

주식회사 무궁화신탁

분기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 20 기 1분기

2022년 01월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

제 19 기 1분기

2021년 01월 01일 부터

2021년 03월 31일 까지

서현회계법인

목 차

페이지

분기재무제표에 대한 검토보고서	1
(첨부) 분기재무제표	
• 분기재무상태표	4
• 분기포괄손익계산서	6
• 분기자본변동표	9
• 분기현금흐름표	10
• 주석	12

분기재무제표 검토보고서

주식회사 무궁화신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 첨부된 주식회사 무궁화신탁의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 분기재무제표는 2022년 3월 31일 현재의 분기재무상태표, 2022년과 2021년 3월 31일 종료되는 3개월 보고기간의 분기포괄손익계산서와 분기자본변동표 및 분기현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 분기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 분기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는 데 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 분기재무제표가 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2022년 3월 14일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

대표이사

배홍기



2022년 5월 13일

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

(첨부)분 기 재 무 제 표

주식회사 무궁화신탁

제 20 기 1분기

2022년 01월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

제 19 기 1분기

2021년 01월 01일 부터

2021년 03월 31일 까지

"첨부된 분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 무궁화신탁 대표이사 권준명

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

분 기 재 무 상 태 표

제20(당)기 1분기 2022년 3월 31일 현재

제19(전기)기 2021년 12월 31일 현재

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기 1분기	제19(전기)기
자산		
현금및예치금(주석 4, 5, 24)	92,436,350,353	65,921,471,391
현금및현금성자산	75,782,341,432	48,166,725,143
예치금	16,654,008,921	17,754,746,248
유가증권	134,673,202,236	134,941,801,958
당기손익-공정가치측정금융자산(주석 4, 6, 24)	27,570,574,518	26,529,490,506
관계기업및공동기업투자주식(주석 7, 23)	47,320,195,679	48,629,879,413
종속기업투자주식(주석 8)	59,782,432,039	59,782,432,039
대출채권(주석 4, 9, 10, 24)	150,420,717,355	164,269,635,672
대여금	383,039,564	398,039,564
대여금대손충당금	(7,660,791)	(7,960,791)
신탁계정대	157,860,681,990	177,002,911,567
신탁계정대대손충당금	(7,815,343,408)	(13,123,354,668)
유형자산(주석 11)	6,950,273,603	7,656,165,425
비품	4,951,389,928	4,688,876,768
감가상각누계액	(3,403,034,406)	(3,162,030,724)
차량운반구	16,198,570	16,198,570
감가상각누계액	(16,198,570)	(16,198,570)
사용권자산(주석 13)	13,201,107,819	13,190,502,208
감가상각누계액	(7,799,189,738)	(7,061,182,827)
기타자산	48,005,962,119	43,016,483,497
미수수료(주석 4, 10, 24)	14,053,207,602	12,696,436,360
대손충당금(주석 4)	(816,474,982)	(793,883,595)
미수이자(주석 4, 10, 24)	3,977,648,831	3,185,242,559
대손충당금(주석 4)	(20,975,362)	(120,973,764)
미수금(주석 4, 10, 24)	35,303,432,350	29,132,579,651
대손충당금(주석 4)	(10,794,521,740)	(7,777,166,634)
보증금(주석 4, 24)	2,914,942,300	2,711,012,300
현재가치할인차금	(153,724,614)	(177,645,432)
파생상품자산(주석 4, 15)	-	1,081,348,725
무형자산(주석 12)	1,310,539,757	1,235,748,529
신탁공탁금(주석 4)	2,500,000	2,500,000
선급금	1,516,565,854	1,783,008,131
선급비용	712,822,123	58,276,667
자산 총계	432,486,505,666	415,805,557,943

과목	제20(당) 1분기		제19(전)기	
부채				
차입부채(주석 4, 14, 24, 25)		96,379,631,764		103,469,421,814
단기차입금	39,000,000,000		47,300,000,000	
유동성장기차입금	4,250,000,009		4,750,000,008	
장기차입금	30,872,510,006		29,939,176,672	
전환사채	22,257,121,749		21,480,245,134	
기타부채		114,175,149,606		89,047,876,006
당기손익-공정가치측정금융부채(주석 4, 15, 24)	-		3,952,230	
당기법인세부채	8,598,816,467		7,446,932,093	
미지급금(주석 4, 24)	30,601,287,744		22,395,680,701	
선수금	51,375,750,260		44,931,440,495	
제세금예수금	1,443,704,790		1,902,448,134	
기타예수금	14,892,385,255		4,464,759,562	
복구충당부채	939,976,000		939,976,000	
현재가치할인차금	(57,062,103)		(66,051,573)	
리스부채(주석 4, 13, 24, 25)	4,772,757,848		5,421,205,019	
이연법인세부채(주석 17)	1,607,533,345		1,607,533,345	
부채 총계		210,554,781,370		192,517,297,820
자본				
자본금(주석 18)		17,084,195,000		17,084,195,000
보통주자본금	10,590,000,000		10,590,000,000	
우선주자본금	6,494,195,000		6,494,195,000	
기타자본잉여금		92,155,875,030		92,155,875,030
주식발행초과금	92,155,875,030		92,155,875,030	
기타포괄손익누계액		-		-
이익잉여금		112,691,654,266		114,048,190,093
이익준비금	4,018,689,072		2,675,645,892	
신탁사업준비금	14,106,000,000		10,431,000,000	
임의적립금	1,000,000,000		1,000,000,000	
대손준비금	23,583,622,777		3,364,169,239	
미처분이익잉여금	69,983,342,417		96,577,374,962	
자본 총계		221,931,724,296		223,288,260,123
부채와 자본 총계		432,486,505,666		415,805,557,943

별첨 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다.

분 기 포 괄 손 익 계 산 서

제20(당)기 1분기 2022년 1월 1일부터 2022년 3월 31일까지

제19(전)기 1분기 2021년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기 1분기	제19(전)기 1분기
영업수익	41,796,825,657	25,690,198,975
수수료수익(주석 20)	34,111,602,509	24,034,350,144
신탁보수	28,244,638,873	19,976,542,245
대리업무보수	5,114,236,528	3,663,891,360
기타보수	752,727,108	393,916,539
이자수익	1,799,063,905	647,517,907
예금이자	113,438,971	68,283,571
신탁계정대이자	1,642,486,903	548,979,825
기타이자	43,138,031	30,254,511
유가증권평가및처분이익	11,392,095	3,087,000
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익(주석 6)	11,392,095	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익(주석 6)	-	3,087,000
파생상품자산평가및처분이익	231,603,505	757,590,049
파생상품자산거래이익(주석 15)	231,603,505	570,389,085
파생상품자산평가이익(주석 15)	-	187,200,964
대출채권평가및처분이익	5,335,549,027	120,362,862
대손충당금환입(주석 10)	5,335,549,027	120,362,862
기타의영업수익	307,614,616	127,291,013
배당금수익	10,277,780	1,726,027
미수금대손충당금환입(주석 10)	297,036,804	123,291,379
대여금대손충당금환입(주석 10)	300,000	(1,269,877)
외환차익	-	3,339,115
외화환산이익	32	204,369
영업비용	23,666,616,031	17,517,627,734
유가증권평가및처분손실	2,986,807	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실(주석 6)	278,894	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실(주석 6)	2,707,913	-
당기손익-공정가치측정금융부채관련손실	3,957,534	11,902,005
파생상품거래손실(주석 15)	3,957,534	-
파생상품평가손실(주석 15)	-	11,902,005
이자비용	1,019,811,906	1,250,597,678
차입금이자	528,175,735	587,176,024
사채이자	431,281,623	582,633,680
기타이자(주석 13)	60,354,548	80,787,974
대출채권평가및처분손실	27,537,767	628,226,891

과목	제20(당)기 1분기		제19(전)기 1분기	
대손상각비(주석 10)	27,537,767		628,226,891	
판매비와관리비		18,908,872,804		14,609,603,769
급여	10,505,700,088		7,996,323,519	
퇴직급여(주석 16)	871,326,785		743,610,555	
복리후생비	2,002,701,748		1,284,187,711	
전산운용비	41,215,260		39,397,423	
임차료	48,706,949		40,604,041	
지급수수료	979,426,723		1,079,916,995	
접대비	1,382,931,890		1,145,666,074	
광고선전비	204,074,564		39,709,110	
감가상각비	1,025,245,100		917,984,627	
무형자산상각비	40,818,892		33,541,126	
연수비	18,764,000		8,525,000	
세금과공과	797,964,519		508,839,527	
등기소송비및공고비	79,814,560		39,631,600	
회의비	-		188,500	
인쇄비	41,772,801		23,971,645	
여비교통비	225,454,052		152,068,644	
차량유지비	80,806,693		55,366,430	
소모품비	65,417,629		54,690,471	
행사비	-		293,000	
기타	496,730,551		445,087,771	
기타의영업비용		3,703,449,213		1,017,297,391
미수금대손상각비(주석 10)	3,236,984,895		234,238,400	
대여금대손상각비	-		75,366	
외환차손	6,068,158		-	
외화환산손실	460,396,160		782,983,625	
영업이익		18,130,209,626		8,172,571,241
영업외수익		35,932,132		2,168,029,164
지분법이익(주석 7)	-		2,059,875,295	
기타수익	35,932,132		108,153,869	
영업외비용		1,754,853,612		408,034,834
기부금	-		400,000,000	
지분법손실	1,751,852,679		1,856,568	
유형자산처분손실	3,000,933		5,809,377	
잡손실	-		368,889	
법인세비용차감전순이익		16,411,288,146		9,932,565,571
법인세비용(주석 17)		4,337,392,174		1,987,834,312
당기순이익		12,073,895,972		7,944,731,259
기타포괄손익		-		96,050,000
당기순이익으로 재분류되지 않는 항목		-		-

과목	제20(당)기 1분기		제19(전)기 1분기	
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실(주석 6)	-		-	
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목		-		96,050,000
지분법자본변동(주석 7)	-		96,050,000	
총포괄손익		12,073,895,972		8,040,781,259
주당이익(주석 19)				
기본주당이익		3,534		2,621
희석주당이익		3,081		2,322

별첨 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다.

분 기 자 본 변 동 표

제20(당)기 1분기 2022년 1월 1일부터 2022년 3월 31일까지

제19(전)기 1분기 2021년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2021. 1. 1.(전기초)	13,981,815,000	35,695,015,350	40,081,339	85,924,658,849	135,641,570,538
배당	-	-	-	(8,630,429,463)	(8,630,429,463)
분기순이익	-	-	-	7,944,731,259	7,944,731,259
지분법자본변동	-	-	96,050,000	-	96,050,000
2021. 3.31.(전분기말)	13,981,815,000	35,695,015,350	136,131,339	85,238,960,645	135,051,922,334
2022. 1. 1.(당기초)	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)
분기순이익	-	-	-	12,073,895,972	12,073,895,972
2022. 3.31.(당분기말)	17,084,195,000	92,155,875,030	-	112,691,654,266	221,931,724,296

별첨 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다.

분 기 현 금 흐 름 표

제20(당)기 1분기 2022년 1월 1일부터 2022년 3월 31일까지

제19(전)기 1분기 2021년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기 1분기	제19(전)기 1분기
영업활동으로 인한 현금흐름	50,919,531,643	(4,061,922,727)
법인세비용차감전순이익	16,411,288,146	9,932,565,571
조정	(116,588,009)	234,697,959
대손상각비	3,264,522,662	862,540,657
대손충당금환입	(5,632,885,831)	(242,384,364)
감가상각비	1,025,245,100	917,984,627
무형자산상각비	40,818,892	33,541,126
이자수익	(1,799,063,905)	(647,517,907)
이자비용	1,019,811,906	1,250,597,678
공정가치측정금융자산평가이익	-	(3,087,000)
공정가치측정금융자산평가손실	2,707,913	-
공정가치측정금융자산처분이익	(11,392,095)	-
공정가치측정금융자산처분손실	278,894	-
파생상품평가이익	(227,651,275)	(668,839,996)
파생상품평가손실	-	11,902,005
파생상품거래이익	(3,952,230)	-
지분법이익	-	(2,059,875,295)
지분법손실	1,751,852,679	1,856,568
배당금수익	(10,277,780)	-
기타수익	-	(10,813,142)
유형자산처분손실	3,000,933	5,809,377
외화환산이익	(32)	-
외화환산손실	460,396,160	782,983,625
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	37,429,074,486	(11,827,530,576)
대여금의 감소(증가)	15,000,000	(3,768,284)
대지급금의 증가	-	(78,607,055)
미수수료의 증가	(1,356,771,242)	(838,440,183)
미수금의 감소(증가)	(6,170,852,699)	183,010,542
신탁계정대의 감소(증가)	20,742,229,577	(13,060,005,672)
선급금의 감소	266,442,277	-
선급비용의 증가	(654,454,456)	-
미지급금의 증가	8,174,379,915	629,047,310
선수금의 증가	6,444,309,765	2,583,069,300
예수금의 증가(감소)	9,968,882,349	(1,241,836,534)
이자의 수취	982,736,815	402,687,266
배당금의 수취	10,277,780	-
이자의 지급	(611,749,775)	(821,558,497)

과목	제20(당)기 1분기		제19(전)기 1분기	
법인세 부담액	(3,185,507,800)		(1,982,784,450)	
투자활동으로 인한 현금흐름		326,352,538		(7,610,448,599)
투자활동으로 인한 현금유입액	5,747,231,654		5,698,042,693	
공정가치측정금융자산의 처분	3,312,321,276		5,505,000,000	
예치금의 감소	1,125,910,378		-	
파생상품의 감소	1,309,000,000		-	
선급금의 감소	-		193,042,693	
투자활동으로 인한 현금유출액	(5,420,879,116)		(13,308,491,292)	
예치금의 증가	25,173,051		10,629,628	
공정가치측정금융자산의 취득	4,345,000,000		6,515,000,000	
관계기업및공동기업투자주식의 취득	442,168,945		3,200,000,000	
종속기업투자주식의 취득	-		2,400,000,000	
유형자산의 취득	288,997,000		315,640,500	
무형자산의 취득	115,610,120		184,385,500	
보증금의 증가	203,930,000		51,417,600	
선급금의 증가	-		631,418,064	
재무활동으로인한현금흐름		(23,630,267,924)		1,731,372,844
재무활동으로 인한 현금유입액	47,800,000,000		53,846,900,000	
단기차입금의 차입	47,800,000,000		53,846,900,000	
재무활동으로 인한 현금유출액	(71,430,267,924)		(52,115,527,156)	
단기차입금의 상환	42,800,000,000		40,500,000,000	
장기차입금의 상환	13,300,000,000		416,666,666	
당기손익공정가치측정금융부채의 상환	-		1,183,552,058	
유동성장기차입금의 상환	1,166,666,665		749,999,999	
사용권자산의 감소	3,845,260		-	
리스부채의 감소	729,324,200		634,878,970	
배당금의 지급	13,430,431,799		8,630,429,463	
현금및현금성자산의 증감		27,615,616,257		(9,940,998,482)
기초 현금및현금성자산		48,166,725,143		90,712,474,911
현금및현금성자산의 환율변동효과		32		-
분기말 현금및현금성자산		75,782,341,432		80,771,476,429

별첨 주석은 본 분기재무제표의 일부입니다.

주식

제20(당)기 1분기 2022년 1월 1일부터 2022년 3월 31일까지

제19(전)기 1분기 2021년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지

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.

2022년 3월 31일 현재 당사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주식의 종류	주주명	주식수(주)	지분율(%)(*1)
보통주	오창석	1,523,000	57.69
	원병민	190,000	7.20
	기타	405,000	15.34
	소계	2,118,000	80.23
우선주(*2)	오창석	341,022	8.02
	기타	957,817	11.75
	소계	1,298,839	19.77
합계		3,416,839	100.0

(*1) 의결권 기준으로 작성되었습니다.

(*2) 우선주식은 상환전환우선주(522,038주) 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 2022년 3월 31일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 요약분기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 분기재무제표는 보고기간말인 2022년 3월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

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

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

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

사업결합 시 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. 해당 기준서의 개정이 분기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 해당 기준서의 개정이 분기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 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. 해당 기준서의 개정이 분기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 분기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

해당 기준서의 개정이 분기재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 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

2.2.2 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

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

(1) 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. 당사는 동 개정으로 인해 분기재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 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. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 분기재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 회계정책 정보의 공시

중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하고, 유의적인(significant) 회계정책이 아닌 중요한(material) 회계정책 정보를 공시하도록 개정하였습니다. 동 개정 사항은 2023년

1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 분기재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 분기재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(5) 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. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 분기재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.2.3 회계정책

분기재무제표의 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

당분기의 법인세비용은 전체 회계연도에 대해서 예상되는 최선의 가중평균연간법인세율, 즉 추정평균연간유효법인세율을 당분기간의 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 당분기말 현재 당사의 재무실적이나 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.

요약분기재무제표 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 금융상품내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융자산

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치 측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	92,436,350	-	-	92,436,350
대출채권	150,420,717	-	-	150,420,717
미수금 등	41,702,317	-	-	41,702,317
공정가치측정 금융자산	-	27,570,575	-	27,570,575
보증금 등	2,763,718	-	-	2,763,718
합계	287,323,102	27,570,575	-	314,893,677

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치 측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	65,921,471	-	-	65,921,471
대출채권	164,269,636	-	-	164,269,636
미수금 등	36,322,235	-	-	36,322,235
공정가치측정 금융자산	-	26,529,491	-	26,529,491
파생상품자산	-	1,081,349	-	1,081,349
보증금 등	2,535,867	-	-	2,535,867
합계	269,049,209	27,610,840	-	296,660,049

(2) 금융부채

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치측정 금융부채	상각후원가측정 금융부채	합 계
미지급금	-	30,601,288	30,601,288
차입부채	-	74,122,510	74,122,510
전환사채	-	22,257,122	22,257,122
리스부채	-	4,772,758	4,772,758
합계	-	131,753,678	131,753,678

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치측정 금융부채	상각후원가측정 금융부채	합 계
공정가치측정 금융부채	3,952	-	3,952
미지급금	-	22,395,681	22,395,681
차입부채	-	81,989,177	81,989,177
전환사채	-	21,480,245	21,480,245
리스부채	-	5,421,205	5,421,205
합계	3,952	131,286,308	131,290,260

5. 현금및예치금

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산과 예치금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	구 분	당분기말	전기말
현금및 현금성자산	보통예금	64,154,581	36,609,329
	MMDA	4,094,785	3,033,714
	정기예금(*1)	7,511,592	8,521,592
	기타	21,384	2,090
	소 계	75,782,342	48,166,725
예치금	장기성예금	13,252,009	14,243,893
	특정예금(*2)	3,402,000	3,510,854
	소 계	16,654,009	17,754,747
합 계		92,436,351	65,921,472

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

(*2) 예치금 중 3,402,000천원은 에스프로 및 당좌개설보증금으로 사용제한되어 있습니다.

6. 공정가치측정 금융자산

(1) 보고기간 중 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기		전기	
	당기손익	기타포괄손익	당기손익	기타포괄손익
기초금액	26,529,490	-	9,181,864	-
취득금액	4,345,000	-	23,598,239	-
처분금액	(3,312,321)	-	(6,255,000)	-
평가이익(손실)	8,405	-	4,387	-
기말금액	27,570,574	-	26,529,490	-

(2) 보고기간종료일 현재 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익-공정가치측정 금융자산	출자금(*)	양주 역세권개발사업 PFV	10,000	1.00	50,000	50,000
		배곧신도시지역특성화사업(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		천호스테이션하우싱PFV	6,500	0.10	6,500	6,500
		신영아산탕정개발PFV	33,000	5.00	330,000	330,000
		동익동탄PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		지산퍼스트랜드동탄PFV	250,000	5.00	250,000	250,000
		성남피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		기흥파워센터PFV	100,000	5.00	500,000	500,000
		마스턴제57호해운대피에프브이(주)	87,096	5.10	435,480	435,480
		마스턴제45호여의도피에프브이(주)	37,304	5.00	158,200	158,200
		(주)신영테크노6PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제65호서초2PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제67호강남원PFV	120,000	5.40	600,000	600,000
		마스턴제51호여의도PFV(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제80호동탄피에프브이(주)	117,400	5.00	587,000	587,000
		(주)신영한남동개발피에프브이	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제81호 도산150 피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		동대문 청량리동 근린생활시설 개발사업 PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		중랑구 상봉 청년주택개발사업 PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		과천 지식정보타운 지식산업센터 PFV	60,707	5.00	303,535	303,535
		마스턴제103호논현피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제101호로지스포인트백사피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제107호해운대2피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		휴먼홀딩스제1차피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제108호진위피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		르피에드둔산피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제112호로지스포인트용인피에프브이 주식회사	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)엘제이프로젝트피에프브이	60,000	6.00	300,000	300,000
		목동아이알디피에프브이 주식회사	50,000	5.00	250,000	250,000
		주식회사 씨더블유제이(성성6지구SPC)	50,000	16.67	50,000	50,000
		미래인로지스부천피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		칸서스로지스텍스피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		경기 화성 동탄2신도시 A61BL 개발사업 PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		서울 구로 개봉 403-29일원 개발사업 PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		경기 광주 도척 노곡 66 외 2필지 물류센터 PFV	64,000	5.06	320,000	320,000
		충남 천안 부대 37-3외 성성5지구 도시개발사업 SPC	10,000	3.33	10,000	10,000
		경기 부천 오정 물류단지 리빙파워센터부천PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		서울 강남 청담 52-3 마스턴청담PFV	60,000	5.00	300,000	300,000
		천안 서북 성월 262-1 물류센터 개발사업 마스턴제125호PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		충남 천안 354-29일원 도시개발사업 SPC	2,000	3.33	10,000	10,000
		경남 김해 진영 의전 23 외 15필지 물류센터 PFV 출자	60,000	5.41	300,000	300,000
		경기 양평 오빈 140-1 도시개발사업 SPC 출자	2,000	3.33	10,000	10,000

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		대전 서구 정림 35-25일원 도시개발사업 SPC 출자	9,000	15.00	45,000	45,000
		대전 대덕 평촌 274-4 일원 물류센터 PFV 출자	25,000	5.00	250,000	250,000
		경기 용인 봉우 64-1외2 개발사업 PFV 추가 출자	10,000	5.40	350,000	350,000
		대전 유성 용계 163-1 도시개발사업 SPC 출자	4,500	15.00	45,000	45,000
		강원 양양 하조대 마스던제140호 개발사업 PFV 출자	10,000	5.00	500,000	500,000
		서울 영등포 양평동2가 43-3 지식산업센터 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		인천 항동 물류센터 개발사업 PFV 출자	500,000	17.86	2,500,000	2,500,000
		경기 화성 덕절 개발사업 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		천안 서북구 성성동 개발사업 PFV 출자	500,001	10.00	500,001	500,001
		인천 중구 중산 1912-2 개발사업 PFV 출자	25,000	5.00	250,000	250,000
		김포 감정 129-9 도시개발사업 SPC 출자	4,000	13.33	40,000	40,000
		서울 강남 청담 52-3 주상복합 개발사업 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		경기 이천 백사 도립 91-2일원 물류센터 개발사업 PFV 출자	100,000	10.00	500,000	500,000
		경북 포항 호미곶 32-1일원 마스던제148호 PFV 출자	5,000	5.00	250,000	250,000
		대전 동구 천동 개발사업 SPC 출자	30,300	10.10	30,300	30,300
		서울 용산 한남 224일원 PFV 출자	14,000	8.75	700,000	700,000
		강릉 옥계면 금진리 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		청주 서원 장성 49-1일원 SPC 출자	2,700	15.00	90,000	90,000
		인천 부평 십정 558-26 부평PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		보험상품	저축성보험상품	-	-	3,000,000
집합투자 증권	현대 메자닌 사모증권 투자신탁 제2호출자	-	-	59,328	56,620	
	J&WB(아이지사모투자합자회사(PF)) 출자	-	10.33	6,692,938	6,692,938	
합계					27,573,282	27,570,574

(*) 당사는 신탁영업활동을 위해 일부 신탁계약 관련 회사의 설립출자(PFV)에 참여하고있습니다. 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
		양주 역세권개발사업 PFV	10,000	1.00	50,000	50,000
		배곧신도시지역특성화사업(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		천호스테이션하우싱PFV	6,500	0.10	6,500	6,500
		신영아산탕정개발PFV	33,000	5.00	330,000	330,000
		동익동탄PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		지산퍼스트랜드동탄PFV	250,000	5.00	250,000	250,000
		성남피에프비이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		기흥파워센터PFV	100,000	5.00	500,000	500,000
		거제 항만재개발사업부지PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스던제57호해운대피에프비이(주)	87,096	5.10	435,480	435,480
		마스던제45호여의도피에프비이(주)	37,304	5.00	158,200	158,200
		(주)신영테크노6PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스던제65호서초2PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익-공정가치측정 금융자산	출자금(*)	마스텐제67호강남원PFV	120,000	5.40	600,000	600,000
		마스텐제51호여의도PFV(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스텐제80호동탄피에프브이(주)	117,400	5.00	587,000	587,000
		(주)신영한남동개발피에프브이	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스텐제81호 도산150 피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		동대문 청량리동 근린생활시설 개발사업 PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		중랑구 상봉 청년주택개발사업 PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		과천 지식정보타운 지식산업센터 PFV	60,707	5.00	303,535	303,535
		마스텐제103호논현피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스텐제101호로지스포인트백사피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스텐제107호해운대2피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		휴먼홀딩스제1차피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스텐제108호진위피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		르피에드문산피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스텐제112호로지스포인트용인피에프브이 주식회사	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)엘제이프로젝트피에프브이	60,000	6.00	300,000	300,000
		목동아이알디피에프브이 주식회사	50,000	5.00	250,000	250,000
		주식회사 씨더블유제이(성성6지구SPC)	50,000	16.67	50,000	50,000
		미래인로지스부천피에프브이	50,000	5.00	250,000	250,000
		칸서스로지스텍스피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		경기 화성 동탄2신도시 A61BL 개발사업 PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		서울 구로 개봉 403-29일원 개발사업 PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		경기 광주 도척 노곡 66 외 2필지 물류센터 PFV	53,000	5.03	265,000	265,000
		충남 천안 부대 37-3외 성성5지구 도시개발사업 SPC	10,000	3.33	10,000	10,000
		경기 부천 오정 물류단지 리빙파워센터부천PFV	25,000	5.00	250,000	250,000
		서울 강남 청담 52-3 마스텐청담PFV	60,000	5.00	300,000	300,000
		천안 서북 성월 262-1 물류센터 개발사업 마스텐제125호PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		충남 천안 354-29일원 도시개발사업 SPC	2,000	3.33	10,000	10,000
		경남 김해 진영 의전 23 외 15필지 물류센터 PFV 출자	60,000	5.41	300,000	300,000
		경기 양평 오빈 140-1 도시개발사업 SPC 출자	2,000	3.33	10,000	10,000
		대전 서구 정림 35-25일원 도시개발사업 SPC 출자	9,000	15.00	45,000	45,000
		대전 대덕 평촌 274-4 일원 물류센터 PFV 출자	25,000	5.00	250,000	250,000
		경기 용인 봉무 64-1외2 개발사업 PFV 추가 출자	10,000	5.40	350,000	350,000
		대전 유성 용계 163-1 도시개발사업 SPC 출자	4,500	15.00	45,000	45,000
		강원 양양 하조대 마스텐제140호 개발사업 PFV 출자	10,000	5.00	500,000	500,000
		서울 영등포 양평동2가 43-3 지식산업센터 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		인천 항동 물류센터 개발사업 PFV 출자	500,000	17.86	2,500,000	2,500,000
		경기 화성 덕절 개발사업 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		천안 서북구 성성동 개발사업 PFV 출자	500,001	10.00	500,001	500,001
		인천 중구 종산 1912-2 개발사업 PFV 출자	25,000	5.00	250,000	250,000
		김포 감정 129-9 도시개발사업 SPC 출자	4,000	13.33	40,000	40,000
		서울 강남 청담 52-3 주상복합 개발사업 PFV 출자	50,000	5.00	250,000	250,000
		경기 이천 백사 도립 91-2일원 물류센터 개발사업 PFV 출자	100,000	10.00	500,000	500,000
		경북 포항 호미곶 32-1일원 마스텐제148호 PFV 출자	5,000	5.00	250,000	250,000
		대전 동구 천동 개발사업 SPC 출자	30,300	10.10	30,300	30,300
	보험상품	저축성보험상품	-	-	3,000,000	3,002,414
	집합투자 증권	현대 메자닌 사모증권 투자신탁 제2호출자	-	-	100,000	108,122
		J&WB 아이지사모투자합자회사(PFF) 출자	-	10.33	6,692,938	6,692,938

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		합계			26,518,954	26,529,490

(*) 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.

<당분기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	40.00	200,000,000	234,311	349,534
현대 로지스코아 북천안 물류센터	31.37	3,200,000,000	3,200,000	3,187,847
무궁화성장1호 사모투자 합자회사(*1)	92.88	35,277,168,945	35,277,169	43,782,815
합계			38,711,480	47,320,196

<전기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	40.00	200,000,000	234,311	350,688
현대 로지스코아 북천안 물류센터	31.37	3,200,000,000	3,200,000	3,190,180
무궁화성장1호 사모투자 합자회사(*1)	92.99	34,835,000,000	34,835,000	45,089,011
합계			38,269,311	48,629,879

(*1) 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 투자지분을 회계처리하고 있습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 관계기업 및 공동기업투자주식의 주요 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
기초장부가액	48,629,879	20,990,649
취득	442,169	3,200,000
처분	-	-
지분법손익	(1,751,852)	2,058,018
기타변동액	-	41,398
기말장부가액	47,320,196	26,290,065

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

<당분기말>

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	취득원가	분기말 순자산	순자산 지분가액	장부가액	차이금액	차이 원인
무궁화성장1호 사모투자합자회사	한국	92.88	35,277,169	37,445,992	34,779,837	43,782,815	9,002,977	(주1)
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	한국	40.00	234,311	489,678	195,871	349,534	153,663	(주2)
현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반사모 부동산투자신탁1호	한국	31.37	3,200,000	10,161,259	3,187,587	3,187,847	260	
합계			38,711,480	48,096,929	38,163,295	47,320,196	9,156,900	

(주1) 취득시 발생한 투자제거차액 및 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

(주2) 일부처분시 발생한 투자제거차액 및 투자자산평가손익 미반영 차이입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	취득원가	기말 순자산	순자산 지분가액	장부가액	차이금액	차이 원인
무궁화성장1호 사모투자합자회사	한국	92.99	34,835,000	37,167,213	36,423,869	45,089,011	8,665,142	(주1)
현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호	한국	40.00	234,311	492,562	197,025	350,688	153,663	(주2)
현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반사모 부동산투자신탁1호	한국	31.37	3,200,000	10,170,624	3,190,785	3,190,180	(605)	
합계			38,269,311	47,830,399	39,811,679	48,629,879	8,818,200	

(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.

<당분기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	분기순손익	기타포괄손익	총포괄손익
무궁화성장1호 사모투자합자회사	37,448,478	-	6,464	-	154	(245,199)	(245,199)	-	(245,199)
현대CS클럽 전문투자형 사모투자 신탁 제1호	491,127	-	1,449	-	1,069	(2,885)	(2,885)	-	(2,885)
현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반사모부동산투자신탁1호	10,167,719	-	6,460	-	374	(7,438)	(7,438)	-	(7,438)

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	당기순손익	기타포괄손익	총포괄손익
무궁화성장1호 사모투자합자회사	37,167,213	-	-	-	31,330	(239,856)	(239,856)	-	(239,856)
현대CS클럽 전문투자형 사모투자 신탁 제1호	494,099	-	1,537	-	574,937	520,550	520,550	-	520,550
현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반사모부동산투자신탁1호	10,200,516	-	29,892	-	2,000,602	(31,303)	(31,303)	-	(31,303)

8. 종속기업투자주식

(1) 보고기간종료일 현재 종속기업투자 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	업종	소재지	보고기간종료일	취득가액
현대자산운용(주)	75.0	집합투자업	대한민국	12.31.	원가법
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	80.0	투자업	대한민국	12.31.	원가법

(2) 보고기간종료일 현재 종속기업투자의내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	취득원가	장부금액	손상차손누계액
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	-

(3) 보고기간종료일 현재 종속기업의 주요 재무현황은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

기업명	자산총액	부채총액	영업수익	분기순손익	총포괄손익
현대자산운용(주)	53,705,613	19,640,653	11,457,648	2,218,286	2,218,286
현대 RE Blind 일반 사모투자신탁 제1호	9,915,709	48,603	153,282	137,062	137,062

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	자산총액	부채총액	영업수익	당기순손익	총포괄손익
현대자산운용(주)	51,534,254	18,837,081	37,788,874	(879,652)	(886,054)
현대 RE Blind 일반사 모투자신탁 제1호	9,815,580	85,537	697,892	18,483	18,483

9. 대출채권

보고기간종료일 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당분기말	전기말
대여금	383,039	398,040
대손충당금	(7,661)	(7,961)
신탁계정대	157,860,682	177,002,912
대손충당금	(7,815,343)	(13,123,355)
합 계	150,420,717	164,269,636

당사는 차입형토지신탁계약 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
당분기말						
미수수료	11,985,635	995,220	442,785	-	629,567	14,053,207
미수이자	963,945	2,161,011	205,504	647,188	-	3,977,648
미수금	2,001,688	479,450	26,654,730	363,800	5,803,764	35,303,432
대여금	383,040	-	-	-	-	383,040
신탁계정대(*)	32,437,670	53,996,718	63,998,364	7,427,929	-	157,860,681
합 계	47,771,978	57,632,399	91,301,383	8,438,917	6,433,331	211,578,008
전기말						
미수수료	10,447,766	1,195,220	442,785	-	610,665	12,696,436
미수이자	1,173,107	1,452,582	201,475	358,078	-	3,185,242
미수금	22,639,765	78,850	539,300	51,300	5,823,364	29,132,579
대여금	398,040	-	-	-	-	398,040
신탁계정대	42,378,463	71,106,411	50,513,902	13,004,136	-	177,002,912
합 계	77,037,141	73,833,063	51,697,462	13,413,514	6,434,029	222,415,209

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

(2) 보고기간 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
기초잔액	21,823,339	6,896,329
당기환입	(5,632,886)	(242,384)
당기설정	3,264,523	862,540
기말잔액	19,454,976	7,516,485

11. 유형자산

보고기간 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기				전분기			
	비품	차량운반구	사용권자산	합계	비품	차량운반구	사용권자산	합계
기초장부가액	1,526,846	—	6,129,319	7,656,165	1,751,460	675	8,040,622	9,792,757
– 취득원가	4,688,877	16,199	13,190,502	17,895,578	4,005,771	16,199	12,378,465	16,400,435
– 감가상각누계액	(3,162,031)	(16,199)	(7,061,183)	(10,239,412)	(2,254,311)	(15,524)	(4,337,843)	(6,607,678)
취득	288,997	—	70,198	359,195	315,641	—	469,636	785,277
처분	—	—	(39,842)	(39,842)	885	—	(53,430)	(52,545)
– 취득원가	26,484	—	59,592	86,076	21,996	—	188,807	210,803
– 감가상각누계액	(26,484)	—	(19,751)	(46,235)	(22,881)	—	(135,377)	(158,258)
감가상각	(267,488)	—	(757,758)	(1,025,245)	(231,240)	(675)	(686,070)	(917,985)
기말장부가액	1,548,356	—	5,401,918	6,950,274	1,836,746	—	7,770,758	9,607,504
– 취득원가	4,951,390	16,199	13,201,108	18,168,696	4,299,416	16,199	12,659,294	16,974,909
– 감가상각누계액	(3,403,034)	(16,199)	(7,799,190)	(11,218,423)	(2,462,670)	(16,199)	(4,888,536)	(7,367,405)

12. 무형자산

보고기간 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기				전분기			
	소프트웨어	회원권	상표권	합계	소프트웨어	회원권	상표권	합계
기초장부가액	297,919	933,210	4,619	1,235,749	196,472	806,365	4,573	1,007,410
취득	114,500	—	1,110	115,610	182,296	2,090	—	184,386
상각	(40,491)	—	(328)	(40,819)	(33,313)	—	(229)	(33,542)
기말장부가액	371,928	933,210	5,401	1,310,540	345,455	808,455	4,344	1,158,254

13. 리스

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

<당분기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	5,215,395	-	-	(602,127)	4,613,269
차량운반구	913,924	70,198	(39,842)	(155,631)	788,649
합 계	6,129,319	70,198	(39,842)	(757,758)	5,401,918

<전분기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	7,295,563	-	-	(571,345)	6,724,218
차량운반구	745,059	469,636	(53,430)	(114,725)	1,046,540
합 계	8,040,622	469,636	(53,430)	(686,070)	7,770,758

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

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
사용권자산의 감가상각비	757,758	686,070
리스부채에 대한 이자비용	60,355	80,788
합 계	818,113	766,858

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

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
리스의 총 현금유출	729,324	634,879

(4) 보고기간종료일 현재 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기말	전기말
리스부채(유동)	2,872,219	2,992,289
리스부채(비유동)	1,900,539	2,428,916
합 계	4,772,758	5,421,205

14. 차입금 및 전환사채

(1) 보고기간종료일 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차 입 처	내 역	이자율(%)	만기	당분기말	전기말
산업은행	운영자금	2.79%	2022.11.23	8,000,000	8,000,000
전북은행	운영자금	4.66%	2022. 7.24	3,000,000	3,000,000
국민은행	운영자금	4.33%	2022. 7.31	3,000,000	3,000,000
수협은행	운영자금	3.49%	2022.12.03	5,000,000	-
아이비제주제일차	신탁대자금(*)	8.50%	-	-	13,300,000
오창아이비제이차	신탁대자금(*)	8.50%	-	20,000,000	20,000,000
합 계				39,000,000	47,300,000

(*) 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	이자율(%)	만기	대출한도	실행잔액	
					당분기말	전기말
신한은행	운영자금	3.90%(변동)	2023. 2.25.	2,000,000	2,000,000	2,250,000
대구은행	운영자금	4.12%(변동)	2023. 8.21.	750,000	750,000	1,000,000
국민은행	운영자금	4.52%(고정)	2022. 4.26.	83,333	83,333	333,333
국민은행	운영자금	4.47%(고정)	2023.11.13.	2,916,667	2,916,667	3,333,333
BNK저축은행	운영자금	5.80%(고정)	2023. 9. 9.	10,000,000	10,000,000	10,000,000
지도씨앤디	PFV출자	5.00%(고정)	2024.12.31.	38,535	38,535	38,535

차입처	차입용도	이자율(%)	만기	대출한도	실행잔액	
					당분기말	전기말
주택도시보증공사(*)	신탁 사업 시행자 방 식 사업비	1.5%(변동)	2024. 2.29.	32,988,900	19,333,975	17,733,975
합계					35,122,510	34,689,176
차감: 유동성장기차입금					(4,250,000)	(4,750,000)
장기차입금- 비유동성					30,872,510	29,939,176

(*) 당사가 시행자방식으로 진행하고 있는 가로주택정비사업 등의 원활한 사업 진행을 위해 주택도시보증공사(HUG)에 사업비를 신청하여 기금 용자약정을 체결하고, 당사가 차주로서 보증서를 발급받아 차입한 것입니다.

(3) 보고기간종료일 현재 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제1회(비유동)
전환사채	20,583,600
사채상환할증금	5,145,900
전환권조정	(2,942,693)
사채할인발행차금	(529,685)
장부가액	22,257,122
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 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

15. 파생금융상품

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

(단위: 천원)

구 분	당분기말		전기말	
	자산	부채	자산	부채
이자율스왑	-	-	-	3,952
통화스왑	-	-	1,081,349	-
합 계	-	-	1,081,349	3,952

(2) 보고기간 중 파생상품평가손익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
이자율스왑	-	1,932
통화스왑	-	173,367
합 계	-	175,299

16. 퇴직급여

당분기 중 확정기여제도와 관련해 비용으로 인식한 금액은 871,327천원(전분기: 743,611천원)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. 당분기와 전분기 법인세비용의 평균유효세율은 26.43% 및 20.01%입니다.

18. 자본금

(1) 보고기간종료일 현재 회사가 발행할 주식의 총수 및 발행한 주식의 수와 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	(단위:주, 천원)					
	당분기말			전기말		
	보통주	우선주	합계	보통주	우선주	합계
발행할 주식수(*)	8,000,000	2,000,000	8,000,000	8,000,000	2,000,000	8,000,000
발행한 주식수	2,118,000	1,298,839	3,416,839	2,118,000	1,298,839	3,416,839
액면가액	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원
자본금	10,590,000	6,494,195	17,084,195	10,590,000	6,494,195	17,084,195

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

(2) 당사가 발행한 우선주의 발행조건은 다음과 같습니다.

구 분	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
종류	누적적, 참가적 전환 상환우선주	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	5,000원
신주의 발행금액	47,214원	64,300원	96,700원	96,700원	96,700원	96,700원
발행유통주식수	211,800주	466,563주	155,119주	155,119주	155,119주	155,119주
의결권	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 미보유	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 없음	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 없음
상환권	상환청구권리는 발행 회사에 있음	해당사항 없음	상환청구권리는 발행 회사에 있음	상환청구권리는 발행 회사에 있음	상환청구권리는 발행 회사에 있음	상환청구권리는 발행 회사에 있음
상환기간	발행일(2018. 3. 7.)이후 9년 6개월이 되는 날부터 10년이 되는 날까지	해당사항 없음	발행일(2021.9.8)이후 5년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.9.8)이후 5년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01)이후 6년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01)이후 6년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)
상환가액	발행가액 및 우선배당율에 따른 배당금	해당사항 없음	발행가액에 미지급배당금 및 발행가액에 연 단리 3.0% 적용한 금액을 합산한 금액	발행가액에 미지급배당금 및 발행가액에 연 단리 3.0% 적용한 금액을 합산한 금액	발행가액 및 미지급배당금	발행가액 및 미지급배당금
전환권	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음
전환기간	발행일(2018. 3. 7.)이후 1개월이 되는 날부터 상환기간 만기까지	발행일(2019.11.29.)이후 1년이 경과한 날로부터 10년이 되는 날까지	발행일(2021.9.8)이후 3년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.9.8)이후 3년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01)이후 3년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2021.10.01)이후 3년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)
전환비율	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주

구 분	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
우선주배당율	연 6%를 기본으로 하 나 약정조건의 이행여 부에 따라 연 8% 또는 연 12%를 적용할 수 있음	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 회사의 기본주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당분기	전분기
보통주 귀속순이익	7,484,260,062	5,551,142,119
가중평균보통유통주식수	2,118,000	2,118,000
주당순이익	3,534	2,621

가. 보통주 귀속순이익

(단위: 천원)

구분	당분기	전분기
보통주분기순이익	12,073,896	7,944,731
우선주 배당금	(1,875,008)	(675,000)
잔여이익	10,198,888	7,269,731
잔여이익 중 우선주귀속이익	(2,714,628)	(1,718,589)
잔여이익 중 보통주귀속이익	7,484,260	5,551,142

나. 가중평균보통유통주식수

보고기간 중 보통주의 발행주식수는 변동이 없었으므로, 가중평균보통유통주식수는 보고기간종료일 현재 발행주식수와 동일한 2,118,000주입니다.

(2) 보고기간 중 회사의 희석주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당분기	전분기
희석주당이익 계산에 사용된 순이익	9,580,524,616	6,004,394,336
가중평균희석보통유통주식수(*)	3,109,263	2,586,421
희석주당순이익	3,081	2,322

(*) 당사가 당분기에 발행하여 보유하고 있는 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정 한 가중평균희석유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다.

20. 수수료수익

당분기 및 전분기 중 수수료수익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(1) 고객과의 계약에서 인식한 수익

1) 보고기간 중 고객과의 계약에서 인식한 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
신탁보수	28,244,638	19,976,542
토지신탁	21,026,174	13,741,438
관리신탁	37,627	47,425
담보신탁	6,765,419	5,701,973
분양관리신탁	415,418	485,706
대리사무보수	5,114,237	3,663,891
기타	752,727	393,917
합 계	34,111,602	24,034,350

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

(단위: 천원)

구 분		당분기			전분기		
		수익인식시점			수익인식시점		
		한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	합 계	한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	합 계
신탁보수	토지신탁	-	21,026,174	21,026,174	-	13,741,438	13,741,438
	관리신탁	-	37,627	37,627	-	47,425	47,425
	담보신탁	6,765,419	-	6,765,419	5,701,973	-	5,701,973
	분양관리신탁	-	415,418	415,418	-	485,706	485,706
	소 계	6,765,419	21,479,219	28,244,638	5,701,973	14,274,569	19,976,542
대리사무보수		-	5,114,237	5,114,237	-	3,663,891	3,663,891
기타		-	752,727	752,727	-	393,917	393,917
합 계		6,765,419	27,346,183	34,111,602	5,701,973	18,332,377	24,034,350

21. 우발상황

(1) 업무수탁자 지위 관련 소송

보고기간 종료일 현재 당사가 원고로 계류 중인 소송사건은 85건으로서 해당 소송사건은 부동산 신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송, 임차보증금 반환청구 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류 중인 소송사건은 269건으로 해당 소송사건은 부동산 신탁업무 수행과정에서 발생한 소유권이전등기청구, 공유물분할청구 등입니다.

당사는 당분기말 현재 대구시 달성군 등의 아파트처분신탁업무 수행과정에서 업무수탁자 지위로 임차인과 임차보증금 반환 청구 소송(소송가액 111백만원) 및 수분양자 지위확인 및 소유권 이전 등기 청구소송(소송가액 7,047백만원) 등을 진행중이며, 지구종합건설을 상대로 당사가 변제한 임차인들의 임차보증금에 대한 약정금 지급명령 소송(소송가액 25,454백만원)을 진행중입니다. 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. 당분기말 현재 본 건의 임차보증금 반환시기는 합리적으로 예측할 수 없고, 고유계정에 미치는 영향은 낮을 것으로 판단하고 있으며 향후 결과를 지속적으로 모니터링 할 예정입니다.

(2) 계류 중인 소송사건

당사는 현재 계류 중인 소송사건의 결과를 예측할 수 없으며, 위 소송 중 신탁계정 소송은 신탁사업과 관련된 것으로 패소시 판결 원리금(소송비용 등 포함)이 신탁계정에서 지급되거나 신탁 관계인에게 구상가능하며 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	5,000,000
신한은행	5,000,000
우리은행	5,000,000
국민은행	3,000,000
산업은행	2,000,000
수협은행	5,000,000
하나은행	2,000,000
경남은행	2,000,000
주택도시보증공사(*)	32,988,900
합 계	61,988,900

(*) 동 차입약정은 당사가 사업시행자방식으로 진행하고 있는(원미 반도한양 가로주택정비사업 등 3건) 가로주택정비사업의 원활한 사업 진행을 위해 주택도시보증공사(HUG)와 사업비 기금 융자약정을 체결하고, 당사가 차주로서 보증서를 발급받아 차입한 것으로, 보고기간종료일 현재 실행금액은 19,333,975천원 입니다.

(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 현재 당사가 출자한 금액은 없습니다.

(3) 당사는 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	-	7,840,000	현대 RE Blind 전문사모투자신탁 제1호
	3,200,000	-	3,200,000	현대 로지스코아 북천안물류센터 전문사모동산투자신탁1호
합 계	21,200,000	10,000,000	11,274,311	

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

(단위: 천원)

구 분	제공자	물건 또는 내용	금 액
주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	8,810,116,786
주상복합주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	1,078,137,093
임대보증금보증(세대_사용검사전)	주택도시보증공사	보증서	67,757,900
조합사업비대출보증	주택도시보증공사	보증서	412,210,732
전세보증금반환보증	주택도시보증공사	보증서	215,000
공탁보증보험	서울보증보험	보증서	218,951,525
이행(계약)보증보험	서울보증보험	보증서	621,221
이행(지급)보증보험	서울보증보험	보증서	107,818,266
이행(하자)보증보험	서울보증보험	보증서	2,372,737
인허가보증보험	서울보증보험	보증서	66,341,899
합 계			10,764,543,159

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

(5) 당사는 보고기간종료일 현재 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는의무를 부담하는 책임준공관리형토지신탁사업 (충남 아산 탕정 용두 730 사업 등 141건)을 진행중에 있으며, 당분기말 기준 책임준공 관리형토지신탁 사업의 PF 대출금융한도는 37,276억원이고 투입된 PF대출금융기관의 총 PF대출금액은 26,897억원 입니다. 회사의 책임준공 미이행시 당사의 손해배상의무로 추가손실이 발생할 수 있으나, 그 가능성이 높지않고 손실금액을 신뢰성있게 측정할 수 없어 당분

기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다

(6) 당사는 전기중 종속회사인 (주)현대자산운용의 무의결권부 전환우선주 1,500,000주를 매도하는 계약을 체결하였으며, 매수인의 주식매수대금 확보를 위한 250억원의 대출약정으로 당사가 보유하고 있는 종속회사인 (주)현대자산운용의 보통주 4,500,000주에 대하여 신한금융투자(外 4개사)에 근질권을 제공 하였습니다. 또한 매수인에게 지급하기로한 배당금에 대한 약정사항으로 에스크로계좌를 개설하여 3,402백만원을 예치하였습니다.

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	현대CS클럽 전문투자형 사모투자신탁 제1호 현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반사모부동산투자신탁1호 무궁화성장1호 사모투자합자회사(주1) 엠부동산성장1호 투자목적 유한회사(주2) (주)케이리츠투자운용(주2) 엠미디어프론티어1호 투자목적 유한회사(주2) MPC캐피탈(주2)
기타특수관계자 (주3)	(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)카일앤파트너스 에이치씨엠피투자목적 유한회사 (주)씨에스엔베스트코

(주1) 전기중 당사는 무궁화성장1호 사모투자 합자회사에 지분율 91.65%를 출자하여 관계기업으로 분류하였습니다. 당사는 유한책임사원으로서 사모투자합자회사에 대해 과반을 초과하는 지분율을 보유하고 있으나, 업무집행사원경 무한 책임사원이 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.

(주2) 무궁화성장1호 사모투자합자회사가 지배력을 소유하고 있는 기업입니다.

(주3) 최대주주와 특수관계에 있는 개별회사 혹은 기업집단에 속해있는 기업들로 기타특수관계자로 분류 하였습니다.

(2) 보고기간 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당분기		전분기	
			수익	비용	수익	비용
종속기업	현대자산운용(주)	임차수수료	-	11,517	-	8,394
관계기업 및 공동기업	케이리츠투자운용	영업수익	-	-	30,000	-
	MPC캐피탈(주)	영업수익	9,172	-	-	-
기타특수관계자	(주)천지인산업개발	영업수익	10,000	-	-	-
	중소기업신문(주)	광고수수료	-	31,000	-	25,000
합계			19,172	42,517	30,000	33,394

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 채권 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당분기말	전기말
종속기업	현대자산운용(주)	임차보증금	33,725	33,725

(4) 보고기간 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
관계기업 및 공동기업	무궁화성장1호 사모투자합자회사	-	442,169	-	-

<전분기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
종속기업	현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	-	2,400,000	-	-
관계기업 및 공동기업	케이리츠투자운용	54,653	-	-	-
	현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반 사모부동산투자신탁1호	-	3,200,000	-	-
합 계		54,653	5,600,000	-	-

(5) 당분기말 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 이사회외의 구성원을 포함하고 있습니다. 종업원 용역의 대가로서 주요 경영진에게 지급됐거나 지급될 보상금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기	전분기
단기급여	2,244,413	1,571,708
퇴직급여	155,714	169,317
합 계	2,400,127	1,741,025

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 모니터링 됩니다. 보고기간 종료일 현재 회사의 수취채권의 대손충당금 차감후 장부가액은 211,583,261천원(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 최소화하는 데 있습니다. 자본관리의 일환으로 영업용순자본비율의 산정 및 보고를 시행하고 있습니다. 위험손실을 감안한 현금화 가능자산의 규모가 상환의무 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	당분기말	전기말
A. 영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	221,931,724	223,288,260
차감항목(*1)	(184,156,291)	(114,434,032)
가산항목(*2)	11,002,842	16,223,967
소계	48,778,275	125,078,195
B. 총위험액(*3)		
시장위험액	4,964,048	9,902,492
신용위험액	8,434,383	7,417,280
운영위험액	3,795,680	3,531,292
소계	17,194,111	20,851,064
영업용순자본비율(=A/B)	283.69%	599.86%

(*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 회사의 유동자산 중 현금및 현금성자산 및 예치금 규모는 92,436,350천원이며, 차입부채는 96,379,632천원입니다.

다.

(4) 공정가치

가. 보고기간종료일 현재 회사의 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	92,436,350	-	92,436,350	92,436,350
공정가치측정금융자산	27,570,575	-	27,570,575	27,570,575
대출채권	158,243,722	(7,823,004)	150,420,717	150,420,717
기타금융자산(주1)	56,095,506	(11,631,972)	44,463,534	44,463,534
합계	334,346,153	(19,454,976)	314,891,176	314,891,176
부채 :				
차입금	74,122,510	-	74,122,510	74,122,510
전환사채	22,257,122	-	22,257,122	22,257,122
리스부채	4,772,758	-	4,772,758	4,772,758
기타금융부채(주2)	30,601,288	-	30,601,288	30,601,288
합계	131,753,678	-	131,753,678	131,753,678

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

(주2) 기타금융부채는 미지급금입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	총당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	65,921,471	-	65,921,471	65,921,471
공정가치측정금융자산	26,529,491	-	26,529,491	26,529,491
파생상품자산	1,081,349	-	1,081,349	1,081,349
대출채권	177,400,951	(13,131,315)	164,269,636	164,269,636
기타금융자산(주1)	47,547,625	(8,692,024)	38,855,601	38,855,601
합계	318,480,887	(21,823,339)	296,657,548	296,657,548
부채 :				
공정가치측정금융부채	3,952	-	3,952	3,952
차입부채	81,989,177	-	81,989,177	81,989,177
전환사채	21,480,245	-	21,480,245	21,480,245
리스부채	5,421,205	-	5,421,205	5,421,205
기타금융부채(주2)	22,395,681	-	22,395,681	22,395,681
합계	131,290,260	-	131,290,260	131,290,260

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

(주2) 기타금융부채는 미지급금입니다.

나. 공정가치 서열체계

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

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

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

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
당분기말				
금융자산				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	27,570,575	27,570,575
금융부채				
당기손익-공정가치측정금융부채	-	-	-	-
전기말				
금융자산				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	26,529,491	26,529,491
파생상품자산	-	-	1,081,349	1,081,349
금융부채				
당기손익-공정가치측정금융부채	-	-	3,952	3,952

25. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	금 액
리스부채 인식으로 인한 사용권 자산의 증가	1,600,000
리스부채 유동성 대체	570,589
장기차입금 유동성 대체	666,667

(2) 재무활동에서 발생한 부채의 당분기 및 전분기 중 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말
단기차입금	47,300,000	(8,300,000)	-	39,000,000
유동성장기차입금	4,750,000	(1,166,667)	666,667	4,250,000
장기차입금	29,939,177	1,600,000	(666,667)	30,872,510
전환사채	21,480,245	268,203	508,673	22,257,121
리스부채	5,421,205	(729,324)	80,877	4,772,758
재무활동으로부터의 총부채	108,890,627	(8,327,788)	589,550	101,152,389

<전분기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말
단기차입금	34,000,000	13,346,900	-	47,346,900
유동성장기차입금	2,500,000	(750,000)	2,416,667	4,166,667
장기차입금	38,621,868	(416,666)	(2,416,667)	35,788,535
전환사채	29,008,088	-	1,165,861	30,173,949
리스부채	7,233,424	(634,879)	477,386	7,075,931
재무활동으로부터의 총부채	111,363,380	11,545,355	1,643,247	124,551,982