

주식회사 하나자산신탁의 재무제표

별첨: 독립된 감사인의 감사보고서

제19기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제18기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서.....	1
(첨부)재무제표	3
재무상태표	4
포괄손익계산서	6
자본변동표	8
현금흐름표	9
재무제표에 대한 주석	11
내부회계관리제도 검토의견.....	66
외부감사 실시내용.....	70

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 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.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 하나자산신탁의 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

대 표 이 사

徐 珍 錫

서 진



2018년 3월 13일

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 하나자산신탁

제 19 기

2017년 01월 01일 부터

2017년 12월 31일 까지

제 18 기

2016년 01월 01일 부터

2016년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 하나자산신탁 대표이사 이창희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울시 강남구 테헤란로 127 그레이스타워 15층

(전 화) 02-3287-4600

재무상태표

제 19 기 2017년 12월 31일 현재

제 18 기 2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
자 산				
I. 현금및예치금(주석4,22,23,24)		102,601,511,550		47,961,106,417
1. 현금및현금성자산	28,601,511,550		13,407,074,997	
2. 예치금	74,000,000,000		34,554,031,420	
II. 유가증권		18,323,849,273		17,160,307,481
1. 매도가능금융자산(주석5,22,23,24)	16,265,310,997		15,120,539,168	
2. 관계기업투자(주석6)	2,058,538,276		2,039,768,313	
III. 대출채권(주석7,22,23,24)		173,351,228,164		120,850,405,079
1. 대여금	620,000,000		900,000,000	
2. 신탁계정대	172,731,228,164		80,504,436,499	
3. 매입어음	-		39,445,968,580	
IV. 유형자산(주석9)		502,774,044		804,765,586
1. 비품	4,355,762,777		4,271,701,384	
감가상각누계액	(3,852,988,733)		(3,466,935,798)	
V. 기타자산		56,248,414,539		12,260,353,443
1. 매출채권(주석8,22,23,24)	3,374,865,081		4,644,344,907	
대손충당금	(759,201,318)		(640,835,055)	
2. 미수금(주석8,22,23,24)	47,514,982,497		614,862,975	
대손충당금	(778,943,370)		(74,317,226)	
3. 미수수익(주석22,23,24)	299,617,156		163,347,008	
4. 선급금	-		998,543,008	
5. 선급비용	103,237,300		29,013,163	
6. 선급부가세	-		63,072,265	
7. 보증금(주석22,23,24)	991,643,050		855,327,050	
8. 무형자산(주석10)	2,518,675,798		3,026,310,766	
9. 이연법인세자산(주석17)	2,983,538,345		2,580,684,582	
자 산 총 계		351,027,777,570		199,036,938,006
부 채				
I. 차입부채(주석11,21,22,23,24)		69,809,207,858		-
1. 사채	70,000,000,000		-	
사채할인발행차금	(190,792,142)		-	
II. 기타부채		104,036,967,124		32,678,149,544

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
1. 총당부채(주석13)	-		998,543,008	
2. 미지급법인세	7,359,228,367		5,716,344,684	
3. 미지급금(주석22,23)	2,035,009,430		3,275,868,745	
4. 미지급비용(주석22,23)	4,787,862,812		625,309,862	
5. 처분신탁보수선수금	1,268,547,584		949,248,173	
6. 관리신탁보수선수금	5,300,000		7,067,895	
7. 토지신탁보수선수금	36,056,590,689		18,371,729,259	
8. 대리사무보수선수금	3,479,739,490		1,902,133,950	
9. 기타선수금	184,023,412		-	
10. 부가세예수금	257,768,459		472,149,368	
11. 예수금(주석22,23)	48,602,896,881		359,754,600	
부 채 총 계		173,846,174,982		32,678,149,544
자 본				
I. 자본금(주석14)		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
II. 기타의자본잉여금		71,597,000		71,597,000
1. 기타의자본잉여금	71,597,000		71,597,000	
III. 자본조정		(1,097,525,139)		(658,917,935)
1. 주식선택권	(429,687,822)		8,919,382	
2. 기타의 자본조정	(667,837,317)		(667,837,317)	
IV. 기타포괄손익누계액		53,056,726		(88,157,816)
1. 매도가능금융자산평가이익(손실) (주석5)	53,056,726		(88,157,816)	
V. 이익잉여금(주석15)		168,154,474,001		157,034,267,213
1. 법정준비금	24,194,875,493		15,970,960,022	
2. 임의적립금	1,000,804,000		1,000,804,000	
3. 대손준비금(주석16)	6,271,630,836		1,856,273,365	
4. 미처분이익잉여금	136,687,163,672		138,206,229,826	
자 본 총 계		177,181,602,588		166,358,788,462
부 채 및 자 본 총 계		351,027,777,570		199,036,938,006

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다"

포 괄 손 익 계 산 서

제19기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제18기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기	제 18(전) 기
I. 영업수익	68,411,160,798	54,080,377,476
1. 수수료수익	58,474,970,902	49,327,732,075
(1)신탁업무수익(주석20)	54,273,199,314	37,885,146,192
(2)신탁외업무수익	4,201,771,588	11,442,585,883
2. 유가증권평가및처분이익	-	78,900,911
3. 이자수익(주석20)	1,359,466,254	1,228,158,824
4. 신탁계정대이자수익	8,121,238,251	2,992,903,944
5. 기타의영업수익	455,485,391	452,681,722
II. 영업비용	25,550,629,884	25,244,155,450
1. 유가증권평가및처분손실	165,502,049	281,328,146
2. 이자비용	1,617,136,077	-
3. 판매비와관리비	23,732,545,402	23,123,451,064
(1)급여	14,671,733,057	13,840,612,512
(2)퇴직급여(주석12)	704,463,400	690,484,154
(3)복리후생비	1,526,294,366	1,613,834,533
(4)임차료	1,039,250,819	1,022,946,644
(5)여비교통비	220,350,598	316,878,134
(6)접대비	789,580,594	837,925,248
(7)감가상각비(주석9)	386,052,935	474,826,804
(8)무형자산상각비(주석10)	209,820,957	268,447,594
(9)세금과공과	767,451,937	884,384,829
(10)광고선전비	64,053,940	85,977,944
(11)지급수수료(주석20)	1,439,815,324	1,455,331,976
(12)대손상각비(주석8)	963,395,508	222,096,992
(13)교육훈련비	84,242,663	91,063,848
(14)소모품비	34,296,491	50,208,254
(15)도서인쇄비	26,641,315	35,007,039
(16)통신비	105,128,494	121,697,771
(17)차량유지비	178,776,844	177,784,790
(18)보험료	19,911,775	9,732,789
(19)운반비	53,256,980	51,546,796
(20)관리비	448,027,405	640,129,903
(21)계약해지손실	-	232,532,510

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
4. 기타영업비용	35,446,356		1,839,376,240	
(1)소송총당부채전입액	-		1,838,394,627	
(2)기타의영업비용	35,446,356		981,613	
III. 영업이익		42,860,530,914		28,836,222,026
IV. 영업외수익		143,934,059		24,592,154,236
1. 지분법이익(주석6)	58,014,763		9,943,674	
2. 무형자산처분이익	14,224,720		68,240,247	
3. 종속기업투자주식처분이익	-		24,077,032,601	
4. 잡이익	71,694,576		436,937,714	
V. 영업외비용		1,420,234,486		1,645,781,407
1. 기부금	11,557,884		18,752,264	
2. 무형자산손상차손	25,233,333		273,865,468	
3. 무형자산처분손실	24,090,909		-	
4. 기타의영업외비용	1,287,179,500		1,146,011,625	
5. 잡손실	72,172,860		207,152,050	
VI. 법인세비용차감전순이익		41,584,230,487		51,782,594,855
VII. 법인세비용(주석17)		9,664,023,699		5,288,160,635
VIII. 당기순이익		31,920,206,788		46,494,434,220
IX. 기타포괄손익		141,214,542		(156,382,762)
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목				
매도가능금융자산평가이익(손실)(주석5,17)	141,214,542		(156,382,762)	
X. 총포괄이익		32,061,421,330		46,338,051,458
XI. 주당이익				
기본주당이익(주석18)		3,192		4,649

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다"

자 본 변 동 표

제 19 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제 18 기 2016년 1월 1일부터 2016년 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
2016년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	36,886,000	(570,385,317)	68,224,946	110,539,832,993	120,074,558,622
총포괄손익	-	-	-	(156,382,762)	46,494,434,220	46,338,051,458
당기순이익	-	-	-	-	46,494,434,220	46,494,434,220
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	(156,382,762)	-	(156,382,762)
주식기준보상	-	-	(88,532,618)	-	-	(88,532,618)
기타	-	34,711,000	-	-	-	34,711,000
2016년 12월 31일 (전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
2017년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
배당금지급	-	-	-	-	(20,800,000,000)	(20,800,000,000)
총포괄손익	-	-	-	141,214,542	31,920,206,788	32,061,421,330
당기순이익	-	-	-	-	31,920,206,788	31,920,206,788
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	141,214,542	-	141,214,542
주식기준보상	-	-	(438,607,204)	-	-	(438,607,204)
2017년 12월 31일 (당기말)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 19 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제 18 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기	제 18(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(32,921,867,717)	(25,589,712,375)
1. 법인세차감전순이익	41,584,230,487	51,782,594,855
2. 비현금항목조정	(6,121,071,374)	(24,618,557,024)
매도가능금융자산처분이익	-	(78,900,911)
매도가능금융자산처분손실	165,502,049	28,146
매도가능금융자산손상차손	-	281,300,000
종속기업투자주식처분이익	-	(24,077,032,601)
지분법이익	(58,014,763)	(9,943,674)
이자비용	1,617,136,077	-
이자수익	(1,359,466,254)	(1,228,158,824)
신탁계정대이자수익	(8,121,238,251)	(2,992,903,944)
배당금수익	(455,485,391)	(589,329,462)
주식보상비용	460,679,881	(79,018,618)
감가상각비	386,052,935	474,826,804
무형자산상각비	209,820,957	268,447,594
무형자산처분이익	(14,224,720)	(68,240,247)
무형자산처분손실	24,090,909	-
무형자산손상차손	25,233,333	273,865,468
기타자산손상차손	-	1,146,011,625
대손상각비	963,395,508	222,096,993
총당부채전입액	-	1,838,394,627
대출채권매각손실	35,446,356	-
3. 운전자본조정	(68,662,072,923)	(51,785,082,927)
신탁계정대	(92,226,791,665)	(59,849,558,930)
매출채권	1,131,591,725	308,434,838
미수금	(46,902,634,522)	603,936,655
미수수익	16,981,810	992,163,759
선급금	-	291,060,905
선급비용	(74,224,137)	(29,672,769)
선급부가세	63,072,265	-
소송총당부채	-	(2,256,043,008)
미지급금	(2,140,146,400)	1,685,656,586
미지급비용	3,677,294,731	(415,929,682)
처분신탁보수수수금	319,299,411	(353,373,159)

과목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
관리신탁보수선수금	(1,767,895)		6,576,092	
토지신탁보수선수금	17,684,861,430		7,718,281,824	
대리사무선수금	1,577,605,540		235,132,564	
기타선수금	184,023,412		(90,909,091)	
부가세예수금	(214,380,909)		(624,449,719)	
예수금	48,243,142,281		(6,389,792)	
4. 이자의 수취	9,327,452,547		3,433,899,903	
5. 이자의 지급	(1,073,450,000)		-	
6. 배당금의 수취	494,730,191		485,385,722	
7. 법인세의 납부	(8,471,686,645)		(4,887,952,904)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(834,475,730)		34,424,883,912
예치금의 순증감	(39,445,968,580)		10,000,000,000	
당기손익인식금융자산의 처분	-		12,402,942,006	
매입어음의 처분	39,410,522,224		-	
매도가능증권의 취득	(1,960,480,000)		(1,730,160,000)	
매도가능증권의 처분	839,113,530		1,298,771,515	
종속기업투자주식의 처분	-		52,116,000,000	
대여금의 증가	(50,000,000)		(310,000,000)	
대여금의 감소	330,000,000		250,000,000	
매입어음의 취득	-		(39,445,968,580)	
보증금의 증가	(136,316,000)		-	
보증금의 감소	-		1,212,033,100	
유형자산의 취득	(84,061,393)		(1,286,335,838)	
무형자산의 취득	(26,719,322)		(521,428,935)	
무형자산의 처분	289,433,811		439,030,644	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		48,950,780,000		-
사채의 발행	69,750,780,000		-	
배당금의 지급	(20,800,000,000)		-	
IV. 연결범위변동		-		(2,661,276,553)
V. 현금의 증가(감소) (I + II + III + IV)		15,194,436,553		6,173,894,984
VI. 기초의 현금		13,407,074,997		7,233,180,013
VII. 기말의 현금		28,601,511,550		13,407,074,997

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 19 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

제 18 기 2016년 1월 1일부터 2016년 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

당사의 2017년 12월 31일 현재 재무제표는 2018년 1월 31일 이사회에서 최종 승인되었습니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사의 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 현금 및 현금성자산

재무상태표상의 현금 및 현금성자산은 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다. 현금흐름표상의 현금 및 현금성자산은 이러한 현금 및 현금성자산에서 당좌차월을 차감한 후의 금액을 의미합니다.

2.2.2 금융상품: 최초인식과 후속측정

금융자산은 거래당사자 일방에게 금융자산을 발생시키고 동시에 다른 거래상대방에게 금융부채나 지분상품을 발생시키는 모든 계약입니다.

(1) 금융자산

최초인식 및 측정

당사는 기업회계기준서 제1039호의 적용대상인 금융자산을 당기손익인식금융자산, 대여금 및 수취채권, 만기보유금융자산, 매도가능금융자산 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류하고 있습니다. 당사는 최초 인식시 금융자산을 분류하고 있습니다.

금융자산은 최초 인식시 공정가치로 측정하며 당기손익인식금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가를 최초 인식시 공정가치에 가산하고 있습니다.

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 해당 금융자산을 매입 또는 매도하기로 약정한 거래일자에 인식되고 있습니다. 정형화된 매입 또는 매도란 관련 시장규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정한 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 것을 의미합니다.

후속측정

금융자산의 후속측정은 그 분류에 따라 아래와 같이 측정하고 있습니다.

당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매금융자산과 최초 인식시 당기손익인식금융자산으로 지정된 금융자산을 포함하고 있습니다. 단기간 내 매각을 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매금융자산으로 분류하고 있으며 주계약과 분리하여 회계처리하는 내재파생상품을 포함한 모든 파생상품은 해당 파생상품이 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않는 한 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다.

당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

주계약에 내재된 파생상품은 그 경제적 특징과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되어 있지 않고 주 계약이 매매목적이나 당기손익인식대상으로 지정되지 않은 경우 별도의 파생상품으로 회계처리하고 공정가치로 계상하고 있습니다. 내재파생상품은 공정가치로 평가하며 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 현금흐름의 중요한 변동을 가져오는 계약조건의 변경이 있는 경우에만 재검토를 하고 있습니다.

대여금 및 수취채권

대여금 및 수취채권은 지급금액이 확정되었거나 결정가능하며 활성시장에서 가격이 공시되지 않는 비파생금융자산으로서 최초 인식후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정하고 후 손상차손누계액을 차감하여 장부에 인식하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료 등을 고려하여 계산됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며 손익계산서에 대여금에 대한 손상차손은 금융원가로 수취채권에 대한 손상차손은 매출원가나 기타영업비용으로 계상하고 있습니다.

매도가능금융자산

매도가능금융자산은 지분증권과 채무증권을 포함하고 있습니다. 지분증권은 당기손익인식금융자산으로 분류되지 않거나 지정되지 않은 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다. 채무증권의 경우 정해져 있지 않은 기간 동안에 보유할 의도가 있고 시장상황 변동 및 유동성으로 인해 매각할 수 있는 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다.

매도가능금융자산은 최초인식후 공정가치로 평가하고 이에 따른 미실현 평가손익은 기타포괄손익에 반영합니다. 해당 자산이 제거되는 시점에 누적 평가손익을 기타영업수익에 반영하고 있으며 해당 자산이 손상되는 시점에 누적 손실은 손익계산서의 금융원가에 반영하고 있습니다. 매도가능금융자산을 보유하는 동안 획득한 이자는 유효이자율법을 적용하여 이자수익으로 인식하고 있습니다.

당사는 매도가능금융자산의 보유능력 및 단기간내 매각의도를 평가합니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고 예측가능한 미래에 경영진의 매각의도가 중요하게 변경될 경우 당사는 드문상황의 경우에 금융자산을 재분류할 수 있습니다. 대여금 및 수취채권의 정의를 충족하였을 금융자산으로서 매도가능금융자산으로 분류된 경우 기업이 예측가능한 미래기간 동안 또는 만기까지 보유할 의도와 능력이 있다면 매도가능금융자산의 범주에서 대여금 및 수취채권의 범주로 재분류할 수 있습니다. 만기까지 보유할 의도와 능력이 있는 경우에 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다.

매도가능금융자산의 범주에서 다른 범주로 재분류된 금융자산의 경우 재분류 시점의 공정가치가 새로운 상각후원가가 되며 자본에 반영된 평가손익을 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 기대현금흐름과 새로운 상각후원가의 차이 또한 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법을 사용하여 상각하고 있습니다. 자산이 후속적으로 손상된 것으로 판단되는 경우에는 자본에 반영된 금액은 당기손익에 반영하고 있습니다.

제거

금융자산 또는 금융자산의 일부분 또는 유사한 금융자산 집합의 일부분은 다음의 경우에 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우
- 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하였거나 당해 현금흐름을 제3자에게 중요한 지체없이 지급할 계약상 의무를 부담하고 있는 경우로서 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하였거나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니하였으나 자산에 대한 통제권을 이전한 경우

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 권리는 양도하였으나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 않으며 해당 자산을 통제하고 있는 경우 해당 자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 자산을 인식하고 있습니다. 양도된 자산에 대한 보증을 제공하는 형태로 지속적관여가 이루어지는 경우 지속적관여의 정도는 해당 자산의 최초 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대금액 중 작은 금액으로 측정하고 있습니다. 이러한 경우 당사는 관련 부채 또한 인식합니다. 양도된 자산 및 관련 부채는 당사가 보유하게 된 권리와 의무를 각각 고려하여 측정합니다.

(2) 금융자산의 손상

금융자산의 손상에 대한 추가적인 공시는 첨부된 금융자산 주석에서 제공하고 있습니다.

당사는 금융자산 또는 금융자산의 집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고 있습니다. 최초인식 후 하나 이상의 사건(이하 '손상사건')이 발생한 결과 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며 그 손상사건이 신뢰성 있게 추정할 수 있는 금융자산 또는 금융자산 집합의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우에만 당해 금융자산 또는 금융자산의 집합은 손상된 것입니다. 손상되었다는 객관적인 증거에는 다음의 손상사건에 대한 관측가능한 자료가 포함됩니다.

- 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연과 같은 계약 위반
- 차입자의 파산이나 기타 재무구조조정 가능성이 높은 상태가 됨
- 금융자산의 집합에 포함된 자산에 대한 채무불이행과 상관관계가 있는 국가나 지역의 경제상황 변화 등과 같이 최초인식 후 추정미래현금흐름에 측정가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 관측가능한 자료

상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산

당사는 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산에 대하여 개별적으로 유의적인 금융자산의 경우 우선적으로 손상발생의 객관적인 증거가 있는지를 개별적으로 검토하며 개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 개별적으로 또는 집합적으로 검토하고 있습니다. 개별적으로 검토한 금융자산에 손상발생의 객관적인 증거가 없다면 그 금융자산의 유의성에 관계없이 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함하여 집합적으로 손상여부를 검토합니다. 개별적으로 손상검토를 하여 손상차손을 인식하거나 기존 손상차손을 계속 인식하는 경우 해당 자산은 집합적인 손상 검토에 포함하지 않습니다.

손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우, 손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율(최초인식시점에 계산된 유효이자율)로 할인한 추정미래현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이 경우 아직 발생하지 아니한 미래의 대손은 미래예상현금흐름에 포함하지 아니합니다. 변동금리부 대여금의 경우 손상차손을 측정하기 위한 할인율은 현행 유효이자율을 적용하고 있습니다.

자산의 장부금액은 충당금 계정을 사용하여 차감표시하고 손상차손은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융자산이나 유사한 금융자산의 집합이 손상차손으로 감액되면 그 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래현금흐름을 할인하는 데 사용한 이자율을 사용하여 인식하고 있습니다. 대여금 및 수취채권과 이와 관련된 충당금은 미래에 회복가능성이 없는 경우 장부에서 제거하고 있습니다. 후속기간 중 손상차손의 금액이 감소 또는 증가하고 그 감소 또는 증가가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손금액을 손상충당금을 조정함으로써 환입 또는 추가인식하고 있습니다. 상각된 대여금 및 수취채권 등이 회수되는 경우에는 금융원가를 차감처리하고 있습니다.

매도가능금융자산

당사는 매도가능금융자산에 대하여 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 지분상품의 경우 공정가치가 원가 이하로 유의적으로 또는 지속적으로 하락하는 경우는 손상이 발생하였다는 객관적인 증거가 됩니다. 공정가치 감소액을 기타포괄손익으로 인식하는 매도가능금융자산에 대하여 손상발생의 객관적인 증거가 있는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손실은 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액을 기타포괄손익에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 매도가능지분상품에 대하여 당기손익으로 인식한 손상차손은 당기손익으로 환입하지 아니하며 손상인식 후 공정가치 증가금액은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 채무상품의 경우 손상은 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산과 동일한 기준으로 평가되고 있습니다. 다만 손상으로 인식된 금액은 공정가치가 취득원가에 미달하는 금액에서 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액입니다.

그 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래현금흐름을 할인하는 데 사용한 이자율을 사용하여 인식하고 있습니다. 후속기간에 매도가능채무상품의 공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 금융부채

최초인식 및 측정

기업회계기준서 제1039호의 범위에 해당되는 금융부채는 최초인식시 당기손익인식 금융부채, 차입금 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 분류되고 있습니다.

금융부채는 최초인식시 공정가치로 측정하며 차입금의 경우 관련된 거래원가를 공정가치에서 차감하고 있습니다.

당사의 주요 금융부채는 기타채무 등이 있습니다.

후속측정

금융부채의 후속측정은 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

이자부차입금

최초인식후 이자부차입금은 유효이자율법을 이용한 상각후원가로 측정되며 관련 평가손익은 차입금이 제거되는 시점 또는 유효이자율법에 의한 상각절차를 통하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부인 지급되거나 수취된 수수료를 고려하여 계상됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융원가로

계상하고 있습니다.

금융보증계약

당사는 발행한 금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급일에 특정 채무자의 지급불능에 따라 채권자가 입은 손실을 보상하기 위해 당사가 특정금액을 지급하여야 하는 계약입니다. 금융보증계약은 그 발행과 직접 관련된 거래비용을 차감한 공정가치를 금융부채로 최초인식하고 있습니다. 최초인식후 금융보증부채는 보고기간말 현재 존재하는 의무를 청산하기 위해 필요한 비용의 추정치와 최초인식액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

제거

금융부채는 그 계약상 의무가 이행되거나 취소되거나 만료된 경우 제거됩니다. 기존 금융부채가 동일 대여자로부터의 다른 계약조건의 다른 금융부채로 대체되거나 기존 금융부채의 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리되며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 당기 손익에 반영됩니다.

2.2.3 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 정률법에 따라 산정하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
차량운반구	5년	정률법
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 미래경제적 효익이 기대되지 않을 경우 제거하고 있으며 이에 인하여 발생하는 순처분가액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2.2.4 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.

2.2.5 비금융자산의 손상

회사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우 회사는 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.

2.2.6 주식기준보상

회사는 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.

2.2.7 퇴직급여

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

2.2.8 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.

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

습니다.

2.2.9 수익인식

(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 진행기준에 따라 공사진행률 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.

(7) 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

당사의 회계정책은 당기부터 시행되는 다음 기업회계기준서의 제·개정 내용을 제외하고는 전기와 동일하게 적용되었습니다.

2.3.1 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' (개정) - 공시개선

개정사항은 기업의 현금흐름 및 비현금 변동에서 발생하는 변동(외환차손익 등)을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동에 대해 공시를 요구하고 있습니다. 동 개정사항에 대한 당사의 당기와 전기의 정보에 대해 주석 21-2에 공시하였습니다.

2.3.2 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 미실현손실에 대한 이연법인세자산 인식

개정 기준서는 차감할 일시적 차이의 소멸 시 차감될 과세소득의 원천에 세법상 제약이 있는지를 고려할 필요가 있음을 명확히 하였습니다. 또한, 개정 기준서는 미래 과세소득을 어떻게 추정하는가에 대한 지침을 제공하고 일부 자산에 대하여 장부금액을 초과하는 금액이 과세소득에 포함될 수 있는 상황을 기술하고 있습니다.

개정 기준서는 소급하여 적용되지만, 최초 적용 시 비교표시 기간의 기초 자본의 변동은 기초 이익잉여금과 자본의 다른 항목에 배분하지 않고 전액을 기초 이익잉여금(또는 자본의 다른 항목)으로 인식할 수 있습니다. 이러한 완화 규정을 적용하는 경우 그 사실을 공시하여야 합니다. 당사는 개정사항과 관련되는 차감할 일시적차이를 보유하고 있지 아니하므로 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

2.4 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

2017년 12월 31일 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 새로운 한국채택국제회계기준은 다음과 같습니다.

2.4.1 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (제정)

2015년 9월 25일 제정된 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수도 있습니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체할 예정입니다. 당사는 기업회계기준서 제1109호를 2018년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용할 예정입니다.

새로운 기업회계기준서 제1109호는 소급 적용함이 원칙이나, 금융상품의 분류 및 측정, 손상의 경우 비교정보 재작성을 면제하는 등 일부 예외조항을 두고 있고, 위험회피회계의 경우 옵션의 시간가치 회계처리 등 일부 예외조항을 제외하고는 전진적으로 적용합니다.

기업회계기준서 제1109호의 주요 특징으로 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거한 금융자산의 분류와 측정, 기대신용손실에 기초한 금융상품의 손상모형, 위험회피회계 적용조건을 충족하는 위험회피대상항목

과 위험회피수단의 확대 또는 위험회피효과 평가방법의 변경 등을 들 수 있습니다.

기업회계기준서 제1109호의 원활한 도입을 위해서는 일반적으로 재무영향분석 및 회계정책 수립, 회계시스템 구축, 시스템 안정화 등의 준비 작업이 필요합니다. 동 기준서를 최초로 적용하는 회계기간의 재무제표에 미치는 영향은 동 기준서에 따른 회계정책의 선택과 판단뿐 아니라 해당 기간에 당사가 보유하는 금융상품과 경제상황 등에 따라 다를 수 있습니다.

당사는 기업회계기준서 제1109호의 적용을 위하여 금융상품 보고와 관련한 내부관리 프로세스 정비 또는 회계처리시스템 변경 작업을 완료하였습니다. 당사의 동 기준서의 최초 적용에 따른 영향을 평가하기 위하여 2017년 12월 31일 현재 상황 및 입수 가능한 정보에 기초하여 2017년 재무제표에 미치는 재무적 영향을 분석한 결과 동 기준서의 주요사항별로 재무제표에 미칠 것으로 예상되는 재무적 영향은 다음과 같습니다.

동 예비영향평가 결과는 향후 당사가 이용할 수 있는 추가 정보 및 관련 의사결정사항 등에 따라 변경될 수 있습니다.

2.4.1.1 금융자산의 분류 및 측정

새로운 기업회계기준서 제1109호를 적용할 경우 당사의 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 다음 표와 같이 금융자산을 후속적으로 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치, 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

사업모형	계약상 현금흐름 특성	
	원금과 이자만으로 구성	그 외의 경우
계약상 현금흐름 수취 목적	상각후원가 측정(*1)	당기손익-공정가치 측정 (*2)
계약상 현금흐름 수취 및 매도 목적	기타포괄손익-공정가치 측정(*1)	
매도 목적, 기타	당기손익-공정가치 측정	

(*1) 회계불일치를 제거하거나 감소시키기 위하여 당기손익-공정가치 측정 항목으로

지정할 수 있음(취소 불가)

(*2) 단기매매목적이 아닌 지분증권의 경우 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있음(취소 불가)

기업회계기준서 제1109호에서 금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 대상으로 분류하기 위한 요건이 현행 기업회계기준서 제1039호의 요건보다 엄격하므로, 기업회계기준서 제1109호 도입시 당기손익-공정가치 측정 대상 금융자산의 비중이 증가하여 당기손익의 변동성이 확대될 수 있습니다.

당사는 2017년 12월 31일 현재 대여금 및 수취채권 326,596백만원, 매도가능금융자산 16,265백만원을 보유하고 있습니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 계약조건에 따른 현금흐름이 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성되지 않거나 매대가 주된 목적인 채무증권과 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정하지 않은 지분증권은 당기손익-공정가치로 측정합니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름 수취 및 매도를 목적으로 하는 채무증권을 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 지분증권은 당기손익-공정가치 측정 항목으로 분류함이 원칙이지만 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있고, 동 포괄손익은 후속적으로 당기손익으로 재순환(recycling)되지 않습니다.

당사는 2017년 12월 31일 현재 매도가능금융자산으로 분류된 지분증권은 16,265백만원이고, 2017 회계연도 중 매도가능지분상품 관련 미실현평가손익 141백만원이 당기손익으로 재순환되었습니다

예비영향평가 결과에 따르면 당사는 매도가능지분상품 중 지분증권에 적용할 경우, 대부분이 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 금융자산으로 분류될 것으로 예상되어

금융자산의 공정가치 변동에 따른 당기손익 변동성이 다소 증가할 것으로 판단합니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름 수취를 목적으로 하는 채무증권을 상각후원가로 측정합니다. 당사는 2017년 12월 31일 현재 대여금 및 수취채권 326,596백만원을 상각후원가로 측정하고 있습니다.

예비영향평가 결과에 따르면 기업회계기준서 제1109호를 2017년 12월 31일 현재 위 금융자산에 적용할 경우, 대부분 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름 수취를 목적으로 하므로 상각후원가로 측정되는 항목으로 분류되어 재무제표에 중대한 영향을 미치지 않을 것으로 판단합니다.

2.4.1.2 금융부채의 분류 및 측정

새로운 기업회계기준서 제1109호에 따르면 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한 금융부채의 공정가치 변동 중 해당 금융부채의 신용위험 변동으로 인한 부분은 당기손익이 아닌 기타포괄손익으로 표시하고, 동 기타포괄손익은 후속적으로 당기손익으로 재순환하지 않습니다. 다만, 금융부채의 신용위험 변동에 따른 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 인식하면 회계불일치가 발생하거나 확대될 경우에는 해당 공정가치 변동을 당기손익으로 인식합니다.

현행 기업회계기준서 제1039호에서 모두 당기손익으로 인식했던 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한 금융부채의 공정가치 변동 중 일부가 기타포괄손익으로 표시되므로 금융부채의 평가 관련 당기손익이 감소할 수 있습니다.

2.4.1.3 손상: 금융자산과 계약자산

현행 기업회계기준서 제1039호에서는 발생손실모형(incurred loss model)에 따라 손상발생의 객관적 증거가 있는 경우에만 손상을 인식하지만, 새로운 기업회계기준서 제1109호에서는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품, 리스채권, 계약자산, 대출약정, 금융보증계약에 대하여 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)에 따라 손상을 인식합니다.

기업회계기준서 제1109호에서는 금융자산 최초 인식 후 신용위험의 증가 정도에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하도록 하고 있어 현행 기업회계기준서 제1039호의 발생손실모형에 비하여 신용손실을 조기에 인식할 수 있습니다.

구분(*1)		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	

(*1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주 가능

기업회계기준서 제1109호에서는 최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초 인식 후 전체 기간 기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

당사는 2017년 12월 31일 현재 상각후원가로 측정하는 채무상품 326,596백만원(대여금 및 수취채권 326,596백만원)을 보유하고 있고, 매출채권과 미수금에 대하여 손실충당금 1,538백만원을 설정하고 있습니다.

유의적 금융요소가 있는 매출채권 및 계약자산과 리스채권에 대해 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하고, 보고기간 말 현재 신용위험이 낮은 경우 신용위험이 유의적으로 증가하지 않는 것으로 보는 간편법을 사용하여 예

비영향평가를 한 결과 당사의 2017년 12월 31일 현재 손실충당금이 증가할 것으로 예상하고 있습니다.

금번 예비영향평가 결과는 향후 당사가 이용할 수 있는 추가 정보 및 관련 의사결정 사항 등에 따라 변경될 수 있습니다.

2.4.1.4 위험회피회계

새로운 기업회계기준서 제1109호에서는 현행 기업회계기준서 제1039호에서 정한 위험회피회계의 체계(mechanics of hedge accounting: 공정가치위험회피, 현금흐름 위험회피, 해외사업장순투자위험회피)를 유지하지만, 복잡하고 규정중심적인 기업회계기준서 제1039호의 위험회피회계 요구사항을 기업의 위험관리활동에 중점을 둔 원칙중심적인 방식으로 변경했습니다. 위험회피대상항목과 위험회피수단을 확대하였고, 높은 위험회피효과가 있는지에 대한 평가 및 계량적인 판단기준(80~125%)을 없애는 등 위험회피회계 적용요건을 완화하였습니다. 당사는 현재 위험회피회계를 적용하고 있지 아니하므로 동 항목이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.4.2 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' (제정)

2015년 11월 6일 제정된 기업회계기준서 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수도 있습니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제1018호 수익, 제1011호 건설계약, 기업회계기준해석서 제2031호 수익: 광고용역의 교환거래, 제2113호 고객충성제도, 제2115호 부동산건설 약정, 제2118호 고객으로부터의 자산이전을 대체할 예정입니다. 당사는 기업회계기준서 제1115호를 2018년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용하되, 기업회계기준서 제1008호 회계정책, 회계추정의 변경 및 오류에 따라 비교 표시되는 과거 보고기간에 대해서도 소급하여 적용하고, 2017년 1월 1일 현재 완료된 계약 등에 대해서는 재무제표를 재작성하지 않는 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.

현행 기업회계기준서 제1018호 등에서는 재화의 판매, 용역의 제공, 이자수익, 로열

티수익, 배당수익, 건설계약과 같은 거래 유형별로 수익인식기준을 제시하지만, 새로운 기업회계기준서 제1115호에 따르면 모든 유형의 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

당사는 동 기준서의 영향을 검토하고 있으며 정해진 시행일에 개정 기준서를 적용할 계획입니다.

2.4.3 기업회계기준서 제1116 호 리스 (제정)

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 현 기준서인 기업회계기준서 제1017호 '리스'와 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정'을 대체하게 됩니다.

이 기준서는 2019년 1월1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용해야 하며, 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하는 기업은 조기 적용할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1116호는 리스이용자가 리스관련 자산과 부채를 재무상태표에 인식하는 하나의 회계모형을 제시하고 있습니다. 리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 단기리스와 소액 기초자산 리스의 경우 리스 인식이 면제될 수 있습니다. 리스제공자 회계처리는 리스를 금융리스와 운용리스로 분류하는 기존의 기준서와 유사합니다.

당사는 재무제표에 미칠 수 있는 잠재적 영향에 대한 평가는 아직 완료하지 못하였습니다. 재무제표에 기업회계기준서 제1116호를 적용했을 때의 실제 영향은 당사의 2019년 1월 1일 차입이자율, 해당 일의 연결실체의 리스포트폴리오의 구성, 연결실체가 리스갱신옵션을 행사할지, 어느 정도까지 실무적 간편법과 리스 인식 면제 규정을 적용할지 등 최초 적용 시의 미래 경제적 환경에 의해 결정됩니다.

2.4.4 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'(개정)

현금결제형에서 주식결제형으로 분류변경 시 조건변경 회계처리와 현금결제형 주식 기준보상거래의 공정가치 측정방법이 주식결제형 주식기준보상거래와 동일함을 명확히 하였습니다. 동 개정은 2018년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 연결기업은 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

개정 기준서는 소급하여 적용되지만, 최초 적용 시 비교표시 기간의 기초 자본의 변동은 기초 이익잉여금과 자본의 다른 항목에 배분하지 않고 전액을 기초 이익잉여금(또는 자본의 다른 항목)으로 인식할 수 있습니다. 이러한 완화 규정을 적용하는 경우 그 사실을 공시하여야 합니다. 당사는 개정사항과 관련되는 차감할 일시적차이를 보유하고 있지 아니하므로 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 기타요인들에 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 판단들로서, 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 옵션결정모형을 포함하고 있습니다.

3.2 매도가능지분상품의 손상

당사는 한국채택국제회계기준서 제1039호에 의하여 매도가능지분상품의 손상여부를 결정하며, 동 결정은 유의적인 판단을 요구하고 있습니다. 당사는 매도가능지분상품의 손상여부 판단시 자산의 공정가치가 원가를 하회하는 기간 및 정도와 영업성과, 기술의 변화 및 영업·투자 현금흐름 등을 포함한 피투자자의 단기 사업전망과 건전성 등을 평가하고 있습니다.

만약 장부금액 이하로 하락된 공정가치의 감소 금액이 유의적이거나 그 하락이 장기간 지속될 것으로 예상되는 경우, 당사는 자본으로 인식한 매도가능 지분상품의 누적 공정가치 평가액을 당기손익으로 대체하여 동액에 해당하는 추가적인 손실을 인식하고 있습니다.

3.3 대출채권 및 수취채권의 손상

대출채권 및 수취채권의 손상차손을 측정하기 위하여 당사는 개별 및 집합 대손충당금을 산출하고 있습니다. 개별 대손충당금의 산출시 거래처의 영업 및 담보를 고려하여 미래현금흐름을 추정하여 회수예상가액을 산출하고 있습니다. 또한, 집합 대손충당금의 산출시 과거 손상차손 경험에 의한 방식으로 경험률을 추정하고 있습니다.

3.4 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 있을때 손상검사를 수행하고 있습니다. 사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하고 있습니다.

4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,330	469
	요구불예금	28,600,182	13,406,606
소 계		28,601,512	13,407,075
예치금	정기예금	74,000,000	34,000,000
	CMA	-	554,031
소 계		74,000,000	34,554,031
합 계		102,601,512	47,961,106

5. 매도가능금융자산

당기말 및 전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<지분증권>						
주식회사 제이피홀딩스피에프비(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사(주1)	51,000	5.1%	255,000	-	-	255,000
담양그린개발 주식회사(주1)	500	5.0%	5,000	-	-	5,000
태전동프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
네오밸류갈매피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
광교피에프비 주식회사(주1)	8,000	0.8%	40,000	-	-	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
지엘문정피에프비 주식회사(주1)	2,500	0.5%	25,000	-	-	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투 자회사(주1)	120,000	0.7%	600,000	-	-	600,000
경주용강프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
성남의뜰 주식회사(주1)	50,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식 회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
고양피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
엘에이치에프유 주식회사(주1)	9,000	9.0%	45,000	-	-	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사(주 1)	30,000	5.0%	300,000	-	-	300,000
죽산피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원피에프비 주식회사(주 1)	104,275	1.0%	521,375	-	-	521,375
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관 리부동산투자회사(주1)	6,820	11.4%	34,100	-	-	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부 동산투자회사(주1)	240,000	6.2%	1,200,000	-	-	1,200,000
주식회사 유토개발1차(주1)	9,005	15.0%	45,025	-	-	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산 투자회사(주1)	3,000	5.0%	15,000	-	-	15,000
스마트송도피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	107,206,775	0.3%	107,207	-	529	107,736
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	10,503,716,435	14.1%	10,500,000	-	72,075	10,572,075
합 계	10,611,782,310		16,192,707	-	72,604	16,265,311

<전기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<지분증권>						
미래와우리들피에프비(주1)	50,000	5.0%	281,300	(281,300)	-	-
제이피엠홀딩스피에프비(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
리얼케이피에프비(주1)	51,000	5.1%	255,000	-	-	255,000
담양그린개발(주1)	500	5.0%	5,000	-	-	5,000
태전동에스엠씨디프로젝트금융투자(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
구리갈매프로젝트금융투자(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
광교피에프비(주1)	8,000	0.8%	40,000	-	-	40,000
동원개발피에프비(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
지엘문정피에프비(주1)	2,500	0.5%	25,000	-	-	25,000
하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투 자(주1)	120,000	6.2%	600,000	-	-	600,000
경주용강피에프비(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
성남의뜰 주식회사(주1)	50,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식 회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
고양프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
리바이브개발 주식회사(주1)	3,600	3.6%	18,000	-	-	18,000
프로베스트운정제일차(주1)	5,400	5.4%	27,000	-	-	27,000
(주)케이아이비개발(주1)	30,000	5.0%	300,000	-	-	300,000
죽산피에프비 주식회사(주1)	250,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원PFV 주식회사(주1)	105,020	1.0%	105,020	-	-	105,020
하나랜드칩말레이시아센트럴오피스사모부 동산투자신탁 21-2호	1,000,000,000	3.5%	1,000,000	-	(128,990)	871,010
하나항공기사모특별자산투자신탁3호	111,822,355	0.3%	111,822	-	904	112,726
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	10,503,716,435	14.1%	10,500,000	-	11,783	10,511,783
합 계	11,616,389,810		15,518,142	(281,300)	(116,303)	15,120,539

(주1) 활성시장이 존재하지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않은 비상장지분증권에 대하여는 취득원가로 평가하였습니다.

(주2) 기타포괄손익누계액의 매도가능금융자산평가이익은 법인세효과를 차감하기 전의 금액입니다.

6. 관계기업투자 및 종속기업투자

6-1 당기말 및 전기말 현재 관계기업 및 종속기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	유형	당기말		전기말	
		지분율	장부금액	지분율	장부금액
에이앤디신용정보(주1)	관계기업	13.08%	2,058,538	13.08%	2,039,768

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	21,582,075	5,845,940	15,736,135	40,027,257	443,484	443,484

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	전기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	21,245,015	5,652,363	15,592,652	40,780,032	76,013	76,013

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기 말
에이앤디신용정보	2,039,768	58,015	(39,245)	2,058,538

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기 말
에이앤디신용정보	2,062,529	9,943	(32,704)	2,039,768

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

7. 대출채권

7-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	금 액	약정이자율	금 액	약정이자율
대여금(주1):				
임직원대여금	620,000	COFIX 금리	900,000	COFIX 금리
기업어음	-		39,445,969	1.53~1.65%
소 계	620,000		40,345,969	
신탁계정대(주2):				
거제 오션파크자이 공동주택	42,000,000	6.90%	14,773,320	6.90%
충남 서산 테크노밸리	16,100,000	6.50%	15,861,560	6.50%
대구 두류동 에이스디앤시	16,800,000	6.70%	4,500,000	6.70%
포항 우현지구 더휴 공동주택	2,265,000	6.50%	-	-
전주 반월당 남해오네뜨하이뷰	4,170,000	6.50%	6,450,000	6.50%
천안 탕정지구 오피스텔	5,637,920	7.00%	9,787,920	7.00%
충북 제천 강저지구 롯데캐슬	-	-	200,000	6.50%
울산 학성동 아이밸리 주상복합	10,500,000	6.70%	7,600,000	6.70%
김천 부곡동 자이 공동주택	30,250,000	6.50%	19,603,000	6.50%
화성 동탄2신도시 99BL 공동주택	-	-	830,961	6.20%
화성 동탄2신도시 100BL 공동주택	14,275,945	6.20%	897,675	6.20%
강원 삼천 푸른강원건설	6,940,963	7.00%	-	-
대구 봉덕3-20 주택재건축사업	9,100,000	7.00%	-	-
대구 진천 월배역 라온프라이빗	4,000,000	7.00%	-	-
제주 해안동 화이트디어	4,591,400	6.50%	-	-
울산 KTX역세권 Cb3-2 오피스텔	3,300,000	6.50%	-	-
인천 운서 퍼펙트디앤시 오피스텔	1,800,000	7.00%	-	-
인천 경서 아성산업개발 차입형토지신탁	1,000,000	7.00%	-	-
소 계	172,731,228		80,504,436	
합 계	173,351,228		120,850,405	

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

(주2) 신탁계정대는 차입형토지신탁계약에 따른 신탁계정과의 자금거래로서 과거의 대손경험이 없고 개별분석을 통한 대손충당금 설정액이 산출되지 않아 충당금을

적립하지 않았습니다.

7-2 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만 기	당기말		전기말		
	대여금	신탁계정대	대여금	기업어음	신탁계정대
6개월이내	-	90,972,920	150,000	39,445,969	64,343,196
6개월초과 1년이내	80,000	24,775,945	60,000	-	13,190,920
1년초과 3년이내	310,000	52,682,363	330,000	-	2,970,320
3년초과 5년이내	230,000	4,300,000	360,000	-	-
합 계	620,000	172,731,228	900,000	39,445,969	80,504,436

8. 매출채권 및 미수금

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
매출채권		
매출채권	3,374,865	4,644,345
대손충당금	(759,201)	(640,835)
소 계	2,615,664	4,003,510
미수금		
미수금	47,514,982	614,863
대손충당금	(778,943)	(74,317)
소 계	46,736,039	540,546
합 계	49,351,703	4,544,056

8-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증감	대손상각 (제각)	기 말
매출채권 대손충당금	640,835	256,254	(137,888)	759,201
미수금 대손충당금	74,317	707,141	(2,515)	778,943
합 계	715,152	963,395	(140,403)	1,538,144

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증감	대손상각 (제각)	기 말
매출채권 대손충당금	577,265	255,143	(191,573)	640,835
미수금 대손충당금	357,363	(33,046)	(250,000)	74,317
합 계	934,628	222,097	(441,573)	715,152

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	50,889,847	5,259,208
대손충당금	1,538,144	715,152
설정비율(%)	3.02%	13.60%

9. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	기 초	취 득	감가상각비	기 말
비품	804,766	84,061	(386,053)	502,774

<전기> (단위: 천원)

구분	기 초	취 득	감가상각비	대체 등	연결범위변동	기 말
비품	190,165	1,286,336	(474,827)	41,728	(238,636)	804,766

10. 무형자산

당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	대체 등	기 말
회원권	2,414,026	-	(299,301)	-	(25,233)	(41,728)	2,047,764
기타의무형자산	612,285	26,720	-	(209,821)	-	41,728	470,912
합 계	3,026,311	26,720	(299,301)	(209,821)	(25,233)	-	2,518,676

<전기> (단위: 천원)

구분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	대체 등	연결범위변동	기 말
회원권	3,535,955	33,726	(370,790)	-	(273,865)	-	(511,000)	2,414,026
기타의무형자산	826,770	487,703	-	(268,448)	-	(41,728)	(392,012)	612,285
합 계	4,362,725	521,429	(370,790)	(268,448)	(273,865)	(41,728)	(903,012)	3,026,311

11. 차입부채

당기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같으며 전기말 현재 차입부채의 내역은 없습니다.

<당기말> (단위 : 천원)

구분	인수인	이자율	만기	액면금액
공모사채	신한금융투자	3.067%	2020-04-11	70,000,000

12. 종업원급여

당사는 2010년 직원 전원에 대하여 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하였으며, 도입 당시 대상에서 제외되었던 임원 3명에 대해서도 2015년에 추가로 확정기여형 퇴직연금제도로 전환하였습니다. 이와 관련하여 당기 중 704,463천원(전기690,484천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

13. 우발채무와 약정사항

13-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기중 당사가 피고로 계류중이었던 소송사건인 신탁 부동산 공매처분에 따른 정산금 반환소송(소가 705,882천원)에서 2심 패소(사건번호 2017나2003992)가 확정되었습니다. 이에 따라 추가 소송제기가 예상되는 우선수익자에 대한 반환금을 포함하여 계상하였던 총당부채 총 998,543천원을 제거하였습니다. 따라서 당기중 계류중인 소송사건은 없습니다.

13-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 18건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로

계류중인 소송사건은 86건으로서 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 소송사건등 이므로 상기의 소송 등 결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

13-3 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당기말 현재 당사는 출자사업 이행보증 등을 위하여 서울보증보험으로부터 84,886백만원의 이행보증을 제공받고 있습니다.

13-4 타사로부터 지급받은 보증 내역

당기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 32,978백만원, 현대산업개발(주)로부터 19,520백만원의 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

13-5 기타 약정사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 29건과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 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.

14. 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.

15. 이익잉여금

15-1. 당기말 및 전기말 현재 당사의 이익잉여금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내 용	당기말	전기말	비 고
법정준비금 :			
이익준비금	8,029,985	5,949,985	법정(주1)
신탁사업적립금	16,164,890	10,020,975	법정(주2)
소 계	24,194,875	15,970,960	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	6,271,631	1,856,273	
미처분이익잉여금	136,687,164	138,206,230	
합 계	168,154,474	157,034,267	

(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.

15-2. 당기와 전기 중 당사의 이익잉여금 처분내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		136,687,164		138,206,230
1. 전기이월미처분이익잉여금	104,766,958		76,109,051	
2. 조정액(주2)	-		15,602,745	
3. 당기순이익	31,920,206		46,494,434	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 합 계		136,687,164		138,206,230
IV. 이익잉여금처분액		31,988,324		33,439,272
1. 신탁사업적립금	3,192,021		6,143,915	
2. 대손준비금	5,740,303		4,415,357	
3. 이익준비금	2,096,000		2,080,000	
4. 현금배당	20,960,000		20,800,000	
V. 차기이월미처분이익잉여금		104,698,840		104,766,958

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2018년 3월 22일이며 전기처분확정일은 2017년 3월 16일이었습니다.

(주2) 전기말 전기이월미처분이익잉여금을 연결이익잉여금으로 조정함에 따른 금액을 당기말 이익잉여금처분계산서 작성시 조정하였습니다.

16. 대손준비금

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

16-1 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	6,271,630	1,856,273
대손준비금 추가 적립예정액	5,740,303	4,415,357
대손준비금 기말 예정잔액	12,011,933	6,271,630

16-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
대손준비금 반영전 당기순이익	31,920,207	46,494,434
대손준비금 전입액(주1)	(5,740,303)	(4,415,357)
대손준비금 반영후 조정이익	26,179,904	42,079,077
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	2,618	4,208

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

17. 법인세비용

17-1 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	10,096,438	16,667,558
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	72,259	59,075
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	(402,854)	(955,368)
자본에 직접 반영된 법인세비용	(47,692)	46,307
연결납세제도로 인한 법인세 효과	(54,127)	(10,529,411)
법인세비용	9,664,024	5,288,161

17-2 당기 및 전기 중 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	41,584,230	51,782,595
적용세율에 따른 법인세	9,601,384	12,069,388
조정사항		
- 비과세수익	(108,524)	(22,295)
- 비공제비용	509,054	171,369
- 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	72,259	59,075
- 연결범위변동	-	3,919,104
- 연결납세제도로 인한 변동액	(54,127)	(10,529,411)
- 기타	(356,022)	(379,069)
법인세비용	9,664,024	5,288,161
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순손익)	23.24%	10.21%

17-3 당기말 및 전기말 현재 당사의 일시적 차이 및 이연법인세자산(부채)의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	인식한이연법인세 자산(부채)
(차감할일시적차이)		
미지급급여	4,496,697	1,236,592
회원권감액손실	1,434,186	394,401
매도가능금융자산감액손실	3,506,600	964,315
기타	1,484,351	407,777
소 계	10,921,834	3,003,085
(가산할일시적차이)		
매도가능금융자산평가이익	(72,604)	(19,547)
합 계	10,849,230	2,983,538

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	인식한이연법인세 자산(부채)
(차감할일시적차이)		
소송충당부채	700,000	169,400
미지급급여	2,476,089	599,214
매도가능금융자산평가이익	116,303	28,145
감가상각비	28,466	6,889
회원권감액손실	1,571,939	380,409
매도가능금융자산감액손실	3,885,920	940,393
기타	1,478,008	456,235
합 계	10,256,725	2,580,685

17-4 당기말 및 전기말 현재 자본에 직접 부가되거나 차감된 법인세부담액 내역 및 전기말 현재 자본에 직접 부가되거나 차감된 이연법인세 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	금 액	이연법인세 자산(부채)	금 액	이연법인세 자산(부채)
매도가능금융자산평가손익	72,604	(19,547)	(116,303)	28,145

18. 주당이익

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

18-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	31,920,206,788	46,494,434,220
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	3,192	4,649

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

18-2 희석주당이익

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

19. 주식기준보상

19-1 하나금융지주는 회사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Stock Grant)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

19-2 당기말 현재 회사의 임직원에게 부여한 성과연동형주식기준보상의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	2015년 부여분	2016년 부여분	2017년 부여분
부여주체	하나금융지주	하나금융지주	하나자산신탁
부여기준일	2015.1.1	2016.1.1	2017.1.1
부여방법	(주1)	(주1)	현금결제형
부여기간(평가기간)	2015.1.1~2017.12.31	2016.1.1~2018.12.31	2017.1.1~2019.12.31
지급기준일	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	8,250주(주2)	6,990주(주2)	2,410주(주2)

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

(주2) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성 정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 성과는 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(2014년까지 부여분의 경우 소속부문 ROE 및 ROIC 목표달성률, 2015/2016년 부여분의 경우 소속부문 ROE 및 당기순이익 목표달성률) 60%로 평가합니다. 2017년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문 성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가5%로 평가합니다.

19-3 당기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,497백만원(전기말:248백만원)입니다.

19-4 당기 및 전기 중 임직원의 근무용역과 관련하여 인식된 보상원가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	117,608	-
주식결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	343,072	324,158
주식기준보상거래로 인한 총 보상원가	460,680	324,158

19-5 당기말 현재 현금결제형 주가차액보상권과 관련하여 계상된 부채는 다음과 같으며 전기말 현금결제형 주가차액보상권의 내역은 없습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	117,608	-

20. 특수관계자

20-1 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

20-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당기	전기
<지배회사>			
하나금융지주	임원장기psp	343,072	396,109
	종속기업주식처분	-	52,116,000
	기타수익	-	22
<기타 특수관계자>			
임직원	임직원대여금이자	10,548	14,419
	임원장기psp	117,608	-
KEB하나은행	이자수익	767,769	448,582
	퇴직연금운용수수료 외	25,289	16,236
하나금융투자	운용수수료	8,300	14,414
하나금융티아이(구, 하나아이앤에스)	지급수수료 외	308,422	147,419
하나금융연구소	지급수수료 외	5,357	15,770
하나랜드칩사모부동산 투자신탁68호	임차료 외	1,319,628	1,307,945
에이앤디신용정보	배당금수익	-	32,704

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급금	8,745,741	6,314,410
	미수금	-	6,162
<기타특수관계자>			
임직원	임직원장기대여금	620,000	900,000
	미수이자	-	1,142
	미지급금	117,608	-
KEB하나은행	현금및예치금	80,564,026	35,398,823
	미수수익	62,858	85,801
	미수금	586	-
하나카드	미지급금	273,722	232,752
하나금융경영연구소	미지급금	-	883
하나금융티아이	미수금	577	-
	미지급금	11,190	-
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	임차보증금	783,511	783,511

(3) 자금거래내역

당기말 현재 당사는 종업원의 주택취득 및 전세 자금 등을 위하여 620,000천원(전기말 900,000천원)을 대여하고 있습니다.

(4) 경영진에 대한 보상

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	등기임원수	집행임원수	단기종업원급여	퇴직급여	합계
하나자산신탁	5	7	2,432,223	124,941	2,557,164

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	등기임원수	집행임원수	단기종업원급여	퇴직급여	합계
하나자산신탁	4	14	2,644,170	67,699	2,711,869

21. 현금흐름표

21-1. 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
매도가능금융자산평가손익	188,907	(191,351)
매도가능금융자산평가손익 법인세효과	(47,693)	46,307
미수금의 제각	2,515	250,000
매출채권의 제각	137,888	191,573
소송충당부채	998,543	-

21-2. 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내역은 다음과 같으며 전기의 내역은 없습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름	상 각	기 말
차입부채	-	69,750,780	58,428	69,809,208

22. 금융상품의 공정가치

22-1 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.
- 라. 활성거래시장에서 공시되는 시장가격이 없는 지분상품이나 이러한 지분상품에 연계된 파생 상품인 경우 신뢰성 있는 공정가치를 측정할 수 없는 상황에서는 원가법을 적용하고 있습니다.

22-2 당기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	장부가액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	102,601,512	-	102,601,512	102,601,512
매도가능금융자산	16,265,311	-	16,265,311	16,265,311
대출채권	173,351,228	-	173,351,228	173,351,228
매출채권	3,374,865	(759,201)	2,615,664	2,615,664
기타금융자산(주1)	48,806,242	(778,943)	48,027,299	48,027,299
합 계	344,399,158	(1,538,144)	342,861,014	342,861,014
부 채:				
차입부채	69,809,208	-	69,809,208	69,809,208
기타금융부채(주2)	55,425,769	-	55,425,769	55,425,769
합 계	125,234,977	-	125,234,977	125,234,977

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	장부가액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	47,961,106	-	47,961,106	47,961,106
매도가능금융자산	15,120,539	-	15,120,539	15,120,539
대출채권	120,850,405	-	120,850,405	120,850,405
매출채권	4,644,345	(640,835)	4,003,510	4,003,510
기타금융자산(주1)	1,633,537	(74,317)	1,559,220	1,559,220
합 계	190,209,932	(715,152)	189,494,780	189,494,780
부 채:				
기타금융부채(주2)	4,260,934	-	4,260,934	4,260,934

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용 및 예수금의 합계액입니다.

22-3 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
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(주1)	-	-	16,265,311	16,265,311
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금 및 예치금	1,330	102,600,182	-	102,601,512
대출채권	-	-	173,351,228	173,351,228
매출채권	-	-	2,615,664	2,615,664
기타금융자산	-	-	48,027,299	48,027,299
소 계	1,330	102,600,182	223,994,191	326,595,703
합 계	1,330	102,600,182	240,259,502	342,861,014

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(주1)	-	-	15,120,539	15,120,539
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금 및 예치금	469	47,960,637	-	47,961,106
대출채권	-	-	120,850,405	120,850,405
매출채권	-	-	4,003,510	4,003,510
기타금융자산	-	-	1,559,220	1,559,220
소 계	469	47,960,637	126,413,135	174,374,241
합 계	469	47,960,637	141,533,674	189,494,780

(주1) 매도가능금융자산의 지분상품 중 공정가치서열체계 수준 3의 금액은 비시장성 지분상품 중 시장에서 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로

측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

나. 부채의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치가 공시되는 부채>				
차입부채	-	69,809,208	-	69,809,208
기타금융부채	-	-	55,425,769	55,425,769
합 계	-	69,809,208	55,425,769	125,234,977

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치가 공시되는 부채>				
기타금융부채	-	-	4,260,934	4,260,934

22-4 당기 및 전기 중 공정가치 평가유형 수준3에 해당하는 금융상품 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	기타포괄손익	기 말
매도가능금융자산	15,120,539	1,960,480	(875,625)	59,917	16,265,311

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	기타포괄손익	손상차손	연결범위변동	기 말
매도가능금융자산	23,668,108	1,730,160	(1,218,637)	(191,351)	(281,300)	(8,586,441)	15,120,539

23. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<당기말>

(단위: 천원)

구 분		매도가능 금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	102,601,512	102,601,512
	매도가능금융자산	16,265,311	-	16,265,311
	대출채권	-	173,351,228	173,351,228
	매출채권	-	2,615,664	2,615,664
	미수금	-	46,736,039	46,736,039
	미수수익	-	299,617	299,617
	보증금	-	991,643	991,643
	합 계	16,265,311	326,595,703	342,861,014
금융부채	차입부채	-	69,809,208	69,809,208
	미지급금	-	2,035,009	2,035,009
	미지급비용	-	4,787,863	4,787,863
	예수금	-	48,602,897	48,602,897
	합 계	-	125,234,977	125,234,977

<전기말>

(단위: 천원)

구 분		매도가능 금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	47,961,106	47,961,106
	매도가능금융자산	15,120,539	-	15,120,539
	대출채권	-	120,850,405	120,850,405
	매출채권	-	4,003,510	4,003,510
	미수금	-	540,546	540,546
	미수수익	-	163,347	163,347
	보증금	-	855,327	855,327
	합 계	15,120,539	174,374,241	189,494,780
금융부채	미지급금	-	3,275,869	3,275,869
	미지급비용	-	625,310	625,310
	예수금	-	359,755	359,755
	합 계	-	4,260,934	4,260,934

24. 금융위험관리

당사의 금융부채는 선수금, 보증금 등으로 구성되어 있으며 이러한 금융부채는 영업 활동을 위한 자금을 조달하기 위해 발생하였습니다. 한편, 당사의 영업활동에서 발생하는 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.

24-1 신용위험

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

(가) 매출채권 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.

당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대출채권	173,351,228	120,850,405
매출채권	2,615,664	4,003,510
미수금	46,736,039	540,546

(나) 기타의 자산

현금및예치금, 장단기금융기관예치금, 매도가능금융자산, 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.

24-2 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.

당기말 현재 차입부채의 계약상 잔존만기에 대한 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
차입부채	-	536,725	-	1,610,175	73,220,350	-	75,367,250

24-3 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.

24-4 자본위험관리

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

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	177,181,603	166,358,788
차감항목	(67,921,266)	(27,810,006)
가산항목	12,016,661	6,221,617
소 계	121,276,998	144,770,399
총위험액		
시장위험액	3,533,367	3,350,397
신용위험액	14,369,608	2,071,680
운영위험액	4,218,716	2,697,224
소 계	22,121,691	8,119,301
영업용순자본비율	548.23%	1,783.04%

25. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

26. 비연결구조화기업

26-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

당기말 및 전기말 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	2,674,363,004
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	209,079,933

26-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드
자산		
유가증권	5,585,500	10,679,811
순자산(부채) 장부금액	5,585,500	10,679,811
최대손실노출금액		
금융자산	5,585,500	10,679,811
신용공여 및 기타약정	-	-
합 계	5,585,500	10,679,811

내부회계관리제도 검토의견

첨부된 외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 하나자산신탁의 2017년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사의외부감사에관한법률 제2조의3에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 내부회계관리자의 운영실태평가보고서

외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 하나자산신탁

대표이사 귀하

2018년 3월 13일

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁의 2017년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 주식회사 하나자산신탁의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토 결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2017년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단합니다" 라고 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.

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

우리의 검토는 2017년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2017년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사의외부감사에관한법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

대표이사 徐 珍 錫
서진 

내부회계관리자의 운영실태 평가보고서

하나자산신탁 이사회 및 감사위원회 귀중

본 내부회계관리자는 2017년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 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 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2017년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

2018년 1월 31일

내부회계관리자 : 이 국 형 (서명 또는 인)

대표이사 : 이 창 희 (서명 또는 인)



외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나자산신탁			
감사대상 사업연도	2017년 01월 01일	부터	2017년 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	3	2	2	1	6	5	5	7	-	-	-	-	16	15	
투입 시간	분·반기검토	5	13	14	14	368	399	176	183	-	-	-	-	563	609
	감사	20	12	46	16	188	96	269	264	-	-	-	-	523	388
	합계	25	25	60	30	556	495	445	447	-	-	-	-	1,086	997

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2017년 11월 13일					1	일
	주요내용	감사계획 수립 및 착수						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원		주요 감사업무 수행내용		
				상주	비상주			
	2017년 4월 5일~7일	3	일	3	명	2	명	1분기 검토
	2017년 7월 5일~7일	3	일	3	명	2	명	2분기 검토
	2017년 10월 11일~13일	3	일	3	명	2	명	3분기 검토
	2017년 11월 13일~17일	5	일	3	명	2	명	중간감사
2018년 1월 8일~11일	4	일	3	명	2	명	기말감사	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
	실사(입회)시기	2018년 1월 2일					1	일

금융자산실사(입회)	실사(입회)장소	하나자산신탁 본사				
	실사(입회)대상	현금, 회원권				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2018년 2월 16일				