

# 주식회사 하나자산신탁의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제27기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
(첨부)재무제표		
재무상태표	-----	5
포괄손익계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
주석	-----	9

## 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

### 감사의견

우리는 주식회사 하나자산신탁(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

### 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

### 기타사항

회사의 2024년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 안진회계법인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였으며, 이 감사인의 2025년 2월 27일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

### 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 계

속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 지점의 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.

대 표 이 사

朴 容 根

박 용 근



2026년 2월 26일

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

# (첨부)재 무 제 표

주식회사 하나자산신탁

## 제 27 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

## 제 26기

2024년 01월 01일 부터

2024년 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 27 기말 2025년 12월 31일 현재

제 26 기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기말	제 26(전) 기말
자 산		
I. 현금및예치금(주식4,29,30)	94,677,506,964	92,831,209,212
II. 당기손익-공정가치측정금융자산(주식5,29,28,30)	113,807,029,509	97,102,516,731
III. 관계기업투자(주식6)	5,518,926,221	6,083,884,601
IV. 대출채권(주식7,29,30)	589,858,299,176	506,224,718,053
V. 유형자산(주식9)	1,505,474,115	1,718,440,718
VI. 무형자산(주식10)	3,299,357,581	3,765,548,846
VII. 리스사용권자산(주식11)	726,494,969	2,631,100,175
VIII. 기타자산(주식8,25,26,28,29)	88,169,584,919	54,237,933,558
자 산 총 계	897,562,673,454	764,595,351,894
부 채		
I. 차입부채(주식12,29)	261,776,615,632	131,505,166,634
II. 리스부채(주식11,26,28,29)	847,085,542	2,852,859,822
III. 미지급법인세	678,518,436	9,644,507,885
IV. 이연법인세부채	1,623,169,747	682,891,855
V. 기타부채(주식13,25,26,28,29)	31,873,420,203	38,942,823,738
부 채 총 계	296,798,809,560	183,628,249,934
자 본		
I. 자본금(주식18)	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본조정	(967,561,029)	(967,561,029)
III. 이익잉여금(주식15,16,19,20)	591,731,424,923	571,934,662,989
자 본 총 계	600,763,863,894	580,967,101,960
부 채 및 자 본 총 계	897,562,673,454	764,595,351,894

포괄손익계산서

제27기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제26기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 27(당) 기		제 26(전) 기	
I. 영 업 수 익		155,728,702,071		172,787,095,795
1. 고객과의 계약에서 생기는 수익(주석21)	104,067,866,850		130,968,310,646	
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	6,745,885,057		11,461,313,755	
3. 유효이자율 적용 이자수익(주석22)	44,914,950,164		30,357,471,394	
II. 영 업 비 용		122,136,087,126		94,084,730,095
1. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	2,428,048,569		4,489,599,694	
2. 이자비용(주석27)	8,946,154,481		1,647,419,547	
3. 판매비와관리비(주석15)	108,637,345,996		86,582,777,765	
4. 기타영업비용(주석15)	2,124,538,080		1,364,933,089	
III. 영 업 이 익		33,592,614,945		78,702,365,700
IV. 영 업 외 수 익(주석16)		493,019,657		366,699,377
V. 영 업 외 비 용(주석16)		812,385,242		1,043,833,997
VI. 법인세비용차감전순이익(주석23)		33,273,249,360		78,025,231,080
VII. 법인세비용(주석23)		8,476,487,426		19,182,783,475
VIII. 당기순이익		24,796,761,934		58,842,447,605
IX. 총포괄이익		24,796,761,934		58,842,447,605
X. 주당이익(주석24)				
기본주당이익(주석24)		2,480		5,884

자 본 변 동 표

제27기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제26기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2024년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	533,092,215,384	542,124,654,355
배당금지급	-	-	-	(20,000,000,000)	(20,000,000,000)
당기순이익	-	-	-	58,842,447,605	58,842,447,605
2024년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	571,934,662,989	580,967,101,960
2025년 1월 1일(당기초)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	571,934,662,989	580,967,101,960
배당금지급	-	-	-	(5,000,000,000)	(5,000,000,000)
당기순이익	-	-	-	24,796,761,934	24,796,761,934
2025년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	-	(967,561,029)	591,731,424,923	600,763,863,894

현금흐름표

제27기말 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제26기말 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 27(당) 기	제 26(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(106,812,100,569)	(252,307,096,768)
영업에서 창출된 현금(주석27)	(98,405,531,283)	(247,131,636,850)
이자의 수취	16,585,525,669	17,930,475,440
이자의 지급	(8,780,586,689)	(1,252,762,938)
배당금수취	2,173,613,130	-
법인세의 납부	(18,385,121,396)	(21,853,172,420)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(15,604,348,630)	184,304,703,244
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(22,290,350,580)	(20,940,832,519)
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	7,645,709,455	30,213,120,267
관계기업투자주식의 처분	-	2,000,000,000
관계기업투자주식의 배분	32,704,000	237,744,060
상각후원가측정 금융자산의 처분	-	40,000,000,000
유형자산의 취득(주석9)	(57,271,955)	(315,598,117)
무형자산의 취득(주석10)	(119,585,960)	(303,285,032)
대여금의 증가	(2,135,000,000)	(400,000,000)
대여금의 감소	1,420,000,000	1,310,500,000
보증금의 증가	(109,553,590)	(447,908,370)
보증금의 감소	9,000,000	950,962,955
예치금의 순증감	-	132,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	123,115,040,035	109,365,411,085
차입금의 증가	171,788,512,877	134,005,166,633
차입금의 감소	(41,517,063,879)	(2,499,999,999)
배당금의 지급	(5,000,000,000)	(20,000,000,000)
리스료의 지급(주석11)	(2,156,408,963)	(2,139,755,549)
IV. 현금및현금성자산의 순증감	698,590,836	41,363,017,561
V. 기초 현금및현금성자산	92,831,209,212	51,468,191,651
VI. 기말 현금및현금성자산	93,529,800,048	92,831,209,212

# 주석

제 27기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 26기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

## 1. 일반사항

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

당기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

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

## 2. 재무제표 작성기준

### 2-1 재무제표 작성기준

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

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

## 2-2 중요한 회계정책

### 2-2-1 현금및현금성자산

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

### 2-2-2 금융자산의 분류 및 측정

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

#### (1) 상각후원가측정금융자산

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

#### (2) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

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

### (3) 당기손익-공정가치측정금융자산

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

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

#### 2-2-3 관계기업투자주식

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

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

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.

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

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

당사는 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 시행되는 기준서와 개정 사항을 최초 적용하였습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

### 2-3-1 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 개정 - 교환가능성 결여

2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되는 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 개정 - 교환가능성 결여는 기업이 다른 통화와의 교환가능성을 평가하는 방법과 교환 가능성 결여 시 현물환율을 결정하는 방법을 명확히 하였습니다. 또한 이 개정사항은 교환가능성이 결여된 통화가 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 어떻게 영향을 미치는지 또는 영향을 미칠 것으로 예상되는지를 재무제표 이용자가 이해할 수 있는 정보를 공시하도록 요구합니다.

이 개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### 2-3-2 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 개정 - 보험계약 측정에 사용한 투입변수의 추정기법 공시

2025년 12월 31일 이후 최초로 종료하는 회계연도부터 적용되는 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 개정 - 보험상품에 대해 기업이 이용할 수 있는 과거 자료나 경험이 부족한 상황에서 보험 관련 법규에 따라 원칙적인 추정기법이 요구되는 경우가 있을 수 있습니다. 이러한 경우에 보험계약 측정에 사용한 투입변수의 추정기법 공시는 기업이 보험계약을 측정하기 위해 사용한 투입변수의 추정기법이 보험 관련 법규에서 요구하는 원칙적인 추정기법과 다른 경우, 그 차이에 관한 정보가 재무제표이용자에게 목적적합하고 중요하다고 판단된다면 다음 사항을 공시하도록 요구합니다.

- 기업이 유의적인 판단에 따라 사용한 투입변수의 추정기법과 그 판단 근거, 법규에서 요구하는 원칙적인 추정기법과의 차이 내역
- 법규에서 요구하는 원칙적인 투입변수 추정기법을 적용할 경우 미래현금흐름의

추정치, 보험계약마진, 보험수익, 보험서비스비용 등에 미치는 영향

단, 이 개정 내용은 2029년 12월 31일이 속하는 회계연도까지 효력이 있습니다.

이 개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

## 2-4 제정·공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 제정 또는 공표되었으나 아직 시행되지 않아 당사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 제·개정내역은 다음과 같습니다.

### 2-4-1 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 금융상품의 분류 및 측정

기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 금융상품의 분류 및 측정 개정사항은 다음을 포함합니다.

- 금융부채는 결제일에 제거된다는 점을 명확히 하고 특정 요건을 충족하는 경우 전자지급시스템을 사용하여 결제되는 금융부채를 결제일 전에 제거하기 위한 회계정책 선택(특정 요건이 충족되는 경우)을 도입함
- ESG 및 유사한 특성이 있는 금융자산의 계약상 현금흐름을 평가하는 방법에 대한 추가적인 지침
- 비소구 특성을 구성하는 것이 무엇인지와 계약상 연계된 금융상품의 특징이 무엇인지를 명확히 함
- 우발특성이 있는 금융상품에 대한 공시사항과 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품에 대한 추가적인 공시 요구사항을 도입

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이 허용되며, 금융자산의 분류 및 이와 관련된 공시사항에 대한 개정사항만을 조기 적용할 수도 있습니다. 당사는 현재 개정사항을 조기 적용하지 않을 계획입니다.

### 2-4-2 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

기준서간 요구사항의 일관성을 제고하고, 불명확한 부분을 명확히 하여, 이해가능성을 개선하고자 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11이 발표되었습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'  
: K-IFRS 최초 채택 시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'  
: 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결채무제표' : 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. 이 개정사항은 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

2-4-3 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약

자연에 의존하는 전력과 관련된 계약에 대한 기업회계기준서 제1109호 및 1107호 개정사항이 공표되었으며, 주요 내용은 다음과 같습니다.

- 적용범위 내 계약에 대한 '자가 사용(own-use)' 요건의 적용을 명확히 함
- 적용범위 내 계약에 대한 현금흐름위험회피 관계의 현금흐름위험회피대상항목 지정 요건을 개정
- 투자자가 이러한 계약이 기업의 재무성과 및 현금흐름에 미치는 영향을 이해할 수 있도록 새로운 공시 요건을 추가

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. '자가 사용 예외'에 관한 개정은 소급 적용되며, 위험회피회계 관련 개정은 최초 적용일 이후 지정되는 새로운 위험회피 관계에 대해 전진적으로 적용해야 합니다. 또한 기업회계기준서 제1107호의 공시

개정사항은 기업회계기준서 제1109호 개정사항과 함께 적용되어야 하며, 비교정보를 재작성하지 않는 경우에는 공시에 대한 비교정보를 제공할 수 없습니다.

이 개정사항은 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 2-4-4 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'

기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'를 대체하는 기업회계기준서 제1118호가 공표되었습니다. 기업회계기준서 제1118호는 손익계산서의 표시에 대해서 특정 총합계와 중간합계를 포함한 새로운 요구사항을 도입합니다. 또한 기업은 손익계산서의 모든 수익과 비용을 영업, 투자, 재무, 법인세 및 중단영업의 다섯 가지 범주 중 하나로 분류해야 하며, 처음 세 가지 범주는 새로운 범주입니다.

기업회계기준서 제1118호는 새롭게 정의된 경영진이 정의한 성과측정치와 수익과 비용의 중간합계를 공시하도록 요구하며, 주요 재무제표와 주식의 식별된 '역할'에 따라 재무정보를 통합하고 세분화하기 위한 새로운 요구사항을 포함합니다.

또한 이 기준서의 제정에 따라 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'에 대한 좁은 범위의 개정이 이루어졌습니다. 예를 들면, 간접법에 따른 영업활동 현금흐름 산정의 출발점을 당기순이익에서 영업손익으로 변경하고 배당과 이자에서 발생하는 현금흐름 분류에 대한 선택권의 제거 등입니다. 이 외에도 여러 다른 기준서에 대한 후속적인 개정이 이루어졌습니다.

기업회계기준서 제1118호와 다른 기준서의 개정은 2027년 1월 1일 이후에 시작되는 보고기간에 적용됩니다. 이러한 개정들은 조기 적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. 또한, 기업회계기준서 제1118호는 최초 적용 시에 소급적용해야 합니다.

당사는 현재 개정사항이 주요 재무제표와 재무제표 주식에 미칠 영향을 파악 중에 있습니다.

### 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.

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

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

### 3-3 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간종료일에 모든 비금융자산에 대하여 손상징후의 존재 여부를 평가하고 있습니다. 비한정 내용연수의 무형자산에 대해서는 매 보고기간종료일 또는 손상징후가 있는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가능하지 않을 것이라는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하고 있습니다.

### 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

4-1 당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,380	1,090
	요구불예금	83,528,420	92,830,119
	기타예치금(주1)	10,000,000	-
소 계		93,529,800	92,831,209
예치금	기타예치금	1,147,707	-
합 계		94,677,507	92,831,209

(주1) 취득일 현재 만기가 3개월 이내에 도래하는 정기예금 등을 포함하고 있습니다.

4-2 당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구 분	당기말	전기말	사용제한사유
예치금	기타예치금	1,147,707	-	소송관련 압류

#### 5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
출자금	99,312,171	82,215,056
수익증권(주1)	14,494,859	14,887,460
합 계	113,807,030	97,102,516

(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%	2,477,965	13.08%	2,555,981
효제피에프브이주식회사(주2)	19.99%	3,040,962	19.99%	3,527,904
합 계		5,518,927		6,083,885

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

(주2) 유의적 영향력 행사를 할 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	총포괄손익
에이앤디신용정보	29,375,167	10,432,800	18,942,367	40,211,913	965,064	965,064
효제피에프브이주식회사	435,569,588	420,861,455	14,708,133	-	(2,474,943)	(2,474,943)
합 계	464,944,755	431,294,255	33,650,500	40,211,913	(1,509,879)	(1,509,879)

<전기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	총포괄손익
에이앤디신용정보	27,908,463	8,369,716	19,538,747	42,637,943	1,742,695	1,742,695
효제피에프브이주식회사	359,506,636	342,363,779	17,142,857	-	(3,275,869)	(3,275,869)
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호(주1)	-	-	-	3,465	729,321	729,321
합 계	387,415,099	350,733,495	36,681,604	42,641,408	(803,853)	(803,853)

(주1) 메테우스일반사모부동산투자신탁제10호는 전기말 기준 출자금 전액을 회수하여 관계기업에서 제외되었습니다.

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	지분법손익	기타증감액(주1)	당기말
에이앤디신용정보	2,555,981	(45,312)	(32,704)	2,477,965
효제피에프브이주식회사	3,527,904	(486,942)	-	3,040,962
합 계	6,083,885	(532,254)	(32,704)	5,518,927

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	기초	처분	지분법손익	기타증감액(주1)	전기말
에이앤디신용정보	2,476,351	-	112,334	(32,704)	2,555,981
효제피에프브이주식회사	4,262,742	-	(734,838)	-	3,527,904
메테우스일반사모부동산투자신탁제10호(주2)	2,037,380	(1,947,674)	115,334	(205,040)	-
합 계	8,776,473	(1,947,674)	(507,170)	(237,744)	6,083,885

(주1) 에이앤디신용정보와 메테우스일반사모부동산투자신탁제10호의 기타증감액은 배당금수령액입니다.

(주2) 메테우스일반사모부동산투자신탁제10호는 전기말 기준 출자금 전액을 회수하여 관계기업에서 제외되었습니다.

## 7. 대출채권

7-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	장부금액	대손충당금	장부금액	대손충당금
임직원대여금(주1)	5,223,000	-	4,508,000	-
신탁계정대	717,035,127	(132,399,828)	566,096,748	(64,380,029)
합 계	722,258,127	(132,399,828)	570,604,748	(64,380,029)

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

7-2 당기 및 전기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	638,240	4,174,721	59,567,068	64,380,029
전체기간 기대신용손실로의 대체	(247,266)	247,266	-	-
손상된 채권으로의 대체	-	(11,151,830)	11,151,830	-
대손충당금전입	415,564	52,803,380	14,800,855	68,019,799
당기말	806,538	46,073,537	85,519,753	132,399,828

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	148,069	104,690	20,045,160	20,297,919
전체기간 기대신용손실로의 대체	(335,987)	335,987	-	-
손상된 채권으로의 대체	(1,719,941)	(2,190,897)	3,910,838	-
대손충당금전입	2,546,097	5,924,942	35,611,071	44,082,110
전기말	638,238	4,174,722	59,567,069	64,380,029

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	180,748,627	113,097,502	276,758,619	570,604,748
전체기간 기대신용손실로의 대체	(28,850,980)	28,850,980	-	-
손상된 채권으로의 대체	-	(98,874,167)	98,874,167	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	168,947,842	176,797,806	83,420,963	429,166,611
제거 또는 상환된 대출채권	(201,803,822)	(7,110,193)	(68,599,217)	(277,513,232)
당기말	119,041,667	212,761,928	390,454,532	722,258,127

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	101,918,342	26,235,230	128,374,302	256,527,874
전체기간 기대신용손실로의 대체	(31,692,500)	31,692,500	-	-
손상된 채권으로의 대체	(15,479,099)	(19,717,606)	35,196,705	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	313,688,411	178,781,337	124,644,846	617,114,594
제거 또는 상환된 대출채권	(187,686,525)	(103,893,961)	(11,457,234)	(303,037,720)
전기말	180,748,629	113,097,500	276,758,619	570,604,748

## 8. 기타자산

8-1 당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
기타금융자산		
신탁보수미수금	39,649,355	34,781,070
신탁보수미수금 대손충당금	(3,237,676)	(2,155,945)
기타미수금	5,240,505	638,417
기타미수금 대손충당금	(2,992,367)	(469,287)
미수수익	51,338,237	22,999,233
미수수익 대손충당금	(5,542,478)	(3,341,811)
보증금	1,731,305	1,558,330
소 계	86,186,881	54,010,007
선급비용	87,424	51,424
선급법인세 등	1,895,280	176,502
소 계	1,982,704	227,926
합 계	88,169,585	54,237,933

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

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	전입	당기말
신탁보수미수금 대손충당금	2,155,945	1,081,731	3,237,676
기타미수금 대손충당금	469,287	2,523,080	2,992,367
미수수익 대손충당금	3,341,811	2,200,667	5,542,478
합 계	5,967,043	5,805,478	11,772,521

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	전입	전기말
신탁보수미수금 대손충당금	1,133,272	1,022,673	2,155,945
기타미수금 대손충당금	406,332	62,955	469,287
미수수익 대손충당금	1,647,976	1,693,835	3,341,811
합 계	3,187,580	2,779,463	5,967,043

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	96,228,097	58,418,720
대손충당금	11,772,521	5,967,043
설정비율	12.23%	10.21%

## 9. 유형자산

9-1 당기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용 유형자산			
토지	355,985	-	355,985
건물	899,835	(57,679)	842,156
비품	4,674,053	(4,371,068)	302,985
임차점포시설물	121,625	(117,277)	4,348
합 계	6,051,498	(4,546,024)	1,505,474

<전기말> (단위 : 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
업무용 유형자산			
토지	355,985	-	355,985
건물	899,835	(39,682)	860,153
비품	4,616,974	(4,120,394)	496,580
임차점포시설물	121,431	(115,709)	5,722
합 계	5,994,225	(4,275,785)	1,718,440

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	감가상각비	당기말
토지	355,985	-	-	355,985
건물	860,152	-	(17,996)	842,156
비품	496,581	57,078	(250,674)	302,985
임차점포시설물	5,723	193	(1,568)	4,348
합 계	1,718,441	57,271	(270,238)	1,505,474

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	감가상각비	처분 등	전기말
토지	355,985	-	-	-	355,985
건물	837,034	41,114	(17,996)	-	860,152
비품	561,576	273,714	(340,384)	1,675	496,581
임차점포시설물	8,559	769	(1,930)	(1,675)	5,723
합 계	1,763,154	315,597	(360,310)	-	1,718,441

## 10. 무형자산

10-1 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	7,458,131	(6,571,636)	-	886,495
합 계	10,334,267	(6,571,636)	(463,274)	3,299,357

<전기말> (단위: 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	2,876,136	-	(463,274)	2,412,862
기타의무형자산	7,338,545	(5,985,859)	-	1,352,686
합 계	10,214,681	(5,985,859)	(463,274)	3,765,548

10-2 당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	당기말
회원권	2,412,862	-	-	2,412,862
기타의무형자산	1,352,686	119,586	(585,777)	886,495
합 계	3,765,548	119,586	(585,777)	3,299,357

<전기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	전기말
회원권	2,412,862	-	-	2,412,862
기타의무형자산	1,828,613	303,284	(779,211)	1,352,686
합 계	4,241,475	303,284	(779,211)	3,765,548

## 11. 리스사용권자산 및 리스부채

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
사용권자산			
업무용부동산	613,389	(153,204)	460,185
차량및운반구	535,248	(268,939)	266,309
합 계	1,148,637	(422,143)	726,494

<전기말> (단위: 천원)

구 분	취득금액	감가상각누계액	장부금액
사용권자산			
업무용부동산	9,574,316	(7,268,937)	2,305,379
차량및운반구	549,829	(224,107)	325,722
합 계	10,124,145	(7,493,044)	2,631,101

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

<당기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	처분	기타	당기말
업무용부동산	2,305,379	-	(1,847,449)	-	2,255	460,185
차량및운반구	325,722	139,191	(132,401)	(66,203)	-	266,309
합 계	2,631,101	139,191	(1,979,850)	(66,203)	2,255	726,494

<전기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	상각	전기말
업무용부동산	3,562,843	728,262	(1,985,726)	2,305,379
차량및운반구	344,109	124,134	(142,521)	325,722
합 계	3,906,952	852,396	(2,128,247)	2,631,101

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치할인차금	장부금액
업무용부동산	731,047	(159,416)	571,631
차량및운반구	290,489	(15,033)	275,456
합 계	1,021,536	(174,449)	847,087

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	액면금액	현재가치할인차금	장부금액
업무용부동산	2,742,368	(224,414)	2,517,954
차량및운반구	360,423	(25,518)	334,905
합 계	3,102,791	(249,932)	2,852,859

11-4 당기 및 전기 중 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	신규	상각	지급	해지	당기말
업무용부동산	2,517,954	-	64,999	(2,011,322)	-	571,631
차량및운반구	334,905	139,191	14,633	(145,087)	(68,186)	275,456
합 계	2,852,859	139,191	79,632	(2,156,409)	(68,186)	847,087

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	신규	상각	지급	해지	전기말
업무용부동산	3,723,193	608,032	148,671	(1,961,942)	-	2,517,954
차량및운반구	350,994	281,016	19,632	(177,814)	(138,923)	334,905
합 계	4,074,187	889,048	168,303	(2,139,756)	(138,923)	2,852,859

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
업무용부동산	2,011,322	1,961,942
차량및운반구	145,087	177,814
합 계	2,156,409	2,139,756

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
소액리스료	52,357	41,900

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

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	1월 이하	1월~3월	3월~6월	6월~1년	1년~5년	5년 초과	합 계
업무용부동산	4,372	8,743	13,421	27,148	234,195	443,168	731,047
차량및운반구	12,966	25,932	36,966	66,204	148,421	-	290,489
합 계	17,338	34,675	50,387	93,352	382,616	443,168	1,021,536

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	1월 이하	1월~3월	3월~6월	6월~1년	1년~5년	5년 초과	합 계
업무용부동산	175,026	350,052	525,373	960,870	226,276	504,771	2,742,368
차량및운반구	12,611	24,228	34,487	68,160	220,937	-	360,423
합 계	187,637	374,280	559,860	1,029,030	447,213	504,771	3,102,791

## 12. 차입부채

당기말과 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율	만기	당기말	전기말
도시정비사업비 대출(주1)	케이디비생명보험	-	-	-	6,525,772
	광남새마을금고	-	-	-	7,479,395
	농협생명보험(주)	3.55%~3.6%	2028-09-30	13,388,308	-
	(주)중국공상은행	3.55%~3.6%	2028-09-30	13,388,308	-
일반대출	KB국민은행	-	-	-	7,500,000
	광주은행	5%	2026-03-27	10,000,000	-
	KB국민은행	4.49%	2026-04-25	30,000,000	-
	아이엠뱅크	4.6%~4.96%	2026-06-20	20,000,000	-
	KB국민은행	4.44%~4.96%	2026-09-27	25,000,000	40,000,000
	수협은행	4.59%	2026-09-29	10,000,000	-
	경남은행	4.08%~5%	2026-11-20	20,000,000	20,000,000
	아이엠뱅크	4.64%	2026-11-27	50,000,000	-
	아이엠뱅크	4.47%~5.26%	2026-12-20	50,000,000	50,000,000
	KB국민은행	4.42%	2027-01-07	10,000,000	-
수협은행	4.99%~5.44%	2027-01-13	10,000,000	-	
합 계				261,776,616	131,505,167

(주1) 도시정비 재건축 사업시행자방식에 대한 차입금이며, 해당 도시정비 재건축 사업에만 사용 가능합니다.

### 13. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 당사의 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
기타금융부채		
미지급금	1,678,347	1,435,489
미지급비용	3,284,964	6,996,323
소 계	4,963,311	8,431,812
선수금	20,142,674	25,534,433
예수금	6,767,435	4,546,120
복구충당부채	-	430,458
합 계	31,873,420	38,942,823

### 14. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 1,347,810천원(전기 1,384,859천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

## 15. 판매비와 관리비

15-1 당기 및 전기 중 판매비와 관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
급여	19,415,785	23,945,647
퇴직급여	1,347,810	1,384,859
복리후생비	3,069,616	3,224,112
임차료	86,410	58,549
여비교통비	243,305	236,693
접대비	920,256	995,996
감가상각비	270,239	360,312
사용권자산감가상각비	1,979,850	2,128,248
무형자산상각비	585,777	779,210
세금과공과	1,984,288	1,941,625
광고선전비	457,724	508,652
지급수수료	3,074,915	2,717,452
대손상각비	73,825,277	46,861,574
교육훈련비	75,776	82,847
소모품비	40,383	39,990
도서인쇄비	44,203	49,282
통신비	125,228	158,078
차량유지비	163,754	195,211
보험료	21,670	21,880
운반비	39,335	53,281
관리비	865,745	839,280
합 계	108,637,346	86,582,778

15-2 당기 및 전기 중 기타의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
기타의 영업비용	2,124,538	1,364,933

## 16. 영업외수익 및 비용

16-1 당기 및 전기 중 영업외수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
지분법이익	-	227,668
리스해지이익	1,986	-
복구충당부채환입액	450,140	-
잡이익	40,894	139,031
합 계	493,020	366,699

16-2 당기 및 전기 중 영업외비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
지분법손실	532,254	734,838
기부금	278,940	256,742
리스변경및해지손실	98	20,173
잡손실	1,093	32,081
합 계	812,385	1,043,834

## 17. 우발채무와 약정사항

### 17-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 아래와 같습니다.

(단위 : 천원)

원고	소송가액	진행경과	사건내용
한국*****사	2,774,202	1심 일부패소	손해배상
박** 외1	485,320	1심 승소 2심 진행중	신탁계정 원상회복 청구
주*****	54,445,862	1심 진행중	공사대금

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

### 17-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 74건(소송가액 84,466백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 상기 고유계정 소송을 포함하여 564건(소송가액 714,326백만원)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 15,731,050백만원 및 서울보증보험으로부터 256,067백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

### 17-4 기타사항

당기말 현재 당사는 충북 청주시 개신동 동일청주개신PFV 차입형 토지신탁을 포함한 12건(전기말 22건)의 차입형토지신탁 및 관리형토지신탁 계약에 대하여 책임준공의무를 부담하고 있습니다. 해당 사업들의 PF 대출금융 한도는 1,295,900백만원(전기말 2,447,400백만원)이며, 당기말 기준 PF 대출금융기관이 실제로 집행한 금액은 1,029,819백만원(전기말 1,947,437백만원)입니다. 시공사 및 당사가 준공의무를 이행하지 못할 경우, 발생하는 손해에 대하여 당사는 금융기관에 배상할 의무를 부담할 가능성이 있습니다. 다만, 당사는 현재 시점에서 동 의무로 인한 손실 발생가능성이 높지 않다고 판단하고 있으며, 손실금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 합리적 근거도 존재하지 않아, 당기말 재무제표에는 관련 손실을 인식하지 않았습니다.

당기말 현재 당사는 12종목의 수익증권에 대하여 총 34,800백만원의 매입약정이 체결되어 있으며, 잔여 약정금액은 11,013백만원입니다.

당기말 현재 당사는 공사가 진행 중인 충북 청주시 개신동 동일청주개신PFV 차입형 토지신탁을 포함한 8건의 차입형 토지신탁 계약과 관련하여, 잔여 사업비는 13,846 억원으로 추정됩니다. 이 중 일부 금액에 대하여 당사는 고유계정을 통하여 신탁계정대 방식으로 대지급이 이루어질 가능성이 있습니다. 다만, 해당 사업들에 대한 대지급은 무조건적 지급의무가 아니며, 당사는 고유계정의 재무상태, 각 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 대지급 여부를 판단하고 있습니다.

당기말 현재 경북 고령군 월성리 일반산업단지 사업장에 대해 당사는 원활한 준공을 위하여 차기 연도에 신탁계정대를 통해 1,100억원을 대지급할 예정입니다.



## 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
법정준비금 :		
이익준비금(주1)	10,125,985	10,125,985
신탁사업적립금(주2)	38,424,090	38,424,090
소 계	48,550,075	48,550,075
임의적립금 :		
기업합리화적립금(주3)	804	804
기타임의적립금(주3)	1,000,000	1,000,000
소 계	1,000,804	1,000,804
대손준비금	56,376,472	32,237,110
미처분이익잉여금	485,804,074	490,146,675
합 계	591,731,425	571,934,664

(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		485,804,074		490,146,675
1. 전기이월미처분이익잉여금	461,007,312		431,304,227	
2. 당기순이익	24,796,762		58,842,448	
II. 합 계		485,804,074		490,146,675
III. 이익잉여금처분액(주1)		68,206,329		29,139,363
1. 대손준비금 전입	61,206,328		24,139,363	
2. 현금배당	7,000,000		5,000,000	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		417,597,745		461,007,312

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2026년 3월 23일이며 전기처분확정일은 2025년 3월 24일이었습니다.

19-3 당기 및 전기 중 보고기간의 보통주 배당금 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기(주1)	전기
총 배당금액	7,000,000	5,000,000
배당주식수(주)	10,000,000	10,000,000
주당배당금(원)	700	500

(주1) 당기 배당금은 2026년 3월 23일로 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 당기말 및 전기말 현재 대손준비금 적립예정금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	56,376,473	32,237,110
대손준비금 전입예정액(주1)	61,206,328	24,139,363
대손준비금 기말 예정잔액	117,582,801	56,376,473

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

20-2 당기 및 전기 중 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
대손준비금 반영전 당기순이익	24,796,762	58,842,448
대손준비금 전입예정액(주1)	(61,206,328)	(24,139,363)
대손준비금 반영후 조정이익	(36,409,566)	34,703,085
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	(3,641)	3,470

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

## 21. 고객과의 계약에서 생기는 수익

21-1 당기 및 전기 중 고객과의 계약에서 생기는 수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
주요 용역		
차입형토지신탁 건설관리 용역의 제공	38,145,894	35,133,617
차입형토지신탁 분양관리 용역의 제공	7,079,084	6,510,074
책임준공조건부관리형토지신탁 책임준공 용역의 제공	9,946,253	28,591,798
책임준공조건부관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	1,059,169	3,504,094
책임준공조건부관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	993,266	3,286,067
관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	6,312,158	6,368,135
관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	5,919,411	5,971,906
관리신탁 관련 용역의 제공	17,898	13,006
처분신탁 관련 용역의 제공	8,513	18,075
담보신탁 관련 용역의 제공	11,543,082	8,123,212
분양관리신탁 관련 용역의 제공	617,428	350,882
대리업무 관련 용역의 제공	4,107,546	3,685,987
부동산투자회사 관련 용역의 제공	7,080,505	12,271,166
컨설팅용역의 제공	11,237,660	17,140,292
합 계	104,067,867	130,968,311
지리적 시장		
국내	104,067,867	130,968,311
수익인식시기		
한 시점에 인식	29,861,247	37,534,669
기간에 걸쳐 인식	74,206,620	93,433,642
합 계	104,067,867	130,968,311

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
책임준공의무	205,409,524	120,915,487
건축사무의무	13,407,428	17,822,297
분양업무	54,887,090	44,725,215
합 계	273,704,042	183,462,999

## 22. 이자수익

당기 및 전기 중 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
유효이자율을 적용한 이자수익		
금융기관이자	1,688,733	3,138,669
신탁계정대이자	43,021,664	26,162,912
임직원대여금이자	129,780	174,517
기타이자	74,773	89,322
상각후원가측정채무증권 이자수익	-	792,051
합 계	44,914,950	30,357,471

## 23. 법인세비용

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
법인세부담액	6,702,225	18,255,233
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	72,214	994,747
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	940,278	(1,023,805)
연결납세제도로 인한 법인세 효과	761,770	956,607
법인세비용	8,476,487	19,182,782

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	33,273,249	78,025,231
적용세율에 따른 법인세(주1)	7,224,121	17,561,828
조정사항		
비과세수익	(6,948)	(3,564)
비공제비용	203,377	271,516
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	72,214	994,747
연결납세제도로 인한 변동액	761,770	956,607
세율변동효과	64,927	-
기타	157,025	(598,352)
법인세비용	8,476,486	19,182,782
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)	25.48%	24.59%

(주1) 2억원 이하 9.9%, 2억원 초과 200억 이하 20.9%, 200억 초과 3000억 이하 23.1%, 3000억 초과 26.4% 세율을 적용하였습니다.

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

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증감	당기말	이연법인세자산 (부채) (주1)
(차감할일시적차이)				
미지급비용	6,675,995	(3,814,606)	2,861,389	786,882
유가증권손상차손	281,300	-	281,300	77,358
무형자산손상차손	1,428,524	-	1,428,524	392,844
유가증권평가손실	2,161,797	1,607,404	3,769,201	1,036,530
리스부채	2,852,860	(2,005,774)	847,086	232,949
관계기업투자주식	-	305,190	305,190	83,927
기타	533,999	(483,194)	50,805	13,971
소 계	13,934,475	(4,390,980)	9,543,495	2,624,461
(가산할일시적차이)				
유가증권평가이익	(13,630,317)	(1,089,118)	(14,719,435)	(4,047,845)
관계기업투자주식	(259,769)	259,769	-	-
리스사용권자산	(2,631,100)	1,904,605	(726,495)	(199,786)
소 계	(16,521,186)	1,075,256	(15,445,930)	(4,247,631)
합 계	(2,586,711)	(3,315,724)	(5,902,435)	(1,623,170)

(주1) 일시적차이가 실현되는 시점에의 예상 법인세율을 고려하여 이연법인세자산(부채)을 산출하였습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증감	전기말	이연법인세자산 (부채)(주1)
(차감할일시적차이)				
미지급비용	8,679,633	(2,003,638)	6,675,995	1,762,463
유가증권손상차손	3,216,212	(2,934,912)	281,300	74,263
무형자산손상차손	1,428,524	-	1,428,524	377,130
유가증권평가손실	372,230	1,789,567	2,161,797	570,714
리스부채	4,074,187	(1,221,327)	2,852,860	753,155
기타	512,980	21,019	533,999	140,977
소 계	18,283,766	(4,349,291)	13,934,475	3,678,702
(가산할일시적차이)				
유가증권평가이익	(19,889,216)	6,258,899	(13,630,317)	(3,598,404)
관계기업투자주식	(952,357)	692,588	(259,769)	(68,579)
리스사용권자산	(3,906,952)	1,275,852	(2,631,100)	(694,610)
소 계	(24,748,525)	8,227,339	(16,521,186)	(4,361,593)
합 계	(6,464,759)	3,878,048	(2,586,711)	(682,891)

(주1) 일시적차이가 실현되는 시점의 예상 법인세율을 고려하여 이연법인세자산(부채)을 산출하였습니다.

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 당기순이익을 그 회계기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

24-1 당기 및 전기 중 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당기	전기
보통주당기순이익	24,796,761,934	58,842,447,605
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	2,480	5,884

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

24-2 당사는 중단사업이 없으므로 중단사업손익은 고려하지 않았으며, 희석증권을 보유하고 있지 않아 희석주당이익이 기본주당이익과 동일합니다.

## 25. 주식기준보상

25-1 당사는 회사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Performance Share Plan)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

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

구 분	2022년 부여분	2023년 부여분	2024년 부여분	2025년 부여분
부여주체	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2022.1.1	2023.1.1	2024.1.1	2025.1.1
부여방법(주1)	현금결제형	현금결제형	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2022. 1. 1 ~2024.12.31	2023.1.1 ~2025.12.31	2024.1.1 ~2026.12.31	2025.1.1 ~2027.12.31
지급기준일	2024.12.31	2025.12.31	2026.12.31	2027.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	5,548주	4,639주	3,093주	1,172주

(주1) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성 정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2022/2023/2024년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표 달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다. 2025년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 35% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표 달성률) 50%, 건전성평가 15%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	534,272	470,286

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	1,160,630	1,066,193

## 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
기타 특수관계자	하나금융지주의 동일지배하의 기업
	주요 경영진
	월성그린환경

26-2 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액은 다음과 같습니다.

#### (1) 거래내역

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
<지배기업>			
하나금융지주	겸직인원 인건비	2,306	2,088
<기타 특수관계자>			
하나은행	이자수익	27,984	743,814
	신탁보수 등	3,265,228	3,863,832
	지급수수료 등	48,958	47,785
하나금융티아이	유무형자산의취득	14,768	245,721
	신탁보수 등	779,552	546,915
	지급수수료 등	1,058,470	984,886
	리스부채의 지급	51,869	50,115
	이자비용	24,202	24,095

회사명	내역	당기	전기
하나저축은행	이자수익	268,957	258,160
	신탁보수 등	30,600	50,176
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	관리비 등	-	523,365
	리스부채의 지급	-	1,333,486
	이자비용	-	91,958
하나캐피탈	리스부채의 지급	29,770	33,415
	이자비용	3,534	4,805
	신탁보수 등	107,000	29,100
하나증권	신탁보수 등	30,000	-
	이자수익	-	8
	지급수수료 등	680	651
하나더빅스트라이프케어	신탁보수 등	3,000	-
주식회사 뚝심	기타비용	-	4,486
주식회사 서제원	기타비용	-	5,247
지엠에이치비제이차 주식회사	신탁보수 등	3,602	-
광명하나바이온	수수료수익	333,929	35,026
당산동청년주택PFV	수수료수익	61,846	63,822
대구엠비씨부지복합개발PFV	수수료수익	395,838	36,040
창조이노베이션	수수료수익	151,966	181,988
주식회사 도원동산개발	수수료수익	4,400	4,800
(주)피플코리아투	수수료수익	592,590	-
대영네트웍스	수수료수익	4,333	5,000
청라메디폴리스피에프브이	수수료수익	300,000	300,000
<관계기업>			
효제피에프브이	수수료수익	723,810	5,442,857

## (2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급법인세	678,518	9,644,508
<기타특수관계자>			
하나은행	현금및예치금	10,198,515	6,179,435
	미지급금	759	937
하나카드	미지급금	416,064	342,711
하나저축은행	현금및예치금	10,343,333	10,074,376
하나금융티아이	미지급비용 등	1,259,710	2,042,453
	리스부채	571,630	599,297
하나캐피탈	리스부채	56,510	82,746
하나증권	선수금	20,000	20,000
지엠에이치비제이차 주식회사	선수금	-	3,602
청라메디폴리스피에프브이	선수금	25,000	25,000
광명하나바이온	선수금	6,154	320,083
당산동청년주택PFV	선수금	2,769	4,615
대구엠비씨부지복합개발PFV	선수금	-	5,838
	미수금	900	-
창조이노베이션	선수금	131,088	83,053
주식회사 도원동산개발	선수금	-	4,400
(주)피플코리아투	선수금	204,923	-
	미수금	501,513	-
대영네트웍스	선수금	2,000	3,333

(3) 출자 내역

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기	전기
<기타특수관계자>			
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	원본회수 및 분배금 수취	-	20,362,965
하나대체에너지인프라3-1호	현금출자	3,563	35,851
	원본회수 및 분배금 수취	214,726	71,107
하나대체에너지인프라3-3호	현금출자	-	659,540
	원본회수 및 분배금 수취	557,638	1,533,063
하나대체투자일반사모부동산투자신탁 119호(전문)	원본회수 및 분배금 수취	-	57,862
하나디지털트랜스포메이션펀드	원본회수 및 분배금 수취	224,296	26,774
하나혁신벤처스케일업펀드	원본회수 및 분배금 수취	65,969	-
	현금출자	-	200,000
하나비대면디지털이노베이션펀드	원본회수 및 분배금 수취	82,300	-
	현금출자	-	200,000
하나케이뉴딜유니콘펀드	현금출자	200,000	600,000
	원본회수 및 분배금 수취	91,499	117,294
하나대체투자일반사모부동산투자신탁 202호	원본회수 및 분배금 수취	199,999	199,991
하나대체투자인프라일반사모특별자산 투자신탁1호	현금출자	372,275	392,745
	원본회수 및 분배금 수취	103,301	192,398
에이치에프제이호기업재무안정사모 투자합자회사	현금출자	11,500	125,000
	원본회수 및 분배금 수취	195,448	237,000
<관계기업>			
에이앤디신용정보	원본회수 및 분배금 수취	32,704	32,704

(4) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
단기종업원급여	2,616,937	4,082,697
퇴직급여	153,112	159,120
주식기준보상	536,260	470,286
합 계	3,306,309	4,712,103

26-3 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공하는자	제공받는자	거래내용	당기말	전기말
하나카드	당사	약정한도	533,936	607,289
당사	하나대체에너지인프라3-1호	매입약정	44,061	47,624
당사	하나대체에너지인프라3-3호	매입약정	1,292,347	1,292,347
당사	하나디지털트랜스포메이션펀드	매입약정	100,000	100,000
당사	하나대체투자일반사모부동산투자신탁119호	매입약정	7,138,596	7,138,596
당사	하나케이뉴딜유니콘펀드	매입약정	200,000	400,000
당사	에이치에프제이호기업재무안정펀드	매입약정	2,400	2,400
당사	에이치에프제이호기업재무안정사모투자합자회사	매입약정	91,000	102,500
당사	하나대체투자인프라일반사모특별자산투자신탁1호	매입약정	94,260	224,143

## 27. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

과 목	당기	전기
당기순이익	24,796,762	58,842,448
현금유출 없는 비용등의 가산:	97,578,457	76,672,230
법인세비용	8,476,487	19,182,783
이자비용	8,946,154	1,647,419
대손상각비	73,825,277	46,861,574
감가상각비	270,239	360,311
사용권자산감가상각비	1,979,850	2,128,248
무형자산상각비	585,777	779,211
주식보상비용	534,272	470,286
지분법손실	532,254	734,838
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	130,251	254,598
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	2,297,798	4,235,002
리스변경및해지손실	98	17,960
현금유입 없는 수익등의 차감:	(52,112,961)	(42,141,963)
이자수익	(44,914,950)	(30,357,470)
지분법이익	-	(227,668)
지분법처분이익	-	(52,326)
당기손익-공정가치측정금융자산분배금수익	(2,257,965)	(5,051,355)
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	(135,598)	(1,174,493)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(4,352,322)	(5,235,466)
리스해지이익	(1,986)	-
복구충당부채환입	(450,140)	(43,185)
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	(168,667,789)	(340,504,351)
신탁계정대	(150,938,379)	(314,987,373)
신탁보수미수금	(4,868,285)	(12,494,305)
미수금	(4,602,089)	(129,763)
선급비용	(36,000)	1,166

과 목	당기	전기
미지급금	(291,414)	(623,289)
미지급비용	(3,777,616)	(1,955,658)
신탁보수선수금	(5,330,423)	(12,943,716)
기타선수금	(61,336)	340,253
부가세예수금	(216,443)	685,630
예수금	2,437,758	1,359,242
선급금	164,145	243,462
예치금	(1,147,707)	-
영업에서 창출된 현금	(98,405,531)	(247,131,636)

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

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스사용권자산의 취득 등	139,191	852,397

27-3 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	재무활동현금흐름(상환)	상각	기타	당기말
차입부채	131,505,167	130,271,449	-	-	261,776,616
리스부채	2,852,860	(2,156,409)	79,631	71,005	847,087

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	재무활동현금흐름(상환)	상각	기타	전기말
차입부채	-	131,505,167	-	-	131,505,167
리스부채	4,074,187	(2,139,756)	168,303	750,126	2,852,860

## 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	94,677,507	-	94,677,507	94,677,507
당기손익-공정가치측정금융자산	113,807,030	-	113,807,030	113,807,030
대출채권(주3)	722,258,128	(132,399,828)	589,858,300	589,858,300

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
신탁보수미수금(주3)	39,649,355	(3,237,676)	36,411,679	36,411,679
기타금융자산(주1,3)	58,310,047	(8,534,845)	49,775,202	49,775,202
합 계	1,028,702,067	(144,172,349)	884,529,718	884,529,718
부 채:				
기타금융부채(주2,3)	4,963,311	-	4,963,311	4,963,311
차입부채(주3)	261,776,616	-	261,776,616	261,776,616
합 계	266,739,927	-	266,739,927	266,739,927

(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	92,831,209	-	92,831,209	92,831,209
당기손익-공정가치측정금융자산	97,102,517	-	97,102,517	97,102,517
대출채권(주3)	570,604,749	(64,380,030)	506,224,719	506,224,719
신탁보수미수금(주3)	34,781,070	(2,155,945)	32,625,125	32,625,125
기타금융자산(주1, 3)	25,195,980	(3,811,098)	21,384,882	21,384,882
합 계	820,515,525	(70,347,073)	750,168,452	750,168,452
부 채:				
기타금융부채(주2,3)	8,431,812	-	8,431,812	8,431,812
차입부채(주3)	131,505,167	-	131,505,167	131,505,167
합 계	139,936,979	-	139,936,979	139,936,979

(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(주1)	1,380	94,676,127	-	94,677,507
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	113,807,030	113,807,030
대출채권(주1)	-	-	589,858,300	589,858,300
신탁보수미수금(주1)	-	-	36,411,679	36,411,679
기타금융자산(주1)	-	-	49,775,202	49,775,202
합 계	1,380	94,676,127	789,852,211	884,529,718
부 채:				
기타금융부채(주1)	-	-	4,963,311	4,963,311
차입부채(주1)	-	-	261,776,616	261,776,616
합 계	-	-	266,739,927	266,739,927

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

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
자 산:				
현금및예치금(주1)	1,090	92,830,119	-	92,831,209
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	97,102,517	97,102,517
대출채권(주1)	-	-	506,224,719	506,224,719
신탁보수미수금(주1)	-	-	32,625,125	32,625,125
기타금융자산(주1)	-	-	21,384,882	21,384,882
합 계	1,090	92,830,119	657,337,243	750,168,452
부 채:				
기타금융부채(주1)	-	-	8,431,812	8,431,812
차입부채(주1)	-	-	131,505,167	131,505,167
합 계	-	-	139,936,979	139,936,979

(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	94,676,127	DCF 모형	할인율

<전기말> (단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수
금융자산			
현금및예치금	92,830,119	DCF 모형	할인율

28-5 당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정하는 금융자산 및 부채중 수준 3으로 분류된 항목의 공정가치, 가치평가기법, 공정가치측정에 사용된 투입변수와 유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수에 대한 양적정보는 다음과 같습니다

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	공정가치	가치평가기법	투입변수	유의적이지만 관측불가능 투입변수	범위	관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향
당기손익-공정가치측정금융자산						
채무증권	113,807,030	이익접근법, 순자산가치평가법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 3.19 ~ 18.09% 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	97,102,517	이익접근법, 순자산가치평가법 등	할인율, 청산가치	할인율, 청산가치	할인율 : 3.13 ~ 31.79% 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 요약포괄손익계산서상 다음과 같이 표시되고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	총손익 중 당기손익 인식액	기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 순손익	2,059,872	2,054,524

<전기>

(단위: 천원)

구 분	총손익 중 당기손익 인식액	기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액
당기손익-공정가치측정금융자산 관련 순손익	6,971,714	1,000,464

28-7 당기 및 전기 중 공정가치 평가유형 수준3에 해당하는 금융상품 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	처분	당기손익	당기말
당기손익-공정가치측정금융자산	97,102,516	22,290,351	(7,645,709)	2,059,872	113,807,030

<전기> (단위: 천원)

구 분	기초	취득	처분	당기손익	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	99,403,090	20,940,833	(24,241,871)	1,000,464	97,102,516

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. 한편, 보고기간종료일 현재 수준3으로 분류된 금융자산 중 47,168 백만원은 투입변수의 변동에 따른 민감도 분석대상에서 제외하였습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기		전기	
	유리한 변동	불리한 변동	유리한 변동	불리한 변동
당기손익-공정가치측정금융자산				
채무증권(주1)	3,308,411	(3,030,081)	563,814	(534,455)

(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 부동산 매매각가격 상승률(-1.0~1.0%)을 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치의 유리 또는 불리한 변동을 산출하였습니다.

## 29. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

29-1 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	-	94,677,507	94,677,507
	당기손익-공정가치측정금융자산	113,807,030	-	113,807,030
	대출채권	-	589,858,299	589,858,299
	신탁보수미수금	-	36,411,679	36,411,679
	기타미수금	-	2,248,138	2,248,138
	미수수익	-	45,795,759	45,795,759
	보증금	-	1,731,305	1,731,305
	합 계	113,807,030	770,722,687	884,529,717
금융부채	차입부채	-	261,776,616	261,776,616
	리스부채	-	847,087	847,087
	미지급금	-	1,678,347	1,678,347
	미지급비용	-	3,284,964	3,284,964
	합 계	-	267,587,014	267,587,014

<전기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	92,831,209	92,831,209
	당기손익-공정가치측정금융자산	97,102,517	-	97,102,517
	대출채권	-	506,224,718	506,224,718
	신탁보수미수금	-	32,625,125	32,625,125
	기타미수금	-	169,130	169,130
	미수수익	-	19,657,422	19,657,422
	보증금	-	1,558,330	1,558,330
	합 계	97,102,517	653,065,934	750,168,451
금융부채	차입부채	-	131,505,167	131,505,167
	리스부채	-	2,852,860	2,852,860
	미지급금	-	1,435,489	1,435,489
	미지급비용	-	6,996,323	6,996,323
	합 계	-	142,789,839	142,789,839

29-2 당기 및 전기 중 현재 금융자산 및 부채의 범주별 손익은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	이자수익	이자비용	평가이익	평가손실	처분이익	처분손실	대손상각비	기타손익
금융자산								
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	4,352,322	(2,297,798)	135,598	(130,251)	-	2,257,965
상각후원가측정 금융자산	44,914,950	-	-	-	-	-	(73,825,277)	-
합 계	44,914,950	-	4,352,322	(2,297,798)	135,598	(130,251)	(73,825,277)	2,257,965
금융부채								
상각후원가측정 금융부채	-	(8,918,390)	-	-	-	-	-	(3)
합 계	-	(8,918,390)	-	-	-	-	-	(3)

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	이자수익	이자비용	평가이익	평가손실	처분이익	처분손실	대손상각비	기타손익
금융자산								
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	5,235,466	(4,235,002)	1,174,493	(254,598)	-	5,051,355
상각후원가측정 금융자산	30,357,471	-	-	-	-	-	(46,861,574)	-
합 계	30,357,471	-	5,235,466	(4,235,002)	1,174,493	(254,598)	(46,861,574)	5,051,355
금융부채								
상각후원가측정 금융부채	-	(1,625,480)	-	-	-	-	-	-
합 계	-	(1,625,480)	-	-	-	-	-	-

### 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 재무손실이 발생할 위험입니다. 당사는 영업활동과 재무활동에서 신용위험에 노출되어 있습니다.

##### 30-1-1 신용위험관리

###### (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.

###### (나) 기타의 자산

현금및예치금, 당기손익-공정가치측정금융자산, 보증금 등으로부터 발생하는 신용위험은 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.

### 30-1-2 신용위험에 대한 최대 노출정도

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
금융자산		
현금및예치금	94,677,507	92,831,209
당기손익-공정가치측정금융자산	113,807,030	97,102,517
대출채권	589,858,299	506,224,718
신탁보수미수금	36,411,679	32,625,125
기타미수금 및 기타채권	49,775,202	21,384,882
소 계	884,529,717	750,168,451
난외계정		
약정(주1)	11,013,164	12,508,110
합 계	895,542,881	762,676,561

(주1) 당기손익-공정가치측정금융자산에 대한 약정금액입니다.

### 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)

구 분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~3개월이내	3개월초과~1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합 계
차입부채	-	-	10,000,000	205,000,000	46,776,616	-	261,776,616
기타금융부채	-	748,705	3,053,976	328,996	831,634	-	4,963,311
합 계	-	748,705	13,053,976	205,328,996	47,608,250	-	266,739,927

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~3개월이내	3개월초과~1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합 계
차입부채	-	833,333	1,666,666	115,000,001	14,005,167	-	131,505,167
기타금융부채	-	369,296	6,996,323	441,824	624,370	-	8,431,813
합 계	-	1,202,629	8,662,989	115,441,825	14,629,537	-	139,936,980

### 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	600,763,864	580,967,102
차감항목	(290,552,349)	(178,395,232)
가산항목	4,302,648	16,018,152
소 계	314,514,163	418,590,022
총위험액		
시장위험액	27,187,074	23,532,916
신용위험액	15,658,783	13,939,714
운영위험액	10,936,094	14,905,714
소 계	53,781,951	52,378,344
영업용순자본비율	584.80%	799.17%

### 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	4,476,339,815	6,107,253,401
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	3,850,827,777	961,890,965
토지신탁	신탁부동산 개발을 통한 수익교부	신탁부동산의 분양 등	2,998,035,746	2,558,995,585

#### 32-2 비연결구조화기업에 대한 위험

당기말 및 전기말 현재 비연결구조화기업에 대한 위험은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	41,586,893	72,220,136	-
신탁계정대	-	-	584,635,299
신탁보수미수금 및 이자	-	-	57,027,286
순자산 장부금액	41,586,893	72,220,136	641,662,585
최대손실노출금액			
금융자산	41,586,893	72,220,136	641,662,585
신용공여 및 기타약정	-	11,013,164	-
합계	41,586,893	83,233,300	641,662,585

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드	토지신탁
자산			
유가증권	76,316,514	20,786,003	-
신탁계정대	-	-	501,716,718
신탁보수미수금	-	-	7,575,819
순자산 장부금액	76,316,514	20,786,003	509,292,537
최대손실노출금액			
금융자산	76,316,514	20,786,003	509,292,537
신용공여 및 기타약정	-	12,508,110	-
합 계	76,316,514	33,294,113	509,292,537

### 33. 재무제표의 발행승인일

당사의 재무제표는 2026년 1월 29일자 이사회에서 승인되었으며, 2026년 3월 23일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 하나자산신탁의 2025년 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. 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서

## 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 하나자산신탁

주주 및 이사회 귀중

우리는 첨부된 주식회사 하나자산신탁(이하 "회사")의 2025년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결론을 표명하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 “대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2025년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 ‘ 내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계 ’에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.” 고 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 이사회의 승인에 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 재무

제표에 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 추정 내용이 달라질 위험에 처할 수 있습니다.

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

우리의 검토는 2025년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2025년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 ‘ 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률’에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

대 표 이 사

朴 容 根

박 용 근



2026년 2월 26일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 회사의 내부회계관리제도에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

[대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서]

주식회사 하나자산신탁 주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2025년 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 운영을 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'를 준거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 「외부감사 및 회계 등에 관한 규정 시행세칙」 별표6 '내부회계관리제도 평가 및 보고 기준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2025년 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.

(붙임)

- 횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동

2026년 2월 10일

대표이사 민관식 (인)

내부회계관리자 최용걸 (인)

대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서

(불임)·횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동

아래에 공시된 회사가 수행한 통제활동은 금융감독원이 제·개정된 '내부회계관리제도 평가 및 보고 가이드라인'에 따라 당사에서 운영하는 횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 주요 통제활동을 통합 및 요약하여 기술하였습니다.

구 분	회사가 수행한 통제 활동	설계·운영 실태 점검 결과 (수행부서, 수행 시기 등)
전사적 수준 통제	<윤리강령 준수> 윤리강령의 수립 및 실천을 위해, 윤리강령에 대한 임직원 교육 및 준수서약을 실시함 (통제수행부서: 준법지원팀 등)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (준법지원팀 등, '25.10 월, '26.02 월)
	<명령휴가제도 운영> 유인과 압력으로 인한 부정의 발생가능성을 고려하여 명령휴가 제도의 적용 대상, 기간 등을 정하여 운영함 (통제수행부서: 준법지원팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (준법지원팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<내부감사> 내부감사계획을 수립하고 감사를 수행하여 유관 부서에 조치사항을 통보하고, 사후조치 결과 등에 대한 보고가 이루어지고 있음 (통제수행부서: 감사팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (감사팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<직무권한과 분리> 주어진 직무권한과 책임을 문서화하여 직무에 관한 고유권한사항과 위임 사항을 명확히 함 (통제수행부서: 경영지원팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (경영지원팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<준법제보제도 운영> 준법제보를 위해 다양한 접수채널을 운영하고 있으며 제보자에 대한 비밀유지 및 불이익 금지 등의 보호조치를 취함 (통제수행부서: 준법지원팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (준법지원팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<위험 평가> 업무별 리스크를 식별하고 운영리스크 점검 프로세스를 통하여 위험을 평가하는 제도를 운영함 (통제수행부서: 리스크관리팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (리스크관리팀, '25.10 월, '26.02 월)
자금 통제	<계좌 관리> 계좌 관리 책임자는 계좌 개설·변경·해지 신청 시 신청사유·계좌정보 및 관련 증빙을 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)

횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동\_1

구 분	회사가 수행한 통제 활동	설계·운영 실태 점검 결과 (수행부서, 수행 시기 등)
자금 통제	<p>&lt;출금수단 분리 보관 및 관리&gt; 출금수단(통장, 인감, OTP 등) 관리 책임자는 정기적으로 출금수단의 보관현황을 점검 및 승인하며, 출금수단은 분리보관을 통해 물리적 접근 통제가 이루어짐 (통제수행자: 재무회계팀 등 부서 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀 등, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;자금 집행 승인&gt; 자금 집행 책임자는 자금 집행을 위해 작성된 근거 자료(지출 결의서, 지급처 등)와 자금 집행 내역(출금요청내역 등)을 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 등 부서 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀 등, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;자금 일마감을 통한 점검&gt; 자금 일마감 책임자는 일마감 절차를 통해 일일 자금내역(입금, 출금 등)과 계좌 잔고 및 시스템 자료를 대사하여 정확성을 확인하고 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;거래처 기본정보 생성 및 변경 관리&gt; 거래처 관리 책임자는 거래처 기본정보 생성·변경 요청 시 주요 정보(사업자등록번호, 계좌번호 등)가 증빙 서류와 일치하는지 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;일반지출비용 검토 및 승인&gt; 일반지출 관리 책임자는 비용 지급수단을 내부절차에 따라 관리하고, 비용 발생시 증빙서류 (사용처, 사용금액 등) 와 대사하여 지출의 적정성을 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;자금 조달 승인 및 운용계획 관리&gt; 자금 조달 및 운용 업무책임자는 자금 조달 및 운용 계획과 실제 내역을 비교·검토하여 타당성을 확인 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;자금 원리금 상환 승인&gt; 자금 관리 책임자는 조달한 자금의 원리금 상환 시, 상환 요청서 등 관련 증빙 서류를 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)</p>
	<p>&lt;대출 심사 및 승인&gt; 대출 심사 책임자는 대출 신청정보와 필수서류의 내용을 확인하고 심사기준에 따라 대출 실행의 적정성을 심사 후 승인함 (통제수행자: 신탁사업팀 책임자)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (신탁사업팀, '25.10 월, '26.02 월)</p>

횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동\_2

구 분	회사가 수행한 통제 활동	설계·운영 실태 점검 결과 (수행부서, 수행 시기 등)
자금 통제	<대출 실행 승인> 대출 실행 책임자는 대출 실행 전 승인된 심사 내역을 기준으로 실제 대출 실행 금액과 입금 계좌 및 금액을 검토 후 이체 신청을 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<대출채권 원리금 회수 관리> 대출채권 회수관리 책임자는 대출채권 원리금 회수 시 입금 내역 등 증빙 서류를 확인하여 회수 금액의 정확성을 검토함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<유가증권 등 실재성 점검> 실재성(유가증권 등) 점검 업무책임자는 증빙 서류를 통해 확인한 결산 유가증권 등의 잔액 및 잔고와 회계시스템상 원장의 일치여부를 확인하고, 실물 보유 상태에 대해 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<유가증권 등 취득 시 승인> 취득(유가증권 등) 업무책임자는 유가증권 등을 취득 시 승인 요청서 및 관련 증빙 서류의 거래정보를 대사하여 일치 여부를 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<유가증권 등 처분 시 승인> 처분(유가증권 등) 업무책임자는 유가증권 등을 처분 시 승인 요청서 및 관련 증빙 서류의 거래정보를 대사하여 일치 여부를 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<유가증권 등 수익인식 관리> 수익인식(유가증권 등) 업무책임자는 유가증권 등에서 발생하는 관련 수익에 대해 입금내역·통지내역 등 증빙 서류를 대사하여 수익인식 전표의 정확성을 검토 후 승인함 (통제수행자: 재무회계팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (재무회계팀, '25.10 월, '26.02 월)
	<영업 수수료 수취 검토> 수수료 관리 책임자는 영업활동 상 수수료 금액의 산출근거와 입금내역을 대사하여 일치 여부를 검토 후 승인함 (통제수행자: 신탁사업팀 책임자)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 (신탁사업팀, '25.10 월, '26.02 월)

(\*) 각 부서의 테스트 수행 결과는 회사의 내부회계관리제도 운영을 총괄 관리하는 재무회계팀에서 추가 검토하여 독립성과 전문성을 보완하고 있음.

횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동\_3

# 외부감사 실시내용

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

## 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 하나자산신탁			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 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	1	1	1	7	7	-	5	14	4	-	-	25	18	
투입 시간	분·반기검토	21	-	2	12	281	204	-	60	-	-	-	-	304	276
	감사	31	32	73	84	852	730	-	373	224	84	-	-	1,180	1,303
	합계	52	32	75	96	1,133	934	-	433	224	84	-	-	1,484	1,579

(주) 전기 투입인원수 및 감사투입시간은 전기감사인인 안진회계법인에서 기재한 내용입니다.

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역				
	수행시기	2025.10.20 ~ 2025.10.24			5 일
전반감사계획 (감사착수단계)	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		
	25.04.09~25.04.11	3 일	4 명	2 명	1분기 검토
	25.07.09~25.07.11	3 일	4 명	2 명	반기검토
	25.11.20~25.11.21	2 일	4 명	2 명	3분기 검토
	25.12.08~25.12.12	5 일	4 명	2 명	내부통제 설계 및 운영평가, 기말감사 업무 사전준비
26.01.12~26.01.16	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	2026.01.02	1	일
	실사(입회)장소	하나자산신탁 본사 15층		
	실사(입회)대상	현금, 출자증서, 회원권		
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○ 변호사조회 ○
	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2026. 02. 11		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 02월 11일	회사측 : 감사위원회 감사인측 : 업무수행이사, 업무수행매니저	서면보고	2025년 재무제표에 대한 외부감사인인 감사결과, 내부회계검토결과 및 자금부정통제공시서식 검토