



MACQUARIE

MACQUARIE KOREA INFRASTRUCTURE FUND

부산 신항만2-3단계 투자

2008년 1월



주요 공지

책임제한

본 자료는 맥쿼리한국인프라투자회사(이하 "MKIF") 주식의 청약, 취득 또는 청약의 권유가 아닙니다. MKIF에 투자하기 전, 그러한 투자가 자신의 특정한 목적 및 재무상황에 적합한지 여부에 대해 고려하여야 하며 필요한 경우 투자 자문가와 상담하실 것을 권고합니다.

MKIF와 맥쿼리신한인프라스트럭처자산운용(주)는 호주의 은행법(Banking Act 1959)상 인가된 예금수취기관이 아닙니다. 이들 법인의 채무는 맥쿼리은행(ABN 46 008 583 542)의 예금이나 부채가 아닙니다. 또한 맥쿼리은행은 이들 법인의 채무와 관련하여 보증을 하거나 기타 보장을 하고 있지 않습니다.

본 자료의 미래예측정보를 포함한 정보는 MKIF 주식의 보유, 매수 또는 매도에 대한 권유가 아닙니다. 미래예측정보는 상당한 주의를 기울여 작성되었습니다. 그러나 실제 결과는 예상과 다를 수 있습니다. 이는 예측의 특성상 불확실성과 MKIF가 통제할 수 없는 불가피성이 있기 때문입니다. 과거의 성과가 미래의 수익률을 보장하지 않습니다.

본 자료는 MKIF와 같은 주식의 청약, 매매 또는 청약의 권유가 금지된 미국과 다른 재판관할지 (이하 "기타지역") 에서 MKIF주식의 매매를 위한 청약의 목적으로 제공하는 것은 아닙니다. 1933년 미국 연방증권법 및 그 개정 법률에 따라 등록 또는 등록을 면제받은 경우외에는 미국에서 청약이나 매매를 할 수 없으며, 그러한 청약이나 매매가 허용되지 않은 기타지역에서도 청약 또는 매매가 허용되지 않습니다. MKIF는 MKIF 주식을 미국에서 등록 또는 공모할 의사가 없습니다.

본 자료는 MKIF주식과 관련하여 청약, 취득 또는 청약의 권유가 금지된 미국 또는 기타 지역에서 배포할 수 없습니다.

본 자료는 (i) 영국외에 있는 자 또는 (ii) Financial Services and Market Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (이하 "Order") 제19(5)항에 해당하는 투자 전문가 또는 (iii) 고액자산 보유법인 (high net worth entities), 그리고 합법적으로 접촉이 가능한 Order 제49 (2) (a) 내지 (d)에 해당하는 자 (이하 총칭하여 "관련자")에게만 배포될 수 있습니다. 오직 관련자만이 주식을 취득할 수 있으며 취득의 청약, 권유, 모집, 매입에 참여할 수 있습니다. 귀하가 관련자가 아닌 경우 본 자료 또는 본 자료의 내용에 따르거나 신뢰하여서는 안됩니다.



목차

- 투자 개요
- 사업 개요
- 사업 참여기관
- 자금조달
- 투자 포인트
- MKIF 포트폴리오에 대한 영향
- 결론

별첨

1. 부산 신항만 개요
2. 사업 참여기관
3. 맥쿼리그룹의 항만 투자



투자 개요

MKIF의 국내 항만시설에 대한 최초 투자로 포트폴리오의 성장 및 다각화 실현

- MKIF는 부산 신항만2-3단계의 건설, 운영 및 관리에 대한 관리운영권을 소유하고 있는 부산항신항컨테이너터미널(주)에 총 2,594억원의 투자약정 계약 체결
- 국가 차원에서 추진하고 있는 부산 신항만의 7개 컨테이너 터미널 사업중 하나
- 지분 30%에 해당하는 664억원 및 100% 후순위대출금 1,930억원 투자 예정
- 4년의 건설기간에 걸쳐 투자약정금에 대한 인출이 이루어지며 실시협약기간은 준공일로부터 29년 3개월
- 현금과 신용대출약정의 인출금으로 투자재원 충당
- 1월 하순경 첫번째 자금인출 실행 예정
- 현금수익률 및 투자자수익률(IRR) 향상 효과 예상
- 투자약정액 기준으로 MKIF 포트폴리오의 약 11% 해당



사업 개요

부산 신항만 건설의 일부로 부산시 서쪽해안(가덕도)에 건설되는 국가 중점 추진 사업

사업시행자	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부산항신항컨테이너터미널(주) (“BNCT”)
실시협약	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주무관청: 해양수산부 ■ 「사회기반시설에대한민간투자법」 상 BTO(Build-Transfer-Operate) 방식의 사업 ■ 실시협약기간은 준공일로부터 29년 3개월 ■ 해지시 지급금 ■ 정부수입보장 없음
위치	<ul style="list-style-type: none"> ■ 세계 제6대 컨테이너 항만 도시인 부산에 위치 ■ 부산광역시 강서구 가덕도 북측 해역
시설 규모	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지 조성 840,000 m² / 5만톤급 4선석 (안벽 1,400m) ■ 연간 최대 2.7 백만 TEU (twenty foot equivalent unit)의 화물 처리 ■ 반자동 수직형 시스템 (셔틀 캐리어와 레일형 야드 크레인의 자동화)
건설기간	<ul style="list-style-type: none"> ■ 약 48개월 소요 예상



사업 참여기관

인지도와 재무적 건전성을 갖춘 8개 전문기관들이 본사업 컨소시엄에 참여

- 컨소시엄 참여자 모두가 BNCT 주주로 참여하고 MKIF는 최대출자자로 주요의사 결정사항에 대해 경영권을 통제
- 항만사업에 경험이 있는 우량 시공사들의 참여로 기한내 차질없는 준공 예상
- 장비조달과 항만운영은 부산지역에서 활동중인 국내 주요 항만운영사가 담당
- 유수의 글로벌 선사들의 터미널 장기 사용 계약 체결

시공사	 현대산업개발(주) ("HDC")	 브이그 투라보 뽀블릭 ("BYTP")
항만 개발/관리 및 재무투자자	 부산항만공사 ("BPA")	 맥쿼리한국인프라투자회사 ("MKIF")
터미널 운영사	 국제통운(주) ("KUKJE")	 (주)케이씨티시 ("KCTC")
선사	 고려해운(주) ("KMTCL")	 CMA CGM S.A ("CMA CGM") - 터미널링크 ¹ ("TL")

¹ CMA CGM의 프로젝트 투자와 참여는 자회사인 터미널 링크를 통해 이루어짐

주: 참여기업에 대한 설명은 별첨 참조



자금 조달

→ 총 사업비 9,483억원은 자본금, 후순위대출 및 선순위대출 형태의 민간 자본으로 조달

■ 선순위대출금:

- 국민은행 및 신한은행 등 국내 선도 금융기관들이 제공

■ 후순위대출금: MKIF가 단독으로 제공

- 건설기간 중 연 10% 고정금리
- 운영기간 중 연 12% 고정금리
- 만기는 25년이며 원금 상환은 만기 5년전부터 개시
- BNCT 실적에 따라 후순위대출 매각 가능

■ 지분: 30%의 지분을 투자하는 MKIF를 최대출자자로 컨소시엄 멤버 모두가 참여

- MKIF는 BNCT 지분에 대해 39%까지 최우선매수권 확보
- MKIF는 이사회와 주주총회상 특별결의사항에 대해 유일하게 반대권 보유

(단위: 십억원)

	자본 구조	MKIF 투자
선순위대출금	533.9 ⁽¹⁾	-
후순위대출금	193.0	193.0
지분	221.4	66.4
총 민간자본 조달	948.3	259.4

¹ 운영중 발생할지도 모르는 추가 장비구입 목적의 자본지출(CAPEX)용 대출 약정 550억원은 제외



투자 포인트

안정적이고 긍정적인 수입

- 현금수익률 및 투자자수익률(IRR) 향상 효과 기대
- 상당 규모의 후순위대출 투자로 건설단계에서도 안정적인 현금수익 창출 및 다른 지분 투자자대비 수익 우선 확보
- 리파이낸싱, 항만 이용료 상승 및 후순위대출의 프리미엄부 매각으로 인한 추가 수익 기대

리스크 관리 및 제한

- 재무관련 위험을 완화시키기 위하여 건설기간 중 고정금리가 적용되며 고정부 공사비 계약 체결
- 주요 선사들과의 장기 터미널 사용 계약을 통한 수입 확보
- 공사관련 위험은 명망있는 시공사들과 고정가격, 턴키계약을 체결함으로써 최소화
- 운영비용 고정과 임금 상한선 확정 조건으로 경험이 풍부한 항만운영사들에게 운영업무 위탁

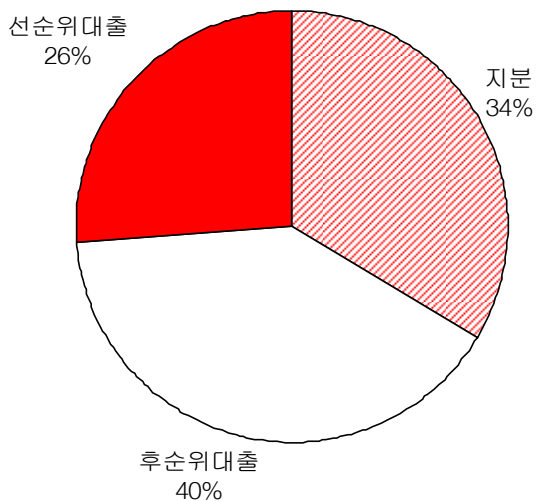
매력적인 운영 환경

- 제도와 인프라 환경을 제공하는 정부의 강력한 지원이 사업의 성공을 보장
- 명성과 신인도를 갖춘 컨소시엄 참여자들이 재정 또는 운영면에서 직접 기여
- 컨테이너 선적량에 대한 검증된 실적을 보유한 매력적인 입지
- 높은 생산성과 고효율을 위한 장비와 IT 시스템

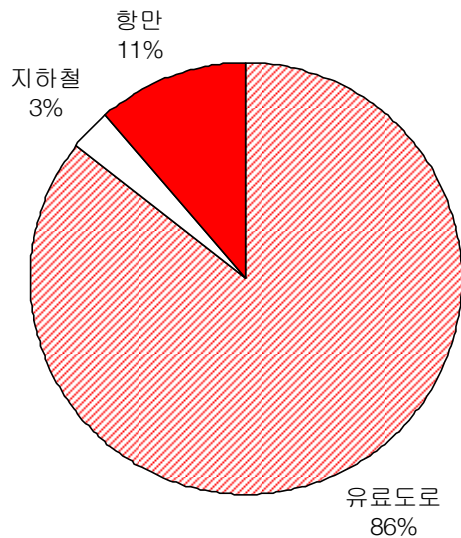
■ MKIF 전체 포트폴리오 비중의 11%¹ (총 투자약정금 약 2.3조원)

- MKIF의 16번째 투자약정
- 총 투자약정중 후순위대출 비중이 36%에서 40%로 4% 증가
- 총 투자약정중 건설중인 자산의 비중이 46%에서 52%로 6% 증가

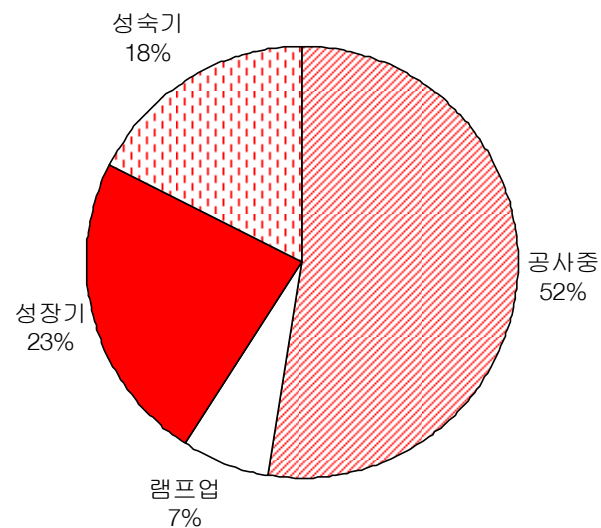
투자 형태



투자 대상



자산의 상태



- ✓ 수입원을 다변화하고 성장기회를 창출한다는 MKIF의 투자전략과 일치
- ✓ 자산가치 재평가 (re-rating), 리파이낸싱, 그리고 높은 물동량으로 MKIF의 수익율과 IRR에 기여 예상
- ✓ 항만사업부문에 대한 맥쿼리그룹의 경험과 전문성을 활용
- ✓ 대한민국 인프라부문에 MKIF의 입지를 더욱 강화

본건 투자는 MKIF가 유료도로 외의 사업과 정부의 수입보장이 없는 사업으로
포트폴리오를 다각화하고 확충하는 계기가 될 것임



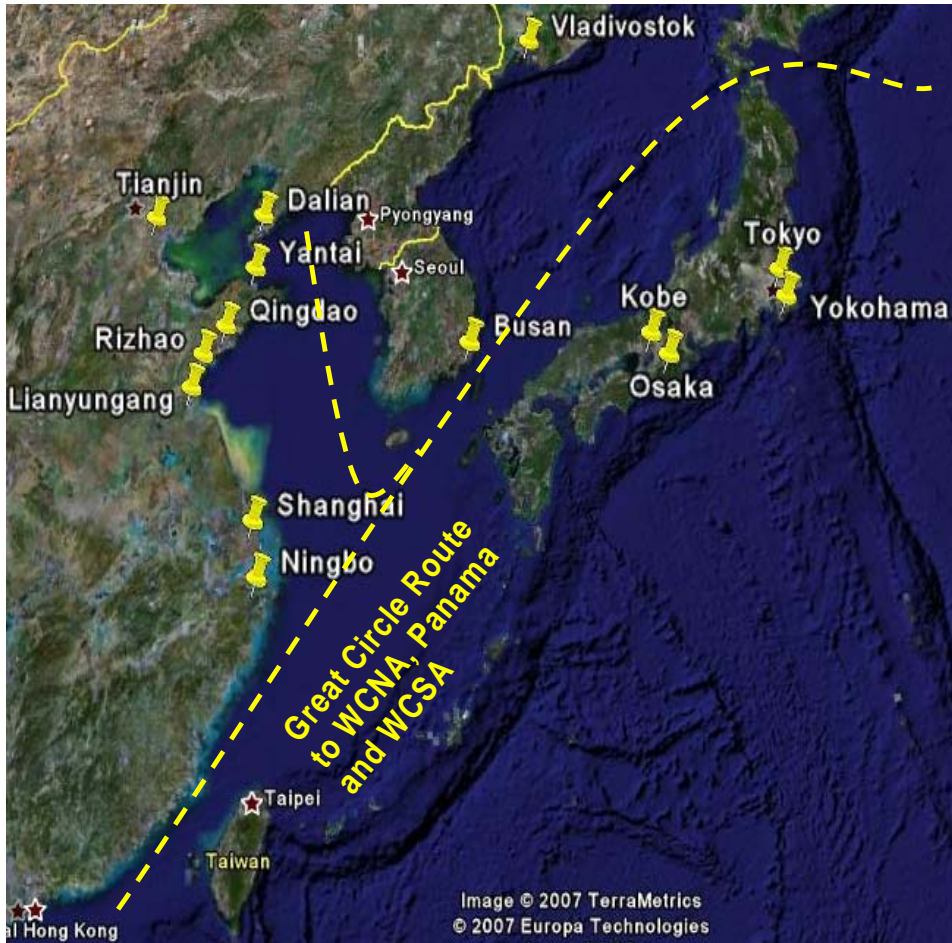
MACQUARIE

MACQUARIE KOREA INFRASTRUCTURE FUND

별첨

1. 부산 신항만 개요
2. 사업 참여기관
3. 맥쿼리그룹의 항만 투자

부산은 시장규모와 환적을 위한 천연의 입지를 가진 한국의 최대 항구임



- 물동량 기준 세계6대 항구로 2007년중 1,300만 TEU (Twenty-foot Equivalent Unit: 20피트 컨테이너 1대분) 규모의 물동량 처리 추정
- 한국의 2대 도시에 위치한 한국 최대 항구로서 수입, 수출, 환적 물량을 모두 처리
- 부산항은 다음과 같은 항만의 주요 특성을 갖추고 있음:
 - 대규모 국내시장
 - 최소의 선박 이탈률
 - 높은 생산성, 짧은 정박시간, 충분한 수용력을 위한 세계적 시설수준
 - 경쟁력 있는 항만 사용료
 - 중국과 같은 자국내 연안 운송규제 부재
- 그러나 현재 부산항(구항)은 다음과 같은 원인으로 혼잡을 겪음:
 - 주요 고속도로 진입을 위해 운송 트럭들은 도심을 통과해야 함
 - 터미널이 교통혼잡 지역에 밀집됨
 - 협소한 배후부지
- 새로운 항구, 즉, 부산 신항만의 입지는 서울과 부산 이외의 다른 시장과의 효율적인 연결이 가능한 곳이 요구되었음



별첨 1 – 부산 신항만 개요

개요	<ul style="list-style-type: none">■ 최우선 국책사업 중 하나■ 총 10Km 부두, 30선석, 9.2조원 규모의 사업■ 6.6km²의 컨테이너 야적장과 3.8km²의 물류 배후지를 포함하는 대단위 사업
물동량	<ul style="list-style-type: none">■ 2007년중 주변 환경의 개선에 힘입어, 세계 1위 선사인 Maersk Line이 부산 물동량의 상당 부분인 연간 700,000 TEU를 부산 구항에서 신항 1 터미널로 이동시키겠다고 발표■ Maersk Line의 유치는 부산 신항 사업에 박차를 가하게 되었고 다른 선사들도 참여 예상■ 한진과 현대상선의 터미널이 각각 2009년과 2010년에 개장함에 따라 대규모 물량 유치 예상
선사	<ul style="list-style-type: none">■ 선사들은 이미 부산신항을 이용하고 있고 본 사업에 주주로 참여하는 선사들의 지원 예상■ 부산신항만 사업에 주주로 참여하는 선사들의 물동량은 부산항만 터미널 시장의 25% 수준
인프라시설	<ul style="list-style-type: none">■ 경부고속도로, 남해고속도로, 남해지선 고속도로와 직접 연결■ 여러 산업요지로 연결되는 고속도로와 철도를 포함한 다른 인프라시설 및 배후시설이 부산 신항 2-3단계가 운영을 시작하는 2012년까지 완공 예정



별첨 1 – 부산 신항만 개요

- 2006년부터 North Container Terminal East (PNC, 1-1단계) 운영개시
- 주변 인프라와 보조시설이 개선되면서 PNC가 상당한 물량을 유치
- 한진과 현대상선의 터미널이 각각 2009년과 2010년에 개장 예정
- 2-3단계 터미널(BNCT,본건투자)은 2012년 초 개장을 목표로 하고 있고 낙관적인 시장전망 속에 유리한 환경에서 운영될 것으로 예상



단계	터미널 운영사	개장년도	선석수	길이 (m)
1-1	두바이 항만 월드	2006	3	1,200
1-2	두바이 항만 월드	2007	7	2,000
2-1	한진	2009	4	1,100
2-2	현대상선	2010	4	1,150
2-3	BNCT	2012	4	1,400
2-4	쌍용	2012	3	1,050
2-5	미정 - 2015	TBD	5	1,750
총 계			30	9,650

주: 선석 수는 1-2,2-1,2-2 단계의 환적선을 위한 소규모 선석도 포함



별첨 2 - 사업 참여기관

현대산업개발(주)

- 국내 여러 민간 투자 사업에 참여해 온 상장기업으로 현재 시가총액은 32008년 1월 2일 기준 6.9조원 수준
- 대산항 개발(1단계) 사업 축조공사, 마산항 제2부두 및 광양항 2단계 준설 기완공
- 현재 울산신항 1-1, 마산신항 1-1, 평택당진항 내항 동부두 #1,2,3 건설중
- 평택당진항 시멘트 두부 건설중

브이그 트라보 뷁블릭

- 브이그 건설의 주요 계열사로서 국제적인 명성을 바탕으로 대규모 토목공사 및 항만/공공교통 인프라부문에 대해 전문성 보유
- 43,000명의 브이그 건설 인력은 2006년 기준 6.9억 유로가 넘는 수입 창출
- 국내에서 수행하고 있는 주요 프로젝트로는 공사중인 마창대교
- 모나코 항구의 방파제, 베이루트 항구의 전면 해저, Caucedo 항구 및 Condamine 항구 등을 건설한 경험이 있음

국제 통운 주식회사

- 국제통운은 1967년에 설립된 명망있는 항만 운영사
- 하역, CY&CFS, 운송, 물류 컨설팅, 물류보관, 국제 물류 운송 등의 사업을 수행
- 신뢰할 수 있는 물류 서비스를 제공하기 위해 ISO 9001 인증 획득
- 현재 부산항에서 연합 터미널과 제4 터미널을 운영하고 있고 신선대 터미널에 투자중

주식회사 케이씨티시

- KCTC는 종합 물류 회사로서 컨테이너 터미널 운영, 대형화물 운송, TPL 사업, 하역, 컨테이너 운송, 해안 운송, CY&CFS 등 광범위한 사업을 영위중
- ISO 9001 인증 획득
- KCTC는 부산구항의 우암 터미널, 울산항 등 국내 여러 항만을 운영중
- 부산 신선대 터미널과 평택항, 마산항에 투자



별첨 2 - 사업 참여기관

CMA CGM

- CMA CGM 그룹이 100% 지분을 소유한 자회사로서 세계 랭킹 3위의 선박 업체
- 126개국에 350개가 넘는 항구를 소유하고 있으며 600여개의 대행사 (중국에 54개)를 통한 세계적인 네트워크를 보유
- 2006년 CMA CGM은 600만개의 컨테이너를 수송하였고 전년 대비 33%가 증가한 670억 유로의 총 수입을 기록
- CMA CGM의 부산 시장 점유율은 지속적으로 증가
- 2007 상반기 부산에서의 CMA CGM 물동량 성장률은 30%를 초과

고려해운 주식회사

- 고려해운은 50년의 역사를 가진 국내 5대 선사
- 한국-일본, 중국-일본, 일본-태국, 한국-아시아 내부 / 인도 항로에 24개 선박이 운행중
- 부산항에서의 시장 점유율은 지속적으로 상위 5위 안에 들며 2006년에는 3위를 기록
- 최근 3년간 총 약 1백만 TEU의 물량을 운송하였고 47-50억 달러의 수입을 창출



별첨 3 – 맥쿼리그룹의 항만 투자

→ 맥쿼리그룹은 전세계를 대상으로 항만에 투자하고 관리하는 항만팀(Ports Team)을 보유

- 맥쿼리 캐피탈 펀드의 항만팀은 투자에 필요한 재무적인 지식과 운영능력, 항만 분야에 대한 전문성을 두루 갖추고 있음
- 항만팀원들은 합산하여 총 100여년이 넘는 항만 관련 경험을 보유하고 있으며, 일부는 시애틀에 소재한 유명한 항만 자문사인 Mercator Transport Group 출신임
- 전 세계에 걸쳐 10개의 항만 터미널에 15억 달러 이상(기업가치)을 투자하고 있으며 그 중 8개는 컨테이너 터미널임

→ 맥쿼리그룹 항만 투자의 활용가치

- 오랜 운영 경험
- 광범위한 네트워크
- 세계를 대상으로 한 폭넓은 경험



별첨 3 – 맥쿼리그룹의 항만 투자

2007년 기준, 맥쿼리 캐피탈 펀드는 전 세계에 걸쳐 10개의 항만 터미널에 투자하고 있으며, 그 중 8개는 컨테이너 터미널임

December 2006

Hanjin (40%):
Long Beach
Oakland
Seattle
EV = KRW 844bn
(US\$870m)

March 2007

Fraser Surrey Docks,
Canada (100%)

January 2007

Halterm, Canada
(100%):
EV = C\$172.75m
(US\$153m)

October 2005

Changshu Xinghua,
China (38%):
EV = CNY 1,920m
(US\$238m)
Macquarie interest
(38%) = CNY 535m
(US\$66m)

October 2005

DCT Gdansk, Poland
(90%):
EV = EUR180.6m
(US\$150.2m)
Macquarie's interest
(90%) = 82.6m

December 2006

Hanjin (40%):
Osaka
Tokyo
Kaohsiung
EV = KRW 844bn
(US\$ 870m)

