

# 목 차

감 사 보 고 서 .....	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표.....	5
주식 .....	12
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견.....	77
외부감사 실시내용.....	80

# 주식회사 하나자산신탁

## 재무제표에 대한 감사보고서

### 제 23 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

### 제 22 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

한영회계법인

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 하나자산신탁(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일 및 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택 국제회계기준에 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 회계 추정치와 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.

서울특별시 영등포구 여의공원로 111  
한영회계법인  
대표이사 박용근

2022년 3월 8일

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 23 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

## 제 22 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 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 23 기 2021년 12월 31일 현재

제 22 기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 23기 기말	제 22기 기말
<b>자 산</b>		
I. 현금및예치금(주석4,25,26)	324,500,160,384	250,129,878,242
1. 현금및현금성자산	84,500,160,384	75,129,878,242
2. 예치금	240,000,000,000	175,000,000,000
II. 유가증권	71,764,272,106	52,080,247,915
1. 당기손익-공정가치측정금융자산(주석5,25,26)	64,768,243,371	44,961,897,519
2. 관계기업투자(주석6)	6,996,028,735	7,118,350,396
III. 대출채권(주석7,25,26,27)	75,131,342,935	89,927,977,017
1. 대여금	6,257,000,000	4,169,000,000
2. 신탁계정대	73,805,053,168	95,225,998,698
대손충당금	(4,930,710,233)	(9,467,021,681)
IV. 유형자산(주석9)	1,209,976,515	756,747,321
1. 토지	30,508,334	30,508,334
2. 건물	220,277,487	205,324,986
감가상각누계액	(6,082,369)	(1,711,041)
3. 비품	3,964,565,265	3,068,641,902
감가상각누계액	(3,024,126,738)	(2,546,016,860)
4. 임차점포시설물	136,062,537	110,648,807
감가상각누계액	(111,228,001)	(110,648,807)
V. 무형자산(주석10)	4,956,288,325	5,050,059,673
VI. 리스사용권자산(주석11)	5,186,561,748	5,340,776,059
1. 리스사용권자산(부동산)	8,303,149,822	7,446,946,598
감가상각누계액	(3,315,588,933)	(2,326,316,964)
2. 리스사용권자산(차량운반구)	422,123,174	369,225,108
감가상각누계액	(223,122,315)	(149,078,683)
VII. 기타자산	28,620,012,782	31,169,444,928
1. 신탁보수미수금(주석8,25,26,27)	23,037,322,421	24,744,954,317
대손충당금	(1,113,349,467)	(1,595,466,439)
2. 미수금(주석8,25,26,27)	401,004,110	432,592,098
대손충당금	(317,772,445)	(353,564,373)
3. 미수수익(주석25,26)	2,817,694,824	2,435,395,447
대손충당금	(628,534,536)	(4,070,422)
4. 선급금	314,459,203	365,958,001
5. 선급비용	64,729,359	59,884,906
6. 보증금(주석25,26)	1,063,651,782	871,659,741
7. 이연법인세자산	2,980,807,531	4,212,101,652
<b>자 산 총 계</b>	<b>511,368,614,795</b>	<b>434,455,131,155</b>

부 채				
1. 리스부채(주석11,24,26)		5,273,181,681		5,306,021,705
1. 리스부채(부동산)	5,568,052,688		5,518,077,495	
현재가치할인차금(리스부채_부동산)	(500,669,496)		(438,258,812)	
2. 리스부채(차량운반구)	212,492,440		235,134,200	
현재가치할인차금(리스부채_차량운반구)	(6,693,951)		(8,931,178)	
II. 기타부채		83,592,056,534		69,385,127,708
1. 미지급법인세	18,817,433,248		18,133,437,091	
2. 미지급금(주석25,26,27)	1,717,110,086		1,318,014,289	
3. 미지급비용(주석25,26,27)	9,123,543,045		8,978,774,618	
4. 신탁보수선수금	48,410,877,498		37,033,979,865	
5. 기타선수금	389,796,472		467,985,021	
6. 부가세예수금	1,657,354,558		570,771,514	
7. 예수금	3,176,439,542		1,632,299,725	
8. 총당부채	299,502,085		1,249,865,585	
부 채 총 계		88,865,238,215		74,691,149,413
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. 기타의 자본조정	(967,561,029)		(967,561,029)	
III. 이익잉여금(주석16)		413,470,937,609		350,731,542,771
1. 법정준비금	48,550,074,467		40,468,006,519	
2. 임의적립금	1,000,804,000		1,000,804,000	
3. 대손준비금(주석17)	3,491,615,561		3,940,826,278	
4. 미처분이익잉여금	360,428,443,581		305,321,905,974	
자 본 총 계		422,503,376,580		359,763,981,742
부 채 및 자 본 총 계		511,368,614,795		434,455,131,155

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."



# 포 괄 손 익 계 산 서

제23기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 23 기		제 22 기	
I. 영 업 수 익		163,731,758,323		150,873,030,274
1. 고객과의 계약에서 생기는 수익(주석18)	148,096,755,914		135,245,987,833	
(1) 신탁업무수익	113,544,426,817		124,152,979,963	
(2) 신탁외 업무수익	34,552,329,097		11,093,007,870	
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	7,855,446,209		6,843,062,339	
3. 이자수익(주석19)	1,994,245,844		2,310,193,857	
4. 신탁계정대이자수익(주석19)	4,785,310,356		6,473,786,245	
5. 기타영업수익	1,000,000,000		-	
II. 영 업 비 용		38,056,802,453		42,189,251,057
1. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	402,658,614		1,640,881,158	
2. 이자비용	178,786,655		822,611,201	
3. 판매비와관리비	37,475,357,184		38,725,758,698	
(1) 급여	26,276,621,682		24,884,235,291	
(2) 퇴직급여(주석13)	1,293,105,556		1,234,791,317	
(3) 복리후생비	2,580,645,528		2,404,894,158	
(4) 임차료	53,872,484		51,795,432	
(5) 여비교통비	252,225,112		248,376,033	
(6) 접대비	1,388,513,174		1,209,201,026	
(7) 감가상각비(주석9)	483,060,400		258,767,783	
(8) 사용권자산감가상각비(주석11)	1,453,482,578		1,361,464,429	
(9) 무형자산상각비(주석10)	897,464,315		837,289,526	
(10) 세금과공과	1,828,807,576		1,735,286,429	
(11) 광고선전비	523,600,449		394,441,816	
(12) 지급수수료	3,412,670,883		4,214,382,309	
(13) 대손상각비	(4,429,756,234)		(1,371,207,972)	
(14) 교육훈련비	107,823,918		57,007,943	
(15) 소모품비	45,898,704		56,618,189	
(16) 도서인쇄비	56,203,462		56,408,400	
(17) 통신비	215,963,923		152,979,198	
(18) 차량유지비	216,417,735		197,080,532	
(19) 보험료	26,530,347		20,898,018	
(20) 운반비	101,525,460		78,985,500	
(21) 관리비	690,680,132		642,063,341	
4. 기타영업비용	-		1,000,000,000	
III. 영 업 이 익		125,674,955,870		108,683,779,217
IV. 영 업 외 수 익		606,557,815		74,381,624
1. 지분법이익(주석6)	85,931,459		13,447,582	

2. 무형자산손상차손환입액	-		50,500,000	
3. 무형자산처분이익	13,500,000		-	
4. 잡이익	507,126,356		10,434,042	
V. 영 업 외 비 용		366,692,484		435,003,438
1. 지분법손실(주석6)	175,549,120		150,128,819	
2. 기부금	189,249,594		249,564,341	
3. 무형자산손상차손	-		18,333,333	
4. 리스변경및해지손실	504,900		881,100	
5. 잡손실	1,388,870		16,095,845	
VI. 법인세비용차감전순이익		125,914,821,201		108,323,157,403
VII. 법인세비용(주석20)		33,175,426,363		27,502,477,923
VIII. 당기순이익		92,739,394,838		80,820,679,480
IX. 총포괄이익		92,739,394,838		80,820,679,480
X. 주당이익				
기본주당이익(주석21)		9,274		8,082

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 자 본 변 동 표

제23기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2020년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	269,910,863,291	278,943,302,262
총포괄이익	-	-	-	80,820,679,480	80,820,679,480
전기순이익	-	-	-	80,820,679,480	80,820,679,480
2020년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	350,731,542,771	359,763,981,742
2021년 1월 1일(당기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	350,731,542,771	359,763,981,742
배당금지급	-	-	-	(30,000,000,000)	(30,000,000,000)
총포괄이익	-	-	-	92,739,394,838	92,739,394,838
당기순이익	-	-	-	92,739,394,838	92,739,394,838
2021년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	413,470,937,609	422,503,376,580

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 현금흐름표

제23기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 23 기		제 22 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		122,127,654,590		75,065,707,377
영업에서 창출된 현금(주석24)	147,029,383,634		93,210,206,859	
이자의 수취	6,358,407,041		7,083,186,326	
이자의 지급	-		(1,073,450,000)	
법인세의 납부	(31,260,136,085)		(24,154,235,808)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(81,330,066,818)		(4,103,652,870)
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(20,922,658,394)		(16,549,787,982)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	8,569,100,137		5,492,777,347	
관계기업투자자산 취득	-		(4,999,975,000)	
유형자산의 취득	(936,289,594)		(613,525,011)	
무형자산의 취득	(828,192,967)		(494,142,224)	
무형자산의 처분	38,000,000		-	
대여금 증가	(2,851,000,000)		(2,889,000,000)	
대여금 감소	763,000,000		450,000,000	
보증금 증가	(4,162,026,000)		(3,000,100,000)	
보증금 감소	4,000,000,000		3,500,100,000	
예치금의 순증감	(65,000,000,000)		15,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(31,427,305,630)		(71,384,769,204)
배당금의 지급	(30,000,000,000)		-	
사채의 상환	-		(70,000,000,000)	
리스료의 지급	(1,427,305,630)		(1,384,769,204)	
IV. 현금및현금성자산의 순증감		9,370,282,142		(422,714,697)
V. 기초 현금및현금성자산		75,129,878,242		75,552,592,939
VI. 기말 현금및현금성자산		84,500,160,384		75,129,878,242

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 주석

제23기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제22기 2020년 1월 1일부터 2020년 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 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다. 현금흐름표상의 현금및현금성자산은 이러한 현금및현금성자산에서 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 구성되어있는 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 수익자에게 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 제1109호, 제1039호, 제1107호, 제1104호 및 제1116호 (개정) 이자율지표 개혁 - 2단계

개정사항은 은행 간 대출 금리(IBOR)가 대체 무위험 지표(RFR)로 대체될 때 재무보고에 미치는 영향을 다루기 위한 한시적 면제를 제공합니다.

개정사항은 다음의 실무적 간편법을 포함합니다.

- 계약상 변경, 또는 개혁의 직접적인 영향을 받는 현금흐름의 변경은 시장이자율의 변동과 같이 변동이자율로 변경되는 것처럼 처리되도록 함.
- 이자율지표 개혁이 요구하는 변동은 위험회피관계의 중단없이 위험회피지정 및 위험회피 문서화가 가능하도록 허용함.
- 대체 무위험 지표(RFR)를 참조하는 금융상품이 위험회피요소로 지정되는 경우 별도로 식별가능해야 한다는 요구사항을 충족하는 것으로 보는 한시적 면제.

이 개정사항은 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다. 당사는 실무적 간편법이 적용가능하게 되는 미래에 해당 실무적 간편법을 사용할 것입니다.

### 2-3-2 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 이후에도 제공되는코로나 19 관련 임차료 할인 등

2020년 중 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - '코로나19 관련 임차료 할인 등'이 발표되었습니다. 동 개정사항은 코로나19 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한임차료 할인 등에 대한 리스이용자의 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 리스변경 회계처리 적용을 완화하였습니다. 실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19와 관련하여 발생한 임차료 할인이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스로 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 이 실무적 간편법은 2021년 6월 30일까지 적용될 예정이었으나 코로나19의 영향으로 실무적 간편법의 적용기간이 2022년 6월 30일까지 연장되었습니다. 이 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 코로나19 관련 임차료 할인을 받지 않았으나, 허용된 적용기간 내에 해당 사항이 있다면 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.

## 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. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 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.

해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

### 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. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 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. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 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.

#### 2-4-7 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' - 공정가치 측정

개정 기준서는 동 기준서의 적용 범위에 포함되는 자산의 공정가치를 측정할 때 세금관련 현금흐름을 포함하지 않는 문단 22의 요구사항을 제거했습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상합니다.

#### 2-4-8 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

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

동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 2-4-9 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 2-4-10 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 2-4-11 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 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	494	1,624
	요구불예금	84,499,666	75,128,254
소 계		84,500,160	75,129,878
예치금	정기예금	240,000,000	175,000,000
	합 계	324,500,160	250,129,878

#### 5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

(단위 : 천원)

회사(종목)명	당기말	전기말
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	406,925	389,925
담양그린개발 주식회사	5,000	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사	265,875	264,850
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	265,650	232,175
지엘문정피에프브이 주식회사	-	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	551,496	361,920
성남의뜰 주식회사	279,850	291,050
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사	-	322,550
고양피에프브이 주식회사	-	315,575
엘에이치에프유 주식회사	45,000	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	362,190	362,190
죽산피에프브이 주식회사	325,875	310,375
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사	779,664	929,612
주식회사 계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	3,191,000	2,500,000
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,858,080	1,758,480
주식회사 유도개발1차	45,025	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,030,000	1,030,000
스마트송도피에프브이 주식회사	332,900	310,275
주식회사 유도개발2차	45,025	45,025
하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	937,200	954,600
지오앤에스피에프브이 주식회사	341,280	328,200
이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사	50,000	50,000

중흥하나제1호위탁관리부동산투자회사	-	59,000
파주피에프브이 주식회사(주1)	2,000,000	3,000,000
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	724,500	700,000
하나디지털트랜스포메이션펀드(주2)	1,769,064	1,828,191
계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	750,000	750,000
로드비치 PFV	350,000	350,000
주식회사 서한하나뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사	1,500,000	1,500,000
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	2,894,951	2,838,205
엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	1,500,000	1,500,000
제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	1,800,000	1,800,000
비에스도시개발반석1차 주식회사	45,025	45,025
하나트러스트제4호 위탁관리부동산투자회사	1,666,020	1,128,780
제일하나제2호위탁관리부동산투자회사	1,800,000	50,000
하나트러스트제6호위탁관리부동산투자회사	2,355,200	2,281,000
하나트러스트제5호위탁관리부동산투자회사	1,011,900	1,018,700
마스틴제93호로지스포인트김포피에프브이 주식회사	250,000	250,000
대구 칠성피에프브이 주식회사	250,000	250,000
주식회사 중흥하나제2호위탁관리부동산회사	59,000	59,000
주식회사 씨더블유제이	50,000	50,000
계룡하나3호 위탁관리부동산투자회사	45,000	-
하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사 보통주	60,062	-
하나리치업제1호위탁관리부동산투자회사 제2종종류주	909,222	-
중흥디비하나위탁관리부동산투자회사	28,000	-
주식회사 제이에스도시개발	45,000	-
하나리치업제3호위탁관리부동산투자회사	4,000,000	-
더함도시개발(주)	42,500	-
주식회사 하나리치업제2호위탁관리부동산투자회사	1,527,900	-
마스틴제131호가산피에프브이 출자금	2,750,022	-
주식회사 상진	50,000	-
주함개발정림1차 주식회사	45,030	-
주식회사 도안미래홀딩스	50,000	-
봄디앤씨	45,000	-
성성개발	45,025	-
김오개발	45,025	-
주식회사 제이엔엘	45,300	-
에이치에스부산드림아파트피에프브이 주식회사	250,000	-
하나트러스트제8호 위탁관리부동산투자회사	3,000,000	-
(주)인천공항영종제2호위탁관리부동산투자회사	50,000	-
바인 여주복합물류센터 PFV	250,000	-
청라메디폴리스 PFV	336,000	-
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	96,187	104,208

하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁79호	10,147	10,134
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	9,616,310	9,568,550
하나대체투자에너지인프라전문투자형사모특별자산투자신탁3-1호(주2)	489,077	364,576
하나대체투자에너지인프라전문투자형사모특별자산투자신탁3-3호(주2)	2,078,083	1,146,866
마스턴부동산론 전문투자형사모부동산투자신탁제2호(주2)	3,719,647	2,842,000
하나비대면디지털이노베이션펀드(주2)	589,312	-
하나대체투자일반사모부동산투자신탁119호(주2)	1,311,118	-
하나혁신벤처스케일업 펀드(주2)	1,345,581	590,836
합 계	64,768,243	44,961,898

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

(주2) 당사는 해당 펀드들에 대하여 추가출자의무가 존재하는 매입약정을 체결하였습니다. 출자자들은 동일한 약정비율로 출자의무를 부담하므로 매입약정 이행 후 예상지분율은 현재와 동일하며, 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)	13.08%	2,321,732	13.08%	2,268,504
효제피에프브이주식회사	20.00%	4,674,297	20.00%	4,849,846
합 계		6,996,029		7,118,350

(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	25,412,226	7,664,154	17,748,072	39,225,766	656,888	656,888
효제피에프브이주식회사	280,595,303	257,223,702	23,371,601	14,258	(877,378)	(877,378)
합 계	306,007,529	264,887,856	41,119,673	39,240,024	(220,490)	(220,490)

<전기말>

(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)

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기말
에이앤디신용정보	2,268,504	85,932	(32,704)	2,321,732
효제피에프브이주식회사	4,849,846	(175,549)	-	4,674,297
합 계	7,118,350	(89,617)	(32,704)	6,996,029

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

<전기>

(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.

## 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	6,257,000	COFIX 금리	4,169,000	COFIX 금리
신탁계정대:				
울산 학성동 아이밸리 주상복합	-	-	4,505,134	6.70%
제주 해안 화이트디어	490,004	6.50%	389,266	6.50%
울산 KTX역세권 Cb3-2 오피스텔	12,512,847	6.50%	40,872,847	6.50%
인천 경서 아성산업개발 차입형토지신탁	-	-	3,824,497	7.00%
인천 중산 스카이제이차	-	-	19,168,000	7.81%
인천 중산 대원플러스알앤씨제이차	18,494,100	7.08%	-	-
이천동한마을재건축조합	12,745,509	7.00%	10,843,631	7.00%
제기1주택재건축정비사업위원회	3,114,436	4.50%	1,788,268	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%
대구 내당시영아파트 주택재건축정비사업 차입형 토지	1,798,492	6.00%	-	-
부천 춘의동 126-1 가로주택정비사업 차입형토지신탁	2,692,138	3.00%	-	-
제주 중문 공동주택 차입형 토지	2,590,785	6.00%	-	-
충남 고암 오성디앤디 차입형 토지	3,406,308	6.23%	-	-
서울 불광1 주택재건축정비사업 차입형 토지	2,462,763	3.50%	-	-
인천 청라 지엘산업 차입형토지신탁	7,800,000	7.29%	-	-
부산 명장 29-27번지(봉황맨션) 일대 가로주택정비사업 차입형 토지	922,615	4.50%	-	-
서울 자양번영로3나길 일대 가로주택정비사업 차입형토지신탁	540,120	4.04%	-	-
경기 동두천 생연 489-10 가로주택정비사업 차입형토지신탁	837,256	3.95%	-	-
경북 화천 대창기업 공동주택 차입형 토지	3,397,680	6.77%	-	-
소 계	73,805,053		95,225,999	
대손충당금	(4,930,710)		(9,467,022)	

합 계	75,131,343		89,927,977
-----	------------	--	------------

(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	65,047	9,401,975	-	9,467,022
손상된 채권으로의 대체	-	(4,852,063)	4,852,063	-
대손충당금전입(환입)	13,600	(4,549,912)	-	(4,536,312)
당기말	78,647	-	4,852,063	4,930,710

<전기>

(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)
전기말	65,047	9,401,975	-	9,467,022

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	54,017,018	45,377,981	-	99,394,999
손상된 채권으로의 대체	-	(12,512,847)	12,512,847	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	142,760,611	2,840,000	-	145,600,611
제거 또는 상환된 대출채권	(129,228,423)	(35,705,134)	-	(164,933,557)
당기말	67,549,206	-	12,512,847	80,062,053

<전기>

(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)
전기말	54,017,018	45,377,981	-	99,394,999

## 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	23,037,322	24,744,954
대손충당금	(1,113,349)	(1,595,466)
소 계	21,923,973	23,149,488
미수금		
미수금	401,004	432,592
대손충당금	(317,772)	(353,564)
소 계	83,232	79,028
합 계	22,007,205	23,228,516

8-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	전입(환입)	제각	기말
신탁보수미수금 대손충당금	1,595,466	(482,117)	-	1,113,349
미수금 대손충당금	353,564	(35,792)	-	317,772
합 계	1,949,030	(517,909)	-	1,431,121

<전기>

(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



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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	23,438,326	25,177,546
대손충당금	1,431,121	1,949,030
설정비율	6.11%	7.74%

## 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	220,277	(6,081)	214,196
비품	3,964,565	(3,024,127)	940,438
임차점포시설물	136,063	(111,228)	24,835
합 계	4,351,413	(3,141,436)	1,209,977

<전기말>

(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

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	203,614	14,953	(4,371)	214,196
비품	522,625	895,923	(478,110)	940,438
임차점포시설물	-	25,414	(579)	24,835
합 계	756,747	936,290	(483,060)	1,209,977

<전기>

(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

## 10. 무형자산

10-1 당기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	2,596,174	-	(463,274)	2,132,900
기타의무형자산	5,682,335	(2,858,947)	-	2,823,388
합 계	8,278,509	(2,858,947)	(463,274)	4,956,288

<전기말>

(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

10-2 당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	2,157,400	-	(24,500)	-	2,132,900
기타의무형자산	2,892,660	828,193	-	(897,465)	2,823,388
합 계	5,050,060	828,193	(24,500)	(897,465)	4,956,288

<전기>

(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

## 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	8,303,150	(3,315,589)	4,987,561
차량및운반구	422,123	(223,122)	199,001
합 계	8,725,273	(3,538,711)	5,186,562

<전기말>

(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

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

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
업무용부동산	5,120,630	1,209,948	(1,343,017)	4,987,561
차량및운반구	220,146	89,321	(110,466)	199,001
합 계	5,340,776	1,299,269	(1,453,483)	5,186,562

<전기>

(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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치할인차금	장부금액
업무용부동산	5,568,053	(500,670)	5,067,383
차량및운반구	212,493	(6,694)	205,799
합 계	5,780,546	(507,364)	5,273,182

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치할인차금	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

11-4 당기 및 전기 중 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	신규	상각	지급	해지	기말
업무용부동산	5,079,818	1,136,317	162,238	(1,310,843)	(147)	5,067,383
차량및운반구	226,204	89,319	6,371	(116,463)	368	205,799
합 계	5,306,022	1,225,636	168,609	(1,427,306)	221	5,273,182

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	신규	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

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
업무용부동산	1,310,843	1,271,525
차량및운반구	116,463	113,244
합 계	1,427,306	1,384,769

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
기타자산	38,469	39,323

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	134,468	268,936	403,558	642,702	3,529,296	589,093	5,568,053
차량및운반구	9,761	16,489	23,763	44,481	117,999	-	212,493
합 계	144,229	285,425	427,321	687,183	3,647,295	589,093	5,780,546

<전기말>

(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

## 12. COVID-19 관련 영향

2021년 COVID-19의 확산에 따라 국내외 경기 둔화 및 금융불안의 파급효과로 주요경제요소가 악화될 것으로 예측되었습니다. COVID-19의 글로벌 확산에 의한 글로벌 경기침체 돌입 가능성을 고려하여 금융상품의 기대신용손실 추정에 활용되는 위기상황 시나리오를 재설정하였습니다. 당사는 2021년 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 궁극적인영향은 현재 예측하기 어렵습니다.

## 13. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 1,293,106천원(전기 1,234,791천원)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	2심	사건내용
주식회사 주*	1,222,114	일부 승소	진행중	부당이득 반환 등 청구의 소
이*	635,910	진행중	-	구상금 청구의 소

상기 소송사건들과 관련하여 당사의 고유계정 손실이 발생할 수 있으나, 가능성이 높지 않고 손실금액을 신뢰성있게 추정할 수 없어 소송충당부채를 계상하지 않았습니다. 당기 중 소송 상황의 변화에 따라 전기말 계상하였던 1,000백만원의 소송충당부채를 환입하였습니다.

### 14-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 60건(소송가액 16,355백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 상기 고유계정 소송을 포함하여 200건(소송가액 191,123백만원)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 상기의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건 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 17,380,965백만원 및 서울보증보험으로부터 311,180백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

#### 14-4 타사로부터 지급받은 보증내역

당기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 33,776백만원 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

#### 14-5 기타사항

당기말 현재 당사는 대전 복용 지식산업센터 등 74건(전기말 70건)과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 당기말 기준 책임준공 관리형 토지신탁 사업의 PF 대출금융 한도는 55,369억원(전기말 49,049억원)이고, 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF금액은 26,986억원(전기 27,245억원)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 8종목의 수익증권에 대하여 총 263억원의 매입약정이 체결되어 있으며, 잔여 약정금액은 149억원입니다.

당기말 현재 당사가 진행중인 인천 경서 오피스텔 사업 등 15건의 미준공 차입형토지신탁계약과 관련하여 잔여 사업비는 14,457억원으로 추정하고 있으며, 이 중 일부에 대하여 고유계정에서 신탁계정대를 통해 대지급할 수 있습니다. 다만, 해당 사업들과 관련하여 당사는 고유계정 및 각 신탁사업의 유동성, 자금계획 등 제반사항을 고려하여 대지급 여부를 판단할 수 있으며, 무조건적인 의무를 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	38,424,090	30,342,022	법정(주2)
소 계	48,550,075	40,468,007	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	3,491,616	3,940,826	
미처분이익잉여금	360,428,443	305,321,906	
합 계	413,470,938	350,731,543	

(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		360,428,443		305,321,906
1. 전기이월미처분이익잉여금	277,689,048		224,501,227	
2. 중간배당	(10,000,000)		-	
3. 당기순이익	92,739,395		80,820,679	
II. 임의적립금 등의 이입액		2,015,420		449,211
1. 대손준비금 환입	2,015,420		449,211	
III. 합 계		362,443,863		305,771,117
IV. 이익잉여금처분액(주1)		29,273,939		28,082,068
1. 신탁사업적립금	9,273,939		8,082,068	
2. 현금배당	20,000,000		20,000,000	
V. 차기이월미처분이익잉여금		333,169,924		277,689,049

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2022년 3월 23일이며 전기처분확정일은 2021년 3월 24일이었습니다.

## 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	3,491,616	3,940,826
대손준비금 환입예정액	(2,015,420)	(449,211)
대손준비금 기말 예정잔액	1,476,196	3,491,615

### 17-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
대손준비금 반영전 당기순이익	92,739,395	80,820,679
<b>대손준비금 환입 예정액(주1)</b>	2,015,420	449,211
대손준비금 반영후 조정이익	94,754,815	81,269,890
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	9,475	8,127

(주1) 대손준비금 환입액은 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		
차입형토지신탁 책임준공 용역의 제공	19,116,726	13,690,481
차입형토지신탁 분양관리 용역의 제공	3,542,229	2,536,774
책임준공조건부관리형토지신탁 책임준공 용역의 제공	44,142,108	65,268,024
책임준공조건부관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	5,264,896	6,187,832
책임준공조건부관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	4,937,311	5,802,821
관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	9,325,280	8,536,555
관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	8,745,055	8,005,405
관리신탁 관련 용역의 제공	60,621	61,050
처분신탁 관련 용역의 제공	456,423	623,292
담보신탁 관련 용역의 제공	10,703,729	7,342,557
분양관리신탁 관련 용역의 제공	1,192,262	1,513,677
대리업무 관련 용역의 제공	6,057,787	4,584,513
부동산투자회사 관련 용역의 제공	17,705,979	6,855,318
컨설팅용역의 제공	16,846,350	4,237,689
합 계	148,096,756	135,245,988
지리적 시장		
국내	148,096,756	135,245,988
수익인식시기		
한 시점에 인식	45,256,058	18,435,565
기간에 걸쳐 인식	102,840,698	116,810,423
합 계	148,096,756	135,245,988

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

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
책임준공의무	157,201,783	119,490,970
건축사무의무	37,689,816	26,370,883
분양업무	33,194,546	24,552,620
합 계	228,086,145	170,414,473

## 19. 이자수익

당기와 전기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
유효이자율을 적용한 이자수익		
금융기관이자	1,899,535	2,261,208
신탁계정대이자	4,785,310	6,473,786
임직원대여금이자	55,861	13,174
기타이자	38,850	35,812
합 계	6,779,556	8,783,980

## 20. 법인세비용

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	29,267,235	26,229,392
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	278,594	(541,077)
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	1,231,294	51,167
연결납세제도로 인한 법인세 효과	2,398,303	1,762,996
법인세비용	33,175,426	27,502,478

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	125,914,821	108,323,157
적용세율에 따른 법인세	30,156,157	25,995,054
조정사항		
- 비과세수익	(5,337)	(4,675)
- 비공제비용	347,709	290,180
- 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	278,594	(541,077)
- 연결납세제도로 인한 변동액	2,398,303	1,762,996
법인세비용	33,175,426	27,502,478
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순손익)	26.35%	25.39%

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	9,405,802	2,586,596
유가증권손상차손	3,506,600	964,315
무형자산손상차손	1,428,524	392,844
유가증권평가손실	1,068,941	293,959
대손충당금	287,964	79,190
감가상각비	16,944	4,659
리스부채	5,273,182	1,450,125
기타	458,456	126,075
소 계	21,446,413	5,897,763
(가산할일시적차이)		
유가증권평가이익	(4,248,638)	(1,168,375)
관계기업투자주식	(1,171,913)	(322,276)
리스사용권자산	(5,186,562)	(1,426,304)
소 계	(10,607,113)	(2,916,955)
합 계	10,839,300	2,980,808

<전기말>

(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	393,259
소 계	23,525,087	6,469,401
(가산할일시적차이)		
유가증권평가이익	(1,573,342)	(432,669)
관계기업투자주식	(1,294,235)	(355,915)
리스사용권자산	(5,340,776)	(1,468,713)
소 계	(8,208,353)	(2,257,297)
합 계	15,316,734	4,212,104

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 당기순이익을 그 회계기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

21-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당기	전기
보통주당기순이익	92,739,394,838	80,820,679,480
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	9,274	8,082

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	2018년 부여분	2019년 부여분	2020년 부여분	2021년 부여분
부여주체	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2018.1.1	2019.1.1	2020.1.1	2021.1.1
부여방법(주1)	현금결제형	현금결제형	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2018. 1. 1 ~ 2020.12.31	2019. 1. 1 ~ 2021.12.31	2020. 1. 1 ~ 2022.12.31	2021. 1. 1 ~ 2023.12.31
지급기준일	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	8,180주	10,870주	7,450주	3,605주

(주1) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2018/2019/2020/2021년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다.

22-3 당기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,234백만원(전기말: 890백만원)입니다.

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	595,458	315,924

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	1,234,278	889,920

### 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	겸직인원 인건비	2,552	2,450
하나은행	이자수익	1,247,082	1,458,397
	신탁보수 외	2,268,235	1,210,042
	지급수수료 등	56,586	21,820
하나금융티아이	유무형자산의취득	473,350	538,787
	신탁보수 등	181	-
	지급수수료 외	559,626	662,432
	리스부채의 지급	46,088	45,184
	이자비용	1,905	1,902
하나저축은행	이자수익	201,584	198,991
	신탁보수 외	37,076	6,843
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	임차료 외	660,482	620,375
	리스부채의 지급	1,264,902	1,226,342
	이자비용	160,333	194,425
하나캐피탈	리스부채의 지급	41,712	18,302
	이자비용	3,088	1,747
	수수료수익	-	3,000
하나금융투자	신탁보수 등	10,129	-
주식회사 독심	기타비용	2,469	3,807
주식회사 서제원	기타비용	4,200	2,814
하나트러스트글로벌제1호위탁관리부동산투자회사	수수료수익	50,000	50,000
지엠에이치비제이차 주식회사	신탁보수 등	16,398	-
광명하나바이온	수수료수익	-	325,771
당산동청년주택PFV	수수료수익	95,138	186,701

대구엠비씨부지복합개발PFV	수수료수익	133,351	37,125
창조이노베이션	수수료수익	126,284	161,538
주식회사 도원동산개발	수수료수익	13,192	191,399
(주)피플코리아투	수수료수익	230,769	-
대영네트웍스	수수료수익	159,923	-
효제피에프브이주식회사	수수료수익	240,000	1,060,000
(주)도원개발	수수료수익	-	1,014,392

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<b>&lt;지배기업&gt;</b>			
하나금융지주	미지급금 등	18,817,433	18,133,437
<b>&lt;기타특수관계자&gt;</b>			
하나은행	현금및예치금	233,773,160	174,628,044
	미수수익	241,110	84,501
하나카드	미지급금	463,854	339,657
하나저축은행	현금및예치금	15,675,240	15,473,656
하나금융티아이	미지급비용	396,890	95,228
	리스사용권자산	618,366	104,714
	리스부채	620,456	105,985
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	임차보증금	1,173,460	1,047,590
	리스사용권자산	4,369,195	5,015,916
	리스부채	4,446,927	4,973,834
하나캐피탈	리스사용권자산	100,268	140,032
	리스부채	103,326	141,950
지엠에이치비제이차 주식회사	선수금 등	3,602	-
광명하나바이온	미수금 등	-	34,583
	대손충당금	-	(1,383)
	선수금	139,417	208,800
당산동청년주택PFV	선수금	12,285	54,904
대구엠비씨부지복합개발피에프브이	선수금	80,524	20,663
창조이노베이션	선수금	98,178	27,692
주식회사 도원동산개발	선수금	1,500	9,091
도원개발	미수금 등	-	414,392
	대손충당금	-	(16,576)
	선수금	-	200,000
수성의숲	미수금 등	400	-
	대손충당금	(92)	-

(주)피플코리아투	선수금	69,231	-
대영네트웍스	선수금	23,077	-
효제피에프브이주식회사	선수금	-	1,000,000

(3) 출자 및 자금거래 내역

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기	전기
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	배당수취	572,280	4,931,662
하나대체에너지인프라3-1호	현금출자	125,000	350,000
	배당수취	23,383	8,967
하나대체에너지인프라3-3호	현금출자	1,891,132	1,045,144
	배당수취	1,004,993	19,183
하나디지털트랜스포메이션펀드	현금출자	-	700,000
	배당수취	309,808	-
하나혁신벤처스케일업펀드	현금출자	800,000	600,000
하나비대면디지털이노베이션펀드	현금출자	600,000	-
하나대체투자일반사모부동산투자신탁119호	현금출자	1,316,040	-
청라메디폴리스피에프브이 주식회사	현금출자	336,000	-
효제피에프브이주식회사	현금출자	-	4,999,975
에이앤디신용정보	배당 등	32,704	-

(4) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
단기종업원급여	2,113,124	2,054,974
퇴직급여	106,213	86,533
주식기준보상	595,458	315,924
합 계	2,814,795	2,457,431

23-3 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공하는자	제공받은자	거래내용	당기말	전기말
하나카드	당사	미사용한도 (신용카드)	486,146	610,343
당사	하나대체에너지인프라3-1호	매입약정	2,021,500	2,146,500
당사	하나대체에너지인프라3-3호	매입약정	435,133	1,382,105
당사	하나디지털트랜스포메이션펀드	매입약정	100,000	100,000
당사	하나혁신벤처스케일업펀드	매입약정	600,000	1,400,000
당사	하나비대면디지털이노베이션펀드	매입약정	1,400,000	-
당사	하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁119호	매입약정	8,683,960	-
당사	에이치에프제1호기업재무안정펀드	매입약정	300,000	-

24. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

과 목	당기	전기
당기순이익	92,739,395	80,820,679
현금유출 없는 비용등의 가산:	37,986,855	34,321,019
법인세비용	33,175,426	27,502,478
이자비용	178,787	822,611
대손상각비	624,464	412,260
감가상각비	483,060	258,768
사용권자산감가상각비	1,453,483	1,361,464
무형자산상각비	897,464	837,290
주식보상비용	595,458	315,924
지분법손실	175,549	150,129
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	139,402	103

당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	263,257	1,640,778
소송충당부채전입액	-	1,000,000
무형자산손상차손	-	18,333
리스변경및해지손실	505	881
현금유입 없는 수익등의 차감:	(20,814,228)	(17,474,458)
이자수익	(6,779,556)	(8,783,980)
<b>대손상각비환입</b>	(5,054,220)	(1,783,468)
지분법이익	(85,932)	(13,448)
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	(5,676,093)	(5,107,074)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(2,179,353)	(1,735,988)
무형자산손상차손환입	-	(50,500)
리스해지이익	(285)	-
무형자산처분이익	(13,500)	-
소송충당부채환입액	(1,000,000)	-
복구충당부채환입액	(25,289)	-
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	37,117,362	(4,457,033)
신탁계정대	21,420,946	10,640,022
신탁보수미수금	1,707,632	(12,140,098)
미수금	64,292	121,385
선급비용	(4,844)	32,870
미지급금	(196,362)	(733,497)
미지급비용	144,768	991,000
신탁보수선수금	11,376,897	(3,310,405)
기타선수금	(78,189)	246,441
부가세예수금	1,086,583	233,175
예수금	1,544,140	(171,978)
선급금	51,499	(365,948)
영업에서 창출된 현금	147,029,384	93,210,207

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스사용권자산의 취득 등	1,299,269	287,798

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
리스부채	5,306,022	(1,427,306)	168,609	1,225,857	5,273,182

<전기>

(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



## 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	324,500,160	-	324,500,160	324,500,160
당기손익-공정가치측정금융자산	64,768,243	-	64,768,243	64,768,243
대출채권(주3)	80,062,053	(4,930,710)	75,131,343	75,131,343
신탁보수미수금(주3)	23,037,322	(1,113,349)	21,923,973	21,923,973
기타금융자산(주1, 3)	4,282,351	(946,307)	3,336,044	3,336,044
합 계	496,650,129	(6,990,366)	489,659,763	489,659,763
부 채:				
기타금융부채(주2)	10,840,653	-	10,840,653	10,826,626

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용의 합계액입니다.

(주3) 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 공정가치를 장부금액으로 표시하였습니다.

<전기말>

(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(주3)	99,394,999	(9,467,022)	89,927,977	89,927,977
신탁보수미수금(주3)	24,744,954	(1,595,466)	23,149,488	23,149,488
기타금융자산(주1, 3)	3,739,647	(357,634)	3,382,013	3,382,013
합 계	422,971,376	(11,420,122)	411,551,254	411,551,254
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.

(주3) 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 공정가치를 장부금액으로 표시하였습니다.

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	494	324,499,666	-	324,500,160
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	64,768,243	64,768,243
대출채권(주1)	-	-	75,131,343	75,131,343
신탁보수미수금(주1)	-	-	21,923,973	21,923,973
기타금융자산(주1)	-	-	3,336,044	3,336,044
합 계	494	324,499,666	165,159,603	489,659,763
부 채:				
기타금융부채(주1)	-	-	10,826,626	10,826,626

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

<전기말>

(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)	-	-	3,382,013	3,382,013
합 계	1,624	250,128,254	161,421,376	411,551,254
부 채:				
기타금융부채(주1)	-	-	10,264,039	10,264,039

(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	324,499,666	DCF모형 등	할인율, 금리 등

<전기말> (단위: 천원)

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

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

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수	유의적이지만 관측불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	64,768,243	이익접근법, 순자산가치평가법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 2.01 ~ 21.37% 청산가치변동율 : -1 ~ +1%	할인율 감소시 공정가치 증가 청산가치 증가시 공정가치 증가

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	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

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 순손익	7,452,788	1,916,096

<전기>

(단위: 천원)

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

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	기 말
당기손익-공정가치측정금융자산	44,961,898	20,922,658	(3,032,409)	1,916,096	64,768,243

<전기>

(단위: 천원)

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

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)	1,363,985	(1,284,898)	958,599	(915,728)

(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	-	324,500,160	324,500,160
	당기손익-공정가치측정금융자산	64,768,243	-	64,768,243
	대출채권	-	75,131,343	75,131,343
	신탁보수미수금	-	21,923,973	21,923,973
	미수금	-	83,232	83,232
	미수수익	-	2,189,160	2,189,160
	보증금	-	1,063,652	1,063,652
	합 계	64,768,243	424,891,520	489,659,763
금융부채	리스부채	-	5,273,182	5,273,182
	미지급금	-	1,717,110	1,717,110
	미지급비용	-	9,123,543	9,123,543
	합 계	-	16,113,835	16,113,835

<전기말>

(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	-	2,431,325	2,431,325
	보증금	-	871,660	871,660
	합 계	44,961,898	366,589,356	411,551,254
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

## 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.



당기말 및 전기말 현재 당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대출채권	75,131,343	89,927,977
신탁보수미수금	21,923,973	23,149,488
미수금 및 기타채권	2,272,392	2,510,353

(나) 기타의 자산

현금및예치금, 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, 현금 및예치금을 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 기타금융부채의 계약상 잔존만기에 대한 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
기타금융부채	-	1,436,734	9,123,543	165,866	114,510	-	10,840,653

<전기말>

(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

### 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 있으며당기말 및 전기말 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순자산액	422,503,377	359,763,982
차감항목	(41,649,133)	(46,510,596)
가산항목	2,158,471	13,832,760
소 계	383,012,715	327,086,146
총위험액		
시장위험액	15,786,350	10,938,206
신용위험액	10,649,660	10,791,828
운영위험액	16,139,209	12,742,793
소 계	42,575,219	34,472,827
영업용순자본비율	899.61%	948.82%

## 28. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

## 29. 비연결구조화기업

### 29-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

당기말 및 전기말 현재 당사가 지분을 보유하고 있는 구조화기업의 형태 및 총자산규모는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

유 형	목 적	주요 자본조달 방법	당기말	전기말
부동산금융	부동산 개발 및 사회간접시설투자, 부동산 투자	출자 및 차입	4,650,596,765	3,474,359,298
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	602,378,557	735,926,015
토지신탁	신탁부동산 개발을 통한 수익교부	신탁부동산의 분양 등	489,219,636	394,196,869

### 29-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	43,743,718	21,024,526	-
신탁계정대	-	-	68,874,343
신탁보수미수금	-	-	1,357,394
순자산(부채) 장부금액	43,743,718	21,024,526	70,231,737
최대손실노출금액			
금융자산	43,743,718	21,024,526	70,231,737
신용공여 및 기타약정	-	14,865,093	-
합 계	43,743,718	35,889,619	70,231,737

<전기말>

(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

### 30. 재무제표의 발행승인일

당사의 재무제표는 2022년 2월 9일자 이사회에서 승인되었으며, 2022년 3월 23일자주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

주식회사 하나자산신탁

내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 하나자산신탁의 2021년 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

2022년 3월 8일

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁(이하 "회사")의 2021년 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, 2021년 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 2021년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2021년 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 2021년 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 설계 및 운영 개념체계의 제4장 중소기업에 대한 적용'을 사용하였습니다. 또한 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준의 제4장 중소기업에 대한 적용'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2021년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'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.

2022년 1월 27일

대 표 이 사 이 창 회

(인)



내부회계관리자 최 동 김

(인)





## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나자산신탁			
감사대상 사업연도	2021년 01월 01일	부터	2021년 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	6	8	1	1	4	3	3	2	10	8	-	-	24	22	
투입시 간	분·반기검토	28	15	36	27	473	358	198	152	-	-	-	-	735	552
	감사	31	31	17	24	365	392	184	250	189	191	-	-	786	888
	합계	59	46	53	51	838	750	382	402	189	191	-	-	1521	1,440

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2021년 5월 4일~7일				4		일		
	주요내용		유의적 감사위험 요인 파악 및 중간·기말감사 업무수행계획 수립								
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용			
				상주		비상주					
	2021년 4월 12일~15일		4	일	3	명	2	명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 1분기 검토		
	2021년 7월 12일~15일		4	일	3	명	2	명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 반기 검토		
	2021년 10월 18일 ~21일		4	일	3	명	2	명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 3분기 검토		
2021년 11월 22일 ~25일		4	일	4	명	2	명	내부회계관리제도 검토, 통제 위험 평가, 테스트 할 통제 선택 및 테스트 수행, 입증감사절차 계획			
2022년 1월 14일~19일		4	일	4	명	2	명	중요 계정잔액 및 공시내용에			

							대한 질문과 분석적절차, 현장실사, 표본테 스트 샘플추출 및 증빙요청, 입증감사절차 수행	
	2022년 3월 2일~7일	4	일	4	명	2	명 감사절차 마무리, 미반영 감사 수정사항 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	2022.01.03				1	일	
	실사(입회)장소	하나자산신탁 본사						
	실사(입회)대상	회사보유 현금, 받을어음, 회원권 등 보유 유가증권 시재 확인						
외부조회	금융거래조회	○		채권채무조회	○	변호사조회	○	
	기타조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회					
	수행시기	2022년 3월 8일						
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-						
	수행시기	-				-	일	

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 03월 04일	회사 : 감사위원회 감사인 : 업무수행이사	서면	감사결과(감사에서의 유의적 발견사항, 내부통제 검토결과, 감사인의 독립성, 부정 등)