

주식회사 무궁화신탁

반기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 21 기 반기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 20 기 반기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

서현회계법인

목 차

	페이지
반기재무제표 검토보고서	1
(첨부) 반기재무제표	3
• 반기재무상태표	4
• 반기포괄손익계산서	6
• 반기자본변동표	9
• 반기현금흐름표	10
• 주석	12

반기재무제표 검토보고서

주식회사 무궁화신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 첨부된 주식회사 무궁화신탁(이하 "회사")의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 반기재무제표는 2023년 6월 30일 현재의 반기재무상태표, 2023년과 2022년 6월 30일로 종료되는 양 3개월 및 6개월 보고기간의 반기포괄손익계산서, 동일로 종료되는 양 6개월 보고기간의 반기자본변동표 및 반기현금흐름표 그리고 중요한 회계정책에 대한 정보와 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는 데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적절차, 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 않습니다.

검토의견

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

기타사항

본인은 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2023년 3월 15일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

대표이사

배홍기



2023년 8월 14일

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

(첨부)반기 재무제표

주식회사 무궁화신탁

제 21 기 반기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 20 기 반기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

"첨부된 반기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 무궁화신탁 대표이사 권준명

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

반 기 재 무 상 태 표

제21기 반기 2023년 6월 30일 현재

제20기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	제21(당) 반기		제20(전)기	
자산				
현금및예치금(주석 4, 5, 24)		41,017,639,967		58,757,199,145
현금및현금성자산	40,356,389,439		46,077,229,663	
예치금	661,250,528		12,679,969,482	
유가증권		153,296,097,975		150,715,221,947
당기손익-공정가치측정금융자산(주석 4, 6, 23, 24)	34,591,628,104		35,178,172,507	
관계기업및공동기업투자주식(주석 7, 23)	63,081,037,832		59,913,617,401	
종속기업투자주식(주석 8, 23)	55,623,432,039		55,623,432,039	
대출채권(주석 4, 9, 10, 24)		205,871,134,375		179,025,425,831
대여금	6,891,033,028		224,525,382	
대여금대손충당금	(137,820,661)		(4,490,508)	
신탁계정대	218,252,461,689		192,158,924,624	
신탁계정대대손충당금	(19,134,539,681)		(13,353,533,667)	
유형자산(주석 11)		12,532,230,938		13,786,381,912
비품	5,410,018,240		5,274,758,938	
감가상각누계액	(4,160,155,820)		(3,890,489,136)	
차량운반구	16,198,570		16,198,570	
감가상각누계액	(16,198,570)		(16,198,570)	
기타의유형자산	22,500,000		-	
사용권자산(주석 12)	23,803,839,462		23,367,421,756	
감가상각누계액	(12,543,970,944)		(10,965,309,646)	
기타자산		52,931,181,142		38,634,284,547
미수수료(주석 4, 10, 24)	21,490,806,593		15,213,689,004	
대손충당금(주석 4)	(1,056,917,600)		(1,191,266,068)	
미수이자(주석 4, 10, 24)	2,728,483,267		1,880,066,598	
대손충당금(주석 4)	(10,250,971)		(7,553,236)	
미수금(주석 4, 10, 24)	25,884,500,392		26,144,293,663	
대손충당금(주석 4)	(9,129,446,646)		(8,831,853,679)	
보증금(주석 4, 24)	2,965,147,500		2,985,147,500	
현재가치할인차금	(93,750,125)		(126,013,465)	
무형자산(주석 13)	1,811,686,017		1,840,468,874	
신탁공탁금(주석 4, 24)	522,685,894		184,973,556	
선급금	7,789,647,821		501,381,800	
선급비용	28,589,000		40,950,000	
자산 총계		465,648,284,397		440,918,513,382
부채				
차입부채(주석 4, 14, 24, 25)		132,198,012,725		82,173,297,132

과목	제21(당) 반기	제20(전)기
단기차입금	76,600,000,000	20,500,000,000
유동성장기차입금	12,750,000,004	12,166,666,672
장기차입금	42,848,012,721	37,330,298,171
전환사채	-	12,176,332,289
기타부채	84,709,201,695	99,147,887,163
당기법인세부채	918,945,764	6,040,141,549
미지급금(주석 4, 24)	14,793,765,944	15,634,396,654
임대보증금(주석 4, 24)	37,367,482	-
선수금	42,547,595,575	50,568,119,667
제세금예수금	1,965,947,222	2,048,504,091
기타예수금	9,088,648,928	9,225,892,343
복구충당부채	1,010,095,888	1,010,095,888
현재가치할인차금	(66,659,522)	(79,700,222)
리스부채(주석 4, 12, 24, 25)	11,675,565,625	12,254,865,027
이연법인세부채(주석 17)	2,737,928,789	2,445,572,166
부채 총계	216,907,214,420	181,321,184,295
자본		
자본금(주석 18)	17,852,630,000	17,852,630,000
보통주자본금	12,417,435,000	12,417,435,000
우선주자본금	5,435,195,000	5,435,195,000
기타자본잉여금	103,652,090,483	103,652,090,483
주식발행초과금	103,652,090,483	103,652,090,483
기타포괄손익누계액	2,983,026,889	7,798,222
지분법자본변동(주석 7)	2,983,026,889	7,798,222
이익잉여금	124,253,322,605	138,084,810,382
이익준비금	5,563,405,181	4,018,689,072
신탁사업준비금	17,853,000,000	14,106,000,000
임의적립금	1,000,000,000	1,000,000,000
대손준비금	23,808,134,324	20,009,063,587
미처분이익잉여금	76,028,783,100	98,951,057,723
자본 총계	248,741,069,977	259,597,329,087
부채와 자본 총계	465,648,284,397	440,918,513,382

첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다.

반기포괄손익계산서

제21기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일까지

제20기 반기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과목	제21(당) 반기		제20(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	32,382,440,414	65,397,667,130	37,361,730,718	79,158,556,375
수수료수익(주석 20)	29,257,077,450	58,785,211,124	35,688,964,978	69,800,567,487
신탁보수	24,913,380,653	49,119,514,156	30,047,217,674	58,291,856,547
대리업무보수	4,470,073,748	8,887,813,897	4,665,243,500	9,779,480,028
기타보수	(126,376,951)	777,883,071	976,503,804	1,729,230,912
이자수익	1,898,668,556	3,652,030,736	774,828,659	2,573,892,564
예금이자	157,447,460	529,849,929	199,720,096	313,159,067
신탁계정대이자	1,702,912,981	3,065,270,598	544,790,053	2,187,276,956
기타이자	38,308,115	56,910,209	30,318,510	73,456,541
유가증권평가및처분이익(주석 6)	125,985,409	260,821,761	347,412,133	358,804,228
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	125,981,762	248,650,991	347,412,133	347,412,133
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	3,647	12,170,770	-	11,392,095
파생상품평가및거래이익(주석 15)	-	-	-	231,603,505
파생상품거래이익	-	-	-	231,603,505
대출채권평가및처분이익	312,387,362	411,380,491	213,416,836	5,548,965,863
대손충당금환입(주석 10)	312,387,362	411,380,491	213,416,836	5,548,965,863
기타의영업수익	788,321,637	2,288,223,018	337,108,112	644,722,728
배당금수익	403,662,176	403,731,556	138,970,856	149,248,636
기타의대손충당금환입(주석 10)	384,659,461	1,528,517,136	198,137,256	495,474,060
외환차익	-	355,974,326	-	-
외화환산이익	-	-	-	32
영업비용	42,614,037,823	64,681,882,655	37,807,358,084	61,473,974,115
유가증권평가및처분손실(주석 6)	18,518,521	68,177,100	3,826,317	6,813,124
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	18,518,521	68,177,100	3,826,317	6,534,230
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	-	-	278,894
파생상품평가및거래손실(주석 15)	-	77,260,000	-	3,957,534
파생상품거래손실	-	77,260,000	-	3,957,534
이자비용	1,356,611,295	2,564,897,876	1,063,221,243	2,083,033,149
차입금이자	1,204,986,036	2,197,658,596	536,513,529	1,064,689,264
사채이자	-	70,718,380	462,188,645	893,470,268
기타이자(주석 12)	151,625,259	296,520,900	64,519,069	124,873,617
대출채권평가및처분손실	5,957,793,916	6,192,386,505	4,892,386,435	4,919,924,202
대손상각비(주석 10)	5,957,793,916	6,192,386,505	4,892,386,435	4,919,924,202
판매비와관리비	33,835,055,882	53,951,371,651	31,511,678,798	50,420,551,602
급여(주석 23)	23,461,862,093	33,764,699,846	22,195,387,654	32,701,087,742
퇴직급여(주석 16, 23)	1,615,697,143	2,640,925,960	1,628,896,766	2,500,223,551

과	목	제21(당) 반기		제20(전) 반기	
		3개월	누적	3개월	누적
복리후생비		2,228,023,365	4,595,888,035	1,792,558,320	3,795,260,068
전산운용비		50,646,861	90,134,331	43,468,250	84,683,510
임차료(주석 23)		59,052,935	122,995,008	72,585,815	121,292,764
지급수수료		1,971,136,590	3,691,925,697	957,063,444	1,936,490,167
접대비		1,344,876,570	2,722,626,931	1,637,814,367	3,020,746,257
광고선전비(주석 23)		246,913,340	395,813,360	428,290,836	632,365,400
감가상각비(주석 11, 12)		1,132,912,628	2,260,512,732	1,042,837,744	2,068,082,844
무형자산상각비(주석 13)		61,838,459	125,752,977	40,386,938	81,205,830
연수비		11,605,000	37,247,728	35,373,218	54,137,218
세금과공과		612,059,825	1,358,456,627	510,888,039	1,308,852,558
등기소송비및공고비		51,620,080	90,234,523	62,356,820	142,171,380
회의비		425,000	868,500	-	-
인쇄비		30,779,501	46,333,137	9,582,845	51,355,646
여비교통비		207,916,844	408,608,522	275,966,028	501,420,080
차량유지비		88,376,038	167,428,908	103,507,578	184,314,271
소모품비		65,735,389	136,204,899	67,375,436	132,793,065
보험료		9,104,990	9,196,990	8,811,000	8,811,000
행사비		3,043,090	152,926,835	30,412,500	30,412,500
기타		581,430,141	1,132,590,105	568,115,200	1,064,845,751
기타의영업비용		1,446,058,209	1,827,789,523	336,245,291	4,039,694,504
기타의대손상각비(주석 10)		1,446,058,209	1,827,789,523	(1,181,781,849)	2,055,203,046
외환차손		-	-	-	6,068,158
외화환산손실		-	-	1,518,027,140	1,978,423,300
영업이익(손실)		(10,231,597,409)	715,784,475	(445,627,366)	17,684,582,260
영업외수익		2,354,291,152	2,836,170,943	11,008,589,589	11,044,521,721
지분법이익(주석 7)		1,316,237,328	1,797,297,357	10,962,102,179	10,962,102,179
관계기업및공동기업투자주식처분이익		672,289,588	672,289,588	-	-
유형자산처분이익		1,126,721	1,148,246	-	-
기타수익		364,637,515	365,435,752	46,487,410	82,419,542
영업외비용		(4,692,818,290)	720,152,056	(1,618,799,073)	136,054,539
기부금		30,000,000	130,000,000	127,530,000	127,530,000
지분법손실(주석 7)		(3,727,320,582)	405,122,961	(1,749,687,805)	2,164,874
유형자산처분손실		4,502,292	11,691,197	1,735,992	4,736,925
잡손실		(1,000,000,000)	173,337,898	1,622,740	1,622,740
법인세비용차감전순이익		(3,184,487,967)	2,831,803,362	12,181,761,296	28,593,049,442
법인세비용(주석 17)		(562,679,591)	1,216,130,048	2,962,619,007	7,300,011,181
반기순이익		(2,621,808,376)	1,615,673,314	9,219,142,289	21,293,038,261
기타포괄손익		1,941,747,648	2,975,228,667	7,798,222	7,798,222
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목		1,941,747,648	2,975,228,667	7,798,222	7,798,222
지분법자본변동(주석 7)		1,941,747,648	2,975,228,667	7,798,222	7,798,222

과	목	제21(당) 반기		제20(전) 반기	
		3개월	누적	3개월	누적
총포괄손익		(680,060,728)	4,590,901,981	9,226,940,511	21,300,836,483
주당이익(주석 19)					
기본주당이익		(1,871)	(980)	2,767	6,614
희석주당이익		(1,871)	(980)	2,578	6,081

첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다.

반기 자본 변동표

제21기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일까지

제20기 반기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01(제20기 기초)	17,084,195,000	92,155,875,030	-	114,048,190,093	223,288,260,123
배당	-	-	-	(13,430,431,799)	(13,430,431,799)
반기순이익	-	-	-	21,293,038,261	21,293,038,261
지분법자본변동	-	-	7,798,222	-	7,798,222
2022.06.30(제20기 반기말)	17,084,195,000	92,155,875,030	7,798,222	121,910,796,555	231,158,664,807
2023.01.01(제21기 기초)	17,852,630,000	103,652,090,483	7,798,222	138,084,810,382	259,597,329,087
배당	-	-	-	(15,447,161,091)	(15,447,161,091)
반기순이익	-	-	-	1,615,673,314	1,615,673,314
지분법자본변동	-	-	2,975,228,667	-	2,975,228,667
2023.06.30(제21기 반기말)	17,852,630,000	103,652,090,483	2,983,026,889	124,253,322,605	248,741,069,977

첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다.

반기 현금흐름표

제21기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일까지

제20기 반기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과목	제21(당) 반기	제20(전) 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	(51,225,559,764)	56,177,294,922
법인세비용차감전순이익	2,831,803,362	28,593,049,442
조정	4,697,204,254	(7,120,503,773)
대손상각비	8,020,176,028	6,975,127,248
대손충당금환입	(1,939,897,627)	(6,044,439,923)
감가상각비	2,260,512,732	2,068,082,844
무형자산상각비	125,752,977	81,205,830
이자수익	(3,652,030,736)	(2,573,892,564)
이자비용	2,564,897,876	2,083,033,149
공정가치측정금융자산처분이익	(12,170,770)	(11,392,095)
공정가치측정금융자산처분손실	-	278,894
공정가치측정금융자산평가이익	(248,650,991)	(347,412,133)
공정가치측정금융자산평가손실	68,177,100	6,534,230
관계기업및공동기업투자주식처분이익	(672,289,588)	-
파생상품거래이익	-	(231,603,505)
파생상품거래손실	77,260,000	-
사채상환손실	153,337,889	-
지분법이익	(1,797,297,357)	(10,962,102,179)
지분법손실	405,122,961	2,164,874
배당금수익	(403,731,556)	(149,248,636)
기타비용	83,179,000	-
유형자산처분이익	(1,148,246)	-
유형자산처분손실	11,691,197	4,736,925
외화환산이익	-	(32)
외화환산손실	-	1,978,423,300
외환차익	(345,686,635)	-
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(53,587,824,611)	40,668,557,249
대여금의 감소(증가)	(6,666,507,646)	94,014,182
예치금의 감소(증가)	(661,250,528)	-
미수수료의 감소(증가)	(6,277,117,589)	2,585,308,838
미수금의 감소(증가)	259,793,271	(1,567,424,964)
신탁계정대의 감소(증가)	(23,492,489,185)	31,972,150,753
선급금의 감소(증가)	(7,359,084,021)	268,963,096
선급비용의 감소(증가)	-	(436,363,640)
미지급금의 증가(감소)	(813,132,199)	434,639,726
선수금의 증가(감소)	(8,020,524,092)	8,030,359,321
예수금의 감소	(219,800,284)	(530,616,507)

과목	제21(당) 반기		제20(전) 반기	
신탁공탁금의 증가	(337,712,338)		(182,473,556)	
이자의 수취	2,771,350,727		2,601,042,655	
배당금의 수취	403,731,556		149,248,636	
이자의 지급	(2,296,855,842)		(1,282,451,070)	
법인세 부담액	(6,044,969,210)		(7,431,648,217)	
투자활동으로 인한 현금흐름		15,026,088,604		544,153,820
투자활동으로 인한 현금유입액	19,835,541,300		10,058,138,423	
공정가치측정금융자산의 처분	5,131,188,407		3,342,621,276	
예치금의 감소	12,806,564,173		2,169,262,245	
보증금의 감소	25,000,000		100,000,000	
관계기업및공동기업투자주식의 처분	1,872,272,220		3,137,254,902	
유형자산의 처분	516,500		-	
파생상품의 감소	-		1,309,000,000	
투자활동으로 인한 현금유출액	(4,809,452,696)		(9,513,984,603)	
예치금의 증가	126,594,691		68,219,537	
공정가치측정금융자산의 취득	4,351,999,343		7,853,500,000	
관계기업및공동기업투자주식의 취득	-		442,168,945	
유형자산의 취득	228,888,542		376,126,001	
무형자산의 취득	96,970,120		366,110,120	
보증금의 증가	5,000,000		407,860,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		30,478,630,936		(25,057,490,561)
재무활동으로 인한 현금유입액	82,737,367,482		122,300,000,000	
단기차입금의 차입	77,700,000,000		122,300,000,000	
장기차입금의 차입	5,000,000,000		-	
임대보증금의 증가	37,367,482		-	
재무활동으로 인한 현금유출액	(52,258,736,546)		(147,357,490,561)	
단기차입금의 상환	21,600,000,000		130,700,000,000	
전환사채의 상환	12,114,240,188		-	
유동성장기차입금의 상환	1,499,999,998		1,666,666,676	
사용권자산의 감소	19,041,380		6,131,686	
리스부채의 감소	1,578,293,889		1,554,260,400	
배당금의 지급	15,447,161,091		13,430,431,799	
현금및현금성자산의 증감		(5,720,840,224)		31,663,958,181
기초 현금및현금성자산		46,077,229,663		48,166,725,143
현금및현금성자산의 환율변동으로 인한 효과		-		32
반기말 현금및현금성자산		40,356,389,439		79,830,683,356

첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다.

주식

제21기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일까지

제20기 반기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 무궁화신탁

1. 일반 사항

주식회사 무궁화신탁(이하 '당사')는 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.

2023년 6월 30일 현재 당사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주식의 종류	주주명	주식수(주)	지분율(%)(*1)
보통주	오창석	1,888,487	67.60
	유정인	190,000	6.80
	기타	405,000	14.50
	소계	2,483,487	88.90
우선주(*2)	오창석	129,222	-
	기타	957,817	11.10
	소계	1,087,039	11.10
합계		3,570,526	100.00

(*1) 의결권 기준으로 작성되었습니다.

(*2) 우선주식은 상환전환우선주(310,238주) 및 무의결권부상환전환우선주(310,238주), 무의결권부전환우선주(466,563주)입니다.

2. 재무제표 작성 기준 및 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

당사의 2023년 6월 30일로 종료하는 6개월 보고기간에 대한 요약반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 반기재무제표는 보고기간말인 2023년 6월 30일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

반기재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 당사가 채택한 제·개정 기준서

당반기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시
중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 반기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의
회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 반기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 반기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 반기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 반기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.2 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

제정·공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준은 다음과 같습니다.

- 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. 약정사항을 준수해야 부채의 결제를 연기할 수 있는 경우, 해당 부채의 유동·비유동 분류 시 약정사항의 준수시점을 고려합니다. 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우, 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 주석에 공시합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2.2.3 회계정책

반기재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주석 2.2.1에서 설명하는 제·개정 기준서의 적용으로 인한 변경 및 아래 문단에서 설명하는 사항을 제외하고는 전기 재무제표 작성에 적용된 회계정책이나 계산방법과 동일합니다.

2.2.3.1 법인세비용

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

3. 중요한 회계추정 및 가정

당사는 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.

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

요약반기재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 법인세비용을 결정하는데 사용된 회계추정 및 가정을 제외하고는 전기 재무제표 작성에 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 범주별 금융상품

보고기간종료일 현재 범주별 금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융자산

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치 측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	41,017,640	-	-	41,017,640
대출채권	205,871,134	-	-	205,871,134
미수금 등	39,907,175	-	-	39,907,175
공정가치측정 금융자산	-	34,591,628	-	34,591,628
보증금 등	3,394,083	-	-	3,394,083
합 계	290,190,032	34,591,628	-	324,781,660

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치 측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	58,757,198	-	-	58,757,198
대출채권	179,025,426	-	-	179,025,426
미수금 등	33,207,376	-	-	33,207,376
공정가치측정 금융자산	-	35,178,173	-	35,178,173
보증금 등	3,044,108	-	-	3,044,108
합 계	274,034,108	35,178,173	-	309,212,281

(2) 금융부채

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치측정 금융부채	상각후원가측정 금융부채	합 계
미지급금	-	14,793,766	14,793,766
차입부채	-	132,198,013	132,198,013
리스부채	-	11,675,566	11,675,566
보증금	-	37,367	37,367
합 계	-	158,704,712	158,704,712

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치측정 금융부채	상각후원가측정 금융부채	합 계
미지급금	-	15,634,397	15,634,397
전환사채	-	12,176,332	12,176,332
차입부채	-	69,996,965	69,996,965
리스부채	-	12,254,865	12,254,865
합 계	-	110,062,559	110,062,559

5. 현금및예치금

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산과 예치금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	구 분	당반기말	전기말
현금및 현금성자산	보통예금	27,974,684	16,667,971
	MMDA	6,380,637	6,331,355
	정기예금(*1)	6,000,000	23,000,000
	기타	1,068	77,903
	소 계	40,356,389	46,077,229
예치금	장기성예금	-	9,277,969
	특정예금(*2)	661,251	3,402,000
	소 계	661,251	12,679,969
합 계		41,017,640	58,757,198

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

(*2) 에스프로 및 신탁사업 관련 계좌가압류 등으로 인하여 사용이 제한되어있는 예금입니다.

6. 공정가치측정 금융자산

(1) 보고기간 중 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기		전기	
	공정가치측정금융자산		공정가치측정금융자산	
	당기손익	기타포괄손익	당기손익	기타포괄손익
기초금액	35,178,173	-	26,529,491	-
취득금액	4,351,999	-	15,558,500	-
처분금액	(5,131,188)	-	(7,538,561)	-
평가·처분이익(손실)	192,644	-	628,743	-
기말금액	34,591,628	-	35,178,173	-

(2) 보고기간종료일 현재 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		양주역세권개발PFV(주)	10,000	1.00	50,000	50,000
		천호스테이션하우징(주)	6,500	0.10	6,500	6,500
		(주)신영(신영아산탕정개발PFV(주))	33,000	5.00	330,000	330,000
		(주)지산퍼스트랜드동탄PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)동악동탄PFV	250,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제38호 성남 PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		기흥파워센타PFV(주)	50,000	5.00	500,000	500,000
		마스턴제45호여의도PFV(주)	31,640	5.00	158,200	158,200
		마스턴제57호해운대피에프브이(주)	87,096	5.12	435,480	435,480
		신영테크노6피에프브이(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제65호서초2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제51호여의도피에프브이(주)	120,000	5.36	600,000	600,000
		(주)신영PFV제3호	25,000	5.00	250,000	250,000
		(주)신영한남동개발피에프브이	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제81호도산150피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)과천펜타시티피에프브이	60,707	5.00	303,535	303,535
		상봉아이알디PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제83호청량피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제101호로지스포인트백사피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제107호해운대2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제108호진위피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)휴먼홀딩스제1차피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익- 공정가치측정 금융자산	출자금(*)	르피에드문산피에프비이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제112호로지스포인트용인피에프비이(주)	120,000	5.45	600,000	600,000
		(주)엘제이프로젝트피에프비이	60,000	6.00	300,000	300,000
		목동아이알디피에프비이(주)	67,000	5.00	335,000	335,000
		(주)씨더블유제이	50,000	16.67	50,000	50,000
		미래인로지스부천피에프비이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		칸서스로지스텍스피에프비이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		케이알광주로지스제1호PFV(주)	64,000	5.06	320,000	320,000
		개봉아이알디PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)화성동탄PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		(주)제이에스도시개발	10,000	3.33	10,000	10,000
		리빙파워센터부천PFV(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제125호로지스포인트천안PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		더함도시개발(주)	2,000	3.33	10,000	10,000
		(주)케이알로지스김해제2호PFV	60,000	5.41	300,000	300,000
		(주)상진	2,000	3.33	10,000	10,000
		주함개발정림일차(주)	9,000	15.00	45,000	45,000
		(주)케이알로지스대전프로젝트금융투자	25,000	5.00	250,000	250,000
		(주)도안미래홀딩스	4,500	15.00	45,000	45,000
		마스턴제140호양양PFV(주)	10,000	5.00	500,000	500,000
		(주)양평개발PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		인천항동알로지스PFV(주)	500,000	17.86	2,500,000	2,500,000
		천안성성동PFV(주)	500,001	10.00	500,001	500,001
		(주)미래인로지스화성PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)와이더블유엠	25,000	5.00	250,000	250,000
		김포골드라인1차(주)	4,000	13.33	40,000	40,000
		백사도립PFV(주)	100,000	10.00	500,000	500,000
		(주)호주청담PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제148호호미곶PFV(주)	5,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제152호한남PFV(주)	14,000	8.75	700,000	700,000
		강릉엘앤디(주)	100,000	5.00	500,000	500,000
		(유)서빈산업개발	2,700	15.00	90,000	90,000
		부평PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		동대구호텔복합PFV(주)	2,500,000	5.00	250,000	250,000
		다울KTB제1호거제PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)투게더대전문화PFV	80,000	6.67	2,000,000	2,000,000
		양산가산PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제166호구로PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		성수요진앤마스턴1호PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		독산아이알디PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)신영문봉PFV	20,000	1.82	100,000	100,000
		(주)신영화양지구개발PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		제주드림PFV(주)	68,440	3.53	342,200	342,200
		프로젝트엠(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)양양하이엔드호텔투자PFV	50,000	5.00	500,000	500,000
		한상드림에이치투PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		프로젝트가산PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		청라아이디씨PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		(주)신영식사PFV	50,000	3.33	250,000	250,000
		그랜드웨스트PFV(주)	12,000	1.20	60,000	60,000
		갈산산업개발(주)	10,400	17.33	52,000	52,000
		마스터제172호성수오피스PFV(주)	10,000	0.19	50,000	50,000
		(주)청주테크노폴리스에스프리PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
	국채	국고채	-	-	999,999	941,982
	보험상품	삼성 하이브리드 연금보험	-	-	3,000,000	2,989,840
	집합투자증권	현대 메자닌 사모증권 투자신탁 제2호	-	-	19,277	19,592
		J&W비아이지사모투자합자회사	-	10.33	6,692,938	7,533,175
		현대인피니티일반사모부동산투자회사4호	-	0.5	8,500	10,365
		현대라이징스타1호	-	0.02	4,094	3,758
	합계				33,817,724	34,591,628

(*) 당사는 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.

<전기말>

(단위: 천원)

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		양주역세권개발PFV(주)	10,000	1.00	50,000	50,000
		천호스테이션하우징(주)	6,500	0.10	6,500	6,500
		(주)신영(신영아산탕정개발PFV(주))	33,000	5.00	330,000	330,000
		(주)지산퍼스트랜드동탄PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)동익동탄PFV	250,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제38호 성남 PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		기흥파워센터PFV(주)	50,000	5.00	500,000	500,000
		마스터제45호여의도PFV(주)	31,640	5.00	158,200	158,200
		마스터제57호해운대피에프브이(주)	87,096	5.12	435,480	435,480
		신영테크노6피에프브이(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제65호서초2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제51호여의도피에프브이(주)	120,000	5.36	600,000	600,000
		(주)신영PFV제3호	25,000	5.00	250,000	250,000
		(주)신영한남동개발피에프브이	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제81호도산150피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)과천펜타시티피에프브이	60,707	5.00	303,535	303,535
		상봉아이알디PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제83호청량피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제103호논현피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제101호로지스포인트백사피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제107호해운대2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스터제108호진위피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)휴먼홀딩스제1차피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		르피에드문산피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익-공정가치측정 금융자산	출자금(*)	마스턴제112호로지스포인트용인피에프비(주)	120,000	5.45	600,000	600,000
		(주)엘제이프로젝트피에프비	60,000	6.00	300,000	300,000
		목동아이알디피에프비(주)	67,000	5.00	335,000	335,000
		(주)씨더블유제이	50,000	16.67	50,000	50,000
		미래인로지스부천피에프비(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		칸서스로지스텍스피에프비(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		케이알광주로지스제1호PFV(주)	64,000	5.06	320,000	320,000
		개봉아이알디PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)화성동탄PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		(주)제이에스도시개발	10,000	3.33	10,000	10,000
		리빙파워센터부천PFV(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제125호로지스포인트천안PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		더함도시개발(주)	2,000	3.33	10,000	10,000
		(주)케이알로지스감해제2호PFV	60,000	5.41	300,000	300,000
		(주)상진	2,000	3.33	10,000	10,000
		주함개발정림일차(주)	9,000	15.00	45,000	45,000
		(주)케이알로지스대전프로젝트금융투자	25,000	5.00	250,000	250,000
		(주)도안미래홀딩스	4,500	15.00	45,000	45,000
		마스턴제140호양양PFV(주)	10,000	5.00	500,000	500,000
		(주)양평개발PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		인천항동알로지스PFV(주)	500,000	17.86	2,500,000	2,500,000
		천안성성동PFV(주)	500,001	10.00	500,001	500,001
		(주)미래인로지스화성PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)와이더블유엠	25,000	5.00	250,000	250,000
		김포골드라인1차(주)	4,000	13.33	40,000	40,000
		백사도립PFV(주)	100,000	10.00	500,000	500,000
		(주)호주청담PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제148호호미곶PFV(주)	5,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제152호한남PFV(주)	14,000	8.75	700,000	700,000
		강릉엘앤디(주)	100,000	5.00	500,000	500,000
		(유)서빈산업개발	2,700	15.00	90,000	90,000
		부평PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		동대구호텔복합PFV(주)	2,500,000	5.00	250,000	250,000
		다올KB제1호거제PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)투게더대전문화PFV	80,000	6.67	2,000,000	2,000,000
		양산가산PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제166호구로PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		성수요진앤마스턴1호PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		독산아이알디PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)신영문봉PFV	20,000	1.82	100,000	100,000
		(주)신영화양지구개발PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		제주드림PFV(주)	640,000	32.99	3,200,000	3,200,000
		프로젝트엠(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)양양하이엔드호텔투자PFV	50,000	5.00	500,000	500,000
		한상드림에이치투PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		프로젝트가산PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		청라아이디씨PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)신영식사PFV	50,000	3.33	250,000	250,000

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		그랜드웨스트PFV(주)	12,000	1.20	60,000	60,000
	보험상품	삼성 에이스법인사랑연금보험	-	-	2,000,000	2,004,997
	집합투자 증권	현대 메자닌 사모증권 투자신탁 제2호	-	-	19,277	19,579
		J&W비아이지사모투자합자회사	-	10.33	6,692,938	7,284,620
		현대인피니티일반사모부동산투자회사4호	10,000	0.5	8,500	10,331
		현대라이징스타1호	10,000,000	0.02	10,000	9,930
	합계				34,579,431	35,178,173

(*) 당사는 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) 보고기간종료일 현재 관계기업 및 공동기업투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
무궁화성장1호 사모투자 합자회사(*)	93.32	37,777,168,945	37,777,169	61,617,195
에스에스피 사모투자합자회사	48.36	1,477,500,000	1,477,500	1,463,843
합계			39,254,669	63,081,038

(*) 당사는 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 투자기분을 회계처리하고 있습니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
현대 로지스코아 북천안 물류센터	31.37	1,208,092,126	1,208,092	1,201,241
무궁화성장1호 사모투자 합자회사(*)	93.32	37,777,168,945	37,777,169	57,234,876
에스에스피 사모투자합자회사	48.36	1,477,500,000	1,477,500	1,477,500
합계			40,462,761	59,913,617

(*) 당사는 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 투자기분을 회계처리하고 있습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초장부가액	59,913,617	48,629,879
취득	-	442,169
처분	(1,872,272)	(3,137,255)
지분법이익(손실)	1,392,174	10,959,937
기타변동액	3,647,519	7,798
기말장부가액	63,081,038	56,902,528

(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
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	한국	93.32	37,777,169	39,069,515	36,459,671	61,617,195	25,157,524	(주1)
에스에스피 사모투자합자회사	한국	48.36	1,477,500	3,014,653	1,457,886	1,463,843	5,957	
합계			39,254,669	42,084,168	37,917,557	63,081,038	25,163,481	

(주1) 취득시 발생한 투자제거차액 및 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	취득원가	당기말 순자산	순자산 지분가액	장부가액	차이금액	차이 원인
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	한국	93.32	37,777,169	39,429,205	36,795,020	57,234,876	20,439,857	(주1)
현대 로지스코아 북천안 물류센터	한국	31.37	1,208,092	3,804,423	1,193,447	1,201,241	7,794	(주2)
에스에스피 사모투자합자회사	한국	48.36	1,477,500	3,053,683	1,476,761	1,477,500	739	
합계			40,462,761	46,287,311	39,465,228	59,913,617	20,448,390	

(주1) 취득시 발생한 투자제거차액 및 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

(주2) 일부처분시 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
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	518,964	39,061,000	510,449	-	45	(362,189)	(362,189)	-	(362,189)
에스에스피 사모투자합자회사	702,496	2,624,152	311,995	-	-	(39,288)	(39,030)	-	(39,030)

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	당기순이익	기타포괄손익	총포괄손익
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	453,694	39,001,000	25,489	-	548	(758,009)	(758,009)	-	(758,009)
현대 로지스코아 북천안 물류센터	3,821,775	-	17,352	-	3,654,012	(15,067)	(7,160)	-	(7,160)
에스에스피 사모투자합자회사	520,325	2,534,714	1,356	-	43	(1,313)	(1,313)	-	(1,313)

8. 종속기업투자주식

(1) 보고기간종료일 현재 종속기업투자 현황은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	업종	소재지	보고기간종료일	취득가액
현대자산운용(주)	71.43	집합투자업	대한민국	12.31.	원가법
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	74.78	집합투자업	대한민국	12.31.	원가법

<전기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	업종	소재지	보고기간종료일	취득가액
현대자산운용(주)	71.43	집합투자업	대한민국	12.31.	원가법
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	74.78	집합투자업	대한민국	12.31.	원가법

(2) 보고기간종료일 현재 종속기업투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말, 전기말>

(단위: 천원)

구 분	취득원가	장부금액	손상차손누계액
현대자산운용(주)	51,942,432	47,783,432	4,159,000
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	7,840,000	7,840,000	-
합계	59,782,432	55,623,432	4,159,000

(3) 보고기간종료일 현재 종속기업의 주요 재무현황은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

기업명	자산총액	부채총액	영업수익	반기순손익	총포괄손익
현대자산운용(주)	49,638,811	14,061,850	13,353,322	(2,229,712)	(2,229,712)
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	10,483,214	3,853	186,682	111,928	111,928

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	자산총액	부채총액	영업수익	반기순손익	총포괄손익
현대자산운용(주)	57,720,682	19,515,523	42,518,824	1,513,786	1,513,786
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	10,651,263	133,830	2,847,739	471,389	471,389

(4) 보고기간 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	매각	기말
현대자산운용(주)	47,783,432	-	-	47,783,432
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	7,840,000	-	-	7,840,000
합계	55,623,432	-	-	55,623,432

<전반기>

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	매각	기말
현대자산운용(주)	51,942,432	-	-	51,942,432
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	7,840,000	-	-	7,840,000
합계	59,782,432	-	-	59,782,432

9. 대출채권

보고기간종료일 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당반기말	전기말
대여금	6,891,033	224,525
대손충당금	(137,821)	(4,491)
신탁계정대(*)	218,252,462	192,158,926
대손충당금	(19,134,540)	(13,353,534)
합 계	205,871,134	179,025,426

(*) 당사는 차입형태지신탁계약 등에 따라 신탁계정에 자금을 대여하고 있습니다.

10. 대손충당금

(1) 보고기간종료일 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	20,020,496	143,033	466,654	-	860,624	21,490,807
미수이자	2,054,995	445,970	227,518	-	-	2,728,483
미수금	3,512,638	1,211,500	13,700,094	1,273,803	6,186,464	25,884,499
대여금	6,891,033	-	-	-	-	6,891,033
신탁계정대	66,495,292	63,980,414	69,078,343	17,836,114	862,299	218,252,462
합 계	98,974,454	65,780,917	83,472,609	19,109,917	7,909,387	275,247,284
전기말						
미수수료	13,576,812	143,033	466,654	-	1,027,191	15,213,690
미수이자	1,244,670	407,731	227,665	-	-	1,880,066
미수금	4,439,235	1,655,838	13,192,255	901,450	5,955,514	26,144,292
대여금	224,525	-	-	-	-	224,525
신탁계정대	52,589,712	56,960,283	78,111,900	4,497,030	-	192,158,925
합 계	72,074,954	59,166,885	91,998,474	5,398,480	6,982,705	235,621,498

(2) 보고기간 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초잔액	23,388,697	21,823,339
당기환입	(1,939,898)	(6,044,440)
당기설정	8,020,176	6,975,127
기말잔액	29,468,975	22,754,026

11. 유형자산

보고기간 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기					전반기			
	비품	차량운반구	기타의유형자산	사용권자산	합계	비품	차량운반구	사용권자산	합계
기초장부가액	1,384,270	-	-	12,402,112	13,786,382	1,526,846	-	6,129,319	7,656,165
- 취득원가	5,274,759	16,199	-	23,367,422	28,658,380	4,688,877	16,199	13,190,502	17,895,578
- 감가상각누계액	(3,890,489)	(16,199)	-	(10,965,310)	(14,871,998)	(3,162,031)	(16,199)	(7,061,183)	(10,239,413)
취득	206,389	-	22,500	-	228,889	376,126	-	1,590,895	1,967,021
기타(*)	-	-	-	984,793	984,793	-	-	-	-
처분	(495)	-	-	(206,826)	(207,321)	-	-	(64,087)	(64,087)
- 취득원가	71,129	-	-	548,376	619,505	52,718	-	89,496	142,214
- 감가상각누계액	(70,634)	-	-	(341,550)	(412,184)	(52,718)	-	(25,409)	(78,127)
감가상각	(340,300)	-	-	(1,920,212)	(2,260,512)	(480,466)	-	(1,587,616)	(2,068,082)
기말장부가액	1,249,864	-	22,500	11,259,867	12,532,231	1,422,506	-	6,068,511	7,491,017
- 취득원가	5,410,019	16,199	22,500	23,803,839	29,252,557	5,012,285	16,199	14,691,901	19,720,385
- 감가상각누계액	(4,160,155)	(16,199)	-	(12,543,972)	(16,720,326)	(3,589,779)	(16,199)	(8,623,390)	(12,229,368)

(*) 신규 리스계약 등으로 증가한 자산금액입니다.

12. 리스

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

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	11,768,717	-	(3,551)	(1,636,070)	10,129,096
차량운반구	633,395	984,793	(203,274)	(284,142)	1,130,772
합 계	12,402,112	984,793	(206,825)	(1,920,212)	11,259,868

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	5,215,395	-	-	(1,271,599)	3,943,796
차량운반구	913,924	1,590,895	(64,087)	(316,017)	2,124,715
합 계	6,129,319	1,590,895	(64,087)	(1,587,616)	6,068,511

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
사용권자산의 감가상각비	1,920,212	1,587,616
리스부채에 대한 이자비용	296,521	124,874
인식면제 규정을 적용한 단기리스 관련 비용	107,363	113,800
인식면제 규정을 적용한 소액자산 리스 관련 비용(단기리스 제외)	6,273	6,573
합 계	2,330,369	1,832,863

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
리스의 총 현금유출	1,597,335	1,554,260

(4) 보고기간종료일 현재 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
리스부채(유동)	3,395,445	3,242,434
리스부채(비유동)	8,280,120	9,012,431
합 계	11,675,565	12,254,865

13. 무형자산

보고기간 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기				전반기			
	소프트웨어	회원권	상표권	합계	소프트웨어	회원권	상표권	합계
기초장부가액	651,899	1,183,711	4,859	1,840,469	297,918	933,211	4,619	1,235,748
취득	95,500	1,100	370	96,970	114,500	250,500	1,110	366,110
상각	(125,004)	-	(749)	(125,753)	(80,544)	-	(662)	(81,206)
기말장부가액	622,395	1,184,811	4,480	1,811,686	331,874	1,183,711	5,067	1,520,652

14. 차입부채

(1) 보고기간종료일 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내역	당반기말 이자율	만기	당반기말	전기말
산업은행	운영자금	5.41%	2023.11.23	7,500,000	7,500,000
농협은행	운영자금	5.80%	2023.08.01	5,000,000	5,000,000
전북은행	운영자금	6.64%	2023.07.24	3,000,000	3,000,000
국민은행	운영자금	6.48%	2023.07.31	3,000,000	3,000,000
신한은행	운영자금	6.10%	2024.02.25	2,000,000	2,000,000
국민은행	운영자금	6.31%	2024.05.20	2,900,000	-
농협은행	운영자금	6.24%	2024.02.16	4,900,000	-
농협은행	운영자금	5.80%	2023.08.01	4,900,000	-
산업은행	운영자금	5.69%	2023.08.01	1,900,000	-
신한은행	운영자금	5.57%	2024.01.04	9,900,000	-
우리은행	운영자금	6.05%	2023.04.03	4,900,000	-
수협은행	운영자금	6.30%	2023.12.03	7,900,000	-
하나은행	운영자금	6.14%	2023.09.27	2,900,000	-
경남은행	운영자금	6.81%	2024.02.22	1,900,000	-
웅천저축은행	운영자금	9.00%	2024.06.20	2,000,000	-
현대트러스트아이비제일차(*)	신탁대자금	8.50%	2024.04.30	12,000,000	-
합계				76,600,000	20,500,000

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

(2) 보고기간종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	당반기말 이자율	만기	대출한도	실행잔액	
					당반기말	전기말
대구은행	운영자금	6.55%(변동)	2023.08.21	250,000	250,000	500,000
국민은행	운영자금	4.47%(고정)	2023.11.13	833,333	833,333	-
국민은행	운영자금	5.81%(고정)	2026.02.02	4,583,333	4,583,333	1,666,667
BNK저축은행	운영자금	5.80%(고정)	2023.09.09	10,000,000	10,000,000	10,000,000
지토씨앤디	PFV출자	5.00%(고정)	2024.12.31	38,535	38,535	38,535
HUG	신탁 사업시행자 방식 사업비	2.20%(고정)	2024.02.29	75,388,900	39,892,811	37,291,763
합계					55,598,012	49,496,965
차감: 유동성장기차입금					(12,750,000)	(12,166,667)
장기차입금- 비유동성					42,848,012	37,330,298

(3) 보고기간종료일 현재 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
전환사채	-	10,772,050
사채상환할증금	-	2,693,012
전환권조정	-	(1,092,125)
사채할인발행차금	-	(196,605)
장부가액	-	12,176,332
전환권대가(자본)	-	-

(4) 당사가 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 12.5.0%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

(주1) 당사는 전기 중 전환사채 17,000,000 USD의 절반인 8,500,000 USD를 보통주
로 전환 하였습니다.

(주2) 당사는 당반기 중 전환사채 17,000,000 USD의 절반인 8,500,000 USD를 조기
상환 하였습니다.

15. 파생금융상품

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	자산	부채	자산	부채
이자율스왑	-	-	-	-
통화스왑	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-

(2) 보고기간 중 파생상품관련 손익 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
	당기손익	당기손익
이자율스왑	-	(5)
통화스왑	(77,260)	227,651
합 계	(77,260)	227,646

16. 퇴직급여

당반기 중 확정기여제도와 관련해 비용으로 인식한 금액은 2,640,926원(전반기 : 2,500,224천원)입니다.

17. 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. 당반기 법인세비용의 평균유효세율은 42.95%(전반기 : 22.19%)입니다.

18. 자본금

(1) 보고기간종료일 현재 당사가 발행할 주식의 총수 및 발행한 주식의 수 그리고 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	보통주	우선주	합계	보통주	우선주	합계
발행할 주식수(*1)	8,000,000			8,000,000		
발행한 주식수	2,483,487	1,087,039	3,570,526	2,483,487	1,087,039	3,570,526
액면가액	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원
자본금	12,417,435	5,435,195	17,852,630	12,417,435	5,435,195	17,852,630

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

(2) 당사가 발행한 우선주의 발행조건은 다음과 같습니다.

구 분	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
종류	누적적, 참가적 전환 우선주	누적적, 참가적 전환 상환우선주	누적적, 참가적 전환 상환우선주	누적적, 참가적 전환 상환우선주	누적적, 참가적 전환 상환우선주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원
신주의 발행금액	64,300원	96,700원	96,700원	96,700원	96,700원
발행유통주식수	466,563주	155,119주	155,119주	155,119주	155,119주
의결권	의결권 미보유	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 없음	보통주의 주주와 동 일한 의결권이 있음	의결권 없음
상환권	해당사항 없음	상환청구권리는 발행 회사에 있음	상환청구권리는 발행 회사에 있음	상환청구권리는 발행 회사에 있음	상환청구권리는 발행 회사에 있음
상환기간	해당사항 없음	발행일(2021.9.8)이후 5년이 되는 날부터 2 0년이 되는 날까지(20 년 후 보통주 자동전 환)	발행일(2021.9.8)이 후 5년이 되는 날부 터 20년이 되는 날까 지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01) 이후 6년이 되는 날 부터 20년이 되는 날 까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01)이 후 6년이 되는 날부 터 20년이 되는 날까 지(20년 후 보통주 자동전환)
상환가액	해당사항 없음	발행가액에 미지급배 당금 및 발행가액에 연 단리 3.0% 적용한 금액을 합산한 금액	발행가액에 미지급배 당금 및 발행가액에 연 단리 3.0% 적용한 금액을 합산한 금액	발행가액 및 미지급배당금	발행가액 및 미지급배당금
전환권	전환우선주식의 주주 에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음
전환기간	발행일(2019.11.29.) 이후 1년이 경과한 날로부터 10년이 되는 날까지	발행일(2021.9.8)이후 3년이 되는 날부터 2 0년이 되는 날까지(20 년 후 보통주 자동전 환)	발행일(2021.9.8)이 후 3년이 되는 날부 터 20년이 되는 날까 지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01) 이후 3년이 되는 날 부터 20년이 되는 날 까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01)이 후 3년이 되는 날부 터 20년이 되는 날까 지(20년 후 보통주 자동전환)
전환비율	전환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주

구 분	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
우선주배당율	연 7%	최초 연 8%(매년 1.0 %우선배당을 가산)	최초 연 8%(매년 1.0 %우선배당을 가산)	최초 연 8%(매년 1.0 %우선배당을 가산)	최초 연 8%(매년 1.0 %우선배당을 가산)

19. 주당이익

(1) 보고기간 중 당사의 기본주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내 역	당반기	전반기
보통주 귀속순이익	(2,434,328,178)	14,518,834,670
가중평균유통보통주식수	2,483,487	2,195,231
주당순이익	(980)	6,614

가. 보통주 귀속순이익

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	1,615,673	21,293,038
우선주 배당금	(4,050,001)	(3,750,001)
잔여이익	(2,434,328)	17,543,037
잔여이익 중 우선주귀속이익	-	(3,024,202)
잔여이익 중 보통주귀속이익	(2,434,328)	14,518,835

나. 가중평균유통보통주식수

당반기는 유통주식수에 변동이 없었으므로 가중평균유통주식수는 발행주식수와 동일한 2,483,487주이며, 전반기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	일자	주식수(주)	기간(일)	적수(주)
전기초	2022-01-01	2,118,000	115	243,570,000
상환전환우선주 전환	2022-04-26	2,329,800	66	153,766,800
가중평균유통주식수				2,195,231

(2) 보고기간 중 당사의 회석주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당반기	전반기
회석주당이익 계산에 사용된 순이익	(2,434,328,178)	15,218,217,538
가중평균회석유통보통주식수(*)	2,483,487	2,502,605
회석주당순이익	(980)	6,081

(*) 당사가 당반기에 발행하여 보유하고 있는 모든 회석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균회석유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다.

20. 수수료수익

(1) 보고기간 중 고객과의 계약에서 인식한 수익(수수료수익)은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
신탁보수	49,119,513	58,291,856
토지신탁	39,238,163	42,402,855
관리신탁	43,374	67,780
처분신탁	-	4,000
담보신탁	8,942,400	14,978,936
분양관리신탁	895,576	838,285
대리업무보수	8,887,814	9,779,480
기타	777,884	1,729,231
합계	58,785,211	69,800,567

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

(단위: 천원)

구 분		당반기			전반기		
		수익인식시점			수익인식시점		
		한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	합 계	한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	합 계
신탁보수	토지신탁(*)	-	39,238,163	39,238,163	-	42,402,855	42,402,855
	관리신탁	-	43,374	43,374	-	67,780	67,780
	처분신탁	-	-	-	4,000	-	4,000
	담보신탁	8,942,400	-	8,942,400	14,978,936	-	14,978,936
	분양관리신탁	-	895,576	895,576	-	838,285	838,285
	소 계	8,942,400	40,177,113	49,119,513	14,982,936	43,308,920	58,291,856
대리업무보수		-	8,887,814	8,887,814	-	9,779,480	9,779,480
기타		-	1,777,884	1,777,884	-	1,729,231	1,729,231
합 계		8,942,400	50,842,811	59,785,211	14,982,936	54,817,631	69,800,567

(*) 당사는 수행의무(신탁용역)가 산출물의 공정진행 정도보다는 수행의무기간 동안 균등하게 소비된다고 가정하는 것이 수익인식 기준에 더 부합된다고 판단하였습니다

21. 우발상황

(1) 업무수탁자 지위 관련 소송

당반기말 현재 당사가 원고로 계류 중인 소송사건은 106건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송, 임차보증금 반환청구 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류 중인 소송사건은 379건으로 해당 소송사건은 부동산 신탁업무 수행과정에서 발생한 소유권이전등기청구, 공유물분할청구 등입니다.

당사는 당반기말 현재 대구시 달성군 등의 아파트처분신탁업무 수행과정에서 업무수탁자 지위로 임차인과 임차보증금 반환 청구 소송(소송가액 39백만원) 및 수분양자 지위확인 및 소유권 이전 등기 청구소송(소송가액 7,178백만원)을 진행중이며, 지구종합건설(주)을 상대로 당사가 변제한 임차인들의 임차보증금에 대한 약정금 지급명령 소송(소송가액 25,454백만원)을 진행하여 승소하였으며, 추가 변제한 임차보증금에 대한 약정금 지급명령 소송(소송가액 9,778백만원) 또한 승소하였습니다. 이에 당사는 위탁자인 지구종합건설(주)에 임차보증금 반환 요청 중이며, 위탁자가 미이행시

업무수탁자 지위에서 주택도시보증공사와 협의하여 임차보증금을 반환하고 신탁 관계인에게 구상 및 신탁재산으로 회수할 예정입니다. 당반기말 현재 본 건의 임차보증금 반환시기는 합리적으로 예측할 수 없고, 고유계정에 미치는 영향은 낮을 것으로 판단하고 있으며 향후 결과를 지속적으로 모니터링 할 예정입니다.

(2) 계류중인 소송사건

당사는 당반기말 현재 계류중인 소송사건의 결과를 예측할 수 없으며, 위 소송 중 신탁계정 소송은 신탁사업과 관련된 것으로 패소시 판결 원리금(소송비용 등 포함)이 신탁계정에서 지급되거나 신탁 관계인에게 구상가능합니다. 이에 당사의 고유계정에 미치는 영향은 제한적이므로 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 아니할 것으로 추정하고 있습니다.

22. 약정사항

(1) 보고기간 종료일 현재 금융기관 여신한도약정의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	한도액
농협은행	10,000,000
신한은행	10,000,000
우리은행	5,000,000
국민은행	3,000,000
산업은행	2,000,000
수협은행	8,000,000
하나은행	3,000,000
경남은행	2,000,000
도시주택보증공사(*)	75,388,900
합계	118,388,900

(*) 동 차입약정은 당사가 사업시행자방식으로 진행하고 있는 가로주택정비사업(원미반도한양 가로주택정비사업 등 5건)의 원활한 사업진행을 위해 주택도시보증공사(HUG)와 사업비 기금 용자약정을 체결하고, 당사가 차주로서 보증서를 발급받아 차입한 것으로, 보고기간종료일 현재 실행금액은 39,892,811천원입니다.

(2) 당사는 2019년 11월에 주식회사 케이리츠투자운용이 집합투자업자의 지위로 설정 예정인 사모부동산투자신탁 펀드의 수익증권을 매입하는 투자기본계약을 체결하였습니다. 당사의 수익증권 매입약정 한도금액은 1천억원이나, 최초 설정 시 투자의 무금액은 1억원이며, 투자기본계약에서 정한 절차에 따라 수익증권 매입에 대한 불이행 통지를 하는 경우에는 투자의무금액 1억원을 초과한 금액에 대하여 당사의 매입약정 의무는 없습니다. 보고기간종료일 현재 당사가 출자한 금액은 없습니다.

(3) 당사는 현대자산운용(주)가 집합투자업자의 지위로 설정한 전문투자형 사모집합투자기구의 수익증권을 매입하는 투자기본계약을 체결하였으며, 보고기간종료일 현재 계약별 수익증권 매입약정 한도금액 및 출자현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(의무)매입약정금액	(자율)매입약정금액	출자금액	비고
수익증권 매입 약정	8,000,000	-	7,840,000	현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호
(사모집합투자기구)	3,200,000	-	1,201,241	현대 로지스코아 북천안물류센터 전문사모부동산투자신탁1호
합 계	11,200,000	-	9,041,241	

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

(단위: 천원)

구 분	제공자	물건 또는 내용	금 액
주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	12,092,786,655
주상복합주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	735,434,903
임대보증금보증(세대_사용검사전)	주택도시보증공사	보증서	67,757,900
조합사업비대출보증	주택도시보증공사	보증서	579,132,892
전세보증금반환보증	주택도시보증공사	보증서	910,000
계약보증보험	서울보증보험	보증서	626,155

구 분	제 공 자	물 건 또 는 내 용	금 액
공탁보증보험	서울보증보험	보증서	220,059,707
납세보증보험	서울보증보험	보증서	175,818
인허가보증보험	서울보증보험	보증서	93,410,420
입찰보증보험	서울보증보험	보증서	100,000
지급보증보험	서울보증보험	보증서	123,826,011
하자보증보험	서울보증보험	보증서	2,835,515
합 계			13,917,055,976

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

(5) 당사는 당반기말 현재 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 책임준공관리형토지신탁사업(충남 아산 탕정 용두 730 사업 등 95건)을 진행중에 있습니다. 당반기말 기준 책임준공 관리형토지신탁 사업의 PF대출금융한도는 39,155억원이고 투입된 PF대출금융기관의 총 PF대출금액은 20,416억원입니다. 회사의 책임준공 미이행시 당사의 손해배상의무로 추가손실이 발생할 수 있으나, 그 가능성이 높지 않고 손실금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없어 당반기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

(6) 당사는 종속회사인 (주)현대자산운용의 무의결권부 전환우선주 1,500,000주를 매도하는 계약을 체결하였으며, 매도금액 중 20억원에 대하여 조기상환청구권(풋옵션)이 포함되어 있습니다.

23. 특수관계자거래

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

구분	회사명
종속기업	현대자산운용(주) 현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호
관계기업 및 공동기업	무궁화성장1호 사모투자합자회사(주1) 엠부동산성장1호 투자목적 유한회사(주2) (주)케이리츠투자운용(주2) 엠미디어프론티어1호 투자목적 유한회사(주2) 무궁화캐피탈(주)(주2,5) 에스에스피 제1호 사모투자합자회사 (주)아이티에스코(주3)
기타특수관계자 (주4)	(주)천지인산업개발 천지인엠파트너스 무궁화프라이빗에쿼티 뉴미디어온라인(유) 중소기업신문(주) 무궁화글로벌홀딩스(주) (주)엠지스케어대부네트웍스 나반홀딩스 유한회사 (주)신태양전자 (주)에버그라시아 코어밸류턴어라운드사모투자 합자회사 비에스이씨엠피밸류업사모투자 합자회사 SPACE HONG KONG ENTERPRISE LIMITED (주)랜드스톤에이엠씨 (주)카일애프트너스 에이치씨엠피투자목적 유한회사 (주)씨에스엔베스트코 (주)무궁화인포메이션테크놀로지(주6) (주)국보 무궁화이노베이션사모투자 합자회사 무궁화기업재무안정3호사모투자 합자회사 엠제이 기업재무안정 사모투자 합자회사 미부탁트(주) 미주제강(주) 케이씨앤아이스타바이오1호사모투자합자회사 대흥중앙산업개발투자유한회사

- (주1) 당사는 무궁화성장1호 사모투자 합자회사의 지분 93.32%를 출자하여 관계기업으로 분류하였습니다. 당사는 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 보유하고 있다고 판단하여 관계기업으로 분류 하였습니다.
- (주2) 무궁화성장1호 사모투자 합자회사가 지배력을 소유하고 있는 기업입니다.
- (주3) 에스에스피 제1호 사모투자합자회사가 유의적인 영향력을 소유하고 있는 기업입니다.
- (주4) 최대주주와 특수관계에 있는 개별회사 혹은 기업집단에 속해있는 기업들로 기타특수관계자로 분류 하였습니다.
- (주5) 전기중 MPC캐피탈(주)에서 무궁화캐피탈(주)로 사명을 변경 하였습니다.
- (주6) 전기중 (주)유씨아이에서 (주)무궁화인포메이션테크놀로지로 사명을 변경 하였습니다.

(2) 보고기간 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당반기		전반기	
			수익	비용	수익	비용
종속기업	현대자산운용(주)	임차료	-	275,000	-	24,861
관계기업 및 공동기업	무궁화캐피탈(주)	영업수익	2,600	-	14,690	-
기타특수관계자	(주)천지인산업개발	영업수익	3,000	-	10,000	-
	중소기업신문(주)	광고선전비	-	72,000	-	105,000
	나반홀딩스(유)	영업수익	-	-	3,300	-
합계			5,600	347,000	27,990	129,861

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 채권 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당반기말	전기말
관계기업 및 공동기업	엠부동산성장1호 투자목적 유한회사	주식매매 선급금	1,447,878	-
	엠미디어프론티어1호 투자목적 유한회사	주식매매 선급금	1,774,080	-
합계			3,221,958	-

(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
종속기업	현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호	112,172	-	-	-

<전반기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
종속기업	현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호	136,001	-	-	-
관계기업 및 공동기업	현대 로지스코아 북천안 물류센터 전문 투자형사모부동산투자신탁1호	3,137,255	-	-	-
	무궁화성장1호 사모투자합자회사	-	442,169	-	-
합 계		3,273,256	442,169	-	-

(5) 보고기간종료일 현재 당사가 특수관계자의 자금조달 등을 위해 제공하고 있는 지급보증 및 담보의 내역은 없으며, 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증도 없습니다.

(6) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	11,435,306	9,324,952
퇴직급여	865,670	442,018
합 계	12,300,976	9,766,970

24. 재무위험관리

(1) 신용위험

신용위험이란 고객이나 거래상대방이 금융상품에 대한 계약상의 의무를 만족시키지 못할 경우 회사에게 발생하는 재무적 손실입니다. 회사의 신용정책은 신속한 의사결정 지원 및 채권회수에 대한 안전장치 마련을 통한 손실최소화, 채권회수율을 높이는 것을 목적으로 운영되고 있습니다. 신용정책은 회사의 영업관리규정, 채권관리지침에 의해 운용되고 모니터링됩니다. 당반기말 현재 회사의 수취채권의 대손충당금 차감후 장부가액은 249,310,957천원(현금및현금성자산 제외)입니다.

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

(2) 자본위험

회사의 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 상환의 무 있는 부채의 규모보다 항상 크게 유지함으로써 회사의 파산에 대비하고 있으며, 전반적인 자본위험 관리 정책은 전기와 동일합니다.

보고기간종료일 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
A. 영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	248,741,070	259,597,329
차감항목(*1)	(211,632,899)	(191,850,937)
가산항목(*2)	19,108,495	18,778,293
소계	56,216,666	86,524,685
B. 총위험액(*3)		
시장위험액	5,462,831	6,756,197
신용위험액	7,397,639	6,919,695
운영위험액	4,387,904	4,602,086
소계	17,248,374	18,277,978
영업용순자본비율(=A/B)	325.92%	473.38%

(*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. 당반기말 현재 회사의 유동자산 중 현금및현금성 자산 및 예치금 규모는 41,018백만원이며, 차입부채는 132,198백만원입니다.

(4) 공정가치

가. 보고기간종료일 현재 당사의 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	41,017,640	-	41,017,640	41,017,640
공정가치측정금융자산	34,591,628	-	34,591,628	34,591,628
대출채권	225,143,495	(19,272,360)	205,871,135	205,871,135
기타금융자산(주1)	53,497,874	(10,196,615)	43,301,259	43,301,259
합계	354,250,637	(29,468,975)	324,781,662	324,781,662
부채 :				
차입부채	132,198,013	-	132,198,013	132,198,013
리스부채	11,675,666	-	11,675,666	11,675,566
기타금융부채(주2)	14,831,133	-	14,831,133	14,831,133
합계	158,704,812	-	158,704,812	158,704,712

(주1) 기타금융자산은 미수수료, 미수금, 미수이자, 보증금(현재가치 할인차금 포함) 및 신탁공탁금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금과 보증금의 합계액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	58,757,199	-	58,757,199	58,757,199
공정가치측정금융자산	35,178,173	-	35,178,173	35,178,173

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
대출채권	192,383,450	(13,358,024)	179,025,426	179,025,426
기타금융자산(주1)	46,282,157	(10,030,673)	36,251,484	36,251,484
합계	332,600,979	(23,388,697)	309,212,282	309,212,282
부채 :				
차입부채	69,996,965	-	69,996,965	69,996,965
전환사채	12,176,332	-	12,176,332	12,176,332
리스부채	12,254,865	-	12,254,865	12,254,865
기타금융부채(주2)	15,634,397	-	15,634,397	15,634,397
합계	110,062,559	-	110,062,559	110,062,559

(주1) 기타금융자산은 미수수료, 미수금, 미수이자, 보증금(현재가치 할인차금 포함) 및 신탁공탁금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금입니다.

나. 공정가치 서열체계

당사는 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.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의(조정하지 않은) 공시가격
수준 2	수준1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수

보고기간종료일 현재 공정가치로 측정되는 금융상품의 각 종류별 공정가치 수준별 측정치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
당반기말				
금융자산				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	34,591,628	34,591,628
금융부채				
당기손익-공정가치측정금융부채	-	-	-	-
전기말				
금융자산				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	35,178,173	35,178,173
파생상품자산	-	-	-	-
금융부채				
당기손익-공정가치측정금융부채	-	-	-	-

25. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
Hug차입금으로 인한 계정대 및 차입금 증가	2,601,048	16,274,783
우선주의 보통주 전환	-	1,059,000
사용권자산의 개설	984,793	1,590,895
리스부채 유동성 대체	1,326,556	1,098,124
장기차입금 유동성 대체	2,083,333	1,083,333

(2) 보고기간 중 재무활동에서 발생한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	반기말
단기차입금	20,500,000	56,100,000	-	76,600,000
유동성장기차입금	12,166,667	(1,500,000)	2,083,333	12,750,000
장기차입금	37,330,298	5,000,000	517,715	42,848,013
전환사채	12,176,332	(12,114,240)	(62,092)	-
리스부채	12,254,865	(1,578,294)	998,994	11,675,565
임대보증금	-	37,367	-	37,367
합계	94,428,162	45,944,833	3,537,950	143,910,945

<전반기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	반기말
단기차입금	47,300,000	(8,400,000)	-	38,900,000
유동성장기차입금	4,750,000	(1,666,667)	1,083,333	4,166,666
장기차입금	29,939,176	-	15,191,450	45,130,626
전환사채	21,480,245	-	2,634,589	24,114,834
리스부채	5,421,205	(1,554,260)	1,585,679	5,452,624
합계	108,890,626	(11,620,927)	20,495,051	117,764,750