

수원 팅스몰 매입개발사업

추정 손익계산서

Projected Income Statement

1,150억원

요청 인수자금

3,000억원

준공 후 감정가

918억원

세전 이익

수익 구조 개요

3,086억원

총 분양수입

최초 분양가의 61.41%

2,000억원

담보대출 (EXIT)

준공 후 금융기관 대출

2,167억원

총 지출

인수·공사·수수료 합계

918억원

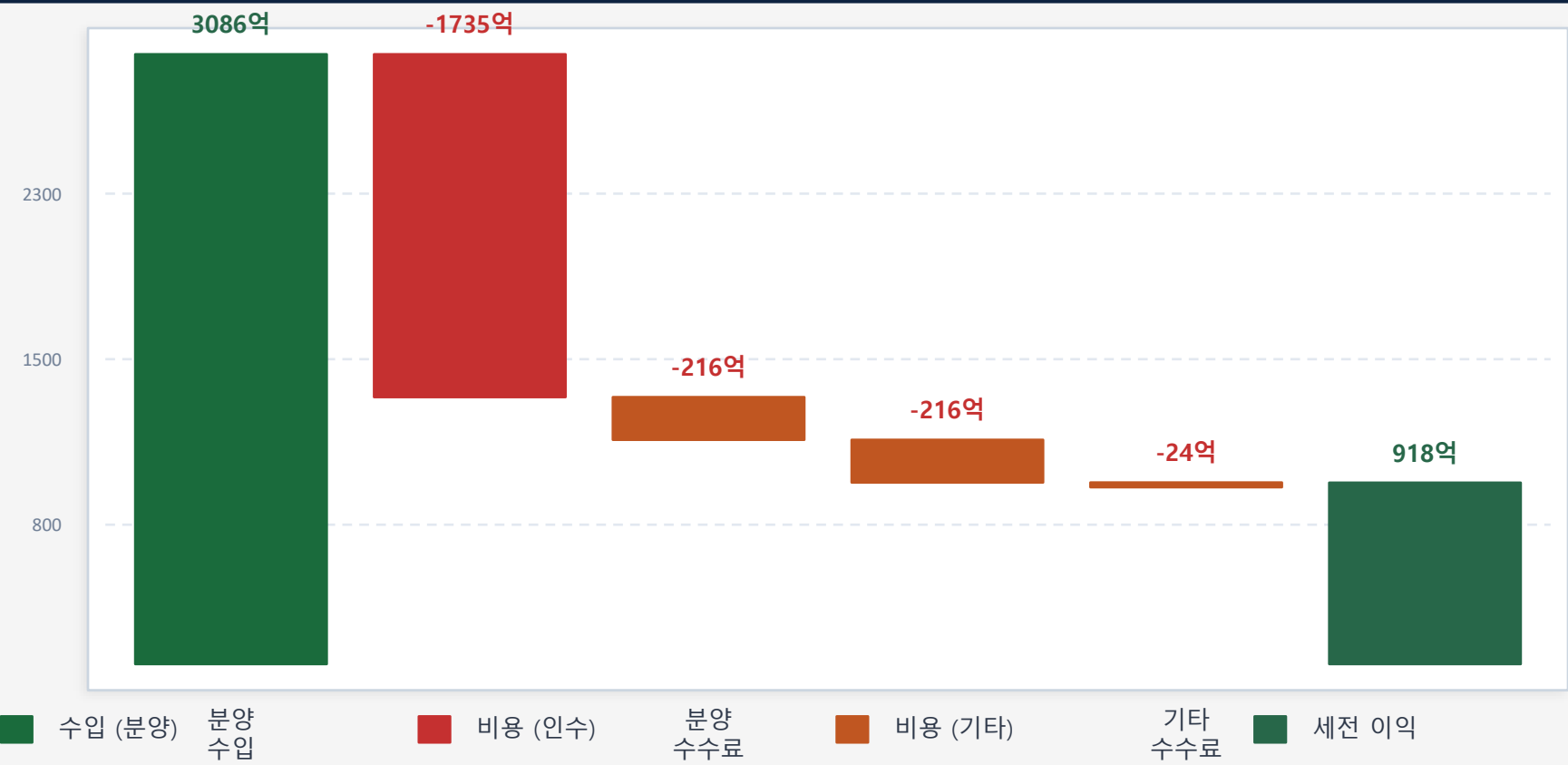
세전 이익

투자수익률 29.79%

추정 손익계산서 (상세)

구분	금액 (억원)	비고
I. 수입 합계	3,086	
1. 분양 수입	3,086	최초 분양가의 61.41%
2. 담보대출 (EXIT)	(참고) 2,000	준공 후 금융기관 대출 (중복 아님)
II. 지출 합계	2,167	
1. 인수비용 (인수금 + 미준공 공사비)	1,735	1,650억 × 1.05 (제경비 포함)
① 신탁해지 + 한미금융 상환	400	1순위 인수 조건
② 준공비용 예치	150	잔여 공사 (한화건설 3개월)
③ 수분양자 합의금	50	391억 중 일부
④ 보영건설 지급금	50	359억 중 일부
2. 분양 수수료	216	분양수입의 7%
3. 광고·홍보·운영비	216	분양수입의 7%
4. 금융주선 수수료	약 24	흥국증권 2.0% (조달금액 기준)
III. 세전 이익 (I - II)	918	투자수익률 29.79%

수지 분석 — 손익 흐름



수익성 지표 및 자금 회수 구조

투자수익률 (ROI)

29.79%

세전 이익

918억원

준공 후 감정가

약 3,000억원

EXIT 담보대출

2,000억원

자금 회수 (EXIT) 구조

1

인수 완료

1,150억원 집행

2

준공 (3개월)

한화건설 잔여 공사 완료

3

그랜드오픈

2024년 8월 오픈 목표

4

담보대출 실행

준공 후 2,000억 EXIT

5

임대·분양

6~12개월 내 상환 완료

채권 확보 및 리스크 관리

구분	내용	금액 / 비고
감정평가 (토지)	태평양감정평가법인 — 토지 8,624m ²	1,388억원
감정평가 (건물)	태평양감정평가법인 — 연면적 67,714m ²	712억원
현재 감정가 합계	토지 + 건물 합산 감정가	2,100억원
준공 후 예상 감정가	준공 완료 후 상승 예상	약 3,000억원
(참고) 쿠팡 희망 매입가	3년 전 쿠팡 물류센터 용도 제안	3,500억원 (3년 전)

1순위 수익자 지정

토지·건물 1순위 수익자 → 대주단 우선 채권 확보

2순위 수익자 지정

잔금 관련자 2순위 지정 → 이중 안전장치

핵심 요약

Key Takeaways

01

역세권 핵심 입지

수원역 도보 4분, 수도권 최대 복합쇼핑몰
(20,483평)

02

우수한 수익성

세전 이익 918억원, 투자수익률 29.79% (임대·
분양 동시 전략)

03

확실한 EXIT 구조

흥국증권 1,200억 금융주선 + 준공 후 2,000억
담보대출 확보

04

담보 안정성

현재 감정가 2,100억 (준공 후 3,000억) — 1순
위 채권 확보