

江 原 道
复合Marina城

投 资 提 案 书



SEAMASTER

(株) SEAMASTER

2016. 08

1. 事业概要

COMPLEX
MARINA
TOWN

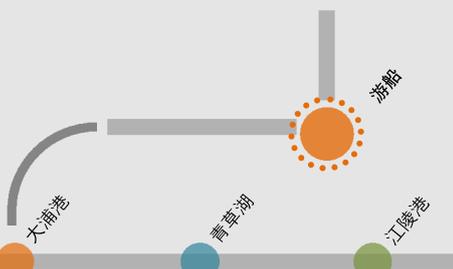


01 事业概要

01 各事业对象地的现况

事业名:江源“复合Marina城”建设
 事业主题:(株)SEAMASTER
 对象地:江源道束草市(大浦洞,朝阳洞)一带
 江陵市(见召洞)一带

区分	设施	占地面积(m ²)	现况
束草	大浦港	Marina设施	22,800.00m ² • 系留设施(8船只规模) - 扩张预定
		俱乐部会所	803.20m ² • 现在地上1楼临时总面积 - 商业设施完工时:设施内 将运营俱乐部会所
		复合商业设施	3,196.60m ² • 保有占地(803.2m ²) - 追加买入预定(2,293.40m ²)
		游船	- • 游船2轮运行预定
	小计	26,799.80m ²	
青草湖	Marina设施	39,000.00m ² • 协议中 - 扩张预定	
	俱乐部会所	10,481.85m ² • 占地买入中(登记预定) - 2017年3月9日(登记完成) - 新建预定	
	小计	49,481.85m ²	
江陵	江陵港	Marina设施	9,881.00m ² • 系留设施(33船只) - 陆上(1,331m ²) - 海上(8,550m ²)
		俱乐部会所	2,919.00m ² • 地上5层俱乐部会所 - 增建预定
		复合商业设施	11,800.00m ² • 地上13层规模
	小计	24,600.00m ²	
占地面积(总计)		100,881.65m ²	



I. 事业概要

COMPLEX
MARINA
TOWN



02 事业背景及目

建立提议公司拥有的‘Marina设施’和与地区旅游基础设施连接的全球海洋休闲`体育`旅游平台
引进反应国内外游客需求的多样设施，可实现早期损益氛围

“以复合Marina城”为媒介的新商务(Business)模式开发

- 建立可享受多样的海洋体育及VIP休养（住宿）的复合休闲城
- 运营各Marina(大浦港, 青草湖, 江陵港)连接的正规游船



* Hub (中心), Platform(关门):以被特化的单一的服务商品为媒介, 创造网络效果, 实现 One Source Multi Use
履行国内‘Marina’产业(观光, 休闲, 住宿, 文化, 滞留等)核心据点角色

I. 事业概要

COMPLEX
MARINA
T O W N



02

提议公司介绍

01 公司介绍

公司名 : (株) SEAMASTER
董事长 : 金太济
设立日 : 2007年08月12日
事业内容 : Marina度假村, 房地产开发, 体育设施运营
资本金 : 130亿[合并后]
任职员数 : 40名[现]
江源本公司 : 江源道江陵市见召洞286-11
首尔分公司 : 首尔市松坡区中台路135, IT风险城13层东楼1301号
Tel. 070-8816-6543(江陵本公司), 02-559-1004(首尔)
Fax. 033-651-2543(江陵本公司), 02-559-1001~3(首尔)

02 子公司现

区分	代表	行业	事业场所在地	设立日	资本金	最大股东 (大股东)	保有股份 (%)
(株) SEAMASTER 合并	(株) SEAMASTER 金太济	房地产开发 体育设施	江源道江陵市	2007年08月	60亿韩币 130亿韩币	(株) Inames	100%
	(株) 雪岳Marina 金太济	房地产租赁	江源道束草市	2012年04月	70亿韩币	(株) Inames	100%
	(株) CYDENTITY 金太济	S/W咨询开发供应	首尔市松坡区	2000年04月	4亿9千万韩币	(株) Inames	94.49%
	(株) Inames 金太济	软件开发	首尔市松坡区	2001年04月	2亿韩币	김태제	63.25%

* 上述财务状况资料是以2016年6月30日为准的(株) SEAMASTER和(株) 雪岳Marina合并之后的假想财务状态表

I. 事业概要

COMPLEX
MARINA
TOWN

03 简明资产负债表

(单位百万,VAT除外金额)

区分	2015年度	2016年度	合计	平均
1总资产	9,805	10,416	20,221	10,111
2自有资金	9,505	10,116	19,621	9,811
3流动负债	290	290	580	290
4长期债务	10	10	20	10
5流动资产	1,035	1,647	2,682	1,341
6本期纯利	-1,011	-389	-1,400	-700
7销售成本	831	983	1,814	907
8总销售额	1,414	1,298	2,712	1,356
9自有资金收益率	-10.64%	-3.85%	-7.14%	-7.14%
(本期纯利/自有资金)	3.15%	2.87%	2.96%	2.96%

04 合同事

顺序	公司名	文件名	内容
1	(株) SEAMASTER	•用地买卖合同书	•青草湖占地买卖合同书(朝阳洞1544-4)
2	(株) Inames	•房地产买卖合同	•大浦港占地买卖合同关联(完成将所有权移管到雪岳Marina)
3	(株) Inames	•公有财产买卖合同书	•大浦港占地买卖合同书(完成将所有权移管到雪岳Marina)
4	(株) 雪岳Marina	•继承权利义务合同书	•大浦港占地继承合同书(INAMES-→雪岳Marina)
5	(株) SEAMASTER	•Hollys咖啡加盟合同书	•版税及物品供应关联合同书
6	(株) SEAMASTER	•DropTop合同书	•版税及物品供应关联合同书
7	(株) SEAMASTER	•DropTop追加约定书	•版税及物品供应关联追加约定书

05 人许可事项

顺序	公司名	文件名	内容
1	(株) SEAMASTER	• 江陵港快艇Marina设施投资协议书	• 江陵港Marina设施关联江陵市谅解协议书
2	(株) SEAMASTER	• 港口开发事业实行许可证	• 江陵港快艇Marina设施设置工程
3	(株) SEAMASTER	• 港口开发事业变更许可证	• 江陵港快艇Marina设施追加工程
4	(株) SEAMASTER	• 竣工确认证明	• 江陵港快艇Marina设施
5	(株) SEAMASTER	• 免费使用收入申报证明	• 江源道江陵市见召洞占地及总面积
6	(株) SEAMASTER	• 港口设施使用占用许可证	• 江陵港快艇系留设施占用许可
7	(株) SEAMASTER	• Marina船舶保管,系留业执照	• 江陵港Marina保管,系留业登录
8	(株) 雪岳Marina	• 竣工确认证明书	• 大浦港快艇Marina设施
9	(株) 雪岳Marina	• 港口开发事业许可证	• 大浦港快艇Marina水域
10	(株) 雪岳Marina	• 投资谅解协议	• 青草湖大浦港Marina设施关联江源道/束草市谅解协议书
11	(株) 雪岳Marina	• 谅解协议	• Ruspacific-GroupCo.,Ltd
12	(株) 雪岳Marina	• 相互业务协议书	• 江源道快艇协会襄阳水产产Marina
13	(株) 雪岳Marina	• 港口设施使用占用许可证	• 大浦港快艇系留设施占用许可
14	(株) 雪岳Marina	• 相互合作协议书	• 与大浦港供油车辆关联长源加油站签订的约定书
15	(株) 雪岳Marina	• Marina船舶保管,系留业执照	• 大浦港Marina保管,系留业登录

06 束草市MOU关联事项

与江源道,束草市合作签订及完成Marina事业许可,正在准备Marina度假村及俱乐部会所事业



<协议仪式照片>

투자양해협약서

강원도, 속초시, (주)설악마리나는 속초시 청초호 및 대포항에 마리나시설을 위해 공동의 협력체계를 구축하고 상호 신뢰를 바탕으로 다음과 같이 투자양해협약서를 체결한다.

1. (주)설악마리나는 성공적인 마리나 시설의 설치를 위해 속초시 청초호 및 대포항 지역에 다음과 같이 투자를 한다.
 - (주)설악마리나는 청초호 및 대포항 내 마리나 시설 설치를 위해 소요되는 총사업비를 투자한다.
 - (주)설악마리나는 청초호와 대포항사업 우선순위를 정하여 추진하며, 사업시행에 필요한 행정절차 수행에 최선을 다하고 사업승인 및 인·허가를 득한 즉시 공사를 착공하며 효율적인 공법과 자금을 집행하여 빠른 기간 내에 준공한다.
 - (주)설악마리나는 청초호 및 대포항 마리나시설 운영에 필요한 직원의 충원시 지역 내 인력의 채용에 노력한다.
2. 강원도와 속초시는 (주)설악마리나의 원활한 투자진행을 위해 다음과 같이 지원한다.
 - 속초시는 사업부지를 (주)설악마리나에 유상제공한다.
 - 강원도와 속초시는 청초호 마리나 항만구역 내 (주)설악마리나의 수상호텔 건립에 대하여 충분한 시간을 갖고 별도 협의하여 추진한다.

- 강원도와 속초시는 청초호 및 대포항 마리나시설 사업과 관련된 인허가 사항은 적법한 절차에 의하여 가능한 범위 내에서 최대한 지원하며 속초시는 건담 공무원 배치, 홍보 등에 필요한 행정적인 지원을 한다.

3. 본 협약서와 관련하여 구체적인 사항은 강원도, 속초시, (주)설악마리나가 신의성실의 원칙에 의거 상호 협의하여 결정하고, 본 협약서는 제3자에게 효력을 갖지 아니한다.

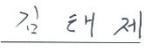
강원도, 속초시, (주)설악마리나는 합의사항 이행을 위하여 본 협약서를 3부 작성하여 각자 서명하고 각 1부씩 보관한다.

2012년 11월 30일

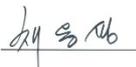
 강원도지사 최문순



 (주)설악마리나 대표이사 김태제



 속초시장 채용생



<投资谅解协议>

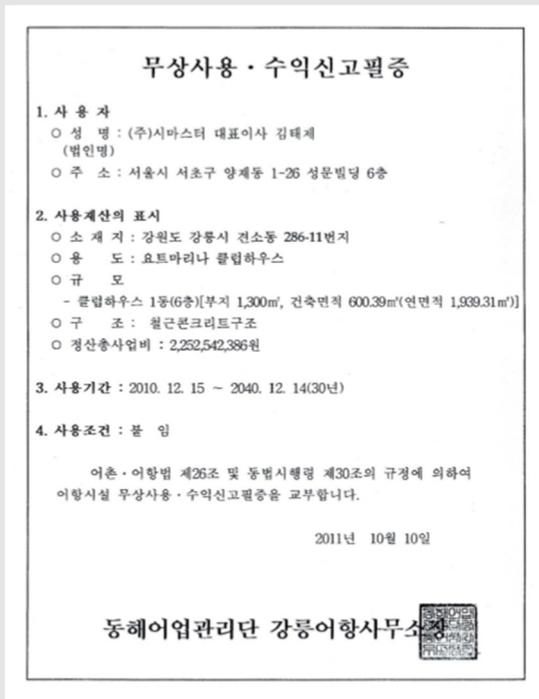
I. 事业概要

07 江陵市MOU关联事项

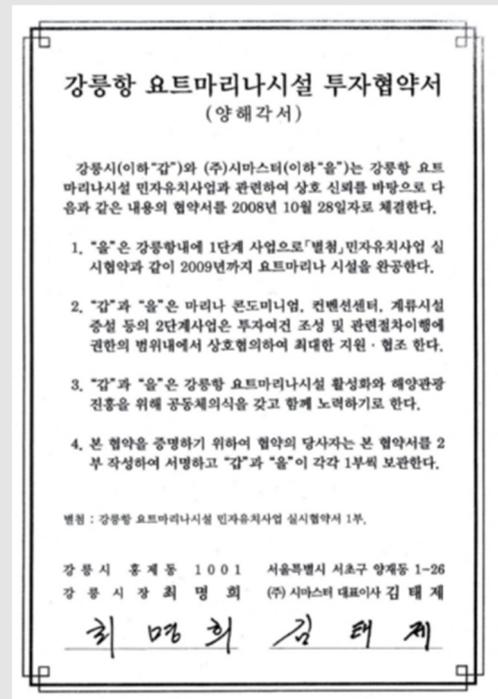
与江陵市签订合作及证明相关占地30年免费使用及收入申报书，正在运营Marina设施及俱乐部会所



<协议仪式照片>



<免费使用·收入申报证明>



<投资协议书>

1. 事业概要

COMPLEX
MARINA
T O W N

07 江陵市MOU关联事项

根据关于Marina港湾的建立及管理的法律第20条，事业占地得到港口开发事业实行许可，虽然它是国有·公有财产，但可以买入

第30条（国有和公有财产的借贷和使用等）

- ① 国家或地方自治团体认为为推进开发事业或的建立和运营Marina产业园区而需要的话，虽然“国有财产法”或者「公有财产及物品管理法」，但将国有·公有财产以随意 合同时，可以进行借贷·使用·受益或卖出。
- ② 关于根据第1项的国有·公有财产借贷·使用·受益·卖出等的内容及条件，应遵守按照“国有财产法”或者“公有财产及物品管理法”所制定的规定。

〈关于Marina港湾的建立及管理的法律第30条全文〉

허가번호 제2009 - 7호	
어항개발사업시행허가증	
피 허 가 자	①법인 또는 기관명 (주) 시마스터
	②대표 자(성 명) 김태제
	③생년월일
	④주 소 서울시 서초구 양재동 1-26 성문빌딩6층
⑤전화번호	(02) 559 - 1213
허 가 사 항	⑥공사의 종류 강릉항 요트 마리나시설 설치공사
	⑦공사의 목적 어촌·어항 관광 인프라 구축 및 강릉시 지역경제발전, 강릉항 이용활성화 도모
	⑧공 사 장 소 강릉시 전소동 강릉항내 배후 부지 및 항내 수역
	⑨공사규모 및 사업비 1) 사업규모 : 부지면적 1,200㎡ 수역면적 4,500㎡ - 월당하우식건축면적86㎡ (건면적 1,110.62㎡) - 수상계류시설 20선석 2) 사업비: 2,315백만원
	⑩공 사 기 간 2009. 4 ~ 2009. 7. 31
⑪공 사 방 법 도급시행	
⑫허 가 조 건 별첨 참조	
「어촌·어항법」 제23조제2항의 규정에 따라 어항개발사업을 허가합니다.	
2009년 4월 / 일	
강릉어항사무소장	
허가기관연락처	주소 강원도 강릉시 포남동 1117-13번지 부서 강릉어항사무소 전화번호 033-662-9940

〈港口开发事业实行许可证〉

허가번호 제2010 - 호	
어항개발사업시행 변경허가증	
피 허 가 자	①법인 또는 기관명 (주) 시마스터
	②대표 자(성 명) 김태제
	③사업자 등록번호 214-88-13927
	④주 소 서울시 서초구 양재동 1-26 성문빌딩 6층
⑤전화번호	(02) 559 - 1231
허 가 사 항	⑥공사의 종류 강릉항 요트 마리나시설 시설
	⑦공사의 목적 어촌·어항 관광 인프라 구축 및 강릉시 지역경제발전, 강릉항 이용활성화 도모
	⑧공 사 장 소 강릉시 전소동 강릉항내 배후 부지 및 항내 수역
	⑨공사규모 및 사업비 1) 사업규모 : 부지면적 1,300㎡ 수역면적 8,350㎡ - 월당하우식건축면적94.99㎡ (건면적1,537.75㎡) - 수상계류시설 : 33선석 부대시설(외부 연결통로) : 98㎡ ※ 계류시설 보수·보강 1식 2) 사업비: 3,004백만원
	⑩공 사 기 간 2009. 9.28 ~ 2010.11.30(당초2009. 9.28 ~ 2010. 9.30)
⑪공 사 방 법 도급시행	
⑫허 가 조 건 변경없음	
「어촌·어항법」 제23조제2항의 규정에 따라 어항개발사업을 변경허가합니다.	
2010년 9월 30일	
강릉어항사무소장	
허가기관연락처	주소 강원도 강릉시 포남동 1117-13번지 부서 강릉어항사무소 전화번호 033-662-9940

〈港口开发事业实行变更许可证〉

II. 环境分析

COMPLEX
MARINA
TOWN



01 环境分析

01 自然环境分析

位置：位于韩半岛中央部的偏东的地方,以太白山为主的岭东地区
 面积：1万6873.51km²
 人口：150万(2015年)
 气候：年平均岭东13.2~14.1℃, 岭东11.9~12.6℃
 降水量：年平均岭东1,587.3~1,604.4mm
 年平均岭东1,404~1,425.3mm

江源道 降水量

(Precipitation)

区分	合计	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年度
江源道	1,276.3	39.8	36.3	52.4	61.8	86.6	80.5	513.5	131.6	151.6	49.7	41.6	31.1	2013

江陵 天气日数

(Weather Days)

区分	晴朗	云少	云多	阴沉	降水	霜	雾	雪	雷	暴风	沙尘暴	年度
江陵	101	94	62	108	127	18	22	32	20	-	-	2013

束草 天气日数

(Weather Days)

区分	晴朗	云少	云多	阴沉	降水	霜	雾	雪	雷	暴风	沙尘暴	年度
江陵	99	105	56	105	126	4	6	27	16	-	-	2013

*参考资料:统计厅,气象厅2014「气象年报」



INTERMODALISMSYSTEM

Intermodalism: 是实现从道路到航空, 从航空到铁道, 从铁道到港湾, 的灵活运送连接, 从而提报游客转乘和货物卸载效率性的交通体系



03

开发环境 分析

01

周边开发计划

现在地上江源地区正在推进把2018年冬奥会准备, 和建立广域交通网手段连接事业
尤其是, 正在将以广域交通网相处的交通结下点(node)为主, 构筑陆·海·空整合Intermodalism
交通体系和交通的据点(Hub)国土政策推进为核心课题



* 资料: 江源道厅 www.provin.gangwon.kr
SBS新闻报道
江源发展研究院2014, '广域交通据点和
襄阳的收容态势'

道路 东海高速道路扩张事业(东/西高速道路连接事业)

事业期间: 12年12月2004年~月2016年月(年开通预定2017年)
- 总延长(三陟~高城): 1466公里(注文津~束草: 44.32公里)
- 河赵台~襄阳: 9.7公里(2012年)开通
- 事业费: 1万亿324亿韩币

铁道 国土交通部3次国家铁道网构筑计划准备

2025年为止, 预计引进全国用2小时内都到达的KTX列车
- 事业完成时, 首尔~江陵 1小时之内到达
- 事业费 74万亿韩元(国库53万亿7千亿韩币)

海上 北港路开发(束草~Zarubino, 琿春航路)活性化

- 2000年4月启航以来, 与中国(东北3省)和俄罗斯(极东地区)展开活跃的人流`物流, 因此就旅行环东海圈国际交易的中心作用
- 确保国家物流竞争力的中国, 俄罗斯重点推进的发展长“不仅为先占广域图们江计划(GTI)”, 还为推进政府的“欧亚大陆倡议”政策的非常重要的国家港口

航空 江源道襄阳国际机场中国国际线大规模被扩大

- 为应对2018年江源冬奥会人口流动需求, 正在推进开设亚洲3大奥运会路线'襄阳~北京'航线(现在, 以地上襄阳国际机场为起点, 正在后航包括中国南方航空在内的与16个城市连接的不定期班机(2016年6月~9月)

* 按照其他东南亚主要城市航空需求增加量, 要灵活运用



01 顾客分析

01 江源道游客现况

收费/免费游客中，免费游客为48%，占整个游客的1/2水平，主要游客来自于韩国国内，外国人的比率占整个游客的3.5%水平

以2018年平昌冬奥会举办为起点，可期待随着扩充陆·海·空广域交通基础设施的旅游需求增加

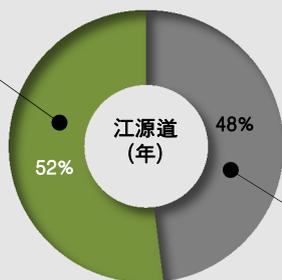
- 尤其是襄阳国际机场位于从事对象地离30分钟的地方，随着加强外国游客的接近性，可期待外国旅游需求的大幅增加

江源道 4千8百万(名)

收费游客(年)

- 必须需要关于收费/免费游客吸收及引进外国人游客的内容企划

收费游客(年)
48,664,825名



内国人
46,945,431名

免费游客(年)
51,902,354名

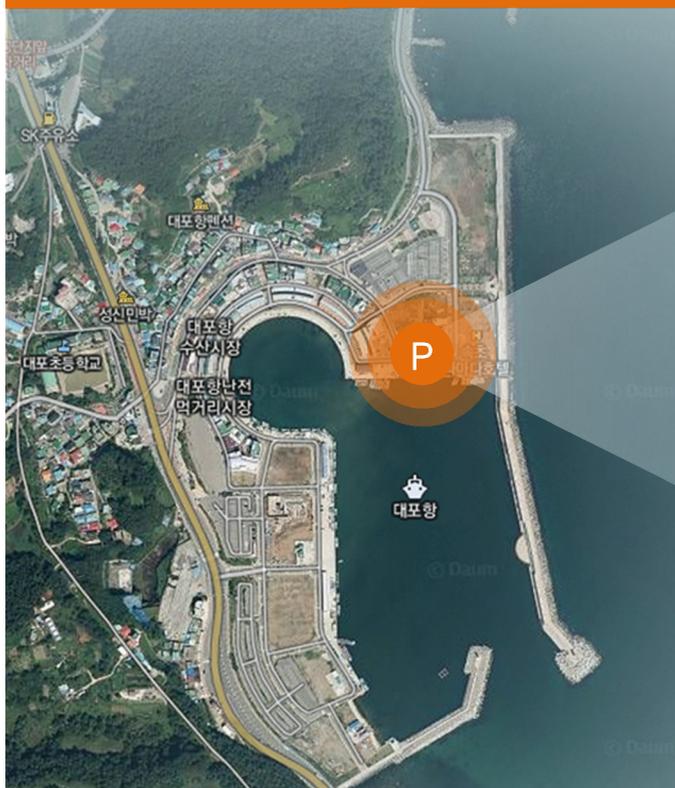


外国人
1,719,394名

*参考资料:江源统计信息,2014

IV. 引进设施

COMPLEX
MARINA
TOWN



大浦港Marina俯视图

01 大浦港 Marina

01 运营现状及开发计划

位置：束草市大浦洞940-5(一带)

占地面积：26,799.80㎡

大浦港“Marina”：现在地上8船只规模(mega yacht级, 预计扩大为104船只的规模)

大浦港“俱乐部会所”：地上1楼临时总面积(复合商业设施内运营预定)

大浦港“复合商业设施”：俯视图准备中

商业设施占地面积：3,196.60㎡

- 保有占地:803.20㎡
- 买入预定占地:2,293.40㎡

- 占地面积:22,800.00㎡
- 设施功能:Marina系留设施



Marina



俱乐部会所

临时总面积运营中

大浦港“复合商业设施”完工时
设施内俱乐部会所运营预定

Daepo

IV. 引进设施

COMPLEX
MARINA
TOWN



02

青草湖 Marina

01 运营现状及开发计划

位置：江源道束草市朝阳洞1544-4(青草湖游乐园内)

占地面积：49,481.85㎡(陆上：10,481.85㎡，海上：39,000.00㎡)

青草湖“Marina”：协议中(扩张预定)

青草湖“俱乐部会所”：占地买入中(新建预定)

*“俱乐部会所”：2017年03月09日占地买入登记预定



- 占地面积:39,000.00㎡
- 设施功能:Marina系留设施



- 占地面积:10,481.85㎡
- 设施功能:利用客户的便利设施及商业设施

俱乐部会所

新建预定

*以江陵港俱乐部会所为准，参考新建预定p17

IV. 引进设施

COMPLEX
MARINA
T O W N



江陵港Marina全景

03 江陵港 Marina

01 运营现状及开发计划

位置：江陵市见召洞286-11(一带)

占地面积：9,881.00m²

江陵港Marina：包括陆上海上的系留设施，33船只规模(扩张预定)

- 陆上：1,331m²

- 海上：8,550m²

- 占地面积：9,881.00m²
- 设施功能：利用客户的便利设施及商业设施



마리나



02 适用快艇诸元

区分	长度(m)	宽度(m)	吃水(m)	重量(kg)
50ft	15.00	4.80	2.60	14.800
40ft	12.00	3.90	2.10	9.100

03 每系留设施诸元的区分

区分	船只数量	宽度(m)
50ft级POWER快艇	4只船	-
40ft级POWER快艇	29只船	catamaran4只船
安全监视艇	1只船	不包括
总	33只船	-

Gangneung

IV. 引进设施

COMPLEX
MARINA
TOWN



江陵港俱乐部会所

04 江陵港俱乐部会所

01 运营现状及开发计划

占地面积：2,919.00 m²
 总面积：1,937.75 m²
 建筑面积：594.99 m²
 容积率：149.06%
 建蔽率：45.77%



02 每层概要

区分	楼面面积(m ²)	备注
地上1层	462.45	办公室
地上2层	176.63	空室(租赁预定)
地上3层	401.10	住宿
地上4层	401.10	Hollys咖啡(运营中)
地上5层	401.10	DropTop咖啡(运营中)
地上6层	95.37	阳台
总	1,937.75	-

用途	设施名	面积(m ²)	比率(%)	层区分
俱乐部会所	办公室	93.60	4.8	1层2层
	管理办公电气室	46.80	2.4	1层
	快艇销售店及展示场	161.20	8.3	1层
	职员住宿	93.60	4.8	3层
	一般餐厅	687.30	35.6	3层4层5层
	休闲餐厅	46.80	2.4	2层
	公用空间	746.05	38.5	全层
	机械室电气室	62.40	3.2	1层屋塔层
总计		1,937.75	100.0	



Hollys咖啡



DropTop咖啡

IV. 引进设施

COMPLEX
MARINA
T O W N



江陵港
“复合商业设施”
俯视图

05

江陵港
复合商业设施

01 运营现状及开发计划

占地面积：11,800.00m²



02 建筑概要

区分	内容
所在地	江源道江陵市见召洞286-1(一带)
主用途	分开出让/租赁业
事业面积	11,300m ²
建筑面积	7,315m ²
总面积	43,262m ²
建筑规模	地上13层
容积率	70%
建蔽率	400%



会议中心



免税店

*上述条件，在今后工程和竣工过程中可以被变更

*上述图片是参考用

Gangneung

IV. 引进设施

COMPLEX
MARINA
TOWN



由于引进高档化游船
“复合Marina城”
揽客效果最大化

06

游船 运行计划

01 游船引进计划

通过游船引进，连接到每Marina(大浦港, 青草湖, 江陵港)

游船考虑每个港口的游船码头来引进



02 游船运行计划

区分	类型	区分(回)	乘客(名)
运营数量	2辆		
夏季	一般游船	8	200
	午餐	1	200
	晚餐	1	200
冬季	一般游船	4	200
	午餐	1	200
	晚餐	1	200

Cruise ship



游船假想图片



游船假想图片

V. 事业推进计划

COMPLEX
MARINA
T O W N



01 事业推进日程



*按照经营环境及事业条件，事业时期和细日程可以调整。

VI. 事业分析

COMPLEX
MARINA
T O W N

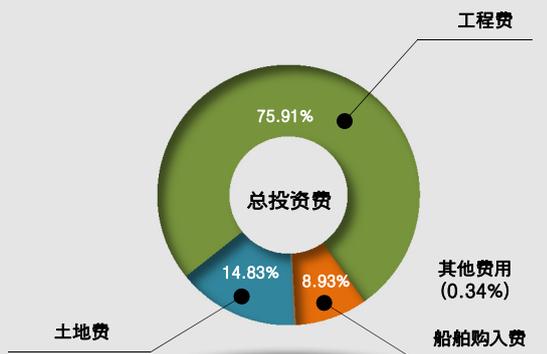
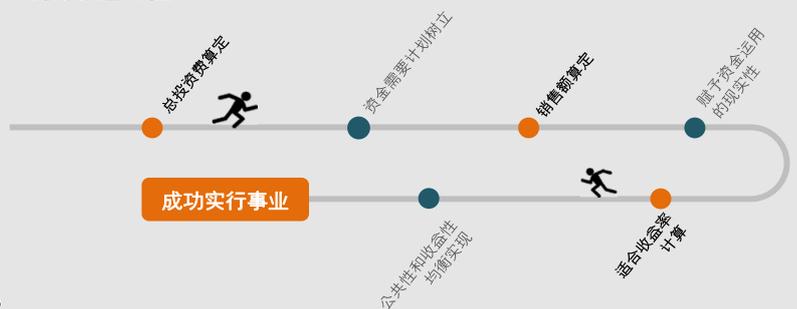


01

总事业费 算定

01 事业分析概要

通过分析事业订购来，检讨事业期间全体事业性及收益性
检讨针对卖出及其他收益项目的假定适合性



(单位韩元, VAT除外金额)

区分	金额	比率 (%)	备注
土地费	17,476,605,000	14.83%	
工程费	89,481,591,000	75.91%	
船舶购入费	10,524,800,000	8.93%	
其他费用	400,000,000	0.34%	
总事业(投资)费	117,882,996,000	100.00%	

• 事业分析基本指标及假定

VI. 事业分析

02

土地 买入费现状 (预定)

(单位韩元, VAT除外金额)

区分1	区分2	区分3	备注
	位置	江陵市见召洞286-4	
江陵	总事业占地面积	16,050.00㎡	
	买入预定占地面积	16,050.00㎡	
	每3.3㎡买入预定价	2,000,000	
	总占地买入预定价	9,727,273,000	
	位置	束草市大浦洞940-3~6	
束草	总事业占地面积	3,196.60㎡	
	买入预定占地面积	2,393.40㎡	
	每3.3㎡买入预定价	8,000,000	
	总占地买入预定价	7,749,333,000	
合计		17,476,606,000	

03

工程费现状 (预定)

(单位韩元, VAT除外金额)

区分1	区分2	总面积 ㎡	工程成本 (韩元/坪), (船 只)	工程费	备注		
束草	Marina	88船只规模	-	22,727,272	2,000,000,000		
		小计	-	-	2,000,000,000		
	商住混合	工程费	25,572.80㎡	3,348,000	25,947,600,000		
		设计监理费			1,162,400,000	• 每3.3㎡15万韩元	
		其他	分开出让面积 20,622.80㎡		909,666,000	• 税金工程费的3.5%+负担金150万韩元 其他	
		小计	-		-	28,019,666,000	
	青草湖	Marina	95船只规模	-	22,727,272	2,159,090,000	
			小计	-	-	2,159,090,000	
		俱乐部会所	工程费	10,481.85㎡	3,000,000	7,305,532,000	
			设计监理费			476,448,000	• 每3.3㎡15万韩元
其他			257,193,000			• 税金工程费的3.5%+负担金150万韩元	
小计		-	-	8,039,173,000			
江陵	江陵港	1层复层工程	224.47㎡	2,300,000	156,449,000	• 3层楼面面积(40110㎡)-2层楼面面积 (17663㎡)	
		6层垂直增建工程	401.10㎡	2,300,000	279,554,000		
		设计监理费			28,435,000	• 每3.3㎡15万韩元	
		其他			2,495,000	• 税金工程费的3.5%+负担金150万韩元	
		小计	-	-	466,933,000		
	商住混合	工程费	43,262.25㎡	3,451,000	45,245,182,000		
		设计监理费			1,966,466,000	• 每3.3㎡15万韩元	
		其他	分开出让面积 38,312.25㎡		1,585,081,000	• 税金工程费的3.5%+负担金150万韩元	
		小计	-		-	48,796,729,000	
	合计				89,481,591,000		

VI. 事业分析

COMPLEX
MARINA
TOWN

04

船舶 购入费[快艇] 现况

(单位韩元,VAT除外金额)

型号	等级	购买价格	每辆引入价(\) (购买价格的160%)	引进数量	总购入费
46' Luxury Sport Yacht	50ft	\$394,200	756,864,000	3船只	2,270,592,000
55'luxury Yacht with Flybridge	60ft	\$691,200	1,327,104,000	2船只	2,654,208,000
200座游船	-	-	2,800,000,000	2船只	5,600,000,000
总计					10,524,800,000

05

推定 简明 资产负债表

(单位百万韩元,VAT除外金额)

科目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	比率 (2018年)
	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	
I 流动资产	1,647	118,431	125,495	274,787	321,994	334,967	350,027	367,555	78.56%
速动资产	1,647	107,425	125,495	263,991	321,994	334,967	350,027	367,555	78.56%
库存资产	0	11,006	0	10,796	0	0	0	0	0.00%
其他流动资产	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
II 费流动资产	8,769	23,860	34,258	41,054	41,054	41,054	41,054	41,054	21.44%
投资资产	0								0.00%
有形资产	6,879	21,970	32,368	39,164	39,164	39,164	39,164	39,164	20.26%
无形资产	1,870	1,870	1,870	1,870	1,870	1,870	1,870	1,870	1.17%
其他费流动资产	20	20	20	20	20	20	20	20	0.01%
资产总计	10,416	142,291	159,753	315,841	363,048	376,021	391,081	408,609	100.00%
I 流动负债	290	3,962	4,448	8,794	10,108	10,469	10,888	11,376	2.78%
II 费流动负债	10	137	153	303	349	361	375	392	0.10%
负债总计	300	4,098	4,601	9,097	10,456	10,830	11,264	11,769	2.88%
III 资本金	13,000	63,000	63,000	63,000	63,000	63,000	63,000	63,000	39.44%
IV 资本盈余金	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
V 资本调整	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	0.00%
VI 其他包括累计损益额	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
VII 利润盈余	-2,877	75,200	92,158	243,751	289,599	302,198	316,824	333,847	57.69%
未处理 利润盈余	-2,877	75,200	92,158	243,751	289,599	302,198	316,824	333,847	57.69%
资本总计	10,116	138,193	155,151	306,744	352,592	365,191	379,817	396,840	97.12%
负债及资本总计	10,416	142,291	159,753	315,841	363,048	376,021	391,081	408,609	100.00%

VI. 事业分析

06

推定 销售额 算出表 (损益)

(单位百万韩元,VAT除外金额)

销售区分	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	比率 (2018年)		
	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31			
束草	大浦港	商住混合 分开出让		99,989	24,997					74.86%	
		商住混合 租赁			442	516	590	675	772	881	1.32%
		Marina		17	242	276	294	294	294	294	0.72%
		快艇分开 出让		3,199							0.00%
		游船		4,293	5,619	6,743	8,092	9,710	11,653	13,983	16.83%
		小计		107,498	31,301	7,536	8,976	10,679	12,719	15,158	93.73%
	青草湖	Marina设施				274	291	291	291	291	0.00%
		俱乐部会所				5,907	6,940	8,159	9,595	11,289	0.00%
		快艇分开 出让		1,859							0.00%
		小计		1,859		6,180	7,231	8,449	9,886	11,580	0.00%
江陵	江陵港	商住混合 分开出让				185,756	46,439				0.00%
		商住混合 租赁					492	559	636	718	0.00%
		Marina	59	71	83	95	101	101	101	101	0.25%
		俱乐部会所	1,238	1,683	2,009	2,400	2,867	3,425	3,425	3,425	6.02%
		快艇分开 出让		929							0.00%
		小计	1,298	2,683	2,093	188,251	49,899	4,086	4,162	4,245	627%
销售合计		1,298	112,040	33,394	201,967	66,106	23,214	26,767	30,983	10000%	

07

推定 销售/管理费 算出表

(单位百万韩元,VAT除外金额)

销售管理费区分	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	比率 (2018年)	
	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31		
A人工费[管理]	124	244	364	424	484	486	488	490	15.31%	
B运营费	商住混合 管理	0	0	88	103	216	247	282	320	3.70%
	Marina设 施	12	18	65	129	137	137	137	137	2.73%
	俱乐部 会所	248	337	402	1,661	1,961	2,317	2,604	2,943	16.91%
	游船	0	859	1,124	1,349	1,618	1,942	2,331	2,797	47.29%
C预备费,其他费用	320	1,120	334	2,020	661	232	268	310	14.05%	
费用合计	704	2,577	2,377	5,686	5,078	5,361	6,109	6,996	100.00%	

VI. 事业分析

COMPLEX
MARINA
TOWN

08

推定 损益计算书

(单位百万韩元, VAT除外金额)

科目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	比率 (2018年)
	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	1.1-12.31	
I 销售额	1,298	112,040	33,394	201,967	66,106	23,214	26,767	30,983	100.00%
II 销售成本	983	31,386	14,058	44,689	15,180	5,254	6,031	6,963	42.10%
III 销售总利益	315	80,654	19,336	157,278	50,926	17,960	20,736	24,019	57.90%
IV 销售费和管理费	704	2,577	2,377	5,686	5,078	5,361	6,109	6,996	7.12%
V 营业利益	-389	78,077	16,959	151,593	45,848	12,599	14,627	17,023	50.78%
VI 营业外受益									0.00%
VII 营业外费用									0.00%
VIII 扣除法人税之前的利益	-389	78,077	16,959	151,593	45,848	12,599	14,627	17,023	50.78%
IX 法人税等									0.00%
X 本期纯利	-389	78,077	16,959	151,593	45,848	12,599	14,627	17,023	50.78%

VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
T O W N



01 Proposal

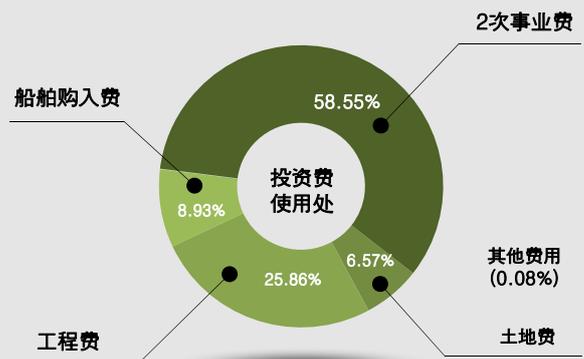
01 投资提案

投资邀请金额：500亿韩币

投资费用使用用途：1次事业费

投资方式

- 会员卷(所有权)分开出让(5亿韩币以上)
- 股份投资(新股权发生)
- 投资人股份(率):49%



- 为搞活投资费用初期推进事业的1次事业费按照(船舶购买、土地费, 工程费)
- 经营环境和工作条件, 可以调整工作日程和细节
- 提出的金额根据内部数据来预测

(单位韩元, VAT除外金额)

区分	金额	比率(%)	备注
土地费	7,749,000,000	6.57%	
工程费	30,486,599,000	25.86%	
船舶购入费	10,524,800,000	8.93%	
其他费用	100,000,000	0.08%	
1次投资费(小计)	48,860,399,000	41.45%	
2次事业费		58.55%	
总事业(投资)费	117,882,996,000	100.00%	

VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
T O W N



世博会塔全景

01

朝阳洞 占地

01 追加投资建议 (朝阳洞占地)

- 投资请求金额：2,300亿韩币
- 位置：束草市朝阳洞1544-1,1545-1
- 占地面积：23,466.5㎡ (7,579.5㎡ + 15,887㎡)
- 土地用途：一般商业区
- 容积率：900%
- 建蔽率：80%
- 事业用途：百货商店 `免税店 `商住混合 `公寓 `宾馆



1999年国际旅游博览会举办占地

(可买入包括世博会塔在内的纪念馆建筑)

- 位置：束草市朝阳洞1545-1
- 占地面积：15,887.00㎡
- 公示地价：706,700韩元/㎡ (2016.1.1 标准)

- 位置：束草市朝阳洞1544-1
- 占地面积：7,579.5㎡
- 公示地价：601,000韩元/㎡ (2016.1.1 标准)

Joyang



事业占地 1



事业占地 2

VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
T O W N



世博会塔纪念馆全景

01 朝阳洞占地

02 事业计划

朝阳

大浦

区分	内容	备注
① 占地面积	23,466 m ²	约 7,100(py)
② 建蔽率	80 %	
③ 容积率	900 %	
总建筑面积	168,958 m ²	① X ② X ③ 约 50,000(py)
土地费	280 亿韩币	
工程费	2,000 亿韩币	m ² /106万韩元
总建筑费	2,280 亿韩币	

永久居住权—揽子销售时		
区分	内容	备注
总售价	1 万亿韩元	m ² /606万韩元
预期收益	7,720 亿韩币	绿色卡 发放时

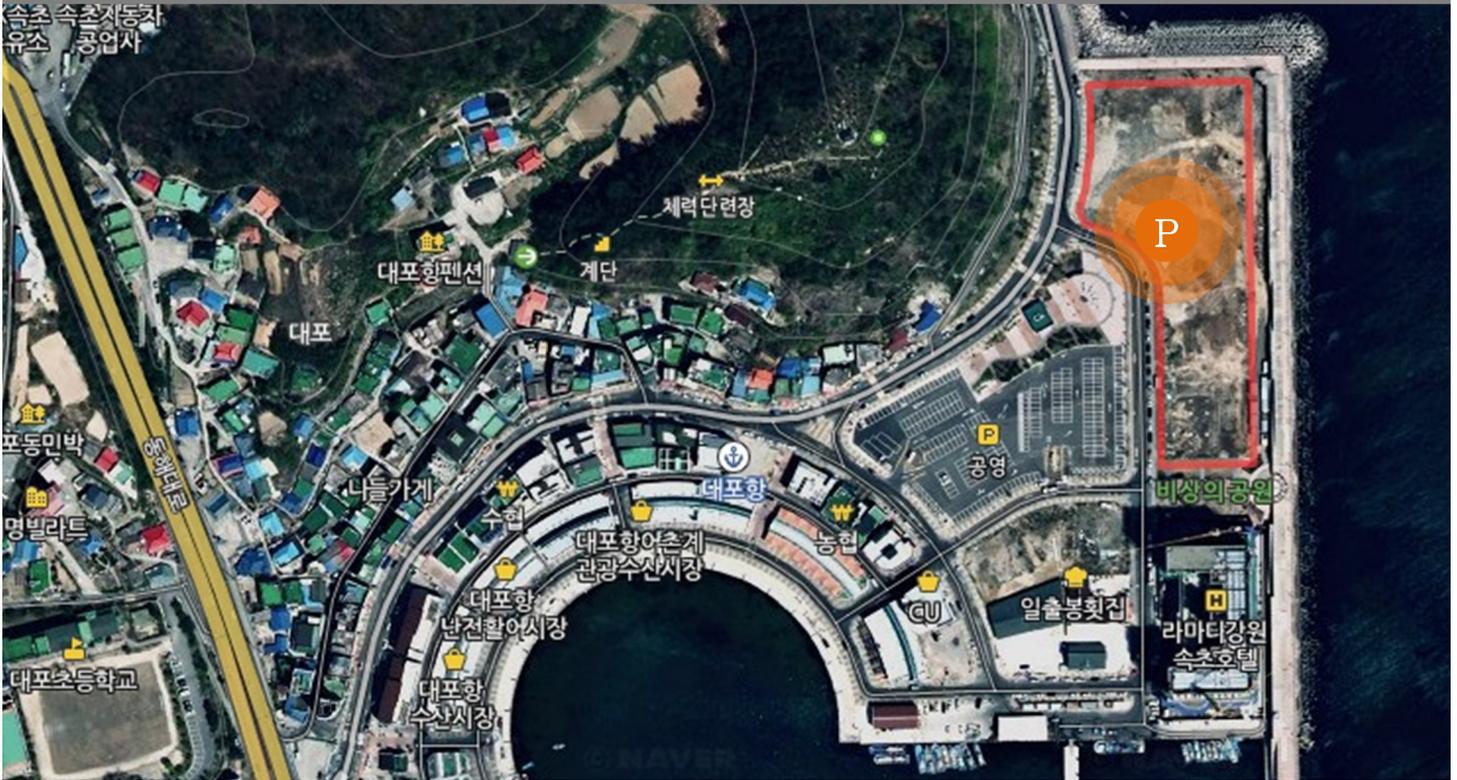
国内销售时		
区分	内容	备注
总售价	5,000 亿韩币	m ² /303万韩元
预期收益	2,720 亿韩币	

- * 高度没有限制（周边类似占地对42F层公寓许可完成）
- * 上述内容，假定普通公寓建筑业，若实行真正事业时，可以创造出复合式公寓等附加盈利。
- * 绿色卡：是指永驻权赋予制度制度的话，（请参考P32）江原道及法制处的批准时，可以推进本公司与江原道签署的谅解备忘录为基础将推进审批程序。

Joyang

VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
TOWN



02

大浦洞 占地

01 追加 投资建议 (大浦洞 占地)

- 投资请求金额：1,500亿韩币
- 位置：束草市大浦洞 937
- 占地面积：12,022 m²
- 土地用途：一般商业区
- 公示地价：1,201,000韩元/m² (2016.1.1 标准)
- 容积率：900%
- 建蔽率：80%
- 事业用途：酒店等



• 华美达酒店全景



周边立地 1

• 乐天度假村新建工程现场



周边立地 2

Daepo

VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
TOWN



占地全景

02

大浦洞
占地

02 事业计划

朝阳

大浦

区分	内容	备注
① 占地面积	12,022 m ²	约 3,600(py)
② 建蔽率	80 %	
③ 容积率	900 %	
总建筑面积	86,558 m ²	① X ② X ③ 约 26,000(py)
土地费	250 亿韩币	
工程费	1,200 亿韩币	m ² /136万韩元
总建筑费	1,450 亿韩币	

永久居住权一揽子销售时		
区分	内容	备注
总售价	5,200 亿韩币	m ² /606万韩元
预期收益	3,750 亿韩币	绿色卡 发放时

国内销售时		
区分	内容	备注
总售价	2,600 亿韩币	m ² /303万韩元
预期收益	1,150 亿韩币	

* 虽然有约 28层的高度限制，但可以在相关建蔽率、容积率 在内的建筑

* 绿色卡：是指永驻权赋予制度制度的话，（请参考P32）江原道及法制处的批准时，可以推进本公司与江原道签署的谅解备忘录为基础将推进审批程序。

Daepo



02 投资时优惠

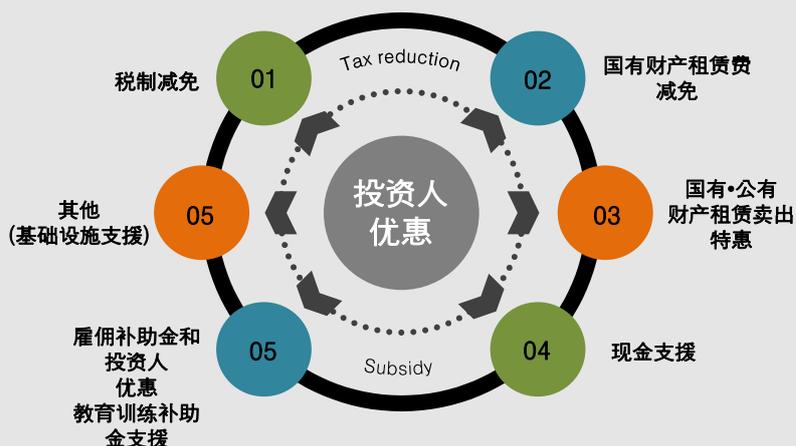
01 税制优惠及税制减免

根据关于促进江源道外国人投资引进的条例实行规则，实行对本事业投资时，江源道 向投资企业及投资人给予各种税制优惠

税制减免(外促法第9条,税制特例提案法 第121条2)

外国投资企业开始事业之后，自最早收入发生的征税年度开始连续15年间，给予等于外国人投资比率的税制减免优惠

- 国税总7年(5年:100%,2年50%减免)
- 地方税15年减免
- 其他租赁费减免, 卖出租赁时, 可享受优惠, 现金支援, 教育训练补助金支援, 其他基础设施支援 等



VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
TOWN



02 赋予外国人永住权(F-5)

2010年法务部实行的制度，对5亿韩币以上房地产进行投资时，投资和给予居住资格(F2)，过5年之后 可获得韩国永住权(F5)的制度

投资移民制度指南

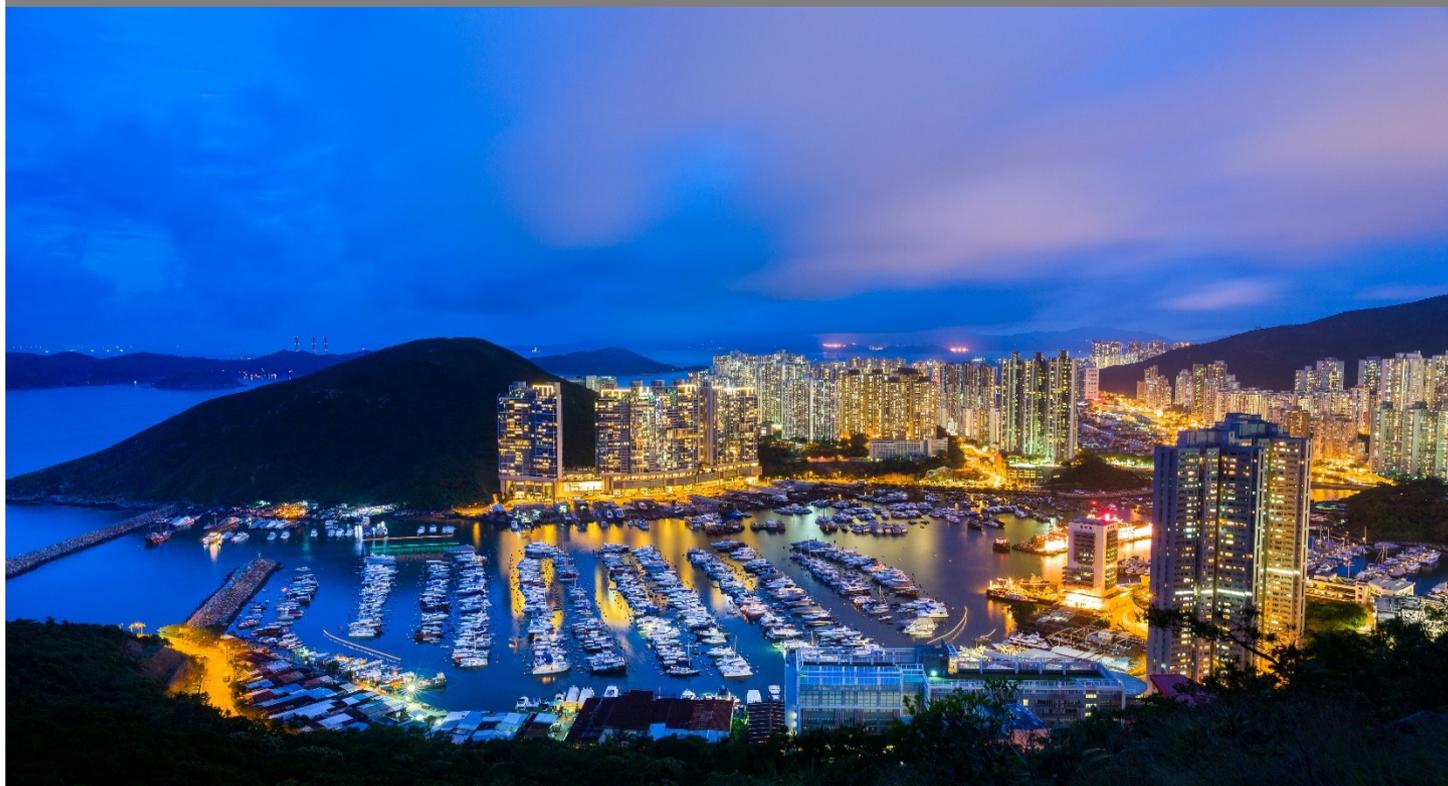
- 投资地区:江源道“平昌冬奥会特区”地区
- 投资对象: 希望对江源道内特区地区进行投资的外国人
- 永住(F5)签证:投资金额5亿韩币以上, 5年以上维持时, 提供韩国永住权
- 实行期间:2013.05.01~2018.04.30
- 韩国法务部告示:[第2013-198号2013.05.16]

▶ 所有权转移登记及永住权取得流程



VII. Proposal

COMPLEX
MARINA
TOWN



03 投资时的期待效果

- 事业对象地作为2018年平昌冬奥会举办地，国内外房地产投资价值正在提升
- 韩国政府主导将江源，平昌，江陵，旌善一带定为“平昌冬奥会特区”（2014年1月10日），到2018年为止，投入了约3万亿韩币，正在推进打造“奥运会名品城市”的项目
- 针对事业对象地，实行多样基础设施扩充及各种外国人投资搞活化制度，有期待房地产价值上升

●●●●●● 房地产价值提升



01 平昌冬奥会举办城市

- 构筑多样的文化旅游基础设施
- 以举办奥运会为契机，事业对象地认知度提升
- 成长为国际旅游胜地

02 陆·海·空交通基础设施扩充

- 由于构筑道路，铁道，海上，航空交通网，增加流动人口
- 因为促进襄阳国际机场发展，加强外国游客接近性

03 实行外国人投资搞活化制度

- 为了促进投资，就提供各种税制优惠及永住权，从而引进多样的商业资本
- 把事业对象地房地产稀少性最大化



江源本公司:江源道江陵市见召洞286-11,首尔本公司:首尔市松坡区中台路135,IT风险城13层东楼1301号
江陵本公司:Tel 070-8816-6543, Fax 033-651-2543,首尔本公司:Tel 02-559-1004, Fax 02-559-1001~3

COPYRIGHT © SEMASTER. All Rights Reserved.