

주식회사 코람코자산신탁의 재무제표

별첨: 독립된 감사인의 감사보고서

제18기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제17기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재무제표	
재무상태표	4
포괄손익계산서	5
자본변동표	6
현금흐름표	7
재무제표에 대한 주석	9
내부회계관리제도 검토의견	68

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

우리는 별첨된 주식회사 코람코자산신탁의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 코람코자산신탁의 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

대 표 이 사

徐 珍 錫

서 진



2018년 2월 20일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁

제 18 기

2017년 01월 01일 부터

2017년 12월 31일 까지

제 17 기

2016년 01월 01일 부터

2016년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 김종수

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워

(전 화) 02-787-0000

재 무 상 태 표

제 18 기 2017년 12월 31일 현재

제 17 기 2016년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 18(당)기말	제 17(전)기말
자 산			
I. 현금및예치금	5, 27, 28, 29	14,054,202,179	10,547,685,530
II. 매도가능금융자산	6, 27, 28, 29	79,953,176,077	78,008,997,521
III. 종속기업투자	7	10,000,000,000	10,000,000,000
IV. 대출채권	8, 25, 27, 28, 29	264,401,979,870	167,430,399,375
V. 유형자산	10	2,218,996,247	2,883,538,431
VI. 무형자산	11	4,840,296,614	5,185,662,618
VII. 이연법인세자산	22	4,290,942,312	640,050,639
VIII. 기타자산	12, 27, 28, 29	29,294,750,753	37,483,640,112
자산총계		409,054,344,052	312,179,974,226
부 채			
I. 차입부채	13, 24, 27, 28, 29	117,000,000,000	67,000,000,000
II. 당기법인세부채	22	9,059,070,208	10,303,146,711
III. 기타부채	14, 27, 28, 29	66,753,113,825	58,281,500,564
부채총계		192,812,184,033	135,584,647,275
자 본			
I. 자본금	15	11,022,815,000	10,498,935,000
II. 자본잉여금		702,663,200	702,663,200
III. 자본조정		(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액		263,566,436	226,584,154
V. 이익잉여금	9, 16	204,355,211,383	165,269,240,597
자본총계		216,242,160,019	176,595,326,951
부채와자본총계		409,054,344,052	312,179,974,226

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 18 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제 17 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 18(당)기		제 17(전)기	
I.영업수익			107,422,941,289		117,742,173,859
1.수수료수익	17	85,247,745,400		101,723,517,969	
자산관리수익		15,421,650,818		57,732,855,948	
신탁수익		67,667,272,659		41,842,672,327	
대리업무보수		2,158,821,923		2,147,989,694	
2.금융수익	18	22,160,195,889		16,002,405,890	
이자수익		16,036,116,787		8,773,719,436	
배당금수익		6,106,889,634		6,379,286,454	
금융자산관련수익		17,189,468		849,400,000	
3.기타영업수익	20	15,000,000		16,250,000	
기타자산대손충당금환입		15,000,000		16,250,000	
II.영업비용			48,621,699,692		60,818,543,350
1.금융비용	18	3,486,429,655		1,974,325,801	
이자비용		3,486,429,655		1,961,744,962	
금융자산관련비용		-		12,580,839	
2.대손상각비		6,716,557,494		4,252,544,283	
3.판매비와관리비	19, 25	37,115,098,226		54,180,542,181	
4.기타영업비용	20	1,303,614,317		411,131,085	
기타대손상각비		1,283,789,331		411,131,085	
계약해지손실		19,824,986		-	
III.영업이익			58,801,241,597		56,923,630,509
IV.영업외수익	21		1,276,402		44,710,992
V.영업외비용	21		433,574,694		745,713,964
VI.법인세비용차감전순이익			58,368,943,305		56,222,627,537
VII.법인세비용	22		15,615,789,769		14,645,755,394
VIII.당기순이익			42,753,153,536		41,576,872,143
IX.기타포괄손익			36,982,282		(913,533,009)
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		36,982,282		(913,533,009)	
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 (-)20,238,185원, 전기 257,663,155원)		36,982,282		(913,533,009)	
X.총포괄이익			42,790,135,818		40,663,339,134
XI.주당순이익					
기본주당이익	23		19,431		18,896

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 18 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지
제 17 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	총 계
2016년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	1,140,117,163	127,184,923,954	138,925,608,317
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	41,576,872,143	41,576,872,143
매도가능금융자산평가손익	-	-	-	(913,533,009)	-	(913,533,009)
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	498,935,000	-	-	-	(3,492,555,500)	(2,993,620,500)
2016년 12월 31일(전기말)	10,498,935,000	702,663,200	(102,096,000)	226,584,154	165,269,240,597	176,595,326,951
2017년 1월 1일(당기초)	10,498,935,000	702,663,200	(102,096,000)	226,584,154	165,269,240,597	176,595,326,951
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	42,753,153,536	42,753,153,536
매도가능금융자산평가손익	-	-	-	36,982,282	-	36,982,282
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	523,880,000	-	-	-	(3,667,182,750)	(3,143,302,750)
2017년 12월 31일(당기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	263,566,436	204,355,211,383	216,242,160,019

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 18 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제 17 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 18(당) 기		제 17(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(40,341,298,466)		(27,124,635,378)
1. 법인세차감전순이익	58,368,943,305		56,222,627,537	
2. 비현금항목조정	(9,442,082,775)		(7,948,439,494)	
이자비용	3,486,429,655		1,961,744,962	
이자수익	(16,036,116,787)		(8,773,719,436)	
배당금수익	(6,106,889,634)		(6,379,286,454)	
유형자산감가상각비	844,166,963		753,662,603	
무형자산상각비	199,366,593		195,483,683	
대손상각비	6,716,557,494		4,252,544,283	
기타자산대손상각비	1,283,789,331		411,131,085	
기타자산대손충당금환입	(15,000,000)		(16,250,000)	
무형자산처분이익	-		(44,513,594)	
무형자산처분손실	-		74,873,980	
무형자산손상차손	202,274,411		-	
유형자산처분손실	528,667		452,708,555	
매도가능금융자산처분손익	(17,189,468)		(836,819,161)	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(81,449,859,624)		(74,576,465,786)	
신탁계정대	(102,787,747,321)		(86,325,163,124)	
미수금	18,912,627,551		(13,010,643,863)	
선금금	(5,977,104,810)		(3,770,835,880)	
선금비용	11,132,418		13,582,634	
미지급금	129,137,280		17,515,630	
미지급비용	1,813,659,385		22,746,176,883	
선수금	(4,011,479,120)		6,642,660,579	
제세예수금	10,459,914,993		(889,758,645)	
4. 이자수취액	10,019,529,307		6,260,236,703	
5. 이자지급액	(3,406,052,182)		(1,963,218,841)	
6. 법인세지급액	(20,538,666,131)		(11,498,661,951)	
7. 배당금수취액	6,106,889,634		6,379,286,454	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(6,373,468,413)		(22,800,113,650)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	11,767,119,664		17,774,812,768	
임직원대여금의 감소	901,965,332		237,854,000	
매도가능금융자산의 처분	4,837,554,332		10,011,040,584	
유형자산의 처분	600,000		121,333,333	
무형자산의 처분	-		1,413,784,851	
보증금의 감소	6,027,000,000		5,990,800,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(18,140,588,077)		(40,574,926,418)	

과목	제 18(당) 기		제 17(전) 기	
예치금의 증가	(3,364,583,028)		-	
임직원대여금의 증가	(1,802,356,000)		(483,192,000)	
매도가능금융자산의 취득	(6,699,652,952)		(32,062,008,000)	
유형자산의 취득	(180,753,446)		(1,992,821,000)	
무형자산의 취득	(56,275,000)		(182,555,000)	
보증금의 증가	(6,036,967,651)		(5,854,350,418)	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		46,856,700,500		19,006,379,500
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	289,957,000,000		110,307,000,000	
차입금의 증가	289,957,000,000		110,307,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(243,100,299,500)		(91,300,620,500)	
차입금의 감소	(239,957,000,000)		(88,307,000,000)	
배당금의 지급	(3,143,299,500)		(2,993,620,500)	
Ⅳ. 현금의 증가(감소) (Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		141,933,621		(30,918,369,528)
Ⅴ. 기초의 현금		10,544,685,530		41,463,055,058
Ⅵ. 기말의 현금 <주석 5>		10,686,619,151		10,544,685,530

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 18 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제 17 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

1. 일반사항

주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받아 운영하는 것을 목적으로 하는 자산관리회사로서 2001년 10월 24일에 설립되었습니다. 한편, 2006년 3월 24일 금융감독위원회로부터 신탁업 인가를 취득하여 신탁업을 겸영하게 되었으며, 이로 인해 2006년 3월 27일 회사의 상호를 주식회사 코람코에서 주식회사 코람코자산신탁으로 변경하였습니다. 당사는 보고기간종료일 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관한사항은 다음과 같습니다.

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
5,600,000주	2,204,563주	5,000원	110억원

한편, 보고기간종료일 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주 명	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)우리은행	268,982	12.20
한국산업은행	257,893	11.70
한화증권(주)	219,209	9.94
코리안리재보험(주)	213,407	9.68
(주)신한은행	154,350	7.00
기 타	1,090,722	49.48
합 계	2,204,563	100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

2-1. 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제 회계기준에 따라 작성되었으며, 다른 언급이 있는 경우를 제외하고는 천원단위로 표시되어 있습니다.

2-2. 제·개정된 기준서의 적용

제·개정된 기준서 및 해석서의 내용 및 동 기준서 및 해석서의 적용으로 인한 재무제표의 영향은 다음과 같습니다.

기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'(개정)

개정사항은 기업의 현금흐름 및 비현금 변동에서 발생하는 변동(외환차손익 등)을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동에 대해 공시를 요구하고 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

기업회계기준서 제1012호 '법인세'(개정) - 미실현손실에 대한 이연법인세자산 인식
개정사항은 차감할 일시적 차이의 소멸 시 차감될 과세소득의 원천에 세법상 제약이 있는지를 고려할 필요가 있음을 명확히 하였습니다. 또한, 개정 기준서는 미래 과세소득을 어떻게 추정하는가에 대한 지침을 제공하고 일부 자산에 대하여 장부금액을 초과하는 금액이 과세소득에 포함될 수 있는 상황을 기술하고 있습니다. 당사는 개정사항에 해당하는 자산이 없으므로, 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

2014 - 2016 연차개선

기업회계기준서 제1112호 '타 기업에 대한 지분의 공시' (개정) - 공시규정의 범위 구분

개정 기준서는 종속기업, 공동기업 또는 관계기업에 대한 기업의 지분(또는 공동기업이나 관계기업에 대한 기업의 지분 중 일부)이 매각예정으로 분류(또는 매각예정으로 분류된 처분자산집단에 포함)되더라도, 기준서 제1112호 문단 B10-B16을 제외한 기준서 제1112호의 다른 공시규정은 적용하여 공시하여야 함을 명확히 하였습니다.

2-3. 현금및예치금

2-3-1. 현금및현금성자산

재무상태표상의 현금 및 현금성자산은 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다. 현금흐름표상의 현금 및 현금성자산은 이러한 현금 및 현금성자산에서 당좌차월을 차감한 후의 금액을 의미합니다.

2-3-2. 예치금

당사는 자금운용목적으로 소유하고 있는 정기예금과 사용이 제한된 예금 등 금융기관 예치금을 예치금으로 분류하고 있습니다.

2-4. 금융자산

당사는 현금 및 예치금을 제외한 금융자산을 그 취득목적에 따라 당기손익인식금융자산, 매도가능금융자산, 만기보유금융자산, 대출채권 및 수취채권으로 분류하고 있습니다. 경영진은 최초 인식시점에서 이러한 금융자산의 분류를 결정하고 있습니다.

2-4-1. 당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매금융자산과 최초 인식시 당기손익인식금융자산으로 지정된 금융자산을 포함하고 있습니다. 단기간 내 매각을 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매금융자산으로 분류하고 있으며 주계약과 분리하여 회계처리하는 내재파생상품을 포함한 모든 파생상품은 해당 파생상품이 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않는 한 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다.

당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

주계약에 내재된 파생상품은 그 경제적 특징과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되어 있지 않고 주계약이 매매목적이나 당기손익인식대상으로 지정되지 않은 경우 별도의 파생상품으로 회계처리하고 공정가치로 계상하고 있습니다. 내재파생상품은 공정가치로 평가하며 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 현금흐름의 중요한 변동을 가져오는 계약조건의 변경이 있는 경우에만 재검토를 하고 있습니다.

당사는 최초인식시 당기손익인식금융자산으로 지정한 금융상품은 없습니다.

2-4-2. 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 지분증권과 채무증권을 포함하고 있습니다. 지분증권은 당기손익인식금융자산으로 분류되지 않거나 지정되지 않은 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다. 채무증권의 경우 정해져 있지 않은 기간 동안에 보유할 의도가 있고 시장상황 변동 및 유동성으로 인해 매각할 수 있는 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다.

매도가능금융자산은 최초인식후 공정가치로 평가하고 이에 따른 미실현 평가손익은 기타포괄손익에 반영합니다. 해당 자산이 제거되는 시점에 누적 평가손익을 금융수익에 반영하고 있으며 해당 자산이 손상되는 시점에 누적 손실은 손익계산서의 금융비용에 반영하고 있습니다. 매도가능금융자산을 보유하는 동안 획득한 이자는 유효이자율법을 적용하여 이자수익으로 인식하고 있습니다.

당사는 매도가능금융자산의 보유능력 및 단기간내 매각의도를 평가합니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고 예측가능한 미래에 경영진의 매각의도가 중요하게 변경될 경우 당사는 드문상황의 경우에 금융자산을 재분류할 수 있습니다. 대여금 및 수취채권의 정의를 충족하였을 금융자산으로서 매도가능금융자산으로 분류된 경우 기업이 예측가능한 미래기간 동안 또는 만기까지 보유할 의도와 능력이 있다면 매도가능금융자산의 범주에서 대여금 및 수취채권의 범주로 재분류할 수 있습니다. 만기까지 보유할 의도와 능력이 있는 경우에 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다.

매도가능금융자산의 범주에서 다른 범주로 재분류된 금융자산의 경우 재분류 시점의 공정가치가 새로운 상각후원가가 되며 자본에 반영된 평가손익을 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 기대현금흐름과 새로운 상각후원가의 차이 또한 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법을 사용하여 상각하고 있습니다. 자산이 후속적으로 손상된 것으로 판단되는 경우에는 자본에 반영된 금액은 당기손익에 반영하고 있습니다.

2-4-3. 만기보유금융자산

당사는 만기가 고정되었고 지급금액이 확정되었거나 결정가능한 비파생금융자산으로서 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우의 금융자산을 만기보유금융자산으로 분류하고 있습니다. 만기보유금융자산은 최초 인식후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정한 후 손상차손누계액을 차감한 가액으로 계상하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료를 고려하여 계산됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며 손상차손은 손익계산서의 금융비용으로 계상하고 있습니다.

2-4-4. 대출채권 및 수취채권

대출채권 및 수취채권은 지급금액이 확정되었거나 결정가능하며 활성시장에서 가격이 공시되지 않는 비파생금융자산으로서 최초인식후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정한 후 손상차손누계액을 차감하여 장부에 인식하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료를 고려하여 계산됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며 손익계산서에 대출채권에 대한 손상차손은 영업비용으로 수취채권에 대한손상차손은 기타영업비용으로 계상하고 있습니다.

2-5. 금융상품의 제거

금융자산 또는 금융자산의 일부분 또는 유사한 금융자산 집합의 일부분은 다음의 경우에 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우
- 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하였거나 당해 현금흐름을 제3자에게 중요한 지체없이 지급할 계약상 의무를 부담하고 있는 경우로서 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하였거나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니하였으나 자산에 대한 통제권을 이전한 경우

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 권리는 양도하였으나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 않으며 해당 자산을 통제하고 있는 경우 해당 자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 자산을 인식합니다. 양

도된 자산에 대한 보증을 제공하는 형태로 지속적관여가 이루어지는 경우 지속적관여의 정도는 해당 자산의 최초 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대금액 중 작은 금액으로 측정합니다. 이러한 경우 당사는 관련 부채 또한 인식합니다. 양도된 자산 및 관련 부채는 당사가 보유하게 된 권리와 의무를 각각 고려하여 측정합니다.

2-6. 금융자산의 손상

금융자산의 손상에 대한 추가적인 공시는 주석 5(매도가능금융자산), 주석 7(대출채권)에서 제공하고 있습니다.

당사는 금융자산 또는 금융자산의 집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고 있습니다. 최초인식 후 하나 이상의 사건(이하 '손상사건')이 발생한 결과 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며 그 손상사건이 신뢰성 있게 추정할 수 있는 금융자산 또는 금융자산 집합의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우에만 당해 금융자산 또는 금융자산의 집합은 손상된 것입니다. 손상되었다는 객관적인 증거에는 다음의 손상사건에 대한 관측가능한 자료가 포함됩니다.

- 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연과 같은 계약 위반
- 차입자의 파산이나 기타 재무구조조정의 가능성이 높은 상태가 됨
- 금융자산의 집합에 포함된 자산에 대한 채무불이행과 상관관계가 있는 국가나 지역의 경제상황 변화 등과 같이 최초인식 후 추정미래현금흐름에 측정가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 관측가능한 자료

2-6-1. 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산

당사는 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산에 대하여 개별적으로 유의적인 금융자산의 경우 우선적으로 손상발생의 객관적인 증거가 있는지를 개별적으로 검토하며 개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 개별적으로 또는 집합적으로 검토하고 있습니다. 개별적으로 검토한 금융자산에 손상발생의 객관적인 증거가 없다면 그 금융자산의 유의성에 관계없이 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함하여 집합적으로 손상여부를 검토합니다. 개별적으로 손상검토를 하여 손상차손을 인식하거나 기존 손상차손을 계속 인식하는 경우 해당 자산은 집합적인 손상검토에 포함하지 않습니다.

손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우, 손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율(최초인식시점에 계산된 유효이자율)로 할인한 추정미래현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이 경우 아직 발생하지 아니한 미래의 대손은 미래예상현금흐름에 포함하지 아니합니다. 변동금리부 대여금의 경우 손상차손을 측정하기 위한 할인율은 현행 유효이자율을 적용하고 있습니다.

자산의 장부금액은 충당금 계정을 사용하여 차감표시하고 손상차손은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융자산이나 유사한 금융자산의 집합이 손상차손으로 감액되면 그 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래현금흐름을 할인하는 데 사용한 이자율을 사용하여 인식하고 있습니다. 대여금 및 수취채권과 이와 관련된 충당금은 미래에 회복가능성이 없는 경우 장부에서 제거하고 있습니다. 후속기간 중 손상차손의 금액이 감소 또는 증가하고 그 감소 또는 증가가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손금액을 손상충당금을 조정함으로써 환입 또는 추가인식하고 있습니다. 상각된 대여금 및 수취채권 등이 회수되는 경우에는 금융비용을 차감처리하고 있습니다.

2-6-2. 매도가능금융자산

당사는 매도가능금융자산에 대하여 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 지분상품의 경우 공정가치가 원가 이하로 유의적으로 또는 지속적으로 하락하는 경우는 손상이 발생하였다는 객관적인 증거가 됩니다. 공정가치 감소액을 기타포괄손익으로 인식하는 매도가능금융자산에 대하여 손상발생의 객관적인 증거가 있는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손실은 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액을 기타포괄손익에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 매도가능지분상품에 대하여 당기손익으로 인식한 손상차손은 당기손익으로 환입하지 아니하며 손상인식 후 공정가치 증가금액은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 채무상품의 경우 손상은 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산과 동일한 기준으로 평가되고 있습니다. 다만 손상으로 인식된 금액은 공정가치가 취득원가에 미달하는 금액에서 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식

한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액입니다. 그 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래현금흐름을 할인하는 데 사용한 이자율을 사용하여 인식하고 있습니다. 후속기간에 매도가능채무상품의 공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-6-3. 만기보유금융자산

손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우 만기보유금융자산의 손상차손은 해당 금융자산의 장부금액과 최초의 유효이자율로 할인한 추정미래현금흐름의 현재가치의 차이로 측정하고 당기손익으로 인식하고 있습니다. 후속기간 중 손상차손이 감소하고 그 감소가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손을 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 환입 후 장부금액은 당초 손상을 인식하지 않았다면 환입일 현재 인식하였을 상각후원가를 초과할 수 없습니다.

2-6-4. 대출채권 및 수취채권

개별적으로 유의적인 금융자산의 경우 우선적으로 손상발생의 객관적인 증거가 있는지를 개별적으로 검토한 후 손상발생에 대한 객관적인 증거가 있는 경우 개별 대손충당금을 설정하여 손상차손을 인식하여 당기손익으로 반영하고 있습니다. 개별적으로 검토한 금융자산에 손상발생의 객관적인 증거가 없다면, 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함하여 집합적으로 손상여부를 검토하고 있습니다. 또한, 개별적으로 유의적이지 않은 금융자산은 집합적으로 손상차손을 평가하고 있습니다. 따라서, 집합대손충당금 설정 대상은 개별대손충당금 설정 대상을 제외한 모든 대출채권 및 수취채권으로 분류된 금융자산입니다.

손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우 개별대손충당금은 해당 금융자산의 장부금액과 최초 유효이자율로 할인한 추정미래현금흐름의 현재가치의 차이로 측정하고 있습니다. 단, 아직 발생하지 아니한 미래의 손상차손은 미래예상현금흐름에 포함하지 아니합니다. 개별대손충당금은 미래회수가 현실적으로 불가능하고 모든 담보물의 회수절차가 종료된 때에 해당 금융자산과 같이 상각 처리하고 있습니다. 후속기간 중 손상차손의 금액이 감소하고 그 감소가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에 이미 인식한 손상차손을 환입하기 위하여 관련 개별 대손

충당금을 조정하고 있습니다.

추정미래현금흐름의 현재가치를 산출하기 위하여 최초 유효이자율이 적용되나 변동금리부 금융자산의 경우 손상차손을 측정하기 위하여 현행 유효이자율을 적용하고 있습니다. 담보부 금융자산의 추정미래현금흐름의 현재가치는 담보물의 유입가능성이 높은지 여부에 관계없이 담보물로부터의 현금흐름을 추정하고 획득 및 처분비용을 차감하여 계산하고 있습니다.

2-7. 별도재무제표에서의 종속기업투자

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 "연결재무제표와 별도재무제표"에 따른 별도재무제표로서 종속회사에 대한 투자자산을 피투자회사의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 아니하고 직접적인 지분투자에 근거한 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편 종속회사로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-8. 유형자산

유형자산은 역사적원가에서 감가상각누계액을 차감하여 표시하고 있습니다. 역사적원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 회사에 유입될 가능성이 있으며 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산으로 인식하고 있으며 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 모든 수선 및 유지비는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

구분	내용연수	감가상각방법
차량운반구	5년	정액법
기타의유형자산	5년	정액법

2-9. 무형자산

2-9-1. 회원권

당사는 회사에 의해 통제되고 식별가능한 회원권의 취득원가를 무형자산으로 계상하고 있습니다. 동 회원권은 비한정된 내용연수를 가지고 있으며, 원가에서 손상차손을 가감한 가액으로 표시하고 있습니다.

2-9-2. 기타의무형자산

당사는 개별적으로 취득한 소프트웨어 등에 대한 취득원가를 무형자산으로 계상하고 있습니다. 동 소프트웨어 등은 한정된 내용연수를 가지고 있으며 원가에서 상각누계액을 차감한 가액으로 표시하고 있으며 추정내용연수 동안 원가를 배분하기 위하여 정액법에 따라 상각하고 있습니다.

구분	내용연수	감가상각방법
기타의무형자산	10년	정액법

2-10. 비금융자산 손상

회원권과 같은 비한정 내용연수를 가진 자산은 상각하지 않고 매년 손상검사를 실시하고 있습니다. 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건이 있을 때마다 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액만큼 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상차손을 인식한 비금융자산에 대해서는 매 보고기간종료일에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

2-11. 퇴직급여부채

당사는 확정기여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여제도는 당사가 고정된 금액의 기여금을 별도 기금에 지급하는 퇴직금제도입니다. 해당 기금이 현재나과거 기간의 종업원 용역과 관련하여 지급하여야 할 급여 전액을 지급하기에 충분한 자산을 보유하지 못하는 경우에도 당사는 추가적인 기여금을 납부할 법적의무나 의제의를무를 부담하지 않으며 기여금이 납부된 이후에 당사는 더 이상의 미래의무를 부담하지 않습니다. 기여금은 납부의무가 발생된 시점에 종업원급여비용으로 인식됩니다.

2-12. 당기 및 이연법인세

2-12-1. 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여 과세당국에 납부할 (과세당국으로부터 환급받을) 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기 법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않고 있습니다. 경영진은 주기적으로 관련 세법 규정의 해석과 관련해서 법인세 환급액에 대한 회수가능성을 평가하여 필요한 경우 충당금을 설정하고 있습니다.

2-12-2. 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 재무보고 목적상 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

당사는 다음의 경우를 제외하고 모든 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

- 영업권을 최초로 인식할 때 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 가산할 일시적차이로서 동 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우

또한 다음의 경우를 제외하고는 차감할 일시적차이, 미사용 세액공제와 세무상결손금이 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이 발생하는 경우

- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로서 동 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간말마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 당기손익 이외의 항목으로 인식하고 있습니다. 이연법인세 항목은 해당 거래에 따라서 기타포괄손익으로 인식하거나 자본에 직접 반영하고 있습니다.

당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세대상기업과 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 있습니다.

사업결합의 일부로 취득한 세무상 효익이 그 시점에 별도의 인식기준을 충족하지 못하였으나 취득일에 존재하는 사실과 상황에 대한 새로운 정보의 결과 측정기간 동안 인식된 경우에는 해당 이연법인세효익을 인식하고 있습니다. 인식된 취득 이연법인세효익은 취득과 관련된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 적용되며 영업권의 장부금액이 영(0)인 경우에는 남아 있는 이연법인세효익을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-13. 금융부채

금융부채는 최초 인식시 당기손익인식금융부채, 차입부채로 분류하고 있습니다. 금융부채는 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 차입부채의 경우 관련 거래원가를 공정가치에서 차감하고 있습니다.

2-14. 금융부채의 제거

금융부채는 그 계약상 의무가 이행 및 취소 또는 만료되는 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 동일 대여자로부터의 다른 계약조건의 다른 금융부채로 대체되거나 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리되며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 당기손익에 반영됩니다.

2-15. 금융상품 공정가치

당사는 금융상품에 대한 공정가치 결정시 활성시장에서 공시되는 가격을 우선적으로 적용하고 있으며, 활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 다만, 활성시장에서 거래되지 않는 금융상품 중 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-16. 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제 의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다.

2-17. 자본금

보통주는 자본으로 분류하며 신주의 발행과 관련된 직접비용은 수취대가에서 법인세 효과를 차감한 순액으로 자본에 차감 표시하고 있습니다.

2-18. 수수료수익

당사는 거래상대방에게 제공된 다양한 범위의 용역제공으로부터 수수료수익이 발생합니다. 수수료수익은 아래와 같이 회계처리됩니다. 금융용역수수료의 수익인식은 그 수수료의 부과 목적과 관련 금융상품의 회계처리 방법에 따라 달라집니다.

2-18-1. 자산관리수익

당사는 부동산투자회사법에 의하여 설립되는 부동산투자회사와의 자산관리위탁계약 및 부동산관리위탁계약과 관련하여 발생하는 수수료수익 등을 다음과 같은 기준에 따라 자산관리수익으로 인식하고 있습니다.

가. 용역을 제공함으로써 가득되는 수수료는 정액법으로 인식

나. 유의적인 행위를 수행함으로써 가득되는 수수료는 발생시 일시 인식

2-18-2. 신탁수익

(1) 토지신탁보수

부동산토지신탁은 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁으로, 동 토지신탁보수에 대하여 공사기간 중 기본보수 및 분양기간 중 보수는 진행기준에 따라 공사 진행률을 적용하여 수익을 인식하고 있으며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지 시에 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 관리신탁보수

부동산관리신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산에 대해 소유자를 대신하여 시설의 유지, 임대차, 임대수익금 관리 등을 대행하여 신탁기간 중 발생한 수익을 수익자에 교부(갑종 부동산 관리신탁)하여 주거나, 수탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도(을종 부동산 관리신탁)로, 동 관리신탁보수에 대하여 관리기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

(3) 처분신탁보수

부동산처분신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산을 처분하고 그 처분 대금을 수익자에게 교부하는 신탁으로, 동 처분신탁보수에 대하여 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 담보신탁보수

부동산담보신탁은 부동산 소유자가 본인이나 제3자를 위하여 부동산을 신탁회사에 위탁하고 그 부동산에 대해서 수익권증서를 발급받아 금융기관에 담보로 제공하고

대출받는 신탁으로, 동 담보신탁보수에 대하여 당사는 수익권증서 발행시 수익을 인식하고 있습니다.

(5) 분양관리신탁보수

분양관리신탁은 분양사업의 시행자가 신탁회사에게 피분양자 및 사업참여자들의 부동산 소유권 및 분양대금을 보전, 관리하게 하고, 분양사업의 시행자가 부담하는 채무를 불이행하는 경우 신탁된 부동산을 환가, 처분하여 정산하는 업무를 수행하는 제도로, 신탁계약과 대리업무계약에 의한 보수를 합산하여 관리기간의 경과에 따라 인식하고 있습니다.

2-18-3. 대리업무보수

대리업무는 위임물건의 소유자(위임자)와 당사(수임자)가 대리업무계약을 체결하여 계약에서 정한 사업을 수임 받아 처리하여 주는 제도로, 대리업무기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

2-19. 금융손익

2-19-1. 이자수익 및 이자비용

당사는 이자수익 및 이자비용을 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권 손상이 발생하는 경우 회사는 채권금액의 장부금액을 회수가능액(미래 예상현금흐름을 금융자산의 최초 유효이자율로 할인한 금액)까지 감액하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

2-19-2. 배당금수익

배당금수익은 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 당사의 경영자는 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채 금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하도록 요구됩니다. 추정과 관련 가정은 역사적 경험과 관련성이 있다고 간주되는 기타 요인들에 바탕을 두고 있습니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속적으로 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기 그리고 미래기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래기간에 인식됩니다.

아래 항목들은 추정과 관련된 중요한 판단들로서, 이는 경영자가 기업의 회계정책을 적용하는 과정에서 내린 사항들이며, 재무제표에 인식된 금액에 영향을 미칩니다.

3-1. 대손충당금

대출채권 및 수취채권의 대손충당금은 당사가 수취채권의 기존 계약조건에 따라 만기가 도래하는 모든 금액을 회수하지 못할 객관적인 증거가 있는 때에 확정하고 있습니다. 채무자의 중요한 재무적 어려움, 채무자의 파산 혹은 재무구조조정의 가능성, 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연 등을 대출채권 및 수취채권의 손상을 나타내는 요인으로 고려할 수 있습니다. 대손충당금은 자산의 장부금액과 미래예상현금흐름을 최초 유효이자율로 할인한 현재가치의 차이입니다. 장부금액은 충당금계정을 차감하여 표시하며, 손상차손 금액은 영업비용으로 포괄손익계산서에 인식하고 있습니다.

3-2. 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간종료일에 모든 비금융자산에 대하여 손상징후의 존재여부를 평가합니다. 비한정 내용연수의 무형자산에 대해서는 매 보고기간종료일 또는 손상징후가 있는 경우에 손상검사를 수행합니다. 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가능하지 않을 것이라는 징후가 있을때 손상검사를 수행합니다. 사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을선

택합니다.

3-3. 매도가능금융자산의 손상

당사는 기업회계기준서 제1039호에 의하여 매도가능금융자산의 손상여부를 결정하며, 동 결정은 유의적인 판단을 요구하고 있습니다. 매도가능지분상품의 손상여부 판단 시 자산의 공정가액이 원가를 하회하는 기간 및 정도와 영업성과, 기술의 변화 및 영업·투자 현금흐름 등을 포함한 피투자자의 단기 사업전망과 건전성 등을 평가하고 있습니다.

만약 장부금액 이하로 하락된 공정가치의 감소 금액이 유의적이거나 그 하락이 장기간 지속될 것으로 예상되는 경우, 당사는 자본으로 인식한 매도가능지분상품의 누적 공정가치 평가액을 당기손익으로 대체하여 동액에 해당하는 추가적인 손실을 인식합니다.

3-4. 환류세제

당사는 "기업소득 환류세제"에 따라 2015년부터 3년간 당기 과세소득의 일정금액을 투자, 임금증가 및 배당에 사용하지 않았을 때 세법에서 정하는 방법에 따라 계산된 법인세를 추가로 부담하게 됩니다. 이에 따라 당사는 동 기간의 법인세를 측정할 때 환류세제에 따른 세효과를 반영하고 있는 바, 당사가 향후 부담할 법인세는 각 연도의 투자, 임금증가, 배당 등의 수준에 따라 달라질 수 있습니다.

4. 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 공표되었으나 아직 시행되지 않아 당사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서의 제·개정내역은 다음과 같습니다.

4-1. 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

2015년 9월 25일 제정된 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수도 있습니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체할 예정입니다. 당사는 기업회계기준서 제1109호를 2018년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용할 예정입니다.

새로운 기업회계기준서 제1109호는 소급 적용함이 원칙이나, 금융상품의 분류 및 측정, 손상의 경우 비교정보 재작성을 면제하는 등 일부 예외조항을 두고 있고, 위험회피회계의 경우 옵션의 시간가치 회계처리 등 일부 예외조항을 제외하고는 전진적으로 적용합니다.

기업회계기준서 제1109호의 주요 특징으로 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거한 금융자산의 분류와 측정, 기대신용손실에 기초한 금융상품의 손상모형, 위험회피회계 적용조건을 충족하는 위험회피대상항목과 위험회피수단의 확대 또는 위험회피효과 평가방법의 변경 등을 들 수 있습니다.

기업회계기준서 제1109호의 원활한 도입을 위해서는 일반적으로 재무영향분석 및 회계정책 수립, 회계시스템 구축, 시스템 안정화 등의 준비 작업이 필요합니다. 동 기준서를 최초로 적용하는 회계기간의 재무제표에 미치는 영향은 동 기준서에 따른 회계정책의 선택과 판단뿐 아니라 해당 기간에 당사가 보유하는 금융상품과 경제상황 등에 따라 다를 수 있습니다.

당사는 기업회계기준서 제1109호의 도입과 관련하여 금융상품 보고와 관련한 내부 관리 프로세스 정비 또는 회계처리시스템 변경 작업에 착수하지 못하였고, 동 기준서를 적용할 경우 재무제표에 미칠 수 있는 재무적 영향을 분석하지 못했습니다. 다만, 동 기준서의 주요 사항별로 재무제표에 미칠 수 있는 일반적인 영향은 다음과 같습니다.

4-1-1 금융자산의 분류 및 측정

새로운 기업회계기준서 제1109호를 적용할 경우 당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 다음 표와 같이 금융자산을 후속적으로 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치, 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

계약상 현금흐름 특성 사업모형	원금과 이자만으로 구성	그 외의 경우
계약상 현금흐름 수취 목적	상각후원가 측정(*1)	당기손익- 공정가치 측정(*2)
계약상 현금흐름 수취 및 매도 목적	기타포괄손익-공정가치 측정(*1)	
매도 목적, 기타	당기손익-공정가치 측정	

(*1) 회계불일치를 제거하거나 감소시키기 위하여 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있음(취소 불가)

(*2) 단기매매목적이 아닌 지분증권의 경우 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있음(취소 불가)

기업회계기준서 제1109호에서 금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 대상으로 분류하기 위한 요건이 현행 기업회계기준서 제1039호의 요건보다 엄격하므로, 기업회계기준서 제1109호 도입 시 당기손익-공정가치 측정 대상 금융자산의 비중이 증가하여 당기손익의 변동성이 확대될 수 있습니다.

당사는 2017년 12월 31일 현재 대여금 및 수취채권 264,402백만원, 매도가능금융자산 79,953백만원을 보유하고 있습니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름 수취를 목적으로 하는 채무상품만 상각후원가로 측정할 수 있습니다. 당사는 2017년 12월 31일 현재 대여금 및 수취채권 264,402백만원을 상각후원가로 측정하고 있습니다.

4-1-2 손상: 금융자산과 계약자산

현행 기업회계기준서 제1039호에서는 발생손실모형(incurred loss model)에 따라 손상발생의 객관적 증거가 있는 경우에만 손상을 인식하지만, 새로운 기업회계기준서 제1109호에서는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품, 리스채권, 계약자산, 대출약정, 금융보증계약에 대하여 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)에 따라 손상을 인식합니다.

기업회계기준서 제1109호에서는 금융자산 최초 인식 후 신용위험의 증가 정도에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손

실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하도록 하고 있어 현행 기업회계기준서 제1039호의 발생손실모형에 비하여 신용손실을 조기에 인식할 수 있습니다.

구 분(*1)		손실충당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(*2)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 3	신용이 손상된 경우	

(*1) 기업회계기준서 제1115호 - 고객과의 계약에서 생기는 수익의 적용범위에 포함되는 거래에서 생기는 매출채권이나 계약자산의 경우 유의적인 금융요소가 없다면 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정해야 하고, 유의적인 금융요소가 있다면 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 것을 회계정책으로 선택할 수 있음. 리스채권도 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 것을 회계정책으로 선택할 수 있음

(*2) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있음

기업회계기준서 제1109호에서는 최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초 인식 후 전체기간 기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

당사는 2017년 12월 31일 현재 상각후원가로 측정하는 채무상품 279,631백만원(대여금 및 수취채권 279,631백만원)을 보유하고 있고, 이들 자산에 대하여 손실충당금 15,229백만원을 설정하고 있습니다.

4-2. 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

2015년 11월 6일 제정된 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수도 있습니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제1018호 '수익', 제1011호 '건설계약', 기업회계해석서 제2031호 '수익: 광고용역의 교환거래', 제2113호 '고객충성제도',

제2115호 '부동산건설약정', 제2118호 '고객으로부터의 자산이전'을 대체할 예정입니다. 당사는 기업회계기준서 제1115호를 2018년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용하되, 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류'에 따라 비교 표시되는 과거 보고기간에 대해서도 소급하여 적용하고, 2017년 1월 1일 현재 완료된 계약 등에 대해서는 재무제표를 재작성하지 않는 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.

현행 기업회계기준서 제1018호 등에서는 재화의 판매, 용역의 제공, 이자수익, 로열티수익, 배당수익, 건설계약과 같은 거래 유형별로 수익인식기준을 제시하지만, 새로운 기업회계기준서 제1115호에 따르면 모든 유형의 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

2017년 12월 31일 현재 당사는 기업회계기준서 제1115호의 도입과 관련하여 내부 통제절차의 정비 또는 회계처리시스템 변경 작업에 착수하지 못하였고, 동 기준서를 적용할 경우 재무제표에 미칠 수 있는 영향을 분석하지 못했습니다. 당사는 2018년 1분기까지 기업회계기준서 제1115호의 도입에 따른 재무영향을 분석하여 그 결과를 2018년 1분기 재무제표 주석에 공시할 예정입니다. 동 기준서의 주요 사항별로 당사의 재무제표에 미칠 수 있는 일반적인 영향은 다음과 같습니다.

4-3 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' 및 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'(개정) - 투자자와 관계기업이나 공동기업 간의 자산 매각 또는 출자

개정 기준서는 관계기업이나 공동기업에 매각되거나 출자된 종속기업에 대한 지배력 상실에 대한 기업회계기준서 제1110호와 기업회계기준서 1028호 간의 상충을 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 기준서에서는 투자자와 관계기업이나 공동기업 간의 기업회계기준서 제1103호에서 정의된 사업에 해당하는 자산의 매각이나 출자에서 발생하는 손익은 전액 인식됨을 명확히 하였습니다. 그러나, 사업에 해당하지 않는 자산의 매각이나 출자에서 발생하는 손익은 투자자의 지분과 무관한 손익까지만 인식하도록 하고 있습니다. 동 기준서의 적용은 무기한 연기되었으나 조기적용하고자 하는 경우 전진적으로 적용되어야 합니다. 당사는 동 개정사항의 효력이 발생 시 적용할 계획입니다.

4-4 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'(개정) - 주식기준보상거래의 분류와 측정

기업회계기준서 제1102호 ‘주식기준보상’의 개정은 가득조건이 현금결제형 주식기준보상의 측정에 미치는 영향, 세금 원천징수의무로 인한 순결제특성이 있는 주식기준보상거래, 현금결제형에서 주식결제형 주식기준보상거래로 분류를 바꾸는 조건변경에 대해 다루고 있습니다.

동 개정사항은 전진적으로 적용되며, 모든 개정사항을 적용하는 때에는 소급 적용할 수 있습니다. 동 개정 사항은 2018년 1월 1일 이후에 개시하는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다. 당사는 동 기준서가 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있으며, 정해진 시행일에 개정기준서를 적용할 계획입니다.

4-5 기업회계기준서 제1116호 '리스'

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 기업회계기준서 제1017호 '리스', 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브', 기업회계기준해석서 제2027호 '법적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'을 대체합니다. 기업회계기준서 제1116호는 리스의 인식, 측정, 표시, 공시 원칙을 제시하였으며, 리스이용자로 하여금 모든 리스를 기업회계기준서 제1017호에서의 금융리스 회계처리와 유사한 단일 모델로 회계처리할 것을 요구합니다. 동 기준서는 리스이용자에 대해 소액자산 리스(예: 개인 컴퓨터), 단기리스(리스기간이 12개월 이하인 리스)의 두 가지 인식 면제 규정을 포함합니다. 리스개시일에 리스이용자는 리스로 지급에 대한 부채(리스부채)를 인식하여야 하며, 기초자산에 대한 리스기간동안의 사용권을 나타내는 자산(사용권자산)을 인식할 것입니다. 리스이용자는 리스부채의 이자비용과 사용권자산의 감가상각비를 개별적으로 인식하여야 합니다.

또한 리스이용자는 특정 사건(즉, 리스기간의 변동, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동)이 발생하면 리스부채를 재측정해야 합니다. 리스이용자는 일반적으로 사용권자산을 조정함으로써 리스부채의 재측정 금액을 인식할 것입니다. 기업회계기준서 제1116호에서의 리스제공자 회계처리는 기

업회계기준서 제1017호의 현행 회계처리와 비교하여 실질적으로 변동되지 않았습
니다. 리스제공자는 모든 리스를 기업회계기준서 제1017호와 동일한 분류 원칙을 사용
하여 운용리스와 금융리스를 구분할 것입니다.

또한 기업회계기준서 제1116호는 리스이용자와 리스제공자에게 기업회계기준서 제
1017호보다 광범위한 공시를 요구합니다.

동 기준서는 2019년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이
허용되나 기업은 먼저 기업회계기준서 제1115호를 적용하여야 합니다. 리스이용자
는 완전 소급법과 누적효과 일괄조정 경과조치 중 하나를 사용하여 동 기준서를 적용
할 수 있으며, 동 기준서 상 경과 규정은 몇가지 실무적 간편법을 허용합니다.
당사는 동 기준서가 별도재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있으며, 정해진 시행일
에 개정기준서를 적용할 계획입니다.

4-6 투자부동산 계정대체- 기업회계기준서 제1040호 개정

이 개정사항은 투자부동산의 개발 또는 건설에 대해 계정대체 시점을 명확히 합니다.
이 개정사항은 투자부동산으로(에서) 용도 변경과 투자부동산 정의를 충족하게 되거
나 중지되는 시점에 용도의 변경에 대해 기술합니다. 기업은 이 개정사항을 처음 적
용하는 회계연도 이후 이루어지는 용도 변경에 대해 전진 적용합니다. 기업은 그 시
점의 상태를 반영하여 재분류하거나 그 시점에 보유한 부동산을 재평가합니다. 사후
판단을 사용하지 않고 개정을 소급 적용할 수 있는 경우에는 기업회계기준서 제1008
호에 따라 소급하여 적용할 수 있습니다. 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계
연도부터 적용하며 조기 적용 가능하며 그 사실을 공시합니다. 당사는 이 개정을 정
해진 시행일에 개정 기준서를 적용할 계획입니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에
미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

4-7 연차개선 2014-2016

(i) 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택 - 최초채택 기업의
단기 면제 규정 삭제

문단 E3~E7의 최초채택기업의 단기 면제 규정이 삭제되어 해당 규정은 더 이상 유
효하지 않습니다. 개정사항은 2018년 1월 1일부터 유효합니다. 이 개정사항은 당사

에 적용가능하지 않습니다.

(ii) 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'(개정) - 개별기준 선택

개정 기준서는 다음 사항을 명확히 하고 있습니다.

- 벤처캐피탈 투자기구나 이와 유사한 기업은 관계기업이나 공동기업에 대한 투자를 최초인식할 때 각각의 관계기업이나 공동기업에 대하여 개별적으로 선택하여 그 투자를 당기손익공정가치 측정항목으로 선택할 수 있음
- 그 자체가 투자기업이 아닌 기업이 투자기업인 관계기업 또는 공동기업에 대한 지분을 보유하고 있다면, 그 기업이 지분법을 적용하는 경우에 투자기업인 관계기업 또는 공동기업이 보유한 종속기업의 지분에 대하여 투자기업인 관계기업이나 공동기업이 적용한 공정가치 측정을 그대로 적용하는 것을 선택할 수 있음. 이 선택은 (1) 투자기업인 관계기업이나 공동기업을 최초로 인식하는 시점, (2) 관계기업이나 공동기업이 투자기업이 되는 시점, (3) 투자기업인 관계기업이나 공동기업이 최초로 지배기업이 되는 시점 중 가장 나중의 시점에 각각의 투자기업인 관계기업이나 공동기업에 대해 개별적으로 함

동 개정사항은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 소급하여 적용되 조기 적용할 수도 있으며, 조기적용 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

4-8 기업회계기준해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급&선수취 대가'

해석서는 대가를 외화로 선지급하거나 선수취하여 발생한 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 제거하면서 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)를 최초 인식할 때 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날이라는 점을 명확히 하였습니다. 선지급이나 선수취가 여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우 대가의 선지급이나 선수취로 인한 거래일을 각각 결정하여야 합니다. 동 제정사항을 적용시 소급적용할 수 있습니다. 그렇지 않으면 해석서를 적용함에 있어 이 해석서에 적용범위에 해당하는 자산, 비용, 수익으로서 다음 중 어느 하나를 선택하여 그 날 이후 인식한 것 모두에 대해 전진 적용하는 방법을 선택할 수 있습니다.

- (i) 이 해석서를 최초로 적용하는 보고기간의 시작일
- (ii) 이 해석서를 최초로 적용하는 보고기간의 재무제표에서 비교정보로 표시하는 과거 보고기간의 시작일

동 해석서는 2018년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용됩니다. 조기적용이 허용되며 이 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 제정사항은 당사의 현재회계정책과 일치하며, 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

5. 현금및예치금

5-1. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
현금성자산		
보통예금	4,314,207	397,520
기타예치금	6,372,412	10,147,166
합 계	10,686,619	10,544,686

한편, 현금흐름표상의 현금은 이러한 현금및현금성자산을 의미합니다.

5-2. 예치금

보고기간종료일 현재 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
예치금		
당좌개설보증금(*1)	3,000	3,000
정기예금(*2)	3,364,583	-
합 계	3,367,583	3,000

(*1) 당좌개설보증금은 국민은행에 예치된 것으로서 사용이 제한되어 있습니다.

(*2) 해당 정기예금은 우리은행에 예치된 것으로서 사용이 제한되어 있습니다.

6. 매도가능금융자산

6-1. 보고기간종료일 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구 분	당 기				전 기
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액	장부가액
비시장성 지분증권					
코크렙제14호(*1)	-	-	-	-	1,439,808
코크렙지스퀘어(*1)	-	-	-	-	502,000
판교에스티투(*1)	1,100,000	-	-	1,100,000	1,100,000
대구세천PFV(*1)	250,000	-	(250,000)	-	-
엠시티PFV(*1)	250,000	-	(250,000)	-	-
마곡 PFV(*1)	250,000	-	-	250,000	250,000
코크렙청진제18호(*1)	6,481,024	-	-	6,481,024	6,481,024
코크렙청진제19호(*1)	5,283,672	-	-	5,283,672	5,283,672
코크렙벽은호텔(*1)	1,999,993	-	-	1,999,993	1,999,993
코크렙양재(*1)	10,000,000	-	-	10,000,000	10,000,000
코크렙파인에비뉴(*1)	9,972,299	-	-	9,972,299	10,000,000
코크렙광고(*1)	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000
코크렙더프라임(*1)	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000
코크렙하우징(*1)	500,000	-	-	500,000	500,000
코크렙제30호(*1)	5,000,000	-	-	5,000,000	5,000,000
코크렙제31호(*1)	5,000,000	-	-	5,000,000	5,000,000
지에스코크렙뉴스테이(*1)	3,500,000	-	-	3,500,000	3,500,000
코크렙제33호(*1)	-	-	-	-	500,000
코람코가치부가형리테일(모) 제1호(*1)	8,566,094	-	-	8,566,094	4,062,008
코크렙제36호(*1)	6,000,000	-	-	6,000,000	6,000,000
코크렙제38호(*1)	-	-	-	-	300,000
서한코크렙뉴스테이(*2)	300,000	-	-	300,000	300,000
수익증권					
코람코퍼스텝제6호	500,000	28,370	-	528,370	520,800
코람코퍼스텝제22호	-	-	-	-	1,011,340
코람코수익형제1호	1,000,000	29,370	-	1,029,370	1,042,960

구 분	당 기				전 기
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액	장부가액
코람코전문투자형제34호	2,000,000	108,200	-	2,108,200	2,109,340
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	92,650	-	5,092,650	5,075,050
코람코수익형2호	4,000,000	41,603	-	4,041,603	4,031,003
코람코PPFA사모부동산투자 유한회사	200,000	4,272	-	204,272	-
코람코전문투자형사모수익 형제6호	952,381	43,248	-	995,629	-
합 계	80,105,463	347,713	(500,000)	79,953,176	78,008,998

(*1) 상기 주식은 활성시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없어 취득원가로 평가하되, 다만 순자산가액이 현저하게 하락한 경우에는 취득원가와 순자산가액의 차이를 손상차손으로 인식하고 있습니다.

(*2) 당기말 현재 설립 중에 있습니다.

6-2. 매도가능금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기 초	78,008,998	56,292,407
취 득	6,699,653	32,062,008
처 분	(4,820,365)	(9,174,221)
공정가치의 변동	64,890	(1,171,196)
기 말	79,953,176	78,008,998

7. 종속기업투자

7-1. 보고기간종료일 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	소재지	결산일	취득원가	당기말		전기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
(주)코람코자산운용	대한민국	12월31일	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000

7-2. 보고기간종료일 현재 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	자 산	부 채	영업이익	당기순이익
(주)코람코자산운용	22,407,549	3,757,441	7,310,638	5,603,079

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	자 산	부 채	영업이익	당기순이익
(주)코람코자산운용	15,358,695	2,305,597	3,152,716	2,335,989

8 대출채권

8-1. 보고기간종료일 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
일반대여금	693,912	-	693,912	-
임직원대여금	2,619,979	1.00%	1,719,588	1.00%
대손충당금	(693,912)		(693,912)	
소 계	2,619,979		1,719,588	
신탁계정대				
경남 사천 동금동	13,367,000	6.00%	4,061,000	6.00%
대구 범어동	-	-	600,000	7.00%
충북 음성 혁신도시	7,434,000	7.00%	3,661,000	7.00%
울산 신정동 오피스텔	2,917,000	7.00%	641,000	7.00%
세종 어진동	5,566,000	5.12%	14,903,000	7.00%
울산 반구동	3,411,000	7.00%	875,000	7.00%
안산 신길동	-	-	2,010,000	7.00%
안산 원시동	770,000	7.00%	1,210,000	7.00%
울산 신정동 주상복합	8,055,000	7.00%	101,000	7.00%
광주전남 혁신도시	-	-	10,500,000	7.00%
인천 논현동	19,576,000	7.00%	7,575,000	7.00%
부산 괘법동	-	-	1,220,000	7.00%
제주 이호동 1단지	-	-	556,000	7.00%
제주 이호동 2단지	-	-	2,011,000	7.00%
울산 방어동	6,949,000	7.00%	5,289,000	7.00%
제주 연동	1,630,000	7.00%	13,770,000	7.00%
부산 해운대 좌동	-	-	909,000	5.42%
충남 홍성군	6,500,000	7.00%	15,402,248	7.00%
부산 연산동	4,580,000	7.00%	3,562,200	7.00%
청주 오창읍	3,060,000	7.00%	1,362,200	7.00%
포항 죽도동	10,760,000	7.00%	370,000	7.00%
창원 남문동	21,735,000	7.00%	5,568,000	7.00%
파주 운정지구	-	-	440,000	7.00%
서울 성산동	-	-	458,000	7.00%

구 분	당기말		전기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
청주 복대동	-	-	5,520,000	7.00%
경남 김해 동상동	17,704,000	7.00%	8,884,000	7.00%
아산 법곡동	12,043,000	7.00%	3,960,000	7.00%
용인 김량장동	-	-	2,270,000	7.00%
화성 동탄2	2,500,000	7.00%	4,066,000	7.00%
제주 서귀포	-	-	16,100,000	7.00%
부산 정관면	-	-	3,950,000	7.00%
세종 2-4 생활권	10,600,000	7.00%	2,790,000	7.00%
이천 부발읍	1,150,000	7.00%	2,600,000	7.00%
경북 거제 장승포동	11,500,000	7.00%	6,091,414	7.00%
울산 삼산동	-	-	2,500,000	7.00%
김해 내동	3,700,000	7.00%	900,000	7.00%
경주 외동 도시형생활주 택	7,040,000	7.00%	2,800,000	7.00%
김제 옥산동	12,800,000	7.00%	1,300,000	7.00%
충남 태안읍	7,690,000	7.00%	4,490,000	7.00%
안동 용상동	5,530,000	7.00%	-	-
안양 호계동	911,209	7.00%	8,253,000	7.00%
경기 시흥 능곡동	2,220,000	7.00%	-	-
경북 경주 외동 공동주 택	14,003,000	7.00%	-	-
통영 무전동 980-1	3,790,000	7.00%	-	-
광교 노인복지주택	5,600,000	7.00%	-	-
포항 대잠동	3,032,000	7.00%	-	-
진주 혁신도시	7,753,000	7.00%	-	-
시흥 월곶동	1,100,000	7.00%	-	-
인천 송림5구역	5,276,000	7.00%	-	-
부산 정관3차	9,700,000	7.50%	-	-
파주 문산	570,500	7.50%	-	-
전남 강진	1,970,000	7.00%	-	-
부산 송정	2,915,000	7.50%	-	-
원주 우산동	1,318,000	7.50%	-	-
세종 축림	750,000	7.50%	-	-
고양 원흥	305,000	7.50%	-	-
강릉 교동	600,000	7.50%	-	-

구 분	당기말		전기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
인천 용현	1,800,000	7.00%	-	-
속초 조양	1,251,100	7.50%	-	-
남양주 다산진건	1,400,000	7.00%	-	-
인천 주안동	1,087,000	7.00%	-	-
서울 도봉구 제2구역	398,000	7.00%	-	-
대손충당금	(14,534,808)	-	(7,818,251)	-
소 계	261,782,001		165,710,811	
합 계	264,401,980		167,430,399	

8-2. 보고기간종료일 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만기	당기말		전기말	
	대여금	신탁계정대	대여금	신탁계정대
6개월이내	146,000	83,967,000	173,000	49,380,000
6개월초과 1년이내	146,000	15,545,000	143,000	26,986,248
1년초과 5년이내	2,327,979	176,804,809	1,403,588	97,162,814
5년초과	693,912	-	693,912	-
합 계	3,313,891	276,316,809	2,413,500	173,529,062

8-3. 대출채권에 대한 대손충당금의 기중 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기초	8,512,163	4,259,618
전입	6,716,557	4,252,545
기말	15,228,720	8,512,163

9. 대손준비금

당사는 한국채택국제회계기준의 발생손실 충당금이 감독목적상 요구되는 충당금 적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액을 대손준비금으로 설정하고 있습니다.

9-1. 대손준비금 적립예정금액

보고기간종료일 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
대손준비금 기초 적립액	6,179,687	2,841,061
대손준비금 추가 적립예정액	5,057,530	3,338,626
대손준비금 기말 예정잔액	11,237,217	6,179,687

9-2. 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

당기 및 전기 중 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
대손준비금 반영전 당기순이익	42,753,154	41,576,872
대손준비금 전입액	5,057,530	3,338,625
대손준비금 반영후 조정이익	37,695,624	38,238,247
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	17,132	18,248

10. 유형자산

10-1. 보고기간종료일 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위 : 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	213,732	(163,861)	49,871
기타의유형자산	4,600,257	(2,431,132)	2,169,125
합 계	4,813,989	(2,594,993)	2,218,996

<전기말> (단위 : 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	213,732	(121,115)	92,617
기타의유형자산	4,444,603	(1,653,682)	2,790,921
합 계	4,658,335	(1,774,797)	2,883,538

10-2 당기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
차량운반구	92,617	-	-	(42,746)	49,871
기타의유형자산	2,790,921	180,753	(1,128)	(801,421)	2,169,125
합 계	2,883,538	180,753	(1,128)	(844,167)	2,218,996

<전기> (단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	기 타	기 말
차량운반구	135,364	-	-	(42,747)	-	92,617
기타의유형자산	1,493,658	1,992,821	(574,042)	(710,916)	589,400	2,790,921
합 계	1,629,022	1,992,821	(574,042)	(753,663)	589,400	2,883,538

11. 무형자산

11-1. 보고기간종료일 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위 : 천원)

구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,176,386	-	(2,014,733)	4,161,653
기타의무형자산	2,180,595	(1,501,951)	-	678,644
합 계	8,356,981	(1,501,951)	(2,014,733)	4,840,297

<전기말> (단위 : 천원)

구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,176,386	-	(1,812,458)	4,363,928
기타의무형자산	2,124,320	(1,302,585)	-	821,735
합 계	8,300,706	(1,302,585)	(1,812,458)	5,185,663

11-2. 당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	기 말
회원권	4,363,928	-	-	-	(202,274)	4,161,654
기타의무형자산	821,735	56,275	-	(199,367)	-	678,643
합 계	5,185,663	56,275	-	(199,367)	(202,274)	4,840,297

<전기> (단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	기 말
회원권	5,808,074	-	(1,444,146)	-	-	4,363,928
기타의무형자산	834,663	182,555	-	(195,483)	-	821,735
합 계	6,642,737	182,555	(1,444,146)	(195,483)	-	5,185,663

12. 기타자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	9,990,891	28,903,519
미수금대손충당금	-	(15,000)
미수수익	7,936,850	3,204,052
선급금	9,934,031	3,956,926
선급비용	45,271	56,403
보증금	1,387,708	1,377,740
합 계	29,294,751	37,483,640

13. 차입부채

13-1. 보고기간종료일 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율(%)	당기말	전기말
일반차입금	국민은행 등	2.81 ~ 4.58	117,000,000	67,000,000

13-2. 당사의 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만 기	당기말
2018년	99,000,000
2019년	18,000,000
합 계	117,000,000

14. 기타부채

보고기간종료일 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
복구충당부채	869,400	869,400
연차미지급금	494,184	-
미지급금	148,867	19,729
미지급비용	28,055,332	26,161,292
선수금	25,829,754	29,841,233
예수금	11,355,577	1,389,846
합 계	66,753,114	58,281,500

15. 자본

보고기간종료일 현재 자본금과 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	5,600,000주	5,600,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	2,204,563주	2,099,787주

당기 중 자기주식을 제외한 주식 1주당 0.05주의 주식배당을 실시하여 자본금이 증가하였습니다.

16. 이익잉여금

16-1. 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
이익준비금	5,684,099	5,684,099
대손준비금	6,179,687	2,841,061
신탁사업적립금	10,000,000	10,000,000
미처분이익잉여금	182,491,425	146,744,081
합 계	204,355,211	165,269,241

16-2. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기 당사의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		182,491,426		146,744,081
1. 전기이월미처분이익잉여금	139,738,273		105,167,208	
2. 당기순이익	42,753,153		41,576,873	
II. 이익잉여금처분액		8,357,994		7,005,808
1. 대손준비금 전입	5,057,530		3,338,625	
2. 현금배당	3,300,464		3,143,300	
3. 주식배당	-		523,883	
III. 차기이월미처분이익잉여금		174,133,432		139,738,273

상기 이익잉여금처분의 당기 처분예정일은 2018년 2월 27일이며 전기 처분 확정일은 2017년 2월 28일이었습니다.

17. 수수료수익

당기 및 전기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
자산관리수익	15,421,651	57,732,856
신탁수익		
토지신탁보수	64,681,549	38,351,671
관리신탁보수	38,061	16,972
처분신탁보수	414,618	430,802
담보신탁보수	1,925,630	2,146,540
분양관리신탁보수	287,082	491,211
기타보수	320,332	405,476
소 계	67,667,272	41,842,672
대리업무보수	2,158,822	2,147,990
합 계	85,247,745	101,723,518

18. 금융손익

당기 및 전기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
금융수익 :		
이자수익 :		
예치금이자	126,087	249,590
신탁계정대이자	15,889,842	8,419,025
기타이자	20,188	105,104
소 계	16,036,117	8,773,719
배당금수익 :		
매도가능금융자산배당금	6,106,890	6,379,286
금융자산관련수익 :		
매도가능증권처분이익	17,189	849,400
합 계	22,160,196	16,002,405
금융비용 :		
이자비용 :		
차입금 이자	3,486,430	1,961,745
금융자산관련비용 :		
매도가능증권처분손실	-	12,581
합 계	3,486,430	1,974,326

19. 판매비와관리비

당기 및 전기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
급여	21,889,985	33,678,144
퇴직급여	1,323,848	1,086,485
복리후생비	2,960,359	8,097,538
전산운용비	171,677	158,507
임차료	2,165,406	1,917,852
지급수수료	1,841,800	2,747,382
접대비	1,804,020	1,770,594
광고선전비	299,886	256,235
감가상각비	844,167	753,663
연수비	202,027	172,048
무형자산상각비	199,367	195,484
세금과공과금	1,163,743	1,007,798
등기소송비	136,960	168,398
회의비	135,397	126,668
인쇄비	50,457	61,765
여비교통비	335,982	386,520
차량유지비	676,159	635,145
소모품비	124,927	154,820
수도광열비	17,662	17,504
보험료	364,122	350,297
행사비	174,258	228,405
기타	232,889	209,290
합 계	37,115,098	54,180,542

20. 기타영업손익

당기 및 전기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기타영업수익 :		
기타자산대손충당금환입	15,000	16,250
합 계	15,000	16,250
기타영업비용 :		
기타자산대손상각비	1,283,789	411,131
계약해지손실	19,825	-
합 계	1,303,614	411,131

21. 영업외손익

당기 및 전기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
영업외수익 :		
무형자산처분이익	-	44,514
기타	1,276	197
합 계	1,276	44,711
영업외비용 :		
기부금	230,477	218,131
유형자산처분손실	529	452,709
무형자산처분손실	-	74,874
무형자산손상차손	202,274	-
기타	295	-
합 계	433,575	745,714

22. 법인세

22-1. 당기 및 전기 중 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	15,542,498	14,331,042
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(3,650,891)	57,050
자본에 직접 반영된 이연법인세	(20,238)	257,663
전기법인세추납액	3,744,421	—
법인세비용	15,615,790	14,645,755

22-2. 당기 및 전기 중 법인세비용과 회계이익간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익(A)	58,368,943	56,222,628
적용세율에 따른 법인세	13,663,284	13,143,876
조정사항 :		
비과세수익 / 비공제비용	541,561	506,342
기업소득 환류세제에 따른 추가납부액	1,348,607	775,227
기타 (세율차이 등)	62,338	220,310
법인세비용(B)	15,615,790	14,645,755
유효세율(B/A)	26.75%	26.05%

22-3. 보고기간종료일 현재 이연법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
매도가능증권평가이익	(84,146)	(63,908)
감가상각비	3,172	3,647
무형자산손상차손	410,499	328,681
매도가능증권손상차손	121,000	165,000
대손금	24,200	184,316
기타의유형자산	(143,771)	(168,953)
복구충당부채	210,395	191,268
연차충당부채	119,593	-
미지급비용	3,630,000	-
합 계	4,290,942	640,051

22-4. 일시적 차이의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
매도가능증권평가이익	(290,492)	(64,890)	(7,670)	(347,712)
감가상각비	16,577	-	3,470	13,107
무형자산손상차손	1,494,003	202,274	-	1,696,277
매도가능증권손상	750,000	-	250,000	500,000
대손금	837,803	-	737,803	100,000
기타의유형자산	(767,970)	-	(173,880)	(594,090)
복구충당부채	869,400	-	-	869,400
연차충당부채	-	494,184	-	494,184
미지급비용	-	15,000,000	-	15,000,000
합 계	2,909,321	15,631,568	809,723	17,731,166

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
매도가능증권평가이익	(1,461,689)	(259,403)	(1,430,600)	(290,492)
감가상각비	-	16,577	-	16,577
무형자산손상차손	1,812,458	-	318,455	1,494,003
매도가능증권손상	1,849,400	-	1,099,400	750,000
대손금	837,803	-	-	837,803
기타의유형자산	(149,333)	(869,400)	(250,763)	(767,970)
복구충당부채	280,000	869,400	280,000	869,400
합 계	3,168,639	(242,826)	16,492	2,909,321

23. 주당손익

당사는 보통주의 기본주당이익을 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 그 회계기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

23-1. 기본주당순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	42,753,153,536	41,576,872,143
가중평균유통보통주식수	2,200,309	2,200,309
기본주당순이익	19,431	18,896

23-2. 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

구 분	당 기	전 기
발행주식	2,204,563	2,204,563
자기주식	(4,254)	(4,254)
가중평균유통보통주식수	2,200,309	2,200,309

당기중 자기주식을 제외한 주식 1주당 0.05주의 주식배당을 실시하여 발행주식수가 증가하였으며 증가효과를 전기 발행주식수에도 적용하였습니다.

24. 우발채무와 약정사항

24-1. 보험가입내역

보고기간종료일 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	3,000,000	2017.7.24~2018.7.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 2,140 백만원)에 가입하고 있습니다.

24-2. 부동산투자회사 등과의 자산관리위탁계약 및 부동산관리위탁계약

당사는 부동산투자회사법에 의하여 설립되는 부동산투자회사의 자산관리회사로서 보고기간종료일 현재 하기의 부동산 관련 회사들과 자산관리위탁계약을 체결하고 각 부동산투자회사 등이 보유하는 자산의 투자운용 업무 및 부수 업무를 수행하고 있습니다. 또한 부동산관리에 통상적으로 수반되는 제반업무와 관련하여 부동산관리위탁계약을 체결하였으며, 동 계약에 따른 수익은 자산관리수익으로 계상하고 있습니다.

계약내용	부동산 관련 회사
자산관리위탁계약	(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사
	(주)코크렙엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙엔피에스제2호기업구조조정부동산투자회사
	판교에스디투자주식회사
	(주)코크렙제15호기업구조조정부동산투자회사
	(주)코크렙청진제18호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙청진제19호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙벽은호텔
	(주)코크렙광고개발전문위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙양재위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙파인에비뉴위탁관리부동산투자회사

계약내용	부동산 관련 회사
	(주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제30호위탁관리부동산투자회사
	(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙케이스케어위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제31호위탁관리부동산투자회사
	(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제40호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제2호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제3호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

24-3. 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 1,550억원)을 체결하고 있으며, 보고기간종료일 현재 사용액은 1,170억원입니다.

24-4. 업무수탁자 지위 관련 소송

보고기간종료일 현재 당사가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 46건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기 절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 2건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 관련된 소송입니다. 보고기간종료일 현재 동 소송사건의 최종 결과는 예측할 수 없으나, 당사의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

25. 특수관계자 거래

25-1. 당사의 특수관계자는 종속기업인 (주)코람코자산운용 및 임직원 등입니다.

회사명	관 계
(주)코람코자산운용	종속기업

25-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기 초	대 여	회 수	기 말
임직원대여금	1,719,588	1,466,424	(566,033)	2,619,979

25-3. 당기 및 전기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
단기종업원급여	6,734,781	20,894,895
퇴직급여	344,547	310,831
합 계	7,079,328	21,205,726

26. 현금흐름표

당기 및 전기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
매도가능금융자산평가손실의 증감	64,890	(1,171,196)
복구총당부채 전입액	-	(589,400)

27. 위험관리

회사의 경영활동 과정에서 발생하는 각종 불확실성이 자기자본 또는 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있는 잠재가능성인 리스크에 대하여 당사는 인식, 측정, 분석 및 보고 등 일련의 과정을 통하여 리스크를 적정하게 통제, 관리하고 있습니다. 이러한 리스크관리는 변화하는 금융환경 속에서 한정된 자본을 효율적으로 사용하기 위한 기본 활동으로써, 위험과 수익의 조화를 통하여 수익의 급격한 변동을 최소화하여 주주를 위한 가치창출과 회사의 자기자본을 보호하고 회사의 전략사업 및 재무목표 달성을 촉진함은 물론, 회사의 지속적이고 안정적인 성장 도모를 목표로 하고 있습니다.

27-1. 당사의 위험관리의 주요 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 리스크는 수익 및 자기자본과 연계하여 균형있게 관리하고 있습니다.
- 리스크관리는 회사의 사업의 수행과 관련하여 발생할 수 있는 잠재적인 손실액에 대하여, 그 관리를 위한 정책과 조직, 절차 및 보고체계를 갖추고 있습니다.
- 리스크는 유형별로 관리하고 더불어 전사적 차원에서 통합하여 관리합니다.
- 리스크 허용한도는 회사가 수용할 수 있는 위험수준으로서, 회사의 수익 창출 능력과 자기자본을 감안하여 설정하고 적정하게 관리합니다.
- 리스크관리 조직과 보고체계는 영업부문으로부터 독립성을 유지하고 견제와 균형 기능을 유지하고 있습니다.
- 리스크 측정 및 보고는 통일된 지표 및 일관성을 유지하고 있습니다.
- 특정부문에의 과도한 리스크 집중을 방지하고 포트폴리오 관리를 위하여 리스크를 적절하게 분산하여 관리하고 있습니다.
- 리스크관리는 자회사를 포함하여 종합적으로 관리될 수 있도록 하고 있습니다.

당사는 위험관리를 위해 경영진은 이사회에서 승인된 리스크관리전략을 실행하고 리스크를 인식, 측정, 모니터링, 통제하기 위한 정책 및 절차를 수립함은 물론, 위험관리에 대한 업무를 총괄하기 위하여 리스크관리위원회를 운영하고 있으며, 유관부서는 리스크관리 전담부서인 리스크관리팀의 요청시 관련 정보를 주기적 또는 필요시 제공함을 원칙으로 하고 있습니다.

리스크관리위원회 심의 및 의결사항은 다음과 같습니다.

- 리스크관리규정의 제정 및 개정
- 회사의 리스크관리 현황

- 부담가능한 리스크 수준 관리현황
- 투자한도 또는 손실허용한도 관리현황
- 리스크관리시스템의 주요 변경 또는 개선사항
- 자기자본비율, 영업용순자본비율(NCR) 관리현황
- 기타 위원장이 리스크관리에 필요하다고 판단하는 사항은 사채의 발행, 총액이 자기자본의 5%이상의 타법인에 대한 출자 및 출자지분의 처분, 신용공여(다만, 토지신탁과 관련된 신용공여는 제외), 담보제공, 채무보증과 유형고정자산 취득 등과 총액이 자기자본의 10%이상의 차입계약 체결, 각 사업부문의 영업투자 가이드라인의 설정 및 변경 등이 있음
- *자기자본은 최근 사업연도말 현재 자기자본을 의미함

당사에서 관리하고 있는 리스크는 재무리스크와 비재무리스크로 구분하고 동 리스크는 리스크관리팀에서 통괄하여 관리하고 있으며 재무리스크는 부문별로 경영관리팀, 신탁기획팀, 리츠기획팀에서 관리하고 비재무리스크 중 환경리스크는 조사분석실에서, 운영리스크는 부문별로 감사팀·경영기획팀·신탁기획팀·리츠기획팀에서, 법률리스크는 부문별로 경영기획팀·신탁법무팀·리츠지원팀에서, 신탁사업리스크는 신탁기획팀에서 주관하여 관리하고 있습니다.

27-2. 신용위험

신용위험은 거래상대방의 계약불이행 등으로 인하여 발생할 수 있는 잠재적 손실액으로서 예상손실(EL)과 미예상손실(UL)로 구분하고 국가별리스크를 포함하여 관리하고 있습니다.

동 위험은 위험한도를 설정· 관리하고 신용공여현황과 거래상대방의 신용상태를 점검함으로써 신용위험으로부터 발생하는 손실을 최소화하고 자산건전성과 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있으며, 이러한 신용위험은 출자, 신용공여, 채무보증, 유가증권 등과 관련된 총위험노출액을 대상으로 관리하고 있습니다.

신용위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 신용위험 관리대상 자산은 적정 포트폴리오를 구성하여 운용하고, 관리부서는 신용위험의 과도한 집중을 방지하기 위하여 노력하고 있습니다.
- 신용위험의 과도한 노출을 방지하고 건전한 자산운용을 도모하기 위하여 총위험노

출액을 통하여 관리하고 있습니다.

- 관리부서는 신용위험을 내포하고 있는 자산에 대하여 자산건전성 분류 및 적정수준의 대손충당금(대손준비금)을 적립하고 있으며, 필요시 추가적으로 충당금을 적립하고 있습니다.
- 관리부서는 거래상대방의 신용상태에 대한 주기적인 모니터링을 실시하고 이상 징후에 대한 사전조치를 강구함으로써 자산부실화에 대비하고 있습니다.

27-2-1. 신용위험의 최대 노출 정도

보고기간종료일 현재 신용위험의 최대 노출 정도는 다음과 같습니다. 아래의 최대 노출 정도는 담보 및 기타 신용보강을 통한 위험경감효과가 반영되기 이전의 금액이며 손상차손 및 상계는 반영하고 있습니다. 또한, 매도가능금융자산의 경우 지분증권의 금액은 제외하고 있습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
현금및예치금	14,054,202	10,547,686
대출채권	264,401,980	167,430,399
기타금융자산	19,315,449	33,470,311
합 계	297,771,631	211,448,396

27-3. 시장위험

시장위험은 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 회사가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 말하는데, 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 업무 수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

시장위험관리를 위하여 회사는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 적절한 평가를 하고, 관리부서는 유가증권 투자기준 · 투자방침 · 투자한도 · 손절매한도 등을 세부적으로 명시하고 가격변동으로 인한 손실을 최소화하도록 노력하고 있습니다.

시장위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 관리부서는 시장리스크와 관련된 거래를 시장가격에 의해 일별 손익평가를 실시하고 있습니다.
- 유가증권은 유통시장에서 형성된 시장가격으로 평가하고, 시장가격으로 평가할 수 없는 경우 주무부서장이 인정하는 공정가격에 의하여 평가하고 있습니다.
- 관리부서는 허용한도와 목표비율 이내로 시장위험을 관리하기 위한 세부방안을 수립하여 시행하고 있습니다.
- 관리부서는 노출된 리스크와 한도를 비교분석하여 대책을 수립하고 있습니다.

27-4. 유동성위험

유동성위험은 예상치 못한 자금의 수요공급에 대응하지 못함에 따라 발생하는 위험을 말하며, 가격의 급격한 하락, 시장불안, 환경변화, 매입처선정이 용이하지 않는 등 회사가 매각의사가 있음에도 불구하고 매각이 원활하지 못하는 상품유동성리스크를 포함하고 있습니다. 동 위험은 부외거래를 포함한 자산과 부채의 모든 거래를 대상으로 하고 있습니다.

유동성위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 유동성위험은 유동성갭과 주기적인 자금예측을 통하여 관리하고 있으며 필요시 유동성비율 등을 보조적으로 사용하고 있습니다.
- 다만, 유동성에 중대한 영향을 미치는 부동산관련 거액자금, 시장성자금 등의 조달과 운용은 별도로 관리하고 있습니다.

27-5. 가격(부동산)위험

가격위험은 분양가, 임대료 등 부동산가격 및 보유하고 있는 유가증권의 가격 등 시장가격 변동으로 인하여 발생하게 되는 손실위험을 말하는데, 이러한 가격위험은 부동산의 분양가, 임대료, 자본환원률(Cap Rate) 등을 이용하여 효율적으로 관리하고 있습니다. 가격위험은 회사 및 회사가 관리하는 펀드가 보유하고 있는 부동산을 대상으로 하지만, 토지신탁 이외의 회사가 수탁한 부동산의 가격리스크는 제외하여 관리하고 있습니다.

가격위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 운용담당자의 리스크관리에 대한 적절한 평가를 수행하고 있습니다.

- 관리부서는 부동산 투자기준, 투자방침 등을 세부적으로 명시하고 가격변동으로 인한 손실을 최소화하도록 노력하고 있습니다.

27-6. 신탁사업위험

부동산신탁의 고유한 사업과 관련된 업무를 수행함에 있어 해당사업 또는 회사가 손해를 입게 될 위험으로서, 다음과 같습니다.

- 분양률위험은 부동산 시장의 경기침체, 제도변화 등의 영향으로 당초 사업성 판단시 예상분양률과 실제분양률과의 괴리로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 공사위험은 시공사의 부도, 파산, 화의, 법정관리 또는 공사중단, 부실시공, 준공 지연, 안전사고, 공사민원, 공사비 증가 등으로 발생하는 손실위험을 말합니다.

이러한 신탁사업위험관리는 관리대상 신탁사업을 수행함에 있어 부동산가격, 분양률 및 시공 등과 관련하여 발생할 수 있는 위험을 관리하고, 이로 인한 손실을 최소화하여 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

또한 신탁위험은 토지신탁, 처분신탁, 담보신탁, 분양관리신탁, 대리사무 등 신탁업무와 관련되어 수탁, 분양률, 공정률, 수수료 및 보수납입의 적정성 등을 대상으로 하고 있습니다.

신탁사업위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 신탁보수의 납입현황, 미수금, 대손충당금 등은 신용위험관리에 준하여 관리하고 있습니다.
- 회사가 사업시행자가 되는 신탁사업은 수탁의 결정시 사업계획을 확정하여야 하며, 신탁사업 기간 중 사업계획이 변경될 경우에는 내부규정에 따른 승인절차를 통하여 변경하여 관리하고 있습니다.

27-7. 비재무위험

재무리스크 외에 회사 경영과 관련하여 발생하는 환경, 운영, 법률 및 평판리스크 등 그 위험을 계량화하기 어려운 위험을 말하며 다음과 같이 구분하고 있습니다.

- 환경위험은 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장의 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 운영위험은 부적절하거나 잘못된 내부의 절차, 인력, 시스템의 관리부실 또는 외부의 사건으로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 법률위험은 관련 법규 위배, 법률행위 흠결, 부적절한 법률행위, 기타 법률적 문제

로 인해 발생하는 손실위험을 말합니다.

- 평판위험은 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험을 말합니다.

이러한 비재무위험 관리는 회사 경영과 관련하여 발생하는 대내외 환경변화, 사고 등으로부터 발생하여 생기는 회사의 손실을 최소화하고, 수익의 안정성을 유지하는 등 회사의 지속적인 성장기반 구축을 목적으로 하고 있습니다.

27-8. 자본위험관리

당사의 자본위험관리는 금융투자업자의 순자산인 영업용순자본을 순자산에 내재되어 있는 시장위험, 신용위험 및 영업활동에서 발생가능한 운영위험 대비 금융감독당국에서 제시하는 최소비율을 상회하도록 유지함으로써 투자자 및 주주를 위한 가치창출과 자기자본 보호를 목적으로 하고 있습니다.

또한, 자본관리를 위하여 매월 영업용순자본비율(NCR)을 산정하여 보고하고 있으며 보고기간 종료일 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	216,242,160	176,595,327
차감항목	86,568,384	55,320,346
가산항목	23,929,601	12,170,513
소 계	153,603,377	133,445,494
총위험액		
시장위험액	18,654,011	17,920,669
신용위험액	2,212,125	4,914,303
운영위험액	7,261,487	6,321,744
소 계	28,127,623	29,156,716
영업용순자본비율	546.09%	457.68%

28. 금융상품의 공정가치

28-1. 보고기간종료일 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및예치금	14,054,202	14,054,202	10,547,686	10,547,686
매도가능금융자산	79,953,176	79,953,176	78,008,998	78,008,998
대출채권	264,401,980	264,401,980	167,430,399	167,430,399
기타금융자산	19,315,449	19,315,449	33,470,311	33,470,311
합 계	377,724,807	377,724,807	289,457,394	289,457,394
금융부채:				
차입부채	117,000,000	117,000,000	67,000,000	67,000,000
기타금융부채	28,204,198	28,204,198	26,181,021	26,181,021
합 계	145,204,198	145,204,198	93,181,021	93,181,021

28-2. 당기 및 전기 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

가. 자산의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(*)	-	-	79,953,176	79,953,176
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금 및 예치금	-	14,054,202	-	14,054,202
대출채권	-	-	264,401,980	264,401,980
기타금융자산	-	-	19,315,449	19,315,449
소 계	-	14,054,202	283,717,429	297,771,631
합 계	-	14,054,202	363,670,605	377,724,807

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(*)	-	-	78,008,998	78,008,998
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금 및 예치금	-	10,547,686	-	10,547,686
대출채권	-	-	167,430,399	167,430,399
기타금융자산	-	-	33,470,311	33,470,311
소 계	-	10,547,686	200,900,710	211,448,396
합 계	-	10,547,686	278,909,708	289,457,394

(*) 매도가능금융자산의 지분상품 중 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 비시장성 지분상품 중 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

나. 부채의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치가 공시되는 부채>				
차입부채	-	117,000,000	-	117,000,000
기타금융부채	-	-	28,204,198	28,204,198
합 계	-	117,000,000	28,204,198	145,204,198

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치가 공시되는 부채>				
차입부채	-	67,000,000	-	67,000,000
기타금융부채	-	-	26,181,021	26,181,021
합 계	-	67,000,000	26,181,021	93,181,021

공정가치체계의 각 수준은 다음과 같이 정의하고 있습니다.

가. 수준 1은 활성시장에서 공시되는 가격을 적용한 공정가치입니다.

나. 수준 2는 관측가능한 시장정보를 사용한 평가기법으로 산출한 공정가치입니다.

다. 수준 3은 관측불가능한 투입변수를 사용한 평가기법으로 산출한 공정가치입니다.

28-3. 당기 및 전기 중 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
금융자산:						
매도가능금융자산	78,008,998	6,699,653	(4,820,365)	-	64,890	79,953,176

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
금융자산:						
매도가능금융자산	56,292,407	32,062,008	(9,174,221)	-	(1,171,196)	78,008,998

29. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

보고기간종료일 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	매도가능 금융자산	상각후원가 금융상품	합계
금융자산			
현금및예치금	-	14,054,202	14,054,202
매도가능금융자산	79,953,176	-	79,953,176
대출채권	-	264,401,980	264,401,980
기타금융자산	-	19,315,449	19,315,449
합 계	79,953,176	297,771,631	377,724,807
금융부채			
차입부채	-	117,000,000	117,000,000
기타금융부채	-	28,204,198	28,204,198
합 계	-	145,204,198	145,204,198

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	매도가능 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	10,547,686	10,547,686
매도가능금융자산	78,008,998	-	78,008,998
대출채권	-	167,430,399	167,430,399
기타금융자산	-	33,470,311	33,470,311
합 계	78,008,998	211,448,396	289,457,394
금융부채			
차입부채	-	67,000,000	67,000,000
기타금융부채	-	26,181,021	26,181,021
합 계	-	93,181,021	93,181,021

30. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

31. 재무제표 승인

당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2018년 2월 9일 당사의 이사회에서 승인되었습니다.

내부회계관리제도 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 코람코자산신탁의 2017년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사의외부감사에관한법률 제2조의3에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 내부회계관리자의 운영실태평가보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁
대표이사 귀하

우리는 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2017년 12월 31일 현재의 내부회계관리 제도의 운영실태평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 주식회사 코람코자산신탁의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2017년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2017년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다."라고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에

대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에 대한 본인의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2017년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2017년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사의외부감사에관한법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

대 표 이 사

徐 珍 錫

서 진



2018년 2월 20일

내부회계관리자의 운영실태 평가보고서

(주)코람코자산신탁

이사회 및 감사위원회 귀중

본 내부회계관리자는 2017년 1월 1일부터 12월 31일까지의 기간에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준 제5장(중소기업에 대한 적용)을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2017년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

2018년 2월 9일

내부회계관리자 홍은기



코람코내부회계관리제도

외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코자산신탁			
감사대상 사업연도	2017년 01월 01일	부터	2017년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기						
투입 인원수		2	4	1	2	7	5	5	7	-	-	-	-	15	18
투입 시간	분·반기검토	-	10	12	14	145	202	131	98	-	-	-	-	288	324
	감사	32	13	26	20	234	176	162	175	-	-	-	-	454	384
	합계	32	23	38	34	379	378	293	273	-	-	-	-	742	708

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2017년 12월			1	일		
	주요내용		회사와 회사제반환경에 대한 이해를 통한 중요한 왜곡표시위험의 식별과 평가, 업무팀 구성, 전문가활용 검토, 유의적 계정 및 공시 식별, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요성 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2017년 4월		4	일	3	명	2	명	1분기검토, 유의적인 변동 내역에 대한 질문 및 분석적 절차, 재무제표수준의 분석 적검토, 검토결과 요약
	2017년 7월		4	일	3	명	2	명	반기검토, 유의적인 변동내 역에 대한 질문 및 분석적 절차, 재무제표수준의 분석 적검토, 검토결과 요약
	2017년 10월		4	일	3	명	2	명	3분기검토, 유의적인 변동 내역에 대한 질문 및 분석적 절차, 재무제표수준의 분석 적검토, 검토결과 요약
									중간감사, 내부통제설계평

	2017년 12월	4	일	3	명	2	명	가의 적절성 검토, 내부통제의 미비점 확인, 내부통제운영평가의 검토, 기말감사대비 이슈사항확인 및 스탭회의를 통한 리스크파악
	2018년 1월	4	일	4	명	2	명	기말감사, 기말기간의 통제 테스트, 중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문, 분석 적절차, 표본테스트, 일반감사절차 수행, 미반영 감사수정사항집계, 재무제표 수준의 분석, 감사결과 요약
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	해당사항없음					-	일
	실사(입회)장소	해당사항없음						
	실사(입회)대상	해당사항없음						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2018년 1월				1	일	
	실사(입회)장소	코람코자산신탁 본사						
	실사(입회)대상	회원권 및 유가증권						
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회			○	변호사조회	○
	기타조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회					
	수행시기	2017년 8월, 2018년 2월						