

# 순천 원스퀘어

## 추정 손익 계산서

*Projected Income Statement*

517.66억원

총 매출

183.67억원

세전 순이익

35.48%

순이익률

270억원

총 소요자금

# 01 수익(매출) 구조

| 항목                          | 분양총액(천원)   | 비율   | 수입금액(천원)   |
|-----------------------------|------------|------|------------|
| 1층 분양수입                     | 22,054,010 | 100% | 22,054,010 |
| 2층 분양수입                     | 13,661,560 | 100% | 13,661,560 |
| 3층 분양수입                     | 10,627,610 | 100% | 10,627,610 |
| 4층 분양수입                     | 9,210,740  | 100% | 9,210,740  |
| 5층 분양수입                     | 8,130,940  | 100% | 8,130,940  |
| 소 계 (분양가 합계)                | 63,684,860 | 100% | 63,684,860 |
| 분양 수입 반영율 (77%)             | 63,684,860 | 77%  | 49,037,542 |
| 부가가치세 포함 판매총액               | 67,228,272 | —    | 67,228,272 |
| 실질 분양 수입 — ≈517.66억 (문서 기준) | 63,684,860 | —    | 51,766,000 |

\* 단위: 천원(千圓). 실질 수입 517.66억원(51,766,000천원) 적용 기준

## 02 비용(원가·판관비) 구조

| 비용 항목        | 산출 기준        | 비율     | 금액 (억원) |
|--------------|--------------|--------|---------|
| 【 매입 원가 】    |              |        |         |
| 구매 낙찰가 (인수비) | 212억 × 1.05% | —      | 222.60억 |
| 수수료·이자·사업비   | 제반 사업비       | —      | 47.40억  |
| 소계 (총 소요자금)  | 매입비 합계       | 52.18% | 270.00억 |
| 【 판매·분양 비용 】 |              |        |         |
| 분양 수수료       | 517.66억 × 8% | 8.00%  | 41.40억  |
| 광고·홍보비       | 매출의 2%       | 2.00%  | 10.35억  |
| 부대비 (기타비용)   | 매출의 5%       | 5.00%  | 25.88억  |
| 소계 (판매비 합계)  | 판매비 합계       | 15.00% | 77.63억  |
| ▶ 총 비용 합계    | 원가 + 판매비     | —      | 333.99억 |

## 03 추정 손익계산서 (요약)

| 계정 과목                | 금액 (억원)         | 비율 (%)         |
|----------------------|-----------------|----------------|
| <b>I. 매 출 액</b>      | <b>517.66</b>   | <b>100.00%</b> |
| 분양 수입 (분양총액의 77%)    | 517.66          | —              |
| <b>II. 매 출 원 가</b>   | <b>(270.00)</b> | <b>52.18%</b>  |
| 공매 낙찰 및 인수비용         | (222.60)        | 43.00%         |
| 수수료·이자·사업비           | (47.40)         | 9.16%          |
| <b>III. 매출총이익</b>    | <b>247.66</b>   | <b>47.84%</b>  |
| <b>IV. 판매비 및 관리비</b> | <b>(77.63)</b>  | <b>15.00%</b>  |
| 분양 수수료 (8%)          | (41.40)         | 8.00%          |
| 광고·홍보비 (2%)          | (10.35)         | 2.00%          |
| 부대비 기타 (5%)          | (25.88)         | 5.00%          |
| <b>V. 세 전 순 이 익</b>  | <b>183.67</b>   | <b>35.48%</b>  |

## 04 임대 수익 추정 (분양 전 임대 단계)

| 층   | 임대면적(평)  | 월임대료(평당) | 월임대(만원) | 연임대(만원) | 연임대(억원) |
|-----|----------|----------|---------|---------|---------|
| 5층  | 884.54   | 4.00만원   | 3,538   | 42,457  | 42.46억  |
| 4층  | 1,061.41 | 4.00만원   | 4,245   | 50,947  | 50.95억  |
| 3층  | 1,096.33 | 4.63만원   | 5,076   | 60,912  | 60.91억  |
| 2층  | 1,127.10 | 5.63만원   | 6,345   | 76,146  | 76.15억  |
| 1층  | 1,157.17 | 6.63만원   | 7,672   | 92,064  | 92.06억  |
| 합 계 | 5,326.55 | —        | 26,876  | 322,526 | 322.53억 |

연간 임대 수입 총계: 322.53억원 / 월 임대 총계: 26,877만원 (임대 완료 시 안정적 수익 기반 확보)

# 05 시나리오별 수익 분석

## 보수적 시나리오

분양율 60% 가정

- 분양수입:  $517.66\text{억} \times 60\% = 310.60\text{억 원}$
- 총 비용: 270.00억 원 (고정)
- 판매비:  $310.60\text{억} \times 15\% = 46.59\text{억 원}$
- 세전이익:  $310.60 - 270.00 - 46.59 = \Delta 5.99\text{억 원}$
- 수익률: 손실 구간 (BEP 미달)

예상 이익  
 **$\Delta 5.99\text{억}$  (손실)**

## 기본 시나리오

분양율 77% (문서 기준)

- 분양수입: 517.66억 원
- 총 비용: 270.00억 원
- 판매비:  $517.66\text{억} \times 15\% = 77.63\text{억 원}$
- 세전이익:  $517.66 - 270.00 - 77.63 = 183.67\text{억 원}$
- 수익률: 35.48%

예상 이익  
**183.67억 (35.48%)**

## 낙관적 시나리오

분양율 100% 가정

- 분양수입: 672.29억 원 (최초 분양가 기준)
- 총 비용: 270.00억 원
- 판매비:  $672.29\text{억} \times 15\% = 100.84\text{억 원}$
- 세전이익:  $672.29 - 270.00 - 100.84 = 301.45\text{억 원}$
- 수익률: 44.84%

예상 이익  
**301.45억 (44.84%)**

손익분기점(BEP): 총비용 270억  $\div$  (1 - 판매비율 15%)  $\approx 317.65\text{억}$   $\rightarrow$  분양율 약 61.4% 이상 시 흑자 전환

순천 원스퀘어 추정손익계산서 | (주)유엔티홀딩스

## 06 종합 요약 및 투자 포인트

총 매출 (분양수입)

**517.66억원**

최초분양가 672.29억의 77%

세 전 순 이 익

**183.67억원**

수익률 35.48%

총 원가 (소요자금)

**270.00억원**

공매 222.60 + 사업비 47.40

연간 임대 수익

**322.53억원**

임대 완료 기준 (임대 단계)

판매비 합계

**77.63억원**

분양수수료 + 광고 + 부대비

BEP 분양율

**약 61.4%**

손익분기점 분양율

본 추정손익은 제공된 사업계획 문서 기준으로 작성되었으며, 실제 결과는 시장 여건 및 분양율에 따라 달라질 수 있습니다.