투 자 보 고 서

2020.06.01 부터 2020.09.30 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2020.12.29

회 사 명 :	주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이준구			(인)
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동)			
	(전화번호)	02-2158-7400		
	(홈페이지)	www.shalphareit.com		
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	박광규 (인)
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명	박광규 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.09.19
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.09.30 (단위: 원)
총자산	74,578,580,131
자본금	6,250,000,000
부채	46,284,508,591
5) 자산관리회사	신한리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	KB국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제 3조부터 제7조가지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2019.09.19 : 발기인 총회
- 2019.09.19 : 회사 설립(자본금 : 3억원)
- 2019.09.20 : 자산보관계약 체결(KB국민은행)
- 2019.10.29 : 국토교통부 영업인가 ((前) 신한리테일청담위탁관리부동산투자회사)
- 2020.02.19 : 국토교통부 변경인가 ((後) 신한알파광교위탁관리부동산투자회사)
- 2020.02.26 : 자산관리위탁계약체결(신한리츠운용)
  사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
- 2020.02.27 : 자산보관변경계약체결(KB국민은행)
- 2020.02.26 : 종류주 유상증자 (우선주 자본금 : 50억원)
  보통주 유상증자 (보통주 자본금 : 1억원)
- 2020.03.04 : 부동산 매입(대일빌딩)
- 2020.03.30 : 자본금 감소(보통주 자본금 3억원 유상소각)
- 2020.05.29 : 자본금 감소(보통주 자본금 1억원)
  보통주 유상증자 (보통주 자본금 12.5억원)

나)상호의 변경
(前) 신한리테일청담위탁관리부동산투자회사
(後) 신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (2020.02.19)

다) 합병, 영업양수 또는 영업 양도 : 해당사항 없음

라) 주요자산 취득일 등 : 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)신영자산관리	110111-0164692	1984. 신영기업창립 2018.(주)신영자산관리 상호변경	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이준구	1960.05.27	이준구, 나은경 법무사사무소	해당사항없음
기타비상무이사	나은경	1974.04.15	이준구,나은경 법무사사무소	해당사항없음
기타비상무이사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	해당사항없음
감사	김종수	1973.07.25	성지회계법인	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	1,250,000	20,000	1,000	
기명	종류주	5,000,000	1,000	1,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.09.21	설립자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.03.03	증자	종류주	5,000,000	1,000	1,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.67%
2020.03.03	증자	보통주	100,000	20,000	1,000	100,000,000	5,400,000,000	1.89%
2020.03.30	감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,100,000,000	-5.56%
2020.05.29	증자	보통주	1,250,000	20,000	1,000	1,250,000,000	6,350,000,000	24.51%
2020.05.29	감자	보통주	-100,000	20,264	1,000	-100,000,000	6,250,000,000	-1.60%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	보통주	1,250,000	0	0	1,250,000	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	
㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제27호	종류주	5,000,000	0	0	5,000,000	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	6,250,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	6,250,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

1. 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제 50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라
주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
2. 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에
따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
3. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는
해당 사업연도 말 10일 전 까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	323,749,082	-325,349,101		
상법상 배당가능이익	323,749,082	1,639,720,268		
당기감가상각비 등	200,577,536	146,322,956	-	-
이익배당한도	524,326,618	1,786,043,224	-	-
배당금	734,326,618	1,639,720,268	0	0
주당배당금	117	262	0	0
배당수익율	2.62%	11.71%	-	-
연환산배당율	7.84%	16.69%	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목		전기		당기		총자산대비 구성비율
		자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산		72,156	94.73	71,955	96.48	96.48
	부동산개발사업					
부동산관련 유가증권						
현금		3,932	5.16	2,526	3.39	3.39
기타 자산		83	0.11	97	0.13	0.13
총계		76,171	100.00	74,579	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	대일빌딩	서울특별시 중구 남대문로1가 18	-	2020.03.04	장기차입금 : 43,500백만원 근저당권 - 장기차입금 : 52,500백만원 - 임대보증금 : 1,130백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가상각 누계액	손상차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	대일빌딩	54,604	17,698					347		71,955

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	대일빌딩	8,886.87	8,886.87	100.00%	24

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
정기예금	수협중앙회	0.01	0	1,500	
정기예금	KB국민은행	0.01	320	320	
정기예금	하나은행	0.01	99	99	
예금	신한은행	변동금리	0	0	
MMDA	국민은행	변동금리	513	607	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	리스채권	62	62	
	미수금	20	20	
	미수수익	3	3	
	선급비용	10	10	
	선납세금	2	2	

전기 대비 당기 말 기타자산(미수금 외) 14백만원 증가

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
정기예금	수협중앙회	0.01	0	1,500
정기예금	KB국민은행	0.01	320	320
정기예금	하나은행	0.01	99	99
예금	신한은행	변동금리	0	0
예금	국민은행	변동금리	513	607

4. 기타 자산 변경내역

전기 대비 당기 말 기타자산(미수금 외) 14백만원 증가

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	886,734,998	67.91%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	411,681,314	31.53%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,709,189	0.51%	
기타자산	기타자산관련수익	646,490	0.05%	
기타		4,964	0.00%	
총 수 익		1,305,776,955	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	대일빌딩	886,734,998	100.00%	

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %,원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생수익	당기예치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	517,052	493,082	
정기예금	수협은행	0.01	0	623,835	
정기예금	신한은행	변동금리	739	4,550	
정기예금	하나은행	0.01	0	1,101,369	
정기예금	KB국민은행	0.01	606,990	1,424,091	
보통예금	KB국민은행	변동금리	498,565	544,204	
정기예금	수협중앙회	0.01	0	207,123	
정기예금	KDB산업은행	0.01	6,540,000	1,881,368	
정기예금	하나은행	0.01	313,373	429,567	

4. 기타 자산 수익

구분		금액(원)	비율(%)	비고
1	주차장 전대리스 인식	646,490	100.00%	
2			0.00%	
3			0.00%	
4			0.00%	
5			0.00%	

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	200,577,536	20.42%	
	기타비용	340,077,093	34.63%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		441,373,244	44.95%	
총비용		982,027,873	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	대일빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,200,000				1,200,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	24,859,117	24,859,117			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	119,721,000	119,721,000			
자산보관수수료	4,533,333	4,533,333			
일반사무 위탁수수료	11,183,333				11,183,333
기타지급수수료	29,257,467	29,257,467			
유형자산 감가상각비	200,577,536	200,577,536			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	67,897,881	67,897,881			
광고선전비					
보험료	1,819,426	1,819,426			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	22,198,220	22,198,220			
청소비					
수도광열비	57,407,316	57,407,316			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용	매입자산 별 매입금액의 1.0% 취득일로부터 3영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		사업연도 말 현재 총자산 * 연 0.1% 결산정기주주총회일로부터 7일이내 지급 단, 2년차부터 0.3%, 3년차부터 0.4%	24,859,117
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액의 1.0% 처분일로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매각)		매각자산별 매각차익의 10% 처분일로부터 3영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	매 결산기 1,650만원 결산일 이후 7일 이내 지급	11,183,333
자산보관회사	위탁보수	KB국민은행	자산매입가액의 0.02% 결산일 이후 7일 이내 지급	4,533,333
부동산관리회사	위탁보수	신영자산관리	매월 단위로 용역비 지급(PM수수료)	10,000,000
시설관리회사	위탁보수	신영자산관리	매월 단위로 용역비 지급(FM수수료)	109,721,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사				

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	3.51	-3.09		

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2020.09.30 현재
전기 제 1 기 기말 기준일 2020.05.31 현재

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,162,325,123		3,550,730,468
1) 현금및현금성자산	607,161,390		512,712,878	
2) 단기금융상품	1,500,000,000		3,000,000,000	
5) 미수수익	2,981,144		7,460,363	
7) 기타미수금	19,800,000		452,650	
9) 선급비용	4,492,899		4,116,077	
11) 선급법인세	1,729,170		76,760	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	26,160,520		25,911,740	
2. 비유동자산		72,416,255,008		72,619,780,433
1) 장기금융상품	419,206,000		419,206,000	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	71,955,130,179		72,155,707,715	
토지	54,604,012,814		54,604,012,814	
건물	17,698,017,857		17,698,017,857	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-346,900,492		-146,322,956	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	41,918,829		44,866,718	
자 산 총 계		74,578,580,131		76,170,510,901
1. 유동부채		1,296,535,525		1,505,841,437
4) 기타선수금			58,887,600	
5) 선수수익	51,175,309		53,425,222	
6) 미지급금	49,037,470		70,938,546	
7) 미지급비용	93,061,475		306,758,196	
8) 예수금	7,703,438		77,869,233	
9) 부가세예수금	73,319,460		35,094,533	
15) 유동보증금	990,804,393		871,733,056	
18) 기타유동부채	31,433,980		31,135,051	
2. 비유동부채		44,987,973,066		45,054,626,738
3) 장기차입금	43,500,000,000		43,500,000,000	
5) 비유동보증금	1,383,208,408		1,433,840,215	
9) 기타비유동부채	104,764,658		120,786,523	
부 채 총 계		46,284,508,591		46,560,468,175
1. 자본금		6,250,000,000		6,250,000,000
1) 보통주자본금	1,250,000,000		1,250,000,000	
2) 종류주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	

2. 자본잉여금		21,761,268,860		21,761,268,860
1) 주식발행초과금	21,761,268,860		21,761,268,860	
3. 자본조정		-40,946,402		-40,946,402
2) 기타	-40,946,402		-40,946,402	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		323,749,082		1,639,720,268
자 본 총 계		28,294,071,540		29,610,042,726
부 채 및 자 본 총 계		74,578,580,131		76,170,510,901

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30
전기 제 1 기 기말 시작일 2019.09.19 종료일 2020.05.31

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	999,489,006	1,298,416,312	685,431,855	685,431,855
2) 임대료수익	692,636,082	886,734,998	406,537,007	406,537,007
3) 관리비수익	306,185,343	408,036,314	274,659,845	274,659,845
7) 기타영업수익	667,581	3,645,000	4,235,003	4,235,003
Ⅱ. 영업비용	348,480,771	540,654,629	427,349,543	427,349,543
2) 급여	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	18,623,400	24,859,117	18,522,337	18,522,337
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	90,913,000	119,721,000	83,636,130	83,636,130
8) 자산보관수수료	3,418,579	4,533,333	3,307,103	3,307,103
9) 일반사무위탁수수료	8,433,333	11,183,333	8,158,333	8,158,333
10) 기타지급수수료	22,542,467	29,257,467	115,360,000	115,360,000
11) 유형자산감가상각비	151,255,191	200,577,536	146,322,956	146,322,956
14) 세금과공과	3,578,430	67,897,881	13,142,492	13,142,492
16) 보험료	1,372,026	1,819,426	1,327,285	1,327,285
21) 수선유지비	16,212,200	22,198,220	17,213,098	17,213,098
23) 수도광열비	46,486,409	57,407,316	19,159,809	19,159,809
29) 기타영업비용	-15,554,264			
Ⅲ. 영업이익	651,008,235	757,761,683	258,082,312	258,082,312
Ⅳ. 영업외수익	3,866,477	7,360,643	9,085,765	9,085,765
1) 이자수익	3,863,953	7,355,679	8,476,719	8,476,719
10) 기타영업외수익	2,524	4,964	609,046	609,046
Ⅴ. 영업외비용	346,291,506	441,373,244	592,517,178	592,517,178
1) 이자비용	332,814,653	440,973,236	576,962,907	576,962,907
10) 기타영업외비용	13,476,853	400,008	15,554,271	15,554,271
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	308,583,206	323,749,082	-325,349,101	-325,349,101
Ⅷ. 당기순이익(손실)	308,583,206	323,749,082	-325,349,101	-325,349,101
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	308,583,206	323,749,082	-325,349,101	-325,349,101
Ⅺ. 주당이익	49	52	-52	-52

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30
전기 제 1 기 기말 시작일 2019.09.19 종료일 2020.05.31

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2020.12.18	처분확정일	2020.08.19
	금액		금액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		323,749,082		1,639,720,268
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	323,749,082		-325,349,101	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		1,965,069,369	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		210,000,000		0
Ⅲ. 이익잉여금처분액		-734,326,618		-1,639,720,268
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	734,326,618		1,639,720,268	
보통주현금배당금	611,938,848		1,366,433,557	
종류주현금배당금	122,387,770		273,286,711	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액		0		0
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-200,577,536		0

화사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30
전기 제 1 기 기말 시작일 2019.09.19 종료일 2020.05.31

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		234,168,780		2,798,557,722
1. 당기순이익(손실)		323,749,082		-325,349,101
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		614,095,679		717,885,261
이자수익	-7,355,679		-8,476,719	
이자비용	440,973,236		576,962,907	
감가상각비	200,577,536		146,322,956	
기타	-20,099,414		3,076,117	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-80,667,671		2,662,852,667
기타미수금의 변동	-19,347,350		-452,650	
선급비용의 변동	-6,231,223		-4,116,077	
기타선수금의 변동			58,887,600	
미지급금의 변동	-21,901,076		70,938,546	
예수금의 변동	-31,940,868		112,963,766	
보증금의 변동	2,259,800		2,426,099,150	
기타	-3,506,954		-1,467,668	
5. 이자의 지급		-634,196,718		-257,330,409
6. 이자의 수취		11,188,408		499,304
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,500,000,000		-75,721,236,671
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		6,000,000,000		0
만기보유금융자산의 처분	6,000,000,000		0	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-4,500,000,000		-75,721,236,671
만기보유금융자산의 취득	4,500,000,000		3,419,206,000	
투자부동산의 취득			72,302,030,671	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		-1,639,720,268		73,435,391,827
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		100,468,786,316
단기차입금의 차입			24,666,000,000	
장기차입금의 차입			43,500,000,000	
기타			32,302,786,316	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-1,639,720,268		-27,033,394,489
단기차입금의 상환			24,666,000,000	
배당금의 지급	1,639,720,268			
기타			2,367,394,489	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		94,448,512		512,712,878
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		94,448,512		512,712,878
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		512,712,878		0
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		607,161,390		512,712,878

Ⅴ. 자본변동표

당기 제2기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30
전기 제1기 기말 시작일 2019.09.19 종료일 2020.05.31

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
43727	-	-	-	-	-	-	0
당기순이익					-325,349,101		-325,349,101
유상증자(보통주)	1,650,000,000	25,640,535,291					27,290,535,291
유상증자(종류주)	5,000,000,000	-23,661,771					4,976,338,229
유상감자(보통주)	-400,000,000	-1,931,481,693					-2,331,481,693
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		-1,965,069,369			1,965,069,369		0
43982	6,250,000,000	21,720,322,458			1,639,720,268		29,610,042,726
43983	6,250,000,000	21,720,322,458			1,639,720,268		29,610,042,726
당기순이익					323,749,082		323,749,082
배당					-1,639,720,268		-1,639,720,268
44104	6,250,000,000	21,720,322,458			323,749,082		28,294,071,540

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

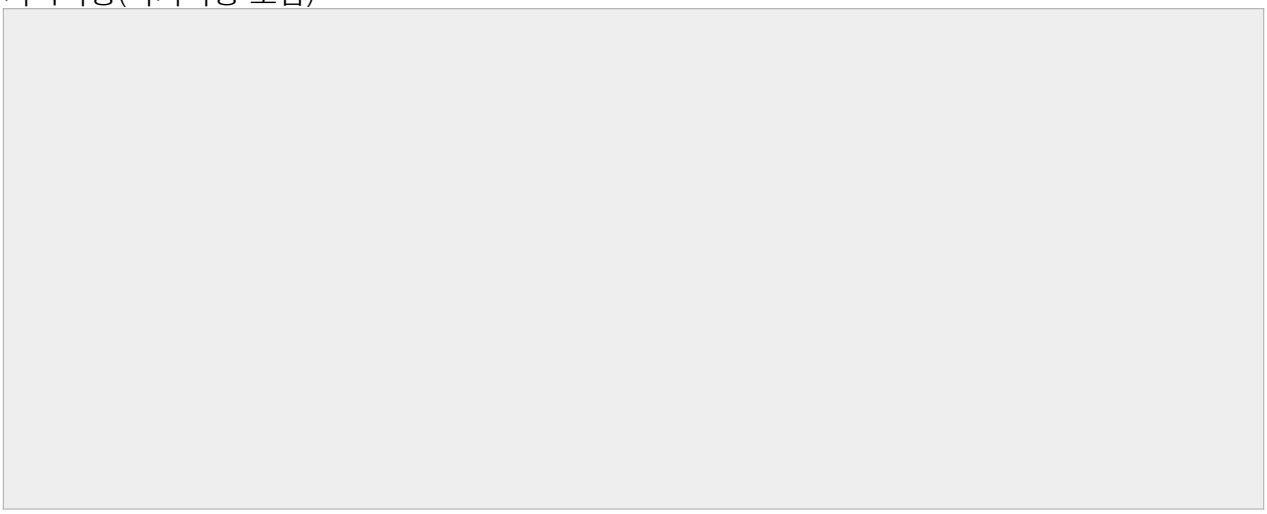
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

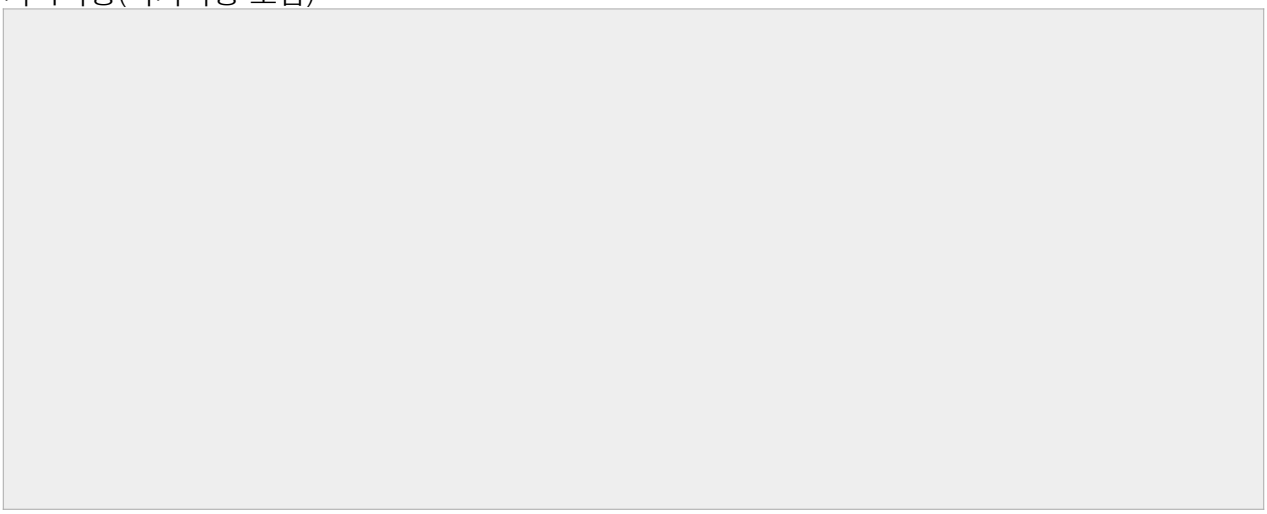
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

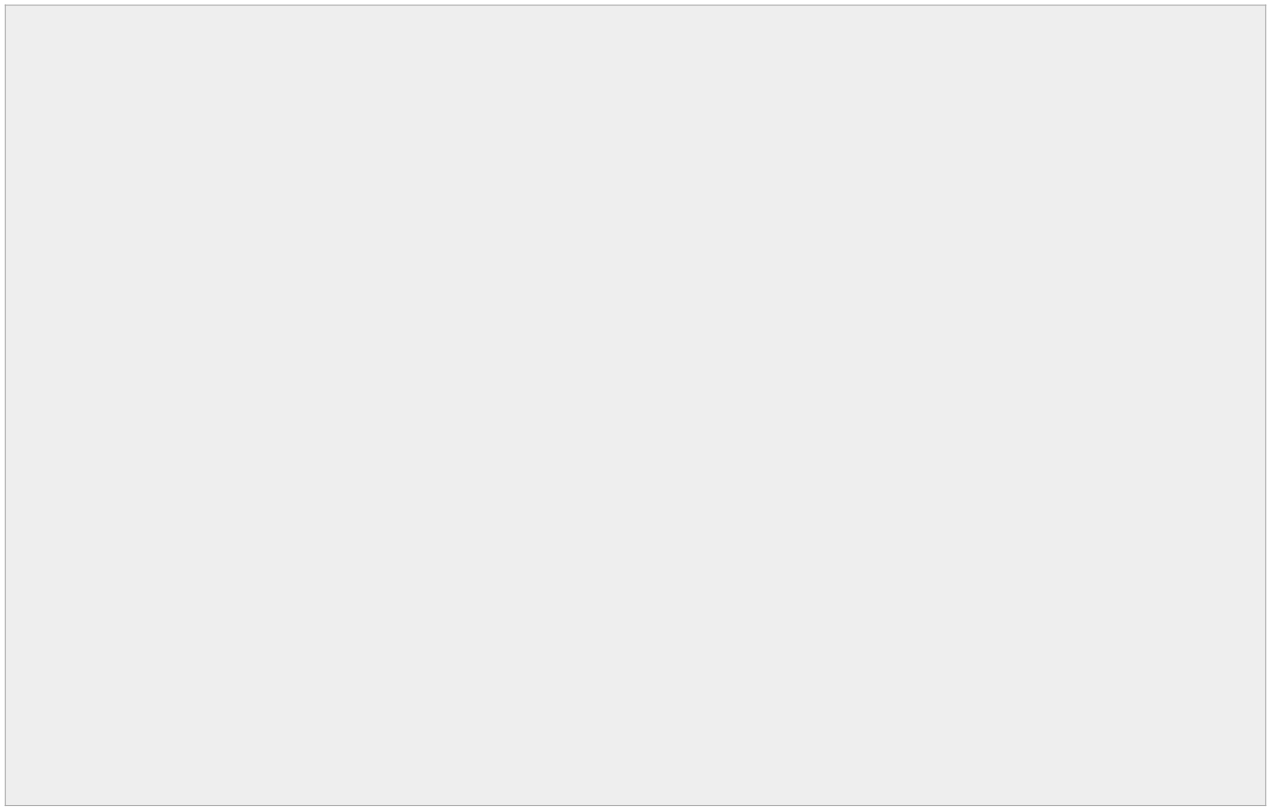
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 24. 참조

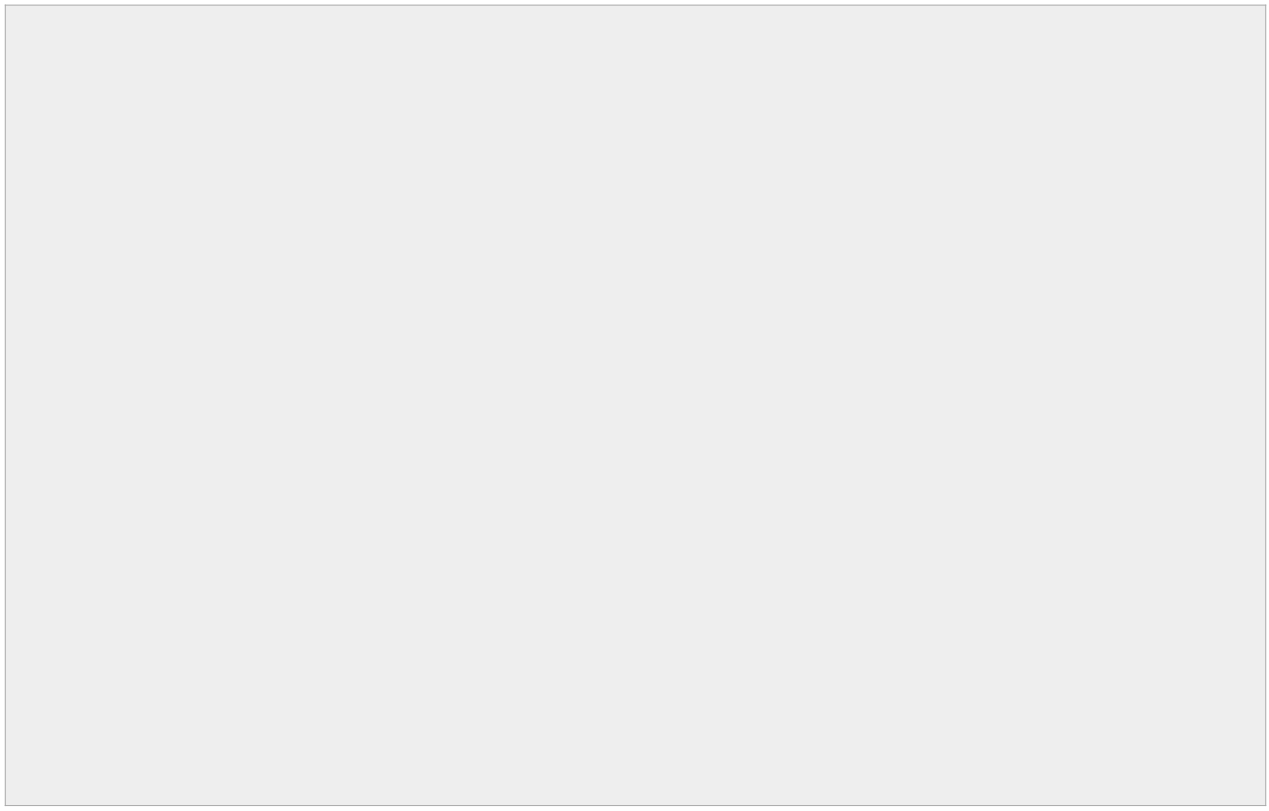
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황



주석

제2 (당)기 2020년 6월 1일부터 2020년 9월 30일까지

제1 (전)기 2019년 9월 19일부터 2020년 5월 31일까지

주식회사 신한알파광교위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파광교위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 9월 19일 설립되었으며, 2019년 10월 28일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층입니다.

당기말 현재 회사의 주주는 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(지분율: 100%)입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일부터 최초로 도래하는 5월 31일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

회사의 재무제표는 2019년 9월 19일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 2. (3)에서 설명하고 있습니다.

(2) 회사가 채택한 제・개정 기준서

회사는 2020년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제・개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정)
동 기준서는 사업의 필수요소 중 하나인 '산출물'의 정의를 '투입물과 그 투입물에 적용하는 과정의 결과물로 고객에게 재화나 용역을 제공하거나 투자수익을 창출하거나 통상적인 활동에서 기타수익을 창출하는 것'으로 변경되었습니다. 또한, 취득한 대상의 사업여부를 간단하게 평가할 수 있는 '집중테스트'를 신설하여 취득한 총자산 공정가치의 대부분이 식별 가능한 단일자산 또는 비슷한 자산 집합에 집중되어 있는 경우에는 사업결합이 아닌 것으로 결정할 수 있도록 개정되었습니다. 해당 집중테스트의 적용여부는 선택사항이며 거래별로 적용 가능합니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표의 표시' 및 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)
동 기준서의 개정으로 기준서 제1001호의 '중요성'에 대한 정의가 변경되고, 기준서 제1008호의 '중요성' 정의는 삭제되었습니다. 개정 기준서에 따르면, '중요성'의 정의가 '특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여 이를 기초로 내리는 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요하다'로 개정되어 정보와 이용자 및 해당 정보의 영향의 범위가 보다 명확화 되었습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁
개정 기준서에서는 이자율지표 개혁 움직임으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 미래 전망 분석 시 예외규정을 적용토록 하고 있습니다. 예외규정에서는 기존 이자율지표를 준거로 하는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로 하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다.

- 기업회계기준서 제1116호 리스 (개정)
동 개정사항은 코로나바이러스감염증-19 유행의 결과로 발생한 임차료 할인 등에 대하여 실무적 간편법을 적용하여 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하고 있습니다.

회사는 상기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(3) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.
회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산
회사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 6 참조).

② 이연법인세
이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 19 참조).

3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며,이러한 정책은 별도의 언급이 없다면 계속적으로 적용됩니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(3) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되

지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 Stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(4) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 건물은 추정 경제적 내용연수 30년동안 정액법으로 상각됩니다. 또한 투자부동산의 장부금액에 포함되거나, 별도의 자산으로 인식된 후속원가에 대해서는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높은 기간 동안 감가상각됩니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

(5) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간 종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 할인율로 할인하여 추정합니다. 회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(6) 충당부채

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

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

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

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

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(7) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(8) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(9) 리스

리스는 리스제공자가 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하는 계약입니다. 회사는 계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

1) 회사가 리스이용자인 경우

회사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과 측정 접근법을 적용합니다. 회사는 리스료 지급의무를 나타내는 리스부채와 기초자산의 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식합니다.

사용권자산
회사는 리스개시일(즉, 기초자산이 사용가능한 시점)에 사용권자산을 인식합니다. 사용권자산은 원가로 측정하고, 후속 측정 시 원가모형을 적용하였습니다. 원가모형을 적용하기 위하여 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영합니다. 사용권자산의 원가는 인식된 리스부채 금액, 최초 직접원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를 포함합니다. 사용권자산은 리스기간과 자산의 추정된 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 정액기준으로 감가상각됩니다.

리스기간 종료시점에 회사에 기초자산의 소유권이 이전되는 경우나 사용권자산의 원가에 회사가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우, 감가상각은 자산의 기초자산의 추정된 내용연수를 사용하여 계산됩니다. 사용권자산도 손상의 대상이 되며 주석 3의 (5)에서 비금융자산의 손상에 대한 회계정책에서 설명하였습니다.

리스부채
리스 개시일에, 회사는 리스기간에 걸쳐 지급될 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정합니다. 리스료는 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감), 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료 및 잔존가치보증에 따라 지급될 것으로 예상되는 금액으로 구성됩니다. 리스료는 또한 회사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격과 리스기간이 회사의 종료

선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액을 포함합니다.

지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료가 아닌 변동리스료(재고자산을 생산하는데 발생된 것이 아니라면)는 리스료 발생을 유발하는 사건 또는 조건이 발생한 기간의 비용으로 인식합니다.

회사는 리스료의 현재가치를 계산할 때, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없기 때문에 리스개시일의 증분차입이자율을 사용합니다. 리스개시일 이후 리스부채 금액은 이자를 반영하여 증가하고 지급한 리스료를 반영하여 감소합니다. 또한 리스부채의 장부금액은 리스기간의 변경, 리스료의 변경(예를 들어, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동) 또는 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우 재측정됩니다.

2) 회사가 리스제공자인 경우

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

회사가 중간리스제공자인 경우에는 상위리스와 전대리스를 각각 회계처리합니다. 또한 전대리스의 분류는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 판단합니다. 상위리스가 인식 면제규정을 적용하는 단기리스에 해당하는 경우에는 전대리스를 운용리스로 분류합니다. 보고기간 종료일 현재 회사는 제공중인 전대리스를 금융리스로 분류하였습니다.

(10) 고객과의 계약에서 생기는 수익

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(11) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금 및 임대보증금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당이익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(13) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2020년 12월 18일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	㈜국민은행 등	419,206	419,206	임대보증금에 대한 질권설정

5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미수금	19,800	453
미수수익	2,981	7,460
리스채권	26,161	25,912
소계	48,942	33,825
비유동항목		
리스채권	36,064	44,867

(2) 기타금융자산 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	54,604,013	-	54,604,013
건물	17,698,018	(346,901)	17,351,117
합계	72,302,031	(346,901)	71,955,130

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	54,604,013	-	54,604,013
건물	17,698,018	(146,323)	17,551,695
합계	72,302,031	(146,323)	72,155,708

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	54,604,013	17,551,695	72,155,708
감가상각비	-	(200,578)	(200,578)
기말	54,604,013	17,351,117	71,955,130

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	-	-	-
취득	54,604,013	17,698,018	72,302,031
감가상각비	-	(146,323)	(146,323)
기말	54,604,013	17,551,695	72,155,708

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	1,298,416	685,432
영업비용	469,621	280,802

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 71,300백만원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치(평가기준일: 2020년 1월 7일)는 (주)삼창감정평가법인이 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 감정가액과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 감정가액을 산출한 후 해당 감정가액에 적절한 가중치를 부여하여 결정한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 회사는 최근 평가기준일자 대비 당기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 29,204백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 담보(채권최고액: 52,200백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 1,130백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대해 (주)대구은행 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	72,302,031	72,302,031
상각누계액	(346,900)	(146,323)
장부금액	71,955,131	72,155,708

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 201백만원과 146백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	3,960,927	4,049,558
1년 초과 5년 이내	6,723,193	7,782,091
5년 초과	2,983,455	3,191,847
합계	13,667,575	15,023,496

당기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출 연동에 따른 임대료 변동 등으로 실제 수취하는 금액과는 차이가 발생할 수 있습니다.

(8) 공정가치 평가정보

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 당기말과 전기말 현재 동일하며 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	71,300	3	- 수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 산출한 후 적절한 가중치를 부여여 결정한 감정가액을 공정가치로 사용함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 층별효용비 - 비교사례단가	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 층별효용비 및 비교사례단가가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

7. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급비용	4,493	4,116
비유동항목		
장기선급비용	5,854	-

8. 리스

(1) 당기말과 전기말 현재 리스 관련 자산 및 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
리스채권		
유동	26,161	25,912
비유동	36,064	44,867
합계	62,225	70,779
리스부채		
유동	31,434	31,135
비유동	43,334	53,911
합계	74,768	85,046

(2) 당기와 전기 중 리스채권 및 리스부채의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	리스이자	감소	기말
리스채권	70,778	646	(9,200)	62,224
리스부채	85,046	777	(11,055)	74,768

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	리스이자	감소	기말
리스채권	-	77,161	517	(6,900)	70,778
리스부채	-	92,716	621	(8,291)	85,046

(3) 당기와 전기 중 리스 관련 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
리스이용자		
사용권자산손상차손	-	15,554
리스이자비용	777	621
합계	777	16,175
리스제공자		
리스이자수익	646	517

(4) 당기말과 전기말 현재 리스총투자와 리스순투자내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	27,600	27,600
1년 초과 2년 이내	27,600	27,600
2년 초과 3년 이내	9,200	18,400
리스총투자	64,400	73,600
최소리스료의 현재가치	62,225	70,778
미실현이자수익	2,175	2,822

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	49,038	70,939
미지급비용	93,061	306,758
합계	142,099	377,697

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예수금	7,703	77,869
부가세예수금	73,320	35,095
선수금	-	58,888
선수수익	51,175	53,425
합계	132,198	225,277

11. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
대일빌딩 담보대출(선순위)	수산업협동조합중앙회	2023-03-04	2.9	23,500,000	23,500,000
	농협생명보험㈜			20,000,000	20,000,000
합계				43,500,000	43,500,000

(2) 회사는 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 투자부동산, 금융상품, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 52,200백만원)로 제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	1,001,210	1,486,037
(현재가치할인차금)	(10,406)	(102,829)
장부가액	990,804	1,383,208

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	882,650	1,543,449
(현재가치할인차금)	(10,917)	(109,609)
장부가액	871,733	1,433,840

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 1,130백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액: 419백만원)되어 있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	1,250,000	1,000	1,250,000
우선주	250,000,000	5,000,000	1,000	5,000,000
합계	1,000,000,000	6,250,000		6,250,000

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	1,250,000	1,000	1,250,000
우선주	250,000,000	5,000,000	1,000	5,000,000
합계	1,000,000,000	6,250,000		6,250,000

(2) 당기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없으며, 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	보통주		우선주	
	유통주식수(주)	자본금	유통주식수(주)	자본금
전기초	-	-	-	-
보통주의 발행	1,650,000	1,650,000	5,000,000	5,000,000
보통주의 소각	(400,000)	(400,000)	-	-
전기말	1,250,000	1,250,000	5,000,000	5,000,000

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
주식발행초과금	21,784,930	(23,662)	21,761,268
감자차손	(40,946)	-	(40,946)
합계	21,743,984	(23,662)	21,720,322

② 전기말

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
주식발행초과금	21,784,930	(23,662)	21,761,268
감자차손(*)	(40,946)	-	(40,946)
합계	21,743,984	(23,662)	21,720,322

(*) 전기 중 보통주 일부가 유상감자됨에 따라 지급된 감자대가가 최초 발행가액을 초과하여 발생하였으며, 향후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

(4) 당기 중 기타불입자본의 변동내역은 없으며, 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같니다.

(단위: 천원)

구 분	보통주	우선주	합 계
전기초	-	-	-
보통주의 발행	25,640,535	(23,662)	25,616,873
보통주의 소각	(1,931,482)	-	(1,931,482)
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	(1,965,069)	-	(1,965,069)
전기말	21,743,984	(23,662)	21,720,322

14. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	323,749	1,639,720

(2) 당기와 전기 중 미처분이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	1,639,720	-
당기순이익(손실)	323,749	(325,349)
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	1,965,069
배당	(1,639,720)	-
기말	323,749	1,639,720

(3) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기 (처분예정일 : 2020년 12월 18일)		전기 (처분확정일 : 2020년 8월 19일)	
미처분이익잉여금		323,749,082		1,639,720,268
당기순이익(손실)	323,749,082		(325,349,101)	
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-		1,965,069,369	
이익잉여금이입액		210,000,000		-
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	210,000,000		-	
이익잉여금처분액		734,326,618		1,639,720,268
배당금	734,326,618		1,639,720,268	
우선주배당금(주당 현금배당금 : 24원)	122,387,770		273,286,711	
보통주배당금(주당 현금배당금 : 490원)	611,938,848		1,366,433,557	
차기이월미처리결손금(*)		(200,577,536)		-

(*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(4) 당기와 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	1,250,000	5,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	48.96%	2.45%
주당배당금액	490	24
배당금	611,938,848	122,387,770

② 전기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	1,250,000	5,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	109.31%	5.47%
주당배당금액	1,093	55
배당금	1,366,433,557	273,286,711

15. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	886,735	406,537
관리비수익	408,036	274,660
기타수익	3,645	4,235
합계	1,298,416	685,432

16. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	1,200	1,200
지급수수료	29,258	115,360
부동산관리용역비	119,721	83,636
유지보수료	22,198	17,213
수도광열비	57,407	19,160
세금과공과	67,898	13,143
보험료	1,820	1,328
감가상각비	200,578	146,323
자산관리위탁수수료	24,859	18,522
자산보관수수료	4,533	3,307
일반사무수탁수수료	11,183	8,158
합계	540,655	427,350

17. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
기타수익	잡이익	5	609
기타비용	사용권자산손상차손	-	15,554
	잡손실	400	-
	합계	400	15,554

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	7,356	8,477
금융비용	이자비용	440,973	576,963

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기 법인세비용은 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 기본주당이익(손실)

당기와 전기 중 기본주당이익(손실)의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
보통주당기순이익(손실)	323,749,082	(325,349,101)
우선주배당금	(122,387,770)	(1,366,433,557)
차감후 보통주당기순이익(손실)	201,361,312	(1,691,782,658)
가중평균유통보통주식수	1,250,000	280,859
보통주기본주당순이익(손실)	161	(6,024)

(2) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-06-01 ~ 2020-09-30	1,250,000	122	152,500,000
가중평균유통보통주식수				1,250,000

② 전기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
설립	2019-09-19 ~ 2020-03-03	300,000	167	50,100,000
유상증자	2020-03-04 ~ 2020-03-30	400,000	27	10,800,000
유상감자	2020-03-31 ~ 2020-05-27	100,000	58	5,800,000
유상증자	2020-05-28 ~ 2020-05-29	1,350,000	2	2,700,000
유상감자	2020-05-30 ~ 2020-05-31	1,250,000	2	2,500,000
합계			256	71,900,000
가중평균유통보통주식수				280,859

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 프로젝트금융대출약정

구분	내역
대출약정일	2020년 3월 4일
대주단	수산업협동조합중앙회 및 농협생명보험㈜
총약정금액	43,500백만원

회사는 상기 프로젝트금융대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 43,500백만원을 차입하였습니다. 회사는 금융대출약정과 관련하여 회사의 금융상품, 투자부동산, 보험계약상 보험금청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 52,200백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용㈜와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.1%
운용기본수수료	사업연도말 현재 총자산의 연 0.1%
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 15%

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 24,859천원과 18,522천원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스㈜와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기마다 사무수탁수수료(금액: 16,500천원)를 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 ㈜국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 자산보관수수료(자산 매입금액의 연 0.02%)를 지급하고 있습니다.

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	607,161	607,161
		단기금융상품	1,500,000	1,500,000
		장기금융상품	419,206	419,206
		기타금융자산	85,006	85,006
	합계		2,611,373	2,611,373
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	142,099	142,099
		장기차입금	43,500,000	43,500,000
		임대보증금	2,374,013	2,374,013
		기타금융부채	74,768	74,768
	합계		46,090,880	46,090,880

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	512,713	512,713
		단기금융상품	3,000,000	3,000,000
		장기금융상품	419,206	419,206
		기타금융자산	78,691	78,691
	합계		4,010,610	4,010,610
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	377,697	377,697
		장기차입금	43,500,000	43,500,000
		임대보증금	2,305,573	2,305,573
		기타금융부채	85,046	85,046
	합계		46,268,316	46,268,316

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	7,356	8,477
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	440,973	576,963

(3) 공정가치 서열체계

1) 회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

23. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	46,284,509	46,560,468
총자본(B)	28,294,072	29,610,043
부채비율(A/B)	163.58%	157.25%

(2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 이자율위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	2,526,367	3,931,919

당기말 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1% 상승시	1% 하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	25,264	(25,264)

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 2,611백만원입니다.

3) 유동성위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	합계
미지급금	49,038	-	49,038
미지급비용	93,061	-	93,061
리스부채	33,164	44,218	77,382
임대보증금	1,001,210	1,486,037	2,487,247
장기차입금	1,261,500	45,297,205	46,558,705
합계	2,437,973	46,827,460	49,265,433

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	합계
미지급금	70,939	-	70,939
미지급비용	306,758	-	306,758
리스부채	33,164	55,273	88,437
임대보증금	882,650	1,543,449	2,426,099
장기차입금	-	43,500,000	43,500,000
합계	1,293,511	45,098,722	46,392,233

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배기업	㈜신한알파위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용㈜
	㈜신한알파용산위탁관리부동산투자회사
	㈜신한케이제1호위탁관리부동산투자회사
	㈜신한알파남산위탁관리부동산투자회사

(2) 당기와 전기 중 현재 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
㈜신한알파위탁관리부동산투자회사	유상증자	1,639,720	30,000,000
신한리츠운용㈜	유상증자	-	2,000,000
	유상감자	-	2,026,448
	비용	24,859	18,522

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용㈜	채무	24,859	18,522

25. 현금흐름 정보

(1) 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	607,161	512,713

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	감소	상각	기말
차입금	43,500,000	-	-	43,500,000
리스부채	85,046	(11,055)	777	74,768
합계	43,585,046	(11,055)	777	43,574,768

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	상각	기말
차입금	-	68,166,000	(24,666,000)	-	43,500,000
리스부채	-	92,716	(8,291)	621	85,046
합계	-	68,258,716	(24,674,291)	621	43,585,046

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
리스채권의 유동성대체	26,161	25,912
리스부채의 유동성대체	31,434	31,135
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	1,965,069
장기임대보증금의 유동성대체	118,560	450,080
장단기금융상품의 유동·비유동 분류	-	419,206

26. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	영업수익
고객 1	195,660
고객 2	162,043