

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표.....	4
주식	11
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견.....	74
외부감사 실시내용.....	77

주식회사 하나자산신탁

재무제표에 대한 감사보고서

제 22 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 21 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

한영회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 하나자산신탁(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본 변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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 계속기업 전제의 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 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업 전제의 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.

또한, 우리는 독립성에 대한 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

기타사항

비교표시된 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표는 안진회계법인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2020년 3월 6일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다

서울특별시 영등포구 여의공원로 111

한영회계법인

대표이사 박용근

2021년 3월 11일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 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 하나자산신탁

제 22 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 21 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나자산신탁 대표이사 이창희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층
(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
(전 화) 02-3452-0110

재 무 상 태 표

제 22 기 2020년 12월 31일 현재

제 21 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 22기 기말	제 21기 기말
자 산		
I. 현금및예치금(주석4,25,26)	250,129,878,242	265,552,592,939
1. 현금및현금성자산	75,129,878,242	75,552,592,939
2. 예치금	175,000,000,000	190,000,000,000
II. 유가증권	52,080,247,915	31,023,170,336
1. 당기손익-공정가치측정금융자산(주석5,25,26)	44,961,897,519	28,702,705,703
2. 관계기업투자(주석6)	7,118,350,396	2,320,464,633
III. 대출채권(주석7,25,26,27)	89,927,977,017	96,384,643,179
1. 대여금	4,169,000,000	1,730,000,000
2. 신탁계정대	95,225,998,698	105,866,020,923
대손충당금	(9,467,021,681)	(11,211,377,744)
IV. 유형자산(주석9)	756,747,321	401,990,093
1. 토지	30,508,334	-
2. 건물	205,324,986	-
감가상각누계액	(1,711,041)	-
3. 비품	3,068,641,902	2,690,950,211
감가상각누계액	(2,546,016,860)	(2,288,960,118)
4. 임차점포시설물	110,648,807	110,648,807
감가상각누계액	(110,648,807)	(110,648,807)
V. 무형자산(주석10)	5,050,059,673	5,361,040,308
VI. 리스사용권자산(주석11)	5,340,776,059	6,414,441,696
1. 리스사용권자산(부동산)	7,446,946,598	7,370,772,525
감가상각누계액	(2,326,316,964)	(1,130,900,516)
2. 리스사용권자산(차량운반구)	369,225,108	276,222,760
감가상각누계액	(149,078,683)	(101,653,073)
VII. 기타자산	31,169,444,928	17,975,764,977
1. 신탁보수미수금(주석8,25,26,27)	24,744,954,317	12,611,364,242
대손충당금	(1,595,466,439)	(1,193,784,725)
2. 미수금(주석8,25,26,27)	432,592,098	644,108,785
대손충당금	(353,564,373)	(548,216,104)
3. 미수수익(주석25,26)	2,435,395,447	770,821,825
대손충당금	(4,070,422)	-
4. 선급금	365,958,001	9,970
5. 선급비용	59,884,906	92,754,500
6. 보증금(주석25,26)	871,659,741	1,335,439,587
7. 이연법인세자산	4,212,101,652	4,263,266,897
자 산 총 계	434,455,131,155	423,113,643,528
부 채		
I. 차입부채(주석12,24,25,26,27)	-	69,977,097,375

1. 사채	-		70,000,000,000	
사채할인발행차금	-		(22,902,625)	
II. 리스부채(주석11,24,25,26)		5,306,021,705		6,200,097,452
1. 리스부채(부동산)	5,518,077,495		6,650,414,795	
현재가치할인차금(리스부채_부동산)	(438,258,812)		(629,906,021)	
2. 리스부채(차량운반구)	235,134,200		185,908,200	
현재가치할인차금(리스부채_차량운반구)	(8,931,178)		(6,319,522)	
III. 기타부채		69,385,127,708		67,993,146,439
1. 미지급법인세	18,133,437,091		14,836,360,221	
2. 미지급금(주석25,26,27)	1,318,014,289		1,735,587,523	
3. 미지급비용(주석25,26,27)	8,978,774,618		8,473,033,100	
4. 신탁보수선수금	37,033,979,865		40,344,384,465	
5. 기타선수금	467,985,021		221,544,399	
6. 부가세예수금	570,771,514		337,596,422	
7. 예수금	1,632,299,725		1,804,277,954	
8. 총당부채	1,249,865,585		240,362,355	
부 채 총 계		74,691,149,413		144,170,341,266
자 본				
I. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금(주석15)	10,000,000,000		10,000,000,000	
II. 자본조정		(967,561,029)		(967,561,029)
1. 주식선택권	-		(208,395,493)	
2. 기타의 자본조정	(967,561,029)		(759,165,536)	
III. 이익잉여금(주석16)		350,731,542,771		269,910,863,291
1. 법정준비금	40,468,006,519		33,897,918,868	
2. 임의적립금	1,000,804,000		1,000,804,000	
3. 대손준비금(주석17)	3,940,826,278		5,867,332,844	
4. 미처분이익잉여금	305,321,905,974		229,144,807,579	
자 본 총 계		359,763,981,742		278,943,302,262
부 채 및 자 본 총 계		434,455,131,155		423,113,643,528

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 22 기		제 21 기	
I. 영 업 수 익		150,873,030,274		131,752,851,879
1. 고객과의 계약에서 생기는 수익(주석18)	135,245,987,833		119,356,865,958	
(1) 신탁업무수익	124,152,979,963		112,163,620,814	
(2) 신탁외 업무수익	11,093,007,870		7,193,245,144	
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	6,843,062,339		2,012,261,728	
3. 이자수익(주석19)	2,310,193,857		3,804,184,846	
4. 신탁계정대이자수익(주석19)	6,473,786,245		6,579,539,347	
II. 영 업 비 용		42,189,251,057		43,327,408,242
1. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	1,640,881,158		420,824,202	
2. 이자비용	822,611,201		2,462,834,349	
3. 판매비와관리비	38,725,758,698		40,443,749,691	
(1) 급여	24,884,235,291		22,153,985,306	
(2) 퇴직급여(주석13)	1,234,791,317		982,588,982	
(3) 복리후생비	2,404,894,158		2,193,055,801	
(4) 임차료	51,795,432		25,870,459	
(5) 여비교통비	248,376,033		275,322,148	
(6) 접대비	1,209,201,026		943,120,405	
(7) 감가상각비(주석9)	258,767,783		361,468,377	
(8) 사용권자산감가상각비(주석11)	1,361,464,429		1,368,760,649	
(9) 무형자산상각비(주석10)	837,289,526		675,580,198	
(10) 세금과공과	1,735,286,429		1,189,607,550	
(11) 광고선전비	394,441,816		291,426,098	
(12) 지급수수료	4,214,382,309		3,593,786,538	
(13) 대손상각비	(1,371,207,972)		4,994,707,151	
(14) 교육훈련비	57,007,943		188,835,855	
(15) 소모품비	56,618,189		56,075,855	
(16) 도서인쇄비	56,408,400		103,681,272	
(17) 통신비	152,979,198		127,420,427	
(18) 차량유지비	197,080,532		197,200,419	
(19) 보험료	20,898,018		23,472,485	
(20) 운반비	78,985,500		75,690,200	
(21) 관리비	642,063,341		622,093,516	
4. 기타영업비용	1,000,000,000		-	
III. 영 업 이 익		108,683,779,217		88,425,443,637
IV. 영 업 외 수 익		74,381,624		462,920,527
1. 지분법이익(주석6)	13,447,582		405,458,274	
2. 무형자산손상차손환입액	50,500,000		-	

3. 잡이익	10,434,042		57,462,253	
V. 영 업 외 비 용		435,003,438		247,851,280
1. 지분법손실(주석6)	150,128,819		-	
2. 기부금	249,564,341		211,150,200	
3. 무형자산손상차손	18,333,333		29,530,912	
4. 리스변경및해지손실	881,100		-	
5. 잡손실	16,095,845		7,170,168	
VI. 법인세비용차감전순이익		108,323,157,403		88,640,512,884
VII. 법인세비용(주석20)		27,502,477,923		22,939,636,373
VIII. 당기순이익		80,820,679,480		65,700,876,511
IX. 총포괄이익		80,820,679,480		65,700,876,511
X. 주당이익				
기본주당이익(주석21)		8,082		6,570

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2019년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	121,586,104	(1,089,399,133)	204,209,986,780	213,242,173,751
총포괄이익	-	-	-	65,700,876,511	65,700,876,511
전기순이익	-	-	-	65,700,876,511	65,700,876,511
주식선택권	-	(121,586,104)	121,838,104	-	252,000
2019년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	269,910,863,291	278,943,302,262
2020년 1월 1일(당기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	269,910,863,291	278,943,302,262
총포괄이익	-	-	-	80,820,679,480	80,820,679,480
당기순이익	-	-	-	80,820,679,480	80,820,679,480
2020년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	350,731,542,771	359,763,981,742

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 22 기		제 21 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		75,065,707,377		89,644,845,002
영업에서 창출된 현금(주석24)	93,210,206,859		99,638,947,717	
이자의 수취	7,083,186,326		10,247,180,075	
이자의 지급	(1,073,450,000)		(2,142,488,560)	
법인세의 납부	(24,154,235,808)		(18,098,794,230)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(4,103,652,870)		(87,635,530,652)
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(16,549,787,982)		(9,276,635,291)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	5,492,777,347		287,119,238	
관계기업투자자산 취득	(4,999,975,000)		-	
유형자산의 취득	(613,525,011)		(204,321,940)	
무형자산의 취득	(494,142,224)		(2,310,880,963)	
무형자산의 처분	-		500,000,000	
대여금 증가	(2,889,000,000)		(1,400,000,000)	
대여금 감소	450,000,000		340,000,000	
보증금 증가	(3,000,100,000)		(770,333,496)	
보증금 감소	3,500,100,000		199,521,800	
예치금의 순증감	15,000,000,000		(75,000,000,000)	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(71,384,769,204)		(1,298,275,100)
사채의 상환	(70,000,000,000)		-	
리스료의 지급	(1,384,769,204)		(1,298,275,100)	
IV. 현금및현금성자산의 순증감		(422,714,697)		711,039,250
V. 기초 현금및현금성자산		75,552,592,939		74,841,553,689
VI. 기말 현금및현금성자산		75,129,878,242		75,552,592,939

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

1. 일반사항

주식회사 하나자산신탁(이하 "당사")은 1999년 6월 15일에 지역개발연구용역업, 지역개발업, 상권분석용역업 등을 목적으로 설립되었고, 2004년 2월 27일에 금융감독위원회의 인가를 득하여 신탁업법에 의한 부동산신탁업무와 관련부수업무를 주요 영업으로 하는 부동산신탁회사로 변경하였습니다. 당사는 2013년 12월 6일 사명을 하나다올신탁에서 하나자산신탁으로 변경하였습니다.

당기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
하나금융지주	10,000,000	100.00

2. 재무제표 작성기준

2-1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 본 재무제표는 원화로 표시되어 있으며 다른 언급이 있는 경우를 제외하고는 천원 단위로 표시되어 있습니다.

2-2 중요한 회계정책

2-2-1 현금및현금성자산

재무상태표상의 현금및현금성자산은 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월 이내 인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다. 현금흐름표상의 현금및현금성자산은이러한 현금및 현금성자산에서 당좌차월을 차감한 후의 금액을 의미합니다.

2-2-2 금융자산의 분류 및 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

(1) 상각후원가측정금융자산

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성 되어있는 현금흐름이 발생하는 경우 상각후원가로 측정합니다.

(2) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생하는 경우 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 분류합니다.

(3) 당기손익-공정가치측정금융자산

상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 경우가 아니라면, 당기손익-공정가치로 측정합니다. 그러나 당기손익-공정가치로 측정되는 '지분상품에 대한 특정투자'에 대해서 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시하도록 최초 인식시점에 선택할 수 있습니다.

당사는 금융자산의 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융자산을 제외하고는 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래비용은 최초측정시 공정가치에 가산하고 있습니다.

2-2-3 관계기업투자주식

당사는 투자주식 중 중대한 영향력을 행사할 수 있는 주식(이하 "관계기업투자주식")은 지분법을 적용하여 평가한 가액을 재무상태표가액으로 하고 있습니다. 즉, 당사는취득시점에 관계기업투자주식을 원가로 인식하고, 관계기업투자주식의 취득시점 이후 발생한 지분변동액(지분법피투자기업의 순자산 변동액 중 당사의 지분율에 해당하는 금액)을 당해 관계기업투자주식에 가감하고 있습니다. 지분변동액은 지분법피투자기업의 순자산가액 변동 원천에 따라, 순자산가액 변동이 당기순이익 또는 당기순손실로 인하여 발생한 경우에는 지분법이익 또는 지분법손실로, 전기이월미처분이익잉여금 증가 또는 감소로 발생한 경우에는 지분법이익잉여금변동 또는 부의 지분법이익잉여금변동으로, 당기순손익과 전기이월이익잉여금을 제외한 자본의 증가 또는 감소로 발생한 경우에는 지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동으로 처리하고 있습니다.

지분법피투자기업의 결손누적을 반영함으로 인하여 관계기업투자주식의 장부금액이 "0"이하가 되는 경우에는 지분법 적용을 중지하고 관계기업 투자주식을 "0"으로 처리하고 있으며, 당사가 지분법 피투자기업에 대하여 우선주, 장기성채권 등과 같은 투자성격의 자산을 보유하고 있는 경우 그러한 자산의 장부금액이 "0"이 될 때까지 지분법피투자기업의 손실 등을 계속하여 반영하고 있습니다. 한편, 지분법피투자기업에서 발생한 당기이익 또는 자본변동액이 지분법 적용 중지기간 동안 발생한 손실 등을 초과하는 시점부터 지분법 적용을 재개하도록 하고 있습니다.

지분법피투자기업의 주식 취득 당시 미래의 초과수익력 등으로 인하여 당사의 투자금액이 피투자기업의 식별가능한 순자산가액의 공정가치 중 당사의 지분율에 해당하는 금액과 일치하지 않는 경우, 그 차액에 관하여는 관계기업에 관련된 영업권으로 장부금액에 포함하고 있습니다. 해당 영업권은 상각하지 않고 손상징후가 발생하는 경우 손상 여부를 검토하고 있습니다. 또한, 지분법피투자기업의 주식 취득 당시 피투자기업의 식별가능한 자산·부채를 공정가치로 평가한 금액과 장부금액의 차이금액 중 당사의 지분율에 해당하는 금액은 당해 자산·부채에 대한 지분법피투자기업의 처리방법에 따라 상각 또는 환입하고 있습니다.

당사와 지분법피투자기업 간의 거래에서 발생한 손익에 투자기업의 지분율을 곱한 금액 중 보고기간종료일 현재 보유자산의 장부금액에 반영되어 있는 부분은 당사의 미실현손익으로 보아 관계기업투자주식에 가감하고 있습니다.

2-2-4 금융자산의 기대신용손실

당사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산은 매 보고기간 말에 기대신용손실을 평가하여 손실충당금으로 인식하고 있습니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

상각후원가측정금융자산의 기대신용손실은 당해 자산의 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이를 위하여 개별적으로 유의적인 금융자산에 대해 예상회수현금흐름을 산출하고 있습니다(개별평가 대손충당금)

개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 그 금융자산은 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함시켜 집합적으로 기대신용손실을 측정합니다(집합평가 대손충당금).

개별평가 대손충당금은 평가대상 채권으로부터 회수될 것으로 기대되는 현금흐름의 현재가치에 대한 경영진의 최선의 추정에 근거합니다. 이러한 현금흐름을 추정할 때, 당사는 해당 사업의 사업수지 등 재무적인 상황과 관련 담보물의 순실현가능가치 등 모든 이용가능한 정보를 이용하여 판단합니다.

집합평가 대손충당금은 포트폴리오에 내재된 예상기대손실을 측정하기 위하여 과거 경험손실률 데이터를 반영하는 추정모형을 이용합니다. 동 모형은 차주인 사업의 경과시점별 분양률, 시공사의 신용등급, 잔여기간 등 다양한 요인을 고려하여 각 자산의 부도율(PD: Probability of Default)과 부도시손실율(LGD: Loss Given Default)을 적용합니다. 또한, 기대신용손실의 측정을 모형화하고 과거의 경험에 기초한 입력변수를 결정하기 위해서 일정한 가정이 적용됩니다. 동 모형의 방법론과 가정은 대손충당금 추정치와 실제 손실과의 차이를 감소시키기 위하여 정기적으로 검토됩니다.

상각후원가측정금융자산의 기대신용손실은 대손충당금계정을 사용하여 차감하고, 동 금융자산이 회수 불가능하다고 판단되는 경우 장부금액과 대손충당금을 감소시키고 있습니다. 기존에 대손상각한 금융자산이 회수된 경우 대손충당금을 증가시키며 대손충당금 변동금액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-2-5 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 당사는 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 이전된 금융자산을 통제하고 있다면, 당사는 해당 금융자산과 지급하여야 하는 관련 부채 중 당사가 보유하는 지분만큼 재무제표에 인식하고 있습니다. 만약, 양도된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하고 있는 경우 당사는 당해 금융자산을 계속적으로 인식하고 수취한 매각금액은 담보부차입으로 인식하고 있습니다.

2-2-6 금융부채의 분류 및 측정

당사는 금융부채의 최초 인식시 당기손익-공정가치측정금융부채 또는 상각후원가로 측정하는 금융부채 등으로 분류하고 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채를 제외하고는 해당 금융부채의 발생과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 공정가치에서 차감하고 있습니다.

2-2-7 상각후원가로 측정하는 금융부채

차입부채 및 사채는 후속적으로 상각후원가로 측정하고 있습니다. 거래비용 차감 후 수취한 금액과 상환금액의 차이는 유효이자율법으로 상각하여 관련 기간 동안 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-2-8 금융부채의 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행 및 취소 또는 만료되는 경우에 제거하고 있습니다. 기존 금융부채가 동일 대여자로부터의 다른 계약조건의 다른 금융부채로 대체되거나 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리하며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 손익에 반영하고 있습니다.

2-2-9 금융자산과 금융부채의 상계

당사는 인식한 금융자산과 금융부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

2-2-10 유형자산

모든 유형자산은 역사적 원가에서 감가상각누계액을 차감하여 표시하고 있습니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 당사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산으로 인식하고 있으며 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 모든 수선 및 유지비는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

토지는 감가상각을 하고 있지 않습니다. 그 외 자산의 감가상각액은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 제외한 금액에 대하여 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법 및 정률법에 따라 산정하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	50년	정액법
임차점포시설물	7년	정액법
비품	5년	정률법

자산의 장부금액이 추정 회수가능액을 초과하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 즉시 감소시키고 있습니다. 매 보고기간종료일에 자산의 잔존가치와 경제적 내용연수를 검토하고 필요한 경우 내용연수를 변경하고 있습니다. 유형자산은 처분하거나 사용 또는 처분을 통하여 미래경제적효익이 기대되지 않을 경우 제거하고 있으며 이로 인하여 발생하는 순처분가액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2-2-11 무형자산

자산에서 발생하는 미래경제적효익이 기업에 유입될 가능성이 높고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에만 무형자산을 인식하고 있습니다.

내용연수가 유한한 무형자산은 상각하고 상각대상금액은 내용연수 동안 체계적인 방법으로 배분하고 있습니다. 내용연수가 비한정인 무형자산은 상각하지 아니하고 매년 또는 무형자산의 손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있으며, 비한정인 내용연수를 적용하는 경우 관련 무형자산의 내용연수가 비한정이라는 평가를 계속하여 정당화하는지를 매 회계기간에 검토하고 있습니다.

무형자산의 상각액은 5년의 내용연수에 걸쳐 정액법에 따라 산정하고 있습니다.

무형자산 제거시 순매각금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2-2-12 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우 당사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키게 됩니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다

2-2-13 주식기준보상

당사는 주식선택권을 부여하고 있습니다. 주식결제형 주식기준보상의 경우 제공받는재화나 용역과 그에 상응하는 자본의 증가를 재화나 용역의 공정가치로 직접 측정하고 그 금액을 보상원가와 자본으로 회계처리하고 있습니다. 그러나 제공받는 재화나 용역의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없다면 부여한 지분상품의 공정가치에 기초하여 재화나 용역의 공정가치를 간접 측정하고 그 금액을 보상원가와 자본(자본조정)으로 회계처리하고 있습니다. 현금결제형 주식기준보상의 경우 제공받는 재화나 용역과 그 대가로 부담하는 부채를 부채의 공정가치로 측정하고 있습니다. 또한 부채가 결제될 때까지 매 보고기간종료일과 최종결제일에 부채의 공정가치를 재측정하고, 공정가치의 변동액은 보상원가로 회계처리하고 있습니다. 또한 임직원이 현금결제방식이나 주식결제방식을 선택할 수 있는 선택형 주식기준보상에 대해서는 거래의 실질에 따라 회계처리하고 있습니다.

2-2-14 퇴직급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하여 하나은행에 가입하고 있으며, 납입보험료는 퇴직급여(비용)로 인식하였고 퇴직급여충당부채는 인식하지 아니하였습니다.

2-2-15 법인세

(1) 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여 과세당국에 납부할(과세당국으로부터 환급받을)것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기 법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않고 있습니다. 경영진은 주기적으로 관련 세법 규정의 해석과 관련해서 법인세 환급액에 대한 회수가능성을 평가하여 필요한 경우 충당금을 설정하고 있습니다.

(2) 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 재무보고 목적상 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

당사는 다음의 경우를 제외하고 모든 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

- 영업권을 최초로 인식할 때 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 가산할 일시적차이로서 동 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우

또한 다음의 경우를 제외하고는 차감할 일시적차이, 미사용 세액공제와 세무상결손금이 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로서 동 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간 말 마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 당기손익 이외의 항목으로 인식하고 있습니다. 이연법인세 항목은 해당 거래에 따라서 기타포괄손익으로 인식하거나 자본에 직접 반영하고 있습니다.

사업결합의 일부로 취득한 세무상 효익이 그 시점에 별도의 인식기준을 충족하지 못하였으나 취득일에 존재하는 사실과 상황에 대한 새로운 정보의 결과 측정기간 동안 인식된 경우에는 해당 이연법인세효익을 인식하고 있습니다. 인식된 취득 이연법인세효익은 취득과 관련된 영업권의 장부금액을 감소시키는 데 적용되며 영업권의 장부금액이 영(0)인 경우에는 남아 있는 이연법인세효익을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세대상기업과 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 있습니다.

2-2-16 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사는 부동산신탁업무와 관련부수업무를 제공하는 사업을 하고 있습니다. 고객과의 계약에서 당사는 재화나 용역의 통제가 고객에 이전되었을 때, 해당 재화나 용역의 대가로 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 대가를 반영하는 금액으로 수익을 인식합니다. 당사는 고객과의 계약에서 용역을 고객에게 제공하기 전에 정해진 용역을 통제하므로 본인으로 결론 내렸습니다.

(1) 담보신탁보수

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

(2) 처분신탁보수

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

(3) 관리신탁보수

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

(4) 토지신탁보수

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

(5) 대리사무보수

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

(6) 컨설팅보수 및 기타의 업무보수

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

2-2-17 배당수익과 이자수익

배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하며, 이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권손상이 발생하는 경우 채권의 장부금액을 회수가가능액까지 감액하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

2-3 제·개정된 기준서 및 해석서의 내용 및 동 기준서 및 해석서의 적용으로 인한 재무제표의 영향

2-3-1 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

2018년 10월, 국제회계기준위원회(IASB)는 기업이 취득한 활동과 자산의 집합이 사업인지 여부를 결정하는데 도움을 주기 위하여 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'의 '사업의 정의'를 개정하였습니다. 개정 사항은 사업의 정의를 충족하기 위한 최소한의 요구사항을 명확히 하고 '시장참여자가 누락된 투입물을 대체할 능력'이 있는지에 대한 평가를 삭제하였습니다. 또한 취득한 '과정'이 실질적인지를 기업이 평가할 수 있는 지침을 추가하였으며, 사업 및 산출물의 정의를 좁히고 선택적 집중테스트를 신설하였습니다. 동 개정에 따라 새로운 적용사례가 추가되었습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2-3-2 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시', 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정' (개정) - 이자율지표 개혁

기업회계기준서 제1109호 및 제1039호에 대한 이 개정사항은 이자율지표 개혁으로 직접적인 영향을 받는 모든 위험회피관계에 적용할 수 있도록 예외규정을 제공합니다. 만약, 이자율지표 개혁이 위험회피대상항목이나 위험회피수단의 이자율지표에 기초한 현금흐름의 시기 또는 금액에 대한 불확실성을 발생시키는 경우에 위험회피관계가 영향을 받습니다. 당사는 이자율 위험회피관계를 보유하지 않으므로 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2-3-3 기업회계기준서 제1001호와 제1008호 개정 - 중요성의 정의

2018년 10월, 국제회계기준위원회(IASB)는 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'와 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류'의 중요성 정의를 일치시키고정의의 특정 측면을 명확하게 개정하였습니다. 새 정의에 따르면, 특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여, 이를 기초로 내리는 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2-3-4 재무보고를 위한 개념체계(2018)

개념체계는 회계기준이 아니며, 개념체계의 어떠한 내용도 회계기준이나 그 요구사항에 우선하지 않습니다. 개념체계의 목적은 회계기준위원회가 한국채택국제회계기준을 제·개정하는 데 도움을 주며, 적용할 회계기준이 없는 경우에 재무제표 작성자가 일관된 회계정책을 개발하는 데 도움을 줍니다. 또한 모든 이해관계자가 회계기준을 이해하고 해석하는 데 도움을 줍니다.

이 개념체계 개정은 일부 새로운 개념을 포함하고 있으며, 자산과 부채의 정의와 인식기준의 변경을 제시하고, 일부 중요한 개념을 명확히 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2-3-5 기업회계기준서 제1116호 '리스'(개정) - 코로나바이러스감염증-19('코로나19') 관련 임차료 면제·할인·유예('임차료 할인 등')

기업회계기준서 제1116호의 개정사항은 코로나19의 세계적 유행의 직접적인 결과로 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있는 실무적 간편법을 제공합니다. 이러한 임차료 할인 등은 실무적 간편법의 적용요건을 충족하여야 하며, 실무적 간편법을 선택한 리스이용자는 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 소급하여 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 당사는 코로나19 관련 임차료 할인 등이 발생하지 않았으므로 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2-4 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 공표되었으나 아직 시행되지 않아 당사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서의 제·개정내역은 다음과 같습니다.

2-4-1 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'(개정) - 부채의 유동·비유동 분류
기업회계기준서 제1001호 문단 69~76에 대한 개정사항은 부채의 유동·비유동 분류에 대한 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
 - 연기할 수 있는 권리가 보고기간종료일 현재 존재해야 함
 - 기업이 연기할 수 있는 권리를 행사할 가능성은 유동성 분류에 영향을 미치지 않음
 - 전환가능부채의 내재파생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성 분류에 영향을 미치지 않음
- 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 소급 적용합니다. 당사는 개정사항이 현행 실무에 미칠 영향과 기존의 대출 약정에 재협상이 필요한지를 평가하고 있습니다.

2-4-2 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'(개정) - 재무보고를 위한 개념체계 참조

동 개정사항의 목적은 1989년에 발표된 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'를 2018년 3월에 발표된 '재무보고를 위한 개념체계'의 참조로 변경시, 유의적인 요구사항의 변경이 없도록 하는데 있습니다. 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' 또는 기업회계기준해석서 제2121호 '부담금'의 범위인 부채와 우발부채에서 day 2 손익이 발생하지 않도록, 기업회계기준서 제1103호의 인식 원칙에 예외를 추가하였습니다. 아울러 재무보고를 위한 개념체계 변경의 영향이 없도록, 기업회계기준서 제1103호의 우발자산 관련 지침을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며, 전진 적용합니다.

2-4-3 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정) - 의도한 사용전의 매각금액

동 개정사항의 목적은 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 동안 발생하는 재화의 순매각가액을 원가에서 차감하지 않도록 하는데 있습니다. 대신에, 기업은 그러한 품목을 판매하여 얻은 수익과 품목을 생산하는데 드는 원가를 각각 당기손익으로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간이나 그 후에 경영진이 의도하는 방식으로 가동될 수 있는 장소와 상태에 이르는 유형자산에 대해서 소급 적용하여야 합니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

2-4-4 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'(개정) - 손실부담계약의 의무이행 원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야 할 원가를 명확하게 하였습니다.

개정 기준서는 "직접 관련된 원가 접근법"을 적용합니다. 재화나 용역을 제공하는 계약에 직접적으로 관련되는 원가는 증분원가와 계약 활동에 직접적으로 관련되는 원가 배분액을 모두 포함합니다. 일반 관리 원가는 계약에 직접적으로 관련되지 않으며 계약에 따라 거래 상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용됩니다. 당사는 개정 기준서를 최초로 적용하는 연차 보고기간 초에 모든 의무를 아직 이행하지 않은 계약에 적용할 것입니다.

한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

2-4-5 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 최초채택기업인 종속기업

개정 기준서는 종속기업이 기업회계기준서 제1001호 한국채택국제회계기준의 최초채택 문단 D16(1)을 적용하기로 선택한 경우 종속기업이 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업이 보고한 금액을 사용하여 누적환산차이를 측정할 수 있도록 허용합니다. 이 개정사항은 동 기준서 문단 D16(1)을 적용하기로 선택한 관계기업 또는 조인트 벤처에도 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용하며 조기적용이 허용됩니다.

2-4-6 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 새로운 금융부채나 변경된 금융부채의 조건이 기존의 금융부채의 조건과 실질적으로 다른지를 평가할 때 기업이 포함하는 수수료를 명확히 합니다. 이러한 수수료에는 채권자와 채무자 간에 지급하거나 수취한 수수료와 채권자와 채무자가 서로를 대신하여 지급하거나 수취한 수수료만 포함됩니다. 기업은 동 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도 이후에 변경되거나 교환되는 금융부채에 동 개정사항을 적용합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 당사는 시행일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후에 변경되거나 교환되는 금융부채에 동 개정사항을 적용할 것입니다.

동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

당사의 경영자는 회계정책을 적용함에 있어서 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채 금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하도록 요구됩니다. 추정과 가정은 역사적 경험과 관련성이 있다고 간주되는 기타 요인들에 바탕을 두고 있습니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속적으로 검토합니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식하며, 당기 그리고 미래기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래기간에 인식합니다.

아래 항목들은 추정과 관련된 중요한 판단으로 이는 경영자가 기업의 회계정책을 적용하는 과정에서 내린 사항들이며, 재무제표에 인식된 금액에 영향을 미칩니다.

3-1 금융상품의 공정가치

당사는 금융상품에 대한 공정가치 결정시 활성시장에서 공시되는 가격을 우선적으로 적용하고 있으며, 활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 평가기법은 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 최근 거래를 사용하는 방법, 실질적으로 동일한 다른 금융상품의 현행 공정가치를 이용할 수 있다면 이를 참조하는 방법, 현금흐름할인방법 및 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다.

3-2 금융자산의 기대신용손실

당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품, 리스채권, 대출약정, 금융보증계약에 대하여 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)에 따라 손상을 인식합니다. 금융자산 최초 인식 후 신용위험의 증가 정도에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하도록 하고 있습니다.

구분		손실충당금
STAGE 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
STAGE 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
STAGE 3	신용이 손상된 경우	

한편, 최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초 인식 후 전체기간 기대손실의 누적 변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

3-3 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간종료일에 모든 비금융자산에 대하여 손상징후의 존재 여부를 평가하고 있습니다. 비한정 내용연수의 무형자산에 대해서는 매 보고기간종료일 또는 손상징후가 있

는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가
능하지 않을 것이라는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 사용가치를 계산하기
위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하
고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하고 있습니다.

4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,624	1,905
	요구불예금	75,128,254	75,550,688
소 계		75,129,878	75,552,593
예치금	정기예금	175,000,000	190,000,000
합 계		250,129,878	265,552,593

5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사(종목)명	당기말	전기말
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	389,925	431,300
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사	-	242,352
담양그린개발 주식회사	5,000	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사	264,850	287,525
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	232,175	326,775
광고피에프브이 주식회사	-	40,000
지엘문정피에프브이 주식회사	25,000	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	361,920	620,256
성남의뜰 주식회사	291,050	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사	322,550	250,000
고양피에프브이 주식회사	315,575	250,000
엘에이치에프유 주식회사	45,000	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	362,190	362,190
죽산피에프브이 주식회사	310,375	250,000
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사	929,612	822,417
주식회사 계룡하나동탄뉴스스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2,500,000	2,500,000
주식회사 서한하나뉴스스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,758,480	1,489,440
주식회사 유토개발1차	45,025	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,030,000	1,030,000
스마트송도피에프브이 주식회사	310,275	250,000
주식회사 유토개발2차	45,025	45,025

하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	954,600	673,400
지오앤에스피에프브이 주식회사	328,200	300,000
이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사	50,000	50,000
중흥하나제1호위탁관리부동산투자회사	59,000	59,000
파주피에프브이 주식회사(주1)	3,000,000	3,000,000
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	700,000	50,000
하나디지털트랜스포메이션펀드(주2)	1,828,191	1,200,000
계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	750,000	25,960
부산 해운대 우동 생활형숙박시설 신축사업 PFV (로드비치 PFV)	350,000	350,000
주식회사 서한하나뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사	1,500,000	23,000
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	2,838,205	2,428,567
엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	1,500,000	50,000
제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	1,800,000	50,000
비에스도시개발반석1차 주식회사	45,025	45,026
하나트러스트제4호 위탁관리부동산투자회사	1,128,780	-
제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	50,000	-
하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	2,281,000	-
하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	1,018,700	-
마스틴제93호로지스포인트김포피에프브이 주식회사	250,000	-
대구 칠성피에프브이 주식회사	250,000	-
주식회사 중흥하나제2호위탁관리부동산회사	59,000	-
주식회사 씨더블유제이	50,000	-
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	104,208	105,825
하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁79호	10,134	10,111
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	9,568,550	10,639,382
하나대체투자에너지인프라전문투자형사모특별자산투자신탁3-1호	364,576	3,529
하나대체투자에너지인프라전문투자형사모특별자산투자신탁3-3호	1,146,866	71,601
마스틴부동산론 전문투자형사모부동산투자신탁제2호	2,842,000	-
하나혁신벤처스케일업 펀드	590,836	-
합 계	44,961,898	28,702,706

(주1) 당사는 부동산 개발 및 공급업을 영위하는 파주피에프브이의 지분 23.1%를 보유하고 있습니다. 당사가 보유한 주식은 누적적 비참가적 종류주식으로 의결권을 보유하고 있지 않습니다. 이에 따라 파주피에프브이의 유의적인 영향력을 행사할 수 없다고 판단하였습니다.

(주2) 당사는 (주)하나벤처스가 업무집행조합원으로 있는 하나디지털트랜스포메이션 펀드에 대해 유한책임조합원으로 출자 및 추가출자의무가 존재하는 매입약정을 체결하였습니다. 매입약정 이행 후 지분은 2%로 유의적인 영향력을 행사할 수 없다고 판단하였습니다.

6. 관계기업투자

6-1 당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	당기말		전기말	
	지분율	장부금액	지분율	장부금액
에이앤디신용정보(주1)	13.1%	2,268,504	13.1%	2,320,465
효제피에프브이주식회사	20.0%	4,849,846	-	-
합 계		7,118,350		2,320,465

(주1) 하나자산신탁의 임원이 에이앤디신용정보의 의사결정기구에 참여하여 유의적인 영향력을 행사할 수 있으므로 관계기업 투자주식에 포함하였습니다.

6-2 당기말 및 전기말 현재 관계기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	26,260,541	8,919,358	17,341,183	39,411,004	102,798	102,798
효제피에프브이주식회사	247,314,940	223,065,960	24,248,980	7,359	(751,020)	(751,020)
합 계	273,575,481	231,985,318	41,590,163	39,418,363	(648,222)	(648,222)

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	전기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	25,608,480	7,870,095	17,738,385	39,951,168	3,212,680	3,212,680

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기말
에이앤디신용정보	2,320,464	13,448	(65,408)	2,268,504
효제피에프브이주식회사	4,999,974	(150,128)	-	4,849,846
합 계	7,320,438	(136,680)	(65,408)	7,118,350

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액	기말
에이앤디신용정보	1,915,006	405,459	-	2,320,464

7. 대출채권

7-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	금 액	약정이자율	금 액	약정이자율
대여금:(주1)				
임직원대여금	4,169,000	COFIX 금리	1,730,000	COFIX 금리
신탁계정대:				
울산 학성동 아이밸리 주상복합	4,505,134	6.70%	16,000,000	6.70%
제주 해안 화이트디어	389,266	6.50%	90,000	6.50%
강원 삼천 푸른강원건설	-	-	23,600,000	7.00%
울산 KTX역세권 Cb3-2 오피스텔	40,872,847	6.50%	33,250,000	6.50%
인천 경서 아성산업개발 차입형토지신탁	3,824,497	7.00%	-	-
인천 중산 스카이제이차	19,168,000	7.81%	5,428,000	7.81%
인천 경서 지엘산업	-	-	6,200,000	7.29%
경북 평산 스마일씨앤디 1단지	-	-	5,200,000	7.29%
경북 평산 디와이홀딩스 3단지	-	-	1,500,000	7.29%
인천 중산 대원플러스알앤씨제이차	-	-	4,560,000	7.08%
이천동한마음재건축조합	10,843,631	7.00%	8,400,000	7.00%
제기1주택재건축정비사업위원회	1,788,268	4.50%	1,638,021	4.50%
인천 중산 대원플러스알앤씨제삼차	3,500,000	6.81%	-	-
경기 시화MTV 온누리종합건설	2,752,600	6.81%	-	-
경기 대곡2지구 서우도시개발 차입형 토지	3,036,293	6.00%	-	-
경북 상곡 공동주택 차입형 토지	3,452,463	6.01%	-	-
경기 시화MTV 생활형숙박시설 차입형 토지	1,093,000	6.00%	-	-

소 계	95,225,999		105,866,021	
대손충당금	(9,467,022)		(11,211,378)	
합 계	89,927,977		96,384,643	

(주1) 대여금은 전액 임직원에 대한 대여금으로 손상위험이 없다고 판단하여 충당금을 적립하지 않았습니다.

7-2 당기 및 전기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	75,318	11,133,259	2,801	11,211,378
신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체	2,801	-	(2,801)	-
대손충당금전입(환입)	(13,072)	(1,731,284)	-	(1,744,356)
당기말	65,047	9,401,975	-	9,467,022

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	116,420	5,376,207	-	5,492,627
신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체	(21,980)	21,980	-	-
신용이 손상된 대출채권으로 대체	(880)	-	880	-
대손충당금전입(환입)	(18,243)	5,735,073	1,921	5,718,751
전기말	75,317	11,133,260	2,801	11,211,378

7-3 당기 및 전기 중 대출채권의 총장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	53,056,021	54,450,000	90,000	107,596,021
신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체	90,000	-	(90,000)	-
실행 또는 매입한 대출채권	117,173,147	18,927,981	-	136,101,128
제거 또는 상환된 대출채권	(116,302,150)	(28,000,000)	-	(144,302,150)
당기말	54,017,018	45,377,981	-	99,394,999

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	63,420,000	57,500,000	-	120,920,000
신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체	(1,000,000)	1,000,000	-	-
신용이 손상된 대출채권으로 대체	(2,000,000)	-	2,000,000	-
실행 또는 매입한 대출채권	107,046,021	15,950,000	1,590,000	124,586,021
제거 또는 상환된 대출채권	(114,410,000)	(20,000,000)	(3,500,000)	(137,910,000)
전기말	53,056,021	54,450,000	90,000	107,596,021

8. 신탁보수미수금 및 미수금

8-1 당기말 및 전기말 현재 당사의 신탁보수미수금 및 미수금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
신탁보수미수금		
신탁보수미수금	24,744,954	12,611,364
대손충당금	(1,595,466)	(1,193,785)
소 계	23,149,488	11,417,579
미수금		
미수금	432,592	644,109
대손충당금	(353,564)	(548,216)
소 계	79,028	95,893
합 계	23,228,516	11,513,472

8-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	전입(환입)	제각	기말
신탁보수미수금 대손충당금	1,193,785	408,189	(6,508)	1,595,466
미수금 대손충당금	548,216	(194,652)	-	353,564
합 계	1,742,001	213,537	(6,508)	1,949,030

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	전입(환입)	제각	기말
신탁보수미수금 대손충당금	1,804,652	(610,867)	-	1,193,785
미수금 대손충당금	666,767	(113,176)	(5,375)	548,216
합 계	2,471,419	(724,043)	(5,375)	1,742,001

8-3 당기말 및 전기말 현재 채권총액 대비 대손충당금 설정비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	25,177,546	13,255,473
대손충당금	1,949,030	1,742,001
설정비율(%)	7.74%	13.14%

9. 유형자산

9-1 당기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용 유형자산			
토지	30,508	-	30,508
건물	205,325	(1,711)	203,614
비품	3,068,642	(2,546,017)	522,625
임차점포시설물	110,649	(110,649)	-
합 계	3,415,124	(2,658,377)	756,747

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용 유형자산			
비품	2,690,950	(2,288,960)	401,990
임차점포시설물	110,649	(110,649)	-
합 계	2,801,599	(2,399,609)	401,990

9-2 당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	기 말
토지	-	30,508	-	30,508
건물	-	205,325	(1,711)	203,614
비품	401,990	377,692	(257,057)	522,625
합 계	401,990	613,525	(258,768)	756,747

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	처분 등(주1)	기 말
비품	503,550	156,771	(258,331)	-	401,990
임차점포시설물	305,504	47,551	(103,137)	(249,918)	-
합 계	809,054	204,322	(361,468)	(249,918)	401,990

(주1) 임차점포시설물에 포함되어 있는 복구충당부채 분 유형자산 금액이 리스사용권자산으로 대체되었습니다.

10. 무형자산

10-1 당기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	2,629,900	-	(472,500)	2,157,400
기타의무형자산	4,854,142	(1,961,482)	-	2,892,660
합 계	7,484,042	(1,961,482)	(472,500)	5,050,060

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	2,629,900	-	(504,667)	2,125,233
기타의무형자산	4,380,070	(1,144,263)	-	3,235,807
합 계	7,009,970	(1,144,263)	(504,667)	5,361,040

10-2 당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	상각	손상환입(차손)	기말
회원권	2,125,233	-	-	32,167	2,157,400
기타의무형자산	3,235,808	494,142	(837,290)	-	2,892,660
합 계	5,361,041	494,142	(837,290)	32,167	5,050,060

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	처분	상각	손상환입(차손)	기말
회원권	2,041,564	613,200	(500,000)	-	(29,531)	2,125,233
기타의무형자산	2,213,706	1,697,681	-	(675,580)	-	3,235,807
합 계	4,255,270	2,310,881	(500,000)	(675,580)	(29,531)	5,361,040

11. 리스사용권자산 및 리스부채

11-1 당기말 및 전기말 현재 당사의 리스사용권자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
사용권자산			
업무용부동산	7,446,947	(2,326,317)	5,120,630
차량및운반구	369,225	(149,079)	220,146
합 계	7,816,172	(2,475,396)	5,340,776

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
사용권자산			
업무용부동산	7,370,773	(1,130,901)	6,239,872
차량및운반구	276,223	(101,653)	174,570
합 계	7,646,996	(1,232,554)	6,414,442

11-2 당기 및 전기 중 리스사용권자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
업무용부동산	6,239,872	134,508	(1,253,750)	5,120,630
차량및운반구	174,570	153,290	(107,714)	220,146
합 계	6,414,442	287,798	(1,361,464)	5,340,776

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
업무용부동산	6,918,944	577,821	(1,256,893)	6,239,872
차량및운반구	179,042	107,395	(111,867)	174,570
합 계	7,097,986	685,216	(1,368,760)	6,414,442

11-3 당기말 및 전기말 현재 당사의 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용부동산	5,518,077	(438,259)	5,079,818
차량및운반구	235,134	(8,930)	226,204
합 계	5,753,211	(447,189)	5,306,022

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용부동산	6,650,415	(629,906)	6,020,509
차량및운반구	185,908	(6,320)	179,588
합 계	6,836,323	(636,226)	6,200,097

11-4 당기 및 전기 중 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증감	상각	지급	기말
업무용부동산	6,020,509	134,507	196,327	(1,271,525)	5,079,818
차량및운반구	179,589	154,173	5,686	(113,244)	226,204
합 계	6,200,098	288,680	202,013	(1,384,769)	5,306,022

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증감	상각	지급	기말
업무용부동산	6,461,290	526,613	217,562	(1,184,956)	6,020,509
차량및운반구	178,979	107,394	6,534	(113,319)	179,588
합 계	6,640,269	634,007	224,096	(1,298,275)	6,200,097

11-5 당기 및 전기 중 리스부채 관련 총 현금 유출액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
업무용부동산	1,271,525	1,184,956
차량및운반구	112,363	113,319
합 계	1,383,888	1,298,275

11-6 당기 및 전기 중 지급임차료에 포함된 소액자산과 관련된 임차료의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
기타자산	39,323	14,347

11-7 당기말 및 전기말 현재 리스부채의 할인전 계약현금흐름의 잔존만기에 따른 만기별 구성 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1월 이하	1월~3월	3월~6월	6월~1년	1년~5년	5년 초과	합 계
업무용부동산	117,445	234,889	352,486	592,135	4,221,122	-	5,518,077
차량및운반구	9,244	16,825	24,040	46,884	138,141	-	235,134
합 계	126,689	251,714	376,526	639,019	4,359,263	-	5,753,211

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1월 이하	1월~3월	3월~6월	6월~1년	1년~5년	5년 초과	합 계
업무용부동산	115,142	230,285	337,995	557,784	4,377,897	1,031,312	6,650,415
차량및운반구	8,856	17,711	25,067	46,444	87,830	-	185,908
합 계	123,998	247,996	363,062	604,228	4,465,727	1,031,312	6,836,323

12. 차입부채

당기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	인수인	이자율	만기	액면금액	당기말	전기말
공모사채	신한금융투자	3.067%	2020-04-11	70,000,000	-	69,977,097

13. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 1,234,791천원(전기 982,589천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

14. 우발채무와 약정사항

14-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 아래와 같습니다.

(단위 : 천원)

원고	소송가액	1심	사건내용
주식회사 주성산업개발	1,711,524	진행중	부당이득 반환 등 청구의 소
이충한	635,910	진행중	구상금 청구의 소

상기 소송건들과 관련하여 당사는 1,000백만원의 소송충당부채를 계상하고 있습니다. 이는 최종 소송 결과를 통해 확정되거나, 해소될 것으로 판단하고 있습니다.

14-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 45건(소송가액 9,973백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 상기 고유계정 소송을 포함하여 137건(소송가액 122,168백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전 등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양 및임차보증금 반환청구 등과 관련된 소송입니다. 당기말 현재 동 소송사건 등의 최종결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기 의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송 사건 등이므로 상기의 소송의 결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

14-3 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당기말 현재 당사는 토지신탁사업의 분양 및 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 16,548,243백만원 및 서울보증보험으로부터 167,323백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

14-4 타사로부터 지급받은 보증내역

당기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 9,230백만원의 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

14-5 기타사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 70건(전기말 66건)과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 당기말 기준 책임준공 관리형 토지신탁 사업의 PF 대출금융 한도는 49,049억원(전기말 48,130억원)이고, 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF금액은 27,245억원(전기 30,954억원)입니다. 따라서 당사는 시공사가 준공의무를 이행하지 못함으로써 발생하는 손해에 대하여 금융기관에 배상할 의무를 부담하고 있습니다. 이러한 의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생할 수 있으나, 그 가능성이 높지 아니하고 손실금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없어 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

또한 당사는 5종목의 수익증권에 대하여 총 140억원의 매입약정이 체결되어 있으며, 잔여 약정금액은 72억원입니다.

당기말 현재 당사가 진행중인 충북 청주시 복대동 오피스텔 사업 등 11건(전기말 9건)의 미준공 차입형토지신탁계약과 관련하여 최대 6,080억원(전기말 3,807억원)의 사업비 대지급이 발생할 수 있을 것으로 추정하고 있으며, 이 중 일부에 대하여 신탁계정대를 통해 대지급할 수 있습니다. 다만, 해당 사업들과 관련하여 당사는 고유계정 및 각 신탁사업의 유동성, 자금계획 등 제반사항을 고려하여 대지급여부를 판단할 수 있으며, 무조건적인 지급의무를 지지 않습니다.

15. 자본금

당사가 발행할 주식의 총수는 당기말 현재 100,000,000주이며, 당기말 현재 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 보통주 10,000,000주 및 1,000원입니다.

16. 이익잉여금

당기말 및 전기말 현재 당사의 이익잉여금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내 용	당기말	전기말	비 고
법정준비금 :			
이익준비금	10,125,985	10,125,985	법정(주1)
신탁사업적립금	30,342,022	23,771,934	법정(주2)
소 계	40,468,007	33,897,919	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	3,940,826	5,867,333	
미처분이익잉여금	305,321,906	229,144,807	
합 계	350,731,543	269,910,863	

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

(주2) 당사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산신탁업자 회계처리기준 제 3-4조에 의거 신탁사업으로 입게 되는 손실의 보전 등을 위하여 자본금의 총액에 달할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 1이상을 신탁사업적립금으로 적립하여야 하며, 동 적립금은 결손보전과 자본전입 이외의 목적으로 사용할 수 없습니다.

(주3) 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률에 따라 손해배상 책임 이행을 위한 준비금으로 적립하였습니다.

16-2 당기와 전기 중 당사의 이익잉여금 처분내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당기말		전기말	
I. 미처분이익잉여금		305,321,906		229,144,808
1. 전기이월미처분이익잉여금	224,501,227		163,443,931	
2. 당기순이익	80,820,679		65,700,877	
II. 임의적립금 등의 이입액		449,211		1,926,507
1. 대손준비금 환입	449,211		1,926,507	
III. 합 계		305,771,117		231,071,315
IV. 이익잉여금처분액(주1)		28,082,068		6,570,088
1. 신탁사업적립금	8,082,068		6,570,088	
2. 현금배당	20,000,000		-	
V. 차기이월미처분이익잉여금		277,689,049		224,501,227

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2021년 3월 24일이며 전기처분확정일은 2020년 3월 18일이었습니다.

17. 대손준비금

당사는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 감독목적상 요구되는 충당금적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액 해당분을 대손준비금으로 설정하고 있습니다. 대손준비금과 관련하여 동 금액은 주주총회 결의를 통해 이익잉여금 처분이 이루어질 계획입니다.

17-1 대손준비금 적립예정금액

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	3,940,826	5,867,333
대손준비금 전입(환입)예정액	(449,211)	(1,926,507)
대손준비금 기말 예정잔액	3,491,615	3,940,826

17-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
대손준비금 반영전 당기순이익	80,820,679	65,700,877
대손준비금 (전입)환입 예정액(주1)	449,211	1,926,507
대손준비금 반영후 조정이익	81,269,890	67,627,384
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	8,127	6,763

(주1) 대손준비금 전입액은 당기말 대손준비금 잔액에서 전기말 대손준비금 잔액을 차감하여 산출하였습니다.

18. 고객과의 계약에서 생기는 수익

(1) 당기와 전기의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
주요 용역		
차입형태지신탁 책임준공 용역의 제공	13,690,481	12,282,732
차입형태지신탁 분양관리 용역의 제공	2,536,774	2,275,926
책임준공조건부관리형태지신탁 책임준공 용역의 제공	65,268,024	58,223,613
책임준공조건부관리형태지신탁 건설관리 용역의 제공	6,187,832	5,737,991
책임준공조건부관리형태지신탁 분양관리 용역의 제공	5,802,821	5,380,970
관리형태지신탁 건설관리 용역의 제공	8,536,555	7,257,856
관리형태지신탁 분양관리 용역의 제공	8,005,405	6,806,267
관리신탁 관련 용역의 제공	61,050	46,337
처분신탁 관련 용역의 제공	623,292	688,897
담보신탁 관련 용역의 제공	7,342,557	6,183,717
분양관리신탁 관련 용역의 제공	1,513,677	2,404,798
대리업무 관련 용역의 제공	4,584,513	4,874,519
부동산투자회사 관련 용역의 제공	6,855,318	4,393,865
컨설팅용역의 제공	4,237,689	2,799,378
합 계	135,245,988	119,356,866
지리적 시장		
국내	135,245,988	119,356,866
수익인식시기		
한 시점에 인식	18,435,565	8,983,096
기간에 걸쳐 인식	116,810,423	110,373,770
합 계	135,245,988	119,356,866

당사는 고객과의 계약에서 생기는 수취채권에 대해 당기에 손상차손으로 인식한 금액은 없습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 이행되지 않은(또는 부분적으로 이행되지 않은) 수행의무에 배분된 거래가격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
책임준공의무	119,490,970	108,258,465
건축사무의무	26,370,883	22,930,893
분양업무	24,552,620	18,867,700
합 계	170,414,473	150,057,058

19. 이자수익

당기와 전기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
유효이자율을 적용한 이자수익		
금융기관이자	2,261,208	3,755,983
신탁계정대이자	6,473,786	6,579,539
임직원대여금이자	13,174	13,259
기타이자	35,812	34,943
합 계	8,783,980	10,383,724

20. 법인세비용

20-1 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	26,229,392	22,744,686
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	(541,077)	81,361
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	51,167	(1,679,781)
연결납세제도로 인한 법인세 효과	1,762,996	1,793,370
법인세비용	27,502,478	22,939,636

20-2 당기 및 전기 중 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	108,323,157	88,640,513
적용세율에 따른 법인세	25,995,054	20,854,706
조정사항		
- 비과세수익	(4,675)	(55,080)
- 비공제비용	290,180	265,279
- 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	(541,077)	81,361
- 연결납세제도로 인한 변동액	1,762,996	1,793,370
법인세비용	27,502,478	22,939,636
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순손익)	25.39%	25.88%

20-3 당기말 및 전기말 현재 당사의 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	이연법인세자산(부채)
(차감할일시적차이)		
미지급비용	8,945,161	2,459,919
유가증권손상차손	3,506,600	964,315
무형자산손상차손	1,437,750	395,381
유가증권평가손실	171,617	47,195
대손충당금	2,697,051	741,689
감가상각비	30,863	8,487
리스부채	5,306,022	1,459,156
기타	1,430,023	393,258
소 계	23,525,087	6,469,400
(가산할일시적차이)		
유가증권평가이익	(1,573,342)	(432,669)
관계기업투자주식	(1,294,235)	(355,915)
리스사용권자산	(5,340,776)	(1,468,714)
소 계	(8,208,353)	(2,257,298)
합 계	15,316,734	4,212,102

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	이연법인세자산(부채)
(차감할일시적차이)		
미지급비용	6,812,495	1,873,436
유가증권손상차손	3,506,600	964,315
무형자산손상차손	1,469,917	404,227
유가증권평가손실	342,761	94,259
대손충당금	6,205,340	1,706,469
감가상각비	56,216	15,460
리스부채	6,200,097	1,705,028
기타	456,756	125,608
소 계	25,050,182	6,888,802
(가산할일시적차이)		
유가증권평가이익	(1,636,628)	(450,073)
관계기업투자주식	(1,496,324)	(411,489)
리스사용권자산	(6,414,442)	(1,763,971)
소 계	(9,547,394)	(2,625,533)
합 계	15,502,788	4,263,269

20-4 당기말 및 전기말 현재 당사의 이연법인세자산으로 인식되지 않은 차감할 일시적차이, 세무상결손금 및 미사용세액공제는 없습니다.

21. 주당이익

당사는 보통주의 기본주당이익을 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 그 회계기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

21-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당기	전기
보통주당기순이익	80,820,679,480	65,700,876,511
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	8,082	6,570

유통보통주식수는 당기와 전기 중 증감 없이 10,000,000주입니다.

21-2 회석주당이익

당사는 중단사업이 없으므로 중단사업손익은 고려하지 않았으며, 회석증권을 보유하고 있지 않아 회석주당이익이 기본주당이익과 동일합니다.

22. 주식기준보상

22-1 하나금융지주는 회사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Stock Grant)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

22-2 당기말 현재 회사의 임직원에게 부여한 성과연동형주식기준보상의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	2017년 부여분	2018년 부여분	2019년 부여분	2020년 부여분
부여주체	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2017.1.1	2018.1.1	2019.1.1	2020.1.1
부여방법	현금결제형	현금결제형	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2017.1.1 ~2019.12.31	2018.1.1 ~2020.12.31	2019.1.1 ~2021.12.31	2020.1.1 ~2022.12.31
지급기준일	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	6,750주(주1)	6,830주(주1)	7,570주(주1)	3,800주(주1)

(주1) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2017/2018/2019/2020년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다.

22-3 당기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 890백만원(전기말 574백만원)입니다.

22-4 당기 및 전기 중 임직원의 근무용역과 관련하여 인식된 보상원가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	315,924	317,516

22-5 당기말 및 전기말 현재 현금결제형 주가차액보상권과 관련하여 계상된 부채는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	889,920	573,996

23. 특수관계자

23-1 지배·종속기업간의 특수관계

당기말 현재 당사와 특수관계에 있는 지배·종속기업은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배회사	하나금융지주
관계기업	에이앤디신용정보, 효제피에프브이주식회사

기타 특수관계자	하나금융지주의 동일지배하의 기업
	주요 경영진

23-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당기	전기
하나금융지주	경직인원 인건비	2,450	6,669
하나은행	이자수익	1,458,397	1,572,896
	신탁보수 외	1,210,042	-
	퇴직연금운용수수료 외	21,281	33,170
	교육훈련비	539	1,109
하나금융티아이	유무형자산의 취득	538,787	1,281,171
	지급수수료 외	662,432	500,059
	리스부채의 지급	45,184	44,592
	이자비용	1,902	1,017
하나저축은행	이자수익	198,991	147,085
	신탁보수 외	6,843	-
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	임차료 외	620,375	390,353
	리스부채의 지급	1,226,342	1,057,520
	이자비용	194,425	215,801
하나캐피탈	리스부채의 지급	18,302	-
	이자비용	1,747	-
	수수료수익	3,000	-
하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	수수료수익	50,000	-
광명하나바이온	수수료수익	325,771	339,055
창조이노베이션	수수료수익	161,538	-
당산동청년주택PFV	수수료수익	186,701	33,694
(주)도원개발	수수료수익	1,014,392	200,000
대구엠비씨부지복합개발PFV	수수료수익	37,125	-
주식회사 도원동산개발	수수료수익	191,399	-
효제피에프브이주식회사	수수료수익	1,060,000	-

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급금	-	613,609

	미지급비용	18,133,437	14,836,360
<기타특수관계자>			
하나은행	현금및예치금	174,628,044	184,790,484
	미수수익	84,501	438,421
하나카드	미지급금	339,657	323,858
하나저축은행	현금및예치금	15,473,656	15,274,686
하나금융티아이	미지급비용	95,228	-
	리스사용권자산	104,714	14,492
	리스부채	105,985	14,759
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	임차보증금	1,047,590	1,047,590
	리스사용권자산	5,015,916	6,225,380
	리스부채	4,973,834	6,005,750
하나캐피탈	리스사용권자산	140,032	-
	리스부채	141,950	-
광명하나바이온	신탁보수미수금	34,583	126,413
	선수금	208,800	126,413
창조이노베이션	선수금	27,692	-
당산동청년주택PFV	선수금	54,904	8,124
도원개발	신탁보수미수금	414,392	-
	선수금	200,000	400,000
대구엠비씨부지복합개발피에프브이	신탁보수미수금	-	900
	선수금	20,663	-
주식회사 도원동산개발	선수금	9,091	-
효제피에프브이주식회사	선수금	1,000,000	-

(3) 출자 및 자금거래 내역

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기	전기
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	배당수취	4,931,662	211,090
하나대체에너지인프라3-1호	현금출자	350,000	3,500
	배당수취	8,967	-
하나대체에너지인프라3-3호	현금출자	1,045,144	1,501
	배당수취	19,183	-
효제피에프브이주식회사	현금출자	4,999,975	-
하나디지털트랜스포메이션펀드	현금출자	700,000	400,000
하나혁신벤처스케일업펀드	현금출자	600,000	-

(4) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
단기종업원급여	2,054,974	2,244,473
퇴직급여	86,533	115,833
주식기준보상	315,924	317,516
합 계	2,457,431	2,677,822

23-3 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공하는자	제공받은자	거래내용	금액	만기일
하나카드	당사	미사용한도 (신용카드)	610,343	-
당사	하나대체에너지인프라3-1호	매입약정	2,146,500	-
당사	하나대체에너지인프라3-3호	매입약정	1,382,105	-
당사	하나디지털트랜스포메이션펀드	매입약정	100,000	-
당사	하나혁신벤처스케일업펀드	매입약정	1,400,000	-

24. 현금흐름표

24-1 당기와 전기 중 당사의 영업활동에서 창출된 현금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당기	전기
당기순이익	80,820,679	65,700,877
현금유출 없는 비용등의 가산:	34,321,019	33,570,856
법인세비용	27,502,478	22,939,636
이자비용	822,611	2,462,834
대손상각비	412,260	4,994,707
감가상각비	258,768	361,468
사용권자산감가상각비	1,361,464	1,368,760
무형자산상각비	837,290	675,580
주식보상비용	315,924	317,516
지분법손실	150,129	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	103	13,361
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	1,640,778	407,463
소송충당부채전입액	1,000,000	-

무형자산손상차손	18,333	29,531
리스변경및해지손실	881	-
현금유입 없는 수익등의 차감:	(17,474,458)	(11,971,760)
대손상각비환입	(1,783,468)	-
이자수익	(8,783,980)	(10,383,724)
지분법이익	(13,448)	(405,458)
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	(5,107,074)	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(1,735,988)	(1,182,578)
무형자산손상차손환입	(50,500)	-
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	(4,457,033)	12,338,975
신탁계정대	10,640,022	14,383,979
신탁보수미수금	(12,140,098)	381,105
미수금	121,385	163,277
선급비용	32,870	(57,764)
미지급금	(733,497)	(840,015)
미지급비용	991,000	2,454,833
신탁보수선수금	(3,310,405)	(4,775,748)
기타선수금	246,441	(310,405)
부가세예수금	233,175	98,510
예수금	(171,978)	841,213
선급금	(365,948)	(10)
영업에서 창출된 현금	93,210,207	99,638,948

24-2 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스사용권자산의 취득 등	287,799	6,640,269
대손준비금 전입(환입)액	(1,926,507)	(6,144,600)

24-3 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내역은 다음과 같습니다

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름(상환)	상 각	기 타	기 말
차입부채	69,977,097	(70,000,000)	22,903	-	-
리스부채	6,200,097	(1,384,769)	202,014	288,680	5,306,022

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름(상환)	상 각	기 타	기 말
차입부채	69,894,211	-	82,886	-	69,977,097
리스부채	6,640,269	(1,298,275)	224,096	634,007	6,200,097

25. 금융상품의 공정가치

25-1 금융자산 및 부채의 공정가치 측정 방법

당사는 공정가치 평가 대상 금융자산 및 부채의 공정가치를 측정하는 경우 다음과 같은 기준을 적용하고 있습니다.

가. 활성시장에서 거래되는 금융자산 및 부채의 공정가치는 결산일 현재의 공시가격을 이용하여 측정하고 있습니다.

나. 활성시장이 없는 금융자산 및 부채의 공정가치는 별도의 평가기법을 통하여 측정하고 있습니다. 이러한 평가기법은 (1) 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 최근 거래를 사용하는 방법, (2) 실질적으로 동일한 다른 금융상품의 현행 공정가치를 이용할 수 있다면 이를 참조하는 방법, (3) 현금흐름 할인방법과 (4) 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다. 당사는 금융상품의 가격을 결정할 때 시장참여자가 일반적으로 사용하는 평가기법이 존재하고 그 평가기법이 실제 시장거래가격에 대한 신뢰성 있는 추정치를 제공한다면 해당 평가기법을 적용하고 있습니다.

다. 평가기법에 의하여 공정가치를 결정하는 경우 동일한 금융상품의 관측 가능한 현행 시장거래와의 비교에 의해 객관적으로 입증되거나 관측 가능한 시장의 자료만을 변수로 포함하는 평가기법이 사용될 수 있습니다. 단, 평가기법을 통한 공정가치의 결정시 모든 주요 투입변수가 항상 시장에서 관측 가능하지는 않으며 이런 경우에는 합리적인 가정이나 추정을 이용하여 공정가치를 결정하고 있습니다.

25-2 당기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	250,129,878	-	250,129,878	250,129,878
당기손익-공정가치측정금융자산	44,961,898	-	44,961,898	44,961,898
대출채권	99,394,999	(9,467,022)	89,927,977	89,927,977
신탁보수미수금	24,744,954	(1,595,466)	23,149,488	23,149,488
기타금융자산(주1)	3,739,647	(353,564)	3,386,083	3,386,083
합 계	422,971,376	(11,416,052)	411,555,324	411,555,324
부 채:				
기타금융부채(주2)	10,296,789	-	10,296,789	10,264,039

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용의 합계액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	265,552,593	-	265,552,593	265,552,593
당기손익-공정가치측정금융자산	28,702,706	-	28,702,706	28,702,706
대출채권	107,596,021	(11,211,378)	96,384,643	96,384,643
신탁보수미수금	12,611,364	(1,193,785)	11,417,579	11,417,579
기타금융자산(주1)	2,750,371	(548,216)	2,202,155	2,202,154
합 계	417,213,055	(12,953,379)	404,259,676	404,259,675
부 채:				
차입부채	69,977,097	-	69,977,097	70,148,959
리스부채	6,200,097	-	6,200,097	6,400,185
기타금융부채(주2)	10,208,621	-	10,208,621	10,160,352
합 계	86,385,815	-	86,385,815	86,709,496

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용의 합계액입니다.

25-3 당기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

가. 자산의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
자 산:				
현금및예치금	1,624	250,128,254	-	250,129,878
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	44,961,898	44,961,898
대출채권(주1)	-	-	89,927,977	89,927,977
신탁보수미수금(주1)	-	-	23,149,488	23,149,488
기타금융자산(주1)	-	-	3,386,083	3,386,083
합 계	1,624	250,128,254	161,425,446	411,555,324
부 채:				
기타금융부채(주1)	-	-	10,264,039	10,264,039

(주1) 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 공정가치를 장부금액으로 표시하였습니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
자 산:				
현금및예치금	1,905	265,550,688	-	265,552,593
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	28,702,706	28,702,706
대출채권(주1)	-	-	96,384,643	96,384,643
신탁보수미수금(주1)	-	-	11,417,579	11,417,579
기타금융자산(주1)	-	-	2,202,154	2,202,154
합 계	1,905	265,550,688	138,707,082	404,259,675
부 채:				
차입부채	-	70,148,959	-	70,148,959
기타금융부채(주1)	-	-	10,160,352	10,160,352
합 계	-	70,148,959	10,160,352	80,309,311

(주1) 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 공정가치를 장부금액으로 표시하였습니다.

공정가치체계의 각 수준은 다음과 같이 정의하고 있습니다.

- 가. 수준 1은 활성시장에서 공시되는 가격을 적용한 공정가치입니다.
- 나. 수준 2는 관측가능한 시장정보를 사용한 평가기법으로 산출한 공정가치입니다.
- 다. 수준 3은 관측불가능한 투입변수를 사용한 평가기법으로 산출한 공정가치입니다.

25-4 당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되지는 않으나 공정가치가 공시되는 금융자산 및 부채중 수준2로 분류된 항목의 공정가치, 가치평가기법과 공정가치측정에 사용된 투입변수는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수
금융자산			
현금및예치금	250,128,254	DCF모형 등	할인율, 금리 등

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수
금융자산			
현금및예치금	265,550,688	DCF모형 등	할인율, 금리 등
금융부채			
차입부채	70,148,959	DCF모형 등	할인율, 금리 등

25-5 당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정하는 금융자산 및 부채중수준 3으로 분류된 항목의 공정가치, 가치평가방법, 공정가치측정에 사용된 투입변수와 유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수에 대한 양적정보는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가방법	투입변수	유의적이지만 관측불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	44,961,898	이익접근법, 순자산가치평가법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 3.77 ~ 21.37% 청산가치변동율 : -1 ~ +1%	할인율 감소시 공정가치 증가 청산가치 증가시 공정가치 증가

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가방법	투입변수	유의적이지만 관측불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	28,702,706	이익접근법, 순자산가치평가법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 3.68 ~ 11.02% 청산가치변동율 : 0%	할인율 감소시 공정가치 증가 청산가치 증가시 공정가치 증가

25-6 공정가치체계 수준3의 변동내역 중 당기손익 인식금액

당기 및 전기 중 공정가치체계 수준 3 변동내역 중 당기손익으로 인식된 금액은 요약포괄손익계산서상 다음과 같이 표시되고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	총손익 중 당기손익 인식액	기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 손익	5,202,181	95,210

<전기>

(단위: 천원)

구 분	총손익 중 당기손익 인식액	기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 손익	1,591,438	775,114

25-7 당기 및 전기 중 공정가치 평가유형 수준3에 해당하는 금융상품 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구분	기 초	취 득	처 분	평가손익	기말
당기손익-공정가치측정금융자산	28,702,706	16,549,788	(385,806)	95,210	44,961,898

<전기>

(단위: 천원)

구분	기 초	취 득	처 분	평가손익	기말
당기손익-공정가치측정금융자산	18,951,436	9,276,636	(300,480)	775,114	28,702,706

25-8 당기말 및 전기말 현재 유의적인 관측불가능 투입변수의 변동에 따른 민감도 분석결과는 다음과 같습니다. 민감도 분석대상은 수준3으로 분류되는 금융자산 및 부채이며, 공정가치 변동이 당기손익에 미치는 영향을 유리한 변동과 불리한 변동으로 나누어 산출하고 있습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말	
	유리한 변동	불리한 변동	유리한 변동	불리한 변동
당기손익-공정가치측정금융자산				
채무증권(주1)	958,599	(915,728)	620,257	(586,932)

(주1) 채무증권은 주요 관측불가능한 투입변수인 할인율 (-1.0~1.0%)을 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치의 변동을 산출하였습니다. 수익증권은 투입변수의 변동에 따른 민감도 산출이 실무적으로 불가능하나, 실물부동산으로 구성된 경우에 한해 부동산매각가격 상승률 (-1.0~1.0%)을 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치의 유리 또는 불리한 변동을 산출하였습니다.

26. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당기말 및 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	250,129,878	250,129,878
	당기손익-공정가치측정금융자산	44,961,898	-	44,961,898
	대출채권	-	89,927,977	89,927,977
	신탁보수미수금	-	23,149,488	23,149,488
	미수금	-	79,028	79,028
	미수수익	-	2,435,395	2,435,395
	보증금	-	871,660	871,660
	합 계	44,961,898	366,593,426	411,555,324
금융부채	리스부채	-	5,306,022	5,306,022
	미지급금	-	1,318,014	1,318,014
	미지급비용	-	8,978,775	8,978,775
	합 계	-	15,602,811	15,602,811

<전기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	265,552,593	265,552,593
	당기손익-공정가치측정금융자산	28,702,706	-	28,702,706
	대출채권	-	96,384,643	96,384,643
	신탁보수미수금	-	11,417,579	11,417,579
	미수금	-	95,893	95,893
	미수수익	-	770,822	770,822
	보증금	-	1,335,440	1,335,440
	합 계	28,702,706	375,556,970	404,259,676
금융부채	차입부채	-	69,977,097	69,977,097
	리스부채	-	6,200,097	6,200,097
	미지급금	-	1,735,588	1,735,588
	미지급비용	-	8,473,033	8,473,033
	합 계	-	86,385,815	86,385,815

27. 금융위험관리

당사의 금융부채는 차입부채, 리스부채 등으로 구성되어 있으며 이러한 금융부채는 영업활동을 위한 자금을 조달하기 위해 발생하였습니다. 한편, 당사의 영업활동에서 발생하는 대출채권, 매출채권, 현금 및 단기예금과 같은 다양한 금융자산을 보유하고 있습니다.

당사의 금융상품에서 발생할 수 있는 주된 위험은 신용위험 및 유동성위험이며 당사의 경영자는 아래에서 설명하는 바와 같이 각 위험별 관리절차를 검토하고 정책에 부합하는지 지속적으로 검토하고 있습니다.

27-1 신용위험

신용위험은 거래상대방이 의무를 이행하지 않아 재무손실이 발생할 위험입니다. 당사는 영업활동과 재무활동에서 신용위험에 노출되어 있습니다.

(가) 대출채권, 신탁보수미수금 및 미수금

당사는 신용거래를 희망하는 모든 거래상대방에 대하여 신용검증절차의 수행을 원칙으로 하여 신용상태가 건전한 거래상대방과의 거래만을 수행하고 있습니다. 또한, 대손위험에 대한 노출정도가 중요하지 않은 수준으로 유지될 수 있도록 매출채권잔액에 대한 지속적인 관리 업무를 수행하고 있습니다. 당사는 상거래채권에 대한 신용위험을 관리하기 위하여 매출거래처에 대하여 부동산담보를 설정하고 있습니다. 또한, 상기 채권에 대해 매 보고기간말에 개별적 또는 집합적으로 손상여부를 검토하고 있습니다.

당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대출채권	89,927,977	96,384,643
신탁보수미수금	23,149,488	11,417,579
미수금	79,028	95,893

(나) 기타의 자산

현금및예치금, 장단기금융기관예치금, 당기손익-공정가치측정금융자산, 보증금 등으로 구성된 기타금융자산으로부터 발생하는 신용위험은 거래상대방의 부도 등으로 인하여 발생합니다. 이러한 경우 당사의 신용위험 노출정도는 최대 해당 금융상품장부금액과 동일한 금액이 될 것입니다. 한편, 현금성자산 및 장단기예치금을 금융기관에 예치하고있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다.

27-2 유동성위험

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 자금을 조달하지 못할 위험입니다.

당사는 특유의 유동성 전략 및 계획을 통하여 자금부족에 따른 위험을 관리하고 있습니다. 동 방법은 금융자산 및 금융부채의 만기와 영업현금흐름의 추정치를 고려하고 있습니다. 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있으며, 당사의 금융부채의 유동성위험은 제한적입니다.

당사는 금융부채의 계약상 잔존만기에 대하여 할인하지 않은 현금흐름을 기초로 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성하였습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융부채 및 난외항목의 계약상 잔존만기에 대한 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
기타금융부채	-	9,801,620	-	214,793	280,376	-	10,296,789

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
차입부채	-	51,467	70,536,725	-	-	-	70,588,192
기타금융부채	-	3,033,281	6,066,562	613,609	495,169	-	10,208,621
합 계	-	3,084,748	76,603,287	613,609	495,169	-	80,796,813

27-3 시장위험

시장위험은 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 회사가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 의미하며 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다. 당사의 주가, 이자, 환율 등에 대한 시장위험은 제한적입니다.

27-4 자본위험관리

당사의 자본위험관리는 매월 영업용순자본비율(NCR)을 산정하여 금융투자업자의 순자산인 영업용순자본을 순자산에 내재되어 있는 시장위험, 신용위험 및 영업활동에서 발생가능한 운영위험 대비 금융감독당국에서 제시하는 최소비율을 상회하도록 유지함으로써 투자자 및 주주를 위한 가치창출과 자기자본 보호를 목적으로 하고 있습니다.

또한, 자본관리를 위하여 매월 영업용순자본비율(NCR)을 산정하여 보고하고 있으며 당기말 및 전기말 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	359,763,982	278,943,302
차감항목	(46,510,598)	(45,571,260)
가산항목	13,832,760	15,587,037
소 계	327,086,144	248,959,079
총위험액		
시장위험액	10,938,207	6,841,703
신용위험액	10,791,828	4,062,290
운영위험액	12,742,793	7,843,045
소 계	34,472,828	18,747,038
영업용순자본비율	948.82%	1327.99%

28. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

29. 비연결구조화기업

29-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

당기말 현재 당사가 지분을 보유하고 있는 구조화기업의 형태는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

유 형	목 적	주요 자본조달 방법	총 자산규모
부동산금융	부동산 개발 및 사회간접시설투자, 부동산 투자	출자 및 차입	3,474,359,298
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	735,926,015
토지신탁	신탁부동산 개발을 통한 수익교부	신탁부동산의 분양 등	394,196,869

29-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	23,419,057	21,542,841	-
신탁계정대	-	-	85,758,977
신탁보수미수금	-	-	1,430,177
순자산(부채) 장부금액	23,419,057	21,542,841	87,189,154
최대손실노출금액			
금융자산	23,419,057	21,542,841	87,189,154
신용공여 및 기타약정	-	7,186,605	-
합 계	23,419,057	28,729,446	87,189,154

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	16,672,257	12,030,449	-
신탁계정대	-	-	94,654,643
신탁보수미수금	-	-	361,721
순자산(부채) 장부금액	16,672,257	12,030,449	95,016,364
최대손실노출금액			
금융자산	16,672,257	12,030,449	95,016,365
신용공여 및 기타약정	-	5,723,748	-
합 계	16,672,257	17,754,197	95,016,365

30. 보고기간 후 사건

2020년 COVID-19의 확산에 따라 국내외 경기 둔화 및 금융불안의 과급효과로 주요경제요소가 악화될 것으로 예측되었습니다. COVID-19의 글로벌 확산에 의한 글로벌 경기침체 돌입 가능성을 고려하여 금융상품의 기대신용손실 추정에 활용되는 위기상황 시나리오를 재설정 하였습니다. 당사는 당기말 현재 이에 기반하여 개별평가 현금흐름을 보수적으로 평가하여 충당금을 추가 적립하였습니다. 고위험 업종 및 고위험 계열/기업에 대한 익스포저를 관리하고 있으며, 코로나 이자상환유예 차주를 전체 기간 기대신용손실 측정 대상으로 분류하여 향후 증가할 신용위험 리스크에 선제적으로 대응하고 있습니다. 당사는 2020년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대하여 COVID-19가 미치는 영향을 합리적으로 추정하여 재무제표를 작성하였습니다. 그러나, 향후 COVID-19의 확산이 당사의 재무상태, 재무성과 및 현금흐름에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측하기 어렵습니다.

31. 재무제표의 발행승인일

당사의 재무제표는 2021년 2월 3일자 이사회에서 승인되었으며, 2021년 3월 24일자주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

주식회사 하나자산신탁

내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 하나자산신탁의 2020년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨부:
1. 내부회계관리제도 검토보고서
 2. 대표자 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 하나자산신탁
대표이사 귀하

2021년 3월 11일

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁(이하 "회사")의 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 은행의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월 31일 현재 당행의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다" 라고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2020년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

한영회계법인
대표이사 박용근

【대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서】

주식회사 하나자산신탁 주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2020년 12월 31일 현재 동일자로 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 운영실태 평가를 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 모범규준 제5장 (중소기업에 대한 적용)'을 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

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 보고 내용의 기재사항을 직접 확인 검토하였습니다.

2021년 1월 27일

대 표 이 사

이 창 회 (인)

내부회계관리자

최 용 길 (인)

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나자산신탁			
감사대상 사업연도	2020년 01월 01일	부터	2020년 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	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	
투입 인원수	8	3	1	3	3	4	2	4	8	6	-	-	22	20	
투입시 간	분·반기검토	15	6	27	17	358	286	152	140	-	12	-	-	552	461
	감사	31	30	24	27	392	285	250	675	191	128	-	-	888	1,145
	합계	46	36	51	44	750	571	402	815	191	140	-	-	1,440	1,606

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역											
	수행시기		2020년 11월 23일~26일				4		일			
전반감사계획 (감사착수단계)	주요내용		유의적 감사위험 요인 파악 및 중간·기말감사 업무수행계획 수립									
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용					
			상주		비상주							
	2020년 3월 13일~17일		5	일	3	명	2	명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 1분기 검토			
	2020년 7월 13일~16일		4	일	3	명	2	명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 반기 검토			
	2020년 10월 19일 ~23일		4	일	3	명	2	명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 3분기 검토			
	2020년 11월 23일 ~27일		5	일	4	명	2	명	내부회계관리제도 검토, 통제 위험 평가, 테스트 할 통제 선택 및 테스트 수행, 일반감사절차 계획			
	2021년 1월 15일~20일		4	일	4	명	2	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문과 분석적절차, 현장실사, 표본테스트 샘플추출 및 증빙요청, 일반감사절차 수행			
2021년 3월 2일~5일		4	일	4	명	2	명	감사절차 마무리, 미반영 감사수정사항 집계, 재무제표 수준 분석적 검토, 감사결과 요약, 감사보고서 공시사항 검토.				

재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-	-	일
	실사(입회)장소	-		
	실사(입회)대상	-		
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2021.01.05	1	일
	실사(입회)장소	하나자산신탁 본사		
	실사(입회)대상	회사보유 현금, 받을어음, 회원권 등 보유 유가증권 시재 확인		
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○
	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2021년 3월 5일		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 03월 05일	회사 : 감사위원회 감사인 : 업무수행이사	서면	감사결과(감사에서 의의적 발견사항, 내부통제 검토결과, 감사인의 독립성, 부정 등)