

全坤「雲峰」大降價不影響獲利，今年仍將轉盈

MoneyDJ 新聞 2015-07-08 10:36:24 記者 林詩茵 報導

全坤(2509)宣佈台北市萬華區水岸住宅「全坤雲峰」開價直接打 75 折、不二價銷售，外界認為，此舉將對房價全面形成破壞力道，也將壓縮建商的利潤。不過，全坤「雲峰」是 7 年前即展開整合的合建案，全坤擔任建方，也享有近年來房市多頭的增值利潤，因此即使此案「讓利」給消費者，全坤來自此案的獲利貢獻與原始預估的近一個股本仍相當。

在房市吹冷風的情形下，土城「大同莊園」日前已自砍逾 1 成、低於市場行情銷售，引進市場大震撼，如今，全坤則直接宣布開價打 75 折銷售，每坪售價從 8 字頭降至 6 字頭。全坤總經理廖學新(見附圖)表示，現在「全坤雲峰」把價格直接打 75 折，等於是用預期來 2 年後房價修正的幅度來定價。

而「全坤雲峰」在 5 月開案後，每周來客組數約十幾組，但銷售速度卻相當緩慢，全坤為刺激買氣，決定一口氣降價 25%，打 75 折吸引買方出手，而短短幾天，目前已銷售 11 戶，銷售率近 2 成，一旦交屋，將成為全坤第 3、4 季的業績來源。

外界擔心，「全坤雲峰」的降價是否影響獲利，對此，廖學新表示，在過去 1、2 年此案每坪售價應有百萬實力，只不過近期房價下滑，致公司只能順應市場氣氛。他也強調，此案為合建案，又是經營已久的個案，毛利率相對高，將不致影響公司的獲利。

法人則表示，「全坤雲峰」在規劃時的總銷金額即估為 40 億元，原本外界一度期待售價上調，總銷會更好，如今對外稱下調售價，其實只是未能賺到增值利益這段，實際合理的利潤仍在，因此此案預估對全坤的 EPS 貢獻度仍逾 9 元，甚至上看一個股本。

據了解，全坤以今年「全坤雲峰」銷售 5 成為目標，最好可以全數賣完，法人則估，若今年此案可以賣 3 成，則 EPS 貢獻度可達 3 元，若順利達 5 成，則全坤今年 EPS 至少從 5 元起跳。

而除「全坤雲峰」外，全坤今年底還有五股洲子洋重劃區的「全坤尊峰」案完工，該案總銷 40 億元左右，已全數售罄，預計第 4 季完工開始展開交屋，將是今年底、明年上半年的業績來源。

以此來看，今、明年度全坤的業績均已掌握，而後年仍有機會穩定獲利，主因公司在萬華區的第一筆都更案-全坤「威峰」將在 2017 年完，該案總銷 50 億元，

已售 9 成，可望使未來 3 年全坤均穩穩賺。

法人則估，全坤今年在 新成屋 可挹注業績下，全年將順利由虧轉盈，若「雲峰」全年銷售、入帳 3 成，則 EPS 可從 3 元起跳，若加計「尊峰」年底完工交屋，則今年的獲利表現更佳；而明年度「尊峰」有機會 支撐 EPS 維持 3~5 元；後年「威峰」案完工，全案的 EPS 貢獻也達到一個股本。

全文網址：

<http://www.moneydj.com/KMDJ/News/NewsViewer.aspx?a=43e3af33-51bd-4181-a7b2-4d40ad19d5f6#ixzz3fjJDU45>

MoneyDJ 財經知識庫