

영 업 보 고 서 (제 36기)

교보리얼코주식회사

2013년 4월 1일부터

2013년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

교보리얼코주식회사는 1979년 교보생명보험의 보유 부동산 자산관리에서 출발하여 부동산 매입/매각, 임대차, 인테리어, CM 등 종합부동산서비스로 업의 영역을 넓혀왔습니다, 특히 2005년 출범한 부동산 리서치 및 투자자문업무는 국내 기업 및 기관의 다양한 부동산 직·간접투자 및 개발사업에 참여함으로써 시장 내 인지도를 넓혀왔습니다.

- 1979. 11. ‘교보부동산관리(주)’ 설립
- 1985. 11. 에너지절약 우수 업체로 대통령 표창 수상
- 1999. 12. ISO3001 인증취득
- 2002. 03. 정보통신부장관상 (OA빌딩운영관리) 수상
- 2002. 06. ‘교보리얼코주식회사’ 로 사명변경
- 2002. 07. 부동산자산관리시스템(KPMS) 구축
- 2003. 09. 윤리경영 (기업윤리자율준수) 선포
- 2003. 12. ISO14001 환경시스템 인증취득
- 2005. 03. 부동산정보리서치 및 투자자문서비스 제공
- 2008. 07. 친환경 빌딩관리 운영 개시
- 2008. 10. 부동산투자자문회사 등록(국토해양부)
- 2008. 10. 제9회 FM대상(시설경영부문) 수상
- 2009. 11. 제4회 대한민국 친환경대상(친환경시설관리부문) 수상
- 2010. 10. 제5회 대한민국 친환경대상(친환경시설관리부문) 수상
- 2011. 02. 에너지진단전문기관 지정(지식경제부)
- 2011. 10. KB부동산신탁과 업무제휴 협약 체결
- 2012. 10. 골든브릿지자산운용과 업무제휴 협약 체결

2. 영업의 개요

교보리얼코주식회사는 업무용 및 상업용 부동산에 대한 PM, FM, 건축 및 투자자문 서비스를 제공하는 종합부동산서비스회사로서 정관상에 다음과 같은 주요 업무를 영위하는 것을 명시하고 있습니다.

* 사업목적

- 건물 및 각종 시설물 관리, 부속토지의 관리
- 수탁부동산 관리 대행업무
- 시설물 유지관리업
- 경비, 청소, 위생, 조경, 환경, 주차관리용역업
- 건물의 신축 및 보수와 관련된 시공관리
- 건물의 리노베이션 및 각종 시설물의 보수공사업
- 전기공사업
- 기계설비공사업
- 인테리어 설계, 시공등과 관련된 실내건축공사업
- 부동산개발, 관리, 매매, 임대, 임차, 분양대행, 중개 및 부동산관련 컨설팅
- 에너지진단사업
- 건축공사업
- 기타 법령이 허용하는 기타업무

교보리얼코주식회사는 교보생명 보유 업무용빌딩의 시설관리(FM) 업무로부터 시작하여 고객과 업무의 범위를 확대해 왔으며, 현재는 교보생명 뿐만 아니라 국내 각종 기업과 공공기관에 대한 종합적인 부동산솔루션을 제공하고 있습니다. 부동산컨설팅서비스는 오피스, 물류센터, 공장, 호텔 등 각종 상업용 부동산의 투자, 개발과 관련한 투자자문, 리서치, 매입/매각대행 등으로써, 당사는 국내 각종 부동산 직·간접투자의 전략적 파트너로서 업무를 수행해 왔습니다.

3. 자본금 변동사항(변동 없음)

(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	임기 만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
진영채	대표이사	2012.03.01	선임후 2년	前 교보생명 및 생보부동산신탁 근무	O	X
유영진	이사	2012.06.13	선임후 2년	現 교보생명 근무	X	X
민욱	이사	2013.09.01	선임후 2년	現 교보생명 근무	X	X
김현진	감사	2011.05.30	선임후 3년	前 교보생명 근무	X	X

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
본부장	신동섭	620815-1*****	교보생명 근무
팀장	이장용	670625-1*****	-
팀장	임홍성	691205-1*****	교보생명 근무
팀장	김종윤	661010-1*****	교보생명 근무
계	4명	-	-

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
교보리얼코(주)	2005. 4. 1.	서울특별시 성동구 왕십리로 342 RAK성동사옥 7층 (TEL : 02-2290-4066 FAX : 02-2290-4099)	본사: 103 지부: 535
계	-	-	638명

7. 재무상태표 및 손익계산서

재무상태표

제36기 2013년 12월 31일 현재

제35기 2013년 3월 31일 현재

교보리얼코주식회사

단위 : 원

과목	제 36 (당) 기		제 35 (전) 기	
	금	액	금	액
자 산				
I. 유 동 자 산		29,381,134,451		27,156,600,854
1. 현금및현금성자산		6,486,206,822		2,335,822,420
2. 단기금융상품		17,200,000,000		17,278,706,849
3. 만기보유금융자산		26,535,000		31,045,000
4. 매출채권	4,405,078,954		6,552,575,359	
대손충당금	0	4,405,078,954	0	6,552,575,359
5. 미수금		195,131,441		155,311,535
6. 미수수익		276,432,067		54,970,440
7. 대여금		60,000,000		40,000,000
8. 선급금		101,624,058		129,629,661
9. 선급비용		63,342,236		107,108,831
10. 재고자산		566,783,873		471,430,759
II. 비 유 동 자 산		4,263,518,274		3,923,586,746
1. 장기금융상품		3,000,000		3,000,000
2. 매도가능금융자산		1,074,088,293		1,074,088,293
3. 만기보유금융자산		66,305,000		66,305,000
4. 장기미수수익		5,748,709		4,425,120
5. 장기대여금		120,000,000		100,000,000
6. 투자부동산(토지)		33,766,994		33,766,994
7. 유형자산		404,538,506		365,114,451
토지		29,143,006		29,143,006
차량운반구	1,124,200		1,124,200	
감가상각누계액	-1,011,780	112,420	-1,011,780	112,420
공구기구비품	3,488,343,917		3,722,408,655	
감가상각누계액	-3,117,487,207	370,856,710	-3,390,515,987	331,892,668
복구추정자산	24,304,591		27,990,330	
감가상각누계액	-19,878,221	4,426,370	-24,023,973	3,966,357
8. 무형자산		978,666,846		1,013,861,137
소프트웨어		370,916,326		357,414,617
회원권		656,446,520		656,446,520
손상차손누계액	-48,696,000	607,750,520	0	656,446,520
9. 이연법인세자산		312,162,875		309,956,888
10. 보증금	1,347,241,093		1,061,116,427	
현재가치할인차금(임차보증금)	-101,622,028	1,245,619,065	-108,047,564	953,068,863
11. 기타투자자산		19,621,986		
자 산 총 계		33,644,652,725		31,080,187,600
부 채				
I. 유 동 부 채		8,591,036,000		7,146,626,885
1. 미지급금		6,855,335,799		5,436,388,094
2. 부가세(예수금)		1,100,800,951		844,118,112
3. 예수금		183,307,841		197,887,085
4. 미지급법인세		329,336,233		548,233,594
5. 선수금		122,255,176		120,000,000
II. 비 유 동 부 채		25,852,748		967,569,551
1. 확정급여채무		0		939,388,074
퇴직급여충당부채	7,070,511,324		6,757,982,155	
퇴직연금운용자산	-7,070,511,324		-5,818,594,081	
2. 복구충당부채		25,852,748		28,181,477
부 채 총 계		8,616,888,748		8,114,196,436
자 본				
I. 자 본 금		2,200,000,000		2,200,000,000
1. 보통주자본금		2,200,000,000		2,200,000,000
II. 이 익 잉 여 금		22,918,335,281		21,329,005,219
1. 이익준비금		107,500,000		57,500,000
2. 임의적립금		200,000,000		200,000,000
3. 미처분이익잉여금		22,610,835,281		21,071,505,219
III. 기 타 포 괄 손 익 누 계 액		-90,571,304		-563,014,055
1. 기타포괄손익누계액(보험수리적손익)		-90,571,304		-563,014,055
자 본 총 계		25,027,763,977		22,965,991,164
부 채 · 자본총계		33,644,652,725		31,080,187,600

손익계산서

제36기 2013년4월1일 ~ 2013년12월31일
제35기 2012년4월1일 ~ 2013년3월31일

교보리얼코주식회사

단위 : 원

과목	제 36 (당) 기		제 35 (전) 기	
	금	액	금	액
I. 영업수익		68,741,370,011		82,051,081,625
1. 관리용역	52,820,842,503		68,530,152,660	
2. 기타용역	15,920,527,508		13,520,928,965	
II. 영업비용		66,484,042,764		78,775,310,622
1. 급여	16,409,881,294		21,556,279,462	
2. 퇴직급여	1,296,715,746		1,921,812,504	
3. 복리후생비	673,131,455		771,841,802	
4. 감가상각비	182,443,324		329,564,450	
5. 무형자산상각비	152,088,291		218,384,208	
6. 여비교통비	134,534,110		180,998,893	
7. 통신비	117,665,896		154,767,811	
8. 세금과공과	54,252,830		92,336,770	
9. 지급임차료	741,726,641		978,884,594	
10. 수수료	6,959,978,300		9,262,484,053	
11. 외주공사비	13,095,813,335		10,159,107,030	
12. 보험료	1,710,281,747		1,962,839,067	
13. 임대비	46,541,050		46,960,631	
14. 광고선전비	10,274,371		13,431,748	
15. 운반비	1,365,700		3,861,181	
16. 지급수수료	590,022,211		630,152,250	
17. 조사연구비	15,716,740		16,408,630	
18. 교육훈련비	83,117,272		121,445,045	
19. 차량유지비	53,588,579		64,776,460	
20. 소모품비	51,766,712		60,585,515	
23. 인쇄비	51,763,467		49,398,269	
24. 청소위생비	9,587,281,357		12,029,019,161	
25. 경비용역비	8,069,920,917		10,063,050,693	
26. 기타용역비	498,320,254		940,400,317	
27. 시설유지비	4,838,305,178		5,838,757,738	
28. 회의비	17,896,553		18,407,860	
29. 조경관리비	626,619,240		830,726,960	
30. 전산운영비	131,644,077		179,912,400	
31. 잡비	281,386,117		278,715,120	
III. 영업이익		2,257,327,247		3,275,771,003
IV. 영업외수익		19,612,856		19,038,556
1. 임대료	6,890,824		8,880,000	
2. 유형자산처분이익	228,460		6,483,663	
3. 복구충당부채환입액	7,625,139		1,150,288	
4. 대손충당금환입액	0		0	
5. 잡이익	4,868,433		2,524,605	
V. 영업외비용		57,716,296		31,822,730
1. 기부금	5,200,000		7,120,000	
2. 유형자산처분손실	3,620,291		692,194	
3. 무형자산처분손실	200,000		89,200	
4. 잡손실	5		23,921,336	
5. 회원권손상차손	48,696,000		0	
VI. 금융수익		503,676,113		756,259,616
1. 이자수익	460,814,086		697,811,305	
2. 기타수입이자	42,862,027		56,785,227	
3. 매도가능금융자산처분이익	0		1,663,084	
VII. 금융비용		0		57,420
1. 매도가능금융자산처분손실	0		57,420	
VIII. 법인세비용차감전순이익		2,722,899,920		4,019,189,025
IX. 법인세비용	633,569,858		1,014,696,156	
X. 당기순이익		2,089,330,062		3,004,492,869
XI. 기타포괄손익		472,442,751		4,121,242
1. 재측정요소_보험수리적이익	472,442,751		0	
2. 재측정요소_보험수리적손실	0		4,121,242	
XII. 총포괄이익		2,561,772,813		3,000,371,627
XIII. 주당순이익				
1. 기본주당순이익		4,748		6,828
2. 희석주당순이익		4,748		6,828

※ 위 재무제표는 현재 회계연도 종료에 따른 감사 중으로 추후 변동 발생 가능함.

II. 투자자문현황

1. 투자자문계약현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행 여부	비고
부동산투자회사 투자물건 물리적 자산실사	(주)제이알제13호 위탁관리부동산투자회사 (제이알투자운용)	안혁찬	종료	
부동산투자회사 투자물건 시장조사 용역	(주)제이알제13호 위탁관리부동산투자회사 (제이알투자운용)	강도영	종료	

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

2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행 여부	비고
시장조사 등 컨설팅	교보생명보험(주)	정혜진	진행	
	중소기업중앙회	강도영	종료	
투자물건 물리적 자산실사	알파에셋자산운용	안혁찬	종료	
	동화투자개발(주)	안혁찬	종료	
	(주)헤럴드	강도영	종료	
	교보문고	변운기	종료	
	교보햇트랙스	이상선	종료	
	현대인베스트먼트 자산운용	안혁찬	종료	

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

2. 투자자문종류별 투자자문수수료 현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원, VAT 별도)

투자자문 업무의 종류	전기 수수료		당기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
부동산투자회사 투자물건 시장조사 용역	60	19.7	20	11.6	△66.7	
부동산투자회사 투자물건 물리적 자산실사	0	0.0	10	5.8	-	

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

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원, VAT 별도)

투자자문 업무의 종류	전기 수수료		당기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
시장조사 등 컨설팅	148	48.7	100	57.8	△32.4	
투자물건 물리적 자산실사	96	31.6	43	24.9	△55.2	

※ 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, VAT 별도)

고객 (리츠 자산관리회사 기준)	전기 수수료		당기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
제이알투자운용	71	32.0	30	17.3	△57.7	

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

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원, VAT 별도)

고객			전기 수수료		당기 수수료		증감율 (%)	비고
구분	업종	상호	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
법인	생명보험	교보생명보험	120	54.1	100	57.8	△16.7	
		중소기업중앙회	14	6.3	0	-	△100.0	
	금융	한국선주협회	8	3.6	0	-	△100.0	
		STX	7	3.2	0	-	△100.0	
		지방공기업평가원	2	0.9	0	-	△100.0	
		동화투자개발(주)	0	-	10	5.8	-	
		현대인베스트먼트 자산운용	0	-	21	12.1	-	
		제조	(주)헤럴드	0	-	7	4.0	-
	도소매	교보문고	0	-	3	1.7	-	
		교보핫트랙스	0	-	2	1.2	-	
개인	-	-	-	-	-	-		

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

고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 또한 법인은 업종별로 구분 기재함

4. 투자자문수수료 체계

자문내용 난이도 및 계약형태, 용역기간, 투입인원에 따라 다름.