

STRONGEST QUARTERLY RESULTS REFLECT
TURNAROUND OF CONSTRUCTION BUSINESS

How to be better?

도시가 꿈꾸는 내일을 창조하는 기업,
중국 수입차 시장을 선도하는 기업
신원종합개발 그룹



CONTENTS



I. 그룹사 소개

II. 건설부문(신원종합개발(주))

- i. 회사개요
- ii. 연 혁
- iii. 사업내용
- iv. 수주내용
- v. 재무현황
- vi. 주요시공실적

III. 자동차판매부문(주)신원CK모터스)

- i. 회사개요&재무현황
- ii. 시장동향
- iii. 사업현황
- iv. 영업현황
- v. 제조사 소개
- vi. VISION
- vii. 판매 차량 모델

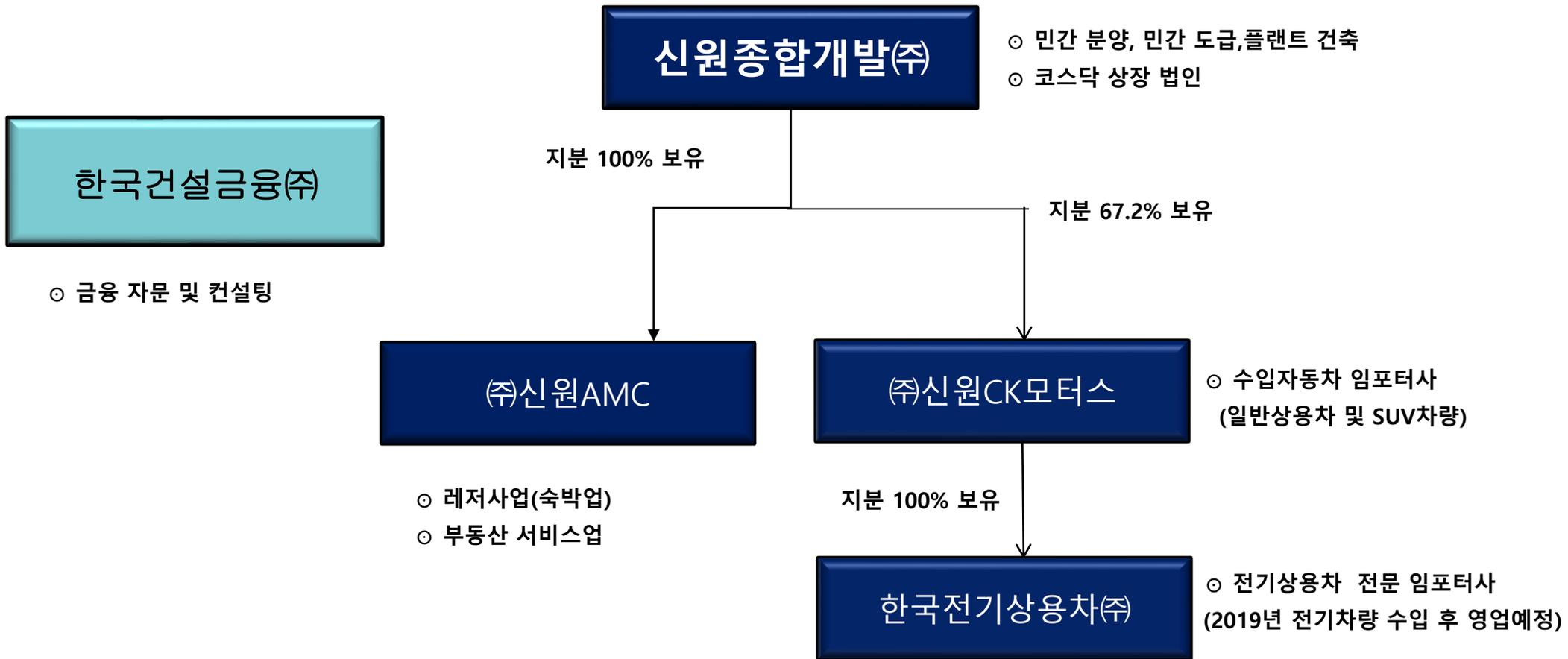




I. 그룹사 소개

- 신원종합개발그룹은 신원종합개발(주)를 중심으로 건설업, 수입자동차 판매, 건설금융, 레저사업 등 여러분야의 사업 영위

그룹사 소개



II. 건설부문(신원종합개발(주))

i. 회사 개요



CEO 소개



- 우진호 대표이사
- 서울대학교 법학과 졸업
- (주)차우개발 대표이사
신원종합개발(주) 대표이사
- 업계 경력 30년

기업 개요

회사명	신원종합개발 주식회사
설립일	1983년 5월 30일
대표이사	우진호
사업분야	주택사업, 플랜트사업, 공공사업
본사주소	서울시 강남구 테헤란로 328
자본금	530억
대주주 현황	우진호 1,464,800 (14.55%)

사업장 현황

<민간 APT부문>



(안동용상 신원아침도시)
(17.09착공 총272세대)



(제천천남 신원아침도시)
(16.09착공 총492세대)



(용인2구역 재건축 사업)
(16.09착공 총452세대)



(강릉송정 신원아침도시)
(17.11착공 총477세대)



(포항득량 재건축 사업)
(19년예정 총659세대)

<고급빌라 부문>



(어퍼하우스 청담)
(18.03 착공 총18세대)





1980~

- 1983 신원종합개발(주) 설립
- 1993 한국건축문화대상 수상
- 1994 KOSDAQ 등록
- 1996 제1회 살기좋은 아파트 최우수상 수상
- 1997 서초 국제전자 센터 준공

2000~

- 2004 “아침도시’ 브랜드 발표
- 2006 민간자본유치사업(BTL)진출
- 2008 원주문막아침도시 등 1500세대 준공
서울과기대 제3생활관 BTL 준공
- 2009 목운초·중학교, 신도림고, 등 BTL준공
안성 석정동 아침도시 614세대,
화성동탄 4-6BL 주공아파트 995세대 준공
- 2010 한국토지주택공사 1876세대 준공
(김포양곡, 파주운정, 청주성화)

2011~

- 2011 메이플비치 골프장 IPS오산R&D 캠퍼스
서산대산내 준공
- 2012 송도국제도시5-2공구 기반시설 건설공사 준공
- 2013 청담동 아침도시 “마인’ 준공
- 2014 제18회 매경 살기좋은아파트 최우수상 수상
거제 고현동 신원 헤리티지 준공
- 2015 경주, 전주 아침도시 준공
- 2016 용인역북, 이천사동, 천안신당, 공동주택 착공
- 2017 중앙일보 친환경건설산업 웰빙아파트 부문 대상
용인마북 공동주택 준공
강릉송정동, 안동용상동 공동주택 착공
- 2018 청담동 어퍼하우스청담 착공
포항득량, 안양호계남경주택재건축,부평부영APT
착공예정, 이천 사동 신축공사 준공
천안 신당동 공동주택 준공

iii. 사업내용



- ◎ APT(아침도시), 고급빌라(어퍼하우스)의 자체 브랜드 기반으로 민간 건축사업 영위
- ◎ 매년 성장하는 플랜트 및 관토목 사업으로 안정적 매출 확보

민간 APT사업(아침도시)



- 수도권내 사업자 대행방식의 **재개발/재건축** 위주의 사업
- 분양리스크 해지를 위한 **차입형 토지신탁** 위주 **영업활동**으로 안정적인 이익 창출
- 오랜 업력을 통한 사업 및 분양 Know-how로 100% 분양 실적 달성

Premium 빌라사업 (어퍼하우스)



UPPER HOUSE

- Premium급 빌라 브랜드 "**UPPER HOUSE**" 런칭으로 고마진 수익원 확보
- "어퍼하우스 방배" 1, 2, 3차 완판으로 고급빌라사업 Know-how 축적
- 현재 진행중인 "어퍼하우스 청담" 은 총950억 공사, 분양률 70%, 순이익률 20%
- 방배, 청담 사업 성공으로 청담동 일대 2차 사업진행(진흥빌라 재건축)예정(19년중)

플랜트 및 토목사업



- 원익그룹과의 영업적 신뢰로 플랜트사업 독점
- 최근 SK하이닉스와 계약체결로 SK그룹 수주증가 예상
- 오래된 경험으로 도로, 철도, 공항, 터널 등 검증된 시공능력

기타 사업



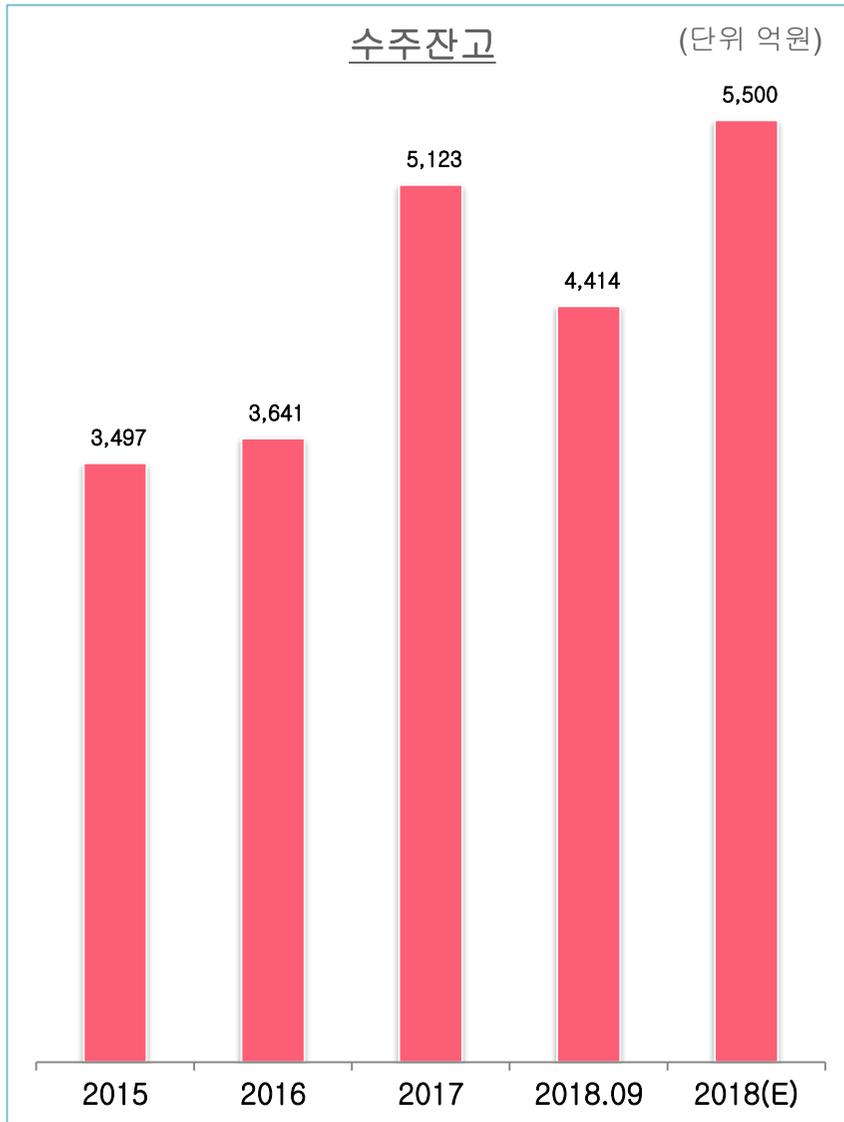
숲속의 아침
Forest of Morning Calm

- 리조트(평창 속사) 사업 (평창올림픽 공식 숙소지정 업체)



iv. 수주내용

연도별 수주잔고 현황



✓ 부산, 대구, 제주 및 서울청담동 지역 사업지 수주 예정

2018년말 5,500억원의 수주잔고 예상

17/18년 수주현황 (총 4,140억원)

(단위 억원)

구분	사업명	발주자	수주금액	계
민간도급	부평 부영아파트 재건축	한국자산신탁	426	1,953
	안동 용상동 공동주택	코람코 자산신탁	454	
	강릉 송정동 공동주택	한국토지신탁	779	
	김천혁신마을조성공사	김천혁신마을정비조합	63	
민간분양	안양호계남강주택공사	코리아신탁	231	955
	청담동 어퍼하우스 빌라	자체사업	955	
관급공사	제주 천연가스 공사	가스공사	127	668
	김화지구 수리시설 개선공사	농어촌공사	40	
	춘천-화천국도5호선	국토교통부	66	
	화천 LPG 배관망사업	한국LPG 배관망사업단	64	
	오전동주민센터증축공사	의왕시청	22	
	화성동탄 전기공사	NHF11호 투자회사	21	
	양주시LPG공사	한국LPG사업단	270	
	포승관리소공사	한국가스공사	35	
	부산명지지구조경	한국토지주택공사	23	
Plant	원익계열 플랜트사업	원익Q&C외	564	564
총 합 계			4,140	4,140

수주 총 잔고 ('18년 9월말)

(단위 억원)

구분	수주금액	수주잔고
2017년도 이전	3,677	1,514
17/18년도	민간도급	1,647
	민간분양	879
	관급공사	272
	Plant	102
총 계	7,817	4,414



v. 재무현황

● '16년 말 경영진 교체 이후 활발한 수주 활동 및 성과중시 경영으로 경영실적 개선

재무상태표

(단위: 백만원)

구분	2015	2016	2017	2018.09
유동자산	77,037	84,670	136,882	147,242
비유동자산	21,007	10,002	14,657	19,077
자산총계	98,044	94,672	151,539	166,319
유동부채	30,680	41,338	59,585	46,830
비유동부채	20,180	4,002	27,958	42,884
부채총계	50,860	45,340	87,543	89,714
자본금	52,989	52,989	52,989	52,989
이익잉여금	△5,633	△3,570	10,565	22,334
자본총계	47,184	49,332	63,996	76,605

손익계산서

(단위: 백만원)

구분	2015	2016	2017	2018.09
매출액	52,054	115,841	193,110	148,659
매출원가	47,761	100,911	174,264	132,950
매출총이익	4,293	14,930	18,845	15,709
판관비	6,193	13,363	5,359	5,679
영업이익	-1,900	1,567	13,486	9,999
기타수익	3,474	1,942	1,063	2,039
기타비용	3,433	1,231	424	254
법인세비용차감전순이익	-1,859	2,278	14,125	11,784
당기순이익	-1,859	2,278	14,125	11,784

✓ 2019년도 매출액: 2,500억원, 영업이익 : 230억원으로 **어닝 서프라이즈** 예상

- APT"아침도시"와 Premium급 빌라 브랜드 "UPPER HOUSE" 사업을 통한 고마진 수익원 확보
 - 청담동"UPPER HOUSE" '19년말 준공, 현재 분양률 70%, 이익율 20% , 18.3Q 8% 매출인식
 - ☞ 내년 확보된 분양매출만 약 800억 이상, 마진 20%
- 아파트 도급사업 관련 착공 및 신규 수주 예상
 - 포항독량재건축사업(총 1,024억원, '19년 1분기 착공), 부평삼산재건축사업(총426억원, '19년 중순 착공) , 안양남강재건축사업(총231억원, '19년1월착공)
 - 군포, 이천, 인천 수주 심의중

vi. 주요시공실적



민간 APT사업



(이천사동 신원아침도시)



(용인마북 신원아침도시)

Premium빌라 사업



(어퍼하우스 청담)



(어퍼하우스 방배 1차)



vi. 주요시공실적

민간 APT사업

공사명	위치	착공	완공일 (예정)	공사개요	발주처
경주 충효 신원아파트	경주 충효	2013. 11	2015. 02	지하1, 지상8층 5개동	신원종합개발㈜
전주 효자 신원아파트	전주 효자	2012. 09	2015. 06	지하3, 지상 33층 2개동	신원종합개발㈜
청담동 제일시장 재건축	서울 강남	2010. 12	2013. 04	연면적 11,725㎡ 지하4층~지상10층	청담 제일시장 재건축 정비사업조합
영양 동부아파트 건설공사 1공구	경북 영양	2010. 07	2012. 03	지하1층~지상15층 2개동 200세대	한국토지주택공사
서산 대산 주공아파트 1공구	충남 서산	2009. 07	2011. 08	지하1층~지상10~15층 4개동 284세대	한국토지주택공사
화성 동탄 4-6DL 주공아파트	경기 화성	2007. 01	2009. 04	지하1층~지상24층 9개동 995세대	한국토지주택공사
경남 광릉 연립 재건축	서울 노원	1997. 09	1999. 12	153세대	경남광릉연립 재건축조합
용인 신원아파트	경기 용인	1996. 11	1999. 12	지하1층~지상20층 681세대	신원종합개발㈜
부산 대연동 신원아파트	부산 대연동	1996. 09	2000. 03	지하3층~지상21층 352세대	신원종합개발㈜
수원 주공 15공구 건설	경기 수원	1996. 09	2000. 03	지하3층~지상21층 352세대	한국토지주택공사

관토목사업

공사명	위치	착공	완공일 (예정)	공사개요	발주처
통소비위공원조성공사	경기 수원	2013. 03	2013. 11		수원시무릉복지사업소
대구신서혁신도시개발사업 조경공사2공구	경북 대구	2012. 11	2015. 12		한국토지주택공사
하남경찰서진입로개설공사	경기 하남	2012. 10	2014. 07		하남시청
북한강 자전거길 조성공사	경기 가평	2012. 09	2013. 01		가평군청
대전동-중대공원요지앞중로 1-17호선도로개설공사	경기 광주	2012. 06	2013. 12		경기도 광주시
백곡저수지 독농이기사업 토목공사	충북 진천	2011. 09	2014. 08	제당(중고2M), 어수토방수로(연장165.3M), 취수탑, 이설도로외	한국농어촌공사
당의외1개소 공공하수처리시설설치	경기 양평	2011. 06	2013. 11		양평군 환경사업소
홍해~기계2 국도건설공사	경북 포항	2011. 05	2016. 04		부산지방국토관리청
영천일반산업단지 진입도로 개설	경북 영천	2009. 12	2012. 11	진입도로 L=2,14km	영천시청
산정천 수해상습지	전남 장성	2009. 05	2014. 05	축제 L=10,7km, 호안 L=7,18km	전라남도청
송도 도로개설공사	인천 연수	2009. 05	2011. 08	연약지반처리 278,000㎡, ASP 돈장 1,954a	인천경제자유구역청
김제~장성 주배관공사	김제~부안	2009. 06	2012. 12	주배관 φ20" × 68km	한국가스공사
무주~함양 주배관공사	무주~거창	2009. 06	2012. 12	주배관 φ20" × 98.6km	한국가스공사
당진하수관거 BT사업	충남 당진	2007. 12	2010. 12	하수관거 44,405km, 우수관거 6,441km, 배수설비 2,158개소	부른당진지킴이㈜

II. 자동차판매부문 (주)신원CK모터스)



i. 회사 개요 & 재무현황

(신원CK모터스)

대표이사	김성민, 이강수 (각자대표)
설립일자	2013년 12월 10일
자본금	59.5억
사업내용	북기은상(유) 및 중국 자동차 2위 제조업체인 동풍자동차의 차량 및 부품, 악세서리등 한국 내에 독점 수입 및 판매 회사
본사	서울시 강남구 삼성로 95길 천해빌딩 11층
주주현황	신원종합개발㈜(67.2%) 및 기타 소액주주(32.7%) ※ 2017년 10월11일 신원종합개발㈜ 67.2% 지분취득으로 자회사 편입

구분		2016년	2017년
재무상태표	자산총계	3,649	3,557
	부채총계	3,565	1,850
	자본금	1,950	5,950
손익계산서	매출액	4,617	11,512
	영업이익	(661)	(1,936)
	당기순이익	(639)	(2,067)



ii. 시장 동향

- ◎ <상용차> '17년 전년대비 국내 승용차 시장 수요가 하락 하였지만 상용차 신규 등록 대수는 전년대비 6.6% 상승
- ◎ <전기차> 2010년 1,000대 돌파이후 해마다 2배이상 성장, 2017년 연간 판매량 10,000대 돌파.

<국내 전기차량 판매 동향>



<'19년 판매예정인 모델>



(Glory580)



(EC35)



(EC31)

- ▷ 국내 소형상용 연 200,000대 시장, GM 다마스 라보 생산 중단에 따른 시장 선점 기회
- ▷ '17년 세계 전기차 시장 54%성장하는 반면 중국시장은 69%성장과 함께 세계 전기차 시장 주도
- ▷ 국내 전기차 시장은 승용차 부분을 중심으로 성장하고 있어, 상용 전기차 부문은 또 다른 블루오션이 될 수 있음.
- ▷ '19년 전기상용차 EC31, EC35와 '18년 6월 신차발표회때 호평 받은 SUV Glory580 판매 예정.
- ▷ '19년 연 3,000대 목표 (기존 상용차 및 신규 전기상용차: 2,000대, Glory580: 1,000대 목표)

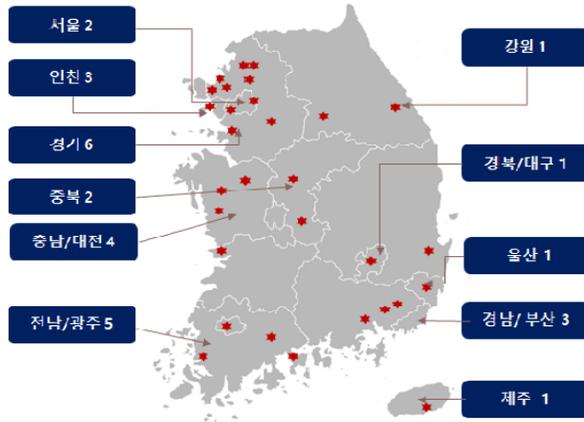


iii. 사업현황

전국 판매망 현황

전국 판매 전시장 현황	
지역	2018년 현재
서울	2
인천	3
경기	6
충북	2
충남/대전	4
전남/광주	5
강원	1
경북/대구	1
울산	1
경남/부산	3
제주	1
Total	29

★ 전국 6개 총대리점 (29개 전시장) 2018. 10. 31일 기준

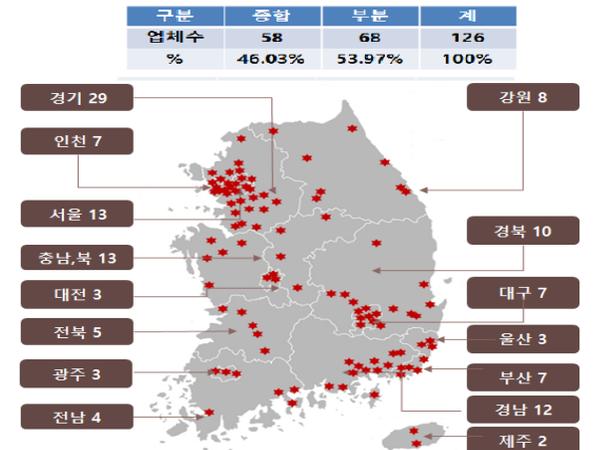


A/S 지정정비 현황

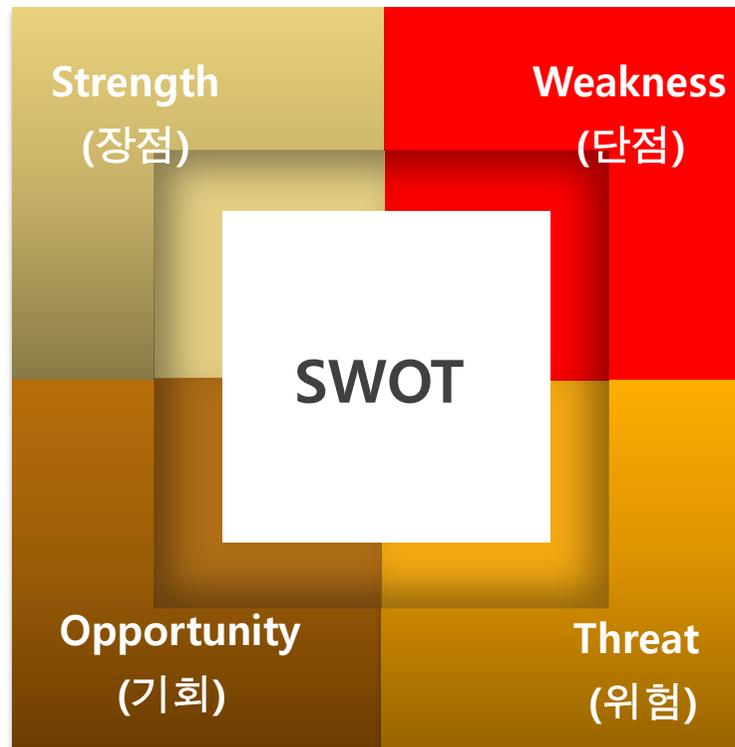
지역	정비업체 수
서울	13
인천	7
경기	29
대전	3
충청(남,북)	13
전북	5
광주	3
전남	4
강원	8
대구	7
울산	3
경북	10
경남	12
부산	7
제주	2
계	126

전국 서비스망 현황

★ 현재 120개 A/S 센터 보증수리 및 일반정비 (18.10.31)



- ❖ 전국판매 Network구축
- ❖ 전국정비 Network구축
- ❖ 탁월한 가성비
- ❖ 국내에서 중국 자동차 Biz선도(선점효과)
- ❖ 다마스, 라보 생산중단
- ❖ 생계형 차량 또는 합리적인 소비추구성향
- ❖ 한중 FTA 체결(관세 매년1%씩 하락중)
- ❖ 중국 자동차 기술의 빠른 발전



- ❖ 저평가 되고 있는 중국브랜드 인지도 (점차 브랜드 인지도 상승 예상)
- ❖ 제조사의 차량공급 납기 지연
- ❖ 수입차량의 까다로운 인증

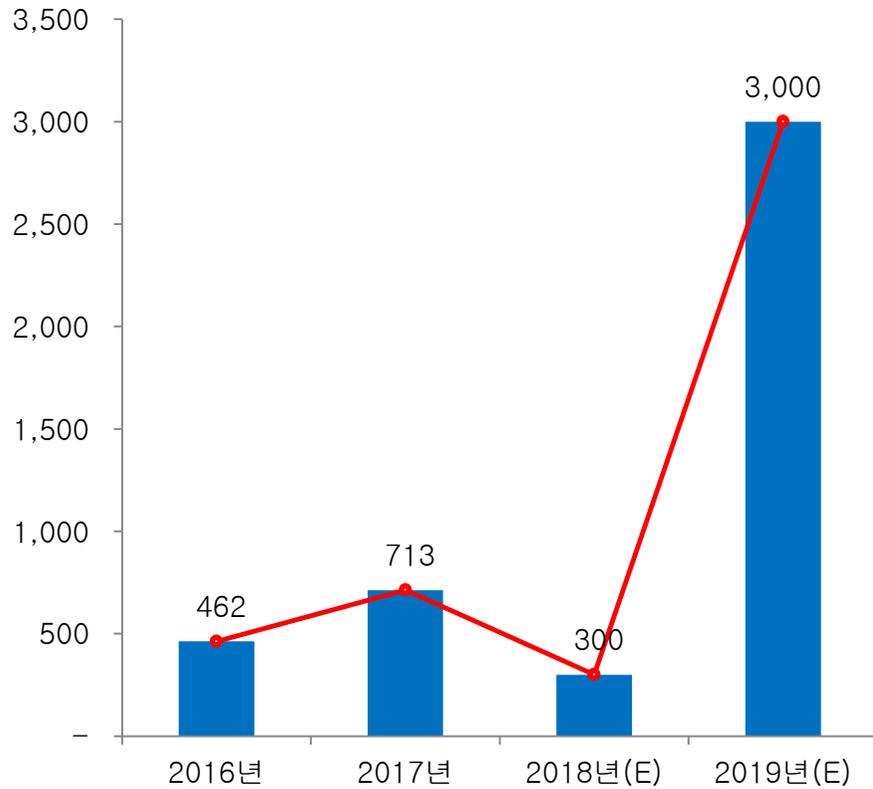


iv. 영업현황

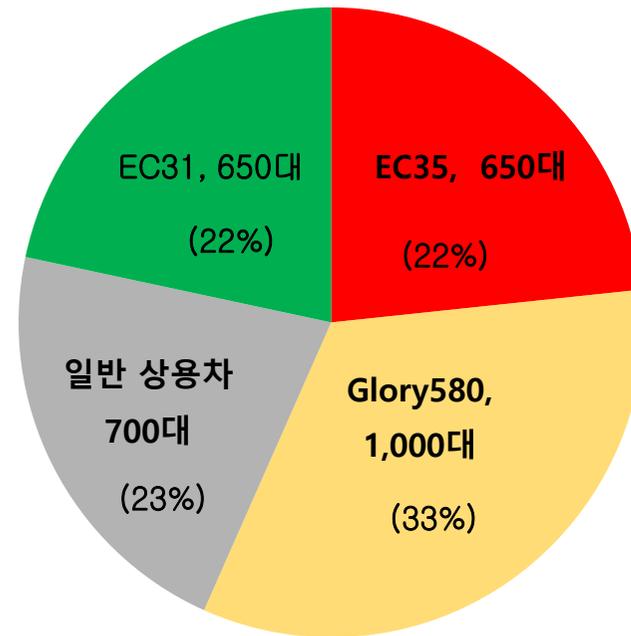
- ◎ 2018년 : `18년 6월 중국2위 동풍자동차와 국내 독점 판매 계약 체결(K01,C31,C32,C35 판매중)
- ◎ 2019년 : 전기상용차(EC31, EC35) 고급 하이브리드차량 (Glory580) 런칭, 연 3,000대 판매 목표
- ◎ 2020년 : 경 상용차 매출 확대 및 자동사시장 내 전기차 점유율 확대로 매출 상승 기대

(단위: 대)

연도별 차량 판매현황



'19년 예상 판매 현황





v. 제조사 소개

동풍자동차그룹 소개



- ⊙ 우한 소재 중국 국영 기업
- ⊙ 중국 2대 자동차 그룹
- ⊙ 기아자동차 합작 회사 보유
- ⊙ Fortune지 선정 세계 68위 기업 (17년)

제조 부문 소개



- 연간최대 15만대 생산, 전 세계 70여개국에 수출
- 전기상용차 모델인 EC35, EC31은 42Kw 배터리 장착, 공인연비: 280Km
- EC35모델은 중국내 “도시 물류차”로 불리며 작년 1만1천대 판매(중국내 1위)

사업계획 소개



- 미국 전기차 회사 SF모터스에 대규모 투자로 세계 전기차 시장 공략
- SUV 모델인 SF5(위사진), SF7을 개발, 내년초 글로벌 시장 공략
- 신원CK모터스를 통하여 2020년 국내 상륙 예정

Ⅶ. 판매차종



상용차 Line up (현재)

C35 (5인승VAN)



C32 TRUCK



K01 TRUCK



전기차 Line up (19년)

EC31



EC35



Glory580





감사합니다