

# 목 차

분 기 보 고 서 .....	1
【 대표이사 등의 확인 】 .....	2
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 .....	33
1. 요약재무정보 .....	33
2. 연결재무제표 .....	35
3. 연결재무제표 주식 .....	36
4. 재무제표 .....	37
5. 재무제표 주식 .....	45
6. 기타 재무에 관한 사항.....	72
IV. 감사인의 감사의견 등 .....	76
V. 이사의 경영진단 및 분석의견.....	79
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	80
1. 이사회에 관한 사항 .....	80
2. 감사제도에 관한 사항.....	91
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항.....	96
VII. 주주에 관한 사항.....	97
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....	101
1. 임원 및 직원의 현황 .....	101
2. 임원의 보수 등 .....	104
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	106
X. 이해관계자와의 거래내용.....	111
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	112
【 전문가의 확인 】 .....	117
1. 전문가의 확인 .....	117
2. 전문가와의 이해관계 .....	117

# 분기보고서

(제 19 기 3분기)

사업연도 2017년 01월 01일 부터  
2017년 09월 30일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2017년 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) 02-3287-4651

## 【 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 「주식회사의외부감사에관한법률」 제 2 조의 2 및 제 2 조의 3 의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.

2017. 11 . 14 .

주식회사 하나자산신탁

대표이사 : 이 창 희



신고업무 담당임원 : 이 국 형



# I. 회사의 개요

## 1. 회사의 개요

### 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 유효 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 허용하  
거나 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.

현재 전국에 추진 중인 정비사업 규모는 약 200조원이며, 이 중 1천 세대 이하 재건축 사업장 규모만 약 45조원으로 추정되고 있습니다. 이 시장의 대부분은 시공사를 구하지 못한 상태로, 사업진행이 정체된 사업장입니다. 이 시장의 주요 사업주체는 조합도 시공사도 아닌 신탁사가 될 것으로 예상하고 있습니다.

신탁사가 주도하는 정비사업은 신탁사가 사업초반부터 사업비를 투입하고 사업을 이끌어 가는 차입형 토지신탁의 형태로 사업이 진행되어야 합니다. 차입형 토지신탁은 부동산신탁 방식의 개발에 관한 고도의 전문성과 자금조달능력이 요구되는 사업형태로, 11개 신탁사 중 자본력·업무 경험·리스크관리 시스템을 갖춘 일부 신탁회사에서만 차입형 토지신탁 업무를 수행하고 있는 상황입니다. 당사는 2014년부터 차입형 토지신탁을 본격적으로 수주하고 있으며, 앞으로도 차입형 토지신탁의 수주 포트폴리오 비중을 점진적으로 확대해 나가고자 합니다.

☞ 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 신 용등급	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

## <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 고려
-----	--

	할 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 불확실할 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 본점소재지 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

#### **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 회의, 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

### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2017년 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 : 2017년 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
		제19기	제18기	제17기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		26,741	46,494	18,736
(별도)당기순이익(백만원)		-	61,439	10,515
(연결)주당순이익(원)		2,674	4,649	1,874
현금배당금총액(백만원)		-	20,800	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	44.74	-
현금배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	-	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 재산을 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 재산을 신탁의 목적물로 하는 신탁의 한 유형인 바, 다른 신탁제도와 같이 부동산의 등기 명의인이 수탁자 명의로 귀속되며, 수탁자는 배타적으로 부동산의 관리, 처분권을 가지나 어디까지나 신탁목적에 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 전환되는바, 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 상태, 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 거래시장의 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

- 부동산 전문가 및 연구기관에서는 2017년 하반기부터 부동산시장은 입주물량 증가, 금리 인상 압박 요인 상승, 정부의 부동산 규제 등으로 시장 둔화를 전망하고 있습니다.

- 부동산신탁사의 주요 상품에 해당하는 차입형토지신탁 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.

- 비차입형토지신탁 상품인 관리형토지신탁과 담보·처분·관리신탁 등의 비토지신탁의 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 차입형토지신탁보다 제한적일 것으로 예상됩니다.

- 중장기적 관점에서의 부동산신탁업은 재개발·재건축 등 정비사업의 단독 시행 가능(2016.3월 도시정비법 개정), 기업형임대주택 활성화 정책 등으로 인한 부동산신탁사의 사업 진출 확대 등 신탁사의 사업 포트폴리오가 확대되고 있어 향후 부동산신탁사의 영업수익 및 순이익은 지속적으로 성장할 가능성이 높을 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 6월 기준 203.7조원이며, 이 중 부동산 전업 신탁사의 수탁고 규모는 약 169조원으로 업권별 및 신탁유형별 신탁규모는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구분	부동산신탁					
	관리신탁	담보신탁	처분신탁	토지신탁	분양관리	소계
은행	31,974	285,973	3,392	-	250	321,589
증권	7,717	-	1,130	-	-	8,848
보험	15,721	-	590	-	-	16,311
부동산전업신탁사	26,872	1,009,772	63,248	506,341	84,046	1,690,279
합계	82,284	1,295,745	68,360	506,341	84,296	2,037,027

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

- 영업수익 : 2016년말 기준 금융위원회 신탁업 인가를 득한 11개 부동산신탁사의 영업수익 총액은 7,862억 원이며, 최근 4년간 부동산신탁사의 영업수익 변동 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	CAGR
영업수익	4,491	4,456	5,591	7,862	20.52%
1. 신탁보수	2,394	2,628	3,381	5,144	29.04%
(토지신탁)	1,663	1,726	2,285	3,543	28.67%
(관리신탁)	20	21	24	18	△3.45%
(처분신탁)	71	51	43	42	△16.05%
(담보신탁)	445	608	764	818	22.50%
(분양관리신탁)	176	187	265	318	21.80%
(기타)	19	35	-	405	177.27%
2. 부수업무수익	640	698	1,106	852	10.01%
3. 신탁계정대이자	764	693	558	682	△3.71%
4. 기타수익	693	437	546	351	△20.36%

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

※ 2013년 4,491억 원 규모이던 영업수익 규모는 연평균 약 20.52% 수준으로 성장하여 2016년 7,862억 원 규모로 성장하였습니다. 특히 토지신탁의 영업 활성화에 힘입어 관련 보수 수익이 연평균 약 29% 수준으로 성장하고 있으며, 신탁보수 수익에 있어 토지신탁 다음으로 높은 비중을 차지하고 있는 담보신탁 및 분양관리신탁 관련 수익도 각각 연평균 23% 및 22% 수준의 성장세를 나타내고 있습니다.

## (2) 부동산신탁사 현황 및 경쟁상황

- 주요 부동산신탁사 현황 : 2016년말 현재 영업을 영위하고 있는 부동산신탁회사는 당사를

비롯하여 한국토지신탁, 대한토지신탁, KB부동산신탁, 생보부동산신탁, 코람코자산신탁, 한국자산신탁, 아시아신탁, 국제신탁, 무궁화신탁, 코리아신탁으로 총 11개사입니다.

(단위 : 억 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	750	100	367	100	100	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, 부동산신탁사의 영업수익은 수수료수익이 약 80%를 차지하고 있으며, 수수료수익 외 영업수익으로는 이자수익이 약 13%를 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 6월말 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	311	756	336	300	263	724	401	279	250	147	214	3,984
인원	123	192	163	129	117	177	180	134	115	170	131	1,631
인당 생산성	2.53	3.94	2.07	2.33	2.25	4.09	2.23	2.09	2.18	0.87	1.64	2.45

※ 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

- 신탁 수주 시장 점유율 추이 : 신탁 수주액은 신탁 상품(토지신탁, 담보신탁, 분양관리 신탁 등) 및 신탁 부수·겸영 업무(대리사무, 컨설팅, 리츠)에 대하여 위탁자(고객)와 계약을 맺은 수수료(보수) 총액을 말합니다. 이와 같은 신탁 수주액은 계약 보수 총액을 일시에 인식하거나(주로 담보신탁), 기간별로 안분해서 인식 하거나(관리형 토지신탁) 또는 개발 사업의 공정

률에 따라 인식(차입형 토지신탁)하고 있으며, 이와 같은 영업수익의 인식방법은 기업회계기준에 명시되어 있습니다.

※ 통상의 개발사업은 약 3~4년에 걸쳐 이루어지므로, 토지신탁 상품의 경우 신탁 수수액을 3~4년에 걸쳐 영업수익으로 인식하게 됨

- 당사의 연도별 신탁 수수 점유율은 아래와 같습니다.

(단위 : 억원)

시기	회사 수	시장 전체 수수액	회사당 평균 수수액	당사 점유율
2012년	11개사	3,402	309	10.5%
2013년	11개사	3,587	326	6.5%
2014년	11개사	4,827	439	6.4%
2015년	11개사	8,596	781	8.2%
2016년	11개사	10,995	1,000	7.7%

※ 출처 : 금융투자협회 취합 자료(각 신탁회사의 개별적 제출 내역 합산)

※ 2017년 3분기 기준 당사 신탁 수수액은 899억원으로, 전년 동기(642억원) 대비 약 40.2% 증가하였습니다.

- 차입형 토지신탁 수수 시장 점유율 추이 : 2009년 금융위기 이후 부동산 금융 시장에서 새로운 부동산 금융방식에 대한 니즈가 발생하였고, 당사는 개발사업의 안정성을 보완하는 단순 관리 기능에서 벗어나, 개발 사업의 자금(공사비 등의 사업비)을 조달하고 개발사업을 주도하는 상품을 보다 강화하게 되었는데, 이러한 상품이 바로 차입형 토지신탁 상품입니다. 즉, 이전 시기에는 분양의 일시적 지연으로 인한 자금 부족에 대하여 주로 건설회사 등이 자금을 보충하였는데 차입형 토지신탁 상품은 공사비 등의 부족 자금을 신탁사가 우선 조달하고, 조달한 자금에 대한 이자를 수취하는 한편 높은 수준의 신탁 수수료를 거양하는 상품입니다. 차입형 토지신탁 상품은 2011년 이후 큰 폭으로 성장하고 있는데, 현재까지는 당사를 포함하여 한국토지신탁, 한국자산신탁, 대한토지신탁 등 주로 자기자본이 충분히 확충되어 있고, 관련된 업무 경험이 풍부하며, 리스크관리 시스템이 잘 갖추어진 부동산신탁회사에서 취급하고 있는 상황입니다.

- 당사의 연도별 차입형 토지신탁 수수 점유율은 아래와 같습니다.

(단위 : 억원)

시기	시장 전체 수수액	당사 수수액	당사 점유율
2012년	1,316	29	2.2%
2013년	1,699	8	0.5%
2014년	2,044	45	2.2%
2015년	4,191	188	4.5%
2016년	5,562	376	6.8%

※ 출처 : 금융투자협회 취합 자료(각 신탁회사의 개별적 제출 내역 합산)

- 영업수익 시장점유율 추이 : 상기와 같이 신탁 수수시장이 형성된 가운데, 신탁 수수액은 3~4년에 걸쳐 영업수익으로 인식되게 되며, 그 결과로 형성된 전체 부동산신탁사별 영업수

익 시장 점유율은 아래와 같습니다. 당사의 경우 영업수익의 시장 점유율이 점차 확대되고 있는 추세이며, 상기에서 기술된 바와 같이 신탁시장의 수주 점유율이 지속적으로 증가하고 있는 만큼, 향후에도 영업수익이 지속적으로 증가할 것으로 예상됩니다.

(단위 : 억원)

회사명	2013년	점유율	2014년	점유율	2015년	점유율	2016년	점유율
당사	255	6%	269	6%	349	6%	499	6%
한국토지신탁	1,628	36%	1,392	31%	1,308	23%	1,651	21%
한국자산신탁	357	8%	568	13%	834	15%	1,177	15%
KB부동산신탁	465	10%	507	11%	557	10%	652	8%
대한토지신탁	483	11%	357	8%	523	9%	604	8%
생보부동산신탁	129	3%	189	4%	329	6%	467	6%
코람코자산신탁	551	12%	471	11%	687	12%	1,177	15%
아시아신탁	230	5%	268	6%	321	6%	526	7%
국제자산신탁	176	4%	216	5%	291	5%	459	6%
무궁화신탁	92	2%	111	2%	189	3%	273	3%
코리아신탁	123	3%	108	2%	203	4%	376	5%
합계	4,491	100%	4,456	100%	5,591	100%	7,861	100%

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

※ 2017년 3분기 개별재무제표 기준 당사 영업수익은 523억원으로, 전년 동기 (362억원) 대비 약 44% 증가하였습니다.

#### (4) 당사의 강점 등

- 당사는 금융그룹 자회사로서 손님에게 부동산 One-Stop 서비스를 제공할 수 있는 그룹 부동산 Value Chain을 보유하고 있습니다. KEB하나은행, 하나금융투자, 하나자산운용 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 추진하고있다고 할 수 있습니다.

- 또한, 당사는 신탁사업뿐만 아니라 정비사업, 기업형 임대주택 사업을 2016년도에 성공적으로 각각 1호 사업을 추진하였으며 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 나가고 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 정비 사업장들이 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 추진하였으며, 사업 노하우를 축적하여 사업시행자 방식으로 정비사업을 참여하는 중장기 성장방안을 수립하여 진행하고 있습니다.

- 기업형 민간 임대주택사업: 지난 2015년 1월 13일 이른바 1·13대책을 통해 발표된 기업형 민간 임대주택사업("뉴스테이" 사업)은 민간임대 주택사업의 활성화를 통하여, 전세가격 급등에 따른 주거 불안 해소와 내수 경기 활성화를 위해 시행되고 있는 제도로서, 확보된 사업지를 기준으로 2016년 약 5만호, 2017년까지 약 13만호가 공급될 예정이며, 임대주택 사업을 위한 적정 가격의 토지 공급(공공택지), 주택도시기금의 출자·융자, 인·허가 절차의 단축, 각종 세제 혜택 등의 지원과 혜택이 부여되고 있습니다. 뉴스테이 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 뉴스테이 사업 활성화에 따라 직접적으로 리츠 자산관리업무 수수료수익이 증대될 것으로 판단되며, 장기적으로는 임대주택의 매각 활동 등을 통한 업무수수료 등도 기대할 수 있게 되었습니다. 이에 당사는 2016년 "서울 신당동 기업형 임대주택" 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 리츠 역량을 강화하여 기업형 임대주택 사업 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>

구 분	(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"> <li>• 관리보수 : 을종관리신탁의 보수산정기준을 준용</li> <li>• 담보보수 : 담보신탁의 보수산정기준을 준용</li> <li>• 대리사무보수 : 자금관리대리사무의 보수산정기준을 준용</li> </ul> |
|---|

#### (4) 관리신탁

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

- 갑종관리신탁 : 부동산의 전반적인 관리 자체를 목적으로 임대차관리, 시설 유지, 부동산 세무, 법률, 회계 등 종합적으로 신탁재산을 운영 및 관리하는 업무를 수행
- 을종관리신탁 : 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 처분해 주는 업무로서 아래와 같이 구분 됩니다.

- 갑종처분신탁 : 신탁회사가 실질적으로 수요자(매수자)를 발굴하여 처분 업무를 수행하는 업무를 수행[주로 대형·고가의 부동산인 경우]
- 을종처분신탁 : 수요자(매수자)가 정해져 있거나, 처분 절차가 계획되어 있는 경우로서, 처분 절차의 안정적 진행이 주목적인 처분신탁[주로 권리관계가 복잡한 경우]

- 처분신탁의 보수

○ 갑종처분신탁 : 처분 가액을 기준으로 아래 표와 같이 수수료를 산정

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

○ 을종처분신탁 : 갑종처분신탁의 1/2에 상당하는 금액을 적용

(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 영위함으로 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 (경영업무)

- 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	제19기 3분기		제18기		제17기	
	금액	비율	금액	비율	금액	비율
토지신탁	27,568	60.9%	22,898	50.5%	9,893	30.1%
관리신탁	67	0.1%	339	0.7%	46	0.1%
처분신탁	1,683	3.7%	1,047	2.3%	333	1.0%
담보신탁	5,702	12.6%	5,152	11.4%	7,343	22.4%
분양관리신탁	2,985	6.6%	2,688	5.9%	1,940	5.9%
대리사무	2,920	6.5%	5,760	12.7%	5,634	17.2%
기타	4,318	9.5%	7,434	16.4%	7,636	23.3%
합 계	45,243	100.0%	45,318	100.0%	32,825	100.0%

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었습니다.

라. 자금조달 및 운용실적

- 당사는 분양형 토지신탁사업 확대를 위하여 2017년 4월 11일 무보증공모사채 700억원을 최초로 발행하였으며, 이에 대한 운용내역은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분		제19기 3분기			제18기			제17기			
		평균 잔액	이자율	비중	평균 잔액	이자율	비중	평균 잔액	이자율	비중	
조달	회사채	70,000	3.07%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
	합계	70,000	-	100.0%	-	-	-	-	-	-	
운용	현금및예치금	74,287	0.9% ~1.5%	29.7%	50,812	1.2% ~1.7%	30.4%	36,731	1.3% ~1.7%	31.6%	
	유가 증권	단기매매금융 자산	-	-	-	31,592	1.6%	18.9%	21,735	1.5%	18.7%
		집합투자증권	11,475	-	4.6%	11,795	-	7.0%	5,062	-	4.3%
		기타	6,062	-	2.4%	7,315	-	4.4%	18,638	-	16.0%
	대출 채권	신탁계정대	123,001	6.2% ~8.5%	49.2%	47,686	6.2% ~8.5%	28.5%	12,105	6.0% ~8.5%	10.4%
		매입어음	22,033	1.5%	8.8%	-	-	-	-	-	-
		기타	717	-	0.3%	827	-	0.5%	1,317	-	1.1%
		유형자산	678	-	0.3%	815	-	0.5%	156	-	0.1%
		기타자산	11,889	-	4.8%	16,578	-	9.9%	20,659	-	17.7%
		합계	250,142	-	100.0%	167,419	-	100.0%	116,403	-	100.0%

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었으며, 제18기 단기매매금융자산은 연결재무제표상 매입어음으로 계정재분류 하였습니다.

※ 평균잔액은 구분항목별 월말잔액의 평균을 산출하였습니다.

### 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	제19기 3분기		제18기		제17기	
	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수
토지신탁	8,353,425	27,568	6,782,397	22,898	5,598,875	9,893
관리신탁	36,913	67	47,295	339	51,540	46
처분신탁	1,148,632	1,683	1,203,385	1,047	622,783	333
담보신탁	11,569,330	5,702	11,182,608	5,152	12,453,215	7,343
분양관리신탁	1,143,842	2,985	773,841	2,688	601,368	1,940
합계	22,252,142	38,005	19,989,526	32,124	19,327,780	19,555

※ 수탁고는 신탁원본 금액임

#### 나. 대리업무보수 외

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
대리사무	2,920	5,761	5,634
리츠자산 관리보수	135	-	-
컨설팅보수	4,183	7,434	7,636
합계	7,238	13,195	13,270

다. 증권평가 및 처분이익

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
단기매매금융자산평가이익	-	33	191
매도가능금융자산처분이익	-	27	-
합 계	-	60	191

라. 이자수익

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
예금이자	966	1,124	912
신탁계정대이자	5,854	2,993	776
기타이자수익	7	-	-
합 계	6,827	4,117	1,688

마. 기타영업수익

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
배당금수익	202	418	153
합 계	202	418	153

## 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 3개층을 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 투자의사결정에 필요한 사항

### 가. 영업용순자본비율 II

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
영업용순자본	146,009	144,770	76,560
후순위차입금 등	-	-	-
총위험	8,827	8,119	7,448
영업용순자본비율	1654.1%	1783.1%	1027.9%

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

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

### 나. 원화유동성비율

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
잔존만기 3개월 이내 원화유동성자산	150,644	76,197	30,181
잔존만기 3개월 이내 원화유동성부채	5,367	10,448	5,821
원화유동성비율	2806.9%	729.3%	518.5%

※ 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	제19기 3분기	제18기	제17기
총자산	281,906	192,774	123,926
채무보증	-	-	-
자기자본	163,251	160,097	103,273
조정레버리지비율	172.7%	120.4%	120.0%

※ 조정레버리지비율 = (총자산+ 채무보증) / 자기자본 X 100

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

### 라. 차입부채비율

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
차입부채	69,789	-	-
자기자본	163,251	160,097	103,273
차입부채비율	42.7%	0.0%	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

주식회사 하나자산신탁

(단위: 백만원)

구 분	제19기 3분기	제18기 (주)	제17기
	2017년 9월말	2016년 12월말	2015년 12월말
I. 현금및예치금	139,472	47,961	59,233
II. 유가증권	17,752	17,161	38,134
III. 대출채권	123,340	120,850	21,520
IV. 유형자산	564	805	190
V. 기타자산	9,493	12,260	25,396
자 산 총 계	290,621	199,037	144,473
I. 차입부채	69,789	-	-
II. 기타부채	48,866	32,678	24,398
부 채 총 계	118,655	32,678	24,398
I. 지배기업소유주지분	171,966	166,359	120,075
1. 자본금	10,000	10,000	10,000
2. 자본잉여금	71	72	37
3. 자본조정	(1,003)	(659)	(570)
4. 기타포괄손익누계액	(77)	(88)	68
5. 연결이익잉여금	162,975	157,034	110,540
II. 비지배지분	-	-	-
자 본 총 계	171,966	166,359	120,075
부 채 및 자 본 총 계	290,621	199,037	144,473
	2017년 1월~9월	2016년 1월~12월	2015년 1월~12월
영업수익	52,273	54,080	52,623
영업이익	36,587	28,836	25,132
당기순이익	26,741	46,494	18,736
지배기업소유주 지분	26,741	46,494	18,736
비지배지분	-	-	1
기본주당순이익(원)	2,674	4,649	1,874
희석주당순이익(원)	2,674	4,649	1,874
연결에 포함된 회사수	-	1	1

※ 당사는 2016년 중 연결대상 종속기업(하나자산운용)의 보유지분을 전량 매각하면서 2016년 사업연도부터 개별재무제표를 주재무제표로 이용하게 되었습니다. 2016년말 및 본

보고서 작성기준일 현재, 당사의 연결대상 종속기업은 존재하지 않습니다. 2016년 5월 중 하나자산운용에 대한 지분 100%를 처분함에 따라 종속회사의 처분 직전까지의 손익이 포함되어 있습니다.

## 2. 연결재무제표

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

### 3. 연결재무제표 주석

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

## 4. 재무제표

### 가. 재무상태표

#### 재무상태표

제 19 기 3분기 2017년 09월 30일 현재  
 제 18 기 2016년 12월 31일 현재  
 제 17 기 2015년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 백만원)

과 목	제19기 3분기	제18기	제17기
자산			
Ⅰ. 현금및예치금	139,472	47,961	59,233
1. 현금및현금성자산	95,472	13,407	7,233
2. 예치금	44,000	34,554	52,000
Ⅱ. 유가증권	17,752	17,161	38,134
1. 당기손익인식금융자산	-	-	12,403
2. 매도가능금융자산	15,693	15,121	23,668
3. 관계기업투자	2,059	2,040	2,063
Ⅲ. 대출채권	123,340	120,850	21,520
1. 대여금	650	900	865
2. 매입어음	-	39,446	-
3. 신탁계정대	122,690	80,504	20,655
Ⅳ. 유형자산	564	805	190
1. 비품	4,318	4,272	3,407
감가상각누계액	(3,754)	(3,467)	(3,217)
Ⅴ. 기타자산	9,493	12,260	25,396
1. 매출채권	4,336	4,644	5,144
대손충당금	(894)	(641)	(577)
2. 미수금	971	615	1,472
대손충당금	(744)	(74)	(357)
3. 미수수익	349	163	2,141
4. 선급금	-	999	1,363
5. 선급비용	123	29	28
6. 선급부가세	17	63	-
7. 보증금	828	855	9,945
8. 무형자산	2,596	3,026	4,363
9. 이연법인세자산	1,911	2,581	1,874
자산총계	290,621	199,037	144,473

부채			
Ⅰ.차입부채	69,789	-	-
1. 사채	70,000	-	-
사채할인발행차금	(211)	-	-
Ⅱ.기타부채	48,866	32,678	24,398
1. 소송충당부채	-	999	1,118
2. 미지급법인세	7,335	5,716	5,642
3. 미지급금	1,986	3,276	1,795
4. 미지급비용	589	625	611
5. 처분신탁보수선수금	1,239	949	1,303
6. 관리신탁보수선수금	4	7	-
7. 토지신탁보수선수금	30,361	18,372	1,667
8. 대리사무보수선수금	2,632	1,902	10,653
9. 기타선수금	-	-	91
10. 부가세예수금	391	472	1,124
11. 예수금	4,329	360	394
부채 총계	118,655	32,678	24,398
자본			
Ⅰ.자본금	10,000	10,000	10,000
1. 보통주자본금	10,000	10,000	10,000
Ⅱ.자본잉여금	71	72	37
1. 기타자본잉여금	71	72	37
Ⅲ.자본조정	(1,003)	(659)	(570)
1. 주식선택권	(335)	9	97
2. 기타의 자본조정	(668)	(668)	(667)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	(77)	(88)	68
1. 매도가능금융자산평가손익	(77)	(88)	68
Ⅴ.이익잉여금	162,975	157,034	110,540
1. 법정준비금	24,194	15,971	14,919
2. 임의적립금	1,001	1,001	1
3. 대손준비금	6,272	1,856	1,822
4. 미처분이익잉여금	131,508	138,206	93,798
자본 총계	171,966	166,359	120,075
부채 및 자본 총계	290,621	199,037	144,473

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

## 나. 포괄손익계산서

### 포괄손익계산서

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

제 18 기 3분기 2016년 01월 01일부터 2016년 09월 30일까지

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

제 17 기 2015년 01월 01일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 백만원)

과 목	제19기 3분기		제18기 3분기		제18기	제17기
	3개월	누적	3개월	누적		
I. 영업수익	16,769	52,273	13,361	40,360	54,080	52,623
1. 수수료수익	14,120	45,244	12,140	37,257	49,328	50,334
(1) 신탁업무수익	12,897	40,926	10,889	28,239	37,885	25,189
(2) 신탁외업무수익	1,223	4,318	1,251	9,018	11,443	25,145
2. 유가증권평가및처분이익	-	-	-	79	79	191
3. 이자수익	333	973	379	932	1,228	1,057
4. 신탁계정대이자수익	2,314	5,854	840	1,887	2,993	776
5. 기타의영업수익	2	202	2	205	452	265
II. 영업비용	5,760	15,686	4,312	17,276	25,244	27,491
1. 유가증권평가및처분손실	-	-	-	281	281	3,036
2. 이자비용	561	1,056	-	-	-	-
3. 판매비와관리비	5,197	14,595	4,302	16,142	23,124	23,009
(1) 급여	2,696	7,662	2,538	8,731	13,841	12,912
(2) 퇴직급여	181	511	137	537	690	782
(3) 복리후생비	361	1,070	321	1,161	1,614	1,784
(4) 임차료	282	836	268	907	1,023	338
(5) 여비교통비	51	158	40	259	317	358
(6) 접대비	278	551	251	619	838	839
(7) 감가상각비	99	288	138	335	475	134
(8) 무형자산상각비	52	157	56	213	268	409
(9) 세금과공과	247	639	150	697	884	496
(10) 광고선전비	15	49	20	74	86	87
(11) 지급수수료	410	1,045	236	1,177	1,455	2,792
(12) 대손상각비	282	950	(69)	254	222	811
(13) 교육훈련비	26	41	19	69	91	82
(14) 소모품비	8	26	8	39	50	42
(15) 도서인쇄비	2	16	4	24	35	28
(16) 통신비	29	79	27	96	122	136
(17) 차량유지비	47	132	35	141	178	222
(18) 보험료	5	17	2	8	10	9
(19) 운반비	14	39	12	36	52	58
(20) 관리비	112	329	109	532	640	568
(21) 계약해지손실	-	-	-	233	233	122
5. 기타영업비용	2	35	10	853	1,839	1,446
(1) 소송충당부채전입액	-	-	-	840	1,838	1,118

(2)기타의영업비용	2	35	10	13	1	328
III.영업이익	11,009	36,587	9,049	23,084	28,836	25,132
IV.영업외수익	(4)	141	56	24,552	24,592	419
1.지분법이익	(10)	59	-	-	10	131
2.유형자산처분이익	-	-	-	-	-	2
3.무형자산처분이익	-	14	-	68	68	-
4.종속기업투자주식처분이익	-	-	-	24,077	24,077	-
5.관리비수익	-	-	-	-	-	127
6.기타	6	68	56	407	437	159
V.영업외비용	179	1,373	(43)	140	1,646	2,575
1.기부금	4	6	1	2	19	10
2.지분법손실	-	-	(44)	57	-	-
3.무형자산손상차손	-	-	-	-	274	1,385
4.무형자산처분손실	-	24	-	-	-	-
5.기타	175	1,343	-	81	1,353	1,180
VI.법인세비용차감전순이익	10,826	35,355	9,148	47,496	51,782	22,976
VII.법인세비용	2,515	8,614	1,990	4,721	5,288	4,240
VIII.당기순이익	8,311	26,741	7,158	42,775	46,494	18,736
IX.기타포괄손익	13	11	88	186	(156)	106
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목						
매도가능금융자산평가이익(손실)	13	11	88	186	(156)	106
X.총포괄이익	8,325	26,752	7,246	42,962	46,338	18,842
XI.주당이익						
기본주당이익(원)	831	2,674	716	4,278	4,649	1,874

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

## 다. 자본변동표

### 자 본 변 동 표

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

제 18 기 3분기 2016년 01월 01일부터 2016년 09월 30일까지

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

제 17 기 2015년 01월 01일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 백만원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2015년 1월 1일 (전전기초)	10,000	11	(638)	(38)	91,804	101,139
총포괄손익	-	-	-	106	18,736	18,842
당기순이익	-	-	-	-	18,736	18,736
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	106	-	106
주식기준보상	-	-	68	-	-	68
기타	-	26	-	-	-	26
2015년 12월 31일 (전전기말)	10,000	37	(570)	68	110,540	120,075
2016년 1월 1일 (전기초)	10,000	37	(570)	68	110,540	120,075
총포괄손익	-	-	-	(156)	46,494	46,338
당기순이익	-	-	-	-	46,494	46,494
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	(156)	-	(156)
주식기준보상	-	-	(89)	-	-	(89)
기타	-	35	-	-	-	35
2016년 12월 31일 (전기말)	10,000	72	(659)	(88)	157,034	166,359
2016년 1월 1일(전기초)	10,000	37	(570)	68	110,540	120,075
총포괄이익	-	-	-	186	42,776	42,962
당기순이익	-	-	-	-	42,776	42,776
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	186	-	186
주식선택권	-	-	(27)	-	-	(27)
기타	-	35	-	-	-	35
2016년 9월 30일(전분기말)	10,000	72	(597)	254	153,315	163,044
2017년 1월 1일 (당기초)	10,000	72	(659)	(88)	157,034	166,359
배당금지급	-	-	-	-	(20,800)	(20,800)
총포괄손익	-	-	-	11	26,741	26,752
당기순이익	-	-	-	-	26,741	26,741
매도가능금융자산평가손실	-	-	-	11	-	11
주식선택권	-	-	(344)	-	-	(344)
2017년 9월 30일(당분기말)	10,000	72	(1,003)	(77)	162,975	171,966

라. 현금흐름표

현금흐름표

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

제 18 기 3분기 2016년 01월 01일부터 2016년 09월 30일까지

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

제 17 기 2015년 01월 01일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 백만원)

과 목	제19기 3분기	제18기 3분기	제18기	제17기
1. 영업활동으로 인한 현금흐름	3,215	(8,695)	(25,590)	20,471
1. 법인세차감전순이익	35,355	47,496	51,783	22,976
2. 현금유출입이 없는 손익항목	(4,246)	(25,419)	(24,619)	6,463
당기손익인식금융자산 평가이익	-	-	-	(191)
매도가능금융자산처분이익	-	(79)	(79)	-
매도가능금융자산처분손실	-	-	-	38
매도가능금융자산손상차손	-	-	281	2,997
종속기업투자주식처분이익	-	(24,077)	(24,077)	-
대출채권매각손실	35	-	-	-
지분법이익	(59)	-	(10)	(131)
지분법손실	-	57	-	-
이자비용	1,056	-	-	-
이자수익	(973)	(932)	(1,228)	(1,057)
신탁계정대이자수익	(5,854)	(1,886)	(2,993)	(776)
배당금수익	(202)	(340)	(589)	(265)
주식보상비용(환입)	345	(17)	(79)	68
퇴직급여	-	-	-	782
감가상각비	288	335	475	134
유형자산처분이익	-	-	-	(2)
무형자산상각비	157	213	268	409
무형자산처분이익	(13)	(68)	(68)	-
무형자산처분손실	24	-	-	-
무형자산손상차손	-	-	274	1,385
기타자산손상차손	-	-	1,146	1,146
대손상각비	950	254	222	811
소송충당부채전입액	-	840	1,838	1,118
유가증권감액손실	-	281	-	-
잡이익	-	-	-	(4)
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(27,894)	(27,535)	(51,785)	(9,233)

신탁계정대의 감소(증가)	(42,186)	(30,518)	(59,850)	(16,070)
매출채권의 감소(증가)	281	(454)	308	(820)
미수금의 감소(증가)	(356)	593	604	90
미수수익의 감소(증가)	17	996	992	(647)
선급금의 감소(증가)	-	291	291	(308)
선급비용의 감소(증가)	(94)	(38)	(30)	6
선급부가세의 감소(증가)	47	-	-	-
소송충당부채의 증가(감소)	-	(1,958)	(2,256)	-
미지급금의 증가(감소)	(1,980)	(1,083)	1,686	510
미지급비용의 증가(감소)	(517)	(415)	(416)	486
처분신탁보수선수금의 증가(감소)	290	(345)	(353)	326
관리신탁보수선수금의 증가(감소)	(2)	17	7	(15)
토지신탁보수선수금의 증가(감소)	11,989	5,111	7,718	6,270
대리사무보수선수금의 증가(감소)	729	248	235	769
기타선수금의 증가(감소)	-	(91)	(91)	-
부가세예수금의 증가(감소)	(81)	(750)	(624)	939
예수금의 증가(감소)	3,969	861	(6)	142
퇴직금의 지급	-	-	-	(910)
4. 이자의수취	6,625	1,744	3,434	1,775
5. 이자의지급	(537)	-	-	-
6. 배당금의수취	241	205	485	297
7. 법인세의지급	(6,329)	(5,186)	(4,888)	(1,807)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	29,899	20,951	31,764	(19,550)
예치금의 증가	(9,446)	-	(82,000)	(53,000)
예치금의 감소	-	1,538	89,339	37,000
당기손익인식금융자산의 처분	-	12,403	12,403	14,160
매도가능금융자산의 취득	(562)	(1,730)	(1,730)	(16,518)
매도가능금융자산의 처분	4	1,296	1,299	707
관계기업투자주식의 감소	-	33	-	-
종속기업투자주식의 처분	-	52,116	52,116	-
대여금의 증가	-	(10)	(310)	(150)
대여금의 감소	250	-	250	1,315
매입어음의 취득	-	(44,539)	(39,446)	-
매입어음의 처분	39,411	-	-	-
보증금의 증가	-	-	-	(2,329)
보증금의 감소	27	1,186	1,212	14
유형자산의 취득	(47)	(1,260)	(1,286)	(164)
유형자산의 처분	-	-	-	11
무형자산의 취득	(27)	(563)	(521)	(596)

무형자산의 처분	289	481	439	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	48,951	-	-	-
사채의 발행	69,751	-	-	-
배당금의 지급	(20,800)	-	-	-
IV. 연결범위변동	-	(2,107)	-	-
V. 현금의 증가(감소) (I + II + III + IV)	82,065	10,149	6,174	921
VI. 기초의 현금	13,407	7,233	7,233	6,312
VII.기말의 현금	95,472	17,382	13,407	7,233

## 5. 재무제표 주석

제19(당)기 3분기 2017년 9월 30일 현재

제18(전)기 2016년 12월 31일 현재

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 및 중요한 회계정책

#### 2-1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준 제 1034호에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재하는 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로 2016년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차 재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

#### 2-2 제·개정된 기준서의 적용

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음의 2017년 1월 1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2016년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

제·개정된 기준서의 내용 및 동 기준서의 적용으로 인한 재무제표의 영향은 다음과 같습니다.

기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' (개정) - 공시개선

개정 기준서는 공시개선 프로젝트의 일부이며 재무제표 이용자가 현금흐름 및 비현금 변동

에서 발생하는 변동을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동을 평가할 수 있도록 하는 공시를 제공할 것을 요구하고 있습니다. 최초 적용시 전기 정보를 비교표시할 필요는 없습니다. 당사가 동 분기재무제표에 추가적인 공시를 제공하도록 요구되지는 않으나 당사는 개정 기준서를 적용함에 따른 추가적인 공시를 2017년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 재무제표에 제공할 예정입니다

기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 미실현손실에 대한 이연법인세자산 인식  
개정 기준서는 차감할 일시적 차이의 소멸 시 차감될 과세소득의 원천에 세법상 제약이 있는지를 고려할 필요가 있음을 명확히 하였습니다. 또한, 개정 기준서는 미래 과세소득을 어떻게 추정하는가에 대한 지침을 제공하고 일부 자산에 대하여 장부금액을 초과하는 금액이 과세소득에 포함될 수 있는 상황을 기술하고 있습니다.

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

### 3. 현금및예치금

당분기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구 분	당분기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,045	469
	요구불예금	45,471,412	13,406,606
	정기예금	50,000,000	-
소 계		95,472,457	13,407,075
예치금	정기예금	44,000,000	34,000,000
	CMA	-	554,031
소 계		44,000,000	34,554,031
합 계		139,472,457	47,961,106

당분기말 현재 당사의 사용이 제한된 예금은 없습니다.

#### 4. 매도가능금융자산

당분기말 및 전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	취득원가	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<b>&lt;지분증권&gt;</b>			
제이피홀딩스피에프브이(주1)	250,000	-	250,000
리얼케이피에프브이(주1)	255,000	-	255,000
담양그린개발(주1)	5,000	-	5,000
태전동에스엠씨디프로젝트금융투자(주1)	250,000	-	250,000
네오밸류갈매피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	250,000
광교피에프브이(주1)	40,000	-	40,000
동원개발피에프브이(주1)	250,000	-	250,000
지엘문정피에프브이(주1)	25,000	-	25,000
하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자(주1)	600,000	-	600,000
경주용강피에프브이(주1)	250,000	-	250,000
성남의뜰 주식회사(주1)	250,000	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	250,000
고양프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	250,000
엘에이치에프유 주식회사(주1)	45,000	-	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사(주1)	300,000	-	300,000
죽산피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	250,000
하나글로벌인재개발원PFV 주식회사(주1)	521,375	-	521,375
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사(주1)	34,100	-	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사(주1)	51,500	-	51,500
주식회사 유토개발1차(주1)	45,025	-	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사(주1)	15,000	-	15,000
하나랜드침말레이시아센트럴오피스사모부동산투자신탁 21-2호(주2)	1,000,000	(156,200)	843,800
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호(주2)	107,883	475	108,358
하나랜드침사모부동산투자신탁68호(주2)	10,500,000	53,662	10,553,662
합 계	15,794,883	(102,063)	15,692,820

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

(주2) 재무상태표상 기타포괄손익누계액의 매도가능금융자산평가손실은 법인세효과를 차감한 후의 금액입니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<b>&lt;지분증권&gt;</b>				
미래와우리들피에프브이(주1)	281,300	(281,300)	-	-
제이피엠홀딩스피에프브이(주1)	250,000	-	-	250,000
리얼케이피에프브이(주1)	255,000	-	-	255,000
담양그린개발(주1)	5,000	-	-	5,000
대전동에스엠씨디프로젝트금융투자(주1)	250,000	-	-	250,000
구리갈매프로젝트금융투자(주1)	250,000	-	-	250,000
광교피에프브이(주1)	40,000	-	-	40,000
동원개발페이프브이(주1)	250,000	-	-	250,000
지엘문정피에프브이(주1)	25,000	-	-	25,000
하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투자(주1)	600,000	-	-	600,000
경주용강피에프브이(주1)	250,000	-	-	250,000
성남의뜰 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
고양프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
리바이브개발 주식회사(주1)	18,000	-	-	18,000
프로베스트운정제일차(주1)	27,000	-	-	27,000
주식회사케이아이비개발(주1)	300,000	-	-	300,000
죽산피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원PFV 주식회사(주1)	105,020	-	-	105,020
하나랜드침말레이시아센터럴오피스사모부동산투자신탁 21-2호(주2)	1,000,000	-	(128,990)	871,010
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호(주2)	111,822	-	904	112,726
하나랜드침사모부동산투자신탁68호(주2)	10,500,000	-	11,783	10,511,783
합 계	15,518,142	(281,300)	(116,303)	15,120,539

(주1) 활성시장이 존재하지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득 원가와 차이가 중요하지 않은 비시장성지분증권에 대하여는 취득원가로 평가하였습니다.  
 (주2) 재무상태표상 기타포괄손익누계액의 매도가능금융자산평가손실은 법인세효과를 차감한 후의 금액입니다.

5. 관계기업투자

5-1 당분기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	유 형	당분기말		전기말	
		지분율	장부금액	지분율	장부금액
에이앤디신용정보(주1)	관계기업	13.08%	2,059,195	13.08%	2,039,768

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

5-2 당분기말 및 전기말 현재 관계기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	22,126,921	6,385,766	15,741,155	29,898,199	448,504	448,504

<전기말>

(단위 : 천원)

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

5-3 종목별 지분법 평가내역

<당분기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법이익	기타증감액 (주1)	기 말
에이앤디신용정보	2,039,768	58,671	(39,244)	2,059,195

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

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

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

6. 대출채권

6-1 당분기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말		전기말	
	금 액	약정이자율	금 액	약정이자율
대여금(주1):				
임직원대여금	650,000	COFIX 금리	900,000	COFIX 금리
기업어음	-	-	39,445,969	-
소 계	650,000	-	40,345,969	-
신탁계정대(주2):				
거제 오션파크자이 공동주택	58,073,320	6.90%	14,773,320	6.90%
충남 서산 테크노밸리	-	-	15,861,560	6.50%
대구 두류동 에이스디앤시	10,400,000	6.70%	4,500,000	6.70%
포항 우현지구 더휴 공동주택	1,765,000	6.50%	-	-
전주 반월동 남해오네뜨하이뷰	7,450,000	6.50%	6,450,000	6.50%
천안 탕정지구 오피스텔	5,787,920	7.00%	9,787,920	7.00%
충북 제천 강저지구 롯데캐슬	-	-	200,000	6.50%
울산 학성동 아이밸리 주상복합	5,600,000	6.70%	7,600,000	6.70%
김천 부곡동 자이 공동주택	6,750,000	6.50%	19,603,000	6.50%
화성 동탄2신도시 99BL 공동주택	-	-	830,961	6.20%
화성 동탄2신도시 100BL 공동주택	10,516,592	6.20%	897,675	6.20%
대구 봉덕3-20 주택재건축사업	7,100,000	7.00%	-	-
대구 진천 월배역 라온프라이빗	4,000,000	7.00%	-	-
강원 삼천 푸른강원건설	1,747,341	7.00%	-	-
춘천시 온의동 강남하이엔드	3,500,000	7.00%	-	-
소 계	122,690,173		80,504,436	
합 계	123,340,173		120,850,405	

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

(주2) 신탁계정대는 차입형태지신탁계약에 따른 신탁계정과의 자금거래로서 과거의 대손경험이 없고 개별분석을 통한 대손충당금 설정액이 산출되지 않아 충당금을 적립하지 않았습니다.

6-2 당분기말 및 전기말 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만기	당분기말		전기말		
	대여금	신탁계정대	대여금	기업어음	신탁계정대

6개월이내	-	67,338,320	150,000	39,445,969	64,343,196
6개월초과 1년이내	80,000	34,154,512	60,000	-	13,190,920
1년초과 3년이내	310,000	19,450,000	330,000	-	2,970,320
3년초과 5년이내	260,000	1,747,341	360,000	-	-
합 계	650,000	122,690,173	900,000	39,445,969	80,504,436

## 7. 유형자산

당분기 및 전분기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	감가상각비	기말
비품	804,766	46,632	(287,623)	563,775

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	감가상각비	연결범위변동	대체 등	기말
비품	190,165	1,260,269	(334,969)	(238,636)	41,727	918,556

## 8. 무형자산

당분기 및 전분기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	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

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	연결범위변동	대체 등	기 말
회원권	3,535,955	33,726	(412,518)	-	(511,000)	-	2,646,163
기타의무형자산	826,770	529,330	-	(213,313)	(392,012)	(41,727)	709,048
합 계	4,362,725	563,056	(412,518)	(213,313)	(903,012)	(41,727)	3,355,211

## 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	4,336,595	4,644,345
대손충당금	(893,856)	(640,835)
소 계	3,442,739	4,003,510
미수금		
미수금	971,234	614,863
대손충당금	(744,457)	(74,317)
소 계	226,777	540,546
합 계	3,669,516	4,544,056

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

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증 감	대손상각 (제각)	당분기말
매출채권 대손충당금	640,835	279,908	(26,887)	893,856
미수금 대손충당금	74,317	670,140	-	744,457
합 계	715,152	950,048	(26,887)	1,638,313

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증 감	대손상각 (제각)	전분기말
매출채권 대손충당금	577,265	286,196	(191,573)	671,888
미수금 대손충당금	357,363	(31,761)	(250,000)	75,602
합계	934,628	254,435	(441,573)	747,490

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
설정대상 채권금액	5,307,828	5,259,208
대손충당금	1,638,313	715,152
설정비율(%)	30.87%	13.60%

## 10. 차입부채

당분기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같으며 전기말 차입부채의 내역은 없습니다.  
<당분기말>

(단위 : 천원)

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

## 11. 우발채무와 약정사항

### 11-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

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

### 11-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당분기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 78건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 184건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양 및 임차보증금 반환청구 등과 관련된 소송입니다. 당분기말 현재 동 소송사건 등의 최종결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건등 이므로 상기의소송 등 결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

### 11-3 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당분기말 현재 당사는 출자사업 이행보증 등을 위하여 서울보증보험에 77,202백만원의 이행보증을 제공하고 있습니다.

### 11-4 한도대출약정

당분기말 현재 당사는 국민은행 5,000,000천원, 산업은행 5,000,000천원의 한도대출약정을 제공받고 있습니다.

### 11-5 기타 약정사항

당분기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 22건과 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.

## 12. 자본금

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

## 13. 이익잉여금

당사의 이익잉여금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내용	당분기말	전기말	비고
법정준비금 :			
이익준비금	8,029,985	5,949,985	(주1)
신탁사업적립금	16,164,890	10,020,975	(주2)
소 계	24,194,875	15,970,960	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	6,271,630	1,856,273	
미처분이익잉여금	131,508,181	138,206,230	
합 계	162,975,490	157,034,267	

(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 1 이상을 신탁사업적립금으로 적립하여야 하며, 동 적립금은 결손보전과 자본전입 이외의 목적으로 사용할 수 없습니다.  
 (주3) 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률에 따라 손해배상 책임 이행을 위한 준비금으로 적립하였습니다.

## 14. 대손준비금

당사는 한국채택국제회계기준의 발생손실 총당금이 감독목적상 요구되는 총당금적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액 해당분을 대손준비금으로 설정하고 있습니다. 대손준비

금과 관련하여 동 금액은 주주총회 결의를 통해 이익잉여금 처분이 이루어질 계획입니다.

14-1 대손준비금 적립 예정금액

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	6,271,630	1,856,273
대손준비금 전입 예정액	2,443,716	4,415,357
대손준비금 기말 예정잔액	8,715,346	6,271,630

14-2 대손준비금 전입 예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
대손준비금 반영전 분기순이익	26,741,223	42,775,560
대손준비금 전입 예정액(주1)	(2,443,716)	(2,571,658)
대손준비금 반영 후 조정이익	24,297,507	40,203,902
대손준비금 반영 후 주당 조정이익(원)	2,430	4,020

(주1) 대손준비금 전입 예정액은 당분기말 대손준비금 잔액에서 전기말 대손준비금 잔액을 차감하여 산출하였습니다.

## 15. 법인세비용

당분기 및 전분기의 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
법인세부담액	7,933,027	14,733,776
과거법인세에 대하여 당분기에 인식한 조정사항	71,604	64,736
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	670,252	135,916
자본에 직접 반영된 법인세수익비용	(3,446)	(63,063)
연결납세제도로 인한 법인세 효과	(57,340)	(10,150,805)
법인세비용	8,614,097	4,720,560

## 16. 주당이익

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

16-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당분기	전분기
보통주분기순이익	26,741,222,940	42,775,560,221
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	2,674	4,278

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

### 16-2 희석주당이익

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

## 17. 주식기준보상

17-1 하나금융지주는 회사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Stock Grant)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

17-2 당분기말 현재 회사의 임직원에게 부여한 성과연동형주식기준보상의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	2014년 부여분	2015년 부여분	2016년 부여분	2017년 부여분
부여주체	하나금융지주	하나금융지주	하나금융지주	하나자산신탁
부여기준일	2014.1.1	2015.1.1	2016.1.1	2017.1.1
부여방법	(주1)	(주1)	(주1)	현금결제형
부여기간(평가기간)	2014.1.1~2016.12.31	2015.1.1~2017.12.31	2016.1.1~2018.12.31	2017.1.1~2019.12.31
지급기준일	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	6,330주(주2)	7,620주(주2)	5,910주(주2)	1,810주(주2)

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

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

17-3 당분기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,288백만원(전기말: 598백만원)입니다.

17-4 당분기 및 전분기 중 임직원의 근무용역과 관련하여 인식된 보상원가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	85,613	-
주식결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	259,684	324,158
주식기준보상거래로 인한 총 보상원가	345,297	324,158

17-5 당분기말 현재 현금결제형 주가차액보상권과 관련하여 계상된 부채는 다음과 같으며 전기말 현금결제형 주가차액보상권의 내역은 없습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
미지급금	85,613	-

18. 특수관계자

18-1 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

18-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당분기	전분기
<b>&lt;지배회사&gt;</b>			
하나금융지주	임원성과 외	259,684	260,673
	종속기업처분이익	-	24,337,613
<b>&lt;기타 특수관계자&gt;</b>			
임직원	임직원대여금이자	7,392	9,167
	상여	85,613	-
KEB하나은행	이자수익	416,538	283,480
	퇴직연금운용수수료 외	20,321	14,383
하나금융투자	운용수수료	8,300	14,414
하나금융티아이(구, 하나아이앤에스)	지급수수료 외	237,073	276,037
하나금융연구소	지급수수료 외	5,357	11,919
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	임차료 외	1,050,592	705,159

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당분기말	전기말
<b>&lt;지배기업&gt;</b>			
하나금융지주	미지급금	1,202,170	6,314,410
	미수금	-	6,162
<b>&lt;기타특수관계자&gt;</b>			
임직원	임직원장기대여금	650,000	900,000
	미수이자	1,368	1,142
	미지급금	85,613	-
KEB하나은행	현금및예치금	117,452,521	35,398,823
	미수수익	138,044	85,801
하나카드	미지급금	249,932	232,752
하나금융경영연구소	미지급금	-	883
하나랜드칩사모부동산 투자신탁68호	임차보증금	783,511	783,511

(3) 자금거래내역

당분기말 현재 당사는 종업원의 주택취득 및 전세 자금 등을 위하여 650,000천원(전기말 900,000천원)을 대여하고 있습니다.

(4) 경영진에 대한 보상

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	등기임원수	집행임원수	단기종업원급여	퇴직급여	합계
하나자산신탁	5	7	1,545,827	93,943	1,639,770

<전기>

(단위 : 천원)

구분	등기임원수	집행임원수	단기종업원급여	퇴직급여	합계
하나자산신탁	6	4	1,390,660	62,817	1,453,477

## 19. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
매도가능금융자산평가손익	10,793	269,591
소송총당부채	998,543	-

## 20. 금융상품의 공정가치

### 20-1 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 할인방법 (4) 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다. 당사는 금융상품의 가격을 결정할 때 시장참여자가 일반적으로 사용하는 평가기법이 존재하고 그 평가기법이 실제 시장거래가격에 대한 신뢰성 있는 추정치를 제공한다면 해당 평가기법을 적용하고 있습니다.

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

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

20-2 당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔액	총당금	합계	
자 산:				
현금및예치금	139,472,457	-	139,472,457	139,472,457
매도가능금융자산	15,692,819	-	15,692,819	15,692,819
대출채권	123,340,173	-	123,340,173	123,340,173
매출채권	4,336,595	(893,856)	3,442,739	3,442,739
기타금융자산(주1)	2,148,566	(744,456)	1,404,110	1,404,110
합 계	284,990,610	(1,638,312)	283,352,298	283,352,298
부 채:				
차입부채	69,788,923	-	69,788,923	69,788,923
기타금융부채(주2)	6,903,858	-	6,903,858	6,903,858

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용, 예수금의 합계액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

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

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용, 예수금의 합계액입니다.

20-3 당분기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

가. 자산의 수준별 공정가치

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합계
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(주1)	-	-	15,692,819	15,692,819
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금및예치금(주2)	-	139,471,412	-	139,471,412
대출채권	-	-	123,340,173	123,340,173
매출채권	-	-	3,442,739	3,442,739
기타금융자산	-	-	1,404,110	1,404,110
소 계	-	139,471,412	128,187,022	267,658,434
합 계	-	139,471,412	143,879,841	283,351,253

(주1) 매도가능금융자산의 지분상품 중 공정가치서열체계 수준3의 금액은 비시장성지분상품 중 시장에서 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정된 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

(주2) 보유현금은 수준별 분류에서 제외하였습니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합계
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(주1)	-	-	15,120,539	15,120,539
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금및예치금(주2)	-	47,960,637	-	47,960,637
대출채권	-	-	120,850,405	120,850,405
매출채권	-	-	4,003,510	4,003,510
기타금융자산	-	-	1,559,220	1,559,220
소 계	-	47,960,637	126,413,135	174,373,772
합 계	-	47,960,637	141,533,674	189,494,311

(주1) 매도가능금융자산의 지분상품 중 공정가치서열체계 수준3의 금액은 비시장성지분상품 중 시장에서 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정된 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

(주2) 보유현금은 수준별 분류에서 제외하였습니다.

나. 부채의 수준별 공정가치

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합계
<공정가치가 공시되는 부채>				
차입부채	-	69,788,923	-	69,788,923
기타금융부채	-	-	6,903,858	6,903,858

<전기말>

(단위: 천원)

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

20-4 당분기 및 전분기 중 공정가치 평가유형 수준3에 해당하는 금융상품 장부금액의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	처분	기타포괄손익	감액손실	기말
매도가능금융자산	15,120,539	561,980	(3,939)	14,239	-	15,692,819

<전분기>

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	처분	기타포괄손익	감액손실	연결범위변동	기말
매도가능금융자산	23,668,108	1,730,160	(1,217,992)	260,588	(281,300)	(8,586,441)	15,573,123

20-5 당분기중 공정가치 수준1과 수준2 사이의 이동 및 공정가치 수준3 으로 또는 수준3으로부터의 이동은 없었습니다.

21. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<당분기말>

(단위: 천원)

구 분		매도가능 금융상품	상각후원가 측정금융상품	합계
금융자산	현금및예치금	-	139,472,457	139,472,457
	매도가능금융자산	15,692,819	-	15,692,819
	대출채권	-	123,340,173	123,340,173
	매출채권	-	3,442,739	3,442,739
	미수금	-	226,777	226,777
	미수수익	-	348,931	348,931
	보증금	-	828,403	828,403
	합 계	15,692,819	267,659,480	283,352,299
금융부채	미지급금	-	1,985,851	1,985,851
	미지급비용	-	589,013	589,013
	예수금	-	4,328,993	4,328,993
	차입부채	-	69,788,923	69,788,923
	합 계	-	76,692,780	76,692,780

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

22. 금융위험관리

당사의 금융부채는 선수금, 보증금 등으로 구성되어 있으며 이러한 금융부채는 영업활동을 위한 자금을 조달하기 위해 발생하였습니다. 한편, 당사의 영업활동에서 발생하는 매출채권, 현금 및 단기에금과 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.

## 22-1 신용위험

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

### (가) 매출채권 및 미수금

당사는 신용거래를 희망하는 모든 거래상대방에 대하여 신용검증절차의 수행을 원칙으로 하여 신용상태가 건전한 거래상대방과의 거래만을 수행하고 있습니다. 또한, 대손위험에 대한 노출정도가 중요하지 않은 수준으로 유지될 수 있도록 매출채권잔액에 대한 지속적인 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	123,340,173	120,850,405
매출채권	3,442,739	4,003,510
미수금	226,777	540,546

### (나) 기타의 자산

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

### 22-2 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 현재 차입부채의 계약상 잔존만기에 대한 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
차입부채	-	536,725	-	1,610,175	73,757,075	-	75,903,975

### 22-3 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.

#### 22-4 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 있으며당분기 말 및 전기말 현재 당사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당분기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	171,966,384	166,358,788
차감항목	(34,683,980)	(27,810,006)
가산항목	8,726,782	6,221,617
소 계	146,009,186	144,770,399
총위험액		
시장위험액	3,430,920	3,350,397
신용위험액	1,634,502	2,071,680
운영위험액	3,761,455	2,697,224
소 계	8,826,877	8,119,301
영업용순자본비율	1654.14%	1,783.04%

#### 23. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

## 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
제19기 3분기	매출채권	4,336	894	20.6%
	미수금	971	744	76.6%
	합 계	5,307	1,638	30.9%
제18기	매출채권	4,644	641	13.8%
	미수금	615	74	12.1%
	합 계	5,259	715	13.6%
제17기	매출채권	5,144	577	11.2%
	미수금	1,472	357	24.3%
	합 계	6,617	935	14.1%

#### (2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 백만원)

구분	제19기 3분기	제18기	제17기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	715	935	1,617
2. 순대손처리액(①-②±③)	27	442	1,493
① 대손처리액(상각채권액)	27	442	1,493
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	950	222	811
4. 기말 대손충당금 잔액합계	1,638	715	935

#### (3) 채권 관련 대손충당금 설정방침

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

(4) 경과기간별 채권 잔액 등 현황

- 당분기말 현재 매출채권의 경과기간별 채권 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	경과기간	제19기 3분기	구성비율
매출채권	6개월 이하	3,501	80.7%
	6개월 초과 1년 이하	70	1.6%
	1년 초과 3년 이하	263	6.1%
	3년 초과	502	11.6%
	소계	4,336	100.0%

※ 대손충당금을 차감하기 전의 금액이며, 특수관계자에 대한 채권잔액은 없습니다.

다. 공정가치 평가내역

☞ "5.재무제표 주석" "20. 금융상품의 공정가치" 부분을 참조하시기 바랍니다.

라. 채무증권 발행실적 등

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
하나자산 신탁	회사채	공모	2017.04.11	70,000	3.1	A0 (한신평, 한기평)	2020.04.11	미상환	신한금융투자
합 계	-	-	-	70,000	-	-	-	-	-

마. 사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
1회	2017.04.11	2020.04.11	70,000	2017.03.30	한국증권금융
채무비율 유지현황	계약내용	부채비율 300% 이하 유지			
	이행현황	준수(69.0%)			
담보권설정 제한현황	계약내용	자기자본의 300% 이하 유지			
	이행현황	준수(담보권 설정 없음)			
자산처분 제한현황	계약내용	총자산의 70% 미만			
	이행현황	준수(0.1%)			
이행상황보고서 제출현황	이행현황	2017.08.30			

**바. 기업어음증권 미상환 잔액**

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원)

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

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

**사. 전자단기사채 미상환 잔액**

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원)

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

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

**아. 회사채 미상환 잔액**

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(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 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원)

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

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

### 차. 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원)

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

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

## IV. 감사인의 감사의견 등

### 1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	감사보고서 특기사항
제19기(당기) 3분기	한영회계법인	-	해당사항 없음
제18기(전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음
제17기(전전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음

※ 2017년도 3분기 재무제표에 대한 검토가 수행되었으며, 중요성의 관점에서 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되지 않은 사항이 발견되지 않았습니다.

### 2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제19기(당기) 3분기	한영회계법인	분반기 검토 (개별재무제표)	67백만원	566
제18기(전기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	65백만원	997
제17기(전전기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (별도/연결재무제표)	63백만원	641

※ 당기 보수는 연간 감사보수 총액입니다.

### 3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제19기(당기) 3분기	-	-	-	-	-
제18기(전기)	2016.03.30	내부회계 관리제도 검 토	2016.03.30 ~2017.03.31	7백만원	2015,2016 년 대상
제17기(전전기)	2015.09.07	내부회계 관리제도 구축	2015.09.07 ~ 2015.09.18	15백만원	-

### 4. 회계감사인의 변경

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

## 5. 내부통제에 관한 사항

가. 내부회계관리자가 내부회계관리제도에 대한 문제점 또는 개선방안 등을 제시한 경우 그 내용 및 후속 대책

- 해당사항 없음

나. 공시대상기간 중 회계감사인이 내부회계관리제도에 대하여 의견표명을 한 경우 그 의견, 중대한 취약점이 있다고 지적한 경우 그 내용 및 개선대책

- 해당사항 없음

다. 내부통제구조의 평가

- 해당사항 없음

## V. 이사의 경영진단 및 분석의견

- 반기 또는 분기보고서의 경우 기재 생략

## VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사회 구성 개요

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

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>

나. 중요의결사항 등

(1) 이사회회의 주요활동내역

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사			
				이원일	김경호	이용만	손태호
				출석률 :	출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%	100%
찬반 여부							
17-1차	2017.01.23	제1호) 2016 회계연도 재무제표 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제2호) 회사 임원 성과평가 기준 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제3호) 회사 임원 보수 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제4호) 2016년 4/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	찬성
		제5호) 2016년 4/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	찬성
		제6호) 2016년 자금세탁 방지업무의 설계 및 운영 평가결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	찬성
		제7호) 2016년 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	찬성
17-2차	2017.02.28	제1호) 2016 회계연도 수정 재무제표 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제2호) 제18기 정기주주총회 소집의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제3호) 제18기 현금배당 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제4호) 회사 임원에 대한 성과평가 및 성과급 지급 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제5호) 2017년 회사 임원 성과연동 주식 부여(안) 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	찬성
		제6호) 내부회계관리제도 운영실태 적정성 평가	접수	찬성	찬성	찬성	찬성

		가 보고의 건					
		제7호) 임원후보추천위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	찬성
			가결 여부	이원일	이용만	손태호	-
				출석률 :	출석률 :	출석률 :	-
				100%	100%	100%	-
				찬반 여부			
17-3차	2017.03.16	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) 준법감시인 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
17-4차	2017.03.29	제1호) 제1회 무보증 이권부 원화표시 공모사채 발행의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제2호) 2016년 신용정보관리, 보호인의 업무수행 실적 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
17-5차	2017.04.19	제1호) 2017년 1/4분기 경영실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제2호) 2017년 1/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제3호) 2017년 1/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제4호) 임원후보추천위원회 개최결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
17-6차	2017.07.19	제1호) 2017년 상반기 대손상각 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제2호) 2017년 2/4분기 경영실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제3호) 2017년 2/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제4호) 2017년 2/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고	접수	찬성	찬성	찬성	-

		의 건					
--	--	-----	--	--	--	--	--

(2) 이사회에서의 사외이사의 주요 활동내역

- 상기한 바와 같습니다.

## 다. 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 이용만	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	이원일 정왕호 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	이용만 이창희 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

개최 일자	의안내용	가결 여부	위원 성명		
			이창희	이용만	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
			찬반여부		
2017.01.23	제1호) 사외이사 선임원칙 수립 및 후보군 선정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2017.02.21	제1호) 대표이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호) 사외이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제3호) 감사위원이 되는 사외이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2017.03.16	제1호) 임원후보추천위원회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성

- 리스크관리위원회

개최 일자	의안내용	가결 여부	위원 성명		
			이창희	이용만	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
			찬반여부		
2017.01.23	제1호보고 : 2016년 4/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2017.03.16	제1호결의 : 리스크관리위원회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2017.04.19	제1호결의 : 2017년도 리스크관리계획 변경의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호보고 : 2017년 1/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2017.07.19	제1호보고 : 2017년 2/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성

- 감사위원회 : 후술되어 있습니다.

## 라. 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 거 래	최대주주 및 주요주주와의 관계
이창희 (대표이사)	임원후보추천위원 회 추천 주주총회 선임	회사업무 총괄	-	-
정왕호 (상근감사위원)	상동	감사업무	-	-
손태호 (사외이사)	상동	이사회 의장 임원후보추천위 원회 위원장	-	-
이용만 (사외이사)	상동	리스크관리위원 회 위원장	-	-
이원일 (사외이사)	상동	감사위원회 위원 장	-	-

#### 마. 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
이원일 사외이사 (감사위원회 위원장)	경기고 서울대 경영학 학사 Graduate School of Business University of Washington (in Seattle) 졸업 경영학 석사(MBA) (주)대해건축 대표이사 사장 (주)비아이엠지 대표이사 사장 (주)엠디플러스 감사 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>

구 분	조 항	내 용
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 법률시행령에서 정하는 회계 또는 재무 전문가이어야 한다. ② 제1항 후문에서 언급한 "회계 또는 재무전문가"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 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 관련분야의 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

		<p>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</p> <p>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</p> <p>6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 사람으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자격을 갖춘 사람</p> <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	김경호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
찬반여부					
2017.01.23	1. 2016년 자금세탁방지업무의 설계 및 운영·평가 결과	접수	찬성	찬성	찬성
	2. 2016년 내부회계관리제도 운영실태의 적정성 평가 및 개선사항	접수	찬성	찬성	찬성
2017.02.28	1. “감사위원회 직무규정 시행세칙” 개정	가결	찬성	찬성	찬성
	2. 감사보고서(18기) 승인 및 제출	가결	찬성	찬성	찬성
	3. 정기주주총회에서 제 18기 감사보고서에 대한 진술 및 보고 권한 위임	가결	찬성	찬성	찬성
	4. 자산관리(리츠) 부분“내	접수	찬성	찬성	찬성

	부통제보고서”				
	5. 2016년 하반기 민원관리 현황	접수	찬성	찬성	찬성
			위원 성명		
			이원일	정왕호	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
			찬반여부		
2017.03.16	1. 감사위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2017.03.29	1. “특별감사 결과보고”의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2017.04.19	1. 외부감사인 선임	가결	찬성	찬성	찬성
2017.07.19.	1. 내부감사부서장(감사팀장) 임면에 대한 동의의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	2. 내부통제기준 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	3. 내부통제기준 시행세칙 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	4. 자산관리(리츠) 부분“내부통제보고서”	접수	찬성	찬성	찬성
	5. 2017년 상반기 민원관리 현황	접수	찬성	찬성	찬성
	6. 사업본부 테마감사 결과 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 : 2017년 09월 30일 )

(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	59,368	김정태	0.02	-	-	국민연금공단	9.64
		-	-	-	-	-	-

※ 최근 주주명부 폐쇄일인 2017년 6월 30일 기준 자료임

#### (2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

<하나금융지주>

(단위: 백만원)

법인명	구분	2017년 3분기	2016년
하나금융지주	자산총계	19,448,381	19,004,689
	부채총계	4,727,962	4,513,420
	자본총계	14,720,419	14,491,269
	매출액	684,294	426,422
	영업이익	566,623	265,738
	당기순이익	568,613	268,183

※ 별도 재무제표 기준입니다.

<국민연금공단>

명칭	출자자수	대표이사	업무집행자	최대주주
----	------	------	-------	------

	(명)	(대표조합원)		(업무집행조합원)		(최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
국민연금공단	1	이원희*	-	-	-	-	-

\*이사장 직무대행

<국민연금공단의 최근 결산기 재무현황> - 고유계정 (2016년 말 기준)

(단위 : 백만원)

구 분	
자산총계	1,047,975
부채총계	1,169,849
자본총계	-121,874
매출액	17,681,265
영업이익	15,869
당기순이익	-4,207

(3) 사업 현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용  
- 해당사항 없음

## 나. 최대주주 변동 내역

- 당사의 최대주주는 2010년 이병철에서 하나금융지주로 변경되었습니다. 주주배정 및 제3자배정, 지분 양수도 등에 따라 2013년까지 최대주주 지분을 변동으로 하나금융지주가 100% 보유한 후, 공시서류 작성기준일 현재까지 최대주주는 변동된 사실이 없습니다.

## 다. 주식 소유현황

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(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 이사회에 의해 결정한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회에 의해 기존 주주의 신주인수권을 배제 또는 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기업개선작업을 위하여 채권금융기관 등이 출자전환하는 경우</li> <li>2. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 신주를 모집하거나 인수인에게 인수하게 하는 경우</li> <li>3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 이사회에 의해 일반공모증자방식으로 신주를 발행하는 경우</li> <li>4. 근로자복지기본법 등 관련규정에 의하여 우리 사주조합원에게 신주를 우선 배정하는 경우</li> <li>5. 상법 등 관련규정에 의하여 주식 매수선택권행사로 인하여 신주를 발행하는 경우</li> <li>6. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련규정에 의하여 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우</li> <li>7. 회사가 경영상 필요로 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우</li> <li>8. 자금조성을 위하여 이사회에 의해 국내 및 국제적인 금융기관에게 신주를 발행하는 경우</li> <li>9. 기타 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</li> </ol> <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	정기 주주총회	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 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기 임원 여부	상 근 여 부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주 식	의결권 없는 주 식		
이창희	남	1960.09	대표 이사	등기 임원	상 근	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	-	-	7년 6개월	2018.03.21
정왕호	남	1960.02	상근 감사 위원	등기 임원	상 근	감사 총괄	경신고 성균관대 금속공학 학사 감사원 예금보험공사 감사실 예금보험공사 기획조정부 예금보험공사 이사 하나자산신탁 상근감사위원	-	-	2년 6개월	2018.03.24
김수환	남	1963.05	준법 감시 인	미등 기 임 원	상 근	준법 감시	대구 대건고 서울대 경영학 학사 하나대투증권 기업금융 팀장 하나대투증권 투자은행본부 RM부장 하나은행 서소문지점 지점장 하나은행 경수영업본부 본부장 하나은행 IB본부 본부장 하나자산신탁 준법감시인	-	-	1년 6개월	2019.03.21

이국형	남	1965.02	경영 지원 본부장	미등 기임 원	상 근	지원 총괄	대전 대성고 충남대학교 법학 학사 건국대 부동산대학원 석사 강원대학교 부동산대학원 박사 하나자산운용 대표이사 하나자산운용부동산투자본부장 하나자산신탁 경영지원본부장	-	-	9개월	2017.12.31
라균채	남	1967.09	사업 1 본부장	미등 기임 원	상 근	영업 총괄	무주고 광주대 신문방송학 학사 중앙대학교 부동산대학원 석사 하나자산운용 대표이사 하나자산신탁 사업1본부장	-	-	2년 9개월	2017.12.31
민관식	남	1964.09	사업 2 본부장	미등 기임 원	상 근	영업 총괄	살레시오고 인하대 조선공학 학사 건국대 부동산대학원 석사 한국토지신탁 현대스위스저축은행 하나자산신탁 사업2본부장	-	-	11년 5개월	2017.12.31
남택호	남	1964.04	사업 3 본부장	미등 기임 원	상 근	영업 총괄	부산공업고 동아대 경제학 학사 건국대 부동산대학원 석사 대한토지신탁 아시아신탁 사업본부장 하나자산신탁 사업3본부장	-	-	5년 1개월	2017.12.31
김영기	남	1966.05	사업 1 실장	미등 기임 원	상 근	영업총 괄	대전고 고려대 행정학 학사 한국자산신탁 하나자산신탁 사업1실장	-	-	6년 7개월	2017.12.31
김태수	남	1965.09	사업 2 실장	미등 기임 원	상 근	영업총 괄	부산남고 부산대 법학 학사 부산대 도시계획학 석사 대한토지신탁 아시아신탁 하나자산신탁 사업2실장	-	-	4년 10개월	2017.12.31
이용만	남	1959.12	사외 이사	등기 임원	비 상 근	총괄	연세대 경제학 학사 연세대 경제학 석사 연세대 경제학 박사 한성대학교 부동산대학원 원장 한성대학교 사회과학대학 교수 하나자산신탁 사외이사	-	-	3년 9개월	2018.03.21

이원일	남	1952.03	사외 이사	등기 임원	비 상 근	총괄	경기도 서울대 경영학 학사 Graduate School of Business University of Washington (in Seattle) 졸업 경영학 석사(MBA) (주)대해건축 대표이사 사장 (주)비아이엠지 대표이사 사장 (주)엠디플러스 감사 하나자산신탁 사외이사	-	-	3년 5개월	2018.03.21
손태호	남	1949.12	사외 이사	등기 임원	비 상 근	총괄	군산고 고려대 경영학 학사 한국투자금융 하나은행 상무 우리금융지주 감사실장 한국FP협회 전무이사 한국무역보험공사 상임감사 하나자산신탁 사외이사	-	-	2년 5개월	2018.03.21

<직원 현황>

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 천원)

사업부문	성별	직원 수					평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합 계				
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)					
신탁/리츠	남	79	-	1	-	80	3.8	4,643,713	58,046	-
신탁/리츠	여	8	-	-	-	8	7.3	552,171	69,021	-
경영지원	남	27	-	-	-	27	5.9	1,914,370	70,903	-
경영지원	여	9	-	-	-	9	6.9	431,399	47,933	-
합 계		123	-	1	-	124	4.7	7,541,653	64,459	평균 117명

※ 상기 직원 현황에는 미등기임원의 수와 급여총액이 포함되어 있습니다.

※ 전체직원의 평균급여액은 급여총액을 평균인원수로 나누어 산출하였습니다.

## 2. 임원의 보수 등

### 가. 이사·감사 전체의 보수현황

#### (1) 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

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

※ 인원수는 보고서 작성기준일 현재 기준입니다.

#### (2) 보수지급금액

##### (2)-1. 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
5	680	136	-

※ 인원수는 보고서 작성기준일 현재 기준입니다.

##### (2)-2. 유형별

(단위 : 백만원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	1	397	397	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	1	31	31	-
감사위원회 위원	3	251	84	-
감사	-	-	-	-

※ 인원수는 보고서 작성기준일 현재 기준입니다.

※ 이사·감사의 보수지급기준은 주총승인금액 내에서 이사회에서 결정합니다.

**나. 이사·감사의 개인별 보수현황**

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 개인별 보수가 5억원 이상인 이사 및 감사가 없습니다.

**다. 주식매수선택권의 부여 및 행사현황**

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

## IX. 계열회사 등에 관한 사항

### 1. 계열회사의 현황

#### 가. 기업집단의 명칭

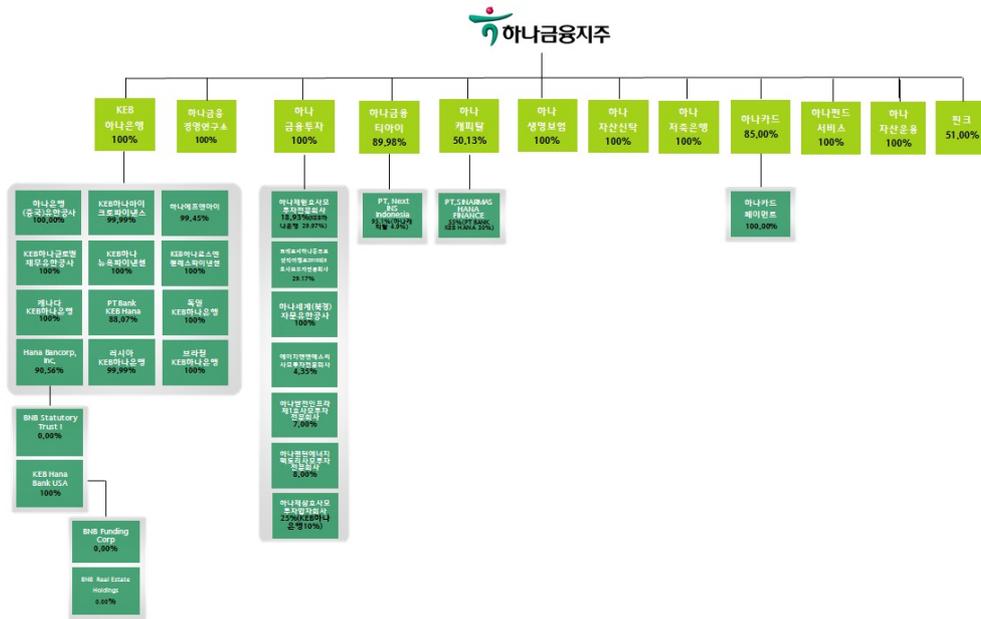
- 하나금융그룹

#### 나. 기업집단에 소속된 회사

구분	회사명	상장여부	법인등록번호
지주회사(1)	하나금융지주(종목코드:086790)	상장	110111-3352004
자회사(12)	KEB하나은행	비상장	110111-0015671
	하나금융투자	비상장	110111-0208169
	하나금융티아이	비상장	110111-0719695
	하나금융경영연구소	비상장	110111-0708747
	하나캐피탈	비상장	110111-0519970
	하나생명보험	비상장	110111-0818463
	하나자산신탁	비상장	110111-1714818
	하나저축은행	비상장	110111-4781129
	하나카드	비상장	110111-5505354
	하나펀드서비스	비상장	110111-2750283
	하나자산운용	비상장	110111-3440263
	핑크	비상장	110111-6157823
손자회사(22)	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

	에이치엔엔에스씨사모투자전문회사	비상장	110113-0018514
	하나발전인프라제1호사모투자전문회사	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(2)	KEB Hana Bank USA	비상장	해외현지법인
	BNB Statutory Trust I	비상장	해외현지법인
증손회사에 의하여 지배받는 회사(2)	BNB Funding Corp.	비상장	해외현지법인
	BNB Real Estate Holding LLC	비상장	해외현지법인

### 다. 계열회사간 상호 출자현황(계통도)



### 라. 계열회사간 업무조정 조직

- 해당사항 없음.

### 마. 계열회사간 임원 겸직현황

구분	성명	현직위	겸직회사	근거법률	기간
겸직	정왕호	상근 감사위원	하나자산운용	금융지주회사법 제39조	2015. 3. 24 ~ 2018. 03. 24

## 2. 타법인 출자현황

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
㈜에이앤디신용정보	2005.12.27	투자	824	131	13.1	2,040	-	-	19	131	13.1	2,059	21,245	76
㈜제이피홀딩스피에프브이	2010.08.12	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	530,551	70,326
리얼케이프로젝트금융투자(주)	2012.07.11	사업관련	255	51	5.1	255	-	-	-	51	5.1	255	32,066	2,119
담양그린개발(주)	2013.07.15	사업관련	5	1	5.0	5	-	-	-	1	5.0	5	57,060	753
대전동프로젝트금융투자(주)	2014.09.30	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	51,445	25,466
네오밸류갈매피에프브이(주)	2014.10.20	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	176,509	-3,299
광고피에프브이(주)	2014.11.14	사업관련	40	8	0.8	40	-	-	-	8	0.8	40	271,852	-2,195
동원개발프로젝트금융투자(주)	2014.12.09	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	20,447	4,314
지엘문정피에프브이(주)	2014.12.23	사업관련	25	3	0.5	25	-	-	-	3	0.5	25	155,765	2,501
㈜하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2015.03.19	사업관련	10	24	0.7	600	-	-	-	24	0.7	600	100,729	-141
경주용강프로젝트금융투자(주)	2015.04.08	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	18,376	-26
성남의뜰(주)	2015.07.24	사업관련	250	50	5.0	250	-	-	-	50	5.0	250	278,113	-981
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자(주)	2015.10.13	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	28,500	-765
고양피에프브이(주)	2016.03.23	사업관련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	73,252	-1,105
엘에이치에프유(주)	2016.03.28	사업관련	45	9	9.0	45	-	-	-	9	9.0	45	421	-7
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	2016.06.21	사업관련	25	30	5.0	300	-	-	-	30	5.0	300	10,969	-21

죽산피에프브 이주	2016.07.21	사업관 련	250	25	5.0	250	-	-	-	25	5.0	250	15,796	-339
하나글로벌인 재개발원PFV주 식회사	2016.09.23	사업관 련	105	21	1.0	105	83	416	-	104	1.0	521	12,489	-2,327
계룡하나동탄 뉴스테이제1호 위탁관리부동 산투자회사	2017.06.12	사업관 련	34	-	-	-	7	34	-	7	11.4	34	-	-
서한하나뉴스 테이제1호위탁 관리부동산투 자회사	2017.06.16	사업관 련	52	-	-	-	10	52	-	10	17.2	52	-	-
㈜유토개발1차	2017.07.21	사업관 련	45	-	-	-	9	45	-	9	15.0	45	-	-
신세계하나제 1호기업형임대 위탁관리부동 산투자회사	2017.09.15	사업관 련	15	-	-	-	3	15	-	3	5.0	15	-	-
합 계				527	-	5,665	112	562	19	639	-	6,246	1,855,585	94,349

※ 피출자법인은 전부 비상장사이며, 최근 사업연도 재무현황은 2016년말 기준임

## 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" "17.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 : 정관개정 의 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

## 2. 우발채무 등

### 가. 중요한 소송사건

- 당사는 본 공시서류 작성기준일 현재 신탁사업과 관련하여 184건의 소송(소송가액 122,115백만원)에 피소되어 계류중에 있으며, 78건의 소송(소송가액 13,369백만원)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

- 공시서류작성기준일 현재 당사는 출자사업 이행보증 등을 위하여 서울보증보험에 77,202백만원의 이행보증을 제공하고 있습니다.

#### (2) 한도대출약정

- 공시서류 작성기준일 현재 당사는 국민은행 5,000,000천원, 산업은행 5,000,000천원의 한도대출약정을 제공받고 있습니다.

#### (3) 기타 약정사항

- 공시서류 작성기준일 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설 개발사업 등 22건과 관련하여 관리형 토지신탁 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 상황

#### 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
2013.05.17	하나자산신탁	문책사항 (기관주의, 과태료 37.5백만원)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2012.10.17.~10.23. 금융감독원 부문검사 결과)	2013.5.13.자에과태료(30백만원) 납부	기업회계기준서 제5004호에 의해 신탁재산은 위탁자의 장부금액으로 인식
2013.05.17	전무 (전직/11년)	문책사항 (견책)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2012.10.17.~10.23. 금융감독원 부문검사 결과)	2013년 제3차 인사위원회 (2013.05.22. 개최), 대상자에게 문책사항(견책)	기업회계기준서 제5004호에 의해 신탁재산은 위탁자의 장부금액으로 인식
2013.05.17	상무 (전직/2년1개월)	퇴직자위법사실통보	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2012.10.17.~10.23. 금융감독원 부문검사 결과)	2013년 제3차 인사위원회 (2013.05.22. 개최), 대상자에게 퇴직자위법사실통지	기업회계기준서 제5004호에 의해 신탁재산은 위탁자의 장부금액으로 인식

2013.05.17	부장 (전직/11년 7개월)	문책사항 (감봉3월)	신탁회계처리 부적정(자본시 장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2012.10.17.~1 0.23. 금융감독 원 부문검사 결 과)	2013년 제3차 인사위원회 (2013.05.22. 개최), 대상자에 게 감봉3월 (2014.11.7. 퇴 사)	기업회계기준서 제5004호에 의 해 신탁재산은 위탁자의 장부 금액으로 인식
2016.11.16	하나자산신탁	문책 및 자율 처리 필요사항 (기관주의, 과 태료 82.5백 만원)	신탁회계처리 부적정(자본시 장법 제114조 및 기업회계기준 서 제5004호, 2015.10.19.~1 1.16. 금융감독 원 종합건사 결 과)	2016.11.16.자 에 과태료(66백 만원) 납부, 자 율처리필요사항 에 대한 조치(견 책, 경고, 주의)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연 동) 등
2016.11.16	전무 (전직/11년)	퇴직자 위법 부당사항 (견책상당)	신탁회계처리 부적정(자본시 장법 제114조 및 기업회계기준 서 제5004호, 2015.10.19.~1 1.16. 금융감독 원 종합건사 결 과)	2016년 제6차 인사위원회 (2016.12.16. 개최), 대상자에 게 퇴직자 위법 부당사항 통지 (2014.12.31.퇴 직)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연 동) 등
2016.11.16	상무 (전직/1년)	퇴직자 위법 부당사항 (주의상당)	신탁회계처리 부적정(자본시 장법 제114조 및 기업회계기준 서 제5004호, 2015.10.19.~1 1.16. 금융감독 원 종합건사 결 과)	2016년 제6차 인사위원회 (2016.12.16. 개최), 대상자에 게 퇴직자 위법 부당사항 통지 (2015.12.31.퇴 직)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연 동) 등

(2) 기타 기관 제재 현황 현황 : 해당 사항 없습니다.

나. 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 작성기준일 이후 발생한 주요사항은 없습니다.

#### 다. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2017년 09월 30일 )

(단위 : 백만원)

구 분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금 사용 현황	차이발생 사유 등
제1회 회사채	2017.04.11	70,000	운영자금	운영자금	

#### 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

2. 전문가와의 이해관계