

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

반기연결재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 19 기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 18 기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

서현회계법인

목 차

페이지

반기연결재무제표에 대한 검토보고서	1
(첨부) 반기연결재무제표	
• 반기연결재무상태표	4
• 반기연결포괄손익계산서	6
• 반기연결자본변동표	9
• 반기연결현금흐름표	10
• 주석	13

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 무궁화신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업의 요약반기연결재무제표를 검토 하였습니다. 동 반기연결재무제표는 2021년 6월 30일 현재의 반기연결재무상태표, 2021년과 2020년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 반기연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 반기연결자본변동표 및 반기연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기연결재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기연결재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 아니합니다.

검토의견

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

기타사항

본인은 2020년 12월 31일 현재의 연결재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2021년 3월 12일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2020년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

대표이사

배홍기



2021년 8월 17일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

제 19 기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 18 기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

"첨부된 반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 무궁화신탁 대표이사 권준명

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 포스코타워 역삼 22~24층
(전 화) 02-3456-0000

반기연결재무상태표

제19기 반기 2021년 6월 30일 현재

제18기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

(단위: 원)

과목	주석	제19(당) 반기말		제18(전)기말	
자산					
현금및예치금	4, 5, 23		84,594,832,297		115,042,061,846
현금및현금성자산		55,959,744,974		93,885,569,150	
예치금		28,635,087,323		21,156,492,696	
유가증권			48,462,973,506		36,906,415,233
당기손익-공정가치측정금융자산	4, 6, 23	17,197,259,383		10,659,226,675	
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	4, 6, 23	61,340,000		44,650,000	
관계기업및공동기업투자주식	7	31,204,374,123		26,202,538,558	
대출채권	4, 8, 9, 23		118,994,062,248		63,410,777,982
대여금		5,495,039,564		2,534,912,173	
대여금대손충당금		(10,100,791)		(10,898,243)	
대지금		-		537,050,527	
대지금대손충당금		-		(2,685,253)	
신탁계정대		122,443,240,669		65,753,322,237	
신탁계정대대손충당금		(8,934,117,194)		(5,400,923,459)	
유형자산	10		16,233,204,396		17,421,852,640
비품		6,675,922,801		6,190,083,696	
감가상각누계액		(3,472,198,480)		(2,762,155,870)	
차량운반구		16,198,570		16,198,570	
감가상각누계액		(16,198,570)		(15,523,629)	
사용권자산	12	20,135,919,652		19,126,853,055	
감가상각누계액		(7,106,439,577)		(5,133,603,182)	
기타자산			89,411,670,811		72,357,971,457
미수수료	4, 9, 23	10,262,144,190		8,375,486,033	
대손충당금	4, 9	(706,826,728)		(328,373,649)	
미수이자	4, 9, 23	2,226,572,077		2,043,890,794	
대손충당금	4, 9	(128,385,350)		(144,438,187)	
미수금	4, 9, 23	27,942,044,616		2,754,893,929	
대손충당금	4, 9	(7,970,491,945)		(1,033,190,929)	
파생상품자산	4, 14, 23	140,533,770		-	
보증금	4, 23	7,907,465,300		6,321,070,100	
현재가치할인차금	4	(313,221,108)		(357,482,491)	
무형자산	11, 25	38,622,757,980		38,587,442,611	
신탁공탁금	4	2,500,000		2,500,000	
선급금		10,548,835,624		15,401,533,327	
선급비용		471,109,378		369,772,386	
이연법인세자산		406,633,007		364,867,533	
자산 총계			357,696,743,258		305,139,079,158
부채					
차입부채	4, 13, 23, 24		109,233,292,295		104,129,956,760
단기차입금		52,300,000,000		34,000,000,000	

과목	주석	제19(당)반기말	제18(전)기말
유동성장기차입금		5,750,000,006	2,499,999,996
장기차입금		20,672,510,004	38,621,868,344
전환사채		30,510,782,285	29,008,088,420
기타부채		89,223,712,032	64,091,849,361
파생상품부채		23,174,181	1,700,844,571
미지급금	4, 23	22,349,376,214	2,749,271,193
미지급비용	4, 23	690,180,145	1,163,740,063
선수금		41,908,003,514	31,047,017,172
제세금예수금		2,250,548,970	2,083,643,311
기타예수금		2,499,127,237	4,073,217,263
당기법인세부채		3,750,343,045	4,892,560,848
복구충당부채		1,238,097,979	1,236,304,267
현재가치할인차금		(83,090,423)	(100,852,421)
리스부채	4, 12, 23, 24	12,615,052,696	13,295,657,420
이연법인세부채		1,850,629,674	1,934,317,674
부채 총계		198,457,004,327	168,221,806,121
자본			
지배기업소유주지분		149,433,497,617	136,387,216,801
자본금	17	13,981,815,000	13,981,815,000
보통주자본금		10,590,000,000	10,590,000,000
우선주자본금		3,391,815,000	3,391,815,000
자본잉여금		51,719,481,487	35,695,015,350
주식발행초과금		35,695,015,350	35,695,015,350
기타자본잉여금		16,024,466,137	-
기타포괄손익누계액		1,096,476,707	32,401,459
지분법자본변동	7	1,091,138,387	40,081,339
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손익	6	5,338,320	(7,679,880)
이익잉여금		82,635,724,423	86,677,984,992
이익준비금		2,675,645,892	1,812,602,946
신탁사업준비금		10,431,000,000	7,358,000,000
임의적립금		1,000,000,000	1,000,000,000
대손준비금		13,256,466,736	2,758,678,962
미처분이익잉여금		55,272,611,795	73,748,703,084
비지배지분		9,806,241,314	530,056,236
자본 총계		159,239,738,931	136,917,273,037
부채와 자본 총계		357,696,743,258	305,139,079,158

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

반기연결포괄손익계산서

제19기 반기 2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지

제18기 반기 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

(단위: 원)

과목	주식	제19(당) 반기		제18(전) 반기	
		3개월	누적	3개월	누적
영업수익		40,440,476,714	76,064,917,240	29,214,384,062	50,251,035,825
수수료수익	19	38,860,493,177	72,243,827,887	27,545,130,111	46,397,237,248
신탁보수		23,562,672,016	43,539,214,261	18,261,437,802	32,702,450,003
대리사무보수		5,044,314,554	8,708,205,914	3,694,336,414	7,072,991,238
자산관리수수료		268,645,047	952,251,153	130,054,438	165,391,869
집합투자기구운용보수		3,208,665,118	8,780,089,033	2,099,958,199	2,802,322,964
기타보수		6,776,196,442	10,264,067,526	3,359,343,258	3,654,081,174
이자수익		1,213,476,096	2,174,377,671	921,460,511	1,718,675,992
예금이자		198,461,640	322,219,074	205,779,755	333,955,996
신탁계정대이자		908,837,066	1,457,816,891	685,598,909	1,331,053,014
기타이자		106,177,390	394,341,706	30,081,847	53,666,982
유가증권평가및처분이익		44,900,490	88,200,644	(29,770,752)	200,130,682
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	6	64,062	66,795	-	761,434
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	6	44,836,428	88,133,849	(29,770,752)	199,369,248
파생상품평가및처분이익		(22,285,889)	735,304,160	(200,347,412)	228,112,054
파생상품자산거래이익	14	-	570,389,085	-	-
파생상품자산평가이익	14	(22,285,889)	164,915,075	(200,347,412)	228,112,054
대출채권평가및처분이익		3,455,220	123,818,082	744,787,383	775,175,638
대손충당금환입	9	3,455,220	123,818,082	744,787,383	775,175,638
외환거래이익		34,835,389	39,610,135	586,806	196,578,869
외환차익		443,686	4,512,398	657,951	196,578,869
외화환산이익		34,391,703	35,097,737	(71,145)	-
기타의영업수익		305,602,231	659,778,661	232,537,415	735,125,342
배당금수익		8,614,613	10,340,640	-	-
분배금수익		13,713,035	23,379,939	10,624,870	19,358,640
기타대손충당금환입	9	283,161,837	405,183,339	221,264,723	715,091,962
기타의영업수익		112,746	220,874,743	647,822	674,740
영업비용		46,697,978,292	71,807,553,193	20,950,367,351	38,177,228,161
수수료비용		(150,027,920)	59,742,947	12,332,358	16,447,197
투자자문수수료		26,290,638	51,871,107	12,150,676	16,265,515
운용위탁수수료		110,335	1,092,378	-	-
기타수수료비용		(176,428,893)	6,779,462	181,682	181,682
유가증권평가및처분손실		201,259,433	202,121,954	(126,115,453)	33,294,548
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	6	1,894	5,151	12,385,354	20,488,519
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	6	201,257,539	202,116,803	(138,500,807)	12,806,029
당기손익-공정가치측정금융부채관련손실		11,357,809	23,259,814	7,471,718	25,894,888
파생상품평가손실	14	11,357,809	23,259,814	(2,133,472)	8,423,482
파생상품거래손실	14	-	-	9,605,190	17,471,406
이자비용		1,470,401,899	2,815,622,806	1,476,232,005	2,416,329,412
차입금이자		700,405,835	1,287,814,993	743,494,515	1,191,897,231
사채이자		597,460,598	1,180,094,278	600,451,868	1,017,326,081

과	목	주석	제19(당) 반기		제18(전) 반기	
			3개월	누적	3개월	누적
기타이자		12	172,535,466	347,713,535	132,285,622	207,106,100
대출채권평가및처분손실			3,025,706,638	3,653,933,529	(367,328,971)	102,693,648
대손상각비		9	3,025,706,638	3,653,933,529	(367,328,971)	102,693,648
외환거래손실			(58,537,631)	724,519,358	(362,073,029)	396,983,164
외환차손			9	73,373	-	99,055
외화환산손실			(58,537,640)	724,445,985	(362,073,029)	396,884,109
판매비와관리비			34,727,651,650	56,518,972,605	20,064,337,146	34,743,831,112
급여			22,098,325,212	34,173,679,105	12,327,772,800	19,540,273,956
퇴직급여		15	1,271,734,129	2,299,185,017	927,520,739	1,670,963,697
복리후생비			2,488,272,032	4,451,471,790	1,447,981,175	2,599,898,989
전산운영비			46,101,242	96,396,475	55,071,170	117,857,550
임차료			349,553,256	720,832,200	209,775,220	336,021,589
지급수수료			3,176,597,363	4,630,361,944	1,352,210,779	3,505,519,327
업무위탁수수료			30,654,608	61,848,198	21,586,336	28,190,871
접대비			1,732,520,597	3,120,881,926	1,150,239,669	2,183,291,058
광고선전비			218,611,787	286,018,897	33,350,000	88,350,000
감가상각비			1,500,616,731	2,951,858,118	1,064,862,479	1,796,934,165
무형자산상각비			245,316,575	477,937,878	229,253,598	331,798,004
연수비			2,216,820	15,018,300	4,521,040	13,975,579
세금과공과			583,758,942	1,159,801,044	378,535,708	849,264,649
등기소송비및광고비			48,206,045	89,897,645	33,113,098	69,745,678
회의비			3,946,700	6,063,100	829,000	913,000
인쇄비			21,621,295	59,643,761	16,796,446	23,819,248
여비교통비			193,199,382	358,308,766	86,918,692	222,613,404
차량유지비			112,273,898	198,621,909	75,241,293	125,153,143
소모품비			76,775,151	151,540,362	74,453,155	125,339,739
보험료			(41,636,086)	91,979,732	18,626,390	19,703,290
행사비			2,678,745	3,231,745	73,865,817	206,020,067
기타			566,307,226	1,114,394,693	481,812,542	888,184,109
기타의영업비용			7,470,166,414	7,809,380,180	245,511,577	441,754,192
기타대손상각비		9	7,470,166,414	7,704,480,180	245,511,577	441,754,192
기타의영업비용			-	104,900,000	-	-
영업이익(손실)			(6,257,501,578)	4,257,364,047	8,264,016,711	12,073,807,664
영업외수익			2,117,120,882	4,303,421,005	35,498,900	11,202,288,258
지분법이익		7	801,570,753	2,864,532,727	20,913,852	3,856,914,463
관계기업및공동기업투자주식처분이익		7	1,270,925,845	1,270,925,845	11,929,947	7,318,937,818
유형자산처분이익		10	3,221,259	3,517,750	245,736	504,923
기타수익			41,403,025	164,444,683	2,409,365	25,931,054
영업외비용			(220,559,207)	232,022,663	151,868,770	407,318,945
기부금			(347,000,000)	53,000,000	-	250,000,000
지분법손실		7	74,924,477	121,328,081	101,064,234	101,064,234
유형자산처분손실			2,381,459	8,190,836	50,804,536	56,254,711
기타비용			49,134,857	49,503,746	-	-
법인세비용차감전순이익(손실)			(3,919,821,489)	8,328,762,389	8,147,646,841	22,868,776,977
법인세비용		16	1,156,437,565	3,730,042,453	2,026,180,131	3,820,271,204
반기순이익(손실)			(5,076,259,054)	4,598,719,936	6,121,466,710	19,048,505,773
지배기업소유주지분			(5,082,372,957)	4,588,168,894	6,131,371,571	19,058,410,634

과	목	주석	제19(당) 반기		제18(전) 반기	
			3개월	누적	3개월	누적
비지배자분순이익			6,113,903	10,551,042	(9,904,861)	(9,904,861)
기타포괄손익			968,025,248	1,064,075,248	40,595,788	(20,876,762)
당기손익으로 재분류되지 않는 항목			13,018,200	13,018,200	42,500,000	5,000,000
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가이익	6		13,018,200	13,018,200	42,500,000	5,000,000
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목			955,007,048	1,051,057,048	(1,904,212)	(25,876,762)
지분법자본변동	7		955,007,048	1,051,057,048	(1,904,212)	(25,876,762)
총포괄손익			(4,108,233,806)	5,662,795,184	6,162,062,498	19,027,629,011
지배기업 소유주지분			(4,114,347,709)	5,652,244,142	6,171,967,359	19,037,533,872
비지배자분			6,113,903	10,551,042	(9,904,861)	(9,904,861)
주당이익	18					
기본주당이익(손실)			(2,038)	1,200	1,990	6,414
희석주당이익(손실)			(2,038)	1,200	1,605	5,709

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

반기연결자본변동표

제19기 반기 2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지

제18기 반기 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	비지배지분	총 계
2020. 1. 1.(전기초)	13,981,815,000	35,695,015,350	6,848,961	61,568,456,669	-	111,252,135,980
배당	-	-	-	(6,406,529,463)	-	(6,406,529,463)
연결범위의 변동	-	-	-	-	430,000,000	430,000,000
반기순이익	-	-	-	19,058,410,634	(9,904,861)	19,048,505,773
지분법자본변동	-	-	(25,876,762)	-	-	(25,876,762)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산평가이익	-	-	5,000,000	-	-	5,000,000
2020. 6.30.(전반기말)	13,981,815,000	35,695,015,350	(14,027,801)	74,220,337,840	420,095,139	124,303,235,528
2021. 1. 1.(당기초)	13,981,815,000	35,695,015,350	32,401,459	86,677,984,992	530,056,236	136,917,273,037
배당	-	-	-	(8,630,429,463)	(8,899,827)	(8,639,329,290)
연결범위의 변동	-	16,024,466,137	-	-	9,274,533,863	25,299,000,000
반기순이익	-	-	-	4,588,168,894	10,551,042	4,598,719,936
지분법자본변동	-	-	1,051,057,048	-	-	1,051,057,048
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산평가이익	-	-	13,018,200	-	-	13,018,200
2021. 6.30.(당반기말)	13,981,815,000	51,719,481,487	1,096,476,707	82,635,724,423	9,806,241,314	159,239,738,931

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

반기연결 현금흐름표

제19 기 반기 2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지

제18 기 반기 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

(단위: 원)

과목	제19(당) 반기		제18(전) 반기	
영업활동으로 인한 현금흐름		(38,112,321,425)		(3,768,688,887)
법인세비용차감전순이익	8,328,762,389		22,868,776,977	
조정	11,838,000,928		(9,129,479,959)	
대손상각비	11,358,413,709		544,447,840	
대손충당금환입	(529,001,421)		(1,490,267,600)	
감가상각비	2,951,858,118		1,796,934,165	
무형자산상각비	477,937,878		331,798,004	
이자수익	(2,174,377,670)		(1,717,542,924)	
이자비용	2,815,622,806		2,416,329,412	
공정가치측정금융자산 처분이익	(66,795)		(761,434)	
공정가치측정금융자산 평가이익	(88,133,849)		(199,369,248)	
공정가치측정금융자산 처분손실	5,151		20,488,519	
공정가치측정금융자산 평가손실	202,116,803		12,806,029	
관계기업 및 공동기업투자주식의 처분이익	(1,268,269,134)		(7,318,937,818)	
파생상품평가이익	(164,915,075)		(228,112,054)	
파생상품평가손실	23,259,814		8,423,482	
파생상품거래이익	(570,389,085)		-	
지분법이익	(2,861,876,016)		(3,856,914,463)	
지분법손실	121,328,081		101,064,234	
유형자산처분이익	(3,517,750)		(504,923)	
유형자산처분손실	8,190,836		56,254,711	
외화환산이익	(35,097,737)		-	
외화환산손실	724,445,985		396,884,109	
배당금수익	(33,720,579)		-	
지급수수료	895,000,000		-	
기타수익	(10,813,142)		(2,500,000)	
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(54,098,722,766)		(16,566,587,888)	
대여금의 감소(증가)	(2,960,127,391)		(3,970,000,000)	
대지금의 감소(증가)	-		(38,807,210)	
미수수료의 감소(증가)	(1,889,658,157)		(912,807,561)	
미수이자 감소(증가)	36,403,239		11,020,762	
미수금의 감소(증가)	(20,187,150,687)		1,795,043,911	
신탁계정대의 감소(증가)	(55,796,898,923)		(18,558,216,628)	
선금금의 감소(증가)	(338,512,297)		56,022,230	
선급비용의 감소(증가)	(88,948,553)		(73,079,306)	
미지급금의 증가(감소)	19,294,326,806		(915,543,124)	

과목	제19(당) 반기		제18(전) 반기	
미지급비용의 증가(감소)	(571,099,768)		667,891,546	
선수금의 증가(감소)	9,860,986,342		3,929,711,788	
예수금의 증가(감소)	(1,407,184,367)		1,442,175,704	
기타자산의 감소(증가)	(159,076,127)		-	
기타부채의 증가(감소)	108,217,117		-	
이자의 수취	1,942,200,056		1,442,519,614	
배당금의 수취	33,720,579		-	
이자의 지급	(1,301,335,227)		(775,649,871)	
법인세 부담액	(4,854,947,384)		(1,608,267,760)	
투자활동으로 인한 현금흐름		8,734,961,202		(8,346,046,840)
투자활동으로 인한 현금유입액	56,180,215,211		49,680,794,499	
공정가치측정금융자산의 처분	5,762,039,942		349,565,175	
관계기업 및 공동기업투자주식의 처분	23,551,649,469		44,685,255,024	
종속기업투자주식의 처분	23,996,525,800		-	
보증금의 감소	-		4,215,488,000	
유형자산의 처분	-		486,300	
기타보증금의 감소	1,570,000,000		-	
선수금의 증가	1,000,000,000		-	
연결범위변동으로 인한 현금의 증가	300,000,000		430,000,000	
투자활동으로 인한 현금유출액	(47,445,254,009)		(58,026,841,339)	
예치금의 증가	7,478,594,627		-	
공정가치측정금융자산의 취득	12,413,993,960		5,388,348,890	
관계기업 및 공동기업투자주식의 취득	23,502,844,206		2,472,500,000	
연결범위변동으로 인한 현금의 감소	-		39,869,852,968	
유형자산의 취득	507,835,169		1,618,852,571	
무형자산의 취득	368,943,247		94,841,910	
보증금의 증가	3,173,042,800		2,082,445,000	
선금금의 증가	-		6,500,000,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		(8,548,668,711)		36,301,405,429
재무활동으로 인한 현금유입액	66,007,174,818		139,692,360,000	
단기차입금의 차입	65,874,906,018		90,600,000,000	
장기차입금의 차입	-		20,000,000,000	
전환사채의 발행	-		29,092,360,000	
임대보증금의 증가	132,268,800		-	
재무활동으로 인한 현금유출액	(74,555,843,529)		(103,390,954,571)	
단기차입금의 상환	40,500,000,000		94,600,000,000	
장기차입금의 상환	20,416,666,666		750,000,000	
유동성장기차입금의 상환	1,666,666,664		499,999,998	
리스부채의 감소	2,234,152,909		1,134,425,110	
임대보증금의 감소	16,128,000		-	
당기손익공정가치측정금융부채의 상환	1,082,900,000		-	

과목	제19(당) 반기		제18(전) 반기	
	배당금 지급			
현금및현금성자산의 증감	8,639,329,290	(37,926,028,934)	6,406,529,463	24,186,669,702
기초 현금및현금성자산		93,885,569,150		79,384,811,543
현금및현금성자산의 환율변동으로 인한 효과		204,758		-
반기말 현금및현금성자산		55,959,744,974		103,571,481,245

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

주석

제19기 반기 2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지

제18기 반기 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁과 그 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

주식회사 무궁화신탁(이하 "지배기업 또는 당사"라 함)과 연결대상 종속기업(이하 통칭하여 "연결실체"라 함)의 개요는 다음과 같습니다.

1.1 지배기업의 개요

당사는 2003년 10월 1일에 설립되었으며, 2009년 8월 26일에 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률"에 따라 금융감독원으로부터 금융투자업 본인가를 승인받아 신탁 및 부수업무를 주요 영업으로 하고 있습니다. 보고기간말 현재 당사는 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 포스코타워 역삼에 본점을 두고 있습니다.

1.2 종속기업의 개요

(1) 종속기업 현황

당반기말 현재 당사의 연결대상 종속기업 현황은 다음과 같습니다.

종속기업	소재지	지배지분율		연차 결산월	업종
		당반기말	전기말		
현대자산운용(주)	한국	75%	100%	12월	집합투자업
현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호	한국	90%	90%	12월	투자업

연결실체는 무궁화성장1호 사모투자합자회사의 의결권 있는 지분 98.00%를 보유하고 있으나, 유한책임사원으로서 업무집행사원 겸 무한책임사원이 존재하고, 주요활동 지시를 위해 사원 전원의 찬성이 필요하는 등 각 투자자가 피투자자를 집합적으로

지배하므로, 개별적으로는 피투자자를 지배하지 못하는 것으로 판단하여, 무궁화성장1호 사모투자합자회사는 연결대상 종속기업에서 제외하였습니다.

(2) 종속기업의 재무정보 요약

당반기말 현재 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
피투자회사	자산총액	부채총액	영업수익	반기순손익	총포괄손익
현대자산운용(주)	51,119,084	15,220,949	19,721,412	1,451,390	1,451,390
현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호	8,320,132	3,061	312,097	105,510	105,510

2. 중요한 회계정책

2.1 연결재무제표 작성기준

연결실체의 2021년 6월 30일로 종료하는 6개월 보고기간에 대한 요약반기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 요약반기연결재무제표는 보고기간말인 2021년 6월 30일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2021년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

2.1.1 연결실체가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

연결실체는 2021년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 해당 기준서의 개정이 반기연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제1104호 '보험계약' 및 제1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁(2단계 개정)

이자율지표개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표대체시

장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표대체가 발생한 경우에도 중단없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 반기연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.1.2 연결실체가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 동 개정으로 인해 반기연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 동 개정으로 인해 반기연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계

약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 동 개정으로 인해 반기연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 동 개정으로 인해 반기연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택' : 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스' : 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' : 공정가치 측정

(5) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 동 개정으로 인해 반기연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.2 회계정책

요약반기연결재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주식 2.1.1에서 설명하는 제·개정 기준서의 적용으로 인한 변경 및 아래 문단에서 설명하는 사항을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성에 적용된 회계정책이나 계산방법과 동일합니다.

2.2.1 법인세비용

당반기의 법인세비용은 전체 회계연도에 대해서 예상되는 최선의 가중평균연간법인세율, 즉 추정평균연간유효법인세율을 당반기의 세전이익에 적용하여 계산합니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

연결실체는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

연결실체는 사업위험에 대한 익스포저를 검토하였으나 당반기말 현재 연결실체의 재무실적이나 재무상태에 영향을 미칠 수 있는 위험은 식별되지 않았습니다. 연결실체는 기존 차입금의 약정사항을 충족할 수 있도록 충분한 자금여력을 보유하고 있으며, 영업활동과 지속적인 투자를 뒷받침할 충분한 운전자본 및 자금조달약정을 통한 미사용 자금한도를 보유하고 있습니다.

요약반기연결재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 법인세비용을 결정하는데 사용된 추정의 방법을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성에 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 범주별 금융상품

보고기간 말 현재 범주별 금융상품내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융자산

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측 정 금융자산	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	84,594,832	-	-	84,594,832
대출채권	118,994,062	-	-	118,994,062
미수금 등	31,625,057	-	-	31,625,057
공정가치측정 금융자산	-	17,197,259	61,340	17,258,599
파생상품자산	-	140,534	-	140,534
보증금 등	7,596,744	-	-	7,596,744
합계	242,810,695	17,337,793	61,340	260,209,828

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	115,042,062	-	-	115,042,062
대출채권	63,410,778	-	-	63,410,778
미수금 등	11,668,268	-	-	11,668,268
공정가치측정 금융자산	-	10,659,227	44,650	10,703,877
보증금 등	5,966,088	-	-	5,966,088
합계	196,087,196	10,659,227	44,650	206,791,073

(2) 금융부채

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치 측정 금융부채	상각후원가측정 금융부채	합 계
공정가치측정 금융부채	23,174	-	23,174
미지급금	-	22,349,376	22,349,376
미지급비용	-	690,180	690,180
차입부채	-	78,722,510	78,722,510
전환사채	-	30,510,782	30,510,782
리스부채	-	12,615,053	12,615,053
합계	23,174	144,887,901	144,911,075

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치 측정 금융부채	상각후원가측정 금융부채	합 계
공정가치측정 금융부채	1,700,845	-	1,700,845
미지급금	-	2,749,271	2,749,271
미지급비용	-	1,163,740	1,163,740
차입부채	-	75,121,868	75,121,868
전환사채	-	29,008,088	29,008,088
리스부채	-	13,295,657	13,295,657
합계	1,700,845	121,338,624	123,039,469

5. 현금및예치금

보고기간 말 현재 현금및현금성자산과 예치금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, %)

계정과목	구 분	연이자율	당반기말	전기말
현금및 현금성자산	보통예금	0.10	39,024,765	80,396,462
	MMDA	0.10~0.30	7,916,609	3,336,089
	정기예금(*1)	0.3~1.25	5,004,875	7,017,947
	기타	0.65~1.54	4,013,496	3,135,071
	소 계		55,959,745	93,885,569
예치금(*2)	장기성 예금	1.70~2.35	25,231,087	21,154,493
	특정예금	-	3,404,000	2,000
	소 계		28,635,087	21,156,493
합 계			84,594,832	115,042,062

(*1) 현금및현금성자산은 취득일 현재 만기가 3개월 이내에 도래하는 정기예금을 포함하고 있습니다.

(*2) 예치금 중 3,404,000천원은 에스크로 및 당좌개설보증금으로 사용제한되어 있습니다.

6. 공정가치측정 금융자산

(1) 보고기간 중 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기		전반기	
	당기손익	기타포괄손익	당기손익	기타포괄손익
기초금액	10,659,227	44,650	9,381,525	371,996
취득금액	12,413,993	-	5,388,349	-
처분금액	(5,761,978)	-	(354,342)	-
계정대체	-	-	-	-
평가이익(손실)	(113,983)	16,690	186,563	5,000
기말금액	17,197,259	61,340	14,602,095	376,996

(2) 보고기간 말 현재 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

계정과목	구 분	내 역	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익- 공정가치측정금융자산	출자금	신탁사업 PFV 관련 출자금	0.1~16.67	10,955,715	10,905,715
	집합투자 증권	현대메자닌 전문투자형 사모투자신탁 2호	-	100,000	102,140
		수익증권 총괄_현대자산운용	-	4,263,906	4,263,906
	환매조건부채권	-		200,000	200,000
	회사채	-		1,700,000	1,725,498
	소계			17,219,621	17,197,259
기타포괄손익- 공정가치측정금융자산	주식	한국포스증권(주)	0.12	100,000	34,650
		개봉현대알이유한회사	-	10,000	26,690
	소계			110,000	61,340
합계				17,329,621	17,258,599

<전기말>

(단위: 천원)

계정과목	구 분	내 역	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익- 공정가치측정금융자산	출자금	신탁사업 PFV 관련 출자금	0.1~16.67	9,125,715	9,075,715
	집합투자 증권	현대메자닌 전문투자형 사모투자신탁 2호	-	100,000	106,149
		수익증권 총괄_현대자산운용	-	1,468,471	1,477,363
	소계				10,694,186
기타포괄손익- 공정가치측정금융자산	주식	한국포스증권(주)		100,000	44,650
	소계			100,000	44,650
합계				10,794,186	10,703,877

연결실체는 신탁영업활동을 위해 일부 신탁계약 관련 회사의 설립출자(PFV)에 참여하고 있습니다. 이러한 PFV 관련 출자금으로 인한 금융자산은 활성거래시장이 존재하지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다. 해당 출자금에 대해서는 질권이 설정되어 있습니다.

7. 관계기업 및 공동기업투자주식

(1) 보고기간 말 현재 관계기업 및 공동기업투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
무궁화성장1호사모투자합자회사(*1)	98.00	19,600,000,000	19,600,000	20,172,152
(주)케이리츠투자운용(*2)	3.47	121,486	640,895	844,832
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	40.00	1,680,000,000	234,311	1,508,718
현대로지스코아 북천안몰류센터전문투자형사모 부동산투자신탁1호	31.40	3,200,000,000	3,200,000	3,195,461
현대에이스전문투자형사모투자신탁1호	21.43	600,000,000	600,000	590,334
카리스어드바이저코리아(유)	50.00	500,000	5,000,000	4,892,877
합계			29,275,206	31,204,374

<전기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
엔피성장제5호사모투자합자회사 (*1)	96.81	12,150,000,000	12,150,000	18,418,486
케이리츠투자운용 (*2)	3.47	121,486	640,895	785,069
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	43.62	1,880,000,000	1,880,000	1,787,094
현대안다인컴트리리츠부동산투자신탁1호	20.56	200,000,000	200,000	211,890
카리스어드바이저코리아(유)	50.00	500,000	5,000,000	5,000,000
합계			19,870,895	26,202,539

(*1) 연결실체는 유한책임사원으로서 각 사모투자합자회사에 대해 과반을 초과하는 지분율을 보유하고 있으나, 업무집행사원 겸 무한책임사원이 존재하고, 주요활동 지시를 위해 사원 전원의 찬성이 필요하는 등 각 투자자가 피투자자를 집합적으로 지배하므로, 개별적으로는 피투자자를 지배하지 못하는 것으로 판단하였으며, 다만, 유의적인 영향력을 보유한다고 판단하여 공동기업에 대한 투자로서 투자지분을 회계처리하고 있습니다.

(*2) 연결실체는 무궁화성장1호사모투자합자회사를 통한 케이리츠투자운용 간접투자 이외에 3.47%의 지분을 추가로 직접투자하여 해당 지분을 합산하여 지분법을 적용하여 평가하고 있습니다.

(2) 보고기간 중 관계기업 및 공동기업투자주식의 주요 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초장부가액	26,202,539	46,159,228
취득	23,502,844	2,472,500
처분	(23,563,539)	(37,366,317)
지분법손익	2,743,205	3,755,850
기타변동액	2,319,325	(25,877)
기말장부가액	31,204,374	14,995,384

(3) 보고기간종료일 현재 관계기업 및 공동기업투자주식의 재무정보금액을 관계기업 및 공동기업에 대한 지분의 장부금액으로 조정 한 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	취득원가	반기말 순자산	순자산 지분가액	장부가액	차이금액	차이 원인
(주)케이리츠투자운용	한국	3.47	640,895	29,487,064	1,023,201	844,832	(178,369)	(주1)
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	한국	40.00	234,311	499,558	199,823	1,508,718	1,308,895	
현대로지스코아 북천안물류센터전문투자형사모부동산투자신탁1호	한국	31.37	3,200,000	10,185,530	3,195,201	3,195,461	260	
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	한국	98.00	19,600,000	19,932,112	19,533,470	20,172,152	638,682	
현대에이스전문투자형사모투자신탁1호	한국	21.43	600,000	2,756,347	590,646	590,334	(312)	
카리스어드바이저코리아(유)	한국	50.00	5,000,000	9,498,545	4,749,273	4,892,877	143,605	
합계			29,275,206	72,359,156	29,291,614	31,204,374	1,912,761	

(주1) 취득시 발생한 투자제거차액 및 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	취득원가	기말 순자산	순자산 지분가액	장부가액	차이금액	차이 원인
엔피성장제5호사모투자합자회사	한국	96.81	12,150,000	12,211,553	11,822,004	18,418,486	6,596,482	(주1)
케이리츠투자운용	한국	3.47	640,895	26,189,318	908,769	785,069	(123,700)	(주2)
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	한국	43.62	1,880,000	4,076,033	1,777,965	1,787,094	9,128	
현대안다인컴트리지츠부동산투자신탁1호	한국	20.56	200,000	992,844	204,129	211,890	7,761	
카리스어드바이저코리아(유)	한국	50.00	5,000,000	9,844,677	4,922,338	5,000,000	77,662	(주2)
합계			19,870,895	53,314,425	19,635,205	26,202,539	6,567,333	

(주1) 엔피성장제5호 사모투자합자회사의 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

(주2) 취득시 발생한 투자제거차액 및 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

(4) 보고기간종료일 현재 관계기업 및 공동기업의 주요 재무현황은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	당기순손익	기타포괄손익	총포괄손익
쥬케이리츠투자운용	18,619,539	15,109,151	7,421,891	117,480	25,819,481	10,325,733	8,939,317	-	8,939,317
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	2,052,002	-	7,761	-	32,175	(233,967)	(233,967)	-	(233,967)
현대모지스코아 북천안물류센터전문투자형사모부동산투자신탁1호	33,859	460,964	19,692	-	51,736	17,043	17,043	-	17,043
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	19,962,847	-	30,735	-	167	(13,291)	(13,291)	-	(13,291)
현대에이스전문투자형사모투자신탁1호	2,756,347	-	-	-	347	(43,653)	(43,653)	-	(43,653)
카리스어드바이저코리아(유)	10,564,391	7,022,100	87,946	8,000,000	215,366	(92,416)	(238,051)	-	(238,051)

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	당기순손익	기타포괄손익	총포괄손익
엔피성장제5호 사모투자합자회사	158,367	12,053,194	9	-	4,121	(164,018)	(164,018)	-	(164,018)
쥬케이리츠투자운용	18,619,539	15,109,151	7,421,891	117,480	25,819,481	10,325,733	8,939,317	-	8,939,317
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	2,052,002	-	7,761	-	32,175	(233,967)	(233,967)	-	(233,967)
현대안다인컴트리지츠부동산투자신탁1호	25,402	972,143	4,701	-	51,007	51,007	51,007	-	51,007
카리스어드바이저코리아(유)	10,804,489	7,056,545	16,357	8,000,000	224,518	(50,178)	(154,314)	-	(154,314)

8. 대출채권

보고기간 말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당반기말	전기말
대여금	5,495,040	2,534,912
대손충당금	(10,101)	(10,898)
대지급금(*1)	—	537,051
대손충당금	—	(2,685)
신탁계정대(*2)	122,443,241	65,753,322
대손충당금	(8,934,117)	(5,400,923)
합 계	118,994,063	63,410,779

(*1) 연결실체의 회계처리 분류 기준 변경에 따라 당반기에 대지급금을 신탁계정대로 전액 계정대체 하였습니다.

(*2) 연결실체는 차입형토지신탁계약 등에 따라 신탁계정에 자금을 대여하고 있습니다.

9. 대손충당금

(1) 보고기간 말 현재 대출채권 및 기타채권의 연령분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	손상되지 않은 채권	3개월 이하	4~6개월	7~12개월	12개월 초과	합계
당반기말						
미수수료	9,088,832	108,638	821,244	-	243,430	10,262,144
미수이자	720,462	828,237	319,795	358,078	-	2,226,572
미수금	21,833,859	72,700	42,121	347,661	5,645,704	27,942,045
대여금	5,495,040	-	-	-	-	5,495,040
신탁계정대(*)	27,265,437	53,874,738	33,261,017	8,042,048	-	122,443,240
합 계	64,403,630	54,884,313	34,444,177	8,747,787	5,889,134	168,369,041
전기말						
미수수료	7,503,656	-	716,849	-	154,981	8,375,486
미수이자	1,196,942	20,689	468,182	358,078	-	2,043,891
미수금	1,137,455	274,861	392,000	25,750	924,829	2,754,895
대여금	2,534,912	-	-	-	-	2,534,912
대지급금	537,051	-	-	-	-	537,051
신탁계정대(*)	46,648,982	-	-	-	19,104,340	65,753,322
합 계	59,558,998	295,550	1,577,031	383,828	20,184,150	81,999,557

(*) 연결실체는 손상된 신탁계정대 전액을 12개월 초과로 분류하였습니다.

(2) 보고기간 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초잔액	6,920,509	5,763,140
당기환입	(529,001)	(1,490,268)
당기설정	11,358,413	544,448
기말잔액	17,749,921	4,817,320

10. 유형자산

보고기간 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기				전반기			
	비품	차량운반구	사용권자산	합계	비품	차량운반구	사용권자산	합계
기초장부가액	3,427,927	675	13,993,250	17,421,852	1,699,734	4,725	7,351,887	9,056,346
－ 취득원가	6,190,083	16,199	19,126,853	25,333,135	3,157,015	16,199	9,308,779	12,481,993
－ 감가상각누계액	(2,762,156)	(15,524)	(5,133,603)	(7,911,283)	(1,457,281)	(11,474)	(1,956,892)	(3,425,647)
사업결합으로 인한 증가	－	－	－	－	387,217	－	91,313	478,530
취득	507,836	－	1,433,985	1,941,821	1,618,852	－	－	1,618,852
리스약정에 따른 증가(*)	－	－	－	－	－	－	7,176,332	7,176,332
처분	885	－	(179,495)	(178,610)	(47,447)	－	(109,952)	(157,399)
－ 취득원가	21,996	－	424,919	446,915	663,668	－	168,172	831,840
－ 감가상각누계액	(22,881)	－	(245,424)	(268,305)	(616,221)	－	(58,220)	(674,441)
감가상각	(732,924)	(675)	(2,218,260)	(2,951,859)	(483,641)	(1,687)	(1,311,605)	(1,796,933)
기말장부가액	3,203,724	－	13,029,480	16,233,204	3,174,715	3,038	13,197,975	16,375,728
－ 취득원가	6,675,923	16,199	20,135,919	26,828,041	5,319,632	16,199	16,473,369	21,809,200
－ 감가상각누계액	(3,472,199)	(16,199)	(7,106,439)	(10,594,837)	(2,144,917)	(13,161)	(3,275,394)	(5,433,472)

(*) 리스약정으로 인한 사용권자산 증가임

11. 무형자산

(1) 보고기간 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기					전반기				
	소프트웨어	회원권	영업권	기타무형자산	합계	소프트웨어	회원권	영업권	기타무형자산	합계
기초장부가액	284,664	2,037,337	33,095,442	3,170,000	38,587,443	321,197	729,695	-	-	1,050,892
취득	386,408	126,846	-	-	513,254	18,173	76,670	-	-	94,843
사업결합으로 인한 증가	-	-	-	-	-	14,469	1,226,399	-	-	1,240,868
종속기업의 취득	-	-	-	-	-	-	-	33,090,241	3,804,000	36,894,241
상각	(97,538)	-	-	(380,400)	(477,938)	(78,198)	-	-	(253,600)	(331,798)
기말장부가액	573,534	2,164,183	33,095,442	2,789,600	38,622,759	275,641	2,032,764	33,090,241	3,550,400	38,949,046

전반기 연결실체가 보유한 무형자산은 현대자산운용(주)의 인수에 따라 증가하였습니다.

(2) 영업권 손상평가

연결실체는 보고기간말에 영업권 및 손상징후가 있는 무형자산의 손상여부를 검토하고 있으며, 회수가능액은 사용가치 또는 순공정가치 중 더 많은 금액에 기초하여 결정하고 있습니다.

영업권 및 무형자산에 대한 회수가능액은 사용가치로 결정되었으며, 사용가치는 경영진이 승인한 미래사업계획을 바탕으로 현금흐름의 추정에 근거하여 이루어지며, 회수가능액이 장부금액에 미달할 경우에는 손상차손을 인식하고 있습니다.

12. 리스

(1) 보고기간 중 유형자산에 계상된 사용권자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	12,541,739	588,728	-	(1,755,560)	11,374,907
차량운반구	1,423,302	835,331	(179,495)	(456,733)	1,622,406
비품	28,209	9,926	-	(5,967)	32,167
합 계	13,993,250	1,433,985	(179,495)	(2,218,260)	13,029,480

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	기초	사업결합에 따른 증가	증가	감소	감가상각	기말
부동산	6,664,243	-	6,459,451	-	(1,084,277)	12,039,417
차량운반구	687,644	66,369	716,881	(109,952)	(224,834)	1,136,108
비품	-	24,944	-	-	(2,494)	22,450
합 계	7,351,887	91,313	7,176,332	(109,952)	(1,311,605)	13,197,975

(2) 보고기간 중 리스와 관련하여 당기손익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
사용권자산의 감가상각비	2,218,260	1,311,605
리스부채에 대한 이자비용	347,714	207,106
인식면제 규정을 적용한 단기리스 관련 비용	12,865	-
인식면제 규정을 적용한 소액자산 리스 관련 비용(단기리스 제외)	27,042	-
합 계	2,605,881	1,518,711

(3) 보고기간 중 리스와 관련하여 현금흐름표에 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
리스의 총 현금유출	2,234,153	1,134,425

(4) 보고기간 말 현재 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
리스부채(유동)	4,634,915	3,945,944
리스부채(비유동)	7,980,138	9,349,713
합 계	12,615,053	13,295,657

13. 차입금 및 전환사채

(1) 보고기간 말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내역	이자율(%)	만기	당반기말	전기말
산업은행	운영자금	1.88%	2021.11.22	8,000,000	8,000,000
전북은행	운영자금	3.86%	2021.7.24	3,000,000	3,000,000
국민은행	운영자금	4.21%	2021.7.31	3,000,000	3,000,000
농협은행	운영자금	2.80%	2021.9. 24	1,000,000	-
기업은행	운영자금	3.38%	2021.11.19	3,000,000	-
신한은행	운영자금	3.30%	2021.7.8	1,000,000	-
제이디씨알이제일차 주식회사(*)	기타	8.50%	-	20,000,000	20,000,000
아이비제주제일차	기타	8.50%	-	13,300,000	-
합 계				52,300,000	34,000,000

(*) 연결실체는 장래에 회수할 신탁계정대여금에 대한 권리 등을 제이디씨알이제일차 주식회사에 양도하여 법적 소유권을 이전하였으나, 일정기간 이후 재매입약정이 존재하여 연결실체가 실질적으로 위험과 보상을 보유하고 있다고 판단하여 차입거래로 분류하였습니다.

(2) 보고기간 말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	이자율(%)	만기	대출한도	실행잔액	
					당반기말	전기말
신한은행	운영자금	2.78%(변동)	2022. 2.25	3,500,000	2,750,000	3,250,000
대구은행	운영자금	3.75%(변동)	2023. 8.21	2,000,000	1,250,000	1,500,000
국민은행	운영자금	4.52%(고정)	2022. 4.26	3,000,000	833,333	1,333,333
국민은행	운영자금	4.47%(고정)	2023. 11.13	5,000,000	4,166,667	5,000,000
BNK저축은행	운영자금	5.80%(고정)	2023. 9. 9	10,000,000	10,000,000	10,000,000
신한금융투자	종속기업 인수자금	4.6%(고정)	2023. 3. 6	20,000,000	-	20,000,000
지토씨앤디	PFV출자	5.00%(고정)	2024. 12.31	38,535	38,535	38,535
주택도시보증공사	사업비	1.5%(고정)	2024.2.29	7,383,975	7,383,975	-
합계					26,422,510	41,121,868
차감: 유동성장기차입금					(5,750,000)	(2,500,000)
장기차입금- 비유동성					20,672,510	38,621,868

(3) 보고기간 말 현재 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제1회(비유동)	제2회(비유동)	합계
전환사채	19,210,000	10,000,000	29,210,000
사채상환할증금	4,802,500	2,500,000	7,302,500
전환권조정	(3,496,939)	(1,875,230)	(5,372,169)
사채할인발행차금	(629,549)	-	(629,549)
장부가액	19,886,012	10,624,770	30,510,782
전환권대가(자본)	-	-	-

(4) 지배기업이 발행한 전환사채의 발행조건은 다음과 같습니다.

<제1회차>

구 분	세 부 내 역
사채의 종류	무기명식 무보증 해외사모전환사채
사채의 권면총액	USD 17,000,000
발행지역	홍콩
발 행 일	2020년 1월 30일
만 기 일	2025년 1월 30일
표면이자율	발행일로부터 3년이 경과하는 날까지 : 2.25% 발행일로부터 3년이 경과하는 날부터 만기일까지 : 3.75%
이자지급방법	전환하지 않은 사채에 대하여 발행일로부터 매 6개월이 되는 날 지급
원금상환방법	만기까지 보유하고 있는 본 사채의 원금에 대하여는 2025년 1월 30일에 권면금액의 125.0%에 해당하는 금액을 일시 상환함 단, 사채권자의 조기상환청구권 또는 발행회사의 상환권 행사에 따라 상환시 권면금액의 연 5.0%의 프리미엄이 반영된 가격으로 상환함
전환청구기간	2021년 1월 30일부터 2025년 1월 29일까지
조기상환청구권	본 사채의 사채권자는 납입일로부터 3년이 경과하는 날 및 이후 매 6개월에 해당되는 날에 보유하는 사채의 전부 또는 일부에 해당하는 금액에 대하여 회사에 조기상환을 청구할 권리가 있음
매수청구권	발행회사가 사채의 납입일로부터 3년이 경과하는 날 및 이후 6개월에 해당되는 날에 사채의 전부 또는 일부에 해당하는 금액을 상환할 수 있는 권리가 있음
전환가액(원/주)	64,300원
전환가액 조정에 관한 사항	사채권자가 전환청구를 하기 전에 발행회사가 전환가격 이하의 유상증자, 주식배당, 무상증자, 전환가격 이하의 전환사채 또는 신주인수권부사채의 발행, 감자, 주식병합, 합병, 분할 등으로 전환주식 지분의 희석화가 발생할 수 있는 경우 전환가격을 조정함

<제2회차>

구분	세부내역
사채의 종류	기명식 사모전환사채
사채 인수회사	웰컴저축은행 주식회사
사채의 권면총액	일금 일백억원정(10,000,000,000원)
발행지역	한국
발행일	2020년 1월 22일
만기일	2025년 1월 21일
표면이자율	3.75%(단리)
이자지급방법	전환하지 않은 사채에 대하여 발행일로부터 매 6개월이 되는 날 지급
원금상환방법	만기까지 보유하고 있는 본 사채의 원금에 대하여는 2025년 1월 21일에 권면금액의 125.0%에 해당하는 금액을 일시 상환함 단, 사채권자의 조기상환청구권 또는 발행회사의 상환권 행사에 따라 상환시 권면금액의 연 5.0%의 프리미엄이 반영된 가격으로 상환함
전환청구기간	2021년 1월 22일부터 2024년 12월 21일까지
조기상환청구권	본 사채의 사채권자는 납입일로부터 3년이 경과하는 날 및 이후 매 6개월에 해당되는 날에 보유하는 사채의 전부 또는 일부에 해당하는 금액에 대하여 회사에 조기상환을 청구할 권리가 있음
매수청구권	발행회사가 사채의 납입일로부터 3년이 경과하는 날 및 이후 6개월에 해당되는 날에 사채의 전부 또는 일부에 해당하는 금액을 상환할 수 있는 권리가 있음
전환가액(원/주)	64,300원
전환가액 조정에 관한 사항	사채권자가 전환청구를 하기 전에 발행회사가 전환가격 이하의 유상증자, 주식배당, 무상증자, 전환가격 이하의 전환사채 또는 신주인수권부사채의 발행, 감자, 주식병합, 합병, 분할 등으로 전환주식 지분의 희석화가 발생할 수 있는 경우 전환가격을 조정함

14. 파생금융상품

(1) 보고기간 말 현재 파생상품 자산 및 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	자산	부채	자산	부채
이자율스왑	-	23,174	-	47,555
통화스왑	140,534	-	-	1,653,289
합 계	140,534	23,174	-	1,700,844

(2) 보고기간 중 파생상품 관련 손익 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
	당기손익	당기손익
이자율스왑	1,121	(25,895)
통화스왑	140,534	228,112
합 계	141,655	202,217

15. 퇴직급여

당반기 중 확정기여제도와 관련해 비용으로 인식한 금액은 2,299,185천원(전반기: 1,670,964천원)입니다.

16. 법인세비용

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당반기와 전반기 법인세비용의 평균유효세율은 44.79% 및 16.71%입니다.

17. 자본금

(1) 보고기간말 현재 지배기업이 발행할 주식의 총수 및 발행한 주식의 수와 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주,천원)

구 분	당반기말		
	보통주	우선주	합계
발행할 주식수(*)	8,000,000	2,000,000	8,000,000
발행한 주식수	2,118,000	678,363	2,796,363
액면가액	5,000원	5,000원	5,000원
자본금	10,590,000	3,391,815	13,981,815

(*) 상기 보통주와 우선주를 합한 주식수 발행한도는 8,000,000주입니다.

(2) 지배기업이 발행한 우선주의 발행조건은 다음과 같습니다.

구 분	1회차	2회차
종류	누적적, 참가적 전환상환우선주	누적적, 참가적 전환우선주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
신주의 발행금액	47,214원	64,300원
발행유통주식수	211,800주	466,563주
의결권	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 미보유
상환권	상환청구권리는 발행회사에 있음	해당사항 없음
상환기간	발행일(2018. 3. 7.)이후 9년 6개월이 되는 날부터 10년이 되는 날까지	해당사항 없음
상환가액	발행가액 및 우선배당율에 따른 배당금	해당사항 없음
전환권	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환우선주식의 주주에게 있음
전환기간	발행일(2018. 3. 7.)이후 1개월이 되는 날부터 상환기간 만기까지	발행일(2019.11.29.)이후 1년이 경과한 날로부터 10년이 되는 날까지
전환비율	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환우선주식 1주당 보통주 1주
우선주배당율	연 6%를 기본으로 하나 약정조건의 이행여부에 따라 연 8% 또는 연 12%를 적용할 수 있음	연 7%

18. 주당이익

(1) 보고기간 중 연결실체의 기본주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당반기	전반기
보통주 귀속순이익	2,542,544,356	13,584,897,855
가중평균유통보통주식수	2,118,000	2,118,000
주당순이익	1,200	6,414

가. 보통주 귀속순이익

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
보통주반기순이익	4,588,169	19,048,506
우선주 배당금	(1,350,000)	(1,350,000)
잔여이익	3,238,169	17,698,506
잔여이익 중 우선주귀속이익	(695,625)	(4,113,608)
잔여이익 중 보통주귀속이익	2,542,544	13,584,898

나. 가중평균유통보통주식수

보고기간 중 보통주의 발행주식수는 변동이 없었으므로, 가중평균유통보통주식수는 보고기간말 현재 발행주식수와 동일한 2,118,000주입니다.

(2) 보고기간 중 연결실체의 희석주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당반기	전반기
희석주당이익 계산에 사용된 순이익	3,461,815,839	14,378,412,198
가중평균희석유통보통주식수(*)	2,586,421	2,518,618
희석주당순이익	1,338	5,709

(*) 연결실체가 당반기에 발행하여 보유하고 있는 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균희석유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있으며, 당반기 중 반희석 효과가 발생하였습니다.

19. 수수료수익

수수료수익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(1) 고객과의 계약에서 인식한 수익

1) 당반기 및 전반기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
신탁보수	43,539,214	32,702,450
토지신탁	29,675,081	22,603,682
관리신탁	98,038	76,642
처분신탁	-	90,909
담보신탁	12,873,533	9,485,670
분양관리신탁	892,562	445,547
대리업무보수	8,708,206	7,072,991
집합투자기구운용보수 등	9,732,340	2,967,715
기타	10,264,068	3,654,081
합 계	72,243,828	46,397,237

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

(단위: 천원)

구 분		수익인식시점		합 계
		한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	
신탁보수	토지신탁(*)	-	29,675,081	29,675,081
	관리신탁	-	98,038	98,038
	담보신탁	12,873,533	-	12,873,533
	분양관리신탁	-	892,562	892,562
	소 계	12,873,533	30,665,681	43,539,214
대리업무보수		-	8,708,206	8,708,206
집합투자기구운용보수 등		-	9,732,340	9,732,340
기타		-	10,264,068	10,264,068
합 계		12,873,533	59,370,295	72,243,828

(*) 연결실체는 수행의무(신탁용역)가 산출물의 공정진행 정도보다는, 수행의무 기간 동안 균등하게 소비된다고 가정하는 것이 수익인식 기준에 더 부합된다고 판단하였습니다. 따라서 전반기부터 토지신탁의 수익인식기준을 공정률에서 기간 안분 수익인식(정액균등인식)방법으로 변경하였습니다.

20. 우발상황

(1) 업무수탁자 지위 관련 소송

보고기간말 현재 연결실체가 원고로 계류 중인 소송사건은 69건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 연결실체가 피고로 계류 중인 소송사건은 276건으로 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 소유권이전등기청구, 공유물분할청구 등입니다.

연결실체는 보고기간 종료일 현재 대구시 달성군 등의 아파트처분신탁업무 수행과정에서 업무수탁자지위로 임차인과 임차보증금 반환 청구 소송(소송가액 842백만원)을 진행중이며, 주택도시보증공사로부터 구상금 청구 소송(소송가액 3,000백만원)을 진행중입니다. 주택도시보증공사는 위탁자인 지구종합건설(주)과 업무수탁자지위인 연결실체에 임차보증금 반환을 요청하였으며, 연결실체는 업무수탁자지위로써 주택도시보증공사에서 청구한 29,089백만원에 대하여 2022년말까지 분할하여 상환하는 것을 약정하였고, 약정 이후에도 임차보증금 반환 요청이 추가로 발생하고 있습니다. 연결실체는 보고기간 종료일 현재 19,377백만원을 대위변제하였고, 신탁계정대여금으로 분류하였습니다. 또한 향후 지급할 의무가 있는 분할상환약정금 18,789백만원을 부채로 계상하였습니다. 연결실체는 주택도시보증공사에 위탁자를 대신하여 지급한 임차보증금 변제금액을 신탁재산에서 공매 등을 통하여 회수할 계획이며, 보고기간종료일 현재 4,261백만원을 회수불가능한 금액으로 추정하여 대손충당금으로 반영하였고, 향후 경과를 지속적으로 모니터링할 예정입니다.

(2) 계류중인 소송사건

연결실체는 위의 계류중인 소송사건의 결과를 예측할 수 없으며, 위 소송 중 신탁계정 소송은 신탁사업과 관련된 것으로 패소시 판결 원리금(소송비용 등 포함)이 신탁

계정에서 지급되거나 신탁 관계인에게 구상가능하며 연결실체의 고유계정에 미치는 영향은 제한적이므로 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 아니할 것으로 추정하고 있습니다.

(3) 펀드투자금 손해배상청구 관련 소송 등

(단위: 천원)

구 분	소송가액	원고	진행상황
펀드투자금 손해배상청구소송	1,691,275	메가스터디(주) 외 1인	3심 진행 중
성공보수청구소송	283,383	Molinari e Associati Studio Legale	1심 진행 중
손해배상청구소송	3,000,000	한국토지신탁	1심 진행 중

21. 약정사항

(1) 보고기간종료일 현재 연결실체는 농협은행 등과 27,000백만원(전기말: 23,500백만원)을 한도로 당좌차월약정을 맺고 있습니다.

(2) 연결실체는 2019년 11월에 주식회사 케이리츠투자운용이 집합투자업자의 지위로 설정 예정인 사모부동산투자신탁 펀드의 수익증권을 매입하는 투자기본계약을 체결하였습니다. 연결실체의 수익증권 매입약정 한도금액은 1천억원이나, 최초 설정 시 투자 의무금액은 1억원이며, 투자기본계약에서 정한 절차에 따라 수익증권 매입에 대한 불이행 통지를 하는 경우에는 투자 의무금액 1억원을 초과한 금액에 대하여 연결실체의 매입약정 의무는 없습니다. 당반기말 현재 연결실체가 출자한 금액은 없습니다.

(3) 연결실체는 현대자산운용 주식회사가 집합투자업자의 지위로 설정 예정인 전문투자형 사모집합투자기구의 수익증권을 매입하는 투자기본계약을 체결하였으며, 보고기간 종료일 현재 계약별 수익증권 매입약정 한도금액 및 출자현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(의무)매입약정금액	(자율)매입약정금액	출자금액	비고
수익증권 매입 약정 (사모집합투자기구)	10,000,000	10,000,000	234,311	현대CS클럽 전문투자형 사모투자 신탁1호
	8,000,000	-	6,640,000	현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호
	3,200,000	-	3,200,000	현대 로지스코아 북천안물류센터 전문투자형사모부동산투자신탁1호
합 계	21,200,000	10,000,000	10,074,311	

(4) 당반기말 현재 업무수탁자 지위와 관련하여 타인에게 제공한 지급보증내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제 공 자	물 건 또 는 내 용	금 액
공탁보증	서울보증보험	보증서	36,722,380
이행(지급)보증	서울보증보험	보증서	621,221
이행(하자)보증	서울보증보험	보증서	138,118,026
이행(계약)보증	서울보증보험	보증서	1,783,548
인허가보증	서울보증보험	보증서	60,754,205
주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	4,699,430,984
주상복합주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	936,162,385
조합사업비대출보증	주택도시보증공사	보증서	378,926,920,826
전세보증금반환보증	주택도시보증공사	보증서	95,000,000
합 계			384,895,513,575

위 지급보증은 신탁사업과 관련된 것으로 지급사유 발생시 신탁계정에서 지급되거나 신탁관계인에게 구상가능하며 연결실체의 고유계정에 미치는 영향은 제한적입니다.

(5) 연결실체는 당반기말 현재 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 책임준공관리형토지신탁사업 (부산시 부산진구 부전동 사업 등 82건)을 진행중에 있으며, 당반기말 기준 책임준공 관리형토지신탁 사업의 PF대출금융한도는 19,227억원이고 투입된 PF대출금융기관의 총 PF대출금액은 14,180억원입니다. 회사의 책임준공 미이행시 연결실체의 손해배상 의무로 추가손실이 발생할수 있으나, 그 가능성이 높지않고 손실금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없어 당반기말 연결재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

(6) 저축은행 인수를 위한 계약금

연결실체는 민국저축은행(주) 보통주 100% 인수를 위하여 2020년 3월 3일 매도인들과 주식매매계약을 체결하였고, 2020년 11월 11일 주식매매계약 변경합의서를 체결한 바 있습니다. 연결실체는 연결실체가 업무집행사원으로 설립하는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 경영참여형 사모집합 투자기구(PEF)를 설립하여 주식매매계약을 완결할 계획으로 현재 사원모집을 진행하고 있으며, 주식매매계약과 주식매매계약 변경합의서에 따라 총 일백억원(10,000,000천원)의 계약금을 매도인 대표에게 지급하였습니다. 상기 계약금은 주식매매가 완결되면 연결실체에 반환될 예정이고 주식매매계약이 연장되지 않거나 해제시 계약금이 몰취될 수 있으나, 그 최종 결과는 현재 예측될 수 없으며 당반기말 현재 주식매매계약이 계속 진행중이므로 당반기말 연결재무제표에는 동 불확실성으로 인해 발생가능한 조정사항을 반영하지 않았습니다.

22. 특수관계자거래

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

구분	회사명	지분율(%)		비고
		당반기말	전기말	
관계기업 및 공동기업	엔피성장제5호사모투자합자회사	-	96.81	(주4)
	케이리츠투자운용	3.47	3.47	
	현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	40.00	43.62	
	현대안다인컴트리리츠부동산투자신탁1호	-	20.56	
	현대 로지스코아 북천안 물류센터	31.37	-	(주1)
	현대에이스전문투자형사모투자신탁1호	21.43	-	(주1)
	무궁화성장1호 사모투자 합자회사	98.00	-	(주2)
기타특수관계자	중소기업신문	-	-	(주3)
	무궁화프라이빗에쿼티	-	-	

- (주1) 당반기중 연결실체는 현대 로지스코아 북천안 물류센터에 지분율 31.37%를 출자하고, 현대에이스전문투자형사모투자신탁1호에 지분율 21.43%를 출자하여 각각 관계기업으로 분류하였습니다.
- (주2) 당반기중 연결실체는 무궁화성장1호 사모투자 합자회사에 지분율 98%를 출자하여 관계기업으로 분류하였습니다. 연결실체는 유한책임사원으로서 각 사모투자합자회사에 대해 과반을 초과하는 지분율을 보유하고 있으나, 업무집행사원 겸 무한책임사원이 존재하고, 주요활동 지시를 위해 사원 전원의 찬성이 필요하는 등 각 투자자가 피투자자를 집합적으로 지배하므로, 개별적으로는 피투자자를 지배하지 못하는 것으로 판단하였으며, 다만, 유의적인 영향력을 보유한다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.
- (주3) 최대주주와 특수관계에 있는 개별회사로 기타특수관계자로 분류하였습니다.
- (주4) 당반기중 연결실체는 엔피성장제5호사모투자합자회사가 청산함에 따라 관계기업에서 제외하였습니다.

(2) 보고기간 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당반기		전반기	
			수익	비용	수익	비용
관계기업 및 공동기업	케이리츠투자운용	영업수익	30,000	-	164,000	-
	현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	영업수익	16,192	-	250,000	-
	현대안다인컴트리리츠부동산투자신탁1호	영업수익, 배당금수익	16,486	-	-	-
	현대에이스전문투자형사모투자신탁1호	영업수익	1,193	-	-	-
기타특수관계자	중소기업신문	임대료, 광고수수료	-	87,333	-	21,000
	무궁화프라이빗에쿼티	임대료	10,844	-	-	-
합계			74,715	87,333	414,000	21,000

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 채권 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당반기말	전기말
관계기업 및 공동기업	현대에이스전문투자형사 모투자신탁1호	미수금	1,193	-
기타특수관계자	무궁화프라이빗에쿼티	임대보증금	-	18,682
합 계			1,193	18,682

(4) 보고기간 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
관계기업 및 공동기업	케이리츠투자운용	54,653	-	-	-
	현대 로지스코아 북천안 물류센터 전문 투자형사모부동산투자신탁1호	-	3,200,000	-	-
	무궁화성장1호 사모투자합자회사	-	19,600,000	-	-
	현대에이스전문투자형사모투자신탁1호	-	600,000	-	-
합 계		54,653	23,400,000	-	-

<전반기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
관계기업 및 공동기업	케이리츠투자운용	-	22,500	-	-
	현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	-	200,000	-	-
	엔피성장제5호사모투자합자회사	-	2,250,000	-	-
합계		-	2,472,500	-	-

(4) 당반기말 현재 연결실체가 특수관계자의 자금조달 등을 위해 제공하고 있는 지급 보증 및 담보의 내역은 없으며, 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증도 없습니다.

(5) 주요 경영진에 대한 보상

주요 경영진은 이사(등기 및 비등기) 및 이사회 구성원을 포함하고 있습니다. 종업원 용역의 대가로서 주요 경영진에게 지급됐거나 지급될 보상금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	6,577,113	2,896,926
퇴직급여	569,278	474,853
합 계	7,146,391	3,371,779

23. 재무위험관리

(1) 신용위험

신용위험이란 고객이나 거래상대방이 금융상품에 대한 계약상의 의무를 만족시키지 못할 경우 회사에게 발생하는 재무적 손실입니다. 연결실체의 신용정책은 신속한 의사결정 지원 및 채권회수에 대한 안전장치 마련을 통한 손실최소화, 채권회수율을 높이는 것을 목적으로 운영되고 있습니다. 신용정책은 연결실체의 영업관리규정, 채권관리지침에 의해 운용되고 모니터링 됩니다. 보고기간 종료일 현재 연결실체의 수취채권의 대손충당금 차감후 장부가액은 186,848,451천원(현금및현금성자산 제외)입니다.

연결실체는 수취채권의 예상되는 손실에 대하여 충당금을 설정하고 있으며, 회수 지연되는 금융자산은 연결실체의 채권회수팀에서 회수지연사유 및 대책을 보고, 관리하고 있습니다. 현금및현금성자산, 장단기금융기관예치금, 보증금 등의 금융자산으로부터 발생하는 신용위험은 거래상대방의 부도 등으로 인하여 발생합니다. 이러한 경우 연결실체의 신용위험노출정도는 최대 해당 금융상품 장부금액과 동일하며 해당 금융기관의 신용등급이 아주 우수하므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다.

(2) 자본위험

지배기업의 자본관리목적은 건전한 자본구조의 유지를 위해 영업용순자산에 내재하거나 업무에 수반되는 총위험액보다 영업용순자본을 더 크도록 관리하여 투자자 및 주주의 손실을 최소화하는데 있습니다. 자본관리의 일환으로 영업용순자본비율의 산정 및 보고를 시행하고 있습니다. 위험손실을 감안한 현금화 가능자산의 규모가 상환 의무 있는 부채의 규모보다 항상 크게 유지함으로써 지배기업의 파산에 대비하고 있으며, 전반적인 자본위험 관리 정책은 전기와 동일합니다.

보고기간 말 현재 지배기업의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
A. 영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	139,166,907	135,641,571
차감항목(*1)	(94,130,379)	(99,451,825)
가산항목(*2)	15,467,517	9,191,729
소계	60,504,045	45,381,475
B. 총위험액(*3)		
시장위험액	5,498,041	3,811,961
신용위험액	5,492,089	2,590,567
운영위험액	3,610,766	3,860,990
소계	14,600,896	10,263,518
영업용순자본비율(=A/B)	414.39%	442.16%

(*1) 차감항목은 자산항목 중 즉시 현금화하기 어려운 자산을 의미합니다.

(*2) 가산항목은 부채항목 중 실질적인 채무이행 의무가 없거나 실질적으로 자본의 보완적 기능을 하는 부채를 의미합니다.

(*3) 총위험액은 회사가 영업을 영위함에 있어 직면하게 되는 손실을 미리 예측하여 계량화한 것으로 시장위험액, 신용위험액, 운영위험액의 합으로 계산됩니다.

(3) 유동성위험

유동성위험이란 경영환경 또는 금융시장의 악화로 인해 회사가 부담하고 있는 단기 채무를 적기에 이행하지 못할 위험입니다. 회사는 자금관리규정에 의거 장단기 자금 수지계획을 수립하여 유동성을 확보함으로써 유동성위험을 사전에 관리하고 있으며 이를 통하여 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하는데 그 목적이 있습니다. 회사는 원활한 자금운영을 할 수 있도록 신용등급이 일정수준 이상인 금융 기관과 여신한도 약정 등의 계약을 체결하고 있으며 회사의 잉여자금은 운전자본관리에 필요한 수준으로 적절하게 유지되고 있습니다. 회사는 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있으며, 회사의 금융부채의 유동성 위험은 제한적입니다. 보고기간종료일 현재 연결실체의 유동자산 중 현금및현금성자산 및 예치금 규모는 84,594,832천원이며, 차입부채는 109,233,292천

원입니다.

(4) 공정가치

가. 보고기간 말 현재 연결실체의 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	84,594,832	-	84,594,832	84,594,832
공정가치측정금융자산	17,258,599	-	17,258,599	17,258,599
파생상품자산	140,534	-	140,534	140,534
대출채권	127,938,280	(8,944,218)	118,994,062	118,994,062
기타금융자산(주1)	48,025,005	(8,805,704)	39,219,301	39,219,301
합계	277,957,250	(17,749,922)	260,207,328	260,207,328
부채 :				
공정가치측정금융부채	23,174	-	23,174	23,174
차입금	78,722,510	-	78,722,510	78,722,510
전환사채	30,510,782	-	30,510,782	30,510,782
리스부채	12,615,053	-	12,615,053	12,615,053
기타금융부채(주2)	23,039,556	-	23,039,556	23,039,556
합계	144,911,075	-	144,911,075	144,911,075

(주1) 기타금융자산은 미수수료, 미수금, 미수이자 및 보증금(현재가치할인차금 포함)의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금 및 미지급비용입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	115,042,062	-	115,042,062	115,042,062
공정가치측정금융자산	15,703,877	-	15,703,877	15,703,877
대출채권	68,825,285	(5,414,507)	63,410,778	63,410,778
기타금융자산(주1)	19,137,858	(1,506,003)	17,631,856	17,631,856
합계	218,709,082	(6,920,510)	211,788,573	211,788,573
부채 :				
공정가치측정금융부채	1,700,845	-	1,700,845	1,700,845
차입부채	75,121,868	-	75,121,868	75,121,868
전환사채	29,008,088	-	29,008,088	29,008,088
리스부채	13,295,657	-	13,295,657	13,295,657
기타금융부채(주2)	3,913,011	-	3,913,011	3,913,011
합계	123,039,469	-	123,039,469	123,039,469

(주1) 기타금융자산은 미수수료, 미수금, 미수이자 및 보증금(현재가치할인차금 포함)의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용입니다.

나. 공정가치 서열체계

연결실체는 공정가치를 산정하는 데 사용한 투입변수의 신뢰성에 대한 정보를 제공하기 위하여 금융상품을 기준서에서 정한 세 수준으로 분류합니다. 공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

보고기간 말 공정가치로 측정되고 인식된 연결실체의 금융자산과 금융부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
당반기말				
금융자산				
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	-	-	61,340	61,340
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	17,197,259	17,197,259
파생상품자산	-	-	140,534	140,534
금융부채				
당기손익-공정가치측정금융부채	-	-	23,174	23,174
전기말				
금융자산				
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	-	-	44,650	44,650
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	15,659,227	15,659,227
금융부채				
당기손익-공정가치측정금융부채	-	-	1,700,845	1,700,845

24. 현금흐름표

(1) 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금 액
리스부채 인식으로 인한 사용권 자산의 증가	1,327,577
리스부채 유동성 대체	1,551,031
장기차입금 유동성 대체	4,916,667

(2) 당반기 및 전반기 중 재무활동에서 발생한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말
단기차입금	34,000,000	18,300,000	-	52,300,000
유동성장기차입금	2,500,000	(1,666,667)	4,916,667	5,750,000
장기차입금	38,621,868	(13,032,692)	(4,916,667)	20,672,509
전환사채	29,008,088	-	1,502,694	30,510,782
리스부채	13,295,657	(2,234,153)	1,553,548	12,615,052
임대보증금	16,128	116,141	-	132,269
재무활동으로부터의 총부채	117,441,741	1,482,629	3,056,242	121,980,612

<전반기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말
단기차입금	16,000,000	(4,000,000)	-	12,000,000
유동성장기차입금	2,500,000	(500,000)	16,298,000	18,298,000
장기차입금	21,881,333	19,250,000	(16,298,000)	24,833,333
전환사채	-	29,092,360	1,051,525	30,143,885
리스부채	6,744,087	(1,134,425)	6,968,667	12,578,329
재무활동으로부터의 총부채	47,125,420	42,707,935	8,020,192	97,853,547