

목 차

분기 보고서	1
【 대표이사 등의 확인 】	1
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	7
3. 자본금 변동사항	9
4. 주식의 총수 등	10
5. 의결권 현황	11
6. 배당에 관한 사항 등	12
II. 사업의 내용	13
III. 재무에 관한 사항	35
1. 요약재무정보	35
2. 연결재무제표	36
3. 연결재무제표 주석	36
4. 재무제표	37
5. 재무제표 주석	45
6. 기타 재무에 관한 사항	86
IV. 감사인의 감사의견 등	91
V. 이사의 경영진단 및 분석의견	93
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	94
1. 이사회에 관한 사항	94
2. 감사제도에 관한 사항	103
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	108
VII. 주주에 관한 사항	109
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	112
1. 임원 및 직원의 현황	112
2. 임원의 보수 등	116
IX. 계열회사 등에 관한 사항	117
X. 이해관계자와의 거래내용	122
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	123
【 전문가의 확인 】	128
1. 전문가의 확인	128
2. 전문가와의 이해관계	128

분기보고서

(제 20 기)

사업연도 2018년 01월 01일 부터
2018년 09월 30일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2018년 11월 14일

제출대상법인 유형 :

채권 등 상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

주식회사 하나자산신탁

대 표 이 사 :

이 창 희

본 점 소 재 지 :

서울시 강남구 테헤란로 127 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
15층

(전 화) 02-3287-4600

(홈페이지) <http://www.hanatrust.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 경영지원본부장 (성 명) 이 국 형

(전 화) 02-3287-4707

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당임원으로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제 8 조의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.

2018. 11. 14.

주식회사 하나자산신탁

대표이사 : 이 창 희 (서명) 

신고업무 담당임원 : 이 국 형 (서명) 

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
-	-	-	-

가. 회사의 법적, 상업적 명칭

- 당사의 명칭은 "주식회사 하나자산신탁"이며, 영문으로는 "Hana Asset Trust Co.,Ltd"라 표기합니다.

나. 설립일자

- 당사는 1999년 6월 15일 설립되었으며, 주요사업으로는 부동산 신탁업을 영위하고 있습니다.

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
- 전화번호 : 02-3287-4600
- 홈페이지 주소 : <http://www.hanatrust.com>

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

- 당사는 부동산 자산을 목적물로 하여 2004년 2월 27일 구 「신탁업법」에 의한 부동산신탁을 주 업무로 하는 금융회사 인가를 득하였고, 2009년 2월 4일 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신탁업(금융투자업) 재인가를 득하고 회사 사업을 영위하고 있습니다.

마. 중소기업 해당 여부

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당되지 않습니다.

바. 주요 사업의 내용 및 향후 추진하려는 신규사업

(1) 회사가 영위하는 목적 사업

- 당사는 부동산 신탁업을 영위하고 있으며, 당사의 목적 사업은 다음과 같습니다.

1) 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 다음의 업무

- 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업
- 건축물 유지·관리업
- 부동산 임대업 및 판매업
- 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무

2) 지상권, 전세권 및 토지 임차권의 신탁

3) 동산의 신탁

3-1) 무체재산권의 신탁

4) 부동산의 신탁

5) 관련법령 또는 감독기관으로부터 승인 받은 다음의 업무

- 채무의 보증
- 부동산 매매 및 대차의 중개
- 재산에 관한 유언의 집행
- 재산의 취득, 관리, 처분 또는 대차에 관한 대리사무
- 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
- 채권의 추심에 관한 대리사무
- 채무의 이행에 관한 대리사무
- 보험에 관한 대리사무

6) 부동산의 최유효 이용 및 개발 등에 관한 지도·자문(부동산컨설팅) 및 상담

7) 부동산 정보자료의 수집, 조사연구와 발간 및 판매

8) 부가통신사업 및 부동산거래 정보사업

9) 신탁업무 수행에 따른 출자 및 투자

10) 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 자산관리회사의 업무

11) 제1호 내지 제10호에 부대하는 일체의 업무

12) 금전 및 금전채권의 신탁

13) 기타 자본시장과 금융투자업에 관한 법률과 부동산투자회사법 또는 다른 법령이 허용하거나 감독기관에서 승인하는 업무

(2) 향후 추진하고자 하는 사업

- '도시정비사업 진출'

2016년 3월 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함)의 개정 시행됨에 따라 신탁회사가 정비사업의 단독 시행자 역할 수행이 가능해졌습니다. 부동산 개발에 대한 높은 전문성과 우수한 자본력을 가진 신탁사가 도시정비사업에 참여할 수 있게 됨에 따라, 사업 진행에 어려움을 겪던 많은 정비사업장이 사업의 활로를 찾을 수 있을 것으로 전망하고 있습니다.

- '기업형 민간 임대주택사업'

기업형 민간 임대주택사업은 전세가격 급등에 따른 주거 불안 해소와 내수 경기 활성화를 위해 민간임대 주택사업의 활성화로서 이를 극복하고자 시행되고 있는 제도로서, 임대주택 사업을 위한 적정 가격의 토지 공급(공공택지), 주택도시기금의 출자·용자, 인·허가 절차의 단축, 각종 세제 혜택 등의 지원과 혜택이 부여되고 있습니다. 기업형 민간 임대주택사업은 주로 민간이 리츠(REITs)를 설립하여 임대 사업을 실시하는 형태로서, 금융기관·연기금 등의 재무적 투자자와 부동산신탁사 등의 자산관리회사 및 건설회사 등이 참여하고 있는 바, 기업형 민간 임대주택사업 활성화에 따라 직접적으로 부동산신탁사들의 리츠 자산관리업무 수수료 수익이 증대될 것으로 판단되며, 장기적으로는 임대주택의 매각 활동 등을 통한 업무 수수료 등도 기대할 수 있게 되었습니다. 당사는 2016년 "서울 신당동 기업형 임대주택" 사업 및 2017년 "대구 신서 기업형 임대주택", 2018년 "울산 학성 기업형 임대주택" 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 관련 역량을 집중하여 기업형임대 주택 사업 관련 업무를 추진할 계획입니다.

☞ 사업부문별 자세한 사항은 " II.사업의 내용 " 을 참조하시기 바랍니다.

사. 공시서류 작성 기준일 현재 계열회사에 관한 사항

- 당사의 최대주주는 하나금융지주이며, 계열회사로는 KEB하나은행, 하나금융투자, 하나카드 등이 있습니다.

☞ 계열회사에 관한 자세한 사항은 " IX.계열회사 등에 관한 사항 "을 참조하시기 바랍니다.

아. 신용평가에 관한 사항

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 국내 신용평가기관으로부터 아래와 같은 평가등급을 받고 있습니다.

평가일	평가대상 증권등	평가대상증권의 신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2015.06.30	ICR	A0(안정적)	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2016.06.29	ICR	A0(안정적)	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2017.03.16	회사채	A0(안정적)	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2017.03.17	회사채	A0(안정적)	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2017.06.29	ICR	A0(안정적)	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2018.06.20	회사채	A0(안정적)	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2018.06.28	ICR	A0(안정적)	한국기업평가(AAA~D)	본평가

<등급체계 및 정의>

AAA	원리금 지급능력이 최상급임
AA	원리금 지급능력이 매우 우수하지만 AAA의 채권보다는 다소 열위임

A	원리금 지급능력은 우수하지만 상위등급보다 경제여건 및 환경악화에 따른 영향을 받기 쉬운 면이 있음
BBB	원리금 지급능력이 양호하지만 상위등급에 비해서 경제여건 및 환경악화에 따라 장래 원리금의 지급능력이 저하될 가능성을 내포하고 있음
BB	원리금 지급능력이 당장은 문제가 되지 않으나 장래 안전에 대해서는 단언할 수 없는 투기적인 요소를 내포하고 있음.
B	원리금 지급능력이 결핍되어 투기적이며 불황시에 이자지급이 확실치 않음
CCC	원리금 지급에 관하여 현재에도 불안요소가 있으며 채무불이행의 위험이 매우 투기적임
CC	상위등급에 비하여 불안요소가 더욱 큼
C	채무불이행의 위험성이 높고 원리금 상환능력이 없음
D	상환 불능상태임

※ 상기 등급 중 AA부터 B등급까지는 +, - 부호를 부가하여 동일 등급 내에서 우열을 나타냄

<등급전망의 정의>

긍정적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠만한 주요 평가요소를 고려할 때 중기적으로 신용등급이 상향 조정될 가능성이 있을 경우
안정적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠 만한 주요 평가요소를 고려할 때 중기적으로 신용등급이 변동할 가능성이 낮을 경우
부정적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠 만한 주요 평가요소를 고려할 때 중기적으로 신용등급이 하향 조정될 가능성이 있을 경우
유동적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠 만한 주요 평가요소를 고려할 때 향후 상황변화가 상당히 가변적이어서 중기적으로 신용등급의 변동방향이 불확실하다고 예측되는 경우

☞ 상기 등급체계 및 전망의 정의는 한국신용평가의 회사채 등급을 기준으로 작성되었으며, 자세한 내용은 평가회사별 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.

한국기업평가 : <http://www.rating.co.kr>

한국신용평가 : <http://www.kisrating.com>

2. 회사의 연혁

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

- 1999. 06. 15 : 서울 서초구 서초동 1330-13 우영빌딩 4층 402호
- 1999. 07. 20 : 서울 서초구 양재동 2-42 곤이랑타워 4층
- 2001. 06. 25 : 서울 영등포구 여의도동 28-1 전경련회관 9층
- 2001. 07. 09 : 서울 강남구 대치동 1001-1
- 2002. 04. 18 : 서울 강남구 대치동 943-19 신안빌딩 12층
- 2011. 10. 31 : 서울특별시 강남구 테헤란로 512, 12층(대치동, 신안빌딩)
(도로명주소로 변경)
- 2016. 01. 25 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

나. 경영진의 중요한 변동

- 2013. 03. 13 : 사내이사 이창희, 사내이사인 감사위원 김형남,
사외이사 전창배 중임
사외이사인 감사위원 이필보, 사외이사 김현식 사임
대표이사 이병철 사임
사외이사 김영표, 사외이사인 감사위원 정원재 선임
기타비상무이사 안병현 선임
사내이사 이창희 대표이사 선임
사외이사인 감사위원 정원재 사임
사외이사인 감사위원 조경모 선임
- 2013. 12. 05 : 사외이사 김영표 사임
사외이사 이용만 선임
- 2014. 03. 20 : 대표이사 이창희, 사내이사인 감사위원 김형남 중임
사외이사 전창배, 기타비상무이사 안병현 사임
사외이사 이상훈 임기만료로 중임
사외이사인 감사위원 이원일, 사외이사 김경호 선임
기타비상무이사 황효상 선임
- 2015. 03. 25 : 대표이사 이창희, 기타비상무이사 황효상 중임
사내이사인 감사위원 김형남 사임
사외이사 조경모 임기만료로 중임
사내이사인 감사위원 정왕호 선임
사외이사 김경호 감사위원 선임
- 2015. 04. 30 : 사외이사 손태호 선임
- 2015. 12. 05 : 사외이사 이용만 임기만료로 중임
- 2015. 12. 18 : 사외이사 이용만 선임
- 2016. 03. 24 : 대표이사 이창희 중임
사외이사인 감사위원 김경호, 사외이사인 감사위원 이원일 중임
- 2017. 03. 16 : 대표이사 이창희 중임
사외이사 이용만, 사외이사인 감사위원 이원일 중임
사외이사인 감사위원 김경호 임기만료로 중임

사외이사 손태호 감사위원 선임

- 2017. 04. 30 : 사외이사인 감사위원 손태호 중임
- 2018. 03. 22 : 대표이사 이창희, 사내이사인 감사위원 정왕호 중임(예선)
사외이사 이용만, 사외이사인 감사위원 이원일 임기만료로 중임
사외이사 이태섭, 감사위원회 위원이 되는 사외이사 전병렬 선임
사외이사 손태호 중임

다. 최대주주의 변동

- 2010. 03. 10 : "이병철"에서 "(주)하나금융지주"로 최대주주 변경

라. 상호의 변경

- 1999. 06. 15 : "주식회사 정우앤컴퍼니" 설립
- 2001. 06. 25 : "정우부동산투자운용 주식회사"로 변경
- 2001. 07. 30 : "주식회사 제이더블류에셋"로 변경
- 2004. 02. 27 : "주식회사 다올부동산신탁"로 변경
- 2009. 03. 17 : "주식회사 다올신탁(Daol TRUST Co., Ltd)"로 변경
- 2010. 03. 25 : "주식회사 하나다올신탁(Hana Daol TRUST Co., Ltd)"로 변경
- 2013. 12. 05 : "주식회사 하나자산신탁(Hana Asset Trust Co., Ltd)"로 변경

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생 내용

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동현황

- 당사는 최근 5년간 자본금 변동사항이 없습니다.

나. 전환사채 등 발행현황

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 향후 자본금을 증가시킬 수 있는 전환사채, 신주인수권 부사채 등이 없습니다.

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2018년 09월 30일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류		비고
	보통주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	10,000,000	10,000,000	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-
	1. 감자	-	-
	2. 이익소각	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-
	4. 기타	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	10,000,000	10,000,000	-
V. 자기주식수	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	10,000,000	10,000,000	-

나. 자기주식

- 당사는 공시서류 작성기준일이 속하는 사업연도 중 보유한 자기주식이 없습니다.

다. 다양한 종류의 주식

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 보통주 이외의 주식은 없습니다.

5. 의결권 현황

(기준일 : 2018년 09월 30일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	10,000,000	-
	-	-	-
의결권없는 주식수(B)	-	-	-
	-	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	-	-	-
	-	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	-	-	-
	-	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	-	-	-
	-	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	10,000,000	-
	-	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

- 배당에 관한 회사의 정관 내용은 다음과 같습니다.

배당금은 정기주주총회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 회사의 주주 또는 질권자에게 지급됩니다. 단, 이사회 결의로 일정한 날을 정하여 그 날의 주주에 대하여 중간배당을 할 수 있습니다.

회사가 유상증자, 무상증자 및 주식배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속한 영업연도의 직전 영업연도 말에 발행된 것으로 봅니다.

이익배당금지청구권은 동 이익배당을 승인한 주주총회 결의 후 5년 내에 행사하지 않으면 소멸합니다.

<주요배당지표>

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제20기 3분기	제19기	제18기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		34,256	31,920	46,494
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		20,960	20,800	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	2,096	2,080	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 신탁의 특성

(1) 신탁의 개념

- 신탁이라 함은 신탁을 설정하는 자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자)간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 자산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 의미합니다.(신탁법 제2조)

- 신탁은 사적 자치의 확대 및 보완을 위하여 도입된 제도라는 점에서 대리와 유사하나, 대리와는 달리 재산권의 명의 자체를 수탁자에게 이전하여 수탁자가 신탁목적에 따라 재산권을 관리·처분하게 되므로 수탁자에 대하여 선관주의의무(수탁자는 신탁의 본질에 따라 선량한 관리자의 주의로써 신탁재산을 관리 또는 처분(신탁법 제32조)) 및 분별관리의무(수탁자의 고유재산 및 다른 신탁재산과 분별하여 관리(신탁법 제37조))와 같이 법률상 엄격한 의무와 책임을 지워 신탁재산을 보호하게 됩니다.

(2) 금융업으로서의 신탁업과 부동산신탁

- 금융업[자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 금융투자업]으로서의 신탁업은 상기와 같은 신탁법을 기초하여 업무를 수행하고 있으며, 크게 금전신탁과 재산신탁으로 나눌 수 있습니다. 금전신탁은 퇴직연금, 채권형 등의 특정금전신탁과 불특정금전신탁으로, 재산신탁은 부동산신탁 및 증권신탁 등의 기타재산신탁으로 구분할 수 있습니다.

- 이 중 당사가 영위하고 있는 부동산신탁은 재산신탁 중에서도 부동산, 지상권, 전세권, 부동산임차권, 부동산소유권 이전등기청구권, 그 밖의 부동산 관련 권리에 관한 재산권을 신탁의 목적물로 하는 신탁의 한 유형인 바, 다른 신탁제도와 같이 부동산의 등기 명의인이 수탁자 명의로 귀속되며, 수탁자는 배타적으로 부동산의 관리, 처분권을 가지나 어디까지나 신탁 목적에 따라 수익자의 이익을 위해 부동산을 관리 운영해야 하는 의무가 있습니다.

- 또한, 당사와 같은 부동산 전업 신탁사의 경우, 부동산 소유자인 위탁자로부터 신탁되는 부동산을 관리, 처분, 운용 또는 개발하고자 하는 목적으로 대상 부동산을 수탁하여, 신탁을 통한 달성된 수익을 수익자에게 교부하고 그 대가로 신탁보수를 수취하는 것을 주 업무로 하고 있으며, 신탁의 부수업무로서 대리사무 업무와 컨설팅 업무 등을 수행하고 있고, 위탁관리 리츠(REITs)에 대한 자산관리업무(AMC)도 겸영하고 있습니다(다만, 리츠 자산관리업무의 경우 일부 신탁사에 한함).

- 부동산신탁회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 금융위원회로부터 인가를 받은 후 금융투자업(신탁업)을 영위하고 있는 금융기관이며, 이로 인해 자본시장법과 동법 시행령, 금융투자업규정, 기타 금융 관련 관계법규 등에 의해 신탁의 인수 및 신탁재산의 관리, 운용, 처분 등 업무절차와 방법상 제한을 받고 있습니다.

※ 자본시장법상 인가업무의 단위 : 4-121-1(신탁업, 동산·부동산·부동산관련 권리, 일반투자자 및 전문투자자)

(3) 부동산신탁의 기능

- 부동산신탁사는 부동산 산업에 대한 전문성을 토대로 하여, 부동산 자산을 수탁하여 이에 관한 관리·처분·개발하는 것을 주 업무로 하는 금융회사입니다. 부동산산업 분야, 특히 부동산 개발 분야에서는 사업의 안정성 및 투명성 강화에 대한 요구가 지속적으로 확대되어 왔는데, 이로 인하여 부동산 개발과 관련한 자금 조달, 신용 관리, 사업 관리를 수행하는데 있어 신탁의 원리를 활용한 부동산 신탁사의 역할이 지속적으로 확대되고 있는 추세입니다. 즉, 부동산신탁사는 부동산개발 등의 부동산 관련 사업을 수행하는데 있어 다음의 기능을 제공하여 부동산 산업을 더욱 발전하는 역할을 수행하고 있는 것입니다.

○ 재산 관리기능 : 위탁자의 재산이 수탁자에게 이전된 이후에는 수탁자가 직접 신탁재산을 관리·처분하는 권한을 보유하게 되므로 분양대금 유용 등 개발 사업과 관련된 사고를 예방하고 분양업무와 관련된 전문성을 확보할 수 있음

○ 도산 격리기능 : 신탁법은 위탁자 및 수탁자의 도산으로부터 신탁재산을 분별하도록 하고 있는 바, 신탁을 통하여 개발사업 관련 자산(토지, 건물)이 안전하게 보호됨으로써 안정적인 사업추진 가능하게 되며, 이를 통하여 사업 참여에 참여하는 금융기관의 이해관계자나 수분양자의 손실을 감소하게 할 수 있음

○ 분쟁 조정기능 : 부동산신탁사는 신탁계약 및 사업 약정 등에서 사전에 정해진 바에 따라 개발 사업 관련 업무를 집행하는 역할을 수행하는 바, 이는 곧 이해관계자간 분쟁 조정자로서의 역할을 수행하는 것으로 볼 수 있으며, 이러한 분쟁의 조정을 통해 준공 또는 입주의 지연을 예방하고, 사업기간의 단축을 통한 금융비용 절감 효과를 기대할 수 있음

○ 재산 전환기능 : 위탁자 입장에서 보면 신탁재산이 수익권으로 전환되는데, 위탁자는 신탁을 통하여 수익권을 양적으로 분할한 후 보유·양도하거나, 선·후순위로 구조화한 후 질적으로 수익권을 분할하여 보유·양도할 수도 있는 등 다양한 형태로 수익권의 내용을 설정할 수 있는 바, 이는 결과적으로 토지의 활용을 극대화하는 효과를 낳게 됨

나. 부동산신탁업 전망(성장성)

(1) 경기변동의 특성

- 부동산산업 및 부동산신탁산업의 경기변동요인은 사회적 요인과 경제적 요인, 그리고 행정적 요인으로 구분하여 다음과 같이 설명할 수 있습니다.

○ 사회적 요인 : 인구의 상태, 주택보급률, 주택 건설호수, 가구구성 및 가구분리의 상태, 건축양식의 상태, 도시형성 및 공공시설의 정비상태, 교육 및 사회복지의 상태, 부동산거래 사용 수익의 관습 등

○ 경제적 요인 : 도매물가지수, 국민총생산(GNP), 임금 및 고용의 증가, 이자율 및 통화량, 조세의 상태, 무역수지, 기술혁신 및 산업구조의 상태, 교통체제의 상태 등

○ 행정적 요인 : 토지이용에 관한 계획 및 규제, 토지 및 건축물의 구조, 방재 등에 관한 규제, 택지 및 주택에 관한 시책, 부동산에 관한 세제의 상태, 공시지가 제도 등

- 부동산산업의 순환은 일반경기순환과 상관관계가 있지만 국지성과 지역성을 갖고 있어서 부동산산업의 경기는 지역(도시)마다 달리 변동하고, 같은 지역(도시)이라고 할지라도 그 지역(도시)안의 어느 지역인지에 따라 각각 다른 변동 양상을 보이는 것이 보통입니다. 또한, 부동산산업의 변동주기는 일반경기 변동주기(약 9~10년)보다 길다고 주장하는 전문가도 있으나 우리나라는 일반경기 주기와 병행하여 순환한다고 보는 주장이 우세합니다.

- 부동산신탁산업의 경기 변동성은 부동산산업의 경기 변동성과 어느 정도 상관관계가 있는 것이 사실이지만, 후술하는 바와 같이 부동산산업 불황기에는 경기 불황에 따른 부동산 거래 시장의 변동 및 개발사업의 안정성 강화에 대한 요구가 더욱 높아짐으로 인하여, 부동산산업의 양적 변동성과 더불어 질적 변동성이 부동산신탁산업의 경기 변동 요인으로 작용하고 있다고 볼 수 있습니다.

(2) 부동산신탁업 전망

- 2018년의 부동산 개발 시장은 대내적으로 공급과잉 및 가계부채 증대에 따른 정부의 부동산 과열 억제정책과, 대외적으로 미국의 금리인상과 보호무역주의의 대두로 인한 경제의 불

확실성이 커지고 있는 상황입니다.

- 부동산신탁사의 주요 상품에 해당하는 차입형 토지신탁 시장은 신탁사가 직접 사업비를 조달하는 사업구조와 신탁 제도를 통한 사업 안정성 및 투명성 강화에 대한 이해관계자들의 요구가 지속적으로 증가되고는 있으나, 부동산 산업의 변동성과 관계가 높은 만큼 부동산시장 상황에 따른 영향을 일부 받을 것으로 전망하고 있습니다.
- 비 차입형 토지신탁 상품인 관리형 토지신탁과 담보·처분·관리신탁 등의 비 토지신탁의 경우에는 부동산 산업의 저성장에 따른 영향이 다소 있을 수 있으나, 해당 신탁상품들은 신탁법 제22조(강제집행 등의 금지) 등에 근거하여 개발사업의 안정성을 강화하고 신탁재산의 보호의 기능을 제공하고 있는 바, 국내에서 부동산 사업을 시행하는데 있어 필수적으로 이용하여야 하는 상품으로 인식되고 있어 부동산 경기 침체에 따른 영향은 차입형 토지신탁보다는 제한적일 것으로 예상됩니다.
- 재개발·재건축 등 정비사업의 단독 시행 가능(2016.3월 도시정비법 개정), 기업형임대주택 활성화 정책 등으로 인한 부동산신탁사의 사업진출 확대 등 신탁사의 사업 포트폴리오는 지속적으로 확대될 것으로 전망됩니다.

다. 부동산신탁 시장의 규모 및 영업 여건

(1) 부동산신탁 시장의 규모 및 영업여건

- 부동산신탁업의 시장규모는 '수탁고'와 '영업수익(매출)' 규모로 설명할 수 있습니다. 수탁고는 신탁계약에 따라 수탁시점에 수탁자가 인수한 신탁자산의 금액(신탁계정의 신탁원본금액)을 말하는 것이며, 영업수익은 신탁보수 등 수수료수익에 이자수익 등을 더한 금액으로 그 상세 내역은 다음과 같습니다.

다만 이 중 수탁고의 경우 신탁회사가 수탁하고 있는 자산의 규모를 파악하는 데는 도움이 되나, 신탁유형별로 수수료의 산정방식 또는 수수료 산정의 기초가 되는 자산금액 등이 상이하므로, 수탁고 규모와 영업수익 규모간의 상관관계는 높지 않습니다.

- 수탁고 : 전체 부동산신탁 수탁고 규모는 2017년 말 기준 약 215.2조원이며, 이 중 부동산전업 신탁사의 수탁고 규모는 약 178.6조원으로 업권별 및 신탁유형별 신탁규모는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구분	부동산신탁					
	관리신탁	담보신탁	처분신탁	토지신탁	분양관리	소계
은행	6,093	327,679	3,042	-	413	337,227
증권	8,174	-	638	-	-	8,812
보험	20,176	-	590	-	-	20,767
부동산전업신탁사	27,272	1,051,972	57,680	560,389	88,326	1,785,640
합계	61,715	1,379,651	61,950	560,389	88,739	2,152,446

※ 출처 : 금융투자협회 통계자료 (<http://freesis.kofia.or.kr>)

- 영업수익 : 2017년말 기준 금융위원회 신탁업 인가를 득한 11개 부동산신탁사의 영업수익 총액은 1조 302억원이며, 최근 5년간 부동산신탁사의 영업수익 변동 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	CAGR
영업수익	4,491	4,456	5,591	7,862	10,302	23.07%
1. 신탁보수	2,394	2,628	3,416	4,743	6,887	30.23%
(토지신탁)	1,663	1,726	2,285	3,543	5,544	35.12%
(관리신탁)	20	21	24	18	17	△4.26%
(처분신탁)	71	51	43	42	44	△11.03%
(담보신탁)	445	608	764	818	911	19.61%
(분양관리신탁)	176	187	265	318	368	20.21%
(기타)	19	35	35	4	3	△35.92%
2. 부수업무수익	640	698	1,106	852	982	11.29%
3. 신탁계정대이자	764	693	558	682	1,297	14.15%
4. 기타수익	693	437	511	1,585	1,136	13.16%

[△는 음(-)의 수치임]

※ 출처 : 금융투자협회 공시자료 (<http://dis.kofia.or.kr>)

※ 2013년 4,491억원 규모이던 영업수익 규모는 연평균 약 23.07% 수준으로 성장하여 2017년 1조 302억원 규모로 성장하였습니다. 특히 토지신탁의 영업 활성화에 힘입어 관련 보수 수익이 연평균 약 35.12% 수준으로 성장하고 있으며, 신탁보수 수익에 있어 토지신탁 다음으로 높은 비중을 차지하고 있는 담보신탁 및 분양관리신탁 관련 수익도 각각 연평균 19.61% 및 20.21% 수준의 성장세를 나타내고 있습니다.

(2) 부동산신탁사 현황 및 경쟁상황

- 주요 부동산신탁사 현황 : 보고서 작성기준일 현재 영업을 영위하고 있는 부동산신탁회사는 당사를 비롯하여 한국토지신탁, 대한토지신탁, KB부동산신탁, 생보부동산신탁, 코람코자산신탁, 한국자산신탁, 아시아신탁, 국제신탁, 무궁화신탁, 코리아신탁 등 11개사입니다.

(단위 : 억 원)

원)

구 분	당사	한국 토지 신탁	KB 부동산 신탁	대한 토지 신탁	생보 부동산 신탁	한국 자산 신탁	코람코 자산 신탁	아시아 신탁	국제 자산 신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁
설립 년월	99.6.	96.3.	96.7.	97.12.	98.11.	01.3.	01.10.	07.8.	07.11.	09.8.	09.12.
납입 자본	100	2,525	800	1,100	100	468	110	117	153	106	110

- 부동산신탁업은 자본시장법에 의하여 인가 받은 위 11개 부동산신탁회사만이 시장에 참여할 수 있으므로 완전 경쟁시장은 아니나, 시장 규모 대비 참여자수가 많아 경쟁이 치열하며 지속적인 사업포트폴리오 확대와 영업전략 없이는 생존이 어려운 시장으로 볼 수 있습니다. 한편, 금융위원회에서 2018년 금융혁신의 한 방향으로 '경쟁촉진'을 추진함에 따라 금융업 진입규제 개편 및 신규 부동산신탁사 인가에 따른 경쟁 확대가 예상됩니다.

- 한편, 부동산신탁사의 영업수익은 수수료수익이 약 82%를 차지하고 있으며, 수수료수익 외 영업수익으로는 이자수익이 약 13%을 차지하고 있습니다(기타의 영업수익은 대손충당금 환입금 등으로 구성). 이 중 수수료수익은 신탁보수 및 부수업무수익(대리사무, 리츠 등)으로 구성되어 있으며, 이는 인적자원을 활용한 신탁 서비스를 제공한 대가로 수취하는 것이므로 개별 부동산신탁사의 경쟁력은 수수료수익 대비 임직원수를 나눈 인당 수수료수익으로 분석해 볼 수 있을 것이며, 2017년 말 기준 현황은 아래와 같습니다.

(단위 : 억원)

구 분	당사	한국 토지 신탁	KB 부동산 신탁	대한 토지 신탁	생보 부동산 신탁	한국 자산 신탁	코람코 자산 신탁	아시아 신탁	국제 자산 신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	합계
수수료 수익	585	1,649	722	649	545	1,515	852	589	513	370	465	8,455
인원	135	195	166	132	135	185	182	145	121	178	139	1,713
인당 생산성	4.33	8.46	4.35	4.92	4.04	8.19	4.68	4.06	4.24	2.08	3.35	4.94

※ 출처 : 금융투자협회 공시자료 (<http://dis.kofia.or.kr>)

※ 영업수익에서 수수료수익 외 가장 큰 비중을 차지하는 이자수익은 자기자본을 활용한 신탁계정대이자 및 일반 운용이자(예금, 채권 등)로 구성되어 있으므로 이에 관한 경쟁력(생산 능력)은 각 부동산신탁사의 자기자본과 연관성이 있습니다.

(3) 시장 점유율 추이 (영업수익기준)

- 영업수익 시장점유율 추이 : 전체 부동산신탁사별 영업수익 시장 점유율은 아래와 같으며, 당사의 시장 점유율이 점차 확대되고 있는 추세입니다.
(단위 : 억원)

회사명	2017년	점유율	2016년	점유율	2015년	점유율	2014년	점유율
당사	684	7%	499	6%	349	6%	269	6%
한국토지신탁	2,294	22%	1,651	21%	1,308	23%	1,392	31%
한국자산신탁	2,016	20%	1,177	15%	834	15%	568	13%
KB부동산신탁	767	7%	652	8%	557	10%	507	11%
대한토지신탁	857	8%	604	8%	523	9%	357	8%
생보부동산신탁	566	5%	467	6%	329	6%	189	4%
코람코자산신탁	1,074	10%	1,177	15%	687	12%	471	11%
아시아신탁	640	6%	526	7%	321	6%	268	6%
국제자산신탁	538	5%	459	6%	291	5%	216	5%
무궁화신탁	386	4%	273	3%	189	3%	111	2%
코리아신탁	480	5%	376	5%	203	4%	108	2%
합계	10,302	100%	7,861	100%	5,591	100%	4,456	100%

* 출처 : 금융투자협회 공시자료 (<http://dis.kofia.or.kr>)

* 2017년 말 개별채무제표 기준 당사 영업수익은 684억 원으로, 전년 동기(499억 원) 대비 약 37% 증가하였습니다.

(4) 당사의 강점 등

- 당사는 금융그룹 자회사로서 손님에게 부동산 One-Stop 서비스를 제공할 수 있는 그룹 부동산 Value Chain을 보유하고 있습니다. KEB하나은행, 하나금융투자, 하나대체투자자산 운용 등 부동산 개발 및 부동산 산업에 대한 높은 전문성을 축적한 관계사와 연계하여 고객에게 부동산과 관련된 One-Stop 서비스를 제공하고 있으며, 시장에서의 그룹 부동산부문에 대한 인지도도 점차 상승하고 있습니다.

- 그룹 부동산부문 Infra를 바탕으로 부동산개발 사업성을 공동 검토하는 프로세스가 갖추어져 있습니다. 각 사 부동산부문에서 진행하는 부동산 Deal을 그룹 관계사의 전문가가 모여 공동으로 사업성을 검토한 후 이에 대해 각 사별 별도로 심의를 진행하고 있습니다. 부동산 Deal 수주에 있어 이러한 수주 프로세스를 기반으로 타 신탁사 대비 안정적인 사업을 선별하여 추진하고 있다고 할 수 있습니다.

- 또한, 당사는 신탁사업뿐만 아니라 정비사업, 기업형 임대주택 사업을 2016년도에 성공적으로 각각 1호 사업을 수주하였으며, 2017년 각 2호사업을 수주하였습니다. 2018년 2분기에는 기업형 임대주택 3호 사업을 수주하였고, 추가 수주 또한 여러 건 계획 중에 있어 수익의 포트폴리오를 안정적으로 다변화시키고 있으며,

- 향후 당사가 성장방안으로 삼고 있는 부동산 종합자산관리사업을 위해 지금부터 임대사업 Pilot Project 수주를 준비하고 있으며, 관련 노하우 및 인프라 또한 점진적으로 구축해 나

가고 있습니다. 앞으로의 사업방향에 대해 명확히 인지하고 대비하는 만큼 회사의 성장과 수익은 안정적으로 뒷받침될 것으로 판단하고 있습니다.

(5) 당사의 신규 추진 예정 사업

- 도시정비사업 : 지난 2016년 3월 도시 및 주거환경정비법 개정으로 신탁회사가 정비사업의 단독 시행자를 맡을 수 있게 되었습니다. 기존의 도시정비사업의 가장 큰 문제점은 정비사업을 주도해 나아가는 정비조합의 전문성과 자금력이 부족하고, 조합 내에서 의사결정 절차가 지나치게 복잡하다는 점이었는데, 전국 다수의 사업장에서 그 추진속도가 매우 지연된 상태였습니다. 그러나 상기와 같이 도시정비법이 개정됨으로 인하여 전문성을 토대로 자금력을 가진 신탁회사가 도시 정비사업에 참여할 수 있게 되어, 사업진행에 어려움을 겪던 많은 정비사업장들이 사업 재개의 활로를 찾을 수 있을 것으로 전망되고 있습니다. 또한 부동산신탁사 입장에서는 정비사업의 신탁 방식 수행으로 인하여 지속적으로 업무 수익이 증대될 것으로 기대할 수 있게 되었습니다. 당사는 2016년 "대구 봉덕동 재건축사업"을 사업대행자 방식으로 수주하였으며, 2017년 "대구 이천동 재건축사업"을 추가 수주하는 등 사업 노하우를 축적하여 사업시행자 방식으로도 정비사업을 참여하는 중장기 성장방안을 수립하여 진행하고 있습니다.

- 기업형 민간 임대주택사업: 지난 2015년 1월 13일 이른바 1·13대책을 통해 발표된 기업형 민간 임대주택사업("공공지원 민간임대주택" 사업, 舊"뉴스테이" 사업)은 민간임대 주택사업의 활성화를 통하여, 전세가격 급등에 따른 주거 불안 해소와 내수 경기 활성화를 위해 시행되고 있는 제도로서, 임대주택 사업을 위한 적정 가격의 토지 공급(공공택지), 주택도시기금의 출자·융자, 인·허가 절차의 단축, 각종 세제 혜택 등의 지원과 혜택이 부여되고 있습니다. 공공지원 민간임대주택 사업은 주로 민간이 리츠(REITs)를 설립하여 임대사업을 실시하는 형태로서, 금융기관·연기금 등의 재무적 투자자와 부동산신탁사 등의 자산관리회사 및 건설회사 등이 참여하고 있는 바, 부동산신탁사들은 공공지원 민간임대주택 사업 활성화에 따라 직접적으로 리츠 자산관리업무 수수료수익이 증대될 예정으로 판단되며, 장기적으로는 임대주택의 매각 활동 등을 통한 업무수수료 등도 기대할 수 있게 되었습니다. 이에 당사는 2016년 "서울 신당동 기업형 임대주택" 및 2017년 "대구 신서 기업형 임대주택", 2018년 "울산 학성 기업형 임대주택" 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 리츠 역량을 강화하여 관련 업무를 추진할 계획입니다.

2. 영업의 현황

가. 영업의 개황

- 당사는 1999년 6월에 설립되어, 2004년 2월 금융감독원으로부터 舊 신탁업법(자본시장과 금융투자업에 관한 법률로 변경)에 의한 부동산신탁업 인가를 받았습니다.
- 2010년 3월 하나금융그룹에 편입된 이후, 현재 하나금융지주가 당사 지분의 100%를 보유하는 자회사로 시장의 신뢰도 확대 및 안정적인 성장의 기반을 갖추게 되었습니다.
- 2017년 4월 회사채 발행을 통해 사업운용 자금 확보와 축적된 사업역량을 기반으로 사업 부문별로 고른 경쟁력을 갖추게 되었으며, 상반기 탁월한 수주 실적을 시현하고 있습니다.
- 또한, 정비사업 및 기업형 임대주택시장으로의 신규 사업영역도 확대해 나가고 있습니다.

나. 영업의 종류 및 특징

(1) 토지신탁

- 토지신탁은 건축자금이나 전문지식이 없는 부동산 소유자가 소유권을 부동산신탁회사에 이전하고 부동산신탁회사는 소유자 의견과 회사자금 및 전문지식을 결합하여 신탁재산을 효과적으로 개발·관리하고 그 이익을 돌려주는 부동산 신탁 유형으로 신탁재산의 처분 방식에 따라 분양형·임대형 토지신탁으로 분류되며, 건설자금 조달책임 부담의 유무에 따라 차입형·관리형 토지신탁으로 분류됩니다.

○ 신탁재산의 처분에 따른 분류

구분	내용
분양형 토지신탁	부동산 개발에 따른 결과물을 분양(매도)하여 이로 인하여 발생한 수익을 배당하는 방식(분양 아파트, 상가, 오피스텔, 주상복합 등)
임대형 토지신탁	부동산 개발에 따른 결과물을 임대하여 이로 인하여 발생한 수익을 배당하는 방식(임대아파트 등)

○ 건설자금 조달책임 부담의 유무에 따른 분류

구분	내용
차입형 토지신탁	공사비 등의 사업비를 신탁회사가 직접 조달하는 방식으로 자금 투입에 대한 리스크가 있는 반면 신탁보수 등의 수익이 큰 토지신탁
관리형 토지신탁	사업비를 위탁자 또는 시공사가 조달하는 방식으로, 자금 투입에 대한 리스크는 없으나, 신탁보수 등의 수익은 상대적으로 적음

- 토지(개발)신탁의 보수 : 토지신탁보수는 분양예정총액, 예정건설비, 신탁회사 자금 투입 규모 등에 따라 상호 협의하여 결정합니다.

(2) 담보신탁

- 담보물이 되는 부동산을 신탁회사에 신탁하고 유효 담보금액의 범위에서 채권자(주로 담보대출을 실시하는 금융기관)에게 우선수익권을 설정(우선수익권 증서 발급)하여 대출을 받는 형태의 신탁상품으로서, 대출기간이 만료되어 위탁자(또는 제3의 채무자)가 대출금을 갚으면 신탁계약을 해지하면서 신탁부동산을 위탁자에게 돌려주고, 채무를 불이행(원리금 미지급)할 경우에는 부동산신탁회사가 신탁부동산을 처분해 그 대금으로 금융기관 대출금을 갚게 됩니다.

- 담보신탁은 통상의 담보 방법인 (근)저당권 설정에 비해 시간과 비용이 절감되는 등의 장점이 있는 바, 이를 비교하면 아래 표와 같습니다.

<근저당권과 담보신탁제도의 비교>

구분	(근)저당권	담보신탁
----	--------	------

물상대위권 행사	사전압류 필요	압류 불필요
회생절차	구속됨	구속되지 않음 [회생 신청인의 재산으로 미간주]
환가 방법	법원 경매	신탁회사 공개입찰 매각 [가격 및 일정의 탄력적 운용가능]
국세우선권	발생가능	신탁등기 후 제한적으로 발생
임금채권우선권	발생가능	신탁등기 후 발생불가

- 담보신탁의 보수 : 채권자(금융기관)가 가지게 되는 수익의 한도 금액을 기준으로 아래 표와 같이 수수료를 산정합니다.

담보신탁의 보수 : 수익한도금액×55/10,000

(3) 분양관리신탁

- 2005년 4월부터 "건축물의 분양에 관한 법률"이 시행됨에 따라 상가, 오피스텔 등의 상업용 부동산을 선(先)분양하기 위해서는 사업 시행자인 분양사업자가 부동산(토지 및 완성·미완성 건물)을 부동산신탁회사에 신탁하고 부동산신탁회사로 하여금 분양대금 관리, 공정관리 등을 수행하게 하여야 합니다. 분양관리신탁은 이에 따른 신탁상품으로서, 동법의 취지에 따라 수분양자의 보호를 우선적인 목적으로 추구하고 있으며, 이와 함께 분양사업자의 성공적인 사업수행을 지원하는 상품이라고 할 수 있습니다.

- 분양관리신탁의 보수 : 사업관련 계약 및 기타 약정에 의거 수행하는 업무내용에 따라 아래 각호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산합니다.

<ul style="list-style-type: none"> • 관리보수 : 을중관리신탁의 보수산정기준을 준용 • 담보보수 : 담보신탁의 보수산정기준을 준용 • 대리사무보수 : 자금관리대리사무의 보수산정기준을 준용

(4) 관리신탁

- 부동산신탁회사가 소유자를 대신하여 부동산을 종합적으로 관리·운용하거나, 부동산 소유권의 관리를 통하여 부동산 자산을 보전하여 주는 업무로서 아래와 같이 구분 됩니다.

○ 갑중관리신탁 : 부동산의 전반적인 관리 자체를 목적으로 임대차관리, 시설 유지, 부동산 세무, 법률, 회계 등 종합적으로 신탁재산을 운영 및 관리하는 업무를 수행

○ 을중관리신탁 : 부동산 소유권의 관리를 통하여 부동산 자산을 보전하는 것이 주목적인 관리신탁으로서, 실질적인 부동산 관리 업무(임대차, 시설 유지 등)는 위탁자 또는 수익자가 수행

- 관리신탁의 보수

○ 갑종관리신탁

<총 수익 기준>			<수탁재산가액 기준>		
총수익(연)	보수요율	보전액	수탁재산	보수요율	보전액
5백만원까지	연 10/100	-	5천만원까지	연 10/1000	-
2천만원까지	연 9/100	5만원	2억원까지	연 9/1000	5만원
5천만원까지	연 8/100	25만원	5억원까지	연 8/1000	25만원
1억원까지	연 7/100	75만원	10억원까지	연 7/1000	75만원
1억원초과	연 6/100	175만원	10억원초과	연 6/1000	175만원

○ 을종관리신탁

수탁재산가액	보수요율	보전액
5천만원까지	연 30/10,000	-
2억원까지	연 20/10,000	5만원
5억원까지	연 15/10,000	15만원
10억원까지	연 13/10,000	45만원
10억원초과	연 10/10,000	75만원

(5) 처분신탁

- 대형·고가의 부동산, 권리관계가 복잡한 부동산 등 부동산을 매각·임대·분양 등의 방법으로 처분하고자 할 때, 최적의 수요자를 발굴해서 적정가격으로 신속하고 안전하게 처분해주는 신탁상품입니다.

- 처분신탁의 보수

○ 처분가격기준

처분가액	보수요율	보전액
1억원까지	16/1,000	-
5억원까지	14/1,000	20만원
10억원까지	12/1,000	120만원
50억원까지	10/1,000	320만원
100억원까지	8/1,000	1,320만원
500억원까지	6/1,000	3,320만원
500억원초과	4/1,000	13,320만원

○ 처분이익기준

처분이익	보수요율	보전액
1천만원까지	16/1,000	-
5천만원까지	14/1,000	20만원
1억원까지	12/1,000	120만원
5억원까지	10/1,000	320만원
10억원까지	8/1,000	1,320만원
50억원까지	6/1,000	3,320만원
50억원초과	4/1,000	13,320만원

○ 처분이익기준

(처분가격기준보수 + 처분이익기준보수) × 1/2

(6) 대리사무(신탁 부수 업무)

- 신탁회사가 고객을 대신하여 부동산 개발 사업의 자금관리 사무, 부동산에 대한 취득·처분 관련 사무, 인·허가 등의 개발 관련 사무 등 다양한 업무를 수행하는 상품입니다. 최근에는 주택법에 따라 지역주택조합이 조합원의 분담금 등을 재원으로 주택 개발사업을 수행할 경우, 조합원이 납부한 분담금을 관리 해주는 자금관리 대리사무 상품이 많이 통용되고 있는 상황입니다.

- 대리사무업무의 보수 : 실제 수행하는 업무내용에 따라 아래 보수를 기준으로 각각 별개로 산정하여 합산합니다.

○ 재산의 관리 : 갑종관리신탁 보수산정기준 및 보수요율 준용

○ 재산의 취득 : 부동산처분신탁의 처분가격기준으로 산출보수액의 2분의 1을 기준으로 적용

○ 기타 대리사무 : 사업규모, 사업처리의 기간과 소요인원, 난이도, 위험도 등 제반 사정을 고려하여 협의

(7) PFV의 자산관리회사 업무(신탁 부수 업무)

- 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 제9호에 의한 법인(이하 "PFV")은, 같은 법 아목에서 규정하는 소득공제 요건을 충족하기 위하여 법인세법시행령 제86조의2 제5항 제2호에서 정하는 "자산관리회사"에 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁하여야 하는 바, 본 상품은 신탁회사가 위 법규에서 정하는 바에 따라 PFV의 자산관리·운용 및 처분 업무를 위탁 받고 PFV로부터 수수료를 수취하는 상품입니다.

- 이 상품은 신탁회사가 전문지식과 업무 경험을 바탕으로 최적의 사업전략 수립, 인허가 도출, 분양수입금 등의 수입 관리, 준공 및 정산 등의 업무를 실시하여 부동산 개발사업을 부실화 시킬 수 있는 저해요인을 효과적으로 감소시키고, 선량한 관리자로서 재산을 보관·관리하여 투자자의 이익을 보호하는데 그 목적이 있습니다.

- 또한, 위 세법상 PFV의 소득공제 요건을 충족하기 위해서는 자산관리회사를 출자자(또는 출자자가 설립한 법인)로 정하여야 하므로, 신탁회사가 자산관리회사 업무를 영위함으로써 인하여, 다수 출자자(건설회사, 시행사 등) 중 사회적 신뢰도가 높고 업무 경험이 있는 신탁업자가 출자자를 대표함으로써 금융시장의 안정화에 기여하고자 노력하고 있습니다.

(8) 부동산컨설팅 업무(신탁 부수 업무)

- 의뢰인에게 부동산에 관한 개발계획, 매매, (임)대차, 관리, 금융 등 부동산활동의 다양한 영역에 대하여 적절한 조언, 전문적인 지도, 판단자료의 제공을 통하여 의뢰인이 최선의 의사 결정을 할 수 있도록 권고안을 제공하는 전문적인 용역업무를 말합니다.

- 당사는 본 컨설팅 업무를 통하여 회사가 보유한 부동산관련 전문지식을 체계적으로 활용하고, 회사의 수익원을 다양화 하며, 궁극적으로 한정된 부동산 자원의 합리적 이용을 극대화하여 국토의 효율적 이용을 도모하고자 노력하고 있습니다.

(9) 리츠(REITs) 자산관리회사(AMC) 업무 (겸영업무)

- 부동산투자회사(리츠)로부터 리츠가 소유한 자산에 대한 투자·운용업무를 수탁하여 이를 수행하는 업무를 말합니다. 즉, 신탁회사가 리츠의 자산관리자로서 기업구조조정부동산투자회사(CR리츠) 및 위탁관리부동산투자회사(위탁관리 리츠)로부터 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 유가증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 등의 자산관리 업무를 수행하는 것입니다.

- 본 리츠 자산관리회사 업무는 부동산투자회사법에 의하여 당국(국토교통부)의 인가를 받은 후 영위할 수 있는 업종(자본시장법 제40조에 따라 신탁업 외 업무로서 금융위원회 신고 후 업무 영위)으로서, 당사는 당국으로부터 정기·수시의 관리 감독을 받고 있으며, 준법감시인을 선임하여 내부통제를 실시하고 있습니다.

다. 영업종류별 실적

- 당사의 부동산신탁업무 관련 수수료 수익 및 비율은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원, %)

구분	제20기 3분기		제19기		제18기	
	금액	비율	금액	비율	금액	비율
토지신탁	48,493	79.65%	37,739	64.5%	22,898	46.4%
관리신탁	30	0.05%	72	0.1%	339	0.7%
처분신탁	297	0.49%	1,706	2.9%	1,047	2.1%
담보신탁	3,624	5.95%	7,073	12.1%	5,152	10.4%
분양관리신탁	3,116	5.12%	3,882	6.7%	2,688	5.5%
대리사무	2,938	4.83%	3,800	6.5%	5,761	11.7%
기타	2,380	3.91%	4,202	7.2%	11,443	23.2%
합 계	60,878	100.0%	58,474	100.0%	49,328	100.0%

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었습니다.

라. 자금조달 및 운용실적

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기			제19기			제18기			
	평균 잔액	이자율	비중	평균 잔액	이자율	비중	평균 잔액	이자율	비중	
조달	회사채	69,833	3.07%	22.54%	69,782	3.07%	19.7%	-	-	-
	기타부채	55,514	-	17.92%	48,237	-	17.1%	24,680	-	14.7%
	자본	184,450	-	59.54%	168,587	-	63.2%	142,745	-	85.3%
	합계	309,797	-	100%	286,606	-	100.0%	167,425	-	100.0%
운용	현금및예치금	160,507	1.70~2.00%	51.81%	93,521	1.40~1.88%	31.7%	50,935	1.22~1.73%	30.4%
	유가증권	18,854	-	6.09%	18,010	-	7.3%	39,821	-	23.8%
	대출채권	119,128	1.77~7.81%	38.45%	158,095	1.46~7.00%	55.0%	59,223	1.31~7.00%	35.4%
	유무형자산	3,539	-	1.14%	3,195	-	1.2%	4,199	-	2.5%
	기타자산	7,769	-	2.51%	13,785	-	4.8%	13,247	-	7.9%
	합계	309,797	-	100%	286,606	-	100.0%	167,425	-	100.0%

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었습니다.

3. 영업 종류별 현황

- 당사는 자본시장법 시행령 별표1의 인가업무 단위 4-121-1에 따른 신탁재산(동산·부동산·부동산관련 권리)을 취급하는 신탁업과 그에 따른 부수업무를 영위하고 있습니다. 당사의 부동산신탁업무와 관련된 영업수익의 세부내역은 아래와 같습니다.

가. 신탁보수

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기		제19기		제18기	
	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수
토지신탁	9,624,699	48,493	8,547,198	37,739	6,782,397	22,898
관리신탁	8,275	30	62,817	72	47,295	339
처분신탁	1,075,875	297	1,046,395	1,706	1,203,385	1,047
담보신탁	10,714,906	3,624	11,733,384	7,073	11,182,608	5,152
분양관리신탁	1,259,931	3,116	1,282,236	3,882	773,841	2,688
합계	22,683,686	55,560	22,672,030	50,472	19,989,526	32,124

※ 수탁고는 신탁원본 금액임

나. 대리업무보수 외

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
대리사무	2,938	3,800	5,761
리츠자산 관리보수	1,476	774	1,013
컨설팅보수	904	3,428	10,430
합계	5,318	8,002	17,204

다. 증권평가 및 처분이익

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
단기매매금융자산평가이익	-	-	-
매도가능금융자산처분이익	-	-	78
당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	493	-	-
합 계	493	-	78

라. 이자수익

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
예금이자	1,806	1,349	1,179
신탁계정대이자	5,853	8,121	2,993
기타이자수익	66	10	49
합 계	7,725	9,480	4,221

마. 기타영업수익

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
배당금수익	-	455	452
합 계	-	455	452

4. 영업설비

가. 지점 등 설치현황

- 당사는 서울에 본점이 위치하고 있으며, 별도의 지점을 설치하지 않았습니다.

나. 영업설비 등 현황

(1) 주요 시스템

- ERP 시스템 : 당사는 고유재산 및 신탁재산에 대하여 효율적 관리를 위한 ERP(Enterprise Resource Planning) 시스템을 구축하여 운영하고 있습니다. 이를 통하여 전표 처리 자동화, 회계 처리 자동화, 재무 현황 집계 및 보고 등이 가능하여 효율적인 자산관리가 가능하며, 수분양자와의 의사소통도 원활히 유지 가능합니다.

- 그룹웨어 시스템 : 내부 의사 소통 및 의사 결정을 효율적으로 처리하기 위하여 그룹웨어 시스템을 운영하고 있습니다. 이를 통하여 사내 주요 공지사항 전달, 주요 의사결정 수단으로 활용하고 있으며, 과거 자료 또한 전산화된 기록으로 유지 가능합니다.

(2) IT 인프라

- 네트워크 : 인터넷 전용 회선(2회선), 그룹사 전용회선(2회선), 대외기관 전용회선(2회선) 등 총 6회선이 운영 중이며, 데이터 센터와 본사 사용자간 네트워크 구성을 위한 MSPP 2대, 각 구간별 IP 차단을 통제하는 방화벽 장비는 인터넷구간, VDI(가상PC)구간, 업무망구간, 서버망구간, 그룹사 VPN구간 등에 총 6대가 운영 중입니다. 그리고 이를 연결하기 위한 라우터, 스위치 장비가 12대 운영 중입니다.

- 서버 : ERP 시스템, 그룹웨어 시스템 등 주요 시스템 포함 총 20대의 서버가 Windows 운영체제로 구축되어 운영 중입니다.

- 백업 : 운영체제(O/S)를 백업하기 위한 장비와 사용자 데이터를 백업하는 장비로 구성되어 매일 증감분 백업과 주말 전체 백업을 하여 안정된 백업 시스템을 유지하고 있습니다.

(3) 보안 시스템 현황

- 인터넷 침해방지 : 웹키퍼 시스템을 운영하여 허용되지 않은 외부 인터넷 IP 접속을 차단합니다.

- 방화벽 : 외부에서 내부 시스템으로의 접속을 허용된 IP외에는 불가하도록 방화벽 장비를 운영 중입니다.

- 백신 : 사용자 PC와 서버에 대하여 백신 솔루션을 설치되어 바이러스 감염에 대비하고 있습니다.

- 통합 PC 보안 : 사내 정보 및 고객 정보 등의 USB 반출 등을 차단하는 시스템을 운영 중입니다.

- 문서 보안 : 외부로 임의로 파일을 반출 시에 문서 내용을 암호화하는 시스템을 운영 중입니다.

- 자료 전송 : 사용자 PC에서 인터넷을 통한 외부로 자료 반출 시 승인을 통하여 확인토록

운영 중입니다.

- 전산 물리 보안 : 본사 사용자 네트워크 라우터 장비를 제외한 당사의 모든 IT 자산은 모두 하나 금융 그룹 청라 데이터 센터에 위치하고 있으며, 출입자 기록, 장비 반/출입 등이 통합 관리되고 있으며, 데이터 센터에 CCTV, 보안 케이지 등이 금융 감독원 전산관련 규정에 맞게 유지되고 있습니다.

(4) 사무공간

- 당사는 본사 사옥 “하나금융그룹 강남사옥”건물의 약 4개층을 사용하는 중이며, 각 기능간에 업무 공간 배치를 효율화하여 업무 연계에 장애가 없도록 하는 한편, 고객 접견실(13층) 및 대회의실(15층)을 별도로 운영하여 신탁사업 이해 관계자가 당사에 방문하여 업무협의를 할 시에 최대한의 편의를 제공하고 있습니다.

- 당사는 업무 영역별(신탁 및 리츠) 및 계열 회사 간에 사무공간을 분리하고 있는 바, 이는 자본시장 법규에 따라 투자자 보호 및 이해상충의 방지를 위한 조치입니다.

5. 그 밖에 투자이사결정에 필요한 사항

가. 영업용순자본비율 II

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
영업용순자본	187,556	121,277	144,770
후순위차입금 등	-	-	-
총위험	13,175	22,121	8,119
영업용순자본비율	1,423.6%	548.2%	1783.1%

※ 영업용순자본비율 = (영업용순자본-후순위차입금 등) / 총위험 X 100
 (총위험액 = 시장위험액+ 신용위험액+ 운영위험액)

※ 금융투자업규정 제3-26조에 의거 금융투자업자는 자본적정성 유지를 위해 영업용순자본 비율을 최소 150% 이상 유지하여야 합니다.

나. 원화유동성비율

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
잔존만기 3개월 이내 원화유동성자산	151,884	77,832	76,197
잔존만기 3개월 이내 원화유동성부채	1,683	55,516	10,448
원화유동성비율	9024.9%	140.2%	729.3%

※ 원화유동성비율 = 원화유동성자산 / 원화유동성부채 X 100

- 자산 및 부채는 금융투자업규정시행세칙 별표 12호에 따라 산정합니다.

※ 금융투자업규정 제3-41조에 의거 부동산신탁업자는 원화유동성비율을 100% 이상 유지하여야 합니다.

다. 조정레버리지비율

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
총자산	317,899	339,248	192,774
채무보증	-	-	-
자기자본	197,268	165,402	160,097
조정레버리지비율	161.1%	205.1%	120.4%

※ 조정레버리지비율 = (총자산+ 채무보증) / 자기자본 X 100

- 총자산 및 자기자본은 금융투자업규정시행세칙 2-9조의 2, 채무보증은 금융투자업규정 제3-6조에 따라 산정합니다.

라. 차입부채비율

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
차입부채	69,874	69,809	-
자기자본	197,268	165,402	160,097
차입부채비율	35.4%	42.2%	0.0%

※ 차입부채비율 = 차입부채 / 자기자본 X 100

- 차입부채 : 콜머니, 차입금, 사채, 부채로 분류되는 상환우선주 등
 - 자기자본 : 자기자본에서 대손준비금을 차감한 금액

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 원)

과 목	제20기 3분기	제19기	제18기
I. 현금및예치금	189,705,857,459	102,601,511,550	47,961,106,417
II. 유가증권	20,367,726,582	18,323,849,273	17,160,307,481
III. 대출채권	98,402,387,888	173,351,228,164	120,850,405,079
IV. 유형자산	456,886,407	502,774,044	804,765,586
V. 기타자산	14,973,131,203	56,248,414,539	12,260,353,443
자산총계	323,905,989,539	351,027,777,570	199,036,938,006
I. 차입부채	69,873,791,850	69,809,207,858	-
II. 기타부채	50,756,829,187	104,036,967,124	32,678,149,544
부채 총계	120,630,621,037	173,846,174,982	32,678,149,544
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
III. 자본조정	(1,161,918,432)	(1,097,525,139)	(658,917,935)
IV. 기타포괄손익누계액	-	53,056,726	(88,157,816)
V. 이익잉여금	194,315,700,830	168,154,474,001	157,034,267,213
자본 총계	203,275,368,502	177,181,602,588	166,358,788,462
부채 및 자본 총계	323,905,989,539	351,027,777,570	199,036,938,006
	2018년 1월~9월	2017년 1월~12월	2016년 1월~12월
영업수익	69,095,936,080	68,411,160,798	54,080,377,476
영업이익	46,516,741,697	42,860,530,914	28,836,222,026
당기순이익	34,255,941,009	31,920,206,788	46,494,434,220
기본주당순이익	3,426	3,192	4,649
희석주당순이익	3,426	3,192	4,649

※ 당분기말 재무상태표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며 비교표시된 전기말 및 전전기말 재무상태표는 소급재작성되지 아니하였습니다.

※ 당사는 2016년 중 연결대상 종속기업(하나자산운용)의 보유지분을 전량 매각하면서 2016년 사업연도부터 개별재무제표를 주재무제표로 이용하게 되었습니다. 2016년 말 및 본 보고서 작성기준일 현재, 당사의 연결대상 종속기업은 존재하지 않습니다. 2016년 5월중 하나자산운용에 대한 지분 100%를 처분함에 따라 종속회사의 처분직전까지의 손익이 포함되어 있습니다.

※ 당분기 포괄손익계산서는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전기 및 전전기 포괄손익계산서는 소급재작성되지 아니하였습니다.

2. 연결재무제표

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 연결재무제표 주석

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

4. 재무제표

가. 재무상태표

재무상태표

제 20 기 3분기 2018년 09월 30일 현재
 제 19 기 2017년 12월 31일 현재
 제 18 기 2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제20기 3분기	제19기	제18기
자산			
Ⅰ. 현금및예치금	189,705,857,459	102,601,511,550	47,961,106,417
1. 현금및현금성자산	57,705,857,459	28,601,511,550	13,407,074,997
2. 예치금	132,000,000,000	74,000,000,000	34,554,031,420
Ⅱ. 유가증권	20,367,726,582	18,323,849,273	17,160,307,481
1. 당기손익인식금융자산	18,530,284,364	-	-
2. 매도가능금융자산	-	16,265,310,997	15,120,539,168
3. 관계기업투자	1,837,442,218	2,058,538,276	2,039,768,313
Ⅲ. 대출채권	98,402,387,888	173,351,228,164	120,850,405,079
1. 대여금	620,000,000	620,000,000	900,000,000
2. 매입어음	-	-	39,445,968,580
3. 신탁계정대	101,750,000,000	172,731,228,164	80,504,436,499
대손충당금	(3,967,612,112)	-	-
Ⅳ. 유형자산	456,886,407	502,774,044	804,765,586
1. 비품	4,565,924,500	4,355,762,777	4,271,701,384
감가상각누계액	(4,109,038,093)	(3,852,988,733)	(3,466,935,798)
Ⅴ. 기타자산	14,973,131,203	56,248,414,539	12,260,353,443
1. 매출채권	11,405,778,770	3,374,865,081	4,644,344,907
대손충당금	(1,712,604,360)	(759,201,318)	(640,835,055)
2. 미수금	898,422,438	47,514,982,497	614,862,975
대손충당금	(752,732,023)	(778,943,370)	(74,317,226)
3. 미수수익	710,202,106	299,617,156	163,347,008
4. 선급금	-	-	998,543,008
5. 선급비용	103,634,014	103,237,300	29,013,163
6. 선급부가세	-	-	63,072,265
7. 보증금	815,274,755	991,643,050	855,327,050
8. 무형자산	3,346,271,367	2,518,675,798	3,026,310,766
9. 이연법인세자산	-	2,983,538,345	2,580,684,582

10. 장기선급비용	158,884,136	-	-
자산총계	323,905,989,539	351,027,777,570	199,036,938,006
부채			
Ⅰ.차입부채	69,873,791,850	69,809,207,858	-
1. 사채	70,000,000,000	70,000,000,000	-
사채할인발행차금	(126,208,150)	(190,792,142)	-
Ⅱ.기타부채	50,756,829,187	104,036,967,124	32,678,149,544
1. 소송충당부채	-	-	998,543,008
2. 미지급법인세	8,418,242,904	7,359,228,367	5,716,344,684
3. 미지급금	2,154,116,526	2,035,009,430	3,275,868,745
4. 미지급비용	1,473,524,541	4,787,862,812	625,309,862
5. 처분신탁보수선수금	1,090,772,633	1,268,547,584	949,248,173
6. 관리신탁보수선수금	900,000	5,300,000	7,067,895
7. 토지신탁보수선수금	32,216,733,898	36,056,590,689	18,371,729,259
8. 대리사무보수선수금	3,161,245,130	3,479,739,490	1,902,133,950
9. 기타선수금	384,156,034	184,023,412	-
10. 이연법인세부채	387,471,906	-	-
11. 부가세예수금	321,924,569	257,768,459	472,149,368
12. 예수금	1,147,741,046	48,602,896,881	359,754,600
부채 총계	120,630,621,037	173,846,174,982	32,678,149,544
자본			
Ⅰ.자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Ⅱ.자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
1. 기타자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
Ⅲ.자본조정	(1,161,918,432)	(1,097,525,139)	(658,917,935)
1. 주식선택권	(494,081,115)	(429,687,822)	8,919,382
2. 기타의 자본조정	(667,837,317)	(667,837,317)	(667,837,317)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	-	53,056,726	(88,157,816)
1. 매도가능금융자산평가손익	-	53,056,726	(88,157,816)
Ⅴ.이익잉여금	194,315,700,830	168,154,474,001	157,034,267,213
1. 법정준비금	29,482,896,172	24,194,875,493	15,970,960,022
2. 임의적립금	1,000,804,000	1,000,804,000	1,000,804,000
3. 대손준비금	12,011,933,190	6,271,630,836	1,856,273,365
4. 미처분이이익잉여금	151,820,067,468	136,687,163,672	138,206,229,826
자본 총계	203,275,368,502	177,181,602,588	166,358,788,462
부채 및 자본 총계	323,905,989,539	351,027,777,570	199,036,938,006

* 당사는 2016년 중 연결대상 종속기업(하나자산운용)의 보유지분을 전량 매각하면서 2016년 사업연도부터 개별재무제표를 주재무제표로 이용하게 되었습니다. 2016년 말 및 본 보고서 작성기준일 현재, 당사의 연결대상 종속기업은 존재하지 않습니다. 2016년 5월중 하나

자산운용에 대한 지분 100%를 처분함에 따라 종속회사의 처분직전까지의 손익이 포함되어 있습니다.

※ 당분기말 재무상태표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전기말 재무상태표는 소급재작성되지 아니하였습니다.

나. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 20 기 3분기 2018년 01월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제 19 기 3분기 2017년 01월 01일부터 2017년 09월 30일까지

제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 18 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제20기 3분기		제19기 3분기		제19기	제18기
	3개월	누적	3개월	누적		
I. 영업수익	24,086,740,496	69,095,936,080	16,769,533,916	52,273,428,053	68,411,160,798	54,080,377,476
1. 수수료수익	-	-	14,120,800,617	45,243,924,566	58,474,970,902	49,327,732,075
(1) 신탁업무수익	-	-	12,897,800,617	40,925,924,566	54,273,199,314	37,885,146,192
(2) 신탁외업무수익	-	-	1,223,000,000	4,318,000,000	4,201,771,588	11,442,585,883
2. 고객과의 계약에서 생기는 수익	21,690,723,548	60,877,854,736	-	-	-	-
(1) 신탁업무수익	20,305,209,439	58,497,174,864	-	-	-	-
(2) 신탁외업무수익	1,385,514,109	2,380,679,872	-	-	-	-
3. 유가증권평가및처분이익	-	-	-	-	-	78,900,911
4. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	111,671,270	492,924,912	-	-	-	-
5. 이자수익	759,516,014	1,872,413,339	332,892,819	972,981,457	1,359,466,254	1,228,158,824
6. 신탁계정대이자수익	1,524,829,664	5,852,743,093	2,313,986,657	5,854,398,628	8,121,238,251	2,992,903,944
7. 기타의 영업수익	-	-	1,853,823	202,123,402	455,485,391	452,681,722
II. 영업비용	10,119,222,957	22,579,194,383	5,760,118,624	15,685,851,448	25,550,629,884	25,244,155,450
1. 유가증권평가및처분손실	-	-	12,747	17,850	165,502,049	281,328,146
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	609,957	1,080,269	-	-	-	-
3. 이자비용	561,555,440	1,664,237,962	561,420,827	1,055,715,250	1,617,136,077	-
4. 판매비와관리비	9,557,057,560	20,913,876,152	5,196,622,462	14,594,671,992	23,732,545,402	23,123,451,064
(1) 급여	3,501,130,864	10,009,772,747	2,695,569,857	7,662,354,057	14,671,733,057	13,840,612,512
(2) 퇴직급여	196,812,230	602,517,211	180,800,635	510,812,276	704,463,400	690,484,154
(3) 복리후생비	466,806,236	1,297,728,716	361,282,244	1,070,129,309	1,526,294,366	1,613,834,533
(4) 임차료	317,995,177	1,016,874,492	281,710,462	836,006,630	1,039,250,819	1,022,946,644
(5) 여비교통비	48,457,967	165,673,336	51,169,399	158,251,561	220,350,598	316,878,134
(6) 접대비	276,836,245	661,800,263	278,146,410	551,293,510	789,580,594	837,925,248
(7) 감가상각비	112,372,670	256,049,360	99,252,564	287,623,167	386,052,935	474,826,804
(8) 무형자산상각비	897,352	154,820,775	51,918,297	157,265,927	209,820,957	268,447,594
(9) 세금과공과	170,588,039	640,991,082	246,928,513	638,558,762	767,451,937	884,384,829
(10) 광고선전비	46,973,479	107,741,095	15,344,432	48,542,160	64,053,940	85,977,944
(11) 지급수수료	468,656,966	1,301,745,065	409,624,664	1,045,233,802	1,439,815,324	1,455,331,976
(12) 대손상각비	3,647,203,714	3,846,256,639	281,655,629	950,048,093	963,395,508	222,096,992
(13) 교육훈련비	38,123,721	85,620,034	25,639,614	40,570,339	84,242,663	91,063,848
(14) 소모품비	7,316,921	41,205,660	8,358,353	26,454,325	34,296,491	50,208,254
(15) 도서인쇄비	8,261,352	22,789,636	2,139,665	16,029,949	26,641,315	35,007,039
(16) 통신비	29,779,793	82,917,996	28,994,355	79,148,516	105,128,494	121,697,771
(17) 차량유지비	57,321,857	135,777,600	46,901,554	131,699,706	178,776,844	177,784,790
(18) 보험료	4,002,566	18,997,389	4,561,281	16,922,546	19,911,775	9,732,789
(19) 운반비	17,227,800	50,687,170	13,795,160	38,812,140	53,256,980	51,546,796
(20) 관리비	140,292,611	413,909,886	112,829,374	328,915,217	448,027,405	640,129,903

(21)계약해지손실	-	-	-	-	-	232,532,510
5. 기타영업비용	-	-	2,062,588	35,446,356	35,446,356	1,839,376,240
(1)소송충당부채전입액	-	-	-	-	-	1,838,394,627
(2)기타의영업비용	-	-	2,062,588	35,446,356	35,446,356	981,613
III.영업이익	13,967,517,539	46,516,741,697	11,009,415,292	36,587,576,605	42,860,530,914	28,836,222,026
IV.영업외수익	11,392,101	47,171,754	(4,392,731)	141,130,645	143,934,059	24,592,154,236
1.지분법이익	-	-	(10,167,223)	58,671,477	58,014,763	9,943,674
2.무형자산처분이익	-	-	-	13,700,000	14,224,720	68,240,247
3.종속기업투자주식처분이익	-	-	-	-	-	24,077,032,601
4.기타	11,392,101	47,171,754	5,774,492	68,759,168	71,694,576	436,937,714
V.영업외비용	187,056,147	244,614,384	178,515,391	1,373,386,760	1,420,234,486	1,645,781,407
1. 기부금	4,702,000	22,638,000	3,669,275	5,690,124	11,557,884	18,752,264
2. 지분법손실	182,235,009	188,392,058	-	-	-	-
3. 무형자산손상차손	-	-	-	-	25,233,333	273,865,468
4. 무형자산처분손실	-	-	-	24,090,909	24,090,909	-
5. 기타	119,138	33,584,326	174,846,116	1,343,605,727	1,359,352,360	1,353,163,675
VI.법인세비용차감전순이익	13,791,853,493	46,319,299,067	10,826,507,170	35,355,320,490	41,584,230,487	51,782,594,855
VII.법인세비용	3,940,595,077	12,063,358,058	2,514,656,066	8,614,097,550	9,664,023,699	5,288,160,635
VIII.당기순이익	9,851,258,416	34,255,941,009	8,311,851,104	26,741,222,940	31,920,206,788	46,494,434,220
IX. 기타포괄손익	-	-	12,945,573	10,793,524	141,214,542	(156,382,762)
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목						-
매도가능금융자산평가이익(손실)	-	-	12,945,573	10,793,524	141,214,542	(156,382,762)
X. 총포괄이익	9,851,258,416	34,255,941,009	8,324,796,677	26,752,016,464	32,061,421,330	46,338,051,458
XI.주당이익						
기본주당이익(원)	985	3,426	831	2,674	3,192	4,649

당사는 2016년 중 연결대상 종속기업(하나자산운용)의 보유지분을 전량 매각하면서 2016년 사업연도부터 개별재무제표를 주재무제표로 이용하게 되었습니다. 2016년 말 및 본 보고서 작성기준일 현재, 당사의 연결대상 종속기업은 존재하지 않습니다. 2016년 5월중 하나자산운용에 대한 지분 100%를 처분함에 따라 종속회사의 처분직전까지의 손익이 포함되어 있습니다.

당분기 포괄손익계산서는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전분기 포괄손익계산서는 소급재작성되지 아니하였습니다.

다. 자본변동표

자 본 변 동 표

제 20 기 3분기 2018년 01월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제 19 기 3분기 2017년 01월 01일부터 2017년 09월 30일까지

제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 18 기 2016년 01월 01일부터 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 (전전기초)	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 (전전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
2017년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
배당금지금	-	-	-	-	(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
매도가능금융자산평가손실	-	-	-	141,214,542	-	141,214,542
주식선택권	-	-	(438,607,204)	-	-	(438,607,204)
2017년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
2017년 1월 1일(전기초)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
배당금지금	-	-	-	-	(20,800,000,000)	(20,800,000,000)
총포괄손익	-	-	-	10,793,524	26,741,222,940	26,752,016,464
분기순이익	-	-	-	-	26,741,222,940	26,741,222,940
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	10,793,524	-	10,793,524
주식선택권	-	-	(344,420,643)	-	-	(344,420,643)
2017년 9월 30일(전분기말)	10,000,000,000	71,597,000	(1,003,338,578)	(77,364,292)	162,975,490,153	171,966,384,283
2018년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
회계정책 변경의 효과(제1115호)	-	-	-	-	13,580,081,792	13,580,081,792
회계정책 변경의 효과(제1109호)	-	-	-	(53,056,726)	(714,795,972)	(767,852,698)
2018년 1월 1일(수정후)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	-	181,019,759,821	189,993,831,682
배당금지금	-	-	-	-	(20,960,000,000)	(20,960,000,000)
총포괄손익	-	-	-	-	34,255,941,009	34,255,941,009
분기순이익	-	-	-	-	34,255,941,009	34,255,941,009

주식선택권	-	49,989,104	(64,393,293)	-	-	(14,404,189)
2018년 9월 30일(당분기말)	10,000,000,000	121,586,104	(1,161,918,432)	-	194,315,700,830	203,275,368,502

당분기 자본변동표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전분기 자본변동표는 소급재작성되지 아니하였습니다.

라. 현금흐름표

현금흐름표

제 20 기 3분기 2018년 01월 01일부터 2018년 09월 30일까지

제 19 기 3분기 2017년 01월 01일부터 2017년 09월 30일까지

제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 18 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제20기 3분기	제19기 3분기	제19기	제18기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	111,364,892,585	3,215,548,986	(32,921,867,717)	(25,589,712,375)
영업에서 창출된 현금(주석24)	118,173,151,106	3,215,034,318	(33,198,913,810)	(24,621,045,096)
이자의 수취	7,256,247,193	6,624,814,767	9,327,452,547	3,433,899,903
이자의 지급	(1,604,065,409)	(536,725,000)	(1,073,450,000)	-
배당금의 수취	32,704,000	241,368,202	494,730,191	485,385,722
법인세의 납부	(12,493,144,305)	(6,328,943,301)	(8,471,686,645)	(4,887,952,904)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(61,300,546,676)	29,899,052,887	(834,475,730)	34,424,883,912
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(2,370,025,000)	-	-	-
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	251,583,391	-	-	12,402,942,006
유형자산의 취득	(210,161,723)	(46,633,068)	(84,061,393)	(1,286,335,838)
무형자산의 취득	(1,018,616,344)	(26,642,410)	(26,719,322)	(521,428,935)
무형자산의 처분	36,200,000	288,909,091	289,433,811	439,030,644
대여금의 증가	(50,000,000)	-	(50,000,000)	(310,000,000)
대여금의 감소	50,000,000	250,000,000	330,000,000	250,000,000
보증금의 증가	-	-	(136,316,000)	-
보증금의 감소	10,473,000	26,924,000	-	1,212,033,100
매도가능금융자산의 취득	-	(561,980,000)	(1,960,480,000)	(1,730,160,000)
매도가능금융자산의 처분	-	3,921,630	839,113,530	1,298,771,515
종속기업투자주식의 처분	-	-	-	52,116,000,000
매입어음의 취득	-	-	-	(39,445,968,580)
매입어음의 처분	-	39,410,522,224	39,410,522,224	-
예치금의 순증감	(58,000,000,000)	(9,445,968,580)	(39,445,968,580)	10,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(20,960,000,000)	48,950,780,000	48,950,780,000	-
사채의 발행	-	69,750,780,000	69,750,780,000	-
배당금의 지급	(20,960,000,000)	(20,800,000,000)	(20,800,000,000)	-
IV. 연결범위변동	-	-	-	(2,661,276,553)
V. 현금및현금성자산의 순증감	29,104,345,909	82,065,381,873	15,194,436,553	6,173,894,984
VI. 기초 현금및현금성자산	28,601,511,550	13,407,074,997	13,407,074,997	7,233,180,013
VII. 기말 현금및현금성자산	57,705,857,459	95,472,456,870	28,601,511,550	13,407,074,997

당분기 현금흐름표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전분기 현금흐름표는 소급재작성되지 아니하였습니다.

5. 재무제표 주석

제20기 3분기 2018년 1월 1일부터 2018년 09월 30일까지

제19기 3분기 2017년 1월 1일부터 2017년 09월 30일까지

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.

당분기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

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

2. 재무제표 작성기준

2-1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2017년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

2-2. 제·개정된 기준서의 적용

당사는 과거 재무제표에 대한 재작성을 요구하는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'과 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 최초로 도입하였습니다. 기업회계기준서 제1034호에서 요구하는 바와 같이, 당사는 이와 관련된 성격과 영향을 아래와 같이 공시합니다.

이와 다른 개정 기준서와 해석서들이 2018년에 최초로 도입되었으나 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

기업회계기준서 제1115호는 기업회계기준서 제1011호 '건설계약', 기업회계기준서 제1018호 '수익' 및 관련 해석서를 대체하며, 해당 계약들이 다른 기준서의 적용범위에 해당하지 않는다면 고객과의 계약에서 발생하는 모든 수익에 대하여 적용됩니다. 새로운 기준서는 고객과의 계약에서 생기는 수익을 회계처리하기 위해 5단계법을 확립하였습니다. 기업회계기준서 제1115호에서는 재화나 용역을 고객에게 이전하는 것과 교환하여 기업이 권리를 갖게 될 것으로 예상되는 대가를 반영한 금액을 수익으로 인식합니다.

이 기준서는 당사가 고객과의 계약에 5단계법을 적용함에 있어 관련된 모든 사실과 정황을 고려하여 판단할 것을 요구합니다. 또한 이 기준서는 계약을 체결하기 위해 들인 원가와 계약을 이행할 때 드는 원가에 대한 회계처리를 구체적으로 명시하였습니다.

당사는 2018년 1월 1일을 최초적용일로 하여 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 당사는 누적효과 일괄조정법을 사용하여 기준서 제1115호를 적용하였으며, 기준서 제1115호의 최초 적용 누적효과를 2018년 1월 1일 기초 자본에서 조정하였습니다.

그러므로 비교표시 기간의 정보는 재작성되지 않았으며, 기준서 제1018호 '수익' 및 관련 해석서에 따라 작성되었습니다. 유의적인 변경과 이에 따른 금액적 영향은 아래와 같습니다.

(1) 2018년 1월 1일 자본변동표에 미치는 영향

(단위: 천원)

구분	기준서 제1115호 채택 전 금액(주1)	조정	보고금액
자본			
이익잉여금	167,439,678	13,580,082	181,019,760

(주1) 기업회계기준서 제1109호 채택 후 금액입니다.

(2) 2018년 9월 30일 재무상태표에 미치는 영향

(단위: 천원)

구분	기준서 제1115호 채택 전 금액(주1)	조정	보고금액
자산			
매출채권	6,034,759	4,491,423	10,526,182
이연법인세자산	1,188,478	(1,188,478)	-
자산 영향	7,223,237	3,302,945	10,526,182
부채			
토지신탁보수선수금	43,286,271	(11,069,538)	32,216,734
이연법인세부채	-	387,472	387,472
부채 영향	43,286,271	(10,682,066)	32,604,206
자본			
이익잉여금	180,330,690	13,985,011	194,315,701
자본 영향	180,330,690	13,985,011	194,315,701

(주1) 기업회계기준서 제1109호 채택 후 금액입니다.

(3) 2018년 9월 30일 포괄손익계산서에 미치는 영향

(단위: 천원)

구분	기준서 제1115호 채택 전 금액(주1)	조정	보고금액
고객과의 계약에서 생기는 수익	64,048,041	(3,170,187)	60,877,855
법인세비용	17,613,211	(871,801)	16,741,410
손익 순효과	46,434,830	(2,298,386)	44,136,445
총포괄손익 순효과	46,434,830	(2,298,386)	44,136,445

(주1) 기업회계기준서 제1109호 채택 후 금액입니다.

(4) 2018년 9월 30일 현금흐름표에 미치는 영향

분기순이익과 손익항목의 조정 및 영업활동으로 인한 자산과 부채의 변동에 상기 변동사항

이 반영되어 영향이 있으나, 영업활동으로 인한 현금흐름 총액에는 영향이 없습니다.

(5) 2018년 3분기 주당이익에 미치는 영향

(단위: 원)

구분	당분기
주당이익:	
기본 및 희석 주당이익	(230)

당사는 토지신탁을 포함한 부동산신탁을 주된 업무로 하고 있습니다. 차입형토지신탁과 관련하여 분양사무관리와 건설사무관리 및 인허가업무이행 용역을 함께 제공하고 있습니다. 해당 용역은 개별적으로 제공되기도 하고, 다른 공급자에 의해 제공될 수 있으며 유의적으로 변형 또는 고객 맞춤화하지 않습니다.

기업회계기준서 제1115호 도입 이전에 당사는 토지신탁보수에 대하여 수행의무를 구별하지 아니하고, 단일계약 전체에 계약보수를 배분하여 차입형토지신탁보수는 공사기간 중 진행기준에 따라 공사진행률과 분양률을 곱한 비율을 적용하여 수익을 인식하였으며, 관리형토지신탁(책임준공조건부 관리형토지신탁 포함)보수는 진행기준에 따라 공사진행률을 적용하여 수익을 인식하였습니다.

당사의 토지신탁보수와 관련하여 기업회계기준서 제1115호를 적용하는 경우, 계약 개시시점에 고객과의 계약에서 약속한 재화나 용역을 검토하여 고객에게 구별되는 용역을 제공하기로 한 각 약속을 하나의 수행의무로 식별함에 따라 토지신탁계약시 책임준공 이행에 대한 대가, 건축사무관리에 대한 대가와 분양관리에 대한 대가를 합산하여 신탁보수를 산정하므로, 차입형토지신탁은 총 보수를 책임준공 이행보수와 분양보수의 비율에 따라 상대적 개별판매가격을 산정, 관리형토지신탁은 총 보수를 건설보수와 분양보수의 비율에 따라 상대적 개별판매가격을 산정, 책임준공조건부 관리형토지신탁은 총보수를 책임준공 이행보수, 건설보수, 분양보수의 비율에 따라 상대적 개별판매가격을 산정하였습니다. 또한 당사는 책임준공 이행에 대한 대가 및 건축사무관리에 대한 대가는 공사진행률, 분양관리에 대한 대가는 분양률을 각각 적용하여 안분 계산한 결과로 상대적 개별판매가격을 산정하였습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (제정)

기업회계기준서 제1109호 '금융상품'은 2018년 1월 1일 이후부터 개시하는 연차기간에 대해 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체하며, 금융상품 회계처리의 세가지 측면인 분류 및 측정, 손상, 위험회피회계를 모두 포함합니다. 기업회계기준서 제1109호에 따른 동 기준서의 최초 적용일은 2018년 1월 1일이며, 비교 정보 재작성을 면제하는 예외 조항을 적용하여 비교표시 기간의 정보는 재작성하지 아니하였습니다.

한편, 기업회계기준서 제1109호 최초 적용에 따른 재무영향은 2018년 1월 1일 기초 자본에서 조정하였으며 그에 따른 재무적 영향은 아래와 같습니다.

(1) 2018년 1월 1일 자본변동표에 미치는 영향

(단위: 천원)

구 분	금 액
기초 이익잉여금(제1039호)	168,154,474
제1109호 도입으로 인한 조정	
매도가능금융자산에서 당기손익-공정가치측정금융자산으로 대체	53,057
상각후원가측정금융자산의 신용손실충당금 증가	(767,853)
기초 이익잉여금(제1109호)	167,439,678
기초 기타포괄손익누계액(제1039호)	53,057
제1109호 도입으로 인한 조정	
매도가능금융자산에서 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류	(53,057)
기초 기타포괄손익누계액(제1109호)	-

(2) 2018년 1월 1일 재무상태표에 미치는 영향

(단위: 천원)

구 분	2017년 12월 31일 기준서 제1039호에 따른 장부금액	재분류	재측정	2018년 1월 1일 기준서 제1109호에 따른 장부금액
당기손익-공정가치 측정 항목				
매도가능증권(기준서 제1039호)에서 대체(주1)	-	16,265,311	-	16,265,311
소 계	-	16,265,311	-	16,265,311
기타포괄손익-공정가치 측정 항목				
당기손익-공정가치 측정 항목(기준서 제1109호)으로 대체(주1)	16,265,311	(16,265,311)	-	-
소 계	16,265,311	(16,265,311)	-	-
상각후원가 측정 항목				
상각후원가로 측정하는 대출채권의 신용손실충당금 증가	-	-	(852,867)	(852,867)
상각후원가로 측정하는 수취채권의 신용손실충당금 증가	(1,538,145)	-	(206,240)	(1,744,385)
소 계	(1,538,145)	-	(1,059,107)	(2,597,252)
합 계	14,727,166	-	(1,059,107)	13,668,059

(주1) 기업회계기준서 제1039호에서 매도가능금융자산으로 분류되었던 주식 및 수익증권은 기업회계기준서 제1109호에서 모두 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류되었습니다. 주식 및 수익증권은 풋가능금융상품에 해당하여 채무상품으로 분류되며, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융상품에 해당하지 않기 때문에 당기손익-공정가치 측정 항목으로 분류되었습니다.

- 기업회계기준해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급·선수취 대가'(제정)

해석서는 대가를 외화로 선지급하거나 선수취하여 발생한 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 제거하면서 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)를 최초 인식할 때 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날이라는 점을 명확히 하였습니다. 선지급이나 선수취가 여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우 대가의 선지급이나 선수취로 인한 거래일을 각각 결정하여야 합니다. 동 제정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1040호'투자부동산' (개정) - 투자부동산 계정대체
이 개정사항은 투자부동산의 개발 또는 건설에 대해 계정대체 시점을 명확히 합니다. 이 개정사항은 투자부동산으로(에서) 용도 변경과 투자부동산 정의를 충족하게 되거나 중지되는 시점에 용도 변경에 대해 기술합니다. 부동산에 대한 경영진의 의도 변경만으로는 용도 변경의 증거가 되지 않습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'(개정) - 주식기준보상거래의 분류와 측정
기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 개정은 가득조건이 현금결제형 주식기준보상의 측정에 미치는 영향, 세금 원천징수의무로 인한 순결제특성이 있는 주식기준보상거래, 현금결제형에서 주식결제형 주식기준보상거래로 분류를 바꾸는 조건변경에 대해 다루고 있습니다. 동 개정사항은 전진적으로 적용되며, 모든 개정사항을 적용하는 때에는 소급 적용할 수 있습니다. 당사는 세금 원천징수의무로 인한 순결제특성이 있는 주식기준보상거래 및 주식기준보상거래로 분류를 바꾸는 조건변경이 없으므로 개정 기준서가 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' (개정) - 개별기준에 따라 당기손익-공정가치측정항목으로 선택할 수 있음을 명확히 함
개정 기준서는 벤처캐피탈 투자기구나 이와 유사한 기업은 관계기업이나 공동기업에 대한 투자를 최초인식할 때 각각의 관계기업이나 공동기업에 대하여 개별적으로 선택하여 그 투자를 당기손익-공정가치측정항목으로 선택할 수 있음을 명확히 하였습니다. 만약, 그 자체가 투자기업이 아닌 기업이 투자기업인 관계기업 또는 공동기업에 대한 지분을 보유하고 있다면, 그 기업이 지분법을 적용하는 경우에 투자기업인 관계기업 또는 공동기업이 보유한 종속기업의 지분에 대하여 투자기업인 관계기업이나 공동기업이 적용한 공정가치 측정을 그대로 적용하는 것을 선택할 수 있습니다. 이 선택은 (1) 투자기업인 관계기업이나 공동기업을 최초로 인식하는 시점, (2) 관계기업이나 공동기업이 투자기업이 되는 시점, (3) 투자기업인 관계기업이나 공동기업이 최초로 지배기업이 되는 시점 중 가장 나중의 시점에 각각의 투자기업인 관계기업이나 공동기업에 대해 개별적으로 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택 - 최초채택 기업의 단기 면제 규정 삭제
문단E3~E7의 최초채택기업의 단기 면제 규정은 의도된 목적이 달성되었기 때문에 삭제되었으며 해당 규정은 더 이상 유효하지 않습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

한편, 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정된 기준서 및 해석서 중 당사가 조기적용한 기준서 또는 해석서는 없습니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

당사의 경영자는 회계정책을 적용함에 있어서 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채 금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하도록 요구됩니다. 추정과 가정은 역사적 경험과 관련성이 있다고 간주되는 기타 요인들에 바탕을 두고 있습니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속적으로 검토합니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식하며, 당기 그리고 미래기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래기간에 인식합니다.

아래 항목들은 추정과 관련된 중요한 판단으로 이는 경영자가 기업의 회계정책을 적용하는 과정에서 내린 사항들이며, 재무제표에 인식된 금액에 영향을 미칩니다.

3-1 금융상품의 공정가치

당사는 금융상품에 대한 공정가치 결정시 활성시장에서 공시되는 가격을 우선적으로 적용하고 있으며, 활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 평가기법은 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 최근 거래를 사용하는 방법, 실질적으로 동일한 다른 금융상품의 현행 공정가치를 이용할 수 있다면 이를 참조하는 방법, 현금흐름할인방법 및 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다.

3-2 금융자산의 기대신용손실

당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품, 리스채권, 대출약정, 금융보증계약에 대하여 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)에 따라 손상을 인식합니다. 금융자산 최초 인식 후 신용위험의 증가 정도에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하도록 하고 있습니다.

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

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

3-3 비금융자산의 손상

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

4. 현금및예치금

당분기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구분	당분기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,865	1,330
	요구불예금	57,703,992	28,600,182
소 계		57,705,857	28,601,512
예치금	정기예금	132,000,000	74,000,000
합 계		189,705,857	102,601,512

5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

당분기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	당기평가손익	공정가치 (장부금액)
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사	51,000	5.1%	255,000	-	255,000
담양그린개발 주식회사	500	5.0%	5,000	-	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
광고피에프브이 주식회사	8,000	0.8%	40,000	-	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
지엘문정피에프브이 주식회사	2,500	0.5%	25,000	-	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	24,000	0.7%	600,000	-	600,000
성남의뜰 주식회사	50,000	5.0%	250,000	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
고양피에프브이 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
엘에이치에프유 주식회사	9,000	9.0%	45,000	-	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	30,000	5.0%	300,000	-	300,000
죽산피에프브이 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사	104,275	1.0%	521,375	-	521,375
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	6,820	11.4%	34,100	-	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	240,000	6.2%	1,200,000	-	1,200,000
주식회사 유도개발1차	9,005	15.0%	45,025	-	45,025

신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산 투자회사	206,000	2.6%	1,030,000	-	1,030,000
스마트송도피에프브이 주식회사	25,000	5.0%	250,000	-	250,000
주식회사 유토개발2차	9,005	15.0%	45,025	-	45,025
하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	200,000	7.6%	1,000,000	-	1,000,000
지오앤에스피에프브이 주식회사	60,000	5.3%	300,000	-	300,000
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	10,572,074,621	14.1%	10,500,000	147,609	10,719,683
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	105,825,367	0.3%	105,825	(1,068)	105,073
하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁 79호	10,000,000	0.002%	10,000	3	10,003
합 계	10,689,110,093		18,311,350	146,544	18,530,284

6. 매도가능금융자산

전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<지분증권>						
주식회사 제이피홀딩스피에프브이(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
대전동프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
네오밸류갈매피에프브이 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
광고피에프브이 주식회사(주1)	8,000	0.8%	40,000	-	-	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
지엘문정피에프브이 주식회사(주1)	2,500	0.5%	25,000	-	-	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사(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 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
고양피에프브이 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
엘에이치에프유 주식회사(주1)	9,000	9.0%	45,000	-	-	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사(주1)	30,000	5.0%	300,000	-	-	300,000
죽산피에프브이 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사(주1)	104,275	1.0%	521,375	-	-	521,375
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사(주1)	6,820	11.4%	34,100	-	-	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사(주1)	240,000	6.2%	1,200,000	-	-	1,200,000

주식회사 유도개발1차(주1)	9,005	15.0%	45,025	-	-	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사(주1)	3,000	5.0%	15,000	-	-	15,000
스마트송도피에프브이 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	107,206,775	0.3%	107,207	-	529	107,736
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	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

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

(주2) 기타포괄손익누계액의 매도가능금융자산평가이익은 법인세효과를 차감하기 전의 금액입니다.

7. 관계기업투자

7-1 당분기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	당분기말		전기말	
	지분율	장부금액	지분율	장부금액
에이앤디신용정보(주1)	13.08%	1,837,442	13.08%	2,058,538

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

7-2 당분기말 및 전기말 현재 관계기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익
에이앤디신용정보	20,023,536	5,977,531	14,046,005	29,460,243	(1,440,130)

<전기말>

(단위 : 천원)

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

7-3 종목별 지분법 평가내역

<당분기말>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기 말
에이앤디신용정보	2,058,538	(188,392)	(32,704)	1,837,442

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

8. 대출채권

8-1 당분기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말		전기말	
	금 액	이자율	금 액	이자율
대여금:				
임직원대여금	620,000	COFIX 금리	620,000	COFIX 금리
신탁계정대:				
거제 오션파크자이 공동주택	-	-	42,000,000	6.90%
충남 서산 테크노밸리	-	-	16,100,000	6.50%
대구 두류동 에이스디앤시	-	-	16,800,000	6.70%
포항 우현지구 더휴 공동주택	-	-	2,265,000	6.50%
전주 반월당 남해오네뜨하이뷰	-	-	4,170,000	6.50%
천안 탕정지구 오피스텔	17,000,000	7.00%	5,637,920	7.00%
울산 학성동 아이밸리 주상복합	16,700,000	6.70%	10,500,000	6.70%
김천 부곡동 자이 공동주택	22,850,000	6.50%	30,250,000	6.50%
화성 동탄2신도시 100BL 공동주택	-	-	14,275,945	6.20%
강원 삼천 푸른강원건설	-	-	6,940,963	7.00%
대구 봉덕3-20 주택재건축사업	10,000,000	7.00%	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	11,500,000	6.50%	3,300,000	6.50%
인천 운서 퍼펙트디앤시 오피스텔	800,000	7.00%	1,800,000	7.00%
인천 경서 아성산업개발	4,200,000	7.00%	1,000,000	7.00%
경남 평거 라온프라이빗시티럭스	4,700,000	7.00%	-	-
밀양 내이동 지엘건설	10,800,000	7.00%	-	-
인천 중산 스카이제이차	3,200,000	7.81%	-	-
소 계	101,750,000		172,731,228	
합 계	102,370,000		173,351,228	

8-2 당분기말 및 전기말 현재 당사의 대출채권에 대한 대손충당금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
대여금(주1):		
임직원대여금	620,000	620,000
대손충당금	-	-
소 계	620,000	620,000
신탁계정대(주2):		
신탁계정대	101,750,000	172,731,228
대손충당금	(3,967,612)	-
소 계	97,782,388	172,731,228
합 계	98,402,388	173,351,228

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

(주2) 신탁계정대는 차입형토지신탁계약에 따른 신탁계정과의 자금거래로서 2018년1월 1일부터 기업회계기준서 제1109호에 따라 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)을 적용하여 충당금을 적립하였습니다.

8-3 당분기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같으며, 전분기 중 대손충당금의 변동내용은 없습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	회계기준 변경에 따른 변동효과	증감	기 말
신탁계정대 대손충당금	-	852,867	3,114,745	3,967,612

8-4 당분기말 및 전기말 현재 대출채권총액 대비 대손충당금 설정비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
설정대상 대출채권	101,750,000	173,351,228
대손충당금	3,967,612	-
설정비율(%)	3.90%	0.00%

8-5 당분기말 및 전기말 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만 기	당분기말		전기말	
	대여금	신탁계정대	대여금	신탁계정대
6개월이내	50,000	72,050,000	-	90,972,920
6개월초과 1년이내	160,000	-	80,000	24,775,945
1년초과 3년이내	260,000	29,700,000	310,000	52,682,363
3년초과 5년이내	150,000	-	230,000	4,300,000
합 계	620,000	101,750,000	620,000	172,731,228

9. 매출채권 및 미수금

9-1 당분기말 및 전기말 현재 당사의 매출채권 및 미수금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
매출채권		
매출채권	11,405,779	3,374,865
대손충당금	(1,712,604)	(759,201)
소 계	9,693,175	2,615,664
미수금		
미수금	898,422	47,514,982
대손충당금	(752,732)	(778,943)
소 계	145,690	46,736,039
합 계	9,838,865	49,351,703

9-2 당분기 및 전분기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	회계기준 변경에 따른 변동효과	상각	증감	기 말
매출채권 대손충당금	759,201	221,536	-	731,867	1,712,604
미수금 대손충당금	778,943	(15,296)	(10,560)	(355)	752,732
합 계	1,538,144	206,240	(10,560)	731,512	2,465,336

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	상각	증감	기 말
매출채권 대손충당금	640,835	(26,887)	278,908	892,856
미수금 대손충당금	74,317	-	670,140	744,457
합 계	715,152	(26,887)	949,048	1,637,313

9-3 당분기말 및 전기말 현재 채권총액 대비 대손충당금 설정비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
설정대상 채권금액	12,304,201	50,889,847
대손충당금	2,465,336	1,538,144
설정비율(%)	20.04%	3.02%

10. 유형자산

당분기 및 전분기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	기 말
비품	502,774	210,162	(256,049)	456,887

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	기 말
비품	804,766	46,632	(287,623)	563,775

11. 무형자산

당분기 및 전분기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	처분	상각	기 말
회원권	2,047,764	-	(36,200)	-	2,011,564
기타의무형자산	470,912	1,018,616	-	(154,821)	1,334,707
합 계	2,518,676	1,018,616	(36,200)	(154,821)	3,346,271

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	처분	상각	기 말
회원권	2,372,298	-	(299,300)	-	2,072,998
기타의무형자산	654,013	26,642	-	(157,266)	523,389
합 계	3,026,311	26,642	(299,300)	(157,266)	2,596,387

12. 차입부채

당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	인수인	이자율	만기	액면금액	당분기말	전기말
공모사채	신한금융투자	3.067%	2020-04-11	70,000,000	69,873,792	69,809,208

13. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당분기 중 602,517천원(전분기 510,812천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

14. 우발채무와 약정사항

14-1 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당분기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 23건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 102건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양 및임차보증금 반환청구 등과 관련된 소송입니다. 당분기말 현재 동 소송사건 등의최종결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건등 이므로 상기의 소송등결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

14-2 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당분기말 현재 당사는 토지신탁사업의 분양 및 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 12,291,077백만원 및 서울보증보험으로부터 58,527백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

14-3 타사로부터 지급받은 보증 내역

당분기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 17,834백만원, 현대산업개발(주)로부터 19,520백만원의 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

14-4 기타 약정사항

당분기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 53건과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 따라서 당

사는 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 당분기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

15. 자본금

당사가 발행할 주식의 총수는 당분기말 현재 100,000,000주이며, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 보통주 10,000,000주 및 1,000원입니다.

16. 이익잉여금

16-1 당분기말 및 전기말 현재 당사의 이익잉여금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내 용	당분기말	전기말	비 고
법정준비금 :			
이익준비금	10,125,985	8,029,985	법정(주1)
신탁사업적립금	19,356,911	16,164,890	법정(주2)
소 계	29,482,896	24,194,875	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	12,011,933	6,271,631	
미처분이익잉여금	151,820,068	136,687,164	
합 계	194,315,701	168,154,474	

(주1) 당사는 상법상의 규정에 따라 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10%이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있으나 당분기말 현재 당사의 이익준비금이 자본금의 50%에 달하였으므로 추가 적립할 의무는 없습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며, 자본전입 또는 결손보전을 위해서만 사용될 수 있습니다.

(주2) 당사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산신탁업자 회계처리기준 제 3-4조에 의거 신탁사업으로 입게 되는 손실의 보전 등을 위하여 자본금의 총액에 달할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 1이상을 신탁사업적립금으로 적립하여야 하며, 동 적립금은 결손보전과 자본전입 이외의 목적으로 사용할 수 없습니다.

(주3) 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률에 따라 손해배상 책임 이행을 위한 준비금으로 적립하였습니다.

17. 대손준비금

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

17-1 대손준비금 적립예정금액

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	12,011,933	6,271,630
회계정책 변경의 효과	(1,091,927)	-
대손준비금 전입(환입)예정액	(4,912,875)	5,740,303
대손준비금 기말 예정잔액	6,007,131	12,011,933

17-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
대손준비금 반영전 분기순이익	34,255,941	26,741,223
대손준비금 환입(전입)필요액(주1)	4,912,875	(2,443,716)
대손준비금 반영후 조정이익	39,168,816	24,297,507
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	3,917	2,430

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

18. 고객과의 계약에서 생기는 수익
 당분기의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금액
주요 용역	
차입형토지신탁 책임준공 용역의 제공	17,158,817
차입형토지신탁 분양관리 용역의 제공	3,202,140
책임준공조건부관리형토지신탁 책임준공 용역의 제공	14,398,169
책임준공조건부관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	1,770,614
책임준공조건부관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	2,234,153
관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공	5,793,214
관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공	3,935,673
관리신탁 관련 용역의 제공	29,800
처분신탁 관련 용역의 제공	297,315
담보신탁 관련 용역의 제공	3,623,678
분양관리신탁 관련 용역의 제공	3,115,848
대리업무 관련 용역의 제공	2,937,754
부동산투자회사 관련 용역의 제공	1,475,864
컨설팅용역의 제공	904,816
합 계	60,877,855
지리적 시장	
국내	60,877,855
수익인식시기	
한 시점에 인식	3,772,678
기간에 걸쳐 인식	57,105,177
합 계	60,877,855

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

19. 이자수익

당분기와 전분기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	금 액
유효이자율을 적용한 이자수익	
금융기관이자	1,805,636
신탁계정대이자	5,852,743
임직원대여금이자	8,453
기타이자	58,324
합 계	7,725,156

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	금 액
유효이자율을 적용한 이자수익	
금융기관이자	965,589
신탁계정대이자	5,854,398
임직원대여금이자	7,392
기타이자	-
합 계	6,827,379

20. 법인세비용

당분기 및 전분기 중 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
법인세부담액	12,422,841	7,933,027
과거법인세에 대하여 당분기에 인식한 조정사항	225,993	71,604
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	(1,606,135)	670,252
자본에 직접 반영된 법인세비용	-	(3,446)
연결납세제도로 인한 법인세 효과	1,020,659	(57,340)
법인세비용	12,063,358	8,614,097

21. 주당이익

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

21-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당분기	전분기
보통주분기순이익	34,255,941,009	26,741,222,940
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	3,426	2,674

유통보통주식수는 전분기와 당분기 중 증감 없이 10,000,000주입니다.

21-2 희석주당이익

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

22. 주식기준보상

22-1 하나금융지주는 회사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Stock Grant)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

22-2 당분기말 현재 회사의 임직원에게 부여한 성과연동형주식기준보상의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	2015년 부여분	2016년 부여분	2017년 부여분	2018년 부여분
부여주체	하나금융지주	하나금융지주	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2015.1.1	2016.1.1	2017.1.1	2018.1.1
부여방법	(주1)	(주1)	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2015.1.1 ~2017.12.31	2016.1.1 ~2018.12.31	2017.1.1 ~2019.12.31	2018.1.1 ~2020.12.31
지급기준일	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	13,391주(주2)	15,036주(주2)	4,130주(주2)	1,680주(주2)

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

(주2) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2015년/2016년 부여분의 경우 성과는 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문 ROE 및 당기순이익 목표달성률) 60%로 평가합니다. 2017/2018년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다.

22-3 당분기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,554백만원(전기말: 1,497백만원)입니다.

22-4 당분기 및 전분기 중 임직원의 근무용역과 관련하여 인식된 보상원가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	133,384	85,613
주식결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	98,940	259,684
주식기준보상거래로 인한 총 보상원가	232,324	345,297

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
미지급금	250,992	117,608

23. 특수관계자

23-1 지배·종속기업간의 특수관계

당분기말 현재 당사와 특수관계에 있는 지배·종속기업은 다음과 같습니다.

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

23-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당분기	전분기
<지배회사>			
하나금융지주	임원성과 외	-	259,684
<기타 특수관계자>			
KEB하나은행	이자수익	1,365,147	416,538
	퇴직연금운용수수료 외	28,232	20,321
	교육훈련비	2,388	-
하나금융투자	운용수수료	-	8,300
하나저축은행	이자수익	17,096	-
하나금융티아이	지급수수료 외	232,500	237,073
하나금융연구소	지급수수료 외	-	5,357
하나랜드칩사모부동산 투자신탁68호	임차료 외	1,072,350	1,050,592

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당분기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급금	8,418,243	8,745,741
<기타특수관계자>			
KEB하나은행	현금및예치금	132,669,274	80,564,026
	미수수익	497,524	62,858
	미수금	-	586
하나저축은행	현금및예치금	20,017,096	-
하나카드	미지급금	287,425	273,722
하나금융티아이	미수금	-	577
	미지급금	-	11,190
하나랜드칩사모부동산 투자신탁68호	임차보증금	783,511	783,511

(3) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
단기종업원급여	1,242,509	1,200,530
퇴직급여	78,534	93,943
주식기준보상	232,324	345,297
합계	1,553,367	1,639,770

24. 현금흐름표

24-1 당분기와 전분기 중 당사의 영업에서 창출된 현금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당분기	전분기
분기순이익	34,255,941	26,741,223
현금유출 없는 비용등의 가산:	18,406,685	11,469,601
법인세비용	12,063,358	8,614,097
이자비용	1,664,238	1,055,715
대손상각비	3,846,257	950,048
감가상각비	256,049	287,623
무형자산상각비	154,821	157,266
무형자산처분손실	-	24,091
지분법손실	188,392	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	12	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	1,068	-
매도가능금융자산처분손실	-	18
대출채권매각손실	-	35,446
주식보상비용	232,324	345,297
잡손실	166	-
현금유입 없는 수익등의 차감:	(7,872,768)	(7,101,874)
이자수익	(7,725,156)	(6,827,380)
배당금수익	-	(202,123)
무형자산처분이익	-	(13,700)
지분법이익	-	(58,671)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(147,612)	-
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	73,383,293	(27,893,917)
신탁계정대	70,981,228	(42,185,736)
매출채권	(8,030,915)	280,862
미수금	46,606,000	(356,371)
선급비용	(397)	(93,912)
장기선급비용	65,170	-
미지급금	(127,621)	(1,979,736)
미지급비용	(3,309,927)	(517,143)
처분신탁보수선수금	(177,775)	289,926
관리신탁보수선수금	(4,400)	(2,232)
토지신탁보수선수금	14,891,291	11,989,159
대리사무보수선수금	(318,494)	729,846

기타선수금	200,133	-
부가세예수금	64,156	(81,369)
예수금	(47,455,156)	3,969,239
미수수익	-	16,981
선급부가세	-	46,569
영업에서 창출된 현금	118,173,151	3,215,033

24-2 당분기와 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
매도가능금융자산평가손익	-	10,793
소송충당부채	-	998,543

24-3 당분기와 전분기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름	상 각	기 말
차입부채	69,809,208	-	64,584	69,873,792

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름	상 각	기 말
차입부채	-	69,750,780	17,859	69,768,639

25. 금융상품의 공정가치

25-1 금융자산 및 부채의 공정가치 측정 방법

당사는 공정가치 평가 대상 금융자산 및 부채의 공정가치를 측정하는 경우 다음과 같은 기준을 적용하고 있습니다.

가. 활성시장에서 거래되는 금융자산 및 부채의 공정가치는 결산일 현재의 공시가격을 이용하여 측정하고 있습니다.

나. 활성시장이 없는 금융자산 및 부채의 공정가치는 별도의 평가기법을 통하여 측정하고 있습니다. 이러한 평가기법은 (1) 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 최근 거래를 사용하는 방법, (2) 실질적으로 동일한 다른 금융상품의 현행 공정가치를 이용할 수 있다면 이를 참조하는 방법, (3) 현금흐름 할인방법과 (4) 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다. 당사는 금융상품의 가격을 결정할 때 시장참여자가 일반적으로 사용하는 평가기법이 존재하고 그 평가기법이 실제 시장거래가격에 대한 신뢰성 있는 추정치를 제공한다면 해당 평가기법을 적용하고 있습니다.

다. 평가기법에 의하여 공정가치를 결정하는 경우 동일한 금융상품의 관측 가능한 현행 시장거래와의 비교에 의해 객관적으로 입증되거나 관측 가능한 시장의 자료만을 변수로 포함하는 평가기법이 사용될 수 있습니다. 단, 평가기법을 통한 공정가치의 결정시 모든 주요 투입변수가 항상 시장에서 관측 가능하지는 않으며 이런 경우에는 합리적인 가정이나 추정을 이용하여 공정가치를 결정하고 있습니다.

25-2 당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	189,705,857	-	189,705,857	189,705,857
당기손익-공정가치측정금융자산	18,530,284	-	18,530,284	18,530,284
대출채권	102,370,000	(3,967,612)	98,402,388	98,402,388
매출채권	11,405,779	(1,712,604)	9,693,174	9,693,174
기타금융자산(주1)	2,423,899	(752,732)	1,671,167	1,671,167
합 계	324,435,819	(6,432,948)	318,002,870	318,002,870
부 채:				
차입부채	69,873,792	-	69,873,792	69,873,792
기타금융부채(주2)	4,775,382	-	4,775,382	4,775,382
합 계	74,649,174	-	74,649,174	74,649,174

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			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

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용 및 예수금의 합계액입니다.

25-3 당분기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

가. 자산의 수준별 공정가치

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	18,530,284	18,530,284
현금및예치금	1,865	189,703,992	-	189,705,857
대출채권	-	-	98,402,388	98,402,388
매출채권	-	-	9,693,174	9,693,174
기타금융자산	-	-	1,671,167	1,671,167
합 계	1,865	189,703,992	128,297,013	318,002,870

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
매도가능금융자산(주1)	-	-	16,265,311	16,265,311
현금및예치금	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
합 계	1,330	102,600,182	240,259,502	342,861,014

(주1) 매도가능금융자산의 지분상품 중 공정가치서열체계 수준 3의 금액은 비시장성지분상품 중 시장에서 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하여 평가한것입니다. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정된 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

나. 부채의 수준별 공정가치

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	69,873,792	-	69,873,792
기타금융부채	-	-	4,775,382	4,775,382
합 계	-	69,873,792	4,775,382	74,649,174

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
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

25-4 당분기 및 전분기 중 공정가치 평가유형 수준3에 해당하는 금융상품 장부금액의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
당기손익-공정가치측정금융자산	16,265,311	2,370,025	(251,596)	146,544	18,530,284

<전분기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	기타포괄손익	기 말
매도가능금융자산	15,120,539	561,980	(3,939)	14,239	15,692,819

26. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	189,705,857	189,705,857
	당기손익-공정가치측정 금융자산	18,530,284	-	18,530,284
	대출채권	-	98,402,388	98,402,388
	매출채권	-	9,693,174	9,693,174
	미수금	-	145,690	145,690
	미수수익	-	710,202	710,202
	보증금	-	815,275	815,275
	합 계	18,530,284	299,472,586	318,002,870
금융부채	차입부채	-	69,873,792	69,873,792
	미지급금	-	2,154,117	2,154,117
	미지급비용	-	1,473,525	1,473,525
	예수금	-	1,147,741	1,147,741
		합 계	-	74,649,175

<전기말>

(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

27. 금융위험관리

당사의 금융부채는 차입부채, 선수금 등으로 구성되어 있으며 이러한 금융부채는 영업활동을 위한 자금을 조달하기 위해 발생하였습니다. 한편, 당사의 영업활동에서 발생하는 대출채권, 매출채권, 현금 및 단기예금과 같은 다양한 금융자산을 보유하고 있습니다.

당사의 금융상품에서 발생할 수 있는 주된 위험은 신용위험 및 유동성위험이며 당사의 경영자는 아래에서 설명하는 바와 같이 각 위험별 관리절차를 검토하고 정책에 부합하는지 지속적으로 검토하고 있습니다.

27-1 신용위험

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

(가) 대출채권, 매출채권 및 미수금

당사는 신용거래를 회망하는 모든 거래상대방에 대하여 신용검증절차의 수행을 원칙으로 하여 신용상태가 건전한 거래상대방과의 거래만을 수행하고 있습니다. 또한, 대손위험에 대한 노출정도가 중요하지 않은 수준으로 유지될 수 있도록 매출채권잔액에 대한 지속적인 관리 업무를 수행하고 있습니다. 당사는 상거래채권에 대한 신용위험을 관리하기 위하여 매출거래처에 대하여 부동산담보를 설정하고 있습니다. 또한, 상기 채권에 대해 매 보고기간말에 개별적 또는 집합적으로 손상여부를 검토하고 있습니다.

당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
대출채권	98,402,388	173,351,228
매출채권	9,693,174	2,615,664
미수금	145,690	46,736,039

(나) 기타의 자산

현금및예치금, 장단기금융기관예치금, 당기손익-공정가치측정금융자산, 보증금 등으로 구성된 기타금융자산으로부터 발생하는 신용위험은 거래상대방의 부도 등으로 인하여 발생합니다. 이러한 경우 당사의 신용위험 노출정도는 최대 해당 금융상품장부금액과 동일한 금액이 될 것입니다. 한편, 현금성자산 및 장단기예치금을 금융기관에 예치하고있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다.

27-2 유동성위험

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 자금을 조달하지 못할 위험입니다.

당사는 특유의 유동성 전략 및 계획을 통하여 자금부족에 따른 위험을 관리하고 있습니다. 동 방법은 금융자산 및 금융부채의 만기와 영업현금흐름의 추정치를 고려하고 있습니다. 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있으며, 당사의 금융부채의 유동성위험은 제한적입니다.

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~3개월이내	3개월초과~1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
차입부채	-	536,725	-	1,610,175	71,610,175	-	73,757,075

<전기말>

(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

27-3 시장위험

시장위험은 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 회사가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 의미하며 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다. 당사의 주가, 이자, 환율 등에 대한 시장위험은 제한적입니다.

27-4 자본위험관리

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

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

(단위: 천원)

구 분	당분기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	203,275,369	177,181,603
차감항목	(26,528,835)	(67,921,266)
가산항목	10,809,037	12,016,661
소 계	187,555,571	121,276,998
총위험액		
시장위험액	4,046,497	3,533,367
신용위험액	3,369,058	14,369,608
운영위험액	5,759,072	4,218,716
소 계	13,174,627	22,121,691
영업용순자본비율	1,423.61%	548.23%

28. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

29. 비연결구조화기업

29-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

당분기말 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	4,012,480,577
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	359,881,945

29-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	부동산금융	투자펀드
자산		
유가증권	7,695,525	10,834,759
순자산(부채) 장부금액	7,695,525	10,834,759
최대손실노출금액		
금융자산	7,695,525	10,834,759
신용공여 및 기타약정	-	-
합 계	7,695,525	10,834,759

<전기말>

(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

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 재무제표 제작성 등 유의사항

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 대손충당금 설정 현황

(1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

(단위 : 백만원, %)

구분	계정과목	채권 금액	대손충당금	대손충당금 설정률
제20기 3분기	매출채권	11,406	1,713	15.02%
	미수금	898	752	83.74%
	신탁계정대	101,750	3,968	3.90%
	합 계	114,054	6,433	5.64%
제19기	매출채권	3,375	759	22.5%
	미수금	47,515	779	1.6%
	합 계	50,890	1,538	3.0%
제18기	매출채권	4,644	641	13.8%
	미수금	615	74	12.0%
	합 계	5,259	715	13.6%

(2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 백만원)

구분	제20기 3분기	제19기	제18기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	1,538	715	935
2. 회계기준 변경에 따른 변동효과	1,059	-	-
3. 순대손처리액(①-②±③)	10	140	442
① 대손처리액(상각채권액)	10	140	442
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
4. 대손상각비 계상(환입)액	3,846	963	222
5. 기말 대손충당금 잔액합계	6,433	1,538	715

(3) 채권 관련 대손충당금 설정방침

- 매출채권 및 수취채권에 대하여 IFRS 제1109호에 따라 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)을 적용하여 손상차손 인식 및 대손충당금을 적립하고 있습니다.

금융자산이 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며 그 손상사건이 금융자산의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우에 금융자산이 손상되었다고 판단하고 개별손상 평가대상으로 분류하여, 해당 금융자산의 장부금액과 미래현금흐름의 현재가치의 차이를 손상차손으로 인식하고 있습니다.

개별손상 평가대상에 속하지 아니한 금융자산은 집합손상 평가대상으로 분류하고 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산별, 신탁유형별 손상률을 적용하여 손상차손을 인식하고 있습니다. 손상률은 채권이 자산건전성 분류기준별로 4년 후 손상채권으로 전환된 비율을 4개년도 산술평균하여 산출합니다.

(4) 경과기간별 채권 잔액 등 현황

- 당분기말 현재 매출채권의 경과기간별 채권 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원, %)

구분	경과기간	제20기 3분기	구성비율
매출채권	6개월 이하	10,526	92.3%
	6개월 초과 1년 이하	24	0.2%
	1년 초과 3년 이하	458	4.0%
	3년 초과	398	3.5%
	소계	11,406	100.0%
미수금	6개월 이하	13	1.4%
	6개월 초과 1년 이하	11	1.2%
	1년 초과 3년 이하	451	50.2%
	3년 초과	424	47.2%
	소계	899	100.0%
신탁계정대	6개월 이하	72,050	70.8%
	6개월 초과 1년 이하	-	0.0%
	1년 초과 3년 이하	29,700	29.2%
	3년 초과	-	0.0%
	소계	101,750	100.0%

※ 대손충당금을 차감하기 전의 금액이며, 특수관계자에 대한 채권잔액은 없습니다.

다. 공정가치 평가내역

☞ "5.재무제표 주석" "25. 금융상품의 공정가치" 부분을 참조하시기 바랍니다.

라. 채무증권 발행실적 등

(기준일 : 2018년 09월 30일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
하나자산신탁	회사채	공모	2017.04.11	70,000	3.067	A0 (한신평, 한기평)	2020.04.11	미상환	신한금융투자
합 계	-	-	-	70,000	-	-	-	-	-

마. 사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 백만원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
1회	2017.04.11	2020.04.11	70,000	2017.03.30	한국증권금융

(이행현황기준일 : 2018.09.30)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율 300% 이하 유지
	이행현황	준수
담보권설정 제한현황	계약내용	자기자본의 300% 이하 유지
	이행현황	준수(담보권 설정 없음)
자산처분 제한현황	계약내용	총자산의 70% 미만
	이행현황	준수
지배구조변경 제한현황	계약내용	-
	이행현황	-
이행상황보고서 제출현황	이행현황	2018.09.11

* 이행현황기준일은 이행현황 판단 시 적용한 회계감사인의 감사의견(확인 및 의견표시)이 표명된 가장 최근의 재무제표의 작성기준일이며, 지배구조변경 제한현황은 공시서류작성기준일임.

바. 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

사. 전자단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

아. 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	70,000	-	-	-	-	-	70,000
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	70,000	-	-	-	-	-	70,000

자. 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

차. 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	감사보고서 특기사항
제20기 3분기(당기)	한영회계법인	-	해당사항 없음
제19기(전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음
제18기(전전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제20기 3분기 (당기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	67백만원	610
제19기 (전기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	67백만원	1,086
제18기 (전전기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	65백만원	997

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제20기 3분기 (당기)	-	-	-	-	-
제19기 (전기)	-	-	-	-	-
제18기 (전전기)	2016.03.30	내부회계 관리제도 검토	2016.03.30 ~2017.03.31	7백만원	-

4. 회계감사인의 변경

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

5. 내부통제에 관한 사항

가. 내부회계관리제도

(1) 내부회계관리제도의 문제점 또는 개선반안 등

- 해당 사항 없습니다.

(2) 회계감사인의 내부회계관리제도에 대한 검토의견

-감사인은 2017년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서를 검토하였으며, 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였다는 의견을 표명하였습니다.

V. 이사의 경영진단 및 분석의견

- 반기 또는 분기보고서 생략

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

(1) 이사회회의 수

- 당사의 이사회는 이사로 구성되고 법령 또는 정관에 정하여진 사항, 주주총회로부터 위임 받은 사항, 회사의 기본방침 및 업무집행에 관한 주요사항을 의결하며 이사 및 경영진의 직무집행을 감독하고 있습니다. 공시서류 작성기준일 현재 당사의 이사회는 1명의 대표이사와 1명의 상근감사위원, 그리고 3명의 사외이사로 구성되어 있으며, 이사회 내 위원회로 임원후보추천위원회, 리스크관리위원회, 감사위원회를 운영하고 있습니다.

☞ 이사의 주요 이력 및 업무분장은 『VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항』 - "1. 임원 및 직원의 현황" 중 "가. 임원 현황"을 참고하시기 바랍니다.

(2) 이사회운영과정의 주요 내용

[이사회 규정]

구 분	내 용
구성과 소집	제3조(구성 및 이사의 임기) ① 이사회는 상임이사, 비상임이사 및 사외이사로 구성한다. ② 감사위원은 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. ③ 이사회를 구성하는 이사의 임기는 3년 이내로 하며, 연임 시에는 임기를 2년 이내로 하여 주주총회에 부의한다. 단, 사외이사의 임기는 연속하여 5년을 초과하여 재임할 수 없다. 제4조(소집) ① 정기 이사회는 매 분기 1회 이사회 의장이 일시와 장소를 지정하여 소집한다. ② 임시 이사회는 이사회 의장 또는 재적이사 과반수의 요청으로 수시로 소집할 수 있다. 제5조(소집절차) ① 이사회를 소집하고자 할 때에는 일시, 장소 및 회의목적사항을 기재한 서면 통지서를 회의개최 7일전에 각 이사 및 감사위원회에 통지하고 이를 소집한다. ② 이사 전원의 동의가 있을 때에는 위 소집절차를 생략할 수 있다.

<p>권한</p>	<p>제2조(적용범위) 이사회에 관한 사항은 법령 또는 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.</p> <p>제9조(의결사항) 이사회 의결사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 경영목표 및 평가에 관한 사항 2. 정관 등 중요 규정의 제정 및 폐기에 관한 사항(단, 법령 등의 변경으로 인한 자구 수정 제외) <ol style="list-style-type: none"> 가. 정관 나. 이사회규정 다. 인사규정 라. 내부통제규정 및 기준에 관한 사항 마. 내부회계관리규정 바. 이사회 내 위원회 규정 사. 경영협의회 규정 3. 예산 및 결산에 관한 사항 <ol style="list-style-type: none"> 가. 매 회계연도의 경영목표, 사업계획의 수립 나. 영업보고서, 결산재무제표의 승인 다. 신주 및 주식연계사채의 발행, 주식배당 라. 준비금의 자본전입 마. 현금배당, 중간배당, 이익소각 바. 회계처리기준의 변경 4. 해산, 분할, 영업양수도, 합병 및 현지법인·지점·영업소의 설치, 이전, 폐지 등 조직의 중요한 변경에 관한 사항 5. 최고경영자의 경영승계 등 지배구조 정책 수립에 관한 사항 6. 대주주, 임원 등과 회사 간의 이해상충행위 감독에 관한 사항 7. 주주총회 소집 및 부의 안건에 관한 사항 8. 자본금 및 자본조달에 관한 사항 9. 중요 경영상의 계약 등에 관한 사항 <ol style="list-style-type: none"> 가. 직전 회계연도말 기준 순자산의 10% 이상에 해당하는 자산의 처분 또는 취득 나. 직전 회계연도말 기준 순자산의 5% 이상에 해당하는 출자증권의 처분 또는 취득 다. 직전 회계연도 말 기준 순자산의 10% 이상에 해당하는 자금의 대여(당해 회계연도 중 대여에 대해서는 누적적으로 적용) 라. 직전 회계연도말 기준 순자산의 10% 이상에 해당하는 기채나 자금의 차입(당해 회계연도 중 차입에 대해서는 누적적으로 적용) 마. 제3자를 위한 보증이나 담보의 제공 10. 주요 업무집행책임자 등의 임면 및 이사회 내 위원회 설치, 이사 등에 관한 사항 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주요 업무집행 책임자, 준법감시인, 위험관리 책임자의 선임 및 해임 나. 이사회 내 위원회의 설치와 폐지 및 위원의 임면(감사위원회 위원의 선임 및 해임은 제외) 다. 이사 등의 성과평가 및 보상에 관한 사항 <ol style="list-style-type: none"> (1) ㈜하나금융지주의 “하나금융그룹 성과평가 및 보상규준”에 따른 회사 임원에 대한 성과평가 및 보상에 관한 사항 (2) ㈜하나금융지주가 경영발전보상위원회 결의를 통하여 회사에 위임한 사항 라. 이사회 의장 선임 및 선임 사외이사에 관한 사항 마. 이사회 의장 직무대행 순위의 결정 바. 대표이사 직무대행 순위의 결정
-----------	---

결의방법	<p>제7조(결의방법)</p> <p>① 이사회 결의는 재적이사 과반수 이상의 출석과 출석이사 과반수 이상의 찬성으로 한다. 단, 준법감시인 또는 위험관리 책임자를 해임할 경우에는 이사 총수의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.</p> <p>② 제1항의 규정에도 불구하고 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 모든 이사가 동영상 및 음향을 동시에 송·수신하는 통신수단에 의하여 결의에 참가하는 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.</p> <p>③ 이사회의 결의사항에 대하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사할 수 없다.</p>
의사록	<p>제11조(의사록)</p> <p>① 이사회의 의사진행에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.</p> <p>② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 이사와 감사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.</p> <p>③ 의사록은 본점에 비치한다.</p>

(1) 이사회회 주요활동내역

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사		
				손태호	이원일	이용만
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%
찬반 여부						
18-1차	2018.01.31	제1호) 2017 회계연도 재무제표 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 회사 임원 성과평가 기준 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 회사 임원 보수 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 내부통제기준 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제6호) 내부통제기준시행세칙 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제7호) 2017년 4/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제8호) 2017년 4/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용 현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제9호) 2017년 자금세탁방지업무의 설계 및 운영 평가결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제10호) 2017년 내부회계 관리제도 운영실태 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
18-2차	2018.03.05	제1호) 제19기 수정 재무제표 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 제19기 정기주주총회 소집의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 제19기 현금배당 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 회사 임원에 대한 성과평가 및 성과급 지급 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 2018년 회사 임원 성과연동 주식 부여(안) 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성

		제6호) 내부회계관리제도 운영실태 적정성 평가 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제7호) 임원후보추천위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제8호) 2017년 신용정보 관리, 보호인의 업무수행 실적 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
			가결 여부	손태호	이태섭	전병렬
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%
				찬반 여부		
18-3차	2018.03.22	제1호) 이사회 의장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 리스크관리위원회 위원 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 임원후보추천위원회 위원 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 이사회 규정 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
18-4차	2018.04.19	제1호) 2018년 1/4분기 경영 실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제2호) 2018년 1/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제3호) 2018년 1/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용 현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제4호) 임원후보추천위원회 개최결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
18-5차	2018.07.17	제1호) 2018년 상반기 대손상각 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제1호) 2018년 2/4분기 경영 실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제2호) 2018년 2/4분기 관계회사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제3호) 2018년 2/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성

(2) 이사회에서의 사외이사의 주요 활동내역

- 상기한 바와 같습니다.

나. 이사회내의 위원회

(1) 위원회 구성 현황

- 당사는 이사회 내 위원회로 임원후보추천위원회, 감사위원회 및 리스크관리위원회를 운영하고 있습니다.

위원회명	구 성	구성원	설치목적 및 권한사항	비 고
임원후보 추천위원회	사외이사 2명 상근이사 1명	손태호 이창희 이태섭	①위원회는 대표이사, 사외이사, 감사위원회 위원 후보를 주주총회에 추천하는 역할을 수행 ②위원회는 주식회사 하나금융지주의 그룹임원후보추천위원회에서 추천한 대표이사 후보자에 대하여 관련 법규에서 정한 자격기준 적합 여부를 검토하여 주주총회에 추천 등을 수행	
감사위원회	사외이사 2명 상근이사 1명	전병렬정왕 호 손태호	①감사위원회는 상법 및 자본시장법에 따라 회사의 회계 및 업무를 감사하고, 경영진이 내부통제제도를 적절하게 운영하고 있는지를 평가하고 평가결과 및 미비점을 이사회에 보고하는 역할 수행 ②감사위원회 직무, 감사 기준과 절차, 방법 등을 정함 ③ 제 장부, 증빙서, 물품 및 관계서류의 제출 요구, 관계자의 출석 및 답변요구, 참고, 금고, 장부 및 물품 등의 봉인, 회계관계 거래처에 대한 조사자료 징구, 기타	
리스크 관리위원회	사외이사 2명 상근이사 1명	이창희 이태섭 손태호	①이사회를 대신하여 경영전략과 부합하는 리스크관리 전략을 수립하고, 그 전략의 적정한 수행을 감독하며, 그 결과 등을 이사회에 보고 ②경영전략에 부합하는 위험관리 기본 방침의 수립, 회사가 부담 가능한 위험 수준의 결정, 적정 투자한도 또는 손실 허용한도의 승인, 리스크관리규정의 제정 및 개정, 기타 위원회에서 심의 및 결의가 필요하다고 인정한 사항	

(2) 위원회 활동 내용

- 임원후보 추천위원회

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사		
				손태호	이창희	이용만
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%
찬반 여부						
18-1차	2018.03.05	제1호) 대표이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 사외이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 감사위원회 위원이 되는 사외이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 감사위원회 위원이 되는 사내이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 임원후보군 선정 및 관리현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
			가결 여부	손태호	이창희	이태섭
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%
찬반 여부						
18-2차	2018.03.22	제1호) 임원후보추천위원회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성

- 리스크관리위원회

개최 일자	의안내용	가결 여부	위원 성명		
			이창희	이태섭	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
찬반여부					
2018.01.31.	제1호결의 : 리스크관리협의 회운영지침 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호보고 : 2017년 4/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2018.03.22.	제1호결의 : 리스크관리위원회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성

2018.04.19.	제1호결의 : 리스크관리협의회 운영지침 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호보고 : 2018년 1/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2018.06.15.	제1호결의 : 2018년도 책임준공위험액 총액 한도 조정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2018.07.17.	제1호보고: 2018년도 2/4분기 리스크관리협의회 결의사항 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호보고: 2018년도 2/4분기 리스크관리 현황 등 보고	접수	찬성	찬성	찬성

- 감사위원회 : 후술되어 있습니다.

다. 이사의 독립성

(1) 이사회 구성원 및 선임에 관한 사항

- 당사의 이사회는 대표이사 1인과 상근감사위원 1인, 그리고 사외이사 3인으로 구성되어 있으며, 회사 경영의 중요한 의사결정과 업무집행은 이사회의 심의 및 결정을 통하여 이루어지고 있습니다. 또한 당사는 이사회규정을 제정하여 성실히 준수하고 있습니다.

(2) 이사의 독립성

- 이사의 선출에 대한 독립성 기준 운영 여부 : 해당사항 없습니다.
- 이사의 선임 배경 등

이사	선임배경 및 추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주 및 주요주주와의 관계
이창희 (대표이사)	임원후보추천위원회 추천 주주총회 선임	회사업무 총괄	-	-
정왕호 (상근감사위원)	상동	감사업무	-	-
손태호 (사외이사)	상동	이사회 의장 임원후보추천위원회 위원장	-	-
이태섭 (사외이사)	상동	리스크관리위원회 위원장	-	-
전병렬 (사외이사)	상동	감사위원회 위원장	-	-

라. 사외이사의 전문성

- 당사는 본 보고서 기준일 현재 사외이사의 직무수행을 보조하기 위한 별도의 지원조직이 없으며, 사외이사를 대상으로 교육을 실시하거나 위탁교육 등 외부기관이 제공하는 교육을 이수하도록 한 바 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사위원회 설치여부 및 구성방법

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 감사위원회를 운영하고 있습니다. 정관 및 감사위원회규정을 두어 감사위원회의 권한, 책임, 운영방안 등을 규정하고 있습니다.

- 감사위원회 위원은 금융회사의 지배구조에 관한 법률에서 정한 요건을 충족하는 자에 한하여 위원으로 선임될 수 있습니다.

나. 감사위원회의 인적사항

- 당사는 상근감사위원 1인을 포함한 감사위원회를 운영하고 있습니다. 감사위원의 인적사항은 다음과 같습니다.

성명	주요경력	결격요건 여부	비고
전병렬 시외이사 (감사위원회 위원장)	홍성고 한국방송통신대학교 행정학 학사 고려대 경영대학원 석사 서울대 경영전문대학원 최고감사인 과정 수료 재무부 증권국 자금시장과 금융감독위원회 감독법규관실 전국은행연합회 상근감사 하나캐피탈 사외이사 하나자산신탁 사외이사	해당사항 없음	
정왕호 상근감사위원	경신고 성균관대 금속공학 학사 감사원 예금보험공사 감사실 예금보험공사 기획조정부 예금보험공사 이사 하나자산신탁 상근감사위원	해당사항 없음	

손태호 사외이사	군산고 고려대 경영학 학사 한국투자금융 하나은행 상무 우리금융지주 감사실장 한국FP협회 전무이사 한국무역보험공사 상임감사 하나자산신탁 사외이사	해당사항 없음	
-------------	--	---------	--

다. 감사위원회의 독립성

- 당사는 정관과 감사위원회 규정을 제정하여 다음과 같이 경영정보접근에 대한 내부장치를 마련하여 감사위원회의 독립성을 보장하고 있습니다.

<감사위원회 규정>

구분	조항	내용
권한과 책임 (직무와 의무)	제4조 (권한)	① 위원회는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 권한을 가진다. 1. 제 증명서, 확인서, 문답서 및 기타 관계 자료와 물품의 요구 2. 금고, 장부, 기타 물품 및 보관장소 등의 봉인 3. 관계자의 출석 및 답변 요구 4. 회사 및 자회사의 모든 경영정보에 대한 자료제출 요구 5. 회계관계 거래처에 대한 조사자료 징구 6. 기타 감사업무 수행에 필요한 사항의 요구 ② 위원회로부터 제1항 각 호의 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
	제5조 (의무)	위원회는 감사를 행함에 있어 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 1. 위원회는 공정하게 감사하여야 한다. 2. 위원회는 직무상 알게 된 기밀을 정당한 이유 없이 누설하거나 직무목적 이외로 사용할 수 없다. 3. 위원회는 직무수행에 있어 관련 법령 및 지시사항에 따라 사실과 증거에 의하여 그 직무를 행하여야 하며, 감사사항에 대하여는 충분한 기록과 입증자료를 확보하여야 한다.
	제15조 (의사록)	① 위원회는 의사에 관하여 의사록(별지 제1호)을 작성하여야 한다. ② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대 사유를 기재하고 출석한 위원이 기명날인 또는 서명하여 보관하여야 한다.
선임 및 구성	제8조 (선임 및 구성)	① 위원회의 위원은 3인 이상의 이사로 구성하며, 위원 중 3분의 2 이상은 사외이사이어야 한다. 이 경우 감사위원회 위원(이하 "감사위원"이라 한다) 중 1명 이상은 제2항 및 금융회사의 지배구조에 관한 법률시행령에

		<p>서 정하는 회계 또는 재무 전문가이어야 한다.</p> <p>② 제1항 후문에서 언급한 “회계 또는 재무전문가”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공인회계사 자격을 가진 사람으로서 자격 취득 후 그 자격과 관련된 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람 2. 재무 또는 회계 분야의 석사 이상의 학위를 가진 사람으로서 학위 취득 후 연구기관이나 대학에서 재무 또는 회계 관련분야 의 연구원 또는 조교수 이상의 직에 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람 3. 주권상장법인에서 재무 또는 회계 관련 업무에 임원으로 5년 이상 또는 임직원으로 10년이상 근무한 경력이 있는 사람 4. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 한국거래소 또는 같은 법 제9조제17항에 따른 금융투자업 관계기관(같은 항 제8호에 따른 금융투자 관계 단체는 제외한다)에서 재무 또는 회계 관련 업무 또는 이에 대한 감독업무에 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람 5. 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제38조에 따른 검사대상 기관(이에 상응하는 외국금융기관을 포함한다)에서 재무 또는 회계 관련 업무에 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람 6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 사람으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자격을 갖춘 사람 <p>③ 회사는 감사위원이 되는 사외이사 1명 이상에 대해서는 다른 이사와 분리하여 선임하여야 한다.</p>
임기와 보선	제10조 (위원장)	<p>① 위원회의 위원장은 사외이사인 위원 중에서 위원회의 결의로 선임한다.</p> <p>② 위원장의 임기는 위원장의 이사 임기로 한다.</p> <p>③ 위원장이 사고로 그 직무를 수행할 수 없을 경우에는 위원회에서 정한 순위에 따라 그 직무를 대행한다.</p>

라. 감사위원회의 주요 활동내역

개최 일자	의안내용	가결 여부	위원 성명		
			이원일	정왕호	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
			찬반여부		
2018.01.31	제1호 결의 : "감사위원회 직무규정시행세칙" 개정	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 결의 : 2018년 감사계획 변경	가결	찬성	찬성	찬성

	제1호 심의 : 2017년 자금세탁방지업무의 설계 및 운영·평가 결과	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 심의 : 2017년 내부회계관리제도 운영실태의 적정성 평가 및 개선사항	가결	찬성	찬성	찬성
	제3호 심의 : 내부통제기준 및 내부통제기준시행세칙 개정	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 보고 : 2017년 감사결과 지적사항에 대한 조치결과	접수	찬성	찬성	찬성
2018.03.05	제1호 결의 : 제19기 감사보고서 승인 및 제출	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 결의 : 정기주주총회에서 제19기 감사보고서에 대한 진술 및 보고 권한 위임	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 심의 : 재무활동의 건전성 및 타당성과 재무보고의 정확성 검토	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 심의 : 공시정책 수립 및 집행의 적정성 여부 검토	가결	찬성	찬성	찬성
	제3호 심의 : 외부감사인의 감사활동에 대한 평가	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 보고 : 자산관리(리츠)부문 내부통제 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호 보고 : 2017년 하반기 민원관리 현황	접수	찬성	찬성	찬성
			위원 성명		
			전병렬	정왕호	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
			찬반여부		
2018.03.22.	제1호 결의 : 감사위원장 선임	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 심의 : 내부감시장치에 대한 감사위원회의 의견서	가결	찬성	찬성	찬성
2018.04.19.	제1호 결의 : 외부감사인 선임	가결	찬성	찬성	찬성
2018.07.17.	제1호 보고 : 특별감사 결과보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호 보고 : 사업1,2본부 정기감사 결과보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제3호 보고 : 2018년 상반기 자산관리(리츠)부문 내부통제 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제4호 보고 : 2018년 상반기 민원관리 현황 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제5호 보고 : 감사전 재무제표 제출 위반 관련 금융위원회 조치 보고	접수	찬성	찬성	찬성

마. 준법감시인의 현황

<준법감시인의 인적사항 및 주요 경력>

성 명	주 요 경 력	결격요건 여부	선임근거
김수환	대구 대건고 서울대 경영학 학사 하나대투증권 기업금융2팀 팀장 하나대투증권 투자은행본부 RM부장 하나은행 서소문지점 지점장 하나은행 경수영업본부 본부장 하나은행 IB본부 본부장 하나자산신탁 준법감시인	해당사항없음	금융회사의 지배구조에 관한 법률

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도

구분	채택여부	행사절차 및 요건
집중투표제	×	
서면투표제	○	① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다. ② 회사는 주주총회의 소집통지서에 주주가 제1항의 규정에 의한 의결권을 행사하는데 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.
전자투표제	×	

나. 소수주주권

- 당사는 설립 이후 공시서류 작성기준일 현재까지 소수주주권이 행사된 사실이 없습니다.

다. 경영권 경쟁

- 당사는 설립 이후 공시서류 작성기준일 현재까지 경영권과 관련하여 분쟁이 발생한 사실이 없습니다.

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
하나금융지주	본인	보통주	10,000,000	100.0	10,000,000	100.0	-
계		보통주	10,000,000	100.0	10,000,000	100.0	-
		-	-	-	-	-	-

(1) 법인 또는 단체의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
하나금융지주	-	김정태	0.02	-	-	국민연금공단	9.55
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

<하나금융지주>

(단위: 백만원)

법인명	구분	2017년	2016년
하나금융지주	자산총계	20,135,702	19,004,689
	부채총계	5,475,310	4,513,420
	자본총계	14,660,392	14,491,269
	매출액	687,673	426,422
	영업이익	519,965	265,738
	당기순이익	513,398	268,183

주) 별도 재무제표 기준입니다.

<국민연금공단>

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
국민연금공	-	김성주	-	-	-	-	-

단							
---	--	--	--	--	--	--	--

*국민연금공단은 보건복지부 산하 기관으로 출자자수 및 지분율 기재를 생략함

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
자산총계	1,083,734
부채총계	1,228,142
자본총계	-144,408
매출액	19,739,157
영업이익	6,227
당기순이익	-16,760

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

- 해당사항 없음

나. 최대주주 변동 내역

- 당사의 최대주주는 2010년 이병철에서 하나금융지주로 변경되었습니다. 주주배정 및 제 3자배정, 지분 양수도 등에 따라 2013년까지 최대주주 지분율 변동으로 하나금융지주가 100% 보유한 후, 공시서류 작성기준일 현재까지 최대주주는 변동된 사실이 없습니다.

다. 주식 소유현황

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	주식회사 하나금융지주	10,000,000	100.00%	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

라. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>① 회사의 주주는 신주발행에 있어서 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다. 단, 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생한 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회의 결의로 기존 주주의 신주인수권을 배제 또는 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기업개선작업을 위하여 채권금융기관 등이 출자전환하는 경우 2. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 신주를 모집하거나 인수인에게 인수하게 하는 경우
---------------	--

	<p>3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 이사회의 결의로 일반공모증자방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 근로자복지기본법 등 관련규정에 의하여 우리 사주조합원에게 신주를 우선 배정하는 경우</p> <p>5. 상법 등 관련규정에 의하여 주식 매수선택권행사로 인하여 신주를 발행하는 경우</p> <p>6. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련규정에 의하여 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우</p> <p>7. 회사가 경영상 필요로 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우</p> <p>8. 자금조성을 위하여 이사회의 결의로 국내 및 국제적인 금융기관에게 신주를 발행하는 경우</p> <p>9. 기타 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>③ 제1항 내지 제2항의 경우 외에도 주주총회의 결의가 있는 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관계법령의 규정에 의거 주주가 아닌 자에게 신주를 발행, 배정할 수 있다.</p>		
결산일	12월 31일	정기주주총회	정기주주총회는 매 결산기종료 후 3개월 이내에 소집하고 임시주주총회는 필요한 경우에 소집한다.
주주명부폐쇄시기	1월 1일~1월 31일		
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권 (10종)		
명의개서대리인	해당사항 없음		
주주의 특전	없음	공고게재	회사의 공고는 공고일로부터 2년간 회사의 인터넷 홈페이지(www.hanatrust.com)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 전자적인 방법으로 공고를 할 수 없는 때에는 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재한다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식		
이창희	남	1960.09	대표이사	등기임원	상근	총괄	영남고 영남대 경영학 학사 고려대 경영대학원 석사 건국대 부동산대학원 석사 서울은행 L.A.지점 하나은행 부동산금융팀장 하나은행 임원부속실장 하나은행 기업영업그룹소속 본부장 하나다올신탁 부사장 하나자산신탁 대표이사	-	-	8년 6개월	2019.03.21
정왕호	남	1960.02	상근감사위원	등기임원	상근	감사 총괄	경신고 성균관대 금속공학 학사 감사원 예금보험공사 감사실 예금보험공사 기획조정부 예금보험공사 이사 하나자산신탁 상근감사위원	-	-	3년 6개월	2019.03.21
손태호	남	1949.12	사외이사	등기임원	비상근	사외 이사	군산고 고려대 경영학 학사 한국투자금융 하나은행 상무 우리금융지주 감사실장 한국FP협회 전무이사 한국무역보험공사 상임감사 하나자산신탁 사외이사	-	-	3년 5개월	2019.03.21

전병렬	남	1955.01	사외이사	등기임원	비상근	사외 이사	<p>홍성고</p> <p>방송통신대 행정학 학사</p> <p>고려대 경영대학원 석사</p> <p>재무부</p> <p>금융감독위원회</p> <p>재정경제부 및 금융감독위원</p> <p>회 FIU</p> <p>제도운영과장</p> <p>전국은행연합회 상근감사</p> <p>BS투자증권 상근감사</p> <p>하나캐피탈 사외이사</p>	-	-	6개월	2019.03.21
이태섭	남	1952.01	사외이사	등기임원	비상근	사외 이사	<p>개성고</p> <p>동아대 법학 학사</p> <p>부산대 경영대학원 석사</p> <p>경성대 박사</p> <p>서울은행</p> <p>하나은행 부산경남지역 본부</p> <p>장</p> <p>한국주택금융공사 감사</p> <p>KB부동산신탁 사외이사/감사</p> <p>위원장</p> <p>경성대학교 경영학과 교수</p> <p>한국기업경영학회 이사</p> <p>한국윤리경영학회 이사</p>	-	-	6개월	2020.03.21
이국형	남	1965.02	경영지원본부장	미등기임원	상근	지원 총괄	<p>대전 대성고</p> <p>충남대 법학 학사</p> <p>건국대 부동산대학원 석사</p> <p>강원대 부동산대학원 박사</p> <p>하나자산운용 대표이사</p> <p>하나자산운용 부동산투자본</p> <p>부장</p> <p>하나자산신탁 경영지원본부</p> <p>장</p>	-	-	1년 9개월	2018.12.31
라균채	남	1967.09	사업1 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	<p>무주고</p> <p>광주대 신문방송학 학사</p> <p>중앙대학교 부동산대학원 석</p> <p>사</p> <p>하나자산운용 대표이사</p> <p>하나자산신탁 사업1본부장</p>	-	-	3년 9개월	2018.12.31
민관식	남	1964.09	사업2 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	<p>살레시오고</p> <p>인하대 조선공학 학사</p> <p>건국대 부동산대학원 석사</p> <p>한국토지신탁</p> <p>현대스위스저축은행</p> <p>하나자산신탁 사업2본부장</p>	-	-	12년 5개월	2018.12.31

남택호	남	1964.04	사업3 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	부산공업고 동아대 경제학 학사 건국대 부동산대학원 석사 대한토지신탁 아시아신탁 사업본부장 하나자산신탁 사업3본부장	-	-	6년 1개월	2018.12.31
김태수	남	1965.09	사업4 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	부산남고 부산대 법학 학사 부산대 도시계획학 석사 대한토지신탁 아시아신탁 하나자산신탁 사업4본부장	-	-	5년 9개월	2018.12.31
김영기	남	1966.05	도시정비사 업본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	대전고 고려대 행정학 학사 한국자산신탁 하나자산신탁 도시정비사업 본부장	-	-	7년 5개월	2018.12.31
김수환	남	1963.05	준법 감시인	미등기임원	상근	준법 감시	대구대건고 서울대 경영학 학사 하나대투증권 기업금융팀장 하나대투증권 투자은행본부 RM부장 하나은행 서소문지점 지점장 하나은행 경수영업본부 본부 장 하나은행 IB본부 본부장 하나자산신탁 준법감시인	-	-	2년 6개월	2019.03.21

나. 직원 현황

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 천원)

사업부문	성별	직원 수				합 계	평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	비고
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자						
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)					
신탁/리츠	남	89	-	-	-	89	3.8	7,274,720	81,738	-
신탁/리츠	여	8	-	-	-	8	7.2	589,219	73,652	-
지원	남	37	-	1	-	38	5.2	2,852,030	75,053	-
지원	여	11	-	-	-	11	6.5	548,167	49,833	-
합 계		145	-	1	-	146	4.5	11,264,137	81,037	-

※ 상기 직원 현황에는 미등기임원의 수와 급여총액이 포함되어 있습니다.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

구분	인원수	주주총회 승인금액	비고
등기이사	1	-	-
사외이사	1	-	-
감사위원회 위원	3	-	-
감사	-	-	-
계	5	2,000	-

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
5	779	156	-

2-2. 유형별

(단위 : 백만원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	1	508	508	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	1	27	27	-
감사위원회 위원	3	244	81	-
감사	-	-	-	-

<이사·감사의 개인별 보수현황>

개인별 보수지급금액은 2016년 3월 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 개정으로 연 2회 공시(반기보고서 및 사업보고서)하고 있습니다.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사의 현황

가. 기업집단의 명칭

- 하나금융그룹

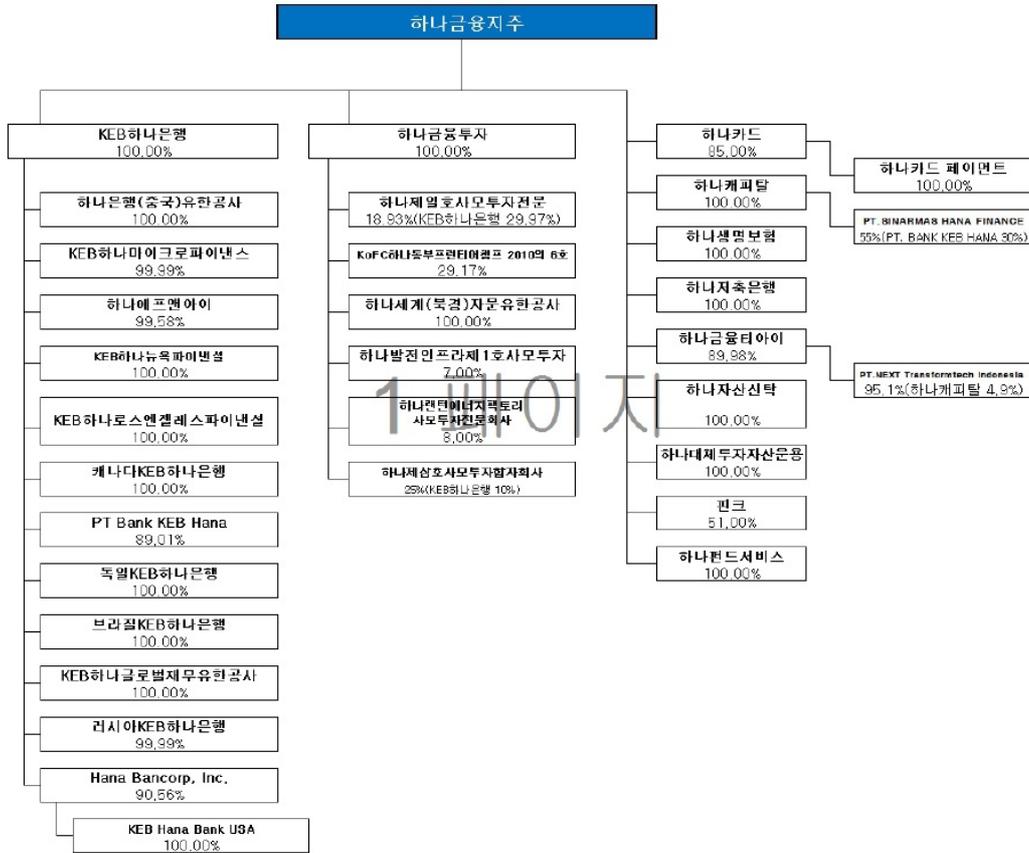
나. 기업집단에 소속된 회사

구분	회사명	상장여부	법인등록번호
지주회사(1)	하나금융지주(종목코드:086790)	상장	110111-3352004
자회사(11)	KEB하나은행	비상장	110111-0015671
	하나금융투자	비상장	110111-0208169
	하나금융티아이	비상장	110111-0719695
	하나캐피탈	비상장	110111-0519970
	하나생명보험	비상장	110111-0818463
	하나자산신탁	비상장	110111-1714818
	하나저축은행	비상장	110111-4781129
	하나카드	비상장	110111-5505354
	하나펀드서비스	비상장	110111-2750283
	하나대체투자자산운용	비상장	110111-3440263
	핀크	비상장	110111-6157823
손자회사(21)	하나은행(중국)유한공사	비상장	해외현지법인
	KEB하나마이크로파이낸스	비상장	해외현지법인
	하나에프앤아이	비상장	134111-0029773
	KEB하나뉴욕파이낸셜	비상장	해외현지법인
	KEB하나로스엔젤레스파이낸셜	비상장	해외현지법인
	캐나다KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	PT Bank KEB Hana	비상장	해외현지법인
	독일KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	브라질KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	KEB하나글로벌재무유한공사	비상장	해외현지법인
	러시아KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	Hana Bancorp, Inc.	비상장	해외현지법인
	하나제일호사모투자전문회사	비상장	110113-0014702
	코에프씨하나동부프런티어챔프 2010의6호사모투자전문회사	비상장	110113-0015198
	하나세계(북경)자문유한공사	비상장	해외현지법인
	하나발전인프라제1호사모투자전문 회사	비상장	110113-0018548

	하나랜턴에너지팩토리사모투자전문회사	비상장	110113-0019091
	PT.SINARMAS HANA FINANCE	비상장	해외현지법인
	하나제삼호사모투자합자회사	비상장	110113-0020014
	PT. Next INS Indonesia	비상장	해외현지법인
	하나카드 페이먼트	비상장	해외현지법인
증손회사(1)	KEB Hana Bank USA	비상장	해외현지법인

다. 계열회사현황

(기준일 : 2018년 09월 30일)



라. 계열회사간 업무조정 조직

- 해당사항 없음.

마. 계열회사간 임원 겸직현황

구분	성명	현직위	겸직회사	근거법률	기간
겸직	정왕호	상근 감사위원	하나대체투자 자산운용	금융지주회사법 제39조	2015. 03. 24. ~ 2021.03.24

2. 타법인 출자현황

(기준일 : 2018년 09월 30일)

(단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자	최초취	기초잔액	증가(감소)	기말잔액	최근사업연도

		목적	득금액				취득(처분)						재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	수량	금액	평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
쥬에이앤디신 용정보	2005.12.27	투자	824	131	13.08	2,059			(222)	131	13.08	1,837	20,024	(1,440)
주식회사 제이 피홀딩스피에 프브이	2010.08.12	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	457,190	104,553
리얼케이프로 젝트금융투자 주식회사	2012.07.11	사업관 련	255	51	5.10	255	-	-	-	51	5.10	255	25,960	(1,267)
담양그린개발 주식회사	2013.07.15	사업관 련	5	1	5.00	5	-	-	-	1	5.00	5	63,997	(297)
대전동프로젝 트금융투자 주 식회사	2014.09.30	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	19,636	(1,432)
네오밸류갈매 피에프브이 주 식회사	2014.10.20	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	181,142	85,403
광교피에프브 이 주식회사	2014.11.14	사업관 련	40	8	0.80	40	-	-	-	8	0.80	40	379,961	(4,231)
동원개발프로 젝트금융투자 주식회사	2014.12.09	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	51,499	13,467
지엘문정피에 프브이 주식회 사	2014.12.23	사업관 련	25	3	0.50	25	-	-	-	3	0.50	25	230,237	62,609
주식회사 하나 스테이제1호위 탁관리부동산 투자회사	2015.03.19	사업관 련	600	24	0.67	600	-	-	-	24	0.67	600	160,496	(258)
경주용강프로 젝트금융투자 주식회사	2015.04.08	사업관 련	250	25	5.00	250	(25)	(250)	-	-	-	-	-	-
성남이플 주식 회사	2015.07.24	사업관 련	250	50	5.00	250	-	-	-	50	5.00	250	1,170,170	(499)
가창로지스틱 스파크프로젝 트금융투자 주 식회사	2015.10.13	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	79,423	(1,522)
고양피에프브 이 주식회사	2016.03.23	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	176,824	(6,701)
파주문정주택 사업주식회사	2016.03.28	사업관 련	45	9	9.00	45	-	-	-	9	9.00	45	313,292	(11,517)
지엠지주차장 프로젝트금융 투자 주식회사	2016.06.21	사업관 련	250	30	5.00	300	-	-	-	30	5.00	300	10,995	4

죽산피에프브 이 주식회사	2016.07.21	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	18,472	(212)
하나글로별인 재개발원피에 브브이 주식회 사	2016.09.23	사업관 련	105	104	1.00	521	-	-	-	104	1.00	521	113,260	(377)
주식회사계룡 하나동탄뉴스 테이제1호위탁 관리부동산투 자회사	2017.06.12	사업관 련	34	7	11.37	34	-	-	-	7	11.37	34	300	-
주식회사 서한 하나뉴스데이 제1호위탁관리 부동산투자회 사	2017.06.16	사업관 련	52	240	6.20	1,200	-	-	-	240	6.20	1,200	27,213	(2,063)
주식회사 유토 개발1차	2017.07.21	사업관 련	45	9	15.01	45	-	-	-	9	15.01	45	160,342	(3,854)
신세계하나제 1호기형임대 위탁관리부동 산투자회사	2017.09.15	사업관 련	15	3	5.00	15	203	1,015	-	206	2.60	1,030	40,908	(1,861)
스마트송도피 에프브이 주식 회사	2017.12.07	사업관 련	250	25	5.00	250	-	-	-	25	5.00	250	249,853	(478)
주식회사 유토 개발2차	2018.01.18	사업관 련	45	-	-	-	9	45	-	9	15.01	45	84	(216)
하나트러스트 제1호위탁관리 부동산투자회 사	2018.07.04	사업관 련	1,000	-	-	-	200	1,000	-	200	7.58	1,000	35,965	(7)
지오앤에스피 에프브이 주식 회사	2018-09-17	사업관 련	300	-	-	-	60	300	-	60	5.26	300	45,262	(432)
합 계				895		7,644	447	2,110	(222)	1,342	-	9,532	4,032,505	227,372

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주등에 대한 신용공여 등

- 당사는 당해 사업연도 개시일부터 공시서류작성기준일까지 대주주 등(특수관계인을 포함)에 대한 가지급, 대여, 담보제공, 보증, 배서, 그 밖의 보증의 성격을 가지는 이행약속 등의 거래 및 잔액이 없습니다.

2. 대주주와의 자산양수도 등

- 당사는 당해 사업연도 개시일부터 공시서류작성기준일까지 대주주와의 자산양수도, 교환, 증여 등의 거래가 없습니다.

3. 대주주와의 영업거래

- 당사는 당해 사업연도 개시일부터 공시서류작성기준일까지 대주주와의 영업거래 중 거래 금액이 최근 사업연도 매출액의 5/100이상에 해당하거나, 동 금액 이상의 1년 이상 장기계약을 체결하거나 변경한 사실이 없습니다.

4. 대주주 이외의 이해관계자의 거래

- 당사는 당해 사업연도 개시일부터 공시서류작성기준일까지 5%이상 주식을 소유한 주주, 직원 등 대주주 이외의 이해관계자와 신용공여, 자산양수도, 영업거래 등이 없습니다.

☞ 기타 이해관계자와의 거래는 "Ⅲ.재무에 관한 사항"의 "5.재무제표 주석" "23.특수관계자" 내용을 참조하시기 바랍니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행·변경상황

가. 공시사항의 진행, 변경상황

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안건	결의내용
제16기 정기주주총회 (2015.03.25)	1호의안 : 제16기 재무제표 승인의 건 2호의안 : 정관 개정의 건 3호의안 : 이사 선임의 건 4호의안 : 감사위원 선임의 건 5호의안 : 이사 보수 한도 승인의 건 1호보고 : 제16기 감사보고 및 영업보고	가결
2015년 1차 임시주주총회 (2015.04.30)	1호의안 : 이사 선임의 건	가결
2015년 2차 임시주주총회 (2015.12.18)	1호의안 : 정관개정건의 건 2호의안 : 이사 선임의 건	가결
제17기 정기주주총회 (2016.03.24)	1호의안 : 제17기 재무제표 승인의 건 2호의안 : 이사 선임의 건 3호의안 : 대표이사 선임의 건 4호의안 : 감사위원 선임의 건 5호의안 : 이사 보수한도 승인의 건 6호의안 : 이익잉여금 처분 승인의 건	가결
2016년 1차 임시주주총회 (2016.07.20)	1호의안 : 정관 개정의 건	가결
제18기 정기주주총회 (2017.03.16)	1호의안 : 제18기 재무제표 승인의 건 2호의안 : 사내이사, 사외이사 선임의 건 3호의안 : 사외이사인 감사위원 선임의 건 4호의안 : 대표이사 선임의 건 5호의안 : 이사 보수한도 승인의 건	가결

<p>제19기 정기주주총회 (2018.03.22)</p>	<p>1호의안 : 제19기 재무제표 승인의 건 2호의안 : 이사 선임의 건 (사외이사 2명, 사내이사 2명 선임의 건) 3호의안 : 감사위원회 위원이 되는 사외이사 선임의 건 4호 의안 : 감사위원회 위원 선임의 건 (사외이사인 감사위원회 위원 선임의 건, 사내이사인 감 사위원회 위원 선임의 건) 5호의안 : 대표이사 선임의 건 6호의안 : 이사 보수한도 승인의 건</p>	<p>가결</p>
---	--	-----------

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 당사는 본 공시서류 작성기준일 현재 신탁사업과 관련하여 102건의 소송(소송가액 158,663백만원)에 피소되어 계류중에 있으며, 23건의 소송(소송가액 10,370백만원)을 제기하여 진행하고 있습니다.

- 당 공시서류 작성기준일 현재 동 소송사건들의 최종결과는 예측할 수 없으나, 당사의 경영진은 상기의 소송사건들의 결과가 당사의 영업에 중대한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 채무보증 현황

- 당사는 공시서류 작성기준일이 속하는 사업연도의 초일과 말일을 기준으로 채무를 보증한 사실이 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

-당사는 공시서류 작성기준일이 속하는 사업연도의 초일과 말일을 기준으로 채무인수를 약정한 사실이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

(1) 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당분기말 현재 당사는 토지신탁사업의 분양 및 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 12,291,077백만원 및 서울보증보험으로부터 58,527백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

(2) 타사로부터 지급받은 보증 내역

당분기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 17,834백만원, 현대산업개발(주)로부터 19,520백만원의 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

(3) 기타 약정사항

당분기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 53건과 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 당분기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

(1) 최근 5년간 금융위원회 제재 현황

일자	처벌 또는 조치대상자	처벌 또는 조치내용	사유 및 근거법령	처벌 또는 조치에 대한 회사의 이행현황	재발방지를 위한 회사의 대책
2016.11.16	하나자산신탁	문책 및 자율처리 필요사항 (기관주의, 과태료 82.5백만원)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과)	2016.11.16.자에 과태료(66백만원) 납부, 자율처리필요사항에 대한 조치(건축, 경고, 주의)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등
2016.11.16	전무 (현직/12년)	퇴직자 위법 부당사항 (건축상당)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과)	2016년 제6차 인사위원회 (2016.12.16. 개최), 대상자에게 퇴직자 위법 부당사항 통지 (2014.12.31. 퇴직)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등
2016.11.16	상무 (전직/1년)	퇴직자 위법 부당사항 (주의상당)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과)	2016년 제6차 인사위원회 (2016.12.16. 개최), 대상자에게 퇴직자 위법 부당사항 통지 (2015.12.31. 퇴직)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등

2018.06.07	하나자산신탁	'19회계연도 재무제표에 대한 외부감사인지정	'16회계연도 감사 전 재무제표 제출의무 위반 (주식회사의 외부감사에 관한 법률 제7조 및 동법 시행령 제6조 및 제9조)	외부감사인 지정 예정(금융위원회)	관련업무 관리 강화 및 프로세스 개선
------------	--------	--------------------------	--	--------------------	----------------------

(2) 기타 기관 제재 현황 현황 : 해당 사항 없습니다.

나. 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 작성기준일 이후 발생한 주요사항은 없습니다.

다. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2018.09.30)

(단위 : 백만원)

구 분	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
		사용용도	조달금액	내용	금액	
제 1회 회사채	2017.04.11	운용자금	70,000	정기예금	70,000	-

라. 고객 개인정보 보호에 관한 사항

- 당사는 1999년 신탁업무를 개시한 이래 해당 업무를 영위함에 있어 다수 고객의 개인정보를 보유하고 있으며, 이에 따라 개인 정보 유출 등의 위험이 잠재되어 있습니다. 이에 개인정보 및 신용정보가 유출될 경우 당사 경영과 고객에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있다는 사실을 대표이사 이하 전임직원이 인식하고 있으며 당사에서는 다양한 경로로 유출될 수 있는 민감한 정보에 대해 DB암호화를 직접 수행하고 있습니다.

- 당사는 고객정보의 중요성을 인식하고 보안정책 및 내부통제 강화, 개인정보 암호화 및 모니터링시스템 등 고객정보 보호 프로세스를 지속 보완하고 있으며, 향후 다양한 방법으로 고객정보 보호를 위해 최선의 노력을 다하겠습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음