기타

이용자 편람

신탁사업 관련 용어해설

· **신탁사업 관련 용어해설**

부동산신탁
부동산 소유자가 소유권을 부동산신탁회사에 이전하고 부동산신탁회사는 소유자 의견에다 회사자금과 전문지식을 결합해 신탁재산을 효과적으로 개발,관리하고 그 이익을 돌려주는 제도입니다. 일반 금융기관이 돈(금전)을 신탁받아 이를 운용한 뒤 수익을 배당하는 금전신탁과 동일한 개념으로, 다만 신탁대상이 금전이 아닌 부동산이란 점에서 차이가 있습니다.
부동산신탁 상품으로는 토지(개발)신탁과 관리신탁, 담보신탁, 처분신탁 등이 있습니다.

토지신탁
건축자금이나 전문지식이 없는 토지소유자가 부동산신탁회사에 토지소유권을 맡기면 부동산신탁회사는 토지소유자 의견과 주변여건을 감안하여 부동산신탁회사 자금과 전문지식을 결합, 가장 적절한 방안으로 개발하여 땅 주인에게 수익을 배당하는 제도로 토지개발신탁이라 하기도 합니다.
토지신탁은 분양,처분하여 수익을 배당하는 개발방식인 "분양형 토지신탁"과 개발하여 처분하지 않고 임대관리에 의하여 수익을 배당하는 "임대형 토지신탁"으로 구분됩니다.

담보신탁
부동산을 부동산신탁회사에 신탁하고 유효담보금액의 범위내에서 수익권증서를 발급받아 금융기관에 담보로 제공하고 대출을 받는 새로운 형태의 부동산 금융상품입니다.
대출기간이 만료되어 위탁자가 대출금을 갚으면 신탁계약을 해지하면서 신탁부동산을 위탁자에게 돌려주고, 갚지 못할 경우에는 부동산신탁회사가 신탁부동산을 처분해 그 대금으로 금융기관 대출금을 갚습니다

처분신탁
부동산이나 물건이 대형이어서 매수자가 제한되어 있거나 권리관계가 복잡해 처분하기 어려운 부동산을 맡기면 부동산신탁회사에서 적정한 수요자를 발굴해 안전하고 신속하게 처분해주는 상품입니다.

관리신탁
부동산신탁회사가 소유자를 대신하여 부동산을 종합적으로 관리운용하거나 소유권의 명의만을 관리하여 주는 제도입니다.
관리신탁업무는 임대차관리, 시설의 유지관리, 소유권의 법률,세무관리 등 일체의 관리를 해주고 그 수익을 수익자에게 교부하는 "갑종관리신탁"과 소유권의 명의만을 관리하는 "을종관리신탁"으로 구분됩니다.

담보부사채신탁
담보부사채신탁법에 의거 기업이 정부로부터 인가받은 수탁기관에 담보물건을 신탁하고 장기의 안정된 자금을 일시에 투자자로부터 직접 조달하기 위해 발행하는 유가증권으로 담보물건에 의하여 원리금 지급이 확보되는 제도입니다.

분양보증신탁
부동산 분양사업자가 서울보증보험(주)로부터 분양(임대)보증서를 발급받기 위하여 당해 분양사업의 건설사업부지 등을 신탁회사에 신탁등기 하는 것을 말합니다.

대리사무
부동산신탁회사가 고객을 대신하여 대리인의 지위에서 부동산의 취득과 처분, 개발사업의 인,허가와 조사분석 및 자금,분양관리, 분양대행 등 각종 부동산 관련 업무를 처리하는 부동산 서비스입니다.

중개업무
제반 부동산에 대해 신탁회사의 공신력과 정보를 바탕으로 고객의 부동산 매각,구입,임대차 등을 원활하게 지원하는 서비스입니다.

위탁자
위탁자란 부동산을 신탁계약에 의거 개발이나 담보, 처분, 관리 등의 목적으로 부동산신탁회사에 맡기는 자를 말합니다.

수탁자
수탁자는 위탁자의 상대개념으로 위탁자로부터 부동산을 의뢰받은 자, 즉 부동산신탁회사를 말합니다.
부동산신탁회사는 금융감독위원회의 신탁업인가지침에 의하여 인가를 받은자만이 영업을 할 수 있습니다.

수익자
수익자는 위탁자로부터 수탁받은 재산을 개발,처분,관리신탁 등에 의하여 발생하는 수익을 향유할 수 있는 권리를 부여받은자를 말합니다. 통상적으로 수익자는 위탁자와 동일주체인 경우가 많으나 위탁자가 위탁에 따른 수익을 제3자에게 양도 등의 방법으로 지정하는 경우에는 수익자를 달리할 수 있습니다.

신탁원본과 신탁재산
신탁원본은 수탁자가 위탁자로부터 수탁한 재산을 말하고, 신탁재산은 수탁자가 배타적으로 신탁원본을 신탁목적에 따라 관리,처분과정에서 발생하는 재산권을 말하며 물권,채권 또는 동산,부동산 등 재산적 가치가 있는 것은 무엇이든지 신탁재산이 될 수 있습니다. 신탁원본은 신탁재산의 관리,처분과정에서 재산적 가치가 증대하거나 감소하기도 합니다.
신탁재산은 수탁자의 고유재산과는 독립성을 갖습니다.

· **회계과목 용어해설**

고유계정과 신탁계정
고유계정이란 회사의 고유재산을 관리하는 회계단위를 말하며, 신탁계정이란 위탁자로부터 수탁한 재산을 관리하는 회계단위를 말합니다.
신탁계정과 고유계정은 분리하여 독립된 계정으로 회계처리하며, 신탁계정은 신탁종별 및 위탁자별로 구분 계산합니다.

신탁계정대여수익
부동산신탁회사가 자체자금이나 외부차입에 의하여 조달한 자금으로 신탁계정에 대출하여 받은 이자수익을 말합니다.

영업수익
부동산신탁회사의 영업수익은 신탁업무수익과 부수업무수익, 기타수익으로 구분됩니다.
신탁업무수익은 토지신탁,관리신탁,처분신탁,담보신탁 등 신탁업무 수행에 따른 보수를 말하며, 부수업무수익은 중개수익, 컨설팅수익, 대리사무수익으로 구성되며, 기타수익은 신탁계정대수익 등으로부터 발생한 수익을 말합니다.

· **회계처리기분의 주요사항**

고유계정의 수익 인식
부동산신탁회사의 보수에 대하여 다음 각호와 같이 수익을 인식합니다.
1. 토지신탁의 공사기간중 기본보수 및 분양기간중 보수는 진행기준에 따라 공사진행률 및 분양률을 각각 적용하여 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식합니다.
2. 고유계정의 신탁계정에 대한 대여금이자는 대여기간의 경과에 따라 인식합니다.
3. 공사진행률은 공사예정원가에 대한 실제공사비발생액의 비율로 하며, 분양률은 분양계약고에 대한 분양대금 회수약정액의 비율로 합니다.

고유계정의 차입금 등의 계리
신탁사업 차입금과 관련된 대금융기관 지급이자 및 신탁계정대여에 따른 수입이자는 영업수익 및 영업비용으로 계리합니다.

고유계정의 신탁위험충당금
신탁자산의 건전성제고 및 신탁사업 수행에 따른 손해배상 등에 충당하기 위하여 매년 토지신탁이외의 신탁종류별로 해당 신탁업무수익의 2/100이상 설정하고 동충당금은 해당신탁 수탁고의 1/100이 될 때까지 설정합니다.

고유계정의 신탁사업적립금
신탁사업으로부터 입게되는 손실의 보전 등을 위하여 신탁업법 제21조에서 정하는 준비금과는 별도로 자본금의 총액에 달할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 1이상을 신탁사업적립금으로 적립하여야 합니다.

신탁계정의 수탁재산가액 산정
신탁업법 제10조에서 정하는 수탁재산가액의 산정은 다음 각호와 같습니다.
1. 토지가액은 "지가공시및토지등의평가에관한법률" 제10조의 2에 의한 당해연도 개별공시지가.
2. 건물가액은 지방세법 제111조에 의한 시가표준액
3. 공사진행중인 부동산을 수탁하는 토지신탁의 수탁재산가액은 승계시의 취득원가
4. 담보신탁 수탁재산가액은 "지가공시및토지등의평가에관한법률" 제2조 6호에 의한 감정평가업자가 평가한 감정평가액

신탁계정의 매출인식
신탁재산에서 발생하는 분양수입 또는 임대수입 등에 대하여는 다음 각호와 같이 매출을 인식합니다.
1. 완성건물 또는 완성토지의 분양수입은 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일중 빠른 날에 매출을 인식합니다.
2. 미완성건물 또는 미완성토지의 분양수입은 공사준공 이후에 제1호와 같이 매출을 인식합니다.
3. 관리신탁의 임대수입은 임대기간의 경과에 따라 매출을 인식합니다.
4. 처분신탁의 경우 제1호와 같이 매출을 인식합니다.

재무제표

대차대조표(고유계정)

· 제 10 기 2006년 12월 31일 현재 (제 9 기 2005년 12월 31일)

과목	제10(당)기		제9(당)기	
	금액		금액	
자산				
1. 유동자산		(294,880,085,225)		(163,487,068,005)
(1) 당좌자산		(294,880,085,225)		(163,487,068,005)
1. 현금 및 현금등가물		2,442,056,836		2,018,110,539
2. 단기 금융 상품		3,000,000,000		2,300,000,000
3. 유가증권		3,918,000		5,274,000
4. 매출채권	9,793,610,354		2,866,726,052	
대손충당금	1,229,774,864	8,563,835,490	174,352,018	2,692,374,034
5. 신탁계정대	295,651,706,500		152,117,849,100	
대손충당금	39,674,617,065	255,977,089,435	12,189,356,982	139,928,492,118
6. 미수금	16,400,000,000		16,400,000,000	
현재가치할인차금	620,239,682		619,164,558	
대손충당금	164,000,000	15,615,760,318	164,000,000	15,616,835,442
7.미수수익		305,064,821		109,639,778
8. 선급금				4,778,130
9. 선급비용		123,213,839		113,433,447
10.이연법인세차		8,849,146,486		698,130,517
고정자산		(13,490,145,793)		(29,013,625,078)
(1) 투자자산		(12,132,003,421)		(28,243,884,884)
1. 장기금융상품		11,000,000		11,000,000
2. 만기보유증권				
3. 장기미수금			16,400,000,000	
현재가치할인차금			1,416,151,734	
대손충당금			164,000,000	14,819,848,266
4. 장기대여금	2,051,210,700		1,752,057,200	
대손충당금	10,256,054	2,040,954,646	8,760,286	1,743,296,914
5. 장기신탁계정대	12,414,600,000		15,694,600,000	
국민주택기금차입금	11,094,600,000		11,094,600,000	
대손충당금	26,400,000	1,293,600,000	92,000,000	4,508,000,000
6. 보증금		1,530,876,220		1,595,403,600
7. 신탁공탁금		4,068,034,171		2,466,527,875
8. 이연법인세차		328,471,097		240,726,422
9. 기타의 투자자산		2,859,067,287		2,859,081,807
(2)유형자산		(1,358,142,372)		(769,740,194)
1. 집기비품	3,248,211,790		2,583,086,720	
감가상각 누계액	1,909,815,499	1,338,396,291	1,859,490,343	723,596,377
2. 차량 운반구	220,690,456		220,690,456	
감가상각 누계액	200,944,375	19,746,081	174,546,639	46,143,817
자산총계		**308,370,231,018**		**192,500,693,083**
부채/자본				
1. 유동부채		**(107,086,264,046)**		**(70,443,608,908)**
1. 단기차입금		52,100,000,000		28,300,000,000
2. 예수금		529,639,880		136,152,666
3. 미지급비용		138,777,943		602,204,827
4. 미지급법인세		3,514,791,572		4,067,934,397
5. 선수수익		11,822,581,357		34,795,970,591
6. 예수부가세		69,818,181		2,690,000
7. 기타의유동부채				2,538,656,427
2. 고정부채				**(5,740,083,485)**
1. 장기차입금				4,600,000,000
2. 신탁위험 충당금				875,368,807
3. 퇴직급여 충당금	2,180,961,850		1,884,959,195	
국민연금 전환금	5,440,200		6,115,200	
퇴직보험 예치금	2,078,118,832		1,614,129,317	264,714,678
부채총계		**179,698,107,217**		**76,183,692,393**
1. 자본금		**(75,000,000,000)**		**(75,000,000,000)**
1. 보통주자본금		75,000,000,000		75,000,000,000
2. 이익잉여금		**(53,672,123,801)**		**(41,317,000,690)**
1. 이익준비금		2,301,000,000		1,801,000,000
2. 신탁사업적립금		6,443,000,000		4,743,000,000
3. 기업발전적립금		2,500,000,000		2,500,000,000
4. 차기 이월 이익잉여금		42,428,123,801		32,273,000,690
3. 자본조정				
1. 주식할인발행차금				
자본총계		**128,672,123,801**		**116,317,000,690**
부채와 자본총계		**308,370,231,018**		**192,500,693,083**

대차대조표(신탁계정)

· 제 10 기 2006년 12월 31일 현재

과목	제10(당)기	
	금액	
자산		
1. 유동자산		**(355,903,933,688)**
1. 현금 및 현금등가물		158,804,653,794
2. 단기금융상품		37,260,000,000
3. 미수금	9,321,577,613	
(대손충당금)		9,321,577,613
4. 분양미수금	80,889,092,327	
(대손충당금)		80,889,092,327
5. 선급금		13,250,497,571
6. 선급비용		39,032,453,466
7. 가지급금		
8. 부가가치세대급금		17,345,658,917
2. 고정자산		**(9,952,869,973,290)**
(1)신탁부동산		9,938,824,341,238
1. 완성건물		25,251,830,809
2. 미완성건물		1,164,269,823,668
3. 관리부동산		1,236,872,126,503
4. 처분부동산		3,081,813,407,077
5. 담보부동산		4,043,736,777,431
6. 분양부동산		386,880,375,750
(2)투자자산		14,045,632,052
1. 보증금		656,672,052
2. 기타의 투자자산		13,388,960,000
(3)유형자산		
(감가상각충당금)		
자산총계		**10,308,773,906,978**
부채		
1. 유동부채		**1,213,855,231,218**
1. 미지급공사비		1,564,000,000
2 단기차입금		295,651,706,500
3. 미지급금		7,490,205,450
4. 가수금		2,916,832,977
5. 선수금		21,713,144,425
6. 임대선수금		12,718,728,780
7. 분양선수금		733,468,321,111
8. 신탁사업예수금		93,396,711,975
9. 기타신탁사업예수금		5,503,323,987
10. 예수금		17,754,468,966
11. 부가가치세예수금		11,883,906,693
12. 미지급비용		6,093,202,991
13. 미지급신탁보수		3,700,677,363
14. 기타의 유동부채		
2. 고정부채		**20,125,600,000**
1. 장기차입금		12,414,600,000
2. 임대보증금		7,711,000,000
부채총계		**1,233,980,831,218**
자본		
1. 신탁원본		**9,445,768,066,641**
1. 분양형 토지신탁 원본		689,871,972,380
2. 임대형 토지신탁 원본		6,593,407,500
3. 을종관리신탁원본		1,236,872,126,503
4. 처분신탁원본		3,081,813,407,077
5. 담보신탁원본		4,043,736,777,431
6. 분양신탁원본		386,880,375,750
2. 신탁잉여금		
1. 신탁잉여금 (결손금)	-78,989,645,675	-78,989,645,675
3. 신탁원본조정		**-291,985,345,206**
1. 선급신탁이익		-291,985,345,206
자본총계		9,074,793,075,760
부채와 자본총계		10,308,773,906,978

(단위 : 원)

손익계산서(고유계정)

· 제 10 기 2006년 1월 1일 ~2006년 12월 31일 / 제 9 기 2005년 1월 1일 ~2005년 12월 31일

과목	제10(당)기		제9(당)기	
	금액		금액	
1. 영업수익		**70,494,201,155**		**46,600,062,748**
(1) 신탁업무수익		45,067,102,408		33,409,849,121
1. 토지신탁보수	29,113,525,102		25,312,374,918	
2. 관리신탁보수	942,999,402		1,045,260,228	
3. 처분신탁보수	6,721,870,904		2,317,033,142	
4. 담보신탁보수	8,288,707,000		4,735,180,833	
(2) 부수업무수익		5,121,603,639		1,693,060,000
1. 대리업무보수	5,121,603,639		1,693,060,000	
(3) 기타수익		20,308,495,108		11,497,153,627
1.신탁계정대이자	20,308,495,108		11,497,153,627	
1. 영업비용		**50,325,328,295**		**21,637,358,834**
(1) 인건비		9,470,783,705		6,255,304,228
1. 급여	4,455,852,220		4,207,665,420	
2. 제수당	4,434,869,310		636,618,250	
3. 퇴직급여	580,062,175		666,084,198	
4. 상여금			744,936,420	
(2)경비	35,550,398,445	35,550,398,445	13,483,783,495	13,483,783,495
1. 복리후생비	1,705,107,389		1,418,683,593	
2. 여비교통비	609,004,158		572,860,746	
3. 통신비	159,579,647		136,111,223	
4. 지급임차료	1,286,899,837		1,011,698,567	
5. 세금과공과	574,112,082		361,935,059	
6. 소모품비	88,506,605		61,899,317	
7. 지급수수료	334,813,234		169,358,950	
8. 수선유지비	33,523,371		19,404,936	
9. 차량유지비	82,344,414		68,202,009	
10. 전산업무비	110,834,412		97,137,305	
11. 등기소송비	–		27,001,620	
12. 송무비	16,500,000			
13. 보험료	124,359,328		88,608,493	
14. 업무추진비	199,998,606		199,994,858	
15. 광고선전비	181,992,000		160,349,000	
16. 도서인쇄비	76,942,410		65,736,765	
17. 교육훈련비	231,002,525		149,091,660	
18. 조사연구비	39,999,300			
19. 판매관리비	436,589,116		386,124,453	
20. 회의비	25,619,400		1,100,000	
21. 감가상각비	588,214,436		458,772,490	
22. 대손상각비	28,311,082,929		7,857,582,967	
23. 신탁위험충당금전입액	319,071,546		161,949,484	
24. 잡비	14,301,700		10,180,000	
(3) 기타비용		5,304,146,145		1,898,271,051
1. 신탁자금차입금이자	5,304,146,145		1,898,271,051	
3. 영업이익		**20,171,872,860**		**24,962,703,914**
4. 영업외수익		**4,702,777,300**		**970,649,804**
1. 이자수익	2,016,830,657		806,927,267	
2. 유가증권처분이익				
3. 투자자산처분이익				
4. 유형자산처분이익	18,079,034			
5. 대손충당금 환입				
6. 법인세 환급금				
7. 기타영업외수익	2,667,867,609		163,722,537	
5. 영업외비용		**700,702,816**		**3,323,694,022**
1. 유가증권 평가손실				
2. 유가증권 처분손실				
3. 기부금	696,555,800		784,531,800	
4. 법 인 세 추 납 액				
5. 기타의 대손상각비	1,495,768		505,795	
6. 기타의 영업외비용	2,651,248		2,538,656,427	
6. 경상이익		**24,173,947,344**		**22,609,659,696**
7. 특별이익				
8. 특별손실				
9. 법인세 비용차감전순이익		**24,173,947,344**		**22,609,659,696**
10. 법인세비용		**6,818,824,233**		**6,374,341,132**
11. 당기순이익		**17,355,123,111**		**16,235,318,564**

손익계산서(신탁계정)

· 제 10 기 2006년 1월 1일 ~2006년 12월 31일

과목	제10(당)기	
	금액	
1. 매출액		**427,026,210,610**
1. 신탁분양수익	425,584,314,934	
2. 토지신탁임대수익	500,410,621	
3. 기타업무수익	941,485,055	
2. 매출원가		**335,188,504,677**
1. 토지신탁매출원가	335,188,504,677	
3. 매출총이익		**91,837,705,933**
4. 판매비와 일반관리비		**60,467,991,192**
1. 급여		
2. 복리후생비		
3. 임차료	1,073,830,126	
4. 세금과공과	2,264,879,667	
5. 수선비	313,687,820	
6. 보험료	81,804,350	
7. 용역비	783,563,133	
8. 업무추진비	40,000,000	
9. 광고선전비	12,808,163,919	
10. 등기소송비	208,925,410	
11. 소모품비	387,630	
12. 지급수수료	292,332,960	
13. 분양수수료	8,295,437,646	
14. 분양보증수수료	1,620,048,970	
15. 신탁보수	12,248,531,967	
16. 기타의 판매관리비	20,436,397,594	
5. 영업이익		**31,369,714,741**
6. 영업외수익		**18,746,361,316**
1. 수입이자	2,111,156,423	
2. 수입위약배상금	3,317,937,153	
3. 분양연체료	1,843,364,842	
4.잡이익	602,052	
5. 기타의 영업외수익	11,473,300,846	
7. 영업외비용		**66,942,232,448**
1. 지급이자	6,727,178,082	
2. 지급위약배상금	20,013,920	
3. 분양할인료	921,035,166	
4. 잡손실	8	
5. 기타의영업외비용	59,274,005,272	
8. 경상이익		**-16,826,156,391**
9. 특별이익		
10. 특별손실		
11. 당기신탁순이익		**-16,826,156,391**

기타경영현황

개요

내부통제

· **감사의 기능과 역할**

경영에 관한 여러 활동상황을 적법성과 합리성이라는 관점에서 공정하고도 객관적인 입장에서 검토, 평가하고 이에 따라 개선해야 할 점을 조언·권고하여 경영목표를 효과적으로 달성할 수 있도록 하고자합니다.

· **감사방침**

경영목표가 조직체의 말단에까지 철저히 이해되고 있고 목표에 합당한 시책이 효과적으로 실시되고 있는지 검토·평가하여 효과적으로 경영목표 달성을 촉진

부서별 조직사이에 관련되는 업무수행 상황과 협조사항을 검토·평가하여 조직전체로서의 원활한 업무운영과 효율화를 촉진

감사의 목적이 효과적으로 이루어질 수 있도록 조직운영 시스템의 운용상황을 검토·평가하여 시스템을 가일층 정비하고 충실을 기하도록 촉진

위법 부당한 업무처리에 대하여는 문책을 하되,문책보다는 시정 및 권고를 통하여 직원으로 하여금 소신있고 능동적으로 업무를 처리할 수 있도록 유도하고 창의적이고 적극적인 모범직원을 발굴하여 포상케하여 신바람 나는 직장 분위기 조성에 기여

· **감사빈도**

- 일상감사 : 월평균 50회이상
- 수시감사 : 매년 2회이상
- 정기감사 : 매년 1회이상
- 외부감사 : 감사원 감사, 금융감독원 감사, 군인공제회 감사 등

최고경영자 및 이사진 구성

직위	성명	취임일	담당업무
사장	김재희	2005년 07월 27일	총괄
부사장	박승순	2005년 07월 16일	사업, 신탁관리
상무이사	최명근	2005년 08월 08일	사업관리
감사	최종천	2006년 07월 01일	업무감사
상무이사	한대희	2005년 09월 30일	비상임이사

리스크관리

개요

- 리스크관리는 경영상 발생할 수 있는 모든 불확실성 및 위험으로부터 회사를 보호하기 위해 시행합니다.
- 리스크 관리대상은 회사경영상 발생할 수 있는 모든 리스크(신탁사업, 유동성, 경영관리 등)를 포함합니다.
- 회사에서는 리스크관리를 위한 별도조직이 구성되어 있지는 않지만, 단위부서별로 자체 업무에 대한 리스크발생 요인을 사전에 점검하고 있습니다.

사업리스크관리

개념

사업리스크란 부동산경기 변화에 따른 가격변동, 분양저조 등 부동산 시장 요인, 투자비 과다 및 금융비용 증가 등 재무적 요인, 인·허가 지연, 소송 등 법적 요인, 공사지연에 따른 제비용발생 등 시간적 요인, 위탁자, 시공사 부도 등 사업외적 요인에 대한 위험을 말합니다.

관리방법

위원장 1인을 포함하여 총 9명이내로 구성된 토지신탁심의위원회가 토지신탁사업을 효율적으로 수행하기 위해서 총사업비가 100억원 이상인 신탁사업 및 기타 위원장이 필요하다고 인정하는 신탁사업, 기타 업무수행에 자문 또는 심의를 요하는 사항을 심의합니다.

심의내용

- 신탁조건, 사업방식 및 내용에 관한 사항
- 사업수지에 관한 사항
- 위탁자 및 시공사 신용에 관한 사항
- 분양(임대)전망 및 사업수지에 관한 사항
- 신탁보수, 자금조달 및 대여에 관한 사항
- 시공사의 선정 및 공사비에 관한 사항
- 설계, 감리, 공사 등 제반 기술적 문제에 관한 사항
- 기타 사업내용 및 문제점에 대한 의사개진 등 사업수행에 필요하다고 인정되는 사항

유동성리스크관리

개요

유동성리스크는 자금회계팀에서 관리하며 특히 현금흐름을 중요시하여 자산,부채의 만기를 정확히 일치시키고 있습니다.
(2006년 6월 30일 현재)

고유계정

유동자산				유동부채			
예금	대여금	기타	계	단기차입금	선수금	기타	계
544	2,560	335	2,949	521	389	160	1,070

(단위 : 억원)

신탁계정

유동자산			유동부채			
예금	대여금	기타	단기차입금	선수금	기타	계
1,588	1,971	3,559	2,956	7,335	1,847	12,138

(단위 : 억원)

경영실적/지표현황

개요

구분	`97	`98	`99	`2000	`2001	`2002	`2003	`2004	`2005	`2006
영업수익	-	63	56	77	143	179	280	357	466	705
영업비용	2	32	41	51	86	93	106	150	216	503
영업이익	△2	31	15	26	57	86	174	207	250	202
경상이익	△12	42	18	28	59	88	187	218	226	242
순이익	△12	32	12	18	40	61	130	151	162	173

(단위 : 억원 %)

상품별 수익현황

구분			2005년 12월		2006년 12월		증감분	
			건수	금액(영업수익)	건수	금액(영업수익)	건수	금액(영업수익)
신탁업무	토지신탁 (A)	분양형	47	25,312	64	29,113	17	3,801
		임대형	1	-	1	-	-	-
	관리신탁	갑종	-	-	-	-	-	-
		을종	59	1,045	57	943	-2	-102
	처분신탁		147	2,317	166	6,722	19	4,405
	담보신탁		118	4,735	177	8,289	59	3,554
	기타		25	-	26	-	1	-
	계(가)		397	33,409	491	45,067	94	11,658
신탁부수업무	대리사무		22	1,693	32	5,121	10	3,428
	중개업무		-	-	-	-	-	-
	컨설팅		-	-	-	-	-	-
	계(나)		22	1,693	32	5,121	10	3,428
총 계 (B=가+나)			419	35,102	523	50,188	104	15,086
비 율 (A/B) (%)				72.1%		58.0%		

※ 토지신탁의 당기 금액(영업수익)은 기존 토지신탁사업의 계속적인 수익을 포함하고 있음 / (단위 : 백만원)

구분	평가항목	2006년 12월	2005년 말
19.안정성 지표(%)	자기자본비율 (자기자본/총자본)	41.7	60.4
	부채비율 (부채/자기자본)	139.6	65.3
	유동비율 (유동자산/유동부채)	275.3	232.1
20.수익성 지표(%)	자기자본경상이익율 (경상이익/자기자본)	18.8	19.4
	총자산순이익율 (당기순이익/총자산)	5.6	8.4
21.자산건전성 지표 (백만원)	대손충담금 설정내역	41,105	12,793
	신탁위험충당금 적립내역	154	162
22.생산성 지표 (백만원)	종업원1인당 매출액 (영업수익/종업원수)	727	476
	종업원1인당 경상이익 (경상이익/종업원수)	249	231
23.기타지표(%)	퇴직급여 충당금 비율	100	100

재무현황

개요

· 고유계정

구분		2005년 말		2006년 12월	
			구성비		구성비
자산	유동자산	1,635	85	2,949	95
	고정자산	290	15	134	5
	(투자자산)	282	(97)	121	(90)
	(유형자산)	8	(3)	13	(10)
	(무형자산)	0	(0)	0	(0)
	자산총계	**1,925**	**100**	**3,083**	**100**
부채	유동부채	704	(37)	1,070	(35)
	고정부채	57	(3)	726	(23)
	부채총계	**761**	**40**	**1,796**	**58**
자본	자본금	750	(39)	750	(24)
	자본잉여금	-	(0)	-	(0)
	이익잉여금 또는 결손금	414	(21)	537	(18)
	자본조정	-	-	-	-
	자본총계	**1,164**	**60**	**1,287**	**42**
	부채와 자본총계	**1,925**	**100**	**3,083**	**100**

※ 당기 순이익 : 2005년말 16,235백만원, 당기 9,462백만원 / (단위 : 억원 %)

· 신탁계정

구분		2005년 말		2006년 12월	
			구성비		구성비
자산	유동자산	1,986	2	3,559	3
	고정자산	81,478	98	99,528	97
	(투자자산)	20	(1)	140	(1)
	(유형자산)	-	(0)	-	(0)
	(신탁부동산)	81,458	(99)	99,388	(99)
	자산총계	**83,464**	**100**	**103,087**	**100**
부채	유동부채	5,984	7	12,138	11
	고정부채	215	1	201	1
	부채총계	**6,199**	**8**	**12,339**	**12**
자본	신탁원본	79,764	95	94,457	92
	신탁잉여금 또는 결손금	12	0	-790	-1
	신탁원본조정	-2,511	-3	-2,919	-3
	자본총계	**77,265**	**92**	**90,748**	**88**
	부채와 자본총계	**83,464**	**100**	**103,087**	**100**

(단위 : 억원 %)

신탁원본현황

구분	2005년 말		2006년 12월	
	건수	금액	건수	금액
토지와 그 정착물 신탁	397	7,976,376	491	9,445,768
토지	283	6,818,633	357	7,273,225
건물	114	1,157,743	134	2,172,543
위탁자별	397	7,976,376	491	9,445,768
개인	65	1,080,507	91	1,413,373
법인	332	6,895,869	400	8,032,395
기간별	397	7,976,376	491	9,445,768
3년미만	272	5,887,954	301	5,936,508
3년 이상 5년 미만	75	1,348,702	147	2,769,816
5년 이상 10년 미만	49	739,458	42	733,756
10년 이상 20년 미만	-	-	-	-
20년 이상	1	262	1	5,688
종별	397	7,976,376	491	9,445,768
갑종관리신탁	-	-	-	-
을종관리신탁	59	632,977	57	1,236,872
담보신탁	118	2,632,041	177	4,043,737
처분신탁	147	3,902,712	166	3,081,814
분양신탁	25	376,989	26	386,880
토지신탁	48	431,657	65	696,465

(단위 : 백만원)

자금조달운용현황

· 고유계정

구분		2005년 말	2006년 12월
조달	자본금	75,000	75,000
	잉여금	41,317	53,672
	차입금	32,900	123,420
	기타	43,283	56,278
	계	192,500	308,370
운용	현금예금	2,018	2,442
	신탁계정대	152,118	295,651
	기타	38,364	10,277
	계	192,500	308,370

(단위 : 백만원)

· 신탁계정

구분		2005년 말	2006년 12월
조달	분양수입금	368,738	733,468
	차입금	167,811	308,066
	기타	7,809,853	9,267,240
	계	8,346,402	10,308,774
운용	현금예금	66,636	158,804
	신탁자산등	8,145,793	9,938,824
	기타	133,973	211,146
	계	8,346,402	10,308,774

(단위 : 백만원)

대손상각 및 대손충당금 내역

구분	2006년 12월	2005년 말 누계
대손충당금	41,105	12,793
고유계정	41,105	12,793
신탁계정	-	-
대손상각금	-	-
고유계정	-	-
신탁계정	-	-

(단위 : 백만원)

신탁위험충당금

상품별	영업수익		신탁위험충당금	
	2006년 12월	2005년 말	2006년 12월	2005년 말
담보신탁	3,999	4,735	80.0	94.7
관리신탁	460	1,045	9.2	20.9
처분신탁	3,228	2,317	64.5	46.3
계	7,687	8,097	153.7	161.9

(단위 : 백만원)

신탁사업현황

토지신탁

구분		2005년 말			2006년 6월		
		건수	사업규모	사업비규모	건수	사업규모	사업비 규모
분양형	주거시설	45	2,422,423 (17,696세대)	2,566,344	62	3,641,987 (27,760세대)	6,284,693
	상업시설						
	업무시설	2	60,028 (554세대)	111,968	2	60,028 (554세대)	103,261
	기타시설						
	소계	47	2,482,451 (18,250세대)	2,678,312	64	3,702,016 (28,314세대)	6,387,954
임대형	주거시설	1	53,129 (295세대)	6,593	1	29,817 (295세대)	13,848
	상업시설						
	업무시설						
	기타시설	-	-	-	-	-	-
	소계	1	53,129 (295세대)	6,593	1	29,817 (295세대)	13,848
합계		48	2,535,580 (18,543세대)	2,684,905	65	3,731,833 (28,609세대)	6,401,802

(단위 : 백만원, ㎡)

※ 복합사업의 경우 주요 용도에 의해서 구분
※ 사업규모는 연면적을 기준으로 작성함. 단 주거시설의 경우 세대수도 합계표시
※ 사업비 규모는 토지비를 제외한 사업비 기준

- 신탁사업별 공사진행률 현황(2006년 12월 31일 현재)

사업명	공정율(%)	비고
안동 송현2차 청구 하이츠	100.00	
안동 송현2차 삼성아파트	100.00	
안동 송현1차 삼성아파트	100.00	
광주 동성1차 아파트	100.00	
광주 동성2차 아파트	100.00	
인천부평 프리상뜨 아파트	100.00	
울산 달천 그린카운티	100.00	
부산 전포동 쌍용 플래티넘	100.00	
울산 신정동 신한 로얄캠버스	100.00	
부산 범천동 두산위브센티움	100.00	
안성시 공도읍 남한강아파트	100.00	
창원 중앙동 리젠스 오피스텔	100.00	
창원 동정동 호한아파트	100.00	
음성 산수화아파트	100.00	
구미 영남네오빌시티 1단지	100.00	
구미 영남네오빌시티 2단지	100.00	
창원 중동지구 대동	100.00	
엘리시아	100.00	
부산 대연동 알동지에닌	100.00	
꿈에그린	100.00	
부산 신호지구	100.00	
고양 풍동지구 성원	100.00	
천안 웰스빌아파트	100.00	
마포 태영 데시앙루브	100.00	관리형
경주 금장리 아파트	100.00	
천안 다가동 한화꿈에그린	100.00	
해운대 좌동 롯데캐슬마스터 1	100.00	관리형
방배 한신 휴플러스	100.00	관리형
경북 울진 죽변면 텔마빌	100.00	관리형
신도림 쌍용플래티넘	100.00	관리형
부산 부곡동 다솜대동	94.68	
춘주 연수 엘리시아	90.41	
부산 문현동 이안 주상복합	86.78	
파주 금촌 한일 유앤아이	83.56	
대구 수성동 1가	72.46	
강릉 입암동 금호 어울림	74.98	
울산 태화동 리버스위트	68.38	
해운대 중동 롯데 캐슬마스터 II	60.66	관리형
전주 송천동 W-PARK	67.45	
안양시 안양 포스빌	58.58	관리형
전주 이현동 호한 아파트	51.20	
울산 중산동 디아채	49.20	
인천 도림동 벽산 블루밍	42.25	관리형
신풍 한화 꿈에그린 아파트	27.10	관리형
울산 우정동 마제스타워	28.74	
당진 웰스빌아파트	38.41	
부산 구서동 벽산블루밍	11.50	관리형
함안 오곡리 벽산블루밍	28.30	관리형
인천 십정동 아파트	41.10	
대구 범어역 우방 유쉘	19.78	
대구 수성동3가 롯데캐슬	8.62	관리형
거제 문동리 아파트	12.61	관리형
천안 불당동 한화꿈에그린	0.00	관리형
월평 동승동 금강아파트	12.08	
울산 구영리 신한 디아채	1.24	
양산 유림아파트	0.00	
화성 향남 신명스카이뷰	14.50	
광주 장지동 벽산 블루밍1차	0.00	관리형
광주 장지동 벽산블루밍2차	0.00	관리형
성남 단대오거리	0.00	관리형
광주 오포읍 롯데캐슬	0.00	관리형
안동 태화동 롯데인벤스	0.00	관리형
순천 왕지동 롯데인벤스	0.00	관리형
홍제동 인왕산 한신 휴플러스	0.00	관리형
부산 청룡동 벽산블루밍	0.00	관리형

관리신탁

구분	2005년 말		2006년 12월	
	건수	재산가액	건수	재산가액
토지	25	187,959	22	221,944
건물	16	104,096	23	969,816
토지와 건물	18	340,921	12	45,112
소계	59	632,976	57	1,236,872

(단위 : 백만원)

처분신탁

구분	2005년 말		2006년 12월	
	건수	재산가액	건수	재산가액
토지	71	2,731,002	77	2,139,706
건물	29	223,895	36	762,377
토지와 건물	47	947,815	14	179,731
소계	147	3,902,712	166	3,081,814

담보신탁

구분	2005년 말		2006년 12월	
	건수	재산가액	건수	재산가액
토지	82	2,249,995	95	3,226,551
건물	19	215,531	50	374,344
토지와 건물	17	166,515	32	442,842
소계	118	2,632,041	177	4,043,737

(담보부사채 제외)

분양신탁

구분	2005년 말		2006년 12월	
	건수	재산가액	건수	재산가액
토지	25	376,990	26	386,880
건물	-	-	-	-
토지와 건물	-	-	-	-
소계	25	376,990	26	386,880

기타

구분	2005년 말		2006년 6월	
	건수	수수료	건수	수수료
중개업무	-	-	-	-
컨설팅	-	-	-	-
대리사무	22	8,846	32	14,841
합계	22	8,846	32	14,841

일반현황

대한토지신탁주식회사는 부동산개발, 자금, 세무, 건축, 회계, 법률, 증개업무 등 각 분야별로 고도의 전문지식과 경험을 갖춘 전문요원을 확보하고 있으며, 고객의 소중한 부동산을 수익극대화 최유효 이용방안으로 개발, 관리, 처분하여 그 이익을 돌려 드리는 공신력을 최고가치로 삼는 부동산신탁 금융전문기관입니다.
저희 회사에 깊은 관심과 애정을 보고 계신 금융감독기관, 주주, 고객, 기타이해관계자들에게 2005년 1월 1일부터 2005년 12월 31일까지 제17기 사업년도의 경영공시자료를 다음과 같이 공시함에 있어 본 자료가 진정함을 확인합니다.
고객의 신뢰에 큰 결실로 보답해 드리겠습니다.

감사합니다.
(본 보고서는 전자법정에 의거 공시함을 알려드립니다.)

대표이사 김재희

경영방침

경영목표

수익목표 초과달성을 위한 책임경영 + 원칙과 합리성이 존중되는 투명경영

사업중점

- **안정적인 개발사업 발굴 및 추진**
  - 철저한 RISK 관리 및 효율적인 관리체계 유지로 양질의 신탁사업 추진
  - 토지신탁 사업자금의 원활한 조달방안 강구

- **영업환경 변화에 적극 대응**
  - 기구조직 개편 및 필수 인원 충원으로 환경변화에 탄력적인 대응방안 강구
  - 관계법령 개정등에 따른 신상품 개발 및 제규정 정비를 통한 업무 효율성 제고

- **경쟁력 강화를 위한 지식경영문화 정착**
  - 해외 연수 및 전문기관 위탁교육을 통한 업무지식 확충
  - 세무,건축,금융등 분야별 직무 강화로 전문인력 양성

- **장기발전 계획 수립**
  - 재무구조 안정화 및 미래지향적인 기업가치 창조

연혁/추이

연혁

1997년 12월 01일	회사 설립인가 (재정경제원 장관)
1997년 12월 08일	회사설립 등기 (주식회사 주택공제부동산신탁)
1997년 12월 15일	영업개시 / 초대 대표이사 남궁정 취임
1998년 12월 12일	담보부사채신탁업 인가
1999년 06월 24일	상호변경 (대한토지신탁 주식회사)
2001년 05월 17일	주주변경 (군인공제회)
2001년 05월 24일	제3대 대표이사 장병선 취임
2001년 10월 19일	분양보증신탁상품 인가
2004년 03월 29일	자본금 750억(기존 100억에서 650억 증자)
2005년 07월 27일	제4대 대표이사 김재희 취임

일반개황

설립일	1997년 12월 8일
본점소재지	서울특별시 강남구 대치3동 944-31
대주주	군인공제회(지분100%)

상품이용시 유의사항

- **일반적인 유의사항**
  - 수익자인 부동산신탁회사가 신탁재산에 대하여 보당한 조세, 공과 기타의 비용 등 신탁사무처리를 위해 투입한 비용에 대해서는 신탁재산으로부터 다른 권리자에 우선하여 그 권리를 행사할 수 있으며, 수익자에게 청구할 수 있습니다.
  - 신탁재산은 원칙적으로 강제집행이 금지되어 있으나 신탁전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에의한 경우는 신탁 후 강제집행 대상이 될 수 있습니다.
  - 사해신탁(위탁자(채무자)가 자신의 채권자를 해할 줄 알고서도 신탁을 설정)의 경우에는 민법 제406조에 의거 취소 및 원상회복이 될 수 있습니다.

- **토지신탁**
  토지신탁 후 발생 사업수익뿐만 아니라 사업중료시 손실에 대해서도 위탁자(수익자)에게 귀속됨다는 사실을 유의하셔야 합니다.
  사업진행시 신탁재산으로부터 발생한 수입 및 투입자금 등은 사업종료시까지 신탁회사에서 관리하며, 재반 투입비용의 미회수시에는 신탁재산 매각을 통해 충당합니다.

- **관관신탁**
  조세, 공과 등의 신탁재산관리시 발생하는 채비용은 신탁재산에서 발생하는 수입으로 지출하게 됩니다.
  (위탁자가 별도 요구시에는 요구사항에 따를 수 있습니다.)
  또한 청소등역통 시설관리시 필요할 경우 우리회사에서 전문용역회사에 용역을 의뢰할 수도 있습니다.

- **처분신탁**
  신탁회사에서 처분 책임은 지지않으며, 매수자 없을 경우 계속 신탁을 설정하여 두거나 신탁해지를 하실 수 있으며, 처분시 가격(적정매매가격 산정)은 위탁자와 협의하여 책정합니다.

- **담보신탁**
  위탁자가 채무를 불이행하게 되면 신탁회사에서 신탁부동산을 환가하여 그 환가대금을 채권자에게 채무변제금으로 교부하고 잔여액은 위탁자에게 지급하며, 채무를 정상적으로 이행할 경우에는 소유권을 위탁자에게 환원해 드립니다.

- **담보부사채신탁**
  담보권의 설정, 해지 및 권리보전을 위한 채비용 및 신탁업무 처리에 필요한 비용은 위탁자의 부담으로 합니다.
  이와 관련하여 발생하는 신탁회사의 채권에 대하여는 신탁계약에 의한 물상담보로부터 사채권자에게 우선하여 변제받습니다.

- **분양보증신탁**
  신탁회사는 위탁자가 사업을 정상적으로 진행할 경우 신탁부동산의 등기부상 소유권만을 관리하며 위탁자의 부도 등으로 신탁회사가 사업을 승계한 경우에는 임대주택법 등 관련법규에 따라 소유권관리, 분양 또는 임대관리를 합니다.

- **분양관리신탁**
  신탁부동산의 계발, 유지, 관리, 보수의 책임주체는 수익자로 합니다. 또한 신탁부동산의 계발, 유지, 관리, 보수와 관련하여 발생하는 비용은 수익자가 부담하는 것을 원칙으로 합니다. 신탁부동산에 대한 소송사건이 발생한 경우에는 소송에 관한 일체의 비용은 수익자가 부담으로 합니다.

신탁보수

종류			신탁보수산정기준	신탁보수
토지신탁	기본보수	개발보수	건설비	건설비X3/1000이내
		분양(임대)보수	분양가격 (임대보증금)	분양가격 (임대보증금)X2/1000이내
	성과보수		신탁사업수익	신탁사업수익 X 30%이내
부동산 관리신탁	갑종관리신탁		아래의 3가지 방법중 택일 - 총수익 기준 - 신탁재산가격 기준 - 총수익 및 신탁재산 기준	총수익 X 10/1000이내 신탁재산 X 연10/1,0000이내 (총수익+신탁재산가격기준보수) X 1/2
	을종관리신탁		신탁재산의 가격	신탁재산 X 연15/10,0000이내
부동산처분신탁			신탁재산의 가격	신탁재산 X 16/1,0000이내
부동산 담보신탁	재산관리보수		수익권증서 발급금액	수익권증서 발급금액 X 55/10,0000이내
	재산처분보수		처분가격	처분가격 X 16/1,0000이내
분양 보증신탁	분양신탁		보험부보액	보험부보액 X 3/1,0000이내
	분양이행	개발보수	추가공사비	추가공사비 X 3%이내
		처분보수	분양가	분양가 X 0.3%이내
	환급이행		담보신탁증 재산처분보수 준용	
대리사무	계발대리사무		매출액	매출액(임대보증금) X 2%이내
	관리대리사무		부동산갑종관리신탁보수 준용	
	처분대리사무		부동산처분신탁보수 준용	
분양관리신탁			신탁재산의 가격, 환가처분가격	- 을종관리신탁보수 준용 - 수익권증서발급시 담보신탁보수 준용 - 처분시 처분신탁보수 준용

(주) 1. 부동산처분신탁 및 분양형 토지신탁의 경우 신탁기간 개시 후 수탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다.
2. 부동산관리신탁 및 임대형 토지신탁의 경우 신탁기간 종료후 수탁재산을 처분하는 경우에는처분신탁보수를 별도로 산정한다.
3. 건설비란 공사비, 설계비, 감리비로 한다.
4. 신탁보수산정시 당사와 위탁자간에 협의 후 보수를 결정한다.

조직

조직도 그림

기획팀	일반기획 및 예산, 조직관리 및 법규, 전산 업무등
총무팀	총무, 인사, 서무 및 홍보업무, 급여, 복지, 연수, 노무 등
재무팀	자금,회계업무등
경영전략팀	부동산 금융상품개발 업무, 사업계획 및 투자전략 수립에 관한 업무등
신탁1팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양보증신탁,대한주택보증관련 업무
신탁2팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
신탁3팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
신탁4팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁, 군인공제회 관련업무
사업1팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
사업2팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
사업3팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
사업4팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
사업5팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
사업6팀	토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 대리사무, 담보신탁, 대리사무, 분양관리신탁
기술사업팀	공사관련 계약, 시공,설계,감리자등 선정관리, 공사현장 품질관리 및 안전관리, 기성검사 하자보수 관련 업무등
감사팀	회계감사, 업무감사, 대내외 감사결과의 사후처리 등

임직원수

구분	임원 (비상임)	M2	M1	S2	S1	C2	C1	자원작	계
전기말	5(1)	5	8	12	18	21	27	2	98(1)
2006.12	5(1)	4	8	11	16	21	30	2	97(1)

(단위 : 명)

자본금현황

년월일	주식의 종류	발행주식수	증자금액	증자내용	증자후 금액	비고
1997.12.08	보통주	2,000	-	-	-	
2004.03.23	보통주	13,000	65,000	-	75,000	

75,000백만원 (단위:백만원, 천주)

대주주

주주명	소유주식수(주)	소유비율(%)
군인공제회	15,000,000	100

(2005년 12월 현재)

배당

구분	2006년 12월	2005년 말
배당률	4.66	6.66
주당배당액	233	333
주당당기순이익	1,157	1,082
배당성향	20.17	30.80

※ 주당당기순이익은 주식 보유기간평균 가중평균한 값임 / (단위 : %, 원)