



(주)

이천 마장면 물류단지 재무타당성 분석



딜로이트 안진회계법인

서울시 영등포구 국제금융로 10
서울국제금융센터 One IFC 빌딩 7층 07326

Tel: +82 (2) 6676 1000

Fax: +82 (2) 6674 2114

www.deloitteanjin.co.kr

수신 [REDACTED] (주)

제목 이천 마장면 물류단지 재무타당성 분석

2022년 8월

딜로이트 안진회계법인(이하“당 법인”)은 [REDACTED] (주) (이하“회사”)와 체결한 용역계약에 따라 정하여진 업무 범위 및 절차에 따라 이천 마장면 물류단지 재무타당성 분석(이하 “분석” 또는 “용역”)을 수행하였으며, 그 결과로써 본 보고서를 제출합니다.

본 보고서는 회사에만 제출되는 것이므로, 회사 이외에 제 3자에게 제공되어서는 안됩니다.

본 보고서는 회사가 제시한 자료에 근거해서 작성되었고, 당 법인은 본 보고서에 언급되거나, 참조된 자료 및 정보에 대하여 별도의 검증절차를 거치지 않았습니다. 따라서 당 법인은 본 보고서상 포함된 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성, 신뢰성, 완전성에 대해서 어떠한 보증이나 보장을 하지 않습니다.

본 보고서 이용시에는 본 보고서상에 기술된 용역의 범위와 당 법인의 책임의 한계를 충분히 인지하여 주시기 바라며, 당 법인은 본 보고서에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서 책임을 지지 않습니다.

회사 및 회사 임직원 여러분의 도움과 협조에 감사의 뜻을 표하며, 본 보고서와 관련하여 의문사항이 있으시면 당 법인의 [REDACTED] 또는 [REDACTED] 1)에게 연락 주시기 바랍니다.

딜로이트 안진회계법인

대표이사 홍종성

책임의 한계 (Disclaimer)

본 보고서와 관련한 당 법인의 책임한계는 다음과 같으며, 회사는 이 점을 충분히 유의하여야 합니다.

본 보고서는 회사와 체결한 용역계약서 상 정하여진 업무 범위 및 절차에 따라 제한적으로 작성되었으므로 수행된 결과를 용역의 목적에 부합하는 용도로만 사용되어야 합니다. 또한, 당 법인의 사전 서면 동의 없이 다른 목적을 위하여 사용되어서는 안됩니다.

본 보고서는 회사에만 제출되는 것이므로, 회사 내부 참고 목적으로만 사용하고, 외부로 공개되어서 안되며, 그 이외의 제 3 자(회사의 관계회사 포함)에게 공개되거나 제공될 수는 없습니다. 따라서 당 법인은 본 보고서를 입수한 제 3 자에 대해서 어떠한 책임도 지지 않습니다.

본 보고서는 회사가 제시한 자료에 근거해서 작성되었고, 당 법인은 본 보고서에 언급되거나, 참조된 자료 및 정보에 대하여 별도의 검증절차를 거치지 않았습니다.

당 법인은 본 보고서에 언급된 용역의 목적을 위하여 필요한 모든 정보를 제공하고 있다고 판단하지 않으며, 당 법인은 본 보고서상 포함된 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성, 신뢰성, 완전성에 대해서 어떠한 보증이나 보장을 하지 않습니다.

본 보고서에 포함된 재무추정 및 전망자료 등의 미래 예측자료는 회사가 제시한 사업계획을 토대로 일정한 가정을 적용하여 산출되었으므로, 당 법인은 미래 예측 결과에 대해서 어떠한 보증이나 보장을 하지 않습니다.

본 보고서는 기업회계기준 및 회계감사기준에 따른 회계감사업무, 재무제표 등에 대한 검토업무기준을 적용한 검토업무, 내부회계관리제도 검토업무, 기타 증명 및 검토업무를 포함하고 있지 않습니다. 따라서 당 법인은 회사의 재무제표에 대해서 어떠한 의견도 제시하지 않습니다.

본 보고서는 보고서일 현재 회사에 한정된 특정의 사실관계에 근거하고 있으므로, 그 이외의 제 3 자에게 적용할 수 없으며, 당 법인은 본 보고서 제출일 이후에 발생한 사실관계의 변동 또는 사건과 관련하여 본 보고서를 갱신 또는 보완할 의무를 부담하지 않습니다.

본 보고서의 이용자는 당 법인이 수행한 업무의 범위 및 한계점들을 충분하고도 명확하게 고려해야 하며, 당 법인은 본 보고서에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서 책임을 지지 않습니다.

또한 본 보고서는 투자 여부 결정을 위한 근거자료로 사용되어서는 안되며, 당 법인은 본 보고서에 근거한 투자 의사결정 결과 발생된 어떠한 재무적 또는 비재무적 손실에 대해서 일체의 책임을 지지 않습니다.

본 용역의 업무 범위에는 코로나 바이러스 (이하 “COVID-19”)로 인한 영업, 생산, 공급망 등 대상회사 성과에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 포함하지 않았습니다. 따라서 고객은 COVID-19 로 인한 한국, 세계경제 및 주요 금융시장에 미치는 부정적인 영향과 이로 인한 대상회사의 재무상태에 미치는 영향을 더 광범위하게 고려해야 합니다.

Contents

I. Work Scope & Method

1. 분석의 목적 및 범위
2. 분석의 전제 및 제한
3. 보고서 이용 시 유의사항

II. 프로젝트의 이해

1. 자산 개요
2. 대상 입지분석
3. 투자 개요

III. 시장환경분석

1. 물류 부동산 시장 분석
2. 동남권역 분석
3. 이천권역 분석
4. 임대 및 투자시장 분석
5. Summary

IV. 물류시설 경쟁력 분석

1. 입지 경쟁력 분석
2. 시설 경쟁력 분석
3. 가격 경쟁력 분석

V. Financial Analysis

1. 분석의 기본 가정
2. 투자비 및 재원조달 요약
3. 투자비 가정
4. 재원조달
5. 투자비 및 재원조달 스케줄
6. 운영 가정
7. 재무타당성 분석 결론

I. Work Scope & Method
