

영 업 보 고 서 (제 1분기)

교보리얼코주식회사

2014년 1월 1일부터

2014년 3월 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. 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
- 2013. 02. 건축공사업 면허 취득

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
2014. 3.25.	보통주식	150	2,350	기계설비공사업 등록시

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기 만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
진영채	대표이사	2012.02.01 2014.02.01 (중임)	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: 101 지부: 530
계	-	-	631명

7. 재무상태표 및 손익계산서

재무상태표

제37기 2014년 3월 31일 현재

교보리얼코주식회사

단위 : 원

과목	당월		전월	
	금	액	금	액
자 산				
I. 유 동 자 산		29,903,757,407		29,769,347,743
1. 현금및현금성자산		7,879,664,053		8,208,499,372
2. 단기금융상품		17,700,000,000		17,200,000,000
3. 만기보유금융자산		26,535,000		26,535,000
4. 매출채권		3,124,296,193		2,170,171,445
5. 미수금		46,385,049		110,625,423
6. 미수수익		152,534,712		277,468,949
7. 대여금		60,000,000		60,000,000
8. 선급금		284,216,291		1,085,921,445
9. 선급비용		63,342,236		63,342,236
10. 계고자산		566,783,873		566,783,873
II. 비유동자산		4,046,901,449		4,024,166,191
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. 장기미수익		5,748,709		5,748,709
5. 장기대여금		120,000,000		140,000,000
6. 투자부동산(토지)		33,766,994		33,766,994
7. 유형자산		372,539,850		382,102,024
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
공구기구비용	3,503,483,085		3,495,462,267	
감가상각누계액	-3,164,625,031	338,858,054	-3,147,042,039	348,420,228
복구추정자산	24,304,591		24,304,591	
감가상각누계액	-19,878,221	4,426,370	-19,878,221	4,426,370
8. 무형자산		925,566,663		943,269,231
소프트웨어		317,816,143		335,518,711
회원권		656,446,520		656,446,520
손상차손누계액	-48,696,000	607,750,520	-48,696,000	607,750,520
9. 이연법인세자산		312,162,875		312,162,875
10. 보증금	1,235,345,093		1,165,345,093	
현재가치할인차금(임차보증금)	-101,622,028	1,133,723,065	-101,622,028	1,063,723,065
자 산 총 계		33,950,658,856		33,793,513,934
부 채				
I. 유 동 부 채		7,333,118,626		7,356,536,635
1. 미지급금		5,470,293,546		4,515,994,441
2. 부가세 예수금		973,981,036		624,771,954
3. 예수금		268,881,058		353,274,463
4. 미지급 법인세		504,219,686		578,229,750
5. 선수금		115,743,300		1,284,266,027
II. 비유동부채		750,133,967		462,084,734
1. 확정급여채무		724,281,219		436,231,986
퇴직급여충당부채	7,614,431,484		7,397,218,422	
퇴직연금운용자산	-6,890,150,265		-6,960,986,436	
2. 복구충당부채		25,852,748		25,852,748
부 채 총 계		8,083,252,593		7,818,621,369
자 본				
I. 자 본 금		2,350,000,000		2,200,000,000
1. 보통주자본금		2,350,000,000		2,200,000,000
II. 이익잉여금		23,607,977,567		23,865,463,869
1. 이익준비금		0		107,500,000
2. 임의적립금		200,000,000		200,000,000
3. 미처분이익잉여금		22,168,335,281		22,610,835,281
4. 당기순이익		1,239,642,286		947,128,588
III. 기타포괄손익누계액		-90,571,304		-90,571,304
1. 확정급여제도의 재측정요소		-90,571,304		-90,571,304
자 본 총 계		25,867,406,263		25,974,892,565
부 채·자본총계		33,950,658,856		33,793,513,934

손익계산서

제37기 2014년1월1일 ~ 2014년3월31일

교보리얼코주식회사

단위 : 원

과목	당월		전월	
	금	액	금	액
I. 영업수익		22,368,713,212		13,436,772,494
1. 관리용역	17,672,089,972		11,610,970,547	
2. 기타용역	4,696,623,240		1,825,801,947	
II. 영업비용		20,936,964,874		12,323,504,794
1. 임원급료	69,161,016		46,005,976	
2. 급여	4,570,076,347		3,048,940,467	
3. 제수당	272,155,512		182,929,478	
4. 상여금	139,980,774		139,980,774	
5. 기타급료	281,701,831		43,159,260	
6. 퇴직급여	659,002,123		370,952,890	
7. 복리후생비	163,248,236		98,850,237	
8. 여비교통비	49,022,685		29,275,283	
9. 통신비	39,221,347		26,178,873	
10. 세금과공과	39,154,280		25,077,870	
11. 지급입차료	236,427,534		157,285,077	
12. 감가상각비	104,561,470		69,275,910	
13. 수선비	1,108,809,738		554,337,919	
14. 외주공사비	4,034,730,144		1,569,272,808	
15. 보험료	449,301,161		319,243,890	
16. 접대비	8,388,000		2,679,000	
17. 광고선전비	2,059,454		797,755	
18. 운반비	896,000		576,000	
19. 지급수수료	178,920,955		44,130,596	
20. 조사연구비	1,921,900		1,066,600	
21. 교육훈련비	30,437,230		14,245,330	
22. 차량유지비	16,467,750		11,109,060	
23. 소모품비	11,843,073		7,643,917	
24. 인쇄비	5,657,500		4,700,000	
25. 청소위생비	3,453,015,597		2,282,468,147	
26. 경비용역비	2,938,845,062		1,959,437,557	
27. 기타용역비	129,677,115		91,233,272	
28. 시설유지비	1,612,077,050		1,020,174,623	
29. 회의비	6,110,800		3,992,200	
30. 조경관리비	220,275,140		132,277,760	
31. 잡비	79,560,950		50,644,465	
32. 전산운영비	24,257,100		15,561,800	
III. 영업이익		1,431,748,338		1,113,267,700
IV. 영업외수익		3,329,942		3,320,030
1. 임대료	2,255,176		2,255,176	
2. 유형자산처분이익	1,007,813		1,007,813	
3. 잡이익	66,953		57,041	
V. 영업외비용		240,000		0
1. 기부금	240,000		0	
2. 유형자산처분손실	0		0	
3. 잡손실	0		0	
VI. 금융수익		147,395,419		92,978,835
1. 이자수익	147,395,419		92,978,835	
VII. 법인세비용차감전순이익		1,582,233,699		1,209,566,565
VIII. 법인세비용	342,591,413	342,591,413	262,437,977	262,437,977
IX. 당기순이익		1,239,642,286		947,128,588

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	
	교보하트랙스	이상선	종료	
	현대인베스트먼트 자산운용	안혁찬	종료	
	쿠시먼앤드웨이크필드	안혁찬	종료	
	(주)우주텔레콤	이상선	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	10	8.8	0	0.0	△100.0	
부동산투자회사 투자물건 물리적 자산실사	20	17.7	0	0.0	△100.0	

※ 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	50	44.2	92	66.2	84.0	
투자물건 물리적 자산실사	33	29.2	47	33.8	42.4	

※ 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)	전분기 수수료		당분기 수수료		증감율 (%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
제이알투자운용	30	26.5	0	0.0	△100.0	

※ 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	50	44.2	92	66.2	84.0	
	금융	현대인베스트먼트 자산운용	21	18.6	20	14.4	△4.8	
	제조	(주)헤럴드	7	6.2	0	0.0	△100.0	
	도소매	교보문고	3	2.7	0	0.0	△100.0	
		교보핫트랙스	2	1.8	0	0.0	△100.0	
	서비스	쿠시먼앤드 웨이크필드코리아	0	0.0	25	18.0	-	
	정보통신 공사	우주텔레콤	0	0.0	2	1.4	-	
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.