

주식회사 코람코자산신탁

분기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 21(당) 기 3분기

2020년 01월 01일 부터

2020년 09월 30일 까지

제 20(전) 기 3분기

2019년 01월 01일 부터

2019년 09월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I.	분기재무제표 검토보고서 -----	1
II.	(첨부)분기재무제표	
	분기재무상태표 -----	4
	분기포괄손익계산서 -----	5
	분기자본변동표 -----	6
	분기현금흐름표 -----	7
	주석 -----	9

분기재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2020년 11월 11일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 분기 재무제표는 2020년 9월 30일 현재의 재무상태표, 2020년과 2019년 9월 30일로 종료하는 3개월 및 9개월 보고기간의 포괄손익계산서와 9개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 이 분기재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 분기재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인인 책임

본인의 책임은 상기 분기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 분기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 한국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 않습니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 분기재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 (이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2020년 3월 16일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2020년 11월 11일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 분기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁

제 21(당) 기 3분기

2020년 01월 01일 부터

2020년 09월 30일 까지

제 20(전) 기 3분기

2019년 01월 01일 부터

2019년 09월 30일 까지

"첨부된 분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워) 4층

(전 화) 02-787-0000

분기재무상태표

제 21(당) 기 3분기말 2020년 09월 30일 현재

제 20(전) 기 기말 2019년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 21(당) 기 3분기말		제 20(전) 기 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	98,195,414,947		32,441,609,481	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	121,895,017,406		88,615,421,128	
III. 종속기업투자	9	10,000,000,000		10,000,000,000	
IV. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 10, 28	346,992,210,813		368,196,470,162	
V. 유형자산	12	8,601,841,362		10,529,934,278	
VI. 무형자산	13	3,993,147,703		3,885,071,401	
VII. 이연법인세자산		2,078,940,787		1,553,051,819	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 14, 28	49,732,690,302		62,487,645,854	
자산총계			641,489,263,320		577,709,204,123
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 15	324,925,018,486		252,825,389,807	
II. 당기법인세부채		5,062,348,314		992,191,048	
III. 기타부채	5, 6, 16, 17	24,882,462,256		55,472,026,251	
부채총계			354,869,829,056		309,289,607,106
자 본					
I. 자본금	18	11,022,815,000		11,022,815,000	
II. 자본잉여금		702,663,200		702,663,200	
III. 자본조정		(102,096,000)		(102,096,000)	
IV. 이익잉여금	11, 19	274,996,052,064		256,796,214,817	
자본총계			286,619,434,264		268,419,597,017
부채와자본총계			641,489,263,320		577,709,204,123

"첨부된 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다."

분 기 포 괄 손 익 계 산 서

제 21(당) 기 3분기 2020년 1월 1일부터 2020년 9월 30일까지

제 20(전) 기 3분기 2019년 1월 1일부터 2019년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
		3개월	누적	3개월	누적
I. 영업수익		24,810,030,699	91,152,345,841	29,415,139,132	86,904,181,187
1. 수수료수익	20	16,057,093,466	60,699,071,143	19,911,727,112	56,931,711,353
자산관리수익		5,565,529,455	24,208,673,407	3,703,021,689	13,046,432,413
신탁수익	28	10,171,103,692	35,480,904,476	15,831,199,019	42,987,887,081
대리업무보수		320,460,319	1,009,493,260	377,506,404	897,391,859
2. 금융수익	21	8,752,937,233	30,453,274,698	9,503,412,020	29,972,469,834
이자수익		5,170,277,698	17,149,804,087	8,493,657,496	24,456,051,118
배당금수익	28	3,582,659,535	13,303,470,611	636,982,035	5,022,707,540
기타금융수익		-	-	372,772,489	493,711,176
II. 영업비용		25,924,399,795	64,524,198,277	27,120,021,319	68,065,387,679
1. 금융비용	21	3,887,876,323	9,636,164,341	2,782,479,149	8,417,744,570
이자비용		2,879,468,831	8,427,269,307	2,782,479,149	8,417,744,570
기타금융비용		1,008,407,492	1,208,895,034	-	-
2. 대손상각비	10	10,843,763,641	22,819,969,597	11,577,810,792	27,479,970,211
3. 판매비와관리비	22	10,993,631,777	31,856,785,558	12,759,731,378	32,167,672,898
4. 기타의영업비용	23	199,128,054	211,278,781	-	-
III. 영업이익(손실)		(1,114,369,096)	26,628,147,564	2,295,117,813	18,838,793,508
IV. 영업외수익	24	340,010,104	346,047,654	47,289	234,386
V. 영업외비용	24	9,240,000	61,811,732	79,970,337	103,200,337
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(783,598,992)	26,912,383,486	2,215,194,765	18,735,827,557
VII. 법인세비용(수익)	25	(45,449,318)	5,412,082,739	764,312,140	4,730,987,220
VIII. 분기순이익(손실)		(738,149,674)	21,500,300,747	1,450,882,625	14,004,840,337
IX. 총포괄이익(손실)		(738,149,674)	21,500,300,747	1,450,882,625	14,004,840,337
X. 주당순이익					
1. 기본주당이익(손실)	26	(335)	9,771	659	6,365

"첨부된 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다."

분 기 자 본 변 동 표

제 21(당) 기 3분기 2020년 1월 1일부터 2020년 9월 30일까지
제 20(전) 기 3분기 2019년 1월 1일부터 2019년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2019년 1월 1일 (전기초)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	238,467,975,390	250,091,357,590
배당금 지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
분기순이익	-	-	-	14,004,840,337	14,004,840,337
2019년 9월 30일 (전분기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	249,172,352,227	260,795,734,427
2020년 1월 1일 (당기초)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	256,796,214,817	268,419,597,017
배당금 지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
분기순이익	-	-	-	21,500,300,747	21,500,300,747
2020년 9월 30일 (당분기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	274,996,052,064	286,619,434,264

"첨부된 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다."

분 기 현 금 흐름 표

제 21(당) 기 3분기 2020년 1월 1일부터 2020년 9월 30일까지
제 20(전) 기 3분기 2019년 1월 1일부터 2019년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기 3분기
I. 영업활동 현금흐름	35,481,015,185	(87,053,317,429)
1. 분기순이익	21,500,300,747	14,004,840,337
2. 손익조정항목	10,104,906,584	12,886,392,630
이자수익	(17,149,804,087)	(24,456,051,118)
배당금수익	(13,303,470,611)	(5,022,707,540)
당기손익-공정가치측정증권평가이익	-	(493,711,176)
유형자산처분이익	(261,244)	(79,331)
이자비용	8,427,269,307	8,417,744,570
당기손익-공정가치측정증권평가손실	1,208,895,034	-
대손상각비	22,819,969,597	27,479,970,211
기타의 대손상각비	211,278,781	-
감가상각비	2,367,379,380	2,059,577,893
무형자산상각비	102,327,688	100,691,564
유형자산처분손실	-	33,788,519
무형자산처분손실	9,240,000	36,181,818
법인세비용	5,412,082,739	4,730,987,220
3. 자산부채의증감	(14,114,667,781)	(113,690,588,605)
예치금의 감소	-	200,000,000
신탁계정대의 증가(감소)	10,679,092,707	(108,931,239,098)
미수금의 감소	2,107,379,729	2,828,574,358
미지급금의 증가	892,247,230	638,679,940
미지급비용의 감소	(580,436,769)	(3,544,616,471)
선수금의 감소	(8,848,053,811)	(5,769,487,117)
제세예수금의 증가(감소)	(20,560,882,455)	934,634,541
선급비용의 감소(증가)	2,910,699,017	(88,290,357)
선급금의 감소(증가)	(714,713,429)	41,155,599
4. 이자의 수취	14,960,619,598	9,799,035,088
5. 이자의 지급	(8,405,800,133)	(8,183,854,693)
6. 배당의 수취	13,303,470,611	5,022,707,540
7. 법인세의 납부	(1,867,814,441)	(6,891,849,726)
II. 투자활동으로인한순현금유출	(36,740,666,579)	(10,289,694,954)
1. 투자활동으로인한 현금흐름유입액	5,882,159,860	3,546,951,376
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	5,335,200,988	2,360,524,150
유형자산의 처분	6,145,000	102,609,050
무형자산의 처분	420,000,000	181,818,182
대여금의 감소	120,813,872	901,999,994
2. 투자활동으로인한 현금흐름유출액	(42,622,826,439)	(13,836,646,330)

과목	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	39,823,692,300		5,347,229,800	
유형자산의 취득	173,369,265		325,894,000	
무형자산의 취득	639,643,990		185,635,200	
보증금의 증가	346,045,027		4,304,749,930	
대여금의 증가	1,640,075,857		3,673,137,400	
III. 재무활동 현금흐름		67,013,456,860		70,246,692,419
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	173,257,590,000		99,905,460,000	
차입금의 증가	81,298,000,000		-	
사채의 발행	36,959,590,000		49,905,460,000	
어음의 발행	55,000,000,000		50,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(106,244,133,140)		(29,658,767,581)	
차입금의 상환	66,298,000,000		25,000,000,000	
사채의 상환	35,000,000,000		-	
리스부채의 상환	1,645,669,640		1,358,304,081	
현금배당	3,300,463,500		3,300,463,500	
IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소)		65,753,805,466		(27,096,319,964)
V. 기초 현금및현금성자산		32,438,609,481		42,019,500,487
VI. 분기말 현금및현금성자산		98,192,414,947		14,923,180,523

"첨부된 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다."

주식

제 21(당) 기 3분기 2020년 9월 30일 현재

제 20(전) 기 3분기 2019년 9월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁

1. 회사의 개요

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 관한 사항은 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)엘에프	1,118,618	50.74%
(주)우리은행	268,982	12.20%
한국산업은행	257,893	11.70%
키움증권(주)	219,209	9.94%
(주)신한은행	154,350	7.00%
기 타	185,511	8.42%
합 계	2,204,563	100.00%

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사의 분기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 중간재무제표입니다. 동 분기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

당사의 분기재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동지배기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

(2) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

한국채택국제회계기준에서는 중간재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나 중간보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 중간보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

분기재무제표에서 사용된 당사의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2019년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

② 공정가치 측정

당사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제 3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제 3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입 변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

- 수준 1: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수
- 수준 3: 자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

당사는 2019년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2020년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

4. 금융위험관리

당사의 금융위험관리 목적과 정책은 2019년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

당분기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다. 또한, 당기손익-공정가치측정금융자산의 경우 지분증권의 금액은 제외하고 있습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당)기 3분기말	제 20(전) 기말
현금및예치금	98,195,415	32,441,609
당기손익-공정가치측정금융자산	121,895,017	88,615,421
상각후원가측정대출채권	346,992,211	368,196,470
기타금융자산(*)	43,696,856	54,255,826
합 계	610,779,499	543,509,326

(*) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

② 신용위험 익스포저

당분기말과 전기말 현재 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	98,195,415	-	-	98,195,415
상각후원가측정 대출채권				
등급1	25,763,520	-	-	25,763,520
등급2	-	73,817,100	-	73,817,100
등급3	-	-	357,712,909	357,712,909
대손충당금	(184,530)	(3,669,231)	(106,447,557)	(110,301,318)
소 계	25,578,990	70,147,869	251,265,352	346,992,211
기타금융자산(*)				
등급1	17,601,080	-	-	17,601,080
등급2	-	7,382,416	-	7,382,416
등급3	-	-	39,826,578	39,826,578
대손충당금	(15,784)	(1,479,277)	(19,618,157)	(21,113,218)
소 계	17,585,296	5,903,139	20,208,421	43,696,856
합 계	141,359,701	76,051,008	271,473,773	488,884,482

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	32,441,609	-	-	32,441,609
상각후원가측정 대출채권				
등급1	21,364,478	-	-	21,364,478
등급2	-	268,571,840	-	268,571,840
등급3	-	-	180,937,227	180,937,227
대손충당금	(187,289)	(13,428,592)	(89,061,194)	(102,677,075)
소 계	21,177,189	255,143,248	91,876,033	368,196,470
기타금융자산(*)				
등급1	19,935,556	-	-	19,935,556
등급2	-	25,580,106	-	25,580,106
등급3	-	-	18,866,562	18,866,562
대손충당금	(43,354)	(859,209)	(9,223,835)	(10,126,398)
소 계	19,892,202	24,720,897	9,642,727	54,255,826
합 계	73,511,000	279,864,145	101,518,760	454,893,905

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(2) 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 업무수행에 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.

(3) 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.

당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 잔존기간별 내역은 주석 15에서 설명하고 있습니다.

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

(5) 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.

(6) 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 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하게 되는 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 문제로 인해 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 평판위험은 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험을 말합니다.

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

(7) 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.

5. 금융상품의 공정가치

(1) 당분기말과 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기말		제20(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	98,195,415	98,195,415	32,441,609	32,441,609
당기손익-공정가치측정 금융자산	121,895,017	121,895,017	88,615,421	88,615,421
상각후원가측정대출채권	346,992,211	346,992,211	368,196,470	368,196,470
기타금융자산(*1)	43,696,856	43,696,856	54,255,826	54,255,826
금융자산총계	610,779,499	610,779,499	543,509,326	543,509,326
차입부채	324,925,018	324,925,018	252,825,390	252,825,390
기타금융부채(*2)	13,462,791	13,462,791	14,661,814	14,661,814
금융부채총계	338,387,809	338,387,809	267,487,204	267,487,204

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(2) 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치

공정가치에는 다음의 수준이 있습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격 (수준 1)
- 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수 (수준 2)
- 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수 (수준 3)

당분기말과 전기말 현재 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	98,195,415	-	98,195,415
당기손익-공정가치측정 금융자산(*1)	-	-	121,895,017	121,895,017
상각후원가측정대출채권	-	-	346,992,211	346,992,211
기타금융자산(*2)	-	-	43,696,856	43,696,856
합 계	-	98,195,415	512,584,084	610,779,499

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

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	32,441,609	-	32,441,609
당기손익-공정가치측정 금융자산(*1)	-	-	88,615,421	88,615,421
상각후원가측정대출채권	-	-	368,196,470	368,196,470
기타금융자산(*2)	-	-	54,255,826	54,255,826
합 계	-	32,441,609	511,067,717	543,509,326

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

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	324,925,018	-	324,925,018
기타금융부채(*)	-	-	13,462,791	13,462,791
합 계	-	324,925,018	13,462,791	338,387,809

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	252,825,390	-	252,825,390
기타금융부채(*)	-	-	14,661,814	14,661,814
합 계	-	252,825,390	14,661,814	267,487,204

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(3) 당분기 및 전기 중 공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치체계 수준 3의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	제 21(당) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	88,615,421	39,823,692	(5,335,201)	(1,208,895)	-	121,895,017

(단위 : 천원)						
구 분	제 20(전) 기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	73,921,183	16,129,358	(2,967,652)	1,532,532	-	88,615,421

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당분기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 21(당) 기 3분기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	98,195,415	98,195,415
당기손익-공정가치측정금융자산	121,895,017	-	121,895,017
상각후원가측정대출채권	-	346,992,211	346,992,211
기타금융자산	-	43,696,856	43,696,856
합 계	121,895,017	488,884,482	610,779,499
금융부채			
차입부채	-	324,925,018	324,925,018
기타금융부채	-	13,462,791	13,462,791
합 계	-	338,387,809	338,387,809

(단위 : 천원)			
구 분	제 20(전) 기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	32,441,609	32,441,609
당기손익-공정가치측정금융자산	88,615,421	-	88,615,421
상각후원가측정대출채권	-	368,196,470	368,196,470
기타금융자산	-	54,255,826	54,255,826
합 계	88,615,421	454,893,905	543,509,326
금융부채			
차입부채	-	252,825,390	252,825,390
기타금융부채	-	14,661,814	14,661,814
합 계	-	267,487,204	267,487,204

7. 현금및예치금

(1) 당분기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	58,192,415	1,072,693
	기타예치금	40,000,000	31,365,916
소 계		98,192,415	32,438,609
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
합 계		98,195,415	32,441,609

(2) 당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예치금 등의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)								
구 분	제 21(당) 기 3분기말				제 20(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
판교에스디투	1,100,000	1,324,320	1,324,320	-	1,100,000	1,475,396	1,324,320	(151,076)
코크렙벽은호텔	1,999,993	2,404,136	2,404,136	-	1,999,993	2,717,771	2,404,136	(313,635)
코크렙청진제18호	6,481,025	6,677,737	6,677,737	-	6,481,024	6,732,453	6,677,737	(54,716)
코크렙청진제19호	5,283,672	5,477,332	5,477,332	-	5,283,672	5,462,760	5,477,332	14,572
코크렙광교	1,000,000	1,138,150	1,138,150	-	1,000,000	1,551,334	1,138,150	(413,184)
코크렙파인에비뉴	9,972,299	9,909,520	9,909,520	-	9,972,299	8,960,361	9,909,520	949,159
코크렙하우징	-	-	-	-	500,000	500,000	500,000	-
코크렙제30호	5,000,000	5,045,700	5,045,700	-	5,000,000	4,920,834	5,045,700	124,866
코크렙제31호	5,000,000	4,873,400	4,873,400	-	5,000,000	4,814,489	4,873,400	58,911
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	3,320,100	3,320,100	-	3,500,000	2,786,781	3,320,100	533,319
코람코가치부가형리테일1호모 부동산투자회사	7,495,366	7,348,634	7,348,634	-	8,566,094	8,248,110	8,398,401	150,291
코크렙제36호	6,000,000	5,930,820	5,930,820	-	6,000,000	5,929,537	5,930,820	1,283
계룡코크렙제1호	2,800,000	2,800,000	2,800,000	-	58,920	58,920	58,920	-
코크렙TP	6,843,720	6,930,259	6,930,259	-	1,639,950	1,639,950	1,726,489	86,539
코람코가치부가형리테일2호모 부동산투자회사	4,470,987	4,568,252	4,568,252	-	3,002,145	3,002,145	3,099,410	97,265
엘티코크렙제6호	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
대구세천 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
엠시티 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
코크렙제50호	300,000	300,000	300,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙제51호	5,000,000	5,075,500	5,075,500	-	5,000,000	5,000,000	5,075,500	75,500
코크렙제52호	2,000,000	2,000,000	2,000,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치부가형부동산제2의 3호위탁관리자부동산투자회사	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙상무	4,875,000	4,875,000	4,875,000	-	4,875,000	4,875,000	4,875,000	-
코람코에너지플러스	20,000,000	20,000,000	18,940,000	(1,060,000)	300,000	300,000	300,000	-
녹산이노밸리	-	-	-	-	70,000	70,000	70,000	-
코람코퍼스텝제6호	500,000	543,015	546,065	3,050	500,000	537,560	543,015	5,455
코람코수익형제1호	503,400	518,457	502,781	(15,676)	503,400	515,109	518,457	3,348
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,732,450	5,665,950	(66,500)	5,000,000	5,336,400	5,732,450	396,050
코람코수익형2호	4,000,000	4,060,765	4,182,095	121,330	4,000,000	4,049,764	4,060,765	11,001
코람코PPFA사모부동산투자유 한회사	200,000	204,088	203,064	(1,024)	200,000	202,718	204,088	1,370
코람코전문투자형사모수익형 제6호	247,619	247,619	248,165	546	1,200,000	1,289,735	1,363,053	73,318
코람코전문투자형72호	100,000	98,106	93,488	(4,618)	100,000	98,646	98,106	(540)
코람코전문투자형73호	3,200,000	3,077,185	2,929,315	(147,870)	3,200,000	3,137,409	3,077,185	(60,224)
코람코전문투자형86호	100,000	98,749	96,075	(2,674)	100,000	99,972	98,749	(1,223)
코람코전문투자형87호	1,560,000	1,504,589	1,469,146	(35,443)	1,560,000	1,559,735	1,504,589	(55,146)
코람코전문투자형93호	10,000	10,029	10,026	(3)	10,000	10,000	10,029	29
SKN 개발 PFV	3,300,000	3,300,000	3,300,000	-	-	-	-	-

(단위 : 천원)								
구 분	제 21(당) 기 3분기말				제 20(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
안양 PFV	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-
케이비코크렘에이블	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코전문투자형115호	10,000	10,000	9,987	(13)	-	-	-	-
코람코가치투자부동산 3호위탁관리모부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코가치투자부동산 3의1호위탁관리자부동산투자 회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
주택도시기금	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
고덕신도시 PFV	250,000	250,000	250,000	-	-	-	-	-
경산4산업단지 복합물류센터 PFV	250,000	250,000	250,000	-	-	-	-	-
라씨디벨로프먼트 우선주	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-
합 계	122,053,081	123,103,912	121,895,017	(1,208,895)	87,422,497	87,082,889	88,615,421	1,532,532

(2) 당분기와 전기의 당기손익-공정가치측정금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기
기초	88,615,421	73,921,183
취득	39,823,692	16,129,358
처분	(5,335,201)	(2,967,652)
공정가치 변동	(1,208,895)	1,532,532
(분)기말	121,895,017	88,615,421

9. 종속기업투자

(1) 당분기말과 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
회사명	소재지	결산일	취득원가	제 21(당) 기 3분기말		제 20(전) 기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
(주)코람코자산운용(*1)	대한민국	12월 31일	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000
부산정관신도시제일차(주)(*2)	대한민국	12월 31일	-	-	-	-	-
부산정관신도시제이차(주)(*2)	대한민국	12월 31일	-	-	-	-	-
피지에프(주)(*3)	대한민국	12월 31일	-	-	-	-	-
피에스제이지(주)(*3)	대한민국	12월 31일	-	-	-	-	-

(*1) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분율 100%를 소유한 종속회사입니다.

(*2) 자산유동화를 위한 구조화기업으로 투자자 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.

(*3) 당분기 중 청산되어 종속기업에서 제외되었습니다.

(2) 당분기와 전기의 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
제 21(당) 기 3분기				
회사명	자 산	부 채	영업손익	분기순손익
(주)코람코자산운용	34,360,343	9,150,307	17,269,833	13,486,907
부산정관신도시제일차(주)	23,279,250	23,291,167	(11,918)	(11,918)
부산정관신도시제이차(주)	27,370,782	27,370,802	(21)	(21)

(단위 : 천원)				
제 20(전) 기				
회사명	자 산	부 채	영업손익	당기순손익
(주)코람코자산운용	22,658,808	4,935,680	3,676,204	2,766,485
피지에프(주)	36,520,151	36,607,754	(75,250)	(75,123)
피에스제이지(주)	53,186,077	52,836,410	349,666	349,666

10. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당)기 3분기말		제 20(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	3,443,737	1.00%	3,564,551	1.00%
기타	584,338	-	2,779,433	-
소 계	4,028,075		6,343,984	
신탁대출채권				
경남 사천시 동금동	5,662,000	6.00%	5,790,000	6.00%
세종 어진동	53,705,000	5.12%	78,346,000	5.12%
진주 혁신도시	13,410,745	7.00%	13,275,000	7.00%
인천 송림5구역	8,972,000	7.00%	3,907,000	7.00%
파주 당동리	-	-	24,684,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	511,000	7.50%	-	-
인천 중산동	7,848,980	7.50%	3,550,000	7.50%
김포 장기동	-	-	10,200,000	7.50%
광주 쌍암동	7,205,000	7.50%	2,000,000	7.50%
울산 동구 방어동	6,013,000	7.00%	28,454,000	7.00%
광주 매월동 2차	-	-	385,000	7.50%
제주 연동	-	-	765,013	7.00%
경기 포천	-	-	2,959,730	7.00%
충남 홍성	-	-	3,600,000	7.00%
부산 송정동	8,664,600	7.50%	-	-
고양 원흥동	7,835,000	7.50%	-	-
청주 북부터미널	-	-	5,676,000	7.50%
이천 고백리	-	-	63,000	7.50%
창원 남문지구	8,422,320	7.00%	12,700,000	7.00%
원주 우산동	7,411,000	7.50%	8,261,000	7.50%
강릉 교동	16,770,000	7.50%	4,376,000	7.50%
서천 장항	28,956,000	7.50%	13,856,000	7.50%
춘천 소양로1가	11,880,000	7.50%, 4.50%	6,723,000	7.50%
강릉 안현동	8,741,000	7.50%	5,526,000	7.50%
시흥 월곶동	9,586,000	7.00%	7,820,000	7.00%
창원 용원동	36,527,900	7.00%	-	-
아산 법곡동	8,257,411	7.00%	12,434,356	7.00%
속초 조양동	-	-	5,107,000	7.50%
청주시 북대동	6,961,965	7.50%	15,344,000	7.50%
당진 우강면	23,153,550	7.50%	11,811,840	7.50%
여수 국동	12,571,550	7.50%	80,000	7.50%

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당)기 3분기말		제 20(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
거제 장승포	34,741,000	7.00%	31,067,000	7.00%
통영 무전동	2,200,000	7.00%	2,310,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	-	-	2,200,000	7.00%
양산 삼호동	-	-	1,930,000	7.50%
안동 용상동	-	-	25,975,000	7.00%
인천 주안동	7,943,860	7.00%	4,500,344	7.00%
서울 도봉구	3,533,361	7.00%	2,916,520	7.00%
천안 사직구역	2,493,582	7.00%	1,030,900	7.00%
부산 정관2차	36,602,194	7.00%	39,777,502	7.00%
부산 정관3차	36,530,436	7.50%	37,277,356	7.50%
포항 죽도동	29,655,000	7.00%	27,851,000	7.00%
인천 서구 청라동 공동주택	500,000	7.50%	-	-
소 계	453,265,454		464,529,561	
대손충당금	(110,301,318)		(102,677,075)	
합 계	346,992,211		368,196,470	

(2) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
만기	제 21(당) 기 3분기말			제 20(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	29,500	103,956,965	103,986,465	34,000	190,109,516	190,143,516
6개월 초과 1년 이내	643,838	205,177,550	205,821,388	2,873,433	55,185,355	58,058,788
1년 초과 5년 이내	3,354,737	144,130,939	147,485,676	3,436,551	219,234,690	222,671,241
합 계	4,028,075	453,265,454	457,293,529	6,343,984	464,529,561	470,873,545

(3) 당분기 및 전기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 총장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	21,364,478	268,571,840	180,937,227	470,873,545
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(161,983,000)	161,983,000	-
실행(회수)	4,399,042	(32,771,740)	19,212,868	(9,159,830)
제각	-	-	(4,420,185)	(4,420,185)
기말	25,763,520	73,817,100	357,712,910	457,293,530

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	70,893,011	243,331,337	107,693,595	421,917,943
Stage 1으로 대체	6,509,731	(6,509,731)	-	-
Stage 2로 대체	(22,476,841)	26,076,841	(3,600,000)	-
Stage 3으로 대체	-	(31,765,000)	31,765,000	-
실행(회수)	(33,561,423)	37,438,393	45,078,632	48,955,602
기말	21,364,478	268,571,840	180,937,227	470,873,545

(4) 당분기 및 전기 중 Stage별 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	187,289	13,428,592	89,061,194	102,677,075
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(8,099,150)	8,099,150	-
대손충당금 전입(환입)(*)	(2,759)	(1,660,211)	13,707,398	12,044,428
제각	-	-	(4,420,185)	(4,420,185)
기말	184,530	3,669,231	106,447,557	110,301,318

(*) 당사는 대출채권의 부도 data가 축적되었다고 판단하여 당분기부터 경험손실율을 기반으로 한 기대손실모형을 적용한 대손충당금 추정방법으로 변경하였습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	679,184	12,166,568	40,611,478	53,457,230
Stage 1으로 대체	65,097	(65,097)	-	-
Stage 2로 대체	(1,123,842)	1,123,842	-	-
Stage 3으로 대체	-	(9,529,500)	9,529,500	-
대손충당금 전입	566,850	9,732,779	38,920,216	49,219,845
기말	187,289	13,428,592	89,061,194	102,677,075

11. 대손준비금

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

(1) 당분기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
대손준비금 기적립액	15,135,101	13,839,322
대손준비금 적립예정액	53,766,898	1,295,779
대손준비금 잔액	68,901,999	15,135,101

(2) 당분기 및 전분기의 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기 3분기
대손준비금 적립예정액	53,766,898	5,243,157
대손준비금 반영후 조정이익(손실)	(32,266,597)	8,761,683
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	(14,665)원	3,982원

12. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 21(당) 기 3분기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	4,412,952	(3,259,971)	1,152,981
사용권자산	11,577,817	(4,128,957)	7,448,860
합 계	15,990,769	(7,388,928)	8,601,841

(단위 : 천원)			
구 분	제 20(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	4,246,763	(2,798,834)	1,447,929
사용권자산	11,404,563	(2,322,558)	9,082,005
합 계	15,651,326	(5,121,392)	10,529,934

(2) 당분기와 전기의 유형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 21(당) 기 3분기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
기타의유형자산	1,447,929	173,369	(5,952)	(462,365)	1,152,981
사용권자산					
건물	8,622,798	-	-	(1,724,560)	6,898,238
차량	459,207	316,996	(45,127)	(180,454)	550,622
소 계	9,082,005	316,996	(45,127)	(1,905,014)	7,448,860
합 계	10,529,934	490,365	(51,079)	(2,367,379)	8,601,841

(단위 : 천원)					
구 분	제 20(전) 기				
	기 초 (*)	취 득	처 분	상 각	기 말
차량운반구	153,571	-	(132,071)	(21,500)	-
기타의유형자산	1,517,970	503,131	(5,860)	(567,312)	1,447,929
사용권자산					
건물	9,550,023	1,155,526	-	(2,082,751)	8,622,798
차량	270,883	422,150	(16,825)	(217,001)	459,207
소 계	9,820,906	1,577,676	(16,825)	(2,299,752)	9,082,005
합 계	11,492,447	2,080,807	(154,756)	(2,888,564)	10,529,934

(*) 사용권자산은 기업회계기준서 제1116호 도입으로 인한 변경 후 금액

13. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,349,693	-	(1,853,328)	3,496,365
기타의무형자산	2,420,908	(1,924,125)	-	496,783
합 계	7,770,601	(1,924,125)	(1,853,328)	3,993,148

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,360,516	-	(2,046,977)	3,313,539
기타의무형자산	2,393,330	(1,821,798)	-	571,532
합 계	7,753,846	(1,821,798)	(2,046,977)	3,885,071

(2) 당분기와 전기의 무형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 21(당) 기 3분기				
	기 초	취 득	처분	상각	기 말
회원권	3,313,539	612,066	(429,240)	-	3,496,365
기타의무형자산	571,532	27,578	-	(102,327)	496,783
합 계	3,885,071	639,644	(429,240)	(102,327)	3,993,148

(단위 : 천원)						
구 분	제 20(전) 기					
	기초	취득	처분	상각	손상	기 말
회원권	4,161,654	129,385	(626,800)	-	(350,700)	3,313,539
기타의무형자산	576,886	129,935	-	(135,289)	-	571,532
합 계	4,738,540	259,320	(626,800)	(135,289)	(350,700)	3,885,071

14. 기타자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
기타금융자산		
미수금	19,392,995	21,500,375
미수금 대손충당금	(323,366)	(112,087)
미수수익	39,431,097	37,283,400
미수수익 대손충당금	(20,789,852)	(10,014,311)
보증금	5,985,982	5,598,449
소 계	43,696,856	54,255,826
기타비금융자산		
선급금	2,653,315	1,938,602
대손충당금	(7,501)	(7,501)
선급비용	3,390,020	6,300,719
소 계	6,035,834	8,231,820
합 계	49,732,690	62,487,646

(2) 당분기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	19,935,556	25,580,106	18,866,562	64,382,224
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	(334,650)	(13,546,141)	13,880,791	-
실행(회수)	(1,999,826)	(4,651,549)	7,079,225	427,850
제각	-	-	-	-
기말	17,601,080	7,382,416	39,826,578	64,810,074

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	17,625,430	16,858,794	6,410,381	40,894,605
Stage 1으로 대체	2,950,834	(2,950,834)	-	-
Stage 2로 대체	(2,663,983)	4,084,038	(1,420,055)	-
Stage 3으로 대체	-	(7,511,583)	7,511,583	-
실행(회수)	2,023,275	15,099,691	6,889,361	24,012,327
제각	-	-	(524,708)	(524,708)
기말	19,935,556	25,580,106	18,866,562	64,382,224

(3) 당분기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	43,354	859,209	9,223,835	10,126,398
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	(836)	(504,800)	505,636	-
대손충당금 전입(환입)(*)	(26,734)	1,124,868	9,888,686	10,986,820
기말	15,784	1,479,277	19,618,157	21,113,218

(*) 당사는 대출채권의 부도 data가 축적되었다고 판단하여 당분기부터 경험손실율을 기반으로 한 기대손실모형을 적용한 대손충당금 추정방법으로 변경하였습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	12,323	552,374	2,475,396	3,040,093
Stage 1으로 대체	27,633	(27,633)	-	-
Stage 2로 대체	(81,839)	128,842	(47,003)	-
Stage 3으로 대체	-	(2,253,475)	2,253,475	-
대손충당금 전입	85,237	2,459,101	5,066,674	7,611,012
제각	-	-	(524,707)	(524,707)
기말	43,354	859,209	9,223,835	10,126,398

15. 차입부채

(1) 당분기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	1.95 ~ 3.08	83,000,000	68,000,000
회사채	사모사채	3.50 ~ 4.20	137,000,000	135,000,000
기업어음	-	2.45 ~ 3.70	105,000,000	50,000,000
소계			325,000,000	253,000,000
사채할인발행차금			(74,982)	(174,610)
합 계			324,925,018	252,825,390

(2) 당분기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 21(당)기 3분기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	기업어음	합 계
2020년	5,000,000	50,000,000	25,000,000	80,000,000
2021년	78,000,000	87,000,000	80,000,000	245,000,000
합 계	83,000,000	137,000,000	105,000,000	325,000,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)				
만 기	제20(전) 기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	기업어음	합 계
2020년	55,000,000	85,000,000	50,000,000	190,000,000
2021년	13,000,000	50,000,000	-	63,000,000
합 계	68,000,000	135,000,000	50,000,000	253,000,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

16. 기타부채

당분기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
기타금융부채(*)		
미지급금	1,061,719	169,472
미지급비용	5,119,539	5,836,940
리스부채	7,281,533	8,655,402
소 계	13,462,791	14,661,814
기타비금융부채		
복구충당부채	652,358	633,963
연차미지급금	548,406	548,406
선수금	5,897,950	14,746,004
예수금	4,320,957	24,881,840
소 계	11,419,671	40,810,213
합 계	24,882,462	55,472,027

(*) 리스부채를 제외한 기타금융부채의 유동성 위험 양적공시는 생략하였습니다.

17. 리스부채

(1) 당분기 및 전기 중 기업회계기준서 제1116호의 소액 기초자산 리스 중 리스 부채 측정에 포함되지 않는 리스료는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기
소액 기초자산 리스료	5,020	7,076
12개월 이내 리스기간 종료 리스료	-	6,534
합 계	5,020	13,610

(2) 당분기말과 전기말 현재 리스부채의 할인 전 만기 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
1년 이내	2,556,352	2,447,114
1년 초과 5년 이내	5,159,648	6,860,632
합 계	7,716,000	9,307,746

(3) 당분기 및 전기 중 리스로 인한 총 현금유출액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기
리스의 총 현금유출액	1,881,221	2,236,878

(4) 당분기 및 전분기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기 3분기
이자비용	230,531	251,330

18. 자본금

당분기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
발행할 주식의 총수	5,600,000주	5,600,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수	2,204,563주	2,204,563주
보통주 자본금	11,022,815	11,022,815

19. 이익잉여금

당분기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기말	제 20(전) 기말
이익준비금	5,684,099	5,684,099
대손준비금	15,135,101	13,839,322
신탁사업적립금	11,022,815	11,022,815
미처분이익잉여금	243,154,037	226,249,979
합 계	274,996,052	256,796,215

20. 수수료수익

(1) 당분기 및 전분기 중 고객과의 계약에서 인식한 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	5,565,529	24,208,673	3,703,021	13,046,432
신탁수익				
토지신탁보수(*)	9,957,783	33,716,753	15,363,954	41,391,441
관리신탁보수	5,500	18,833	15,000	15,000
처분신탁보수	-	-	-	45,386
담보신탁보수	204,071	1,676,796	439,745	1,337,489
분양관리신탁보수	-	-	3,750	153,750
기타보수	3,750	68,523	8,750	44,821
소 계	10,171,104	35,480,905	15,831,199	42,987,887
대리업무보수	320,460	1,009,493	377,507	897,392
합 계	16,057,093	60,699,071	19,911,727	56,931,711

(*) 당사는 수행의무(신탁용역)가 산출물의 공정 진행 정도보다는 수행의무 기간 동안 균등하게 소비된다고 가정하는 것이 수익인식 기준에 좀 더 부합된다고 판단하였습니다. 따라서 당반기부터 토지신탁의 수익인식기준을 공정률에서 기간 안분 수익인식 방법(정액균등인식)으로 변경하였습니다.

(2) 당분기 및 전분기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분		제 21(당) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		10,299,720	13,908,953	24,208,673
신탁수익	토지신탁보수	-	33,716,753	33,716,753
	관리신탁보수	-	18,833	18,833
	담보신탁보수	1,676,796	-	1,676,796
	기타보수	-	68,523	68,523
	소 계	1,676,796	33,804,109	35,480,905
대리업무보수		-	1,009,493	1,009,493
합 계		11,976,516	48,722,555	60,699,071

(단위 : 천원)				
구 분		제 20(전) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		3,188,540	9,857,892	13,046,432
신탁수익	토지신탁수수료	-	41,391,441	41,391,441
	관리신탁수수료	-	15,000	15,000
	처분신탁수수료	45,386	-	45,386
	담보신탁수수료	1,337,489	-	1,337,489
	분양관리신탁수수료	-	153,750	153,750
	기타보수	-	44,821	44,821
	소 계	1,382,875	41,605,012	42,987,887
대리업무보수		-	897,392	897,392
합 계		4,571,415	52,360,296	56,931,711

21. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	70,072	196,455	35,470	247,568
신탁계정대이자	5,078,142	16,890,251	8,451,390	24,182,713
기타이자	22,064	63,098	(6,796)	25,770
소 계	5,170,278	17,149,804	8,480,064	24,456,051
배당금수익	3,582,660	13,303,471	636,982	5,022,708
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	-	-	372,772	493,711
합 계	8,752,938	30,453,275	9,489,818	29,972,470
금융비용				
이자비용				
차입금이자	625,080	1,852,432	1,179,858	4,148,589
사채이자	1,229,422	4,009,517	1,446,385	3,930,400
발행어음이자	946,363	2,316,370	69,760	69,760
리스부채이자	72,447	230,531	80,587	251,330
기타이자	6,133	18,395	5,888	17,665
소 계	2,879,445	8,427,245	2,782,478	8,417,744
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,008,407	1,208,895	-	-
합 계	3,887,852	9,636,140	2,782,478	8,417,744

22. 판매비와관리비

당분기 및 전분기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	6,557,989	18,766,424	8,972,124	17,883,663
퇴직급여	410,680	1,096,659	296,236	954,153
복리후생비	670,223	2,070,684	676,897	2,249,084
전산운용비	48,630	146,290	54,647	145,354
임차료	28,050	69,101	2,296	42,163
지급수수료	784,532	2,427,348	625,829	4,300,559
접대비	578,863	1,419,445	473,395	1,407,750
광고선전비	5,400	59,451	36,948	124,354
감가상각비	790,644	2,367,379	696,142	2,059,578
연수비	9,734	16,127	15,768	66,144
무형자산상각비	34,045	102,327	34,150	100,692
세금과공과금	363,490	1,154,248	260,348	1,004,319
등기소송비	214,662	579,276	95,562	220,724
회의비	1,620	9,287	32,110	89,965
인쇄비	32,217	108,483	14,685	52,678
여비교통비	55,059	177,619	69,713	223,649
차량유지비	169,542	488,712	168,692	497,092
소모품비	18,642	61,997	49,327	109,637
수도광열비	4,624	11,930	3,703	12,239
보험료	145,106	505,558	118,741	420,171
행사비	11,608	55,818	4,338	26,707
기타	58,272	162,623	58,080	176,998
합 계	10,993,632	31,856,786	12,759,731	32,167,673

23. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	199,128	211,279	-	-

24. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	-	261	37	79
기타	340,010	345,786	10	155
합 계	340,010	346,047	47	234
영업외비용				
기부금	-	10,000	10,000	33,230
유형자산처분손실	-	-	33,788	33,788
무형자산처분손실	9,240	9,240	36,182	36,182
기타	-	42,572	-	-
합 계	9,240	61,812	79,970	103,200

25. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세 비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당분기 법인세비용의 평균유효세율은 20.11% (전분기 : 25.25%)입니다.

26. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주분기순이익(손실)	(738,149,674)	21,500,300,747	1,450,882,625	14,004,840,337
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익(손실)	(335)	9,771	659	6,365

② 보통주순이익 산정내역

(단위 : 원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주순이익(손실)	(738,149,674)	21,500,300,747	1,450,882,625	14,004,840,337

③ 가중평균유통보통주식수 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 21(당) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2020.01.01 ~ 2020.09.30	2,204,563	274	604,050,262
자기주식효과	2020.01.01 ~ 2020.09.30	(4,254)	274	(1,165,596)
합 계				602,884,666
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(단위 : 주)				
구 분	제 20(전) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2019.01.01 ~ 2019.09.30	2,204,563	273	601,845,699
자기주식효과	2019.01.01 ~ 2019.09.30	(4,254)	273	(1,161,342)
합 계				600,684,357
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당분기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	메리츠화재보험	5,000,000	2020.07.24 ~ 2021.07.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 10,138백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 4,270억원)을 체결하고 있으며, 당분기말 현재 사용액은 3,250억원입니다.

(3) 기타약정

당사는 정관2차 토지신탁사업 관련 500억원 한도로 자금을 보충하는 약정을 체결하고 있습니다. 당사의 경영진은 상기 약정으로 인해 재무상태에 미치는 영향이 중요하지 않은 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 소송 사건

당분기말 현재 당사가 업무수탁자 지위와 관련하여 국내에서 피고로 계류중인 소송 사건은 135건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 그리고 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 15건으로서 부당이득금 반환과 관련된 소송입니다. 보고기간종료일 현재 동 소송사건의 최종결과는 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.

28. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기말과 전기말 현재 당사와 특수관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

① 당분기말

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
종속기업	(주)코람코자산운용(*2)	
종속기업	피에스제이지(*3)	
종속기업	피지에프(*3)	
종속기업	부산정관신도시제일차(*3)(*4)	
종속기업	부산정관신도시제이차(*3)(*4)	
계열기업	(주)엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프코프	LF Europe S.a.r.l
계열기업	(주)엘에프패션	Polaris S.R.L
계열기업	(주)라푸마코리아	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)막스코	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)레베누스	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)동아티브이	PT. Three Six World
계열기업	(주)케이앤씨유직	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)스텝하이	
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)케이앤이글로벌	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)모노링크(*5)	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘티엠푸드	
계열기업	(주)네이쳐푸드	
계열기업	코크랩안양(주)(*6)	
계열기업	(주)동아티브이플러스(*7)	
계열기업	(주)엘앤씨(*8)	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*9)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*10)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*9)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*10)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*9)	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	코람코오천프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	코람코양사프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*10)	
기타의 특수관계자	(주)플렉서스(*10)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔터테인먼트(*10)(*12)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*10)	
기타의 특수관계자	(주)태인수산(*11)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*11)	

(*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 50.74%소유한 지배기업입니다.

(*2) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분율 100%를 소유한 종속회사입니다.

(*3) 피지에프(주), 피에스제이(주)는 당분기 중 정리되어 종속기업에서 제외되었으며, 부산정관신도시제일차(주), 부산정관신도시제이차(주)는 당분기 중 신규 취득되었습니다.

(*4) 자산유동화를 위한 구조화기업으로 투자자 관련 활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배하고 있다고 판단하였습니다.

(*5) (주)모노링크는 당분기 중 계열기업인 (주)엘에프푸드에 흡수합병되어 특수관계자에서 제외되었습니다.

(*6) 당분기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 취득하였습니다.

(*7) 당분기 중 계열기업인 (주)동아티브이가 신규로 취득하여 지배기업인 (주)LF의 종속기업으로 분류되었습니다.

(*8) 당분기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 설립하였습니다.

(*9) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

(*10) 계열기업의 관계기업입니다.

(*11) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

(*12) 당분기 중 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진이 신규 취득하였습니다.

② 전기말

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
종속기업	(주)코람코자산운용(*2)	
종속기업	피지에프(주)(*3)	
종속기업	피에스제이지(주)(*3)	
계열기업	(주)엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프코프	LF Europe S.a.r.l
계열기업	(주)엘에프패션	Polaris S.R.L
계열기업	(주)라푸마코리아	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)막스코	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)레베누스	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)동아티브이	PT. Three Six World
계열기업	(주)케이앤씨유직	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)스텝하이	
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)케이엔이글로벌	
계열기업	(주)모노링크	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘티엠푸드	
계열기업	(주)네이쳐푸드	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*4)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*4)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*4)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제 3호(*4)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*5)	
기타의 특수관계자	(주)플렉서스(*5)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*5)	
기타의 특수관계자	(주)대인수산(*6)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*6)	

- (*1) (주)엘에프는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 50.74% 소유하고 있습니다.
- (*2) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분 100%를 소유하고 있습니다.
- (*3) 자산유동화를 위한 구조화기업으로 투자자 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.
- (*4) 지배기업인 (주)엘에프의 관계기업입니다.
- (*5) 계열기업의 관계기업입니다.
- (*6) 지배기업인 (주)엘에프의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

(2) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 기타 주요거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제21(당)기 3분기	제 20(전) 기 3분기
(주)코람코자산운용	배당금수익	6,000,000	2,000,000
코람코오천프로젝트금융투자(주)	운용보수	100,000	-
코람코반포프로젝트금융투자(주)	운용보수	100,000	-
코람코동작프로젝트금융투자(주)	운용보수	100,000	-
코람코암사프로젝트금융투자(주)	운용보수	100,000	-

(3) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자명	구분	제21(당)기 3분기말	제20(전) 기말
피에스제이지(주)	대여금	584,338	2,779,433
피지에프(주)	선급비용	-	517,808
코람코오천프로젝트금융투자(주)	매출채권	100,000	-
코람코반포프로젝트금융투자(주)	매출채권	100,000	-
코람코동작프로젝트금융투자(주)	매출채권	100,000	-
코람코암사프로젝트금융투자(주)	매출채권	100,000	-

(4) 당분기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계구분	회사명	현금출자
계열기업	코크랩안양(주)	1,000,000

(5) 당분기말과 전기말 현재 당사가 특수관계자의 자금조달 등을 위하여 제공하고 있는 지급보증내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제21(당)기 3분기말	제20(전) 기말
부산정관신도시제일차	자금보충약정	23,000,000	-
부산정관신도시제이차	자금보충약정	27,000,000	-
피에스제이지(주)	자금보충약정	-	50,000,000
피지에프(주)	비용상환청구권	-	36,000,000

(6) 당분기 및 전분기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기		제 20(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	1,977,769	5,881,844	3,027,301	6,191,031
퇴직급여	105,790	393,944	67,207	238,642
합 계	2,083,559	6,275,788	3,094,508	6,429,673

29. 현금흐름표

(1) 당분기 및 전분기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 3분기	제 20(전) 기 3분기
미수수익의 제각	-	524,708
사용권자산 및 리스부채의 인식	316,996	347,720
사용권자산 및 리스부채의 반납	45,195	-
대출채권의 제각	4,420,185	-

(2) 당분기와 전기중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 3분기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	분기말
차입부채	252,825,390	71,959,590	140,038	324,925,018
리스부채	8,655,402	(1,645,670)	271,801	7,281,533
합 계	261,480,792	70,313,920	411,839	332,206,551

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	235,250,265	17,405,460	169,665	252,825,390
리스부채	9,038,712	(1,886,165)	1,502,855	8,655,402
합 계	244,288,977	15,519,295	1,672,520	261,480,792

30. COVID-19의 영향

COVID-19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방 및 통제가 시행되고 있으며, 그 결과 전세계 경제가 광범위한 영향을 받고 있습니다. 또한, COVID-19에 대처하기 위한 다양한 형태의 정부지원정책이 발표되고 있습니다. 당사는 이러한 상황을 지속적으로 모니터링하고 있으며 보고기간말 현재 COVID-19로 인해 당사에 미치는 영향을 검토 중에 있습니다.