주식회사 코람코자산신탁

재 무 제 표 에 대 한

감 사 보 고 서

제 21(당) 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 20(전) 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

삼정회계법인

목 차

Ⅰ. 독립된 감사인의 감사보고서 ---------- 1

Ⅱ. (첨부)재무제표

재무상태표 ---------- 5

포괄손익계산서 ---------- 6

자본변동표 ---------- 7

현금흐름표 ---------- 8

주석 ---------- 10

Ⅲ. 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서 ---------- 80

대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태 보고서 ---------- 82

Ⅳ. 외부감사 실시내용 ---------- 83

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중 2021년 3월 12일

감사의견

우리는 별첨된 주식회사 코람코자산신탁(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 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.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을

청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한 또는 그 외에는 다른 현실적인 대안이 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

・부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

・상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

・재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

・경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

・공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태

이 감사보고서는 감사보고서일(2021년 3월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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 21(당) 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 20(전) 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

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

(전 화) 02-787-0000

재 무 상 태 표

제 21(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 20(전) 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
자 산				
I. 현금및예치금 (주석 5,6,7,8)	133,361,608,206		32,441,609,481	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산 (주석 5,6,7,9)	133,784,421,382		88,615,421,128	
III. 종속기업투자 (주석 10)	10,000,000,000		10,000,000,000	
IV. 상각후원가측정대출채권 (주석 5,6,7,11,12,29)	303,514,236,438		368,196,470,162	
V. 유형자산 (주석 13)	9,389,459,807		10,529,934,278	
VI. 무형자산 (주석 14)	6,734,060,490		3,885,071,401	
VII. 이연법인세자산 (주석 26)	3,436,629,674		1,553,051,819	
VIII. 기타자산 (주석 5,6,7,15)	42,806,565,034		62,487,645,854	
자산총계		643,026,981,031		577,709,204,123
부 채				
I. 차입부채 (주석 6,7,16)	254,967,577,335		252,825,389,807	
II. 당기법인세부채	5,429,297,582		992,191,048	
III. 기타부채 (주석 6,7,17,18)	29,524,832,330		55,472,026,251	
부채총계		289,921,707,247		309,289,607,106
자 본				
I. 자본금 (주석 19)	16,092,980,000		11,022,815,000	
II. 자본잉여금	61,514,260,410		702,663,200	
III. 자본조정	(102,096,000)		(102,096,000)	
IV. 이익잉여금 (주석 12,20)	275,600,129,374		256,796,214,817	
자본총계		353,105,273,784		268,419,597,017
부채 및 자본총계		643,026,981,031		577,709,204,123

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 21(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
제 20(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
I. 영업수익		116,081,434,692		121,163,619,253
1. 수수료수익 (주석 21,29)	76,408,571,441		79,897,467,826	
자산관리수익	35,211,824,472		19,873,495,914	
신탁수익	39,884,874,672		58,955,912,569	
대리업무보수	1,311,872,297		1,068,059,343	
2. 금융수익 (주석 22,29)	39,672,863,251		41,266,151,427	
이자수익	21,494,394,739		33,251,881,465	
배당금수익	14,007,944,588		5,265,896,796	
기타금융수익	4,170,523,924		2,748,373,166	
II. 영업비용		89,113,397,243		112,040,289,636
1. 금융비용 (주석 22)	11,619,386,859		11,261,177,593	
이자비용	11,156,151,801		11,254,049,853	
기타금융비용	463,235,058		7,127,740	
2. 대손상각비 (주석 11,15)	34,183,003,690		56,718,769,933	
3. 판매비와관리비 (주석 23)	42,265,023,055		43,940,753,707	
4. 기타영업비용 (주석 24)	1,045,983,639		119,588,403	
III. 영업이익		26,968,037,449		9,123,329,617
IV. 영업외수익 (주석 25)		495,118,853		20,004,205,543
V. 영업외비용 (주석 25)		61,811,732		457,507,154
VI. 법인세비용차감전순이익		27,401,344,570		28,670,028,006
VII. 법인세비용 (주석 26)		5,296,966,513		7,041,325,079
VIII. 당기순이익		22,104,378,057		21,628,702,927
IX. 기타포괄손익		-		-
X. 총포괄이익		22,104,378,057		21,628,702,927
XI. 주당순이익				
기본주당이익 (주석 27)		9,553		9,830

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 21(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
제 20(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

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
당기순이익	-	-	-	21,628,702,927	21,628,702,927
배당금 지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2019년 12월 31일 (전기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	256,796,214,817	268,419,597,017
2020년 1월 1일 (당기초)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	256,796,214,817	268,419,597,017
유상증자	5,070,165,000	60,811,597,210	-	-	65,881,762,210
당기순이익	-	-	-	22,104,378,057	22,104,378,057
배당금 지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2020년 12월 31일 (당기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	(102,096,000)	275,600,129,374	353,105,273,784

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 21(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
제 20(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
Ⅰ. 영업활동 현금흐름		48,836,320,684		(1,902,967,081)
1. 당기순이익	22,104,378,057		21,628,702,927	
2. 손익조정항목	19,104,117,973		18,541,007,417	
이자수익	(21,494,394,739)		(33,251,881,465)	
배당금수익	(14,007,944,588)		(5,265,896,796)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	-		(1,532,532,184)	
유형자산처분이익	(149,323,054)		(3,800,391)	
잡이익	-		(20,000,000,000)	
이자비용	11,156,151,801		11,254,049,853	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	463,235,058		-	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	-		7,127,740	
대손상각비	34,183,003,690		56,718,769,933	
기타의대손상각비	258,722,541		119,588,403	
감가상각비	3,209,565,850		2,888,564,070	
무형자산상각비	178,894,901		135,288,921	
유형자산처분손실	-		34,722,436	
무형자산처분손실	9,240,000		44,981,818	
무형자산손상차손	-		350,700,000	
법인세비용	5,296,966,513		7,041,325,079	
3. 자산부채의증감	(12,872,164,045)		(40,682,536,793)	
예치금의 감소(증가)	(40,000,000,000)		200,000,000	
신탁계정대의 감소(증가)	44,305,986,570		(45,586,144,737)	
미수금의 감소(증가)	2,391,940,006		(797,751,355)	
선급금의 감소(증가)	930,686,571		(899,332,661)	
미지급금의 증가	317,471,470		49,143,170	
미지급비용의 증가(감소)	746,194,621		(1,713,253,347)	
선수금의 감소	(7,048,351,028)		(10,116,083,670)	
제세예수금의 증가(감소)	(19,415,945,745)		22,752,184,942	
선급비용의 감소(증가)	4,877,889,419		(4,530,210,400)	
연차충당부채의 증가(감소)	21,964,071		(41,088,735)	
4. 이자의 수취	20,207,383,777		13,047,802,531	
5. 이자의 지급	(10,971,901,832)		(11,143,054,053)	
6. 배당의 수취	14,007,944,588		5,265,896,796	
7. 법인세의 납부	(2,743,437,834)		(8,560,785,906)	
Ⅱ. 투자활동 현금흐름		(50,204,846,002)		(19,896,755,479)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	20,455,801,621		14,511,028,050	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	12,073,350,988		2,960,524,150	

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
유형자산의 처분	416,145,000		106,919,050	
무형자산의 처분	1,420,000,000		581,818,182	
보증금의 감소	6,546,305,633		10,206,600,000	
대여금의 감소	-		655,166,668	
2. 투자활동으로인한 현금유출액	(70,660,647,623)		(34,407,783,529)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	57,705,586,300		16,129,357,540	
유형자산의 취득	366,862,265		503,130,700	
무형자산의 취득	4,457,123,990		259,320,200	
보증금의 증가	5,803,930,166		13,491,349,930	
대여금의 증가	2,327,144,902		4,024,625,159	
III. 재무활동 현금흐름		62,288,524,043		12,218,831,554
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	299,139,352,210		417,569,460,000	
차입금의 증가	91,298,000,000		317,664,000,000	
회사채의 발행	36,959,590,000		49,905,460,000	
발행어음의 발행	105,000,000,000		50,000,000,000	
유상증자	65,881,762,210		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(236,850,828,167)		(405,350,628,446)	
차입금의 감소	71,298,000,000		400,164,000,000	
리스부채의 상환	2,252,364,667		1,886,164,946	
회사채의 상환	85,000,000,000		-	
발행어음의 상환	75,000,000,000		-	
현금배당	3,300,463,500		3,300,463,500	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)		60,919,998,725		(9,580,891,006)
V. 기초 현금및현금성자산		32,438,609,481		42,019,500,487
VI. 기말 현금및현금성자산		93,358,608,206		32,438,609,481

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 21(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 20(전) 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

1. 회사의 개요

주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁 받아 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
8,000,000주	3,218,596주	5,000원	161억원

한편, 보고기간종료일 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주 명	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)엘에프	1,939,299	60.25
키움증권(주)	372,655	11.58
(주)우리은행	268,982	8.36
한국산업은행	257,893	8.01
(주)신한은행	154,350	4.80
기 타	225,417	7.00
합 계	3,218,596	100.00

2. 재무제표 작성기준

당사는 주식회사등의외부감사에관한법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

당사의 재무제표는 2021년 2월 26일자 이사회에서 승인되었으며, 2021년 3월 30일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

(1) 측정기준

재무제표는 아래에서 열거하고 있는 재무상태표의 주요 항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 당기손익-공정가치로 측정되는 금융상품

(2) 기능통화와 표시통화

당사의 재무제표는 당사의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화인 기능통화로 작성되고 있습니다. 당사의 재무제표는 당사의 기능통화 및 표시통화인 원화로 작성하여 보고하고 있습니다.

(3) 추정과 판단

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

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

① 경영진의 판단

재무제표에 인식된 금액에 유의한 영향을 미치는 회계정책의 적용과 관련된 주요한 경영진의 판단에 대한 정보는 다음의 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 21 : 수익인식 - 고객과의 계약에서 생기는 수익의 인식시기
- 주석 13, 18 : 리스기간 - 연장선택권의 행사가능성이 상당히 확실한지 여부

② 가정과 추정의 불확실성

다음 보고기간 이내에 중요한 조정이 발생할 수 있는 유의한 위험이 있는 가정과 추정의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 5, 11, 15 : 대손충당금 - 상각후원가측정금융자산의 손상 가능성과 금액에 대한 가정
- 주석 26 : 법인세비용 - 법인세 회계처리의 불확실성
- 주석 26 : 이연법인세자산의 인식 - 차감할 일시적차이와 세무상 결손금의 사용, 기업소득환류세제에 따른 효과
- 주석 28 : 우발부채 및 약정사항 - 자원의 유출 가능성과 금액에 대한 가정

③ 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정이 요구되고 있습니다. 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 제3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

당사는 유의적인 평가 문제를 감사위원회에 보고하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입변수에 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 6에 포함되어 있습니다.

3. 회계정책의 변경
당사는 2020년 1월 1일부터 사업의 정의(기업회계기준서 제1103호 '사업결합'), 이자율지표 개혁(기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품 공시' 및 제1104호 '보험계약') 개정사항을 최초로 적용하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

4. 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 주석 3에서 설명하고 있는 회계정책의 변경을 제외하고 당기 및 비교표시된 전기의 재무제표는 동일한 회계정책을 적용하여 작성되었습니다.

(1) 종속기업 및 지분법피투자기업

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 당사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금 및 현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적으로 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(3) 비파생금융자산

① 인식 및 최초 측정

회사는 비파생금융자산을 상각후원가측정금융자산, 당기손익-공정가치측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 세가지 범주로 구분하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다. 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융자산 또는 당기손익-공정가치측정금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다.

② 분류 및 후속측정

금융자산

최초 인식시점에 금융자산은 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치 채무상품, 기타포괄손익-공정가치-지분상품 또는 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류합니다. 금융자산은 당사가 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하지 않는 한 최초 인식 후에 재분류되지 않으며, 이 경우 영향 받는 모든 금융자산은 사업모형의 변경 이후 첫 번째 보고기간의 첫 번째 날에 재분류됩니다.

금융자산이 다음 두가지 조건을 모두 만족하고, 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정되지 않은 경우에 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 보유합니다.
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

채무상품이 다음 두 가지 조건을 충족하고 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정되지 않은 경우에 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유합니다.
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 당사는 투자자산의 공정가치의 후속적인 변동을 기타포괄손익으로 표시하도록 선택할 수 있습니다. 다만 한번 선택하면 이를 취소할 수 없습니다. 이러한 선택은 투자 자산별로 이루어집니다.

상기에서 설명된 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정되지 않는 모든 금융자산은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 이러한 금융자산은 모든 파생금융자산을 포함합니다. 최초 인식시점에 당사는 상각후원가나 기타포괄손익-당기손익으로 측정되는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만 한번 지정하면 이를 취소할 수 없습니다.

금융자산 : 사업모형

당사는 사업이 관리되는 방식과 경영진에게 정보가 제공되는 방식을 가장 잘 반영하기 때문에 금융자산의 포트폴리오 수준에서 보유되는 사업모형의 목적을 평가합니다. 그러한 정보는 다음을 고려합니다.

- 포트폴리오에 대해 명시된 회계정책과 목적 및 실제 이러한 정책의 운영. 여기에는 계약상 이자수익의 획득, 특정 이자수익률 수준의 유지, 금융자산을 조달하는 부채의 듀레이션과 해당 금융자산의 듀레이션의 일치 및 자산의 매도를 통한 기대현금흐름의 유출 또는 실현하는 것에 중점을 둔 경영진의 전략을 포함함
- 사업모형에서 보유하는 금융자산의 성과를 평가하고, 그 평가내용을 주요 경영진에게 보고하는 방식
- 사업모형(그리고 사업모형에서 보유하는 금융자산)의 성과에 영향을 미치는 위험과 그 위험을 관리하는 방식
- 경영진에 대한 보상방식(예: 관리하는 자산의 공정가치에 기초하여 보상하는지 아니면 수취하는 계약상 현금흐름에 기초하여 보상하는지)
- 과거기간 금융자산의 매도의 빈도, 금액, 시기, 이유, 미래의 매도활동에 대한 예상

이러한 목적을 위해 제거요건을 충족하지 않는 거래에서 제3자에게 금융자산을 이전하는 거래는 매도로 간주되지 않습니다.

단기매매의 정의를 충족하거나 포트폴리오의 성과가 공정가치 기준으로 평가되는 금융자산 포트폴리오는 당기손익-공정가치로 측정됩니다.

금융자산: 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 이루어져 있는지에 대한 평가
원금은 금융자산의 최초 인식시점의 공정가치로 정의됩니다. 이자는 화폐의 시간가치에 대한 대가, 특정기간에 원금 잔액과 관련된 신용위험에 대한 대가, 그밖에 기본적인 대여위험과 원가에 대한 대가(예: 유동성위험과 운영 원가)뿐만 아니라 이윤으로 구성됩니다.

계약상 현금흐름이 원금과 이자에 대한 지급만으로 이루어져 있는지를 평가할 때, 당사는 해당 상품의 계약조건을 고려합니다. 금융자산이 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건을 포함하고 있다면, 그 계약조건 때문에 해당 금융상품의 존속기간에 걸쳐 생길 수 있는 계약상 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되는지를 판단해야 합니다.

이를 평가할 때 당사는 다음을 고려합니다.
- 현금흐름의 금액이나 시기를 변경시키는 조건부 상황
- 변동 이자율 특성을 포함하여 계약상 액면 이자율을 조정하는 조항
- 중도상환특성과 만기연장특성
- 특정 자산으로부터 발생하는 현금흐름에 대한 당사의 청구권을 제한하는 계약 조건(예: 비소구특징)

중도상환금액이 실질적으로 미상환된 원금과 잔여원금에 대한 이자를 나타내고, 계약의 조기청산에 대한 합리적인 보상을 포함하고 있다면, 조기상환특성은 특정일에 원금과 이자를 지급하는 조건과 일치합니다.
또한, 계약상 액면금액을 유의적으로 할인하거나 할증하여 취득한 금융자산에 대해서, 중도상환금액이 실질적으로 계약상 액면금액과 계약상 이자 발생액을 나타내며, 중도상환특성이 금융자산의 최초 인식시점에 해당 특성의 공정가치가 경미한 경우에는 이러한 조건을 충족한다고 판단합니다.

금융자산 : 후속측정과 손익

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 평가합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가로 측정하는 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 계산되고, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타 순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시의 손익은 기타포괄손익누계액에서 당기손익으로 재분류 합니다.
기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 당기손익으로 절대 재분류하지 않습니다.

③ 금융자산의 제거
당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 당사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

당사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

④ 금융자산과 부채의 상계
당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(4) 금융자산의 손상
① 금융상품과 계약자산
당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.
- 상각후원가로 측정하는 금융자산

당사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.
- 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

② 기대신용손실의 측정
기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

③ 신용이 손상된 금융자산
매 보고기간말에, 당사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.
- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

④ 재무상태표 상 신용손실충당금의 표시
상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차

감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 손실충당금은 당기손익에 포함하고 기타포괄손익에 인식합니다.

⑤ 제각
금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 당사는 원리금의 회수가 불가능하다고 판단되어 금융투자업규정에 따라 "추정손실"로 분류된 금융자산의 장부금액과 대손충당금을 당사 내부 심의 및 외부기관의 승인 등을 거쳐 제각합니다. 제각된 채권은 특수채권으로 난외 관리하여 회수가 가능할 경우 회수하고 있으며 회수된 금액은 당기손익으로 인식합니다.

(5) 유형자산
유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체 원가와 비교하여 유의적이라면, 해당 유형자산을 감가상각할 때, 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 그 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당기 및 전기의 추정 내용연수는 다음과 같습니다.

구분	추정내용연수
차량운반구	5년
기타의유형자산	5년

당사는 매 보고기간말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토 결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

(6) 무형자산

무형자산은 최초 인식할 때 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 인식하고 있습니다.

무형자산은 사용 가능한 시점부터 잔존가치를 영("0")으로 하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다. 다만, 일부 무형자산에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간이 예측가능하지 않아 당해 무형자산의 내용연수가 비한정인 것으로 평가하고 상각하지 아니하고 있습니다.

구분	추정내용연수
기타의무형자산	10년

내용연수가 유한한 무형자산의 상각기간과 상각방법은 매 보고기간말에 재검토하고 내용연수가 비한정인 무형자산에 대해서는 그 자산의 내용연수가 비한정이라는 평가가 계속하여 정당한 지를 매 보고기간말에 재검토하며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

① 연구 및 개발

연구 또는 내부프로젝트의 연구단계에 대한 지출은 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 개발단계의 지출은 자산을 완성할 수 있는 기술적 실현가능성, 자산을 완성하여 사용하거나 판매하려는 기업의 의도와 능력 및 필요한 자원의 입수가능성, 무형자산의 미래 경제적 효익을 모두 제시할 수 있고, 관련 지출을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 무형자산으로 인식하고 있으며, 기타 개발관련 지출은 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다.

② 후속지출

후속지출은 관련되는 특정자산에 속하는 미래의 경제적 효익이 증가하는 경우에 한하여 자본화하며, 내부적으로 창출한 영업권 및 상표명 등을 포함한 다른 지출은 발생 즉시 비용화하고 있습니다.

(7) 비금융자산의 손상

고객과의 계약에서 생기는 수익에 따라 인식하는 계약자산과 계약을 체결하거나 이행하기 위해 든 원가에서 생기는 자산, 종업원급여에서 발생한 자산, 생물자산, 재고자산, 이연법인세자산, 공정가치로 평가하는 투자부동산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위 별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 리스

계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 한다면 그 계약은 리스이거나 리스를 포함합니다.

1) 리스이용자

리스요소를 포함하는 계약의 개시일이나 변경유효일에 당사는 계약대가를 상대적 개별 가격에 기초하여 각 리스요소에 배분합니다. 다만, 당사는 부동산 리스에 대하여 비리스요소를 분리하지 않는 실무적 간편법을 적용하여 리스요소와 관련된 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리합니다.

당사는 리스개시일에 사용권자산과 리스부채를 인식합니다. 사용권자산은 최초에 원가로 측정하며, 해당 원가는 리스부채의 최초 측정금액, 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브 차감), 리스개설직접원가, 기초자산을 해체 및 제거하거나 기초자산이나 기초자산이 위치한 부지를 복구할 때 리스이용자가 부담하는 원가의 추정치로 구성됩니다.

사용권자산은 후속적으로 리스개시일부터 리스기간 종료일까지 정액법으로 감가상각합니다. 다만, 리스기간 종료일에 사용권자산의 소유권이 이전되거나 사용권자산의 원가에 매수선택권의 행사가격이 반영된 경우에는 유형자산의 감가상각과 동일한 방식에 기초하여 기초자산의 내용연수 종료일까지 사용권자산을 감가상각합니다. 또한 사용권자산은 손상차손으로 인하여 감소하거나 리스부채의 재측정으로 인하여 조정될 수 있습니다.

리스부채는 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 최초 측정합니다. 리스료는 리스의 내재이자율로 할인하되, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 당사의 증분차입이자율로 할인합니다. 일반적으로 당사는 증분차입이자율을 할인율로 사용합니다.

당사는 다양한 외부 재무 정보에서 얻은 이자율에서 리스의 조건과 리스 자산의 특성을 반영하기 위한 조정을 하고 증분차입이자율을 산정합니다.

리스부채 측정에 포함되는 리스료는 다음 항목으로 구성됩니다.

- 고정 리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 최초에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정함
- 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액
- 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 매수선택권의 행사가격, 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 연장기간의 리스료, 리스기간이 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스부채는 유효이자율법에 따라 상각합니다. 리스부채는 지수나 요율(이율)의 변동으로 미래 리스료가 변동되거나 잔존가치 보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액이 변동되거나 매수, 연장, 종료 선택권을 행사할지에 대한 평가가 변동되거나 실질적인 고정리스료가 수정되는 경우에 재측정됩니다.

리스부채를 재측정할 때 관련되는 사용권자산을 조정하고, 사용권자산의 장부금액이 영(0)으로 줄어드는 경우에는 재측정 금액을 당기손익으로 인식합니다.

당사는 재무상태표에서 투자부동산의 정의를 충족하지 않는 사용권자산을 '유형자산'으로 표시하고 리스부채는 '차입부채'로 표시하였습니다.

단기리스와 소액 기초자산 리스
당사는 리스기간이 12개월 이내인 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대하여 사용권자산과 리스부채를 인식하지 않는 실무적 간편법을 선택하였습니다. 당사는 이러한 리스에 관련된 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액법에 따라 비용으로 인식합니다.

2) 리스제공자
리스요소를 포함하는 계약의 약정일이나 변경유효일에 지점은 상대적 개별가격에 기초하여 각 리스요소에 계약대가를 배분합니다.

리스제공자로서 당사는 리스약정일에 리스가 금융리스인지 운용리스인지 판단합니다.

각 리스를 분류하기 위하여 당사는 리스가 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는지를 전반적으로 판단합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 리스이용자에게 이전하는 경우에는 리스를 금융리스로 분류하고, 그렇지 않은 경우에는 리스를 운용리스로 분류합니다. 이 평가 지표의 하나로 당사는 리스기간이 기초자산의 경제적 내용연수의 상당 부분을 차지하는지 고려합니다.

(9) 비파생금융부채

당사는 계약상 내용의 실질과 금융부채의 정의에 따라 금융부채를 당기손익인식금융부채와 기타금융부채로 분류하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다.

① 당기손익인식금융부채

금융부채는 단기매매항목으로 분류되거나, 파생상품인 경우, 혹은 최초 인식시점에 당기손익인식항목으로 지정되는 경우에 당기손익인식항목으로 분류합니다.

당기손익인식금융부채는 최초인식 후 공정가치로 측정하며, 금융부채의 신용위험 변동에 따른 금융부채의 공정가치변동은 기타포괄손익으로 표시하고, 나머지 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

② 기타금융부채

당기손익인식금융부채로 분류되지 않은 비파생금융부채는 기타금융부채로 분류하고 있습니다. 기타금융부채는 최초 인식시 발행과 직접 관련되는 거래원가를 차감한 공정가치로 측정하고 있습니다. 후속적으로 기타금융부채는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정되며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 인식합니다.

③ 금융부채의 제거

당사는 금융부채의 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 당사는 금융부채의 계약조건이 변경되어 현금흐름이 실질적으로 달라진 경우 기존 부채를 제거하고 새로운 계약에 근거하여 새로운 금융부채를 공정가치로 인식합니다.

금융부채의 제거 시에, 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(10) 종업원급여

① 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

② 기타장기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간말부터 12개월 이내에 지급되지 않을 기타장기종업원급여는 당기와 과거기간에 제공한 근무용역의 대가로 획득한 미래의 급여액을 현재가치로 할인하고 있습니다. 재측정에 따른 변동은 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

③ 퇴직급여

당사는 확정기여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여제도와 관련하여 일정기간 종업원이 근무용역을 제공하였을 때에는 그 근무용역과 교환하여 확정기여제도에 납부해야 할 기여금에 대하여 자산의 원가에 포함되는 경우를 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 납부해야 할 기여금은 이미 납부한 기여금을 차감한 후 부채(미지급비용)로 인식하고 있습니다. 또한, 이미 납부한 기여금이 보고기간말 이전에 제공된 근무용역에 대해 납부하여야 하는 기여금을 초과하는 경우에는 초과 기여금 때문에 미래 지급액이 감소하거나 현금이 환급되는 만큼을 자산(선급비용)으로 인식하고 있습니다.

(11) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련 있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(12) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

당사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 아니합니다. 당사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(13) 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사는 신탁재산의 원활한 관리와 운용을 위하여 금융투자업규정에 의하여 위탁자로부터 다음과 같이 토지신탁보수, 관리신탁보수, 처분신탁보수, 담보신탁보수, 분양관리신탁보수 등 신탁보수와 부수업무로서 대리사무보수 및 기타업무보수를 받고 있습니다.

① 토지신탁보수

토지신탁은 토지소유자가 토지를 효율적으로 활용하여 수익을 얻을 목적으로 신탁회사에 신탁을 하고 신탁회사는 자금의 조달, 건설, 임대, 분양 등을 수행하는 신탁으로 공사기간 중 기본보수 및 분양행위에 대한 신탁보수는 진행기준에 따라 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식하고 있습니다. 단, 회사의 사업비 조달의무가 없는 관리형토지신탁의 경우에는 전체 사업기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

② 관리신탁보수

신탁자산의 소유권관리, 임대차관리, 시설유지관리, 법률 및 세무처리 등 부동산 관련 업무일체를 체계적으로 관리하며, 그 신탁보수에 대하여는 신탁자산의 관리기간 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

③ 처분신탁보수

신탁자산의 처분행위 및 처분시까지의 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 처분되는 신탁자산의 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익으로 인식하고 있습니다.

④ 담보신탁보수

담보신탁은 부동산을 부동산신탁회사에 신탁하고 유효한 담보금액의 범위 내에서 우선수익권증서를 발급받아 금융기관에 담보로 제공하고 대출을 받는 신탁으로 그 신탁보수에 대하여는 수익권증서 발행시에 수익으로 인식하고 있습니다.

⑤ 분양관리신탁보수

분양관리신탁은 3천제곱미터 이상의 상가 및 오피스텔 등의 건축물을 선분양하기 위해서는 "건축물의 분양에 관한 법률"에 따라 신탁계약과 대리사무계약을 체결한 경우

에 한해 착공 신고 이후에 선분양을 할 수 있는 신탁으로, 그 신탁보수에 대하여는 전체 분양관리신탁 계약기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

⑥ 대리사무업무보수
대리사무업무는 신탁업에 부수되는 업무로서 분양대금, 차입금 등의 수납과 공사비, 대출원리금 지급 등 모든 자금의 관리업무를 대행하는 것으로, 용역제공에 따른 보수는 대리사무 계약기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

⑦ 기타업무보수
당사가 영위하는 부동산컨설팅 및 리츠사업 등 기타업무로부터의 수익으로서 대상 용역이 제공된 때 또는 약정기간에 걸쳐 인식하고 있습니다.

(14) 금융수익과 비용
당사의 금융수익과 금융비용은 다음으로 구성되어 있습니다.
- 이자수익
- 이자비용
- 배당금수익
- 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산에 대한 순손익

이자수익 혹은 이자비용은 유효이자율법을 사용하여 인식하였습니다. 배당금 수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식합니다.

유효이자율법은 금융상품의 기대존속기간에 추정되는 미래현금지급액이나 수취액의 현재가치를 금융자산의 총 장부금액이나 금융부채의 상각후원가와 정확하게 일치시키는 이자율입니다.

이자수익이나 이자비용을 계산할 때, 유효이자율은 자산의 총장부금액(해당 자산의 신용이 손상되지 않은 경우)이나 부채의 상각후원가에 적용합니다. 그러나, 최초 인식 이후에 후속적으로 신용이 손상된 금융자산에 대해서는 이자수익은 해당 금융자산의 상각후원가에 유효이자율을 적용하여 계산합니다. 만일 해당 자산이 더는 신용이 손상된 것으로 볼 수 없다면 총 장부금액에 유효이자율을 적용하여 이자수익을 계산합니다.

(15) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

법인세와 관련된 이자와 벌금은 법인세에 해당하는지 판단하고 법인세에 해당한다면 기업회계기준서 제1012호 '법인세'를 적용하고 법인세에 해당하지 않는다면 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'을 적용하고 있습니다.

① 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 당사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

당기법인세자산과 당기법인세부채는 다음의 조건을 모두 충족하는 경우에만 상계를 합니다.

- 인식된 금액에 대한 법적으로 집행가능한 상계권리를 가지고 있음
- 순액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있음

② 이연법인세

이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간말에 기업이 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다. 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분에 관한 가산할 일시적차이에 대해서는 당사가 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고는 모두 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한, 차감할 일시적차이로 인하여 발생하는 이연법인세자산은 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고, 일시적차이가 사용될 수 있는 기간에 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에 인식하고 있습니다.

미사용 세무상결손금과 세액공제, 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 그 범위 안에서 이월된 미사용 세무상결손금과 세액공제, 차감할 일시적차이에 대하여 이연법인세자산을 인식합니다. 미래 과세소득은 관

련 가산할 일시적차이의 소멸에 의해 결정됩니다. 가산할 일시적차이가 이연법인세자산을 완전히 인식하기에 충분하지 않다면, 현재 일시적차이들의 소멸과 사업계획을 미래 과세소득에 고려합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때 보고기간말 현재 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따라 법인세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 당사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

세무상 불확실성은 당사가 취한 세무정책이 거래의 복잡성이나 세법해석상의 차이 등으로 인해 당사가 제기한 경정청구 및 세무당국의 추징세액에 대한 환급소송, 세무조사 등으로부터 발생합니다. 이에 대하여 당사는 기업회계기준해석서 제2123호에 따라 세무당국의 추징 등에 의하여 납부하였으나 향후 환급가능성이 높은 경우에는 법인세자산으로 인식하고, 세무조사 등의 결과로 납부할 것으로 예상되는 금액은 법인세부채로 인식합니다.

(16) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(17) 대손준비금

당사는 금융투자업규정에 근거하여 한국채택국제회계기준에 의한 대손충당금이 규정상 요구되는 충당금 적립액 합계금액에 미달하는 금액만큼을 대손준비금으로 적립하도록 요구받고 있습니다. 동 대손준비금은 이익잉여금에 대한 임의적립금 성격으로 기존의 대손준비금이 결산일 현재 적립하여야 하는 대손준비금을 초과하는 경우에는 그 초과금액을 환입 처리할 수 있고, 미처리결손금이 있는 경우에는 미처리결손금이 처리된 때부터 대손준비금을 적립하도록 합니다.

(18) 미적용 제・개정 기준서

제정・공표되었으나 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 아니한 주요 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다. 당사는 별도재무제표 작성시 다음의 제・개정 기준서 및 해석서를 조기적용하지 아니하였습니다.

다음의 재・개정 기준서는 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 판단됩니다.

- COVID-19 관련 임차료 면제/할인/유예(기업회계기준서 제1116호 '리스')
- 의도한 사용 전의 매각금액 (기업회계기준서 제1016호 '유형자산')
- 개념체계 참조 (기업회계기준서 제1103호 '사업결합')
- 부채의 유동/비유동 분류 (기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시')
- 기업회계기준서 제1117 호 '보험계약' 및 그 개정안

5. 금융위험관리

금융상품과 관련하여 당사는 신용위험, 시장위험, 가격(부동산)위험, 신탁사업위험 및 비재무위험에 노출되어 있습니다. 본 주석은 당사가 노출되어 있는 위의 위험에 대한 정보와 당사의 위험관리 목표, 정책, 위험 평가 및 관리 절차에 대해 공시하고 있습니다. 추가적인 계량적 정보에 대해서는 동 재무제표 전반에 걸쳐서 공시되어 있습니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

당기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
현금및예치금	133,361,608	32,441,609
당기손익-공정가치측정금융자산	133,784,421	88,615,421
상각후원가측정대출채권	303,514,236	368,196,470
기타금융자산(*)	40,644,259	54,255,826
합 계	611,304,524	543,509,326

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 신용위험 익스포저

당기말과 전기말 현재 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	133,361,608	-	-	133,361,608
상각후원가측정 대출채권				
등급1	36,728,133	-	-	36,728,133
등급2	-	214,621,329	-	214,621,329
등급3	-	-	173,150,856	173,150,856
대손충당금	(356,762)	(7,169,786)	(113,459,534)	(120,986,082)
소 계	36,371,371	207,451,543	59,691,322	303,514,236
기타금융자산(*)				
등급1	18,863,452	-	-	18,863,452
등급2	-	20,552,110	-	20,552,110
등급3	-	-	23,093,429	23,093,429
대손충당금	(19,186)	(1,548,399)	(20,297,147)	(21,864,732)
소 계	18,844,266	19,003,711	2,796,282	40,644,259
합 계	188,577,245	226,455,254	62,487,604	477,520,103

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기			
	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 투자업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다. 시장위험관리를 위하여 회사는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 적정한 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.

당기말 및 전기말 현재 차입부채의 잔존기간별 내역은 주석 16에서 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 적정한 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,준공지연, 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 등으로부터 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.

6. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	133,361,608	133,361,608	32,441,609	32,441,609
당기손익-공정가치측정금융자산	133,784,421	133,784,421	88,615,421	88,615,421
상각후원가측정대출채권	303,514,236	303,514,236	368,196,470	368,196,470
기타금융자산(*1)	40,644,259	40,644,259	54,255,826	54,255,826
금융자산총계	611,304,524	611,304,524	543,509,326	543,509,326
차입부채	254,967,577	254,967,577	252,825,390	252,825,390
기타금융부채(*2)	15,087,828	15,087,828	14,661,814	14,661,814
금융부채총계	270,055,405	270,055,405	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)

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

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금(*1)	-	133,361,608	-	133,361,608
당기손익-공정가치측정금융자산(*2)	19,220,000	-	114,564,421	133,784,421
상각후원가측정대출채권	-	-	303,514,236	303,514,236
기타금융자산(*3)	-	-	40,644,259	40,644,259
합 계	19,220,000	133,361,608	458,722,916	611,304,524

(*1) 현금은 장부금액과 공정가치가 동일합니다. 요구불예금의 경우 만기가 정해져 있지 아니하고, 즉시 현금화가 가능하므로 장부금액을 공정가치의 근사치로 간주하고 있습니다. 결산일 기준 잔존만기가 단기이거나 변동금리 상품은 장부금액을 공정가치로 간주합니다.
(*2) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입변수를 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.
(*3) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금(*1)	-	32,441,609	-	32,441,609
당기손익-공정가치측정금융자산(*2)	-	-	88,615,421	88,615,421
상각후원가측정대출채권	-	-	368,196,470	368,196,470
기타금융자산(*3)	-	-	54,255,826	54,255,826
합 계	-	32,441,609	511,067,717	543,509,326

(*1) 현금은 장부금액과 공정가치가 동일합니다. 요구불예금의 경우 만기가 정해져 있지 아니하고, 즉시 현금화가 가능하므로 장부금액을 공정가치의 근사치로 간주하고 있습니다. 결산일 기준 잔존만기가 단기이거나 변동금리 상품은 장부금액을 공정가치로 간주합니다.
(*2) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입변수를 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.
(*3) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	254,967,577	-	254,967,577
기타금융부채(*)	-	-	15,087,828	15,087,828
합 계	-	254,967,577	15,087,828	270,055,405

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기			
	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) 당기 및 전기 중 공정가치로 측정하는 금융상품의 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기						
	기초	매입/발행	매도/결제	수준3에서의 이동(*)	공정가치변동		기말
					당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	88,615,421	57,705,586	(12,073,351)	(19,220,000)	(463,235)	-	114,564,421

(*) 당기 중 코람코에너지리츠가 상장하여 수준3에서 수준1로 이동하였으며, 회사는 수준 간 이동을 발생시키는 사건이나 상황의 변동이 일어난 보고기간 말에 수준의 변동을 인식합니다.

(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

7. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	133,361,608	133,361,608
당기손익-공정가치측정금융자산	133,784,421	-	133,784,421
상각후원가측정대출채권	-	303,514,236	303,514,236
기타금융자산	-	40,644,259	40,644,259
합 계	133,784,421	477,520,103	611,304,524
금융부채			
차입부채	-	254,967,577	254,967,577
기타금융부채	-	15,087,828	15,087,828
합 계	-	270,055,405	270,055,405

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 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

8. 현금및예치금

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		제 21(당) 기	제 20(전) 기
현금및현금성자산	보통예금	15,358,608	1,072,693
	기타예치금	78,000,000	31,365,916
소 계		93,358,608	32,438,609
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	40,000,000	-
소 계		40,003,000	3,000
합 계		133,361,608	32,441,609

(2) 당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예치금 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		제 21(당) 기	제 20(전) 기
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000

9. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기				제 20(전) 기			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
판교에스디투	1,100,000	1,324,320	1,200,360	(123,960)	1,100,000	1,475,396	1,324,320	(151,076)
코크렙벽은호텔	1,999,993	2,404,136	2,300,500	(103,636)	1,999,993	2,717,771	2,404,136	(313,634)
코크렙청진제18호	6,481,025	6,677,737	6,746,571	68,834	6,481,024	6,732,453	6,677,737	(54,716)
코크렙청진제19호	5,283,672	5,477,332	5,554,681	77,349	5,283,672	5,462,760	5,477,332	14,573
코크렙광교	-	-	-	-	1,000,000	1,551,334	1,138,150	(413,184)
코크렙파인에비뉴	9,972,299	9,909,520	9,999,680	90,160	9,972,299	8,960,361	9,909,520	949,158
코크렙하우징	-	-	-	-	500,000	500,000	500,000	-
코크렙제30호	9,500,000	9,545,700	9,546,840	1,140	5,000,000	4,920,834	5,045,700	124,866
코크렙제31호	5,000,000	4,873,400	5,000,400	127,000	5,000,000	4,814,489	4,873,400	58,911
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	3,320,100	3,397,800	77,700	3,500,000	2,786,781	3,320,100	533,319
코람코가치부가형리테일1호모부동산투자회사	7,495,366	7,348,634	7,502,250	153,616	8,566,094	8,248,110	8,398,401	150,290
코크렙제36호	6,000,000	5,930,820	5,998,680	67,860	6,000,000	5,929,537	5,930,820	1,283
계룡코크렙제1호	2,800,000	2,800,000	2,700,588	(99,412)	58,920	58,920	58,920	-
코크렙TP	6,843,720	6,930,259	6,796,546	(133,713)	1,639,950	1,639,950	1,726,489	86,539
코람코가치부가형리테일2호모부동산투자회사	4,470,987	4,568,252	4,603,879	35,627	3,002,145	3,002,145	3,099,410	97,265
엘티코크렙제6호	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙제50호	300,000	300,000	300,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙제51호	5,000,000	5,075,500	5,150,600	75,100	5,000,000	5,000,000	5,075,500	75,500
코크렙제52호	2,000,000	2,000,000	2,099,933	99,933	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙상무(보통)	1,950,000	1,950,000	1,998,984	48,984	4,875,000	4,875,000	4,875,000	-
코크렙상무(우선)	2,925,000	2,925,000	2,998,476	73,476	-	-	-	-
코람코에너지리츠(*)	20,000,000	20,000,000	19,220,000	(780,000)	300,000	300,000	300,000	-
SKN 개발 PFV (오천)	1,336,500	1,336,500	1,399,692	63,192	-	-	-	-
SKN 개발 PFV (반포)	1,247,400	1,247,400	1,299,159	51,759	-	-	-	-
SKN 개발 PFV (암사)	303,600	303,600	303,600	-	-	-	-	-
SKN 개발 PFV (동작)	412,500	412,500	412,500	-	-	-	-	-
코크렙안양 PFV	2,100,000	2,100,000	2,200,330	100,330	-	-	-	-
케이비코크렙에이블	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코가치투자부동산3호위탁관리모부동산투자회사	1,131,894	1,131,894	1,131,319	(575)	-	-	-	-
주택도시기금	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기				제 20(전) 기			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
녹산이노밸리	-	-	-	-	70,000	70,000	70,000	-
대구세천 PFV	-	-	-	-	250,000	-	-	-
엠시티 PFV	-	-	-	-	250,000	-	-	-
고덕신도시 PFV	250,000	250,000	250,000	-	-	-	-	-
경산4산업단지 복합물류센터 PFV	250,000	250,000	250,000	-	-	-	-	-
모비우스타워 PFV	500,000	500,000	500,000	-	-	-	-	-
라싸디벨로프먼트 우선주(리츠)	500,000	500,000	500,109	109	-	-	-	-
라싸디벨로프먼트 우선주(신탁)	500,000	500,000	500,109	109	-	-	-	-
코람코퍼스텝제6호	500,000	543,015	546,855	3,840	500,000	537,560	543,015	5,455
코람코수익형제1호	503,400	518,457	518,391	(66)	503,400	515,109	518,457	3,348
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,732,450	5,637,950	(94,500)	5,000,000	5,336,400	5,732,450	396,050
코람코수익형2호	4,000,000	4,060,765	4,098,168	37,403	4,000,000	4,049,764	4,060,765	11,001
코람코PPFA사모부동산투자유한회사	200,000	204,088	205,304	1,216	200,000	202,718	204,088	1,370
코람코전문투자형사모수익형제6호	247,619	247,619	257,080	9,461	1,200,000	1,289,735	1,363,053	73,317
코람코전문투자형72호	100,000	98,106	94,071	(4,035)	100,000	98,646	98,106	(540)
코람코전문투자형73호	3,200,000	3,077,185	2,929,187	(147,998)	3,200,000	3,137,409	3,077,185	(60,223)
코람코전문투자형86호	100,000	98,749	94,426	(4,323)	100,000	99,972	98,749	(1,223)
코람코전문투자형87호	1,560,000	1,504,589	1,439,084	(65,505)	1,560,000	1,559,735	1,504,589	(55,146)
코람코전문투자형93호	10,000	10,029	10,017	(12)	10,000	10,000	10,029	29
코람코전문투자형115호	10,000	10,000	9,976	(24)	-	-	-	-
코람코전문투자형125호	5,250,000	5,250,000	5,091,765	(158,235)	-	-	-	-
코람코전문투자형127호	100,000	100,000	88,561	(11,439)	-	-	-	-
합 계	132,834,975	134,247,656	133,784,421	(463,235)	87,422,497	87,082,889	88,615,421	1,532,532

(*) 당기 중 코스피 상장되어 비상장주식에서 상장주식으로 대체되었습니다.

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
기초	88,615,421	73,921,183
취득	57,705,586	16,129,358
처분	(12,073,351)	(2,967,652)
공정가치 변동	(463,235)	1,532,532
기말	133,784,421	88,615,421

10. 종속기업투자

(1) 당기말과 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	소재지	결산일	취득원가	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
				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) 당기 중 청산되어 종속기업에서 제외되었습니다.

(2) 당기와 전기의 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제 21(당) 기				
회사명	자 산	부 채	영업손익	당기순손익
(주)코람코자산운용	38,016,143	10,836,390	19,797,772	15,456,625
부산정관신도시제일차(주)	23,330,734	23,332,168	(1,435)	(1,435)
부산정관신도시제이차(주)	27,410,679	27,410,778	(99)	(99)

(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

11. 상각후원가측정대출채권

(1) 당기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	3,699,503	1.00%	3,564,551	1.00%
기타	1,162,255	-	2,779,433	-
소 계	4,861,758		6,343,984	
대손충당금	(616,853)		-	
신탁대출채권				
경남 사천시 동금동	5,662,000	6.00%	5,790,000	6.00%
세종 어진동	51,205,000	5.12%	78,346,000	5.12%
진주 혁신도시	13,410,745	7.00%	13,275,000	7.00%
인천 송림5구역	10,961,700	7.00%	3,907,000	7.00%
파주 당동리	220,000	7.50%	24,684,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	1,004,000	7.50%	-	-
인천 중산동	6,190,600	7.50%	3,550,000	7.50%
김포 장기동	-	7.50%	10,200,000	7.50%
광주 쌍암동	5,571,732	7.50%	2,000,000	7.50%
울산 동구 방어동	5,813,000	7.00%	28,454,000	7.00%
광주 매월동 2차	-	7.50%	385,000	7.50%
제주 연동	-	7.00%	765,014	7.00%
경기 포천	-	7.00%	2,959,730	7.00%
충남 홍성	-	7.00%	3,600,000	7.00%
포항 죽도동	29,742,000	7.00%	27,851,000	7.00%
청주 북부터미널	-	7.50%	5,676,000	7.50%
이천 고백리	-	7.50%	63,000	7.50%
창원 남문지구	8,422,320	7.00%	12,700,000	7.00%
원주 우산동	-	7.50%	8,261,000	7.50%
강릉 교동	7,349,405	7.50%	4,376,000	7.50%
서천 장항	13,756,000	7.50%	13,856,000	7.50%
춘천 소양로1가	12,900,000	4.50%	6,723,000	7.50%
강릉 안현동	4,107,396	7.50%	5,526,000	7.50%
부산 정관2차	36,709,689	7.00%	39,777,502	7.00%
시흥 월곶동	9,586,000	7.00%	7,820,000	7.00%
부산 정관3차	36,774,436	7.50%	37,277,356	7.50%
아산 법곡동	6,157,411	7.00%	12,434,356	7.00%
속초 조양동	-	7.50%	5,107,000	7.50%
청주시 복대동	6,651,965	7.50%	15,344,000	7.50%
당진 우강면	26,876,300	7.50%	11,811,840	7.50%

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
여수 국동	10,589,000	7.50%	80,000	7.50%
거제 장승포	34,890,000	7.00%	31,067,000	7.00%
통영 무전동	2,070,000	7.00%	2,310,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	-	7.00%	2,200,000	7.00%
안동 용상동	-	7.00%	25,975,000	7.00%
양산 삼호동	-	7.50%	1,930,000	7.50%
인천 주안동	7,943,860	7.00%	4,500,344	7.00%
서울 도봉구	14,279,261	7.00%	2,916,520	7.00%
천안 사직구역	3,291,862	7.00%	1,030,900	7.00%
창원 용원동	34,927,900	7.00%	-	-
부산 송정동	11,251,930	7.50%	-	-
인천 작전동	390,000	6.00%	-	-
인천 중구 송월아파트	933,048	6.00%	-	-
소 계	419,638,560		464,529,561	
대손충당금	(120,369,229)		(102,677,075)	
합 계	303,514,236		368,196,470	

(2) 당기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만기	제 21(당) 기			제 20(전) 기		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	28,750	207,890,131	207,918,881	34,000	190,109,516	190,143,516
6개월 초과 1년 이내	1,221,005	61,794,000	63,015,005	2,873,433	55,185,355	58,058,788
1년 초과 5년 이내	3,612,003	149,954,429	153,566,432	3,436,551	219,234,690	222,671,241
합 계	4,861,758	419,638,560	424,500,318	6,343,984	464,529,561	470,873,545

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	21,364,479	268,571,839	180,937,227	470,873,545
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(24,684,000)	24,684,000	-
실행(회수)	15,363,654	(29,266,510)	(28,075,986)	(41,978,842)
제각	-	-	(4,394,385)	(4,394,385)
기말	36,728,133	214,621,329	173,150,856	424,500,318

(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	(22,476,840)	26,076,840	(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	21,364,479	268,571,839	180,937,227	470,873,545

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	187,288	13,428,594	89,061,193	102,677,075
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(1,234,200)	1,234,200	-
대손충당금 전입(환입)	169,473	(5,024,607)	27,558,526	22,703,392
제각	-	-	(4,394,385)	(4,394,385)
기말(*)	356,761	7,169,787	113,459,534	120,986,082

(*) 당사는 대출채권의 부도 data가 축적되었다고 판단하여 당기부터 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	566,849	9,732,781	38,920,215	49,219,845
기말	187,288	13,428,594	89,061,193	102,677,075

12. 대손준비금

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

(1) 당기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
대손준비금 기적립액	15,135,101	13,839,322
대손준비금 적립예정액	49,767,792	1,295,779
대손준비금 예정잔액	64,902,893	15,135,101

(2) 당기 및 전기의 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
대손준비금 적립예정액	49,767,792	1,295,779
대손준비금 반영후 조정손익	(27,663,414)	20,332,924
대손준비금 반영후 주당 조정손익	(-)11,955원	9,241원

13. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	4,606,445	(3,419,066)	1,187,379
사용권자산	12,958,265	(4,756,184)	8,202,081
합 계	17,564,710	(8,175,250)	9,389,460

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기		
	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) 당기와 전기의 유형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
기타의유형자산	1,447,929	366,862	(5,952)	(621,460)	1,187,379
사용권자산					
건물	8,622,798	1,403,462	-	(2,346,624)	7,679,636
차량	459,207	349,846	(45,126)	(241,482)	522,445
소 계	9,082,005	1,753,308	(45,126)	(2,588,106)	8,202,081
합 계	10,529,934	2,120,170	(51,078)	(3,209,566)	9,389,460

(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	(5,861)	(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	(154,757)	(2,888,564)	10,529,934

(*) 사용권자산은 기업회계기준서 제1116호 도입으로 인한 변경 후 금액입니다.

14. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,349,693	-	(1,853,329)	3,496,364
기타의무형자산	5,238,388	(2,000,692)	-	3,237,696
합 계	10,588,081	(2,000,692)	(1,853,329)	6,734,060

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,360,516	-	(2,046,977)	3,313,539
기타의무형자산	2,393,330	(1,821,798)	-	571,533
합 계	7,753,846	(1,821,798)	(2,046,977)	3,885,071

(2) 당기와 전기의 무형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기					
	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	기 말
회원권	3,313,539	1,612,066	(1,429,240)	-	-	3,496,365
기타의무형자산	571,532	2,845,058	-	(178,895)	-	3,237,695
합 계	3,885,071	4,457,124	(1,429,240)	(178,895)	-	6,734,060

(단위 : 천원)

구 분	제 20(전) 기					
	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상(*)	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

(*) 회생절차 발생한 회원권으로 인해 해당 회원권의 50% 만큼 손상을 인식하였습니다.

15. 기타자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
기타금융자산		
미수금	19,108,435	21,500,375
미수금대손충당금	(370,810)	(112,087)
미수수익	38,515,435	37,283,400
미수수익대손충당금	(21,493,922)	(10,014,311)
보증금	4,885,121	5,598,449
소 계	40,644,259	54,255,826
기타비금융자산		
선급금	746,978	1,938,602
선급금대손충당금	(7,501)	(7,501)
선급비용	1,422,829	6,300,719
소 계	2,162,306	8,231,820
합 계	42,806,565	62,487,646

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	19,935,555	25,580,107	18,866,562	64,382,224
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	(300,000)	(4,129,141)	4,429,141	-
실행(회수)	(772,103)	(898,856)	(202,274)	(1,873,233)
기말	18,863,452	20,552,110	23,093,429	62,508,991

(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)	2,023,274	15,099,692	6,889,361	24,012,327
제각	-	-	(524,708)	(524,708)
기말	19,935,555	25,580,107	18,866,562	64,382,224

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

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	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	(750)	(495,983)	496,733	-
대손충당금 전입(환입)	(23,418)	1,185,173	10,576,579	11,738,334
기말(*)	19,186	1,548,399	20,297,147	21,864,732

(*) 당사는 대출채권의 부도 data가 축적되었다고 판단하여 당기부터 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

16. 차입부채

(1) 당기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율(%)	제 21(당) 기	제 20(전) 기
일반차입금	산업은행 등	2.44 ~ 3.98	88,000,000	68,000,000
회사채	사모사채	3.90 ~ 4.20	87,000,000	135,000,000
발행어음	-	2.10 ~ 2.25	80,000,000	50,000,000
소 계			255,000,000	253,000,000
사채할인발행차금			(32,423)	(174,610)
합 계			254,967,577	252,825,390

(2) 당기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만 기	제 21(당)기 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	기업어음	합 계
2021년	83,000,000	65,000,000	80,000,000	228,000,000
2022년	5,000,000	22,000,000	-	27,000,000
합 계	88,000,000	87,000,000	80,000,000	255,000,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)

만 기	제 20(전)기 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

17. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
기타금융부채(*)		
미지급금	486,943	169,472
미지급비용	6,560,126	5,836,940
리스부채	8,040,759	8,655,402
소 계	15,087,828	14,661,814
기타비금융부채		
복구충당부채	703,087	633,963
연차미지급금	570,370	548,406
선수금	7,697,653	14,746,004
예수금	5,465,894	24,881,840
소 계	14,437,004	40,810,213
합 계	29,524,832	55,472,026

(*) 리스부채를 제외한 기타금융부채의 유동성 위험 양적공시는 생략하였습니다.

18. 리스부채

(1) 당기 및 전기 중 기업회계기준서 제1116호의 소액 기초자산 리스 중 리스 부채측정에 포함되지 않는 리스료는 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
소액 기초자산 리스료	6,746	7,076
12개월 이내 리스기간 종료 리스료	-	6,534
합 계	6,746	13,610

(2) 당기말과 전기말 현재 리스부채의 만기 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
1년 이내	3,079,676	2,447,114
1년 초과 5년 이내	5,387,390	6,860,632
합 계	8,467,066	9,307,746

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

(단위:천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
리스의 총 현금유출액	2,561,032	2,236,878

(4) 당기 및 전기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
이자비용	301,922	337,103

19. 자본금

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
발행할 주식의 총수	8,000,000주	5,600,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수	3,218,596주	2,204,563주
보통주 자본금	16,092,980	11,022,815

(2) 당사는 2020년 10월 16일 이사회결의에 의하여 다음과 같이 주주배정 유상증자를 실시하였습니다.

구 분	제 21(당) 기
증자목적	재무건전성 제고 및 운영자금 확보
신주의 종류	보통주
신주의 수	1,014,033주
신주 발행가액	65,000원

(3) 주식발행초과금 내역

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
주식발행초과금(*)	61,514,260	702,663

당사는 2020년 중 유상증자로 인하여 액면을 초과하여 납입된 60,842백만원에서 발행비용 30백만원을 차감한 60,812백만원을 주식발행초과금으로 처리하였습니다.

20. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
이익준비금(*1)	5,684,099	5,684,099
대손준비금	15,135,101	13,839,322
신탁사업적립금(*2)	11,022,815	11,022,815
미처분이익잉여금	243,758,114	226,249,979
합 계	275,600,129	256,796,215

(*1) 상법상 이익준비금은 회사가 자본금의 50%에 달할 때까지 매결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(*2) 금융투자업규정에 의한 "부동산신탁업자의 회계처리기준" 제7조에 따라 납입자본금에 달할 때까지 매년 당기순이익의 10분의 1이상을 신탁사업적립금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 적립금은 현금으로 배당할 수 없으며, 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(2) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
	처분예정일: 2021년 3월 30일		처분확정일: 2020년 3월 31일	
Ⅰ. 미처분이익잉여금		243,758,114		226,249,979
1. 전기이월미처분이익잉여금	221,653,736		204,621,276	
2. 당기순이익	22,104,378		21,628,703	
Ⅱ. 이익잉여금 처분액		57,281,894		4,596,243
1. 신탁사업적립금 전입	2,210,438		-	
2. 대손준비금 전입	49,767,792		1,295,779	
3. 현금배당 (주당배당금(액면배당률): 당기: 1,500원(30%) 전기: 1,500원(30%))	4,821,513		3,300,464	
4. 이익준비금 전입	482,151		-	
Ⅲ. 차기이월미처분이익잉여금		186,476,220		221,653,736

21. 수수료수익

(1) 당기 및 전기 중 고객과의 계약에서 인식한 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
수수료수익		
자산관리수익	35,211,824	19,873,496
신탁수익		
토지신탁보수(*)	37,193,465	55,350,712
관리신탁보수	27,667	20,000
처분신탁보수	12,528	169,187
담보신탁보수	2,353,488	3,140,693
분양관리신탁보수	45,454	226,750
기타보수	252,273	48,571
소 계	39,884,875	58,955,913
대리업무보수	1,311,872	1,068,059
합 계	76,408,571	79,897,468

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

(2) 당기 및 전기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		제 21(당) 기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		16,549,446	18,662,378	35,211,824
신탁수익	토지신탁보수	-	37,193,465	37,193,465
	관리신탁보수	-	27,667	27,667
	처분신탁보수	12,528	-	12,528
	담보신탁보수	2,353,488	-	2,353,488
	분양관리신탁보수	-	45,454	45,454
	기타보수	-	252,273	252,273
	소계	2,366,016	37,518,859	39,884,875
대리업무보수		-	1,311,872	1,311,872
합 계		18,915,462	57,493,109	76,408,571

(단위 : 천원)

구 분		제 20(전) 기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		6,775,865	13,097,631	19,873,496
신탁수익	토지신탁보수	-	55,350,712	55,350,712
	관리신탁보수	-	20,000	20,000
	처분신탁보수	169,187	-	169,187
	담보신탁보수	3,140,693	-	3,140,693
	분양관리신탁보수	-	226,750	226,750
	기타보수	-	48,571	48,571
	소계	3,309,880	55,646,033	58,955,913
대리업무보수		-	1,068,059	1,068,059
합 계		10,085,745	69,811,723	79,897,468

22. 금융손익

당기 및 전기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
금융수익		
이자수익		
예치금이자	334,500	288,395
신탁계정대이자	21,075,928	32,884,162
기타이자	83,967	79,324
소 계	21,494,395	33,251,881
배당금수익	14,007,944	5,265,897
기타금융수익		
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	-	1,532,532
기타수익(*)	4,170,524	1,215,841
소 계	4,170,524	2,748,373
합 계	39,672,863	41,266,151
금융비용		
이자비용		
차입금이자	2,434,224	5,191,693
회사채이자	5,360,670	5,357,587
기업어음이자	3,034,651	343,870
리스부채이자	301,922	337,103
기타이자	24,685	23,797
소 계	11,156,152	11,254,050
기타금융비용		
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	463,235	-
당기손익-공정가치측정 금융자산처분손실	-	7,128
합 계	11,619,387	11,261,178

(*) 당기손익-공정가치측정금융자산 중 발행자가 청산하는 경우에만 대금을 회수할 수 있는 일부 금융상품 중 정관상 존속기간이 정해진 기업의 분배금입니다.

23. 판매비와관리비

당기 및 전기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
급여	24,683,179	23,445,256
퇴직급여	1,447,898	1,271,661
복리후생비	2,897,798	3,216,657
전산운용비	211,524	195,334
임차료	100,274	66,689
지급수수료	3,193,311	6,561,472
접대비	2,003,001	1,822,418
광고선전비	91,459	222,463
감가상각비	3,209,566	2,888,564
연수비	24,888	79,348
무형자산상각비	178,895	135,289
세금과공과금	1,303,394	1,480,464
등기소송비	767,068	401,118
회의비	11,772	128,099
인쇄비	146,872	62,119
여비교통비	247,069	308,922
차량유지비	666,083	664,693
소모품비	80,577	133,544
수도광열비	15,349	15,283
보험료	651,020	546,413
행사비	99,800	52,697
기타	234,226	242,251
합 계	42,265,023	43,940,754

24. 기타영업손익

당기 및 전기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
기타영업비용		
신탁위험충당부채전입액	487,261	-
기타대손상각비	258,723	119,588
기타	300,000	-
합 계	1,045,984	119,588

25. 영업외손익

당기 및 전기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
영업외수익		
유형자산처분이익	149,323	3,800
기타(*)	345,796	20,000,405
합 계	495,119	20,004,205
영업외비용		
유형자산처분손실	-	34,722
무형자산처분손실	9,240	44,982
무형자산손상차손	-	350,700
기부금	10,000	27,103
기타	42,572	-
합 계	61,812	457,507

(*) 2016년도에 인식하였던 임직원 특별성과급 등에 대한 미지급비용 200억원을 전기 중 환입함에 따라 발생하였습니다.

26. 법인세

(1) 당기와 전기의 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
법인세 부담액(법인세추납액・환급액포함)	7,180,545	4,277,614
일시적차이로 인한 이연법인세변동액	(1,883,578)	2,711,174
총법인세효과	5,296,967	6,988,788
기타	-	52,537
법인세비용	5,296,967	7,041,325

(2) 당기와 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용 간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
법인세비용차감전순이익(①)	27,401,345	28,670,028
적용세율에 따른 세부담액	6,169,125	6,476,147
조정사항		
영구적차이	(887,235)	35,341
투자・상생협력 촉진 세제(*)	-	477,320
기타	15,077	52,517
계	(872,158)	565,178
법인세비용(②)	5,296,967	7,041,325
유효세율(%)(②/①)	19.33	24.56

(*) 자기자본이 500억원을 초과하는 기업 등이 2017년부터 2020년까지 투자, 임금 또는 배당 등으로 사용하지 아니하는 경우 그 미환류소득에 대하여 20%의 법인세를 추가로 과세하는 제도로서 2017년 12월 세법 개정시 조세특례제한법으로 이관하면서 명칭이 기업소득환류세제에서 투자・상생협력 촉진세제로 변경되었습니다.

(3) 당기와 전기 중 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제 21(당) 기		
	기초	증가(감소)	기말
차감할 일시적차이			
감가상각비	53,508	59,828	113,336
무형자산손상차손	1,808,328	45,000	1,853,328
당기손익-공정가치측정금융자산손상차손	500,000	-	500,000
대손충당금	4,180,311	(3,693,050)	487,261
대손금	624,708	4,394,385	5,019,093
복구충당부채	633,963	69,124	703,087
연차충당부채	562,074	8,296	570,370
리스부채	245,296	154,210	399,506
보증금현재가치할인차금	274,253	25,928	300,181
미수이자	-	5,979,850	5,979,850
소 계	8,882,441	7,043,571	15,926,012
세율(%)	24.20		24.20
차감할 일시적차이로 인한 이연법인세자산	2,149,551		3,854,095
가산할 일시적차이			
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(1,692,924)	743,477	(949,447)
사용권자산	(274,253)	(25,928)	(300,181)
사용권자산처분이익	(90)	(68)	(158)
보증금현재가치할인차금이자수익	(46,863)	(54,913)	(101,776)
기타의유형자산	(450,740)	77,240	(373,500)
소 계	(2,464,870)	739,808	(1,725,062)
세율(%)	24.20		24.20
가산할 일시적차이로 인한 이연법인세부채	(596,499)		(417,465)
이연법인세자산	1,553,052		3,436,630

(단위: 천원)

구 분	제 20(전) 기		
	기초	증가(감소)	기말
차감할 일시적차이			
감가상각비	11,593	41,915	53,508
무형자산손상차손	1,696,277	112,051	1,808,328
당기손익-공정가치측정금융자산손상차손	500,000	-	500,000
대손충당금	-	4,180,311	4,180,311
대손금	100,000	524,708	624,708
복구충당부채	583,021	50,942	633,963
연차충당부채	589,495	(27,421)	562,074
리스부채	-	245,296	245,296
보증금현재가치할인차금	-	274,253	274,253
미지급비용	15,000,000	(15,000,000)	-
소 계	18,480,386	(9,597,945)	8,882,441
세율(%)	24.20		24.20
차감할 일시적차이로 인한 이연법인세자산	4,472,253		2,149,551
가산할 일시적차이			
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(320,916)	(1,372,008)	(1,692,924)
사용권자산	-	(274,253)	(274,253)
사용권자산처분이익	-	(90)	(90)
보증금현재가치할인차금이자수익	-	(46,863)	(46,863)
기타의유형자산	(538,702)	87,962	(450,740)
소 계	(859,618)	(1,605,252)	(2,464,870)
세율(%)	24.20		24.20
가산할 일시적차이로 인한 이연법인세부채	(208,028)		(596,499)
이연법인세자산	4,264,226		1,553,052

27. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)		
구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
보통주당기순이익	22,104,378,057	21,628,702,927
가중평균유통보통주식수	2,313,903주	2,200,309주
기본주당이익	9,553원	9,830원

② 보통주순이익 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
당기순이익	22,104,378,057	21,628,702,927

③ 가중평균유통보통주식수 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 21(당) 기			
	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2020.01.01 ~ 2020.12.31	2,204,563	366	806,870,058
유상증자	2020.11.21 ~ 2020.12.31	1,014,033	41	41,575,353
자기주식효과	2020.01.01 ~ 2020.12.31	(4,254)	366	(1,556,964)
합 계				846,888,447
가중평균유통보통주식수				2,313,903

(단위 : 주)				
구 분	제 20(전) 기			
	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2019.01.01 ~ 2019.12.31	2,204,563	365	804,665,495
자기주식효과	2019.01.01 ~ 2019.12.31	(4,254)	365	(1,552,710)
합 계				803,112,785
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

28. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	메리츠화재보험	5,000,000	2020.7.24 ~ 2021.7.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 9,084백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과차입금 약정(총 3,570억원)을 체결하고 있으며, 당기말 현재 사용액은 2,550억원입니다.

(3) 기타약정

당사는 정관2차 토지신탁사업 관련 500억원에 대한 재매입 의무를보유하고 있습니다. 당사의 경영진은 상기 약정으로 인해 재무상태에 미치는 영향이 중요하지 않은 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 소송 사건

당기말 현재 당사가 업무수탁자 지위와 관련하여 국내에서 피고로 계류 중인 소송사건은 160건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류 중인 소송사건은 72건으로서 토지 및 건물 명도청구, 부당이득금 반환 등과 관련된 소송입니다. 당기말 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.

29. 특수관계자와의 거래

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

① 당기말

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
종속기업	(주)코랑코자산운용(*2)	
종속기업	피에스제이지(주)(*3)	
종속기업	피지에프(주)(*3)	
종속기업	부산정관신도시제일차(주)(*3)(*4)	
종속기업	부산정관신도시제이차(주)(*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)케이앤씨뮤직	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)스텝하이	
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)케이엔이글로벌	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)모노링크(*5)	
계열기업	(주)에프엠인터내셔날	
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)	
계열기업	엘에프리조트(*8)	
기타의 특수관계자	(주)티코(*9)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*10)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*9)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*10)

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*9)	
기타의 특수관계자	코람코오천프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	코람코암사프로젝트 금융투자주식회사(*6)(*9)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*10)	
기타의 특수관계자	(주)플럭서스(*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 60.25%소유한 지배기업입니다.
(*2) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분율 100%를 소유한 종속회사입니다.
(*3) 피지에프(주), 피에스제이지(주)는 당기 중 정리되어 종속기업에서 제외되었으며, 부산정관신도시제일차(주), 부산정관신도시제이차(주)는 당기 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 당기 중 계열기업인 (주)엘에프푸드에 흡수합병되어 특수관계자에서 제외되었습니다.
(*6) 당기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 취득하였습니다.
(*7) 당기 중 계열기업인 (주)동아티브이가 신규로 취득하여 지배기업인 (주)LF의 종속기업으로 분류되었습니다.
(*8) 당기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 설립하였습니다.
(*9) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.
(*10) 계열기업의 관계기업입니다.
(*11) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.
(*12) 당기 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.

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
계열기업	(주)레베누스	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)동아티브이	PT. Three Six World
계열기업	(주)케이앤씨뮤직	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)스텝하이	
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)케이엔이글로벌	
계열기업	(주)모노링크	
계열기업	(주)에프엠인터내셔날	
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	(주)티코(*4)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*4)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*4)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*4)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*5)	
기타의 특수관계자	(주)플럭서스(*5)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*5)	
기타의 특수관계자	(주)태인수산(*6)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*6)	

(*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) 자산유동화를 위한 구조화기업으로 투자자 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.
(*4) 지배기업인 (주)LF의 관계회사입니다.
(*5) 계열기업의 관계기업입니다.
(*6) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자명	거래내용	제 21(당) 기	제 20(전) 기
(주)코람코자산운용	배당금수익	6,000,000	2,000,000
코람코오천프로젝트금융투자(주)	수수료수익	1,015,000	-
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	945,000	-
코람코동작프로젝트금융투자(주)	수수료수익	405,000	-
코람코암사프로젝트금융투자(주)	수수료수익	335,000	-
코크랩안양(주)	수수료수익	2,332,787	-
(주)LF	배당금의 지급	1,677,927	-

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자명	구분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
피에스제이지(주)	대여금	-	2,779,433
피지에프(주)	선급비용	-	517,808
부산정관신도시제일차(주)	대여금	513,315	-
부산정관신도시제이차(주)	대여금	648,940	-
코람코오천프로젝트금융투자(주)	매출채권	192,500	-
코람코반포프로젝트금융투자(주)	매출채권	192,500	-
코람코동작프로젝트금융투자(주)	매출채권	192,500	-
코람코암사프로젝트금융투자(주)	매출채권	192,500	-
코크랩안양(주)	매출채권	332,787	-

(4) 당기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계구분	회사명	현금출자
지배기업	(주)LF	50,897,080
계열기업	코크랩안양(주)	2,100,000

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

(단위: 천원)

특수관계자명	구분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
피에스제이지(주)	자금보충약정	-	50,000,000
피지에프(주)	비용상환청구권 재매입약정	-	36,000,000
부산정관신도시제일차	자금보충약정	23,000,000	-
부산정관신도시제이차	자금보충약정	27,000,000	-

(6) 당기 및 전기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
단기종업원급여	7,670,264	8,141,440
퇴직급여	488,587	305,849
합 계	8,158,851	8,447,289

30. 현금흐름표

(1) 당기 및 전기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 21(당) 기	제 20(전) 기
미수수익의 제각	-	524,708
사용권자산 및 리스부채 인식	1,637,722	1,502,855
대출채권의 제각	4,394,385	-

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제 21(당) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	252,825,390	1,959,590	182,597	254,967,577
리스부채	8,655,402	(2,252,365)	1,637,722	8,040,759
합 계	261,480,792	(292,775)	1,820,319	263,008,336

(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

31. 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 있으며 당사는 이러한 상황을 지속적으로 모니터링하고 있습니다. 보고기간말 현재 COVID-19로 인해 당사에 미치는 특별한 영향은 없을것으로 판단하고 있으나, 재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있습니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 코람코자산신탁의 2020년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

대표이사 귀중 2021년 3월 12일

우리는 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 코람코자산신탁의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "2020년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영자의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태 평가보고는 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토 기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

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 추정 시에는 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 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2020년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태

대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

(주)코람코자산신탁
주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2020년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 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 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준 제5장(중소기업에 대한 적용)을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 보고 내용의 기재사항을 직접 확인 검토하였습니다.

2021년 1월 20일

대 표 이 사 정 준 호 (서명)

내부회계관리자 홍 은 기 (서명)

jmchoi

★내부회계관리제도운영실태보고서(2020년)_서명

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코자산신탁			
감사대상 사업연도	2020년 01월 01일	부터	2020년 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	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	4	1	1	4	6	5	6	0	0	0	0	11	17
투입 시간	분·반기검토	6	7	32	58	361	404	495	284	0	0	0	0	894	753
	감사	10	49	20	51	52	381	350	138	0	0	0	0	432	619
	합계	16	56	52	109	413	785	845	422	0	0	0	0	1326	1372

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2020.07.16				1	일	
	주요내용	예비적 분석적 절차 수행, 계정별 감사방법 및 절차계획, 중요성 산정 등						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2020.12.21~2020.12.23	3	일	4	명	1	명	중간감사 및 내부회계관리 제도 검토
	2021.01.18~2021.01.19	2	일	5	명	1	명	기말감사
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2021.01.04				1	일	
	실사(입회)장소	코람코자산신탁 본사						
	실사(입회)대상	회원권						

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	O	변호사조회	O
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2020년 8월 10일, 2021년 2월 26일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-		-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 08월 10일	홍명국 상무	대면보고	외부감사 계획(감사 목적 및 수행기준, 단계별 일정 및 수행절차
2	2021년 02월 26일	홍명국 상무	대면보고	외부감사 결과(주요 감사절차 및 감사결과)