

(별지 제 4 호)

## 투 자 보 고 서

건설교통부장관 귀중

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

2004 년 02 월 13 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 : 우리은행 대리 양승미 (인)

(전화번호) 02-2002-5823

## 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 : 2003년 12월 31일 현재 총자산 1,701 억  
자본금 약 763 억
- 6) 상장 및 등록여부 : 2004년 01월 08일 거래소 상장( 표준코드 : KR7076850007 )
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
  - 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

##### 3) 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

3) 상호의 변경 : 해당사항 없습니다.

3) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없습니다.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없습니다.

## 2) 회사가 속해있는 기업집단

3) 기업집단의 개요 : 해당사항 없습니다.

3) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없습니다.

3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없습니다.

## 3. 자본금 변동상황

### 3) 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율 (%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
'03.12.1	설립	보통주	7,774,010	5,000	5,000	38,870,050,000	발기자금	50.94
'03.12.1	설립	보통주	456,290	5,000	5,000	2,281,450,000	사모	2.99
'03.12.9	설립	보통주	7,030,300	5,000	5,000	35,151,500,000	공모	46.07
합 계			15,260,600	5,000	5,000	76,303,000,000		100.00

## 2) 자본금 변동예정 등

변동예정 없습니다.

## 3) 현물출자 현황

해당사항 없습니다.

#### 4. 주식에 관한 사항

##### 3) 주식의 총수

【 2003년 12월 31일 현재 】

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

##### 2) 발행한 주식의 내용

【 2003년 12월 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 1 월 1 일에 개시하여 6 월 30 일에 종료하고 7 월 1 일 개시하여 12 월 31 일. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 6 월 30 일에 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 1 개월 이내에 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

당해분기가 설립후 최초로 도래하는 분기이므로 해당사항 없습니다.

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 3) 부동산투자회사

당사는 기업구조조정부동산투자회사이므로 해당사항 없습니다.

### 2. 기업구조조정부동산투자회사

#### 3) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비	
		자산총액	비율	자산총액	비율	구성비율	
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	159,987	94.10	94.10	94.10
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	-
유가증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		-	-	3,978	2.34	2.34	-
기타 자산		-	-	6,113	3.56	3.56	-
총 자산	자기자본	-	-	74,827	44.00	44.00	100%
	부채	-	-	95,251	56.00	56.00	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.
2. 施行令 제 19 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
3. 총자산(2 년 이내의 회사설립시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.
4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비	
		자산총액	비율	자산총액	비율	구성비율	
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	159,987	94.10	94.10	94.10
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	-
유가증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		-	-	3,978	2.34	2.34	-
기타 자산		-	-	6,113	3.56	3.56	-
총 자산	자기자본	-	-	74,827	44.00	44.00	100%
	부채	-	-	95,251	56.00	56.00	

※ 설립연도 및 그 다음해에만 별도로 구분하여 기재

※ 법 25 조제 1 항의 규정에 의하여 총자산의 구성을 산정함에 있어 동조제 2 항제 1 호의 규정에 의한 총자산에 산입하지 않은 자산금액은 구분경리하여 구분이 가능한 경우에는 구분된 금액으로 하며, 구분이 불분명한 경우에는 다음의 산식에 의한 가액으로 기재한다.

$$= A + \Sigma B \times [(C - A) \div (D - E)]$$

A : 설립시 납입된 주금중 당기말현금잔액

B : 기말 개별자산 항목별 금액(현금제외)

C : 설립시 납입된 주금

D : 당기말 대차대조표상의 총자산금액

E : 당기말 대차대조표상의 총현금잔액

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

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	소재지	용도	면적(평)		취득금액	거래비용
			토지	건물		
극동 빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무용	2,402.6	22,764	158,370	1,713

### 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	실질금리	3,978

### 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	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역
극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	1978년	2003.12.26	부채 : 76,944,000,000 원 담보: (채권최고액)100,833,850,000 원

\*담보의 경우 차입금 및 전세권 설정에 의한 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	96	159,987
합계	102,426	57,657	-	-	-	-	102,426	57,657	160,083	96	159,987

##### 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	17,430	92.42%	12,451	91	714
	공실	1,429	7.58%			
합계	18,859	7,430	92,42%	12,451	91	714

\*연간총임대료12,450,733,092 = 임대료 1,037,561,091(관리비 제외) \* 12개월

(연간총관리비 5,045,732,292 = 관리비 420,477,691 \* 12개월)

\*임대면적단위당 연임대료 = 12,450,733,092원 / 17,430평

4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : 평, 백만원)

부동산명	임대가능면적	주요 임차인 현 황	임대면적	연 임대료	총 임대료 중 %	임대면적단위(평)당 연 임대료(천원)
극동빌딩	18,859	풍산	1,694	1,142	9.2	674
		극동건설	1,459	943	7.6	646
		동아건설	981	759	6.1	774
		CJ 텔레닉스	1,023	749	6.0	732
		삼성생명	847	642	5.2	758
		현대정보기술	880	629	5.0	715
		성우오토모티브	847	622	5.0	734
		생명보험협회	645	473	3.8	733
		오티스엘지	559	456	3.7	816
		조흥은행	421	443	3.6	1,052
		아그파코리아	558	400	3.2	717
		휴켄스	510	379	3.0	743
		LG 전자	558	365	2.9	654
		동부화재	378	293	2.3	775
		에이온코리아	391	279	2.2	714
		국민연금공단	356	258	2.1	725
		푸르덴셜생명	257	204	1.6	794
		엠코디지털	236	183	1.5	775
		한국합섬	236	183	1.5	775
		김성기특허법률	235	173	1.4	736
		기라캠	166	154	1.2	928
		에스원	189	139	1.1	735
		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	123	1.0	732		
한국도요타쯔우쇼	159	117	0.9	736		

※ 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 2003.12.31 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	254	78.39%	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	2	0.62%	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		68	20.99%	
총 수 익		324	100.00%	

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
1.극동빌딩 임대수익	254	100%	
임대료 수익 계	254	100%	

##### 2) 부동산 매매손익

당사는 분기중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았습니다.

##### 3) 기타 수익

	수익내용(백만원)	비 율(%)	비 고
1.극동빌딩 주차수익	2	100%	
기타수익 계	2	100%	

#### 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
1. 이자수익	68	100%	
2. 잡수익	0	0%	
기타 수익 계	68	100%	

Ⅲ. 수익률

(단위 : %)

구 분	1 분기
당해회사수익률(A)	당사의 실제운용개시일이 2003.12.26이므로 당분기의 수익률 산정에 의미가 없습니다.
산업평균수익률(B)	
초과수익률	

※ 수익률은 회계적 이익률로서 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

구 분	금액(백만원)
세금과 공과금	374
감가상각비	96
보험료	2
지급수수료	297
기타일반관리비	5
합 계	774

### II. 업무위탁비용

구분	지급대상	지급금액				지급 시기	비 고	
자산 관리 수수료	(주)맥쿼리 인터내셔널 자산관리	설립 자문 수수료	자산매입가격의 0.55%				본인가 직후	일할 계산 후불
		관리 수수료	자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준 으로 다음과 같이 지급함				매6개월	
			1기 기별 0.0%	2기 기별 17.0%	3기,4기 기별 11.0%	5기이후 청산 예정일까지 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			

구분	지급대상	지급금액		지급 시기	비 고
		성과 수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자내부수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40%	회사 청산시	
판매 수수료	대우증권(주) 삼성증권(주) SK증권(주)	수수료: 모집금액의 2.3% (808,484,500원)		법인설 립등기 익영업 일	일시 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
1. 삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.03%	장기 <sup>1)</sup>	만기일시상환	45,898,840,000
	2003.12.29	1,037,000,000	6.03%	단기 <sup>2)</sup>	만기일시상환	1,037,000,000
2. 삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.03%	장기 <sup>1)</sup>	만기일시상환	12,791,480,000
	2003.12.29	289,000,000	6.03%	단기 <sup>2)</sup>	만기일시상환	289,000,000
3. LG 화재	2003.12.26	10,534,160,000	6.03%	장기 <sup>1)</sup>	만기일시상환	10,534,160,000
	2003.12.29	238,000,000	6.03%	단기 <sup>2)</sup>	만기일시상환	238,000,000
4. 대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.03%	장기 <sup>1)</sup>	만기일시상환	6,019,520,000
	2003.12.29	136,000,000	6.03%	단기 <sup>2)</sup>	만기일시상환	136,000,000
합	계	76,944,000,000				76,944,000,000

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

2) 단기차입의 경우 6개월간 차입.

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2003년 12월 31일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
맥쿼리은행	최대주주	보통주	2,742,098 주 (17.97%)	-주	-주	2,742,098 주 (17.97%)	
맥쿼리인터내셔널자산운용	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

【2003년 12월 31일 현재】

순위	성명	주식의종류	소유주식수	지분율	비고
1	슈로더아시아프라퍼티펀드-아본라코리아 I 홀딩스	보통주	1,695,622	11.11%	
2	삼성생명보험(주)	보통주	1,520,000	9.96%	
3	신한생명보험(주)	보통주	1,000,000	6.55%	
4	아메리카인터내셔널어슈어런스컴파니	보통주	1,000,000	6.55%	
5	삼성화재해상보험(주)	보통주	760,000	4.98%	
6	LG화재해상보험(주)	보통주	600,000	3.93%	

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

결산기가 아니므로 해당사항 없습니다.

#### 4. 주식사무

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

주 1) 설립후 최초의 결산일은 2004년 6월 30일입니다.

## II. 주가변동상황

당사는 2004년 1월 8일 증권거래소에 상장되었으므로 기준일 현재 자료가 없습니다.

## 제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### (1)유동자산

- 가) 미수수익 : 당분기말 현재 미수이자를 계상합니다.
- 나) 미수금 : 당분기말 현재 임대료 미수금을 계상합니다.
- 다) 선급비용 : 보유 부동산에 대한 보험료의 당분기 제외분을 선급비용으로 인식합니다.

#### (2)유형자산

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

#### (3)유동부채

보유 부동산에 대한 미지급금, 미지급비용등을 포함합니다.

#### (4)고정부채

보유 부동산의 임대보증금, 장기차입금을 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 2003년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기	
	금	액
자산		
I. 유동자산		10,091,508,973
(1) 현금 및 수취금		10,091,508,973
미수금		3,977,836,963
미수대금		24,852,693
부선금		279,940,100
선금		5,740,871,916
(2) 재고자산		61,552,921
II. 고정자산		6,454,380
(1) 투자자산		-
(2) 유가증권		159,986,599,556
토지		-
건물		159,986,599,556
감가상각누계액	57,656,656,403	102,426,037,579
(3) 무형자산	96,094,426	57,560,561,977
자산총계		170,078,108,529
I. 부채		7,866,194,991
유지담보		6,090,723,116
미지급금		1,700,000,000
II. 고장부채		75,471,875
장기차입금		87,385,285,360
장기차입대보증금		75,244,000,000
부채총계		12,141,285,360
I. 자본		95,251,480,351
자본		76,303,000,000
II. 자본잉여금		76,303,000,000
III. 결산손실		-
처리전손실		525,544,558
(당기손실)		525,544,558
당기: 525,544,558원		
IV. 자본조정		- 950,827,264
주식할인발행차금		- 950,827,264
자본총계		74,826,628,178
부채와자본총계		170,078,108,529

V. 손익계산서

제 1(당)기 2003년 12월 12일부터 2003년 12월 31일

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기	
	금	액
I. 영업수익		256,150,490
임대료수익	254,491,000	
주차료수익	1,659,490	
II. 영업비용		774,150,673
세금과공과금	373,682,826	
감가상각비	96,094,426	
보험료	1,551,754	
지급수수료	297,338,185	
기타일반관리비	5,483,482	
III. 영업손실		518,000,183
IV. 영업외수익		67,882,513
이자수익	67,881,939	
잡이익	574	
V. 영업외비용		75,426,888
이자손실	75,426,875	
잡손실	13	
VI. 경상손실		525,544,558
VII. 특별이익		0
VIII. 특별손실		0
IX. 법인세차감전손실		525,544,558
X. 법인세		0
XI. 당기순손실		525,544,558

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 현황

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2003년 12월 12일에 설립되어 2003년 12월 24일자로 대한민국 건설교통부의 본인가를 취득하였으며, 2004년 01월 08일자로 한국증권거래소에 상장되었습니다. 회사의 주요목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을

투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩 (주)맥쿼리인터내셔널자산관리 내)이고, 최대주주는 맥쿼리은행(보유주식수 : 2,742,098 주/지분율 : 17.97%) 이며 자본금은 76,303 백만원입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일인 2003 년 12 월 12 일로부터 5 년간이고, 사업연도는 6 개월 (매년 1 월 1 일과 7 월 1 일에 개시하고 6 월 30 일과 12 월 31 일에 종료)이며, 다만, 최초사업연도는 설립일(2003 년 12 월 12 일)로부터 2004 년 6 월 30 일까지입니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 한국의 기업회계기준 및 기업회계기준서에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

가. 수익의 인식 : 회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익, 주차수익으로 구분 계상하여 인식하고 있습니다. 단, 당 분기말 수익은 임대수익으로는 부동산 매도자인 극동건설과의 정산수익분, 주차수익으로는 일일주차액을 인식하였습니다.

나. 유형자산 : 회사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감한 가액으로 표시되어 있습니다.

건물	내용연수
극동빌딩	50년

또한 수선비 중 자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출은 당해 자산의 원가에 가산될 것이고, 단지 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기비용으로 처리됩니다.

## 3. 단기차입금

당 분기말 현재 회사의 단기차입금의 내용은 다음과 같습니다. 단기차입금 당사의 운영을 위해 일시적으로 차입을 하였습니다.

(단위 : 원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
1. 삼성생명	2003.12.29	1,037,000,000	6.03%	만기일시상환	1,037,000,000
2. 삼성화재	2003.12.29	289,000,000	6.03%	만기일시상환	289,000,000
3. LG 화재	2003.12.29	238,000,000	6.03%	만기일시상환	238,000,000
4. 대한생명	2003.12.29	136,000,000	6.03%	만기일시상환	136,000,000
합	계	1,700,000,000			1,700,000,000

#### 4. 장기차입금

당 분기말 현재 회사의 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
1. 삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.03%	만기일시상환	45,898,840,000
2. 삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.03%	만기일시상환	12,791,480,000
3. LG 화재	2003.12.26	10,534,160,000	6.03%	만기일시상환	10,534,160,000
4. 대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.03%	만기일시상환	6,019,520,000
합	계	75,244,000,000			75,244,000,000

주) 차입일로부터 1년경과시 이자율이 6.9%로 변경됨.

#### IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사 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

해당사항 없습니다.

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없습니다.

### III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없습니다.

### IV. 제재현황

해당사항 없습니다.

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
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 보유하고 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