

영 업 보 고 서 (제 3분기)

교보리얼코주식회사

2013년 7월 1일부터

2013년 9월 30일까지

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-*****	교보생명 근무
팀장	이장용	670625-*****	-
팀장	임홍성	691205-*****	교보생명 근무
계	3명	-	-

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: 106 지부: 515
계	-	-	621명

7. 재무상태표 및 손익계산서

재무상태표

제36기 2013년 9월 30일 현재

교보리얼코주식회사

단위 : 원

과목	당월		전월	
	금	액	금	액
자 산				
I. 유 동 자 산		27,796,383,522		27,229,012,253
1. 현금및현금성자산		4,092,571,780		3,393,194,121
2. 단기금융상품		17,200,000,000		17,342,421,917
3. 만기보유금융자산		31,045,000		31,045,000
4. 매출채권		1,974,037,823		2,935,614,830
5. 미수금		137,975,751		279,185,466
6. 미수수익		212,534,629		177,610,519
7. 대여금		40,000,000		40,000,000
8. 선급금		3,524,628,949		2,446,350,810
9. 선급비용		107,108,831		107,108,831
10. 재고자산		476,480,759		476,480,759
II. 비 유 동 자 산		4,057,580,774		4,043,911,401
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		4,425,120		4,425,120
5. 장기대여금		140,000,000		140,000,000
6. 투자부동산(토지)		33,766,994		33,766,994
7. 유형자산		421,405,056		431,843,153
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	3,880,192,755		3,867,715,755	
감가상각누계액	-3,490,975,537	389,217,218	-3,469,119,460	398,596,295
복구추정자산	27,653,493		28,713,975	
감가상각누계액	-24,721,081	2,932,412	-24,722,543	3,991,432
8. 무형자산		1,047,750,656		1,037,095,042
소프트웨어		391,304,136		380,648,522
회원권		656,446,520		656,446,520
9. 이연법인세자산		309,956,888		309,956,888
10. 보증금	1,043,233,764		1,043,233,764	
현재가치할인차금(임차보증금)	-86,350,997	956,882,767	-99,802,853	943,430,911
자 산 총 계		31,853,964,296		31,272,923,654
부 채				
I. 유 동 부 채		6,981,879,515		5,923,142,547
1. 미지급금		4,847,132,713		4,448,368,081
2. 부가세 예수금		554,084,882		307,805,716
3. 예수금		271,085,810		196,637,152
4. 미지급법인세		276,783,383		218,249,751
5. 선수금		1,032,792,727		752,081,847
II. 비 유 동 부 채		1,202,570,948		2,019,904,612
1. 확정급여채무		1,174,217,415		1,990,814,750
퇴직급여충당부채	7,525,877,248		7,400,295,219	
퇴직연금운용자산	-6,351,659,833		-5,409,480,469	
2. 복구충당부채		28,353,533		29,089,862
부 채 총 계		8,184,450,463		7,943,047,159
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		21,469,513,833		21,129,876,495
1. 이익준비금		107,500,000		107,500,000
2. 임의적립금		200,000,000		200,000,000
3. 미처분이익잉여금		19,958,491,164		19,958,491,164
4. 당기순이익		1,203,522,669		863,885,331
자 본 총 계		23,669,513,833		23,329,876,495
부 채 · 자본총계		31,853,964,296		31,272,923,654

손익계산서

제36기 2013년4월1일 ~ 2013년9월30일

교보리얼코주식회사

단위: 원

과목	당월		전월	
	금	액	금	액
I. 영업수익		38,718,088,835		31,852,104,543
1. 관리용역	35,554,803,347		28,996,291,255	
2. 기타용역	3,163,285,488		2,855,813,288	
II. 영업비용		37,549,842,205		31,045,425,090
1. 임원급료	148,577,403		125,945,986	
2. 급여	8,517,952,618		7,086,909,098	
3. 제수당	478,378,407		391,318,142	
4. 상여금	1,017,951,484		115,812,480	
5. 기타급료	316,238,576		294,861,846	
6. 퇴직급여	1,000,823,066		917,420,401	
7. 복리후생비	367,915,063		285,751,082	
8. 여비교통비	92,286,286		80,198,473	
9. 통신비	79,118,753		66,119,963	
10. 세금과공과	41,384,290		35,626,980	
11. 지급입자료	499,261,607		408,787,194	
12. 감가상각비	209,890,343		169,936,453	
13. 수선비	5,325,005,762		4,780,329,860	
14. 외주공사비	2,099,357,408		1,850,307,408	
15. 보험료	1,123,361,308		966,811,393	
16. 잡대비	31,961,850		28,513,050	
17. 광고선전비	6,103,315		5,699,460	
18. 운반비	526,700		488,200	
19. 지급수수료	337,682,470		298,654,737	
20. 조사연구비	13,774,400		5,820,550	
21. 교육훈련비	49,332,290		44,384,580	
22. 차량유지비	33,815,863		28,198,805	
23. 소모품비	28,966,310		25,762,058	
24. 인쇄비	11,056,945		11,056,945	
25. 청소위생비	6,266,866,509		5,233,270,627	
26. 경비용역비	5,281,470,786		4,362,258,480	
27. 기타용역비	316,831,835		275,140,279	
28. 시설유지비	3,176,120,807		2,619,249,193	
29. 회의비	11,854,259		9,335,150	
30. 조경관리비	425,555,100		352,198,720	
31. 잡비	164,318,515		125,702,520	
32. 전산운영비	76,101,877		43,554,977	
III. 영업이익		1,168,246,630		806,679,453
IV. 영업외수익		12,274,850		10,643,524
1. 임대료	9,146,000		9,146,000	
2. 잡이익	3,128,850		1,497,524	
V. 영업외비용		4,885,563		4,219,970
1. 기부금	3,760,000		3,200,000	
2. 유형자산처분손실	1,125,558		1,019,965	
3. 잡손실	5		5	
VI. 금융수익		339,136,821		282,690,211
1. 이자수익	339,136,821		282,690,211	
VII. 법인세비용차감전순이익		1,514,772,738		1,095,793,218
VIII. 법인세비용	311,250,069	311,250,069	231,907,887	231,907,887
IX. 당기순이익		1,203,522,669		863,885,331

Ⅱ. 투자자문현황

1. 투자자문계약현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행 여부	비고
부동산투자회사 투자물건 물리적 자산실사	(주)제이알제10호 위탁관리부동산투자회사 (제이알투자운용)	강도영	종료	
	(주)제이알제9호 기업구조조정부동산 투자회사(제이알투자운용)	강도영	종료	
부동산투자회사 투자물건 시장조사 용역	-	-	-	

※ 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	
	RAK자산운용	강도영	종료	
	중소기업중앙회	강도영	종료	
투자물건 물리적 자산실사	동화투자개발(주)	안혁찬	종료	
	알파에셋자산운용	안혁찬	종료	
	(주)STX	김소진	종료	
	(사)한국선주협회	강도영	종료	
	KB자산운용	강도영	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	전분기 수수료		당분기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
부동산투자회사 투자물건 시장조사 용역	0	-	0	-	-	
부동산투자회사 투자물건 물리적 자산실사	0	-	0	-	-	

※ 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	전분기 수수료		당분기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
시장조사 등 컨설팅	25	100	25	71.4	0.0	
사업성 평가	0	-	0	-	-	
투자물건 물리적 자산실사	0	-	10	28.6	-	

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

3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원, VAT 별도)

고객	전분기 수수료		당분기 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, VAT 별도)

고객			전분기 수수료		당분기 수수료		증감율 (%)	비고
구분	업종	상호	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
법인	생명보험	교보생명보험	25	100	25	71.4	0.0	
	금융	동화투자개발(주)	0	-	10	28.6	-	
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.