

# 2020년 경영실적 현황

## \* 주의사항

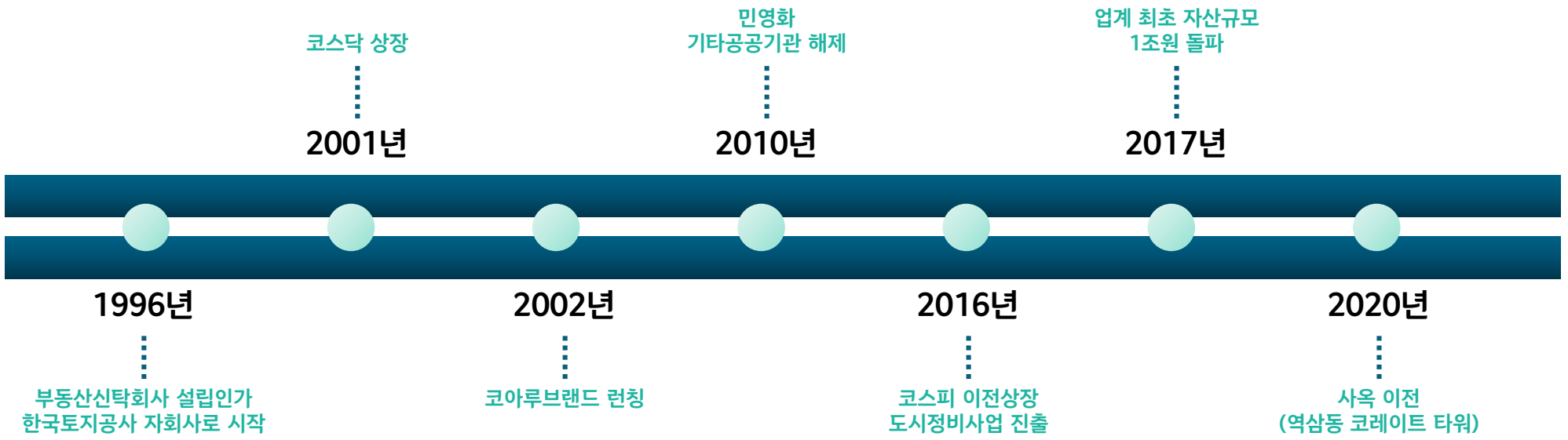
1. 본 자료는 투자자 여러분의 편의와 이해증진을 위하여 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다.
2. 본 자료는 미래에 대한 "예측정보"를 포함하고 있습니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 것으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 "예상", "전망", "계획", "기대", "목표", "Target", "E", "F", "To-Be" 등과 같은 단어 및 약어를 포함합니다.
3. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 그 성격상 불확실한 사건들을 내포하는데, 이러한 불확실성으로 인해 회사의 실제 미래 실적은 "예측정보"에 명시적 또는 묵시적으로 포함된 내용과 중대한 차이가 있을 수 있으며, 향후 사업환경의 변화와 회사의 경영방향·전략 수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.
4. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.
5. 본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약에 위한 권유를 위한 구성이 아니며 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.



# 일 반 연 황



# I. 회사의 연혁



## [자기자본 성장]



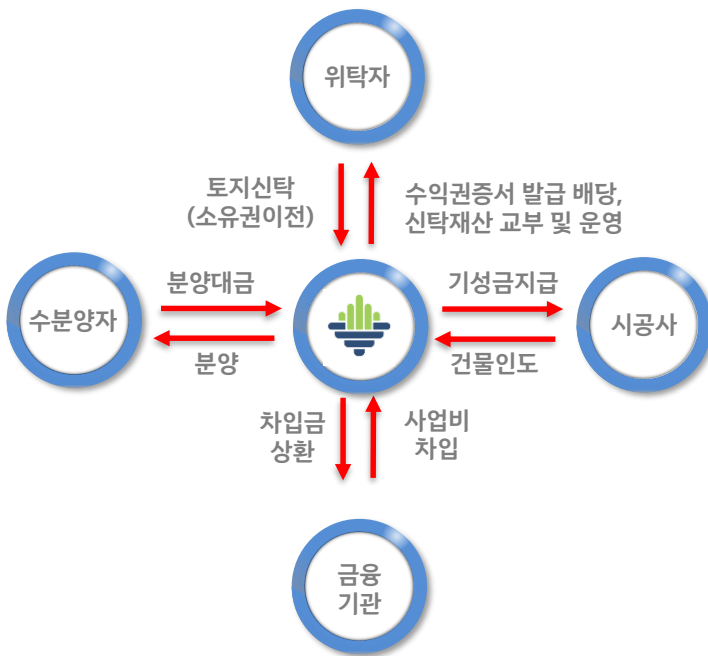
# II. 사업의 내용

## 1. 차입형 토지신탁

차입형  
토지신탁

### 차입형 토지신탁

부동산 개발 노하우나 자금이 부족한 경우, 토지소유자가 공신력 있는 한국토지신탁에게 토지를 위탁하면 한국토지신탁의 자금 및 개발경험을 바탕으로 토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련하여 개발에 필요한 자금, 공사발주, 관리 및 운영 등을 대신하고 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 제도



장점

- △ 전문성활용 : 사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양(임대)등 부동산 사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행
- △ 자금조달용이 : 토지신탁사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효이용이 가능
- △ 사업의 안전성 확보 : 공신력 있는 신탁사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- △ 사업이익의 극대화 : 신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대시 피분양자의 분양 및 임대에 대한 불안감을 해소하여 분양성 제고, 사업이익 향상
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 3~4%

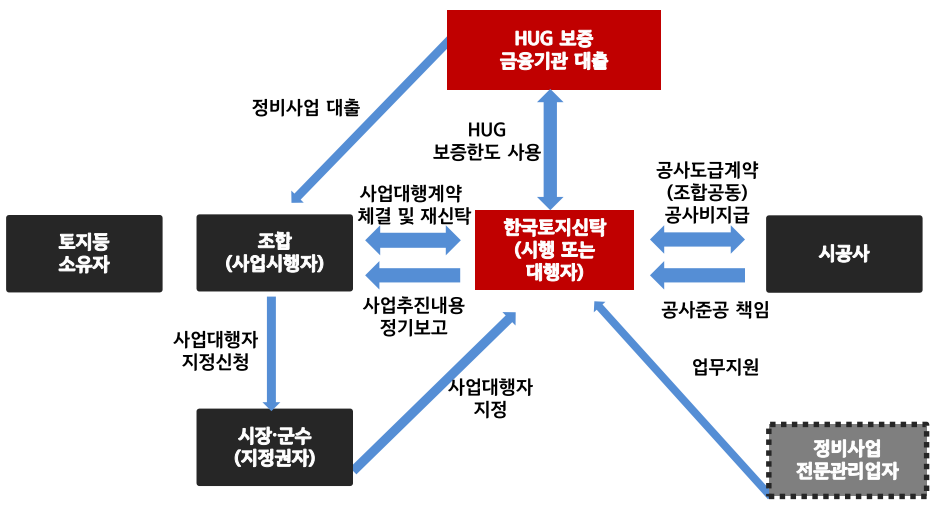
# II. 사업의 내용

## 2. 도시정비사업

도시  
정비사업

### 도시정비사업

재건축/재개발과 같은 도시정비사업 중에서도 자금조달이 원활치 않거나 사업추진의 노하  
 우가 부족한 경우, 토지소유자(조합원)가 토지를 위탁하면 신탁사가 주택도시보증공사  
 (HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용하여 필요한 자금의 조달 및 공사발주, 관리, 운영  
 등을 대행하고 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 사업방식



장점

- △ 정비사업의 원활한 자금조달 가능
- △ RISK 분산을 통한 시공사 의존도 탈피
- △ 시공사 선정단계에서부터 입찰경쟁을 통한 공사비 절감 가능
- △ 객관적 사업관리 및 원가관리로 사업 전반의 투명성 강화
- △ 조합의 업무부담 경감 및 전문성 강화
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 2~4%

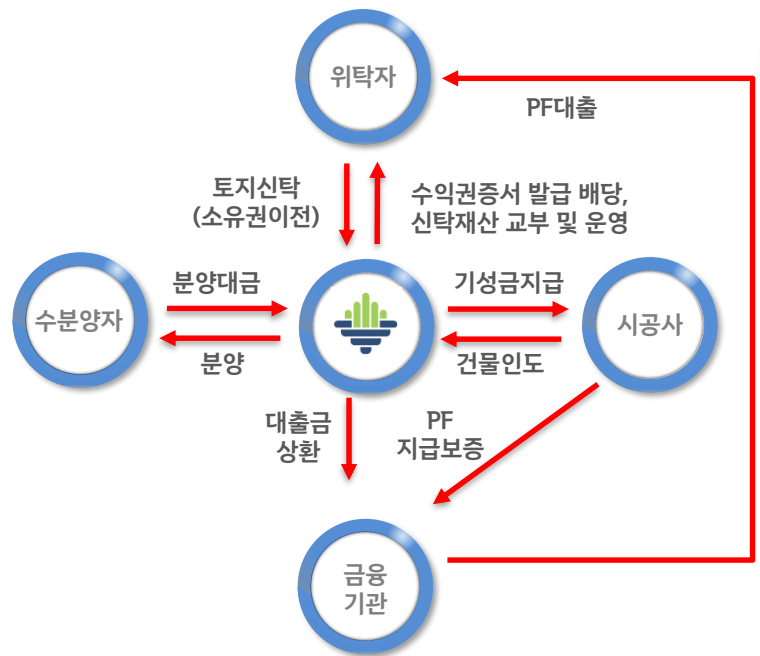
# II. 사업의 내용

## 3. 관리형 토지신탁

관리형  
토지신탁

### 관리형 토지신탁

관리형토지신탁이란 토지대금과 사업비를 PF 또는 시공사의 지급보증 등에 의해 조달하고 당사는 자금 투입없이 사업, 공정, 분양관리를 대행해 주는 사업방식으로, 개발사업 안정성 증대를 위해 시공사 + 시행사 구조의 단순개발 사업형태에서 신탁사 + 시행사(위탁사) + 시공사의 복합개발 사업형태



장점

- △ 사업의 안전성 확보 : 공신력있는 당사의 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- △ 수분양자 보호 : 당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써 사기분양 및 이중분양을 방지할 수 있고, 분양대금 수납 및 공사대금 지급등 자금관리를 대행함으로써 사업의 투명성이 증대
- △ 사업의 안전성 확보 : 당사가 주체가 되어 사업을 시행함으로써 준공시 당사 명의로 보존등기가 이루어져 제3채권자로부터 발생할 수 있는 가처분이나 가압류로부터 사업을 보호할 수 있음
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 0.6%

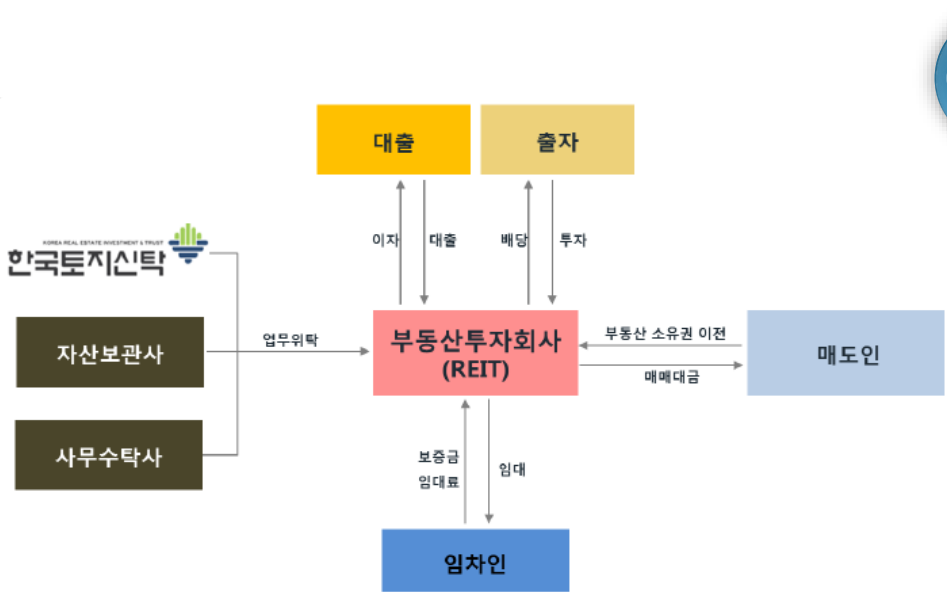
# II. 사업의 내용

## 4. 리츠(REITs)

**리츠  
(REITs)**

### 리츠(REITs)

리츠(REITs)란 Real Estate Investment Trusts의 약자로 투자자로부터 자금을 모집하여 특정 프로젝트의 개발 또는 부동산 및 부동산관련 유가증권의 매입, 운영, 처분 등을 통해서 얻은 수익을 배분하는 부동산 간접투자상품



**장점**

- △ 수익성과 안정성 : 부동산 투자의 장점인 인플레이션 헷지가 가능하며 채권의 장점인 배당과 주식의 장점인 처분이익이 혼합된 상품
- △ 유동성 증대 : 부동산을 증권화함으로써 높은 유동성 확보
- △ 전문적 투자 및 운용 : 전문적인 투자 및 운용을 통해 직접 투자시 발생할 수 있는 위험과 비용 등을 회피할 수 있으며 자산가치 극대화가 가능
- △ 투명성 및 투자자 보호 : 국토부 인가를 통해 설립되며, 내외부 감독 기구를 통해 감시감독받으므로 운용 및 성과에 투명성이 높고 철저한 투자자보호가 이루어짐
- △ 수수료율 : 대상자산의 규모에 따라 상이하며, 매입, 운용, 처분 보수로 구분됨



# III. 신탁회사 현황

(단위 : 억원, '20년말 별도기준)

구분	한국 토지신탁	K부 동산 신탁	대한 토지신탁	교보 자산신탁	한국 자산신탁	코람코 자산신탁	하나 자산신탁	아시아 신탁	우리 자산신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	신영	대신 자산신탁	한국투자
설립 인가														
자본금	2,525	800	1,100	100	620	161	100	117	153	140	110	300	1,000	500
	13,767	4,375	5,878	1,713	10,923	6,430	4,344	2,599	1,856	2,942	1,623	340	1,028	399
	5,602	1,080	2,727	327	3,843	2,899	746	852	564	1,586	352	77	55	36
	8,165	3,295	3,295	1,386	7,080	3,531	3,597	1,746	1,292	1,356	1,271	263	973	363



# 2020년 실적



# I . 2020년 실적 HIGHLIGHT

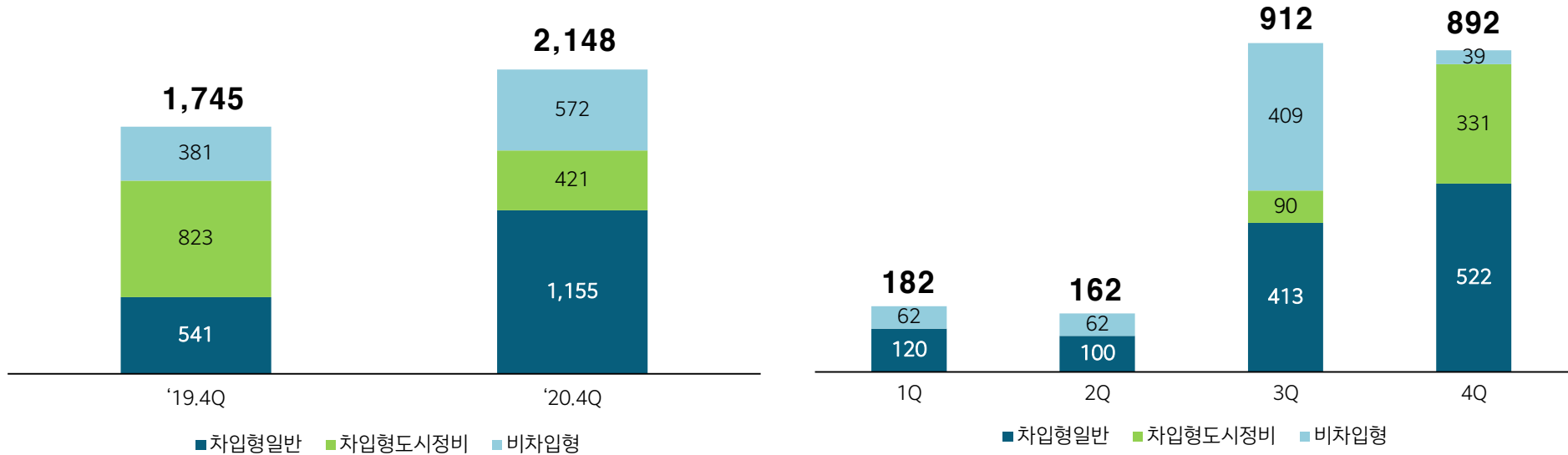
		누적			분기				
				YoY			YoY		QoQ
영업취	영업취	2,373	2,557	-7.19%	692	576	20.15%	534	29.72%
	- 수취 취	1,416	1,591	-10.99%	289	319	-9.30%	364	-20.63%
	-이자취	714	799	-10.56%	173	206	-15.63%	165	5.46%
	-기타	243	167	45.02%	230	52	341.39%	5	4265.28%
영업비용	영업비용	1,445	1,364	5.95%	483	504	-4.13%	326	48.08%
	-이자비용	147	159	-7.36%	38	36	4.14%	39	-1.68%
		768	709	8.25%	213	213	-0.07%	198	7.78%
	-기타	530	496	6.93%	232	254	-8.71%	90	158.02%
영업이익		928	1,193	-22.21%	209	72	189.89%	207	0.83%
		890	1,083	-17.82%	221	172	28.41%	270	-18.03%

	2016	2017	2018	2019	2020
영업취	1,780	2,500	2,693	2,557	2,373
영업비용	640	788	848	1,364	1,445
순이익	1,214	1,678	1,670	1,083	890
ROE	23.0%	25.3%	21.7%	12.5%	9.8%
배당성향(연 결)	15.1%	14.6%	20.3%	17.6%	23.1%
배당성향(별 도)	21.3%	19.4%	25.4%	21.0%	33.4%

# II. 주요 사업 실적(수주)

(단위 : 억원)

(단위 : 억원)



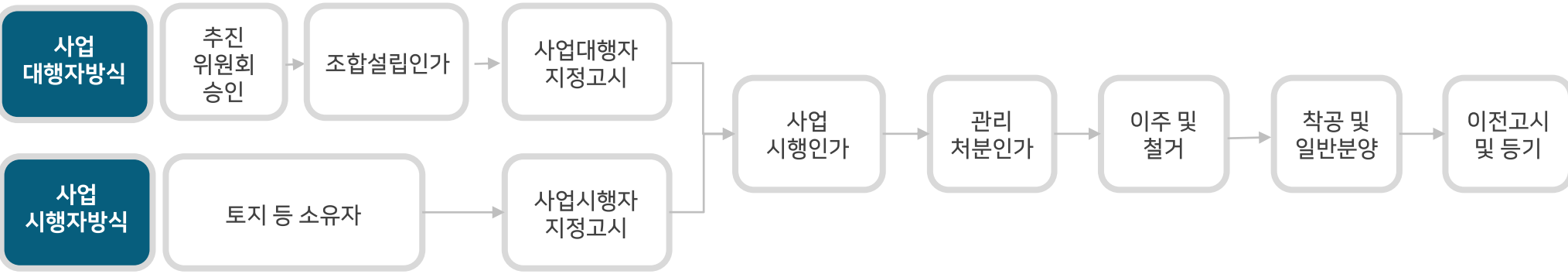
	전년동기대비			전년동기대비			
			YoY	1Q	2Q	3Q	4Q
차입형일반	541	1,155	113.5%	120	100	413	522
차입형도시정비	823	421	-48.8%	0	0	90	331
비차입형	381	572	50.1%	62	62	409	39
<b>합계</b>	<b>1,745</b>	<b>2,148</b>	<b>23.1%</b>	<b>182</b>	<b>162</b>	<b>912</b>	<b>892</b>

## II. 주요 사업 실적(수주)

(단위 :억원)

		프로젝트	신탁보수	
토지신탁 (차입형도시재생관토)	서울수도권	북가좌역 재건축정비사업 인천경서역 오피스텔	778	17
	광역시	대구감삼코아루더리브주상복합	370	7
		순천왕지트리마제공동주택 밀양내이동편 한세상나노밸리공동주택 단양도전공동주택	581	7
			135	8
			284	98

# II. 주요 사업 실적(도시재생)

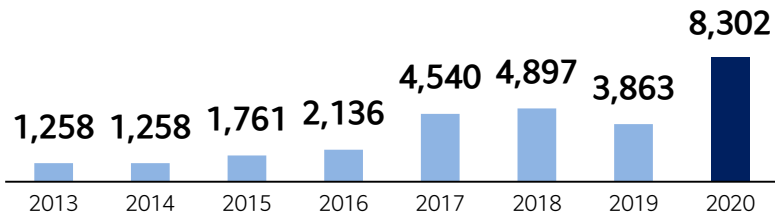


사업방식	사업명	사업규모(세대)	시공사	진행현황
사업대행자방식	대전용운주공재건축	2,267	대림산업	철거완료착공 준평
	인천롯데우람재건축	156	동부건설	
	인천학익구역재개발	645	이수건설	관리처분인가이주중
	인천여상주변재개발	1,581	에스케이건설	관리처분인가이주중
	대평구역도환경	1,080	대림건설	관리처분인가이주중
	인천경동구역도환경	667	대림건설	관리처분계획수립 준비
	서울신길음1재개발	1,234	대림산업	정비 획 변경진행중
	대전문화구역재개발	1,397	코오롱글로벌	
	대우건설	1,611	대림건설	'23.06
	부산서금사구역재개발	444	대림건설	
	대전장대구역재개발	753	대림건설	
	서울북가좌제구역재건축	1,509	대우건설	
	서울북가좌제구역재건축	4,564	대림산업	
			2,906	-
		1,903	-	
		<b>22,717</b>		
사업시행자방식	대구동인가로주택	434	현대건설	
	서울구의동한양빌라로주택	149	HDC현대산업개발	
	서울신길1구역재건축	812	대우건설	
	대구도환파트가로주택	333	현대건설	
	대전유천동가로주택	1,011	-	'23.06
	대구수창동가로주택	312	-	정비업위원회 구성중
		<b>3,051</b>		'23.10

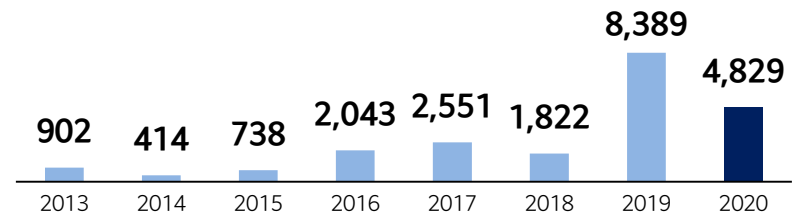
# II. 주요 사업 실적(REITs)

	리츠명	자산규모(억 원)	영업인가시기		
		214	2013.10	2020.07년 경인가	
		136	2016.07		
		367	2016.07		
			2,106	2017.11	2020.08년 경인가
			357	2018.12	
			607	2020.03	
			617	2020.10	
	코레이트타워	3,898	2020.06	2020.11년 경인가	
신규추진		3,179	2021추진	우선협상대상자 선정사업	
	파주운정 A8BL공 공지원민 간임대주택	2,338			
	인천검단 AB21-2공 공지원민 간임대주택	3,498			
	아산배방 A9, A10BL공 공지원민 간임대주택	2,390			
	파주와동 A2BL공 공지원민 간임대주택	3,672			
	오산세교2 A17BL공 공지원민 간임대주택	2,682			
	평택고덕 A56BL공 공지원민 간임대주택	6,038			
		<b>32,099</b>			

[리츠 사업장 운용자산규모 추이] (단위: 억원)



[리츠 사업 매출실적 추이] (단위: 백만원)



롯데마트  
(케이원 제3호)



화성물류센터  
(케이원 제6호)



천안두정  
(케이원 제7호)



대연합성  
(케이원 제8호)



코레이트타워



파주운정A31  
(케이원 제10호)



수원고동  
(케이원 제9호)

## II. 주요 사업 실적(착공사업)

(단위 : 백만원)

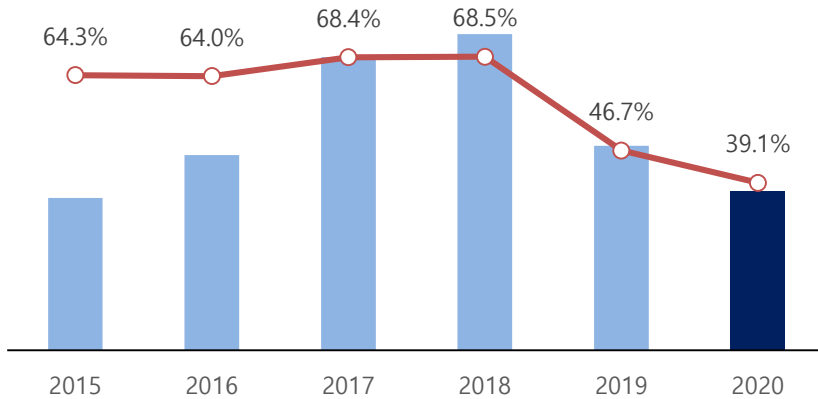
사업명	착공일	
	2020-12-07	2024-01-16
	2020-08-30	2023-08-31
부산센텀센트레빌오피스텔	2020-08-24	2023-01-31
대구신매공동주택	2020-08-01	2022-12-31
용인양지세영리첼공동주택	2020-06-01	2022-11-30
	2020-04-21	2023-01-20
여수학동생활숙박시설	2020-04-17	2022-08-16
	2020-02-13	2022-10-03
	2020-02-10	2022-05-31
대구감삼주상복합	2020-01-29	2023-07-28
문경모전주상복합	2019-12-03	2022-09-02
서귀포동흥센트레빌	2019-11-11	2021-09-10
증평미암리공동주택	2019-10-04	2021-11-03
가평읍내코아루	2019-09-11	2021-10-10
대구본동주상복합	2019-09-10	2023-03-09
고성봉포코아루도시형생활주택	2019-08-01	2021-02-15
	2019-06-20	2022-04-19
인천청라삼정그린코아더시티	2019-06-15	2022-04-14
신진주역세권코아루웰가	2019-03-29	2021-06-28
대구중구동문오피스텔	2019-03-26	2021-10-25
상주냉림미소지움더퍼스트	2019-03-13	2021-06-12
영월코아루에듀타운	2019-02-19	2021-02-28
	2019-02-01	2021-09-30



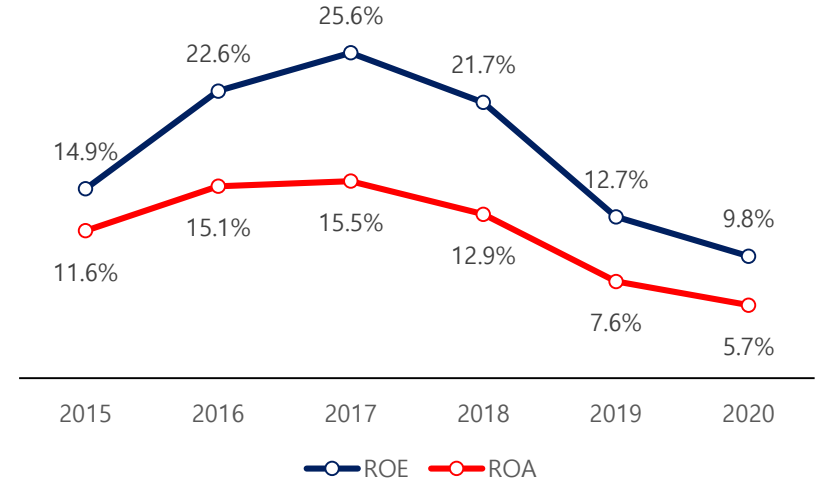
# III. 주요 지표분석(수익성)

**[영업이익 및 영업이익률]**

(단위 : 억원)

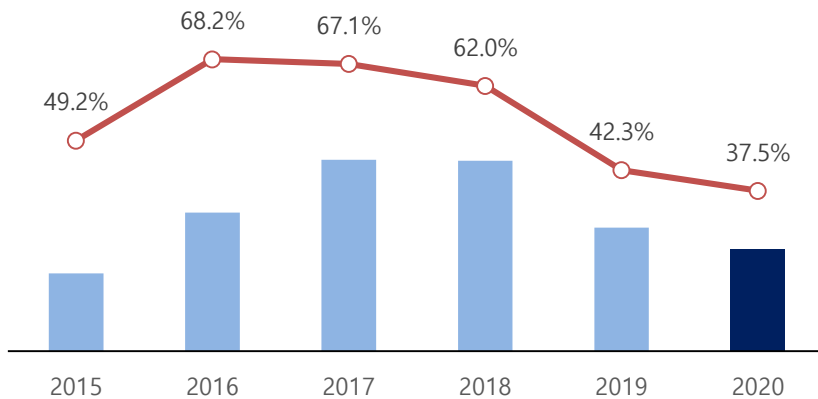


**[ROE / ROA]**



**[당기순이익 및 순이익률]**

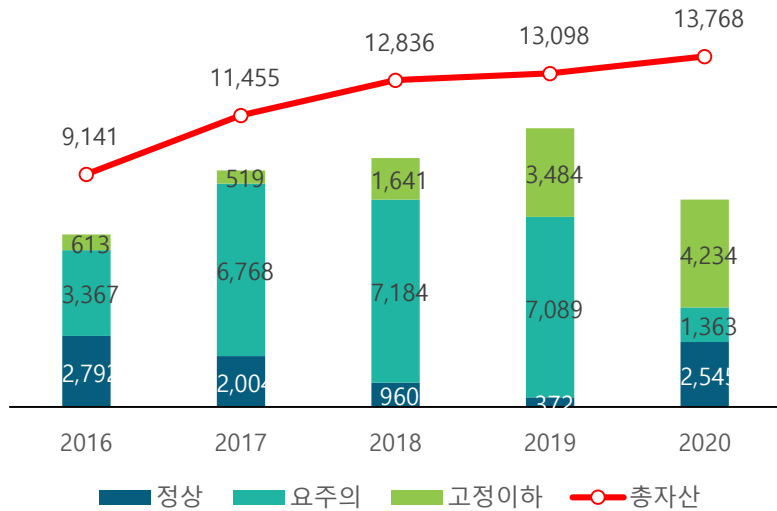
(단위 : 억원)



# III. 주요 지표분석(자산건전성)

[연도별 자산 건전성 현황]

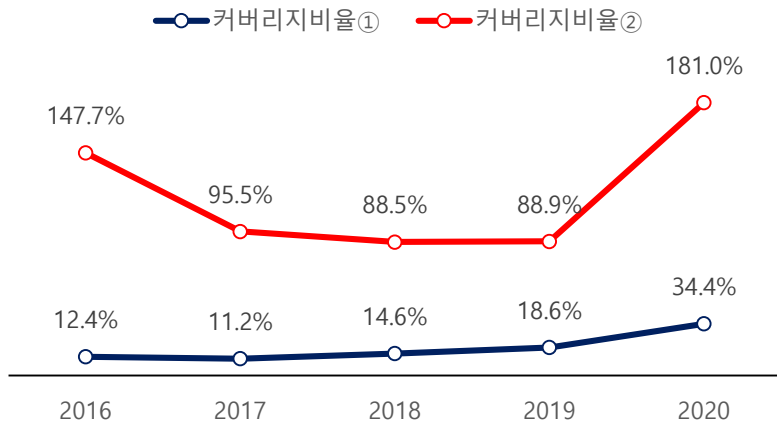
(단위 : 억원)



(단위 : 억원, 별도기준)

구분	'20.4Q	'20.3Q	QoQ	'19.4Q	YtD
총 자산	13,768	14,153	-2.7%	13,098	5.1%
정상	8,142	9,594	-15.1%	10,944	-25.6%
요주의	2,545	2,048	24.3%	372	583.9%
고정	1,363	2,824	-51.7%	7,089	-80.8%
회수의문	3,373	4,047	-16.6%	2,937	14.9%
회수의문	671	551	21.7%	421	59.1%
추정손실	190	124	53.3%	125	51.9%
총당금 설정액	5,597	7,546	-25.8%	10,572	-47.1%
대손총당금	68.7%	78.7%	-12.7%	96.6%	-28.8%
총당금 설정액	1,923	2,078	-7.5%	1,963	-2.0%
대손총당금	860	677	27.0%	587	46.6%
커버리지비율①	1,063	1,401	-24.1%	1,376	-22.7%
커버리지비율①	34.4%	27.5%	24.7%	18.6%	85.1%
커버리지비율②	181.0%	115.3%	57.0%	88.9%	103.5%

[요주의 이하 자산 커버리지 비율]



커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (총당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산

# IV. APPENDIX(재무제표)

## ○ 재무 상태표(연결)

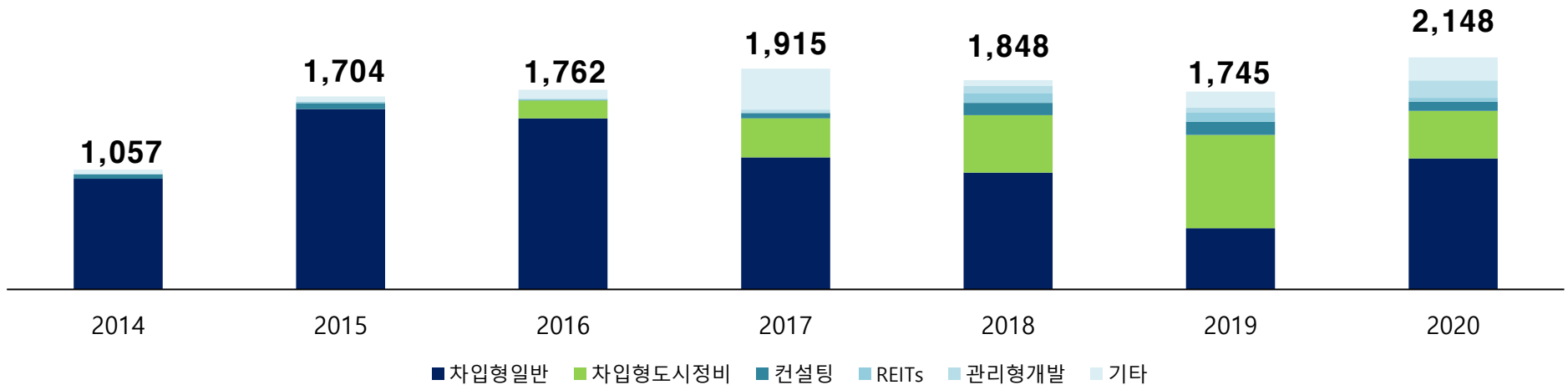
[단위 : 억원]

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	2020
자산	6,534	9,543	12,107	13,759	14,472	15,485
- 현금 및 예치금	401	385	586	1,835	941	3,601
- 신탁계정 대여금	3,656	5,796	8,674	8,987	10,257	7,405
자본	4,861	5,902	7,192	8,246	8,814	9,270
부채	1,672	3,640	4,915	5,513	5,657	6,214
- 차입금	755	1,302	801	900	1,280	943
- 사채	200	1,500	3,000	3,600	3,100	3,600
부채비율	34.3%	61.6%	68.3%	66.9%	64.2%	67.0%

# IV. APPENDIX(수주실적)

【2020.12.31 기준 단위 : 억원】

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>총 수주 금액</b>	<b>1,057</b>	<b>1,704</b>	<b>1,762</b>	<b>1,915</b>	<b>1,848</b>	<b>1,745</b>	<b>2,148</b>
1. 차입형일반	977	1,593	1,509	1,165	1,030	541	1,155
2. 차입형도시정비	-	-	160	346	508	823	421
3. 컨설팅	40	51	2	45	108	114	81
4. REITs	-	12	11	-	89	105	135
5. 관리형개발	4	2	4	-	63	39	154
6. 기타	36	46	76	359	50	123	202



# IV. APPENDIX(재무제표)

## ○ 손익 계산서(연결)

[단위 : 백만원, %]

계정과목	2016	2017	2018	2019	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	2020	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20
<b>I. 영업수익</b>	177,999	249,970	269,318	255,696	62,828	66,975	68,260	57,633	237,310	64,989	49,694	53,380	69,247
1. 수수료수익	134,757	187,684	187,476	159,093	40,750	43,357	43,129	31,857	141,608	45,038	31,275	36,402	28,893
1) 신탁보수	109,815	153,350	154,139	121,668	35,036	30,984	26,317	29,331	92,424	23,071	23,675	25,457	20,221
2) 대리업무보수	576	557	640	1,315	117	150	308	740	4,790	852	924	1,026	1,988
3) 기타	24,367	33,776	32,698	36,110	5,597	12,223	16,504	1,786	44,394	21,115	6,676	9,919	6,684
2. 증권평가및처분이익	1,123	2,979	1,579	9,049	277	3,620	212	4,940	23,671	33	107	526	23,005
3. 이자수익	32,980	53,469	76,162	79,868	19,362	18,703	21,239	20,564	71,435	19,894	17,741	16,451	17,349
4. 기타의영업수익	9,139	5,838	4,100	7,685	2,439	1,295	3,679	272	596	24	571	1	-
<b>II. 영업비용</b>	64,002	78,835	84,752	136,375	24,273	26,119	35,562	50,421	144,491	25,434	38,072	32,644	48,341
1. 증권평가및처분손실	680	187	936	941	26	43	420	452	2,272	166	146	116	1,844
2. 이자비용	5,850	13,896	15,706	15,875	3,955	3,992	4,280	3,648	14,706	3,710	3,333	3,864	3,799
3. 대출평가및처분손실	0	0	0	39,721	2,761	4,353	12,493	20,114	43,933	1,585	13,599	8,972	19,777
4. 판매비와관리비	43,357	58,397	60,253	70,911	16,680	16,171	16,722	21,338	76,758	17,927	17,727	19,782	21,322
5. 기타의영업비용	14,115	6,355	7,857	8,927	851	1,560	1,647	4,869	6,822	2,046	3,267	-89	1,598
<b>III. 영업이익(손실)</b>	113,997	171,135	184,566	119,321	38,555	40,856	32,698	7,212	92,819	39,555	11,622	20,736	20,906
IV. 영업외수익	46,143	53,762	46,268	33,508	3,252	8,542	5,886	15,828	30,612	9,645	-3,475	15,355	9,087
V. 영업외비용	1,054	3,944	7,931	3,214	56	2,521	183	454	2,646	101	2,344	111	90
VI. 법인세비용차감전 계속사업손익	159,086	220,953	222,903	149,615	41,751	46,877	38,401	22,586	120,785	49,099	5,803	35,980	29,902
<b>IX. 당기순이익(손실)</b>	121,439	167,808	166,981	108,270	30,022	35,282	25,744	17,222	88,979	35,849	4,034	26,981	22,115

## ○ 재무지표(연결)

계정과목	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. 주당 배당금(원)	60	75	100	140	80	90
2. 배당 성향(연결 기준)	21.6%	15.1%	14.6%	20.3%	17.6%	23.1%
3. 배당 성향(별도 기준)	21.3%	21.4%	19.4%	25.4%	21.0%	33.4%
4. ROE	14.6%	23.0%	25.3%	21.7%	12.5%	9.8%
5. ROA	12.1%	15.3%	15.1%	13.0%	7.6%	5.8%