

(별지 제 6 호 서식)

제 10 기말 투자보고서

국토해양부 및 금융위원회귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제 7 조의 규정에 의하여
투자보고서를 제출합니다.

2009 년 3 월 30 일

회사명	:	㈜맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
대표이사	:	조주현, 김정호 (인)
본점소재지	:	서울시 중구 소공동 110 (전화번호) 02-3705-8710
작성책임자	:	우리은행 과장 정광호 (인) (전화번호) 02-2002-5413

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명: 주식회사 맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일: 2003.12.12
- 3) 소재지: 서울특별시 중구 소공동 110 번지
- 4) 사업목적: 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1 에 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(2008.12.31 기준): 총자산 1,727 억원, 자본금 763.03 억원
- 6) 상장 및 등록여부: 2004.01.08 한국거래소 상장 (표준코드 : KR707685000)
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 존속기간 : 이 회사의 존립기간은 설립등기일로부터 7 년으로 한다.
 - 해산사유 :
 - ① 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립인가 취소 통지

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 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
 자산관리계약체결((주)맥쿼리리얼에스테이트코리아)
 (구, (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아)
 자산보관계약체결(주식회사 우리은행)
 일반사무위탁계약체결(주식회사 우리은행)
- 2003.12.12 회사설립(자본금 : 76,303,000,000 원)
- 2003.12.23 건설교통부의 설립인가 승인
- 2004.01.08 한국거래소 상장
- 2008.12.4 임시주총에 의해 존립기간을 7 년으로 연장.
- 2008.12.8 존립기간연장에 대한 국토해양부의 인가

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 공동대표 중 김관영을 김정호로 변경함

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요: 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사: 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등: 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

- 1) 자본금 변동상황 : 설립이후 자본금 변동사실이 없음
- 2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음
- 3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2008년 12월 31일 현재】

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

2) 발행한 주식의 내용

【2008년 12월 31일 현재】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	15,260,600	76,303,000,000	
합계		15,260,600	76,303,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
2008.12.26	보통주	1,953,329	17,220,040,598	
합계		1,953,329	17,220,040,598	

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	매수일	행사 가격	최근주가 (공모 가격)
2008.12.26	주주	회사	보통주	15,260,600	1,953,329	13,307,271	2008.12.04~ 2008.12.24	8,815.74	5,000

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[15,260,600]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	15,260,600	
나. 의결권 없는 주식	1,953,329	주식 매수 청구로 인한 자기주식취득
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	

구 분	주식수	비 고
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[13,307,271]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: - %) : - 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6 개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 7년간이며, 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지이며, 존립기간 만료일 이전에라도 총자산의 50%이상에 해당하는 부동산이 매각되는 경우에는 당해자산 매각대금 회수완료일을 기준으로 사업연도를 종료하며 해당 자산매각이익을 배당할 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 1주 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:천원,%)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익	5,986,360	6,299,172	5,524,342	5,304,623	5,272,511
주당순이익 (원)	394	412.77	362	347.6	328.6
이익배당한도	4,506,851	5,477,930	4,703,099	4,665,799	4,375,878
배당금총액	5,986,360	6,957,440	5,524,342	5,487,042	5,014,702
배당성향	100	110	100	103	95
배당수익률	9.00	9.12	7.24	7.19	6.57
연환산배당수익률	17.85	18.29	14.36	14.5	13.04

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

- ※ 배당수익율은 “배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]” 로 계산(백분율로 표시)
- ※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 = 배당수익율 * 365 일 / (해당사업연도의일수)
- ※ 제 3기부터는 개정정관에 따라 당기감가상각비 금액한도 내에서 초과배당이 가능하여 ‘이익배당한도<배당금총액’ 및 ‘배당성향>1’ 이 될 수 있음.

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 부동산투자회사

해당사항 없음

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2008.09.30)		당분기 (2008.12.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	168,384	95.04	168,385	94.04	94.04	94.04
	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		8,578	4.84	10,383	5.80	5.80	5.80
기타 자산		206	0.12	275	0.16	0.16	0.16
총 자산	자본	84,586	47.74	70,688	39.48	39.48	100.00
	부채	92,579	52.26	108,355	60.52	60.52	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.
 2. 시행령 제 27 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)

해당사항 없음

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

해당사항 없음

4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

신주발행을 하지 않아 해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

당분기 동안에 취득 또는 매각한 부동산이 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

부동산 관련 유가증권 거래내역이 없음

3. 유가증권 거래내역

유가증권 거래내역이 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원,%)

금융기관명	예치 금융상품	이자율	전분기말	당분기말
우리은행	MMDA	0~3.50%	6,808	9,595
우리은행	정기예금	2.50~6.10%	1,726	700
우리은행	정기예금	6.10%	-	35
합 계			8,534	10,330

주) 1. 총자산의 구성현황의 '금융기관 예치'에는 위 금액에 미수이자를 포함한 금액을 기재하였으며, 위 금액은 미수이자를 제외한 금융기관에 예치된 원금임.

5. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

	2008.12.31	2008.09.30	2008.06.30	2008.03.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	179,043	177,165	180,485	176,459
대차대조표상 부채총액(Ⅱ)	108,355	92,579	92,271	91,618
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	70,688	84,586	88,214	84,841
발행주식총수	15,260,600	15,260,600	15,260,600	15,260,600
주당 순자산가치(원)	4,632	5,543	5,781	5,559

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 : 75,244,000 천원 담보 : (채권최고액) 104,283,803 천원

※ 채권최고액은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권등에 담보제공된 것입니다.

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위: 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각누계액	장부가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
극동빌딩	102,398	57,641	-	8,346	-	-	102,398	65,987	168,385	6,380	162,005

※ 투자부동산의 취득후 자본적지출은 건물에 부속된 기계설비 60 백만원 투자액 및 완료되지 않은 공사금액을 포함하여 표시한 것입니다.

3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능면적(㎡)	임대면적(㎡)	임대율 (임대면적÷임대가능면적)	연간총임대료 (백만원)	임대차계약수	임대면적단위(㎡)당 연임대료 (원)
극동빌딩	62,344	59,544	95.5%	17,827	63 개	299,378
	공실	2,800	4.5 %			
합계	62,344	62,344	100.0%			

* 연간총임대료 17,826,137,878 원 = 1,485,511,490 원 *12개월 (관리비 제외;rent roll 기준)

(연간 총관리비수입 7,413,536,760원 = 617,794,730원 *12개월)

* 임대차계약수 : 간판, 자판기 포함, 기타계약(우유, 야쿠르트, 구두 등) 제외

* 임대면적단위당 연임대료 = 17,826,137,878 원 ÷ 59,544 ㎡

<공실을 추이>

2008-04	2008-05	2008-06	2008-07	2008-08	2008-09	2008-10	2008-11	2008-12
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%

II. 부동산개발사업의 현황

보고서 기준일 현재 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없음.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률
(2008 년 07 월 01 일부터 2008 년 12 월 31 일까지)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	8,779	64.65	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	4,528	33.35	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		272	2.00	
총 수 익		13,579	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
극동빌딩	8,779	100.00	

2) 부동산 매매손익

부동산 매매를 하지 않아 해당사항 없음

3) 기타 수익

	수익내용(백만원)	비 율(%)	비 고
극동빌딩	4,528	100.00	

※ 기타수익 : 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리비, 기타운용수익으로 구성

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지 않아 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	271	99.63	
손해배상금	-	-	
연체료	1	0.37	
기타 수익 계	272	100.00	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기 2 분기	제 10 기 1 분기	제 9 기 2 분기	제 9 기 1 분기	제 8 기 2 분기
당해회사수익률(A)	16.31	16.94	17.19	18.19	15.00
산업평균수익률(B)			-	-	-
초과수익률			-	-	-

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기사익을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(2008 년 07 월 01 일부터 2008 년 12 월 31 일까지)

I. 부동산 영업경비

1) 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	극동빌딩
부동산일반관리비	204
시설관리위탁비	1,011
수도광열비	803
수선유지비	158
제세공과금	320
합 계	2,496

2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
임원보수	6
감가상각비	665
보험료	29
세금과 공과	38
일반관리비	38
지급수수료	819
합 계	1,595

※ 영업비용 중 업무위탁비용에 해당되는 내용은 기재하지 않음. 아래 II. 업무위탁비용 참조

II. 업무위탁비용

구분	지급기관	지급금액 및 계산방법		지급 시기	비고
자산 관리 수수료	(주)맥쿼리 리얼에스테이트 코리아	설립 자문 수수료	자산매입가격의 0.55% , 회사설립후 취득부동산 순매매대금의 1% 이하	본인가 직후	일할계산 후불
		기본 수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익의 11.3% (제5기부터) (단, 제1기는 0%, 제2기는 17%, 제3기 및 제4기는 11%이며, 경상이익은 매각차익을 포함함).	매6개월	
		매각 수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포 함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 공 제한 금액의 25% (단, 매각수수료는 매각잉여금 이 발생하고 5년간투자자내부수익률이 11.5% 초 과인 경우 지급함.)	회사 청산시	일할계산 후불
		성과 수수료	11.5% 의 투자자 내부 수익률을 보장하는 현금흐름을 초과하는 잉여현금의 40% 에서 기산정된 매각수수료를 공제하고 지급함.	회사 청산시	
판매 수수료	대우증권삼성증 권 SK증권	수수료: 모집금액의 2.3% (808,484,500원)	법인 설립등기 익영업일	일 시 불	
자산 보관 수수료	우리은행	총자산의 연 0.03%	매3개월	일할계산 후불	
일반 사무 수탁 수수료	우리은행	총자산의 연 0.05%	매3개월		

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사•자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수 산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과 보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
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	2008.12.26	45,898,840,000	8.5%	장기	만기일시상환	45,898,840,000
삼성화재	2008.12.26	12,791,480,000	8.5%	장기	만기일시상환	12,791,480,000
LIG 손해보험	2008.12.26	10,534,160,000	8.5%	장기	만기일시상환	10,534,160,000
대한생명	2008.12.26	6,019,520,000	8.5%	장기	만기일시상환	6,019,520,000
합	계	75,244,000,000				75,244,000,000

※ 장기차입의 경우 최초 5 년간 차입을 하였으나 기간을 연장하여 (삼성화재의 경우 2 년, 그 외 대주단 1 년 연장) 금리가 기존 6.90%로부터 8.5%로 변경됨.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

1. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2008년 12월 31일 현재 】

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동 원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)맥쿼리센트럴오피스 기업구조조정부동산투자회사	자사주	보통주	- 주	1,953,329주 (12.80%)	- 주	1,953,329주 (12.80%)	주식매수 청구
맥쿼리은행	최대주주	보통주	1,216,038주 (7.97%)	- 주	- 주	1,216,038주 (7.97%)	
맥쿼리은행-BPG	특별관계자	보통주	1,369,232주 (8.97%)	- 주	- 주	1,369,232주 (8.97%)	
(주)맥쿼리리얼에스테이트코리아	특별관계자	보통주	456,290주 (2.99%)	- 주	- 주	456,290주 (2.99%)	
계			3,041,560주 (19.93%)	1,953,329주 (12.80%)	- 주	4,994,889주 (32.73%)	

※ 자사주의 경우 지난 2008년 12월 4일 개최된 임시주주총회에서 회사의 존립기간을 2년 연장하는 내용의 정관변경이 승인되는 과정에서 적법하게 주식매수권을 행사한 주주들의 주식수이며 주식매수청구권 행사완료에 따라 자사주 1,953,329주가 매수청구되었음.

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【 2008년 12월 31일 현재 】

주주명	종류	총소유주식수	지분율
삼성생명보험	보통주	1,520,000	9.96%
AMERICANINTELLASSURANCE	보통주	1,000,000	6.55%
신한생명보험	보통주	979,810	6.42%
삼성화재	보통주	760,000	4.98%
LIG손해보험(주)	보통주	600,000	3.93%
합 계		4,859,810	31.85%

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

구 분	주주수(명)	비 율(%)	주식수(주)	비 율(%)	비 고
최대주주	4	0.32	4,994,889	32.73	
주요주주	5	0.40	4,859,810	31.85	
소액주주	1,251	99.28	5,405,901	35.42	
- 개인	1,227	97.38	3,907,984	25.61	
- 법인	24	1.90	1,497,917	9.81	
합 계	1,260	100.00	15,260,600	100.00	

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	공고게재신문	매일경제 한국경제신문
명의개서대리인	하나은행		

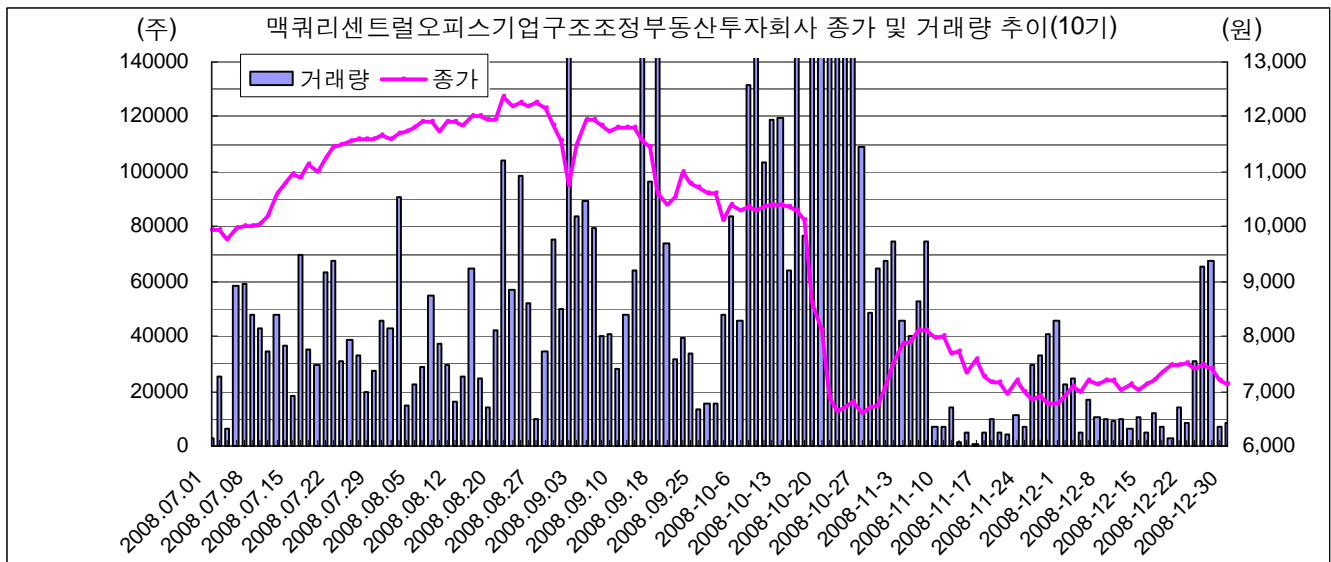
주 1) 설립후 최초의 결산일은 2004년 6월 30일입니다.

II. 주가변동상황

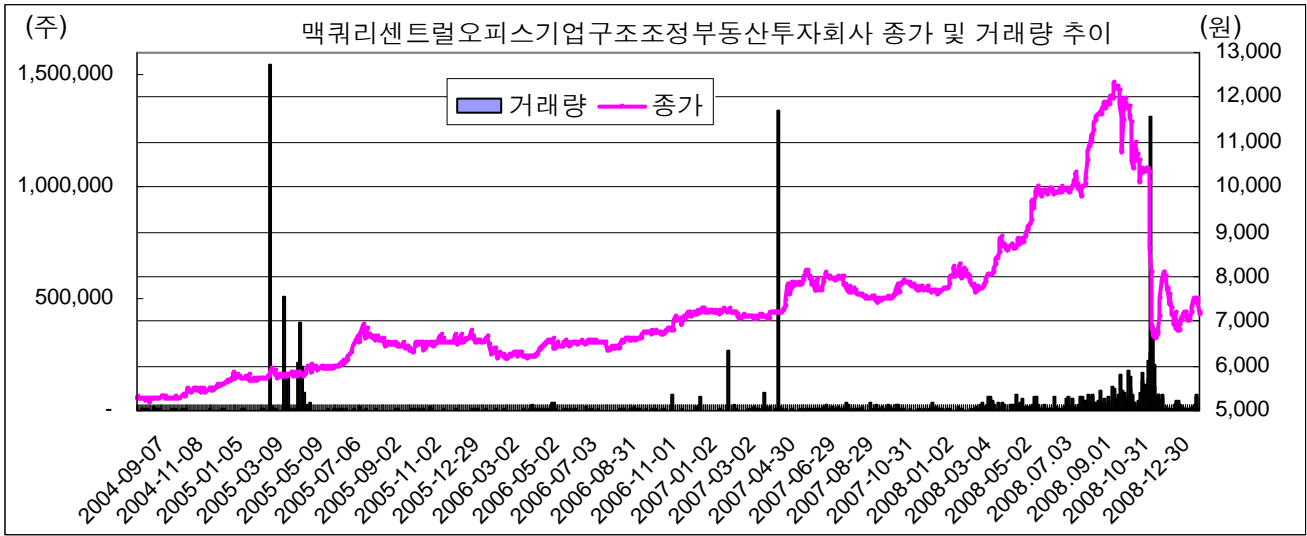
[거래시장 : 한국거래소]

월 별	7월	8월	9월	10월	11월	12
최고가(일자)	11,650	12,350	11,950	10,400	8,100	7,520
최저가 (일자)	(08.07.30)	(08.08.21)	(08.09.05)	(08.10.13)	(08.11.06)	(08.12.22)
최저가(일자)	9,780	11,700	10,100	6,590	6,790	6,900
일평균 거래량	38,460	44,806	66,276	219,287	21,966	16,820

제 10 기 (2008.07.01~2008.12.31) 한국거래소 증가 및 거래량 추이



전체기간 (2004.01.08~2008.12.31) 한국거래소 증가 및 거래량 추이



제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 대차대조표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금 및 현금등가물, 단기투자자산, 미수금, 미수수익, 선급비용 및 미수법인세환급액으로 구성
- 2) 비유동 자산 : 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 기계장치, 건물 및 기계장치에 대한 감가상각누계액, 그리고 건설중인자산으로 구성
- 3) 유동 부채 : 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금 및 유동성장기차입금 등으로 구성
- 4) 비유동 부채 : 임대보증금으로 구성
- 5) 이익잉여금 : 법정준비금 및 미처분이익잉여금으로 구성

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차료수익, 입주사부담관리비 및 기타운영수익으로 구성
- 2) 영업비용 : 크게 부동산운영비용과 일반운영비용으로 구별되며, 부동산운영비용은 부동산일반관리비, 시설관리위탁비, 수도광열비, 수선유지비 및 제세공과금으로 구성되며, 일반운영비용은 임원보수, 감가상각비, 보험료, 세금과 공과금, 일반관리비, 지급수수료, 자산관리수수료, 자산보관수수료 및 일반사무수탁수수료로 구성
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 연체료, 손해배상금 및 기타영업외수익으로 구성
- 4) 영업외비용 : 장기차입금에 대한 이자비용 및 기타영업외손실로 구성

3. 요약 현금흐름표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 현금의 유출이 없는 비용등의 가산 : 감가상각비
- 2) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동 : 미수금, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액, 미지급금, 미지급비용, 선수금, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 임대보증금 및 이연법인세대의 증가(감소)로 구성
- 3) 투자활동으로 인한 현금유입액 : 단기투자자산의 감소
- 4) 투자활동으로 인한 현금유출액 : 장/단기투자자산의 증가, 토지/건물/기계장치/건설중인자산의 취득
- 5) 재무활동으로 인한 현금유출액 : 배당금의 지급으로 구성

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 대차대조표

(단위 : 천원)

과 목	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
자산				
유동자산	10,624,078	12,286,351	10,346,817	12,108,273
비유동자산	162,039,658	162,484,150	162,628,217	161,028,743
자산총계	172,663,736	174,770,501	172,975,034	173,137,016
부채				
유동부채	63,682,507	77,155,535	76,803,782	1,803,899
비유동부채	44,672,927	15,115,545	14,446,661	89,645,825
부채총계	108,355,434	92,271,080	91,250,443	91,449,724
자본				
자본금	76,303,000	76,303,000	76,303,000	76,303,000
이익잉여금	5,225,343	6,196,422	5,421,591	5,384,292
자본조정	(17,220,041)	0	0	0
자본총계	64,308,302	82,499,422	81,724,591	81,687,292
부채와 자본총계	172,663,736	174,770,501	172,975,034	173,137,016

V. 손익계산서

(단위: 천원)

과 목	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
영업수익	13,306,954	13,195,540	12,023,465	11,738,129
영업비용	4,922,079	4,629,384	4,263,152	4,076,845
부동산운용비용	2,495,870	2,963,708	2,743,075	2,610,790
일반운용비용	2,426,209	1,665,676	1,520,077	1,466,055
영업이익	8,384,875	8,566,156	7,760,313	7,661,284
영업외수익	272,358	321,822	381,283	217,921
영업외비용	2,670,873	2,588,806	2,617,254	2,574,582
법인세비용차감전순이익	5,986,360	6,299,172	5,524,342	5,304,623
법인세비용	0	0	0	0
당기순이익	5,986,360	6,299,172	5,524,342	5,304,623

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

(단위: 천원)

과 목	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
처분전이익잉여금	4,506,851	5,477,930	4,703,099	4,665,799
전기이월결손금	△1,479,509	△821,243	△821,243	△638,824
당기순이익	5,986,360	6,299,173	5,524,342	5,304,623
이익잉여금처분액	5,986,360	6,957,440	5,524,342	5,487,042
주식할인발행차금상각	0	0	0	0
이익준비금	0	0	0	0
배당금	5,986,360	6,957,440	5,542,342	5,487,042
차기이월이익잉여금	△1,479,509	△1,479,510	△821,243	△821,243

Ⅶ. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

과 목	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	6,353,387	8,078,553	6,063,205	7,080,679
1. 당기순이익	5,986,360	6,299,173	5,524,342	5,304,623
2. 현금의유출이 없는 비용등의가산	677,744	658,267	658,214	629,359
3. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	△310,717	1,121,113	△119,351	1,146,697
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	△228,814	△304,227	△1,809,761	818,727
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		954,198	682,818	1,642,536
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	△228,814	△1,258,425	△2,492,579	△823,809
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	△7,709,879	△5,524,341	△5,487,042	△5,014,702
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	0	0	0	0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	△7,709,879	△5,524,341	△5,487,042	△5,014,072
IV. 현금의증가	△1,585,306	2,249,984	△1,233,598	2,884,704
V. 기초의현금	10,185,568	7,935,584	9,169,182	6,284,478
VI. 기말의현금	8,600,262	10,185,568	7,935,584	9,169,182

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요 :

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2003년 12월 12일 설립되어 2004년 1월 8일 한국거래소에 상장되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 중구 소공동 110번지이고, 최대주주는 Macquarie Bank Limited (특수관계인 포함, 보유주식수 3,041,560주 / 지분을 19.93%)입니다.

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2003년 12월 12일로부터 5년간이었으나, 회사는 2008년 12월 4일 임시주주총회 특별결의에 의한 정관 변경 및 2008년 12월 8일 국토해양부의 인가를 통해 존립기간을 7년으로 연장하였습니다. 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 다만 최초 사업연도는 설립일로부터 2004년 6월 30일까지이며, 존립기간 만료일이전이라도 총자산의 50%이상에 해당하는 부동산이 매각되는 경우에는 당해자산 매각대금 회수완료일을 기준으로 사업연도를 종료하며, 이후 해당 자산매각이익을 배당할 계획입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주(전액 보통주) 구성은 다음과 같습니다.

구분	내역
수권주식수	61,042,400 주
1주당금액	5,000 원
발행주식수	15,260,600 주
납입자본금	76,303,000 천원

주주	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
Macquarie Bank Limited	2,585,270	₩ 12,926,350	16.94%
삼성생명보험(주)	1,520,000	7,600,000	9.96%
American INTL. Assurance Co., Ltd.	1,000,000	5,000,000	6.55%
신한생명보험(주)	979,810	4,899,050	6.42%
삼성화재해상보험(주)	760,000	3,800,000	4.98%
LIG 손해보험(주)	600,000	3,000,000	3.93%
기타	5,862,191	29,310,955	38.41%
자기주식	1,953,329	9,766,645	12.80%

주주	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
합계	15,260,600	₩ 76,303,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침 :

회사의 재무제표는 대한민국의 기업회계기준서 제 1 호 내지 제 23 호(제 14 호와 제 18 호를 제외)를 포함한 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2008 년 6 월 30 일로 종료하는 회계기간에 대한 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

가. 수익의 인식 -

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익과 관리수익, 주차료수익, 입주사부담 관리비 그리고 기타운용수익으로 구분 계상하여 인식하고 있습니다.

나. 유형자산 -

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 비용이 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다.

회사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

구분	내용연수	감가상각방법
건물	50 년	정액법
기계장치	5 년	정액법

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

다. 이연법인세자산, 부채 -

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적 차이에 대한 법인세 효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는

차감할 일시적 차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

라. 법정적립금 적립의무의 배제 -

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분 시 법정준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 적용 배제되어 제 3 기부터 법정적립금을 적립하지 아니합니다. 한편, 제 3 기 이전까지 적립된 법정적립금은 현금으로 배당할 수 없으나, 주주총회 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

마. 초과배당의 가능 -

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

바. 재무제표가 사실상 확정된 날과 승인기관 -

회사의 재무제표는 2009 년 2 월 26 일자 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

3. 사용이 제한된 금융상품 :

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품 등의 내역은 다음과 같습니다 (단위:천원).

계정과목	예금종류	은행명	금 액		제한사유
			당기말	전기말	
단기 투자 자산	MMDA	우리은행	₩ 995,281	₩ 987,242	유동성장기차입금 관련 임대보증금 증액분 지급담보
	정기예금	우리은행	700,000	700,000	신한은행 임대보증금 지급담보
	정기예금	우리은행	34,678	34,678	동양생명 임대보증금 지급담보
합계			₩ 1,729,959	₩ 1,721,920	

4. 보유토지의 공시지가 :

당기말과 전기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다 (단위:천원).

소재지	면적(㎡)	장부가액		공시지가	
		당기말	전기말	당기말	전기말
서울특별시 중구 충무로 3가 60-1	7,942.50	₩ 102,397,913	₩ 102,397,913	₩ 94,515,750	₩ 94,515,750

5. 유형자산 :

당기와 전기 중 유형자산의 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다 (단위:천원).

가. 당기 -

구분	토지	건물	기계장치	건설중인자산	합계
2008.07.01	₩ 102,397,913	₩ 59,561,237	₩ 10,800	₩ 514,200	₩ 162,484,150
취득				166,500	166,500
처분	-	-	-	-	-
감가상각	-	(659,267)	(6,000)	-	(665,267)
본계정대체	-	700,000	-	(680,700)	19,300
2008.12.31	₩ 102,397,913	₩ 59,601,970	₩ 4,800	₩ -	₩ 162,004,683
취득원가	102,397,913	65,926,707	60,000	-	168,384,620
감가상각 누계액	-	(6,324,737)	(55,200)	-	(6,379,937)

나. 전기 -

구분	토지	건물	기계장치	건설중인자산	합계
2008.01.01	₩ 102,397,913	₩ 60,208,204	₩ 16,800	₩ 5,300	₩ 162,628,217
취득	-	-	-	514,200	514,200
처분	-	-	-	-	-
감가상각	-	(652,267)	(6,000)	-	(658,267)
본계정대체	-	5,300	-	(5,300)	-
2008.06.30	₩ 102,397,913	₩ 59,561,237	₩ 10,800	₩ 514,200	₩ 162,484,150

구분	토지	건물	기계장치	건설중인자산	합계
취득원가	102,397,913	65,226,707	60,000	514,200	168,198,820
감가상각 누계액	-	(5,665,470)	(49,200)	-	(5,714,670)

6. 보험가입현황 :

회사는 당기말 현재 삼성화재해상보험(주)의 패키지보험과 현대해상화재보험(주)의 임원배상책임보험에 가입하고 있는 바, 그 내역은 다음과 같습니다.

보험종류	부보처	부보금액(단위:천원, USD)	보험계약기간
재산종합 및 기계위험	삼성화재해상보험(주)	₩ 133,196,837	2008.12.24 ~ 2009.12.24
기업휴지보험		₩ 24,887,000	
영업책임배상 (General Liability)		1 사고당 USD 5,000,000	
가스사고배상책임		1 사고당 ₩ 300,000 / 1 인당 ₩ 80,000	
임원배상책임보험	현대해상화재보험 (주)	₩ 5,000,000(1 건당)	2008.05.01 ~ 2009.05.01

7. 담보제공내역 :

당기말과 전기말 현재 유동성장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 제공한 담보 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

담보제공 자산	설정권자	채권최고액		관련채무	담보권의 종류
		당기말	전기말		
토지, 건물	삼성생명보험(주), 삼성화재해상보험(주), LIG 손해보험(주), 대한생명보험(주)	₩ 97,817,200	₩ 97,817,200	유동성 장기차입금	근저당권
	(사)생명보험협회	415,545	415,545	임대보증금	전세권
	동아건설산업(주)	-	652,151	임대보증금	근저당권
	오티스 LG 엘리베이터(유)	871,097	871,097	임대보증금	전세권

담보제공 자산	설정권자	채권최고액		관련채무	담보권의 종류
		당기말	전기말		
	(주)신한은행	2,296,410	2,296,410	임대보증금	근저당권
	친일반민족행위자재산조사위원회	738,333	693,168	임대보증금	근저당권
	푸르덴셜생명보험주식회사	187,580	187,580	임대보증금	근저당권
	한국스탠다드차타드캐피탈(주)	109,523	109,523	임대보증금	근저당권
		63,665	63,665	임대보증금	전세권
	(주)신세계	669,686	669,686	임대보증금	전세권
	(주)신세계마트	149,509	149,509	임대보증금	전세권
	근로복지공단	805,460	805,460	임대보증금	전세권
	우리파이낸셜(주)	159,795	-	임대보증금	전세권
총 계		₩ 104,283,803	₩ 104,730,994		

8. 장기차입금 및 유동성장기차입금 :

가. 당기말 현재 회사의 장기차입금 및 유동성장기차입금 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

차입처	차입용도	금액	이자율	최종만기일	상환방법
삼성생명보험(주)	시설자금	₩ 45,898,840	8.5%	2009.12.26	만기일시상환
삼성화재해상보험(주)		12,791,480		2010.12.26	
LIG 손해보험(주)		10,534,160		2009.12.26	
대한생명보험(주)		6,019,520		2009.12.26	
장기차입금 합계		₩ 75,244,000			
차감 : 유동성장기차입금		(62,452,520)			
차감계		₩ 12,791,480			

나. 회사는 당기 중 차입금 만기 연장을 실시하였으며, 액면가액의 1%를 만기연장에 따른 수수료로 지급하였습니다. 한편,

만기연장수수료의 경우 차입금과 관련된 직접비용으로 중요하다고 판단한 바 이를 차입금할인차금으로 계상하였으며, 이와 관련된 내역은 다음과 같습니다(단위 : 천원).

계정과목	명목가액	차입금할인차금	장부가액	기간	유효이자율
유동성장기차입금	₩ 62,452,520	₩ 613,279	₩ 61,839,241	2008.12.26~ 2009.12.25	9.91%
장기차입금	12,791,480	126,684	12,664,796	2008.12.26~ ~2010.12.25	9.36%
계	₩ 75,244,000	₩ 739,963	₩ 74,504,037		

회사는 차입금할인차금을 만기연장시점부터 만기시까지의 기간에 걸쳐 유효이자율법을 적용하여 상각하고, 동 상각액을 이자비용에 가산하여 처리하고 있습니다.

다. 상기 장기차입금 및 유동성장기차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물 및 단기투자자산이 담보로 제공되어 있습니다 (주석 3 과 7 참조).

9. 자기주식 :

회사는 2008년 12월 26일 투자자들의 주식매수청구권의 행사로 인한 자기주식을 취득하여 자본조정 계정과목으로 계상하고 있으며, 당기말 현재 회사가 보유한 자기주식의 수는 1,953,329 주(취득가액: 17,220 백만원)입니다. 동 자기주식은 증권거래법시행령 제 84 조의 3 에 의거하여 최종취득일로부터 6개월 이후에 처분하도록 규정되어있으며, 상법 제 369 조에 의거하여 보유기간 동안에는 의결권이 제한되어 있습니다.

회사는 보유 부동산이 매각되는 시점까지 상기 자기주식 매입대금의 지급을 유보하며, 당기말 현재 동 매입대금 미지급분을 장기미지급금으로 계상하고 있습니다. 또한, 자기주식 매입일의 익일로부터 매입대금 미지급액에 연 6%의 고정이율을 적용한 지연이자를 계산하여 추가로 지급하기로 하였으며, 동 미지급이자분을 장기미지급비용으로 계상하고 있습니다.

한편, 당기말 현재 주식매수청구권을 행사한 기존 주주들 중 총 758,650 주(취득가액 6,688 백만원)를 행사한 총 5인의 기존 주주들은 주식매수대금 청구에 대한 소송을 제기하고 있습니다(주석 10 참조).

10. 우발채무 및 약정사항 :

가. 자산관리계약 -

회사는 (주)액쿼리리얼에스테이트코리아와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을체결하여 다음의 자산관리수수료를 회계기간별로 지급하고 있으며, 수수료 내역별 상세 내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 역
기본수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익의 11.3%(제 5 기부터) (단, 제 1 기는 0%, 제 2 기는 17%, 제 3 기 및 제 4 기는 11%이며, 경상이익은 매각 차익을 포함함).
매각수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간 중의 자본적 지출액을 공제한 금액의 25%(단, 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고, 5 년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급함).
성과수수료	11.5%의 투자자 내부 수익률을 보장하는 현금흐름을 초과하는 잉여현금의 40%에서 기산정된 매각수수료를 공제하고 지급함.

나. 자산보관계약 -

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

다. 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 수수료를 분기별로 지급하고있습니다.

라. 빌딩관리용역 및 시설용역계약 -

회사는 (주)샘스와 부동산관리용역계약(임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등) 및 시설관리위탁계약(시설관리, 경비 및 보안관리, 주차관리, 위생관리 등)에 따라 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 부동산일반관리비와 시설관리위탁비로 분류하고 있습니다.

마. 계류중인 소송사건 -

회사의 계류중인 소송사건은 다음과 같으며, 당기말 현재 손해배상청구의 소는 그 결과를 예측할 수 없습니다.

구분	원고	피고	소송가액	관할	비고
주식매수대금	엔데버 주식회사	회사	6,688,061 천원	서울중앙	당기말 현재 1심 계류중임

구분	원고	피고	소송가액	관할	비고
청구의 소	외 4인			지방법원	

한편, 상기 소송가액을 포함한 주식매수대금 미지급분에 대하여 회사는 장기미지급금으로 계상하고 있습니다(주석 9 참조).

11. 특수관계자 등과의 거래 :

가. 지배·종속관계 -

회사에 대한 지배회사 및 회사의 종속회사는 존재하지 아니합니다.

나. 주요 경영진에 대한 보상 -

회사의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같으며, 주요 경영진은 회사의 기업활동의 계획·운영·통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가지고 있는 등기감사입니다(단위:천원).

구분	당기	전기
임원보수	₩ 6,000	₩ 7,000

다. 특수관계자와의 주요거래 및 이와 관련된 채권·채무 잔액 (단위:천원)

(1) 주요 거래내역

특수관계자(회사)	과목	금액	
		당기	전기
· 당해 기업에 중대한 영향력을 행사하는 회사			
가. 삼성생명보험(주)	이자비용	₩ 1,616,862	₩ 1,579,172
	임대료수익	424,093	424,093
	관리수익	167,706	167,706
	주차료수익	33,491	44,182
	입주사부담관리비	296	383
나. 삼성화재해상보험(주)	이자비용	449,528	440,097
	보험료	21,005	20,527
다. LIG 손해보험(주)	이자비용	371,083	362,433

(2) 중요한 채권·채무 내역

특수관계자(회사)	과목	금 액	
		당 기	전 기
· 당해 기업에 중대한 영향력을 행사하는 회사			
가. 삼성생명보험(주)	미지급비용	₩ 64,133	₩ 43,384
	유동성장기차입금(*)	45,448,117	45,898,840
	임대보증금	338,800	338,800
나. 삼성화재해상보험(주)	선급비용	51,528	19,850
	미지급비용	145,788	12,091
	유동성장기차입금(*)	-	12,791,480
	장기차입금(*)	12,664,796	-
다. LIG 손해보험(주)	미지급비용	120,061	9,957
	유동성장기차입금(*)	10,430,715	10,534,160

(*) 장기차입금 및 유동성장기차입금은 명목가액에서 차입금할인차금 잔액을 차감한 장부가액으로 계상되어 있습니다.

12. 임대수익 :

회사는 다수의 임차인과 각각 개별 임대차계약에 따라 임대기간과 임대료를 정하고 있으며, 동 임대료는 매년 소비자물가상승률에 따라 인상되므로 향후 각 기간별 미래임대수익의 합계는 별도로 산정하지 아니합니다.

13. 법인세비용 등 :

당기와 전기의 회사의 법인세비용과 이연법인세자산(부채)의 산정내용은 다음과 같습니다(단위:천원).

가. 법인세비용의 구성내역 -

구 분	당기	전기
법인세 부담액	₩ -	₩ -
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	₩ -	₩ -

나. 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계(단위:천원) -

구분	당기		전기	
법인세비용차감전순이익		₩ 5,986,360		₩ 6,299,173
적용세율에 따른 법인세		₩ 1,584,885		₩ 1,792,721
조정사항		1,584,885		1,792,721
· 비과세수익 및 비공제비용	-		-	
· 배당소득공제액	1,584,885		1,792,721	
· 이연법인세자산 인식액의 차이	-		-	
법인세비용(주 1)		₩ -		₩ -
유효법인세율(주 2)		-		-

(주 1) 법인세법 제 51 조의 2 유통화전문회사 등에 대한 소득공제규정에 의거하여 배당소득공제를 적용받아 법인세비용이 발생하지 아니합니다.

(주 2) 배당소득공제로 인하여 법인세비용이 발생하지 아니하므로 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

다. 누적일시적차이의 증감내역 및 이연법인세자산(부채)(단위:천원) -

- 당기

계정과목	기초잔액	감소	증가	기말잔액
미수수익	₩ (80,063)	₩ (80,063)	₩ (52,621)	₩ (52,621)
미지급비용	195,259	195,259	-	-
선급비용	(234,329)	(234,329)	(177,655)	(177,655)
합계	₩ (119,133)	₩ (119,133)	₩ (230,276)	₩ (230,276)
유효세율	27.5%			27.5%
이연법인세자산(부채)(*)	₩ -	₩ -	₩ -	₩ -

- 전기

계정과목	기초잔액	감소	증가	기말잔액
미수수익	₩ (131,709)	₩ (131,709)	₩ (80,063)	₩ (80,063)
미지급비용	-	-	195,259	195,259
선급비용	(263,237)	(263,237)	(234,329)	(234,329)

계정과목	기초잔액	감소	증가	기말잔액
합계	₩ (394,946)	₩ (394,946)	₩ (119,133)	₩ (119,133)
유효세율	27.5%			27.5%
이연법인세자산(부채)(*)	₩ -	₩ -	₩ -	₩ -

(*)주석 2 에서 보는 바와 같이, 회사는 부동산투자회사법에 의거 초과배당이 허용됨에 따라 전기 이익처분 시 감가상각비를 한도로 초과배당을 실시하였으며, 향후 초과배당을 계속하여 실시할 예정입니다. 이러한 경우 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제규정에 의거하여, 배당가능이익의 90% 이상 배당시 배당소득공제를 적용받아 향후 부담해야 할 법인세액은 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해당기말 현재 이연법인세자산 및 부채를 인식하지 아니하였습니다.

라. 세법의 변경에 따른 변동 -

누적일시적차이의 법인세 효과에 대하여 당해 일시적차이가 소멸되는 회계연도의 미래예상세율을 적용하여야 하는 바, 2009년 및 2010년 이후 실현분에 대해 각각 24.2%와 22.0%을 적용합니다. 하지만, 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채에 대한 인식액이 없으므로 이를 산정하지 아니하였습니다.

14. 주당순이익 :

가. 기본주당순이익은 보통주 1 주에 대한 당기순이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다(단위:원).

(1) 가중평균 유통보통주식수

- 당기

구분	일자	유통보통주식수	가중치	적수
전기이월	2008-07-01	15,260,600	184	2,807,950,400
자기주식	2008-12-26	(1,953,329)	6	(11,719,974)
당기말	2008-12-31	13,307,271		2,796,230,426

· 가중평균유통보통주식수 : 2,796,230,426 ÷ 184 = 15,196,904 주

- 전기

구분	일자	유통보통주식수	가중치	적수
전전기이월	2008-01-01	15,260,600	182	2,777,429,200
전기말	2008-06-30	15,260,600		2,777,429,200

· 가중평균유통보통주식수 : 2,777,429,200 ÷ 182 = 15,260,600 주

(2) 보통주 당기순이익 및 기본주당순이익

구분	당기	전기
보통주 당기순이익	₩ 5,986,360,430	₩ 6,299,172,617
가중평균 유통보통주식수	15,196,904 주	15,260,600 주
기본주당순이익	394 원	413 원

나. 회사는 당기말과 전기말 현재 전환사채 등을 발행하지 아니하였으므로 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

15. 포괄손익계산서 :

당기 및 전기 중 회사의 포괄손익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	제 10(당)기	제 9(전기)
당기순이익	₩ 5,986,361	₩ 6,299,173
기타포괄손익	-	-
포괄이익	₩ 5,986,361	₩ 6,299,173

16. 배당금 :

가. 당기와 전기의 회사의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다(단위:원).

구분	당기	전기
배당금 총액	₩ 5,986,360,430	₩ 6,957,439,661
발행주식수(*1)	13,307,271 주	15,260,600 주
1 주당 배당금	450 원	456 원
1 주당 액면가액	5,000 원	5,000 원
배당률(*2)	9.00 %	9.12 %

(*1) 당기말 현재 총발행주식수에서 자기주식으로 보유하고 있는 자기주식수를 차감하여 산정하였습니다.

(*2) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 회사의 연환산배당률은 당기와 전기에 각각 17.85%와 18.29%입니다.

나. 당기와 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다(단위:원).

구분	당기	전기
배당금 총액	₩ 5,986,360,430	₩ 6,957,439,661
당기순이익	5,986,360,430	6,299,172,617
배당성향	100.00%	110.45 %

다. 당기와 전기의 회사의 배당수익률은 다음과 같습니다(단위:원).

구분	당기	전기
1 주당 배당금	450 원	456 원
결산일 증가	7,140 원	9,940 원
배당수익률(*1)	6.30 %	4.59 %

(*1) 동 배당수익률은 회사의 사업연도인 6 개월을 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 회사의 연환산 배당수익률은 당기와 전기에 각각 12.50%와 9.20%입니다.

17. 회계 추정의 변경 :

회사는 선급비용으로 계상한 후 해당 기간에 따라 안분하여 비용화하는 보험료 및 임대중개수수료에 대하여 안분기간 만료일을 기존 회사의 존속기간 만료일인 2008년 12월 12일을 기준으로 안분하여 비용화하여 왔습니다. 하지만, 회사의 존속기간 만료일이 2010년 12월 12일로 연장됨에 따라(주석 1 참조), 보험료는 보험기간 만료일과 회사의 존속기간 만료일 중 빠른 일자를 기준으로 안분하였으며, 임대중개수수료는 개별 임대차계약 만료일과 회사의 존속기간 만료일 중 빠른 일자를 기준으로 안분하였습니다. 이러한 추정의 변경은 수익과 비용의 적절한 대응 및 거래의 실질과 경제적 사실을 보다 정확하게 재무제표에 반영하기 위한 것입니다. 이로 인하여 당기의보험료와 부동산일반관리비는 종전의 방법에 의한 경우보다 각각 4,981천원 및 46,678천원이 감소하였습니다.

18. 부가가치계산에 필요한 계정과목 :

당기와 전기의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다(단위:천원).

계정과목	당기	전기
임원보수	₩ 6,000	₩ 7,000
감가상각비	665,267	658,267

계정과목	당기	전기
제세공과금 및 세금과공과	357,739	274,361
순금융비용	2,399,415	2,348,289
합 계	₩ 3,428,421	₩ 3,287,917

19. 최종중간기간의 주요 경영성과 :

당기(2008년 10월 1일부터 2008년 12월 31일까지)와 전기(2008년 4월 1일부터 2008년 6월 30일까지) 중 최종중간기간의 주요 경영성과의 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	2008.10.1~2008.12.31	2008.4.1~2008.6.30
(1)영업수익	₩ 6,633,070	₩ 6,615,170
(2)영업비용	2,440,171	2,465,962
(3)영업이익	4,192,899	4,149,208
(4)최종중간기간순이익	2,989,231	3,044,025
(5)최종중간기간주당순이익(단위:원)	198	199

20. 현금흐름표 :

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

계정과목	당기	전기
건설중인자산의 건물 대체	₩ 514,200	₩ 5,300
유동성장기차입금의 장기차입금 대체	12,791,480	-
자기주식매입대금의 장기미지급	17,220,041	-

21. 계속기업 가정에 관한 중요한 불확실성 :

회사의 재무제표는 회사가 정관에 정하여진 존속기한 동안 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었습니다. 따라서 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환할 수 있다는 가정하에 회계처리되었습니다. 그러나, 당기말 현재 회사의 유동부채가 유동자산을 53,058 백만원 초과하고 있으며, 보유부동산의 매각 이전까지 정상적인 영업활동으로 창출되는 유동자산으로는 당기말 현재의 장기차입금, 유동성장기차입금 및 장기미지급

금을 상환하기가 불가능할 것으로 판단됩니다. 이러한 상황은 회사의 계속기업으로서의 존속능력에 중대한 의문을 제기하고 있습니다.

상기 계속기업으로서의 존속문제에 대하여 회사는 보유부동산의 조기 매각을 통해 차입금 및 장기미지급금 상환을 실시하거나, 유동성장기차입금의 만기 연장 등을 추진할 계획입니다. 회사의 재무제표 작성에 전제가 된 계속기업가정의 타당성에 대해 의문이 제기되는 상황에서 부채상환을 위해 필요한 자금조달계획의 성패에 따라 그 타당성이 좌우되는 중요한 불확실성이 존재하고 있습니다.

만일 이러한 계획에 차질이 있어서 회사가 계속기업으로서 존속하기 어려운 경우에는 회사의 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같은 불확실성의 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 주식회사 맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사의 2008년 12월 31일과 2008년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과, 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적절하게 표시하고 있습니다.

삼일회계법인

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

대차대조표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 이 종 희

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

공시일	공시제목	공시처
2008.12.26	대표이사변경	금융감독원, 한국거래소
2008.12.04	임시주주총회	금융감독원, 한국거래소
2008.11.14	반기보고서	금융감독원, 한국거래소
2008.09.26	사업보고서	금융감독원, 한국거래소
2008.09.23	자산관리위탁계약변경	금융감독원, 한국거래소
2008.09.23	정기주주총회결과	금융감독원, 한국거래소
2008.09.11	재무제표에 대한 감사보고서	금융감독원, 한국거래소
2008.09.08	주주총회 소집통지,공고사항	금융감독원, 한국거래소
2008.09.02	현금배당결정	금융감독원, 한국거래소
2008.09.02	주주총회 소집결의	금융감독원, 한국거래소

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

IV. 제재현황

해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음

투자제한사항의 내용	준수 여부
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음