

주식회사 무궁화신탁

재무제표에 대한  
감사보고서

제 21 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 20 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

서현회계법인

# 목 차

## 페이지

독립된 감사인의 감사보고서 .....	1
(첨부) 재무제표	
• 재무상태표 .....	5
• 포괄손익계산서 .....	7
• 자본변동표 .....	9
• 현금흐름표 .....	10
• 주석 .....	13
내부회계관리제도 검토의견 .....	76
외부감사 실시내용 .....	80

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 무궁화신탁

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 무궁화신탁(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고, 해당되는 경우 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

· 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

· 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

대표이사

배홍기



2024년 3월 31일

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

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 무궁화신탁

제 21 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 20 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 무궁화신탁 대표이사 권준명

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 포스코 P&S타워 22~24층  
(전 화) 02-3456-0000

# 재 무 상 태 표

제21(당)기 2023년 12월 31일 현재

제20(전)기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기	제 20(전) 기
자산		
현금및예치금(주석 4, 5, 26)	40,622,169,663	58,757,199,145
현금및현금성자산	39,428,680,481	46,077,229,663
예치금	1,193,489,182	12,679,969,482
유가증권	132,743,700,062	150,715,221,947
당기손익-공정가치측정금융자산(주석 4, 6, 26)	33,373,023,834	35,178,172,507
관계기업및공동기업투자주식(주석 7)	47,093,227,527	59,913,617,401
종속기업투자주식(주석8)	52,277,448,701	55,623,432,039
대출채권(주석 4, 9, 10, 26)	232,035,681,573	179,025,425,831
대여금	7,861,033,028	224,525,382
대여금대손충당금	(157,220,661)	(4,490,508)
신탁계정대	246,498,239,377	192,158,924,624
신탁계정대대손충당금	(22,166,370,171)	(13,353,533,667)
유형자산(주석 11)	13,769,361,436	13,786,381,912
비품	5,370,167,490	5,274,758,938
감가상각누계액	(4,434,041,866)	(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)	27,175,821,647	23,367,421,756
감가상각누계액	(14,365,085,835)	(10,965,309,646)
기타자산	70,350,280,140	38,634,284,547
미수수료(주석 4, 10, 26)	26,876,526,147	15,213,689,004
대손충당금(주석 4, 10)	(1,247,892,755)	(1,191,266,068)
미수이자(주석 4, 10, 26)	5,756,019,862	1,880,066,598
대손충당금(주석 4, 10)	(13,670,395)	(7,553,236)
미수금(주석 4, 10, 26)	32,851,029,109	26,144,293,663
대손충당금(주석 4, 10)	(9,078,498,313)	(8,831,853,679)
보증금(주석 4, 26)	3,122,037,500	2,985,147,500
현재가치할인차금	(197,503,572)	(126,013,465)
파생상품자산(주석 15)	-	-
무형자산(주석 13)	1,694,442,682	1,840,468,874
신탁공탁금(주석 4, 26)	522,685,894	184,973,556
선급금	10,047,023,981	501,381,800
선급비용	18,080,000	40,950,000
자산 총계	489,521,192,874	440,918,513,382
부채		
차입부채및사채(주석 4, 14, 26)	138,477,079,675	82,173,297,132
단기차입금	87,680,727,000	20,500,000,000
유동성장기차입금	34,266,895,467	12,166,666,672
장기차입금	16,529,457,208	37,330,298,171
전환사채	-	12,176,332,289
기타부채	80,494,223,135	99,147,887,163
당기법인세부채	1,328,064,881	6,040,141,549

과목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
미지급금(주석 4, 26)	14,104,222,793		15,634,396,654	
임대보증금	37,367,482		-	
선수금	37,168,857,320		50,568,119,667	
제세금예수금	2,365,066,749		2,048,504,091	
기타예수금	9,870,964,321		9,225,892,343	
복구충당부채	963,738,662		1,010,095,888	
현재가치할인차금	(52,398,702)		(79,700,222)	
리스부채(주석 4, 12, 26)	13,312,791,212		12,254,865,027	
이연법인세부채(주석 17)	1,395,548,417		2,445,572,166	
부채총계		218,971,302,810		181,321,184,295
자본				
자본금(주석 18)		19,403,825,000		17,852,630,000
보통주자본금	12,417,435,000		12,417,435,000	
우선주자본금	6,986,390,000		5,435,195,000	
기타자본잉여금		131,342,119,053		103,652,090,483
주식발행초과금	131,342,119,053		103,652,090,483	
기타포괄손익누계액		3,201,988,221		7,798,222
지분법자본변동(주석 7)	3,201,988,221		7,798,222	
이익잉여금(주석 19)		116,601,957,790		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	24,289,068,065		20,009,063,587	
미처분이익잉여금	67,896,484,544		98,951,057,723	
자본총계		270,549,890,064		259,597,329,087
부채및자본총계		489,521,192,874		440,918,513,382

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

# 포 괄 손 익 계 산 서

제21(당)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제20(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	제21(당)기	제20(전)기
영업수익	125,058,259,904	148,602,817,288
수수료수익(주석 21)	112,251,811,628	133,948,691,424
신탁보수	90,935,733,215	111,417,009,463
대리업무보수	19,062,719,725	18,450,660,414
기타보수	2,253,358,688	4,081,021,547
이자수익	7,923,104,599	4,956,876,018
예금이자	727,065,113	1,071,857,528
신탁계정대이자	6,875,247,531	3,754,003,921
기타이자	320,791,955	131,014,569
유가증권평가및처분이익	595,291,533	634,977,981
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	34,936,663	20,868,171
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익(주석 6)	560,354,870	614,109,810
파생상품평가및거래이익(주석 15)	-	231,603,505
파생상품거래이익	-	231,603,505
대출채권평가및처분이익	940,431,619	6,008,019,547
대손충당금환입(주석 10)	940,431,619	6,008,019,547
기타의영업수익	3,347,620,525	2,822,648,813
배당금수익	514,460,314	422,550,719
기타의대손충당금환입(주석 10)	2,477,185,885	2,400,098,062
외환차익	355,974,326	-
외화환산이익	-	32
영업비용	108,624,699,046	105,561,714,739
유가증권평가및처분손실	11,144,754	6,234,860
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실(주석 6)	11,144,754	5,955,966
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	278,894
파생상품평가및거래손실(주석 15)	77,260,000	3,957,534
파생상품거래손실	77,260,000	3,957,534
이자비용	6,311,586,581	4,198,382,026
차입금이자	5,587,619,068	2,628,702,589
사채이자	70,718,380	1,266,129,566
기타이자(주석 12)	653,249,133	303,549,871
대출채권평가및처분손실	9,753,268,123	6,238,198,546
대손상각비(주석 10)	9,753,268,123	6,238,198,546
판매비와관리비	89,532,135,070	89,396,495,684
급여(주석 25)	53,328,346,812	53,506,962,355
퇴직급여(주석 16, 25)	4,540,120,710	4,249,144,323
복리후생비	7,104,731,832	7,985,013,763
전산운용비	174,850,660	108,297,480
임차료(주석 25)	193,587,791	232,846,633
지급수수료	6,504,715,860	4,047,511,490
접대비	5,394,368,668	6,005,464,662
광고선전비(주석 25)	765,603,400	1,579,354,171
감가상각비(주석 11)	4,623,918,045	4,784,830,741
무형자산상각비(주석 13)	242,996,312	199,789,775

과목	제21(당)기	제20(전)기
연수비	70,894,528	80,975,303
세금과공과	2,366,133,553	2,320,542,094
등기소송비및공고비	190,615,103	267,101,619
회의비	4,649,500	-
인쇄비	85,409,737	102,140,318
여비교통비	774,291,074	886,732,047
차량유지비	334,131,983	367,123,081
소모품비	264,896,746	265,217,068
보험료	35,762,330	8,846,000
행사비	193,937,267	191,943,873
기타	2,338,173,159	2,206,658,888
기타의영업비용	2,939,304,518	5,718,446,089
기타의대손상각비(주석 10)	2,939,304,518	3,735,276,769
외환차손	-	80,122,397
외화환산손실	-	1,903,046,923
영업이익	16,433,560,858	43,041,102,549
영업외수익	1,244,769,987	10,428,387,425
지분법이익(주석 7)	76,797,038	10,344,213,810
관계기업투자주식처분이익(주석 7)	673,445,295	-
유형자산처분이익	1,148,246	-
기타수익	493,379,408	84,173,615
영업외비용	21,992,097,814	4,682,787,833
기부금	130,000,000	127,530,000
지분법손실(주석 7)	15,750,482,760	2,863,942
관계기업투자주식처분손실	-	186,013,203
종속기업투자주식손상차손	5,926,000,000	4,159,000,000
유형자산처분손실	12,277,156	4,736,925
기타비용	173,337,898	202,643,763
법인세비용차감전순이익(손실)	(4,313,766,969)	48,786,702,141
법인세비용(주석 17)	1,721,924,532	11,319,650,053
당기순이익(손실)	(6,035,691,501)	37,467,052,088
기타포괄손익	3,194,189,999	7,798,222
후속적으로 당기순이익으로 재분류되는 항목	3,194,189,999	7,798,222
지분법자본변동(주석 7)	3,194,189,999	7,798,222
총포괄손익	(2,841,501,502)	37,474,850,310
주당이익(주석 20)		
기본주당이익(손실)	(6,779)	11,158
희석주당이익(손실)	(6,779)	10,753

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 자 본 변 동 표

제21(당)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제20(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
전기초 잔액	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)
전환사채의 전환	768,435,000	11,496,215,453	-	-	12,264,650,453
지분법자본변동	-	-	7,798,222	-	7,798,222
당기순이익	-	-	-	37,467,052,088	37,467,052,088
전기말 잔액	17,852,630,000	103,652,090,483	7,798,222	138,084,810,382	259,597,329,087
당기초 잔액	17,852,630,000	103,652,090,483	7,798,222	138,084,810,382	259,597,329,087
우선주 발행	1,551,195,000	27,690,028,570	-	-	29,241,223,570
배당	-	-	-	(15,447,161,091)	(15,447,161,091)
지분법자본변동	-	-	3,194,189,999	-	3,194,189,999
당기순손실	-	-	-	(6,035,691,501)	(6,035,691,501)
당기말 잔액	19,403,825,000	131,342,119,053	3,201,988,221	116,601,957,790	270,549,890,064

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

# 현금흐름표

제21(당)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제20(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 무궁화신탁

(단위 : 원)

과목	제21(당)기	제20(전)기
영업활동으로 인한 현금흐름	(81,570,380,496)	50,197,445,222
법인세비용차감전순이익	(4,313,766,969)	48,786,702,141
조정	32,355,164,794	229,120,874
대손상각비	9,753,268,123	9,973,475,315
기타의대손상각비	2,939,304,518	-
대손충당금환입	(940,431,619)	(8,408,117,609)
기타대손충당금환입	(2,477,185,885)	-
감가상각비	4,623,918,045	4,784,830,741
무형자산상각비	242,996,312	199,789,775
이자수익	(7,923,104,599)	(4,956,876,018)
이자비용	6,311,586,581	4,198,382,026
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	(34,936,663)	(20,868,171)
당기손익공정가치측정금융자산처분손실	-	278,894
당기손익공정가치측정금융자산평가이익	(560,354,870)	(614,109,810)
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	11,144,754	5,955,966
관계기업및공동기업투자주식처분이익	(673,445,295)	-
종속기업투자주식손상차손	5,926,000,000	4,159,000,000
파생상품거래이익	-	(231,603,505)
파생상품거래손실	77,260,000	-
사채상환손실	153,337,889	-
지분법이익	(76,797,038)	(10,344,213,810)
지분법손실	15,750,482,760	2,863,942
배당금수익	(514,460,314)	(422,550,719)
기타수익	-	(4,899,959)
기타비용	101,139,820	-
유형자산처분손실	12,277,156	4,736,925
유형자산처분이익	(1,148,246)	-
외환차익	(345,686,635)	-
외화환산이익	-	(32)
외화환산손실	-	1,903,046,923
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(100,103,300,353)	9,312,490,965
대여금의 감소(증가)	(7,636,507,646)	124,014,182
예치금의 감소(증가)	(547,288,182)	-
미수수료의 감소(증가)	(11,662,837,143)	(2,517,252,644)
미수금의 감소(증가)	(6,706,735,446)	2,988,285,988
신탁계정대의 감소(증가)	(49,623,260,251)	3,871,097,183
선금금의 감소(증가)	(9,623,912,001)	1,281,626,331

과목	제21(당)기		제20(전)기	
선급비용의 감소	-		17,326,667	
미지급금의 증가(감소)	(1,527,419,635)		(6,814,001,096)	
선수금의 증가(감소)	(13,399,262,347)		5,636,679,172	
예수금의 증가	961,634,636		4,907,188,738	
신탁공탁금의 증가	(337,712,338)		(182,473,556)	
이자의 수취	3,974,652,177		6,163,789,761	
배당금의 수취	514,460,314		422,550,719	
이자의 지급	(5,664,477,029)		(2,828,807,501)	
법인세 부담액	(8,333,113,430)		(11,888,401,737)	
투자활동으로 인한 현금흐름		13,235,463,037		(4,362,115,632)
투자활동으로 인한 현금유입액	23,495,503,395		19,635,627,212	
공정가치측정금융자산의 처분	8,143,794,795		7,538,561,120	
예치금의 감소	13,452,764,173		5,169,262,245	
보증금의 감소	25,000,000		2,133,724,800	
관계기업및공동기업투자주식의 처분	1,873,427,927		3,485,079,047	
유형자산의 처분	516,500		-	
파생상품의 감소	-		1,309,000,000	
투자활동으로 인한 현금유출액	(10,260,040,358)		(23,997,742,844)	
예치금의 증가	1,418,995,691		94,485,479	
공정가치측정금융자산의 취득	5,754,499,343		15,558,500,000	
관계기업및공동기업투자주식의 취득	10,000,000		4,419,668,945	
종속기업투자주식의 취득	2,580,016,662		-	
유형자산의 취득	237,668,542		712,718,300	
무형자산의 취득	96,970,120		804,510,120	
보증금의 증가	161,890,000		2,407,860,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		61,686,368,277		(47,924,825,102)
재무활동으로 인한 현금유입액	139,378,591,052		312,080,177,931	
단기차입금의 증가	105,100,000,000		312,080,177,931	
장기차입금의 증가	5,000,000,000		-	
우선주의 발행	29,241,223,570		-	
임대보증금의 증가	37,367,482		-	
재무활동으로 인한 현금유출액	(77,692,222,775)		(360,005,003,033)	
단기차입금의 감소	37,919,273,000		340,300,000,000	
전환사채의 상환	12,114,240,188		-	
유동성장기차입금의 상환	8,416,666,670		2,750,000,008	
리스계약의 해지	19,705,484		6,131,686	
리스부채의 감소	3,775,176,342		3,518,439,540	
배당금의 지급	15,447,161,091		13,430,431,799	
현금및현금성자산의 감소		(6,648,549,182)		(2,089,495,512)
기초 현금및현금성자산		46,077,229,663		48,166,725,143
현금및현금성자산의 환율변동효과		-		32

과 목		제21(당)기	제20(전)기
기말 현금및현금성자산		39,428,680,481	46,077,229,663

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 주식

제21(당)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제20(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 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.

2023년 12월 31일 현재 당사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주식의 종류	주주명	주식수(주)	지분율(%)(*1)
보통주	오창석	1,982,604	51.09
	기타	500,883	12.91
	소계	2,483,487	63.99
우선주(*2)	오창석	129,222	3.33
	기타	1,268,056	32.68
	소계	1,397,278	36.01
합계		3,880,765	100.00

(\*1) 의결권 기준으로 작성되었습니다.

(\*2) 우선주식은 상환전환우선주(465,358주) 및 무의결권부상환전환우선주(465,357주), 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 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다. 동 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로, 별도재무제표는 지배기업 또는 피투자자에 대하여 공동지배력이나 유의적인 영향력이 있는 투자자가 투자자산을 원가법, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 방법 또는 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'에서 규정하는 지분법 중 어느 하나를 적용하여 표시한 재무제표입니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함)

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

## 2.2 회계정책과 공시의 변경

### 2.2.1 당사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

당사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

#### (1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 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 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 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 추가하

였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (5) 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 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (6) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### 2.2.2 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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, 약정 사항이 있는 비유동부채

부채는 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, 복합금융상품에

서 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야 하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

#### (2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' 및 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

#### (3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

#### (4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유(또는 고객을 대신하여 보유)하거나 발행하는 경우, 해당 거래와 관련한 가상자산의 일반정보, 회사의 회계정책, 재무제표에 미치는 영향 등 재무제표이용자에게 중요한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## 2.3 금융자산

### (1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

### (2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

## ① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

### (가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '영업수익'에 포함됩니다.

### (나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '영업수익'에 포함됩니다.

### (다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식합니다.

## ② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

## (3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 대출채권 및 리스채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

## (4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채가 있는 경우 재무상태표에 '차입부채'로 분류하고 있습니다.

## (5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

## 2.4 관계기업

관계기업은 당사가 유의적 영향력을 보유하는 기업이며, 관계기업 투자는 최초에 취득원가로 인식하며 이후 지분법을 적용합니다.

관계기업 투자는 기준서 제1028호에 따른 지분법으로 회계처리하고 있습니다. 지분법은 최초에 취득원가로 인식하며 후속적인 피투자자의 순자산 변동액 중 투자자의 몫을 해당 투자자산에 가감하여 보고하는 방법입니다. 당사와 피투자자 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 당사의 피투자자에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거됩니다. 또한 투자자산에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 투자자산의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다. 피투자자로부터 수취하는 배당금은 투자자산의 장부금액에서 차감하여 보고합니다.

## 2.5 공동약정

둘 이상의 당사자들이 공동지배력을 보유하는 공동약정은 공동영업 또는 공동기업으로 분류됩니다. 공동영업자는 공동영업의 자산과 부채에 대한 권리와 의무를 보유하며, 공동영업의 자산과 부채, 수익과 비용 중 자신의 몫을 인식합니다. 공동기업참여자는 공동기업의 순자산에 대한 권리를 가지며, 지분법을 적용합니다.

## 2.6 파생상품

파생상품은 파생상품 계약 체결 시점에 공정가치로 최초 인식되며 이후 공정가치로 재측정됩니다. 위험회피회계의 적용 요건을 충족하지 않는 파생상품의 공정가치변동은 당기손익으로 인식합니다.

## 2.7 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

과 목	추정 내용연수
비품	4~5년
차량운반구	4년

유형자산의 감가상각방법과 잔존가치 및 경제적 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토되고 필요한 경우 추정의 변경으로 조정됩니다.

## 2.8 무형자산

무형자산은 역사적 원가로 최초 인식되고, 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다.

내부적으로 창출한 무형자산인 소프트웨어 개발비는 기술적 실현가능성, 미래경제적 효익 등을 포함한 자산 인식요건이 충족된 시점 이후에 발생한 지출금액의 합계입니다. 회원권은 이용 가능 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 내용연수가 한정되지 않아 상각되지 않습니다. 한정된 내용연수를 가지는 다음의 무형자산은 추정내용연수동안 정액법으로 상각됩니다.

과 목	추정 내용연수
소프트웨어	4년
상표권	5년

## 2.9 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

## 2.10 금융부채

### (1) 분류 및 측정

당사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '차입부채' 및 '기타부채' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '이자비용'으로 인식됩니다.

## (2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

### 2.11 금융보증계약

당사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식시 공정가치로 측정되며, 후속적으로는 다음 중 큰 금액으로 측정하여 '기타부채'로 인식됩니다.

- (1) 금융상품의 손상규정에 따라 산정한 손실충당금
- (2) 최초 인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

### 2.12 복합금융상품

당사가 발행한 복합금융상품은 보유자의 선택에 의해 지분상품으로 전환될 수 있는 전환사채입니다.

동 복합금융상품의 부채요소는 최초에 동일한 조건의 전환권이 없는 금융부채의 공정가치로 인식되며, 후속적으로 전환일 또는 만기일까지 상각후원가로 인식됩니다. 자본요소는 복합금융상품 전체의 공정가치와 부채요소의 공정가치의 차이로 최초 인식되며, 후속적으로 재측정되지 않습니다. 복합금융상품의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가는 부채요소와 자본요소의 최초 인식 금액에 비례하여 배분됩니다.

### 2.13 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 판매 보증충당부채, 복구충당부채 및 소송충당부채 등을 인식하고 있습니다. 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

## 2.14 당기법인세 및 이연법인세

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

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 당사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 당사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

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

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

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

이연법인세 자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있고, 이연법인세 자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세 자산과 부채는 법적

으로 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

## 2.15 종업원급여

당사는 확정기여제도를 운영하고 있습니다.

확정기여제도는 당사가 고정된 금액의 기여금을 별도 기금에 지급하는 퇴직연금제도이며, 기여금은 종업원이 근무 용역을 제공했을 때 비용으로 인식됩니다. 이와 관련하여 당기와 전기 중 퇴직급여로 인식한 금액은 각각 4,249,144천원 및 3,132,309천원입니다.

## 2.16 고유계정회계와 신탁계정회계의 구분

당사는 고유재산에 대한 회계와 신탁재산에 대한 회계를 구분하여 고유계정과 신탁계정에서 각각 회계처리하고 있습니다. 이와 같은 구분계산으로 고유계정과 신탁계정간에는 대차거래와 관련이자 및 신탁보수 등의 손익거래가 발생하고 있습니다.

## 2.17 수익인식

당사는 신탁재산의 원활한 관리와 운용을 위하여 금융투자업규정에 의하여 위탁자로부터 다음과 같이 토지신탁보수, 관리신탁보수, 처분신탁보수, 담보신탁보수 등 신탁보수와 부수업무로서 대리사무보수 및 기타업무보수를 받고 있으며, 다음과 같이 수익을 인식하고 있습니다.

### (1) 토지신탁보수

신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성하여 분양, 임대등의 사업을 시행하는 신탁을 말하며, 공사기간 중 기본보수 및 분양행위에 대한 신탁보수는 전체 사업기간에 따라 수익을 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식하고 있습니다. 또한, 당사의 사업비 조달의무가 없는 관리형 토지 신탁의 경우에도 전체 사업기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

## (2) 관리신탁보수

부동산관리신탁은 신탁재산을 인수한 부동산에 대해 소유자를 대신하여 시설의 유지, 임대차, 임대수익금 관리 등을 대행하여 신탁기간 중 발생한 수익을 수익자에 교부(갑종 부동산 관리신탁)하여 주거나, 수탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도(을종 부동산 관리신탁)로, 동 관리신탁보수에 대하여 관리기간의 경과에 따라 수익을 인식합니다. 한편, 건축물분양에 관한 법률에 의한 분양관리신탁은 신탁계약과 대리사무계약에 의한 보수를 합산해 관리기간의 경과에 따라 분양관리신탁수익으로 인식하고 있습니다.

## (3) 처분신탁보수

신탁자산의 처분행위 및 처분시까지의 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 처분되는 신탁자산의 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익을 인식합니다.

## (4) 담보신탁보수

부동산담보신탁은 부동산 소유자가 본인이나 제3자를 위하여 부동산을 신탁회사에 위탁하고 그 부동산에 대해서 수익권증서를 발급받아 금융기관(우선수익자)에 담보로 제공하고 대출받는 신탁으로, 동 담보신탁 보수에 대하여 수익권증서 발행 시 수익을 인식하고 있습니다.

## (5) 대리사무보수

대리사무는 위임물건의 소유자(위탁자)와 당사(수탁자)가 대리사무계약을 체결하여 계약에서 정한 사업을 수임받아 처리하여 주는 제도로, 대리사무기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

## (6) 기타업무보수

당사가 영위하는 부동산컨설팅 및 리츠사업 등 기타업무로부터의 수익으로서 대상 용역이 제공된 때 또는 약정기간에 걸쳐 인식하고 있습니다.

## 2.18 리스

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 개시일 현재 지수나 요율을 사용하여 최초 측정한, 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 당사(리스이용자)가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 당사(리스이용자)가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권 행사가격
- 리스기간이 당사(리스이용자)의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

또한 리스부채의 측정에는 상당히 확실한(reasonably certain) 연장선택권에 따라 지급될 리스료를 포함합니다.

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

당사는 증분차입이자율을 다음과 같이 산정합니다.

- 가능하다면 리스이용자가 받은 최근 제3자 금융 이자율에 제3자 금융을 받은 이후 재무상태의 변경을 반영
- 국가, 통화, 담보, 보증과 같은 리스에 특정한 조정을 반영

당사는 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료의 경우 지수나 요율이 유효할 때까지 리스부채에 포함하지 않는 변동리스료의 잠재적 미래 증가 위험에 노출되어 있습니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 리스료의 조정액이 유효한 시점에서 리스부채를 재평가하고 사용권자산을 조정합니다.

각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다. 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한(reasonably certain) 경우 사용권자산은 기초자산의 내용연수에 걸쳐 감가상각합니다.

## 2.19 자본

보통주와 상환의무가 없는 우선주는 모두 자본으로 분류하고 있으며, 수취대가에서 신주 및 옵션의 발행과 관련된 직접비용(법인세 혜택을 차감한 순액)을 차감한 순액으로 자본에 표시하고 있습니다. 당사가 당사의 주식을 취득하는 경우, 직접거래원가를 포함한 지급대가는 그 주식이 소각되거나 재발행 될 때까지 당사의 자본에서 차감하여 표시하고 있습니다. 이러한 자기주식이 재발행되는 경우, 수취한 대가는 당사의 주주에게 귀속되는 자본에 포함하고 있습니다.

## 2.20 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2023년 2월 22일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기주주총회에서 수정승인될 수 있습니다.

## 3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 당사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

### (1) 법인세

당사는 특정 기간동안 과세소득의 일정 금액을 투자, 임금증가 등에 사용하지 않았을 때 세법에서 정하는 방법에 따라 산정된 법인세를 추가로 부담합니다. 따라서, 해당 기간의 당기법인세와 이연법인세를 측정할 때 이에 따른 세효과를 반영하여야 하고, 이로 인해 당사가 부담할 법인세는 각 연도의 투자, 임금증가 등의 수준에 따라 달라 지므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다.

### (2) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 당사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기 법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다.

### (3) 금융자산의 손상

금융자산의 손실충당금은 부도위험 및 기대손실률 등에 대한 가정에 기초하여 측정 됩니다. 당사는 이러한 가정의 설정 및 손상모델에 사용되는 투입변수의 선정에 있어 서 당사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 채무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하 여 판단합니다.

#### (4) 리스

리스기간을 산정할 때에 경영진은 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 경제적 유인이 생기게 하는 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려합니다. 연장선택권의 대상 기간(또는 종료선택권의 대상 기간)은 리스이용자가 연장선택권을 행사할 것(또는 행사하지 않을 것)이 상당히 확실한 경우에만 리스기간에 포함됩니다.

당사는 유의적인 원가나 사업 중단 없이도 자산을 대체할 수 있으므로 사무실과 차량 운반구 리스에서 대부분의 연장선택권은 리스부채에 포함하지 않습니다.

선택권이 실제로 행사되거나(행사되지 않거나) 당사가 선택권을 행사할(행사하지 않을) 의무를 부담하게 되는 경우에 리스기간을 다시 평가합니다. 리스이용자가 통제할 수 있는 범위에 있고 리스기간을 산정할 때에 영향을 미치는 유의적인 사건이 일어나거나 상황에 유의적인 변화가 있을 때에만 당사는 연장선택권을 행사할 것(또는 행사하지 않을 것)이 상당히 확실한지의 판단을 변경합니다.

#### 4. 범주별 금융상품

보고기간 종료일 현재 범주별 금융상품내역은 다음과 같습니다.

##### (1) 금융자산

###### <당기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익- 공정가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	40,622,170	-	-	40,622,170
대출채권	232,035,682	-	-	232,035,682
미수금 등	55,143,514	-	-	55,143,514
공정가치측정 금융자산	-	33,373,024	-	33,373,024
보증금 등	3,447,220	-	-	3,447,220
합계	331,248,586	33,373,024	-	364,621,610

###### <전기말>

(단위: 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익- 공정가치측정 금융자산	합 계
현금및예치금	58,757,199	-	-	58,757,199
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
합계	274,034,109	35,178,173	-	309,212,282

(2) 금융부채

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	당기손익-공정가치 측정 금융부채	상각후원가 측정 금융부채	합 계
미지급금	-	14,104,223	14,104,223
차입부채	-	138,477,080	138,477,080
리스부채	-	13,312,791	13,312,791
보증금	-	37,367	37,367
합계	-	165,931,461	165,931,461

<전기말>

(단위: 천원)

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

## 5. 현금및현금성자산과 예치금

당사의 당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산과 예치금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	구 분	당기말	전기말
현금및 현금성자산	보통예금	27,203,493	16,667,971
	MMDA	12,224,907	6,331,355
	정기예금(*1)	83	23,000,000
	기타	198	77,903
	소 계	39,428,681	46,077,229
예치금	장기성예금	-	9,277,970
	특정예금(*2)	-	3,402,000
	기타(*2)	1,193,489	-
	소 계	1,193,489	12,679,970
합 계		40,622,170	58,757,199

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

(\*2) 에스프로 및 신탁사업관련 계좌가압류 등으로 인하여 사용이 제한되어있는 예금입니다.

## 6. 공정가치측정 금융자산

(1) 보고기간 중 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기		전기	
	공정가치측정금융자산		공정가치측정금융자산	
	당기손익	기타포괄손익	당기손익	기타포괄손익
기초금액	35,178,173	—	26,529,491	—
취득금액	5,754,499	—	15,558,500	—
처분금액	(8,108,858)	—	(7,517,972)	—
계정대체	—	—	—	—
평가이익	549,210	—	608,154	—
기말금액	33,373,024	—	35,178,173	—

(2) 보고기간 종료일 현재 공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(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
		신영아산탕정개발PFV(주)	33,000	5.00	330,000	330,000
		(주)랜드지동탄PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		(주)동익동탄PFV	250,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제38호 성남 PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		기흥파워센터PFV(주)	50,000	5.00	500,000	500,000
		마스틴제45호여의도PFV(주)	31,640	5.00	158,200	158,200
		마스틴제57호해운대피에프브이(주)	87,096	5.12	435,480	435,480
		신영테크노6피에프브이(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제65호서초2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제51호여의도피에프브이(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
		마스틴제81호도산150피에프브이(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
		마스틴제83호청량피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제101호로지스포인트백사피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제107호해운대2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제108호진위피에프브이(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(*)	르피에드문산피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스턴제112호로지스포인트용인피에프브이(주)	120,000	5.45	600,000	600,000
		(주)엘제이프로젝트피에프브이	60,000	6.00	300,000	300,000
		목동아이알디피에프브이(주)	67,000	5.00	335,000	335,000
		(주)씨더블유제이	50,000	16.67	50,000	50,000
		미래인로지스부천피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		칸서스로지스텍스피에프브이(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)케이알로지스대전제3호PFV	25,250	5.00	252,500	252,500
		(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)르피에드청담PFV	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	107,500	7.96	1,400,000	1,400,000
		그랜드웨스트PFV(주)	12,000	1.20	60,000	60,000
		갈산산업개발(주)	10,400	17.33	52,000	52,000
		마스턴제172호성수오피스PFV(주)	10,000	0.19	50,000	50,000
		(주)청주테크노폴리스에스씨리PFV	50,000	5.00	250,000	250,000
		청주테크노폴리스주택개발PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
	국채	국고채	-	-	999,999	1,050,152
	집합투자 증권	현대 메자닌 사모증권 투자신탁 제2호	-	-	19,277	18,593
		J&WB이이지사모투자합자회사	-	10.33	6,692,938	7,794,544
		현대인피니티일반사모부동산투자회사4호	10,000	0.5	8,500	10,365
		현대라이징스타1호	10,000,000	0.02	4,094	3,954
	합계				32,220,224	33,373,024

(\*) 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	구분	내역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
당기손익-공정가치측정 금융자산	출자금(*)	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
		마스틴제38호 성남 PFV(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		기흥파워센터PFV(주)	50,000	5.00	500,000	500,000
		마스틴제45호여의도PFV(주)	31,640	5.00	158,200	158,200
		마스틴제57호해운대피에프브이(주)	87,096	5.12	435,480	435,480
		신영테크노6피에프브이(주)	25,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제65호서초2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제51호여의도피에프브이(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
		마스틴제81호도산150피에프브이(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
		마스틴제83호청량피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제103호논현피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제101호로지스포인트백사피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제107호해운대2피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		마스틴제108호진위피에프브이(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
		마스틴제112호로지스포인트용인피에프브이(주)	120,000	5.45	600,000	600,000
		(주)엘제이프로젝트피에프브이	60,000	6.00	300,000	300,000
		목동아이알디피에프브이(주)	67,000	5.00	335,000	335,000
		(주)씨더블유제이	50,000	16.67	50,000	50,000
		미래인로지스부천피에프브이(주)	50,000	5.00	250,000	250,000
		칸서스로지스텍스피에프브이(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
		마스틴제125호로지스포인트천안PFV(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
		마스틴제140호양양PFV(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

계정과목	구 분	내 역	주식수	지분율(%)	취득가액	장부가액
		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
		백사도림PFV(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
		다울KB제1호거제PFV(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
		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
		현대인피니티알반사모부동산투자회사4호	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) 보고기간 종료일 현재 관계기업 및 공동기업투자주식의 내역은 다음과 같습니다.  
<당기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	출자좌수	취득가액	장부가액
무궁화성장1호 사모투자 합자회사(*1)	93.32	37,777,169	37,777,169	45,528,930
에스에스피 사모투자합자회사	48.36	1,477,500	1,477,500	1,554,297
케이알블라인드일반사모투자신탁 제1호(*2)	0.20	10,000	10,000	10,000
합계			39,264,669	47,093,227

(\*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) 당기말 현재 피투자기업에 대한 지분율은 20% 미만이나, 출자 약정에 따라 유의적 영향력을 행사하므로 관계기업으로 분류하였습니다.

<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(*1)	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

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
기초장부가액	59,913,617	48,629,879
취득	10,000	4,419,669
처분	(1,199,983)	(3,485,079)
지분법손익	(15,673,686)	10,341,350
기타변동액	4,043,279	7,798
기말장부가액	47,093,227	59,913,617

(3) 보고기간 종료일 현재 관계기업 및 공동기업투자주식의 재무정보금액을 관계기업 및 공동기업에 대한 지분의 장부금액으로 조정한 내역은 다음과 같습니다.

#### <당기말>

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	취득원가	당기말 순자산	순자산 지분가액	장부가액	차이금액	차이 원인
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	한국	93.32	37,777,169	38,476,133	35,905,928	45,528,930	(9,623,003)	(주1)
에스에스피 사모투자합자회사	한국	48.36	1,477,500	3,212,486	1,553,558	1,554,297	(739)	(주1)
케이알블라인드일반사모투자신탁 제1호	한국	0.20	10,000	5,020,000	10,000	10,000	-	
합계			39,264,669	46,708,619	37,469,486	47,093,227	(9,623,742)	

(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) 보고기간 종료일 현재 관계기업 및 공동기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	당기순손익	기타포괄손익	총포괄손익
무궁화성장1호 사모투자 합자회사	351,538	40,089,350	1,964,754	-	91	(953,071)	(953,071)	-	(953,071)
에스에스피 사모투자합자회사	3,263,086	-	50,600	-	394,617	178,184	178,184	-	178,184
케이알블라인드일반사모투자신탁 제1호	5,020,000	-	-	-	-	-	-	-	-

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	유동자산	비유동자산	유동부채	비유동부채	매출액	영업손익	당기순손익	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) 보고기간 종료일 현재 종속기업투자 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구분	지분율(%)	업종	소재지	보고기간종료일	취득가액
현대자산운용(주)	72.09	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) 보고기간 종료일 현재 종속기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	취득원가	장부금액	손상차손누계액
현대자산운용(주)	54,442,449	44,357,449	10,085,000
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	7,920,000	7,920,000	-
합계	62,362,449	52,277,449	10,085,000

<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) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 주요 재무현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

기업명	자산총액	부채총액	영업수익	당기순이익	총포괄손익
현대자산운용(주)	46,590,991	13,478,946	20,948,168	(6,940,541)	(7,515,404)
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	10,630,329	4,097	611,014	281,800	281,800

<전기말>

(단위: 천원)

기업명	자산총액	부채총액	영업수익	당기순이익	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) 당기 중 종속기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	매각	평가(*)	기말
현대자산운용(주)	47,783,432	2,500,017	-	(5,926,000)	44,357,449
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	7,840,000	80,000	-	-	7,920,000
합계	55,623,432	2,580,017	-	(5,926,000)	52,277,449

(\*) 당사는 해당 종속기업의 사용가치를 DCF방법으로 검토하여 비교대상 장부가과의 차이를 평가에 반영하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)

기업명	기초	취득	매각	평가	기말
현대자산운용(주)	51,942,432	-	-	(4,159,000)	47,783,432
현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	7,840,000	-	-	-	7,840,000
합계	59,782,432	-	-	(4,159,000)	55,623,432

## 9. 대출채권

보고기간 종료일 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당기말	전기말
대여금	7,861,033	224,525
대손충당금	(157,221)	(4,491)
신탁계정대(*)	246,498,239	192,158,926
대손충당금	(22,166,370)	(13,353,534)
합 계	232,035,681	179,025,426

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

## 10. 대손충당금

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

(단위: 천원)

구 분	손상되지 않은 채권	3개월 이하	4~6개월	7~12개월	12개월 초과	합계
당기말						
미수수료	25,352,149	30,533	466,654	-	1,027,191	26,876,527
미수이자	2,837,278	1,840,589	1,078,153	-	-	5,756,020
미수금	7,403,583	2,755,793	12,453,888	1,970,600	8,267,165	32,851,029
대여금	7,861,033	-	-	-	-	7,861,033
신탁계정대	83,908,117	58,554,225	84,765,066	18,408,531	862,299	246,498,238
합 계	127,362,160	63,181,140	98,763,761	20,379,131	10,156,655	319,842,847
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	당기	전기
기초잔액	23,388,697	21,823,339
당기환입	(3,417,618)	(8,408,118)
당기설정	12,692,573	9,973,476
기말잔액	32,663,652	23,388,697

## 11. 유형자산

보고기간 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기					전기				
	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	28,658,379	4,688,877	16,199	13,190,502	17,895,578	
- 감가상각누계액	(3,890,489)	(16,199)	-	(10,965,310)	(14,871,997)	(3,162,031)	(16,199)	(7,061,183)	(10,239,413)	
취득	215,169	-	22,500	4,578,839	4,816,508	712,718	-	10,266,416	10,979,134	
기타조정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
처분	(495)	-	-	(209,115)	(209,610)	-	-	(64,087)	(64,087)	
- 취득원가	119,760	-	-	770,439	890,199	126,836	-	89,496	216,332	
- 감가상각누계액	(119,265)	-	-	(561,324)	(680,589)	(126,836)	-	(25,409)	(152,245)	
감가상각	(662,818)	-	-	(3,961,100)	(4,623,918)	(855,294)	-	(3,929,537)	(4,784,831)	
기말장부가액	936,126	-	22,500	12,810,736	13,769,361	1,384,270	-	12,402,111	13,786,381	
- 취득원가	5,370,167	16,199	22,500	27,175,822	32,584,688	5,274,759	16,199	23,367,422	28,658,380	
- 감가상각누계액	(4,434,042)	(16,199)	-	(14,365,086)	(18,815,326)	(3,890,489)	(16,199)	(10,965,311)	(14,871,999)	

## 12. 리스

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	11,768,717	3,317,570	(3,551)	(3,368,068)	11,714,668
차량운반구	633,394	1,261,269	(205,564)	(593,033)	1,096,068
합 계	12,402,111	4,578,839	(209,115)	(3,961,100)	12,810,736

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증가	감소	감가상각	기말
부동산	5,215,395	9,869,515	-	(3,316,193)	11,768,717
차량운반구	913,924	396,900	(64,087)	(613,343)	633,394
합 계	6,129,319	10,266,415	(64,087)	(3,929,536)	12,402,111

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비	3,961,100	3,929,536
리스부채에 대한 이자비용	653,249	303,550
인식면제 규정을 적용한 단기리스 관련 비용	179,105	213,921
인식면제 규정을 적용한 소액자산 리스 관련비용	12,845	13,145
합 계	4,806,299	4,460,152

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
리스의 총 현금유출	3,794,882	3,518,440

(4) 보고기간 종료일 현재 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
리스부채(유동)	4,245,269	3,242,434
리스부채(비유동)	9,067,522	9,012,431
합 계	13,312,791	12,254,865

### 13. 무형자산

보고기간 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기				전기			
	소프트웨어	회원권	상표권	합계	소프트웨어	회원권	상표권	합계
기초장부가액	651,900	1,183,710	4,859	1,840,469	297,918	933,211	4,619	1,235,748
취득	95,500	1,100	370	96,970	552,400	250,500	1,610	804,510
상각	(241,493)	-	(1,503)	(242,996)	(198,419)	-	(1,371)	(199,790)
기말장부가액	505,907	1,184,810	3,726	1,694,443	651,899	1,183,711	4,858	1,840,468

#### 14. 차입부채 및 전환사채

(1) 보고기간 종료일 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차 입 처	내 역	이자율(%)	만기	당기말	전기말
산업은행	운영자금	5.93%	2024.11.23	6,500,000	7,500,000
농협은행	운영자금	5.85%	2024.08.01	5,000,000	5,000,000
전북은행	운영자금	6.22%	2024.07.24	3,000,000	3,000,000
국민은행	운영자금	6.73%	2024.07.31	3,000,000	3,000,000
신한은행	운영자금	6.24%	2024.02.25	2,000,000	2,000,000
국민은행	운영자금	6.31%	2024.05.20	2,900,000	-
농협은행	운영자금	6.39%	2024.02.16	4,900,000	-
농협은행	운영자금	5.85%	2024.08.01	4,900,000	-
산업은행	운영자금	5.62%	2024.08.01	1,900,000	-
신한은행	운영자금	5.37%	2024.01.04	9,900,000	-
우리은행	운영자금	6.12%	2024.04.03	4,900,000	-
수협은행	운영자금	6.80%	2023.12.03	7,900,000	-
하나은행	운영자금	6.21%	2024.09.27	2,900,000	-
경남은행	운영자금	6.89%	2024.02.22	1,900,000	-
웅창저축은행	운영자금	9.00%	2024.06.20	2,000,000	-
현대트러스트아이비제일채(*)	신탁대자금	8.50%	2024.04.30	12,000,000	-
여수수협 외	담보대출	6.00%	2024.10.27	12,080,727	-
합 계				87,680,727	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) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	이자율(%)	만기	대출한도	실행잔액	
					당기말	전기말
대구은행	운영자금	-	-	-	-	500,000
국민은행	운영자금	8.10%(고정)	2026.02.02	5,000,000	3,750,000	1,666,667
BNK저축은행	운영자금	8.50%(고정)	2024.03.09	10,000,000	5,000,000	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)	2025.07.31	75,388,900	42,007,818	37,291,763
합계					50,796,353	49,496,965
차감: 유동성장기차입금					(34,266,895)	(12,166,667)
장기차입금- 비유동성					16,529,457	37,330,298

(3) 보고기간 종료일 현재 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(4) 당사가 전기 이전에 발행한 전환사채의 발행조건은 다음과 같습니다.

<제1회차>

구분	세부내역
사채의 종류	무기명식 무보증 해외사모전환사채
사채의 권면총액(주1,2)	USD 17,000,000
발행지역	홍콩
발행일	2020년 1월 30일
만기일	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

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

(주2) 당사는 당기 중 전환사채 17,000,000 USD의 절반인 8,500,000 USD를 조기상환 하였습니다.

## 15. 파생금융상품

보고기간 중 파생상품 관련 손익 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

## 16. 퇴직급여

당기 중 확정기여제도와 관련해 비용으로 인식한 금액은 4,540,121천원(전기: 4,249,144천원)입니다.

## 17. 법인세비용과 이연법인세자산(부채)

(1) 보고기간 중 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내 역	당기	전기
당기 법인세부담액	3,616,209	10,496,895
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(1,050,024)	954,495
전기 법인세조정	4,828	(15,284)
자본에 직접 반영된 법인세	(849,088)	-
세율변동효과	-	(116,456)
법인세비용	1,721,925	11,319,650

(2) 보고기간 중 법인세비용차감전손익과 법인세비용 간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당기	전기
법인세비용차감전손익	(4,313,767)	48,786,702
적용세율에 따른 세부담액	(427,063)	11,844,411
조정사항 : 세액공제감면	(609,560)	(1,627,046)
조정사항 : 비과세수익 및 비공제비용	1,154,726	279,531
조정사항 : 미인식이연법인세자산(부채) 변동	2,117,850	-
조정사항 : 기타(세율차이 등)	(514,029)	822,754
법인세비용	1,721,925	11,319,650
유효세율	(39.92%)	23.20%

(3) 보고기간 중 일시적차이 및 이연법인세자산(부채) 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
미확정비용	864,808	719,848	864,808	719,848	181,610	151,168
지분법투자주식	(19,450,856)	11,622,298	-	(7,828,558)	(4,084,680)	(1,643,998)
종속기업투자주식	4,159,000	5,926,000	-	10,085,000	873,390	-
공정가치측정금융자산	(618,690)	-	534,467	(1,153,157)	(129,925)	(242,163)
파생상품평가	-	-	-	-	-	-
리스부채	12,254,865	13,312,791	12,254,865	13,312,791	2,573,522	2,795,686
사용권자산	(12,402,112)	12,402,112	12,810,736	(12,810,736)	(2,604,444)	(2,690,255)
전환권조정	(1,092,125)	1,092,125	-	-	(229,346)	-
외환환산손익	761,907	-	761,907	-	160,000	-
기타	3,877,622	1,108,844	3,872,122	1,114,344	814,301	234,014
합계	(11,645,581)	46,184,018	31,098,905	3,439,532	(2,445,572)	(1,395,548)

<전기말>

(단위: 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
미확정비용(연차, 성과)	1,062,308	-	197,499	864,809	233,708	181,610
지분법투자주식	(10,196,204)	-	9,254,652	(19,450,856)	(2,243,165)	(4,084,680)
종속기업투자주식	-	4,159,000	-	4,159,000	-	873,390

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
공정가치측정금융자산	(10,536)	-	608,154	(618,690)	(2,318)	(129,925)
파생상품평가	(1,015,383)	1,015,383	-	-	(223,384)	-
리스부채	5,421,205	6,833,660	-	12,254,865	1,192,665	2,573,522
사용권자산	(6,129,319)	-	6,272,793	(12,402,112)	(1,348,450)	(2,604,444)
전환권조정	(3,145,347)	2,053,221	-	(1,092,126)	(691,976)	(229,346)
외화환산손익	494,035	267,873	-	761,908	108,688	160,001
기타	6,212,273	-	2,334,651	3,877,622	1,366,700	814,301
합계	(7,306,968)	14,329,137	18,667,749	(11,645,580)	(1,607,532)	(2,445,571)

(4) 당기 및 전기의 자본에 직접 반영되는 법인세는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
지분법자본변동	(849,088)	-

(5) 당기말 및 전기말 현재 이연법인세자산(부채)으로 인식되지 않은 일시적차이는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말	
	일시적차이	이연법인세자산(부채)	일시적차이	이연법인세자산(부채)
이연법인세자산				
종속기업투자주식	10,085,000	2,117,850	-	-

## 18. 자본금

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당기말			전기말		
	보통주	우선주	합계	보통주	우선주	합계
발행할 주식수(*1)	8,000,000			8,000,000		
발행한 주식수(*2)	2,483,487	1,397,278	3,880,765	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	6,986,390	19,403,825	12,417,435	5,435,195	17,852,630

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

(\*2) 전기 중 상환전환우선주(발행일 2018.03.07) 211,800주가 보통주로 전환되었으며, 전환사채(발행일 2020.10.30) USD 8,500,000가 보통주 153,687주로 전환되었습니다.

(2) 당사가 발행한 우선주의 발행조건은 다음과 같습니다.

구 분	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차	7회차	8회차
종류	누적적, 참가적 전환우선주	누적적, 참가적 전환상환우선주	누적적, 참가적 전환상환우선주	누적적, 참가적 전환상환우선주	누적적, 참가적 전환상환우선주	누적적, 참가적 전환상환우선주	누적적, 참가적 전환상환우선주
1주당 액면가액	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원
신주의 발행가액	64,300원	96,700원	96,700원	96,700원	96,700원	96,700원	96,700원
발행유통주식수	466,563주	155,119주	155,119주	155,119주	155,119주	155,120주	155,119주
의결권	의결권 미보유	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 없음	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 없음	보통주의 주주와 동일한 의결권이 있음	의결권 없음
상환권	해당사항 없음	상환청구권리는 발행회사에 있음	상환청구권리는 발행회사에 있음	상환청구권리는 발행회사에 있음	상환청구권리는 발행회사에 있음	상환청구권리는 발행회사에 있음	상환청구권리는 발행회사에 있음
상환기간	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)	발행일(2023.12.07) 이후 6년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2023.12.07) 이후 6년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)
상환가액	해당사항 없음	발행가액에 미지급 배당금 및 발행가액에 연 단리 3.0% 적용한 금액을 합산한 금액	발행가액에 미지급 배당금 및 발행가액에 연 단리 3.0% 적용한 금액을 합산한 금액	발행가액 및 미지급배당금	발행가액 및 미지급배당금	발행가액 및 미지급배당금	발행가액 및 미지급배당금
전환권	전환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 있음	전환상환우선주식의 주주에게 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 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)	발행일(2023.12.07) 이후 1년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)	발행일(2023.12.07) 이후 1년이 되는 날부터 20년이 되는 날까지(20년 후 보통주 자동전환)

구 분	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차	7회차	8회차
전환비율	전환우선주식 1주 당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환상환우선주식 1주당 보통주 1주	전환우선주식 1주 당 보통주 1주	전환우선주식 1주 당 보통주 1주
우선주배당율	연 7%	최초 연 8%(매년 1 .0% 우선배당을 가 산)	최초 연 8%(매년 1. 0% 우선배당을 가 산)	최초 연 8%(매년 1. 0% 우선배당을 가 산)	최초 연 8%(매년 1 .0% 우선배당을 가 산)	발행일로부터 4년 이 되는 날이 속하 는 사업연도말까지 9.0% 5년이 되는 날이 속하는 사업연 도말부터 17.0%	발행일로부터 4년 이 되는 날이 속하 는 사업연도말까지 9.0% 5년이 되는 날이 속하는 사업연 도말부터 17.0%

## 19. 이익잉여금

### (1) 이익잉여금

보고기간 종료일 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
이익준비금(*1)	5,563,405	4,018,689
신탁사업준비금(*2)	17,853,000	14,106,000
임의적립금 (*3)	1,000,000	1,000,000
대손준비금 (*4)	24,289,068	20,009,064
미처분이익잉여금	67,896,485	98,951,058
합 계	116,601,958	138,084,811

- (\*1) 당사는 상법의 규정에 따라, 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 현금에 의 한 이익배당금의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하고 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으나 자본전입 또는 결손보전이 가능하며, 자본준비금과 이 익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우 주주총회의 결의에 따라 그 초 과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있습니다.
- (\*2) 당사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산신탁업자 회계처리기준 제 3- 4조에 의거 신탁사업으로 입게 되는 손실의 보전 등을 위하여 자본금의 총액에 달 할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 1 이상을 신탁사업적립금으로 적 립하여야 하며, 동 적립금은 결손보전과 자본전입 이외의 목적으로 사용할 수 없습 니다.
- (\*3) 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률에 따라 신용정보 주체에게 피해를 입힐 경우 손해배상책임의 이행을 위하여 준비금으로 적립하였습니다.
- (\*4) 당사는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 감독목적상 요구되는 총당금적립액( 최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액 해당분을 대손준비금으로 설정하고 있습니 다.

(2) 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기 당사의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
	처분예정일 : 2024년 4월 30일		처분확정일 : 2023년 3월 22일	
I. 미처분이익잉여금		67,896,484,544		98,951,057,723
전기이월미처분이익잉여금	73,932,176,045		61,484,005,635	
당기순이익	(6,035,691,501)		37,467,052,088	
II. 이익잉여금처분액		16,989,034,389		25,018,881,678
이익준비금	1,080,001,300		1,544,716,109	
신탁사업준비금	-		3,747,000,000	
대손준비금	5,109,020,089		4,280,004,478	
배당금 (주당배당금(률) : 보통주: 당기 -원(-%) 전기 3,200원(64%) 전환상환우선주: 당기 -원(-%) 전기 -원(-%) 전환우선주 : 당기 4,501원(90%) 당기 4,501원(90%) 2종 상환전환우선주 : 당기 9,670원(193%) 전기 8,703원(174%) 3종 무의결권부상환전환우선주 : 당기 9,670원(193%) 전기 8,703원(174%) 4종 상환전환우선주 : 당기 9,670원(193%) 전기 8,703원(174%) 5종 무의결권부상환전환우선주 : 당기 9,670원(193%) 전기 8,703원(174%) 6종 상환전환우선주 : 당기 8,703원(174%) 전기 -원(-%) 7종 무의결권부상환전환우선주 : 당기 8,703원(174%) 전기 -원(-%)	10,800,013,000		15,447,161,091	
III. 차기이월미처분이익잉여금		50,907,450,155		73,932,176,045

## 20. 주당이익

(1) 보고기간 중 당사의 기본주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당기	전기
보통주 귀속순이익	(16,835,704,501)	26,060,288,258
가중평균보통유통주식수	2,483,487	2,335,491
주당순이익	(6,779)	11,158

### 가. 보통주 귀속순이익

(단위: 천원)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	(6,035,692)	37,467,052
우선주 배당금	(10,800,013)	(7,500,003)
잔여이익	(16,835,705)	29,967,049
잔여이익 중 우선주귀속이익	-	(3,906,761)
잔여이익 중 보통주귀속이익	(16,835,705)	26,060,288

### 나. 가중평균보통유통주식수

보고기간 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

구분	일자	주식수(주)	기간(일)	적수(주)
당기초	2023.01.01	2,483,487	365	906,472,755
가중평균유통주식수				2,483,487

<전기말>

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	78	181,724,400
전환사채 전환	2022.07.13	2,483,487	172	427,159,764
가중평균유통주식수				2,335,491

(2) 보고기간 중 당사의 희석주당순이익은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

내역	당기	전기
희석주당이익 계산에 사용된 순이익	(16,835,704,501)	38,454,633,149
가중평균희석유통보통주식수(*)	2,483,487	3,576,217
희석주당순이익	(6,779)	10,753

(\*) 당사가 당기에 발행하여 보유하고 있는 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균희석유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다.

## 21. 수수료수익

당기 및 전기 중 수수료수익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(1) 고객과의 계약에서 인식한 수익

가. 당기 및 전기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
신탁보수	90,935,733	111,417,010
토지신탁	71,404,802	83,638,537
관리신탁	89,703	109,986
처분신탁	3,000	13,000
담보신탁	17,645,864	25,945,550
분양관리신탁	1,792,365	1,709,937
대리사무보수	19,062,720	18,450,660
기타	2,253,359	4,081,022
합계	112,251,812	133,948,692

나. 당기 및 전기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기			전기		
		수익인식시점			수익인식시점		
		한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	합 계	한 시점에 인식	기간에 걸쳐 인식	합 계
신탁보수	토지신탁(*)	-	71,404,802	71,404,802	-	83,638,537	83,638,537
	관리신탁	-	89,703	89,703	-	109,986	109,986
	처분신탁	3,000	-	3,000	13,000	-	13,000
	담보신탁	17,645,864	-	17,645,864	25,945,550	-	25,945,550
	분양관리신탁	-	1,792,365	1,792,365	-	1,709,937	1,709,937
	소 계	17,648,864	73,286,869	90,935,733	25,958,550	85,458,460	111,417,010
대리사무보수		-	19,062,720	19,062,720	-	18,450,660	18,450,660
기타		-	2,253,359	2,253,359	-	4,081,022	4,081,022
합 계		17,648,864	94,602,947	112,251,812	25,958,550	107,990,142	133,948,692

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

## 22. 배당금

보고기간 중 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기				전 기		
	보통주	전환상환우선주1	전환상환우선주2	전환우선주	보통주	전환상환우선주	전환우선주
배당받을 주식수	2,483,487주	620,476주	310,239주	466,563주	2,483,487주	620,476주	466,563주
배당률	-	193%	174%	90%	64%	174%	90%
주당배당금	-	9,670원	8,703원	4,501원	3,200원	8,703원	4,501원
배당할금액	-	6,000,002,920원	2,700,010,017원	2,100,000,063원	7,947,158,400원	5,400,002,628원	2,100,000,063원

## 23. 우발상황

### (1) 업무수탁자 지위 관련 소송

당기말 현재 당사가 원고로 계류 중인 소송사건은 108건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송, 임차보증금 반환청구 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류 중인 소송사건은 433건으로 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 소유권이전등기청구, 공유물분할청구 등입니다.

당사는 당기말 현재 대구시 달성군 등의 아파트처분신탁업무 수행과정에서 업무수탁자 지위로 임차인과 임차보증금 반환 청구 소송(소송가액 102백만원) 및 수분양자 지위확인 및 소유권 이전 등기 청구소송(소송가액 16,720백만원)을 진행중이며, 지구종합건설(주)을 상대로 당사가 변제한 임차인들의 임차보증금에 대한 약정금 지급명령 소송(소송가액 36,702백만원)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 신탁관계인에게 구상 및 신탁재산으로 회수할 예정입니다. 당기말 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 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 구상가능하며 당사의 고유계정에 미치는 영향은 제한적이므로 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 아니할 것으로 추정하고 있습니다.

## 24. 약정사항

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

(단위: 천원)

구 분	한도금액	실행금액
농협은행	10,000,000	9,800,000
신한은행	10,000,000	9,900,000
우리은행	5,000,000	4,900,000
국민은행	3,000,000	2,900,000
산업은행	2,000,000	1,900,000
수협은행	8,000,000	7,900,000
하나은행	3,000,000	2,900,000
경남은행	2,000,000	1,900,000
주택도시보증공사(*)	75,388,900	42,007,818
합계	118,388,900	84,107,818

(\*) 동 차입약정은 당사가 사업시행자방식으로 진행하고 있는 가로주택정비사업(원미 반도한양 가로주택정비사업 등 5건)의 원활한 사업진행을 위해 주택도시보증공사(HUG)와 사업비 기금 융자약정을 체결하고, 당사가 차주로서 보증서를 발급받아 차입한 것으로, 보고기간종료일 현재 실행금액은 42,007,818천원입니다.

(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. 당기말 현재 당사가 출자한 금액은 없습니다.

(3) 당사는 현대자산운용 주식회사가 집합투자업자의 지위로 설정한 일반투자형 사모집합투자기구의 수익증권을 매입하는 투자기본계약을 체결하였으며, 계약별 수익증권 매입약정 한도금액 및 출자현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(의무)매입약정금액	(자율)매입약정금액	출자금액	비고
수익증권 매입 약정 (사모집합투자기구)	8,000,000	-	7,920,000	현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호

(4) 당기말 현재 업무수탁자 지위와 관련하여 타인으로부터 제공받은 지급보증내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제공자	물건 또는 내용	금 액
주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	11,930,899,447
주상복합주택분양보증	주택도시보증공사	보증서	618,192,582
임대보증금보증	주택도시보증공사	보증서	53,780,000
임대보증금보증	주택도시보증공사	보증서	67,757,900
조합사업비대출보증	주택도시보증공사	보증서	630,000,000
전세보증금반환보증	주택도시보증공사	보증서	760,000
계약보증보험	서울보증보험	보증서	626,156
공탁보증보험	서울보증보험	보증서	227,949,242
납세보증보험	서울보증보험	보증서	2,514,872
인허가보증보험	서울보증보험	보증서	90,488,698
지급보증보험	서울보증보험	보증서	125,334,330
하자보증보험	서울보증보험	보증서	2,459,803
합 계			13,750,763,030

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

(5) 당기말 및 전기말 당사가 신탁사업 관련, 부담하는 지급보증 및 책임준공의무는 다음과 같습니다.

(단위: 건, 천원)						
구분	당기			전기		
	사업건수	보증한도금액	대출잔액	사업건수	보증한도금액	대출잔액
책임준공토지신탁 (*1)	65	2,030,700,000	1,464,826,782	128	3,702,700,000	2,213,800,000

(\*1) 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임 준공의무를 부담하고, 당사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 책임준공관리형토지신탁사업을 진행중에 있습니다. 당사의 손해배상액은 당사의 책임준공미이행으로 인하여 발생한 손해인지여부를 판단 후 결정되는 사항입니다. 당기말 기준 진행중인 사업의 공정진행상 당사가 책임준공의무를 부담할 리스크는 낮을것으로 판단되며, 손실금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없어 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다. 당사는 사업장별 공정진행을 지속적으로 모니터링 할 예정입니다. 당기말 현재, 시공사의 책임준공기한이 도과한 사업장은 없습니다.

(6) 당사가 보유중인 (주)현대자산운용 보통주 4,650,007주(장부금액 : 44,357,449천원)를 전환우선주 주주의 대주들을 위하여 담보로 제공하였습니다. 또한, 당사는 (주)현대자산운용 전환우선주 주주들과의 약정 의무를 미이행하거나 위반하는 경우에는 전환우선주 주주들이 보유하고 있는 주식의 전부를 당사의 최대주주 또는 당사의 최대주주가 지정하는 제3자 매수인에게 매도할 수 있도록 하였습니다.

## 25. 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)(주2,4) 에스에스피 제1호 사모투자합자회사 KR블라인드 일반사모투자신탁 제1호
기타특수관계자 (주3)	(주)천지인산업개발 천지인앰파트너스 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)카일앰파트너스 에이치씨엠피투자목적 유한회사 (주)씨에스엔베스트코 (주)무궁화인포메이션테크놀로지(주5, 6) (주)국보 무궁화이노베이션사모투자 합자회사 무궁화기업재무안정3호사모투자 합자회사 엠제이 기업재무안정 사모투자 합자회사 미부탁트(주) 미주제강(주) (주)메이홀딩스 지알이성장1호 사모투자 합자회사(주7) (주)보그인터내셔널

(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 보유한다고 판단하여 관계기업으로 분류 하였습니다.

(주2) 무궁화성장1호 사모투자 합자회사가 지배력을 소유하고 있는 기업입니다.

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

(주4) 전기중 MPC캐피탈(주)에서 무궁화캐피탈(주)로 사명을 변경 하였습니다.

(주5) 전기중 (주)유씨아이에서 (주)무궁화인포메이션테크놀로지로 사명을 변경 하였습니다.

(주6) 당기 중 (주)무궁화인포메이션테크놀로지는 관계기업인 (주)아이티에스코를 흡수합병하였습니다.

(주7) 당기중 케이씨앤아이스타바이오1호사모투자 합자회사에서 지알이성장1호 사모투자 합자회사로 사명을 변경하였습니다.

(2) 보고기간 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당기		전기	
			수익	비용	수익	비용
종속기업	현대자산운용(주)	컨설팅수수료 등	-	275,000	-	36,401
관계기업 및 공동기업	무궁화캐피탈(주)	영업수익	6,500	-	43,923	-
기타특수관계자	(주)천지인산업개발	영업수익	3,000	-	15,000	-
	중소기업신문(주)	광고선전비	-	174,000	-	180,080
	무궁화프라이빗에쿼티(주)	기타수익	4,858	-	-	-
	나반홀딩스(유)	영업수익	-	-	3,300	-
	(주)보그인터내셔널	영업수익	15,000	-	-	-
합계			29,358	449,000	62,223	216,481

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 채권채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	거래내역	당기말	전기말
관계기업 및 공동기업	엠부동산성장1호 투자목적 유한회사	주식매매 선급금	2,077,878	-
	엠미디어프론티어1호 투자목적 유한회사	주식매매 선급금	2,496,384	-
	무궁화성장1호 사모투자합자회사	주식매매 선급금	1,924,087	-
기타 특수관계자	중소기업신문(주)	미지급금	22,733	-
	무궁화프라이빗에쿼티	임대보증금	37,367	-

(4) 보고기간 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
종속기업	현대자산운용(주)	-	2,500,017	-	-
	현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	209,387	80,000	-	-
합계		209,387	2,580,017	-	-

<전기>

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	자본 거래		자금 거래	
		배당	출자	대여 및 회수	차입 및 상환
종속기업	현대 RE Blind 일반사모투자신탁 제1호	296,001	-	-	-
관계기업 및 공동기업	무궁화성장1호 사모투자 합자회사	-	2,942,169	-	-
	현대 로지스코아 북천안 물류센터 일반 사모부동산투자신탁1호	3,137,255	-	-	-
	에스에스피 제1호 사모투자합자회사	-	1,477,500	-	-
합계		3,433,256	4,419,669	-	-

(5) 보고기간 종료일 현재 당사가 특수관계자의 자금조달 등을 위해 제공하고 있는 지급보증 및 담보의 내역은 없으며, 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급 보증도 없습니다.

(6) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
단기급여	16,165,261	13,982,292
퇴직급여	1,693,548	612,970
합 계	17,858,809	14,595,262

## 26. 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 290,976,992천원(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.

보고기간 종료일 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
A. 영업용순자본		
재무상태표상 순자산액	270,549,890	259,597,329
차감항목(*1)	(218,201,077)	(191,850,937)
가산항목(*2)	21,704,270	18,778,293
소계	74,053,083	86,524,685
B. 총위험액(*3)		
시장위험액	5,883,585	6,756,197
신용위험액	8,952,338	6,919,695
운영위험액	4,250,522	4,602,086
소계	19,086,445	18,277,978
영업용순자본비율(=A/B)	387.99%	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. 보고기간종료일 현재 회사의 유동자산 중 현금및 현금성자산 및 예치금 규모는 40,622백만원이며, 차입부채는 138,477백만원입니다.

#### (4) 공정가치

가. 보고기간 종료일 현재 회사의 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구분	장부가액			공정가치
	잔액	충당금	합계	
자산 :				
현금및예치금	40,622,170	-	40,622,170	40,622,170
공정가치측정금융자산	33,373,024	-	33,373,024	33,373,024
대출채권	254,359,272	(22,323,591)	232,035,682	232,035,682
기타금융자산(주1)	68,930,795	(10,340,061)	58,590,734	58,590,734
합계	397,285,261	(32,663,652)	364,621,610	364,621,610
부채 :				
차입부채	138,477,080	-	138,477,080	138,477,080
전환사채	-	-	-	-
리스부채	13,312,791	-	13,312,791	13,312,791
기타금융부채(주2)	14,141,590	-	14,141,590	14,141,590
합계	165,931,461	-	165,931,461	165,931,461

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

(주2) 기타금융부채는 미지급금입니다.

<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
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(현재가치할인차금 포함) 및 신탁공탁금의 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

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

(단위: 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
당기말				
금융자산				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	33,373,024	33,373,024
전기말				
금융자산				
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	35,178,173	35,178,173

## 27. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
Hug차입금으로 인한 계정대 및 차입금 증가	4,716,055	18,977,610
전환사채의 보통주 전환	-	12,269,550
사용권자산의 개설	4,573,331	10,266,416
리스부채 유동성 대체	3,414,107	2,113,943
장기차입금 유동성 대체	30,516,895	12,166,667

(2) 재무활동에서 발생한 부채의 당기 및 전기 중 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말
단기차입금	20,500,000	67,180,727	-	87,680,727
유동성장기차입금	12,166,667	(8,416,667)	30,516,895	34,266,895
장기차입금	37,330,298	5,000,000	(25,800,841)	16,529,457
전환사채	12,176,332	(12,114,240)	(62,092)	-
리스부채	12,254,865	(3,775,176)	4,833,103	13,312,792
임대보증금	-	37,367	-	37,367
재무활동으로부터의 총부채	94,428,162	47,912,011	9,487,065	151,827,238

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동	기말
단기차입금	47,300,000	(26,800,000)	–	20,500,000
유동성장기차입금	4,750,000	(2,750,000)	10,166,667	12,166,667
장기차입금	29,939,177	580,178	6,810,944	37,330,299
전환사채	21,480,245	–	(9,303,913)	12,176,332
리스부채	5,421,205	(3,567,723)	10,401,383	12,254,865
재무활동으로부터의 총부채	108,890,627	(32,537,545)	18,075,081	94,428,163

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 무궁화신탁의 2023년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서  
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태보고서

# 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 무궁화신탁

주주 및 이사회 귀중

2024년 4월 1일

우리는 첨부된 주식회사 무궁화신탁(이하 "회사")의 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결론을 표명하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 회사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영진이 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영진의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영진의 내부회계관리제도 설계와 운영, 그리고 이에 대한 운영실태평가보고는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계' 제4장 '중소기업에 대한 적용'과 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준' 제4장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 지배기구와 경영진, 그 밖의 다른 직원에 의해 시행되며, 한국채택국제회계기준에 따라 신뢰성 있는 재무제표의 작성에 합리적인 확신을 제공하기 위하여 고안된 프로세스입니다. 회사의 내부회계관리제도는 (1) 회사 자산의 거래와 처분을 합리적인 수준으로 정확하고 공정하게 반영하는 기록을 유지하고 (2) 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표가 작성되도록 거래가 기록되고, 회사의 경영진과 이사회에 의해서만 회사의 수입과 지출이 이루어진다는 합리적인 확신을 제공하며 (3) 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 회사 자산의 부적절한 취득, 사용 및 처분을 적시에 예방하고 발견하는 데 합리적인 확신을 제공하는 정책과 절차를 포함합니다. 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 발견하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 효과성 평가에 대한 미래기간의 내용을 추정 시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있습니다.

경영진의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준' 제4장 '중소기업에 대한 적용'에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2023년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

대표이사

배홍기



## 대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

주식회사 무궁화신탁 주주, 이사회 및 감사 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2023년 12월 31일 현재 등 일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영을 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계의 제4장 중소기업에 대한 적용'을 준거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준의 제4장 중소기업에 대한 적용'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 직접 확인·검토하였습니다.

2024년 3월 11일

대 표 이 사 권 준 명 (인)

내부회계관리자 신 기 호

내부회계관리자의 운영실태보고서(개정)\_무궁화신탁\_23년

## 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 무궁화신탁			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기						
투입 인원수		2	1	1	1	3	6	4	7	2	1	-	-	12	16
투입 시간	분·반기검토	-	-	128	62	654	368	270	147	-	-	-	-	1,052	577
	감사	43	15	80	42	366	194	74	264	40	30	-	-	603	545
	합계	43	15	208	104	1,020	562	344	411	40	30	-	-	1,655	1,122

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2023.4월			1	일	
	주요내용			감사계획의 수립					
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원			주요 감사업무 수행내용	
					상주		비상주		
	2023.4.17 ~ 4.21	5	일	4	명	1	명	1분기 검토	
	2023.7.17 ~ 7.21	5	일	4	명	1	명	반기 검토	
	2023.10.18 ~ 10.24	5	일	4	명	1	명	3분기 검토	
	2024.1.15 ~ 1.17	3	일	4	명	1	명	중간감사 (주요거래유형 및 위험평가)	
	2024.1.18 ~ 1.24	5	일	4	명	1	명	입증감사절차	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
	실사(입회)시기		-				-	일	

금융자산실사(입회)	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	O	변호사조회	O
	기타조회	주권미발행 확인				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2023.7.21, 2024.1.27				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 07월 21일	회사측 : 감사 감사측 : 업무수행이사 외 1명	대면회의	반기검토 수행결과 입증감사계획
2	2024년 01월 24일	회사측 : 감사 감사측 : 업무수행이사 외 1명	대면회의	입증감사 수행결과