

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

반기연결재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 21(당) 기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

제 20(전) 기 반기

2019년 01월 01일 부터

2019년 06월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 반기연결재무제표 검토보고서 -----	1
II. (첨부)반기연결재무제표	
반기연결재무상태표 -----	4
반기연결포괄손익계산서 -----	5
반기연결자본변동표 -----	6
반기연결현금흐름표 -----	7
주석 -----	9

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2020년 8월 12일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업의 반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 반기연결재무제표는 2020년 6월 30일 현재의 연결재무상태표, 2020년 및 2019년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 연결자본변동표 및 연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기연결재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기연결재무제표에 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 반기연결재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2019년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2020년 3월 16일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2019년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인
대표이사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2020년 8월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 21(당) 기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

제 20(전) 기 반기

2019년 01월 01일 부터

2019년 06월 30일 까지

"첨부된 반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

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

(전 화) 02-787-0000

반기연결재무상태표

제 21(당) 기 반기 2020년 06월 30일 현재

제 20(전) 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 21(당) 반기	제 20(전) 기
자 산			
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7	116,339,440,790	41,781,199,543
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	126,924,238,978	93,021,384,995
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	467,959,394,585	451,732,037,203
IV. 유형자산	11	11,705,213,275	13,266,346,644
V. 무형자산	12	4,797,344,210	4,864,842,005
VI. 이연법인세자산		1,863,336,264	1,598,609,766
VII. 기타자산	4, 5, 6, 13	61,590,151,020	70,559,429,000
자산총계		791,179,119,122	676,823,849,156
부 채			
I. 차입부채	5, 6, 14	440,133,883,745	338,825,389,807
II. 당기법인세부채		9,280,855,029	1,458,510,417
III. 기타부채	5, 6, 15, 16	39,186,409,948	60,353,332,232
부채총계		488,601,148,722	400,637,232,456
자 본			
I. 지배기업 소유지분		302,577,970,400	276,186,616,700
1. 자본금	17	11,022,815,000	11,022,815,000
2. 자본잉여금		555,239,200	555,239,200
3. 자본조정		(102,096,000)	(102,096,000)
4. 이익잉여금	10, 18	291,102,012,200	264,710,658,500
II. 비지배주주지분		-	-
자본총계		302,577,970,400	276,186,616,700
부채와자본총계		791,179,119,122	676,823,849,156

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결포괄손익계산서

제 21(당) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

제 20(전) 기 반기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 21(당) 기 반기				제 20(전) 기 반기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			42,406,006,332		86,242,822,221		30,477,390,936		61,923,734,707
1. 수수료수익	19	35,211,217,161		67,281,315,165		19,323,661,961		41,611,951,603	
집합투자기구운용보수		22,021,458,165		41,282,481,440		5,800,046,874		13,935,378,086	
신탁수익		12,819,024,585		25,309,800,784		13,304,572,395		27,156,688,062	
대리업무보수		370,734,411		689,032,941		219,042,692		519,885,455	
2. 금융수익	20	7,195,229,725		18,961,507,056		11,153,728,975		20,311,783,104	
이자수익		5,472,994,304		15,068,789,685		9,374,694,562		17,663,177,174	
배당금수익		1,762,434,201		3,861,754,160		1,746,189,454		2,493,496,484	
금융자산관련수익		(40,198,780)		30,963,211		32,844,959		155,109,446	
3. 기타영업수익	22	(440,554)		-		-		-	
상각후원가측정대출채권 대손충당금환입		(440,554)		-		-		-	
II. 영업비용			25,154,309,098		47,546,017,041		27,849,981,142		47,637,330,444
1. 금융비용	20	4,044,189,235		7,581,474,651		3,723,920,075		6,641,010,589	
이자비용		3,842,137,516		7,355,276,085		3,651,279,044		6,547,828,155	
금융자산관련비용		202,051,719		226,198,566		72,641,031		93,182,434	
2. 대손상각비	10	7,865,442,696		11,976,205,956		12,780,996,563		15,938,338,897	
3. 판매비와관리비	21	13,232,526,440		27,976,185,707		11,345,064,504		25,057,980,958	
4. 기타영업비용	22	12,150,727		12,150,727		-		-	
기타대손상각비		12,150,727		12,150,727		-		-	
III. 영업이익			17,251,697,234		38,696,805,180		2,627,409,794		14,286,404,263
IV. 영업외수익	23		6,421,874		85,178,834		4,070,092		4,080,564
V. 영업외비용	23		10,872,575		52,571,737		49,892,496		50,392,570
VI. 법인세비용차감전순이익			17,247,246,533		38,729,412,277		2,581,587,390		14,240,092,257
VII. 법인세비용	24		4,118,675,134		9,037,595,077		789,427,663		4,007,994,233
VIII. 연결반기순이익			13,128,571,399		29,691,817,200		1,792,159,727		10,232,098,024
1. 지배주주지분순이익		13,128,571,399		29,691,817,200		1,792,159,727		10,232,098,024	
2. 비지배주주지분순이익		-		-		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-		-		-
X. 연결총포괄이익			13,128,571,399		29,691,817,200		1,792,159,727		10,232,098,024
1. 지배주주지분총포괄이익		13,128,571,399		29,691,817,200		1,792,159,727		10,232,098,024	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-		-		-	
XI. 주당순이익									
1. 기본주당이익	25		5,967		13,494		815		4,650

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결자본변동표

제 21(당) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지
 제 20(전) 기 반기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2019년 1월 1일(전기초)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	245,608,669,097	257,084,627,297
연결반기순이익	-	-	-	10,232,098,024	10,232,098,024
배당금지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2019년 6월 30일(전반기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	252,540,303,621	264,016,261,821
2020년 1월 1일(당기초)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	264,710,658,500	276,186,616,700
연결반기순이익	-	-	-	29,691,817,200	29,691,817,200
배당금지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2020년 6월 30일(당반기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	291,102,012,200	302,577,970,400

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결현금흐름표

제 21(당) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

제 20(전) 기 반기 2019년 01월 01일부터 2019년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기 반기
I. 영업활동 현금흐름	4,217,581,038	(89,565,858,850)
1. 반기순이익	29,691,817,200	10,232,098,024
2. 손익조정항목	11,719,639,271	8,117,516,555
법인세비용	9,037,595,077	4,007,994,233
당기손익-공정가치측정증권평가손실	212,197,659	92,678,334
당기손익-공정가치측정증권처분손실	14,000,907	504,100
이자비용	7,355,276,085	6,547,828,155
감가상각비	1,987,380,365	1,758,102,159
무형자산상각비	86,600,795	83,895,976
대손상각비	11,976,205,956	15,938,338,897
기타의 대손상각비	12,150,727	-
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(14,175,527)	(154,952,591)
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(16,787,684)	(156,855)
이자수익	(15,068,789,685)	(17,663,177,174)
배당금수익	(3,861,754,160)	(2,493,496,484)
유형자산처분이익	(261,244)	(42,195)
3. 자산부채의 증감	(39,994,000,985)	(107,605,112,557)
예치금의 감소(증가)	(6,130,972,711)	3,151,004,562
당기손익-공정가치측정금융자산의 감소(증가)	-	(2,169,122,312)
신탁계정대의 증가	(10,474,754,252)	(107,068,730,848)
환매조건부매수의 증가	(7,098,259,644)	-
미수금의 감소	5,732,621,970	5,585,759,263
미수수익의 감소(증가)	55,624,785	(1,851,130,375)
미지급금의 증가	778,738,822	567,432,732
미지급비용의 감소	(2,602,991,704)	(7,241,117,191)
선수금의 증가(감소)	(4,615,681,340)	16,800,664
제세예수금의 증가(감소)	(15,481,975,212)	458,868,541
선급금의 증가	(1,130,158,459)	(59,294,401)
선급비용의 감소	821,086,873	838,940,015
기타부채의 증가	106,233,287	-
선수수익의 증가	-	186,871,233
선급법인세의 감소(증가)	46,486,600	(21,394,440)
4. 이자의 수취	7,691,411,641	8,047,132,587
5. 이자의 지급	(7,273,063,286)	(5,319,818,988)
6. 배당의 수취	3,861,754,160	(5,531,170,955)
7. 법인세의 납부	(1,479,976,963)	2,493,496,484
II. 투자활동으로인한순현금유출	(32,246,760,648)	(5,375,198,642)

과 목	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
1. 투자활동으로 인한 현금흐름유입액	6,972,473,754		489,972,191	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	5,065,419,362		-	
대여금의 감소	-		489,499,996	
유형자산의 처분	6,145,000		472,195	
보증금의 감소	1,900,909,392		-	
2. 투자활동으로 인한 현금흐름유출액	(39,219,234,402)		(5,865,170,833)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	39,163,508,700		-	
대여금의 증가	(57,795,298)		2,715,296,833	
유형자산의 취득	94,418,000		237,164,000	
무형자산의 취득	19,103,000		852,710,000	
보증금의 증가	-		2,060,000,000	
III. 재무활동 현금흐름		96,456,448,146		71,143,240,357
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	139,969,830,000		114,605,460,000	
차입금의 증가	20,000,000,000		50,000,000,000	
사채의 발행	24,969,830,000		64,605,460,000	
어음의 발행	95,000,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(43,513,381,854)		(43,462,219,643)	
차입금의 상환	3,750,000,000		38,750,000,000	
사채의 상환	35,000,000,000		-	
리스부채의 상환	1,462,918,354		1,411,756,143	
현금배당	3,300,463,500		3,300,463,500	
IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소)		68,427,268,536		(23,797,817,135)
V. 기초 현금및현금성자산		36,909,172,254		45,706,834,597
VI. 반기말 현금및현금성자산		105,336,440,790		21,909,017,462

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

주식

제 21(당) 기 반기 2020년 6월 30일 현재

제 20(전) 기 반기 2019년 6월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상종속기업인 주식회사 코람코자산운용, 피지에프 주식회사 및 피에스제이지 주식회사(이하 "연결실체")에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

(1) 지배기업의 개요 및 재무현황

① 지배기업은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정부동산투자회사로부터 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. 지배기업은 당반기말 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 당반기말 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

당반기말 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

한편, 당반기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

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

③ 당반기말 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산신탁	6월 30일	671,225,896	383,868,312	27,742,517	22,238,450

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

① 코람코자산운용 주식회사

종속기업인 주식회사 코람코자산운용(이하 "(주)코람코자산운용")은 2010년 1월 20일 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 설립되었으며, 금융위원회로부터 2010년 3월 3일 금융투자업 인가를 받았습니다. 당반기말 현재 종속기업은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거한 집합투자업, 투자매매업 등의 사업을 영위하고 있습니다.

② 피지에프 주식회사

종속기업인 피지에프 주식회사(이하 "피지에프(주)")는 2017년 12월 28일에 설립되었으며, 부동산 관련 대출채권의 유동화를 위하여 자산유동화법에 의한 유동화 자산, 양수, 관리, 운용 및 처분을 통한 유동화증권 발행 및 상환 등의 업무를 영위하고 있습니다. 당사는 대출채권에 대한 비용상환청구권 재매입 의무를 보유하고 있습니다.

③ 피에스제이지 주식회사

종속기업인 피에스제이지 주식회사(이하 "피에스제이지(주)")는 2019년 3월 22일에 설립되었으며, 부동산 관련 대출채권의 유동화를 위하여 자산유동화법에 의한 유동

화 자산, 양수, 관리, 운용 및 처분을 통한 유동화증권 발행 및 상환 등의 업무를 영위하고 있습니다. 당사는 대출채권에 대한 자금보충의무를 보유하고 있습니다.

(3) 연결대상 종속기업의 재무현황

당반기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수 (주)	총자산	총부채	영업손익	반기순손익
(주)코람코자산운용	12월 31일	100	2,000,000	32,561,829	8,195,480	16,144,621	12,643,220
피지에프(주)(*1)	12월 31일	-	-	46,667,154	46,543,096	104,949	105,428
피에스제이지(주)(*1)	12월 31일	-	-	54,942,758	53,956,673	636,418	636,418

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

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결실체의 반기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 연결중간재무제표입니다. 동 반기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

(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 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2019년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차연결재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

② 공정가치 측정

연결실체는 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 재무담당 임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 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, 연결실체는 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, 연결실체는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

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

4. 금융위험관리

연결실체의 금융위험관리 목적과 정책은 2019년 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 지분증권 금액은 제외하고 있습니다.

(단위 : 천원)		
구분	제21(당)기 반기말	제20(전) 기말
현금및예치금	116,339,441	41,781,200
당기손익-공정가치측정금융자산 (채무증권)	126,114,686	92,790,485
상각후원가측정 대출채권	467,959,395	451,732,037
기타금융자산	52,376,819	61,608,682
합 계	762,790,341	647,912,404

② 신용위험 익스포저

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당)기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	116,339,441	-	-	116,339,441
상각후원가측정 대출채권				
등급1	81,529,358	-	-	81,529,358
등급2	-	123,532,450	-	123,532,450
등급3	-	-	366,277,509	366,277,509
대손충당금	(190,651)	(4,290,902)	(98,898,369)	(103,379,922)
소 계	81,338,707	119,241,548	267,379,140	467,959,395
기타금융자산(*)				
등급1	25,985,769	-	-	25,985,769
등급2	-	8,782,047	-	8,782,047
등급3	-	-	38,732,584	38,732,584
대손충당금	(52,374)	(1,253,385)	(19,817,822)	(21,123,581)
소 계	25,933,395	7,528,662	18,914,762	52,376,819
합 계	223,611,543	126,770,210	286,293,902	636,675,655

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	41,781,200	-	-	41,781,200
상각후원가측정대출채권				
등급1	54,900,045	-	-	54,900,045
등급2	-	268,571,840	-	268,571,840
등급3	-	-	230,937,227	230,937,227
대손충당금	(187,289)	(13,428,592)	(89,061,194)	(102,677,075)
소 계	54,712,756	255,143,248	141,876,033	451,732,037
기타금융자산(*)				
등급1	26,185,959	-	-	26,185,959
등급2	-	25,580,106	-	25,580,106
등급3	-	-	20,265,703	20,265,703
대손충당금	(60,214)	(859,209)	(9,503,663)	(10,423,086)
소 계	26,125,745	24,720,897	10,762,040	61,608,682
합 계	122,619,701	279,864,145	152,638,073	555,121,919

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(2) 시장위험

시장위험은 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 회사가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 말하는데, 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 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 하며, 신탁사업 기간 중 사업계획이 변경될 경우에는 내부규정에 따른 승인절차를 통하여 변경하여 관리하고 있습니다.

(6) 비재무위험

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

- 환경위험은 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하게 되는 손실위험을 말합니다.
- 운영위험은 부적절하거나 잘못된 내부의 절차, 인력, 시스템의 관리부실 또는 외부의 사건으로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 법률위험은 관련 법규 위배, 법률행위 흠결, 부적절한 법률행위, 기타 법률적 문제로 인해 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 평판위험은 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험을 말합니다.

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

(7) 자본위험관리

연결실체의 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.

(8) 금융상품 상계

당반기말 현재 실행가능한 일괄상계약정 또는 이와 유사한 약정의 적용을 받는 금융 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	금융자산 총액	상계된 금융부채 총액	재무상태표에 표시되는 금융자산 순액	재무상태표에서 상계되지 않은 관련금액		순액
				금융상품	수취한 담보	
환매조건부매수	7,098,260	-	7,098,260	-	-	7,098,260

5. 금융상품의 공정가치

(1) 당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기말		제 20(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	116,339,441	116,339,441	41,781,200	41,781,200
당기손익-공정가치측정 금융자산	126,924,239	126,924,239	93,021,385	93,021,385
상각후원가측정대출채권	467,959,395	467,959,395	451,732,037	451,732,037
기타금융자산(*1)	52,376,819	52,376,819	61,608,682	61,608,682
합 계	763,599,894	763,599,894	648,143,304	648,143,304
차입부채	440,133,884	440,133,884	338,825,390	338,825,390
기타금융부채(*2)	15,439,501	15,439,501	18,410,862	18,410,862
합 계	455,573,385	455,573,385	357,236,252	357,236,252

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

(2) 당반기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 21(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	116,339,441	-	116,339,441
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	-	-	126,924,239	126,924,239
상각후원가측정대출채권	-	-	467,959,395	467,959,395
기타금융자산(*2)	-	-	52,376,819	52,376,819
합 계	-	116,339,441	647,260,453	763,599,894

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

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구분	제 20(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	41,781,200	-	41,781,200
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	-	-	93,021,385	93,021,385
상각후원가측정대출채권	-	-	451,732,037	451,732,037
기타금융자산(*2)	-	-	61,608,682	61,608,682
합 계	-	41,781,200	606,362,104	648,143,304

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

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 21(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
차입부채	-	440,133,884	-	440,133,884
기타금융부채(*)	-	-	15,439,501	15,439,501
합계	-	440,133,884	15,439,501	455,573,385

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

(단위 : 천원)				
구분	제 20(전) 기 기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
차입부채	-	338,825,390	-	338,825,390
기타금융부채(*)	-	-	18,410,862	18,410,862
합계	-	338,825,390	18,410,862	357,236,252

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

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

(단위 : 천원)						
구분	제21(당)기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당반기말
				반기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	93,021,385	39,163,509	(5,062,633)	(198,022)	-	126,924,239

(단위 : 천원)						
구분	제20(전) 기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		전기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	76,863,635	17,863,503	(3,195,096)	1,489,343	-	93,021,385

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말 및 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제21(당)기 반기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	116,339,441	116,339,441
당기손익-공정가치 측정금융자산	126,924,239	-	126,924,239
상각후원가측정 대출채권	-	467,959,395	467,959,395
기타금융자산	-	52,376,819	52,376,819
합 계	126,924,239	636,675,655	763,599,894
금융부채			
차입부채	-	440,133,884	440,133,884
기타금융부채	-	15,439,501	15,439,501
합 계	-	455,573,385	455,573,385

(단위 : 천원)			
구분	제20(전) 기말		
	당기손익인식 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	41,781,200	41,781,200
당기손익-공정가치 측정금융자산	93,021,385	-	93,021,385
상각후원가측정 대출채권	-	451,732,037	451,732,037
기타금융자산	-	61,608,682	61,608,682
합 계	93,021,385	555,121,919	648,143,304
금융부채			
차입부채	-	338,825,390	338,825,390
기타금융부채	-	18,410,862	18,410,862
합 계	-	357,236,252	357,236,252

7. 현금및예치금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제21(당)기 반기말	제 20(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	70,336,441	2,035,888
	기타예치금	35,000,000	34,873,285
소 계		105,336,441	36,909,173
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	11,000,000	4,869,027
소 계		11,003,000	4,872,027
합 계		116,339,441	41,781,200

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

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

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)								
구 분	제 21(당) 기 반기말				제 20(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
지분증권								
한국포스증권(주)	200,000	180,000	180,000	-	200,000	180,000	180,000	-
포승퓨얼셀(주)	900	900	900	-	900	900	900	-
마곡마이스피에프비(주)	50,000	50,000	50,000	-	50,000	50,000	50,000	-
엘로지스텍스피에프비(주)	578,653	578,653	578,653	-	-	-	-	-
소 계	829,553	809,553	809,553	-	250,900	230,900	230,900	-
기타								
판교에스디투	1,100,000	1,324,320	1,324,320	-	1,100,000	1,475,396	1,324,320	(151,076)
코크렙벽은호텔	1,999,993	2,404,136	2,404,136	-	1,999,993	2,717,771	2,404,136	(313,635)
코크렙청진제18호	6,481,025	6,677,737	6,677,737	-	6,481,024	6,732,453	6,677,737	(54,716)
코크렙청진제19호	5,283,672	5,477,332	5,477,332	-	5,283,672	5,462,760	5,477,332	14,572
코크렙광고	1,000,000	1,138,150	1,138,150	-	1,000,000	1,551,334	1,138,150	(413,184)
코크렙파인에비뉴	9,972,299	9,909,520	9,909,520	-	9,972,299	8,960,361	9,909,520	949,159
코크렙하우징	500,000	-	-	-	500,000	500,000	500,000	-
코크렙제30호	5,000,000	5,045,700	5,045,700	-	5,000,000	4,920,834	5,045,700	124,866
코크렙제31호	5,000,000	4,873,400	4,873,400	-	5,000,000	4,814,489	4,873,400	58,911
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	3,320,100	3,320,100	-	3,500,000	2,786,781	3,320,100	533,319
코람코가치부가형리테일1호모 부동산투자회사	8,566,094	8,398,401	8,398,401	-	8,566,094	8,248,110	8,398,401	150,291
코크렙제36호	6,000,000	5,930,820	5,930,820	-	6,000,000	5,929,537	5,930,820	1,283
계룡코크렙제1호	2,800,000	2,800,000	2,800,000	-	58,920	58,920	58,920	-
코크렙TP	6,843,720	6,930,259	6,930,259	-	1,639,950	1,639,950	1,726,489	86,539
코람코가치부가형리테일2호모 부동산투자회사	4,470,987	4,568,252	4,568,252	-	3,002,145	3,002,145	3,099,410	97,265
엘티코크렙제6호	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
대구세천 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
엠시티 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
코크렙제50호	300,000	300,000	300,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙제51호	5,000,000	5,075,500	5,075,500	-	5,000,000	5,000,000	5,075,500	75,500
코크렙제52호	300,000	300,000	300,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치부가형부동산제2의 3호위탁관리자부동산투자회사	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙상무	4,875,000	4,875,000	4,875,000	-	4,875,000	4,875,000	4,875,000	-
코람코에너지플러스	20,000,000	20,000,000	20,000,000	-	300,000	300,000	300,000	-
녹산이노밸리	70,000	-	-	-	70,000	70,000	70,000	-
SKN 개발 PFV	5,000,000	5,000,000	5,000,000	-	-	-	-	-
안양 PFV	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-
케이비코크렙에이블	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코퍼시스템제6호	500,000	543,015	551,110	8,095	500,000	537,560	543,015	5,455
코람코수익형제1호	503,400	518,457	518,437	(20)	503,400	515,109	518,457	3,348
하너티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,732,450	5,609,300	(123,150)	5,000,000	5,336,400	5,732,450	396,050
코람코수익형2호	4,000,000	4,060,765	4,107,209	46,444	4,000,000	4,049,764	4,060,765	11,001

(단위 : 천원)								
구 분	제 21(당) 기 반기말				제 20(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
코람코PPFA사모부동산투자 유한회사	200,000	204,088	205,216	1,128	200,000	202,718	204,088	1,370
코람코전문투자형사모수익형 제6호	247,619	247,619	257,202	9,583	1,200,000	1,289,735	1,363,053	73,318
코람코전문투자형72호	100,000	98,106	95,184	(2,922)	100,000	98,646	98,106	(540)
코람코전문투자형73호	3,200,000	3,077,185	2,969,506	(107,679)	3,200,000	3,137,409	3,077,185	(60,224)
코람코전문투자형86호	100,000	98,749	96,759	(1,990)	100,000	99,972	98,749	(1,223)
코람코전문투자형87호	1,560,000	1,504,589	1,474,606	(29,983)	1,560,000	1,559,735	1,504,589	(55,146)
코람코전문투자형93호	10,000	10,030	10,036	6	10,000	10,000	10,029	29
코크랩하우징 제1호1종 종류주식	-	-	-	-	190,000	190,000	190,000	-
코람코전문투자형115호	10,000	-	10,000	-	-	-	-	-
코크랩 제41호 종류주식	700,000	700,000	700,000	-	700,000	700,000	700,000	-
코람코퍼스텝 사모부동산투자 신탁 제 38호 외 17종목	3,884,220	3,859,028	3,861,494	2,466	3,308,957	3,328,253	3,285,064	(43,189)
소 계	125,878,029	126,312,708	126,114,686	(198,022)	91,621,454	91,301,142	92,790,485	1,489,343
합 계	126,707,582	127,122,261	126,924,239	(198,022)	91,872,354	91,532,042	93,021,385	1,489,343

(2) 당반기와 전기 중 당기손익-공정가치측정금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기
기초	93,021,385	76,863,635
취득	39,163,509	17,863,503
처분	(5,062,633)	(3,195,096)
공정가치 변동	(198,022)	1,489,343
반기말	126,924,239	93,021,385

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말 및 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기말		제 20(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	3,821,756	1.00%	3,879,551	1.00%
소 계	3,821,756		3,879,551	
환매조건부매수	7,098,260	0.85%	-	-
신탁대출채권				
경남 사천시 동금동	5,782,000	6.00%	5,790,000	6.00%
세종 어진동	49,555,000	5.12%	78,346,000	5.12%
진주 혁신도시	13,320,000	7.00%	13,275,000	7.00%
인천 송림5구역	6,682,000	7.00%	3,907,000	7.00%
파주 당동리	-	-	24,684,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	388,000	7.50%	-	-
인천 운서동	5,260,000	7.50%	-	-
인천 중산동	7,263,000	7.50%	3,550,000	7.50%
김포 장기동	-	-	10,200,000	7.50%
광주 쌍암동	5,675,000	7.50%	2,000,000	7.50%
울산 동구 방어동	7,863,000	7.00%	28,454,000	7.00%
광주 매월동 2차	1,596,000	7.50%	385,000	7.50%
제주 연동	-	-	765,014	7.00%
경기 포천	46,000,000	7.00%	38,959,730	7.00%
충남 홍성	-	-	3,600,000	7.00%
부산 송정동	2,435,000	7.50%	-	-
고양 원흥동	11,235,000	7.50%	-	-
청주 북부터미널	-	-	5,676,000	7.50%
이천 고백리	-	-	63,000	7.50%
창원 남문지구	8,422,320	7.00%	12,700,000	7.00%
원주 우산동	6,711,000	7.50%	8,261,000	7.50%
강릉 교동	15,820,000	7.50%	4,376,000	7.50%
서천 장항	26,856,000	7.50%	13,856,000	7.50%
춘천 소양로1가	11,130,000	7.50% / 4.50%	6,723,000	7.50% / 4.50%
강릉 안현동	8,741,000	7.50%	5,526,000	7.50%
시흥 월곶동	9,586,000	7.00%	7,820,000	7.00%
창원 용원동	47,200,000	7.00%	-	-
부산 범천동	15,900,000	7.50%	-	-
아산 법곡동	10,257,411	7.00%	12,434,356	7.00%
속초 조양동	-	-	5,107,000	7.50%
청주시 북대동	7,087,000	7.50%	15,344,000	7.50%

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기말		제 20(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
당진 우강면	16,919,840	7.50%	11,811,840	7.50%
여수 국동	7,528,450	7.50%	80,000	7.50%
거제 장승포	34,004,000	7.00%	31,067,000	7.00%
통영 무전동	2,310,000	7.00%	2,310,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	-	-	2,200,000	7.00%
양산 삼호동	-	-	1,930,000	7.50%
안동 용상동	600,000	7.00%	25,975,000	7.00%
인천 주안동	6,021,035	7.00%	4,500,344	7.00%
서울 도봉구	3,145,377	7.00%	2,916,520	7.00%
천안 사직구역	2,319,930	7.00%	1,030,900	7.00%
부산 정관2차	90,871,502	7.00%	89,777,502	7.00%
부산 정관3차	36,353,436	7.50%	37,277,355	7.50%
포항 죽도동	29,581,000	7.00%	27,851,000	7.00%
소 계	560,419,301		550,529,561	
대손충당금	(103,379,922)		(102,677,075)	
소 계	457,039,379		447,852,486	
합 계	467,959,395		451,732,037	

(2) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 21(당) 기 반기말			
	대여금	환매조건부매수	신탁계정대	합 계
6개월 이내	24,250	7,098,260	223,835,000	230,957,510
6개월 초과 1년 이내	114,250	-	162,212,233	162,326,483
1년 초과 5년 이내	3,683,256	-	174,372,068	178,055,324
합 계	3,821,756	7,098,260	560,419,301	571,339,317

(단위 : 천원)			
만 기	제 20(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합 계
6개월 이내	34,000	240,109,516	240,143,516
6개월 초과 1년 이내	94,000	55,185,355	55,279,355
1년 초과 5년 이내	3,751,551	255,234,690	258,986,241
합 계	3,879,551	550,529,561	554,409,112

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	54,900,046	268,571,839	230,937,227	554,409,112
Stage 1으로 대체	25,975,000	(25,975,000)	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(168,321,840)	168,321,840	-
실행(회수)	654,312	49,257,450	(32,396,543)	17,515,219
제각	-	-	(585,014)	(585,014)
반기말	81,529,358	123,532,449	366,277,510	571,339,317

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	71,188,011	258,631,336	107,693,595	437,512,942
Stage 1으로 대체	42,509,731	(42,509,731)	-	-
Stage 2로 대체	(22,476,840)	26,076,840	(3,600,000)	-
Stage 3으로 대체	-	(31,765,000)	31,765,000	-
실행(회수)	(36,320,856)	58,138,394	95,078,632	116,896,170
기말	54,900,046	268,571,839	230,937,227	554,409,112

(4) 당반기 및 전기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	187,288	13,428,594	89,061,193	102,677,075
Stage 1으로 대체	1,298,750	(1,298,750)	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(8,416,092)	8,416,092	-
대손충당금 전입(환입)	(1,295,388)	577,152	2,006,098	1,287,862
제각	-	-	(585,015)	(585,015)
반기말	190,650	4,290,904	98,898,368	103,379,922

(*) 연결실체는 대출채권의 부도 data가 축적되었다고 판단하여 당반기부터 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

10. 대손준비금

연결실체는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 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 21(당) 기 반기말	제 20(전) 기말
대손준비금 기적립액	15,142,883	13,865,277
대손준비금 적립예정액	46,993,865	1,277,606
대손준비금 잔액	62,136,748	15,142,883

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기 반기
대손준비금 적립예정액	46,993,865	2,539,055
대손준비금 반영후 조정이익(손실)	(17,302,048)	10,029,741
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	(7,863)원	4,558원

11. 유형자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 21(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	5,270,938	(3,650,332)	1,620,606
사용권자산	14,573,982	(4,489,375)	10,084,607
합 계	19,844,920	(8,139,707)	11,705,213

(단위 : 천원)			
구 분	제 20(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	5,183,700	(3,274,147)	1,909,553
사용권자산	14,334,816	(2,978,022)	11,356,794
합 계	19,518,516	(6,252,169)	13,266,347

(2) 당반기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 21(당) 기 반기				
	기 초(*)	취 득	처 분	상 각	반 기 말
기타의유형자산	1,909,552	94,418	(5,951)	(377,413)	1,620,606
사용권자산					
건물	10,743,844	-	-	(1,431,736)	9,312,108
차량	576,060	382,907	(45,128)	(162,433)	751,406
IT장비	36,891	-	-	(15,798)	21,093
소 계	11,356,795	382,907	(45,128)	(1,609,967)	10,084,607
합 계	13,266,347	477,325	(51,079)	(1,987,380)	11,705,213

(*) 사용권자산은 기업회계기준서 제1116호 도입으로 인한 변경 후 금액

(단위 : 천원)						
구 분	제 20(전) 기					
	기 초(*)	취 득	처 분	기 타	상 각	기 말
차량운반구	153,570	-	(132,070)	(21,500)	-	-
기타의유형자산	2,073,063	547,648	(5,860)	(705,299)	-	1,909,552
사용권자산						
건물	12,329,539	1,155,527	-	(2,651,132)	(90,090)	10,743,844
차량	426,078	456,809	(16,826)	(275,092)	(14,909)	576,060
IT장비	-	65,883	-	(28,992)	-	36,891
소 계	12,755,617	1,678,219	(16,826)	(2,955,216)	(104,999)	11,356,795
합 계	14,982,250	2,225,867	(154,756)	(3,682,015)	(104,999)	13,266,347

(*) 사용권자산은 기업회계기준서 제1116호 도입으로 인한 변경 후 금액

12. 무형자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,178,116	-	(2,046,977)	4,131,139
기타의무형자산	2,694,700	(2,028,495)	-	666,205
합 계	8,872,816	(2,028,495)	(2,046,977)	4,797,344

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,178,116	-	(2,046,977)	4,131,139
기타의무형자산	2,712,225	(1,978,522)	-	733,703
합 계	8,890,341	(1,978,522)	(2,046,977)	4,864,842

(2) 당반기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	기 초	취 득	상 각	반 기 말
회원권	4,131,139	-	-	4,131,139
기타의무형자산	733,703	19,103	(86,601)	666,205
합 계	4,864,842	19,103	(86,601)	4,797,344

(단위 : 천원)						
구 분	제 20(전) 기					
	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	기 말
회원권	4,161,654	946,985	(626,800)	-	(350,700)	4,131,139
기타의무형자산	736,293	167,045	-	(169,635)	-	733,703
합 계	4,897,947	1,114,030	(626,800)	(169,635)	(350,700)	4,864,842

13. 기타자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기말	제 20(전) 기말
기타금융자산		
미수금	21,865,223	24,502,512
미수금대손충당금	(355,955)	(408,775)
미수수익	47,510,823	41,531,954
미수수익대손충당금	(20,767,626)	(10,014,311)
보증금	4,124,354	5,997,302
소 계	52,376,819	61,608,682
기타비금융자산		
선급금	3,603,316	2,473,157
선급금대손충당금	(7,501)	(7,501)
선급비용	5,501,316	6,322,403
선급법인세	116,201	162,688
소 계	9,213,332	8,950,747
합 계	61,590,151	70,559,429

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	26,185,958	25,580,107	20,265,703	72,031,768
Stage 1으로 대체	1,330,374	(1,330,374)	-	-
Stage 2로 대체	(788,250)	788,250	-	-
Stage 3로 대체	(300,000)	(13,921,263)	14,221,263	-
실행(회수)	(442,316)	(2,334,671)	4,245,619	1,468,632
반기말	25,985,766	8,782,049	38,732,585	73,500,400

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	20,614,134	16,858,794	6,410,381	43,883,309
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	5,284,973	15,099,692	8,288,501	28,673,166
제각	-	-	(524,707)	(524,707)
기말	26,185,958	25,580,107	20,265,703	72,031,768

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	60,214	859,209	9,503,663	10,423,086
Stage 1으로 대체	66,519	(66,519)	-	-
Stage 2로 대체	(1,971)	1,971	-	-
Stage 3로 대체	(750)	(523,556)	524,306	-
대손충당금전입(환입)	(71,639)	982,281	9,789,853	10,700,495
제각	-	-	-	-
반기말	52,373	1,253,386	19,817,822	21,123,581

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	12,323	552,374	2,715,226	3,279,923
Stage 1으로 대체	27,633	(27,633)	-	-
Stage 2로 대체	(81,839)	128,842	(47,003)	-
Stage 3로 대체	-	(2,253,475)	2,253,475	-
대손충당금전입(환입)	102,097	2,459,101	5,106,672	7,667,870
제각	-	-	(524,707)	(524,707)
기말	60,214	859,209	9,503,663	10,423,086

14. 차입부채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 21(당) 기 반기말	제 20(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	1.98 ~ 3.48	84,250,000	68,000,000
유동화차입금	메리츠증권증권 등	4.20	50,000,000	50,000,000
회사채	사모사채	3.90 ~ 4.20	115,000,000	135,000,000
유동화사채	사모사채	6.00	46,000,000	36,000,000
기업어음	-	2.10 ~ 3.70	145,000,000	50,000,000
소계			440,250,000	339,000,000
사채할인발행차금			(116,116)	(174,610)
합 계			440,133,884	338,825,390

(2) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
만 기	제 21(당)기 반기말 상환예정액					
	일반차입금	유동화차입금	회사채(*)	유동화사채	기업어음	합 계
2020년	26,250,000	50,000,000	50,000,000	46,000,000	75,000,000	247,250,000
2021년	58,000,000	-	65,000,000	-	70,000,000	193,000,000
합 계	84,250,000	50,000,000	115,000,000	46,000,000	145,000,000	440,250,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)						
만 기	제 20(전) 기말 상환예정액					
	일반차입금	유동화차입금	회사채(*)	유동화사채	기업어음	합 계
2020년	55,000,000	50,000,000	85,000,000	36,000,000	50,000,000	276,000,000
2021년	13,000,000	-	50,000,000	-	-	63,000,000
합 계	68,000,000	50,000,000	135,000,000	36,000,000	50,000,000	339,000,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

15. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기말	제 20(전) 기말
기타금융부채		
미지급금	948,211	169,472
미지급비용	4,758,913	7,383,808
리스부채	9,732,377	10,857,582
소 계	15,439,501	18,410,862
기타비금융부채		
복구충당부채	822,228	806,776
연차미지급금	548,406	548,406
선수금	10,130,323	14,746,004
예수금	11,820,678	25,522,243
기타	425,274	319,041
소 계	23,746,909	41,942,470
합 계	39,186,410	60,353,332

16. 리스부채

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

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기
소액 기초자산 리스료	3,347	7,076
12개월 이내 리스기간 종료 리스료	-	10,832
합 계	3,347	17,908

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

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기말	제 20(전) 기말
1년 이내	3,186,706	3,099,804
1년 초과 5년 이내	7,098,754	8,520,819
합 계	10,285,460	11,620,623

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

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기
리스의 총 현금유출액	1,651,186	2,536,268

(4) 당반기 및 전반기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기 반기
이자비용	184,921	203,193

17. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

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

18. 이익잉여금

당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기말	제 20(전) 기말
이익준비금	6,984,099	6,384,099
대손준비금	15,142,883	13,865,277
신탁사업적립금	11,022,815	11,022,815
미처분이익잉여금	257,952,215	233,438,468
합 계	291,102,012	264,710,659

19. 수수료수익

(1) 당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
집합투자지구운용보수	22,021,458	41,282,481	5,800,048	13,935,379
신탁보수				
토지신탁보수(*)	12,331,922	23,758,970	12,619,076	26,027,487
관리신탁보수	13,333	13,333	-	-
처분신탁보수	-	-	3,343	45,386
담보신탁보수	465,734	1,472,725	674,654	897,744
분양관리신탁보수	-	-	3,750	150,000
기타보수	8,036	64,773	3,749	36,071
소 계	12,819,025	25,309,801	13,304,572	27,156,688
대리업무보수	370,734	689,033	219,042	519,885
합 계	35,211,217	67,281,315	19,323,662	41,611,952

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

(2) 당반기 및 전반기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분		제 21(당) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
집합투자기구운용보수		25,888,844	15,393,637	41,282,481
신탁보수	토지신탁보수	-	23,758,970	23,758,970
	관리신탁보수	-	13,333	13,333
	담보신탁보수	1,472,725	-	1,472,725
	기타보수	-	64,773	64,773
	소 계	1,472,725	23,837,076	25,309,801
대리업무보수		-	689,033	689,033
합 계		27,361,569	39,919,746	67,281,315

(단위 : 천원)				
구 분		제 20(전) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
집합투자기구운용보수		3,964,225	9,971,154	13,935,379
신탁보수	토지신탁보수	-	26,027,487	26,027,487
	처분신탁보수	45,386	-	45,386
	담보신탁보수	897,744	-	897,744
	분양관리신탁보수	-	150,000	150,000
	기타보수	-	36,071	36,071
	소 계	943,130	26,213,558	27,156,688
대리업무보수		-	519,885	519,885
합 계		4,907,355	36,704,597	41,611,952

20. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	81,570	182,187	158,921	301,371
신탁계정대이자	5,355,157	14,801,090	9,207,352	17,341,163
기타이자	36,267	85,513	8,421	20,643
소 계	5,472,994	15,068,790	9,374,694	17,663,177
배당금수익	1,762,435	3,861,754	1,746,189	2,493,496
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	(56,986)	14,176	32,712	154,953
당기손익-공정가치측정 금융자산처분이익	16,787	16,787	134	157
소 계	(40,199)	30,963	32,846	155,110
합 계	7,195,230	18,961,507	11,153,729	20,311,783
금융비용				
이자비용				
차입금이자	1,156,324	2,271,614	2,033,472	3,532,566
사채이자	1,771,434	3,513,282	1,501,955	2,797,233
기업어음이자	824,836	1,370,007	-	-
리스부채이자	81,817	184,921	108,434	203,193
기타이자	7,726	15,452	7,418	14,837
소 계	3,842,137	7,355,276	3,651,279	6,547,829
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	202,052	212,198	72,641	92,678
당기손익-공정가치측정 금융자산처분손실	-	14,001	-	504
소 계	202,052	226,199	72,641	93,182
합 계	4,044,189	7,581,475	3,723,920	6,641,011

21. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	7,319,477	16,656,367	6,134,163	11,632,399
퇴직급여	413,417	919,355	412,490	864,655
복리후생비	853,072	1,793,594	1,079,612	1,930,783
전산운영비	49,130	97,660	46,910	90,707
임차료	25,483	48,458	17,456	55,948
지급수수료	1,552,259	2,640,099	831,612	4,896,147
접대비	546,689	1,103,018	580,698	1,222,316
광고선전비	10,147	66,963	80,941	92,378
감가상각비	992,578	1,987,380	890,458	1,758,102
연수비	7,868	8,028	17,624	58,091
무형자산상각비	44,480	86,601	40,049	83,896
세금과공과금	439,422	848,960	378,105	814,392
등기소송비	233,017	364,614	54,666	125,162
회의비	14,337	30,287	44,296	91,710
인쇄비	39,795	78,435	20,871	41,477
여비교통비	72,713	146,990	128,208	250,798
차량유지비	213,775	427,397	221,701	428,421
소모품비	24,469	56,072	39,062	72,978
수도광열비	3,135	7,306	3,047	8,536
보험료	273,964	431,685	242,145	374,475
행사비	38,919	45,608	10,259	22,369
기타	64,380	131,309	70,692	142,241
합 계	13,232,526	27,976,186	11,345,065	25,057,981

22. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업수익				
기타대손충당금환입	(441)	-	-	-
기타영업비용				
기타대손상각비	12,151	12,151	-	-

23. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	68	261	42	42
무형자산처분이익	-	-	-	-
기타	6,354	84,918	4,028	4,039
합 계	6,422	85,179	4,070	4,081
영업외비용				
기부금	10,000	10,000	22,730	23,230
기타	873	42,572	27,163	27,163
합 계	10,873	52,572	49,893	50,393

24. 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 23.34% (전반기 : 28.15%)입니다.

25. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익	13,128,571,399	29,691,817,200	1,792,159,727	10,232,098,024
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	5,967	13,494	815	4,650

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주순이익	13,128,571,399	29,691,817,200	1,792,159,727	10,232,098,024

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2020.01.01 ~ 2020.06.30	2,204,563	182	401,230,466
자기주식효과	2020.01.01 ~ 2020.06.30	(4,254)	182	(774,228)
합 계				400,456,238
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(단위 : 주)				
구 분	제 20(전) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2019.01.01 ~ 2019.06.30	2,204,563	181	399,025,903
자기주식효과	2019.01.01 ~ 2019.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				398,255,929
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

26. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	5,000,000	2019.7.24 ~ 2020.7.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 7,381백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

연결실체의 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 4,362.5억원)을 체결하고 있으며, 당반기말 현재 사용액은 3,442.5억원입니다.

(3) 기타약정

연결실체는 포천 골프장 토지신탁사업 관련 460억원 한도내의 비용상환청구권을 매입하는 약정(당반기말 현재 매입청구 가능금액은 460억원), 정관2차 토지신탁사업 관련 500억원 한도로 자금을 보충하는 약정을 체결하고 있습니다. 연결실체의 경영진은 상기 약정으로 인해 재무상태에 미치는 영향이 중요하지 않은 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 소송사건

당반기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 101건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 18건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 관련된 소송입니다. 당반기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

27. 특수관계자 거래

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

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
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)케이앤이글로벌	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)모노링크(*2)	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘티엠푸드	
계열기업	(주)네이처푸드	
계열기업	코크랩안양(주)(*3)	
계열기업	(주)동아티브이플러스(*4)	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*5)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*6)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*5)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*6)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*5)	
기타의 특수관계자	코람코오천프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*5)	
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*5)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*5)	
기타의 특수관계자	코람코암사프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*5)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*6)	
기타의 특수관계자	(주)플렉서스(*6)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*6)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔테이먼트(*7)(*8)	
기타의 특수관계자	(주)태인수신(*7)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*7)	

- (*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 50.74%소유한 지배기업입니다.
(*2) 당반기 중 계열기업인 (주)엘에프푸드에 흡수합병되어 특수관계자에서 제외되었습니다.
(*3) 당반기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 취득하였습니다.
(*4) 당반기 중 계열기업인 (주)동아티브이가 신규로 취득하여 지배기업인 (주)LF의 종속기업으로 분류되었습니다.
(*5) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.
(*6) 계열기업의 관계기업입니다.
(*7) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.
(*8) 당반기 중 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진이 신규 취득하였습니다.

(2) 당반기와 전기 중 특수관계자와의 기타 주요거래 내역은 없습니다.

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

(4) 당반기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기		제 20(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	2,057,242	4,998,238	2,185,648	3,844,192
퇴직급여	120,149	342,000	90,201	237,601
합 계	2,177,391	5,340,238	2,275,849	4,081,793

28. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 21(당) 기 반기	제 20(전) 기 반기
사용권자산 및 리스부채의 인식	337,713	69,742
신탁계정대여금의 제각	585,014	-

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(당) 기 반기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	반기말
차입부채	338,825,390	101,219,830	88,664	440,133,884
리스부채	10,857,582	(1,462,918)	337,713	9,732,377
합 계	349,682,972	99,756,912	426,377	449,866,261

(단위 : 천원)				
구 분	제 20(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	250,550,265	88,105,460	169,665	338,825,390
리스부채	11,807,203	(2,448,020)	1,498,399	10,857,582
합 계	262,357,468	85,657,440	1,668,064	349,682,972

29. 비연결구조화기업에 대한 지분

(1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

당반기말 현재 보유 중인 지분 중 지배력을 보유하지 아니한 비연결구조화기업의 성격, 목적, 활동과 비연결구조화기업의 자금조달 방법은 다음과 같습니다.

구분	목적 및 활동	자금조달 방법
신탁	신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁	PF 대출 등
프로젝트금융	프로젝트금융투자회사로 사업을 효율적으로 추진하기 위해 한정된 목적의 별도 회사로 설립되어, 금융기관 및 참여기관 등으로부터 지분투자 또는 대출 등을 통해 자금을 조달	출자 및 차입

한편, 연결실체는 일부 신탁에 대하여 회사의 고유계정에서 신탁사업으로 대출을 실행하고 있습니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 연결실체의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	제 21(당) 기 반기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	464,419,301	-	464,419,301
	미수금	12,083,582	9,781,641	21,865,223
	미수수익	41,405,635	1,655,873	43,061,508
	대손충당금	(124,503,503)	-	(124,503,503)
	당기손익- 공정가치측정금융자산	-	126,924,239	126,924,239
	합계	393,405,015	138,361,753	531,766,768
부채	선수금	10,130,323	-	10,130,323
최대위험노출액		393,405,015	138,361,753	531,766,768

(단위: 천원)				
구분	제 20(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	464,529,561	-	464,529,561
	미수금	13,350,125	11,152,387	24,502,512
	미수수익	37,282,562	1,545,282	38,827,844
	대손충당금	(113,100,161)	-	(113,100,161)
	당기손익- 공정가치측정금융자산	-	92,840,485	92,840,485
	합계	402,062,087	105,538,154	507,600,241
부채	선수금	14,746,004	-	14,746,004
최대위험노출액		402,062,087	105,538,154	507,600,241

30. COVID-19의 영향

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