

투 자 보 고 서

국토교통부 장관 귀하

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독
규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2013년 5월 15일

회 사 명 : 광희개발전문자기관리부동산투자회사(주)

대 표 이 사 : 김 종 국 (인) 박 광 준 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 마포구 공덕동 467번지

롯데캐슬프레지던트 제33층 제오 3302호

02-2077-5800

작 성 책 임 자 : (부사장) 신 동 수 (인)

02-2077-5800

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 광희개발전문자기관리부동산투자회사(주)
- 2) 설립일 : 2010년 11월 04일
- 3) 소재지 : 서울시 마포구 공덕동 467번지 롯데캐슬프레지던트 제오 3302호
- 4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법(이하 “법”이라 한다)에 따른 개발전문자기관리부동산투자회사(주)로서 설립되어, 관련 법령의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자 · 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

① 부동산의 개발사업(토지를 택지 · 공장용지 등으로 개발하거나 건축물 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업, 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지 · 건축물 등의 임대사업 및 분양사업을 포함)

①의2. 부동산(주거용, 비주거용, 기타부동산)개발 및 공급업(분양업 포함)

①의3. 부동산(주거용, 비주거용, 기타부동산)임대업

①의4. 부동산(주거용, 비주거용, 기타부동산)매매업

①의5. 부동산(주거용, 비주거용, 기타부동산)관리업

①의6. 주택건설사업

② 금융기관에의 예치

③ 국채 공채의 매매

④ “공공기관의 운영에 관한 법률”에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매

⑤ “은행법”에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매

⑥ 기타 위 업무를 수행하기 위하여 부수업무 및 관련 법령에 따라 허용되는 기타 업무

5) 자산 및 자본금 규모(2013.03.31 기준) : 총자산 81,618백만원, 자본금 18,144백만원

6) 상장여부 : 상장 (2011.07.14 한국거래소 유가증권시장 상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유

- 존속기간 : 영속

- 해산사유 :

- ① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 부동산투자회사법 제42조에 따라 영업인가 또는 설립인가의 취소통지

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2010.11.04 : 발기설립 (자본금 7.5억원)
- 2011.01.26 : 국토해양부 영업인가
- 2011.01.28 : 사모증자 66.5억원 (자본금 74억원)
- 2011.05.11 : 공모증자 32.7억원 (자본금 106.7억원)
- 2011.07.14 : 한국거래소 유가증권시장 상장
- 2012.02.09 : 주주배정증자 74.7억원 (자본금 181.4억원)

나) 상호의 변경 : 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증자 후 자본금 (단위:백만원)	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2010. 11.04	발기 설립	보통주	150,000	5,000	5,000	750	주주배정	-
2011. 01.28	운영자금 조달	보통주	1,330,000	5,000	5,000	7,400	신주배정	887%
2011. 05.11	운영자금 조달	보통주	654,550	5,000	5,500	10,673	신주배정	44%
2012. 02.09	운영자금 조달	보통주	1,494,185	5,000	5,000	18,144	주주배정	70%

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사는 부동산투자회사법 제28조 배당규정에 의거하여 당해연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당할 계획이며, 그 구체적인 사항은 정관 및 이사회 의결을 거쳐 실시할 계획입니다. 또한 회사의 배당가능이익은 상법 제462조에 정한 바에 따릅니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 백만원, 주)

구 분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익(손실)			822	(1,179)	(75)
주당순이익(손실)(원)			237	(653)	(503)
이익배당한도			-	-	-
배당금총액			-	-	-
배당성향			-	-	-
배당수익률			-	-	-

※ 제1기 : 2010년 11월 04일 ~ 2010년 12월 31일

※ 제2기 : 2011년 01월 01일 ~ 2011년 12월 31일

※ 제3기 : 2012년 01월 01일 ~ 2012년 12월 31일

(당사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일 까지임)

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

※ 배당수익율은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가 기재
 연환산배당율 = 배당수익율 * 365일 / (해당사업연도의일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황

(단위:백만원, %)

항 목		전기(제3기)		당기(제4기)		총자산대비	
		자산총액	비율	자산총액	비율	구성비율	
부동산	토지 및 그 정착물	43,837	51.5	36,713	45.1	45.1	99.8
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	351	0.4	351	0.4	0.4	
	부동산개발사업	33,281	39.1	29,488	36.2	36.2	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동산 의 매각대금	7,560	8.8	14,719	18.1	18.1	
부동산관련유가증권		-					
유가증권		-					
금융기관 예치		-					
기타 자산		195	0.2	166	0.2		0.2
총 자산	자기자본	17,595	17.7	17,343	21.3	21.3	100.0
	부채	67,629	82.3	64,095	78.7	78.7	

※ 전기(제3기) : 2012년 01월 01일 ~ 2012년 12월 31일

※ 당기(제4기) : 2013년 01월 01일 ~ 2013년 03월 31일

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

- 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산

부동산	거래	위치	취득일	매매가 (백만원)	거래비용 (백만원)
토지	매입	서울시 영등포구 영등포동 8가 51-1, 51-9	2011.1.31	5,025	1,399
		서울시 영등포구 영등포동 8가 51-5, 51-8	2011.3.29		
		서울시 영등포구 당산동 3가 2-13, 2-15	2012.10.17	37,944	2,300

2. 부동산관련 유가증권 거래내역 : 해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역 : 해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위:백만원)

예치금융상품	금융회사	이자율	예치금액	비고
보통예금	국민은행	0.1%	443	소액계좌
특정금전신탁	SK증권	3.0%	2,868	증자대금
보통예금	코람코자산신탁	1.2%	2,498	1차사업 분양대금
보통예금	코람코자산신탁	1.0% 미만	8,910	2차사업 분양대금
			14,719	

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	면적(m ²)	취득일자	담보 및 부채 내역
토지	영등포동 8가 51-1	446.3	2011.1.31	해당사항 없음
토지	영등포동 8가 51-5	82.6	2011.3.29	
토지	영등포동 8가 51-8	10.9	2011.3.29	
토지	영등포동 8가 51-9	113.7	2011.1.31	
토지	당산동3가 2-13	3,403.1	2012.10.17	PF차입 350억
토지	당산동3가 2-15	3,403.1	2012.10.17	

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위:백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
영등포동 8가 51-1외 3필지	6,433	-	-	-	-	-	84	-	84	-	84
당산동 3가 2-13, 2-15	37,944	-	-	-	-	-	37,944	-	37,944	-	37,944
합 계	44,377	-	-	-	-	-	38,028	-	38,028	-	38,028

※ 당사가 보유한 부동산은 개발사업 부지로서 공사진행률에 근거하여 해당 금액만큼 원가처리(비용화) 되고 있습니다.

3. 소유 부동산별 임대현황 : 해당사항 없음

II. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요

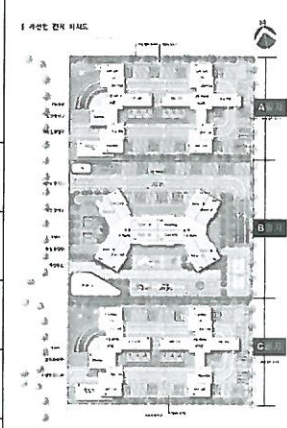
개발사업명	소재지	개발규모	준공 예정일	공정률	총사업비	총투자금액	기투자금액	비고
영등포동 8가 도시형생활 주택등 복합빌딩 개발사업	서울시 영등포동 8가 51-1외	대지면적 653.5m ²	2012.12	100%	161억원	161억원	156억원	시공 완료
영등포 철도아파트 부지 개발사업	서울시 당산동 3가 2-13, 2-15	대지면적 6,806.2m ²	2014.09	8.1%	762억원	762억원	498억원	매입 완료


- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 영등포 철도아파트 부지 개발사업

· 사업의 개요

사업명칭	영등포 철도아파트부지 공동주택 개발사업 (분양용 토지 A,C 블록에 각각 도시형 생활주택, B블록에 사원아파트 신축)	
대지위치	서울특별시 영등포구 당산동3가 2-13,2-15	
지역,지구	준공업지역, 토지거래허가구역	
구조,규모	철근콘크리트구조(RC조) 지하 1F / 지상 16F	
용도	도시형생활주택(A, C블록 총 298세대)	
도로 현황	10m 도로에 접함	

대지 면적	공부상 면적	11,306.2m ²	배치도
	제외지 면적	B블럭 4,500m ²	
	실사용 면적	A, C 블럭 (각 3,403.1m ²)	
건축 면적	A, C 블럭 각 990.521m ²		
연면적	지하	5,485.96m ²	
	지상	16,993.08m ²	
	합계	22,479.04m ²	
건폐율	29.11%		
용적률	249.67%		
주차대수	법정	200대	조감도
	계획	300대	

· 사업의 수익구조

- 당 사업은 도시형생활주택등의 개발사업으로서 수익은 분양수입에 전액의존하고 있습니다.

[추정손익 계산서]

(단위:백만원)

구 분	2011	2012	2013	2014
매 출 액	-	3,410	45,914	34,855
분양수입	-	3,410	45,914	34,855
매 출 원 가	-	3,064	35,037	23,548
분양원가	-	3,064	35,037	23,548
매 출 총 이 익	-	346	10,877	11,307
판매비와 관리비	1,650	7,647	1,733	850
영 업 이 익	-1,650	-7,302	9,144	10,457
영 업 외 수 익	-	-1,681	-961	-
경 상 이 익	-1,650	-8,983	8,183	10,457
법 인 세 등	-	-	-	-
당 기 순 이 익	-1,650	-8,983	8,183	10,457

※ 위 자료는 2011년부터 회계기준을 진행기준에 따라 작성한 것으로서 분양수입금 수취 상황과 건축비등 비용의 증감에 따라 손익 실적은 달라질 수 있습니다.

· 사업의 위험에 관한 사항

- 부동산 취득관련 위험 : 부동산개발 사업에서 토지 매입은 사업을 시작하기 위한 가장 중요한 전제 요건입니다. 본 사업지의 경우 당산동3가 2-13, 2-15번지 2필지의 토지이며, 2011.11.23에 토지매매계약을 체결하였습니다. 본 사업지가 토지이용계획서상 『토지이용규제 기본법』 시행령 제9조 제4항에 해당되는 토지거래계약에 관한 허가구역 [허가대상 : 면적 660㎡ 초과(준공업지역)]에 속하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제118조 제1항에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 지방자치단체장으로부터 득하여 소유권 이전을 완료하였습니다.

- 인허가 위험 : 부동산 개발 사업에서 사업을 영위하기 위해서는 정부로부터 인가/허가를 득해야 하며 그 일정에 따라 사업이 지체되어 금융비용이 증가하거나, 또는 승인 여부에 따라 사업을 포기해야하는 경우도 발생할 수 있습니다.

본 사업계획은 도시형생활주택(2-13, 2-15에 각 146세대)을 신축하여 분양을 하기 위한 개발사업으로, 2012. 4월 건축심의 승인, 2012. 6월 18일에 사업계획 승인을 받았습니다. 본 사업지와 관련하여 i) 사업계획 승인을 완료하였고, ii) 분양계획 승인을 득하여 현재 분양 중에 있으며, iii) 향후 건물 완공 시 사용승인 여부가 남아 있습니다.

- 시공사의 잠재적 위험 : 회사는 존속기간 동안 시공 계약을 통한 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사 의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다. 이를 대비하여 시공사로 하여금 책임준공에 대한 보증 및 기성지급에 대한 철저한 사업관리, 시공사의 유치권포기 각서 등을 통해 위험 발생시 신속한 시공사 교체 등을 통해 위험 관리를 진행하고자 합니다.

- 부동산 분양 위험 : 회사는 책정된 분양가격으로 분양 중에 있으며 보고서 제출일 현재 약 93% 분양율을 나타내고 있으므로 분양에 대한 위험은 낮다 할 수 있습니다.

· 사업계획 변경 사항

사업계획	당 초	수정 계획
토지계약	2011.11월	
토지 중도금 지급	해당 사항 없음	
건축심의	2011.12월	2012.04월
이주(철도사원주택)	2012.03월	2012.8월22일
철거	2012.03월	2012.09월
분필(3개 필지)	2012.03월	2012.09월
사업계획승인(변경 포함)	2012.03월	2012.09월

토지잔금(소유권 이전)	2012.03월	2012.10월
착공신고	2012.03월	2012.10월
분양신고	2012.03월	2012.10월
착 공	2012.03월	2012.10월
분 양	2012.03월	2012.10월
준 공	2014.02월	2014.09월

※ 보고기간 후 사건(부동산개발사업 추진 사항)

- 회사는 2013년 4월 19일 이사회를 개최, 3차 사업인 서울시 성동구 하왕십리 998번지 일원 토지를 매입, 개발 및 분양하기로 결의하였습니다.
- 해당 사업의 총투자금액은 968억원 정도로 추정되고 있습니다.
- 해당 사업의 시행을 위해서는 주주총회의 승인을 득하여야 하며 국토부의 변경인가를 득하여야 합니다.
- 이를 위해 회사는 2013년 6월 3일 임시주주총회를 개최할 예정입니다.

3. 기말 현재 유가증권 소유현황 : 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

(단위 : 백만원)

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	-	-
	매매손익	-	-	-
	기타 수익	10,382	100,0	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타 수익		-	-	-
총 수 익		10,382	100.0	-

※ 위 표의 부동산(기타 수익)은 부동산개발사업을 통한 분양수입(진행율 기준)임.

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익 : 해당사항 없음

2) 부동산 매매손익 : 해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

- 본 보고서 작성기준일 현재, 제3부 II. 2. 1)에서 기술하고 있는 사업과 관련하여 분양대금이 수입되며 한국채택국제회계기준에 의거 진행율로 매출을 인식하고 있음.

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익 : 해당사항 없음

2) 유가증권 평가손익 : 해당사항 없음

3) 유가증권 이자 및 배당금 : 해당사항 없음

3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	4분기	3분기	2분기	1분기
당해회사수익률(A)	-	-	-	-
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초자산} + \text{분기말자산}) / 2])\}^{4-1}$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초자산} + \text{분기말자산}) / 2])\}^{2-1}$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{1분기부터 3분기까지의 순이익} / [(\text{연기초자산} + \text{분기말자산}) / 2])\}^{4/3-1}$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초자산} + \text{분기말자산}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

(단위:백만원)

구 분	한국철도공사 부지 개발사업	비 고
토지관련비	43,400	토지매매대금, 철거비 등
직접공사비	1,379	시공비
간접공사비	4,128	설계비, 감리비, CM비용 등
판매비와 관리비등	894	모델하우스 건립, 운영, 광고선전비 등
합 계	49,801	

※ 위의 영업경비는 사업시작시부터 2013. 3. 31 까지의 실적입니다.

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)	계산방법	비고
자산보관수수료	(주)코람코 자산신탁	사업건별로 부동산관리 신탁계약을 체결하여 별 도신탁보수 지급	별도계약	
	SK증권(주)	특정금전신탁 원본액의 연 1,000분의 1.5%와 1 천만원 중 큰 금액	별도계약	
증권대행업무 수수료	(주)국민은행 증권대행부	거래처 수수료율표에 의거 지급	-	
합 계				

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

- 당사는 2차 사업인 '코레일부지 개발사업'과 관련하여 토지 및 시공비 지급 명목으로 총한도 500억원 중 350억원을 차입하고 있음.

II. 차입처 등

- 보고서 제출일 현재 산업은행으로부터 200억원, 외환은행으로부터 150억원을 차입하고 있으며, 추후 분양실적에 따라 현대증권으로부터 150억원을 추가로 차입할 수 있는 약정을 체결하고 있습니다.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	매기종료 후 3개월이내
주권의 종류	기명식 보통주식	공고게재신문	www.khreit.com 또는 헤럴드경제신문
명의개서대리인	국민은행증권대행부		

II. 주가변동상황

[거래시장 : 유가증권시장]

월 별	1월	2월	3월	평 균
최고가(일자)	6,890(30)	5,410(01)	5,240(09)	5,846
최저가(일자)	5,460(25)	5,160(08)	4,830(22)	5,150
월간 거래량	446,966	314,881	138,054	299,967
일평균 거래량	22,348	14,994	6,574	14,638

제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약제무제표 작성기준

1. 요약 대차대조표의 과목별 구성 세부과목

- 1)유동 자산 : 현금 및 현금등가물, 단기투자자산, 미수금, 미수수익, 선급비용 및 미수법인세환급액으로 구성
- 2)비유동 자산: 장기선급비용 및 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 기계장치, 건물 및 기계장치에 대한 감가상각누계액으로 구성
- 3)유동 부채 : 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금 등으로 구성
- 4)비유동 부채: 장기차입금 및 임대보증금으로 구성
- 5)이익잉여금 : 미처분이익잉여금으로 구성

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1)영업수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차료수익 및 기타운용수익으로 구성
- 2)영업비용 : 크게 부동산운용비용과 일반운용비용으로 구별되며, 부동산운용비용은 PM위탁관리비, FM위탁관리비, 수도광열비, 수선유지비, 부동산제세공과금 및 보험료로 구성되며, 일반운용비용은 임원보수, 감가상각비, 세금과 공과금, 지급수수료, 자산관리수수료, 자산보관수수료 및 일반사무수탁수수료 및 기타비용으로 구성
- 3)영업외수익 : 이자수익 및 기타영업외수익으로 구성
- 4)영업외비용 : 장기차입금에 대한 이자비용 및 기타영업외손실로 구성

II. 기업회계기준 등의 위반사항 : 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항 : 해당사항 없음

IV. 재무상태표

재무상태표

제4기 2013년 03월 31일 현재

제3기 2012년 12월 31일 현재

(단위:원)

구분	제4기	제3기
자산		
1. 유동자산	81,271,560,534	85,052,196,157
(1) 당좌자산	44,558,628,524	41,215,582,160
(2) 채고자산	36,712,932,010	43,836,613,997
2. 비유동자산	165,629,082	171,406,149
(1) 유형자산	73,384,585	79,161,652
(2) 기타비유동자산	92,244,497	92,244,497
자산총계	81,437,189,616	85,223,602,306
부채		
1. 유동부채	28,998,447,578	32,504,729,690
2. 비유동부채	35,096,199,877	35,124,359,340
부채총계	64,094,647,455	67,629,089,030
자본		
1. 자본금	18,143,675,000	18,143,675,000
2. 자본잉여금	0	0
3. 기타자본	△96,155,340	△96,155,340
4. 이익잉여금	△704,977,499	△453,006,384
자본총계	17,342,542,161	17,594,513,276
부채와 자본총계	81,437,189,616	85,223,602,306

※ △는 부(-)의 표시임.

V. 손익계산서

손익계산서

제4기 2013년 01월 1일부터 03월 31일까지

제3기 2012년 01월 1일부터 12월 31일까지

(단위:원)

구분	제4기	제3기
1. 매출액	10,381,838,643	21,967,545,838
2. 매출원가	8,988,293,198	17,420,826,215
3. 매출총이익	1,483,545,445	4,546,719,623
4. 판매및관리비	1,904,627,152	3,775,078,928
5. 영업이익	△421,081,707	771,640,695
6. 영업외수익	171,250,532	329,683,930
7. 영업외비용	2,139,940	186,144
8. 법인세차감전순이익	△251,971,115	1,101,138,481
9. 법인세비용	-	279,226,574
10. 당기순이익	△251,971,115	821,911,907

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다.) : 해당사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 내부감사인의 감사(검토) 의견

재무상태표와 손익계산서는 부동산투자회사법, 회사 정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있으며, 위배사항이나 중요한 예외사항은 없음.

내부감사인 홍 복 이

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	보고서명	비고
2013.01.09	소송등의제기·신청(일정금액이상의청구)	FOI
2013.01.22	최대주주등소유주식변동신고서	FOI
2013.02.01	최대주주등소유주식변동신고서	FOI
2013.02.28	주주총회소집결의	FOI
2013.03.07	주주총회소집공고	
2013.03.13	[기재정정]매출액또는손익구조30%이상변경	FOI
2013.03.13	감사보고서제출	FOI
2013.03.22	정기주주총회결과	FOI

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

- 보고서 작성 기준일 현재 회사는 1차 사업(영등포 메이준-도시형생활주택 및 오피스텔 186세대 분양사업)의 시공사인 '포스코에이앤씨건축사사무소'로부터 공사비 추가 지급에 대한 소를 제기 당하였습니다. 회사는 소와 관련하여 법무대리인을 통하여 최대한 대응하여 투자자 이익이 침해 되는 일이 없도록 최선을 다할 것입니다.

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 : 해당사항 없음

IV. 제재 현황 : 해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자를 할 수 없음.	준수
2. 동일인이 발행한 증권에 대해 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자를 할 수 없음.	준수
3. 회사의 임직원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21조에 해당하는 거래를 할 수 없음.	준수