

주식회사 다올부동산신탁

재무제표에 대한  
**감사보고서**

제 10 기

2008년 01월 01일 부터

2008년 12월 31일 까지

한영회계법인

# 외부감사인의 감사보고서

주식회사 다올부동산신탁

주주 및 이사회 귀중

2009년 3월 9일

본 감사인은 첨부된 주식회사 다올부동산신탁의 2008년 12월 31일 현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 비교표시된 2007년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 삼일회계법인이 감사하였으며 이 감사인의 2008년 3월 5일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

본 감사인은 한국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 주식회사 다올부동산신탁의 2008년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

서울시 영등포구 여의도동 10-2

한 영 회 계 법 인

대표이사 권 승 화

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서, 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# 재 무 제 표

## 대 차 대 조 표

제 10 기 2008년 12월 31일 현재

제 9 기 2007년 12월 31일 현재

주식회사 다올부동산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
자산				
I. 유동자산		17,760,921,371		22,968,596,971
(1) 당좌자산		17,760,921,371		22,968,596,971
1. 현금및현금성자산(주석12)	3,161,712,777		7,833,748,373	
2. 단기금융상품(주석3)	490,000,000		4,990,000,000	
3. 단기매매증권(주석4)	741,407,514		-	
4. 파생상품	-		59,999,294	
5. 매출채권	13,863,523,942		10,162,153,319	
대손충당금	(4,743,218,405)		(2,556,115,074)	
6. 미수금(주석17)	2,319,618,066		1,015,182,416	
대손충당금	(116,508,216)		(223,214,829)	
7. 미수수익	83,776,921		332,133,063	
8. 선급금	1,886,162,276		1,254,839,407	
9. 선급비용	40,859,096		28,918,808	
10. 유동이연법인세자산(주석18)	33,587,400		70,952,194	
II. 비유동자산		52,091,855,441		34,732,565,917
(1) 투자자산		33,686,369,427		19,122,098,893
1. 장기대여금	1,257,027,022		740,000,000	
대손충당금	(6,285,135)		(3,700,000)	
2. 매도가능증권(주석5)	23,965,881,191		8,584,750,000	
3. 만기보유증권(주석6)	32,470,000		32,470,000	
4. 지분법적용투자주식(주석7)	8,437,276,349		9,768,578,893	

(2) 유형자산(주석9)		634,714,443		862,761,440
1. 차량운반구(주석21)	281,415,040		216,058,079	
감가상각누계액	(183,761,536)		(152,273,650)	
2. 비품	2,499,679,090		2,357,426,437	
감가상각누계액	(1,962,618,151)		(1,558,449,426)	
(3) 무형자산(주석10)		156,089,277		220,737,692
1. 기타의무형자산	156,089,277		220,737,692	
(4) 기타비유동자산		17,614,682,294		14,526,967,892
1. 보증금	16,343,995,609		13,238,620,210	
2. 신탁공탁금(주석8)	997,428,881		992,042,263	
3. 비유동이연법인세자산(주석18)	273,257,804		296,305,419	
자산총계		69,852,776,812		57,701,162,888
부채				
I. 유동부채		19,437,498,942		10,372,208,448
1. 미지급금	1,891,984,433		1,689,564,734	
2. 처분신탁보수선수금	2,562,762,248		2,583,601,947	
3. 관리신탁보수선수금	378,930,544		505,817,786	
4. 토지신탁보수선수금	2,125,091,500		2,227,304,900	
5. 대리사무선수금	1,385,248,451		2,021,612,024	
6. 기타선수금	212,025,642		73,725,242	
7. 단기차입금(주석11)	10,000,000,000		-	
8. 예수금	174,335,092		152,144,048	
9. 부가세예수금	4,788,720		7,349,530	
10. 미지급법인세	702,332,312		1,111,088,237	
II. 비유동부채		4,127,672,231		2,701,407,274
1. 퇴직급여충당부채(주석13)	316,256,907		200,136,986	
퇴직보험예치금(주석13)	(33,846,354)		(32,360,385)	
2. 신탁위험충당부채(주석14)	1,692,564,678		1,455,280,673	
3. 임대보증금	2,152,697,000		1,078,350,000	

부채총계		23,565,171,173		13,073,615,722
자본				
I. 자본금(주식15)		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
II. 자본조정		(108,099,533)		(23,466,510)
1. 기타의자본조정(주식2)	(108,099,533)		(23,466,510)	
III. 기타포괄손익누계액		1,122,092,987		74,962,890
1. 지분법자본변동(주식7,18,20)	1,156,544,659		74,962,890	
2. 매도가능증권평가손실(주식5,20)	(34,451,672)		-	
IV. 이익잉여금		35,273,612,185		34,576,050,786
1. 법정적립금(주식16)	10,099,196,000		3,970,394,570	
2. 임의적립금 (주식16)	804,000		804,000	
3. 미처분이익잉여금	25,173,612,185		30,604,852,216	
자본총계		46,287,605,639		44,627,547,166
부채와자본총계		69,852,776,812		57,701,162,888

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

## 손익계산서

제 10 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 9 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

주식회사 다올부동산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업수익		28,625,659,962		34,503,593,850
1. 신탁업무수익	15,430,150,550		20,607,389,710	
가. 담보신탁보수	11,202,595,856		17,884,141,921	
나. 관리신탁보수	289,424,995		1,147,344,299	
다. 처분신탁보수	1,109,284,499		838,798,390	
라. 토지신탁보수	2,828,845,200		737,105,100	
2. 부수업무수익	13,195,509,412		13,896,204,140	
가. 대리사무보수	12,994,645,797		13,884,413,732	
나. 기타수익	200,863,615		11,790,408	
II. 영업비용		20,180,911,985		21,130,845,432
1. 급여(주석24)	7,920,506,486		7,099,892,998	
2. 퇴직급여(주석13,24)	761,060,729		992,641,713	
3. 복리후생비(주석24)	2,184,965,141		2,630,330,744	
4. 여비교통비	339,765,075		633,909,363	
5. 통신비	123,476,393		106,398,572	
6. 임차료(주석17,24)	55,167,501		98,888,790	
7. 관리비	479,395,340		456,331,575	
8. 접대비	1,108,966,074		1,324,691,202	
9. 소모품비	61,382,958		111,581,567	
10. 차량유지비	281,051,935		277,570,622	
11. 광고선전비	433,098,522		799,664,940	
12. 대손상각비	2,080,396,718		1,260,150,887	
13. 감가상각비(주석9,24)	484,170,732		593,113,182	

14.무형자산상각비(주석10)	94,820,550		91,674,986	
15.세금과공과(주석24)	796,974,718		864,149,339	
16.보험료	74,407,041		157,857,240	
17.도서인쇄비	115,700,841		153,814,240	
18.운반비	46,658,170		64,480,717	
19.지급수수료	2,183,898,845		1,723,172,696	
20.교육훈련비	77,597,867		518,080,737	
21.외주비	30,000,000		30,000,000	
22.계약해지손실	195,424,242		730,301,528	
23.신탁위험충당부채전입액(주석14)	252,026,107		412,147,794	
III. 영업이익		8,444,747,977		13,372,748,418
IV. 영업외수익		1,009,843,628		1,986,761,343
1. 이자수익	406,797,183		718,557,415	
2. 관리비수익(주석17)	69,166,195		47,602,600	
3. 유형자산처분이익	2,459,109		13,413,595	
4. 지분법이익(주석7)	382,892,047		948,610,732	
5. 단기매매증권평가이익(주석4)	21,945,637		-	
6. 단기매매증권처분이익	13,465,256		212,625,280	
7. 파생상품평가이익	-		18,999,790	
8. 외환차익	1,062,966		2,185,259	
9. 외화환산이익	-		9,191	
10.투자자산처분이익	45,557,260		-	
11.잡이익	66,497,975		24,757,481	
V. 영업외비용		4,012,005,008		1,164,219,493
1. 이자비용	211,459,642		-	
2. 기부금	28,964,000		58,669,605	
3. 유형자산처분손실	-		249,238	
4. 지분법손실(주석7)	3,411,932,427		270,146,332	
5. 단기매매증권평가손실(주석4)	145,040,052		-	

6. 단기매매증권처분손실	185,865,924		-	
7. 기타의 대손상각비	2,585,135		193,223,501	
8. 외화환산손실	364,311		-	
9. 잡손실	25,793,517		641,930,817	
VI. 법인세비용차감전순이익		5,442,586,597		14,195,290,268
VII. 법인세비용(주석18)		2,745,025,198		4,175,124,472
VIII. 당기순이익(주석20)		2,697,561,399		10,020,165,796

별첨 재무제표에 대한 주석 참조



## 이익잉여금처분계산서

제10(당)기	2008년 01월 01일 부터	제9(전)기	2007년 01월 01일 부터
	2008년 12월 31일 까지		2007년 12월 31일 까지
처분예정일	2009년 03월 17일	처분확정일	2008년 03월 11일

주식회사 다올부동산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		25,173,612,185		30,604,852,216
1. 전기이월미처분이익잉여금	22,476,050,786		20,584,686,420	
2. 당기순이익	2,697,561,399		10,020,165,796	
II. 이익잉여금처분액		1,177,855,673		8,128,801,430
1. 이익준비금	-		5,126,784,850	
2. 신탁사업적립금(주석16)	269,756,140		1,002,016,580	
3. 기타의자본조정	108,099,533		-	
4. 배당금(주석19)	800,000,000		2,000,000,000	
가. 현금배당 (주당배당금(률) 당기 : 80원(8.0%) 전기 : 200원(20.0%))	800,000,000		2,000,000,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		23,995,756,512		22,476,050,786

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

## 자 본 변 동 표

제 10 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 9 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

주식회사 다올부동산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2007.1.1(보고금액)	10,000,000,000	(14,920,407)		27,570,805,397	37,555,884,990
연차배당				(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
주식할인발행차금상각		14,920,407		(14,920,407)	-
처분후 이익잉여금				24,555,884,990	34,555,884,990
당기순이익				10,020,165,796	10,020,165,796
기타의자본조정		(23,466,510)			(23,466,510)
지분법자본변동			74,962,890		74,962,890
2007.12.31	10,000,000,000	(23,466,510)	74,962,890	34,576,050,786	44,627,547,166
2008.1.1(보고금액)	10,000,000,000	(23,466,510)	74,962,890	34,576,050,786	44,627,547,166
연차배당				(2,000,000,000)	(2,000,000,000)
처분후 이익잉여금				32,576,050,786	42,627,547,166
당기순이익				2,697,561,399	2,697,561,399
기타의자본조정		(84,633,023)			(84,633,023)
지분법자본변동			1,081,581,769		1,081,581,769
매도가능증권평가손실			(34,451,672)		(34,451,672)
2008.12.31	10,000,000,000	(108,099,533)	1,122,092,987	35,273,612,185	46,287,605,639

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

## 현금흐름표

제 10 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 9 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

주식회사 다올부동산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,708,390,629		858,889,569
1. 당기순이익	2,697,561,399		10,020,165,796	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	7,417,898,374		2,930,760,714	
가. 퇴직급여	761,060,729		110,054,794	
나. 감가상각비	484,170,732		593,113,182	
다. 무형자산상각비	94,820,550		91,674,986	
라. 대손상각비	2,080,396,718		1,260,150,887	
마. 신탁위험충당부채전입액	252,026,107		412,147,794	
바. 기타의대손상각비	2,585,135		193,223,501	
사. 지분법손실	3,411,932,427		270,146,332	
아. 단기매매증권평가손실	145,040,052		-	
자. 단기매매증권처분손실	185,865,924		-	
차. 유형자산처분손실	-		249,238	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(471,705,927)		(1,198,954,383)	
가. 지분법이익	382,892,047		948,610,732	
나. 유형자산처분이익	2,459,109		13,413,595	
다. 단기매매증권평가이익	21,945,637		-	
라. 단기매매증권처분이익	13,465,256		212,625,280	
마. 투자자산처분이익	45,557,260		-	
바. 파생상품평가이익	-		18,999,790	
사. 이자수익	5,386,618		5,304,986	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(6,935,363,217 )		(10,893,082,558)	

가. 매출채권의 증가	(3,716,112,725 )		(3,562,440,489)	
나. 미수금의 증가	(1,304,435,650 )		(759,841,573)	
다. 미수수익의 감소	248,356,142		37,872,808	
라. 선급금의 감소(증가)	(631,322,869)		83,934,841	
마. 선급비용의 증가	(11,940,288)		(7,561,686)	
바. 유동이연법인세자산의 감소(증가)	37,364,794		(79,752,091)	
사. 비유동이연법인세자산의 감소(증가)	23,863,662		(133,281,168)	
아. 미지급금의 증가(감소)	202,419,699		(3,465,075,182)	
자. 처분신탁보수선수금의 증가(감소)	(20,839,699)		348,542,491	
차. 관리신탁보수선수금의 감소	(126,887,242)		(108,497,933)	
카. 토지신탁보수선수금의 증가(감소)	(102,213,400)		2,113,304,900	
타. 대리사무선수금의 감소	(636,363,573)		(1,291,863,788)	
파. 기타선수금의 증가(감소)	138,300,400		(165,629,758)	
하. 예수금의 증가	22,191,044		58,307,637	
거. 부가세예수금의 감소	(2,560,810)		(857,060)	
너. 미지급법인세의 감소	(408,755,925)		(3,984,803,349)	
더. 유동성이연법인세부채의 감소	-		(65,832,848)	
러. 퇴직금의 지급	(644,940,808)		-	
머. 퇴직보험예치금의 증가	(1,485,969)		(1,192,224)	
버. 비유동이연법인세부채의 증가	-		91,583,914	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(16,454,773,225)		(3,518,619,469)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	7,132,305,715		24,358,937,110	
가. 단기금융상품의 감소	4,500,000,000		20,990,000,000	
나. 단기매매증권의 처분	761,212,416		2,310,580,077	
다. 지분법적용투자주식의 감소	98,112,000		81,760,000	
라. 장기대여금의 감소	122,972,978		190,000,000	
마. 차량운반구의 처분	32,634,455		43,163,636	
바. 비품의 처분	-		272,728	

사. 보증금의 감소	271,817,312		743,160,669	
아. 파생상품자산의 감소	59,999,294		-	
자. 매도가능증권의 처분	1,285,557,260		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(23,587,078,940)		(27,877,556,579)	
가. 단기금융상품의 증가	-		8,490,000,000	
나. 단기매매증권의 취득	1,798,115,013		-	
다. 파생상품의 취득	-		40,999,504	
라. 장기금융상품의 증가	-		1,000,000,000	
마. 장기대여금의 증가	640,000,000		400,000,000	
바. 매도가능증권의 취득	16,665,300,000		8,484,750,000	
사. 만기보유증권의 취득	-		9,325,000	
아. 지분법적용투자주식의 취득	790,000,000		4,996,000,000	
자. 차량운반구의 취득	144,046,428		91,156,520	
차. 비품의 취득	142,252,653		876,653,849	
카. 기타의무형자산의 취득	30,172,135		40,159,625	
타. 보증금의 증가	3,377,192,711		3,448,512,081	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		9,074,347,000		(1,921,650,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	11,074,347,000		1,078,350,000	
가. 임대보증금의 증가	1,074,347,000		1,078,350,000	
나. 단기차입금의 증가	10,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,000,000,000)		(3,000,000,000)	
가. 배당금의 지급	2,000,000,000		3,000,000,000	
Ⅳ. 현금의 감소(I + II + III)		4,672,035,596		4,581,379,900
V. 기초의 현금		7,833,748,373		12,415,128,273
Ⅵ. 기말의 현금		3,161,712,777		7,833,748,373

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

# 재무제표에 대한 주석

제10 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 9 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

주식회사 다올부동산신탁

## 1. 일반사항

당사는 1999년 6월 15일에 지역개발연구용역업, 지역개발업, 상권분석용역업 등을 목적으로 설립되었고, 2004년 2월 27일에 신탁업법에 의한 부동산신탁업무와 관련부수업무를 주요 영업으로 하는 부동산신탁회사로 변경하였으며, 이에 상호를 주식회사 제이더블류에셋에서 주식회사 다올부동산신탁으로 변경하였습니다.

한편, 당사는 2004년 1월 6일에 발행가액과 발행주식을 각각 3,000백만원과 300만주로 하는 유상증자를 실시하였습니다. 이로 인하여 자본금은 기존 7,000백만원에서 10,000백만원으로, 발행주식수는 700만주에서 1,000만주로 증가하였으며, 2004년 2월 24일자로 부동산투자회사법상 자산관리회사 인가를 반납하고, 2004년 2월 27일자로 금융감독위원회로부터 신탁업 인가를 득하였습니다.

한편, 당기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
이병철	3,390,290	33.90
(주)정우자산관리	1,609,710	16.10
(주)하나은행	1,500,000	15.00
(주)우리은행	1,500,000	15.00
(주)신한은행	700,000	7.00
기타개인주주	1,300,000	13.00
합계	10,000,000	100.00

## 2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1호 내지 제23호를 포함한 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### (1) 회계정책 및 공시사항의 변경

당사는 당기 중 제·개정된 다음의 기업회계기준서등을 처음으로 적용하였습니다.

- 기업회계기준 제 70조의 2 파생상품의 처리에 대한 특례 신설
- 기업회계기준서 제8호 유가증권 개정
- 기업회계기준서 제15호 지분법의 개정
- 기업회계기준서 제16호 법인세회계의 개정
- 회계기준적용의견서 06-2 종속회사, 지분법적용 피투자회사 및 조인트벤처의 지 분에 대한 투자자산과 관련된 이연법인세 인식에 관한 회계처리의 개정

이로 인하여 당사의 경영성과와 재무상태 및 공시사항에 미치는 주요 영향은 아래와 같습니다.

#### ① 기업회계기준서 15호 지분법의 개정

개정된 기준서는 종속회사에 대한 지분법 적용시 투자계정의 잔액이 영(0)이 되어 지분법적용을 중지하게 되는 경우를 제외하고는 지배회사 개별재무제표의 당기순손익 및 순자산이 연결재무제표의 당기순손익 및 순자산에 대한 지배회사의 지분과 일치되게 회계처리하도록 개정되었으며, 처음으로 적용하는 회계연도에 비교표시되는 전기 재무제표는 기업회계기준서 제1호 회계변경과 오류수정에 따라 재작성하도록 규정하고 있습니다. 이에 따라 당사는 비교표시된 전기 재무제표를 재작성하였으며, 이러한 회계변경이 당기 및 전기 재무제표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

		2007년말	
2006년말		구분	
변경전	변경후	부의지분법자본변동	
(23,467)	-	기타의자본조정	
-	(23,467)		

## ② 기업회계기준서 제16호 법인세회계의 개정

이 기준서는 재무제표 본문의 수치에 대한 보다 간편하면서 완전한 보충설명이 가능하도록 주식의 요구사항이 일부 개정되었으며, 이러한 공시사항은 주식 18에 기술되어 있습니다.

## (2) 수익인식기준

### ① 담보신탁보수

부동산담보신탁은 부동산 소유자가 본인이나 제3자를 위하여 부동산을 신탁회사에 위탁하고 그 부동산에 대해서 수익권증서를 발급 받아 금융기관에 담보로 제공하고 대출받는 신탁으로, 동 담보신탁 보수에 대하여 당사는 신탁업 감독규정에 의거 수익권증서 발행시 수익을 인식하고 있습니다.

### ② 처분신탁보수

부동산처분신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산을 처분하고 그 처분 대금을 수익자에게 교부하는 신탁으로, 동 처분신탁보수에 대하여 신탁업 감독규정에 의거 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익을 인식하고 있습니다.

### ③ 관리신탁보수

부동산관리신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산에 대해 소유자를 대신하여 시설의 유지, 임대차, 임대수익금 관리 등을 대행하여 신탁기간 중 발생한 수익을 수익자에게 교부(갑종 부동산 관리신탁)하여 주거나, 수탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도(을종 부동산 관리신탁)로, 동 관리신탁보수에 대하여 신탁업 감독규정에 의거 관리기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

### ④ 토지신탁보수

토지신탁은 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고, 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후, 처분·임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁으로서, 토지신탁의 공사기간 중 기본보수 및 분양기간 중 보수는 진행기준에 따라 공사진행률 및 분양률을 각각 적용하여 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식하고 있습니다.

### ⑤ 대리사무보수

대리사무는 위임물건의 소유자(위임자)와 당사(수임자)가 대리사무계약을 체결하여 계약에서 정한 사업을 수임 받아 처리하여 주는 제도로, 대리사무기간의 경과에 따라수익을 인식하고 있습니다.

### ⑥ 컨설팅보수 및 기타의 업무보수

컨설팅보수 및 기타의 업무보수는 용역의뢰자와 당사가 용역계약을 체결하여 각종 부동산관련 용역을 제공하는 것으로, 그 보수는 계약에서 정한 바에 따라 산출하여 수익으로 인식하고 있습니다.

## (3) 현금및현금성자산

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

## (4) 금융상품



당사는 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 단기금융상품으로 분류하고, 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 장기금융상품으로 분류하고 있습니다.

#### (5) 대손충당금

당사는 대차대조표일 현재 매출채권, 대여금, 미수금 등 채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별 분석 및 과거의 대손경험률을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 한편, 신탁업감독규정에 의한 자산건전성 분류를 적용하는 경우, 정상채권 0.5%, 요주의 2%, 고정 20%, 회수의문 50% 및 추정손실분류 채권에 대하여는 100%의 대손충당금을 설정하고 있습니다.

#### (6) 유가증권

당사는 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우에는 단기매매증권으로, 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되거나 확정 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다. 단기매매증권은 유동자산으로 분류하고, 매도가능증권 및 만기보유증권은 투자자산으로 분류하고 있으며 대차대조표일로부터 1년내에 만기가 도래하거나 또는 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 경우 유동자산으로 분류하고 있습니다.

유가증권의 취득원가는 유가증권 취득을 위하여 제공한 대가의 시장가격에 취득부대비용을 포함한 가액으로 하고 있으며, 제공한 대가의 시장가격이 없는 경우에는 취득한 유가증권의 시장가격을 취득원가로 하고 있습니다.

만기보유증권은 취득원가와 만기액면가액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있으며, 이러한 상각 후 취득원가를 대차대조표 가액으로 계상하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 시장성있는 유가증권은 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 대차대조표일 현재의 증가로 하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다. 공정가치 평가에 따라 발생하는 단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익으로 처리하고 있으며, 매도가능증권에 대한 미실현보유 손익은 매도가능증권평가손익(기타포괄손익누계액)으로 처리하고 매도가능증권평가손익의 누적금액은 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액(회수가능가액)이 채무증권의 상각 후 취득원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작고 감액손실이 발생하였다는 객관적인 증거가 있는 경우에는 감액이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 손상차손을 인식하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

#### (7) 지분법적용투자주식

당사는 피투자회사에 대하여 중대한 영향력을 행사할 수 있는 지분증권은 지분법을 적용하여 평가하고 있습니다. 지분법적용투자주식을 원가로 인식한 후, 지분법적용투자주식의 취득

시점 이후 발생한 지분변동액은 지분법적용투자주식에 가감 처리하며 그 변동이 피투자회사의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 지분법손익의 과목으로 하여 당기손익으로, 지분법 피투자회사의 중대한 오류 및 회계변경에 의해 전기이월미처분이익잉여금의 증가(또는 감소)로 인한 경우에는 투자회사의 재무제표에 미치는 영향을 고려하여 당기손익이나 전기이월미처분이익잉여금의 증가(또는 감소)로, 당기손익과 전기이월미처분이익잉여금을 제외한 자본의 증가 또는 감소로 인한 경우에는 지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동의 과목으로 하여 기타포괄손익누계액의 증가 또는 감소로 처리하고 있습니다.

또한 지분법적용투자주식의 금액이 “0”이하가 될 경우 지분법적용을 중지하나, 피투자회사에 대하여 투자성격의 자산을 보유하고 있는 경우에는 그러한 자산의 장부금액이 “0”이 될 때까지 피투자회사의 손실을 계속적으로 반영하여 처리하고 있습니다.

한편, 지분법적용투자주식은 다음과 같은 방법으로 평가되었습니다.

#### ○ 투자차액의 처리

중대한 영향력을 행사할 수 있게 된 날 현재 당사의 투자계정금액과 피투자회사의 순자산가액 중 당사의 지분에 해당하는 금액이 일치하지 않는 경우, ① 피투자회사의 식별가능한 자산·부채를 공정가액으로 평가한 금액과 장부금액의 차이금액 중 당사의 지분율에 해당하는 금액은 당해 자산·부채에 대한 피투자회사의 처리방법에 따라 상각 또는 환입하고 있으며, ② 미래의 초과수익력 등으로 인하여 발생한 투자차액은 발생연도부터 4.31년 동안 정액법으로 상각 또는 환입하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다. 다만, 중대한 영향력 행사가능일 이후 유·무상증(감)자로 인하여 투자회사의 지분율이 감소하는 경우에 발생하는 투자차액은 처분손익(지분법적용투자주식처분손익)으로 계상하고 있으며, 당사가 종속회사에 해당하는 피투자회사의 주식을 추가 취득하거나 유상증자 등으로 지분율이 변동된 경우에 발생하는 투자차액은 자본잉여금 또는 자본조정의 증가(또는 감소)로 처리하고 있습니다.

또한, 종속회사에 속하지 아니하던 피투자회사가 종속회사가 되는 경우에는 종속회사가 되는 시점을 기준으로 투자차액을 다시 산정하여 처리하고 있습니다.

○ 내부미실현손익의 제거

당사와 피투자회사의 거래에 의하여 대차대조표일 현재 각각 소유하고 있는 재고자산 및 유형자산 등에 포함된 미실현손익은 당해 판매회사의 평균매출총이익율을 기초로 산정되었으며, 당사의 지분율에 상당하는 금액을 제거하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다. 다만, 당사가 종속회사에 해당하는 피투자회사에 자산을 매도또는 종속회사의 채권에 대손을 설정함에 따라 발생하는 미실현손익은 전액을 제거하고 있습니다. 또한, 간접적인 투자관계에 있는 피투자회사와의 거래나 상호간에 투자관계가 없는 피투자회사간의 거래에서 발생하는 미실현손익도 내부거래로 인한 효과를 제거하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다.

○ 해외투자회사 재무제표의 환산

당사는 해외투자회사의 외화표시재무제표 환산시 대차대조표항목은 대차대조표일 현재의 환율로(단, 자본계정은 발생당시의 환율), 손익계산서항목은 평균환율을 적용하여 환산하고 있으며, 원화로 환산후 자본금액과 자산에서 부채를 차감한 금액과의 차이 중 당사의 지분에 상당하는 금액은 기타포괄손익누계액(지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동)으로 처리하고 있습니다.

(8) 신탁공탁금

당사는 신탁업법 제16조 및 신탁업감독규정 제26조에 의하여 자본금의 100분의 10에 달할 때까지 정기주주총회일로부터 20일 이내에 자본금의 100분의 1에 상당하는 금액이나 당기 이익금의 100분의 10에 상당하는 금액 중 많은 금액을 신탁공탁금으로 공탁하고 있습니다. 또한, 신탁공탁금을 국민주택채권으로 공탁한 경우 국민주택채권의 평가는 유가증권 중 만기보유증권에 준하여 평가하고 있습니다(주석 8 참조).

(9) 유형자산

당사는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다.

또한, 유형자산의 취득 또는 완성후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 계상되고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
차량운반구	5년	정률법
비품	5년	정률법

(10) 무형자산

당사는 무형자산에 대해 당해 자산의 제작원가 또는 구입원가에 취득부대비용을 가산한 가액을 취득원가로 산정하고 있으며, 무형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 상각방법에 따라 산정된 상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다

구분	추정내용연수	상각방법
기타의무형자산	5년	정액법

(11) 퇴직급여충당부채

회사는 임직원 퇴직금 지급규정에 따라 당기말 현재 1년이상 근속한 전임직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금 총 추계액을 퇴직급여충당부채로 설정하고 있습니다. 당사는 종업원의 수급권을 보장하는 퇴직보험을 삼성생명(주)에 가입하고 있으며, 납입보험료는 퇴직보험예치금으로 계상하여 퇴직급여충당부채에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(12) 충당부채와 우발부채

당사는 지출의 시기 또는 금액이 불확실한 부채 중 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한 충당부채의 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우에는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

또한, 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가확인되는 잠재적인 의무 또는 과거사건이나 거래의 결과로 발생한 현재의무이지만 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주식 기재하고 있습니다.

(13) 법인세비용과 이연법인세

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이에 따른 일시적차이에 대하여 이연법인세 자산과 이연법인세 부채를 인식하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채는 미래에 일시적차이의 소멸 등으로 인하여 미래에 경감되거나 추가적으로 부담할 법인세부담액으로 측정하고 있습니다. 일시적차이의 법인세 효과는 발생한 기간의 법인세 비용에 반영하고 있으며, 자본 항목에 직접 반영되는 항목과 관련된 일시적 차이의 법인세 효과는 관련 자본 항목에 직접 반영하고 있습니다(주석 18 참조).

이연법인세자산의 실현가능성은 매 대차대조표일마다 재검토하여 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 이연법인세자산의 법인세 절감 효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우

에 자산으로 인식하고 있으며, 이월세액공제와 세액감면에 대하여서는 이월공제가 활용될 수 있는 미래기간에 발생할 것이 거의 확실한 과세소득의 범위안에서 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채는 관련된 자산항목 또는 부채항목의 대차대조표상분류에 따라 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(기타비유동부채)으로 분류하며, 동일한 과세당국과 관련된 이연법인세자산과 부채를 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

#### (14) 외화자산과 부채의 환산

당사는 대차대조표일 현재의 기준환율(RMB 1당 : 당기말 184.09원, 전기말 128.45원)에 의하여 화폐성 외화자산과 부채를 환산하고 있으며, 이로 인한 외화환산손익은 기간손익으로 처리하고 있습니다.

#### (15) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 주당이익에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아니므로, 동 기준서의 예외 규정에 따라 주당이익에 대하여 손익계산서의 별도 항목 표시 및 주석 기재를 생략하였습니다.

### 3. 사용이 제한된 예금 등

대차대조표일 현재 당사의 사용이 제한된 예금 등의 내역은 다음과 같습니다.  
(단위:천원)

계정과목	금액		비고
	당기	전기	
단기금융상품	490,000	490,000	계약이행보증금(주석22, 23 참조)

### 4. 단기매매증권

대차대조표일 현재 단기매매증권의 평가 내역은 다음과 같습니다.  
(단위: 천원)

회사(종목)명	당기				전기
	취득원가	공정가치	장부금액	평가손익	장부금액
메리츠증권(펀드)	468,460	490,405	490,405	21,946	-
삼성코리아대표그룹펀드A	396,042	251,002	251,002	(145,040)	-
합계	864,502	741,407	741,407	(123,094)	-

### 5. 매도가능증권

대차대조표일 현재 매도가능증권의 평가 내역은 다음과 같습니다.

#### (1) 지분증권 <당기>

(단위:천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유 손익(주3)
손상차손		동일세셋매 니지먼트 (주1)	10,000	2.0%	100,000	100,000
100,000	-	에스디어드 바이저(주 1)	10,000	3.0%	30,000	30,000
30,000	-	지엘피에프 브이원(우	25,000	-	250,000	250,000

		선주)(주1)				
250,000	-	지엘피에프 브이원(보 통주)(주1)	45,000	9.0%	450,000	450,000
450,000	-	(주)정우자 산관리(우 선주)(주1)	15,000	-	7,500,000	7,500,000
7,500,000	-	(주)정우자 산관리(보 통주)(주 1,2)	9,500	19.0%	4,750	4,750
4,750	-	제이앤제이 피에프브이 (주1)	25,000	5.0%	250,000	250,000
250,000	-	한성리얼에 스테이트이 벨로프먼트 (주1)	120,000	8.2%	600,000	600,000
600,000	-	웨이브씨티 개발(주1)	105,060	10.2%	525,300	525,300
525,300	-	천안헤르메 카개발(주 1)	200,000	2.0%	1,000,000	1,000,000
1,000,000	-	부경피에프 브이(주1)	25,000	5.0%	250,000	250,000
250,000	-	메가볼시티 (주1)	540,000	4.5%	2,700,000	2,700,000
2,700,000	-	잠실신동아 타워개발 (주1)	50,000	5.0%	250,000	250,000
250,000	-	한중국제산 업단지개발 (주1)	1,000,000	0.65%	1,000,000	1,000,000
1,000,000	-	삼성증권특 정금전신탁 (ELT)	-	-	100,000	54,481
54,481	(45,519)	다올랜드칩 말레이시아	1,000,000	-	1,000,000	1,001,350

		센트럴오피스 사모부동산 투자신탁 21-2호				
1,001,350	1,350	합계			16,010,050	15,965,881
15,965,881	(44,169)					

(주1) 최초 투자 후 5년이 경과하지 않았고 신뢰성 있는 공정가치를 측정할 수 없어 취득원가로 평가하였습니다.

(주2) (주)정우자산관리는 지분법적용으로 인한 지분변동액이 중요하지 아니하여 지분법을 적용하지 아니하였습니다.

(주3) 기타포괄손익누계액의 매도가능증권평가손실은 법인세효과 9,717천원을 차감한 후의 금액입니다.

<전기>

(단위: 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익
동일세셋매니지먼트(주1)	10,000	2.0%	100,000	100,000	100,000	-
에스디어드바이저(주1)	10,000	3.0%	30,000	30,000	30,000	-
지엘피에프브이원(우선주)(주1)	25,000	-	250,000	250,000	250,000	-
지엘피에프브이원(보통주)(주1)	45,000	9.0%	450,000	450,000	450,000	-
(주)정우자산관리(우선주)(주1)	15,000	-	7,500,000	7,500,000	7,500,000	-
(주)정우자산관리(보통주)(주1,2)	9,500	19.0%	4,750	4,750	4,750	-
제이앤제이피에프브이(주1)	25,000	5.0%	250,000	250,000	250,000	-
합계			8,584,750	8,584,750	8,584,750	-

(주1) 최초 투자 후 5년이 경과하지 않았고 신뢰성 있는 공정가치를 측정할 수 없어 취득원가로 평가하였습니다.

(주2) (주)정우자산관리에 대한 지분증권은 직전사업연도 자산규모가 70억 미만이고 지분변동액이 중요하지 아니하여 지분법을 적용하지 아니하였습니다.

(2) 채무증권

<당기>

(단위: 천원)



만기일	회사명	취득가액	상각액	상각 후 취득원가	공정가치	장부금액	미실현 보유손익
5년내	정우자산관리	8,000,000	-	8,000,000	8,000,000	8,000,000	-

## 6. 만기보유증권

대차대조표일 현재 만기보유증권의 평가 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

만기일	종목명	당기	전기
손상차손		5년내	국공채
23,145	9,635	10년내	국공채
9,325	22,835	합계	
32,470	32,470		

## 7. 지분법적용투자주식

(1) 피투자회사에 대한 투자주식의 지분율 현황 등  
<당기>

(단위: 천원)

회사명	주식수	지분율(%)	취득원가	순자산가액	장부금액
에이앤디신용정보(주)(주1)	130,816	13.08%	824,141	1,938,695	1,836,905
(주)다올부동산자산운용	908,000	45.40%	4,575,000	4,104,781	4,101,371
DAOL INVESTMENTS INC.	5,000,000	100.00%	4,611,000	2,499,000	2,499,000
합계	6,038,816		10,010,141	8,542,476	8,437,276

<전기>

(단위: 천원)

회사명	주식수	지분율(%)	취득원가	순자산가액	장부금액
에이앤디신용정보(주)(주1)	130,816	13.08%	824,141	1,736,954	1,552,125
(주)다올부동산자산운용	750,000	37.50%	3,785,000	3,806,848	3,800,637
DAOL INVESTMENTS INC.	5,000,000	100.00%	4,611,000	4,415,817	4,415,817
합계	5,880,816		9,220,141	9,959,619	9,768,579

(주1) 에이앤디신용정보(주)는 지분율이 20% 미만이나, 회사가 피투자회사의 이사회에서 의결권을 행사할 수 있으므로 지분법을 적용하여 평가하였습니다.

(2) 피투자회사의 요약재무정보  
<당기>

(단위: 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
에이앤디신용정보(주)(주1)	18,219,415	3,399,401	39,965,170	2,292,172
(주)다올부동산자산운용(주1)	9,430,972	389,604	3,150,491	(1,110,228)
DAOL INVESTMENTS INC.	3,989,230	1,276,252	273,162	(2,887,656)
합계	31,639,617	5,065,257	43,388,823	(1,705,712)

(주1) 에이앤디신용정보(주) 및 (주)다올부동산자산운용의 경우에는 2008년 12월 31일 현재의 외부감사인의 감사를 받지 아니한 재무제표를 이용하였는바, 신뢰성 검증을 위하여 가결산 재무제표에 대한 피투자회사의 감사와 대표이사의 서명날인 확보 등의 절차를 수행하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)

회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
에이앤디신용정보(주)(주1)	17,044,025	3,766,183	43,440,978	3,154,083
(주)다올부동산자산운용(주1)	10,380,942	229,346	2,909,824	133,673
DAOL INVESTMENTS INC.	4,676,577	260,760	300,106	(270,146)
합계	32,101,544	4,256,289	46,650,908	3,017,610

(3) 피투자회사의 재무제표 수정사용내역  
<당기>

(단위: 천원)

회사명	결산일자	조정전 순자산가액	조정액(주1)	조정후 순자산가액	지분상당액
DAOL INVESTMENTS INC.	2008.12.31	2,712,978	(213,978)	2,499,000	2,499,000

<전기>

(단위: 천원)

회사명	결산일자	조정전 순자산가액	조정액	조정후 순자산가액	지분상당액
DAOL INVESTMENTS INC.	2007.12.31	4,480,033	(64,217)	4,415,816	4,415,816

(주1) 피투자회사는 정액법으로 유형자산을 감가상각함에 따라 당사의 유형자산 감가상각방법과 일치하도록 정률법으로 수정하여 지분법을 적용하였습니다.



## (4) 투자차액의 처리내역

(단위: 천원)

회사명	당기				전기			
	기초	증감	상각(환입)	당기말	기초	증감	상각(환입)	당기말
에이앤디신용정보(주)	184,829	-	(83,039)	101,790	267,868	-	(83,039)	184,829

## (5) 미실현손익의 제거내역

(단위: 천원)

회사명	당기			전기		
	유동자산	유형자산	합계	유동자산	유형자산	합계
(주)다올부동산자산운용	-	3,410	3,410	-	6,211	6,211

## (6) 종목별 지분법 평가내역

&lt;당기&gt;

(단위: 천원)

회사명	기초	취득(처분)	지분법손익	기타증감액 (주1)	당기말
에이앤디신용정보(주)	1,552,125	-	382,892	(98,112)	1,836,905
(주)다올부동산자산운용	3,800,637	790,000	(413,534)	(75,732)	4,101,371
DAOL INVESTMENTS INC.	4,415,817	-	(2,998,398)	1,081,581	2,499,000
합계	9,768,579	790,000	(3,029,040)	907,737	8,437,276

&lt;전기&gt;

(단위: 천원)

회사명	기초	취득(처분)	지분법손익	기타증감액 (주1)	전기말
에이앤디신용정보(주)	1,138,241	-	495,644	(81,760)	1,552,125
(주)다올부동산자산운용	2,995,038	385,000	452,967	(32,368)	3,800,637
DAOL INVESTMENTS INC.	-	4,611,000	(270,146)	74,963	4,415,817
합계	4,133,279	4,996,000	678,465	(39,165)	9,768,579

(주1) 에이앤디신용정보(주)의 기타증감액은 배당금수령액, (주)다올부동산자산운용의 기타증감액은 자본조정으로 인한 기타증감액이며 DAOL INVESTMENTS INC.의 기타증감액은 해외사업환산으로 인한 지분법자본변동액입니다.

(7) 지분법자본변동의 변동내역

(단위: 천원)

회사명	당기				전기			
	기초	증감	손익반영	당기말 (주1)	기초	증감	손익반영	당기말
(주)다올부동산자산운용	(23,467)	(84,633)	-	(108,100 )	-	(23,467)	-	(23,467)
DAOL INVESTMENTS INC.	74,963	1,081,582	-	1,156,545	-	74,963	-	74,963
합계	51,496	996,949	-	1,048,445	-	51,496	-	51,496

(주1) (주)다올부동산자산운용에 대한 부의지분법자본변동은 기업회계기준서 15호 지분법의 개정예 따라 기타의자본조정으로 대체되었습니다.

8. 신탁공탁금

대차대조표일 현재 신탁공탁금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	액면가액		취득가액		장부가액	
	당기	전기	당기	전기	당기	전기
국민주택채권	394,461	394,461	370,416	370,416	391,890	386,503
현금	605,539	605,539	605,539	605,539	605,539	605,539
합계	1,000,000	1,000,000	975,955	975,955	997,429	992,042

상기 신탁공탁금은 신탁업법 및 신탁업감독규정에 의하여 공탁하는 것으로 국공채의 경우 공탁가액은 액면가액으로 산정됩니다. 회사는 상기 국공채에 대하여 취득가액과 액면가액의 차액을 유효이자율법을 적용하여 신탁공탁금과 이자수익에 가산하고 있습니다.

## 9. 유형자산

당사의 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	당기말
차량운반구	63,784	144,046	30,175	80,002	97,653
비품	798,977	142,253	-	404,169	537,061
합계	862,761	286,299	30,175	484,171	634,714

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	전기말
차량운반구	68,020	91,156	29,750	65,642	63,784
비품	450,316	876,654	522	527,471	798,977
합계	518,336	967,810	30,272	593,113	862,761

## 10. 무형자산

(1) 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
기타의무형자산(주1)	506,579	350,490	-	156,089

(주1) 당사의 무형자산은 ERP시스템 등 소프트웨어이며, 무형자산상각액은 판매비와관리비에 계상되어 있습니다.

<전기>

(단위: 천원)

구분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
기타의무형자산(주1)	476,407	255,669	-	220,738

(2) 당사의 무형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	증가	손상차손	상각비	당기말
기타의무형자산	220,738	30,172	-	94,821	156,089

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	증가	손상차손	상각비	전기말
기타의무형자산	272,253	40,160	-	91,675	220,738

### 11. 단기차입금

대차대조표일 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입금종류	차입처	이자율(%)	당기	전기
단기원화차입금	우리은행	7.18%	10,000,000	-

### 12. 외화자산과 외화부채

(원화단위: 천원)

계정과목	당기			전기		
	외화		원화환산액	외화		원화환산액
현금및현금성자산	RMB	221,818	40,834	RMB	9,475	1,217

### 13. 퇴직급여충당부채

대차대조표일 현재 당사의 퇴직급여충당부채의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초잔액	200,137	90,082
퇴직급여지급액	644,941	-
퇴직급여설정액	761,061	110,055

기말잔액	316,257	200,137
차감:퇴직보험예치금	(33,846)	(32,360)
잔액	282,411	167,777

#### 14. 신탁위험충당부채

당사는 신탁업감독규정 시행세칙에 의거 신탁업무 수행에 따른 손해배상에 충당하기 위하여 토지신탁 이외의 신탁에 대하여 신탁원본의 100분의 1에 달할 때까지 매 회계연도마다 해당 신탁업무수익의 100분의 2이상을 신탁위험충당부채로 설정하고 있습니다. 한편, 당기와 전기 중 신탁위험충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원).

구분	당기	전기
기초	1,455,281	1,043,133
증가	252,026	412,148
감소	(14,742)	-
기말	1,692,565	1,455,281

#### 15. 자본금

당사가 발행할 주식의 총수는 당기말 현재 100,000,000주(전기말: 100,000,000주)이며, 당기말 현재 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 보통주 10,000,000주(전기말: 10,000,000주) 및 1,000원(전기말: 1,000원)입니다.



## 16. 법정적립금 및 임의적립금

당사의 법정적립금 및 임의적립금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내용	당기	전기	비고
이익준비금	5,949,985	823,200	법정(주1)
신탁사업적립금	4,149,211	3,147,195	법정(주2)
기업합리화적립금	804	804	임의
합계	10,100,000	3,971,199	

(주1) 당사는 상법상의 규정에 따라 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10%이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있으나 당기말 현재 당사의 이익준비금이 자본금의 50%에 달하였으므로 추가 적립할 의무는 없습니다. 동 이익준비금 중 자본금의 50%에 해당하는 금액은 현금으로 배당할 수 없으나 자본전입 또는 결손보전을 위해서는 사용될 수 있습니다.

(주2) 당사는 부동산신탁회사 회계처리기준 제8조에 의거 신탁사업으로 입게되는 손실의 보전 등을 위하여 신탁위험충당금과는 별도로 자본금의 총액에 달할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 1이상을 신탁사업적립금으로 적립하여야 하며, 동 적립금은 결손보전과 자본전입 이외의 목적으로 사용할 수 없습니다.

## 17. 특수관계자

### (1) 지배·종속회사간의 특수관계

대차대조표일 현재 당사와 특수관계에 있는 지배·종속회사는 다음과 같습니다.

회사명	지배회사	당사와의 관계
(주)다올부동산자산운용	-	종속회사

### (2) 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(단위: 천원)

특수관계자	기중거래			기말잔액		
	계정과목	당기	전기	계정과목	당기	전기
(주)다올부동산자산운용	관리비수익	69,166	53,017	미수금	1,074,347	2,020
	임차료	-	78,048	임대보증금	2,152,697	1,078,350

(주)정우자산관리	-	-	-	매도가능증권	8,000,000	
-----------	---	---	---	--------	-----------	--

18. 법인세비용과 이연법인세자산(부채)

당기 및 전기의 법인세비용과 이연법인세자산(부채)의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
법인세부담액	2,683,797	4,362,406
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	60,412	(187,282)
자본에 직접 반영된 이연법인세	816	-
법인세비용	2,745,025	4,175,124

(2) 당기 및 전기 중 당사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	5,442,587	14,195,290
적용세율(26.9%)에 따른 법인세	1,465,911	3,890,505
조정사항		
- 비과세수익(당기:29,433천원, 전기:24,528천원)	(7,928)	(6,722)
- 비공제비용(당기:1,144,745천원, 전기:1,320,864천원)	308,327	362,009
- 발생한 일시적차이 중 이연법인세 미인식효과(주1) (당기:3,411,932천원, 전기:270,146천원)	906,043	74,039
- 기타(세율차이등)	72,672	(144,707)
법인세비용	2,745,025	4,175,124
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)	50.4%	29.4%

(주1) 지분법평가와 관련하여 발생한 가산할 일시적차이 중 예측 가능한 미래에 피투자회사 주식의 처분 또는 배당에 따른 일시적차이의 소멸가능성이 희박한 법인은 법인세효과를 인식하지 아니하였습니다.

(3) 당기 및 전기 중 당사의 일시적 차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역과 상계전 총액



합계	367,258				306,845		33,587	273,258
----	---------	--	--	--	---------	--	--------	---------

(주1) 지분법평가와 관련하여 발생한 일시적차이 중 예측 가능한 미래에 피투자회사 주식의 처분 또는 배당에 따른 일시적차이의 소멸가능성이 희박한 법인은 법인세효과를 인식하지 아니하였습니다. 한편, (주)다올부동산자산운용에 대하여 인식하지 아니한 일시적차이 중 미 실현손익은 인식하였습니다.

(주2) (주)다올부동산자산운용에 대한 부의지분법자본변동은 기업회계기준서 15호 지분법의 개정예 따라 기타의자본조정으로 대체되었습니다.

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초잔액	증가	감소	기말잔액	인식한이연법인세자산(부채)	유동	비유동
(차감할일시적차이)							
퇴직급여충당부채	54,049	130,089	54,049	130,089	35,774	-	35,774
대손금부인	45,000	-	-	45,000	12,375	-	12,375
신탁위험충당부채	1,043,133	412,148	-	1,455,281	400,202	-	400,202
충당부채	-	290,008	-	290,008	79,752	79,752	-
지분법손실(주1)	404,962	270,146	404,962	270,146	-	-	-
소계	1,547,144	1,102,391	459,011	2,190,524	528,103	79,752	448,351
(가산할일시적차이)							
퇴직보험예치금	31,168	1,192	-	32,360	8,899	-	8,899
미수수익	12,060	13,000	12,060	13,000	3,575	3,575	-
파생상품	-	19,000	-	19,000	5,225	5,225	-
단기매매증권평가이익	259,332	-	259,332	-	-	-	-
지분법이익	314,100	543,649	81,760	775,989	152,047	-	152,047
소계	616,660	576,841	353,152	840,349	169,746	8,800	160,946
인식한이연법인세자산	245,707			519,205		79,752	439,453
인식한이연법인세부채	(74,633)			(151,947)		(8,800)	(143,147)
합계	171,074			367,258		70,952	296,306

(주1) 지분법평가와 관련하여 발생한 일시적차이 중 예측 가능한 미래에 피투자회사 주식의 처분 또는 배당에 따른 일시적차이의 소멸가능성이 희박한 법인은 법인세효과를 인식하지 아니하였습니다.

(4) 이연법인세 자산(부채)로 인식하지 아니한 일시적차이 총액

(단위: 천원)

구분	당기	전기
지분법손실(DAOL INVESTMENTS INC.)	3,193,582	270,146
지분법자본변동(DAOL INVESTMENTS INC.)	(1,081,582)	(74,963)
지분법손실(다올부동산자산운용)	394,487	-

부의지분법자본변동(다올부동산자산운용)	108,100	-
합계	2,614,587	195,183

(5) 당기와 전기중 자본에 직접 부가되거나 차감된 법인세부담액 내역 및 당기말과 전기말 현재 자본에 직접 부가되거나 차감된 이연법인세 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기			전기		
	금액	법인세 부담액	이연법인세 자산	금액	법인세 부담액	이연법인세 자산
부의지분법자본변동(주1)	108,100	-	-	32,368	-	8,901
매도가능증권평가손실	44,169	-	9,717	-	-	-
합계	152,269	-	9,717	32,368	-	8,901

(주1) 부의지분법자본변동은 기업회계기준서 15호 지분법의 개정에 따라 기타의자본조정으로 대체되었습니다.

## 19. 배당금

당사의 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
1주당배당금(배당률)	80원(8%)	200원(20%)
발행주식수	10,000,000주	10,000,000주
배당금	800,000,000	2,000,000,000
당기순이익	2,697,561,399	10,020,165,796
배당성향	29.66%	19.96%

## 20. 포괄손익계산서

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기순이익	2,697,561	10,020,166
기타포괄손익		
- 지분법자본변동	1,081,582	74,963
- 매도가능증권평가손실 (법인세효과:9,717천원)	(34,452)	-
포괄손익	3,744,691	10,095,129

## 21. 보험가입자산

대차대조표일 현재 당사의 유형자산 등에 대한 보험가입내역은 다음과 같습니다.

보험종류	부보자산	가입처	보험수익자
자동차보험	차량운반구	삼성화재(주)	당사

상기 보험 이외에 당사는 임원배상책임보험 및 상해보험 등에 가입하고 있습니다. 한편, 당사는 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험 등을 가입하고 있습니다.

## 22. 지급보증

대차대조표일 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.  
(단위: 천원)

제공자	보증일	보증금액	보증내용
하나은행	2006.07.04	490,000	계약이행보증

당사는 세운상가 4구역 도시환경정비사업의 시행자인 종로구청장과 본건 사업의 추진을 위한 시행업무대행계약을 체결하였습니다. 한편, 동 계약에 의거 업무대행에 관한 이행채무를 담보하기 위하여 (주)하나은행을 보증인으로 하는 계약이행보증서를 종로구청장에게 제출하였으며, 동 계약이행보증을 위해 피보증인인 당사는 보증인인 (주)하나은행에 대하여 단기금융상품(정기예금) 490백만원을 담보(질권)로 제공하였습니다(주석 3, 23 참조).



## 23. 우발채무

### (1) 업무수탁자 지위 관련 소송

당기말 현재 회사가 국내에서 원고로 계류중인 소송사건은 12건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 피고로 계류중인 소송사건은 104건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양보증금 반환청구 등과 관련된 소송입니다. 또한, 회사는 업무수탁자 지위와 관련된채권보전에 관한 사항(신청사건 등)을 상기 소송과는 별도로 관리하고 있습니다. 대차대조표일 현재 동 소송사건 등의 최종결과는 예측할 수 없으며, 회사의 경영진은 상기의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건 등이므로 상기의 소송 등 결과가 회사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

### (2) 계류 중인 소송사건

1) 당사는 근로복지공단을 피고로 하여 산업재해보상보험료율 적용대상 업종분류변경으로 인한 차액보험료 및 가산금 등 부과처분의 취소를 구하기 위해 2006년 11월 22일 서울행정법원에 행정소송(2006구단11241)을 제기하였습니다. 1심패소(2008년8월24일)후 항소심(2008루30160)이 진행중이며 당기말 현재 동 재판의 결과는 예측할 수 없습니다.

2) 당사는 2007년 5월 16일 담보신탁업무 수행 중 원고(우선수익자)로부터 부동산 보존 및 관리에 관한 사항 등과 관련하여 손해배상(1,000백만원 및 연 20% 지연손해금)청구의 건으로 피소되었습니다. 당기말 현재 1심(2007가합41534) 승소 후 2심(2008나105661)이 진행중이며, 동 재판의 결과는 예측할 수 없습니다.

3) 당사는 세운상가 4구역 도시환경정비사업의 시행자인 종로구청장 등을 피고로 본건사업의 당사자지위를 확인하고 손해배상(980백만원)을 청구하기 위해 2008년 10월 17일 서울중앙지방법원에 민사소송(2008가합102160)을 제기하였습니다. 당기말현재 동 재판의 결과는 예측할 수 없습니다(주석 3, 22 참조)

#### 24. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당사의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
급여	7,920,506	7,099,893
퇴직급여	761,061	992,642
복리후생비	2,184,965	2,630,331
임차료	55,168	98,889
감가상각비	484,171	593,113
세금과공과	796,975	864,149
합계	12,202,846	12,279,017

#### 25. 재무제표의 사실상 확정된 날과 승인기관

당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2009년 2월 26일에 당사의 이사회에서 최종 승인되었습니다.

#### 26. 중요한 회계정책 판단근거 및 미래에 관한 중요한 가정·측정상의 불확실성에 대한 정보

당사의 경영자는 재무제표 작성시 보고일 현재 수익, 비용, 자산 및 부채에 대한 장부금액과 우발부채에 대한 주식공시사항에 영향을 미칠 수 있는 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 그러나 이러한 추정 및 가정의 불확실성은 향후 영향을 받을 자산 및 부채의 장부금액에 중요한 조정을 유발할 수 있습니다.