

STRONGEST QUARTERLY RESULTS REFLECT
TURNAROUND OF CONSTRUCTION BUSINESS

How to be better?

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

I . 그룹사 소개

II. 신원종합개발(주)

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

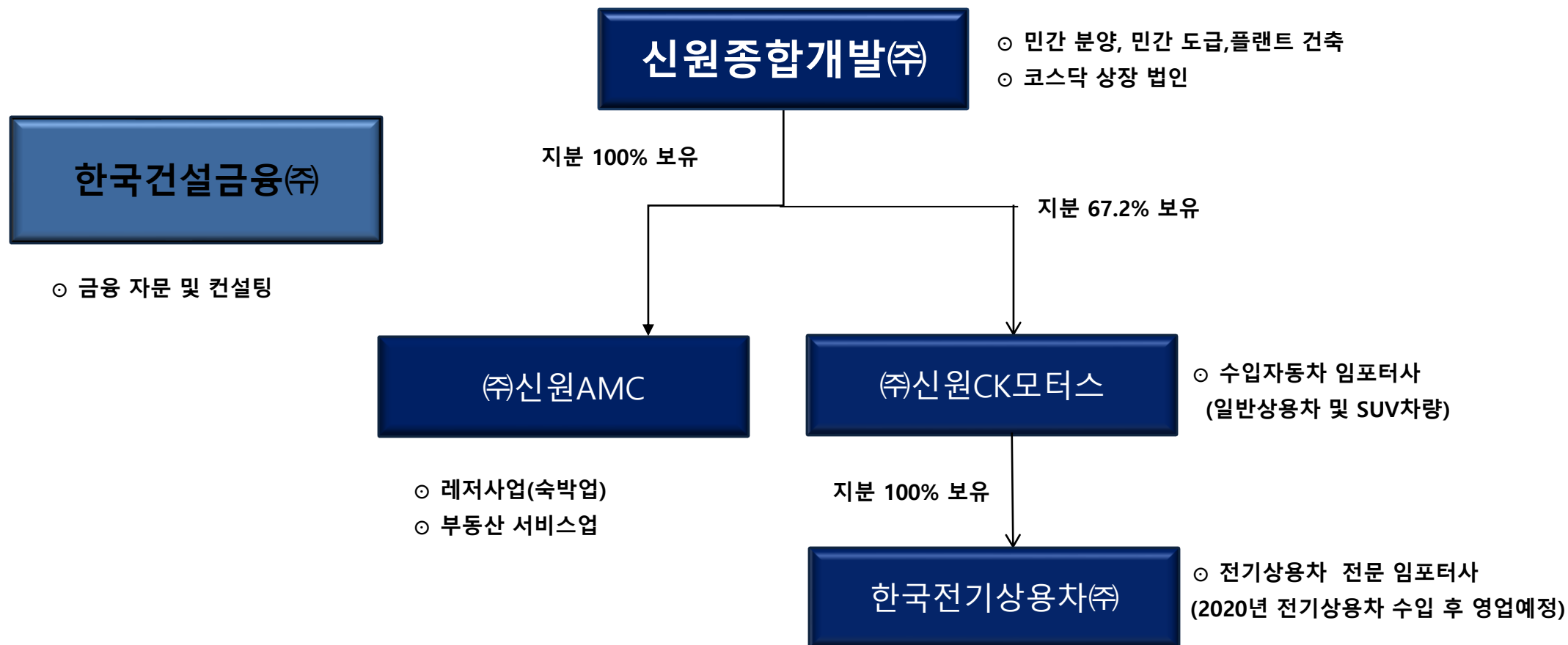
III. (주)신원CK모터스

- i . 회사개요&재무현황
- ii. 시장동향
- iii. 사업현황
- iv. 영업현황
- v. VISION
- vi. APPENDIX

I. 그룹사 소개

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

그룹사 소개



Ⅱ. 신원종합개발(주)

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 학동로 401
자본금	530억
대주주 현황	우진호 1,631,700주 (16.21%)

사업장 현황

<민간 APT부문>



(안동용상 신원아침도시)
(17.09착공 총272세대)



(강릉송정 신원아침도시)
(17.11착공 총477세대)



(포항득량 재건축 사업)
(19년예정 총659세대)



(안양호계동 재건축 사업)
(19년 12월착공 예정)



(부평부영 재건축 사업)
(19년 말 착공 예정)

<고급빌라 부문>



(어퍼하우스 청담)
(18.03 착공 총18세대)



(어퍼하우스 남산)
(20.01 착공 총20세대)

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
서산대산LH 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 어퍼하우스 청담 착공
이천 사동, 신축공사 준공
천안 신당동 공동주택 준공
- 2019 어퍼하우스 청담 준공
안양, 포항, 부평 현장 착공예정

◎ 2019년 국내 건설수주 전년 대비 6.2% 감소한 135.5조 전망, 부동산 경기 또한 주택 경기 하향에 따른 Risk 증대.
→ 당 사의 자체공사인 Premium 빌라 사업 확대(청담 및 남산 등) 및 수주 경쟁력 강화로 수주경기 하락에 대처.

건설수주 시장 전망

전망

- ▶ 2019년 국내 건설수주 전년 대비 6.2% 감소한 135.5조 전망
 - 민간 주택수주 급감 + 공공 수주 완충 역할 미흡 (SOC 완충역할 미흡)
- ▶ 건설경기 경착륙 가시화
 - '17년 하반기 후퇴국면 진입→'18년 불황국면 →'19년 까지 불황국면 지속
 - 경기하강 속도 과거 대비 2배 이상 빠름→경착륙 가시화

건설경기 예상 변동 주기



부동산 시장 전망

전망

“전반적 주택 경기 하향에 따른 RISK 증대 – 물량감소, 수익악화에 대응한 리스크관리 및 사업다각화 필요”

경 제	- 각국 통화정책 정상화(금리인상,보유자산 축소 등) / 내년 세계 경제 성장 둔화 예상
수 요	- 금융 규제 및 정부의 강도 높은 부동산 정책 이후 수요층 불안감 증대 → 잠재수요 대기 증가
공 급	- 과거 3개년 동안 공급 증가로 지역별(지방) 신규아파트 증가 (2019년 신규물량 27만호 수준으로 전망)
가 격	- 거시경제 어려움 / 수요위축 / 공급물량 누적 가격 하락 불가피 - 서울은 상대적 강세 유지 / 지방은 하락폭 확대 예상, 전세가 하락 지속되나 하락폭은 둔화 예상

사업추진 전략

핵심전략	실행 방안	세부 실천 방안
자체공사 확대	Premium빌라 사업 확대	· 어퍼하우스 청담 2차 사업추진 (진흥빌라) · 최근 토지매입을 완료 한 어퍼하우스 남산 '20년 01월 착공예정
수주 다각화 및 신시장 진출	아파트 외 다양한 주거상품 (주상복합, 오피스텔) 추진	· 대도시 위주 핵심지역 개발 자체사업 추진 · 신규 공급이 필요한 틈새지역 및 분양성이 검증된 지역 선별주주
	지식산업센터 시장진출 및 지주공동사업 발굴	· 발주처 Needs 서비스 제공을 통한 수주 추진 · 시행이익 Share 및 공사비 외 추가매출 확보

◎ 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
- 2019년 안양,포항,부평 현장 착공예정

Premium 빌라사업 (어퍼하우스)



UPPER HOUSE

- Premium급 빌라 브랜드 "**UPPER HOUSE**" 런칭으로 고마진 수익원 확보
- `18년 착공한 "어퍼하우스 청담" 은 총950억 공사, 분양률 100%, 올 11월 입주예정
- "어퍼하우스 남산" 토지매입 완료, `20년 01월 착공예정
- 청담 현장 사업 성공으로 청담동 일대 2차 사업진행(진흥빌라 재건축)예정(19년중)

플랜트 및 토목사업



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

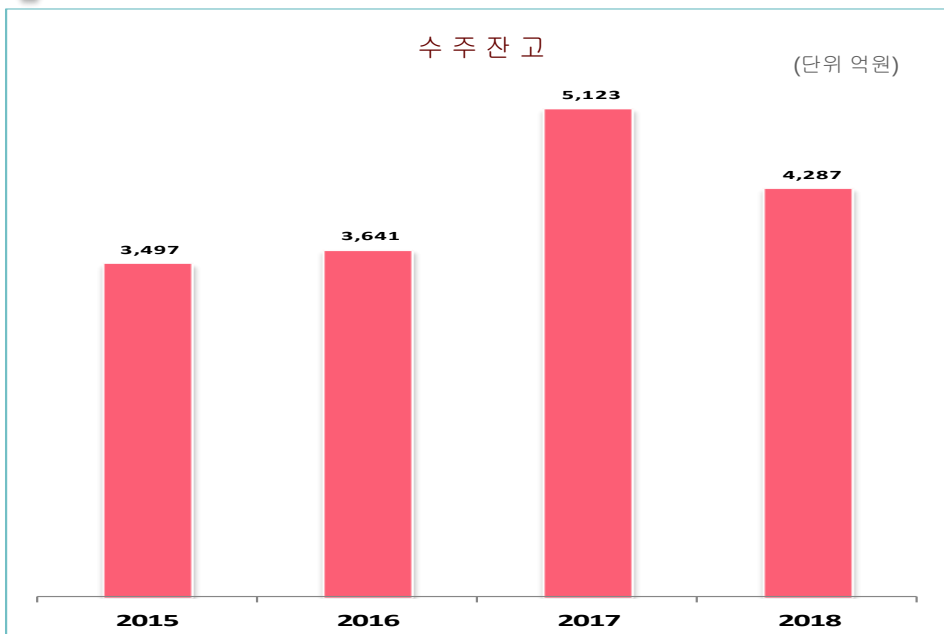
기타 사업



숲속의 아침
Forest of Morning Calm

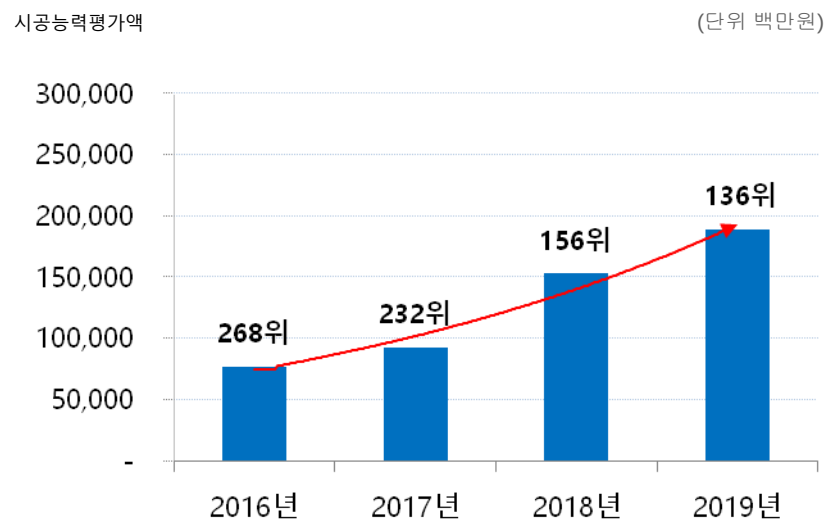
- 리조트(평창 숙소) 사업 (평창올림픽 공식 숙소지정 업체)

연도별 수주잔고 현황



✓ 부산, 대구, 제주 및 서울청담동 지역 사업지 수주 예정

연도별 도급순위 추이



18/19년 수주현황 (총 5,773억원)

(단위 억 원)

구 분	사업명	발주자	수주금액	계
민간건축	안양호계남강주택공사	코리아신타	231	1,149
	아산 법곡동 공동주택	코람코 자산신타	193	
	광주 봉선동 근생시설	코암홀딩스	55	
	정우연립소규모 재건축 정비사업	정우연립 재건축 조합	265	
	소하2구역 주택 정비사업	소하2구역 정비사업 조합	405	
민간분양	어퍼하우스 청담	자체사업	955	2,455
	어퍼하우스 남산	자체사업	1,500	
관급공사	양주시 신산3마을 LPG시설공사	한국LPG사업단	285	1,546
	포승관리소 증설공사	한국가스공사	35	
	국도5호선 춘천-화천1도로공사	국토교통부	72	
	해양안전체험관 소방공사	경기도청	4	
	인천생산지지 부취하열실 공사	한국가스공사	869	
	밀양-울산 전기공사	한국도로공사	16	
	18-공-00탄약고 시설공사	국군재정관리단	161	
	신남중 교사 신축공사	인천지방조달청	57	
	성심고가교 보수보강공사	경기도 부천시	10	
	동남1초등학교 신축공사	충청북도 청주 교육청	37	
Plant	원익계열 외 플랜트사업	원익Q&C외	623	623
총 합 계			5,773	5,773

수주 총 잔고 ('19년 반기말)

(단위 억 원)

구 분	수주금액	수주잔고
2018년도 이전	4,762	2,080
18/19년도	민간도급	1,149
	민간분양	2,455
	관급공사	1,546
	Plant	623
총 계	10,535	4,237

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

재무상태표

(단위: 백만원)

구분	2017년	2018년	2019년 반기
유동자산	136,882	165,925	166,370
비유동자산	14,657	16,137	22,141
자산총계	151,539	182,062	188,511
유동부채	59,585	77,887	78,672
비유동부채	27,958	27,877	26,938
부채총계	87,543	105,764	105,610
자본금	52,989	52,989	52,989
이익잉여금	10,565	22,677	29,231
자본총계	63,996	76,297	82,901

손익계산서

(단위: 백만원)

구분	2017년	2018년	2019년 반기
매출액	193,110	217,374	117,057
매출원가	174,264	195,809	107,927
매출총이익	18,845	21,565	9,130
판관비	5,359	7,567	3,859
영업이익	13,486	13,998	5,271
기타수익	1,063	3,727	2,500
기타비용	424	5,634	1,081
법인세비용차감 전순이익	14,125	12,091	6,690
당기순이익	14,125	12,091	6,690

• APT"아침도시"와 Premium급 빌라 브랜드 "UPPER HOUSE" 사업을 통한 고마진 수익원 확보

- 청담동"UPPER HOUSE" '19년말 준공, 분양완판, 19.2Q 현재 22% 매출인식

• 아파트 도급사업 관련 착공 및 신규 수주 예상

- 포항특량재건축사업(총 1,024억원), 부평삼산재건축사업(총 426억원), 안양남강재건축사업(총 231억원) 19년말 착공 예정
- 정우연립(광명)재건축정비사업 수주 (264억원), 소하2구역 재건축사업(405억원), 어퍼하우스 남산(약 1,500억원) 수주 완료
- 이천도시개발사업, 인천가좌동 지식산업센터, 안산 주상복합 프로젝트 등 수주 예정

- `19년 반기 누적 매출액 1,170억원, 영업이익 52억원으로, 전 동기 대비 재무실적 소폭 상승 .

19년 반기 실적

(단위: 백만원)

구분	2018년				2019년			비고
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	반기누적	전 동기(누적) 대비 증감
매출액	39,605	58,231	50,823	68,715	50,544	66,513	117,057	▲19.65%
영업이익	1,308	3,141	5,551	3,998	1,527	3,744	5,271	▲18.48%
당기순이익	1,643	3,817	6,324	307	1,694	4,996	6,690	▲22.53%

※ 별도재무제표 기준

Ⅲ. (주)신원CK모터스

(신원CK모터스)

대 표 이 사	이강수
설 립 일 자	2013년 12월 10일
자 본 금	59.5억
사 업 내 용	중국 자동차 2위 제조업체인 동풍자동차의 차량 및 부품, 악세서리등 한국 내에 독점 수입 및 판매 회사
본 사	서울시 강남구 학동로 401 금하빌딩 15층
주 주 현 황	신원종합개발(주)(67.2%) 및 기타 소액주주(32.7%) ※ 2017년 10월11일 신원종합개발(주) 67.2% 지분취득으로 자회사 편입

구 분		2017년	2018년	2019년 반기
재무상태표	자산총계	3,557	4,221	3,468
	부채총계	1,850	5,091	5,595
	자본금	5,950	5,950	5,950
손익계산서	매출액	11,512	3,251	1,262
	영업이익	(1,936)	(2,283)	(1,116)
	당기순이익	(2,067)	(2,577)	(1,257)

- ◎ <상용차> 최근 3년간 글로벌 자동차 시장은 침체기에 있지만, 상용차 시장은 연평균 2%이상의 성장률 유지
- ◎ <전기차> `14년 1,000대 이후 해마다 2배이상 성장, 2018년 32,000대 판매.

< 국내 전기차량 판매 동향 >



< `19,20년 판매예정인 모델 >



(IX5)



(Glory560)



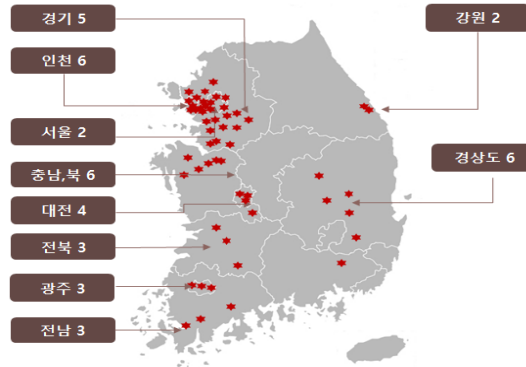
(전기 상용차 EC31)

- ▷ `18년 세계 전기차 시장 연평균 32.8% 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.
- ▷ `19~20년 전기상용차 EC31, SUV차량(IX5, Glory560) 판매 예정. (IX5 `19년 10월 판매 시작)
- ▷ `19년 연700대 판매 예상 (기존 상용차 : 400대, IX5(SUV차량): 300대)

전국 판매망 현황

전국판매 현황	
(기준일 : 19.10.31)	
지역	'19.10.31 기준
서울	2
인천	6
경기	5
대전	4
충청도(남,북)	6
전남	3
전북	3
광주	3
경상도(남,북)	6
강원	2
계	40

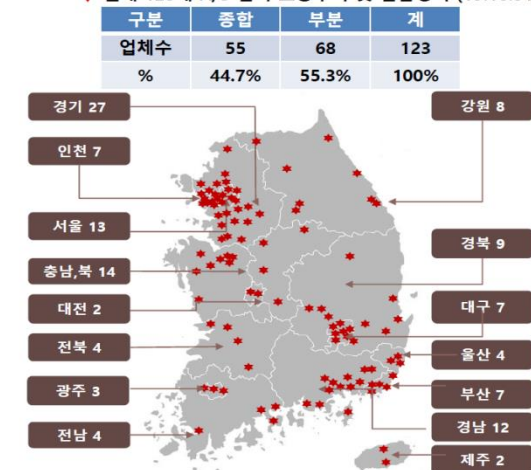
❖ 직접판매점 : 12개, 총 대리점 : 28개



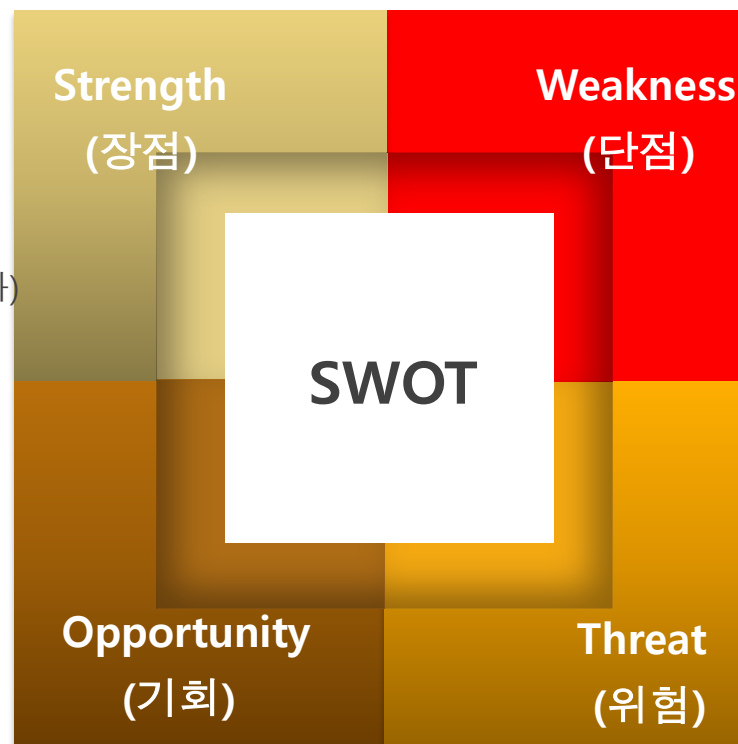
전국 서비스망 현황

A/S 지정정비 현황	
지역	'19년 현재
서울	13
인천	7
경기	27
대전	2
충청(남,북)	14
전북	4
광주	3
전남	4
강원	8
대구	7
울산	4
경북	9
경남	12
부산	7
제주	2
계	123

★ 현재 123개 A/S 센터 보증수리 및 일반정비 (19.10.31)



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

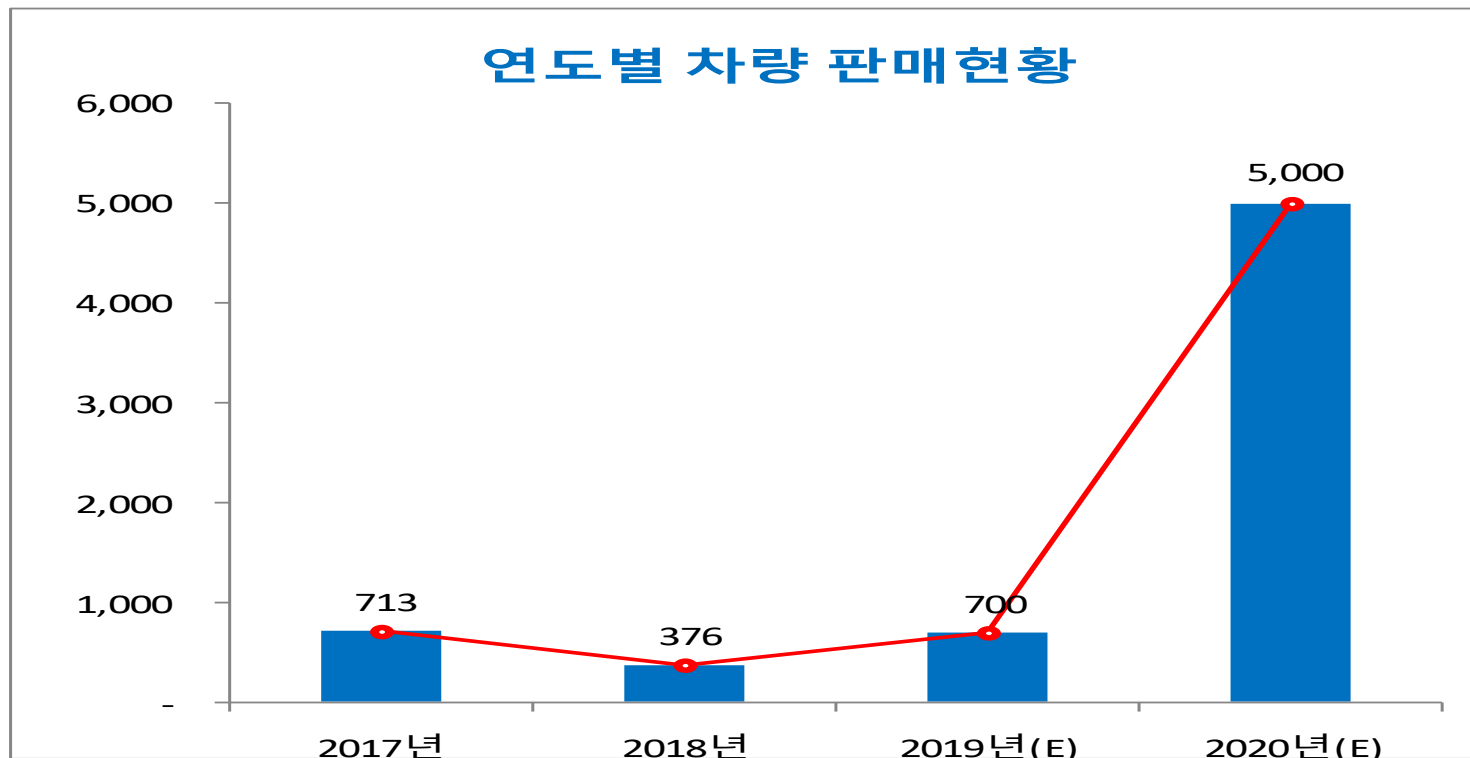


- ❖ 저평가 되고 있는 중국브랜드 인지도 (점차 브랜드 인지도 상승 예상)

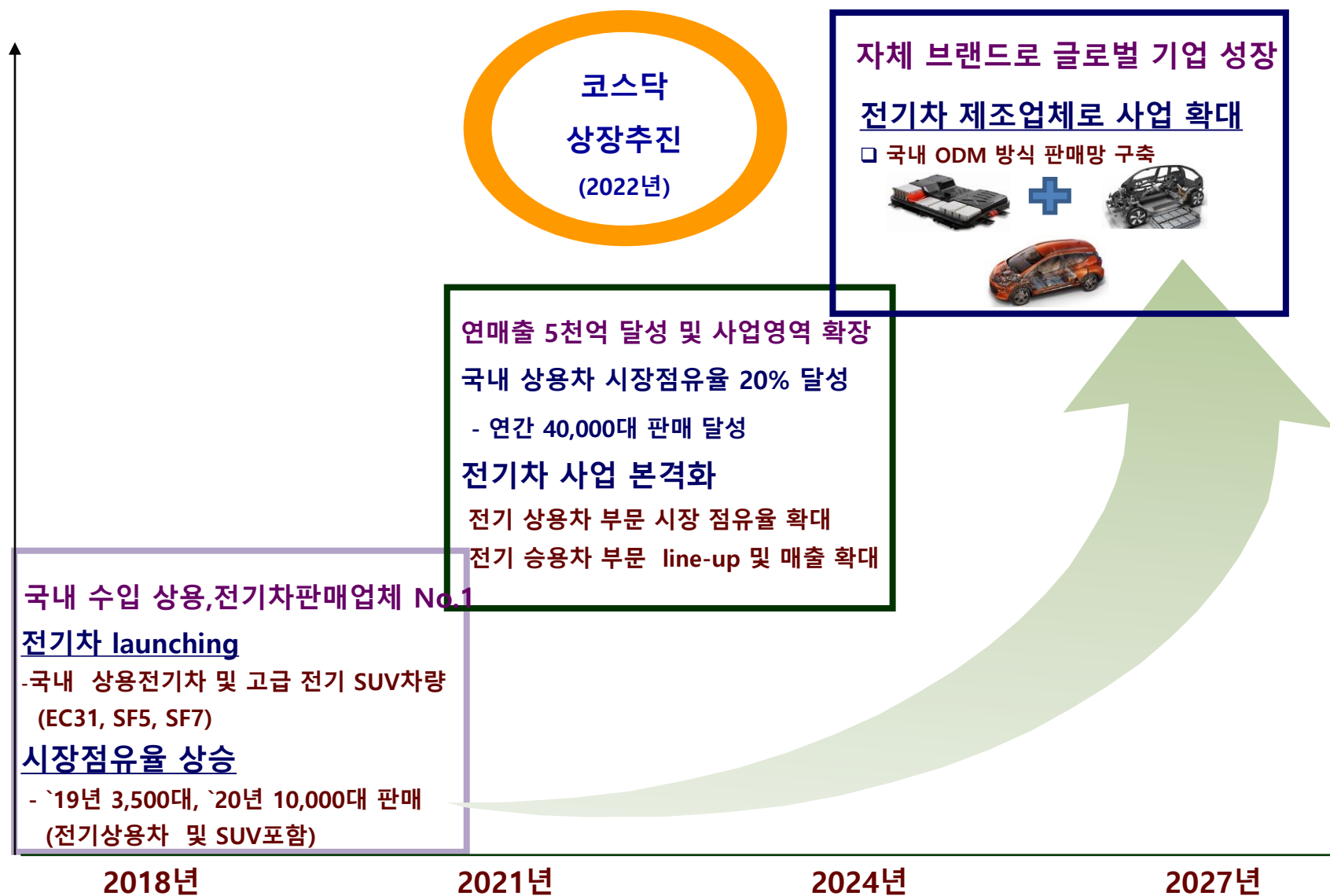
- ❖ 제조사의 차량공급 납기 지연
- ❖ 수입차량의 까다로운 인증

- ◎ 2018년 : `18년 6월 중국2위 동풍자동차와 국내 독점 판매 계약 체결(K01,C31,C32,C35)
- ◎ 2019년 : 고급 SUV차량 (IX5) 런칭, 10월 판매 시작 (초도물량 100대 완판)
- ◎ 2020년 : 전기상용차(EC31) 런칭 및 전기차 점유율 확대를 매출 상승 기대

(단위: 대)



- 2019년 10월말 현재 일반상용차 : 300대, IX5(SUV) : 48대 판매 완료 → 연 700대 판매예상(IX5:300대)
- 2020년 EC31(전기상용차): 3,000대, IX5,Grory560(SUV) : 1,000대, 일반 상용차: 1,000대 목표



vi. APPENDIX

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 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

상용차 Line up (현재)

C35 (5인승VAN)



C32 TRUCK



K01 TRUCK



신규(판매예정) Line up

iX5(SUV)



전기 상용차 EC31



Glory560(SUV)





전기트럭 EC31 소개자료



SHINWON CK MOTORS Co.,Ltd.
(주)신원 CK 모터스

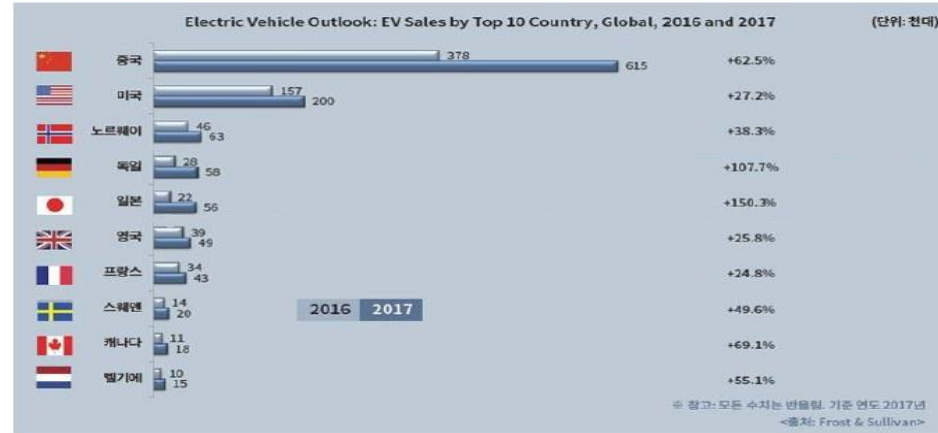
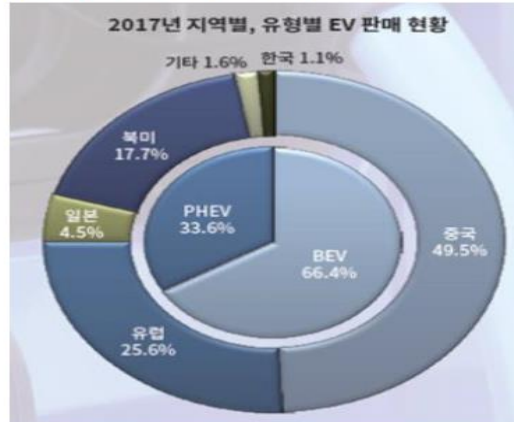
■ EC31 제원

항목	내역	
배터리	용량 (kWh)	41.4
모터	kW	60
제원	외부 (장×폭×고) (mm)	4,750×1,670×2,400
	적재함 (장×폭×고) (mm)	2,770×1,565×1,500
	공차중량 (kg)	1,450
	적재중량 (kg)	1,020
	총중량 (kg)	2,600
	좌석수 (인)	2
구동	모터 냉각 방식	수냉식
	1회 충전 주행거리 (km)	290
	전압 (V)	345
	배터리 히팅 시스템	옵션
기타	에어컨	옵션
	기어 레버	다이얼식
	VCU	○
	쾌속+완속 충전	○ (한국식 개발 예정)
	ABS/EBD	○



■ EC31 특징

1. 친환경차 (순수전기차: Zero Emission)를 통한 '클린 컴퍼니' 이미지 구축 가능
2. 세계 전기차 1위 시장인 중국의 기술력으로 탄생시킨 1톤급 전기트럭
(독일, 일본, 미국 시장보다 급성장하는 시장)



3. 품질과 가성비를 모두 갖춘 소형 화물트럭으로 정부의 친환경 정책에 맞춘 최적의 차량
4. 1톤급 디젤 차량대비 정부보조금 최대 혜택 가능
 - . 2019년 환경부 보조금 고시 (국비: 최대 1,800만원, 지방비: 발표 예정)
 - . 개별소비세, 교육세, 취득세 : 최대 530만원 감경
5. 1톤급 디젤 차량대비 월등한 휠베이스로 안전주행 가능

Category	EC31	PORTER 2	BONGO 3
L*W*H size (mm)	4,750*1,670*2,400	5,170*1,820*2,430	5,210*1,780*2,420
Cargo box L*W*H size (mm)	2,770*1,565*1,500	2,830*1,670*1,580	2,830*1,670*1,580
Wheelbase (mm)	3,050	2,640	2,615
Cargo capacity (kg)	1,020	1,000	1,000

6. 1톤급 디젤 대비 획기적 연료비 절감 (1년평균 40,000km 운행시)



7. EC31은 1톤급 전기트럭 예정 브랜드보다 뛰어난 성능과 유일한 실체가 있는 차량

	EC31	Smart T1 (에디슨모터스)	Calmato (제인모터스)
Battery (kWh)	41.4	52	34
1회충전 거리(km)	290	150	120

※ 에디슨모터스나 제인모터스의 전기트럭은 실제 차량 판매시점이 미정

8. 정부정책에 따른 영업용 택배차량 번호판 획득할 수 있는 기회

The background features three interlocking hexagonal frames. The top-left frame is purple, the bottom-left frame is pink, and the right frame is orange. They are arranged in a way that they appear to be connected and overlapping. The text '감사합니다' is centered over the pink and orange frames.

감사합니다