

사업 보고서

(7)

사업연도 2007년 01월 01일 부터
2007년 06월 30일 까지

186 2

2007 09 18

: ()

: (), ()

: 110

() 02- 3705- 8710

: ()

() 02- 2130- 5651

목 차

대표이사 등의 확인·서명	-----	1 page
I. 회사의 개황	-----	3 page
II. 사업의 내용(부동산업)	-----	10 page
III. 재무에 관한 사항	-----	46 page
IV. 감사인의 감사의견 등	-----	55 page
V. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항	-----	58 page
VI. 주주에 관한 사항	-----	65 page
VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	-----	68 page
VIII. 이해관계자와의 거래내용	-----	69 page
IX. 부속명세서	-----	71 page
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	-----	72 page

대표이사등의 확인 · 서명

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 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 내부 회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.(「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2007.09.18

맥쿼리센트럴오피스기업구조조정부동산투자회사
대표이사 김 관 영, 조 주 현 (서명)
신고업무담당이사 일반사무관리회사 (서명)
우리은행 과장 양경윤

I. 회사의 개황

1. 회사의 목적

가. 회사가 영위하는 목적사업

목 적 사 업	비 고
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	

나. 자회사가 영위하는 목적사업

다. 향후 추진하고자 하는 사업

7

2. 회사의 연혁

가. 당해 회사의 연혁

(1)

- 2003.09.30

- 2003.11.10

- 2003.12.02~ 2003.12.03 (: 35,151,500,000)

- 2003.12.12

()

()

()

- 2003.12.12 (76,303,000,000)

- 2003.12.23

- 2004.01.08

- 2004.03.30 ()

- 2004.09.21 1
- 2005.03.23 2
- 2005.06.29 ()
- 2005.09.23 3
- 2006.03.23 4
- 2006.09.19 5
- 2007.03.15 6
- 2007.09.14 7

(2)

(3) , (), ,

(4)

(5)

나. 회사가 속해 있는 기업집단

3. 자본금 변동상황

가. 자본금 변동상황

(1)

(단위 : 원, 주)

주식발행일자	발행형태	발행한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액	비고
-	-	-	-	-	-	

(2)

(단위 : 원, 주)

감자일자	감자형태	감자목적	감자한 주식의 내용			
			종류	수량	주당 액면가액	주당 취득가액 (유상감자의 경우)
-	-	-	-	-	-	-

나. 자본금 변동예정내용 등

다. 전환사채

(2007.06.30현재)

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 전환사채	합 계
발 행 일 자		-	-	-	-
만 기 일		-	-	-	-
권 면 총 액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
전환청구가능기간		-	-	-	-
전환조건	전환비율(%)	-	-	-	-
	전환가액	-	-	-	-
전환대상주식의 종류		-	-	-	-
기전환사채	권면총액	-	-	-	-
	기전환주식수	-	-	-	-
미전환사채	권면총액	-	-	-	-
	전환가능주식수	-	-	-	-
비 고					

라. 신주인수권부사채

(2007.06.30 현재)

(단위 : 원, 주)

구 분		제XX회 XX 신주인수권 부사채	합 계
발행일자		-	-	-	-
만기일		-	-	-	-
권면총액		-	-	-	-
사채배정방법		-	-	-	-
신주인수권 행사가능기간		-	-	-	-
행사조건	행사비율(액면대비)	-	-	-	-
	행사가액	-	-	-	-
행사대상주식의 종류		-	-	-	-
기행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	기행사주식수	-	-	-	-
미행사신주 인수권부사채	권면총액	-	-	-	-
	행사가능주식수	-	-	-	-
비 고					

마. 현물출자

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수

(2007.06.30 현재)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주		합계	
I. 발행할 주식의 총수	61,042,400	-	61,042,400	
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	15,260,600	-	15,260,600	
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	
1. 감자	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	15,260,600	-	15,260,600	
V. 자기주식수	-	-	-	
VI. 유통주식수 (IV-V)	15,260,600	-	15,260,600	

나. 자본금 및 1주당가액

(2007.06.30 현재)

(단위 : 천원, 주)

구분	종류	자본금(액면총액)			1주당가액			비고
		재무제표상 자본금 (A)	발행주식의 액면총액 ('가'의 IV× B)	유통주식의 액면총액 ('가'의 VI× B)	1주당 액면가액 (B)	자본금÷ 발행주식의 총수 (A÷ '가'의IV)	자본금÷ 유통주식수 (A÷ '가'의 VI)	
기명식	보통주	76,303,000	76,303,000	76,303,000	5	5	5	
합 계		76,303,000	76,303,000	76,303,000	5	5	5	

다. 자기주식의 취득 및 처분

(1)

취득방법	주식의 종류	기초	취득(+)	처분(-)	소각(-)	기말	비고
법 제189조의2제1항에 의한 직접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
법 제189조의2제1항 이외의 사유에 의한 직접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
소 계	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
신탁계약등을 통한 간접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
총 계	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-

(2)

(단위 : 원, 주)

소각일	소각목적	소각주식의 종류	소각주식의 수량	소각금액	소각대상 주식의 취득기간	법적 근거
-	-	-	-	-	-	-
계		보통주	-	-	-	-
		우선주	-	-	-	-

(3)

라. 우리사주조합의 지분현황

마. 보통주 외 주식에 관한 사항

바. 상환주식에 관한 사항

사. 전환주식에 관한 사항

5. 의결권 현황

[2007.06.30 현재]

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	15,260,600	
	우선주	-	
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	
	우선주	-	
증권거래법 기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(C)	-	-	
의결권이 부활된 주식수(D)	-	-	
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (E = A - B - C + D)	보통주	15,260,600	
	우선주	-	

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 사항

100% , 6
28 3
2003
12 12 5 , 6 (1 1 7 1
6 30 12 31) ,

1

나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분		제 7 기	제 6 기	제 5 기
주당액면가액 (원)		5,000	5,000	5,000
당기순이익 (백만원)		5,305	5,273	4,736
주당순이익 (원)		348	346	310
배당가능이익 (백만원)		4,666	4,376	4,018
현금배당금총액 (백만원)		5,487	5,015	4,914
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		103.43	95.11	103.76
현금배당수익률 (%)	보통주	4.51	4.54	4.95
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	360	329	322
	우선주	-	-	-
주당 주식배당금 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

다. 이익참가부사채에 관한 사항

II. 사업의 내용(부동산업)

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

		7 (2007 06 30)	
	, 11 (
, 3		,	,
1		,	1
,	4	,	5
,	6	,	
,	NPS 2	,	11
)	1	
,	2		
		7	
,	8	NPS 1	

나. 회사의 현황

(1)

()

(Paper Company)

()

94% 1600

(, ,)

2007 06

(2)

(3)

(4)

2. 사업의 현황

가. 자산운용의 기본방침(투자방침)

(1)

(2)

3

(3)

3 5

나. 자산의 구성현황 및 자산가치 변동추이

(1)

(단위 :백만원, %)

구 분		부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	현금	기타	자산총액
제7기	자산가액	165,291	-	-	11,888	356	177,535
	비율	93.10	-	-	6.70	0.20	100.00
제6기	자산가액	164,794	-	-	10,374	301	175,469
	비율	93.92	-	-	5.91	0.17	100.00
제5기	자산가액	164,740	-	-	9,116	71	173,927
	비율	94.72	-	-	5.24	0.04	100.00

*

(2)

*

() 1

(단위 :백만원)

분 기	제7기 2분기	제7기 1분기	제6기 2분기	제6기 1분기
자산가치	177,535	173,383	175,469	171,188

() 5

(단위 :백만원)

사업연도	제7기 (2007.01.01 ~ 2007.06.30)	제6기 (2006.07.01 ~ 2006.12.31)	제5기 (2006.01.01 ~ 2006.06.30)	제4기 (2005.07.01~ 2005.12.31)	제3기 (2005.01.01~ 2005.06.30)
자산가치	177,535	175,469	173,927	173,418	172,142

3)

(단위 :주, 백만원)

	2007-06	2007-03	2006-12	2006-09
부동산투자회사법 시행령 27조 3항 에 따른 총자산가액(I)	177,535	173,383	175,469	171,188
대차대조표상 부채 총액 (II)	91,450	90,200	90,303	89,236
순자산가치 가액 (III=I-II)	86,085	83,183	85,166	81,952
발행주식총수	15,260,600	15,260,600	15,260,600	15,260,600
주당 순자산가치(원)	5,641	5,451	5,581	5,370

다. 주요 투자현황

(1)

(단위 : 백만원, %)

구 분	부동산명	소재지	용도	취득가액	평가액	자산구성비	
당기	부동산	극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무시설	165,291	165,291	93.10
전기	부동산	극동빌딩	서울시 중구 충무로 3가 60-1	업무시설	164,794	164,794	93.92

*

(1)

(2)

(3)

라. 부동산개발사업 현황

마. 부동산임대사업 현황

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적	임대율(임대면적 /임대가능면적)	연간 총임대료 (백만원)	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연 임대료(원)
극동빌딩	62,344	60,814	97.5%	16,075	66개	264,325
	공실	1,530	2.5%			
합 계	62,344	62,344	100.0%			

* $16,074,671,892 = 1,339,555,991 (; \text{rent roll})^*$
 $12 (6,437,396,220 = 536,449,685 * 12)$
 * : , , (, ,)
 * $= 16,074,671,892 \div 60,814$
 < >

2006-10	2006-11	2006-12	2007-01	2007-02	2007-03	2007-04	2007-05	2007-06
4.4%	4.4%	5.0%	3.9%	3.6%	3.1%	3.9%	4.1%	2.5%

바. 투자 계획

(1)

5

5

7

(Property Management Company) ()

Engineering

Due Diligence

- 7

. 9

- 8 tenant mixtures

사. 운용실적

(1)

(단위 : 백만원, %)

구분	평가손익			운영(처분)손익			부동산 임대료 수익	기타손익	계
	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권	부동산	부동산관련 유가증권	유가증권			
제7기	금액	-	-	-	-	-	7,707	△46	7,661
	비율	-	-	-	-	-	100.60	0.60	100.00
제6기	금액	-	-	-	-	-	7,229	209	7,438
	비율	-	-	-	-	-	97.19	2.81	100.00
제5기	금액	-	-	-	-	-	7,407	-336	7,071
	비율	-	-	-	-	-	104.75	-4.75	100.00

)

*

, , ,

*

(2)

*

/

()

(단위 : %)

구분	제7기 (2007.01.01~2007.06.30)	제6기 (2006.07.01~2006.12.31)	제5기 (2006.01.01~2006.06.30)	제4기 (2005.07.01~2005.12.31)
당해 부동산투자회사	13.90	13.82	12.41	12.62
비교지수	-	-	-	-

(2)

5

자. 투자제한

(1) ,

(2)

1) 100 70

2)

1)

100 70

51 2 1 6

(.)

41

(.)

3)

4)

100 30

1

2 2

2 1 2

29

(3)

1) 100 10
. , 1 .

2) 1) 2 4
100 10 6
1) .

3) 100 5
. , , .

4) 3) 3)
6 3)
. .

5) .

(4) 1) 21
(, , , , ,)
. 100 10

2)

3)

4)

CR REIT

REIT

CR REIT

24.6%

1)

2)

카. 이익 등의 배당방법

(1)

2004 10 22	2005 4 23
28 3	56 3
3	100%
6	

	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%
연환산 배당률 5년 단순평균	11.38%									

2005 4
7 8

	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	4.59%	4.83%	6.09%	6.31%	6.44%	6.57%	7.19%	6.57%	6.28%	14.36%
연환산 액면배당율	8.29%	9.65%	12.27%	12.52%	12.99%	13.04%	14.50%	13.14%	12.55%	28.71%
연환산 배당률 5년 단순평균	13.76%									

REIT

MCO CR

(2)

2003 12 12 5 ,
6 (1 1 7 1 6 30 12 31

) . , 2004 6 30 ,
50%

5 1

타. 자산평가 및 공시방법

(1)

1. . , 1
9
2. 29 2 3
- 3.
- 4.

(2)

- 1) : 1 ,
- 2) :
- 3) : , ,

kr) (www.macquarie.com/kr),
(www.woorisamu.com)

3. 자금 조달내역

가. 자금조달의 기본방침

41,151

35,152

763 3

나. 외부자금조달 요약표

[국내조달]

(단위 : 백만원)

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

[해외조달]

(단위 : 백만원)

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
금융기관	-	-	-	-	

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
해외증권(회사채)	-	-	-	-	
해외증권(주식등)	-	-	-	-	
자산유동화	-	-	-	-	
기타	-	-	-	-	
총계	-	-	-	-	

다. 차입에 관한 사항

[차입내역]

(단위 : 백만원)

구분(차입목적)	기초잔액	증가	감소(상환)	기말잔액	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채인수	75,244	-	-	75,244	
국민주택기금 등 기금 수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

[차입처]

(단위 : 원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조정	기말잔액
1. 삼성생명	2003.12.26	45,898,840,000	6.9%	만기일시상환	45,898,840,000
2. 삼성화재	2003.12.26	12,791,480,000	6.9%	만기일시상환	12,791,480,000
3. LIG손해보험	2003.12.26	10,534,160,000	6.9%	만기일시상환	10,534,160,000
4. 대한생명	2003.12.26	6,019,520,000	6.9%	만기일시상환	6,019,520,000
		75,244,000,000			75,244,000,000

)

5

1

6.03%

6.9%

4. 경영상의 주요계약 등

가. 경영상의 주요계약

나. 영업양수 · 도계약

다. 업무위탁계약

(1)

1)

)

)

		지급내역	지급시기
위탁 수수료	자문수수료	자산매입가격의 0.55%. 회사설립후 취득부동산 순매매대금의 1%이하	본인가직후
	관리수수료	자산관리수수료 차감전 세전순이익을 기준으로 다음과 같이 지급함. -1기 : 없음 -2기 : 17% -3기,4기 : 11% -5기~청산예정일 : 11.3%	매6개월
	매각수수료	매각 잉여금액의 25%, 매각잉여금액 : 매각비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 합한 금액을 공제한 금액 매각수수료는 매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급	매각시
	성과수수료	매각비용을 공제한 매각대금에서 5년간 11.5%의 투자자내부수익률을 보장하는 매각대금을 초과하는 매각잉여금의 40%	회사청산시

*

)

-

:

6

, 6

- : .

)
()

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

, , , ,

)

2005 4

23

22

3 3

22 1

업무 종류	부동산투자회사법상 경영 업무 근거	타 법령
(1). 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득, 관리 및 처분과 관련된 업무	시행령 제22조 1항 3호	상법
(2). 부동산의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무	시행령 제22조 1항 4호	상법

: 2005 4 29

2)

. :
(: Macquarie Property Advisors Korea Ltd.)

. : 110 6
. : 2003 6 30
. :

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

21 22

3

2

(:)

구 분	2006.03.31	2007.03.31
I. 자 산	18,338,531	9,875,130
1. 유동자산	14,903,578	6,377,819
2. 고정자산	3,434,953	3,497,311
II. 부 채	10,039,040	1,515,194
III. 자 본	8,299,491	8,359,936
IV. 자본 및 부채 계	18,338,531	9,875,130

(:)

구분	2006.03.31	2007.03.31
영업수익	3,171,456	2,390,414
영업비용	1,690,924	3,156,604
영업이익(손실)	1,480,532	(-)766,190
영업외수익	411,167	1,084,325
영업외비용	38,083	516,798
경상손익	1,853,616	(-)198,663
법인세	432,769	(-)7,692
당기순이익	1,420,847	(-)190,971

()

()

성명	직위	학력 및 자격사항	주요경력
문성식	상무	루이지애나주립대학교 학사	맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 맥쿼리인터내셔널 서울 지정 부동산부문 대우건설 해외부동산투자실 대우 호주지점 등
이상호	이사	홍익대 산업공학 학사 미국공인회계사	맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 맥쿼리인터내셔널 서울 지정 부동산부문 (주) 코람코 자산관리팀 대우건설 해외부동산투자실 등
김형주	차장	오클랜드대 경영학 학사 미국공인회계사	맥쿼리프로퍼티 어드바이저스 코리아 모건스탠리프로퍼티즈코리아(유)
이윤주	차장	연세대학교 MBA 미국공인회계사	맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 삼일회계법인 KPMG Financial Services Inc.
오정혜	차장	서울대학교 도시공학 석사	맥쿼리 프로퍼티 어드바이저스 코리아 존스랭라살코리아 한화투자신탁운용(주)

(2)

1)

7,030,300

() , , SK

35,151,500,000 2.3% 808,484,50

0

2)

< >

. :

. :

34 3 ()

구 분	지 점
국 내	117개
국 외	3개
계	120개

1)

연도	2006	2005	2004	2003
금액	63,402억	58,280억	43,748억	26,400억

2)

연도	2006	2005	2004	2003
금액	0억	0억	85억	107.5억

< >

. :
. :

2 6 ()

(:)

구 분	지 점	영업소	사무소	계
국 내	79	7	-	86
국 외	-	-	1	1
계	79	7	1	87

1)

(:)

기 준 일	2002. 12. 31	2003. 12. 31	2004. 12. 31	2005. 12. 31	2006. 12. 31
판매잔고	246,172	180,321	196,979	193,427	161,683

)

2)

(:)

구 분	2006. 4. 1 ~ 2007.03.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기 업 공 개	148,998	108,791	2,207
주 식	32,965	32,965	505

3)

(:)

구 분	2006. 4. 1 ~ 2007.03.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회 사 채	1,558,836	757,817	1,704

<SK >

. : SK

. : 23-10 ()

(:)

구 분	지 점	영업소	기타 사무소	계
국 내	50	-	-	50
국 외	-	-	-	-
계	50	-	-	50

1)

(:)

기준일	2002.12.31	2003.12.31	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31
판매잔고	24,710	18,393	21,833	22,163	24,221

) (Mutual Fund)

2)

(:)

구 분	2002. 4. 1 - 2006. 12. 31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
기업공개	143,154	141,659	2,398
C R리츠	68,402	37,950	931

3)

(:)

구 분	2002.4.1~2006.12.31		
	주관회사실적	인수실적	인수수수료
회사채	15,126,700	14,629,700	33,559

(3)

1)

) :
) : 0.03%
) : (3) , 3

)
 1)

3

2)

3)

2)

. :
 . : 1 203

설 립 일	자 본 금	종 업 원 수
1899년 1월 30일	31,798억원	12,884명

(4)

1)

) :
) : 0.05%
) : 3 , 3

)
 (1)

(2)

(3)

" "

(4)

" "

· " "

· " "

" "

" "

(5)

, ,

" "

" "

" "

(6) "

2)

· :

· :

1 203

·

설립일	자본금	종업원수
1899년 1월 30일	31,798억원	12,884명

(5)

,

(6)

구분	지급대상	지급금액		지급시기	비고
운용수수료	(주)맥쿼리 프 로퍼티 어드 바이저스 코 리아	설립자문수수료	자산매입가격의 0.55%, 회사설립후 취득부동 산 순매매대금의 1% 이하		
		기본수수료	기본수수료를 반영하지 않은 경상이익에 다 음의 요율을 적용하여 각 기별로 지급함. -1기 : 없음	매6개월	

구 분	지급대상	지급금액		지급시기	비 고
			-2기 : 17% -3기,4기 : 11% -5기~10기 : 11.3%		
		매각수수료	매각 잉여금액의 25%, 매각잉여금액 : 매각 비용을 공제한 매각대금에서 취득비용을 포함한 취득가액 및 기간중의 자본적지출액을 합한 금액을 공제한 금액매각수수료는 매각 잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과인 경우 지급	매각시	
		성과수수료	투자자의 5년간 내부수익률 11.5%를 초과하는 금액의 40%성과수수료는 매각수수료지급 요건(매각잉여금이 발생하고 5년간 투자자 내부수익률이 11.5% 초과)을 만족하는 경우 지급	회사청산시	
보 관 수 수 료	(주)우리은행	총자산의 연0.03%		매3개월	
판 매 수 수 료	대우증권(주) 삼성증권(주) SK증권(주)	수수료: 모집금액의 2.3%(808,484,500원)		법인설립등 기의영업일	
일반사무위탁 수수료	(주)우리은행	총자산의 연0.05%		매3개월	

5. 기타 투자이사결정에 필요한 사항

가. 주주의 권리에 관한 사항

(1)

()

(2)

(3)

(4)

나. 과세처리에 관한 사항

(1)

)

2009 12 31

1) 119 6

50% , 12

0 4 50% ,

4 12 4 6 1

(2004 1 1)

)

2009 12 31 (5

)

119 7 137 1 1 (

) 1,000 4 , 26

0 3 1 1 20%

)

51 2 1 4

86 2 1 , 458

(" ") 100 90

,
,
,
(2005.04.
22) 10%
,
)

6 1
182 1 3 132 1 23
11

6 1
182 1 3 132 1 23
188 1000 2

6 1
188 1 2 2 1,000 2.5

260 2
, 260 3 1 4
100 20

235 2
, 237 1
,000 1.5

239
, 240 1

(2)
)

2004 1 1
. , 2003 12 31

55 2 5

16.5%

()

.(,

4

.)

14 4

87 3 2

(,

2 (2

3

)

.),

4 4

2)

2006 12 31

55 2 5

94 1 3

5

1 1 100 20

94 1 3

(3)

(4)

2 12 1 13 1
1,000 1

173 1

177 2

244

250 3

50

249 1
250 2

다. 재판관할에 관한 사항

4)

:

(www.macquarie.com/kr)

(www.woorisamu.com)

자. 기타 중요한 사항

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(:)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
[유동자산]	12,108	10,279	8,246	8,576	8,337	7,097
· 당좌자산	12,108	10,279	8,246	8,576	8,337	7,097
· 채고자산	-	-	-	-	-	-
[비유동자산]	161,029	161,421	162,542	162,332	161,921	161,244
· 투자자산	136	396	942	242	151	-
· 유형자산	160,893	161,025	161,600	162,090	161,770	161,244
· 무형자산	-	-	-	-	-	-
자산총계	173,137	171,700	170,788	170,908	170,258	168,341
[유동부채]	1,804	1,412	1,604	1,271	1,263	1,694
[비유동부채]	89,646	88,891	88,145	88,520	88,049	86,513
부채총계	91,450	90,303	89,749	89,791	89,312	88,207
[자본금]	76,303	76,303	76,303	76,303	76,303	76,303
[자본잉여금]	-	-	-	-	-	-
[이익잉여금]	5,384	5,094	4,926	5,194	5,212	4,591
[자본조정]	-	-	△ 190	△ 380	△ 570	△ 760
자본총계	81,687	81,397	81,039	81,117	80,946	80,134
매출액	11,738	11,059	11,318	11,039	10,384	10,395
영업이익	7,661	7,438	7,071	7,260	6,881	6,585
계속사업이익	-	-	-	-	-	-
당기순이익	5,305	5,273	4,736	4,814	4,494	4,241

[(-)]

2. 재무제표 이용상의 유의점

가. 재무제표 작성기준

(1)

(2)

(3)

(4)

나. 기업회계기준 등의 위반사항

(1)

.

(2)

.

다. 기타 유의하여야 할 사항

.

3. 회계정보에 관한 사항

가. 대손충당금 설정현황

(1) 3

.

(2) 3

.

(3)

.

(4)

.

나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

.

다. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

.

라. 최근 5사업연도 중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인

마. 최근 5사업연도 중 직전사업연도대비 당기순이익 증감율이 30% 이상 이거나 흑자전환인 사업연도와 그 주요원인

바. 결산실적의 확정절차 및 공시내용

(1)

결산실적 확정·공시 절차	일 자	비 고
결산실적 공시 사전 예고일	-	-
결산실적에 대한 이사회 승인일	2007년 08월 24일	-
결산실적 공시일	2007년 08월 24일	-
외부감사인의 감사보고서 제출일	2007년 09월 06일	-
외부감사 결과가 반영된 재무제표에 대한 이사회 재승인일	-	-
결산실적 정정공시일	-	-
주주총회일	2007년 09월 14일	-
사업보고서 제출일	2007년 09월 18일	-

(2)

(단위 : 원)

계정과목	최초공시(A)	정정공시(B)	정정비율 ((B-A)/A)	정 정 사 유
	-	-		
매 출 액	-	-	-	-
영 업 이 익	-	-	-	-
법인세비용차감전 계속사업이익	-	-	-	-
당기순이익	-	-	-	-

사. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황

(1)

(단위 :-)

종류	발행회사	수량	취득원가	장부가액	공정가액	평가손익	
						당기손익	자본조정
-	-	-	-	-	-	-	-
합 계			-	-	-	-	-

(2)

4. 재무제표

가. 대차대조표

대 차 대 조 표

제 7 기 2007.06.30 현재

제 6 기 2006.12.31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 7 기		제 6 기	
자 산				
유동자산		(12,108,273,032)		(10,278,973,725)
당좌자산		(12,108,273,032)		(10,278,973,725)
현금및현금성자산	9,169,182,107			6,284,477,908
단기금융상품	2,550,427,176			3,772,599,222
미수금	44,970,668			13,023,466
미수수익	168,013,899			157,989,952
선급비용	151,372,972			32,215,977
미수법인세환급액	24,306,210			18,667,200
비유동자산		(161,028,742,543)		(161,421,356,509)
투자자산		(135,711,373)		(396,366,286)
장기금융상품	-		158,639,250	
장기선급비용	135,711,373		237,727,039	
유형자산		(160,893,031,170)		(161,024,990,220)
토지	102,397,913,098		102,397,913,098	
건물	62,335,907,214		62,335,907,214	
감가상각누계액	(-)4,360,989,142		(-)3,737,630,092	58,598,277,122
기계장치	60,000,000		60,000,000	
감가상각누계액	(-)37,200,000		(-)31,200,000	
건설중인자산	497,400,000		-	
자 산 총 계		173,137,015,575		171,700,330,234
부 채				
유동부채		(1,803,898,772)		(1,412,016,561)
미지급금	1,033,694,048		750,539,513	
미지급비용	263,564,165		85,345,247	

과 목	제 7 기		제 6 기	
선수금	4,571,604		79,133,935	
예수금	28,900,000		28,900,000	
부가세예수금	473,168,955		468,097,866	
비유동부채		(89,645,825,227)		(88,890,943,465)
장기차입금	75,244,000,000		75,244,000,000	
임대보증금	14,401,825,227		13,646,943,465	
부 채 총 계		91,449,723,999		90,302,960,026
자 본				
자본금		(76,303,000,000)		(76,303,000,000)
보통주자본금	76,303,000,000		76,303,000,000	
이익잉여금		(5,384,291,576)		(5,094,370,208)
이익준비금	718,492,192		718,492,192	
미처분이익잉여금	4,665,799,384		4,375,878,016	
자 본 총 계		81,687,291,576		81,397,370,208
부채와 자본총계		173,137,015,575		171,700,330,234

나. 손익계산서

손 익 계 산 서

제 7 기 (2007.01.01 부터 2007.06.30 까지)

제 6 기 (2006.07.01 부터 2006.12.31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 7 기		제 6 기	
영업수익		11,738,129,024		11,059,369,915
임대료수익	7,707,270,787		7,229,007,095	
관리수익	3,160,971,447		2,939,137,848	
주차료수익	694,866,237		680,962,251	
입주사부담관리비	120,442,098		166,855,453	
기타운용수익	54,578,455		43,407,268	
영업비용		4,076,844,594		3,621,724,705
부동산운용비용	2,610,789,970		2,170,968,366	
부동산일반관리비	180,697,679		130,665,361	
시설관리위탁비	920,703,500		800,736,000	
수도광열비	746,599,426		787,263,552	
수선유지비	529,175,839		211,634,563	
제세공과금	233,613,526		240,668,890	
일반운용비용	1,466,054,624		1,450,756,339	
임원보수	6,000,000		6,000,000	
감가상각비	629,359,050		629,359,050	
보험료	16,333,592		28,716,189	
세금과공과금	28,856,305		27,941,780	
일반관리비	11,830,878		9,707,147	
지급수수료	29,472,000		9,450,000	

과 목	제 7 기		제 6 기	
자산관리수수료	675,786,253		671,695,373	
자산보관수수료	25,656,205		25,457,550	
일반사무수탁수수료	42,760,341		42,429,250	
영업이익		7,661,284,430		7,437,645,210
영업외수익		217,920,322		452,120,570
이자수익	183,641,412		182,628,120	
연체료	2,825,094		2,525,910	
손해배상금	28,531,291		266,515,740	
기타영업외수익	2,922,525		450,800	
영업외비용		2,574,581,686		2,617,254,308
이자비용	2,574,581,686		2,617,254,308	
법인세비용차감전순이익		5,304,623,066		5,272,511,472
법인세비용		-		-
당기순이익		5,304,623,066		5,272,511,472
기본주당순이익		348		346

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 7 기 (2007.01.01 부터 2007.06.30 까지)

제 6 기 (2006.07.01 부터 2006.12.31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 7 기		제 6 기	
미처분이익잉여금		4,665,799,384		4,375,878,016
전기이월미처리결손금	(638,823,682)		(896,633,456)	
당기순이익	5,304,623,066		5,272,511,472	
이익잉여금 처분액		5,487,042,245		5,014,701,698
배당금	5,487,042,245		5,014,701,698	
현금배당	5,487,042,245		5,014,701,698	
(보통주배당금(율):				
제7기 : 359.6원(7.19%)				
제6기 : 328.6원(6.57%)				
차기이월미처리결손금		(821,242,861)		(638,823,682)

라. 현금흐름표

현 금 흐 름 표

제 7 기 (2007.01.01 부터 2007.06.30 까지)

제 6 기 (2006.07.01 부터 2006.12.31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 7 기		제 6 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,080,678,659		6,413,894,276
1. 당기순이익	5,304,623,066		5,272,511,472	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	629,359,050		629,359,050	
감가상각비	629,359,050		629,359,050	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	1,146,696,543		512,023,754	
미수금의 감소	(31,947,202)		12,077,552	
미수수익의 증가	(10,023,947)		(49,289,114)	
선급비용의 감소(증가)	47,542,729		(4,221,715)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(5,639,010)		(895,570)	
미지급금의 증가	283,154,535		(123,169,933)	
미지급비용의 증가(감소)	178,218,918		(194,296,452)	
선수금의 증가(감소)	(74,562,331)		54,662,586	
예수금의 증가	-		28,900,000	
부가세예수금의 증가(감소)	5,071,089		42,036,495	
임대보증금의 증가(감소)	754,881,762		746,219,905	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		818,727,238		(1,921,485,511)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	1,642,536,711		-	
단기금융상품의 감소	1,614,940,650		-	
장기선급비용의 감소	27,596,061			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	823,809,473		(1,921,485,511)	
단기금융상품의 증가	234,129,354		1,622,204,222	
장기금융상품의 증가	-		7,554,250	
토지 및 건물의 취득	-		5,400,000	
건설중인자산의 취득	497,400,000		48,600,000	
장기선급비용의 증가	92,280,119		237,727,039	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(5,014,701,698)		(4,914,241,694)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(5,014,701,698)		(4,914,241,694)	
배당금의 지급	5,014,701,698		4,914,241,694	
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)		2,884,704,199		(421,832,929)
V. 기초의 현금		6,284,477,908		6,706,310,837
VI. 기말의 현금		9,169,182,107		6,284,477,908

마. 자본변동표

자 본 변 동 표

제 7 기 (2007. 01. 01 부터 2007. 06. 30 까지)

제 6 기 (2006. 07. 01 부터 2006. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자본조정	이익잉여금	총 계
I 2006.07.01(전기초)	76,303,000,000	(189,878,698)	4,925,979,128	81,039,100,430
1. 배당금	-	-	(4,914,241,694)	(4,914,241,694)
2. 주식할인발행차금상각	-	189,878,698	(189,878,698)	-
3. 처분후 이익잉여금	-	-	(178,141,264)	76,124,858,736
4. 전기순이익	-	-	5,272,511,472	5,272,511,472
II .2006.12.31	76,303,000,000	-	5,094,370,208	81,397,370,208

과 목	자 본 금	자본조정	이익잉여금	총 계
Ⅲ.2007.01.01	76,303,000,000	-	5,094,370,208	81,397,370,208
1.배당금	-	-	(5,014,701,698)	(5,014,701,698)
2.처분후 이익잉여금	-	-	79,668,510	76,382,668,510
3.당기순이익	-	-	5,304,623,066	5,304,623,066
Ⅳ.2007.06.30(당기말)	76,303,000,000	-	5,384,291,576	81,687,291,576

바. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

7

사. 당해 사업연도의 수정 전·후의 재무제표

5. 연결재무제표

가. 요약연결재무정보

나. 연결재무제표 이용상의 유의점

다. 연결재무제표

라. 연결에서 제외된 회사

6. 부문별 재무 현황

가. 사업부문별 재무정보

나. 지역별 재무 정보

7. 합병 전·후의 재무제표

가. 합병의 개요

.

나. 합병 전·후의 재무제표

.

다. 합병관련사항

.

라. 우회상장 전후 재무예측치와 실적치 비교

.

마. 재무예측치와 실적치간 차이발생 원인

.

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

가. 감사인

제 7 기	제 6 기	제 5 기
안진회계법인	안진회계법인	안진회계법인

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

1.

, ,
.

2.

- : 2006.04.23~ 2006.04.25 (3)
- : 2006.07.18~ 2006.07.20 (3)

다. 감사의견

사 업 연 도	감사의견	지적사항 등 요약
제 7 기	적정	-
제 6 기	적정	-
제 5 기	적정	-

라. 특기사항 요약

사 업 연 도	특 기 사 항
제 7 기	해당사항 없습니다.
제 6 기	해당사항 없습니다.
제 5 기	해당사항 없습니다.

2. 당해 사업연도 감사(내부감사)의 감사의견 등

가. 감사절차 요약

나. 감사의견

(1)

(2)

(3)

다. 참고사항

3. 연결재무제표에 대한 감사인의 감사의견 등

가. 감사인

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

다. 연결 감사의견

사업연도	감사의견	지적사항 등 요약
제 XX 기	-	-
제 XX 기	-	-
제 XX 기	-	-

라. 특기사항 요약

4. 최근 3사업연도의 외부감사인에게 지급한 보수 등에 관한 사항

가. 감사용역계약 체결현황

(단위 :백만원, 시간)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제7기	안진회계법인	반기검토 및 결산기 감사	13.2	173
제6기	안진회계법인	반기검토 및 결산기 감사	12.8	170
제5기	안진회계법인	반기검토 및 결산기 감사	12.8	169

나. 외부감사인과의 비감사용역계약 체결현황

(단위 :백만원)

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	보수	비고
제5기	2006.03.24	세무조정, 부가세, 원천징수 용역	5기~7기	5기,6기: 6.4 7기 : 6.6	

5. 기타

V. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

1. 이사회 등 회사의 기관의 개요

가. 이사회제도에 관한 사항

(1)

()

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

189 3

-

-

-

-

-

-

-

1

1

()

-

()

-

:

- :

()

()

(2)

()

- .

- .

- 1 ,

- .

- 4 3 .

- , 4 3

- .

()

회 차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
2003년1회차	2003.12.12	1.공동대표이사 선임의 건(김지홍, 매튜뱅크스) 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 자산운용세 부지침 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, 정윤중 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	
2004년 5회차	2004.09.02	1. 재무제표, 투자보고서 및 사업보고서 승인의 건 2. 배당(안)승인 및 배당을 공시 승인의 건 3. 이사후보자 선임 4. 제2기 사업계획 승인의 건 5. 제1기 정기주주총회 소집의 건	가결	
2004년 6회차	2004.09.21	1. 대표이사 선임의 건(데이비드세이퍼)	가결	
2004년 7회차	2004.11.10	1. 반기재무제표, 분기별 투자보고서 및 사업보고서 승인의 건	가결	
2005년 1회차	2005.02.14	1. 분기투자보고서 승인	가결	
2005년 2회차	2005.03.03	1. 재무제표, 투자보고서 및 사업보고서 승인의 건 2. 배당(안)승인의 건 3. 이사후보자 선임 4. 2005년 (3기 및 4기) 사업계획 승인의 건 5. 제2기 정기주주총회 소집의 건	가결	
2005년 3회차	2005.03.23	1. 공동대표이사 선임(리콜라스 존 리지웰)	가결	
2005년 4회차	2005.05.04	1. 분기투자보고서 승인의 건 2. 임종을 위한 권리주주기준일 및 명의개서 정지일 지정	가결	
2005년 5회차	2005.06.10	1. 정관변경 승인의 건 2. 임총소집의 건	가결	
2005년 6회차	2005.08.12	1. 제3기말 재무제표 및 제3기 2분기투자보고서 승인의 건 2. 내부통제기준 변경안 승인의 건	가결	
2005년 7회차	2005.09.06	1. 제3기 배당(안) 승인의 건 2. 제3기 외부감사후 재무제표, 사업보고서 및 투자보고서의 승인 및 내부회계관리제도 운용실태보고서 수령의 건 3. 이사후보자 선임 4. 제4기 사업계획 승인 5. 제3기 정기주주총회 소집의 건	가결	
2005년 8회차	2005.09.23	1. 공동대표이사 선임(김관영, 조주현)	가결	
2005년 9회차	2005.11.10	1. 투자보고서, 재무제표, 반기보고서 승인	가결	
2006년 1회차	2006.02.14	1. 제4기 재무제표 draft 및 2005년 4분기 MCOT투자보고서 승인	가결	
2006년 2회차	2006.03.03	1. 제4기 외부감사후 재무제표, 사업보고서 및 투자보고서의 승인 및 내부회계관리제도 운용실태보고서 수령의 건 2. 제4기 배당(안) 승인의 건 3. 2006년 사업계획 승인의 건 (제5기 & 제6기) 4. 제4기 정기주주총회 소집의 건	가결	
2006년 3회차	2006.05.11	2006년 1분기투자보고서, 반기사업보고서 및 재무제표 draft 승인	가결	
2006년 4회차	2006.08.11	제5기 재무제표 draft 및 2006년 2분기 MCOT투자보고서 승인	가결	
2006년 5회차	2006.08.31	1. 제5기 외부감사후 재무제표, 사업보고서 및 투자보고서의 승인 및 내부회계관리제도 운용실태보고서 수	가결	

회 차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
		령의 건 2.제5기 배당(안) 승인의 건 3.2006년 제 6기 사업계획승인 4.제5기 정기주주총회 소집의 건		
2006년 6회차	2006.11.10	1.투자보고서, 재무제표, 반기보고서 승인	가결	
2007년 1회차	2007.02.14	제6기 재무제표 draft및 2006년 4분기 MOCT투자보고서 승인	가결	
2007년 2회차	2007.02.22	1.제6기 외부감사후 재무제표,사업보고서 및 투자보고서의 승인 및 내부회계관리제도 운용실태보고서 수령의 건 2.제6기 배당(안) 승인의 건 3.2007년 제7기및 8기 사업계획승인 4.임기만료에 따른 이사선임의 건 5.내부통제기준 개정안 승인의 건 6.자산관리계약서 개정안 승인의 건 7.정기주주총회 소집의건	가결 가결 가결 가결 부결 가결	
2007년 3회차	2007.05.11	제7기 반기 사업보고서, 재무제표 및 2007년 1분기 MOCT투자보고서 승인	가결	
2007년 4회차	2007.08.10	제7기 재무제표 draft 및 2007년 2분기 MOCT투자보고서 승인	가결	
2007년 5회차	2007.08.24	1.제7기 외부감사후 재무제표,사업보고서 및 투자보고서의 승인 및 내부회계관리제도 운용실태보고서 수령의 건 2.제7기 배당(안) 승인의 건 3.2007년 제 8기 사업계획서 승인의 건 4.리테일 임대대행 계약 체결 승인의 건 5.신규 자본적지출 계획 승인의 건 6.임기만료에 따른 이사선임의 건 7.정기주주총회 소집의건	가결 가결 가결 가결 가결 가결	

()

()

나. 감사제도에 관한 사항

(1)

() () ,

- 1

- : .

() ()

() ()

성명	주요 경력	비고
노대섭	공인회계사	

(2) ()

다. 주주의 의결권행사에 관한 사항

(1)

24

(2)

28

(3)

라. 임원의 보수 등

(1) () ()

구분	지급 총액	주총승인금액	1인당 평균 지급액	비고
감사	6,000,000	6,000,000원/1기	6,000,000원	

(2)

[2007년 06월 30일 현재]

(단위 : 원, 주)

부여 받은자	관계	부여일	부여방법	주식의 종류	변동수량			미행사 수량	행사기간	행사 가격	증가
					부여	행사	취소				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

마. 임원배상책임보험 가입 현황

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

2. 계열회사에 관한 사항

3. 타법인출자 현황

VI. 주주에 관한 사항

1. 주주의 분포

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[2007년 06월 30일 현재] (단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)						변동 원인
			기 초		증 가	감 소	기 말		
			주식수	지분율	주식수	주식수	주식수	지분율	
맥쿼리은행	최대주주	보통주	1,216,038	7.97	-	-	1,216,038	7.97	-
맥쿼리은행-BPG	최대주주	보통주	0	0	1,335,000	-	1,335,000	8.75	매매
맥쿼리프로퍼티 어드바이저스코리아	특별관계자	보통주	456,290	2.99	-	-	456,290	2.99	-
계		보통주	1,672,328	10.96	1,335,000	-	3,007,328	19.71	
		우선주	-	-	-	-	0	0	
		합계	1,672,328	10.96	1,335,000	-	3,007,328	19.71	

최대주주명 : 맥쿼리은행.

특수관계인의 수 : 1 명

나. 5%이상 주주의 주식소유 현황

[2007년 06월 30일 현재] (단위 : 주, %)

순위	성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
		주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
1	삼성생명보험(주)	1,520,000	9.96	-	-	1,520,000	9.96
2	AMERICANINLASSURANCE	1,000,000	6.55	-	-	1,000,000	6.55
3	신한생명보험	979,810	6.42	-	-	979,810	6.42
	합계	3,499,810	22.93	-	-	3,499,810	22.93

다. 주주 분포

[2007년 06월 30일 현재]

구분	주주수	비율	주식수	비율	비고
소액주주 합계	1,165	99.32	5,999,770	39.32	
소액주주(법인)	27	2.63	333,441	2.19	
소액주주(개인)	1,138	96.69	5,666,329	37.13	
최대주주	3	0.25	3,007,328	19.71	
주요주주	3	0.25	3,499,810	22.93	
기타주주 합계	6	0.51	2,753,692	18.04	
기타주주(법인)	6	0.51	2,753,692	18.04	

구분	주주수	비율	주식수	비율	비고
기타주주(개인)	0	-	0	-	
합계	1,177	100.00	15,260,600	100.00	

* : 1%
: 1% ~ 5%
: 5%

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 이사회에의 결의로 정한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회에의 결의로 기존 주주의 신주인수권을 배제하거나 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 주권을 신규상장하거나 협회등록하기 위하여 신주를 모집하는 경우 2. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 증권거래법 제189조의 3의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 3. 발행주식 총수의 100분의30을 초과하지 않는 범위 내에서 외국인투자촉진법에 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>			
결산일	6월 30일, 12월 31일	정기주주총회	결산일 이후 3개월 내	
주주명부폐쇄시기	1월 1일 부터 1월 10일까지, 7월 1일부터 7월 10일까지, 총자산의 100분의 50이상에 해당하는 부동산의 매각과 관련하여 매각대금의 잔금을 지급받은 날부터 10일후까지			
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종			
명의개서대리인	하나은행			
주주의 특전	-	공고게재신문	매일경제신문 한국경제신문	

3. 최근 6개월 간의 주가 및 주식 거래실적

가. 국내증권시장

(단위 : 원, 주)

종 류		1월	2월	3월	4월	5월	6월
보통주	최 고	7,260	7,150	7,310	8,060	8,150	8,000
	최 저	7,050	7,040	7,060	7,450	7,690	7,800
월간거래량		332,810	189,110	1,503,002	71,060	158,861	179,669

나. 해외증권시장

VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원의 현황

(단위 : 주)

직명 (상근여부)	등기임원 여부	성명	생년월일	약력	담당 업무	소유주식수		비고
						보통주	우선주	
대표이사 (비상근)	등기임원	김관영	56.09.01	현) 한양대 경제학부 교수 한국주택협회, 한국주택금융공사 등의 자문위원 중앙부동산평가위원회 위원 등	-	-	-	-
대표이사 (비상근)	등기임원	조주현	53.05.30	현) 건국대학교 부동산학과 교수 한국부동산분석학회 회장 한국지역학회 이사 한국 Facility Management학회 이사등	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	김경호	46.06.16	한국개발연구원(KDI)교수	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	박종필	65.04.06	삼성생명보험(주)부동산사업부	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	최웅림	67.01.20	삼성화재해상보험(주)부동산파트	-	-	-	-
이사 (비상근)	등기임원	정재영	71.10.27	LIG손해보험 용자팀 기업대출파트	-	-	-	-
감사 (비상근)	등기임원	노대섭	60.07.01	공인회계사	-	-	-	-

2. 직원의 현황

(단위 : 명)

구분	직원수				평균 근속년수	연간 급여총액	1인평균 급여액	비고
	관리 사무직	생산직	기타	합계				
남	-	-	-	-	-	-	-	
여	-	-	-	-	-	-	-	
합계	-	-	-	-	-	-	-	

3. 노동조합의 현황

4. 회계 및 공시 전문인력 보유현황

VIII. 이해관계자와의 거래내용

1. 최대주주등과의 거래내용

가. 가지급금 및 대여금(유가증권 대여 포함)내역

.

나. 담보제공 내역

.

다. 채무보증 내역

.

라. 출자 및 출자지분 처분내역

.

마. 유가증권 매수 또는 매도 내역

.

바. 부동산 매매 내역

.

사. 영업 양수·도 내역

.

아. 자산양수·도 내역

.

자. 장기공급계약 등의 내역

.

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

(단위: 천원)			
회사명	과 목	금 액	
		당기	전기
삼성생명보험(주)	이자비용	1,570,495	1,596,525
	임대료수익	389,749	371,189
	관리수익	148,532	141,456
	주차료수익	36,909	35,455
	입주사부담관리비수익	322	457
삼성화재해상보험(주)	이자비용	437,679	444,933
	보험료	16,334	28,716
LIG손해보험(주)	이자비용	360,441	366,416

IX. 부속명세서

(CP)

(단위 : 원)

할인(중개)금융기관	기초잔액	증 가	감 소	기말잔액	비고
은 행	-	-	-	-	
증 권	-	-	-	-	
보 험	-	-	-	-	
종합금융	-	-	-	-	
자산운용회사	-	-	-	-	
기타금융기관	-	-	-	-	
합 계	-	-	-	-	

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 주요경영사항신고내용의 진행상황 등

신고일자	제 목	신 고 내 용	비 고
2007.06.14	주식명의개서정지	증권선물거래소, 금강원	
2007.05.15	반기보고서 제출	증권선물거래소, 금강원	
2007.03.26	최대주주변경	증권선물거래소, 금강원	
2007.03.26	주요주주변경	증권선물거래소, 금강원	
2007.03.16	사업보고서	증권선물거래소, 금강원	
2007.03.15	정기주주총회 결과	증권선물거래소, 금강원	
2007.03.07	감사보고서 제출	증권선물거래소, 금강원	
2007.02.22	주주총회 개최결의	증권선물거래소, 금강원	
2007.02.22	현금배당결정	증권선물거래소, 금강원	

2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
임시주주총회 (2004.03.30)	1. 이사선임의 건	김정호, 박종필, 최웅림, 정윤종을 이사로 선임	
제1기 주주총회 (2004.09.21)	1. 제1기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 이사선임의 건 3. 제2기 사업계획 확정건의 건 4. 이사보수 승인의 건 5. 감사보수 승인의 건	원안대로 가결	
제2기 주주총회 (2005.03.23)	1. 제2기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 이사선임의 건 3. 제3기 사업계획 확정건의 건 4. 이사보수 승인의 건 5. 감사보수 승인의 건	원안대로 가결	
임시 주주총회 (2005.06.29)	1. 정관변경의 건	원안대로 가결	
제3기 주주총회 (2005.09.23)	1. 제3기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 제4기 사업계획 승인(기승인된 2005년 사업계획의 이월집행) 3. 이사 선임	원안대로 가결	

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
	4. 이사 보수 승인의 건 5. 감사 보수 승인의 건		
제4기 주주총회 (2006.03.23)	1. 제4기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 제5기 사업계획 확정 건 3. 이사 보수 승인의 건 4. 감사 보수 승인의 건	원안대로 가결	
제5기 주주총회 (2006.09.19)	1. 제5기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건 2. 제6기 사업계획 확정 건 3. 이사 보수 승인의 건 4. 감사 보수 승인의 건	원안대로 가결	
제6기 주주총회 (2007.03.15)	1. 제6기 재무제표 및 배당지급계획 승인의 건 2. 제7기 및 제8기 사업계획 승인의 건 3. 정관에 의한 제7기 이사보수 승인의 건 4. 정관에 의한 제7기 감사보수 승인의 건 5. 이사선임의 건	원안대로 가결	
제7기 주주총회 (2007.09.14)	1. 제7기 재무제표 및 배당지급계획 승인의 건 2. 2007년 사업계획서의 승인 (제8기) 3. 정관에 의한 제8기 이사보수 승인의 건 4. 정관에 의한 제8기 감사보수 승인의 건 5. 이사선임의 건	원안대로 가결	

3. 우발부채 등

가. 중요한 소송사건 등

.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

.

다. 채무보증 현황

.

라. 채무인수약정 현황

.

마. 기타의 우발부채 등

4. 제재현황

5. 결산일 이후에 발생한 중요사항

6. 중소기업기준 검토표 등

7. 공모자금 사용내역

(단위 : 원)

구분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
기업공개	2003년 12월 09일	35,151,500,000	기업구조조정부동산매입	기업구조조정부동산매입

8. 기타

가. 외국지주회사의 자회사 현황

나. 법적 위험의 변동사항