

사 업 보 고 서

(제 1 기)

2003년 12월 12일 부터
사업연도
2004년 06월 30일 까지

증권거래소, 금융감독원귀중

증권거래법 제 186 조의 2 의 규정에 의하여 사업보고서를 제출합니다.

2004 년 09 월 23 일

회 사 명 : (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 김지홍, 매튜뱅크스 (인)

본점소재지 : 서울시 중구 소공동 110 한화빌딩
(주)맥쿼리인터내셔널자산관리 내

(전화번호)02-3705-8710

작성책임자 : 일반사무관리회사 우리은행 대리 양승미 (인)

(전화번호)02-2130-5652

대표이사등의 확인·서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당 기관로서 이 사업보고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 사업보고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.(「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2004.09.02

(주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사

대표이사 김지홍 (서명)

신고업무담당 일반사무관리회사 (서명)

우리은행 대리 양승미

I. 회사의 개황

1. 회사의 목적

가. 회사가 영위하는 목적사업

목 적 사 업	비 고
-부동산의 취득·관리·개발 및 처분 -부동산의 임대차 -금융기관에의 예치	정관에 규정된 목적사업중 당 해 사업연도중에 영위한 사업 의 내용

나. 회사가 영위하지 아니하는 목적사업

목 적 사 업	비 고
-부동산의 개발 -유가증권의 매매	-계획이 잡혀있지 않음 -차분기중 여유자금의 운용에 유가증권 매매가활용될 수 있 음.
-지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분	-계획이 잡혀 있지 않음

다. 자회사가 영위하는 목적사업

해당사항 없습니다.

라. 향후 추진하고자 하는 사업

당사는 제 1 기 사업보고서 제출일 현재까지 향후 새롭게 추진하고자 하는 사업은
없습니다.

2. 회사의 연혁

가. 당해 회사의 연혁

(1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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

(2) 상호의 변경

상호변경 사실 없습니다.

(3) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없습니다.

(4) 생산설비의 변동

해당사항 없습니다.

(5) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없습니다.

나. 회사가 속해 있는 기업집단

해당사항 없습니다.

3. 자본금 변동상황

가. 자본금 변동상황

당사는 설립일 이후 자본금이 변동되지 않아 해당사항이 없습니다.

나. 자본금 변동예정내용 등

변동예정이 없습니다.

다. 전환사채

(단위 : 원, 주)

구분		제XX회 XX 전환사채	합계
발행일자		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
전환청구기간		-	-	-	-
전환조건	전환비율	-	-	-	-
	전환가액	-	-	-	-
전환대상주식의 종류		-	-	-	-
기전환사채	사채금액	-	-	-	-
	기발행주식수	-	-	-	-
미전환사채	사채금액	-	-	-	-
	발행가능주식수	-	-	-	-
비고		-	-	-	-

라. 신주인수권부사채

(단위 : 원, 주)

구분		제XX회 XX 신주인수권부 사채	합계
발행일자		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
신주인수권행사기간		-	-	-	-
행사조건	행사비율(액면대비)	-	-	-	-
	행사가액	-	-	-	-
행사대상주식의 종류		-	-	-	-
기행사신주인 수권부사채	사채금액	-	-	-	-
	기발행주식수	-	-	-	-
미행사신주인 수권부사채	사채금액	-	-	-	-
	발행가능주식수	-	-	-	-
비고		-	-	-	-

마. 현물출자

해당사항 없습니다.

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수

(2004.06.30 현재)

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

나. 발행한 주식의 내용

(2004.06.30 현재)

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, 주)

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

다. 자기주식의 취득 및 처분

(1) 이익소각을 위한 자기주식의 취득 및 소각

(단위 : 원, 주)

취득일	종 류	주식수량	취득가액	소각 (예정)일	소각수량	소각금액	이익소각 한도
-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-

(2) 이익소각 외의 사유에 의한 자기주식의 취득 및 처분

(2004.06.30 현재)

(단위 : 원, 주)

취득일	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합 계		-	-	-

라. 자사주펀드

(2004.06.30 현재)

(단위 : 원, 주)

가입일자	가입기관	가입금액	주식수	만기일	비 고
-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-

마. 주식매수선택권

[2004년 06월 30일 현재]

(단위 : 원, 주)

부여일	관 계	부여 받은자 성명	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가 격)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

바. 우리사주조합의 지분현황

(단위 : 원, 주)

주식의 종류	기초잔고	증 가	감 소	기말잔고	비 고
-	-	-	-	0	-
합 계	-	-	-	0	-

5. 의결권 현황

[2004.06.30 현재]

(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]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의 제한	-	
라. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[15,260,600]	
※정기총회 참석주식수(참석률 :) :		

6. 배당에 관한 사항 등

가. 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원)

구분		제 X5 기	제 X4 기	제 X3 기	제 X2 기	제 X1 기			
당기순이익		-	-	-	-	4,042,490,543			
주당순이익 (원)		-	-	-	-	265			
배당가능이익		-	-	-	-	3,502,374,406			
배당성향		-	-	-	-	100			
배당내역	현금배당	가. 주당 배당금 (원)	대	보통주	-	-	-	-	230
			대	우선주	-	-	-	-	-
			소	보통주	-	-	-	-	230
			소	우선주	-	-	-	-	-
		나. 배당 총액 (원)	대	보통주	-	-	-	-	3,502,374,406
			대	우선주	-	-	-	-	-
			소	보통주	-	-	-	-	3,502,374,406
			소	우선주	-	-	-	-	-
	다. 시가 배당율 (%)	대	보통주	-	-	-	-	4.20	
		대	우선주	-	-	-	-	-	
		소	보통주	-	-	-	-	4.20	
		소	우선주	-	-	-	-	-	
	주식배당	가. 주식 배당율 (%)	대	보통주	-	-	-	-	-
			대	우선주	-	-	-	-	-
			소	보통주	-	-	-	-	-
			소	우선주	-	-	-	-	-
나. 1주당 배당 주식수 (주)		대	보통주	-	-	-	-	-	
		대	우선주	-	-	-	-	-	
		소	보통주	-	-	-	-	-	
		소	우선주	-	-	-	-	-	
주당순자산 (원)		-	-	-	-	5,203			
주당경상이익 (원)		-	-	-	-	265			

나. 이익참가부사채

해당사항 없습니다.

II. 사업의 내용(부동산업)

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

회사는 기업구조조정부동산투자회사로서 2004년 6월 30일 현재 동 업계내에는 당해 회사를 포함, 9개 회사(맥쿼리센트럴오피스 기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제 1호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제 2호기업구조조정부동산투자회사, 교보메리츠퍼스트기업구조조정부동산투자회사, 케이원기업구조조정부동산투자회사, 리얼티코리아 1호기업구조조정부동산투자회사, 유레스메리츠제 1호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제 3호기업구조조정부동산투자회사, 코크랩제 4호기업구조조정부동산투자회사)가 영업을 하고 있습니다.

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사(Paper Company)로서 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 기업의 재무구조 개선 및 구조조정목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본적 목적으로 하고 있습니다. 또한 취득부동산의 안정적인 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것입니다. 당해 회사는 상기와 같은 사업목적으로 대상기업에는 재무적 안정성을, 투자자들에게는 높은 수익성을 제공할 것입니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

· 부동산임대업

회사는 총자산의 94%에 상당하는 약 1600억여원을 극동빌딩 부동산 매입에 사용하였으며, 취득 부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산 임대업을 영위하고 있습니다. 따라서 대부분의 자금은 부동산

에 투자하고 있으며 추가적으로 투자 이후 발생하는 잉여자금을 재원으로 현금 및 유가증권을 운용하게 됩니다. 회사는 2004년 6월말 현재 부동산임대업 이외의 신규사업 계획은 없습니다.

(2) 시장점유율

시장이 아직 초기단계로서 전체 유효시장규모를 파악하기 어려우며 시장점유율 파악도 의미가 없습니다.

(3) 시장의 특성

기업구조조정부동산투자회사 시장은 모집된 자금을 통해 기업의 구조조정용 부동산을 매입하여 해당 기업의 재무구조를 개선함과 동시에 저금리 상황에서 안정적이고 수익성있는 부동산 금융상품의 출시를 통해 일반투자자들의 부동산 직접투자 위험을 회피케 하는 등 부동산 간접투자제도의 활성화 및 투명화를 추구한다는 특성이 있습니다.

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

해당사항 없습니다.

2. 사업의 현황

가. 자산운용의 기본방침(투자방침)

(1) 자산관리회사는 투자자들에게 제공된 투자설명서에 반영된 배당 수익 이상을 달성하기 위해 노력합니다. 자산관리회사는 회사의 투자자들에 대한 투자기간 동안의 배당금을 최대화하기 위해 노력합니다.

(2) 부동산에 대한 매입 여부는 자산관리회사의 자산실사보고서, 필요한 경우 제 3의 독립적인 부동산투자자문회사로부터 자산실사보고서, 감정평가법인의 감정평가서를 기초로 회사의 주주총회 또는 이사회에서 결정합니다. 자산관리회사는 필요한 경우 사전에 독립적인 부동산투자자문회사와 협의하여 적격 협력업체를 감정평가법인으로 선정하고 그 회사와 거래해야 합니다. 위 내용은 회사가 장차 취득하는 자산을 평가하는 데에도 적용됩니다.

(3) 부동산에 대한 구조적인 안전성과 내구성 등을 파악하기 위한 물리적 자산실사는 매입 이전에 실시해야 합니다. 위 내용은 회사가 장차 취득하는 자산을 평가하는 데에도 적용됩니다.

당해 회사는 상기와 같은 투자자들의 수익을 극대화하기 위한 투자의 기본방침하에 다음과 같은 투자전략을 구사하고 있습니다.

첫째, 당해 회사는 자산 운영기간중 안정적인 고수익과 자본적 이득을 창출할 수 있는 잠재력이 있는 서울 중심지의 빌딩을 3년에서 5년 정도의 중기 목표보유기간을 설정하여 매입합니다.

둘째, 회사는 투자자에게 안정적인 수익을 제공하고 양질의 자산가치를 유지할 수 있는 구조를 갖는데 집중하며, 증권거래소 등에 회사의 주식을 상장함을 통해 투자자들에게 유동성을 제공합니다.

나. 자산의 구성현황 및 자산가치 변동추이

(1) 자산의 구성현황

(단위 : 백만원)

구 분		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	현금	기타	자산총액
제1기	자산가액	161,270	-	-	7,130	150	168,550
	비율	95.68			4.23	0.09	100.00

* 부동산의 경우 취득원가를 기준으로 작성되었으므로 감가상각누계액이 차감되지 않았으며, 현금에는 금융기관의 예금을 포함하므로 이에 대한 원금과 이자를 합산하여 표시함.

(2) 자산가치 변동 추이

* 상기보고서상 자산가치는 취득원가 기준으로 제시되어 있습니다.

1) 최근 1년간 분기별 자산가치 추이

(단위 : 백만원)

분 기	3 분기	2 분기	1 분기
자산가치	168,550	166,517	170,174

* 1 분기의 경우 실제 부동산 자산의 운용구간은 2003.12.26~2003.12.31 임.

2) 최근 5 사업연도 자산가치 추이

(단위 :백만원)

사업연도	제 1 기 (2003.12.12~2004.06.30)
자산가치	168,550

다. 주요 투자현황

(1) 부동산

(단위 : 백만원, %)

구 분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비
당기 부동산	극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무시설	161,270	161,270	95.68

*평가액은 취득가액으로 기재하였고, 자산구성비의 기준인 자산총액은 나.(1)자산의 구성현황에서 산출된 금액으로 하였습니다.

* 당기는 제 1 기 이므로 전기는 해당사항 없습니다.

2) 유가증권

유가증권을 운용하지 않았으므로 해당사항 없습니다.

(3) 기타자산

당 회사의 기타자산은 유동자산으로 미수금 및 선급비용 등입니다

라. 부동산개발사업 현황

당사는 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없습니다.

마. 부동산임대사업 현황

부동산명	임대가능 면적(평)	임대면적	임대율(임대면적 /임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (평)당 연 임대료
극동빌딩	18,859	17,162	91.0%	12,579	94	733
	공실	1,697	9.0%			
합 계	18,859	18,859	100.0%			

- 임대면적단위당 연임대료 = 12,579,801,083 원 / 17,162 평
 - 극동빌딩은 사업계획보다 앞당겨 2004 년 3 월에 5.4%의 공실률을 기록한 바 있습니다. AMC 는 극동빌딩내 장기간 임대료를 연체중인 임차인들의 명도를 유도하고 이들의 임대공간에 대체 임차인을 유치하여 장기적으로 임차인의 임대료 납입능력의 견실화를 유도하는 등 Tenant Restructuring 을 착수하였습니다. 그 결과 일부 장기체납중에 있는 임차인을 퇴거시키는 과정에서 2004 년 2 분기부터 공실률이 소폭 상승하였습니다.
- 극동빌딩의 월말 공실율 추이는 다음과 같습니다.

2003-12	2004-01	2004-02	2004-03	2004-04	2004-05	2004-06	2004-07
7.6%	7.8%	8.3%	5.4%	7.1%	8.1%	9.0%	6.2%

- 2004 년 7 월 이후 신규 임차인과의 임대성공으로 인해 극동빌딩의 공실률은 사업계획대로 7%대에 근접할 것으로 예상됩니다.

바. 투자 계획

(1) 제 1기 사업연도중 부동산에 대한 자본적 지출

극동빌딩은 1 층 로비, 2 층 일부 및 엘리베이터홀, 공용공간 및 지하 아케이드의 벽면, 천정, 바닥등의 투자공사를 통해 건물이미지 개선 및 설비 성능을 통해 회사의 향후 Cash Flow 를 증가시킬 목적으로 아래와 같이 레노베이션 공사를 계획, 추진하였습니다.

- 시행시기 : 2004 년 4 월 ~ 7 월
- 공사금액 : 1,603 백만원 (건축공사도금액 및 공사 감리비 포함)
- 공사 감리 : 한미파슨스

극동빌딩은 빌딩성능개선을 위하여 제 1 기 동안 106 백만원의 건물부속설비에 대한 자본적지출을 통하여 순환펌프 시스템을 교체하고 및 주차장정산 시스템 등을 신규로 설치하였습니다.

(2) 제 2 기 사업연도중 부동산에 대한 자본적 지출 계획

회사는 극동빌딩 인수 단계에서 빌딩실사를 통해 계획한 노후설비 교체 및 신규설비 장착 등의 투자를 최초 사업계획상 정한 부동산투자자액 예산을 사용하여 체계적으로 추진중입니다. 2 기 동안의 부동산 자본지출 에 대한 예산집행 계획은 다음과 같습니다.

1) 2004 년 7 월에 완공하여 공사검수중인 로비 및 아케이드, 엘리베이터홀 등에 대한 레노베이션 투자공사에 대한 잔금 477 백만원을 지급할 계획입니다.

2) 극동빌딩은 빌딩의 주요부속설비 및 건물에 대하여 신규공사로 약 1,969 백만원의 투자를 통해 다음과 같은 투자공사를 완료할 예정입니다.

- 공조기 냉수, 스팀 입상배관 교체공사
- 빌딩 자동제어시스템 공사 및 지하 1 층 횡주배관 공사, 보안시스템설치
- 소화용 펌프 교체공사
- 옥상 및 지하 간선 케이블 및 MCC 판넬 교체
- 변압기 교체, 전력 수전설비 및 각층 분전반 보수 및 교체 공사
- 발전기실 환기시스템 배관덕트 교체공사
- 옥상 그릴 전면 교체, 옥상 및 아케이드 방수 우레탄 공사, 스펀드럴 교체공사
- 건물 서향 Canopy 및 아케이드 입구 투자공사
- 아케이드 주출입구 투자공사

상기 투자공사중 빌딩 자동제어시스템 공사 및 지하 1 층 횡주배관 공사, 보안시스템설치 투자공사의 경우 이미 1 기 사업연도중에 공사를 착공했으며 그 투자공사비에 대한 지출이 2기부터 집행될 예정입니다.

상기 투자공사의 투자재원은 다음과 같으며, 동 투자공사 자원조달을 위해 주주로 부터의 유상증자는 요구되지 않습니다.

- 1,500 백만원 : 2 기 사업연도로부터의 현금흐름을 재원으로 투자하기로 창립총회에서 사용승인한 예산

- 469 백만원 : 회사의 극동빌딩 인수시 AMC 가 최초 사업계획에 대비하여 부동산 취득원가중 거래부대비용을 절약한 재원으로 이사회가 노후설비 교체예산으로 이연사용승인한 예산

사. 운용실적

(1) 총손익

(단위 : 백만원, %)

구분	평가손익			운영(처분)손익			부동산 임대료 수익	기타손 익	계
	부동산	부동산관 련 유가증권	유가증권	부동산	부동산관 련 유가증권	유가증권			
제1기	금액	-	-	-	-	-	6,504	-74	6,430
	비율	-	-	-	-	-	101.15	-1.15	100.00

참고)

* 기타손익은 영업수익 중 관리수익, 주차수익, 입주사부담관리비수익, 기타임대구익의 합계에서 영업비용을 차감한 금액으로 총 손익의 합계는 영업이익을 기준으로 작성하였습니다.

* 영업비용인 부동산운용비용 및 일반운영비용의 구성내역은 재무정보란의 손익계산서에 기재되어 있습니다.

(2) 수익률

* 하기 수익율은 당기순이익/납입자본금으로 측정한 연환산 자기자본수익율입니다.

1) 연평균수익률

(단위 :%)

	1회계연도(2003.12.12~2004.06.30)
당해 부동산투자회사	9.57
비교지수	-

2) 누적수익률

(단위 : %)

	1회계연도(2003.12.12~2004.06.30)
당해 부동산투자회사	9.57
비교지수	-

3) 연도별 수익률

	1회계연도(2003.12.12~2004.06.30)
당해 부동산투자회사	9.57
비교지수	-

아. 투자전략

(1) 투자 및 자산의 운용

당해 회사는 투자자들의 수익을 극대화하기 위한 투자전략하에 다음과 투자방침을 가지고 있습니다.

첫째, 당해 회사는 자산 운영기간중 안정적인 고수익과 자본적 이득을 창출할 수 있는 잠재력이 있는 서울 중심지의 빌딩을 매입합니다.

둘째, 회사는 기업구조조정 중이거나 매각대금으로 부채를 상환할 것을 목적으로 기업들이 매각하는 상업용 오피스 빌딩 등 수익성 부동산에 주로 투자하며, 대체 가격에 하회하는 저평가된 부동산을 매입하는 것을 추진합니다.

셋째, 매입한 부동산이 노후화된 경우 회사는 리모델링을 통해서 임대료 인상을 가능케하여 현금 유입을 늘리고 부동산 가치를 상승시키도록 노력합니다.

당해 회사의 위와 같은 투자전략을 하에 투자 부동산에 대하여 다음과 같은 자산 운용전략을 통해 투자자들에게 귀속될 수익율의 극대화를 추진하고 있습니다.

첫째, CBD 내에서 현재 A 등급 빌딩에 임차중인 국내기업 또는 외국기업중 비용절감 계획을 가지고 있는 임차수요와 사업확장을 계획중인 현재 C 등급 빌딩 임차인에게 차별화된 마케팅을 구사하여 임대율을 제고하고 안정적인 임대기반을 구축합

니다.

둘째, 빌딩의 공간활용을 최적화하고 편리성 제고를 통해 이전임차인을 최소화하고 임차인 만족도를 높여 질적으로 우수한 임차인을 유치하는 등 체계적인 임차인 관리전략을 통해 임대료 및 임대조건의 수준을 개선합니다.

세째, 자산의 물리적 수준 향상을 통해 임대수입을 더욱 강화하며 임대율의 상승을 꾀하기 위한 다양한 마케팅을 전개합니다.

넷째, 임차인의 만족을 유지시키는 범위에서 효율적인 비용관리를 포함하는 부동산의 체계적이고 투명한 관리시스템으로 자산의 수익가치를 향상시키기 위하여 노력합니다.

(2) 자산의 처분

당해 회사는 5년 청산형의 한시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요합니다.

회사는 그 존속기간의 범위 내에서 투자자들에게 귀속될 수익율을 극대화시키는 방식으로 보유 부동산 매각을 추진합니다. 이를 위해 회사는 그 존속기간 만료 전이라도 계속적으로 부동산의 조기매각 가능성을 검토하며, 그러한 조기매각이 투자자들에게 중요한 수익을 창출할 수 있다고 믿는 경우 자산관리회사는 회사에게 이를 추천합니다.

회사는 청산시점에 보유 부동산인 극동빌딩을 적절한 투자회수전략을 통해 시장에서 성공적으로 매각하여 투자자에게 자본적 이득을 제공하는 것을 처분원칙으로 하고 있습니다.

당해 회사의 투자회수는 다음의 방법중 매각시점에 가장 적절한 방식으로 이루어질 것입니다.

- ① 당해 회사 청산시 시장에서의 부동산의 성공적인 매각
- ② 타 기업구조조정부동산투자회사와 합병
- ③ 일반 부동산투자회사로의 변경

자. 투자제한

(1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련유가증권에의 투자, 예금기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

(2) 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 총자산의 100 분의 70 이상을 다음 각호의 부동산으로 구성해야 합니다.

- ① 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산
- ② 채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정 이행 등을 위하여 매각하는 부동산
- ③ 회사정리법에 의한 회사정리절차 및 화의법에 의한 화의 계획에 따라 매각하는 부동산
- ④ 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

2) 다음 각 호에 해당하는 금액은 전 1)항의 총자산의 100 분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- ① 건축중인 건축물에 투자한 금액
- ② 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액
- ③ 부동산의 소유권 및 지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 자산운용사에서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다

4) 회사는 자기자본의 100 분의 30 을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 부동산개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 사업계획서를 작성하여야 합니다

(3)유가증권에의 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
- ④ 부동산투자회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

2) 회사는 전 1)항 제 2 호 내지 제 4 호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6 월 이내에 전 1)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 유가증권에 대하여는 그러하지 않습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 유가증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6 월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

5) 기타 여유자금의 유가증권 투자는 당해 회사 정관의 규정에서 정한 범위 내에서 운용하도록 합니다.

(4)거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 유가증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분)에 해당하는 거래를 할 수 없습니다.

① 회사의 임원 및 그 특별관계자

② 회사의 주식을 100 분의 3 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

2) 전 1)항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 않습니다.

① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (단, 회사의 임원 및 그 특별관계자와의 거래는 여전히 금지됨)

③ 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 경우

3) 회사는 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권의 거래행위를 할 수 없습니다. 다만, 다음 각호의 경우에는 그렇지 않습니다.

① 고객이 주주로부터 주식의 매수청구 또는 환매청구가 대량으로 발생하여 일시적으로 매수대금 또는 환매대금의 지급이 곤란하여 고객이 보유하고 있는 유가증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피한 경우

② 일반분양·경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

③ 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (당해 부동산투자회사의 임원·직원 및 그 특별관계자를 제외)

④ 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

(5) 차입 등의 제한

당해 회사는 자금을 차입하지 못하게 되어있습니다.

다만, 운영자금을 일시적으로 차입하는 경우 등 투자목적이 아닌 경우로서 다음 각 사항에 해당하는 경우 중 주주총회 및 이사회 결의를 거친 때에는 예외로 합니다.

- 1) 운영자금을 일시적으로 차입하는 경우
- 2) 부동산을 취득함에 있어 보증금 등 당해 부동산이 담보된 부채를 불가피하게 인수하는 경우
- 3) 주택건설촉진법 제 10 조의 규정에 의한 국민주택기금 등 공공목적에 사용되도록 조성된 기금으로부터 자금을 일시적으로 차입하는 경우
- 4) 부동산투자회사법 제 49 조의 4 의 규정에 의한 주식의 매수청구 또는 동법 제 49 조의 5 의 규정에 의한 환매청구가 대량으로 발생하여 일시적으로 매수대금 또는 환매대금의 지급이 곤란한 경우

차. 투자와 관련된 위험

가. 상업용 부동산 시장위험

1) 일반위험

당 회사의 투자는 부동산소유 및 운영과 관련된 일반적인 위험, 경기의 변동, 시장상황의 변화, 임대시장의 상황, 시장임대료의 변화, 임대료 손실, 임차인의 자금경색에 따른 임대료 미지급, 주기적인 보수, 수선 및 임대에 따른 비용의 지출에 영향을 받으며, 유동성이 떨어지는 부동산시장의 특성상 경기 변동 및 기타 상황 변화에 따라 신속하게 현금화하지 못할 수 있는 위험이 있습니다.

2) 임차인 신용위험

회사 수입의 대부분은 부동산 임대료에서 발생되며 이에 따라 회사의 배당 가능 현금흐름 및 배당여부는 임차인이 계약을 이행하지 못하는 경우에는 영향을 받을 수 있습니다. 회사의 임차인은 파산법등의 보호를 구할 수 있으며 이에 따라 임대료의 지급이 지체되거나 거절되거나 임대차계약이 종료 될 수 있습니다. 임차인은 사업상의 위험에 노출되어 있으며 이로 인해 임대료 지급의 의무를 성실히 이행하지 못할 위험이 있습니다.

3) 임대차계약 종료의 위험

당 회사는 임대부동산의 일반적인 위험 즉, 임대차계약 만료, 갱신거절, 현재의 임대료보다 낮은 계약의 가능성, 임대차 활동을 위한 비용의 지출 위험 등에 노출되어 있습니다.

4) 자산가치의 하락

당 회사가 보유한 빌딩의 처분 시 경기의 하락, 부동산시장의 경쟁상황, 이자율의 변동, 용자상황의 변동, 세제의 변화, 규제에 변화 및 제어할 수 없는 여러 이유로 자산가치의 하락 가능성이 있으며, 자산가치에 대한 어떠한 확신도 제공할 수 없습니다.

나. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 당 회사와 같은 기업구조조정부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 회사의 주식에 투자하는 경우 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

다. 제시된 예상배당률을 지급하지 않을 수 있는 위험

당 회사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 서울 오피스 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증 되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당률을 지급 할 수 있다는 보장은 할 수 없습니다.

라. 재해 등 불가항력에 대한 위험

당 회사는 화재 보험을 포함하여 빌딩의 물리적 손실을 보상 할 수 있는 빌딩의 보험에 가입 할 예정입니다. 그러나, 일정한 손실은 불가항력적인 경우로 기인하며 이러한 경우는 보험으로 보상되지 않습니다. 인플레이션, 빌딩관리규정의 변동, 환경관련 규정의 변동 등도 이로 인해 빌딩의 가치가 하락하거나 손실되더라도 보상되지 않는 요인이 될 가능성이 있습니다.

마. 자산처분 외 대안이 실행가능하지 않을 수 있는 위험

당 회사의 존속기간내에 CR REIT 의 일반 REIT 전환을 가능하게 하는 법률 개정이 이루어지지 않거나 당 회사 존속기간 중 다른 CR REIT 와의 합병이 불가능 한 경우, 당 회사의 처분전략은 시장에서의 매각으로 제한될 수 있습니다.

바. 역 부채효과의 가능성

당 회사는 부채조달에 따른 위험에 노출됩니다. 즉, 회사의 현금흐름이 용자의 원리금 상환에 부족하거나 자본적 지출 또는 임대를 위한 비용 조달을 위한 용자가 우호적인 조건으로 이루어지지 않을 수 있습니다. 해당부동산은 용자에 의한 저당권이 설정되어 상환이 이루어지지 않는 경우와, 경매가 실행되거나 저당권자에게 권리가 이양될 가능성이 있으며 이는 회사의 수입 및 가치를 하락 시킬 수도 있습니다. 또한 회계법인의 독립적인 실사보고서에 따르면 공실율이 24.6%까지 상승하게 되면 대출기관과 약정되어 있는 이자보장율을 지키지 못하게 되어 역 부채효과의 가능성이 있습니다.

사. 관련법령 및 세법의 개정으로 인한 부동산투자회사 성격의 변동

회사관련법, 부동산투자회사법 및 부동산 관련 법규 등의 변화는 당해 회사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며 이에 따라 배당률과 수익률도 변동 할 수 있습니다. 기업구조조정부동산투자회사에게 세제 혜택을 부여하고 있는 세법이 개정될 경우에도 투자자들의 배당수익율이 변동될 수 있습니다.

아. 유동성 위험

당 회사의 주식이 증권거래소에 상장이 되더라도 거래량이 매도를 원하는 어떠한 시기에 충분한 유동성을 부여한다는 확신은 없습니다.

자. 주식, 주주의 의사결정 등과 관련된 위험

1) 주식관련 위험

당 회사는 존속기간 동안 기존 보유부동산의 처분 등으로 신규 부동산의 편입시 편입대상 상품의 확정 등에 관해서는 주주총회의 결정사항으로 기본적으로 투자자의 입장에서 의사결정이 이루어 질 것입니다. 만일 신규 편입될 투자대상 상품이 확보된 부동산보다 안정성이 떨어지고 위험도가 높을 경우 주가하락의 위험이 있을 수 있습니다.

2) 주주의 의사결정의 한계와 관련환 위험

주주는 당 회사의 경영과 관련한 자신의 의견 반영에 실패할 수 있습니다. 회사의 경영권 행사는 주주들의 의결권을 보유한 주식수에 따라 달라지므로 소액 주주들의 경우 자신의 의견을 경영에 충분히 반영시키지 못할 수도 있습니다.

카. 이익 등의 배당방법

(1) 배당가능이익 및 배당률

일반적으로 투자자에 대한 배당가능이익은 자산운영으로부터 발생하는 수입에서 부동산 운영관련 비용 및 부동산투자회사운영관련 비용을 차감한 금액과 일치하게 됩니다. 그러나, 당해 회사는 기업구조조정부동산투자회사로서 일반부동산투자회사에 적용되는 부동산투자회사법 제 28 조 배당의 규정을 적용 받지 않음으로써 상법에 의해 이익배당금의 100분의 10에 해당하는 금액을 이익준비금으로 적립하여야 하며 청산시 배당가능토록 되어 있습니다. 따라서, 당해 회사의 당기배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익에서 이익준비금, 주식할인발행차금상각액 등을 차감한 금액으로 규정됩니다.

당해 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며 청산 시에는 적립된 이익준비금을 함께 배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상부동산을 통해 발생된 임대료 수익등을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 관리하여 존속기간동안 매 6개월 결산기마다 배당을 실시함을 통하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획입니다.

회사의 설립시 사업계획서상 제시했던 연도별 배당율은 다음과 같습니다.

	2004-06	2004-12	2005-06	2005-12	2006-06	2006-12	2007-06	2007-12	2008-06	2008-12
	FY1	FY2	FY3	FY4	FY5	FY6	FY7	FY8	FY9	FY10
액면 배당율	3.38%	3.58%	4.18%	3.81%	4.53%	4.15%	5.21%	4.81%	5.76%	17.48%
연환산 액면배당율	6.75%	7.15%	8.36%	7.62%	9.07%	8.30%	10.42%	9.62%	11.52%	34.95%
5년 평균 배당률	11.38%									

회사의 제 1기 배당률 실적 반영후 회사의 현행 회계정책 하에서 1기 사업연도말 현재 향후 예상되는 사업계획상 연도별 배당율은 다음과 같습니다.

	2004-06	2004-12	2005-06	2005-12	2006-06	2006-12	2007-06	2007-12	2008-06	2008-12
	FY1	FY2	FY3	FY4	FY5	FY6	FY7	FY8	FY9	FY10
액면 배당율	4.58%	3.80%	3.94%	4.05%	4.29%	4.40%	4.95%	5.07%	5.49%	17.74%
연환산 액면배당율	8.27%	7.59%	7.88%	8.11%	8.57%	8.80%	9.90%	10.13%	10.99%	35.48%
5년 평균 배당률	11.57%									

당 회사의 예상배당률은 최초 사업계획서 작성 당시의 부동산의 공실, 임차인의 신용도, 향후 지출될 자본적 지출액 및 당 회사의 투자대상부동산과 관련된 비용 및 임대차 마케팅비용, 미래 임대료 및 서울 오피스 시장의 수급상황, 경쟁, 환경 및 기타 관련법상의 법적요인에 대한 추정치에 기반하고 있습니다. 회사에 대한 투자자는 경제환경 변화 및 기타 제반 요인에 따라서 실제 배당율은 상기 예상배당율과 달라질 수 있다는 점을 유념하여 투자의사결정을 신중히 하여야 합니다. 회사는 예상배당률 추정치에 대해서 주주에게 어떠한 보증이나 확신을 제공할 수는 없습니다. MCO CR REIT에 대한 주주의 투자는 확정금리보장 상품이나 예금이 아니며, 따라서 회사 및 회사의 수탁기관들은 상기 배당율에 대해서 어떠한 보증이나 책임을 부담할 수 없습니다.

실제 배당금은 각 사업연도의 경영성과 및 결산 결과에 따라 각 결산기별로 이사회에서 제출한 배당계획을 정기주주총회에서 승인하는 상법상 배당절차를 통해서 확정됩니다.

(2) 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 제 1기 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2004년 6월 30일까지로 합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급될 것입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

	홀수연도 종료일 : 매년 6월 30일	짝수연도 종료일 : 매년 12월 31일
주주총회 및 배당금 지급 예정일	매년 9월 30일 이내	익년 3월 31일 이내

타. 자산평가 및 공시방법

(1) 자산평가 방법

당해 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의합니다.

1. 부동산의 경우는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법시행령 제 12 조의 규정에 의하여 평가한 가액으로 합니다. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 장부가액 (취득가액)을 기준으로 할 수 있습니다. (** 신주발행 등을 위한 부동산의 평가는 위의 1. 방법으로 하나 회계상 재무제표는 기업회계기준에 의거하여 취득가액에 의하는 장부가액으로 평가됩니다.)
2. 유가증권의 경우에는 증권투자회사법시행령 제 29 조제 2 항 및 제 3 항의 규정을 준용하여 산정합니다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 합니다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 합니다.

(2) 공시 방법

- 1) 산출주기 : 부동산에 대한 자체평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 공시는 투자보고서를 통해 매 분기별 공시하는 것을 원칙으로 하나 자산가치의 현저한 변화 등 필요 시에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 및 장소
 - 투자보고서: 자산관리회사, 일반사무관리회사의 본점 및 인터넷홈페이지 , 건교부 인터넷 홈페이지에 공시됩니다.
 - 사업보고서 등: 사업보고서 등은 금융감독원 인터넷 공시사이트 (www.dart.fss.or.kr) 및 자산관리회사의 홈페이지(www.macquarie.co.kr/property), 일반사무관리회사의 홈페이지 등에 공시됩니다.

3. 자금 조달내역

가. 자금조달의 기본방침

회사는 설립시 받기인 및 기타주주의 41,252 백만원 현금출자와 일반공모 투자자의 주식모집을 통한 35,151 백만원의 현금출자를 합하여 총 763 억 3 백만원의 자금을 주주로부터 조달하였습니다.

나. 외부자금조달 요약표

[국내조달]

(단위 :백만원)

조달원천	기초잔액	순증(감)	기말잔액	비고
은행	-	-	-	-
보험회사	-	-	-	-
종합금융회사	-	-	-	-
여신전문금융회사	-	-	-	-
상호저축은행	-	-	-	-
기타금융기관	-	-	-	-
금융기관 합계	-	-	-	-
회사채 (사모)	-	-	-	-
회사채 (공모)	-	-	-	-
유상증자	35,152	-	35,152	일반공모
자산유동화	-	-	-	-
기타	41,151	-	41,151	받기인 및 기타주주
자본시장 합계	76,303	-	76,303	-
주주·임원·관계회사차입금	0	-	0	-
기타	0	-	0	-
총계	76,303	-	76,303	-

다. 차입에 관한 사항

[차입내역]

(단위 :백만원)

구분(차입목적)	기초잔액	증가	감소(상환)	기말잔액	비고
운영자금의 차입액	1,700	-	1,700	-	-
부동산관련 부채인수	75,244	-	-	75,244	-
국민주택기금 등 기금 수용액	-	-	-	-	-

주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-
-------------------------------	---	---	---	---	---

[차입처]

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조정	기말잔액
1. 삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.03% 1)	만기일시상환	45,898,840,000
	2003.12.29	1,037,000,000	6.03%	만기일시상환	-
2. 삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.03% 1)	만기일시상환	12,791,480,000
	2003.12.29	289,000,000	6.03%	만기일시상환	-
3. LG화재	2003.12.26	10,534,160,000	6.03% 1)	만기일시상환	10,534,160,000
	2003.12.29	238,000,000	6.03%	만기일시상환	-
4. 대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.03% 1)	만기일시상환	6,019,520,000
	2003.12.29	136,000,000	6.03%	만기일시상환	-
		76,944,000,000			75,244,000,000

주 1) 장기차입의 경우 5년간 차입을 하였으며 차입일로부터 1년이 경과한 뒤의 이자율은 6.9%로 변경됨.

4. 경영상의 주요계약 등

가. 경영상의 주요계약

해당사항 없습니다.

나. 영업양수·도계약

해당사항 없습니다.

다. 업무위탁계약

(1) 부동산투자자문계약 또는 자산관리계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간

계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 자산관리위탁보수

(주)맥쿼리인터내셔널자산관리에 지급하게 될 수수료의 내역은 다음과 같습니다.

지급내역		지급시기	
위탁 수수료	자문수수료	- 자산매입가격의 0.55% - 지급시기 : 매입 완료시 - 자문내역 : 자문내역 : 당 회사를 대신한 투자대상 자산을 확보 및 확보를 위한 계약금 선급, 투자대상 자산 취득을 위한 자본 구조에 대한 자문, 건설교통부 승인 획득 및 투자대상 자산에 부채 구조에 대한 자문	매입시점
	관리수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익에 다음의 요율을 적용하여 각 기별로 지급함 -1기 : 없음 · -2기 : 17% · -3기,4기 : 11% · -5기~10기 : 11.3%	매6개월
	매각수수료	매각 잉여금액의 25%매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 합한 금액을 공제한 금액매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급	청산시점
	성과수수료	투자자의 5년간 내부수익률 11.5%를 초과하는 금액의 40%성과수수료는 매각수수료지급요건(매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과)을 만족하는 경우 지급	청산시점

* 상기의 매각 및 성과수수료는 당 회사의 청산, 타 기업구조조정부동산투자회사와의 합병 및 부동산투자회사로의 전환시 적용되며, 청산, 합병 및 전환시의 가격을 근거로 매각 및 성과수수료가 산출됩니다. 매각 및 성과수수료의 지급 시점은 당 회사의 청산 또는 부동산투자회사로의 합병 및 전환시점 입니다. 이와 같은 성과수수료 구조는 자산관리회사로 하여금 당 회사의 수익 및 자산가치 상승을 위한 최선의 자산운용을 하도록 만들기 위한 것 입니다.

다) 자산관리위탁보수의 지급방식

-기본보수 : 매 사업년도별 6 개월로 후급으로 지급하며, 6 개월에 미달하는 경우 당해 분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

- 성과보수 : 청산시에 지급합니다.

라) 주요업무

주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리는 당해 회사로부터 그 자산의 투자운용업무를 위탁받아 다음 각호에 해당하는 방법으로 운용하게 됩니다.

- 1) 부동산 취득·관리·개량 및 처분업무
- 2) 부동산 개발 및 임대차업무
- 3) 유가증권 매매업무
- 4) 금융기관에의 예치업무
- 5) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분업무
- 6) 기타 상기 각항과 관련하여 필요한 사항 또는 당해 회사를 대행하는 업무
 - ① 당해 회사의 투자관리업무
 - ② 부동산투자자와 관련된 위험관리시스템의 구축 및 위험평가업무
 - ③ 관련인가관청의 인가와 관련된 업무
 - ④ 관계법령에 의하여 사무수탁회사가 주주, 채권자, 감독기관등에 보고, 공시, 통지 등의 업무를 수행하는데 필요한 자산운용 자료의 제공
 - ⑤ 상기 각호 이외에 당해 회사를 대행하여 수행하도록 별도 계약을 맺은 업무

2) 부동산투자자문회사 또는 자산관리회사에 관한 사항

① 회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사 맥쿼리인터내셔널자산관리

(영문: Macquarie International Asset Management Co., Ltd)

나. 주 소: 서울특별시 중구 소공동 110 번지 한화빌딩 4 층

다. 건설교통부 자산관리회사 인가: 2003 년 6 월 30 일

라. 주주현황:

구 분	출자금 (원)	인수주식수 (주)	지분율 (%)
맥쿼리 은행	7,000,000,000	1,400,000	100.00
계	7,000,000,000	1,400,000	100.00

마. 업무수행의 방법

기업구조조정부동산투자회사의 위탁을 받아 부동산투자회사법 제 21 조 및 제 49 조의 3 에서 정하는 바에 따라 그 자산의 투자·운용업무를 수행하고자 합니다.

② 최근 2 사업연도의 요약재무내용

가. 추정 대차대조표

(단위: 천원)

구 분	2004. 03. 31	2005. 03. 31	2006. 03. 31
I. 자 산	7,345,171	8,104,705	10,039,475
1. 유동자산	4,939,602	2,504,705	4,039,475
2. 고정자산	2,405,568	5,600,000	6,000,000
II. 부 채	692,443	400,000	600,000
III. 자 본	6,652,728	7,704,705	9,439,475
자본금	7,000,000	7,208,000	7,704,705
이익잉여금	-470,470	496,705	1,734,770
IV. 자본 및 부채 계	7,345,171	8,104,705	10,039,475

나. 추정 손익계산서

(단위: 천원)

구 분	2004. 03. 31	2005. 03. 31	2006. 03. 31
영업수익	871,035	2,800,000	5,355,200
영업비용	1,233,727	2,388,171	3,138,234
영업이익(손실)	-362,692	411,829	2,246,966
영업외수익	3,677	286,877	270,852
영업외비용	3,998	-	-
경상손익	-363,012	698,706	2,487,818
법인세	-	202,001	753,048
당기순이익	-363,012	496,705	1,734,770

③ 회사가 속해있는 기업집단의 개요
해당사항 없습니다.

④ 운용자산규모

기준일 현재 운용중인 자산은 (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
뿐입니다.

⑤ 자문 및 자산운용 등과 관련한 주요실적

기준일 현재 운용중인 자산은 (주)맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
뿐입니다.

⑥ 자산운용전문인력에 관한 사항 (2004.6.30 현재)

성명	직위	학력 및 자격사항	주요경력
그라함섹덴	대표이사	캠브리지대학교토지경제학 석사 영국왕립공인감정평가사 호주부동산협회 정회원	호주 CB Richard Ellis 호주 맥쿼리은행 맥쿼리인터내셔널 서울 지점
한진수	상무이사	일리노이대학교경영학 석사	굿모닝증권 국제조사부 선임연구원 IMM투자자문사 맥쿼리인터내셔널 서울 지점
문성식	이사	루이지애나주립대학교 학사	대우 해외부동산투자실 대우 호주지점 맥쿼리인터내셔널 서울 지점
김태형	이사	텍사스대학교 법학박사 미국변호사	체이스은행 서울지점 체이스증권 부동산투자부문 맥쿼리인터내셔널 서울 지점
이상호	차장	홍익대 산업공학 학사 미국회계사	대우건설 해외부동산투자실 (주)코람코 자산관리팀
김재석	과장	서울대학교경제학 학사 공인회계사 Certified Property Manager	삼일회계법인 FAS 스타 프로퍼티 매니지먼트 등

⑦ 손해배상책임에 관한 사항

해당사항 없습니다.

⑧ 기타 투자자에게 필요한 사항
해당사항 없습니다.

(2) 판매계약

1) 위탁계약의 개요

당 회사는 공개모집하는 기명식 보통주식 7,030,300 주를 발행함에 있어 공동주관 회사(인수인)로서 대우증권(주), 삼성증권(주), SK 증권(주)에 총액인수 및 모집을 위탁 하여 인수업무를 수행하였습니다. 계약기간은 계약체결일로부터 법인설립등기 및 공증일까지로 하며, 위탁보수는 공개모집금액인 35,151,500,000 원의 2.3%인 808,484,500 원으로 하였습니다.

판매회사의 주요 업무는 주식 인수 및 공모, 잉여청약금 환급 등 입니다.

2) 판매회사에 관한 사항

<대우증권>

① 판매회사의 개요

가. 명 칭: 대우증권주식회사

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의도동 34-3 (본점 소재지)

다. 주요주주

2003년 3월말 기준

주주명	소유주식수	소유비율	비고
한국산업은행	74,309,252주	38.44%	
시중은행	21,680,000주	11.21%	
외국인	6,944,792주	3.59%	
우리사주조합	2,712,203주	1.40%	
기타	87,687,536주	45.36%	
계	193,333,783주	100.00%	

② 영업점포현황

(단위 : 개)

구분	지점	영업소	기타 사무소	계
국내	119	1	-	120
국외	-	-	현지법인 3 사무소 1 투자자문 1. 은행 1	6
계	119	1	6	126

주) 지점은 본점, PB 포함, 국외의 기타사무소는 현지법인과 사무소, 투자자문, 은행 포함

③ 주요 판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	1998. 12. 31	1999. 12. 31	2000. 12. 31	2001.12. 31	2002. 12. 31
판매잔고	168,296	97,668	78,535	49,844	45,775

주) 기준일말잔고 기준 (Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 4. 1 ~ 2003. 3. 31	
	주관회사실적	인수수료
기업공개	597,265	13,531

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구 분	2002. 1. 1 ~ 2002. 12. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회 사 채	1,549,506	2,082,500	3,560

4) 부동산투자회사주식 인수실적(인수금액)

(단위: 백만원)

구 분	부동산투자회사주식
코크렙 제2호	7,600
유레스메리츠 제1호	5,000
코크렙 제3호	5,750

<삼성증권>

① 판매회사의 개요

가. 명 칭: 삼성증권주식회사

나. 주 소: 서울특별시 종로구 종로 2 가 6 번지 (본점 소재지)

다. 주요주주

(2003 년 7 월 31 일 현재)

주주명	소유주식수	소유비율	비 고
삼성생명보험(주)	7,603,659주	11.38%	
삼성화재해상보험(주)	5,163,442주	7.73%	
삼성카드(주)	2,386,898주	3.57%	
삼성캐피탈(주)	756,296주	1.13%	
삼성문화재단	192,641주	0.29%	
삼성물산(주)	180,172주	0.27%	
이건희	67,347주	0.10%	
황영기	26,462주	0.04%	
반용음	9,394주	0.01%	

계	16,386,311주	24.52%	
---	-------------	--------	--

② 영업점포현황

(단위 : 개)

구분	지점	출장소	현지법인	사무소	계
국내	114	2	-	-	116
국외	-	-	3	2	5
계	114	2	3	2	121

③ 주요 판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	1998.12.31	1999.12.31	2000.12.31	2001.12.31	2002.12.31
판매잔고	182,170	155,768	187,489	191,372	246,172

주) 기준일말잔고 기준 (Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 4. 1 ~ 2003. 3. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	701,918	499,278	7,433
주식	5,200	5,200	50

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구 분	2002. 4. 1 ~ 2003. 3. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회 사 채	9,164,132	7,483,097	8,412

<SK 증권>

가. 명 칭: SK 증권주식회사

나. 주 소: 서울특별시 영등포구 여의도동 23-10 (본점 소재지)

다. 주요주주

2003 년 9 월 30 일 기준

주주명	소유주식수	소유비율	비 고
최 재 원	88,481주	0.03%	
SK건설(주)	46,378,750주	14.31%	
SK네트웍스(주)	46,306,000주	14.29%	
SKC(주)	39,733,451주	12.26%	
(주)위커틀	20,450,188주	6.31%	
SK캐피탈(주)	3,608,856주	1.11%	
SK증권 자사주	8,084,013주	2.49%	
SK증권 우리사주조합	1,804,689주	0.56%	
계	166,454,428주	51.37%	

② 영업점포현황

(단위 : 개)

구분	지 점	영업소	기타 사무소	계
국 내	53	-	-	53
국 외	-	-	-	
계	53	-	-	53

③ 주요 판매실적

1) 수익증권 판매실적

(단위: 억좌)

기준일	1999.12.31	2000.12.31	2001.12.31	2002.12.31	2003.06.30
판매잔고	16,423	34,078	25,381	24,710	19,731

주) 기준일말잔고 기준 (Mutual Fund 포함)

2) 주식 총액인수 및 판매실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 1. 1 - 2003. 7. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	5,375	5,613	338
C R리츠	33,250	29,450	730

3) 회사채 인수실적

(단위: 백만원)

구분	2002. 4. 1 - 2003. 7. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회사채	3,764,600	3,448,100	9,320
A B S	1,544,100	1,324,100	897

④ 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없습니다.

(3) 자산보관계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간 : 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위탁보수 : 당해 회사 총자산의 연 0.03%를 지급합니다.

다) 보수의 지급방식 : 매 분기별(3 개월)로 후급으로 지급하며, 3 개월에 미달하는 경우 당해 분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

라) 주요업무

1) 부동산의 보관

① 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리

② 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무

③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 유가증권의 보관 및 관리

① 유가증권의 인수, 인도 및 보관

② 유가증권 상 인정되는 제반권리의 행사

③ 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3) 현금의 보관 및 관리

① 현금의 수령, 지급 및 보관

② 제세공과금의 지급

③ 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급

④ 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2) 자산보관회사에 관한 사항

① 자산보관회사의 개요

가. 명 칭: 주식회사 우리은행

나. 주 소: 서울특별시 중구 회현동 1가 203 번지

다. 회사의 현황

설 립 일	자 본 금	종 업 원 수
1899년 1월 30일	27,644억원	10,200명

라. 수탁고 현황

(단위: 억원)

구 분	연 도		
	2000년말	2001년말	2002년말

자산보관	수탁고	169,532	164,067	209,300
------	-----	---------	---------	---------

② 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없습니다.

(4) 일반사무위탁계약

1) 위탁계약의 개요

가) 계약기간 : 계약체결일로부터 당해 회사의 청산일까지로 합니다.

나) 위탁보수 : 당해 회사 총자산의연 0.05%를 지급합니다.

다) 보수의 지급방식 : 매 분기별 3 개월로 후급으로 지급하며, 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우 당해분기수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

라) 주요업무

(1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- ① 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
- ② 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
- ③ 주주에 대한 제반 통지

(2) 주식발행에 관한 사무

- ① 주식의 발행 및 교부
- ② 예비증권 등의 보관 및 관리

(3) 당 회사의 운영에 관한 사무

- ① 이사회 및 주주총회의 소집, 회의의 준비·진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영과 관련하여 필요한 제반 사무
- ② "갑"의 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- ③ 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산

④ 발행주식의 거래소시장 상장이 필요한 경우 그 업무와 상장이후에 필요한 제반 업무

(4) 계산에 관한 사무

- ① 가. "갑"의 매결산기 재무제표 및 투자보고서 작성
- ② 나. "갑"의 매분기 재무제표 및 투자보고서 작성
- ③ 다. "갑" 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- ④ 회계법인을 통한 "갑"의 세무의 계산 및 신고 업무
- ⑤ "갑"의 회계감사 수검 업무

(5) 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

- ① 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공고업

무

- ② "갑"의 주식이 증권거래소에 상장 또는 증권업협회에 등록되었을 때 공시의무자인 "갑"의 공시업무
- ③ 매분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치 및 열람 제공
- ④ "갑"의 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- ⑤ 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
- (6) "갑"의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시에 따라 행하는 일반사무에 관한 업무

2) 일반사무수탁기관에 관한 사항

① 일반사무수탁회사의 개요

가. 명 칭:주식회사 우리은행

나. 주 소:서울특별시 중구 회현동 1가 203번지

다. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억좌, 개)

구 분		연 도		
		2000년말	2001년말	2002년말
일반사무수탁	수탁고	4,583	14,415	20,700

② 기타 투자자에게 필요한 사항

해당사항 없습니다.

(5) 기타 업무수탁기관에 관한 사항

해당사항 없습니다,

(6) 관리보수 등에 관한 사항

(단위 :원)

구 분	지급대상	지급금액		지급시기	비 고
운 용 수 수 료	(주)맥쿼리인	설립자문수수료	자산매입가격의 0.55%		

터내셔널 자 산관리	기본수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익에 다음의 요율을 적용하여 각 기별로 지급 함. -1기 : 없음· -2기 : 17%· -3기,4기 : 11%· -5기~10기 : 11.3%	매6개월
	매각수수료	매각 잉여금액의 25%매각잉여금액 : 매각 비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출 액을 합한 금액을 공제한 금액매각수수료 는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급	매각시
	성과수수료	투자자의 5년간 내부수익율 11.5%를 초과 하는 금액의 40%성과수수료는 매각수수료 지급요건(매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과)을 만족 하는 경우 지급	회사청산 시
보 관 수 수 료	(주)우리은행	총자산의 연0.03%	매3개월
관 매 수 수 료	대우증권(주) 삼성증권(주) SK증권(주)	수수료: 모집금액의 2.3%(808,484,500원)	법인설립 등기·익영 업일
일반사무위탁 수수료	(주)우리은행	총자산의 연0.05%	매3개월

5. 기타 투자 의사결정에 필요한 사항

가. 주주의 권리에 관한 사항

(1) 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권을 대리인에 의하여 행사할 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

(2) 서면에 의한 의결권 행사

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집 통지서에 주주의 서면에 의한 의결권행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

(3) 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

(4) 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

나. 과세처리에 관한 사항

(1) 발행회사에 대한 과세

가) 부동산 취득에 대한 취·등록세

2003년 12월 31일까지 기업구조조정부동산투자회사가 취득한 부동산에 대해서는 그 소유권이전에 관한 등기에 대한 등록세는 조세특례제한법 1) 제 119조 제 6항의 규정에 의하여 면제되고, 취득하는 부동산에 대한 취득세는 조세특례제한법 제 120조 제 4항의 규정에 의하여 면제되며, 이와 같이 면제된 등록세와 취득세에 대하여 농어촌특별세법 제 4조 제 12호 및 동법 시행령 제 4조 제 6항 제 1호의 규정에 의하여 농어촌특별세가 과세되지 아니하였습니다. 그러나 조세특례제한법 개정안에 따르면, 2004년 1월 1일 이후에 취득하는 부동산에 대해서는 취득세 및 등록세의 50%를 납부해야 합니다.

나) 법인설립등기에 대한 등록세

2006년 12월 31일까지 기업구조조정부동산투자회사의 설립에 관한 등기에 대한 등록세율은 조세특례제한법 제 119조 제 7항 및 지방세법 제 137조 제 1항 제 1호

의 규정에 의하여 출자금액(또는 출자가액)의 1,000 분의 4 의 세율이 적용되며, 이와 같은 등록세에 지방세법 제 260 조의 3 제 1 항 제 1 호의 규정에 의하여 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 부담하여야 합니다.

다) 법인세

기업구조조정부동산투자회사는 법인세법 제 51 조의 2 제 1 항 제 4 호 및 동법시행령 제 86 조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제 458 조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100 분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 따라서, 기업구조조정부동산투자회사의 회계 및 세무상소득금액의 차이가 발생하지 않음을 전제로, 배당에 따른 이익준비금 적립액을 제외한 배당가능이익 전액을 배당할 경우, 이익준비금 적립액에 해당하는 법인세만 발생하게 됩니다.

라) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

① 종합토지세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제 194 조의 15 제 4 항제 23 조의 규정에 의하여 분리과세되면 1000 분의 3 의 세율을 적용하게 됩니다. 이와 같이 산출된 세액에 대해서는 100 분의 15 의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 부담하여야 합니다.

② 재산세

기업구조조정부동산투자회사가 매년 6 월 1 일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제 188 조 제 1 항 제 2 호 2)의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 재산세를 부담하여야 합니다.

③ 지방교육세

기업구조조정부동산투자회사가 위 종합토지세와 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제 260 조의 2 의 규정에 의하여 지방교육세를 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 260 조의 3 제 1 항 제 4 호 및 제 7 호의 규정에 의하여 종합토지세액 또는 재산세액에 100 분의 20 의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

④ 도시계획세

기업구조조정부동산투자회사가 종합토지세 또는 재산세 과세대상 부동산을 보유하고 있는 경우 지방세법 제 235 조의 2 의 규정에 의하여 도시계획세 납세 의무가 발생하며, 지방세법 제 237 조의 규정에 의하여 부동산가액에 1,000 분의 2 의 세율을 적용하여 산출된 도시계획세를 납부하여야 합니다.

⑤ 공동시설세

기업구조조정부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제 239 조의 규정에 의하여 공동시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제 240 조 제 1

항 제 1 호의 규정에 의하여 건물가액에 초과누진세율을 적용하여 산출된 공동시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

가) 배당소득

거주자가 기업구조조정부동산투자회사로부터 2003 년 12 월 31 일 이전에 받는 배당소득에 대하여는 조세특례제한법 제 55 조의 2 제 5 항의 규정에 의하여 소득세법 제 14 조 제 4 항의 종합소득과세표준에 합산하지 아니 하고 16.5%의 세율(주민세 포함)을 적용하여 산출된 원천징수세액을 납부하는 것으로 납세의무가 종결됩니다. 다만, 이자소득 등의 종합과세기준금액이 4 천만원 이하인 경우에 한 합니다. 그러나 조세특례법의 개정으로 2004 년 1 월 1 일이후에 받는 배당소득에 대하여는 해당되지 않으므로 종합소득과세표준에 합산하여야 합니다.

거주자가 장기증권저축에 가입하여 증권거래법에 의한 유가증권시장에 상장되거나 협회중개시장에 거래되는 기업구조조정부동산투자회사주식에 투자하여 발생하는 배당소득에 대하여는 조세특례제한법 제 87 조의 3 제 2 항의 규정에 의하여 배당소득세가 과세되지 아니하며, 동 감면세액에 대하여 농어촌특별세법 제 4 조 제 4 호의 규정에 의하여 농특세가 과세되지 않습니다.

2) 양도소득

거주자가 기업구조조정부동산투자회사에 2006 년 12 월 31 일 이전에 출자함으로써 최초로 취득하는 주식을 양도하여 발생하는 양도소득에 대하여는 조세특례제한법 제 55 조의 2 제 5 항의 규정에 의하여 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호 의 규정에 의한 양도소득세가 적용되지 아니하며, 동 감면세액에 대하여 농어촌특별세법 제 5 조 제 1 항 제 1 호의 규정에 의하여 100 분의 20 의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

거주자가 증권거래법에 의한 주권상장법인 또는 협회등록법인인 기업구조조정부동산투자회사의 주식을 동법에 의한 유가증권시장 또는 협회중개시장을 통하여 양도하며, 동 거주자가 동 법인의 대주주가 아닌 경우에 발생하는 양도소득에 대하여는 소득세법 제 94 조 제 1 항 제 3 호 가목 및 나목의 규정에 의하여 양도소득세가 과세되지 않습니다.

(3) 기타 관계회사 또는 자회사에 대한 과세

해당사항 없습니다.

(4) 기타사항

기업구조조정부동산투자회사는 법인설립등기에 대하여 도시철도법 제 13 조 제 1 항 제 2 호 및 동법 시행령 제 12 조 제 1 항의 규정에 의하여 자본금액의 1,000 분의 1 에 상당하는 도시철도채권을 매입하여야 합니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제 173 조 제 1 항의 규정에 의하여 시·군 내에 사무소 또는 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하므로, 동법 제 177 조 제 1 항에 의한 법인 균등할 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제 244 조의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업자에 해당하지 아니하므로 동법 제 250 조 제 3 항의 규정에 의한 재산할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

기업구조조정부동산투자회사는 지방세법 제 249 조 제 1 항의 규정에 의하여 종업원 수가 50 인 이하인 경우에 해당하여 동법 제 250 조 제 2 항의 규정에 의한 종업원 할 사업소세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

다. 재판관할에 관한 사항

당 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 주식회사 (주)맥쿼리인터내셔널 자산관리 주소지의 관할 법원인 서울지방법원으로 합니다.

서울지방법원

주 소: 137-737 서울시 서초구 서초 3 동 1701-1

연락처:교환 (02) 530-1114, 530-2609 (민원안내)

공탁소 민원 (02) 530-1707 / FAX (02) 3477-8102

라. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 판매회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 기업구조조정부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

관련수탁회사가 기업구조조정부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

마. 이해관계의 충돌에 관한 사항

당해 회사는 서류상의 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 대리인위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사와 자산보관회사, 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만하면 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출활동이 당해 회사의 이해와 상충될 수도 있습니다.

바. 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

회사의 존속기관은 회사의 설립등기일로부터 5 년으로 하며, 회사의 정관에 의거하여다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- (1) 정관에서 정한 존립기간의 만료
- (2) 주주총회의 결의
- (3) 합병
- (4) 파산
- (5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- (6) 건설교통부장관의 설립인가의 취소

사. 투자자금의 회수방법

당해 회사는 원칙상 환매가 되지 않으나 현재 증권거래소에 상장되어 있으므로 투자기간 만료전에는 보유주식을 매도함으로써 투자자금을 회수할 수 있습니다.

아. 기타 공시관련사항

- (1) 투자보고서 및 사업보고서 등

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산 별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 유가증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 대차대조표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점 및 각 기관의 인터넷 홈페이지를 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에

제공할 것입니다.

(2) 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

(3) 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 판매계약서는 판매회사 본점 및 지점, 자산보관 및 일반사무수탁계약서는 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

(4) 주당 순자산가치

1) 산출주기 : 부동산에 대한 평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매분기별로 계산합니다.

2) 공시시기 : 매분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.

3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사 본점 및 자산관리회사, 건설교통부의 인터넷 홈페이지에 투자보고서를 통해 공시됩니다.

4) 공시장소 :

(주)맥쿼리인터내셔널자산관리 및 인터넷 홈페이지 (www.macquarie.co.kr/property)

(주)우리은행 본점 및 인터넷 홈페이지 (www.woorisamu.com)

자. 기타 중요한 사항

회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사, 판매회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제 1 기
[유동자산]	7,217
· 당좌자산	7,217
· 재고자산	-
[고정자산]	160,658
· 투자자산	63
· 유형자산	160,595
· 무형자산	-
자산총계	167,875
[유동부채]	921
[고정부채]	87,558
부채총계	88,479
[자본금]	76,303
[자본잉여금]	-
· 자본준비금	-
· 재평가적립금	-
[이익잉여금]	4,042
[자본조정]	△949
자본총계	79,396
매출액	10,092
영업이익	6,430
경상이익	4,273
당기순이익	4,042

[△ 는 부(-)의 수치임]

2. 재무제표 이용상의 유의점

가. 재무제표 작성기준

- (1) 당사의 재무제표의 작성은 발생주의를 기초로 하였습니다.
- (2) 당사는 위원회로부터 시정요구, 정정명령들을 받은 사실이 없습니다.
- (3) 당사는 감사인의 반기재무제표에 대한 검토결과 지적사항 , 위원회의 시정요구, 정정명령, 기타 수정사항이 발생하지 않았습니다.
- (4) 요약재무제표 및 재무제표에 기재된 내용은 기업회계기준과 합치하도록 작성하고 있습니다.

나. 기업회계기준 등의 위반사항

- (1) 재무제표를 수정하여야 하는 위반사항

해당사항 없습니다

- (2) 재무제표 수정과 관련없는 위반사항

해당사항 없습니다.

다. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없습니다.

3. 회계정보에 관한 사항

가. 대손충당금 설정현황

해당사항 없습니다.

나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

해당사항 없습니다.

다. 당해 사업연도의 대규모 자산교환거래 내역

해당사항 없습니다.

라. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

해당사항 없습니다.

마. 최근 5사업연도중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인

해당사항 없습니다.

바. 최근 5 사업연도중 직전사업연도대비 당기순이익 증감율이 30% 이

상이거나 흑자전환인 사업연도와 그 주요원인

해당사항 없습니다.

사. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황

해당사항 없습니다.

4. 재무제표

가. 대차대조표

대 차 대 조 표

제 1 기 2004.06.30 현재

(단위 : 원)

과 목	제 1 기	
자 산		
유동자산		(7,217,409,279)
당좌자산		(7,217,409,279)
현금및현금등가물		5,673,479,894
단기금융상품(주석3)		1,363,994,250
미수금		119,311,305
미수수익		30,450,827
선급비용(주석12)		30,173,003
고정자산		(160,657,896,269)
투자자산		(62,500,000)
장기금융상품(주석3)		62,500,000
유형자산(주석4,5,6,7)		(160,595,396,269)
토지		102,397,913,098
건물	57,640,829,514	
감가상각누계액	672,476,343	56,968,353,171
기계장치	42,000,000	
감가상각누계액	2,100,000	39,900,000
건설중인자산		1,189,230,000
자 산 총 계		167,875,305,548
부 채		
유동부채		(921,104,639)
미지급금(주석13)		68,778,953
미지급비용(주석12)		246,393,603
선수금		85,564,160
예수금		27,061,000
부가세예수금		291,244,483
미지급법인세		202,062,440
고정부채		(87,558,103,852)
장기차입금(주7,8,12)		75,244,000,000
임대보증금(주석7)		12,305,057,000

이연법인세대(주식11)		9,046,852
부 채 총 계		88,479,208,491
자 본		
자본금(주식9)		(76,303,000,000)
보통주자본금		76,303,000,000
이익잉여금		(4,042,490,543)
처분전이익잉여금		4,042,490,543
(당기순이익 : 4,042,490,543원)		
자본조정		(-)(949,393,486)
주식할인발행차금(주식9)		(-)949,393,486
자 본 총 계		79,396,097,057
부채와 자본총계		167,875,305,548

나. 손익계산서

손 익 계 산 서

제 1 기 (2003.12.12 부터 2004.06.30 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 1 기	
영업수익(주식16)		10,091,873,389
임대료수익	6,503,819,396	
관리수익	2,696,155,150	
주차료수익	777,477,371	
입주사부담관리비	79,373,850	
기타임대수익	35,047,622	
영업비용		3,661,425,634
부동산운용비용	(2,121,286,234)	
빌딩관리위탁비(주식13)	195,401,700	
시설관리위탁비(주식13)	859,098,330	
수도광열비	543,519,873	
수선유지비	312,388,821	

제세공과금	210,877,510	
일반운용비용	(1,540,139,400)	
임원보수	2,000,000	
감가상각비(주식5)	674,576,343	
보험료(주식12)	32,931,672	
세금과공과금	401,044,640	
일반관리비	42,074,250	
지급수수료	313,145,159	
자산보관수수료(주식13)	27,887,751	
일반사무수탁수수료(주식13)	46,479,585	
영업이익		6,430,447,755
영업외수익		205,154,374
이자수익	160,247,185	
손해배상금	36,845,000	
기타영업외수익	8,062,189	
영업외비용		2,362,532,914
이자비용(주식12)	2,362,532,850	
기타영업외손실	64	
경상이익		4,273,069,215
특별손익		-
법인세비용차감전순이익		4,273,069,215
법인세비용(주식11)		230,578,672
당기순이익(주식16)		4,042,490,543
(주당경상이익 및 주당순이익: 265원)(주식2)		

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 1 기 (2003.12.12 부터 2004.06.30 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 1 기
-----	-------

처분전이익잉여금		4,042,490,543
당기순이익	4,042,490,543	
이익잉여금 처분액		4,042,490,543
주식할인발행차금상각	189,878,697	
이익준비금	350,237,440	
배당금	3,502,374,406	
현금배당(주식10)	(3,502,374,406)	
(보통주배당금(율): 제1기 : 230원(4.59%))		
차기이월이익잉여금		-

라. 현금흐름표

현금흐름표

제 1 기 (2003.12.12 부터 2004.06.30 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 1 기	
영업활동으로 인한 현금흐름		5,509,179,882
당기순이익	4,042,490,543	
현금의 유출이 없는 비용등의 가산	674,576,343	
감가상각비	674,576,343	
현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	
영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	792,112,996	
미수금의 증가	(-)119,311,305	
미수수익의 증가	(-)30,450,827	
선급비용의 증가	(-)30,173,003	
미지급금의 증가	68,778,953	
미지급비용의 증가	246,393,603	
선수금의 증가	85,564,160	
예수금의 증가	27,061,000	
부가세예수금의 증가	291,244,483	

미지급법인세의 증가	202,062,440	
임대보증금의 증가	41,896,640	
이연법인세대의 증가	9,046,852	
투자활동으로 인한 현금흐름		(-)75,189,306,502
투자활동으로 인한 현금유입액	-	
투자활동으로 인한 현금유출액	75,189,306,502	
단기금융상품의 증가	1,363,994,250	
장기금융상품의 증가	62,500,000	
토지 및 건물의 취득	72,531,582,252	
기계장치의 취득	42,000,000	
건설중인자산의 증가	1,189,230,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		75,353,606,514
재무활동으로 인한 현금유입액	77,053,606,514	
단기차입금의 차입	1,700,000,000	
주식의 발행	75,353,606,514	
재무활동으로 인한 현금유출액	1,700,000,000	
단기차입금의 상환	1,700,000,000	
현금의 증가 (I+II+ III)		5,673,479,894
기초의 현금		-
기말의 현금(주석17)		5,673,479,894

마. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

외부감사인의 제 1 기말 재무제표에 대한 감사보고서상의 주석과 동일합니다.

바. 당해 사업연도의 수정전·후의 재무제표

해당사항 없습니다.

5. 연결재무제표

가. 요약연결재무정보

해당사항 없습니다.

나. 연결재무제표 이용상의 유의점

해당사항 없습니다.

다. 연결재무제표

해당사항 없습니다.

라. 연결에서 제외된 회사

해당사항 없습니다.

6. 부문별 재무 현황

가. 사업부문별 재무정보

해당사항 없습니다.

나. 지역별 재무정보

해당사항 없습니다.

7. 합병전·후의 재무제표

가. 합병의 개요

해당사항 없습니다.

나. 합병전·후의 재무제표

해당사항 없습니다.

다. 합병관련사항

해당사항 없습니다.

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

가. 감사인

제 1기
안진회계법인

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

1. 감사절차의 개요

안진회계법인은 당사의 일반사무수탁회사인 우리은행에서 감사를 실행하였으며 회계자료 뿐만아니라 부동산의 담보내역을 파악하기 위한 자료, 계약서, 통장거래내역 등을 자산관리회사 및 자산보관회사에서 자료를 제공하였습니다.

2. 감사일정

-반기검토 : 2004.04.19~2004.04.20 (2일간 출장감사)

-결산감사 : 2004.07.26~2004.07.28 (3일간 출장감사)

다. 감사의견

사업연도	감사의견 및 지적사항 등 요약
------	------------------

제 1 기	적정
-------	----

라. 특기사항 요약

사업연도	특기사항
제 1 기	<p>(1) 주요 주주와의 거래내용 재무제표에 대한 주식 11에서 설명하고 있는 바와 같이 회사의 주요주주인 삼성생명보험(주) 등과의 거래로 이자비용 2,173,530천원과 보험료 32,932천원이 발생하였으며, 당기말 현재 장기차입금 69,224,480천원과 미지급비용 57,181천원 및 선급비용 30,173천원이 계상되어 있습니다.</p> <p>(2) 회계기간 재무제표에 대한 주식1에서 설명하고 있는 바와 같이 회사의 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 5년간이며, 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31에 종료)입니다. 다만 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지입니다.</p>

2. 당해 사업연도 감사(내부감사)의 감사의견 등

가. 감사절차 요약

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며 필요하다고 인정되는 경우, 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

나. 감사의견

(1) 대차대조표 및 손익계산서의 표시에 관한 사항

대차대조표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

(2) 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

(3) 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

다. 참고사항

해당사항 없습니다.

3. 연결재무제표에 대한 감사인의 감사의견 등

가. 감사인

해당사항 없습니다.

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

해당사항 없습니다.

다. 연결 감사의견

해당사항 없습니다.

라. 특기사항 요약

해당사항 없습니다.

4. 최근 3 사업연도의 외부감사인에게 지급한 보수 등에 관한 사항

가. 감사용역계약 체결현황

(단위 : 백만원, 시간)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제1기	안진회계법인	반기검토 및 결산기 감사	18	127

나. 외부감사인과의 비감사용역계약 체결현황

해당사항 없습니다.

5. 기타

해당사항 없습니다.

V. 지배구조 및 관계회사등의 현황

1. 지배구조의 개요

가. 이사회제도에 관한 사항

(1) 이사회 구성에 관한 사항

(가) 이사회 권한 내용

- 주주총회의 소집
- 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 부동산투자회사법시행령이 정하는 일정금액 이상의 유가증권의 취득 또는 처분에 관한 사항

- 차입에 관한 사항
- 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
- 부동산개발사업에 관한 공사시공자의 선정 또는 변경에 관한 사항
- 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
- 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
- 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
- 증권거래법 제 189 조의 3에 따른 일반공모증자
- 신주의 발행
- 주식의 이익소각
- 내부통제기준의 제정 또는 개정
- 회사의 대표이사의 선임 및 해임
- 이사회 의장의 선임 및 해임
- 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결 및 변경에 관한 사항
- 연간자본적 지출 계획 또는 1 건의 총 공사금액 또는 지출금액(수익적 지출의 경우) 이 1억 원 이상인 보수공사비 또는 수익적 지출안의 각 승인
- 기타 회사의 경영에 관한 중요 사항

(나) 이사후보의 인적사항에 관한 주총전 공시여부 및 주주의 추천여부

- 공시여부 : 공시
- 추천여부 : 주요 기관주주의 추천

(다) 사외이사후보추천위원회 설치 및 구성 현황

해당사항 없습니다.

(라) 사외이사 현황

해당사항 없습니다.

(마) 이사의 손해배상책임보험 가입여부

해당사항 없습니다.

(2) 이사회의 운영에 관한 사항

(가) 이사회 운영규정의 주요내용

- 이사회 회의는 대표이사가 소집할 수 있습니다. 이사회 회의개최 시간 및 장

소는 대표이사가 정합니다.

- 대표이사는 늦어도 회일 예정일 1 주전에 각 이사 및 감사에게 개별통지에 의하여 이사회 회의에 관하여 통지하여야 하고, 위 통지에는 회의에서 심의될 의안과 사안을 상세하게 명기합니다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있습니다.

- 이사회 회의 성립을 위한 정족수는 재직이사 전원의 4분의 3 이상이어야 합니다.

- 부동산투자회사법, 상법 등 관련법률이나 본 정관에 의거하여 달리 요구되지 않는 한, 이사회 모든 조치와 결의는 출석이사의 4분의 3의 찬성투표에 의하여 채택됩니다.

- 결의할 사항에 관하여 이해관계가 있는 이사는 그 사항에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다.

(나) 이사회 주요활동내역

회 차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
2003년1회차	2003.12.12	1. 공동대표이사 선임의 건 2. 내부통제기준 제정의 건 3. 준법감시인 선임의 건 4. 명의개서 대리인 선정의 건 5. 단기운영자금 차입 및 부채인수 승인의 건 6. 부동산관리용역회사와의 용역계약 체결의 건	가결	
2004년 1회차	2004.02.12	1. 투자보고서, 분기보고서, 재무제표 승인 2. 임시주총 주주명부 폐쇄기준일 공고 3. 3%이상 주주등과의 임차거래시 적용할 자산운용세부지침 4. 자산관리보고사항 및 외부감사인 선임 보고등	가결	

회 차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
2004년 2회차	2004.03.05	1. 이사교체 선임의 건 (김정호, 박종필, 최웅림, 정운중 선임) 2. 임시주주총회 소집의 건	가결	
2004년 3회차	2004.05.07	1. 반기 재무제표, 분기투자보고서, 반기보고서 승인의 건 2. 준법감시인의 교체선임	가결	
2004년 4회차	2004.08.16	1. 분기투자보고서 승인의 건	가결	

(다) 이사회에서의 사외이사의 주요활동내역

해당사항 없습니다.

(라) 이사회내의 위원회 구성현황과 그 활동내역

해당사항 없습니다.

나. 감사제도에 관한 사항

(1) 감사기구 관련 사항

(가) 감사위원회(감사) 설치여부, 구성방법 등

- 1인의 비상근 감사 선임
- 감사의 책임 : 감사는 이 회사의 회계와 업무를 감사합니다..
- 감사의 권한
 - ① 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있습니다.
 - ② 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있습니다.
 - ③ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 이 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 일반사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있습니다.

(나) 감사위원회(감사)의 감사업무에 필요한 경영정보접근을 위한 내부장치 마련 여부

감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 이 회사의 업무를 위탁받은 산
관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 일반사무수탁회사에 대하여 이 회사 업
무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있습니다.

(다) 감사위원회(감사)의 인적사항

성명	주요경력	비고
노대섭	안건회계법인 전무이사	

(2) 감사위원회(감사)의 주요활동내역

당 회사의 감사 노대섭은 각 이사회 참석과 함께 분기별 사무수탁사와 재무제표
및 투자보고서에 대한 검토를 하고 있습니다.

다. 주주의 의결권행사에 관한 사항

(1) 집중투표제의 채택여부

당사정관 제 24 조에 의거 집중투표제를 채택하고 있지 않습니다.

(2) 서면투표제나 전자투표제의 채택여부

당사 정관 제 28 조에 의거 서면에 의한 의결권을 행사할 수 있습니다.

(3) 소수주주권의 행사여부

해당사항 없습니다.

라. 임원의 보수 등

(1) 이사(사외이사 포함) 및 감사위원회 위원(감사)의 보수현황

구분	지급 총액	주총승인금액	1인당 평균 지급액	비고
감사	2,000,000	2,000,000원/1기	2,000,000원	

(2) 임원에 대한 주식매수선택권 부여내역

해당사항 없습니다.

2. 관계회사등의 현황

가. 관계회사 및 자회사의 투자지분 현황

해당사항 없습니다.

나. 관계회사 및 자회사의 결산실적

해당사항 없습니다.

3. 타법인출자 현황

해당사항 없습니다.

VI. 주식에 관한 사항

1. 주식의 분포

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[2004년 06월 30일 현재] (단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)						변동 원인
			기 초		증 가	감 소	기 말		
			주식수	지분율	주식수	주식 수	주식수	지분율	
맥쿼리 은행	최대 주주	보통주	2,742,098	17.97	-	-	2,742,098	17.97	-
맥쿼리 인터내셔널 자산관리	최대주주의 특수관계인	보통주	456,290	2.99	-	-	456,290	2.99	-
계		보통주	3,198,388	20.96	-	-	3,198,388	20.96	-
		우선주	-	-	-	-	0	0	-
		합 계	3,198,388	20.96	-	-	3,198,388	20.96	-

최대주주명 : 맥쿼리은행

특수관계인의 수 : 1 명

나. 5%이상 주주의 주식소유 현황

[2004년 06월 30일 현재] (단위 : 주, %)

순위	성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
		주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
1	슈로더아시아프라이티펀드-아본라코리아 I	1,695,622	11	-	-	1,695,622	11
2	삼성생명보험(주)	1,520,000	10	-	-	1,520,000	10
3	AMERICAN INT'L ASSURANCE	1,000,000	7	-	-	1,000,000	7
4	신한생명보험	979,810	6	-	-	979,810	6
5	삼성화재해상보험(주)	760,000	5	-	-	760,000	5

순위	성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
		주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
6	L G 화재해상보험주)	600,000	4	-	-	600,000	4
합 계		6,555,432	43	-	-	6,555,432	43

다. 소유자별 분포

2024년 06월 30일 현재

구분	주주수	비율	주식수	비율	비고
정 부	-	0.00%	0	0.00%	
정부관리기업체	-	0.00%	0	0.00%	
증 권 회 사	4	0.39%	60	0.00%	
보 험 회 사	6	0.58%	5,132,810	33.63%	
투 자 신 탁 회 사	-	0.00%	0	0.00%	
은 행	-	0.00%	0	0.00%	
중 합 금 융 회 사	-	0.00%	0	0.00%	
상 호 저 축 은 행	1	0.10%	110,000	0.72%	
기 타 법 인	8	0.78%	1,198,078	7.85%	
개 인	1,007	97.96%	4,381,932	28.71%	
외 국 인	2	0.20%	4,437,720	29.08%	
합 계	1,028	100.00%	15,260,600	100.00%	

라. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

2024년 06월30일 현재

구분	주주수	비율	주식수	비율	비고
소액주주 합계	1,018	99.03%	4,777,490	31.31%	
소액주주(법인)	11	1.07%	395,558	2.59%	
소액주주(개인)	1,007	97.96%	4,381,932	28.71%	
최 대 주 주	1	0.10%	2,742,098	17.97%	
기타주주 합계	9	0.88%	7,741,012	50.73%	

기타주주(법인)	9	0.88%	7,741,012	50.73%	
기타주주(개인)	-	0.00%	-	0.00%	
합 계	1,028	100.00%	15,260,600	100.00%	

2. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제13조(신주인수권)</p> <p>① 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회의 결의로 기존 주주의 신주인수권을 배제하거나 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 주 권을 신규상장하거나 협회등록하기 위하여 신주를 모집하는 경우 2. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 증 권거래법 제189조의 3의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 3. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 외국인투자 촉진법에 의한 외국인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우 4. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 긴급한 자금의 조달을 위하여 국내외 금융기관 등에게 신주를 발행하는 경우 5. 현물출자자에게 신주를 발행하는 경우 <p>제14조(신주의 배당기산일)</p> <p>회사가 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업년도의 직전 사업년도 말에 발행된 것으로 본다.</p>		
결 산 일	6월 30일, 12월 31일	정기주주총회	결산일 이후 3개월 내
주주명부폐쇄시기	1월 1일 부터 주총일까지, 7월 1일부터 주총일까지		
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종		
명의개서대리인	하나은행		
주주의 특전	-	공고계재신문	매일경제신문 한국경제신문

3. 최근 6개월간의 주가 및 주식 거래실적

가. 국내증권시장

(단위 : 원, 주)

종 류		1월	2월	3월	4월	5월	6월
보통주	최 고	5,140	5,290	5,270	5,320	5,590	5,580
	최 저	5,010	5,100	5,230	5,260	5,370	5,440
월간거래량		178,591	150,036	94,310	112,740	85,157	80,303

나. 해외증권시장

해당사항 없습니다.

VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원의 현황

(단위 : 주)

직 명 (상근여부)	등기임원 여부	성 명	생년월일	약 력	담당 업무	소유주식수		비 고
						보통주	우선주	
대표이사 (비상근)	등기임원	Matthew Banks	61.05.04	Macquarie Bank Ltd Executive Director	-	-	-	-
대표이사 (비상근)	등기임원	김지홍	56.06.08	한국개발연구원(KDI)교수	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	김정호	46.06.16	한국개발연구원(KDI)교수	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	박종필	65.04.06	삼성생명보험(주) 부동산사업부	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	최응림	67.01.20	삼성화재해상보험(주) 부동산 파트	-	-	-	-

직명 (상근여부)	등기임원 여부	성명	생년월일	약력	담당 업무	소유주식수		비고
						보통주	우선주	
이사 (비상근)	등기임원	정윤중	71.12.26	LG화재해상보험(주) 융자팀	-	-	-	-
감사	등기임원	노대섭	60.07.01	안전회계법인 전무이사	-	-	-	-
연간보수총액 : 2,000,000								
1인당 평균보수액 : 2,000,000(감사보수에 한함)								

2. 직원의 현황

(단위 :명)

구분	직원수				평균근속 년수	연간급여총액	1인평균급여액	비고
	관리 사무직	생산직	기타	합계				
남	-	-	-	-	-	-	-	-
여	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 노동조합의 현황

해당사항 없습니다.

VIII. 이해관계자와의 거래내용

1. 최대주주등과의 거래내용

가. 가지급금 및 대여금(유가증권 대여 포함)내역

해당사항 없습니다.

나. 담보제공 내역

해당사항 없습니다.

다. 채무보증 내역

해당사항 없습니다.

라. 출자내역

해당사항 없습니다.

마. 유가증권 매수 또는 매도 내역

해당사항 없습니다.

바. 부동산 매매(임대차 포함)내역

해당사항 없습니다.

사. 장기공급계약 등의 내역

해당사항 없습니다.

아. 영업 양수·도 내역

해당사항 없습니다.

2. 주주(최대주주등 제외)·임원·직원 및 기타 이해관계자와의 거래내용

회사명	거래내용		채권·채무	
	과 목	금 액	과 목	금 액
삼성생명보험(주)	이자비용	1,441,145	미지급비용	37,914
			장기차입금	45,898,840
삼성화재해상보험(주)	이자비용	401,630	선급비용	30,173
	보험료	32,932	미지급비용	10,566
			장기차입금	12,791,480
LG화재해상보험(주)	이자비용	330,755	미지급비용	8,702
			장기차입금	10,534,160

IX. 부속명세서

1. 제조원가명세서

해당사항 없습니다.

2. 예금등명세서

(단위 :백만원)

구분	계정과목	금융기관명	기말잔액	당기계상 수입이자	담보제공여부	비고
국 내	현금및 현금등가물	우리은행	3,173	113		
	현금및 현금등가물	국민은행	2,500	26		
	단기금융상품	우리은행	1,364	20	질권설정	
	장기금융상품	우리은행	62,500	1		
합 계			7,100	160		

3. 유가증권명세서

해당사항 없습니다.

4. 재고자산명세서

해당사항 없습니다.

5. 주요채권명세서

(단위 :)

구분	계정과목	채무자	기초잔액	증가	감소	기말잔액	비고
국내	미수금	(주)에코엑티바	0	50	0	50	
		주식회사 에이티컨	0	34	0	34	
		(주)에스엔피케이알	0	9	0	9	
		극동다방	0	8	0	8	
		동양분식	0	7	0	7	
		기타	0	11	0	11	
합계			0	119	0	119	

6. 단기차입금명세서

해당사항 없습니다.

7. 주요채무명세서

구분	계정과목	채권자	기초잔액	증가	감소	기말잔액	비고
국내	미지급금	선웅하이테크	-	35	-	35	
		우리은행	-	34	-	34	
합계			-	69	-	69	

8. 장기차입금명세서

(단위 : 백만원)

구분	차입처	종류	이자율	기초잔액	당기증가	당기감소	기말잔액	상환계획					비고	
								1차년	2차년	3차년	4차년	5차년		그이후
국내	삼성생명	담보대출	6.03%		45,899		45,899					45,899		
	삼성화재	담보대출	6.03%		12,791		12,791					12,791		
	LG화재	담보대출	6.03%		10,534		10,534					10,534		
	대한생명	담보대출	6.03%		6,020		6,020					6,020		
합계					75,244		75,244					75,244		

9. 사채명세서

해당사항 없습니다.

10. 감가상각비등명세서

(단위 : 백만원)

구분	자산과목	취득원가	당기상각액	상각액누계	기말잔액	상각방법	비고
유형자산	건물	57,641	673	673	56,968	월상각	
	기계장치	42	2	2	40	월상각	
계		57,683	675	675	57,008		

11. 법인세비용명세서

(단위 : 원)

구 분	금 액	비 고
I. 당기 법인세부담액	221,531,820	
II. 이연법인세 변동액 (1-2)	-90,468,523	
1. 당기말 이연법인세차(대) ((1)-(2))	-90,468,523	
(1) 법인세효과의 산정 (가+나+다)	0	
가. 일시적차이로 인한 법인세효과	0	
나. 이월결손금으로 인한 법인세효과	0	
다. 세액공제 등으로 인한 법인세효과	-90,468,523	
(2) 차기이후 실현이 불확실한 이연법인세차	0	
2. 전기이월 이연법인세차(대)	0	
III. 결손금 소급공제에 의한 환급미수금등	0	
IV. 당기 법인세비용 (I ± II - III)	230,578,672	
V. 유효세율 [법인세비용 ÷ 법인세비용차감전이익 × 100]	5.4%	

X. 기타 필요한 사항

1. 주요경영사항 신고내용 및 그 진행상황

가. 규정 제 6 장 제 2 절(주요경영사항의신고)의 규정에 의한 신고사항

신고일자	제 목	신 고 내 용	비 고
2004.02.12	명의개서 정지	임시주주총회를 위한 명의개서 정지	
2004.02.13	분기보고서	분기보고서 제출(2003.12.31기준)	
2004.03.05	주총소집에 관한 이사회 결의	임시주주총회 소집에 관한 이사회 결의	
2004.03.09	주총소집통지, 공고사항	임시주주총회 소집통지, 공고사항	
2004.03.30	주총 결의사항	임시주주총회 결의사항(임원선임)	
2004.05.07	반기보고서	반기보고서(2004.03.31기준)	
2004.06.15	주식명의개서정지	정기주총을 위한 명의개서 정지	

나. 상장법인공시규정에 의한 공시사항

(1) 수시공시사항

해당사항 없습니다.

(2) 공정공시사항

해당사항 없습니다.

(3) 조회공시사항

해당사항 없습니다.

(4) 자진공시사항

해당사항 없습니다.

다. 협회중개시장공시규정에 의한 신고사항

해당사항 없습니다.

라. 규정 제 2 장(유가증권발행인의 등록 및 관리)의 규정에 의한 신고 사항

해당사항 없습니다.

마. 기 공시한 주요경영사항의 진행상황

해당사항 없습니다.

2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
임시주주총회 (2004.03.30)	이사선임의 건	김정호, 박종필, 최웅림, 정 윤종을 이사로 선임	
제1기 주주총회 (2004.09.21)	1. 제1기 대차대조표, 손익계산서 및 이익 잉여금처분계산서 승인의 건 2. 이사선임의 건 3. 제2기 사업계획 승인의 건 4. 제2기 이사보수 승인의 건 5. 제2기 감사보수 승인의 건		

3. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건 등

해당사항 없습니다.

나. 건질 또는 담보용 어음·수표 현황

해당사항 없습니다.

다. 기타의 우발채무 등

해당사항 없습니다.

4. 제재현황

해당사항 없습니다.

5. 결산일 이후에 발생한 중요사항

해당사항 없습니다.

6. 중소기업기준 검토표 등

해당사항 없습니다.

7. 장래계획에 관한 사항의 추진실적

해당사항 없습니다.

8. 공모자금 사용내역

구 분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
모집	2003.12.09	35,151,500,000	기업구조조정부동산매입	기업구조조정부동산매입

이사의 경영진단 의견서

주식회사맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사의 이사회는 2003 년 12 월 12 일부터 2004 년 06 월 30 일까지 제 1 기 사업년도의 회계 및 업무에 관한 이사의 경영진단에 관한 의견을 아래와 같이 보고합니다.

1. 경영진단의 개요

회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는등 적절한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

당사의 최근 사업년도의 경영성과는 아래와 같습니다.

제 1 기 2003.12.12.~2004.06.30

구분	금액 (단위 : 원)
영업수익	10,091,873,389
영업비용	3,661,425,634
영업이익	6,430,447,755
영업외수익	205,154,374
영업외비용	2,362,532,914
법인세비용차감전순이익	4,273,069,215
법인세비용	230,578,672
당기순이익	4,042,490,543

3. 재무상태

당사의 재무상태는 아래와 같습니다.

제 1 기 2004.06.30 현재

구분	금액(단위 : 원)
자산총계	167,875,305,548
부채총계	88,479,208,491
자본총계	79,396,097,057
(자본금)	76,303,000,000

4. 자금조달

당사는 기업의 구조조정을 위한 기업구조조정부동산투자회사로서 2004 년 06 월 30 일 현재 당사의 자본금은 763.03 억입니다. 본 의견서일자 현재로 이사회에서 승인된 회사의 자본금 증자계획은 아직 없습니다.

당사는 현금 및 현금등가물로 약 57 억, 단기금융상품으로 약 14 억원, 장기금융상품으로 0.6 억원 정도 보유하고 있으며, 이러한 자금의 대부분은 영업이익 및 임대차보증금 등에 의해 조달된 것이며 당기순이익 중 이익준비금 및 주식할인발행차금 상각액을 제외한 전액은 현금배당할 예정입니다. 현재 회사의 차입금은 장기차입금 752.44 억원이 있으며, 현재로서는 회사의 투자자금 추가조달을 위해 외부로부터의 추가자금조달 계획이 확정된 바가 없습니다.

5. 기타

기타 특기사항은 없습니다.

2004 년 09 월 02 일

주식회사맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
대표이사 매튜뱅크스, 김지홍