

주식회사 하나자산신탁의 재무제표

별첨: 독립된 감사인의 감사보고서

제 21 기 2019년 1월 1일 부터 2019년 12월 31일 까지

제 20 기 2018년 1월 1일 부터 2018년 12월 31일 까지

주식회사 하나자산신탁

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
재무제표	
재무상태표 -----	6
포괄손익계산서 -----	8
자본변동표 -----	10
현금흐름표 -----	11
주석 -----	12

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2020년 03월 06일

재무제표감사에 대한 보고

감사의견

우리는 주식회사 하나자산신탁(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 12월 31일 현재의 재무상태, 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 책임을 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.

Deloitte.

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

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

Deloitte.

- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전체의 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.
- 재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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

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

Deloitte.

기타사항

비교표시된 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표는 한영회계법인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2019년 3월 6일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

안 진 회 계 법 인

대표이사

洪 鐘 聲

홍 중 성



2020년 3월 6일

이 감사보고서는 감사보고서일(2020년 03월 06일) 현재로 유효한 것 입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생 할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 하나자산신탁

제 21 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 20 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 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

재무상태표

제 21 기 2019년 12월 31일 현재

제 20 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 21 기 기말		제 20 기 기말	
자 산				
I. 현금및예치금(주석4,25,26)		265,552,592,939		189,841,553,689
1. 현금및현금성자산	75,552,592,939		74,841,553,689	
2. 예치금	190,000,000,000		115,000,000,000	
II. 유가증권		31,023,170,336		20,866,442,210
1. 당기손익-공정가치측정금융자산(주석5,25,26)	28,702,705,703		18,951,435,851	
2. 관계기업투자(주석6)	2,320,464,633		1,915,006,359	
III. 대출채권(주석7,25,26,27)		96,384,643,179		115,427,372,524
1. 대여금	1,730,000,000		670,000,000	
2. 신탁계정대	105,866,020,923		120,250,000,000	
대손충당금	(11,211,377,744)		(5,492,627,476)	
IV. 유형자산(주석9)		401,990,093		809,054,095
1. 비품	2,690,950,211		2,534,178,541	
감가상각누계액	(2,288,960,118)		(2,030,628,818)	
2. 임차점포시설물	110,648,807		313,016,102	
감가상각누계액	(110,648,807)		(7,511,730)	
V. 무형자산(주석10)		5,361,040,308		4,255,270,455
VI. 리스사용권자산(주석11)		6,414,441,696		-
1. 리스사용권자산(부동산)	7,370,772,525		-	
감가상각누계액	(1,130,900,516)		-	
2. 리스사용권자산(차량운반구)	276,222,760		-	
감가상각누계액	(101,653,073)		-	
VII. 기타자산		17,975,764,977		15,628,814,565
1. 신탁보수미수금(주석8,25,26,27)	12,611,364,242		12,992,469,654	
대손충당금	(1,193,784,725)		(1,804,651,546)	
2. 미수금(주석8,25,26,27)	644,108,785		812,760,170	
대손충당금	(548,216,104)		(666,767,190)	
3. 미수수익(주석25,26)	770,821,825		661,468,483	
4. 선급금	9,970		-	
5. 선급비용	92,754,500		84,398,270	
6. 보증금(주석25,26)	1,335,439,587		750,649,341	
7. 이연법인세자산	4,263,266,897		2,583,486,228	
8. 장기선급비용	-		215,001,155	
자 산 총 계		423,113,643,528		346,828,507,538

재무상태표 - 계속

과 목	제 21 기 기말		제 20 기 기말	
부 채				
I. 차입부채(주석12,24,25,26,27)		69,977,097,375		69,894,210,851
1. 사채	70,000,000,000		70,000,000,000	
사채할인발행차금	(22,902,625)		(105,789,149)	
II. 리스부채(주석11,24,25,26)		6,200,097,452		-
1. 리스부채(부동산)	6,650,414,795		-	
현재가치할인차금(리스부채_부동산)	(629,906,021)		-	
2. 리스부채(차량운반구)	185,908,200		-	
현재가치할인차금(리스부채_차량운반구)	(6,319,522)		-	
III. 기타부채		67,993,146,439		63,692,122,936
1. 미지급법인세	14,836,360,221		8,315,737,409	
2. 미지급금(주석25,26,27)	1,735,587,523		2,258,338,599	
3. 미지급비용(주석25,26,27)	8,473,033,100		6,013,894,353	
4. 신탁보수선수금	40,344,384,465		45,120,132,858	
5. 기타선수금	221,544,399		531,949,387	
6. 부가세예수금	337,596,422		239,086,474	
7. 예수금	1,804,277,954		963,066,291	
8. 복구충당부채	240,362,355		249,917,565	
부 채 총 계		144,170,341,266		133,586,333,787
자 본				
I. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금(주석15)	10,000,000,000		10,000,000,000	
II. 자본잉여금		-		121,586,104
1. 기타자본잉여금	-		121,586,104	
III. 자본조정		(967,561,029)		(1,089,399,133)
1. 주식선택권	(208,395,493)		(421,561,816)	
2. 기타의 자본조정	(759,165,536)		(667,837,317)	
IV. 이익잉여금(주석16)		269,910,863,291		204,209,986,780
1. 법정준비금	33,897,918,868		29,482,896,172	
2. 임의적립금	1,000,804,000		1,000,804,000	
3. 대손준비금(주석17)	5,867,332,844		12,011,933,190	
4. 미처분이익잉여금	229,144,807,579		161,714,353,418	
자 본 총 계		278,943,302,262		213,242,173,751
부 채 및 자 본 총 계		423,113,643,528		346,828,507,538

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 21 기		제 20 기	
I. 영 업 수 익		131,752,851,879		93,521,368,830
1. 고객과의 계약에서 생기는 수익(주석18)	119,356,865,958		82,150,434,274	
(1) 신탁업무수익	112,163,620,814		78,725,097,680	
(2) 신탁외 업무수익	7,193,245,144		3,425,336,594	
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	2,012,261,728		1,081,259,247	
3. 이자수익(주석19)	3,804,184,846		2,693,307,672	
4. 신탁계정대이자수익(주석19)	6,579,539,347		7,596,367,637	
II. 영 업 비 용		43,327,408,242		35,774,734,698
1. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	420,824,202		26,282,226	
2. 이자비용	2,462,834,349		2,225,793,403	
3. 판매비와관리비	40,443,749,691		33,522,659,069	
(1) 급여	22,153,985,306		17,659,231,561	
(2) 퇴직급여(주석13)	982,588,982		827,359,879	
(3) 복리후생비	2,193,055,801		1,949,224,743	
(4) 임차료	25,870,459		1,300,363,965	
(5) 여비교통비	275,322,148		236,075,032	
(6) 접대비	943,120,405		976,231,736	
(7) 감가상각비(주석9)	361,468,377		286,413,725	
(8) 사용권자산감가상각비(주석11)	1,368,760,649		-	
(9) 무형자산상각비(주석10)	675,580,198		201,105,129	
(10) 세금과공과	1,189,607,550		1,070,096,273	
(11) 광고선전비	291,426,098		182,747,380	
(12) 지급수수료	3,593,786,538		2,165,993,442	
(13) 대손상각비	4,994,707,151		5,459,632,684	
(14) 교육훈련비	188,835,855		183,894,310	
(15) 소모품비	56,075,855		56,601,556	
(16) 도서인쇄비	103,681,272		34,860,782	
(17) 통신비	127,420,427		109,109,273	
(18) 차량유지비	197,200,419		181,448,487	
(19) 보험료	23,472,485		21,420,935	
(20) 운반비	75,690,200		68,730,630	
(21) 관리비	622,093,516		552,117,547	
III. 영 업 이 익		88,425,443,637		57,746,634,132
IV. 영 업 외 수 익		462,920,527		1,680,159,818

포괄손익계산서 - 계속

과 목	제 21 기		제 20 기	
1. 지분법이익(주식6)	405,458,274		-	
2. 잡이익	57,462,253		1,680,159,818	
V. 영 업 외 비 용		247,851,280		222,059,892
1. 지분법손실(주식6)	-		110,827,917	
2. 기부금	211,150,200		61,817,300	
3. 무형자산손상차손	29,530,912		6,200,000	
4. 유형자산폐기손실	-		9,630,349	
5. 잡손실	7,170,168		33,584,326	
M. 법인세비용차감전순이익		88,640,512,884		59,204,734,058
M. 법인세비용(주식20)		22,939,636,373		15,054,507,099
M. 당기순이익		65,700,876,511		44,150,226,959
IX. 총포괄이익		65,700,876,511		44,150,226,959
X. 주당이익				
기본주당이익(주식21)		6,570		4,415

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2018년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
회계정책 변경의 효과(제1115호)	-	-	-	-	13,580,081,792	13,580,081,792
회계정책 변경의 효과(제1109호)	-	-	-	(53,056,726)	(714,795,972)	(767,852,698)
2018년 1월 1일(수정후)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	-	181,019,759,821	189,993,831,682
배당금지급	-	-	-	-	(20,960,000,000)	(20,960,000,000)
총포괄손익	-	-	-	-	44,150,226,959	44,150,226,959
당기순이익	-	-	-	-	44,150,226,959	44,150,226,959
주식선택권	-	49,989,104	8,126,006	-	-	58,115,110
2018년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	121,586,104	(1,089,399,133)	-	204,209,986,780	213,242,173,751
2019년 1월 1일(당기초)	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
당기순이익	-	-	-	-	65,700,876,511	65,700,876,511
주식선택권	-	(121,586,104)	121,838,104	-	-	252,000
2019년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	-	269,910,863,291	278,943,302,262

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 림 표

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 21 기		제 20 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		89,644,845,002		112,762,601,722
영업에서 창출된 현금(주석24)	99,638,947,717		123,584,635,250	
이자의 수취	10,247,180,075		9,843,809,856	
이자의 지급	(2,142,488,560)		(2,140,790,409)	
배당금의 수취	-		32,704,000	
법인세의 납부	(18,098,794,230)		(18,557,756,975)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(87,635,530,652)		(45,562,559,583)
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(9,276,635,291)		(2,479,025,000)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	287,119,238		252,298,763	
유형자산의 취득	(204,321,940)		(352,406,560)	
무형자산의 취득	(2,310,880,963)		(1,943,899,786)	
무형자산의 처분	500,000,000		-	
대여금 증가	(1,400,000,000)		(100,000,000)	
대여금 감소	340,000,000		50,000,000	
보증금 증가	(770,333,496)		-	
보증금 감소	199,521,800		10,473,000	
예치금의 순증감	(75,000,000,000)		(41,000,000,000)	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,298,275,100)		(20,960,000,000)
배당금의 지급	-		(20,960,000,000)	
리스료의 지급	(1,298,275,100)		-	
IV. 현금및현금성자산의 순증감		711,039,250		46,240,042,139
V. 기초 현금및현금성자산		74,841,553,689		28,601,511,550
VI. 기말 현금및현금성자산		75,552,592,939		74,841,553,689

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 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.

주석 - 계속

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.

주석 - 계속

당사는 금융자산의 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치 측정금융자산을 제외하고는 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 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, 당사는 취득시점에 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.

주식 - 계속

지분법피투자기업의 주식 취득 당시 미래의 초과수익력 등으로 인하여 당사의 투자 금액이 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).

주석 - 계속

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 담보부 차입으로 인식하고 있습니다.

주석 - 계속

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.

주석 - 계속

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.

유형자산의 감가상각액은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 제외한 금액에 대하여 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정률법 및 정액법에 따라 산정하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
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.

주식 - 계속

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 제공받는 재화나 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 현금결제 방식이나 주식결제방식을 선택할 수 있는 선택형 주식기준보상에 대해서는 거래의 실질에 따라 회계처리하고 있습니다.

주석 - 계속

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.

주석 - 계속

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 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간 말마다 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(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

주석 - 계속

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.

주석 - 계속

(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 시설의 유지, 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 따라 수익을 인식하고 있습니다.

주석 - 계속

(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 회수가능액까지 감액하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

2-3. 제·개정된 기준서의 적용

당사는 기업회계기준서 제1116호 '리스'를 최초로 적용하였습니다.

이와 다른 개정 기준서와 해석서들이 2019년에 최초로 적용되지만, 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' (제정)

2017년 5월 22일 제정된 기업회계기준서 제1116호 '리스'는 현행 기업회계기준서 제1017호 '리스', 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브', 기업회계기준해석서 제2027호 '법적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체합니다.

주석 - 계속

당사는 계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단하며, 최초 적용일에도 이 기준서에 따라 계약이 리스인지, 리스를 포함하고 있는지를 식별합니다. 다만, 당사는 최초 적용일 이전 계약에 대해서는 실무적 간편법을 적용하여 모든 계약에 대해 다시 판단하지 않을 수 있습니다.

당사는 실무적 간편법을 선택하여 최초 적용일 이후 체결된(또는 변경된) 계약에만 기업회계기준서 제1116호를 적용하였습니다.

리스이용자 및 리스제공자는 리스계약이나 리스를 포함하는 계약에서 계약의 각 리스요소를 리스가 아닌 요소(이하 '비리스요소'라고 함)와 분리하여 리스로 회계처리해야 합니다.

리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산(리스자산)과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 다만, 단기리스(리스개시일에 리스기간이 12개월 이하인 리스)와 소액자산 리스의 경우 동 기준서의 예외규정을 선택할 수 있습니다. 또한, 리스이용자는 실무적 간편법으로 비리스요소를 리스요소와 분리하지 않고, 각 리스요소와 관련 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리하는 방법을 기초자산의 유형별로 선택하여 적용할 수 있습니다.

리스제공자 회계처리는 현행 기업회계기준서 제1017호의 회계처리와 유의적으로 변동되지 않았습니다.

(1) 리스이용자로서의 회계처리

(1-1) 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용 방법

리스이용자는 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류'에 따라 표시되는 각 과거 보고기간에 소급 적용하는 방법(완전 소급법)과, 최초 적용일에 최초 적용 누적효과를 인식하도록 소급 적용하는 방법(누적효과 일괄조정 경과조치) 중 하나의 방법으로 적용할 수 있습니다.

주석 - 계속

당사는 2019년 1월 1일을 기준으로 누적효과 일괄조정 경과조치를 적용하여 기업회계기준서 제1116호를 최초 적용하였습니다. 따라서 기업회계기준서 제1116호 적용의 누적효과가 최초적용일의 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)에서 조정되고, 비교표시되는 재무제표는 재작성하지 않았습니다. 전환시점에 자산/부채에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초 금액
리스사용권자산	
부동산	6,918,944
차량운반구	179,042
합 계	7,097,986
리스부채	
부동산	6,461,290
차량운반구	178,979
합 계	6,640,269

전기말에 공시된 운용리스약정을 증분차입이자율로 할인한 금액과 최초적용일에 인식된 리스부채의 차이는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	금액
전기말 운용리스 약정	7,471,107
회사의 증분차입이자율을 사용하여 할인한 금액(주1)	6,640,269
당기초 인식된 리스부채	6,640,269

(주1) 리스부채 할인시 증분차입이자율은 2.26~3.74%입니다.

주석 - 계속

한편, 기업회계기준서 제 1116호 적용에 따라 당기 중 포괄손익계산서에 인식된금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	금액
리스부채 이자비용	
부동산	217,562
차량운반구	6,534
합 계	224,096
리스사용권자산 감가상각비	
부동산	1,256,893
차량운반구	111,867
합 계	1,368,760

당사는 다양한 부동산, 자동차를 리스하고 있습니다. 리스계약은 일반적으로 고정기간으로 체결되지만 연장선택권 및 종료선택권이 있을 수 있습니다. 리스조건은 개별적으로 협상되며 다양한 계약조건을 포함합니다. 리스계약에 따라 부과되는 다른 제약은 없지만 리스자산을 차입금의 담보로 제공할 수는 없습니다.

2019년 1월 1일부터 당사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

주석 - 계속

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

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

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

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

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

당사는 소액자산리스(가치가 낮은 소액 사무비품, IT 기기)에 대해 인식면제 규정을 적용하고, 단기리스(리스기간이 12개월 이하인 리스)에 대해서는 인식면제 규정을 적용하지 않습니다.

소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다.

사용권자산이 손상되었는지 결정하기 위하여 기업회계기준서 제1036호를 적용하며, 식별된 손상차손에 대한 회계처리는 '비금융자산의 손상'의 회계정책(주석 2-2-12참고)에 설명되어 있습니다.

주석 - 계속

2019년 12월에 국제회계기준 해석위원회는 기업회계기준서 제1116호 '리스'에 따른 집행가능기간을 산정할 때 고려하여야 하는 손실이나 위약금의 개념은 계약상 명시된 지급액뿐만 아니라 경제적인 손실까지 포함하는 개념이라고 해석하였습니다. 또한 계약당사자 중 어느 한 당사자만 약간의 금액만 부담하면 다른 당사자의 동의 없이 리스를 종료할 수 있는 경우라면 해당 당사자가 리스계약을 종료할 수 있는 일자를 초과하여 리스계약은 집행가능하다고 해석하였습니다.

반면 당기말 현재 당사는 계약서상 명시된 지급액만을 리스 종료시 부담해야 하는 위약금으로 해석하고, 계약의 연장 및 종료를 위하여 계약상대방의 동의가 필요한 경우에는 연장 및 종료의 권리가 집행 가능하지 않다는 해석 하에 회계처리하고 있습니다. 따라서 2019년 12월의 국제회계기준 해석위원회의 결정을 적용할 경우 당사가 체결한 리스계약 중 일부에 대해서는 집행가능기간에 대한 판단이 달라질 수 있으며, 집행가능기간에 대한 판단이 달라질 가능성이 있는 주요 리스계약은 부동산 등입니다.

다만 당사는 보고기간말 현재 체결중인 리스계약의 종류와 개수 및 복잡성 등을 종합적으로 고려할때 국제회계기준해석위원회의 결정사항이 미치는 영향을 당기말재무제표에 반영하기에는 그 효과분석을 위한 시간 및 정보가 충분하지 않다고 판단하였습니다. 이에 당사는 Due Process Oversight Committee가 관련 agenda decision을 통해 허용한 바에 근거하여, 2020년 중에 국제회계기준해석위원회의 결정사항이 재무제표 및 관련 주석에 미치는 영향을 충분히 재검토한 후 2020년 재무제표에서 회계정책의 변경으로 반영할 예정입니다. 이와 관련하여 리스사용권자산과 리스부채의 금액이 증가할 수 있으며, 이러한 영향을 반영하여 재무제표를 소급 수정해야 할 수 있습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (개정) - 부의 보상을 수반하는 중도상환특성 기업회계기준서 제1109호에서, 계약상 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되어 있고(SPPI 요건)분류에 적절한 사업모형에서 보유되는 채무상품은 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정될 수 있습니다. 기업회계기준서 제1109호의 개정은 계약의 조기 청산을 발생시키는 사건이나 상황과 무관하고, 당사자가 계약의 조기 청산에 대한 합리적인 보상을 하거나 받는 지와 관계없이 SPPI 조건을 충족하는 금융자산을 명확히 하고 있습니다.

주석 - 계속

동 개정사항은 소급하여 적용되고 2019년 1월 1일부터 유효하며, 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' 및 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'(개정) - 투자자와 관계기업이나 공동기업 간의 자산 매각 또는 출자

이 개정은 관계기업이나 공동기업에 매각되거나 출자된 종속기업에 대한 지배력 상실에 대한 기업회계기준서 제1110호와 기업회계기준서 1028호 간의 상충을 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 기준서에서는 투자자와 관계기업이나 공동기업 간의 기업회계기준서 제1103호에서 정의된 사업에 해당하는 자산의 매각이나 출자에서 발생하는 손익은 전액 인식됨을 명확히 하였습니다. 그러나, 사업에 해당하지 않는 자산의 매각이나 출자에서 발생하는 손익은 투자자의 지분과 무관한 손익까지만 인식하도록 하고 있습니다. 동 기준서의 적용은 무기한 연기되었으나 조기적용하는 경우 전진적으로 적용되어야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' - 확정급여제도의 개정, 축소, 정산

개정사항은 보고기간 중 제도의 개정, 축소, 청산이 일어났을 때의 회계처리에 대해 명확히 하고 있습니다. 당사는 보고기간 중 확정급여제도의 정산, 축소, 청산이 발생한 경우 다음과 같이 회계처리합니다.

- 사외적립자산의 현재 공정가치와 현재의 보험수리적 가정을 적용하여 제도의 개정, 축소, 청산 전, 후의 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정급여부채(자산)를 재측정
- 제도의 개정, 축소, 청산 후 잔여 연차 보고기간 동안의 당기근무원가와 순이자재측정한 순확정급여부채(자산) 금액과 이를 측정하기 위해 사용된 사외적립자산 금액 및 보험수리적 가정을 사용하여 측정

주석 - 계속

개정사항은 제도의 개정, 축소, 청산이 발생하여 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때, 자산인식상한효과와의 관계를 명확히 하였습니다. 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때 자산인식상한효과는 고려하지 않고 이 금액은 당기손익으로 인식합니다. 과거근무원가와 정산손익 인식 후, 제도의 개정, 축소, 청산 후의 자산인식상한효과를 결정하고 그 변동을 기타포괄손익으로 인식합니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후 발생한 제도의 개정, 축소, 청산에 대해 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' - 관계기업과공동기업에 대한 장기투자지분

개정사항은 기업이 관계기업이나 공동기업에 대해 지분법을 적용하지 않는 금융상품에 기업회계기준서 제1109호를 적용하여야 하며 이러한 금융상품에는 실질적으로 기업의 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분이 포함된다는 점을 명확히 하고 있습니다. 이는 기업회계기준서 제1109호에서의 기대손실모형이 그러한 장기투자지분에 적용되는 것을 의미합니다. 동 개정사항은 또한 기업회계기준서 제1109호를 적용하면서 기업은 기업회계기준서 제1028호 관계기업과 공동기업에 대한 투자의 적용으로 인해 발생하는 장기투자지분의 장부금액 조정사항인 관계기업 또는 공동기업의 손실이나 순투자에 대한 손상차손을 고려하지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 소급하여 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

주석 - 계속

- 기업회계기준해석서 제2123호 '법인세처리의 불확실성'

이 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 기준서 제1012호의 인식 및 측정 요구사항을 어떻게 적용할지를 다룹니다. 그러나 이 해석서는 기준서 제1012호의 적용 범위가 아닌 세금 또는 부담금에 적용되지 않으며 불확실한 법인세 처리와 관련되는 이자와 벌과금에 관련된 요구사항을 다루지 않습니다. 이 해석서는 다음을 구체적으로 다루고 있습니다.

- 기업이 불확실한 법인세 처리를 개별적으로 고려할지
- 법인세 처리에 대한 과세당국의 조사에 관한 기업의 가정
- 기업이 과세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공제, 세율을 어떻게 산정할지
- 기업이 사실 및 상황의 변화를 어떻게 고려할지

당사는 불확실한 법인세 처리 각각을 개별적으로 고려할지 아니면 하나 이상의 다른 불확실한 법인세 처리와 함께 고려할지를 판단합니다. 접근법 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측하는 접근법을 사용합니다. 이 해석서는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 유효하며 특정 경과 규정을 적용할 수도 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

2015 - 2017 연차개선

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'

이 개정은 공동약정의 한 당사자가 공동영업과 관련된 자산에 대한 권리와 부채에 대한 의무를 보유하다가 해당 공동영업(사업의 정의 충족)에 대한 지배력을 획득할 경우 해당 거래는 단계으로 이루어지는 사업결합에 대한 요구사항을 적용하여야 하며, 이 때 취득자는 공동영업에 대하여 이전에 보유하고 있던 지분 전부를 재측정하여야 하는 것을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후에 취득일이 속하는 사업결합부터 적용하되 조기 적용할 수도 있으며, 조기적용 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

주석 - 계속

- 기업회계기준서 제1111호 '공동약정'

공동영업에 참여는 하지만 공동지배력을 보유하지 않은 공동영업 당사자가 그 공동영업(활동이 기업회계기준서 제1103호에서 정의하는 사업에 해당)에 대한 공동지배력을 획득할 수 있습니다. 이 개정은 이러한 경우 그 공동영업에 대해 이전에 보유하고 있던 지분은 재측정하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후에 공동지배력을 획득하는 거래부터 적용하되 조기 적용할 수도 있으며, 조기적용 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세'

이 개정은 배당의 법인세효과는 소유주에 대한 분배보다는 분배가능한 이익을 창출하는 과거의 거래나 사건에 보다 직접적으로 연관된다는 것을 명확히 합니다. 따라서 기업은 과거의 거래나 사건과 관련하여 원래 인식하였던 항목에 따라 배당의 법인세효과를 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식합니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 이 개정 내용을 최초로 적용하는 경우, 가장 이른 비교기간 이후에 인식된 배당의 법인세효과에 이 개정 내용을 적용합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1023호 '차입원가'

이 개정은 기업이 적격자산을 후속적으로 의도된 용도로 사용하거나 판매할 준비가 되었을 때, 그 적격자산을 취득하기 위한 모든 차입금이 일반적인 목적으로 차입한 자금에 포함되는 것을 명확히 합니다. 기업은 처음 이 개정 내용을 적용하는 회계연도 이후에 생기는 차입원가에 적용합니다. 이 개정 내용은 2019년 1월 1일 이후 처음 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

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.

주석 - 계속

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 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
STAGE 3	신용이 손상된 경우	

한편, 최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초 인식 후 전체기간 기대손실의 누적변동분만을 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 있는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가능하지 않을 것이라는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하고 있습니다.

주식 - 계속

4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,905	1,398
	요구불예금	75,550,688	74,840,156
소 계		75,552,593	74,841,554
예치금	정기예금	190,000,000	115,000,000
합 계		265,552,593	189,841,554

5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

(단위 : 천원)

회사(종목)명	당기말	전기말
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	431,300	460,525
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사	242,352	230,061
담양그린개발 주식회사	5,000	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사	287,525	288,925
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	326,775	250,000
광교피에프브이 주식회사	40,000	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사	-	263,275
지엘문정피에프브이 주식회사	25,000	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	620,256	646,776
성남의뜰 주식회사	250,000	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사	250,000	250,000
고양피에프브이 주식회사	250,000	250,000
엘에이치에프유 주식회사	45,000	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	362,190	341,970
죽산피에프브이 주식회사	250,000	250,000
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사	822,417	614,180

주식 - 계속

회사(종목)명	당기말	전기말
주식회사 계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2,500,000	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,489,440	1,200,000
주식회사 유토개발1차	45,025	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,030,000	1,030,000
스마트송도피에프브이 주식회사	250,000	250,000
주식회사 유토개발2차	45,025	45,025
하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	673,400	1,038,000
지오앤에스피에프브이 주식회사	300,000	300,000
이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사	50,000	50,000
중흥하나제1호위탁관리부동산투자회사	59,000	59,000
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	105,825	104,094
하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁79호	10,111	10,034
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	10,639,382	10,575,446
파주피에프브이 주식회사(주1)	3,000,000	-
하나디지털트랜스포메이션펀드(주2)	1,200,000	-
세진하나제1호위탁관리부동산투자회사	50,000	-
하나대체투자에너지인프라전문투자형사모특별자산투자신탁	75,130	-
계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	25,960	-
부산 해운대 우동 생활형숙박시설 신축사업 PFV (로드비치 PFV)	350,000	-
주식회사 서한하나뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사	23,000	-
하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사	2,428,567	-
엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사	50,000	-
제일하나제1호위탁관리부동산투자회사	50,000	-
비에스도시개발반석1차 주식회사	45,026	-
합 계	28,702,706	18,951,436

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

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

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%	2,320,465	13.08%	1,915,006

(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	25,608,480	7,870,095	17,738,385	39,951,168	3,212,680	3,212,680

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	전기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	20,538,499	5,899,569	14,638,930	36,441,794	(847,205)	(847,205)

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기말
에이앤디신용정보	1,915,006	405,459	-	2,320,464

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기말
에이앤디신용정보	2,058,538	(110,828)	(32,704)	1,915,006

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

주석 - 계속

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	1,730,000	COFX 금리	670,000	COFX 금리
신탁계정대:				
울산 학성동 아이밸리 주상복합	16,000,000	6.70%	36,000,000	6.70%
김천 부곡동 자이 공동주택	-	-	31,150,000	6.50%
대구 봉덕3-20 주택재건축사업	-	-	8,000,000	7.00%
울산 KTX역세권 Cb3-2 오피스텔	33,250,000	6.50%	21,500,000	6.50%
인천 운서 퍼펙트디앤시 오피스텔	-	-	800,000	7.00%
인천 경서 아성산업개발 차입형태지신탁	-	-	1,000,000	7.00%
경남 평거 라온프라이빗시티럭스	-	-	5,700,000	7.00%
밀양 내이동 지엘건설	-	-	8,000,000	7.00%
인천 중산 스카이제이차	5,428,000	7.81%	4,000,000	7.81%
서울 방이 김진관외	-	-	2,000,000	6.00%
인천 경서 지엘산업	6,200,000	7.29%	500,000	7.29%
경북 평산 스마일씨앤디 1단지	5,200,000	7.29%	1,000,000	7.29%
경북 평산 디와이홀딩스 3단지	1,500,000	7.29%	600,000	7.29%
인천 중산 대원플러스알앤씨제이차	4,560,000	7.08%	-	-
제주 해안 화이트디어	90,000	6.50%	-	-
이천동한마음재건축조합	8,400,000	7.00%	-	-
제기1주택재건축정비사업위원회	1,638,021	4.50%	-	-
강원 삼천 푸른강원건설	23,600,000	7.00%	-	-
소 계	105,866,021		120,250,000	
대손충당금	(11,211,378)		(5,492,627)	
합 계	96,384,643		115,427,373	

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

주석 - 계속

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	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
당기말	75,317	11,133,260	2,801	11,211,378

<전기>

(단위: 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	498,565	354,302	-	852,867
신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체	(124,653)	124,653	-	-
대손충당금환입	(257,492)	4,897,252	-	4,639,760
전기말	116,420	5,376,207	-	5,492,627

주석 - 계속

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	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 새로운 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)
당기말	53,056,021	54,450,000	90,000	107,596,021

<전기>

(단위: 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	85,183,884	88,167,344	-	173,351,228
신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체	(1,800,000)	1,800,000	-	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	22,750,000	45,200,000	-	67,950,000
제거 또는 상환된 대출채권	(42,713,884)	(77,667,344)	-	(120,381,228)
전기말	63,420,000	57,500,000	-	120,920,000

주석 - 계속

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	12,611,364	12,992,470
대손충당금	(1,193,785)	(1,804,652)
소 계	11,417,579	11,187,818
미수금		
미수금	644,109	812,760
대손충당금	(548,216)	(666,767)
소 계	95,893	145,993
합 계	11,513,472	11,333,811

8-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(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

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	회계기준 변경에 따른 변동효과	전입(환입)	제각	기말
신탁보수미수금 대손충당금	759,201	221,536	838,915	(15,000)	1,804,652
미수금 대손충당금	778,943	(15,296)	(19,042)	(77,838)	666,767
합 계	1,538,144	206,240	819,873	(92,838)	2,471,419

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	13,255,473	13,805,230
대손충당금	1,742,001	2,471,419
설정비율(%)	13.14%	17.90%

9. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	기타(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 리스사용권 자산으로 대체되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	처분 등	기 말
비품	502,774	289,308	(278,902)	(9,630)	503,550
임차점포시설물	-	313,016	(7,512)	-	305,504
합 계	502,774	602,324	(286,414)	(9,630)	809,054

주석 - 계속

10. 무형자산

당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	처분	상각	손상차손	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

<전기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	손상	기말
회원권	2,047,764	-	-	(6,200)	2,041,564
기타의무형자산	470,912	1,943,899	(201,105)	-	2,213,706
합 계	2,518,676	1,943,899	(201,105)	(6,200)	4,255,270

11. 리스사용권자산 및 리스부채

11-1 당기말 현재 당사의 리스사용권자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
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 리스사용권자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (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

주석 - 계속

11-3 당기말 현재 당사의 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치 할인차금	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 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (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 중 리스부채 관련 총 현금 유출액은 다음과 같습니다.

<당기> (단위 : 천원)

구 분	당기
업무용부동산	1,184,956
차량및운반구	113,319
합 계	1,298,275

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

<당기> (단위 : 천원)

구 분	당기
기타자산	14,347

주석 - 계속

11-7 당기말 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	합계
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
합계	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	69,894,211

13. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 982,589천원(전기 827,360천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

주석 - 계속

14. 우발채무와 약정사항

14-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 아래와 같습니다. 당기말 현재 소송의 최종결과를 합리적으로 예측할 수 없어 당사는 소송충당부채를 인식하지 않았습니다.

(단위 : 천원)

원고	소송가액	1심	2심	사건내용
주식회사 주성산업개발	1,515,983	진행중	-	부당이득 반환 등 청구의 소

14-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 36건(소송가액 12,423백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 상기 고유계정 소송을 포함하여 127건(소송가액 119,781백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양 및 임차보증금 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 9,918,524백만원 및 서울보증보험으로부터 71,531백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

주식 - 계속

14-4 타사로부터 지급받은 보증 내역

당기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 17,834백만원 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

14-5 기타 약정사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 66건과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 당기말 기준 책임준공 관리형 토지신탁 사업의 PF 대출금융 한도는 48,130억원이고, 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF금액은 30,954억원입니다. 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.

당기말 현재 당사는 충북 청주시 북대동 오피스텔 사업 등 21건의 차입형토지신탁계약과 관련해서 총사업비의 70% 한도 내에서 자금을 대여하는 약정을 체결하고 있으며 정산이 완료되지 않은 사업장의 총 예상사업비는 17,546억원입니다. 준공이 완료되어 추가 사업비 대여가 발생할 가능성이 매우 낮은 12건의 사업장에 해당하는 총 사업비를 차감한 총 예상사업비는 6,974억원입니다. 또한 대구 이천 오피스텔 사업 등 6건의 차입형토지신탁과 관련하여 차입한도가 명시된 약정을 체결하고 있으며, 해당 사업장의 약정한도액은 275억원입니다. 준공이 완료되어 추가 사업비 대여가 발생할 가능성이 매우 낮은 3건의 사업장을 제외한 잔여약정액은 250억원입니다.

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	23,771,934	19,356,911	법정(주2)
소 계	33,897,919	29,482,896	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	5,867,333	12,011,933	
미처분이익잉여금	229,144,807	161,714,354	
합 계	269,910,863	204,209,987	

(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 1 이상을 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.

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)

과 목	당기말		전기말	
I. 미처분이익잉여금		229,144,808		161,714,354
1. 전기이월미처분이익잉여금	163,443,931		104,698,840	
2. 회계정책 변경의 효과(주2)	-		12,865,287	
3. 당기순이익	65,700,877		44,150,227	
II. 임의적립금 등의 이입액		1,926,507		6,144,600
1. 대손준비금 환입	1,926,507		6,144,600	
III. 합 계		231,071,315		167,858,954
IV. 이익잉여금처분액		6,570,088		4,415,023
1. 신탁사업적립금	6,570,088		4,415,023	
2. 대손준비금	-		-	
3. 이익준비금	-		-	
4. 현금배당	-		-	
V. 차기이월미처분이익잉여금		224,501,227		163,443,931

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분 예정일은 2020년 3월 18일이며 전기처분 확정일은 2019년 3월 21일이었습니다.

(주2) 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호의 최초 적용 누적효과를 2018년 1월 1일 기초 이익잉여금에서 조정하였습니다.

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	5,867,333	12,011,933
대손준비금 전입(환입)예정액	(1,926,507)	(6,144,600)
대손준비금 기말 예정잔액	3,940,826	5,867,333

17-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
대손준비금 반영전 당기순이익	65,700,877	44,150,227
대손준비금 환입(전입)필요액(주1)	1,926,507	5,052,673
대손준비금 반영후 조정이익	67,627,384	49,202,900
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	6,763	4,920

(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		
차입형토지신탁 책임준공 용역의 제공	12,282,732	22,154,071
차입형토지신탁 분양관리 용역의 제공	2,275,926	3,740,473
책임준공조건부관리형토지신탁 책임준공 용역의 제공	58,223,613	21,462,932
책임준공조건부관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	5,737,991	2,596,492
책임준공조건부관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	5,380,970	2,490,360
관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	7,257,856	7,458,300
관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	6,806,267	5,678,452
관리신탁 관련 용역의 제공	46,337	279,800
처분신탁 관련 용역의 제공	688,897	295,278
담보신탁 관련 용역의 제공	6,183,717	4,712,911
분양관리신탁 관련 용역의 제공	2,404,798	4,069,023
대리업무 관련 용역의 제공	4,874,519	3,787,005
부동산투자회사 관련 용역의 제공	4,393,865	1,987,553
컨설팅용역의 제공	2,799,378	1,437,784
계	119,356,866	82,150,434
지리적 시장		
국내	119,356,866	82,150,434
계	119,356,866	82,150,434
수익인식시기		
한 시점에 인식	8,983,096	4,881,911
기간에 걸쳐 인식	110,373,770	77,268,523
계	119,356,866	82,150,434

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

주석 - 계속

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
책임준공의무	108,258,465	115,257,827
건축사무의무	22,930,893	23,704,596
분양업무	18,867,700	18,977,019
합계	150,057,058	157,939,442

19. 이자수익

당기와 전기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
유효이자율을 적용한 이자수익		
금융기관이자	3,755,983	2,597,649
신탁계정대이자	6,579,539	7,596,368
임직원대여금이자	13,259	11,645
기타이자	34,943	84,013
합계	10,383,724	10,289,675

주석 - 계속

20. 법인세비용

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	22,744,686	18,133,820
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	81,361	233,803
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	(1,679,781)	(4,577,093)
자본에 직접 반영된 법인세비용	-	-
연결납세제도로 인한 법인세 효과	1,793,370	1,263,977
법인세비용	22,939,636	15,054,507

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	88,640,513	59,204,734
적용세율에 따른 법인세	20,854,706	13,865,546
조정사항		
- 비과세수익	(55,080)	(3,648)
- 비공제비용	265,279	244,080
- 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	81,361	233,803
- 연결납세제도로 인한 변동액	1,793,370	1,263,977
- 기타	-	(549,251)
법인세비용	22,939,636	15,054,507
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순손익)	25.88%	25.43%

주석 - 계속

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	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

주석 - 계속

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	이연법인세자산(부채)
(차감할일시적차이)		
미지급비용	6,055,018	1,665,130
유가증권손상차손	3,506,600	964,315
무형자산손상차손	1,440,386	396,106
유가증권평가손실	25,728	7,075
감가상각비	30	8
기타	480,273	132,076
소 계	11,508,035	3,164,710
(가산할일시적차이)		
유가증권평가이익	(557,755)	(153,383)
관계기업투자주식	(1,090,866)	(299,988)
기타	(464,919)	(127,853)
소 계	(2,113,540)	(581,224)
합 계	9,394,495	2,583,486

20-4 당기말 및 전기말 현재 당사가 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	65,700,876,511	44,150,226,959
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	6,570	4,415

유통보통주식수는 전기와 당기 중 증감 없이 10,000,000주입니다.

21-2 희석주당이익

당사는 중단사업이 없으므로 중단사업손익은 고려하지 않았으며, 희석증권을 보유하고 있지 않아 희석주당이익이 기본주당이익과 동일합니다.

21-3 회계정책 변경 효과

회계정책의 변경으로 인하여 기본주당이익과 희석주당이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당기	전기
기업회계기준서 제1116호 도입으로 계속영업이익에 미치는 영향	(218,345,321)	-
계속영업의 기본주당이익에 미치는 영향	(22)	-

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	2016년 부여분	2017년 부여분	2018년 부여분	2019년 부여분
부여주체	하나금융지주	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2016.1.1	2017.1.1	2018.1.1	2019.1.1
부여방법	(주1)	현금결제형	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2016.1.1 ~2018.12.31	2017.1.1~ 2019.12.31	2018.1.1 ~2020.12.31	2019.1.1 ~2021.12.31
지급기준일	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	16,539주(주2)	6,600주(주2)	4,980주(주2)	3,850주(주2)

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

(주2) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성 정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2016년 부여분의 경우 성과는 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문 ROE 및 당기순이익 목표달성률) 60%로 평가합니다. 2017/2018/2019년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다.

주식 - 계속

22-3 당기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,187백만원(전기말:1,524백만원)입니다.

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	317,516	138,382
주식결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	-	136,270
주식기준보상거래로 인한 총 보상원가	317,516	274,652

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	573,996	255,990

주석 - 계속

23. 특수관계자

23-1 지배·종속기업간의 특수관계

당기말 현재 당사와 특수관계에 있는 지배·종속기업은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배회사	하나금융지주
관계기업	에이앤디신용정보
기타 특수관계자	하나금융지주의 동일지배하의 기업
	주요 경영진

23-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당기	전기
KEB하나은행	이자수익	2,140,582	1,823,575
	퇴직연금운용수수료 외	35,572	36,057
	교육훈련비	1,794	3,064
하나금융티아이	지급수수료 외	665,823	362,130
	이자비용	1,017	-
하나저축은행	이자수익	196,431	78,233
하나랜드칩사모부동산투자 신탁68호	임차료 외	541,110	1,347,731
	이자비용	215,801	-
하나대체투자자산운용	지급수수료	-	90,000
광명하나바이온	수수료수익	505,802	595,011
당산동청년주택PFV	수수료수익	61,388	-
(주)도원개발	수수료수익	200,000	-
하나트러스트글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사	수수료수익	450,000	-

주석 - 계속

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급금	613,609	9,593,842
<기타특수관계자>			
KEB하나은행	현금및예치금	184,790,484	114,747,962
	미수수익	438,421	376,452
하나카드	미지급금	323,858	280,905
하나저축은행	현금및예치금	15,274,686	15,078,233
하나금융티아이	리스사용권자산	14,492	-
	리스부채	14,759	-
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	임차보증금	1,047,590	783,511
	리스사용권자산	6,225,380	-
	리스부채	6,005,750	-
하나대체투자자산운용	미지급금	-	99,000
광명하나바이온	신탁보수미수금	126,413	38,211
당산동청년주택PFV	선수금	8,124	10,000
도원개발	대리사무선수금	400,000	-
대구엠비씨부지복합개발피에프브이	신탁보수미수금	900	-

(3) 출자 및 자금거래 내역

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
하나디지털트랜스포메이션	현금출자	1,200,000	-

주석 - 계속

(4) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
단기종업원급여	2,244,473	1,800,811
퇴직급여	115,833	105,000
주식기준보상	317,516	274,652
합 계	2,677,822	2,180,463

23-3 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공하는자	제공받은자	거래내용	금액	만기일
하나카드	당사	약정한도	513,000	-
당사	하나디지털트랜스포메이션펀드	매입약정	800,000	-

주석 - 계속

24. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

과 목	당기	전기
당기순이익	65,700,877	44,150,227
현금유출 없는 비용등의 가산:	33,570,856	23,655,210
법인세비용	22,939,636	15,054,507
이자비용	2,462,834	2,225,793
대손상각비	4,994,707	5,459,633
감가상각비	361,468	286,414
사용권자산감가상각비	1,368,760	-
무형자산상각비	675,580	201,105
주식보상비용	317,516	274,652
지분법손실	-	110,828
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	13,361	25
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	407,463	26,257
잡손실	-	166
유형자산폐기손실	-	9,630
무형자산손상차손	29,531	6,200
현금유입 없는 수익등의 차감:	(11,971,760)	(10,775,356)
이자수익	(10,383,724)	(10,289,675)
지분법이익	(405,458)	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(1,182,578)	(485,681)
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	12,338,975	66,554,554
신탁계정대	14,383,979	52,481,228
신탁보수미수금	381,105	(9,632,605)
미수금	163,277	46,624,384
선급비용	(57,764)	18,839
장기선급비용	-	99,369
미지급금	(840,015)	6,793
미지급비용	2,454,833	1,226,032
신탁보수선수금	(4,775,748)	23,041,102
기타선수금	(310,405)	347,926
부가세예수금	98,510	(18,682)
예수금	841,213	(47,639,832)
선급금	(10)	-
영업에서 창출된 현금	99,638,948	123,584,635

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스사용권자산	6,640,269	-

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

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름	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

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름	상 각	기 말
차입부채	69,809,208	-	85,003	69,894,211

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.

주석 - 계속

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	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

<전기말> (단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	189,841,554	-	189,841,554	189,841,554
당기손익-공정가치측정금융자산	18,951,436	-	18,951,436	18,951,436
대출채권	120,920,000	(5,492,627)	115,427,373	115,427,373
신탁보수미수금	12,992,470	(1,804,652)	11,187,818	11,187,818
기타금융자산(주1)	2,224,878	(666,767)	1,558,111	1,558,111
합 계	344,930,338	(7,964,046)	336,966,292	336,966,292
부 채:				
차입부채	69,894,211	-	69,894,211	69,894,211
기타금융부채(주2)	8,272,233	-	8,272,233	8,272,233
합 계	78,166,444	-	78,166,444	78,166,444

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용의 합계액입니다.

주식 - 계속

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
현금및예치금	1,905	265,550,688	-	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
기타금융자산	-	-	2,202,154	2,202,154
합 계	1,905	265,550,688	138,707,082	404,259,675

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	1,398	189,840,155	-	189,841,553
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	18,951,436	18,951,436
대출채권	-	-	115,427,373	115,427,373
신탁보수미수금	-	-	11,187,818	11,187,818
기타금융자산	-	-	1,558,111	1,558,111
합 계	1,398	189,840,155	147,124,738	336,966,291

주식 - 계속

나. 부채의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	70,148,959	-	70,148,959
리스부채	-	6,400,185	-	6,400,185
기타금융부채	-	-	10,160,352	10,160,352
합 계	-	76,549,144	10,160,352	86,709,496

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	69,894,211	-	69,894,211
기타금융부채	-	-	8,272,233	8,272,233
합 계	-	69,894,211	8,272,233	78,166,444

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.

주식 - 계속

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	265,550,688	DCF모형 등	할인율, 금리 등
금융부채			
차입부채	70,148,959	DCF모형 등	할인율, 금리 등
리스부채	6,400,185	DCF모형 등	할인율, 금리 등
소 계	76,549,144		

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수
금융자산			
현금및예치금	189,840,155	DCF모형 등	할인율, 금리 등
금융부채			
차입부채	69,894,211	DCF모형 등	할인율, 금리 등
소 계	69,894,211		

주식 - 계속

25-5 당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정하는 금융자산 및 부채중 수준3으로 분류된 항목의 공정가치, 가치평가기법, 공정가치측정에 사용된 투입변수와 유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수에 대한 양적정보는 다음과 같습니다

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수	유의적이지만 관측 불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	28,702,706	DDM 모형, 순자산가치평가기법 등	청산가치, 할인율 등	청산가치, 할인율 등	할인율 : 3.68 ~11.02%	청산가치 증가시 공정가치 증가 할인율 감소시 공정가치 증가

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수	유의적이지만 관측 불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	18,951,436	DDM 모형, 순자산가치평가기법 등	청산가치, 할인율 등	청산가치, 할인율 등	할인율 : 2.66 ~11.99%	청산가치 증가시 공정가치 증가 할인율 감소시 공정가치 증가

25-6 공정가치체계 수준3의 변동내역 중 당기손익 인식금액

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

<당기>

(단위: 천원)

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

<전기>

(단위: 천원)

구 분	총손익 중 당기손익 인식액	기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 손익	1,054,977	459,424

주식 - 계속

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	18,951,436	9,276,636	(300,480)	775,114	28,702,706

<전기> (단위: 천원)

구분	기 초	취 득	처 분	평가손익	기말
당기손익-공정가치측정금융자산	16,265,311	2,479,025	(252,324)	459,424	18,951,436

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)	620,257	(586,932)	387,304	(317,935)

(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 측정금융자산	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

<전기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	189,841,554	189,841,554
	당기손익-공정가치측정금융자산	18,951,436	-	18,951,436
	대출채권	-	115,427,373	115,427,373
	신탁보수미수금	-	11,187,818	11,187,818
	미수금	-	145,993	145,993
	미수수익	-	661,468	661,468
	보증금	-	750,649	750,649
	합 계	18,951,436	318,014,855	336,966,291
금융부채	차입부채	-	69,894,211	69,894,211
	미지급금	-	2,258,339	2,258,339
	미지급비용	-	6,013,894	6,013,894
	합 계	-	78,166,444	78,166,444

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 관리업무를 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.

주석 - 계속

당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대출채권	96,384,643	115,427,373
신탁보수미수금	11,417,579	11,187,818
미수금	95,893	145,993
자금대여약정(주1)	380,690,147	736,078,239

(주1) 자금대여약정은 당사가 지급하기로 약정한 차입형 토지신탁 사업비 중(주석 14-5 참고) 기지급된 사업비 등 추가대여의무가 발생하지 않을 것으로 판단하는 132,518백만원 (전기말 : 214,383백만원)을 차감한 금액입니다.

(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 상환 가능하다고 판단하고 있으며, 당사의 금융부채의 유동성위험은 제한적입니다.

당사는 금융부채의 계약상 잔존만기에 대하여 할인하지 않은 현금흐름을 기초로 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성하였습니다. 또한 자금대여약정에 대하여 발생가능한 최대금액(주석 27-1 참고)을 즉시 지급 구간에 포함하였습니다.

주석 - 계속

당기말 및 전기말 현재 차입부채의 계약상 잔존만기에 대한 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (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
자금대여약정	380,690,147	-	-	-	-	-	380,690,147
합 계	380,690,147	3,084,748	76,603,287	613,609	495,169	-	461,486,960

<전기말> (단위: 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~3개월이내	3개월초과~1년이내	1년초과~5년이내	5년초과	합계
차입부채	-	536,725	-	1,610,175	71,073,450	-	73,220,350
기타금융부채	-	1,219,783	5,418,607	763,502	870,341	-	8,272,233
자금대여약정	736,078,239	-	-	-	-	-	736,078,239
합 계	736,078,239	1,756,508	5,418,607	2,373,677	71,943,791	-	817,570,822

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 업무 수행에 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.

주석 - 계속

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	278,943,302	213,242,174
차감항목	(45,571,260)	(32,959,509)
가산항목	15,587,037	12,336,284
소 계	248,959,079	192,618,949
총위험액		
시장위험액	6,841,703	4,120,490
신용위험액	4,062,290	3,829,352
운영위험액	7,843,045	6,140,771
소 계	18,747,038	14,090,613
영업용순자본비율	1327.99%	1,367.00%

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	3,387,079,217
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	421,334,178
토지신탁	신탁부동산 개발을 통한 수익교부	신탁부동산의 분양 등	378,272,973

주석 - 계속

29-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

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(주1)	-	-	380,690,147
합 계	16,672,257	12,030,449	475,706,512

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	8,261,862	10,689,574	-
신탁계정대	-	-	114,757,373
신탁보수미수금	-	-	2,664,387
순자산(부채) 장부금액	8,261,862	10,689,574	117,421,760
최대손실노출금액			
금융자산	8,261,862	10,689,574	117,421,760
신용공여 및 기타약정	-	-	736,078,239
합 계	8,261,862	10,689,574	853,499,999

(주1) 자금대여약정은 차입형토지신탁 사업비의 70% 한도로 당사가 대여하기로 약정한 금액 중 당기말 현재 발생가능한 최대금액을 표시하고 있습니다(주석 14-5, 27-1 참고)

주석 - 계속

30. 재무제표의 발행승인일

당사의 재무제표는 2020년 1월 31일자 이사회에서 승인되었으며, 2020년 3월 18일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

주식회사 하나자산신탁

첨부된 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 하나자산신탁의 2019년 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

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 하나자산신탁
대표이사 귀하

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁의 2019년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 주식회사 하나자산신탁의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2019년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2019년 12월 31일 현재 회사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요한 취약점이 발견되지 않았다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 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.

Deloitte.

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

우리의 검토는 2019년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2019년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

안진회계법인

대표이사

洪鐘聲

홍 종 성



2020년 3월 6일

【대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서】

주식회사 하나자산신탁 주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2019년 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, 2019년 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.

2020년 1월 31일

대 표 이 사 이 장 회 (인)

내 부 회 계 관 리 자 최 용 길 (인)

운영실태보고서_하나자산신탁

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나자산신탁			
감사대상 사업연도	2019년 01월 01일	부터	2019년 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	3	7	3	1	4	4	4	4	6	7	-	-	20	23	
투입 시간	분·반기검토	6	10	17	17	286	295	140	321	12	-	-	-	461	643
	감사	30	20	27	29	285	234	675	202	128	100	-	-	1,145	585
	합계	36	30	44	46	571	529	815	523	140	100	-	-	1,606	1,228

3. 주요 감사실시내용

구분	내역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2019년 6월 11일~14일		4 일		
	주요내용	유의적 감사위험 요인 파악 및 중간·기말감사 업무수행계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2019년 4월 8일~12일	5 일	3 명	2 명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 1분기 검토	
	2019년 7월 10일~12일	3 일	3 명	2 명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 반기 검토	
	2019년 10월 10일~14일	5 일	4 명	2 명	주요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문 및 분석적절차를 통한 3분기 검토	
	2019년 11월 18일~22일	5 일	4 명	2 명	내부회계관리제도 검토, 통제 위험 평가, 테스트 할 통제 선택 및 테스트 수행, 일반감사절차 계획	
	2020년 1월 13일~17일	5 일	4 명	2 명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문과 분석적절차, 현장실사, 표본테스트 샘플추출 및 증빙요청, 일반감사절차 수행	
2020년 2월 17일~21일	5 일	4 명	2 명	감사절차 마무리, 미반영 감사수정사항 집계, 재무제표 수준의 분석적 검토, 감사결과 요약, 감사보고서 공시사항 검토.		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-		- 일		
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2019년 1월 3일		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	2	회			
	수행시기	2019년 12월 20일, 2020년 3월 6일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	전표 데이터 완전성 검토, 대손충당금 방법론 검토, 유가증권 공정가치 검토				
	수행시기	2019년 12월 6일~10일 2020년 2월 18일		6 일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 12월 20일	회사 : 감사위원회 감사인 : 업무수행이사	서면	감사계획(감사팀 구성, 감사 투입시간, 유의적 감사위험, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등)
2	2020년 03월 06일	회사 : 감사위원회 감사인 : 업무수행이사	서면	감사결과(감사에서 유의적 발견사항, 내부통제 검토 결과, 감사인의 독립성, 부정 등)