

(별지 제8호 서식)

영 업 보 고 서(제 4분기)

주식회사 한화육삼시티

2013년 10월 1일부터
2013년 12월 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 부동산 전문기업으로 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, OHSА 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, 식음사업부는 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, 베스트글로벌)
 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)

2. 영업의 개요

주식회사 한화육삼시티는 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
이율국	대표이사	2012.3	-	한화생명보험(주)	상근	-
임익진	상무보	2012.4	-	한화호텔앤드리조트	상근	-
류종현	상무보	2011.1	-	한화생명보험(주)	상근	-

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
차장	김종욱	*****-*****	교보리얼코 근무, CCIM
과장	백준하	*****-*****	CPM
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)	820명

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)카페베네	김종욱 매니저	진행	-
	(주)정식품	김종욱 매니저	진행	-
	(주)한화	김종욱 매니저	진행	-
	(주)한화건설	김종욱 매니저	진행	-
	중소기업중앙회	구교식 매니저	진행	-
시장조사등 컨설팅	(주)한화	김종욱 매니저	종료	-
	(주)한화건설	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	0	0	66	100	△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	0	0	26	39	△100	
(주)한화건설	0	0	40	61	△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

제28기 2013년 12월 31일 현재
제27기 2012년 12월 31일 현재

(주)한화63시티

단 위 : 원

과 목	제 28 기		제 27 기	
	계 금	액	계 금	액
자 산				
I. 유 동 자 산		(35,497,668,426)		(24,839,927,770)
(1) 당 좌 자 산		(35,197,640,410)		(24,631,106,885)
1. 현금및현금등가물		10,229,414,519		7,476,794,336
2. 단기 금융 상품		15,206,368,110		13,442,342,897
3. 매도가능증권유동성		0		20,795,000
4. 매출 채 권	8,783,448,501		3,963,397,003	
대 손 총 당 금	93,669,250	8,689,779,251	1,133,628,190	2,829,768,813
5. 미 수 금	573,611,576		469,769,289	
대 손 총 당 금		573,611,576		469,769,289
6. 선 급 금	10,745,691		9,743,897	
대 손 총 당 금		10,745,691		9,743,897
7. 미 수 수 익		198,801,320		230,915,229
8. 선 급 비 용		288,919,943		150,977,424
9. 선 급 법 인 세		0		
10. 선 급 공 사		0		
(2) 채 고 자 산		(300,028,016)		(208,820,885)
1. 저 장 품		300,028,016		208,820,885
II. 비 유 동 자 산		(12,215,564,487)		(10,868,715,362)
(1) 투 자 자 산		(705,430,509)		(636,754,646)
1. 장기 금융 상품		5,500,000		5,500,000
2. 매도 가능 증권		246,137,530		234,136,506
3. 종업원장기대여금	507,000,000		457,000,000	
현재가치할인차금	53,207,021	453,792,979	59,881,860	397,118,140
(2) 투 자 부 동 산		(573,896,739)		(575,587,779)
1. 토 지		529,784,409		529,784,409
2. 건 물	68,409,741		68,409,741	
감가상각누계액	24,297,411	44,112,330	22,606,371	45,803,370
(3) 유 형 자 산		(4,005,322,404)		(2,522,240,764)
1. 토 지		266,318,923		234,265,803
2. 건 물	2,423,896,447		1,455,326,327	
감가상각누계액	129,567,296	2,294,329,151	80,931,140	1,374,395,187
3. 공 구 기 구 비 품	7,013,324,099		6,519,030,450	
감가상각누계액	6,035,004,943	978,319,156	5,832,253,705	686,776,745
4. 차 량 운 반 구	678,155,455		399,999,582	
감가상각누계액	211,805,281	466,350,174	173,201,553	226,798,029
5. 장 치 장 식 물	295,650,000		295,650,000	
감가상각누계액	295,646,000	4,000	295,646,000	4,000
6. 금 융 리 스 자 산	195,000,000		195,000,000	
감가상각누계액	194,999,000	1,000	194,999,000	1,000

(4)무형자산		(3,002,590,892)		(2,864,495,660)
1.소프트웨어		215,251,713		202,677,467
2.회원권		2,754,278,330		2,590,758,330
3.기타무형자산		33,060,849		71,059,863
(5)기타비유동자산		(3,928,323,943)		(4,269,636,513)
1.보증금	1,507,594,500		1,981,730,500	
현재가치할인차금	6,575,496	1,501,019,004	9,332,432	1,972,398,068
2.회원가입권	848,864,000		848,864,000	
현재가치할인차금	38,316,904	810,547,096	76,051,476	772,812,524
3.장기선급비용		52,029,861		68,901,339
4.이연법인세차		1,564,727,982		1,455,524,582
자산총계		47,713,232,913		35,708,643,132
부채				
I.유동부채		(15,069,816,506)		(7,844,044,416)
1.매입채무		8,706,049,604		3,354,932,299
2.미지급금		1,129,113,263		948,933,384
3.선수금		6,310,000		11,112,155
4.예수금		324,215,154		324,800,682
5.예수부가세		922,040,038		806,666,917
6.미지급비용		3,068,068,290		1,879,622,935
7.미지급법인세		834,184,853		479,333,592
8.예수보증금		56,941,988		2,400,000
9.선수수익		0		7,348,925
10.유동성장기부채		22,893,316		28,893,527
II.고정부채		(8,048,500,139)		(6,892,760,369)
1.장기차입금		0		22,893,316
2.퇴직급여충당금	10,606,878,776		9,171,686,397	
퇴직보험예치금	3,352,571,748	7,254,307,028	3,274,532,525	5,897,153,872
3.수입보증금	794,193,111		980,350,000	
현재가치할인차금	0	794,193,111	7,636,819	972,713,181
부채총계		23,118,316,645		14,736,804,785
자본				
I.자본금		(10,000,000,000)		(10,000,000,000)
1.보통주 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
II.자본잉여금		(2,349,557,453)		(2,349,557,453)
1.기타자본잉여금		2,349,557,453		2,349,557,453
III.이익잉여금		(12,245,358,815)		(8,622,280,894)
1.이익준비금		660,600,000		660,600,000
2.기업합리화적립금		42,338,520		42,338,520
3.처분전이익잉여금		13,338,272,841		10,050,233,592
4.보험수리적손익		-1,795,852,546		-2,130,891,218
자본총계		24,594,916,268		20,971,838,347
부채와자본총계		47,713,232,913		35,708,643,132

손익계산서

제28기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지
제27기 2012년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지

(주)한화63시티

단 위 : 원

과 목	제 28 기		제 27 기	
	금	액	금	액
I. 매출액		130,050,076,100		96,064,700,909
1. 상품			25,954,753	
2. 용역수입	128,795,334,739		94,812,071,705	
3. 기타수입	1,254,741,361		1,226,674,451	
II. 매출원가	0	120,424,111,919		88,168,106,753
1. 상품 매출원가				(24,957,520)
2. 자산용역원가	0	(119,364,408,573)		(87,012,298,589)
가. 외주비	83,422,046,900		58,251,119,667	
나. 노무비	27,536,393,679		21,492,389,835	
다. 일반경비	8,405,967,994		7,268,789,087	
3. 기타용역원가	0	(1,059,703,346)		(1,130,850,644)
가. 일반경비	1,059,703,346		1,130,850,644	
III. 매출총이익	0	9,625,964,181		7,896,594,156
IV. 판매비와 관리비	0	5,731,313,158		6,666,149,692
1. 급여	1,482,976,711		1,472,554,434	
2. 상여금	1,115,295,950		839,608,740	
3. 퇴직급여	214,574,822		323,640,981	
4. 잡급	26,148,600		40,893,296	
5. 복리후생비	447,066,120		528,857,057	
6. 교육훈련비	188,534,431		220,051,706	
7. 유니폼비	1,258,000		1,980,000	
8. 여비교통비	14,648,054		19,433,818	
9. 지급수수료	451,854,403		503,204,084	
10. 통신비	34,925,339		32,722,843	
11. 보험료	12,966,180		10,574,868	
12. 세금과공과	74,321,693		81,328,280	
13. 임차료	561,324,099		524,259,677	
14. 청소세탁비	367,599		380,000	
15. 수선비	310,797,836		344,898,321	
16. 장치장식비	0		80,000	
17. 소모품비	24,165,331		22,956,186	

18. 도서 인쇄비	55,548,720		60,386,845	
19. 차량유지비	82,434,720		95,269,679	
20. 운반보관비	1,166,500		956,083	
21. 광고선전비	467,364,596		225,881,883	
22. 접대비	639,974,138		414,217,956	
23. 경상연구개발비	1,200,000		0	
24. 감가상각비	246,708,749		211,066,367	
25. 대손상각비	-839,122,060		569,006,372	
26. 장기선급비용상각비			2,156,164	
27. 무형자산상각비	101,424,768		110,556,798	
28. 잡비	13,387,859		9,227,254	
V. 영업이익		3,894,651,023		1,230,444,464
VI. 기타수익		143,152,716		109,903,935
1. 유형자산처분이익	4,307,809		36,911	
2. 잡수입	138,844,907		109,867,024	
VII. 기타비용		310,643,873		152,711,545
1. 기부금	253,520,334		45,748,331	
2. 투자자산처분손실	7,519			
3. 유형자산처분손실	12,756,896		3,856,725	
5. 무형자산 처분손실			97,364,756	
5. 잡손실	44,359,124		5,741,733	
VIII. 금융수익		692,138,887		916,474,944
1. 이자수익	691,276,327		916,474,944	
2. 배당금수익	862,560			
IX. 금융비용		7,636,819		7,379,431
1. 이자비용	7,636,819		7,379,431	
X. 법인세비용차감전순이익		4,411,661,934		2,096,732,367
XI. 법인세비용		1,123,622,685		547,740,844
XII. 당기순이익		3,288,039,249		1,548,991,523
XIII. 기타포괄손익		335,038,672		(939,254,050)
1. 보험수리적이익	335,038,672		(939,254,050)	
XIV. 총포괄순이익		3,623,077,921		609,737,473
XV. 주당순이익				
1. 기본주당순이익				774