

# 목 차

정 정 신 고 (보 고) .....	.1
감 사 보 고 서 .....	.2
외부감사인 감사보고서 .....	.3
재 무 제 표 .....	.5
재 무 상 태 표 .....	.6
손 익 계 산 서 .....	.8
이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서 .....	.9
자 본 변 동 표 .....	.10
현 금 흐 름 표 .....	.11
재무제표에 대한 주석 .....	.13
내부회계관리제도 검토의견 .....	.25

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한

# 감 사 보 고 서

## 제 2 기

2010년 04월 01일 부터

2011년 03월 31일 까지

## 제 1 기

2009년 08월 04일 부터

2010년 03월 31일 까지

삼일회계법인

# 외부감사인의 감사보고서

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

본 감사인은 첨부된 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2011년 3월31일과 2010년 3월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2011년과 2010년 3월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 용산구 한강로 2가 191번지

삼 일 회 계 법 인

대 표 이 사 안 경 태

2011년 6월 26일

이 감사보고서는 감사보고서일(2011년 6월 26일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# 재 무 제 표

## 재 무 상 태 표

제 2 기 2011년 3월 31일 현재

제 1 기 2010년 3월 31일 현재

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2 (당) 기		제 1 (전) 기	
자산				
I. 유동자산		16,282,381,252		11,901,538,802
(1) 당좌자산		16,282,381,252		11,901,538,802
1. 현금및현금성자산	16,246,144,601		11,884,820,601	
2. 미수금	-		3,196,037	
3. 선급비용	2,189,691		3,025,764	
4. 선급금	34,046,960		10,496,400	
II. 비유동자산		225,035,374,365		225,921,679,283
(1) 유형자산 (주석 3과 4)		225,035,374,365		225,921,679,283
1. 토지	187,040,536,100		187,040,536,100	
2. 건물	39,558,822,949		39,456,551,209	
감가상각누계액	(1,563,984,684)		(575,408,026)	
자산총계		241,317,755,617 =====		237,823,218,085 =====
부채				
I. 유동부채		1,561,172,326		1,532,167,659
1. 미지급금	43,355,074		57,900,490	
2. 예수금	195,836,760		196,217,038	
3. 부가세예수금	501,558,756		488,305,200	
4. 미지급비용	813,244,931		789,744,931	
5. 선수수익 (주석 3과13)	7,176,805		-	
II. 비유동부채		161,660,251,115		161,763,489,468
1. 장기차입금 (주석 5, 8과 14)	9,629,786,139		9,932,667,000	
2. 사채 (주석 6과 14)	132,000,000,000		132,000,000,000	
사채할인발행차금	(126,230,375)		(236,585,532)	
3. 임대보증금 (주석 3)	20,067,408,000		20,067,408,000	
4. 장기선수수익 (주석 3과13)	89,287,351		-	
부채총계		163,221,423,441		163,295,657,127
자본				

I. 자본금 (주석 1과 9)		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
II. 자본잉여금 (주석 10)		57,536,770,000		57,536,770,000
1. 주식발행초과금	57,536,770,000		57,536,770,000	
III. 이익잉여금		10,559,562,176		6,990,790,958
1. 미처분이익잉여금	10,559,562,176		6,990,790,958	
자본총계		78,096,332,176		74,527,560,958
부채와자본총계		241,317,755,617 =====		237,823,218,085 =====

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.



## 손익계산서

제 2 기 2010년 4월 1일부터 2011년 3월 31일까지

제 1 기 2009년 8월 4일부터 2010년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2 (당) 기		제 1 (전) 기	
I. 영업수익		20,412,265,853		11,260,045,600
1. 수입임대료	20,412,265,853		11,260,045,600	
II. 영업비용 (주석 12)		2,504,701,174		1,215,754,060
1. 지급수수료	42,374,625		189,667,670	
2. 자산관리수수료 (주석 15)	432,000,000		256,645,162	
3. 자산보관수수료 (주석 15)	43,920,000		28,925,806	
4. 부동산관리수수료 (주석 15)	60,000,000		35,645,161	
5. 사무수탁수수료 (주석 15)	43,290,000		28,691,200	
6. 감가상각비	988,576,658		575,408,026	
7. 세금과공과	866,642,599		80,120,828	
8. 보험료	27,461,292		20,575,207	
9. 도서인쇄비	20,000		75,000	
10. 광고선전비	416,000		-	
III. 영업이익		17,907,564,679		10,044,291,540
IV. 영업외수익		546,088,846		1,506,297,924
1. 이자수익	243,193,225		74,974,560	
2. 외화환산이익 (주석 8)	302,880,861		1,000,333,000	
3. 채무면제이익 (주석 14)	-		430,990,000	
4. 잡이익	14,760		364	
V. 영업외비용		8,075,882,307		4,559,798,506
1. 이자비용 (주석 14)	8,075,882,061		4,559,798,498	
2. 잡손실	246		8	
VI. 법인세비용차감전순이익		10,377,771,218		6,990,790,958
VII. 법인세비용 (주석 7)		-		-
VIII. 당기순이익		10,377,771,218		6,990,790,958
		=====		=====

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 이익잉여금처분계산서

	2010년 4월 1일	부터		2009년 8월 4일	부터
제 2(당)기	2011년 3월 31일	까지	제 1(전기)	2010년 3월 31일	까지
처분예정일	2011년 6월 30일		처분확정일	2010년 6월 30일	

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 2 (당) 기		제 1 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금		10,559,562,176		6,990,790,958
1. 전기이월미처분이익잉여금	181,790,958		-	
2. 당기순이익	10,377,771,218		6,990,790,958	
II. 이익잉여금처분액		10,559,000,000		6,809,000,000
1. 배당금	10,559,000,000		6,809,000,000	
가. 현금배당 (주석11) (주당배당금(를) 당기: 5,280원(105.6%) 전기: 3,405원(68.1%))	10,559,000,000		6,809,000,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		562,176 =====		181,790,958 =====

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 자 본 변 동 표

제 2 기 2010년 4월 1일부터 2011년 3월 31일까지

제 1 기 2009년 8월 4일부터 2010년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2009.8.4(설립일)	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000
유상증자 (주석 9)	9,000,000,000	57,536,770,000	-	65,527,560,958
당기순이익	-	-	6,990,790,958	6,990,790,958
2010.3.31(전기말)	10,000,000,000 =====	57,536,770,000 =====	6,990,790,958 =====	74,527,560,958 =====
2010.4.1(당기초)	10,000,000,000	57,536,770,000	6,990,790,958	74,527,560,958
연차배당 (주석 11)	-	-	(6,809,000,000)	(6,809,000,000)
처분후이익잉여금	-	-	181,790,958	67,718,560,958
당기순이익	-	-	10,377,771,218	10,377,771,218
2011.3.31(당기말)	10,000,000,000 =====	57,536,770,000 =====	10,559,562,176 =====	78,096,332,176 =====

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 현금흐름표

제 2 기 2010년 4월 1일부터 2011년 3월 31일까지

제 1 기 2009년 8월 4일부터 2010년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2 (당) 기		제 1 (전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		11,272,595,740		28,232,237,910
1. 당기순이익	10,377,771,218		6,990,790,958	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	1,098,931,815		658,922,494	
가. 감가상각비	988,576,658		575,408,026	
나. 이자비용(사채할인발행차금 상각)	110,355,157		83,514,468	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	(302,880,861)		(1,431,323,000)	
가. 외화환산이익	302,880,861		1,000,333,000	
나. 채무면제이익	-		430,990,000	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	98,773,568		22,013,847,458	
가. 미수금의 감소(증가)	3,196,037		(3,196,037)	
나. 선급비용의 감소(증가)	836,073		(3,025,764)	
다. 선급금의 증가	(23,550,560)		(10,496,400)	
라. 미지급금의 (감소)증가	(14,545,416)		488,890,490	
마. 미지급비용의 증가	23,500,000		789,744,931	
바. 예수금의 (감소)증가	(380,278)		196,217,038	
사. 부가세예수금의 증가	13,253,556		488,305,200	
아. 임대보증금의 증가	-		20,067,408,000	
자. 장기선수수익의 증가	96,464,156		-	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(102,271,740)		(226,497,087,309)
1. 투자활동으로인한현금유출액	(102,271,740)		(226,497,087,309)	
가. 토지의 취득	-		187,040,536,100	
나. 건물의 취득	102,271,740		39,456,551,209	
III. 재무활동으로인한현금흐름		(6,809,000,000)		210,149,670,000
1. 재무활동으로인한현금유입액	-		210,149,670,000	
가. 장기차입금의 차입	-		10,933,000,000	
나. 사채의 발행	-		131,679,900,000	
다. 유상증자	-		67,536,770,000	
2. 재무활동으로인한현금유출액	(6,809,000,000)		-	

가. 배당금의 지급	6,809,000,000		-	
IV. 현금의 증가(I + II + III)		4,361,324,000		11,884,820,601
V. 기초의 현금		11,884,820,601		-
VI. 기말의 현금 (주석13)		16,246,144,601 =====		11,884,820,601 =====

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

# 재무제표에 대한 주석

제 2 기 2011년 3월 31일 현재

제 1 기 2010년 3월 31일 현재

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

## 1. 회사의 개요

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사 (이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 대한민국 국토해양부의 인가를 취득하여 2009년 8월 4일 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당기 말 현재 회사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울시 서초구 잠원동 70-1 및 70-2에 소재하고 있는 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩 및 관련 토지입니다. 회사는 본점소재지를 당기에 서울특별시 서대문구 충정로 3가 463번지에서 서울특별시 강남구 논현동 261번지 현대인텔렉스 빌딩 11층으로 이전하였고, Reco Won Pte Ltd.가 100%의 지분을 소유하고 있습니다. 회사의 설립시 자본금은 1,000백만원이나, 전기 중 유상증자를 실시하여 당기말 현재 자본금은 10,000백만원입니다.

회사의 존립기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급(사업자등록증 발급일 : 2009년 8월 21일)된 후 1영업일로부터 15년이고, 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일로부터 2010년 3월 31일까지입니다.

## 2. 중요한 회계정책

회사의 재무제표 작성에 적용한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 회계기준

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었습니다.

(2) 수익인식기준

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기일이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

(4) 대손충당금

회사는 보고기간종료일 현재의 매출채권과 기타채권 잔액에 대하여 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(5) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있으며, 회사는 유형자산을 취득원가에서아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

과목	추정내용연수	감가상각방법
건물	40	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로 처리하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

#### (6) 자산의 감액

회사는 재무상태표의 자산 중 진부화, 물리적손상 및 시장가치의 급격한 하락 등의 원인으로 인하여 당해 자산의 회수가능가액이 장부금액에 미달하고 그 미달액이 중요한 경우에는 이를 장부금액에서 직접 차감하여 회수가능가액으로 조정하고, 장부금액과 회수가능가액의 차액은 당기손실로 처리하고 있습니다. 다만, 감액한 자산의 회수가능가액이 차기 이후에 장부금액을 초과하는 경우에는 당해 자산이 감액되지 않았을 경우의 장부금액을 한도로 하여, 그 초과액을 동 자산에 대한 감액손실환입의과목으로 하여 당기이익으로 처리하고 있습니다.

#### (7) 사채할인발행차금

회사는 사채할인발행차금을 사채발행시부터 최종상환시까지의 기간에 걸쳐 유효이자율법을 적용하여 상각하고, 동 상각액을 이자비용에 가산하여 처리하고 있습니다.

#### (8) 외화자산·부채의 환산

회사는 보고기간종료일 현재의 적정한 환율에 의하여 화폐성 외화자산과 부채를 환산하고 있으며, 이로 인한 외화환산손익은 당기손익으로 처리하고 있습니다.



(9) 법인세비용과 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(10) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(11) 재무제표 확정일과 기관

회사의 재무제표는 2011년 6월 9일 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

3. 유형자산

(1) 토지의 공시지가

당기 및 전기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 다음과 같습니다(단위: 천원).

소 재 지	면적	당 기		전 기	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울시 서초구 잠원동 70-1 외	12,016.3㎡	187,040,536	132,999,170	187,040,536	126,991,020

(2) 유형자산 변동내역

당기 및 전기중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

<당기>

구 분	토지	건물	합계
2010.3.31	187,040,536	38,881,143	225,921,679
취득(*)	-	102,272	102,272
감가상각	-	(988,577)	(988,577)
2011.3.31	187,040,536	37,994,838	225,035,374
취득원가	187,040,536	39,558,823	226,599,359
상각누계액	-	(1,563,985)	(1,563,985)

<전기>

구 분	토지	건물	합계
2009.8.4	-	-	-
취득(**)	187,040,536	39,456,551	226,497,087
감가상각	-	(575,408)	(575,408)
2010.3.31	187,040,536	38,881,143	225,921,679
취득원가	187,040,536	39,456,551	226,497,087
상각누계액	-	(575,408)	(575,408)

(\*) 회사는 당기에 (주)이랜드리테일이 지출한 패션아웃렛스토어빌딩 지하1층 증축공사비와 취득세·등록세 등으로 102백만원을 수증받아 건물과 선수수익으로 인식하였습니다. 상기 증가한 건물의 취득원가는 건물의 내용연수 기간동안 감가상각되며, 선수수익은 (주)이랜드리테일의 임차기간동안 임대료 수익으로 인식하고 있습니다.

(\*\*) 회사는 (주)이랜드리테일과의 부동산매매계약을 통하여 서울 서초구 잠원동 70-1 및 70-2 소재의 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩과 관련한 토지 및 건물을 2,200억에 매수하였으며, 이외 취득세·등록세 등의 매입부대비용 65억을 토지 및 건물의 취득가액에 가산하였습니다.

(3) 당기말 현재 주식회사이랜드리테일의 임대보증금과 관련하여 회사의 토지와 건물에 대하여 20,067백만원의 임차권이 설정되어 있습니다.

#### 4. 보험가입현황

당기 및 전기말 현재 회사의 보험가입현황은 다음과 같습니다(단위: USD).

보험의 종류	부보대상	부보금액		보험회사
		당 기	전 기	
재산종합보험	건물	58,945,739	43,360,000	Chartis
	임대료	18,092,507	16,053,926	

또한, 회사는 당기말 현재 관계회사인 GIC Real Estate Pte Ltd.에서 Chartis와 5개의 보험 회사에 가입하고 있는 재산종합보험 및 테러보험의 적용을 받고 있으며, 상기보험 이외에 에이스아메리카화재해상보험(주)에 영업배상책임보험 등을 가입하고 있습니다.

#### 5. 장기차입금

당기 및 전기말 현재 장기차입금 현황은 다음과 같습니다(원화단위: 천원).

차입처	연이자율 (%)	만기일	상환방법	외 화		원 화	
				당 기	전 기	당 기	전 기
Reco Won Private Ltd.	5.80	2016.9.7	만기전 수시상환	USD 8,778,706	USD 8,778,706	9,629,786	9,932,667

## 6. 사채

당기 및 전기말 현재 회사의 사채 발행내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	발행일	만기일	연이자율(%)	상환방법	당기	전기
원화사채	2009.9.8	2012.9.8	5.03	만기전 수시상환	132,000,000	132,000,000
차감: 사채할인발행차금					(126,230)	(236,586)
					131,873,770	131,763,414

상기 사채는 모두 Standard Chartered Bank, Singapore가 인수하였습니다. 또한 회사는 동사채 액면 132,000,000천원과 그 이자의 지급에 대해 특수관계자인 RecosiaPte Ltd.로부터 지급보증을 받고 있습니다.

## 7. 법인세비용

(1) 회사는 주식2에서 언급하고 있는 바와 같이 부동산투자회사법 제28조 3항에 의거 초과배당이 가능하고 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 해당 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사의 당기 납부할 법인세 부담액 및 법인세비용은 없습니다.

(2) 당기 및 전기말 현재 주요 누적일시적 차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

<당기>

계정과목	기 초	기초조정	증 감	기 말	이연법인세자산 (부채)(*)
미지급비용	260,000	(260,000)	23,500	23,500	-
이자비용	-	67,834	89,636	157,470	-
외화환산이익	(1,000,333)	-	(302,881)	(1,303,214)	-
합계	(740,333)	(192,166)	(189,745)	(1,122,244)	-

<전기>

계정과목	기 초	증 감	기 말	이연법인세자산 (부채)(*)
미지급비용	-	260,000	260,000	-
외화환산이익	-	(1,000,333)	(1,000,333)	-
합계	-	(740,333)	(740,333)	-

(\*) 회사는 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니할 것으로 예측되므로 당기말 현재이연법인세자산(부채)의 내역을 산정하지 아니합니다.

8. 외화자산 및 부채

당기 및 전기말 현재 화폐성 외화자산 및 부채의 내용은 다음과 같습니다(원화단위: 천원).

과 목	화폐단위	당 기		전 기	
		외 화	원화환산액	외 화	원화환산액
(부 채)					
장기차입금	USD	8,778,706	9,629,786	8,778,706	9,932,667

상기 화폐성 외화부채의 환산으로 인하여 당기 중 외화환산이익 303백만원(전기: 1,000백만원)이 발생하였습니다.

9. 자본금

(1) 회사의 발행할 주식 총수는 2,000,000주이며, 1주당 액면가액은 5,000원입니다. 당기말 현재 회사의 보통주 발행주식수는 2,000,000주입니다.

(2) 전기 중 회사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	전 기				
	일 자	주식수(주)	보통주 자본금	주식발행초과금	합 계
기 초	2009.8.4	200,000	1,000,000	-	1,000,000
유상증자	2009.9.2	1,800,000	9,000,000	57,536,770	66,536,770
기 말	2010.3.31	2,000,000	10,000,000	57,536,770	67,536,770

회사는 설립시 보통주식 200,000주를 1주당 5,000원(액면가액 : 5,000원)으로 발행하였습니다. 또한 회사는 전기에 추가로 보통주식 1,800,000주를 1주당 37,000원(액면가액 : 5,000원)으로 발행하였으며, 이와 관련하여 전기에 발생한 등록세등 63,230천원을 주식발행초과금에서 차감하였습니다.

#### 10. 자본잉여금

주식발행가액(신주발행을 위해 직접 발생한 비용을 차감한 후의 금액)이 액면가액을 초과하는 경우 주식발행초과금으로 계상하고 있습니다.

#### 11. 배당금

회사의 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	당 기	전 기
배당대상주식	2,000,000주	2,000,000주
배당율(배당금/자본금)	105.6%	68.1%
배 당 금	10,559,000	6,809,000
배당성향(배당금/당기순이익)	101.7%	97.4%

#### 12. 부가가치 계산에 필요한 항목

당기의 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다(단위:천원).

계 정 과 목	당 기	전 기
세 금 과 공 과	866,643	80,121
감 가 상 각 비	988,577	575,408
합 계	1,855,220	655,529

13. 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내역은 다음과 같습니다  
(단위: 천원).

거 래 내 역	당 기	전 기
장기선수수익의 유동성대체	7,177	-

14. 특수관계자 거래

(1) 회사의 지배회사는 Reco Won Pte Ltd.이고, 최상위 지배회사는 Government Of Singapore Investment Corporation (Realty) Private Ltd.입니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요한 거래내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

관계회사명	계 정 과 목	당 기	전 기
Reco Won Pte Ltd.	이자비용	588,194	332,850
	채무면제이익(*)	-	430,990

(\*) 회사는 전기 중 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩 매수와 관련한 실사비용 등을 대납한 Reco Won Pte Ltd.로부터 동 대금의 지급을 면제받았습니다.

(3) 당기 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래에서 발생한 채권,채무 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

관계회사명	계 정 과 목	당 기	전 기
Reco Won Private Ltd.	장기차입금	9,629,786	9,932,667

## 15. 우발채무와 약정사항

### (1) 책임임대차계약

회사는 (주)이랜드리테일로부터 서울 서초구 잠원동 70-1 및 70-2 소재의 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩과 관련한 토지 및 건물(이하 "대상부동산")을 2,200억에 매수하는 부동산매매계약을 2009년 9월 4일자로 체결하였으며, 동 부동산매매계약을 체결함과 동시에 대상부동산을 임대하는 책임임대차계약을 (주)이랜드리테일 (보증인:(주)이랜드월드)과 체결하였습니다. 동 책임임대차계약에 따른 임차기간은 임차개시일(2009년 9월 9일)로부터 15년이나 합의에 의해 10년 연장가능하며, 연 임대료는 매년 임대차개시일과 같은 날짜에 전년도 연간차임에 3%씩 인상하기로 약정하였습니다.

### (2) 콜옵션부여계약

회사는 대상부동산을 매수하는 부동산매매계약을 체결함과 동시에 (주)이랜드리테일이 매도한 대상부동산을 다음의 조건으로 (주)이랜드월드에 재매수할 수 있는 권리를 부여하였습니다.

구 분	내 용
대상부동산	서울 서초구 잠원동 70-1 및 70-2 소재 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩과 관련한 토지 및 건물
콜옵션부여자	(주)뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사
콜옵션권리자	(주)이랜드월드
콜옵션행사에 따른 매수주체	(주)이랜드월드 및 (주)이랜드월드의 관계회사 또는 허용된 제 3자
행사기간(*)	부동산매매거래종결일(2009년 9월 9일)로부터 5년이 되는 날의 직전 30일~120일
매매가격	247,200,000,000원에서 대상부동산의 수용에 대한 보상으로 회사가수령한 실제수용보상금을 공제한 금액

(\*) 행사기간은 콜옵션부여계약에 따라 약정된 조기종결사건에 의해 조기만료될 수 있으며, 조기만료되는 경우 콜옵션의 권리는 소멸합니다.



### (3) 자산관리계약

회사는 지이자산관리코리아(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및임대차, 유가증권매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 총 432백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있으며, 이를 자산관리수수료로 분류하고 있습니다.

### (4) 일반사무수탁계약

회사는 안진회계법인과 증자 및 감자와 관련한 주식에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 총 43백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있습니다. 또한 회사는 (주)하나은행과 명의 개서 대행업무 및 증권발행업무에 대한 증권대행수탁계약을 체결하여 동 계약에 따라 일정액의 수수료를 지급하고 있습니다. 회사는 상기 계약에 따른 수수료를 사무수탁수수료로 분류하고 있습니다.

### (5) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 총 44백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있으며, 이를 자산보관수수료로 분류하고 있습니다.

### (6) 부동산관리용역 및 시설관리위탁계약

회사는 지이자산관리코리아(주)와 임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등의 부동산관리용역계약을 체결하여, 연간 총 60백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있으며, 이를 부동산관리수수료로 분류하고 있습니다.

## 내부회계관리제도 검토의견

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2011년 3월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사의외부감사에관한법률 제2조의 3에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨 부 : 1. 외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서  
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서

외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

=====

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

대표이사 귀하

2011년 6월 26일

우리는 첨부된 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2011년 3월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태 평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태 평가보고서를 작성할 책임은 강남금융센터 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서에서 "2011년 3월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2011년 3월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다" 고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태 평가보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영자의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태평가보고는 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태평가 보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2011년 3월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2011년 3월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼 일 회 계 법 인

대 표 이 사 안 경 태

회사의 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서

=====

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사  
이사회 및 감사위원회 귀중

본 내부회계관리자는 2011년 3월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준 제5장(중소기업에 대한 적용)을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2011년 3월 31일 현재당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

2011년 6월 9일

내부회계관리자 : Chae Won

대 표 이 사 : 김창희

**NEWCORE GANGNAM CORPORATE RESTRUCTURING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**REPORT ON THE EFFECTIVENESS OF THE INTERNAL CONTROL OVER FINANCIAL**  
**REPORTING**

To the Board of Directors and Auditor of  
Newcore Gangnam Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust

I, as the Internal Control over Financial Reporting ("ICFR") Officer of Newcore Gangnam Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust ("the Company"), assessed the effectiveness of the design and operations of the Company's ICFR for the year ending March 31, 2011.

The Company's management, including myself, is responsible for designing and operating an ICFR over financial reporting. I assessed the design and operational effectiveness of the ICFR in the prevention and detection of an error or fraud which may cause a misstatement in the preparation and disclosure of reliable financial statements. I followed Chapter 5 (Application to Small-and-Medium-sized Companies) of the Best Practice Guideline to evaluate the effectiveness of the ICFR design and operation.

Based on the assessment of ICFR as of March 31, 2011, no material weakness, in any material respects, has been identified from the standpoint of Chapter 5 of the Best Practice Guideline.

Date: 9 JUNE , 2011



---

Chae Won  
ICFR Officer



---

Kim Chang Hee  
Representative Director