

(별지 제8호 서식)

## 영 업 보 고 서(제 1분기)

주식회사 한화육삼시티

2014년 1월 1일부터

2014년 3월 31일까지

### I. 회사 개황

#### 1. 회사의 연혁

주식회사 한화육삼시티는 1986년 5월 설립된 이후 부동산 자산관리, 임대차관리, 시설물관리, 신재생에너지 사업 등 다양한 영역에서 활발하게 사업을 수행해 왔습니다.

2009년 12월, 비(非)부동산 사업부(문화사업부, 식음사업부)와 분리되고 부동산전문기업으로 변모한 당사는 향후 부동산금융상품과 개발사업 등에 대한 투자자문서비스까지 영역을 확장해 고객이 원하는 최고의 가치를 창조하고 있습니다.

1986년 법인설립: (주)대생개발/63빌딩 시설물 운영관리

서울올림픽 및 아시안게임 경기장 시설물 관리(1986.6~1990.6)

1992년 한화생명보험(주) 지방사옥 수입관리 개시

2000년 (주)63시티 창립: 대생개발, 대생기업(식음, 관광), 63쇼핑(유통) 통합

2002년 한화그룹 계열사 편입

신동아화재 본사, 인천사옥 시설관리용역 수행(53,835㎡)

2003년 시설물 유지관리 정밀점검 용역수행(로즈데일빌딩, 한화소공빌딩, 한화유통 패션관)

2004년 SSO 14001, OHS 108001 인증획득

시설물 유지관리 정밀점검 용역수행(한화유통, 한화리조트, 신동아화재사옥 등)

2005년 부동산 컨설팅 및 PM사업 착수

현대스위스타워 MRI 사무수탁 계약체결 및 자산관리보고 용역수행

D증권 매각자산 조사 및 가치평가 컨설팅 수행(4개 빌딩/35,392㎡)

시설물 유지관리 정밀점검 용역수행(부산 침례병원, 소공동 지하보차도)

2006년 H연수원 운영관리 컨설팅 수행, 한화생명 사옥 PM계약 체결(35개 동/608,803㎡)

시설물 유지관리 정밀점검 용역수행(한화소공빌딩, 한화리조트, 갤러리아백화점)

실내 건축공사수행(하나로텔레콤, 우리담배주식회사, LG CNS, SK가스 등)

2007년 주식회사 한화육삼시티로 사명변경

상암IT타워, 명동 눈스퀘어, 서울역사 등 자산관리 용역 수행

2008년 아모레퍼시픽 부산사옥 PM 및 나인스에비뉴 자산관리 용역 수행

- 무선원격절전시스템(WEPS) 사업 추진
- 2009년 부동산자산관리 전문회사로 도약(문화, 식품사업부는 한화호텔앤드리조트로 편입)  
 종로 K빌딩, 강남 S사옥, 부산 금정타워 매입적정성 컨설팅 및 물리적 실사 수행  
 태양광사업 진출(시스템 개발, 시공, 설비 및 운영분야), SK네트웍스 사옥 매각대행
- 2010년 CBD 오피스마켓 분석 컨설팅 수행(삼일회계법인)  
 광명역세권 복합단지 개발 적정가치 분석 컨설팅 수행(한화S&C)  
 마포구 상암동 M빌딩 매입지원 컨설팅 수행(서울산업통상진흥원)
- 2011년 개발전문자기관리리츠 사업계획 평가 수행(광희, 베스트글로빌)  
 KBD 오피스마켓 분석 컨설팅 수행(삼일회계법인)  
 CBD 리테일마켓 시장조사 컨설팅 수행(삼일회계법인)  
 판교 체육시설 개발사업 컨설팅 수행(삼일회계법인)  
 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 매입자문 수행(코람코자산운용)  
 강동 첨단업무지구 업무시설개발사업 시장조사 컨설팅 수행(삼일회계법인)
- 2012년 63빌딩 경쟁력 강화 컨설팅 수행  
 파고다타워 자산실사 및 시장조사 컨설팅 수행(파고다아카데미)  
 삼우빌딩 매입관련 자산실사 및 매입적정성 컨설팅 수행(지지자산운용)
- 2013년 SnS 강남사옥 매각자문 용역 수행  
 한화손해보험 대전부지 매각자문 용역 수행  
 한화, 한화건설 등 보유자산 매각가치 산정 및 매각전략 수립 컨설팅 수행

## 2. 영업의 개요

주식회사 한화옥삼시티는 회사 설립 이후 현재까지 63빌딩을 비롯한 한화생명 및 한화그룹 부동산에 대한 자산관리, 임대차관리, 시설관리 등을 수행해오고 있습니다. 또한, 2005년에 부동산 컨설팅 및 PM사업에 착수하여 가치평가, 물리적 실사, 매입·매각 대행 등 투자자문업무와 리서치 업무도 수행하고 있습니다.

현재 당사의 수행 업무는 다음과 같습니다.

- (1) 자산관리: 빌딩운영, 임대차관리, 회계·재무관리
- (2) 임대차관리; 임대대행, 임차대행
- (3) 투자자문: 투자자문 및 컨설팅, 매입·매각 대행, 리서치 및 리포트 발행
- (4) 시설관리: 시설물 유지관리 및 안전점검, 미화/주차/보안, 에너지 관리
- (5) 엔지니어링: 시설물 안전진단, 전문 소방시설 관리/공사, 인테리어 공사
- (6) 환경·에너지: 신 재생에너지사업(태양광발전), 무선원격절전시스템 사업

## 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
-	-	-	-	-

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
이윤국	대표이사	2012.3	-	한화생명보험(주)	상근	X
임익진	상무보	2012.4	-	한화호텔앤드리조트	상근	X
이장섭	상무보	2014.3	-	(주)한화63시티	상근	X

#### 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
팀장	백준하	*****-*****	CPM
차장	김종욱	*****-*****	교보리얼코 근무, CCIM
과장	윤오희	*****-*****	저스트알 근무

#### 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
(주)한화육삼시티	1986. 5. 1	서울시 영등포구 여의도동 60 한화생명63빌딩 (TEL.02-789-6344, FAX. 02-789-6663)	955명

#### 7. 대차대조표 및 손익계산서

- 별첨

## II. 투자자문현황

### 1. 투자자문계약현황

#### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
-	-	-	-	-

※ 최근 1년간 계약된 투자자문업무를 기재  
진행여부는 자문계약의 진행 또는 종료 여부를 기재함

#### 2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
매입매각자문	한화손해보험(주)	김종욱 매니저	진행	-
	(주)정식품	김종욱 매니저	진행	-
	(주)한화	김종욱 매니저	진행	-
	(주)한화건설	김종욱 매니저	진행	-
	중소기업중앙회	구교식 매니저	진행	-
	(주)카페베네	김종욱 매니저	종료	-

※ 최근 1년간 계약된 투자자문업무를 기재  
고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 법인은 업종별로 구분기재함  
진행여부는 자문계약의 진행 또는 종료 여부를 기재함

## 2. 투자자문종류별 투자자문수수료 현황

### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
-	-	-	-	-	-	-

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

### 2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
시장조사등 컨설팅	66	100	0	0	△100	
매입매각자문	0	0	0	0	-	

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하며 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

### 3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

#### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
-	-	-	-	-	-	-

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

#### 2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
(주)한화 등	26	39	0	0	△100	
(주)한화건설	40	61	0	0	△100	

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 또한 법인은 업종별로 구분기재함

### 4. 투자자문수수료 체계

투자자문수수료는 자문의 내용 및 기간, 업무범위, 투입인원에 따라 결정됨.

(별첨)

# 재무상태표

제29기 2014년 03월 31일 현재  
제28기 2013년 03월 31일 현재

(주)한화63시티

단 위 : 원

과 목	제 29 기		제 28 기	
	금	액	금	액
자 산				
I. 유 동 자 산		(35,198,974,302)		(24,680,723,508)
(1) 당 좌 자 산		(34,963,597,388)		(24,452,899,676)
1. 현금및현금등가물		10,367,339,206		7,917,042,359
2. 단기 금융 상품		14,168,071,330		13,604,695,110
3. 매도가능증권유동성				20,345,000
4. 매출 채 권	9,378,828,821		3,514,674,503	
대 손 총 당 금	95,555,650	9,283,273,171	1,133,628,190	2,381,046,313
5. 미 수 금	44,230,930		28,980,704	
대 손 총 당 금		44,230,930		28,980,704
6. 선 급 금	21,847,530		66,321,535	
대 손 총 당 금		21,847,530		66,321,535
7. 미 수 수 익		432,262,108		262,338,670
8. 선 급 비 용		38,732,173		63,861,049
9. 선 급 부 가 세				
10. 선 급 법 인 세		18,567,720		22,174,300
11. 선 급 공 사		589,273,220		86,094,636
12. 이연법인세자산				
(2) 제 고 자 산		(235,376,914)		(227,823,832)
1. 저 장 품		235,376,914		227,823,832
II. 비 유 동 자 산		(12,138,424,950)		(10,503,479,263)
(1) 투 자 자 산		(710,743,164)		(608,872,419)
1. 장기 금융 상품		5,500,000		5,500,000
2. 매도 가능 증권		246,137,530		236,576,506
3. 종업원장기대여금	507,000,000		417,000,000	
현재가치할인차금	47,894,366	459,105,634	50,204,087	366,795,913
(2) 투 자 부 동 산		(573,473,979)		(575,165,019)
1. 토 지		529,784,409		529,784,409
2. 건 물	68,409,741		68,409,741	
감가상각누계액	24,720,171	43,689,570	23,029,131	45,380,610
(3) 유 형 자 산		(3,923,100,948)		(2,543,285,272)
1. 토 지		266,318,923		252,834,916
2. 건 물	2,423,896,447		1,478,864,114	
감가상각누계액	144,716,501	2,279,179,946	90,173,897	1,388,690,217
3. 공 구 기 구 비 품	4,379,738,939		6,568,403,016	
감가상각누계액	3,436,738,263	943,000,676	5,902,643,055	665,759,961
4. 차 량 운 반 구	678,155,455		408,063,795	
감가상각누계액	243,558,052	434,597,403	172,068,617	235,995,178
5. 장 치 장 식 물	295,650,000		295,650,000	
감가상각누계액	295,646,000	4,000	295,646,000	4,000
6. 금융 리스 자산			195,000,000	
감가상각누계액			194,999,000	1,000

(4)무 형 자 산		(2,974,881,570)		(2,840,586,240)
1.소 프 트 웨 어		196,912,011		188,137,667
2.회 원 권		2,754,278,330		
3.기타 무형자산		23,691,229		2,652,448,573
(5)기타비유동자산		(3,956,225,289)		(3,935,570,313)
1.보 증 금	1,528,594,500		1,647,730,500	
현재가치할인차금	5,130,682	1,523,463,818	7,699,134	1,640,031,366
2.회 원 가 입 권	848,864,000		848,864,000	
현재가치할인차금	28,725,296	820,138,704	66,917,791	781,946,209
3.장기 선급 비용		47,894,785		58,068,156
4.이연 법인세 차		1,564,727,982		1,455,524,582
자 산 총 계		47,337,399,252		35,184,202,771
부 채				
I. 유 동 부 채		(12,740,146,382)		(5,948,303,181)
1.매 입 채 무		8,120,430,226		2,204,255,766
2.미 지 급 금		783,226,594		1,267,050,572
3.선 수 금		551,452,144		57,622,773
4.예 수 금		189,494,797		238,703,988
5.예 수 부 가 세		975,472,362		900,773,180
6.미 지 급 비 용		1,555,123,100		719,507,040
7.미지급 법인세		477,443,399		479,333,592
8.예 수 보 증 금		72,121,988		53,679,960
9.선 수 수 익				5,536,861
10.유동성장기부채		15,381,772		21,839,449
II. 고 정 부 채		(8,804,416,242)		(7,189,326,850)
1.장기 차 입 금				22,893,316
2.퇴직급여충당금	11,207,554,657		9,689,003,527	
퇴직보험예치금	3,218,495,491	7,989,059,166	3,274,532,525	6,414,471,002
3.수 입 보 증 금	815,357,076		757,743,825	
현재가치할인차금		815,357,076	5,781,293	751,962,532
부 채 총 계		21,544,562,624		13,137,630,031
자 본				
I. 자 본 금		(10,000,000,000)		(10,000,000,000)
1.보통주 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
II. 자 본 잉 여 금		(2,349,557,453)		(2,349,557,453)
1.기타자본잉여금		2,349,557,453		2,349,557,453
III. 이 익 잉 여 금		(13,443,279,175)		(9,697,015,287)
1.이 익 준 비 금		660,600,000		660,600,000
2.기업합리화적립금		42,338,520		42,338,520
3.처분전이익잉여금		14,536,193,201		11,124,967,985
4.보험수리직손익		-1,795,852,546		-2,130,891,218
자 본 총 계		25,792,836,628		22,046,572,740
부채 와 자 본 총 계		47,337,399,252		35,184,202,771



# 손익계산서

제29기 2014년 1월 1일부터 2014년 3월 31일까지  
제28기 2013년 1월 1일부터 2013년 3월 31일까지

(주)한화63시티

단 위 : 원

과 목	제 29 기		제 28 기	
	금	액	금	액
I. 매출액		31,813,274,530		24,546,925,489
1. 상품				
2. 용역수입	31,494,444,830		24,237,775,426	
3. 기타수입	318,829,700		309,150,063	
II. 매출원가		28,843,505,140		22,077,553,858
1. 자산용역원가		(28,580,668,562)		(21,792,477,512)
가. 외주비	18,542,309,417		14,038,699,943	
나. 노무비	7,451,190,610		5,735,363,654	
다. 일반경비	2,587,168,535		2,018,413,915	
2. 기타용역원가		(262,836,578)		(285,076,346)
가. 일반경비	262,836,578		285,076,346	
III. 매출총이익		2,969,769,390		2,469,371,631
IV. 판매비와 관리비		1,962,960,737		1,638,893,540
1. 급여	702,068,600		415,207,200	
2. 상여금	119,945,000		120,343,700	
3. 퇴직급여	158,410,800		56,751,966	
4. 잡급	1,350,000		8,308,600	
5. 복리후생비	128,618,079		109,721,665	
6. 교육훈련비	41,145,569		56,291,129	
7. 여비교통비	8,806,122		2,800,060	
8. 지급수수료	91,842,115		133,951,292	
9. 통신비	8,116,508		8,445,734	
10. 보험료	7,929,224		8,864,275	
11. 세금과공과	27,444,025		24,426,501	
12. 임차료	146,554,945		136,582,044	
13. 청소세탁비	86,400		150,000	
14. 수선비	33,843,804		106,572,272	
15. 장치장식비	0		0	
16. 소모품비	6,312,950		6,302,275	
17. 도서인쇄비	12,772,958		11,637,064	
18. 차량유지비	7,326,860		22,934,017	
19. 운반보관비	150,000		237,000	
20. 광고선전비	78,359,352		63,763,282	

21. 접 대 비	279,023,457		264,079,729	
22. 경상 연구 개발비	0		1,200,000	
23. 감 가 상 각 비	71,982,975		52,753,622	
24. 무형 자산 상각비	27,709,322		23,909,420	
25. 잡 비	3,161,672		3,660,693	
V. 영 업 이 익		1,006,808,653		830,478,091
VI. 기 타 수 익		13,681,017		54,508,376
1. 유형자산처분이익	186,000		2,589,909	
2. 잡 수 입	13,495,017		51,918,467	
VII. 기 타 비 용	0	2,650,418	0	13,577,501
1. 기 부 금	2,480,000		13,444,400	
2. 투자자산처분손실	0		0	
3. 유형자산처분손실	50,394		0	
4. 잡 손 실	120,024		133,101	
VIII. 금 용 수 익		180,081,108		205,180,953
1. 이 자 수 익	180,081,108		205,180,953	
IX. 금 용 비 용		0		1,855,526
1. 이 자 비 용	0		1,855,526	
X. 법인세비용차감전순이익		1,197,920,360		1,074,734,393
X I. 법 인 세 비 용		0		0
X II. 당 기 순 이 익		1,197,920,360		1,074,734,393