

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

분기연결재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 19 기 3분기

2018년 01월 01일 부터

2018년 09월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 분기연결재무제표 검토보고서	1
II. (첨부)분기연결재무제표	
분기연결재무상태표	4
분기연결포괄손익계산서	5
분기연결자본변동표	6
분기연결현금흐름표	7
주석	9

분기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2018년 11월 12일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업의 분기연결재무제표를 검토 하였습니다. 동 분기연결재무제표는 2018년 9월 30일 현재의 연결재무상태표, 2018년 9월 30일로 종료하는 3개월 및 9개월 보고기간의 연결포괄손익계산서와 9개월 보고기간의 연결자본변동표 및 연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 분기연결재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 분기연결재무제표에 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 아니 합니다.

검토의견

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

기타사항

비교표시된 2017년 9월 30일로 종료하는 3개월 및 9개월 보고기간의 연결포괄손익계산서와 9개월 보고기간의 연결자본변동표 및 연결현금흐름표는 타감사인이 검토하였으며, 이 감사인의 2017년 11월 14일의 검토보고서에는 동 재무제표가 한국채택국제회계기준에 따라 중요성 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였다고 표명하고 있습니다.

또한 2017년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)는 타감사인이 회계감사기준에 따라 감사하였고, 이 감사인의 2018년 2월 20일 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2017년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2018년 11월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 분기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 19(당) 기 3분기

2018년 01월 01일 부터

2018년 09월 30일 까지

제 18(전) 기 3분기

2017년 01월 01일 부터

2017년 09월 30일 까지

"첨부된 분기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 윤용로

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

(전 화) 02-787-0000

분기연결재무상태표

제 19(당) 기 3분기 2018년 09월 30일 현재

제 18(전) 기 2017년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
자 산			
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 30	50,040,036,569	28,302,550,887
II. 당기손익인식금융자산	5, 6, 8	-	40,175,000
III. 매도가능금융자산	5, 6, 9, 30	-	82,173,276,236
IV. 당기손익-공정가치측정금융자산	5, 6, 10	75,014,526,511	-
V. 대출채권	4, 5, 6, 11	-	264,566,979,870
VI. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 12	326,391,403,048	-
VII. 유형자산	14	2,056,391,261	2,359,028,609
VIII. 무형자산	15	4,915,170,805	5,063,650,480
IX. 이연법인세자산	26	4,217,887,046	4,320,850,037
X. 기타자산	4, 5, 6, 16	41,645,608,025	34,667,587,656
자산총계		504,281,023,265	421,494,098,775
부 채			
I. 차입부채	5, 6, 17	157,942,094,799	117,000,000,000
II. 당기법인세부채	26	11,338,277,313	10,420,283,429
III. 기타부채	5, 6, 18	65,450,461,585	69,149,342,047
부채총계		234,730,833,697	196,569,625,476
자 본			
I. 자본금	19	11,022,815,000	11,022,815,000
II. 자본잉여금		555,239,200	555,239,200
III. 자본조정		(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액		-	267,825,446
V. 이익잉여금	20	258,074,231,368	213,180,689,653
지배주주지분		258,074,231,368	213,180,689,653
비지배주주지분		-	-
자본총계		269,550,189,568	224,924,473,299
부채와자본총계		504,281,023,265	421,494,098,775

"첨부된 주석은 본 분기연결재무제표의 일부입니다."

분기연결포괄손익계산서

제 19(당) 기 3분기 2018년 01월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제 18(전) 기 3분기 2017년 01월 01일부터 2017년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
		3개월	누적	3개월	누적
I. 영업수익		48,463,241,035	109,364,432,421	30,448,828,713	85,977,527,921
1. 수수료수익	21	37,994,807,894	85,994,175,909	24,411,803,997	69,809,822,519
집합투자자기운용보수		18,906,793,523	35,005,347,336	8,224,510,299	21,451,210,500
신탁수익		18,868,644,645	50,051,109,501	15,833,125,979	46,575,183,140
대리업무보수		219,369,726	937,719,072	354,167,719	1,783,428,879
2. 금융수익	22	10,468,433,141	23,370,256,512	6,037,024,716	16,152,705,402
이자수익		6,052,244,692	15,928,014,035	4,434,683,353	11,444,304,794
배당금수익		1,686,537,692	4,111,241,208	1,602,979,164	4,690,884,741
금융자산관련수익		2,729,650,757	3,331,001,269	(637,801)	17,515,867
3. 기타영업수익	24	-	-	-	15,000,000
기타자산대손충당금환입		-	-	-	15,000,000
II. 영업비용		18,918,610,274	45,825,685,918	13,127,507,927	36,215,316,326
1. 금융비용	22	1,479,891,334	3,575,489,523	982,204,533	2,437,068,294
이자비용		1,479,891,334	3,575,489,523	971,437,633	2,426,301,394
금융자산관련비용		-	-	10,766,900	10,766,900
2. 대손상각비	24	8,245,403,924	10,350,893,021	3,209,501,500	6,510,263,601
3. 판매비와관리비	23	9,193,315,016	31,799,303,374	8,935,801,894	26,175,325,182
4. 기타영업비용	24	-	100,000,000	-	1,092,659,249
기타대손상각비		-	100,000,000	-	1,072,834,263
계약해지손실		-	-	-	19,824,986
III. 영업이익		29,544,630,761	63,538,746,503	17,321,320,786	49,762,211,595
IV. 영업외수익	25	41,113	87,650,523	11,018	1,478,234
V. 영업외비용	25	170,547,713	310,875,656	43,903,000	255,625,509
VI. 법인세비용차감전순이익		29,374,124,161	63,315,521,370	17,277,428,804	49,508,064,320
VII. 법인세비용	26	7,271,292,264	15,389,341,601	4,165,715,716	11,940,175,240
VIII. 연결분기순이익		22,102,831,897	47,926,179,769	13,111,713,088	37,567,889,080
1. 지배주주지분순이익		22,102,831,897	47,926,179,769	13,111,713,088	37,567,889,080
2. 비지배주주지분순이익		-	-	-	-
IX. 연결기타포괄손익		-	-	76,908,462	51,165,695
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		-	-	76,908,462	51,165,695
매도가능금융자산평가손익		-	-	76,908,462	51,165,695
X. 연결총포괄이익		22,102,831,897	47,926,179,769	13,188,621,550	37,619,054,775
1. 지배주주지분총포괄이익		22,102,831,897	47,926,179,769	13,188,621,550	37,619,054,775
2. 비지배주주지분총포괄이익		-	-	-	-
XI. 주당순이익					
기본주당이익	27	10,045	21,782	5,959	17,074

"첨부된 주석은 본 분기연결재무제표의 일부입니다."

분기연결자본변동표

제 19(당) 기 3분기 2018년 01월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제 18(전) 기 3분기 2017년 01월 01일부터 2017년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

구 분	자본금	연결 자본잉여금	연결 자본조정	연결 기타 포괄손익누계액	연결 이익잉여금	비지배주주지분	총 계
2017년 1월 1일(전기초)	10,498,935,000	555,239,200	(102,096,000)	236,912,520	168,363,697,356	-	179,552,688,076
연결분기순이익	-	-	-	-	37,567,889,080	-	37,567,889,080
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	51,165,695	-	-	51,165,695
배당금지급	523,880,000	-	-	-	(3,667,182,750)	-	(3,143,302,750)
2017년 9월 30일(전분기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	288,078,215	202,264,403,686	-	214,028,440,101
2018년 1월 1일(당기초)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	267,825,446	213,180,689,653	-	224,924,473,299
회계기준 변경에 따른 자본변동 효과	-	-	-	(267,825,446)	267,825,446	-	-
2018년 1월 1일 (당기초) 회계기준 변경효과 반영 후	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	-	213,448,515,099	-	224,924,473,299
연결분기순이익	-	-	-	-	47,926,179,769	-	47,926,179,769
배당금지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	-	(3,300,463,500)
2018년 9월 30일(당분기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	-	258,074,231,368	-	269,550,189,568

"첨부된 주석은 본 분기연결재무제표의 일부입니다."

분 기 연 결 현 금 흐 름 표

제 19(당) 기 3분기 2018년 01월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제 18(전) 기 3분기 2017년 01월 01일부터 2017년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기 3분기
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름	(20,609,633,274)	(52,637,174,711)
1. 연결분기순이익	47,926,179,769	37,567,889,080
2. 손익조정사항	6,394,928,121	6,632,447,280
매도가능금융자산처분이익	-	(17,515,867)
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(705,594,653)	-
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(2,625,406,616)	-
이자수익	(15,928,014,035)	(11,444,304,794)
배당금수익	(4,111,241,208)	(4,690,884,741)
기타대손총당금환입	-	(15,000,000)
유형자산처분이익	(13,543,016)	-
무형자산처분이익	(74,000,000)	-
이자비용	3,575,489,523	2,426,301,394
대출채권대손상각비	-	6,510,263,601
상각후원가측정대출채권대손상각비	10,350,893,021	-
당기손익인식금융자산평가손실	-	10,766,900
기타지급수수료	(391,230,000)	-
감가상각비	667,643,829	671,239,450
무형자산상각비	160,589,675	163,573,601
기타의대손상각비	100,000,000	1,072,834,263
유형자산처분손실	-	528,667
무형자산처분손실	-	4,469,566
법인세비용	15,389,341,601	11,940,175,240
3. 영업활동으로 인한 자산·부채 변동	(71,660,208,226)	(88,481,131,688)
예치금의 감소(증가)	5,088,794,758	(8,030,979,607)
대출채권의 증가	-	(60,000,000)
신탁계정대의 증가	(72,035,316,196)	(92,571,355,276)
미수금의 감소	1,691,306,658	22,604,283,328
미수수익의 증가	(1,840,563,909)	(892,922,134)
선급금의 증가	(618,633,218)	(5,889,935,050)
선급비용의 증가	(366,679,991)	(22,457,279)
미지급금의 증가	773,276,967	882,700,292
미지급비용의 감소	(8,058,778,897)	(6,202,785,723)
선수금의 증가(감소)	1,883,423,061	(3,940,859,500)
선수수익의 감소	-	(246,399,016)
제세예수금의 증가	1,822,962,541	5,889,578,277
4. 이자수취액	10,650,224,732	7,562,546,853
5. 이자지급액	(3,663,614,152)	(2,369,942,791)

과 목	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
6. 법인세지급액	(14,368,384,726)		(18,239,868,186)	
7. 배당금수취액	4,111,241,208		4,690,884,741	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		9,794,282,415		(1,557,624,614)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	16,711,257,283		10,806,681,005	
매도가능금융자산의 처분	-		4,213,047,672	
당기손익-공정가치측정증권의 감소	16,383,644,962		-	
임직원대여금의 감소	80,000,000		566,033,333	
유형자산의 처분	73,612,321		-	
무형자산의 처분	174,000,000		600,000	
보증금의 감소	-		6,027,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(6,916,974,868)		(12,364,305,619)	
매도가능금융자산의 취득	-		5,149,745,952	
당기손익-공정가치측정증권의 증가	5,853,718,968		-	
임직원대여금의 증가	320,000,003		1,024,604,000	
유형자산의 취득	394,400,797		145,338,016	
무형자산의 취득	112,110,000		7,650,000	
보증금의 증가	236,745,100		6,036,967,651	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름 <주석 30>		37,641,631,299		47,856,700,500
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	332,579,145,489		289,957,000,000	
차입금의 증가	297,637,050,690		289,957,000,000	
사채의 발행	34,942,094,799		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(294,937,514,190)		(242,100,299,500)	
차입금의 감소	291,637,050,690		238,957,000,000	
배당금의 지급	3,300,463,500		3,143,299,500	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)(I + II + III)		26,826,280,440		(6,338,098,825)
V. 기초의 현금및현금성자산		14,690,724,278		19,564,853,451
VI. 분기말의 현금및현금성자산<주석 7>		41,517,004,718		13,226,754,626

"첨부된 주석은 본 분기연결재무제표의 일부입니다."

주식

제 19(당) 기 3분기 2018년 9월 30일 현재

제 18(전) 기 3분기 2017년 9월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")와 연결대상종속기업인 주식회사 코람코자산운용(이하 "연결실체"로 총칭함)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 당분기말 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 당분기말 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

당분기말 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

한편, 당분기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

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

③ 당분기말 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	분기순이익
(주)코람코자산신탁	09월 30일	495,694,754	233,687,396	63,559,945	49,065,662

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

종속기업인 주식회사 코람코자산운용은 2010년 1월 20일 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 설립되었으며, 금융위원회로부터 2010년 3월 3일 금융투자업 인가를 받았습니다. 당분기말 현재 종속기업은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거한 집합투자업, 투자매매업 등의 사업을 영위하고 있습니다.

종속기업의 재무현황

당분기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수(주)	총자산	총부채	영업이익	분기순이익
(주)코람코자산운용	09월 30일	100.00	2,000,000	18,550,420	1,043,438	5,336,266	4,138,713

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결실체의 분기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 중간연결재무제표입니다. 동 분기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

연결실체의 분기연결재무제표는 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.

분기재무제표에서 사용된 연결실체의 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 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 다음에서 설명하는 사항을 제외하고는, 2017년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 다음에서 설명하고 있는 회계정책의 변경사항은 2018년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표에도 반영될 것입니다.

회계정책의 변경

연결실체는 2018년 1월 1일부터 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'과 제1109호 '금융상품'을 최초 적용하였습니다. 2018년 1월 1일 이후 적용되는 다른 기준들은 연결실체의 연결재무제표에 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 제1018호 '수익', 제1101호 '건설계약', 기업회계기준해석서 제2031호를 대체하였습니다.

연결실체는 당분기말 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.

연결실체는 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	213,180,690
기업회계기준서 제1109호의 도입으로 인하여 기초이익잉여금에 미치는 영향	267,825
매도가능금융자산에서 당기손익-공정가치측정금융자산으로 재분류	353,173
관련된 세금효과	(85,348)
기업회계기준서 제1109호에 따른 기초 이익잉여금	213,448,515

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 연결실체의 회계정책에는 유의적인 영향이 없습니다. 기업회계기준서 제1109호의 금융자산 분류와 측정에 대한 영향은 다음과 같습니다.

기업회계기준서 제1109호에 의하면, 최초 적용시에 금융자산은 상각후원가측정금융 자산, 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	28,303	28,303
지분증권	당기손익인식금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	40	40
채무증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정금융자산	65,953	65,953
지분증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	497	497
수익증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정금융자산	15,723	15,723
대출채권	대여금및수취채권	상각후원가측정 대출채권	264,567	264,567
파생상품을 제외한 금융자산 합계			375,083	375,083

(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.

연결실체는 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, 연결실체는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침 될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 연결실체의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

연결실체는 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

연결실체는 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, 연결실체는 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 연결포괄손익계산서에서 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.

- 연결실체는 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 연결실체는 최초 인식일 이후 해당 자산에 대한 신용위험이 유의적으로 증가하지 않았다고 가정하였습니다.

4. 금융위험관리

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

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
현금및예치금	50,040,037	28,302,551
대출채권	-	264,566,980
상각후원가측정 대출채권	326,391,403	-
기타금융자산	30,648,872	24,656,165
합 계	407,080,312	317,525,696

② 신용위험 익스포저

당분기말 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	50,040,037	-	-	50,040,037
상각후원가측정 대출채권				
등급1	41,152,608	-	-	41,152,608
등급2	-	291,728,496	-	291,728,496
등급3	-	-	19,089,912	19,089,912
대손충당금	(381,276)	(14,586,425)	(10,611,912)	(25,579,613)
소 계	40,771,332	277,142,071	8,478,000	326,391,403
기타금융자산				
등급1	30,648,872	-	-	30,648,872
합 계	121,460,241	277,142,071	8,478,000	407,080,312

(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.

5. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	50,040,037	50,040,037	28,302,551	28,302,551
당기손익인식금융자산	-	-	40,175	40,175
당기손익-공정가치측정 금융자산	75,014,527	75,014,527	-	-
매도가능금융자산	-	-	82,173,276	82,173,276
대출채권	-	-	264,566,980	264,566,980
상각후원가측정대출채권	326,391,403	326,391,403	-	-
기타금융자산(*1)	30,648,872	30,648,872	24,656,165	24,656,165
합 계	482,094,839	482,094,839	399,739,147	399,739,147
차입부채	157,942,095	157,942,095	117,000,000	117,000,000
기타금융부채(*2)	22,092,855	22,092,855	29,468,218	29,468,218
합 계	180,034,950	180,034,950	146,468,218	146,468,218

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

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

① 자산의 수준별 공정가치

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	46,442	-	74,968,085	75,014,527
상각후원가측정대출채권	-	-	326,391,403	326,391,403
기타금융자산(*2)	-	-	30,648,872	30,648,872
합 계	46,442	-	432,008,360	432,054,802

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

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

<제 18(전) 기>

(단위: 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
당기손익인식금융자산	40,175	-	-	40,175
매도가능금융자산(*1)	-	-	82,173,276	82,173,276
대출채권	-	-	264,566,980	264,566,980
기타금융자산(*2)	-	-	24,656,165	24,656,165
합 계	40,175	-	371,396,421	371,436,596

(*1) 매도가능금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정된 지분증권은 수준3에 포함

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	157,942,095	-	157,942,095
기타금융부채(*)	-	-	22,092,855	22,092,855
합 계	-	157,942,095	22,092,855	180,034,950

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	117,000,000	-	117,000,000
기타금융부채(*)	-	-	29,468,218	29,468,218
합 계	-	117,000,000	29,468,218	146,468,218

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

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

<제 19(당) 기 3분기>

							(단위 : 천원)
구 분	기초	대체	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당분기말
					분기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치 측정금융자산	-	82,173,276	5,853,719	(13,758,238)	699,328	-	74,968,085

<제 18(전) 기>

							(단위 : 천원)
구 분	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		전기말	
				분기손익	기타포괄 손익누계액		
매도가능금융자산	79,372,390	7,662,790	(4,921,388)	-	59,484	82,173,276	

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)			
구 분	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	50,040,037	50,040,037
당기손익-공정가치 측정금융자산	75,014,527	-	75,014,527
대출채권	-	326,391,403	326,391,403
기타금융자산	-	30,648,872	30,648,872
합 계	75,014,527	407,080,312	482,094,839
금융부채			
차입부채	-	157,942,095	157,942,095
기타금융부채	-	22,092,855	22,092,855
합 계	-	180,034,950	180,034,950

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구분	당기손익인식 금융자산	매도가능 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산				
현금및예치금	-	-	28,302,551	28,302,551
당기손익인식금융자산	40,175	-	-	40,175
매도가능금융자산	-	82,173,276	-	82,173,276
대출채권	-	-	264,566,980	264,566,980
기타금융자산	-	-	24,656,165	24,656,165
합 계	40,175	82,173,276	317,525,696	399,739,147
금융부채				
차입부채	-	-	117,000,000	117,000,000
기타금융부채	-	-	30,111,673	30,111,673
합 계	-	-	147,111,673	147,111,673

7. 현금및예치금

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
현금및현금성자산	보통예금	5,292,702	4,328,222
	기타예치금	36,224,303	10,362,502
소 계		41,517,005	14,690,724
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	8,520,032	13,608,827
소 계		8,523,032	13,611,827
합 계		50,040,037	28,302,551

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	200,000	3,364,583
합 계		203,000	3,367,583

8. 당기손익인식금융자산

전기말 현재 당기손익인식금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	종 목	제 18(전) 기	
		취득원가	장부가액
지분증권	유엔아이	96,420	40,175

9. 매도가능금융자산

(1) 전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 18(전) 기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
비시장성 지분증권				
판교에스티투(*)	1,100,000	-	-	1,100,000
대구세천PFV(*)	250,000	-	(250,000)	-
엠시티PFV(*)	250,000	-	(250,000)	-
마곡 PFV(*)	250,000	-	-	250,000
코크렙청진제18호(*)	6,481,024	-	-	6,481,024
코크렙청진제19호(*)	5,283,672	-	-	5,283,672
코크렙벽은호텔(*)	1,999,993	-	-	1,999,993
코크렙양재(*)	10,000,000	-	-	10,000,000
코크렙파인에비뉴(*)	9,972,299	-	-	9,972,299
코크렙광고(*)	1,000,000	-	-	1,000,000
코크렙더프라임(*)	1,000,000	-	-	1,000,000
코크렙하우징(*)	500,000	-	-	500,000
코크렙제30호(*)	5,000,000	-	-	5,000,000
코크렙제31호(*)	5,000,000	-	-	5,000,000
지에스코크렙뉴스테이(*)	3,500,000	-	-	3,500,000
코람코가치부가형리테일(모) 제1호(*)	8,566,094	-	-	8,566,094
코크렙제36호(*)	6,000,000	-	-	6,000,000
서한코크렙뉴스테이(*)	300,000	-	-	300,000
펀드온라인코리아(주)(*)	200,000	-	-	200,000
남양레저(*)	107,022	-	-	107,022
코크렙하우징 제1호 위탁관리부동산 투자회사(*)	190,000	-	-	190,000
소 계	66,950,104	-	(500,000)	66,450,104
수익증권				
코람코퍼스텝제6호	500,000	28,370	-	528,370

(단위 : 천원)				
구 분	제 18(전) 기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
코람코수익형제1호	1,000,000	29,370	-	1,029,370
코람코전문투자형제34호	2,000,000	108,200	-	2,108,200
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	92,650	-	5,092,650
코람코수익형2호	4,000,000	41,603	-	4,041,603
코람코PPFA사모부동산 투자유한회사	200,000	4,272	-	204,272
코람코전문투자형사모 수익형제6호	952,381	43,248	-	995,629
코람코퍼스텝 사모부동산 투자신탁 제26호	100,000	708	-	100,708
코람코 US Value Add Strategy 부동산투자신탁제1호	564,905	6,203	-	571,108
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁 제35호	10,000	314	-	10,314
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁 제38호	100,000	2,784	-	102,784
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁 제56호	500,000	2,735	-	502,735
코람코NPL전문투자형 사모부동산투자신탁 제1호	75,114	(842)	-	74,272
코람코 피피에프에이 사모부동산투자신탁	100,000	2,136	-	102,136
코람코유럽코어 사모부동산 투자신탁 제2-3호	267,600	(8,579)	-	259,021
소 계	15,370,000	353,172	-	15,723,172
합 계	82,320,104	353,172	(500,000)	82,173,276

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

(2) 전기 중 매도가능금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구 분	제 18(전) 기
기초	79,372,390
취득	7,662,790
처분	(4,921,388)
공정가치의 변동	59,484
전기말	82,173,276

10. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
채무증권				
판교SD2 PFV	1,100,000	316,769	-	1,416,769
코크렙벽은호텔	1,999,993	580,875	-	2,580,868
코크렙제18호	6,481,024	269,960	-	6,750,984
코크렙제19호	5,283,672	451,960	-	5,735,632
코크렙광고	1,000,000	507,674	-	1,507,674
코크렙파인에비뉴	9,972,300	(952,238)	-	9,020,062
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 부동산 투자회사	8,566,094	256,642	-	8,822,736
코크렙제36호	6,000,000	(442,758)	-	5,557,242
서한코크렙뉴스테이	300,000	-	-	300,000
계룡코크렙제1호	58,920	-	-	58,920
코크렙 T P	300,000	-	-	300,000
코크렙 43호	300,000	-	-	300,000
코람코가치부가형리테일2호 모 부동산 투자회사	300,000	-	-	300,000
코람코가치부가형리테일 2호 자1호 부동산투자회사	300,000	-	-	300,000
대구세천 PFV	250,000	-	(250,000)	-
엠시티 PFV	250,000	-	(250,000)	-
소 계	57,462,003	(109,321)	(500,000)	56,852,682
지분증권				
유앤아이	96,420	(49,978)	-	46,442
펀드온라인코리아(주)	200,000	-	-	200,000
(주)코크렙하우징 제1호 위탁관리부동산 투자회사	190,000	-	-	190,000
코크렙 제41호 종류주식	700,000	-	-	700,000
소 계	1,186,420	(49,978)	-	1,136,442
수익증권				
퍼스텝제6호	500,000	30,025	-	530,025
코람코수익형부동산1호	503,400	(3,947)	-	499,453
하나티마크그랜드종류형 부동산투자신탁1호	5,000,000	332,050	-	5,332,050
코람코수익형2호	4,000,000	135,651	-	4,135,651
코람코PPFA사모부동산투자유한회사 수익증권	200,000	1,284	-	201,284
코람코전문투자형사모수익형부동산투자신탁6호	1,200,000	66,656	-	1,266,656

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
코람코전문투자형72호	100,000	(1,347)	-	98,653
코람코전문투자형73호	3,200,000	(45,727)	-	3,154,273
코람코퍼스트랩 사모부동산투자신탁 제26호	100,000	1,641	-	101,641
코람코 US Value Add Strategy 부동산투자신탁제1호	248,897	57,144	-	306,041
코람코전문투자형사모부동산투자신탁 제35호	10,000	122	-	10,122
코람코전문투자형사모부동산투자신탁 제38호	100,000	(24)	-	99,976
코람코전문투자형사모부동산투자신탁 제56호	500,000	2,610	-	502,610
코람코NPL전문투자형 사모부동산투자신탁 제1호	91,093	(1,469)	-	89,624
코람코 피피에프에이 사모부동산투자신탁	100,000	642	-	100,642
코람코유럽코어 사모부동산 투자신탁 제2-3호	267,600	1,274	-	268,874
코람코 제72호 전문투자형 사모부동산투자유한회사	100,000	(1,347)	-	98,653
코람코경산물류 사모부동산투자유한회사	100,000	(2,643)	-	97,357
코람코EuropeDebt 전문투자형사모부동산신탁 제2호	131,200	618	-	131,818
소 계	16,452,190	573,213	-	17,025,403
합 계	75,100,613	413,914	(500,000)	75,014,527

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

(단위 : 천원)	
구 분	제 19(당) 기 3분기
기초	-
대체	82,213,451
취득	5,853,719
처분	(13,758,238)
공정가치 변동	705,595
당분기말	75,014,527

11. 대출채권

(1) 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 18(전) 기	
	금액	약정이자율
대여금		
일반대여금	693,912	-
임직원대여금	2,784,979	1.00%
대손충당금	(693,912)	-
소 계	2,784,979	
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	264,566,980	

(2) 전기말 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만 기	제 18(전) 기	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	146,000	83,967,000
6개월 초과 1년 이내	292,000	15,545,000
1년 초과 5년 이내	2,346,979	176,804,809
5년 초과	693,912	-
합 계	3,478,891	276,316,809

12. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	
	금액	약정이자율
대여금		
일반대여금	693,912	-
임직원대여금	3,024,979	1.00%
대손충당금	(693,912)	-
소 계	3,024,979	
신탁계정대		
경남 사천 동금동	8,520,000	6.00%
울산 신정동 오피스텔	6,382,000	7.00%
세종 어진동	12,070,000	5.12%
울산 중구 반구동	6,038,000	7.00%
안산 원시동	6,008,000	7.00%
진주 혁신도시	17,879,000	7.00%
인천 송림5구역	9,563,000	7.00%
파주 당동리	2,473,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	10,602,372	7.50%
인천 중산동	2,250,000	7.50%
김포 장기동	3,140,000	7.50%
울산 방어동	14,575,000	7.00%
포항 대잠동	8,864,000	7.00%
광주 매월동(엠-플러스)	434,000	7.50%
제주 연동	1,738,287	-
전남 강진	1,400,000	7.00%
경기 포천	4,592,730	7.00%
충남 홍성	4,450,000	7.00%
부산 연산동	5,202,560	7.00%
청주 오창	11,000,000	7.00%
포항 죽도동	9,091,000	7.00%
고양 원흥동	4,170,000	7.50%
청주 북부터미널	1,880,000	7.50%
창원 남문지구	29,059,000	7.00%
파주 운정지구	3,461,000	7.00%

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	
	금액	약정이자율
원주 우산동	3,356,754	7.50%
강릉 교동	2,981,000	7.50%
서천 장항	7,296,000	7.50%
춘천 소양로1가	4,855,000	7.50%
강릉 안현동	2,031,000	7.50%
아산 법곡동	6,958,800	7.00%
전주 태평동	1,710,000	7.00%
청주 복대동 지식산업센터	8,115,000	7.50%
충남 우강면	200,000	7.50%
부산 정관2차	11,760,000	7.00%
이천 아미리	6,660,000	7.00%
부산 정관3차	24,600,000	7.50%
남양주 다산진건지구	7,760,000	7.00%
안성 미양면	1,195,724	7.00%
경남 거제시 장승포동	9,776,000	7.00%
통영 무전동 980-1	3,450,000	7.00%
경주시 외동 공동주택	1,300,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	8,342,000	7.00%
김제 옥산동	15,690,000	7.00%
태안 남문리	21,490,000	7.00%
인천 송도동	2,100,000	7.00%
안양 호계동	1,242,000	7.00%
인천 주안동	2,425,967	7.00%
서울 도봉구	973,633	7.00%
충남 아산시 모종1구역	470,298	7.50%
안동 용상동	6,670,000	7.00%
대손총당금	(24,885,701)	
소 계	323,366,424	-
합 계	326,391,403	

(2) 당분기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만 기	제 19(당) 기 3분기	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	97,500	55,744,286
6개월 초과 1년 이내	150,000	86,120,000
1년 초과 5년 이내	2,777,479	206,387,839
5년 초과	693,912	-
합 계	3,718,891	348,252,125

13. 대손준비금

연결실체는 금융투자업 규정 제3-8조에 의거 한국채택국제회계기준에 따라 산출한 대손충당금이 금융투자업 규정 제3-8조 제1항 각 호, 제2항 각 호에서 정한금액의 합계액에 미달하는 경우 동 미달하는 금액에 대하여 대손준비금으로 적립하여 공시하고 있습니다.

(1) 당분기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
대손준비금 기적립액	11,263,172	6,189,526
대손준비금 적립예정액	4,330,409	5,073,646
대손준비금 잔액	15,593,581	11,263,172

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
대손준비금 적립예정액	4,330,409	5,073,039
대손준비금 반영후 조정이익	43,595,771	43,284,813
대손준비금 반영후 주당 조정이익	19,813원	19,634원

14. 유형자산

(1) 당분기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	184,285	(21,500)	162,785
기타의유형자산	4,821,007	(2,927,401)	1,893,606
합 계	5,005,292	(2,948,901)	2,056,391

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	213,732	(163,861)	49,871
기타의유형자산	5,000,297	(2,691,139)	2,309,158
합 계	5,214,029	(2,855,000)	2,359,029

(2) 당분기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)						
구 분	기 초	취 득	처 분	기 타(*)	상 각	분 기 말
차량운반구	49,871	184,285	(39,185)	-	(32,186)	162,785
기타의유형자산	2,309,158	189,231	-	30,675	(635,458)	1,893,606
합 계	2,359,029	373,516	(39,185)	30,675	(667,644)	2,056,391

(*) 당분기 중 기존 복구충당부채 제거로 인하여 478,170천원이 감소하였고, 복구충당부채 설정으로 인하여 508,845천원이 증가

<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	2,943,484	222,311	(1,128)	(855,509)	2,309,158
합 계	3,036,101	222,311	(1,128)	(898,255)	2,359,029

15. 무형자산

(1) 당분기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)				
구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,857,931	-	(1,696,277)	4,161,654
기타의무형자산	2,477,839	(1,724,323)	-	753,516
합 계	8,335,770	(1,724,323)	(1,696,277)	4,915,170

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,058,734	-	(1,797,080)	4,261,654
기타의무형자산	2,365,728	(1,563,732)	-	801,996
합 계	8,424,462	(1,563,732)	(1,797,080)	5,063,650

(2) 당분기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 천원)					
구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	분기말
회원권	4,261,654	-	(100,000)	-	4,161,654
기타의무형자산	801,996	112,110	-	(160,590)	753,516
합 계	5,063,650	112,110	(100,000)	(160,590)	4,915,170

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)						
구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	기 말
회원권	4,516,870	-	-	-	(255,216)	4,261,654
기타의무형자산	896,442	122,255	(4,470)	(212,231)	-	801,996
합 계	5,413,312	122,255	(4,470)	(212,231)	(255,216)	5,063,650

16. 기타자산

당분기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
미수금	14,385,753	14,180,177
미수금대손충당금	(48)	(48)
미수수익	14,453,703	8,903,317
선급금	10,561,693	9,943,060
선급비용	435,043	68,363
보증금	1,809,464	1,572,719
합 계	41,645,608	34,667,588

17. 차입부채

당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	당분기말	전기말
일반차입금	산업은행 등	2.91 ~ 4.47	123,000,000	117,000,000
회사채	사모사채	4.10	35,000,000	-
사채할인발행차금			(57,905)	-
합 계			157,942,095	117,000,000

연결실체의 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	상환예정액(*)		
만 기	일반차입금	회사채(*)	합 계
2018년	20,000,000	-	20,000,000
2019년	88,000,000	-	88,000,000
2020년	15,000,000	35,000,000	50,000,000
합 계	123,000,000	35,000,000	158,000,000

(*) 사채할인발행차금을 제외

18. 기타부채

당분기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
복구충당부채	510,581	869,400
연차충당부채	494,184	494,184
미지급금	922,143	148,867
미지급비용	21,170,712	29,319,351
선수금	28,417,717	26,434,294
예수금	13,935,125	11,883,246
합 계	65,450,462	69,149,342

19. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
발행할 주식의 총수	5,600,000주	5,600,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	2,204,563주	2,204,563주

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

20. 이익잉여금

당분기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기
이익준비금	6,184,099	5,684,099
대손준비금	11,263,172	6,189,526
신탁사업적립금	10,000,000	10,000,000
미처분이익잉여금	230,626,960	191,307,065
합 계	258,074,231	213,180,690

21. 수수료수익

당분기 및 전분기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
집합투자자기구운용보수	18,906,794	35,005,347	8,224,510	21,451,211
신탁보수				
토지신탁보수	17,533,893	47,203,309	15,134,325	44,312,431
관리신탁보수	10,000	32,121	11,250	26,167
처분신탁보수	118,515	138,467	199,952	402,896
담보신탁보수	925,435	1,871,950	426,884	1,478,837
분양관리신탁보수	2,647	27,941	36,132	281,102
기타보수	278,154	777,322	24,583	73,750
소 계	18,868,644	50,051,110	15,833,126	46,575,183
대리업무보수	219,370	937,719	354,168	1,783,429
합 계	37,994,808	85,994,176	24,411,804	69,809,823

22. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	102,370	267,887	69,747	184,539
신탁계정대이자	5,927,670	15,590,454	4,344,646	11,197,801
기타이자	22,205	69,673	20,290	61,965
소 계	6,052,245	15,928,014	4,434,683	11,444,305
배당금수익	1,686,538	4,111,241	1,602,979	4,690,885
금융자산관련수익			-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	171,453	705,595	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산처분이익	2,558,197	2,625,407	-	-
당기손익인식금융자산평가이익	-	-	(964)	-
매도가능금융자산처분이익	-	-	326	17,516
소 계	2,729,650	3,331,002	(638)	17,516
합 계	10,468,433	23,370,257	6,037,024	16,152,706
금융비용				
이자비용				
차입금이자	1,107,894	3,155,774	971,437	2,426,301
회사채이자	371,998	419,716	-	-
소 계	1,479,892	3,575,490	971,437	2,426,301
금융자산관련비용			-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	-	-	10,767	10,767
당기손익인식금융자산평가손실	-	-	-	-
소 계	-	-	10,767	10,767
합 계	1,479,892	3,575,490	982,204	2,437,068

23. 판매비와관리비

당분기 및 전분기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
	3개월	누 적	3개월	누 적
급여	5,055,596	14,955,368	4,452,338	13,233,621
퇴직급여	424,101	1,144,287	540,165	1,275,243
복리후생비	937,801	2,932,159	734,307	2,368,256
전산운용비	43,280	130,993	41,640	124,925
임차료	432,924	1,785,370	423,107	1,703,984
지급수수료	258,987	4,713,188	740,103	1,809,042
접대비	655,336	1,728,415	601,676	1,649,205
광고선전비	130,248	239,838	96,285	218,826
감가상각비	207,196	667,644	224,560	671,239
연수비	31,124	111,330	47,129	141,570
무형자산상각비	56,492	160,590	54,835	163,574
세금과공과금	241,305	1,069,367	233,956	831,143
등기소송비	68,228	162,875	75,103	31,910
회의비	53,314	147,951	33,385	130,128
인쇄비	18,114	46,355	15,029	38,968
여비교통비	114,678	348,574	146,376	396,977
차량유지비	198,658	587,960	205,870	601,575
소모품비	37,183	111,463	40,481	115,352
수도광열비	3,697	14,862	3,881	13,378
보험료	125,795	444,998	120,357	331,903
행사비	37,061	95,196	44,016	127,062
기타	62,197	200,520	61,203	197,444
합 계	9,193,315	31,799,303	8,935,802	26,175,325

24. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업수익				
기타대손충당금환입	-	-	-	15,000
합 계	-	-	-	15,000
기타영업비용				
상각후원가측정대출채권 대손상각비	8,245,404	10,350,893	-	-
기타대손상각비	-	100,000	-	1,072,834
기타	-	-	-	19,825
합 계	8,245,404	10,450,893	-	1,092,659

25. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
무형자산처분이익	-	74,000	-	-
유형자산처분이익	-	13,543	-	-
기타	41	108	11	1,478
합 계	41	87,651	11	1,478
영업외비용				
기부금	170,010	291,920	43,903	250,554
유형자산처분손실	-	-	-	529
무형자산처분손실	-	-	4,470	4,470
기타	538	18,956	(4,470)	73
합 계	170,548	310,876	43,903	255,626

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. 당분기 법인세비용의 평균유효세율은 24.31% (전분기 : 24.12%)입니다.

27. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주분기순이익	22,102,831,897	47,926,179,769	13,111,713,088	37,567,889,080
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	10,045	21,782	5,959	17,074

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
분기순이익	22,102,831,897	47,926,179,769	13,111,713,088	37,567,889,080
보통주순이익	22,102,831,897	47,926,179,769	13,111,713,088	37,567,889,080

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

<제 19(당) 기 3분기>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2018.01.01.~2018.09.30.	2,204,563	273	601,845,699
자기주식효과	2018.01.01.~2018.09.30.	(4,254)	273	(1,161,342)
합 계				600,684,357
가중평균유통보통주식수				2,200,309

<제 19(당) 기 3개월>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2018.07.01~2018.09.30	2,204,563	92	202,819,796
자기주식효과	2018.07.01~2018.09.30	(4,254)	92	(391,368)
합 계				202,428,428
가중평균유동보통주식수				2,200,309

<제 18(전) 기 3분기>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수(*)	2017.01.01.~2017.09.30.	2,204,563	273	601,845,699
자기주식효과	2017.01.01.~2017.09.30.	(4,254)	273	(1,161,342)
합 계				600,684,357
가중평균유동보통주식수				2,200,309

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

<제 18(전) 기 3개월>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2017.07.01~2017.09.30	2,204,563	92	202,819,796
자기주식효과	2017.07.01~2017.09.30	(4,254)	92	(391,368)
합 계				202,428,428
가중평균유동보통주식수				2,200,309

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

28. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당분기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	3,000,000	2018.7.24~2019.7.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 2,214백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 부동산투자회사 등과의 자산관리위탁계약 및 부동산관리위탁계약

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

계약내용	부동산 관련 회사
자산관리위탁계약	(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사
	(주)코크렙엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙엔피에스제2호기업구조조정부동산투자회사
	판교에스디투자주식회사
	(주)코크렙청진제18호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙청진제19호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙벽은호텔
	(주)코크렙광고개발전문위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙양재위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙파인에비뉴위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙더프라임위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사
(주)코크렙케이스케어위탁관리부동산투자회사	

계약내용	부동산 관련 회사
	(주)코크렙제30호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제31호위탁관리부동산투자회사
	(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제2호위탁관리자부동산투자회사
	(주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제3호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코크렙제40호위탁관리부동산투자회사
	(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사
	(주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사
	(주)코크렙제43호위탁관리부동산투자회사

(3) 차입약정

연결실체의 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 국민은행 등과 차입금 약정(총 2,400억원)을 체결하고 있으며, 당분기말 현재 사용액은 1,580억원입니다.

(4) 소송사건

당분기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 53건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절 차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 5건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 관련된 소송입니다. 당분기말 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.

29. 특수관계자 거래

(1) 당분기말 현재 연결실체와 특수관계에 있는 회사는 없습니다.

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기 3분기		제 18(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	1,572,736	4,571,928	1,195,604	3,601,143
퇴직급여	152,736	321,922	108,233	315,241
합 계	1,725,472	4,893,850	1,303,837	3,916,384

30. 현금흐름표

당분기 및 전분기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기 3분기	제 18(전) 기 3분기
매도가능금융자산평가손익의 증감	-	51,166
주식배당	-	523,880

(2) 당분기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	기초금액	재무현금흐름	기말금액
차입금	117,000,000	6,000,000	123,000,000
사채	-	34,942,095	34,942,095
합 계	117,000,000	40,942,095	157,942,095

31. 비연결구조화기업에 대한 지분

(1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

당분기말 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) 당분기말 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 연결실체의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	348,252,125	-	348,252,125
	미수금	8,605,046	5,780,707	14,385,753
	미수수익	14,453,703	-	14,453,703
	대손충당금	(24,885,701)	-	(24,885,701)
	당기손익-공정가치측정 금융자산	-	75,014,527	75,014,527
	합계	346,425,173	80,795,234	427,220,407
부채	선수금	28,417,717	-	28,417,717
최대위험노출액		346,425,173	80,795,234	427,220,407