

주식회사 하나자산신탁의 재무제표

별첨: 독립된 감사인의 감사보고서

제25기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제24기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
(첨부)재무제표	-----	4
재무상태표	-----	5
포괄손익계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
주석	-----	9
내부회계관리제도 검토의견	-----	75
외부감사 실시내용	-----	79

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

감사의견

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

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

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 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.

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.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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.

안진회계법인

대표이사

洪 鐘 聲

홍 종 성



2024년 2월 28일

이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 2월 28일) 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.

재 무 제 표

주식회사 하나자산신탁

제 25 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 24 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나자산신탁 대표이사 민관식

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층

(전 화) 02-3287-4600

재 무 상 태 표

제 25 기 2023년 12월 31일 현재

제 24 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 25기 기말	제 24기 기말
자 산		
I. 현금및예치금(주석4,28,29)	183,468,191,651	264,861,206,396
II. 당기손익-공정가치측정금융자산(주석5,28,29)	99,403,090,418	81,158,673,600
III. 관계기업투자(주석6)	8,776,472,843	8,992,591,620
IV. 상각후원가측정채무증권(주석9)	40,000,000,000	-
V. 대출채권(주석7,28,29)	236,229,956,338	159,884,394,787
VI. 유형자산(주석10)	1,763,154,189	1,174,123,461
VII. 무형자산(주석11)	4,241,474,641	5,238,607,378
VIII. 리스사용권자산(주석12)	3,906,951,652	4,841,646,823
IX. 기타자산(주석8,28,29)	32,734,684,533	29,088,513,068
자 산 총 계	610,523,976,265	555,239,757,133
부 채		
I. 리스부채(주석12,28,29)	4,074,186,600	4,968,339,026
II. 미지급법인세	11,291,092,279	13,873,405,643
III. 이연법인세부채	1,706,696,406	151,046,776
IV. 기타부채(주석13,28,29)	51,327,346,625	59,836,053,174
부 채 총 계	68,399,321,910	78,828,844,619
자 본		
I. 자본금(주석18)	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본조정	(967,561,029)	(967,561,029)
III. 이익잉여금(주석19,20)	533,092,215,384	467,378,473,543
자 본 총 계	542,124,654,355	476,410,912,514
부 채 및 자 본 총 계	610,523,976,265	555,239,757,133

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제25기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제24기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 25 기	제 24 기
I. 영 업 수 익	161,401,860,414	162,704,456,114
1. 고객과의 계약에서 생기는 수익(주석21)	129,101,466,141	139,677,787,213
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	10,751,910,579	10,959,903,043
3. 상각후원가측정채무증권 관련이익	497,465,749	-
4. 이자수익(주석22)	7,388,603,823	5,845,707,156
5. 신탁계정대이자수익(주석22)	13,662,414,122	6,221,058,702
II. 영 업 비 용	54,974,955,829	49,719,438,354
1. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	892,999,604	709,260,910
2. 이자비용	222,865,698	183,092,948
3. 판매비와관리비(주석15)	53,859,090,527	48,827,084,496
III. 영 업 이 익	106,426,904,585	112,985,017,760
IV. 영 업 외 수 익(주석16)	524,642,334	788,108,210
V. 영 업 외 비 용(주석16)	660,241,285	430,137,215
VI. 법인세비용차감전순이익	106,291,305,634	113,342,988,755
VII. 법인세비용(주석23)	25,377,563,793	29,435,452,821
VIII. 당기순이익	80,913,741,841	83,907,535,934
IX. 총포괄이익	80,913,741,841	83,907,535,934
X. 주당이익		
기본주당이익(주석24)	8,091	8,391

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제25기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제24기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2022년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	413,470,937,609	422,503,376,580
배당금지금	-	-	-	(30,000,000,000)	(30,000,000,000)
당기순이익	-	-	-	83,907,535,934	83,907,535,934
2022년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	467,378,473,543	476,410,912,514
2023년 1월 1일(당기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	467,378,473,543	476,410,912,514
배당금지금	-	-	-	(15,200,000,000)	(15,200,000,000)
당기순이익	-	-	-	80,913,741,841	80,913,741,841
2023년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	533,092,215,384	542,124,654,355

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제25기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제24기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 25 기	제 24 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(15,294,769,819)	(17,524,306,490)
영업에서 창출된 현금(주석27)	(8,258,909,752)	7,927,676,003
이자의 수취	19,368,367,460	5,795,643,626
법인세의 환급(납부)	(26,404,227,527)	(31,247,626,119)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	69,165,405,364	(20,467,836,760)
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(13,692,598,723)	(11,534,974,801)
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	5,307,092,880	5,395,186,705
관계기업투자주식의 취득	-	(2,000,000,000)
관계기업투자주식의 배분	244,281,030	136,255,595
상각후원가측정채무증권의 취득	(40,000,000,000)	-
유형자산의 취득	(979,305,893)	(479,416,581)
무형자산의 취득	(242,303,930)	(1,390,583,978)
국고보조금의 수령	-	15,400,000
대여금의 증가	(328,500,000)	(1,060,000,000)
대여금의 감소	870,000,000	1,357,000,000
보증금의 증가	(13,260,000)	(1,924,373,700)
보증금의 감소	-	1,017,670,000
예치금의 순증감	118,000,000,000	(10,000,000,000)
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(17,263,650,290)	(31,646,810,738)
배당금의 지급	(15,200,000,000)	(30,000,000,000)
리스료의 지급	(2,063,650,290)	(1,646,810,738)
IV. 현금및현금성자산의 순증감	36,606,985,255	(69,638,953,988)
V. 기초 현금및현금성자산	14,861,206,396	84,500,160,384
VI. 기말 현금및현금성자산	51,468,191,651	14,861,206,396

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제25기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제24기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 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-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, 전기이월미처분이 이익잉여금 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 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).

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.

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 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.

2-2-14 퇴직급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하여 하나은행 등에 가입하고 있으며, 납입 보험료는 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 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.

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 시설의 유지, 임대차, 임대수익금 관리 등을 대행하여 신탁기간 중 발생한 수익을 수익자에게 교부(갑종 부동산 관리신탁)하여 주거나, 수탁재산의 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.

(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 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 다음과 같습니다.

2-3-1 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 국제회계기준실무서 2 '중요성에 대한 판단' (개정) - 회계정책 공시

동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책'이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보'로 대체합니다. 회계정책 정보는 기업의 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려할 때 일반목적재무제표의 주요 이용자가 그 재무제표에 기초하여 내리는 결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 중요합니다.

동 개정사항은 기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 합니다. 다만 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다.

또한 국제회계기준위원회는 국제회계기준실무서 2에 제시된 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고 예시하기 위한 지침과 사례를 개발하였습니다.

2-3-2 기업회계기준서 제1001호 '재무제표표시' (개정) - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채의 평가 손익공시

동 개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 기업회계기준서 제1032호 '금융상품: 표시' 문단11의 금융부채 정의 중(2)에 따라 금융부채로 분류되는 경우에는 그 전환권이나 신주인수권(또는이를 포함하는 금융부채)에 대하여 보고기간에 발생한 평가손익(당기손익에 포함된 경우로 한정함) 등을 공시하도록 합니다.

2-3-3 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치변경과오류' (개정) - 회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 '측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액'이며, 회계추정의 변경에 대한 정의는 삭제되었습니다.

2-3-4 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 적용가능한 세법에 따라 사업결합이 아니고 회계이익과 과세소득에 영향을 미치지 않는 거래에서 자산이나 부채를 최초로 인식할 때 같은 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생길 수 있습니다. 동 개정사항에 따르면 이처럼 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않으며, 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호 '법인세'의 회수가능성 요건을 따르게 됩니다.

2-3-5 기업회계기준서 제1012호 '법인세'(개정) - 국제조세개혁: 필라2 모범규칙

동 개정사항은 경제협력개발기구(OECD)가 발표한 필라2 모범규칙을 시행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법 등에서 생기는 법인세에 기업회계기준서 제1012호 '법인세'를 적용한다는 점을 명확히 합니다.

다만 기업회계기준서 제1012호 '법인세'의 이연법인세 회계처리 요구사항에 한시적 예외 규정을 도입하여 필라2 법인세와 관련되는 이연법인세자산 및 부채를 인식하지 아니하고 이에 대한 정보도 공시하지 아니합니다. 또한 동 개정사항에 따라 예외 규정을 적용하였다는 사실을 공시하며, 필라2 법인세와 관련되는 당기법인세비용(수익)은 별도로 공시합니다.

2-4 재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으므로 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

2-4-1 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2020년 개정) - 부채의 유동, 비유동 분류

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간 말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간 말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항을 조기 적용하는 경우에는 2023년 개정사항도 조기 적용하여야 합니다.

2-4-2 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2023년 개정) - 약정사항이 있는 비유동부채

동 개정사항은 보고기간 말 이전에 준수해야 하는 차입약정 상의 특정 조건(이하 '약정사항')만 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리에 영향을 미친다고 규정합니다. 약정사항의 준수 여부가 보고기간 이후에만 평가되더라도, 이러한 약정사항은 보고기간말 현재 권리가 존재하는지에 영향을 미칩니다.

또한 보고기간 이후에만 준수해야 하는 약정사항은 결제를 연기할 수 있는 권리에 영향을 미치지 않는다고 규정합니다. 하지만 부채의 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 준수하는 약정사항에 따라 달라진다면, 보고기간 후 12개월 이내에 부채가 상환될 수 있는 위험을 재무제표 이용자가 이해할 수 있도록 정보를 공시합니다. 이러한 정보에는 약정사항에 대한 정보(약정사항의 성격, 기업이 약정사항을 준수해야 하는 시점을 포함), 관련된 부채의 장부금액, 그리고 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황이 포함됩니다.

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항을 조기적용 하는 경우에는 2020년 개정사항도 조기적용 하여야 합니다.

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		손실총당금
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 손실총당금으로 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.

3-4 법인세

최종 법인세의 결정을 불확실하게 하는 여러 종류의 거래와 계산방식이 존재합니다. 당사는 추가적인 세금이 부과될지에 대한 추정에 기초하여, 예상되는 세무감사 사항에 대한 우발부채를 인식하고 있습니다. 이러한 사항들에 대한 최종 법인세금액이 최초에 인식한 금액과 차이가 있을 경우, 그 차이는 그러한 결정이 이루어진 기간의 당기법인세와 이연법인세자산 및 부채에 영향을 주게 됩니다.

4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	2,820	2,070
	요구불예금	51,465,372	14,859,136
소 계		51,468,192	14,861,206
예치금	정기예금	132,000,000	250,000,000
	합 계	183,468,192	264,861,206

5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
출자금	65,558,573	53,745,753
수익증권(주1)	33,844,517	27,412,921
합 계	99,403,090	81,158,674

(주1) 당사는 일부 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%	2,476,351	13.08%	2,376,061
효제피에프브이주식회사	20.00%	4,262,742	20.00%	4,579,174
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	22.99%	2,037,380	22.99%	2,037,357
합 계		8,776,473		8,992,592

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	26,911,401	7,981,371	18,930,030	43,624,900	1,727,869	1,727,869
효제피에프브이주식회사	330,706,717	309,889,652	20,817,065	-	(1,557,010)	(1,557,010)
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	8,868,815	6,212	8,862,604	52	920,462	920,462
합 계	366,486,933	317,877,235	48,609,699	43,624,952	1,091,321	1,091,321

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	26,354,792	8,191,408	18,163,384	40,658,980	665,313	665,313
효제피에프브이주식회사	299,078,604	276,182,621	22,895,983	-	(441,510)	(441,510)
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	8,868,713	6,211	8,862,502	198	612,951	612,951
합 계	334,302,109	284,380,240	49,921,869	40,659,178	836,754	836,754

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	지분법손익	기타증감액(주1)	기말
에이앤디신용정보	2,376,061	132,994	(32,704)	2,476,351
효제피에프브이주식회사	4,579,174	(316,432)	-	4,262,742
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	2,037,357	211,600	(211,577)	2,037,380
합 계	8,992,592	28,162	(244,281)	8,776,473

(주1) 에이앤디신용정보와 메테우스일반사모부동산투자신탁제10호의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	취득	지분법손익	기타증감액(주1)	기말
에이앤디신용정보	2,321,732	-	87,033	(32,704)	2,376,061
효제피에프브이주식회사	4,674,297	-	(95,123)	-	4,579,174
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	-	2,000,000	140,909	(103,552)	2,037,357
합 계	6,996,029	2,000,000	132,819	(136,256)	8,992,592

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

7. 대출채권

7-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	대손충당금	장부금액	대손충당금
임직원대여금(주1)	5,418,500	-	5,960,000	-
신탁계정대	251,109,375	(20,297,919)	165,354,585	(11,430,190)
합 계	256,527,875	(20,297,919)	171,314,585	(11,430,190)

(주1) 대여금은 전액 임직원에게 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	76,591	289,145	11,064,454	11,430,190
12개월 기대신용손실로의 대체	7,861	-	(7,861)	-
전체기간 기대신용손실로의 대체	(15,719)	86,646	(70,927)	-
손상된 채권으로의 대체	(2,553,055)	(5,262,288)	7,815,343	-
대손충당금전입(환입)	2,632,391	4,991,187	1,244,151	8,867,729
기말	148,069	104,690	20,045,160	20,297,919

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	78,647	-	4,852,063	4,930,710
전체기간 기대신용손실로의 대체	(289,145)	289,145	-	-
손상된 채권으로의 대체	(776,607)	-	776,607	-
대손충당금전입(환입)	1,063,696	-	5,435,784	6,499,480
기말	76,591	289,145	11,064,454	11,430,190

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	71,021,850	76,451,071	23,841,665	171,314,586
12개월 기대신용손실로의 대체	5,123,419	-	(5,123,419)	-
전체기간 기대신용손실로의 대체	(3,944,845)	20,196,031	(16,251,186)	-
손상된 채권으로의 대체	(7,513,837)	(80,766,811)	88,280,648	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	204,389,810	91,429,619	52,780,866	348,600,295
제거 또는 상환된 대출채권	(167,158,055)	(81,074,679)	(15,154,272)	(263,387,006)
기말	101,918,342	26,235,231	128,374,302	256,527,875

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	67,549,207	-	12,512,847	80,062,054
전체기간 기대신용손실로의 대체	(76,451,071)	76,451,071	-	-
손상된 채권으로의 대체	(13,553,818)	-	13,553,818	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	173,583,169	-	-	173,583,169
제거 또는 상환된 대출채권	(80,105,637)	-	(2,225,000)	(82,330,637)
기말	71,021,850	76,451,071	23,841,665	171,314,586

8. 기타자산

8-1 당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
기타금융자산		
신탁보수미수금	22,286,765	19,456,814
신탁보수미수금 대손충당금	(1,133,272)	(854,538)
기타미수금	508,654	400,946
기타미수금 대손충당금	(406,332)	(347,298)
미수수익	10,661,559	9,045,741
미수수익 대손충당금	(1,647,976)	(989,219)
보증금	1,992,732	1,965,230
소 계	32,262,130	28,677,676
선급비용	52,590	58,899
선급부가세	419,965	351,938
소 계	472,555	410,837
합 계	32,734,685	29,088,513

8-2 당기 및 전기 중 기타금융자산의 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	기초	전입(환입)	제각	기말
신탁보수미수금 대손충당금	854,538	307,667	(28,933)	1,133,272
기타미수금 대손충당금	347,298	59,034	-	406,332
미수수익 대손충당금	989,219	658,757	-	1,647,976
합 계	2,191,055	1,025,458	(28,933)	3,187,580

<전기> (단위: 천원)

구 분	기초	전입(환입)	제각	기말
신탁보수미수금 대손충당금	1,113,350	(258,812)	-	854,538
기타미수금 대손충당금	317,773	29,525	-	347,298
미수수익 대손충당금	628,535	360,684	-	989,219
합 계	2,059,658	131,397	-	2,191,055

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	33,456,978	28,903,501
대손충당금	3,187,580	2,191,055
설정비율	9.53%	7.58%

9. 상각후원가측정채무증권

당기말 및 전기말 현재 상각후원가측정채무증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	발행처	당기말	전기말
CP	미래에셋증권 외 1	40,000,000	-
합 계		40,000,000	-

10. 유형자산

10-1 당기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용 유형자산			
토지	355,985	-	355,985
건물	858,720	(21,686)	837,034
비품	4,341,585	(3,780,009)	561,576
임차점포시설물	122,337	(113,778)	8,559
합 계	5,678,627	(3,915,473)	1,763,154

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용 유형자산			
토지	65,720	-	65,720
건물	364,052	(11,926)	352,126
비품	4,192,192	(3,444,074)	748,118
임차점포시설물	120,662	(112,503)	8,159
합 계	4,742,626	(3,568,503)	1,174,123

10-2 당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	처분 등	기 말
토지	65,720	290,265	-	-	355,985
건물	352,126	494,668	(9,760)	-	837,034
비품	748,118	192,697	(377,291)	(1,948)	561,576
임차점포시설물	8,159	1,675	(1,275)	-	8,559
합 계	1,174,123	979,305	(388,326)	(1,948)	1,763,154

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	처분 등	기 말
토지	30,508	35,212	-	-	65,720
건물	214,195	143,774	(5,843)	-	352,126
비품	940,439	300,430	(486,530)	(6,221)	748,118
임차점포시설물	24,834	-	(1,275)	(15,400)	8,159
합 계	1,209,976	479,416	(493,648)	(21,621)	1,174,123

11. 무형자산

11-1 당기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	2,876,136	-	(463,274)	2,412,862
기타의무형자산	7,035,260	(5,206,648)	-	1,828,612
합 계	9,911,396	(5,206,648)	(463,274)	4,241,474

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	2,876,136	-	(463,274)	2,412,862
기타의무형자산	6,792,956	(3,967,211)	-	2,825,745
합 계	9,669,092	(3,967,211)	(463,274)	5,238,607

11-2 당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
회원권	2,412,862	-	-	2,412,862
기타의무형자산	2,825,745	242,303	(1,239,436)	1,828,612
합 계	5,238,607	242,303	(1,239,436)	4,241,474

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
회원권	2,132,900	279,962	-	2,412,862
기타의무형자산	2,823,388	1,110,622	(1,108,265)	2,825,745
합 계	4,956,288	1,390,584	(1,108,265)	5,238,607

12. 리스사용권자산 및 리스부채

12-1 당기말 및 전기말 현재 당사의 리스사용권자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
사용권자산			
업무용부동산	8,901,077	(5,338,234)	3,562,843
차량및운반구	548,786	(204,677)	344,109
합 계	9,449,863	(5,542,911)	3,906,952

<전기말> (단위: 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
사용권자산			
업무용부동산	8,747,530	(4,235,067)	4,512,463
차량및운반구	560,401	(231,217)	329,184
합 계	9,307,931	(4,466,284)	4,841,647

12-2 당기 및 전기 중 리스사용권자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
업무용부동산	4,512,463	939,350	(1,888,970)	3,562,843
차량및운반구	329,184	140,831	(125,906)	344,109
합 계	4,841,647	1,080,181	(2,014,876)	3,906,952

<전기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	기말
업무용부동산	4,987,561	1,022,201	(1,497,299)	4,512,463
차량및운반구	199,001	251,230	(121,047)	329,184
합 계	5,186,562	1,273,431	(1,618,346)	4,841,647

12-3 당기말 및 전기말 현재 당사의 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치할인차금	장부금액
업무용부동산	4,034,907	(311,713)	3,723,194
차량및운반구	377,343	(26,350)	350,993
합 계	4,412,250	(338,063)	4,074,187

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치할인차금	장부금액
업무용부동산	5,059,366	(426,613)	4,632,753
차량및운반구	350,500	(14,914)	335,586
합 계	5,409,866	(441,527)	4,968,339

12-4 당기 및 전기 중 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	신규	상각	지급	해지	기말
업무용부동산	4,632,753	807,122	193,237	(1,909,919)	-	3,723,193
차량및운반구	335,586	228,864	13,713	(153,731)	(73,438)	350,994
합 계	4,968,339	1,035,986	206,950	(2,063,650)	(73,438)	4,074,187

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	신규	상각	지급	해지	기말
업무용부동산	5,067,382	919,425	163,737	(1,517,791)	-	4,632,753
차량및운반구	205,799	255,431	8,112	(129,019)	(4,737)	335,586
합 계	5,273,181	1,174,856	171,849	(1,646,810)	(4,737)	4,968,339

12-5 당기 및 전기 중 리스부채 관련 총 현금 유출액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
업무용부동산	1,909,919	1,517,791
차량및운반구	153,731	129,019
합 계	2,063,650	1,646,810

12-6 당기 및 전기 중 지급임차료에 포함된 소액자산과 관련된 임차료의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
기타자산	47,314	67,628

12-7 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	146,711	293,422	440,296	792,350	1,870,748	491,380	4,034,907
차량및운반구	12,408	24,816	36,495	70,075	233,549	-	377,343
합 계	159,119	318,238	476,791	862,425	2,104,297	491,380	4,412,250

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1월 이하	1월~3월	3월~6월	6월~1년	1년~5년	5년 초과	합 계
업무용부동산	147,394	294,788	442,340	789,643	2,848,007	537,194	5,059,366
차량및운반구	12,354	22,172	33,258	66,517	216,199	-	350,500
합 계	159,748	316,960	475,598	856,160	3,064,206	537,194	5,409,866

13. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 당사의 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
기타금융부채		
미지급금	1,588,492	2,053,800
미지급비용	8,747,568	8,064,290
소 계	10,336,060	10,118,090
선수금	38,137,896	47,622,152
예수금	2,501,248	1,771,833
복구충당부채	352,142	323,978
소 계	40,991,286	49,717,963
합 계	51,327,346	59,836,053

14. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 1,330,214천원(전기 1,289,009천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

15. 판매비와 관리비

당기 및 전기 중 판매비와 관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	25,281,036	25,113,021
퇴직급여	1,330,214	1,289,009
복리후생비	3,073,170	2,876,902
임차료	75,445	84,829
여비교통비	284,463	262,068
접대비	925,765	1,388,906
감가상각비	388,327	493,648
사용권자산감가상각비	2,014,876	1,618,345
무형자산상각비	1,239,436	1,108,265
세금과공과	1,802,607	1,575,929
광고선전비	656,577	717,140
지급수수료	5,348,452	3,992,262
대손상각비	9,893,187	6,630,878
교육훈련비	82,235	183,407
소모품비	66,760	55,790
도서인쇄비	84,704	71,236
통신비	148,628	219,787
차량유지비	207,211	254,380
보험료	19,658	29,343
운반비	58,729	88,140
관리비	877,611	773,799
합 계	53,859,091	48,827,084

16. 영업외수익 및 비용

16-1 당기 및 전기 중 영업외수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
지분법이익	344,594	227,942
유형자산처분이익	424	1,437
잡이익	179,624	558,729
합 계	524,642	788,108

16-2 당기 및 전기 중 영업외비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
지분법손실	316,432	95,123
기부금	328,889	292,767
유형자산처분손실	-	4,353
리스변경및해지손실	14,920	1,005
잡손실	-	36,890
합 계	660,241	430,138

17. 우발채무와 약정사항

17-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 아래와 같습니다.

(단위 : 천원)

원고	소송가액	진행경과	사건내용
이**	595,910	3심 진행중	구상금 청구의 소
유한회사 박*****	523,264	1심 진행중	손해배상
한국*****사	390,389	1심 진행중	손해배상
대***	469,236	1심 진행중	손해배상
주식회사 ***** 외2	1,968,570	1심 진행중	공사대금

상기 소송사건들과 관련하여 당사의 고유계정 손실이 발생할 수 있으나, 가능성이 높지 않고 손실금액을 신뢰성있게 추정할 수 없어 소송충당부채를 계상하지 않았습니

17-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 79건(소송가액 39,974백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 상기 고유계정 소송을 포함하여 214건(소송가액 243,488백만원)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.

17-3 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당기말 현재 당사는 토지신탁사업의 분양 및 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 20,327,402백만원 및 서울보증보험으로부터 321,216백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

17-4 타사로부터 지급받은 보증내역

당기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 24,327백만원 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

17-5 기타사항

당기말 현재 당사는 부산 서구 암남동 위드비디앤씨 관토 등 47건(전기말 70건)과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 당기말 기준 책임준공 관리형 토지신탁 사업의 PF 대출금융 한도는 4,597,200백만원(전기말 6,438,680백만원)이고, 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF금액은 3,012,682백만원(전기 3,461,964백만원)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 당기말 현재 당사는 12종목의 수익증권에 대하여 총 34,800백만원의 매입약정이 체결되어 있으며, 잔여 약정금액은 15,833백만원입니다.

18. 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.

19. 이익잉여금

19-1 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	38,424,090	법정(주2)
소 계	48,550,075	48,550,075	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	9,164,708	1,476,195	
미처분이익잉여금	474,376,629	416,351,399	
합 계	533,092,216	467,378,473	

(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.

19-2 당기와 전기 중 당사의 이익잉여금 처분내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		474,376,629		416,351,399
1. 전기이월미처분이익잉여금	393,462,887		342,443,863	
2. 중간배당	-		(10,000,000)	
3. 당기순이익	80,913,742		83,907,536	
II. 합 계		474,376,629		416,351,399
III. 이익잉여금처분액(주1)		43,072,402		22,888,513
1. 대손준비금 전입	23,072,402		7,688,513	
2. 현금배당	20,000,000		15,200,000	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		431,304,227		393,462,886

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2024년 3월 20일이며 전기처분확정일은 2023년 3월 23일이었습니다.

19-3 보고기간의 보통주 배당금 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기(*)	전기
총 배당금액	20,000,000	15,200,000
배당주식수	10,000,000 주	10,000,000 주
주당배당금	2,000 원	1,520 원

(*)당기 배당금은 2024년 3월 20일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다.

20. 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.

20-1 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	9,164,708	1,476,195
대손준비금 환(전)입예정액	23,072,402	7,688,513
대손준비금 기말 예정잔액	32,237,110	9,164,708

20-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
대손준비금 반영전 당기순이익	80,913,742	83,907,536
대손준비금 환(전)입 예정액(주1)	(23,072,402)	(7,688,513)
대손준비금 반영후 조정이익	57,841,340	76,219,023
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	5,784	7,622

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

21. 고객과의 계약에서 생기는 수익

21-1 당기와 전기의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
주요 용역		
차입형토지신탁 건설관리 용역의 제공	29,427,647	24,003,862
차입형토지신탁 분양관리 용역의 제공	5,452,789	4,447,789
책임준공조건부관리형토지신탁 책임준공 용역의 제공	37,130,533	45,952,842
책임준공조건부관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	6,408,167	5,922,321
책임준공조건부관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	6,009,447	5,553,831
관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	5,779,570	8,599,168
관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	5,419,961	8,064,122
관리신탁 관련 용역의 제공	18,948	64,860
처분신탁 관련 용역의 제공	118,791	420,988
담보신탁 관련 용역의 제공	11,810,893	9,528,408
분양관리신탁 관련 용역의 제공	707,992	999,776
대리업무 관련 용역의 제공	5,307,082	6,346,812
부동산투자회사 관련 용역의 제공	3,950,999	8,483,883
컨설팅용역의 제공	11,558,647	11,289,125
합 계	129,101,466	139,677,787
지리적 시장		
국내	129,101,466	139,677,787
수익인식시기		
한 시점에 인식	27,320,539	29,301,416
기간에 걸쳐 인식	101,780,927	110,376,371
합 계	129,101,466	139,677,787

21-2 당기말 및 전기말 현재 이행되지 않은(또는 부분적으로 이행되지 않은) 수행의 무에 배분된 거래가격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
책임준공의무	137,198,542	159,184,660
건축사무의무	24,525,760	33,259,304
분양업무	40,849,398	38,159,741
합계	202,573,700	230,603,705

22. 이자수익

당기와 전기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
유효이자율을 적용한 이자수익		
금융기관이자	7,110,766	5,642,227
신탁계정대이자	13,662,414	6,221,059
임직원대여금이자	211,006	160,404
기타이자	66,832	43,076
합계	21,051,018	12,066,766

23. 법인세비용

23-1 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	22,558,701	24,546,439
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	336,540	(28,542)
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	1,555,650	3,131,854
연결납세제도로 인한 법인세 효과	926,673	1,785,702
법인세비용	25,377,564	29,435,453

23-2 당기 및 전기 중 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	106,291,306	113,342,989
적용세율에 따른 법인세	24,091,292	26,967,003
조정사항		
- 비과세수익	(42,179)	(5,083)
- 비공제비용	194,182	346,090
- 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	336,540	(28,543)
- 연결납세제도로 인한 변동액	926,673	1,785,702
- 기타	(128,944)	370,284
법인세비용	25,377,564	29,435,453
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)	23.88%	25.97%

23-3 당기 및 전기 중 당사의 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증감	기말	이연법인세자산(부채)
(차감할일시적차이)				
미지급비용	7,202,102	1,477,531	8,679,633	2,291,423
유가증권손상차손	3,216,212	-	3,216,212	849,080
무형자산손상차손	1,428,524	-	1,428,524	377,130
유가증권평가손실	405,288	(33,058)	372,230	98,269
대손충당금	-	-	-	-
감가상각비	9,302	(9,302)	-	-
리스부채	4,968,339	(894,152)	4,074,187	1,075,585
기타	501,258	11,722	512,980	135,428
소 계	17,731,025	552,741	18,283,766	4,826,915
(가산할일시적차이)				
유가증권평가이익	(12,293,049)	(7,596,167)	(19,889,216)	(5,250,753)
관계기업투자주식	(1,168,476)	216,119	(952,357)	(251,422)
리스사용권자산	(4,841,647)	934,695	(3,906,952)	(1,031,435)
소 계	(18,303,172)	(6,445,353)	(24,748,525)	(6,533,610)
합 계	(572,147)	(5,892,612)	(6,464,759)	(1,706,695)

일시적차이가 실현되는 시점에의 예상 법인세율을 고려하여 이연법인세자산(부채)를 산출하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기초	증감	기말	이연법인세자산(부채)
(차감할일시적차이)				
미지급비용	9,405,802	(2,203,700)	7,202,102	1,901,355
유가증권손상차손	3,506,600	(290,388)	3,216,212	849,080
무형자산손상차손	1,428,524	-	1,428,524	377,130
유가증권평가손실	1,068,941	(663,653)	405,288	106,996
대손충당금	287,964	(287,964)	-	-
감가상각비	16,944	(7,642)	9,302	2,456
리스부채	5,273,182	(304,843)	4,968,339	1,311,642
기타	458,456	42,802	501,258	132,333
소 계	21,446,413	(3,715,388)	17,731,025	4,680,992
(가산할일시적차이)				
유가증권평가이익	(4,248,638)	(8,044,411)	(12,293,049)	(3,245,365)
관계기업투자주식	(1,171,913)	3,437	(1,168,476)	(308,478)
리스사용권자산	(5,186,562)	344,915	(4,841,647)	(1,278,195)
소 계	(10,607,113)	(7,696,059)	(18,303,172)	(4,832,038)
합 계	10,839,300	(11,411,447)	(572,147)	(151,046)

23-4 당기말 및 전기말 현재 당사의 이연법인세자산으로 인식되지 않은 차감할 일시적차이, 세무상결손금 및 미사용세액공제는 없습니다.

24. 주당이익

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

24-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
보통주당기순이익	80,913,741,841	83,907,535,934
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	8,091	8,391

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

24-2 희석주당이익

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

25. 주식기준보상

25-1 하나금융지주는 회사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Stock Grant)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

25-2 당기말 현재 당사의 임직원에게 부여한 성과연동형주식기준보상의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	2020년 부여분	2021년 부여분	2022년 부여분	2023년 부여분
부여주체	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2020.1.1	2021.1.1	2022.1.1	2023.1.1
부여방법(주1)	현금결제형	현금결제형	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2020. 1. 1 ~ 2022.12.31	2021. 1. 1 ~ 2023.12.31	2022. 1. 1 ~ 2024.12.31	2023. 1. 1 ~ 2025.12.31
지급기준일	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	10,690주	10,445주	4,079주	1,592주

(주1) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성 정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2020/2021/2022/2023년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다.

25-3 당기 및 전기 중 임직원의 근무용역과 관련하여 인식된 보상원가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	164,706	603,528

25-4 당기말 및 전기말 현재 현금결제형 주가차액보상권과 관련하여 계상된 부채는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	1,152,067	1,550,688

26. 특수관계자

26-1 특수관계자 내역

당기말 현재 당사와 특수관계에 있는 지배·관계기업 및 기타 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배기업	하나금융지주
관계기업	에이앤디신용정보, 효제피에프브이주식회사, 메테우스일반 사모부동산투자신탁제10호
기타 특수관계자	하나금융지주의 동일지배하의 기업
	주요 경영진

26-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당기	전기
하나금융지주	겸직인원 인건비	2,555	2,756
하나은행	이자수익	2,886,092	3,855,929
	신탁보수 등	5,145,558	3,380,303
	지급수수료 등	64,402	39,305
하나금융티아이	유무형자산의취득	-	919,696
	신탁보수 등	(198,862)	442,517
	지급수수료 등	1,175,442	953,535
	리스부채의 지급	48,420	47,008
	이자비용	22,765	22,788
하나저축은행	이자수익	482,694	231,599
	신탁보수 등	20,000	134,600
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	관리비 등	836,899	736,307
	리스부채의 지급	1,861,501	1,470,783
	이자비용	170,473	140,949
하나캐피탈	리스부채의 지급	27,804	41,712
	이자비용	304	2,133
하나증권	신탁보수 등	7,000	-
	이자수익	8	-
	지급수수료 등	1,352	-
주식회사 똑심	기타비용	778	3,096
주식회사 서제원	기타비용	4,762	3,490
하나트러스트글로벌제1호위탁관리 부동산투자회사	수수료수익	264	49,947
광명하나바이온	수수료수익	68,308	-
당산동청년주택PFV	수수료수익	93,750	99,097
대구엠비씨부지복합개발PFV	수수료수익	36,024	110,622
창조이노베이션	수수료수익	138,509	97,628
주식회사 도원동산개발	수수료수익	190,800	1,500
수성의 숲	수수료수익	-	4,000
(주)피플코리아투	수수료수익	-	69,231
대영네트웍스	수수료수익	8,939	35,804
효제피에프브이주식회사	수수료수익	1,233,333	240,000
청라메디폴리스피에프브이	수수료수익	300,000	300,000

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기	전기
<지배기업>			
하나금융지주	미지급법인세	11,291,092	13,873,406
<기타특수관계자>			
하나은행	현금및예치금	33,937,029	179,748,543
	미수수익 등	373,255	1,968,286
	미지급금	840	-
하나카드	미지급금	382,700	355,505
하나저축은행	현금및예치금	-	10,040,329
하나금융티아이	미지급비용 등	1,985,943	999,653
	리스부채	577,796	596,236
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	임차보증금	1,519,010	1,519,010
	리스부채	3,145,396	4,036,517
하나캐피탈	리스부채	3,620	63,747
하나증권	선수금	20,000	-
지엠에이치비제이차 주식회사	선수금 등	3,602	3,602
청라메디폴리스피에프브이	선수금	25,000	25,000
광명하나바이온	선수금	325,109	313,417
당산동청년주택PFV	선수금	8,438	9,188
대구엠비씨부지복합개발PFV	선수금	5,878	5,902
창조이노베이션	선수금	162,041	200,550
주식회사 도원동산개발	선수금	9,200	-
대영네트웍스	선수금	3,333	7,273

(3) 출자 내역

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기	전기
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	배당 등	819,434	696,459
하나대체에너지인프라3-1호	현금출자	492,623	1,445,403
	배당 등	262,562	23,226
하나대체에너지인프라3-3호	현금출자	-	62,870
	배당 등	474,563	92,231
하나대체투자일반사모부동산투자신탁119호	현금출자	1,545,364	-
하나디지털트랜스포메이션펀드	배당 등	180,000	159,619
하나혁신벤처스케일업펀드	현금출자	-	400,000
	배당 등	79,834	-
하나비대면디지털이노베이션펀드	현금출자	-	1,200,000
청라메디폴리스피에프브이	현금출자	1,664,000	-
하나케이뉴딜유니콘펀드	현금출자	200,000	800,000
에이치에프제일호기업재무안정펀드	현금출자	120,000	177,600
	배당 등	306,165	-
하나대체투자일반사모부동산투자신탁202호	현금출자	2,000,000	-
	배당 등	317,208	-
하나대체투자인프라일반사모특별자산투자신탁1호	현금출자	383,111	-
에이치에프제이호기업재무안정사모투자합자회사	현금출자	272,500	-
에이앤디신용정보	배당 등	32,704	32,704
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호	현금출자	-	2,000,000
	배당 등	211,577	103,552

(4) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
단기종업원급여	2,693,497	2,488,244
퇴직급여	101,458	93,488
주식기준보상	164,707	603,528
합 계	2,959,662	3,185,260

26-3 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공하는자	제공받는자	거래내용	당기	전기
하나카드	당사	약정한도	567,300	594,495
당사	하나대체에너지인프라3-1호	매입약정	83,474	576,098
당사	하나대체에너지인프라3-3호	매입약정	439,617	372,263
당사	하나디지털트랜스포메이션펀드	매입약정	100,000	100,000
당사	하나혁신벤처스케일업 펀드	매입약정	200,000	200,000
당사	하나비대면디지털이노베이션펀드	매입약정	200,000	200,000
당사	하나대체투자일반사모부동산투자신탁119호	매입약정	7,138,596	8,683,960
당사	하나케이뉴딜유니콘펀드	매입약정	1,000,000	1,200,000
당사	에이치에프제일호기업재무안정펀드	매입약정	2,400	122,400
당사	에이치에프제이호기업재무안정사모투자합자회사	매입약정	227,500	-
당사	하나대체투자인프라일반사모특별자산투자신탁1호	매입약정	616,889	-

27. 현금흐름표

27-1 당기와 전기 중 당사의 영업활동에서 창출된 현금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기	전기
당기순이익	80,913,742	83,907,536
현금유출 없는 비용등의 가산:	40,527,360	40,675,364
법인세비용	25,377,564	29,435,453
이자비용	222,865	183,093
대손상각비	9,893,187	6,630,878
감가상각비	388,327	493,648
사용권자산감가상각비	2,014,876	1,618,345
무형자산상각비	1,239,437	1,108,265
주식보상비용	164,706	393,639
지분법손실	316,432	95,123
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	1,006	202,711
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	891,993	506,550
유형자산처분손실	-	4,352
기부금	2,372	3,307
리스변경및해지손실	14,595	-
현금유입 없는 수익등의 차감:	(32,195,536)	(23,297,925)
이자수익	(21,051,018)	(12,066,765)
지분법이익	(344,594)	(227,942)
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	(2,230,614)	(1,563,810)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(8,521,297)	(9,396,093)
리스해지이익	-	(536)
복구총당부채환입액	-	(41,342)
유형자산처분이익	(424)	(1,437)
잡이익	(47,589)	-
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	(97,504,476)	(93,357,299)
신��계정대	(85,754,790)	(91,549,532)
신��보수미수금	(2,858,883)	3,580,508
미수금	(107,708)	59
선급비용	6,309	5,830
미지급금	(649,814)	(56,950)
미지급비용	683,278	(1,059,253)

과 목	당기	전기
신탁보수선수금	(9,407,673)	(893,824)
기타선수금	(76,582)	(284,697)
부가세예수금	30,078	(1,263,955)
예수금	699,336	(1,798,006)
선급금	(68,027)	(37,479)
영업에서 창출된 현금	(8,258,910)	7,927,676

27-2 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스사용권자산의 취득 등	1,168,213	1,277,632

27-3 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	4,968,339	(2,063,650)	206,951	962,547	4,074,187

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름(상환)	상 각	기 타	기 말
리스부채	5,273,182	(1,646,811)	171,849	1,170,119	4,968,339

28. 금융상품의 공정가치

28-1 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.

28-2 당기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	183,468,192	-	183,468,192	183,468,192
당기손익-공정가치측정금융자산	99,403,090	-	99,403,090	99,403,090
상각후원가측정채무증권	40,000,000	-	40,000,000	40,000,000
대출채권(주3)	256,527,875	(20,297,919)	236,229,956	236,229,956
신탁보수미수금(주3)	22,286,765	(1,133,272)	21,153,493	21,153,493
기타금융자산(주1, 3)	13,162,945	(2,054,308)	11,108,637	11,108,637
합 계	614,848,867	(23,485,499)	591,363,368	591,363,368
부 채:				
기타금융부채(주2)	10,336,060	-	10,336,060	10,201,710

(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	264,861,206	-	264,861,206	264,861,206
당기손익-공정가치측정금융자산	81,158,674	-	81,158,674	81,158,674
대출채권(주3)	171,314,585	(11,430,190)	159,884,395	159,884,395
신탁보수미수금(주3)	19,456,814	(854,538)	18,602,276	18,602,276
기타금융자산(주1, 3)	11,411,916	(1,336,516)	10,075,400	10,075,400
합 계	548,203,195	(13,621,244)	534,581,951	534,581,951
부 채:				
기타금융부채(주2)	10,118,090	-	10,118,090	9,944,199

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용의 합계액입니다.

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

28-3 당기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
자 산:				
현금및예치금	2,820	183,465,372	-	183,468,192
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	99,403,090	99,403,090
상각후원가측정채무증권	-	40,000,000	-	40,000,000
대출채권(주1)	-	-	236,229,956	236,229,956
신탁보수미수금(주1)	-	-	21,153,493	21,153,493
기타금융자산(주1)	-	-	11,108,637	11,108,637
합 계	2,820	223,465,372	367,895,176	591,363,368
부 채:				
기타금융부채	-	-	10,201,710	10,201,710

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

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
자 산:				
현금및예치금	2,070	264,859,136	-	264,861,206
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	81,158,674	81,158,674
대출채권(주1)	-	-	159,884,395	159,884,395
신탁보수미수금(주1)	-	-	18,602,276	18,602,276
기타금융자산(주1)	-	-	10,075,400	10,075,400
합 계	2,070	264,859,136	269,720,745	534,581,951
부 채:				
기타금융부채	-	-	9,944,199	9,944,199

(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

28-4 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	183,465,372	원가법 등	취득가 등
상각후원가측정채무증권	40,000,000	원가법 등	취득가 등

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수
금융자산			
현금및예치금	264,859,136	원가법 등	취득가 등

28-5 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 관측불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	99,403,090	이익접근법, 순자산가치평가기법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 3.13 ~ 31.79% 청산가치변동율 : 0%	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	81,158,674	이익접근법, 순자산가치평가기법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 3.11 ~ 31.23% 청산가치변동율 : 0%	할인율 감소시 공정가치 증가 청산가치 증가시 공정가치 증가

28-6 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 순손익	9,858,911	7,629,303

<전기>

(단위: 천원)

구 분	총손익 중 당기손익 인식액	기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 순손익	10,250,642	8,889,544

28-7 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	81,158,674	13,692,599	(3,077,485)	7,629,303	99,403,091

<전기>

(단위: 천원)

구분	기 초	취 득	처 분	평가손익	기말
당기손익-공정가치측정금융자산	64,768,243	11,534,975	(4,034,088)	8,889,544	81,158,674

28-8 당기말 및 전기말 현재 유의적인 관측불가능 투입변수의 변동에 따른 민감도 분석결과는 다음과 같습니다. 민감도 분석대상은 수준3으로 분류되는 금융자산이며, 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)	2,095,137	(1,939,534)	1,783,578	(1,641,500)

(주1) 주요 관측불가능한 투입변수인 할인율 (-1.0~1.0%)을 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치의 변동을 산출하였습니다. 다만, 일부 채무증권은 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.

29. 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	-	183,468,192	183,468,192
	당기손익-공정가치측정금융자산	99,403,090	-	99,403,090
	상각후원가측정채무증권	-	40,000,000	40,000,000
	대출채권	-	236,229,956	236,229,956
	신탁보수미수금	-	21,153,493	21,153,493
	기타미수금	-	102,321	102,321
	미수수익	-	9,013,584	9,013,584
	보증금	-	1,992,732	1,992,732
	합 계	99,403,090	491,960,278	591,363,368
금융부채	리스부채	-	4,074,187	4,074,187
	미지급금	-	1,588,492	1,588,492
	미지급비용	-	8,747,568	8,747,568
	합 계	-	14,410,247	14,410,247

<전기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	264,861,206	264,861,206
	당기손익-공정가치측정금융자산	81,158,674	-	81,158,674
	대출채권	-	159,884,395	159,884,395
	신탁보수미수금	-	18,602,276	18,602,276
	기타미수금	-	53,648	53,648
	미수수익	-	8,056,522	8,056,522
	보증금	-	1,965,230	1,965,230
	합 계	81,158,674	453,423,277	534,581,951
금융부채	리스부채	-	4,968,339	4,968,339
	미지급금	-	2,053,800	2,053,800
	미지급비용	-	8,064,290	8,064,290
	합 계	-	15,086,429	15,086,429

30. 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.

30-1 신용위험

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

(가) 대출채권, 신탁보수미수금 및 기타미수금

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.

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
대출채권	236,229,956	159,884,395
신탁보수미수금	21,153,493	18,602,277
기타미수금 및 기타채권	9,115,905	8,110,170

(나) 기타의 자산

현금및예치금, 당기손익-공정가치측정금융자산, 보증금 등으로부터 발생하는 신용 위험은 거래상대방의 부도 등으로 인하여 발생합니다. 이러한 경우 당사의 신용위험 노출정도는 최대 해당 금융상품장부금액과 동일한 금액이 될 것입니다. 한편, 현금및예치금을 금융기관에 예치하고있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다.

30-2 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.

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	-	2,143,529	7,040,464	470,360	681,707	-	10,336,060

<전기말> (단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
기타금융부채	-	3,376,690	5,300,000	563,328	878,071	-	10,118,089

30-3 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.

30-4 자본위험관리

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

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순자산액	542,124,654	476,410,913
차감항목	(89,790,877)	(61,490,499)
가산항목	5,932,650	10,895,070
소 계	458,266,427	425,815,484
총위험액		
시장위험액	24,763,142	19,720,763
신용위험액	12,540,458	12,657,540
운영위험액	17,254,344	17,367,188
소 계	54,557,944	49,745,491
영업용순자본비율	839.96%	855.99%

31. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

32. 비연결구조화기업

32-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

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

(단위 : 천원)

유형	목적	주요 자본조달 방법	당기말	전기말
부동산금융	부동산 개발 및 사회간접시설투자, 부동산 투자	출자 및 차입	5,881,805,823	5,181,633,272
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	934,040,692	741,006,821
토지신탁	신탁부동산 개발을 통한 수익교부	신탁부동산의 분양 등	1,365,313,778	869,480,418

32-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	62,439,837	36,963,253	-
신탁계정대	-	-	230,811,456
신탁보수미수금	-	-	5,915,743
순자산(부채) 장부금액	62,439,837	36,963,253	236,727,199
최대손실노출금액			
금융자산	62,439,837	36,963,253	236,727,199
신용공여 및 기타약정	-	15,832,976	-
합 계	62,439,837	52,796,229	236,727,199

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	50,100,643	31,058,030	-
신탁계정대	-	-	153,924,395
신탁보수미수금	-	-	3,217,363
순자산(부채) 장부금액	50,100,643	31,058,030	157,141,758
최대손실노출금액			
금융자산	50,100,643	31,058,030	157,141,758
신용공여 및 기타약정	-	12,779,220	-
합 계	50,100,643	43,837,250	157,141,758

33. 재무제표의 발행승인일

당사의 재무제표는 2024년 1월 24일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 3월 20일자주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

주식회사 하나자산신탁

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

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 대표자 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 하나자산신탁
주주 및 이사회 귀중

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁의 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 하나자산신탁의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토 결론을 표명하는데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념 체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다"라고 기술하고 있습니다.

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

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

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

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

안진회계법인

대표이사

洪 鐘 聲

홍 종 성



2024년 2월 28일

대표자 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

【대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서】

주식회사 하나자산신탁 주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2023년 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 개념체계'를 증거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

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

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다.

또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 직접 확인·검토하였습니다.

2024년 1월 26일

대표이사 민관식

내부회계관리자 최용길

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

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

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	4	3	4	3	4	8	-	-	14	16	
투입 시간	분·반기검토	-	8	13	35	158	195	106	48	-	-	-	-	277	286
	감사	16	2	61	34	649	657	405	294	79	110	-	-	1,210	1,097
	합계	16	10	74	69	807	852	511	342	79	110	-	-	1,487	1,383

3. 주요 감사실시내용

구분	내역					
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.11.27 - 2023.12.01			5
주요내용		산업 및 회사에 대한 이해를 바탕으로 유의적 감사위험 요인 파악, 중간 및 기말감사 업무수행 계획 수립, 전문가 투입 및 전반감사 계획수립, 현장실사 등				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주		
	23.12.18 ~ 23.12.23	5 일	4 명	2 명		내부통제 설계 및 운영평가, 기말감사 업무 사전준비
	24.01.22 ~ 24.01.26	5 일	4 명	2 명		내부통제 기말 운영평가, 중요한 계정 및 공시 사항에 대한 입증 감사절차
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2024.01.02			1	일
	실사(입회)장소	하나자산신탁 본사 15층				
	실사(입회)대상	현금, 출자증서, 회원권				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2023.12.15, 2024.02.26				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023.12.15	감사위원회 (회사) 업무수행이사, 업무수행매니저 (감사인)	서면보고	2023년 재무제표에 대한 외부감사인의 감사계획 보고
2	2024.02.26	감사위원회 (회사) 업무수행이사, 업무수행매니저 (감사인)	서면보고	2023년 재무제표에 대한 외부감사인의 감사결과, 내부 회계검토결과 보고