

주식회사 코람코자산신탁

반기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 19(당) 기 반기

2018년 01월 01일 부터

2018년 06월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I.	반기재무제표 검토보고서 -----	1
II.	(첨부)반기재무제표	
	반기재무상태표 -----	4
	반기포괄손익계산서 -----	5
	반기자본변동표 -----	6
	반기현금흐름표 -----	7
	주석 -----	9

반기재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2018년 8월 14일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 반기 재무제표는 2018년 6월 30일 현재의 재무상태표, 2018년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 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 아니합니다.

검토의견

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

기타사항

비교표시된 2017년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표는 타감사인이 검토하였으며, 이 감사인의 2017년 8월 11일의 검토보고서에는 동 재무제표가 한국채택국제회계기준에 따라 중요성 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였다고 표명하고 있습니다.

또한 2017년 12월 31일 종료되는 보고기간의 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 이 감사인의 2018년 2월 20일 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2018년 8월 14일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 반기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반 기 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁

제 19(당) 기 반기

2018년 01월 01일 부터

2018년 06월 30일 까지

제 18(전) 기 반기

2017년 01월 01일 부터

2017년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 윤용로

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

(전 화) 02-787-0000

반기재무상태표

제 19(당) 기 반기 2018년 06월 30일 현재

제 18(전) 기 2017년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 19(당) 반기	제 18(전) 기
자 산			
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	31,960,966,624	14,054,202,179
II. 매도가능금융자산	5, 6, 8	-	79,953,176,077
III. 당기손익-공정가치측정금융자산	5, 6, 9	83,815,163,623	-
IV. 종속기업투자	10	10,000,000,000	10,000,000,000
V. 대출채권	4, 5, 6, 11	-	264,401,979,870
VI. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 12	286,060,542,496	-
VII. 유형자산	14	1,964,510,273	2,218,996,247
VIII. 무형자산	15	4,755,736,746	4,840,296,614
IX. 이연법인세자산	26	4,189,663,256	4,290,942,312
X. 기타자산	4, 5, 6, 16	36,358,978,012	29,294,750,753
자산총계		459,105,561,030	409,054,344,052
부 채			
I. 차입부채	5, 6, 17	152,931,091,467	117,000,000,000
II. 당기법인세부채	26	6,991,609,377	9,059,070,208
III. 기타부채	5, 6, 18	58,935,769,580	66,753,113,825
부채총계		218,858,470,424	192,812,184,033
자 본			
I. 자본금	19	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. 기타포괄손익누계액		-	263,566,436
V. 이익잉여금	20	228,623,708,406	204,355,211,383
자본총계		240,247,090,606	216,242,160,019
부채와자본총계		459,105,561,030	409,054,344,052

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

반 기 포 괄 손 익 계 산 서

제 19(당) 기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 6월 30일까지
제 18(전) 기 반기 2017년 1월 1일부터 2017년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 19(당) 반기		제 18(전) 반기	
		3개월	누적	3개월	누적
I. 영업수익		22,466,453,578	54,774,039,487	27,372,640,941	50,154,852,564
1. 수수료수익	21	19,226,953,788	37,122,771,192	21,542,177,235	40,155,242,755
집합투자기구운용보수		2,374,529,515	5,221,956,990	3,294,298,809	8,063,116,051
신탁수익		16,451,559,456	31,182,464,856	17,560,942,177	30,742,057,161
대리업무보수		400,864,817	718,349,346	686,936,249	1,350,069,543
2. 금융수익	22	6,687,303,130	17,651,268,295	5,815,463,706	9,984,609,809
이자수익		4,881,227,775	9,757,182,126	3,668,190,331	6,925,963,033
배당금수익		1,300,626,857	7,388,637,671	2,147,273,375	3,041,457,308
금융자산관련수익		505,448,498	505,448,498	-	17,189,468
3. 기타영업수익	24	(3,447,803,340)	-	15,000,000	15,000,000
기타자산대손충당금환입		-	-	15,000,000	15,000,000
상각후원가측정대출채권 대손충당금환입		(3,447,803,340)	-	-	-
II. 영업비용		11,012,399,018	20,267,432,635	9,631,572,629	20,485,322,743
1. 금융비용	22	988,657,670	2,095,598,189	800,393,096	1,454,863,761
이자비용		1,040,739,145	2,095,598,189	800,393,096	1,454,863,761
금융자산관련비용		(52,081,475)	-	-	-
2. 대손상각비		2,105,489,097	2,105,489,097	1,719,789,000	3,300,762,101
3. 판매비와관리비	23	7,818,252,251	15,966,345,349	7,091,565,547	14,637,037,632
4. 기타영업비용	24	100,000,000	100,000,000	19,824,986	1,092,659,249
기타대손상각비		100,000,000	100,000,000	-	1,072,834,263
계약해지손실		-	-	19,824,986	19,824,986
III. 영업이익		11,454,054,560	34,506,606,852	17,741,068,312	29,669,529,821
IV. 영업외수익	25	13,575,557	13,585,668	1,153,153	1,163,652
V. 영업외비용	25	-	121,910,000	96,334,067	207,180,073
VI. 법인세비용차감전순이익		11,467,630,117	34,398,282,520	17,645,887,398	29,463,513,400
VII. 법인세비용	26	2,864,552,887	7,092,888,433	4,362,627,575	7,154,756,879
VIII. 반기순이익		8,603,077,230	27,305,394,087	13,283,259,823	22,308,756,521
IX. 기타포괄손익		-	-	7,088,370	(32,546,486)
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		-	-	7,088,370	(32,546,486)
매도가능금융자산평가손익		-	-	7,088,370	(32,546,486)
X. 총포괄이익		8,603,077,230	27,305,394,087	13,290,348,193	22,276,210,035
XI. 주당순이익					
기본주당이익	27	3,910	12,410	6,037	10,139

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

반기 자본 변동표

제 19(당) 기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 6월 30일까지
제 18(전) 기 반기 2017년 1월 1일부터 2017년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타 포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2017년 1월 1일 (전기초)	10,498,935,000	702,663,200	(102,096,000)	226,584,154	165,269,240,597	176,595,326,951
반기순이익	-	-	-	-	22,308,756,521	22,308,756,521
매도가능금융자산평가손실	-	-	-	(32,546,486)	-	(32,546,486)
배당금 지급	523,880,000	-	-	-	(3,667,182,750)	(3,143,302,750)
2017년 06월 30일 (전반기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	194,037,668	183,910,814,368	195,728,234,236
2018년 1월 1일 (당기초)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	263,566,436	204,355,211,383	216,242,160,019
회계기준 변경에 따른 자본변동 효과	-	-	-	(263,566,436)	263,566,436	-
2018년 1월 1일 (당기초) 회계기준 변경효과 반영 후	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	204,618,777,819	216,242,160,019
반기순이익	-	-	-	-	27,305,394,087	27,305,394,087
배당금 지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2018년 6월 30일 (당반기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	228,623,708,406	240,247,090,606

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

반기 현금흐름표

제 19(당) 기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 6월 30일까지
제 18(전) 기 반기 2017년 1월 1일부터 2017년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 19(당) 반기		제 18(전) 반기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(7,681,372,474)		(30,066,392,168)
1. 반기순이익	27,305,394,087		22,308,756,521	
2. 손익조정사항	(5,835,908,664)		3,506,787,257	
이자수익	(9,757,182,126)		(6,925,963,033)	
배당금수익	(7,388,637,671)		(3,041,457,308)	
매도가능금융자산처분이익	-		(17,189,468)	
기타대손충당금환입	-		(15,000,000)	
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	(505,448,498)		-	
이자비용	2,095,598,189		1,454,863,761	
대출채권대손상각비	-		3,300,762,101	
상각후원가측정대출채권대손상각비	2,105,489,097		-	
유형자산처분손실	-		528,667	
감가상각비	426,464,044		420,315,003	
무형자산상각비	94,919,868		102,336,392	
기타의대손상각비	-		1,072,834,263	
법인세비용	7,092,888,433		7,154,756,879	
3. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	(31,049,591,041)		(48,449,989,548)	
예치금의 감소	3,364,583,028		-	
신탁계정대의 증가	(23,671,551,721)		(55,216,436,289)	
미수금의 감소(증가)	(1,476,244,340)		22,588,741,326	
선금금의 증가	(745,675,859)		(5,871,104,810)	
선급비용의 증가	(795,703,558)		(11,089,836)	
미지급금의 증가	324,474,730		493,145,190	
미지급비용의 감소	(7,037,708,047)		(5,558,130,093)	
선수금의 감소	(1,697,438,268)		(5,824,038,004)	
제세예수금의 증가	685,672,994		948,922,968	
4. 이자수취액	5,757,109,524		4,974,055,930	
5. 이자지급액	(2,187,943,843)		(1,392,221,725)	
6. 법인세지급액	(9,059,070,208)		(14,055,237,911)	
7. 배당금수취액	7,388,637,671		3,041,457,308	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(3,677,908,020)		(933,507,300)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	45,652,415		8,547,261,746	
매도가능금융자산의 처분	-		4,131,921,746	
임직원대여금의 감소	-		287,700,000	
유형자산의 처분	45,652,415		600,000	
보증금의 감소	-		4,127,040,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(3,723,560,435)		(9,480,769,046)	

과목	제 19(당) 반기		제 18(전) 반기	
매도가능금융자산의 취득	-		1,088,126,500	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	3,356,539,048		-	
임직원대여금의 증가	92,500,002		222,476,000	
유형자산의 취득	217,630,485		65,006,546	
무형자산의 취득	10,360,000		5,000,000	
보증금의 증가	46,530,900		8,100,160,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		32,630,627,967		39,856,697,250
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	249,650,142,157		162,168,000,000	
차입금의 증가	214,719,050,690		162,168,000,000	
사채의 발행	34,931,091,467		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(217,019,514,190)		(122,311,302,750)	
차입금의 감소	213,719,050,690		119,168,000,000	
배당금의 지급	3,300,463,500		3,143,302,750	
Ⅳ. 현금및현금성자산의 증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		21,271,347,473		8,856,797,782
Ⅴ. 기초의 현금및현금성자산		10,686,619,151		10,544,685,530
Ⅵ. 반기말의 현금및현금성자산 <주석 7>		31,957,966,624		19,401,483,312

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

주식

제 19(당) 기 반기 2018년 6월 30일 현재

제 18(전) 기 반기 2017년 6월 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)우리은행	268,982	12.20
한국산업은행	257,893	11.70
키움증권(주)	219,209	9.94
코리안리재보험(주)	213,407	9.68
(주)신한은행	154,350	7.00
기 타	1,090,722	49.48
합 계	2,204,563	100.00

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

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

당사의 재무제표는 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.

당사의 반기재무제표는 기업회계기준서 제1115호와 기업회계기준서 제1109호가 처음 적용되었으며, 유의적인 회계정책의 변경은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

(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.

반기재무제표에서 사용된 당사의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 주석 3에서 설명하고 있는 기업회계기준서 제1115호와 기업회계기준서 제1109호 적용 관련 새로운 중요한 판단과 추정 불확실성의 주요 원천을 제외하고는, 2017년 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 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 5에 포함되어 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

당사는 다음에서 설명하는 사항을 제외하고는, 2017년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 다음에서 설명하고 있는 회계정책의 변경사항은 2018년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표에도 반영될 것입니다.

(1) 회계정책의 변경

당사는 2018년 1월 1일부터 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'과 제1109호 '금융상품'을 최초 적용하였습니다. 2018년 1월 1일 이후 적용되는 다른 기준들은 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향이 없습니다.

다음은 최초 적용되는 기준서의 주요 영향입니다.

① 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

기업회계기준서 제1115호는 수익을 언제, 얼마나 인식할지를 결정하기 위한 포괄적인 체계입니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제 1018호 '수익', 제 1101호 '건설계약', 기업회계기준해석서 제 2031호를 대체하였습니다.

당사는 당반기말 현재 기업회계기준서 제1115호의 도입과 관련하여 토지신탁보수 수익인식 시 분양행위와 건설행위로 구분하여 인식하여야 하는지 및 구분된 행위에 어떻게 수익 배분을 해야 하는지에 대해서 검토 중에 있습니다.

당사는 향후 의사결정에 따라 최초 적용 누적효과를 최초 적용일에 인식하도록 소급하여 적용할 예정입니다.

② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

기업회계기준서 제1109호는 금융자산, 금융부채 및 비금융항목을 매입하거나 매도할 수 있는 일부 계약의 인식과 측정을 규정합니다. 이 기준서는 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체합니다.

다음 표는 기업회계기준서 제1109호 적용에 따른 이익잉여금 기초 잔액의 세후 영향을 요약하고 있습니다.

(단위: 천원)	
조정내역	금 액
기업회계기준서 제1039호에 따른 기초 이익잉여금	204,355,211
기업회계기준서 제1109호의 도입으로 인하여 기초이익잉여금에 미치는 영향	263,567
매도가능금융자산에서 당기손익-공정가치측정금융자산으로 재분류	347,714
관련 법인세 효과	(84,147)
기업회계기준서 제1109호에 따른 기초 이익잉여금	204,618,778

기업회계기준서 제1109호의 적용에 따른 회계정책의 주요 변경사항에 대한 성격과 영향은 다음과 같습니다.

(가) 금융자산과 금융부채의 분류

기업회계기준서 제1109호는 금융부채의 분류와 측정에 대한 기업회계기준서 제1039호의 기존 요건을 대부분 유지하였습니다. 그러나 만기보유금융자산, 대여금 및 수취채권과 매도가능금융자산의 기존 분류를 삭제하였습니다.

기업회계기준서 제1109호의 적용은 금융부채와 파생금융상품과 관련된 당사의 회계정책에는 유의적인 영향이 없습니다. 기업회계기준서 제1109호의 금융자산 분류와 측정에 대한 영향은 다음과 같습니다.

기업회계기준서 제1109호에 의하면, 최초 적용시에 금융자산은 상각후원가측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류됩니다. 기업회계기준서 제1109호에 따른 금융자산의 분류는 일반적으로 금융자산이 관리되는 방식인 사업모형과 금융자산의 계약성 현금흐름의 특성에 근거하여 결정됩니다. 주계약이 이 기준서의 적용범위를 해당하는 금융자산인 계약에 내재된 파생상품은 분리되지 않고, 복합금융상품 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않는 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약성 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매항목이 아닌 지분상품의 최초 인식일에 연결실체는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융상품은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

최초에 거래가격으로 측정되는 유의적인 금융요소가 없는 매출채권이 아닌 금융자산은 당기손익-공정가치 측정 항목이 아니라면 최초에 공정가치에 취득에 직접 관련되는 거래원가를 가산하여 측정합니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자와 배당수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상손실((나)참조)에 의해 감소됩니다. 이자 수익, 외화환산손익 및 손상은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치측정채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상은 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치측정지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당은 배당금이 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

2018년 1월 1일에 기업회계기준서 제1109호의 적용에 따른 금융자산의 장부금액에 미치는 효과는 아래에 설명된 것과 같이 새로운 손상 요구사항만 관련됩니다.

다음의 표와 첨부된 주석은 기업회계기준서 제1039호에 따른 최초 측정 범주와 2018년 1월 1일의 금융자산 집합의 각 구분에 대한 기업회계기준서 제1109호의 새로운 측정 범주를 설명합니다.

(단위: 백만원)				
구분	제1039호에 따른 분류	제1109호에 따른 분류	제1039호	제1109호
현금및예치금	대여금및수취채권	상각후원가측정 금융자산	14,054	14,054
채무증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정금융자산	65,953	65,953
수익증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정금융자산	14,000	14,000
대출채권	대여금및수취채권	상각후원가측정 대출채권	264,402	264,402
금융자산 합계			358,409	358,409

(나) 금융자산의 손상

기업회계기준서 제1109호는 기업회계기준서 제1039호의 '발생손실'모형을 '기대신용손실'모형으로 대체하였습니다. 새로운 손상모형은 상각후원가로 측정되는 금융자산, 계약자산 및 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품에 적용되지만, 지분상품 투자에는 적용되지 않습니다. 기업회계기준서 제1109호에서 신용손실은 기업회계기준서 제1039호보다 일찍 인식될 것입니다.

당사는 금융자산에 대하여 다음과 같이 3단계로 구분하여 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- Stage 1: 12개월 기대신용손실

최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 금융자산 및 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 금융자산에 대하여 보고기간말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 측정하여 인식하고 있습니다.

- Stage 2: 전체기간 기대신용손실

신용이 손상되지 않았으나, 최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 금융자산에 대하여 전체기간 기대신용손실을 측정하여 인식하고 있습니다.

- Stage 3: 전체기간 기대신용손실

하나 이상의 손상사건이 발생한 결과 금융자산의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우 그 금융자산은 신용이 손상된 것으로 평가하고 있습니다. 신용이 손상된 금융자산에 대하여 전체기간 기대신용손실을 측정하여 인식하며, 상각후원가에 유효이자율을 적용하여 이자수익을 인식하고 있습니다.

당사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용 위험이 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 뒷받침 될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

당사는 다음의 하나 이상의 손상사건이 발생한 결과 금융자산의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우 그 금융자산은 신용이 손상된 것으로 평가하고 있습니다.

- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우
- 자산건전성 분류 결과 고정 이하로 분류된 경우

당사는 신용이 손상된 금융자산에 대하여 전체기간 기대신용손실을 측정하여 인식하고 있습니다.

(다) 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.

(라) 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.

(마) 재무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

기타 금융자산에 대한 손상손실은 중요성을 고려하여 포괄손익계산서에서 별도로 표시하지 않고 기업회계기준서 제1039호 하에서의 표시와 유사하게 '금융원가'에 표시하였습니다.

(바) 기업회계기준서 제1109호의 채택으로 인한 회계 정책의 변경은 아래에 기술된 경우를 제외하고 소급 적용을 원칙으로 합니다.

- 당사는 손상을 포함한 분류 및 측정 변경과 관련하여 이전 기간의 비교 정보를 재작성하지 않아도 되는 예외규정을 적용하였습니다. 기업회계기준서 제1109호의 적용에 따른 금융자산과 금융부채의 장부금액의 차이는 2018년 1월 1일의 이익잉여금에 인식되었습니다. 따라서 2017년에 대해 표시되는 정보는 기업회계기준서 제1109호의 요구사항을 반영하는 것이 아니라 기업회계기준서 제1039호의 요구사항을 반영하였습니다.

- 최초 적용일에 존재하는 사실과 상황에 근거하여 다음과 같은 평가가 이루어져야 합니다.

- 금융자산 분류를 위한 사업모형의 결정
- 특정 금융자산 및 금융 부채에 대하여 당기손익-공정가치 지정 선택 및 이전 지정의 철회
- 단기매매항목이 아닌 특정 지분상품의 투자에 대하여 기타포괄손익-공정가치 지정 선택

- 채무증권에 대한 투자가 기업회계기준서 제1109호의 최초 적용일에 낮은 신용위험을 갖고 있다면 당사는 최초 인식일 이후 해당 자산에 대한 신용위험이 유의적으로 증가하지 않았다고 가정하였습니다.

4. 금융위험관리

당사의 금융위험관리 목적과 정책은 2017년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

당반기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다. 또한 당기손익-공정가치측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 경우 지분증권의 금액은 제외하고 있습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및예치금	31,960,967	14,054,202
대출채권	-	264,401,980
상각후원가측정 대출채권	286,060,543	-
기타금융자산	24,838,297	19,315,449
합 계	342,859,807	297,771,631

② 신용위험 익스포저

당반기말 현재 상각후원가측정대출채권의 대손충당금 측정방법에 따른 대여금 및 수취채권의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금 및 예치금				
등급1	31,960,967	-	-	31,960,967
상각후원가측정 대출채권				
등급1	73,295,067	-	-	73,295,067
등급2	-	211,549,042	-	211,549,042
등급3	-	-	18,550,643	18,550,643
대손충당금	(705,826)	(10,577,452)	(6,050,931)	(17,334,209)
소 계	72,589,241	200,971,590	12,499,712	286,060,543
기타금융자산				
등급1	24,838,297	-	-	24,838,297
합 계	129,388,505	200,971,590	12,499,712	342,859,807

(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 업무 수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

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

시장위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

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

(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.

(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 하

며, 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) 당반기말과 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	31,960,967	31,960,967	14,054,202	14,054,202
매도가능금융자산	-	-	79,953,176	79,953,176
당기손익-공정가치측정금융자산	83,815,164	83,815,164	-	-
대출채권	-	-	264,401,980	264,401,980
상각후원가측정대출채권	286,060,543	286,060,543	-	-
기타금융자산(*1)	24,838,297	24,838,297	19,315,449	19,315,449
자산총계	426,674,971	426,674,971	377,724,807	377,724,807
차입부채	152,931,091	152,931,091	117,000,000	117,000,000
기타금융부채(*2)	21,398,619	21,398,619	28,204,198	28,204,198
부채총계	174,329,710	174,329,710	145,204,198	145,204,198

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

(2) 공정가치로 측정하는 금융상품

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)

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

① 자산의 수준별 공정가치

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
당기손익-공정가치측정 금융자산(*1)	-	-	83,815,164	83,815,164
상각후원가측정대출채권	-	-	286,060,543	286,060,543
기타금융자산(*2)	-	-	24,838,297	24,838,297
합 계	-	-	394,714,004	394,714,004

(*1) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다.

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
매도가능금융자산(*1)	-	-	79,953,176	79,953,176
대출채권	-	-	264,401,980	264,401,980
기타금융자산(*2)	-	-	19,315,449	19,315,449
합 계	-	-	363,670,605	363,670,605

(*1) 매도가능금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화 시장에서 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

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	152,931,091	-	152,931,091
기타금융부채(*)	-	-	21,398,619	21,398,619
합 계	-	152,931,091	21,398,619	174,329,710

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	117,000,000	-	117,000,000
기타금융부채(*)	-	-	28,204,198	28,204,198
합 계	-	117,000,000	28,204,198	145,204,198

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

(3) 당반기 및 전기 중 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)							
구 분	기초	대체	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당반기말
					반기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치 측정금융자산	-	79,953,176	3,606,539	(250,000)	505,449	-	83,815,164

<제 18(전) 기>

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

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)			
구 분	당기손익-공정가치 측정 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	31,960,967	31,960,967
당기손익-공정가치 측정금융자산	83,815,164	-	83,815,164
상각후원가측정 대출채권	-	286,060,543	286,060,543
기타금융자산	-	24,838,297	24,838,297
합 계	83,815,164	342,859,807	426,674,971
금융부채			
차입부채	-	152,931,091	152,931,091
기타금융부채	-	21,398,619	21,398,619
합 계	-	174,329,710	174,329,710

<제 18(전) 기>

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

7. 현금및예치금

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금 및 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
현금및현금성자산	보통예금	493,662	4,314,207
	기타예치금	31,464,305	6,372,412
소 계		31,957,967	10,686,619
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	-	3,364,583
소 계		3,000	3,367,583
합 계		31,960,967	14,054,202

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	-	3,364,583
합 계		3,000	3,367,583

8. 매도가능금융자산

(1) 전기말 현재 당사의 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 18(전) 기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
비시장성 지분증권				
판교에스디투(*)	1,100,000	-	-	1,100,000
대구세천PFV(*)	250,000	-	(250,000)	-
엠시티PFV(*)	250,000	-	(250,000)	-
마곡 PFV(*)	250,000	-	-	250,000
코크렘청진제18호(*)	6,481,024	-	-	6,481,024
코크렘청진제19호(*)	5,283,672	-	-	5,283,672
코크렘벽은호텔(*)	1,999,993	-	-	1,999,993
코크렘양재(*)	10,000,000	-	-	10,000,000
코크렘파인에비뉴(*)	9,972,299	-	-	9,972,299
코크렘광고(*)	1,000,000	-	-	1,000,000
코크렘더프라임(*)	1,000,000	-	-	1,000,000
코크렘하우징(*)	500,000	-	-	500,000
코크렘제30호(*)	5,000,000	-	-	5,000,000
코크렘제31호(*)	5,000,000	-	-	5,000,000
지에스코크렘뉴스테이(*)	3,500,000	-	-	3,500,000
코람코가치부가형리테일 (모)제1호(*)	8,566,094	-	-	8,566,094
코크렘제36호(*)	6,000,000	-	-	6,000,000
서한코크렘뉴스테이(*)	300,000	-	-	300,000
소 계	66,453,082	-	(500,000)	65,953,082
수익증권				
코람코퍼스텝제6호	500,000	28,370	-	528,370
코람코수익형제1호	1,000,000	29,370	-	1,029,370
코람코전문투자형제34호	2,000,000	108,200	-	2,108,200
하나티마크그랜드종류형 1호	5,000,000	92,650	-	5,092,650

(단위 : 천원)				
구 분	제 18(전) 기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
코람코수익형2호	4,000,000	41,603	-	4,041,603
코람코PPFA사모부동산 투자유한회사	200,000	4,272	-	204,272
코람코전문투자형사모수익 형제6호	952,381	43,248	-	995,629
소 계	13,652,381	347,713	-	14,000,094
합 계	80,105,463	347,713	(500,000)	79,953,176

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

(2) 전기 매도가능금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구 분	제 18(전) 기
기초	78,008,998
취득	6,699,653
처분	(4,820,365)
공정가치 변동	64,890
전기말	79,953,176

9. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당반기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 반기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
채무증권				
판교SD2 PFV	1,100,000	316,769	-	1,416,769
코크렙벽은호텔	1,999,993	580,876	-	2,580,869
코크렙제18호	6,481,024	269,960	-	6,750,984
코크렙제19호	5,283,672	451,960	-	5,735,632
코크렙광고	1,000,000	507,673	-	1,507,673
코크렙양재	10,000,000	542,013	-	10,542,013
코크렙파인에비뉴	9,972,299	(952,238)	-	9,020,061
코크렙더프라임	1,000,000	110,539	-	1,110,539
코크렙하우징	500,000	-	-	500,000
코크렙제30호	5,000,000	(143,539)	-	4,856,461
코크렙제31호	5,000,000	(415,951)	-	4,584,049
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	(649,254)	-	2,850,746
코람코가치부가형리테일1호 모 부동산투자회사	8,566,094	256,643	-	8,822,737
코크렙제36호	6,000,000	(442,758)	-	5,557,242
서한코크렙뉴스테이	300,000	-	-	300,000
계룡코크렙제1호	58,920	-	-	58,920
대구세천 PFV	250,000	-	(250,000)	-
엠시티 PFV	250,000	-	(250,000)	-
소 계	66,262,002	432,693	(500,000)	66,194,695
수익증권				
퍼스텝제6호	500,000	36,460	-	536,460
코람코수익형부동산1호	1,000,000	102,610	-	1,102,610
코람코전문투자형34호	2,000,000	38,000	-	2,038,000
하나티마크그랜드종류형 부동산투자신탁1호	5,000,000	110,550	-	5,110,550
코람코수익형2호	4,000,000	71,366	-	4,071,366
코람코PPFA사모부동산투자유한회사 수익증권	200,000	5,514	-	205,514
코람코전문투자형사모수익형부동산투자신탁6호	1,200,000	66,288	-	1,266,288
코람코전문투자형72호	100,000	(271)	-	99,729
코람코전문투자형73호	3,200,000	(10,048)	-	3,189,952
소 계	17,200,000	420,469	-	17,620,469
합 계	83,462,002	853,162	(500,000)	83,815,164

(2) 당반기 현재 당기손익-공정가치측정금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구 분	제 19(당) 기 반기
기초	-
대체	79,953,176
취득	3,606,539
처분	(250,000)
공정가치 변동	505,449
당반기말	83,815,164

10. 종속기업투자

(1) 당반기말과 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
회사명	소재지	결산일	취득원가	제 19(당) 기 반기		제 18(전) 기	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
(주)코람코자산운용	대한민국	12월31일	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000

(2) 당반기 및 전기 중 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)				
회사명	자 산	부 채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산운용	18,718,292	1,554,911	4,843,936	3,795,111

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
회사명	자산	부채	영업이익	당기순이익
(주)코람코자산운용	22,407,549	3,757,441	7,310,638	5,603,079

11. 대출채권

(1) 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 18(전) 기	
	금액	약정이자율
대여금		
일반대여금	693,912	-
임직원대여금	2,619,979	1.00%
대손충당금	(693,912)	-
소 계	2,619,979	
신탁계정대		
경남 사천 동금동	13,367,000	6.00%
충북 음성 혁신도시	7,434,000	7.00%
울산 신정동 오피스텔	2,917,000	7.00%
울산 반구동	3,411,000	7.00%
안산 원시동	770,000	7.00%
울산 신정동 주상복합	8,055,000	7.00%
인천 논현동	19,576,000	7.00%
울산 방어동	6,949,000	7.00%
제주 연동	1,630,000	7.00%
충남 홍성군	6,500,000	7.00%
부산 연산동	4,580,000	7.00%
청주 오창읍	3,060,000	7.00%
포항 죽도동	10,760,000	7.00%
창원 남문동	21,735,000	7.00%
경남 김해 동상동	17,704,000	7.00%
아산 법곡동	12,043,000	7.00%
화성 동탄2	2,500,000	7.00%
세종 2-4 생활권	10,600,000	7.00%
이천 부발읍	1,150,000	7.00%
경북 거제 장승포동	11,500,000	7.00%
김해 내동	3,700,000	7.00%

(단위 : 천원)		
구 분	제 18(전) 기	
	금액	약정이자율
경주 외동 도시형생활주택	7,040,000	7.00%
김제 옥산동	12,800,000	7.00%
충남 태안읍	7,690,000	7.00%
안동 용상동	5,530,000	7.00%
안양 호계동	911,209	7.00%
경기 시흥 능곡동	2,220,000	7.00%
경북 경주 외동 공동주택	14,003,000	7.00%
통영 무전동 980-1	3,790,000	7.00%
광교 노인복지주택	5,600,000	7.00%
포항 대잠동	3,032,000	7.00%
진주 혁신도시	7,753,000	7.00%
시흥 월곶동	1,100,000	7.00%
인천 송림5구역	5,276,000	7.00%
부산 정관3차	9,700,000	7.50%
파주 문산	570,500	7.50%
전남 강진	1,970,000	7.00%
부산 송정	2,915,000	7.50%
원주 우산동	1,318,000	7.50%
세종 죽림	750,000	7.50%
고양 원흥	305,000	7.50%
강릉 교동	600,000	7.50%
인천 용현	1,800,000	7.00%
속초 조양	1,251,100	7.50%
남양주 다산진건	1,400,000	7.00%
인천 주안동	1,087,000	7.00%
서울 도봉구 제2구역	398,000	7.00%
세종 어진동	5,566,000	5.12%
대손총당금	(14,534,808)	-
소 계	261,782,001	
합 계	264,401,980	

(2) 전기말 현재 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만기	제 18(전) 기	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	146,000	83,967,000
6개월 초과 1년 이내	146,000	15,545,000
1년 초과 5년 이내	2,327,979	176,804,809
5년 초과	693,912	-
합 계	3,313,891	276,316,809

12. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	
	금액	약정이자율
대여금		
일반대여금	693,912	-
임직원대여금	2,712,479	1.00%
대손충당금	(693,912)	-
소 계	2,712,479	
신탁계정대		
경남 사천 동금동	11,760,000	6.00%
세종 어진동	3,790,000	7.00%
안산 원시동	4,083,000	7.00%
인천 송림5구역	7,175,000	7.00%
진주 혁신도시	13,797,000	7.00%
파주 당동리	1,055,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	6,740,000	7.50%
인천 운서동	610,000	7.50%
울산 중구 반구동	4,916,000	7.00%
인천 중산동	300,000	7.50%
울산 신정동 오피스텔	4,998,000	7.00%
인천 논현동	14,534,480	7.00%
울산 방어동	12,176,000	7.00%
부천 중동	3,962,000	7.00%
포항 대잠동	4,783,000	7.00%
울산 신정동 주상복합	13,240,000	7.00%
제주 연동	1,568,287	-
전남 강진	2,945,000	7.50%
경기 포천	6,233,731	7.00%
경기 분당 삼평동	300,000	4.40%
충남 홍성	4,450,000	7.00%

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	
	금액	약정이자율
부산 연산동	4,838,000	7.00%
청주 오창	5,470,000	7.00%
포항 죽도동	11,960,000	7.00%
고양 원흥동	5,145,000	7.50%
부산 송정동	2,395,000	7.50%
창원 남문지구	14,805,000	7.00%
파주 운정지구	2,441,000	7.00%
강릉 교동	3,533,000	7.50%
원주 우산동	3,138,000	7.50%
서울 마포구 성산동	120,000	7.00%
서천 장항	2,843,000	7.50%
춘천 소양로1가	2,261,000	7.50%
아산 법곡동	4,716,800	7.00%
광주 하남동 복합시설	5,672,000	7.00%
속초 조양동	3,283,100	7.50%
청주 복대동 지식산업센터	3,900,000	7.50%
이천 아미리	6,310,000	7.00%
부산 정관3차	7,620,000	7.50%
남양주 다산진건지구	4,530,000	7.00%
안성 미양면	6,341,375	7.00%
경남 거제시 장승포동	7,173,000	7.00%
통영 무전동 980-1	3,320,000	7.00%
김해 내동	7,800,000	7.00%
김제 옥산동	5,960,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	7,284,000	7.00%
안동 용상동	4,370,000	7.00%
경주시 외동 공동주택	21,552,200	7.00%
태안 남문리	12,690,000	7.00%
안양 호계동	2,078,000	7.00%
인천 주안동	1,877,867	7.00%

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	
	금액	약정이자율
서울 도봉구	782,633	7.00%
충남 아산시 모종1구역	361,888	7.50%
대손충당금	(16,640,297)	-
소 계	283,348,064	
합 계	286,060,543	

(2) 당반기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만기	제 19(당) 기 반기	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	114,000	97,610,967
6개월 초과 1년 이내	120,000	29,502,000
1년 초과 5년 이내	2,478,479	172,875,394
5년 초과	693,912	-
합 계	3,406,391	299,988,361

13. 대손준비금

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

(1) 당반기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
대손준비금 기적립액	11,237,217	6,179,687
대손준비금 적립예정액	401,884	5,057,530
대손준비금 잔액	11,639,101	11,237,217

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

(단위 : 천원)		
구분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
대손준비금 적립예정액	401,884	5,057,530
대손준비금 반영후 조정이익	26,903,510	37,695,624
대손준비금 반영후 주당 조정이익	12,227원	17,132원

14. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	184,285	(12,286)	171,999
기타의유형자산	4,622,405	(2,829,894)	1,792,511
합 계	4,806,690	(2,842,180)	1,964,510

<제 18(전) 기>

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

(2) 당반기와 전기의 유형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)					
구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	반 기 말
차량운반구	49,871	184,285	(39,184)	(22,973)	171,999
기타의유형자산	2,169,125	33,345	(6,468)	(403,491)	1,792,511
합 계	2,218,996	217,630	(45,652)	(426,464)	1,964,510

<제 18(전) 기>

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

15. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)				
구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,857,931	-	(1,696,277)	4,161,654
기타의무형자산	2,190,955	(1,596,872)	-	594,083
합 계	8,048,886	(1,596,872)	(1,696,277)	4,755,737

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,176,386	-	(2,014,732)	4,161,654
기타의무형자산	2,180,595	(1,501,952)	-	678,643
합 계	8,356,981	(1,501,952)	(2,014,732)	4,840,297

(2) 당반기와 전기의 무형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 천원)					
구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	반 기 말
회원권	4,161,654	-	-	-	4,161,654
기타의무형자산	678,643	10,360	-	(94,920)	594,083
합 계	4,840,297	10,360	-	(94,920)	4,755,737

<제 18(전) 기>

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

16. 기타자산

당반기말과 전기말 현재 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미수금	11,467,135	9,990,891
미수수익	11,936,923	7,936,850
선급금	10,679,707	9,934,031
선급비용	840,974	45,271
보증금	1,434,239	1,387,708
합 계	36,358,978	29,294,751

17. 차입부채

(1) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	당반기말	전기말
일반차입금	산업은행 등	2.81 ~ 4.47	118,000,000	117,000,000
회사채	사모사채	4.10	35,000,000	-
사채할인발행차금			(68,909)	-
합 계			152,931,091	117,000,000

(2) 당사의 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	상환예정액(★)		
만 기	일반차입금	회사채	합 계
2018년	35,000,000	-	35,000,000
2019년	73,000,000	-	73,000,000
2020년	10,000,000	35,000,000	45,000,000
합 계	118,000,000	35,000,000	153,000,000

(★) 상환예정액은 사채할인발행차금을 제외한 금액입니다.

18. 기타부채

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
복구충당부채	869,400	869,400
연차미지급금	494,184	494,184
미지급금	473,341	148,867
미지급비용	20,925,278	28,055,332
선수금	24,132,316	25,829,754
예수금	12,041,250	11,355,577
합 계	58,935,769	66,753,114

19. 자본금

당반기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
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

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

20. 이익잉여금

당반기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기
이익준비금	5,684,099	5,684,099
대손준비금	11,237,217	6,179,687
신탁사업적립금	10,000,000	10,000,000
미처분이익잉여금	201,702,392	182,491,425
합 계	228,623,708	204,355,211

21. 수수료수익

당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 반기		제 18(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
집합투자기구운용보수	2,374,530	5,221,957	3,294,299	8,063,116
신탁보수				
토지신탁보수	15,838,714	29,669,416	16,792,878	29,178,106
관리신탁보수	12,576	22,121	7,250	14,917
처분신탁보수	6,177	19,952	81,299	202,944
담보신탁보수	339,363	946,515	470,403	1,051,953
분양관리신탁보수	2,647	25,294	184,529	244,970
기타보수	252,083	499,167	24,584	49,167
소 계	16,451,560	31,182,465	17,560,943	30,742,057
대리업무보수	400,865	718,349	686,937	1,350,070
합 계	19,226,955	37,122,771	21,542,179	40,155,243

22. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 반기		제 18(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	49,797	83,457	26,004	62,391
신탁계정대이자	4,825,860	9,662,784	3,635,415	6,853,156
기타이자	5,571	10,941	6,771	10,416
소 계	4,881,228	9,757,182	3,668,190	6,925,963
배당금수익	1,300,627	7,388,638	2,147,273	3,041,457
금융자산관련수익				
매도가능증권처분이익	-	-	-	17,189
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	505,448	505,448	-	-
소 계	505,448	505,448	-	17,189
합 계	6,687,303	17,651,268	5,815,463	9,984,609
금융비용				
이자비용				
차입금이자	993,021	2,047,880	800,393	1,454,864
회사채이자	47,718	47,718	-	-
소 계	1,040,739	2,095,598	800,393	1,454,864
금융자산관련비용				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(52,081)	-	-	-
합 계	988,658	2,095,598	800,393	1,454,864

23. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 반기		제 18(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	3,958,644	7,863,049	3,790,814	7,300,139
퇴직급여	284,895	617,012	270,472	597,055
복리후생비	862,947	1,726,983	655,459	1,410,080
전산운용비	41,856	87,714	41,642	83,285
임차료	494,767	1,180,751	494,305	1,143,056
지급수수료	578,958	1,074,624	351,512	954,368
접대비	415,627	862,511	398,553	848,436
광고선전비	73,144	103,060	38,325	117,059
감가상각비	209,116	426,464	209,996	420,315
연수비	21,685	68,232	34,607	89,331
무형자산상각비	46,177	94,920	51,157	102,336
세금과공과금	189,947	686,253	245,456	566,184
등기소송비	58,347	94,647	-	-
회의비	30,845	69,891	28,836	80,055
인쇄비	15,440	28,041	12,857	23,220
여비교통비	79,525	138,781	104,084	163,494
차량유지비	158,063	321,465	165,830	330,530
소모품비	28,337	61,065	30,726	63,992
수도광열비	3,462	11,165	3,342	9,497
보험료	182,028	273,495	105,645	178,004
행사비	20,547	56,331	54,932	81,939
기타	63,894	119,891	3,016	74,663
합 계	7,818,251	15,966,345	7,091,566	14,637,038

24. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 반기		제 18(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업수익				
상각후원가측정대출채권 대손충당금환입	(3,447,803)	-	-	-
기타대손충당금환입	-	-	15,000	15,000
합 계	(3,447,803)	-	15,000	15,000
기타영업비용				
상각후원가측정대출채권 대손상각비	2,105,489	2,105,489	-	-
기타대손상각비	100,000	100,000	-	1,072,834
기타	-	-	19,825	19,825
합 계	2,205,489	2,205,489	19,825	1,092,659

25. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 반기		제 18(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	13,543	13,543	-	-
기타	33	43	1,153	1,164
합 계	13,576	13,586	1,153	1,164
영업외비용				
유형자산처분손실	-	-	529	529
기부금	-	121,910	95,805	206,651
합 계	-	121,910	96,334	207,180

26. 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. 당반기 법인세비용의 평균유효세율은 20.62% (전반기 : 24.28%)입니다.

27. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 반기
보통주반기순이익	27,305,394,087	22,308,756,521
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	12,410	10,139

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 반기
반기순이익	27,305,394,087	22,308,756,521
보통주순이익	27,305,394,087	22,308,756,521

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

<제 19(당) 기 반기>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2018.01.01~2018.06.30	2,204,563	181	399,025,903
자기주식효과	2018.01.01~2018.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				398,255,929
가중평균유통보통주식수				2,200,309

<제 18(전) 기 반기>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수(*)	2017.01.01~2017.06.30	2,204,563	181	399,025,903
자기주식효과	2017.01.01~2017.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				398,255,929
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(*) 전기중 자기주식을 제외한 주식 1주당 0.05주의 주식배당을 실시하여 발행주식수가 증가하였습니다.

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

28. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	3,000,000	2017.7.24~2018.7.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 2,050 백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 부동산투자회사 등과의 자산관리위탁계약 및 부동산관리위탁계약

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

계약내용	부동산 관련 회사
자산관리위탁계약	(주)이리츠코크렘기업구조조정부동산투자회사
	(주)코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘엔피에스제2호기업구조조정부동산투자회사
	판교에스디투자주식회사
	(주)코크렘청진제18호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘청진제19호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘벽은호텔
	(주)코크렘광고개발전문위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘더프라임위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘양재위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘파인에비뉴위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘하우징제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘제30호위탁관리부동산투자회사
	(주)동탄2대우코크렘뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘케이스퀘어위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렘제31호위탁관리부동산투자회사
	(주)지에스코크렘뉴스테이위탁관리부동산투자회사

계약내용	부동산 관련 회사
	(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제40호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제2호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제3호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사

(3) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 국민은행 등과 차입금 약정(총 2,350억원)을 체결하고 있으며, 당반기말 현재 사용액은 1,530억원입니다.

(4) 소송 사건

당반기말 현재 당사가 업무수탁자 지위와 관련하여 국내에서 피고로 계류중인 소송 사건은 52건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소 청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 그리고 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송 사건은 5건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 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 아니할것으로 판단하고 있습니다.

29. 특수관계자와의 거래

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

회사명	관계
(주)코람코자산운용	종속기업

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

(단위: 천원)				
구 분	특수관계자명	거래내용	당기	전기
기타수익	(주)코람코자산운용	배당금수익	5,000,000	-

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무내역은 없습니다.

(4) 당반기 및 전반기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기 반기
단기종업원급여	2,543,166	2,095,803
퇴직급여	149,786	165,316
합 계	2,692,952	2,261,119

30. 현금흐름표

(1) 당반기 및 전반기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 반기	제 18(전) 기 반기
매도가능금융자산평가손익의 증감	-	(32,546)
주식배당	-	523,880

(2) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	기초금액	재무현금흐름	기말금액
차입금	117,000,000	1,000,000	118,000,000
사채	-	34,931,091	34,931,091