

# 2008年度 上半期 經營公示

2008. 06. 30



(본 공시자료는 신탁업감독규정 제27조의 규정에 의하여 작성되었습니다.)

# 1. 一般現況

## 1. 인사말씀

안녕하십니까.

저희 국제자산신탁(주)에 아낌없는 성원을 보내주신 주주여러분들과 고객여러분들께 감사드리며, 신탁업 감독규정 제27조에 의거 2008 회계연도 상반기 경영현황을 공시합니다.

2008년은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률의 공포, 정부의 각종 정책 변화 등으로 인해 금융시장과 부동산 시장에 많은 변화가 일어날 것이 예상되는 한 해입니다.

당사는 시장 환경에 앞서가기 위하여 적극적이고 합리적인 경영활동으로 인적자원의 전문성을 강화하고, 고객 네트워크의 강화를 통해 영업기반을 확대하며, 철저한 리스크관리로 수익률을 극대화하여 부동산신탁 시장에서 앞서가기 위해 노력해왔습니다.

또한, 2008년 2월 22일자로 토지신탁에 대한 수탁업무를 조기에 확대하여, 이를 기반으로 보다 적극적인 영업활동을 수행하는 등 경영성과를 높이는 데 주력하고 있습니다.

2008년은 유가와 환율의 급등, 세계경제의 하락 등 대외적인 여러 악재들로 인하여 국내의 경제 환경을 긍정적으로만 평가하기는 어려운 상황입니다.

이러한 시장환경 안에서 당사는 중장기 사업전략을 수립하여 신성장동력 확보를 통해 회사의 대외경쟁력을 확보하고, 경영구조 개선을 토대로 내실있는 경영활동을 지향하여 건전성과 수익성을 유지, 지속적인 성장발전을 이룰 수 있도록 최선을 다할 것입니다.

다시 한 번 고객과 주주 여러분의 성원에 감사드리며, 앞으로도 지속적인 성원과 관심을 부탁드립니다.

본 공시 자료는 관련 법규에 따라 적법하게 작성되었으며, 당사의 경영전반에 관한 내용을 포함하고 있습니다.

2008년 6 월 30 일

국제자산신탁(주) 대표이사 유재은

본 공시사항은 책임경영체제 구축 및 경영의 투명성 제고를 위하여 신탁업감독규정 제27조[경영공시] 및 부동산신탁업 경영공시 기준에 따라 주주, 위탁자, 수익자, 기타 이해 관계인 등의 열람 권리를 충족시키고, 당사를 상대로 계약이나 기타 법률 행위를 함에 있어 의사결정에 필요한 자료 제공을 위한 당사의 경영상태를 나타내는 자료입니다.

동 공시자료는 기업회계기준, 부동산신탁회사 회계처리기준 및 당사 회계규정에 따라 적정하게 작성된 재무제표 및 기타 관련 자료를 근거로 작성하였으므로 그 내용에 허위가 없음을 확인합니다.

## 2. 경영방침

### 사 훈

## 未 來 創 造

- 앞선 통찰력과 창의적 아이디어로 글로벌 금융환경에 대비하며, 끊임 없는 도전과 개척으로 인류의 풍요로운 미래를 창조한다.

## 信 賴 經 營

- 고객 · 주주 · 기업 구성원, 3자가 공영(共榮)하는 최선의 경영활동을 수행하여 신뢰받는 기업으로 성장한다.

## 人 和 團 結

- 인재를 발굴, 육성하고 기업 구성원들간의 상호존중과 목표달성을 위한 업무능력 배양을 최고의 기업가치로 지향한다.

### 슬 로 건

*Our service, Your success*

### 3. 연 역

2000. 06. 21	회사 설립
2001. 07. 21	자본금 증자 (증자 후 자본금 100억 9300만원)
2002. 02. 14	부동산투자자문회사 등록 (건설교통부)
2004. 04. 12	주택건설사업자 등록 (대한주택건설협회)
2007. 07. 06	신탁업 예비인가 (금융감독위원회)
2007. 11. 09	신탁업 인가 (금융감독위원회)
2007. 12. 27	부동산개발업 등록 (서울특별시)
2008. 02. 22	인가조건 변경 (토지신탁 수탁 가능)

### 4. 신탁상품 이용시 유의사항

#### ◇ 일반사항

- 신탁회사가 신탁재산에 대해 부담한 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 신탁전(信託前)의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 의한 경우는 신탁 후 강제집행 대상이 될 수 있습니다.
- 사해신탁(詐害信託: 위탁자가 위탁자의 채권자를 함을 알고 신탁을 설정)의 경우 민법 제406조(채권자취소권)에 의거 취소 및 원상회복이 될 수 있습니다.

#### ◇ 토지신탁

- 신탁회사가 수익자에 대하여 부담하는 채무는 신탁재산 한도내로 제한되며, 신탁회사는 신탁부동산의 개발과 관련하여 신탁회사 명의로 부담한 채무의 변제를 위하여 신탁재산을 매각할 수 있습니다.
- 신탁회사는 원본보전 또는 이익의 보존계약을 하지 않으므로 개발에 소요된 비용이 수익을 초과하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다.

◇ 담보신탁

- 담보신탁을 설정하면 재산권 행사 및 재산가치변동 행위를 제한 받게 되며, 위탁자가 채무를 불이행하게 되어 우선수익권자가 신탁부동산의 환가를 요청할 경우 신탁회사는 신탁부동산을 공매 처분하여 위탁자의 채무변제에 총당하게 되므로 위탁자는 재산상 손실을 입을 수도 있습니다.
- 수익권증서금액은 담보부동산이 처분되는 경우 처분대금 범위내에서 순위에 따라 배당을 받을 수 있는 최고한도액을 표시하는 것입니다.

◇ 관리신탁

- 신탁회사는 신탁부동산의 관리와 관련하여 신탁회사 명의로 부담한 채무의 변제를 위하여 신탁재산을 매각할 수 있는 권리가 있습니다.
- 신탁회사는 원본보전 또는 이익의 보존계약을 하지 않으므로 관리에 소요된 비용이 수익을 초과하는 경우 손실이 발생할 수도 있습니다.

◇ 분양관리신탁

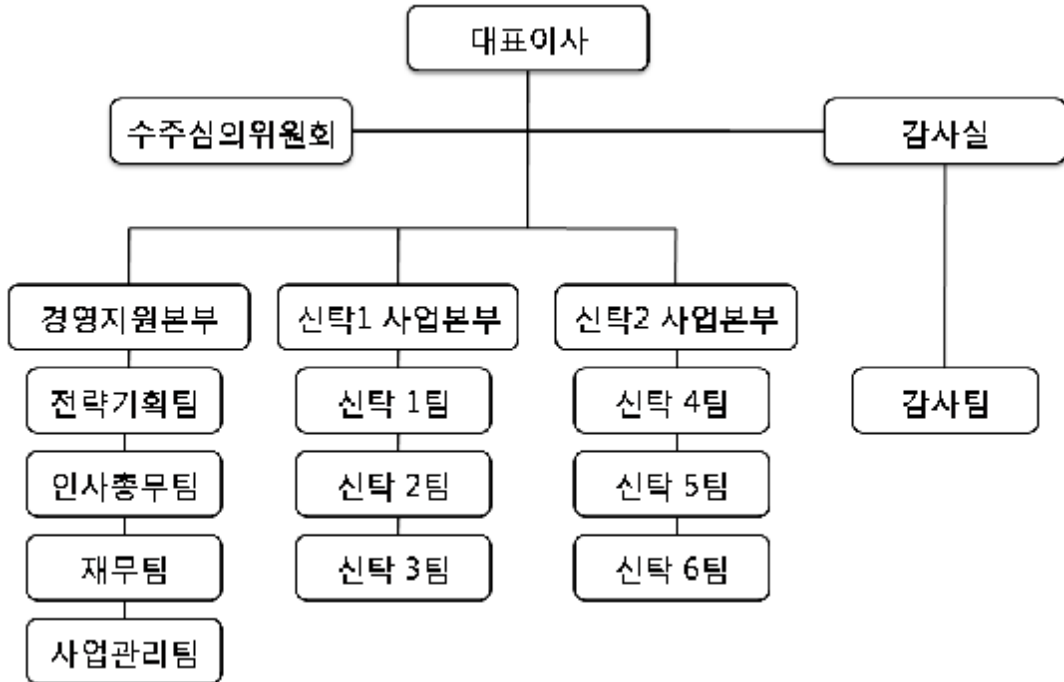
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행에 따른 주택 외의 상가 및 업무시설의 수분양자 보호를 위한 제도입니다.
- 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우에는 착공신고 후 건축물을 분양할 수 있습니다.
- 분양관리신탁계약은 최초의 분양계약체결 이후에는 피분양자의 동의없이 합의해지할 수 없으며, 합의 해지를 한 경우 신탁해지와 관련된 일체의 비용과 신탁보수 및 기타 손해는 위탁자에게 청구하거나 신탁재산으로부터 공제합니다.

◇ 처분신탁

- 소유부동산의 처분방법이나 절차에 어려움이 있는 경우 또는 고가의 부동산을 효율적으로 처분할 필요가 있을 시 신탁회사가 수탁부동산의 처분에 필요한 조치를 취한 후 처분하여 주는 제도입니다.
- 신탁회사는 신탁부동산의 처분과 관련하여 신탁회사 명의로 부담한 채무의 변제를 위하여 처분대금에 대하여 다른 권리자에 우선하여 그 권리를 행사할 수 있습니다.

## 5. 조직 및 인원 현황 (2008. 06. 30 현재)

### 1) 조직도



#### ※ 조직개요 (3본부 11팀)

- 전략기획팀 : 경영계획, 영업전략수립, 리스크관리 업무 수행
- 인사총무팀 : 인사, 총무, 전산, 홍보 업무 수행
- 재 무 팀 : 자금, 예산, 회계, 세무, 결산관련 업무 수행
- 사업관리팀 : 각종 소송 및 분쟁사무의 총괄 업무, 법률문제에 대한 자문 업무 수행
- 신탁1팀~6팀 : 담보·관리·처분신탁, 분양관리신탁, 대리사무의 상담 및 수주 업무 수행
- 감 사 팀 : 내부감사 및 외부감사 수감 업무 수행

### 2) 영업점

본점 및 지점수	위 치	개설일	취급업무
1	서울 강남구 삼성동 142-43 20층	2007.11.09	신탁 및 부수업무

3) 임직원수

(단위: 명)

구분	임원	1급	2급	3급	4급	5급이하	계약직	계
2007년	5	2	8	12	9	18	1	55
2008년 상반기	5	2	9	12	13	13	3	57

6. 자본금 현황

(단위: 백만원)

주식의 종류	주식 수	금 액	구 성 비
보 통 주	2,018,600주	10,093	100%
계	2,018,600주	10,093	100%

7. 주요 주주현황

(단위: 천원)

주 주 명	주식수(주)	금 액	지분율(%)
유 재 은	825,378	4,126,890	40.9
우림건설	280,000	1,400,000	13.9
제주은행	271,222	1,356,110	13.4
우리은행	200,000	1,000,000	9.9
대구은행	200,000	1,000,000	9.9
한양증권	200,000	1,000,000	9.9
기 타	42,000	210,000	2.1
계	2,018,600	10,093,000	100.0

8. 주주배당

(단위: %, 원)

구 분	2008. 06. 30.	2007. 12. 31.
배 당 율	-	-
주 당 배 당 액	-	-
주당 당기순이익	-	53



## Ⅱ. 信託事業 現況

### 1. 토지신탁

(단위: 백만원)

구 분	2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액	건 수	재산가액
토 지	7	164,386		
건 물				
토지와 건물				
계	7	164,386		

### 2. 관리신탁

(단위: 백만원)

구 분	2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액	건 수	재산가액
토 지	6	25,229		
건 물	4	11,576		
토지와 건물	1	3,600	1	2,134
계	11	40,405	1	2,134

### 3. 처분신탁

(단위: 백만원)

구 분	2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액	건 수	재산가액
토 지	6	57,170	1	407
건 물	11	393,240	2	20,785
토지와 건물	3	74,115	1	16,085
계	20	524,525	4	37,277

#### 4. 담보신탁

(단위: 백만원)

구 분	2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액	건 수	재산가액
토 지	13	86,975	4	51,463
건 물	25	733,796	3	3,648
토지와 건물	6	95,176	1	56,198
계	44	915,947	8	111,309

#### 5. 기타

(단위: 백만원)

구 분	2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
	건 수	수수료	건 수	수수료
중개업무				
컨설팅	4	66	1	50
대리사무	6	252	18	4,169
기타의 업무수익	2	22	1	25
계	12	340	20	4,244

### III. 財 務 現 況

# 1. 개요

## 1) 고유계정

(단위: 억원,%)

구 분		2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
		금액	구성비(%)	금액	구성비(%)
자산	유동자산	62	62.0	69.7	70.5
	비유동자산	35	38.0	29.2	29.5
	(투자자산)	(8)	(11.0)	(3.6)	(3.6)
	(유형자산)	(8)	(8.0)	(6.9)	(7.0)
	(기타 비유동자산)	(19)	(19.0)	(18.7)	(18.9)
자 산 총 계		97	100.0	98.9	100.0
부채	유동부채	24	80.0	8.8	91.7
	비유동부채	6	20.0	0.8	8.3
	부채총계	27	100.0	9.6	100.0
자본	자본금	101	144.3	100.9	113.0
	자본잉여금		0	0	0
	이익잉여금 또는 결손금	-31	-44.3	-11.6	-13.0
	자본조정		0	0	0
	자본총계	70	100.0	89.3	100
부채와 자본 총계		97		98.9	

## 2) 신탁계정

(단위: 억원,%)

구 분		2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
		금액	구성비(%)	금액	구성비(%)
자산	유동자산	288	1.5	2.0	0.1
	고정자산	18,515	98.5	1,507.2	99.9
	(투자자산)	(0)	(0)	(0)	(0)
	(유형자산)	(0)	(0)	(0)	(0)
	(신탁부동산)	(18,515)	(98.5)	(1,507.2)	(99.9)
자 산 총 계		18,803	100.0	1,509.2	100.0
부채	유동부채	2,365	100.0	3.1	100.0
	고정부채	0	0	0	0
	부채총계	2,365	100.0	3.1	100.0
자본	신탁원본	16,453	100.1	1,507.2	100.1
	신탁잉여금	-15	-0.1	-1.1	-0.1
	신탁원본조정	0	0	0	0
	자본총계	16,438	100.0	1,506.1	100.0
부채와 자본 총계		18,803		1,509.2	

## 2. 신탁원본 현황

(단위: 백만원)

구 분		2008. 06. 30.		2007. 12. 31.	
		건수	금액	건수	금액
토지와 그 정착물 신탁	합 계	82	1,645,263	13	150,720
	토 지	32	333,759	5	51,870
	건 물	50	1,311,504	8	98,850
위탁자별	합 계	82	1,645,263	13	150,720
	개 인	29	209,880	9	39,650
	법 인	53	1,435,383	4	111,070
종 별	합 계	82	1,645,263	13	150,720
	감종관리신탁				
	을종관리신탁	10	25,345	1	2,134
	분양관리신탁	1	15,060		
	담 보 신탁	44	915,947	8	111,309
	처 분 신탁	20	524,525	4	37,277
	토 지 신탁	7	164,386		

### 3. 자금조달 및 운용현황

#### 1) 고유계정

(단위: 백만원)

구 분		2008. 06. 30.	2007. 12. 31
조달	자 본 금	10,093	10,093
	잉 여 금	-3,121	-1,166
	차 입 금	0	0
	기 타	2,751	968
	계	9,723	9,895
운용	유 동 자 산	6,227	6,968
	투 자 자 산	758	2,232
	유 형 자 산	800	695
	무 형 자 산	0	0
	기타비유동자산	1,938	0
	계	9,723	9,895

#### 2) 신탁계정

(단위: 백만원)

구 분		2008. 06. 30.	2007. 12. 31
조달	분양수입금	0	0
	차 입 금	0	0
	기 타	1,880,275	150,916
	계	1,880,275	150,916
운용	유 동 자 산	28,785	196
	기 타	1,851,490	150,720
	계	1,880,275	150,916



#### 4. 대손상각 및 대손충당금 적립내역

(단위: 백만원)

구 분	2008. 06. 30.	2007. 12. 31.
대손충당금		
고유계정	64	79
신탁계정	0	0
대손상각비		
고유계정	9	79
신탁계정	0	0

※ ① 대손충당금은 매출채권, 단기대여금, 미수금, 분양미수금 등 부동산신탁사 회계처리기준에서 정하는 항목에 대한 적립 금액 기재

② 대손상각비는 당해 연도 대손상각 설정액을 말하며 연간 누계액으로 기재

#### 5. 신탁위험충당금 적립내역

(단위: 백만원)

구 분	영업수익		신탁위험충당금	
	2008. 06. 30.	2007. 12. 31.	2008. 06. 30.	2007. 12. 31.
담보신탁	1,119	139	25	3
관리신탁	11	0	0	0
처분신탁	0	0	0	0
계	1,130	139	25	3

※ 신탁위험충당금은 기말 설정 누계액임

## IV. 經營實績 및 經營指標 現況

## 1. 개요

(단위: 백만원)

구분	2008년	2007년	2006년
영업수익	1,470	4,383	4,009
영업비용	3,593	4,451	2,723
영업이익	-2,123	-68	1,286
경상이익	-1,955	139	1,523
순이익	-1,955	87	1,102

## 2. 상품별 수익실적

(단위: 백만원)

구분			2008. 06. 30.		2007. 12. 31.		증감분	
			건수	금액 (영업수익)	건수	금액 (영업수익)	건수	금액 (영업수익)
신 탁 업 무	토지신탁 (A)	분양형	7				7	
		임대형						
	관리신탁	갑종						
		을종	10	11	1		9	11
	분양관리신탁		1	100			1	100
	처분신탁		20		4		16	
	담보신탁		44	1,019	8	139	36	880
	계(가)		82	1,130	13	139	69	991
신 탁 부 수 업 무	중개업무							
	컨설팅		4	66	1	50	3	16
	대리사무		6	252	18	4,169	-12	-3,917
	기타		2	22	1	25	1	-3
	계(나)		12	340	20	4,244	-8	-3,904
총계(B=가+나)			94	1,470	33	4,383	61	-2,913
비율(A/B) (%)				0		0		

### 3. 경영지표

(단위: %, 백만원)

구 분	평가항목	2008. 06. 30.	2007. 12. 31.
안전성 지표	자기자본비율(%)	71.7	90.2
	부채비율(%)	39.4	10.8
	유동비율(%)	250.8	792.2
수익성 지표	자기자본경상이익율(%)	-28.0	1.6
	총자산이익율(%)	-20.1	0.9
자산건전성 지표	대손충당금 설정내역	64	79
	신탁위험충당부채 적립내역	25	3
생산성 지표	종업원1인당 매출액	27	79
	종업원1인당 이익	-36	1.6
기타지표	퇴직급여충당부채 비율(%)	100.0	100.0

$$- \text{자기자본 비율} = \frac{\text{자기자본(자본총계)}}{\text{총 자산(자산총계)}} \times 100$$

$$- \text{부 채 비 율} = \frac{\text{부채총계}}{\text{자기자본(자본총계)}} \times 100$$

$$- \text{유 동 비 율} = \frac{\text{유동자산}}{\text{유동부채}} \times 100$$

$$- \text{자기자본경상이익율} = \frac{\text{경상이익}}{\text{자본총계}} \times 100$$

$$- \text{총자산 이익율} = \frac{\text{당기순이익}}{\text{자산총계}} \times 100$$

## 1. 재무제표 [유첨]

## VIII. 利用者 便覽

## [ 부동산신탁관련 용어해설 ]

### □ 부동산신탁

부동산소유자가 소유권을 부동산신탁회사에 이전(신탁등기)하면 부동산신탁회사는 회사 자금 및 전문지식을 결합하여 소유자(위탁자)의 신탁목적 달성을 위해 신탁재산을 효율적으로 개발·관리 후 그 이익을 되돌려 주는 제도입니다. 금전을 수탁받아 이를 운용한 후 수익을 배당하는 은행의 금전신탁과 동일한 개념이나, 신탁대상이 금전이 아닌 부동산이란 점에 차이가 있습니다. 부동산신탁 상품으로는 토지(개발)신탁, 관리신탁, 담보신탁, 처분신탁, 분양관리신탁 등이 있습니다.

### □ 위탁자

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

### □ 수탁자

수탁자는 위탁자의 상대개념으로 위탁자의 부동산을 수탁받아 개발이나 담보, 관리, 처분 등의 업무를 수행하는 자로, 부동산신탁회사를 말합니다. 부동산신탁회사는 신탁업법에 의거 금융감독위원회의 인가를 받아 부동산신탁업을 영위하는 자를 말합니다.

### □ 수익자

수익자는 신탁된 재산(권)의 개발·관리·처분 등에 의해 발생하는 수익을 향유할 수 있는 권리를 가진 자를 말합니다. 통상적으로 수익자는 위탁자와 동일인인 경우가 많으나 위탁자가 제3자를 수익자로 지정할 수도 있습니다.

### □ 신탁원본과 신탁재산

신탁원본은 위탁자로부터 수탁받는 신탁재산을 말하고, 신탁재산은 신탁원본을 신탁목적에 따라 개발·관리·처분하는 과정에서 발생하는 물권·채권 또는 동산·부동산 등 재산적 가치가 있는 모든 재산(권)을 말합니다. 신탁원본은 신탁재산의 개발·관리·처분과정에서 재산적 가치가 증감할 수도 있으며, 신탁재산은 수탁자의 고유재산과는 독립성을 갖게되며 수탁자의 고유재산과는 별도로 관리하게 됩니다.

### □ 토지신탁

부동산을 개발하고 싶어도 개발에 관한 노하우나 자금이 부족하여 활용을 못하고 있는 경우, 토지를 부동산신탁회사에 신탁하시면 고객이 원하는 개발형태에 따라 토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련하여 개발에 필요한 소요자금조달, 공사발주, 관리·운용을 대신하고, 개발로 얻어진 수익을 고객에게 돌려드리는 제도입니다

다.

□ 국유지신탁

국유지는 국가이익과 국민 복지향상에 기여될 수 있도록 개발·관리되어야 하는데 국유지신탁은 이러한 국유지를 가장 효율적으로 활용될 수 있도록 부동산신탁회사에 위탁하여 개발하는 제도입니다. 국유지신탁은 민간의 자본과 기술을 활용하여 대상 국유지의 부가가치와 효율성을 높일 수 있습니다.

□ 관리신탁

신탁재산으로 인수한 부동산을 보존 또는 개량하거나 임대 등의 방법으로 부동산사업을 시행하여 얻어진 수익을 수익자에게 교부하거나, 수탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도로서 소유자를 대신하여 신탁재산의 임대차관리, 시설물의 유지관리, 소유권의 법률 및 세무관리, 수익금의 고수익관리 등 수탁 받은 부동산 일체를 관리하여 주는 제도입니다.

□ 처분신탁

소유부동산의 처분방법이나 절차에 어려움이 있거나 고가의 부동산을 효율적으로 처분할 필요가 있을 시 신탁회사가 수탁부동산의 처분에 필요한 조치를 취한 후 처분하여 처분대금을 수익자에게 교부하여 주는 제도입니다.

□ 담보신탁

부동산소유자가 자금이 필요한 경우 그 소유부동산을 담보신탁한 후 부동산신탁회사로부터 수익권증서를 교부받아 이를 대출기관에 담보로 제공하고 대출을 받을 수 있는 제도입니다.

□ 분양관리신탁

「건축물의 분양에 관한 법률」 제정과 함께 건축물의 후분양제도가 도입됨에 따라 건축물의 사용승인(준공) 후 분양하는 건축물을 제외한 사전분양 건축물에 한하여 신탁사와 분양관리신탁계약을 체결할 경우 착공신고 후 분양이 가능하도록 해주는 제도입니다.

□ 부동산컨설팅

부동산컨설팅이란 부동산의 개발, 관리·처분과 관련된 다양한 문제에 대하여 전문지식과 경험을 갖춘 부동산전문가가 컨설팅 의뢰자에게 법률, 세무, 유통, 분양전략, 용도선정 등에 관한 조언·자문 및 해결방안을 제공하는 제도입니다.



□ 대리사무

부동산대리사무란 고객을 대신하여 부동산의 취득·처분 및 이와 관련된 인·허가사항, 해당 부동산의 조사·분석, 자금·분양관리, 분양대행 등 각종 부동산관련 업무를 처리하는 부동산 서비스입니다.

[ 회계과목 용어해설 ]

□ 고유계정과 신탁계정

고유계정이란 신탁회사의 고유재산을 관리하는 회계단위를 말하며, 신탁계정이란 위탁자로부터 수탁받은 재산을 관리하는 회계단위를 말합니다. 신탁계정과 고유계정은 분리하여 각각 독립된 계정으로 회계처리 되며, 신탁계정은 다시 신탁종별 및 위탁자별로 구분 계산됩니다.

□ 영업수익

부동산신탁회사의 영업수익은 신탁업무수익과 부수업무수익으로 구분됩니다. 신탁업무수익은 토지신탁·관리신탁·처분신탁·담보신탁 등 신탁업무 수행에 따른 보수를 말하며, 부수업무수익은 중개수익·컨설팅수익·대리사무 등에서 얻게 되는 수익을 말합니다.

[ 회계처리기준 ]

□ 고유계정의 수익인식

- 토지신탁의 공사기간 중 기본보수 및 분양기간중 보수는 진행기준에 따라 공사진행율 및 분양율을 각각 적용하여 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식합니다.
- 고유계정의 신탁계정에 대한 대여금이자 는 대여기간의 경과에 따라 인식합니다.
- 공사진행율은 공사예정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율로 하며, 분양율은 분양계약고에 대한 분양대금 회수액의 비율로 합니다.

□ 신탁위험충당금

신탁업무 수행에 따른 손해배상에 충당하기 위하여 토지신탁이외의 신탁에 대하여 신탁원본의 1/100에 달할 때까지 매 회계연도마다 해당 신탁업무수익의 2/100 이상을 설정합니다.

□ 신탁계정의 수탁재산가액 산정

수탁재산가액 산정은 부동산신탁회사 회계처리기준 제12조(수탁재산가액)에서 정하는 바에 따라 산정

- 토지가액은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제11조(개별공시지가의 결정·공시 등)에 의한 당해연도 개별공시지가
- 건물가액은 지방세법 제111조(과세표준)에 의한 시가표준액
- 공사진행중인 부동산을 수탁하는 토지신탁의 수탁재산가액은 승계시의 취득원가
- 담보신탁 수탁재산가액은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조(정의) 7호에 의한 감정평가업자가 평가한 감정평가액

□ 신탁계정의 매출인식

신탁재산에서 발생하는 분양수입 또는 임대수입 등에 대하여는 다음과 같이 매출인식

1. 완성건물 또는 완성토지의 분양수입은 잔금청산일, 소유권 이전 등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 매출 인식
2. 미완성건물 또는 미완성토지의 분양수입은 공사준공 이후에 제1호와 같이 매출 인식
3. 관리신탁의 임대수입은 임대기간의 경과에 따라 매출 인식
4. 처분신탁의 경우 제1호와 같이 매출 인식

別 添