

목 차

감 사 보 고 서	1
외부감사인의 감사보고서	2
재 무 제 표	4
재 무 상 태 표	4
손 익 계 산 서	6
자 본 변 동 표	7
현 금 흐 름 표	8
재무제표에 대한 주석	9
내부회계관리제도 검토의견	25

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 4 기

2012년 04월 01일 부터
2013년 03월 31일 까지

제 3 기

2011년 04월 01일 부터
2012년 03월 31일 까지

삼일회계법인

외부감사인의 감사보고서

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

본 감사인은 첨부된 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2013년 3월31일과 2012년 3월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은회사 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 2013년과 2012년 3월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서적정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 용산구 한강로 2가 191번지
삼 일 회 계 법 인
대 표 이 사 안 경 태

2013년 6월 26일

이 감사보고서는 감사보고서일(2013년 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.

재무제표

재무상태표

제 4 기 : 2013년 3월 31일 현재

제 3 기 : 2012년 3월 31일 현재

주식회사 뉴코아강남기업구조조정정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
자산				
I. 유동자산		14,604,642,289		17,606,253,456
1. 당좌자산		14,604,642,289		17,606,253,456
(1) 현금및현금성자산	14,560,944,059		17,556,857,614	
(2) 선급비용	3,969,860		2,562,052	
(3) 당기법인세자산	39,728,370		46,833,790	
II. 비유동자산		223,057,335,285		224,046,354,825
1. 유형자산 (주석 3과 4)		223,057,335,285		224,046,354,825
(1) 토지	187,040,536,100		187,040,536,100	
(2) 건물	39,558,822,949		39,558,822,949	
감가상각누계액	(3,542,023,764)		(2,553,004,224)	
자산총계		237,661,977,574		241,652,608,281
부채				
I. 유동부채		973,782,817		133,423,298,539
1. 미지급금 (주석 6)	28,703,635		32,187,110	
2. 예수금 (주석 6)	68,707,590		198,353,840	
3. 부가세예수금	534,224,961		518,826,067	
4. 미지급비용 (주석 6)	334,969,826		673,244,931	
5. 선수수익 (주석 3)	7,176,805		7,176,805	
6. 유동성장기부채 (주석 5와 6)	-		132,000,000,000	
사채할인발행차금	-		(6,490,214)	
II. 비유동부채		157,622,720,869		30,096,271,370
1. 장기차입금 (주석 5, 6과 14)	113,962,451,484		9,946,752,824	
2. 임대보증금 (주석 3, 5과 6)	20,067,408,000		20,067,408,000	
3. 장기선수수익 (주석 3)	74,933,741		82,110,546	
4. 파생상품부채 (주석 15)	23,517,927,644			
부채총계		158,596,503,686		163,519,569,909
자본				
I. 자본금 (주석 1과 8)		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
II. 자본잉여금		57,536,770,000		57,536,770,000
1. 주식발행초과금	57,536,770,000		57,536,770,000	
III. 기타포괄손익누계액 (주석 11와 15)		(713,238,897)		-
1. 현금흐름위험회피파생상품평가손실	(713,238,897)		-	
III. 이익잉여금 (주석 9)		12,241,942,785		10,596,268,372
1. 미처분이익잉여금	12,241,942,785		10,596,268,372	
자본총계		79,065,473,888		78,133,038,372
부채와자본총계		237,661,977,574		241,652,608,281

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손익계산서

제 4 기 : 2012년 4월 1일부터 2013년 3월 31일까지

제 3 기 : 2011년 4월 1일부터 2012년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업수익		21,657,144,190		21,026,597,288
1. 수입임대료	21,657,144,190		21,026,597,288	
II. 영업비용		2,496,807,942		2,491,512,387
1. 지급수수료	43,862,308		57,282,742	
2. 자산관리수수료 (주석 16)	432,000,000		432,000,000	
3. 자산보관수수료	43,920,000		43,920,000	
4. 부동산관리수수료 (주석 16)	60,000,000		60,000,000	
5. 사무수탁수수료	44,057,200		43,797,600	
6. 감가상각비	989,019,540		989,019,540	
7. 세금과공과	836,512,737		834,237,237	
8. 보험료	46,892,157		30,799,268	
9. 도서인쇄비	24,000		24,000	
10. 광고선전비	520,000		432,000	
III. 영업이익		19,160,336,248		18,535,084,901
IV. 영업외수익		23,390,930,925		404,892,899
1. 이자수익	283,775,729		334,527,582	
2. 외화환산이익	22,984,301,340		-	
3. 잡이익	122,853,856		70,365,317	
V. 영업외비용		29,320,592,760		8,344,271,604
1. 이자비용 (주석 5과 14)	6,515,904,013		8,027,304,697	
2. 외화환산손실	-		316,966,685	
3. 파생상품평가손실 (주석 15)	22,804,688,747		-	
4. 잡손실	-		222	
VI. 법인세비용차감전순이익		13,230,674,413		10,595,706,196
VII. 법인세비용 (주석 7)		-		-
VIII. 당기순이익		13,230,674,413		10,595,706,196

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 4 기 : 2012년 4월 1일부터 2013년 3월 31일까지

제 3 기 : 2011년 4월 1일부터 2012년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2011.4.1(보고금액)	10,000,000,000	57,536,770,000	-	10,559,562,176	78,096,332,176
연차배당 (주석 12)	-	-	-	(10,559,000,000)	(10,559,000,000)
당기순이익	-	-	-	10,595,706,196	10,595,706,196
2012.3.31(전기말)	10,000,000,000	57,536,770,000	-	10,596,268,372	78,133,038,372
2012.4.1(보고금액)	10,000,000,000	57,536,770,000	-	10,596,268,372	78,133,038,372
연차배당 (주석 12)	-	-	-	(11,585,000,000)	(11,585,000,000)
당기순이익	-	-	-	13,230,674,413	13,230,674,413
현금흐름위험회피파생상품평가손실 (주석 11와 15)	-	-	(713,238,897)	-	(713,238,897)
2013.3.31(당기말)	10,000,000,000	57,536,770,000	(713,238,897)	12,241,942,785	79,065,473,888

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 4 기 : 2012년 4월 1일부터 2013년 3월 31일까지

제 3 기 : 2011년 4월 1일부터 2012년 3월 31일까지

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		13,589,086,445		11,869,713,013
1. 당기순이익	13,230,674,413		10,595,706,196	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	23,800,198,501		1,425,726,386	
가. 감가상각비	989,019,540		989,019,540	
나. 이자비용(사채할인발행차금 상각)	6,490,214		119,740,161	
다. 외화환산손실	-		316,966,685	
라. 파생상품평가손실	22,804,688,747		-	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	(22,984,301,340)		-	
가. 외화환산이익	22,984,301,340		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	(457,485,129)		(151,719,569)	
가. 선급비용의 증가	(1,407,808)		(372,361)	
나. 선급금의 감소(증가)	7,105,420		(12,786,830)	
다. 미지급금의 감소	(3,483,475)		(11,167,964)	
라. 미지급비용의 감소	(338,275,105)		(140,000,000)	
마. 예수금의 (감소)증가	(129,646,250)		2,517,080	
바. 부가세예수금의 증가	15,398,894		17,267,311	
사. 장기선수수익의 감소	(7,176,805)		(7,176,805)	
II. 투자활동으로인한현금흐름		-		-
III. 재무활동으로인한현금흐름		(16,585,000,000)		(10,559,000,000)
1. 재무활동으로인한현금유입액	127,000,000,000		-	
가. 장기차입금의 차입	127,000,000,000		-	
1. 재무활동으로인한현금유출액	(143,585,000,000)		(10,559,000,000)	
가. 장기차입금의 상환	132,000,000,000		-	
나. 배당금의 지급	11,585,000,000		10,559,000,000	
IV. 현금의 증가(I + II + III)		(2,995,913,555)		1,310,713,013
V. 기초의 현금		17,556,857,614		16,246,144,601
VI. 기말의 현금		14,560,944,059		17,556,857,614

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

재무제표에 대한 주석

제 4 기 : 2013년 3월 31일 현재

제 3 기 : 2012년 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. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 논현동 261번지 현대인텔렉스 빌딩 11층이고, Reco Won Pte Ltd.가 100%의 지분을 소유하고 있습니다. 회사의 설립시 자본금은 1,000백만원이나, 유상증자를 거쳐 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.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 외화환산

(1) 기능통화와 표시통화

회사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시하고 있습니다.

(2) 외화거래와 보고기간 말의 외화환산

회사는 기능통화 이외의 다른 통화("외화")로 이루어진 거래를 기능통화로 인식하는 경우에

거래일의 외화와 기능통화 사이의 현물환율을 외화금액에 적용하여 기록하고있으며, 화폐성 외화자산과 부채는 보고기간종료일 현재의 환율로 환산하여 이로 인한 외화환산손익을 당기손익으로 처리하고 있습니다.

2.3 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.4 파생상품

회사는 파생상품의 계약에 따라 발생된 권리와 의무를 공정가치로 평가하여 자산과 부채로 계상하고, 동 계약으로부터 발생한 손익은 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 위험회피를 목적으로 하는 경우, 특정위험으로 인한 자산·부채 및 확정계약의 공정가치의 변동위험을 회피하는 계약에서 발생한 평가손익은 당기손익으로 처리하고, 미래 예상거래의 현금흐름변동위험을 회피하는 계약에서 발생한 평가손익은 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있습니다.

2.5 대손충당금

회사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

2.6 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

회사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구 분	추정내용연수	감가상각방법
건물	40년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2.7 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 관련하여 발생한 차입원가 등을 기간비용으로 회계처리 하고 있습니다.

2.8 비금융자산의 손상

감가상각하는 또는 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다. 손상차손이 인식된 비금융자산은 매 보고일에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

2.9 충당부채와 우발부채

회사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 회사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

2.10 당기법인세와 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 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 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

2.11 수익인식

회사는 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리과 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다. 회사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

(1) 임대료수익, 관리비 수익 및 기타수익

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

(2) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다.

2.12 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 파생상품, 당기손익인식지정항목 및 금융보증계약을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2.13 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.

3. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

1) 당기

구 분	토 지	건 물	합 계
2012.4.1	187,040,536	37,005,819	224,046,355
감가상각	-	(989,020)	(989,020)
2013.3.31	187,040,536	36,016,799	223,057,335
취득원가	187,040,536	39,558,823	226,599,359
상각누계액	-	(3,542,024)	(3,542,024)

2) 전기

구 분	토 지	건 물	합 계
2011.4.1	187,040,536	37,994,838	225,035,374
감가상각	-	(989,019)	(989,019)
2012.3.31	187,040,536	37,005,819	224,046,355
취득원가	187,040,536	39,558,823	226,599,359
상각누계액	-	(2,553,004)	(2,553,004)

회사는 2010년 중 (주)이랜드리테일이 지출한 패션아울렛스토어빌딩 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.

(2) 당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 141,029백만원(전기: 135,402백만원)입니다.

(3) 당기말 현재 주식회사이랜드리테일의 임대보증금과 관련하여 회사의 토지와 건물에 대하여 20,067백만원(전기: 20,067백만원)의 임차권이 설정되어 있습니다.

4. 보험가입현황

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

보험의 종류	부보대상	부보금액		보험회사
		당 기	전 기	
재산종합보험	건물	55,859,297	56,782,295	에이스아메리카화재해상보험(주)
	임대료	18,974,227	18,985,913	
영업배상책임보험	건물	1,000,000	1,000,000	

상기 보험 이외에 회사는 당기말 현재 현대해상화재보험(주)의 테러보험에 가입하고 있습니다(부보금액 USD 74,833,523).

5. 차입금

(1) 장기차입금

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

구 분	차입처	연이자율 (%)	만기일	상환방법	당기		전기	
					외화	원화	외화	원화
일반대출	Reco Won Pte Ltd.	5.80	2016-09-07	만기전 수시상환	\$ 8,778,706	9,767,140	\$ 8,778,706	9,946,753
		3개월 JPY LIBOR +2%	2014-09-05	만기전 수시상환	¥8,805,000,000	104,195,311	-	-
합 계						113,962,451		9,946,753

상기 외화장기차입금의 환산으로 인하여 당기 중 외화환산이익 22,984,301천원(전기: 외화환산손실 316,967천원)이 발생하였습니다.

(2) 사채

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

구 분	발행일	만기일	연이자율(%)	상환방법	당 기	전 기
-----	-----	-----	---------	------	-----	-----

원화사채	2009-09-08	2012-09-08	5.03	만기전 수시상환	-	132,000,000
차감: 사채할인발행차금					-	(6,490)
소 계					-	131,993,510
1년 이내 만기 도래분					-	(131,993,510)
합 계					-	-

상기 사채는 모두 Standard Chartered Bank, Singapore가 인수하였습니다. 전기말 현재 회사는 동 사채 액면 132,000,000천원과 그 이자의 지급에 대해 특수관계자인 Recosia Pte Ltd.로부터 지급보증을 받고 있습니다.

6. 유동성 위험

회사는 영업 자금 수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하여 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 회사의 자금조달 계획, 약정 준수, 회사 내부의 목표재무비율 및 통화에 대한 제한과 같은 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다.

당기 및 전기말 현재 만기 분석내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 당기

구 분	1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하	5년초과	합 계
미지급금	28,704	-	-	-	28,704
예수금	68,708	-	-	-	68,708
미지급비용	334,970	-	-	-	334,970
임대보증금	-	-	-	20,067,408	20,067,408
장기차입금	2,817,113	105,736,046	10,581,960	-	119,135,119

(2) 전기

구 분	1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하	5년초과	합 계
미지급금	32,187	-	-	-	32,187
예수금	198,354	-	-	-	198,354
미지급비용	673,245	-	-	-	673,245
유동성장기부채	135,233,900	-	-	-	135,233,900
임대보증금	-	-	-	20,067,408	20,067,408
장기차입금	578,072	578,072	11,352,326	-	12,508,470

위의 분석에 포함된 비파생금융부채는 보고기간 말로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분되었습니다. 계약 만기일까지의 잔여기간에 따른 만기별 구분에 포함된 현금흐름은 현재가치 할인을 하지 않은 금액으로 이자를 포함한 금액입니다.

회사가 보유한 매매목적이 아닌 총액결제 요건의 파생상품은 위험회피 관계에 있으며 보고기간 말로부터 18개월 이내에 결제될 예정입니다. 이러한 파생상품은 위의 표에 포함되지 않았으며 해당 계약으로부터의 할인하지 아니한 계약상 현금유입액은 104,434백만원(전기: -백만원)이고 현금유출액은 131,968백만원(전기: -백만원)입니다(주석 15 참조).

7. 법인세비용

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

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 전기 중 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	13,230,674	10,595,706
적용세율에 따른 세부담액	2,888,748	2,539,961
조정사항		
- 배당소득공제	(2,888,748)	(2,539,961)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)	-	-

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

1) 당기

구 분	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산 (부채)(*)
	기초	증감	기말	
이자비용	120,491	(120,491)	-	-
외화환산손익	(986,247)	(22,984,301)	(23,970,548)	-
미지급비용	23,500	500	24,000	-
감가상각비	49	49	98	-
파생상품평가손익	-	22,804,689	22,804,689	-
SWAP미정산비용	-	142,988	142,988	-
현금흐름위험회피파생상품평가손실	-	713,239	713,239	-
합 계	(842,207)	556,673	(285,534)	-

2) 전기

구 분	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산 (부채)(*)
	기초	증감	기말	
미지급비용	23,500	-	23,500	-
이자비용	157,470	(36,979)	120,491	-
외화환산이익	(1,303,214)	316,967	(986,247)	-
감가상각비	-	49	49	-
합 계	(1,122,244)	280,037	(842,207)	-

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

8. 자본금

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

9. 이익잉여금

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

과 목	제 4 (당) 기 (처분예정일: 2013년 6월 28일)		제 3 (전) 기 (처분확정일: 2012년 6월 29일)	
I. 미처분이익잉여금		12,241,943		10,596,268
1. 전기이월(미처리결손금) 미처분이익잉여금	(988,732)		562	
2. 당기순이익	13,230,674		10,595,706	
II. 이익잉여금처분액		13,074,108		11,585,000
1. 배당금	13,074,108		11,585,000	
가. 현금배당 (주식13) (주당배당금(률)) 당기: 6,537원(130.7%) 전기: 5,793원(115.9%))	13,074,108		11,585,000	
III. 차기이월미처분이익잉여 금 (미처리결손금)		(832,165)		(988,732)

10. 부가가치 계산에 필요한 항목

당기 및 전기의 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
세금과공과	836,513	834,237
감가상각비	989,020	989,019
합 계	1,825,533	1,823,256

11. 포괄손익계산서

당기와 전기의 포괄손익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
당기순이익	13,230,674	10,595,706
기타포괄손익		
현금흐름위험회피파생상품평가이익	(713,239)	-
포괄손익	12,517,435	10,595,706

12. 배당금

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)	130.7%	115.9%
배당금	13,074,108	11,585,000
배당성향(배당금/당기순이익)	98.8%	109.3%

13. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

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

구 분	당 기	전 기
현금흐름위험회피파생상품평가손실의 증가	(713,239)	-

14. 특수관계자 거래

(1) 지배·종속관계

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

(2) 특수관계자거래

당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요한 거래내용 및 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권 및 채무잔액 다음과 같습니다(단위: 천원).

1) 당기

구 분	매출 등	매입 등 (*1)	채권	채무 (*2)
지배회사	-	1,868,278	-	114,085,773

2) 전기

구 분	매출 등	매입 등 (*1)	채권	채무 (*2)
지배회사	-	579,658	-	9,946,753

(*1) Reco Won Pte Ltd.로부터의 장기차입금 113,962백만원(전기: 9,947백만원)에 대한 이자비용이 매입 등의 금액에 포함되어 있습니다.

(*2) Reco Won Pte Ltd.로부터의 장기차입금 113,962백만원(전기: 9,947백만원) 및 미지급이자비용 123백만원(전기: - 백만원)이 포함되어 있습니다.

15. 파생상품

(1) 회사는 2012년 8월 29일자로 외화차입금의 환율변동위험 및 이자율변동위험을 회피하기 위하여 Standard Chartered Bank Korea Ltd.와 1건의 통화스왑계약을 체결하였습니다 (계약기간: 2012년 9월 10일 ~ 2014년 9월 5일). 동 계약에 따라 회사는 매 3개월 상대방에게 원화고정금리를 지급하고 엔화 Libor 금리를 수취하며, 계약종료일에 원화기준금액 127,000백만원을 지급하고, 엔화기준금액 JPY 8,805,000,000을 수취하기로 되어 있습니다.

(2) 회사가 현금흐름 위험회피회계를 적용하여 당기말 현재 재무상태표에 인식한 통화스왑 거래 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
파생상품자산	-	-
파생상품부채	23,517,928	-
현금흐름위험회피파생상품평가손실	(713,239)	-

(3) 당기 및 전기의 파생상품평가손익 및 거래이익의 증감내역은 다음과 같습니다(단위: 천 원).

1) 당기

구 분	평가이익	평가손실	거래이익	기타포괄손실
통화스왑	-	(22,804,689)	-	(713,239)

2) 전기

구 분	평가이익	평가손실	거래이익	기타포괄이익
통화스왑	-	-	-	-

(4) 현금흐름위험회피가 적용되는 파생금융상품계약에 대하여 현금흐름 변동위험에 노출되는 예상최장기간은 2014년 9월 5일까지이며, 기타포괄손익누계액에 계상된 파생금융상품평가손익 중 12개월 이내에 만기가 도래하는 금액은 482백만원입니다.

16. 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 회사가 수령한 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 및 임대차, 유가증권매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 총 432백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있으며, 이를 자산관리수수료로 분류하고 있습니다.

(4) 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.

17. 재무제표 확정일과 기관

회사의 재무제표는 2013년 6월 14일 대표이사 등 경영진에 의해 승인되었으며, 2013년 6월 28일자 주주총회에서 최종확정될 예정입니다.

내부회계관리제도 검토의견

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사

외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2013년 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

2013년 6월 26일

우리는 첨부된 주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 2013년 3월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태 평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태 평가보고서를 작성할 책임은 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서에서 "2013년 3월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2013년 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 운영실태 보고내용에 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 일반기업회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 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 2013년 3월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2013년 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 2013년 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, 2013년 3월 31일 현재당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

2013년 6월 14일

내부회계관리자 : Josephine Yip Wen Yuan
대표이사 : 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 operation of the Company's ICFR for the year ending March 31, 2013.


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, 2013, no material weakness, in any material respects, has been identified from the standpoint of Chapter 5 of the Best Practice Guideline.

Date: June 14, 2013



Josephine Yip Wen Yuan
ICFR Officer



Kim Chang Hee
Representative Director