

(별지 제 4 호)

투 자 보 고 서

건설교통부장관, 금융감독위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 29 조, 부동산투자회사감독규정 제 8 조 및 제 14 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2004 년 05 월 일

회 사 명 : (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사

공동 대표이사 : 김지홍 , 매튜뱅크스 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩

(전화번호) 02-3782-2800

작 성 책 임 자 : 일반사무관리회사 우리은행 차장 문창환 (인)

(전화번호) 02-2130-5651

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2003년 12월 12일
- 3) 소재지 : 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩 (주)맥쿼리인터내셔널 자산관리 내
- 4) 사업목적 : 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.
 - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산의 개발
 - ③ 부동산의 임대차
 - ④ 유가증권의 매매
 - ⑤ 금융기관에의 예치
 - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모 : 2004년 3월 31일 현재 총자산 1,661 억
자본금 약 763 억
- 6) 상장 및 등록여부 : 2004년 01월 08일 거래소 상장(표준코드 : KR7076850007)
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 가. 존속기간 : 회사의 설립등기일로부터 5년
 - 나. 해산사유
 - ① 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 부동산투자회사법 제42조의 규정에 의한 설립인가 취소 통지

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- ① 2003.09.30 발기인총회
- ② 2003.11.10 건설교통부의 설립 예비인가 승인
- ③ 2003.12.02~2003.12.03 일반공모(모집규모 : 35,151,500,000 원)
- ④ 2003.12.12 창립총회
- ⑤ 2003.12.12 자산관리계약 체결(주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리)
- ⑥ 2003.12.12 자산보관계약 체결(주식회사 우리은행)
- ⑦ 2003.12.12 일반사무위탁계약 체결(주식회사 우리은행)
- ⑧ 2003.12.12 회사설립(자본금 76,303,000,000 원)
- ⑨ 2003.12.23 건설교통부의 설립인가 승인
- ⑩ 2004.01.08 증권거래소 상장

나) 상호의 변경 : 해당사항 없습니다.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없습니다.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없습니다.

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없습니다.

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없습니다.

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없습니다.

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

당사는 설립일 이후 자본금 변동현황이 없습니다.

2) 자본금 변동예정 등

변동예정 없습니다.

3) 현물출자 현황

해당사항 없습니다.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2004년 03월 31일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
61,042,400	15,260,600	45,781,800

2) 발행한 주식의 내용

【 2004년 03월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	15,260,600	76,303,000,000	
합 계		15,260,600	76,303,000,000	

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없습니다.

4) 주식매수선택권

해당사항 없습니다.

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[15,260,600]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	15,260,600	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[15,260,600]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %):	주	

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며 청산 시에는 적립된 이익준비금과 감가상각적립금을 함께 배당할 것 입니다. 당 회사의

회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 6월 30일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

당해분기가 제 1기중의 분기이므로 해당사항 없습니다.

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 부동산투자회사

당사는 기업구조조정부동산투자회사이므로 해당사항 없습니다.

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(1) 부동산 가액을 장부가로 했을 경우

(단위 : 원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정 착물	159,986,599,556	94.07	159,698,316,278	96.13	96.13	96.13
	지상권·임차권 등 부동산 사 용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사 용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	-
유가증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		4,002,689,656	2.35	6,243,759,733	3.76	3.76	
기타 자산		6,088,819,317	3.58	190,543,202	0.11	0.11	
총자산	자기자본	74,826,628,178	44.00	77,165,060,929	46.45	46.45	100.00
	부채	95,251,480,351	56.00	88,967,558,284	53.55	53.55	

(2) 부동산가액을 부동산투자회사법 시행령 제19조 제2항에 따라 산정 했을 경우
(장부가와의 차액을 재무제표의 총자산에 가감함)

(단위 : 원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	160,082,693,982	94.07	160,082,693,982	96.14	96.14	96.14
	지상권·임차 권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	
	지상권·임차 권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		4,002,689,656	2.35	6,243,759,733	3.75	3.75	
기타 자산		6,088,819,317	3.58	190,543,202	0.11	0.11	
총 자산		170,174,202,955	100.00	166,516,996,917	100.00	100.00	

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금 및 신주발행을 통하여 모집한 자금은 당해연도 및 그 다음해에 제외하고 산정)

당사는 2003년 12월 12일에 설립되었으므로 해당사항 없습니다.

3) 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

(1) 부동산 가액을 장부가로 했을 경우

(단위 : 원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	159,986,599,556	94.07	159,698,316,278	96.13	96.13	96.13
	지상권·임차권 등 부동산 사 용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	
	지상권·임차권 등 부동산 사 용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		4,002,689,656	2.35	6,243,759,733	3.76	3.76	
기타 자산		6,088,819,317	3.58	190,543,202	0.11	0.11	
총자산	자기자본	74,826,628,178	44.00	77,165,060,929	46.45	46.45	100.00
	부채	95,251,480,351	56.00	88,967,558,284	53.55	53.55	

(2) 부동산가액을 부동산투자회사법 시행령 제19조 제2항에 따라 산정 했을 경우
(장부가와의 차액을 재무제표의 총자산에 가감함)

(단위 : 원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비	
		자산총액	비율	자산총액	비율	구성비율	
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	160,082,693,982	94.07	160,082,693,982	96.14	96.14	96.14
	지상권·임차 권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	
	지상권·임차 권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산 개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		4,002,689,656	2.35	6,243,759,733	3.75	3.75	
기타 자산		6,088,819,317	3.58	190,543,202	0.11	0.11	
총 자산		170,174,202,955	100.00	166,516,996,917	100.00	100.00	

4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
당사는 설립후에 신주를 발행하지 않아 해당사항 없습니다.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

당사는 당분기중 부동산을 거래하지 않아 해당사항이 없습니다.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

당사는 부동산관련 유가증권 거래를 한 사실이 없습니다.

3. 유가증권 거래내역

당사는 유가증권 거래를 한 사실이 없습니다.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융기관	종류	이자율	잔액
우리은행	MMDA	0.1%~3.1%	3,673
	정기예금	4.2%	62
국민은행	정기예금	3.5%	2,500
합 계			6,235

제 3 부 자산 유형별 현황

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

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공연도	취득일자	담보 및 부채 내역
극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	1978년	2003.12.26	부채 : 75,244,000,000 원 담보: (채권최고액)101,237,886,000 원

*채권최고액은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권등에 담보제공된 것입니다.

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			
극동빌딩	102,426	57,657	-	-	-	-	102,426	57,657	160,083	385	159,698
합 계	102,426	57,657	-	-	-	-	102,426	57,657	160,083	385	159,988

3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(평)	임대면적	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료 (백만원)	임대차 계약수	임대면적단위(평)당 연 임대료 (천원)
극동빌딩	18,859	17,832	94.6%	12,972	96	727
	공실	1,027	5.4%			
합 계	18,859	18,859	100.0%			

- 연간총임대료 12,972,308,291 원 = 월임대료 1,081,025,691 원(관리비 제외) * 12 개월
(연간총관리비 5,372,214,000 원 = 월관리비 447,684,500 원 * 12 개월)
- 임대면적단위당 연임대료 = 12,972,308,291 원 / 17,832 평
- 2004년 3월 31일 현재 극동빌딩은 5.4%의 공실률을 기록하고 있습니다. 4월에는 총 6개 입주사(675평)가 재계약 포기 및 명도절차를 진행중에 있고 총 1개의 신규 입주사(171평)가 있습니다..

4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : 평, 백만원)

부동산명	임대가능 면적	주요 임차인 현 황	임대 면적	연임대료 (백만)	총 임대료 중 %	임대면적단위(평)당 연 임대료(천원)
극동빌딩	18,859	풍산	1,694	1,142	8.7	674
		극동건설	1,459	943	7.2	646
		동아건설	981	759	5.8	774
		CJ 텔레닉스	1,023	790	6.0	772
		삼성생명	847	700	5.4	826
		현대정보기술	880	629	4.8	715
		성우오토모티브	847	622	4.8	734
		생명보험협회	645	499	3.8	774
		오티스엘지	559	456	3.5	816
		조흥은행	421	443	3.4	1,052
		아그파코리아	558	420	3.2	753
		휴캠스	337	260	2.0	260
		남해화학	218	169	1.3	775
		LG 전자	558	365	2.8	654
		동부화재	378	293	2.2	775
		에이온코리아	459	327	2.5	712
		국민연금공단	356	258	2.0	725
		엠코디지털	168	130	1.0	774
		한국합섬	236	183	1.4	775
		김성기특허법률	235	173	1.3	736
		기라캠	166	154	1.2	928
		에스원	257	198	1.5	770
		엔터원	189	139	1.1	735
		김두규특허법률	188	138	1.1	734
		김승욱특허법률	188	138	1.1	734
		토픽포토	171	126	1.0	737
		삼현	168	130	1.0	774
		한국도요타쓰우쇼	159	123	0.9	774
		드레써코리아	134	104	0.8	776
		에코액티바	168	130	1.0	774
프리머스시네마	171	132	1.0	772		
신한생명	293	226	1.7	771		
네오미디어	131	101	0.8	771		

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.

1. 연면적 1,000 평 이상의 부동산중 100분의 10 이상을 임차하고 있는 임차인
2. 연 임대료가 1억원 이상인 임차인
3. 임대계약기간이 5년 이상인 임차인
4. 특별한 임차인시설을 하는 임차인

II. 부동산개발사업의 현황

당사는 2004.03.31 현재 부동산 개발사업을 영위하지 않고 있습니다.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	3,061	61.54	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	1,849	37.17	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		64	1.29	
총 수 익		4,974	100.00	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
극동빌딩	3,061	100.00	
합 계	3,061	100.00	

2) 부동산 매매손익

당사는 분기중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았습니다.

3) 기타 수익

	수익내용(백만원)	비 율(%)	비 고
관리수익	1,382	74.74	
주차수익	415	22.44	
입주사부담관리비	43	2.33	
기타임대수익	9	0.49	
합 계	1,849	100.00	

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익

당사는 유가증권 매매를 하지 않아 해당사항 없습니다.

2) 유가증권 평가손익

당사는 유가증권 매매를 하지 않아 해당사항 없습니다.

3) 유가증권 이자 및 배당금

당사는 유가증권 매매를 하지 않아 해당사항 없습니다.

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	35	54.69	
손해배상금	28	43.75	
기타영업외수익	1	1.56	
합 계	64	100.00	

Ⅲ. 수익률

(단위 : %)

구 분	2 분기	1 분기
당해회사수익률(A)	4.17	운용개시일로부터 6일간의 운용실적으로 수익률 산정에 의미가 없음
산업평균수익률(B)	-	
초과수익률	-	

※ 수익률은 **회계적 이익률**로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

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

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

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률과 비교표시하고 당분기의 산업평균수익률은 공란으로 함

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

1) 부동산 운용 비용

구 분	금액(백만원)
빌딩관리위탁비	106
시설관리위탁비	441
수도광열비	278
수선유지비	124
세세공과금	35
소 계	984

2) 일반운용비용

구 분	금액(백만원)
임원보수	1
감가상각비	288
보험료	16
세금과공과금	14
일반관리비	36
지급수수료	2
자산보관수수료	15
일반사무수탁수수료	26
소 계	398

II. 업무위탁비용

구분	지급대상	지급금액		지급 시기	비고
자산 관리 수수료	(주)맥쿼리 인터내셔널 자산관리	설립 자문 수수료	자산매입가격의 0.55%	본인가 직후	일할 계산 후불

구분	지급대상	지급금액				지급 시기	비고	
		관리 수수료	자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준 으로 다음과 같이 지급함				매6개월	
			1기	2기	3기,4기	5기이후 청산 예정일까지		
			기별 0.0%	기별 17.0%	기별 11.0%	기별11.3%		
		매각 수수료	매각잉여금액의 25% 매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대 금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기 간중의 자본적지출액을 합한 금액을 공제 한 금액 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년 간투자자내부수익률이 11.5%초과인 경우 지급				매각시	
		성과 수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자내부수익률을 보장하는 매 각대금을 초과하는 매각잉여금의 40%				회사 청산시	
판매 수수료	대우증권(주) 삼성증권(주) SK증권(주)	수수료: 모집금액의 2.3% (808,484,500원)				법인설 립등기 익영업 일	일 시 불	
자산보관 수수료	(주)우리은행	총자산의 연0.03%				매3개월	일할 계산 후불	
일반사무 수탁 수수료	(주)우리은행	총자산의 연0.05%				매3개월	일할 계산 후불	

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	1,700	-	1,700	-	
부동산관련 부채 인수	75,244	-	-	75,244	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처 등

(단위 : 원)

차입처	차입일	차입금	이자율	종류	상환조건	기말잔액
삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.03%	장기 ¹⁾	만기일시상환	45,898,840,000
	2003.12.29	1,037,000,000	6.03%	단기 ²⁾	만기일시상환	-
삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.03%	장기 ¹⁾	만기일시상환	12,791,480,000
	2003.12.29	289,000,000	6.03%	단기 ²⁾	만기일시상환	-
LG 화재	2003.12.26	10,534,160,000	6.03%	장기 ¹⁾	만기일시상환	10,534,160,000
	2003.12.29	238,000,000	6.03%	단기 ²⁾	만기일시상환	-
대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.03%	장기 ¹⁾	만기일시상환	6,019,520,000
	2003.12.29	136,000,000	6.03%	단기 ²⁾	만기일시상환	-
합	계	76,944,000,000				75,244,000,000

주 1) 장기차입의 경우 5년간 차입을 하였으며 차입일로부터 1년경과시 이자율이 6.9%로 변경됨.

2) 단기차입금 1,700백만원을 2004.03.29에 전액 상환 완료함.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2004년 03월 31일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동 원인
			기초	증가	감소	기말	
맥쿼리은행	최대주주	보통주	2,742,098 주 (17.97%)	-주	-주	2,742,098 주 (17.97%)	
맥쿼리인터내셔널자산관리	최대주주의 특수관계인	보통주	456,290 주 (2.99%)	-주	-주	456,290 주 (2.99%)	
계			3,198,388 주 (20.96%)	-주	-주	3,198,388 주 (20.96%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

당 분기는 결산기가 아니므로 해당사항 없습니다.

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

당 분기는 결산기가 아니므로 해당사항 없습니다.

4. 주식사무

결산일	06월 30일, 12월 31일 ¹⁾	정기 주주총회	9월 또는 3월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고경제신문	매일경제 한국경제신문
명의개서대리인	하나은행		

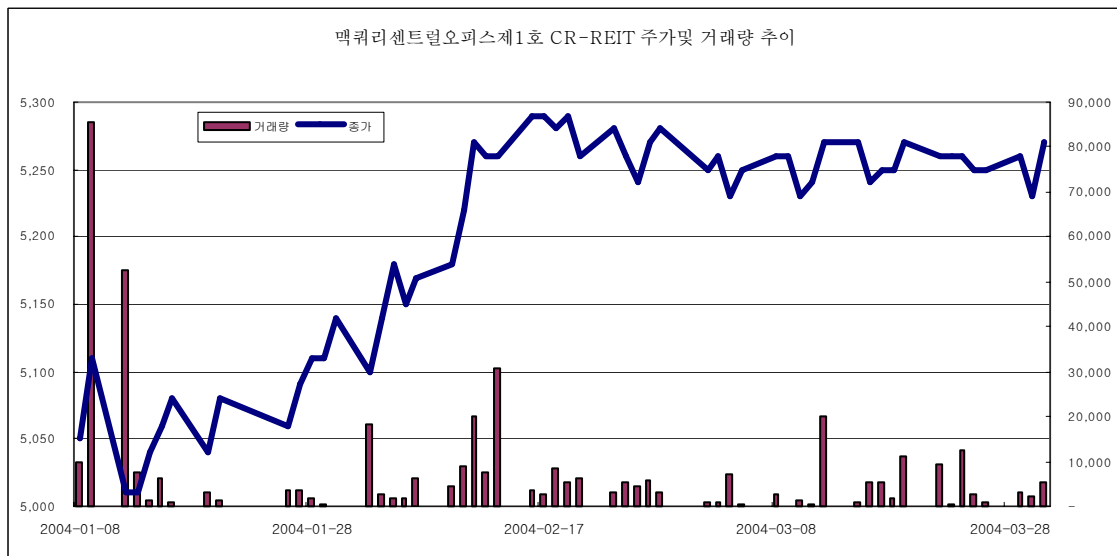
주 1) 설립후 최초의 결산일은 2004년 6월 30일입니다.

II. 주가변동상황

[거래시장 : 증권거래소]

월별	1월	2월	3월
최고가(일자)	5,140 (2004.01.30)	5,290 (2004.02.19)	5,270 (2004.03.31)
최저가(일자)	5,010 (2004.01.13)	5,100 (2004.02.02)	5,230 (2004.03.30)
월간 거래량	178,591	150,036	94,310
일평균 거래량	12,757	7,502	4,287

<당분기 : 2004. 01. 08 (상장일) ~ 2004. 03. 31 >



제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

(1)유동자산

- 단기금융상품 : 단기 정기예금 또는 사용제한이 있는 예금
- 미수금 : 당분기말 현재 임대관리비 등에 대한 미수금을 계상합니다.
- 미수수익 : 당분기말 현재 미수이자를 계상합니다.
- 선급비용 : 보유 부동산에 대한 납입보험료에서 기간안분에 의해 당분기까지의 비용을 제외하여 선급비용으로 인식합니다.

(2)투자자산

잔여만기가 1년이상인 예금을 장기금융상품으로 분류

(3) 유형자산

유형자산은 토지, 건물로 구성되어 있으며, 건물은 빌딩별 내용연수(50년)를 적용하여 표시합니다.

(3)유동부채

보유 부동산에 대한 미지급금, 미지급비용, 예수금 등을 포함합니다.

(4)고정부채

보유 부동산의 임대보증금, 장기차입금, 이연법인세대를 포함합니다.

(5)자본금

당분기말 현재의 납입자본금을 표시합니다.

(6)자본조정

설립을 위한 공모시 주간사수수료등을 주식발행할인차금으로 나타냅니다.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없습니다.

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없습니다.

IV. 대차대조표

제 1(당)기 2004년 03월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목		제1(당)기
자 산		
I. 유동자산		(6,371,802,935)
(1) 당좌자산		(6,371,802,935)
1. 현금및현금등가물		4,072,807,518
2. 단기금융상품(주석3)		2,099,856,439
3. 미수금(주석2)		144,680,240
4. 미수수익		8,595,776
5. 선급비용(주석12)		45,862,962
II. 고정자산		(159,760,816,278)
(1) 투자자산		(62,500,000)
1. 장기금융상품(주석3)		62,500,000
(2) 유형자산(주석4,5,6,7)		(159,698,316,278)
1. 토지		102,426,037,580
2. 건물		57,656,656,402
감가상각누계액		384,377,704
자 산 총 계		166,132,619,213
부 채		
I. 유동부채		(737,964,979)
1. 미지급금(주석12)		33,229,357
2. 미지급비용		74,380,543
3. 선수금		125,242,767
4. 예수금		27,061,000
6. 부가세예수금		394,992,290
7. 미지급법인세		83,059,022
II. 고정부채		(88,229,593,305)
1. 장기차입금(주7,8,11)		75,244,000,000
2. 임대보증금(주석7)		12,983,040,360
3. 이연법인세대(주석10)		2,552,945
부 채 총 계		88,967,558,284
자 본		
I. 자본금(주석9)		(76,303,000,000)
1. 보통주자본금		76,303,000,000
II. 이익잉여금		(1,811,454,415)
1. 처분전이익잉여금		1,811,454,415
(당반기순이익:1,811,454,415원)		
III. 자본조정		(-)(949,393,486)
1. 주식할인발행차금(주석2)		(-)949,393,486
자 본 총 계		77,165,060,929
부 채 와 자 본 총 계		166,132,619,213

V. 손익계산서

제 1(당)기 2004년 01월 01일부터 2004년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	제1기중 당분기	
영업수익		4,910,232,273
1. 임대료수익	3,060,992,833	0
2. 관리수익	1,381,670,840	0
3. 주차료수익	414,793,326	0
4. 입주사부담관리비	42,990,740	0
5. 기타임대수익	9,784,534	0
영업비용		1,381,414,982
(1) 부동산운용비용	983,580,639	0
1. 빌딩관리위탁비	106,322,200	0
2. 시설관리위탁비	440,699,000	0
3. 수도광열비	277,731,719	0
4. 수선유지비	124,065,560	0
5. 제세공과금	34,762,160	0
(2) 일반운용비용	397,834,343	0
1. 임원보수	1,000,000	0
2. 감가상각비	288,283,278	0
3. 보험료	15,689,959	0
4. 세금과공과금	14,032,586	0
5. 일반관리비	35,633,163	0
6. 지급수수료	2,406,974	0
7. 자산보관수수료(주석11,12)	15,295,644	0
8. 일반사무수탁수수료(주석11,12)	25,492,739	0
영업이익		3,528,817,291
영업외수익		63,664,810
1. 이자수익	35,144,498	0
2. 손해배상금	27,822,500	0
3. 기타영업외수익	697,812	0
영업외비용		1,155,706,611
1. 이자비용(주석11)	1,155,706,575	0
2. 기타영업외손실	36	0
경상이익		2,436,775,490
특별손익		0
법인세비용차감전순이익		2,436,775,490
법인세비용(주석10)		99,776,517
당반기순이익		2,336,998,973

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

당분기는 결산기가 아니며, 중간배당이 없으므로 해당사항 없습니다.

VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

당 분기는 해당사항 없습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2003년 12월 12일 설립되어 2004년 1월 8일 증권거래소에 상장되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 중구 소공동 110번지이고, 최대주주는 맥쿼리은행(보유주식수 2,742,098주 / 지분율 17.97%)이며 회사의 당기말 현재 자본금은 76,303백만원입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 5년간이며, 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31에 종료)이며, 다만 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지 입니다.

2. 중요한 회계처리방침

(1) 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익과 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리수익 그리고 기타수익으로 구분 계상하여 인식하고 있습니다.

(2) 대손충당금

회사는 매출채권등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(3) 유형자산

유형자산은 취득원가로 계상하고 있으며, 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 자산의 가치를 실질적으로 증가시키는 지출은 자본적 지출로, 당해 자산의 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 처리하고 있습니다. 유형자산에 대한 감가상각은

50년의 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

(4) 법인세비용 및 이연법인세차(대)

법인세비용은 법인세법등의 법령에 의하여 당해 사업연도 반기에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당반기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있으며, 일시적차이로 인하여 법인세비용과 법인세법등의 법령에 의하여 당반기에 납부하여야 할 금액과의 차이는 이연법인세차 또는 이연법인세대의 과목으로 표시하고 차기 이후에 발생하는 이연법인세대 또는 이연법인세차와 상계하여 처리하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당반기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 주당경상이익 및 주당순이익의 산정기준

주당경상이익 및 주당순이익은 보통주 1주에 대한 경상이익 및 당반기순이익을 계산한 것으로서 보통주 당반기 경상이익 및 당반기순이익을 기중 가중평균한 발행주식수 (당기: 15,260,600주)로 나누어 산정된 것입니다.

(6) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액은 이익잉여금처분으로 처리하고 있습니다. 한편, 주식할인발행차금 상각액은 매회계연도의 배당가능이익을 감소시킵니다.

3. 사용이 제한된 금융자산

당반기말 현재 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다 (단위: 천원).

예금의 종류	은행명	금액	제한내용
단기금융상품:			
MMDA	우리은행	719,880	장기차입금차입약정상 임대보증금 증액분 사용제한
"	"	72,663	현대자동차 임대보증금 지급담보
"	"	1,005,873	엘지전자 임대보증금 지급담보
"	"	301,440	조흥은행 임대보증금 지급담보
장기금융상품:			
정기예금	우리은행	62,500	에스원 임대보증금 지급담보
합계		2,162,356	

4. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 중구 충무로	7,942.5	102,426,038	61,236,675

5. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산의 변동 내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

과목	기초가액	취득	대체	감가상각비	당반기말가액
토지	-	102,426,038	-	-	102,426,038
건물	-	57,656,656	-	(-)384,378	57,272,279
합계	-	160,082,694	-	(-)384,378	159,698,317

6. 보험가입현황

회사는 당반기말 현재 건물에 대하여 삼성화재해상보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있으며 부보금액은 화재보험 86,502,691천원과 영업손실배상보험 1사고당 USD 5,000,000입니다. 또한, 회사는 상기 보험이외에 가스사고배상책임보험 3억원(1인당 6천만원)에 가입하고 있습니다.

7. 담보제공현황

당반기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

설정권자	채권최고액	관련채무
삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주), LG화재해상보험(주), 대한생명보험(주)	97,817,200	장기차입금
삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주),	2,681,900	단기차입금

설정권자	채권최고액	관련채무
LG화재해상보험(주), 대한생명보험(주) (주1)		
동부화재해상보험(주)	121,875	임대보증금
(사)생명보험협회	344,340	임대보증금
국민연금관리공단	272,571	임대보증금
합 계	101,237,886	

(주1) 단기차입금 담보 2,681,900천원은 2004년 4월 1일에 근저당권이 해지되었습니다.

8. 장기차입금

당반기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

차입처	이자율(%)	금 액	상환방법	최종만기일
삼성화재해상보험(주)	6.03	45,898,840	만기일시	2008. 12. 26
LG화재해상보험(주)	"	12,791,480	"	2008. 12. 26
삼성생명보험(주)	"	10,534,160	"	2008. 12. 26
대한생명보험(주)	"	6,019,520	"	2008. 12. 26
합 계		75,244,000		

9. 자본금

당반기말 현재 회사의 수권주식수는 61,042,400주이며, 발행주식수는 보통주 15,260,600주로서 1주당 금액은 5,000원이며 보통주 자본금은 76,303,000천원입니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세차(대)

(1) 당반기말 현재 법인세비용의 주요 구성내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

구 분	금 액
당반기 법인세 부담액	97,224
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	2,553
법인세비용	99,777

(2) 당반기말 현재 기업회계기준에 의한 회계이익과 법인세법에 의한 과세소득간 세무조정

내용은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

구 분	금 액
법인세비용차감전순이익	1,911,231
영구적차이 조정	-
일시적차이 조정	(-)8,596
배당소득공제	(-)1,560,468
과세표준	342,167

(3) 당반기 중 주요 누적 일시적 차이의 증감 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

계정과목	기초	증가	감소	기말
미수수익	-	(-)8,596	-	(-)8,596
유효세율				29.7%
기말이연법인세차(대)				(-)2,553
기초이연법인세차(대)				-
법인세효과				(-)2,553

(4) 당반기의 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 29.7%이나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 법인세비용을 법인세비용차감전순이익으로 나눈 유효법인세율은 5.2%입니다.

11. 주요주주와의 거래

주요주주와의 거래 및 이와 관련된 반기말 현재의 채권·채무 잔액의 내역은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

회사명	거래내용		채권·채무	
	과 목	금 액	과 목	금 액
삼성생명보험(주)	이자비용	750,991	미지급비용	45,372
			장기차입금	45,898,840
삼성화재해상보험(주)	이자비용	209,293	미지급비용	12,645
			장기차입금	12,791,480
LG화재해상보험(주)	이자비용	172,359	미지급비용	10,413
			장기차입금	10,534,160

12. 주요약정사항

당반기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
기본수수료	기본수수를 반영하지 않은 경상이익의 11.3% (단, 제1기는 0%, 제2기는 17%, 제3기 및 제4기는 11%임).
매각수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간 중의 자본적 지출액을 공제한 금액의 25% (단, 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급함).
성과수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자 내부 수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40%.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)우리은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.05%의 일반사무수탁수수를 분기별로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.03%의 자산보관수수를 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 빌딩관리위탁 및 용역계약

회사는 (주)SAMS와 빌딩관리위탁계약(임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등) 및 용역계약(시설관리, 경비 및 보안관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 빌딩관리위탁비와 시설관리위탁비로 분류하고

있습니다.

13. 현금흐름표

현금흐름표의 현금은 대차대조표의 현금및현금등가물로 구성되어 있으며, 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다 (단위 : 천원).

내 용	금 액
임대보증금의 승계	12,263,160
장기차입금의 승계	75,244,000

14. 영업환경의 중요한 변화

한국을 포함한 아시아지역은 경제 전반에 걸쳐 불안정한 상황에 직면해 왔습니다. 이에 따라 한국 정부 및 개별 경제주체는 지속적인 구조조정을 추진하여 왔습니다. 회사는 이와 같은 불안정한 국내 경제상황과 이에 따른 구조조정의 과정으로부터 직접 또는 간접적으로 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 재무제표는 회사의 재무상태에 영향을 미칠 수도 있는 이러한 경제적 불확실성에 대한 경영자의 현재시점의 평가만을 반영하고 있으며 실제 결과는 이와 상이하게 나타날 수 있습니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음.
- 내부감사인의 감사 의견 : 대차대조표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 적정하게 표시하고 있습니다.

감사 노 대 섭

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

공시일	내용	공시처
2004.02.12	임시주주총회를 위한 명의개서 정지	증권거래소
2004.02.13	분기보고서 제출(2003.12.31 기준)	금감원, 증권거래소
2004.03.05	임시주주총회 소집에 관한 이사회 결의	금감원, 증권거래소
2004.03.09	임시주주총회 소집통지, 공고사항	금감원, 증권거래소
2004.03.30	임시주주총회 결의사항(임원선임)	금감원, 증권거래소

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없습니다.

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

1) 기존 임차인 삼성생명보험(9.96% 지분투자자)과 갱신계약체결

가. 신규임대조건 개요 :

*재계약임대면적 : 극동빌딩 임대면적 기준847평

*가격 : 보증금 170,000,000원 / 월 임대료 58,360,000원(부가세별도) / 월 관리비 21,840,000원 (부가세별도)

*계약기간 : 2004.1.1 - 2005.12.31

*계약체결일 : 2004.3.23.

나. 동 거래는 이사회에서 자산운용관리세부지침을 통해 정한 임대조건보다 높은 수준으로서 일반주주의 이해관계에 부합하는 거래입니다. 당사는 동 거래를 2004년 3월 29일자로 건설교통부에 보고하였습니다.

2) 신규 임차인 신한생명보험(6.42% 지분투자자)과 갱신계약체결

가. 신규임대조건 개요 :

*임대면적 : 극동빌딩 임대면적 기준293평

*가격 : 보증금 188,760,000원 / 월 임대료 18,876,000원(부가세별도) / 월 관리비 7,550,400원(부가세별도)

*계약기간 : 2004.3.26 - 2006.3.31

*계약체결일 : 2004.3.24.

나. 동 거래는 이사회에서 자산운용관리세부지침을 통해 정한 임대조건보다 높은 수준으로서 일반주주의 이해관계에 부합하는 거래입니다. 당사는 동 거래를 2004년 3월 29일자로 건설교통부에 보고하였습니다.

IV. 제재현황

해당사항 없습니다.

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100분의 70이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 3이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음