

목 차

사업보고서	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	35
1. 요약재무정보	35
2. 연결재무제표	37
3. 연결재무제표 주석	38
4. 재무제표	39
5. 재무제표 주석	47
6. 기타 재무에 관한 사항	103
IV. 감사인의 감사의견 등	108
V. 이사의 경영진단 및 분석의견	111
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	122
1. 이사회에 관한 사항	122
2. 감사제도에 관한 사항	133
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	138
VII. 주주에 관한 사항	139
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	142
1. 임원 및 직원의 현황	142
2. 임원의 보수 등	145
IX. 계열회사 등에 관한 사항	147
X. 이해관계자와의 거래내용	152
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	153
【 전문가의 확인 】	158
1. 전문가의 확인	158
2. 전문가와의 이해관계	158

사업보고서

(제 19 기)

사업연도 2017년 01월 01일 부터
 2017년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2018년 04월 02일

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 기재 내용에 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.

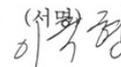
2018. 3 . 30 .

주식회사 하나자산신탁

대표이사 : 이 창 희

(서명) 

신고업무 담당임원 : 이 국 형

(서명) 

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 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.

- 신탁사가 주도하는 정비사업은 신탁사가 사업초반부터 사업비를 투입하고 사업을 이끌어가는 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 고려할 때 중기적으로 신용등급이 상향 조정될 가능성이 있을 경우
안정적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠만한 주요 평가요소를 고려할 때 중기적으로 신용등급이 변동할 가능성이 낮을 경우
부정적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠만한 주요 평가요소를 고려할 때 중기적으로 신용등급이 하향 조정될 가능성이 있을 경우
유동적	현 등급부여 시점에서 개별 채권의 신용도에 영향을 미칠만한 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 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

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.

<증자(감자)현황>

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종 류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(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 12월 31일)

(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)		31,920	46,494	18,736
(별도)당기순이익(백만원)		-	61,439	10,515
(연결)주당순이익(원)		3,192	4,649	1,874
현금배당금총액(백만원)		20,960	20,800	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		65.66	44.74	-
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 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 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 조정로서의 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 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

- 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 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.

- 중장기적 관점에서의 부동산신탁업은 재개발·재건축 등 정비사업의 단독 시행 가능(2016.3월 도시정비법 개정), 기업형임대주택 활성화 정책 등으로 인한 부동산신탁사의 사업진출 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 11월 기준 211.5조원이며, 이 중 부동산 전업 신탁사의 수탁고 규모는 약 176조원으로 업권별 및 신탁유형별 신탁규모는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구분	부동산신탁					
	관리신탁	담보신탁	처분신탁	토지신탁	분양관리	소계
은행	5,978	320,811	3,042	-	463	330,293
증권	8,160	-	638	-	-	8,798
보험	19,946	-	590	-	-	20,537
부동산전업신탁사	28,785	1,031,580	58,901	551,384	84,742	1,755,393
합계	62,869	1,352,391	63,171	551,384	85,204	2,115,020

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

- 영업수익 : 2017년말 기준 금융위원회 신탁업 인가를 득한 11개 부동산신탁사의 영업수익 총액은 1조 325억원이며, 최근 4년간 부동산신탁사의 영업수익 변동 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	CAGR
영업수익	4,456	5,591	7,862	10,325	32.33%
1. 신탁보수	2,628	3,416	4,743	6,886	37.87%
(토지신탁)	1,726	2,285	3,543	5,544	47.54%
(관리신탁)	21	24	18	17	△7.16%
(처분신탁)	51	43	42	44	△4.45%
(담보신탁)	608	764	818	911	14.42%
(분양관리신탁)	187	265	318	368	25.26%
(기타)	35	35	4	3	△54.93%
2. 부수업무수익	698	1,106	852	916	9.49%
3. 신탁계정대이자	693	558	682	1,297	23.25%
4. 기타수익	437	511	1,585	1,225	41.00%

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

※ 2014년 4,456억원 규모이던 영업수익 규모는 연평균 약 32.33% 수준으로 성장하여 2017년 1조 325억원 규모로 성장하였습니다. 특히 토지신탁의 영업 활성화에 힘입어 관련 보수 수익이 연평균 약 48% 수준으로 성장하고 있으며, 신탁보수 수익에 있어 토지신탁 다음으로 높은 비중을 차지하고 있는 담보신탁 및 분양관리신탁 관련 수익도 각각 연평균 14% 및 25% 수준의 성장세를 나타내고 있습니다.

(2) 부동산신탁사 현황 및 경쟁상황

- 주요 부동산신탁사 현황 : 2017년말 현재 영업을 영위하고 있는 부동산신탁회사는 당사를 비롯하여 한국토지신탁, 대한토지신탁, KB부동산신탁, 생보부동산신탁, 코람코자산신탁, 한국자산신탁, 아시아신탁, 국제신탁, 무궁화신탁, 코리아신탁 등 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	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, 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 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	462	1,515	852	589	513	370	465	8,372
인원	135	195	166	132	135	185	182	146	121	178	139	1,714
인당 생산성	4.33	8.46	4.35	4.92	3.42	8.19	4.68	4.03	4.24	2.08	3.35	4.88

※ 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	2014년	점유율	2015년	점유율	2016년	점유율	2017년	점유율
당사	269	6%	349	6%	499	6%	684	7%
한국토지신탁	1,392	31%	1,308	23%	1,651	21%	2,294	22%
한국자산신탁	568	13%	834	15%	1,177	15%	2,016	20%
KB부동산신탁	507	11%	557	10%	652	8%	767	7%
대한토지신탁	357	8%	523	9%	604	8%	857	8%
생보부동산신탁	189	4%	329	6%	467	6%	566	5%
코람코자산신탁	471	11%	687	12%	1,177	15%	1,074	10%
아시아신탁	268	6%	321	6%	526	7%	663	6%
국제자산신탁	216	5%	291	5%	459	6%	538	5%
무궁화신탁	111	2%	189	3%	273	3%	386	4%
코리아신탁	108	2%	203	4%	376	5%	480	5%
합계	4,456	100%	5,591	100%	7,861	100%	10,325	100%

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

※ 2017년 말 개별재무제표 기준 당사 영업수익은 684억원으로, 전년 동기(499억원) 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 추진하고있다고 할 수 있습니다.

- 또한, 당사는 신탁사업뿐만 아니라 정비사업, 기업형 임대주택 사업을 2016년도에 성공적으로 각각 1호 사업을 수주하였으며, 2017년 각 2호사업을 수주하였습니다. 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 수익

은 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 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("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 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 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, 전년대비 탁월한 수주 실적을 시현하였습니다.
- 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.

<저당권과 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"> • 관리보수 : 을종관리신탁의 보수산정기준을 준용 • 담보보수 : 담보신탁의 보수산정기준을 준용 • 대리사무보수 : 자금관리대리사무의 보수산정기준을 준용

(4) 관리신탁

- 부동산신탁회사가 소유자를 대신하여 부동산을 종합적으로 관리·운영하거나, 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 처분해주는 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 제

86조의2 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 (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	제19기		제18기		제17기	
	금액	비율	금액	비율	금액	비율
토지신탁	37,739	64.5%	22,898	50.5%	9,893	30.1%
관리신탁	72	0.1%	339	0.7%	46	0.1%

처분신탁	1,706	2.9%	1,047	2.3%	333	1.0%
담보신탁	7,073	12.1%	5,152	11.4%	7,343	22.4%
분양관리신탁	3,882	6.6%	2,688	5.9%	1,940	5.9%
대리사무	3,800	6.5%	5,760	12.7%	5,634	17.2%
기타	4,202	7.2%	7,434	16.4%	7,636	23.3%
합 계	58,474	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			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	83,971	0.9%~1.8%	31.6%	50,812	1.2%~1.7%	30.4%	36,731	1.3%~1.7%	31.6%	
	유가	단기매매금융	-		0.0%	31,592	1.6%	18.9%	21,735	1.5%	18.7%
		자산	-		0.0%	31,592	1.6%	18.9%	21,735	1.5%	18.7%
	증권	집합투자증권	11,410		4.3%	11,795	-	7.0%	5,062	-	4.3%
		기타	6,416		2.4%	7,315	-	4.4%	18,638	-	16.0%
	대출	신탁계정대	130,390	6.2%~8.5%	49.1%	47,686	6.2%~8.5%	28.5%	12,105	6.0%~8.5%	10.4%
		채권	매입어음	16,525	1.5%	6.2%	-	-	-	-	-
		기타	695		0.3%	827	-	0.5%	1,317	-	1.1%
	유형자산	638		0.2%	815	-	0.5%	156	-	0.1%	
	기타자산	15,306		5.8%	16,578	-	9.9%	20,659	-	17.7%	
	합계	265,351	-	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		제18기		제17기	
	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수
토지신탁	8,547,198	37,739	6,782,397	22,898	5,598,875	9,893
관리신탁	62,817	72	47,295	339	51,540	46
처분신탁	1,046,395	1,706	1,203,385	1,047	622,783	333
담보신탁	11,733,384	7,073	11,182,608	5,152	12,453,215	7,343
분양관리신탁	1,282,236	3,882	773,841	2,688	601,368	1,940
합계	22,672,030	50,472	19,989,526	32,124	19,327,780	19,555

※ 수탁고는 신탁원본 금액임

나. 대리업무보수 외

(단위 : 백만원)

구분	제19기	제18기	제17기
대리사무	3,800	5,761	5,634
리츠자산 관리보수	774	832	189
컨설팅보수	3,428	6,602	7,447
합계	8,002	13,195	13,270

다. 증권평가 및 처분이익

(단위 : 백만원)

구분	제19기	제18기	제17기
단기매매금융자산평가이익	-	33	191
매도가능금융자산처분이익	-	27	-
합계	-	60	191

라. 이자수익

(단위 : 백만원)

구분	제19기	제18기	제17기
예금이자	1,349	1,110	888
신탁계정대이자	8,121	2,993	776
기타이자수익	10	14	24

합 계	9,480	4,117	1,688
-----	-------	-------	-------

마. 기타영업수익

(단위 : 백만원)

구분	제19기	제18기	제17기
배당금수익	455	418	153
합 계	455	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	제18기	제17기
영업용순자본	121,277	144,770	76,560
후순위차입금 등	-	-	-
총위험	22,121	8,119	7,448
영업용순자본비율	548.2%	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	제18기	제17기
잔존만기 3개월 이내 원화유동성자산	77,833	76,197	46,181
잔존만기 3개월 이내 원화유동성부채	55,516	10,448	5,821
원화유동성비율	140.2%	729.3%	793.4%

※ 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	제18기	제17기
총자산	339,016	192,774	123,926
채무보증	-	-	-
자기자본	165,170	160,097	103,273
조정레버리지비율	205.3%	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	제18기	제17기
차입부채	69,809	-	-
자기자본	165,170	160,097	103,273
차입부채비율	42.3%	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	제18기	제17기
	2017년 12월말	2016년 12월말	2015년 12월말
I. 현금및예치금	102,602	47,961	59,233
II. 유가증권	18,324	17,161	38,134
III. 대출채권	173,351	120,850	21,520
IV. 유형자산	503	805	190
V. 기타자산	56,248	12,260	25,396
자 산 총 계	351,028	199,037	144,473
I. 차입부채	69,809	0	0
II. 기타부채	104,037	32,678	24,398
부 채 총 계	173,846	32,678	24,398
I. 지배기업소유주지분	177,182	166,359	120,075
1. 자본금	10,000	10,000	10,000
2. 자본잉여금	71	72	37
3. 자본조정	(1,097)	(659)	(570)
4. 기타포괄손익누계액	53	(88)	68
5. 연결이익잉여금	168,155	157,034	110,540
II. 비지배지분	0	0	0
자 본 총 계	177,182	166,359	120,075
부 채 및 자 본 총 계	351,028	199,037	144,473
	2017년 1월~12월	2016년 1월~12월	2015년 1월~12월
영업수익	68,411	54,080	52,623
영업이익	42,861	28,836	25,132
당기순이익	31,920	46,494	18,736
지배기업소유주 지분	31,920	46,494	18,736
비지배지분	0	0	1
기본주당순이익(원)	3,192	4,649	1,874
희석주당순이익(원)	3,192	4,649	1,874
연결에 포함된 회사수	0	1	1

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

보고서 작성기준일 현재, 당사의 연결대상 종속기업은 존재하지 않습니다. 2016년 5월중 하나자산운용에 대한 지분 100%를 처분함에 따라 종속회사의 처분직전까지의 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	2017년 12월 31일 현재
제 18 기	2016년 12월 31일 현재
제 17 기	2015년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 백만원)

과 목	제19기	제18기	제17기
자산			
I. 현금및예치금	102,602	47,961	59,233
1. 현금및현금성자산	28,602	13,407	7,233
2. 예치금	74,000	34,554	52,000
II. 유가증권	18,324	17,161	38,134
1. 당기손익인식금융자산	0	0	12,403
2. 매도가능금융자산	16,265	15,121	23,668
3. 관계기업투자	2,059	2,040	2,063
III. 대출채권	173,351	120,850	21,520
1. 대여금	620	900	865
2. 매입어음	0	39,446	0
3. 신탁계정대	172,731	80,504	20,655
IV. 유형자산	503	805	190
1. 비품	4,356	4,272	3,407
감가상각누계액	(3,853)	(3,467)	(3,217)
V. 기타자산	56,248	12,260	25,396
1. 매출채권	3,375	4,644	5,144
대손충당금	(759)	(641)	(577)
2. 미수금	47,515	615	1,472
대손충당금	(779)	(74)	(357)
3. 미수수익	299	163	2,141
4. 선급금	0	999	1,363
5. 선급비용	103	29	28
6. 선급부가세	0	63	0
7. 보증금	992	855	9,945
8. 무형자산	2,519	3,026	4,363
9. 이연법인세자산	2,983	2,581	1,874
자산총계	351,028	199,037	144,473

부채			
Ⅰ.차입부채	69,809	0	0
1. 사채	70,000	0	0
사채할인발행차금	(191)	0	0
Ⅱ.기타부채	104,037	32,678	24,398
1. 소송충당부채	0	999	1,118
2. 미지급법인세	7,359	5,716	5,642
3. 미지급금	2,035	3,276	1,795
4. 미지급비용	4,788	625	611
5. 처분신탁보수선수금	1,269	949	1,303
6. 관리신탁보수선수금	5	7	0
7. 토지신탁보수선수금	36,056	18,372	1,667
8. 대리사무보수선수금	3,480	1,902	10,653
9. 기타선수금	184	0	91
10. 부가세예수금	258	472	1,124
11. 예수금	48,603	360	394
부채 총계	173,846	32,678	24,398
자본	0	0	0
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	(1,097)	(659)	(570)
1. 주식선택권	(429)	9	97
2. 기타의 자본조정	(668)	(668)	(667)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	53	(88)	68
1. 매도가능금융자산평가손익	53	(88)	68
Ⅴ.이익잉여금	168,155	157,034	110,540
1. 법정준비금	24,195	15,971	14,919
2. 임의적립금	1,001	1,001	1
3. 대손준비금	6,272	1,856	1,822
4. 미처분이익잉여금	136,687	138,206	93,798
자본 총계	177,182	166,359	120,075
부채 및 자본 총계	351,028	199,037	144,473

※ 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.

나. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 19 기	2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
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	제18기	제17기
I. 영업수익	68,411	54,080	52,623
1. 수수료수익	58,475	49,328	50,334
(1) 신탁업무수익	54,273	37,885	25,189
(2) 신탁외업무수익	4,202	11,443	25,145
2. 유가증권평가및처분이익		79	191
3. 이자수익	1,360	1,228	1,057
4. 신탁계정대이자수익	8,121	2,993	776
5. 기타의영업수익	455	452	265
II. 영업비용	25,550	25,244	27,491
1. 유가증권평가및처분손실	166	281	3,036
2. 이자비용	1,617		0
3. 판매비와관리비	23,732	23,124	23,009
(1) 급여	14,672	13,841	12,912
(2) 퇴직급여	704	690	782
(3) 복리후생비	1,526	1,614	1,784
(4) 임차료	1,039	1,023	338
(5) 여비교통비	220	317	358
(6) 접대비	790	838	839
(7) 감가상각비	386	475	134
(8) 무형자산상각비	210	268	409
(9) 세금과공과	767	884	496
(10) 광고선전비	64	86	87
(11) 지급수수료	1,440	1,455	2,792
(12) 대손상각비	964	222	811
(13) 교육훈련비	84	91	82
(14) 소모품비	34	50	42
(15) 도서인쇄비	27	35	28
(16) 통신비	105	122	136
(17) 차량유지비	179	178	222
(18) 보험료	20	10	9
(19) 운반비	53	52	58
(20) 관리비	448	640	568
(21) 계약해지손실		233	122
5. 기타영업비용	35	1,839	1,446
(1) 소송충당부채전입액		1,838	1,118

(2)기타의영업비용	35	1	328
III.영업이익	42,861	28,836	25,132
IV.영업외수익	144	24,592	419
1.지분법이익	58	10	131
2.유형자산처분이익			2
3.무형자산처분이익	14	68	
4.종속기업투자주식처분이익		24,077	
5.관리비수익			127
6.기타	72	437	159
V.영업외비용	1,421	1,646	2,575
1.기부금	12	19	10
2.지분법손실			
3.무형자산손상차손	25	274	1,385
4.무형자산처분손실	24		
5.기타	1,360	1,353	1,180
VI.법인세비용차감전순이익	41,584	51,782	22,976
VII.법인세비용	9,664	5,288	4,240
VIII.당기순이익	31,920	46,494	18,736
IX.기타포괄손익	141	(156)	106
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목			
매도가능금융자산평가이익(손실)	141	(156)	106
X.총포괄이익	32,061	46,338	18,842
XI.주당이익			
기본주당이익(원)	3,192	4,649	1,874

※ 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.

다. 자본변동표

자 본 변 동 표

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

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				0	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
2017년 1월 1일 (당기초)	10,000	72	(659)	(88)	157,034	166,359
배당금지급					(20,800)	(20,800)
총포괄손익				141	31,920	32,061
당기순이익					31,920	31,920
매도가능금융자산평가손실				141		141
주식선택권			(439)			(439)
2017년 12월 31일(당기말)	10,000	72	(1,098)	53	168,154	177,182

라. 현금흐름표

현금흐름표

제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
 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	제18기	제17기
1. 영업활동으로 인한 현금흐름	(32,921)	(25,590)	20,471
1. 법인세차감전순이익	41,584	51,783	22,976
2. 비현금항목조정	(6,121)	(24,619)	6,462
당기손익인식금융자산 평가이익	-	-	(191)
매도가능금융자산처분이익	-	(79)	-
매도가능금융자산처분손실	166	-	38
매도가능금융자산손상차손	-	281	2,997
종속기업투자주식처분이익	-	(24,077)	-
지분법이익	(58)	(10)	(131)
이자비용	1,617	-	-
이자수익	(1,359)	(1,228)	(1,057)
신탁계정대이자수익	(8,121)	(2,993)	(776)
배당금수익	(455)	(589)	(265)
주식보상비용	461	(79)	68
퇴직급여	-	-	782
감가상각비	386	475	134
무형자산상각비	210	268	409
유형자산처분이익	-	-	(2)
무형자산처분이익	(14)	(68)	-
무형자산처분손실	24	-	-
무형자산손상차손	25	274	1,385
기타자산손상차손	-	1,146	1,146
대손상각비	963	222	811
총당부채전입액	-	1,838	1,118
잡이익	-	-	(4)
대출채권매각손실	35	-	-
3. 운전자본조정	(68,662)	(51,785)	(9,233)
신탁계정대	(92,227)	(59,850)	(16,070)
매출채권	1,132	308	(820)
미수금	(46,903)	604	90

미수수익	17	992	(647)
선급금	-	291	(308)
선급비용	(74)	(30)	6
선급부가세	63	-	-
소송충당부채	-	(2,256)	-
미지급금	(2,140)	1,686	510
미지급비용	3,677	(416)	486
처분신탁보수선수금	319	(353)	326
관리신탁보수선수금	(2)	7	(15)
토지신탁보수선수금	17,685	7,718	6,270
대리사무선수금	1,578	235	769
기타선수금	184	(91)	-
부가세예수금	(214)	(624)	939
예수금	48,243	(6)	141
퇴직금의 지급	-	-	(910)
4. 이자의 수취	9,327	3,434	1,776
5. 이자의 지급	(1,073)	-	-
6. 배당금의 수취	495	485	297
7. 법인세의 납부	(8,471)	(4,888)	(1,807)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(834)	34,425	(19,550)
예치금의 순증감	(39,446)	10,000	(16,000)
당기손익인식금융자산의 처분	-	12,403	14,160
매입어음의 처분	39,411	-	-
매도가능증권의 취득	(1,960)	(1,730)	(16,518)
매도가능증권의 처분	839	1,298	707
종속기업투자주식의 처분	-	52,116	-
대여금의 증가	(50)	(310)	(150)
대여금의 감소	330	250	1,315
매입어음의 취득	-	(39,446)	-
보증금의 증가	(136)	-	(2,329)
보증금의 감소	-	1,212	14
유형자산의 취득	(84)	(1,286)	(164)
유형자산의 처분	-	-	11
무형자산의 취득	(27)	(521)	(596)
무형자산의 처분	289	439	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	48,950	-	-
사채의 발행	69,750	-	-
배당금의 지급	(20,800)	-	-
IV. 연결범위변동	-	(2,661)	-

V. 현금의 증가(감소) (I + II + III + IV)	15,195	6,174	921
VI. 기초의 현금	13,407	7,233	6,312
VII.기말의 현금	28,602	13,407	7,233

5. 재무제표 주석

1. 일반사항

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

당기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

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

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

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

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

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

2.2 중요한 회계정책

2.2.1 현금 및 현금성자산

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

2.2.2 금융상품: 최초인식과 후속측정

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

(1) 금융자산

최초인식 및 측정

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

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

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

후속측정

금융자산의 후속측정은 그 분류에 따라 아래와 같이 측정하고 있습니다.

당기손익인식금융자산

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

당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

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

대여금 및 수취채권

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

매도가능금융자산

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

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

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

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

제거

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

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

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

(2) 금융자산의 손상

금융자산의 손상에 대한 추가적인 공시는 첨부된 금융자산 주석에서 제공하고 있습니다.

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

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

상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산

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

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

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

매도가능금융자산

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

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

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

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

(3) 금융부채

최초인식 및 측정

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

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

당사의 주요 금융부채는 기타채무 등이 있습니다.

후속측정

금융부채의 후속측정은 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

이자부차입금

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

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

금융보증계약

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

제거

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

2.2.3 유형자산

모든 유형자산은 역사적 원가에서 감가상각누계액을 차감하여 표시하고 있습니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 당사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산으로 인식하고 있으며 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 모든 수선 및 유지비는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산의 감가상각액은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 제외한 금액에 대하여 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정률법에 따라 산정하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
차량운반구	5년	정률법
비품	5년	정률법

자산의 장부금액이 추정 회수가능액을 초과하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 즉시 감소시키고 있습니다. 매 보고기간종료일에 자산의 잔존가치와 경제적 내용연수를 검토하고 필요한 경우 내용연수를 변경하고 있습니다. 유형자산은 처분하거나 사용 또는 처분을 통하여 미래경제적 효익이 기대되지 않을 경우 제거하고 있으며 이에 인하여 발생하는 순처분가액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2.2.4 무형자산

자산에서 발생하는 미래경제적효익이 기업에 유입될 가능성이 높고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에만 무형자산을 인식하고 있습니다.

내용연수가 유한한 무형자산은 상각하고 상각대상금액은 내용연수 동안 체계적인 방법으로 배분하고 있습니다. 내용연수가 비한정인 무형자산은 상각하지 아니하고 매년 또는 무형자산의 손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있으며,비한정인 내용연수를 적용하는 경우 관련 무형자산의 내용연수가 비한정이라는 평가를계속하여 정당화하는지를 매 회계기간에 검토하고 있습니다.

무형자산의 상각액은 5년의 내용연수에 걸쳐 정액법에 따라 산정하고 있습니다.

무형자산 제거시 순매각금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2.2.5 비금융자산의 손상

회사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우 회사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키게 됩니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다

2.2.6 주식기준보상

회사는 주식선택권을 부여하고 있습니다. 주식결제형 주식기준보상의 경우 제공받는 재화나 용역과 그에 상응하는 자본의 증가를 재화나 용역의 공정가치로 직접 측정하고 그 금액을 보상원가와 자본으로 회계처리하고 있습니다. 그러나 제공받는 재화나 용역의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없다면 부여한 지분상품의 공정가치에 기초하여 재화나 용역의 공정가치를 간접 측정하고 그 금액을 보상원가와 자본(자본조정)으로 회계처리하고 있습니다. 현금결제형 주식기준보상의 경우 제공받는 재화나 용역과 그 대가로 부담하는 부채를 부채의 공정가치로 측정하고 있습니다. 또한 부채가 결제될 때까지 매 보고기간종료일과 최종결제일에 부채의 공정가치를 재측정하고, 공정가치의 변동액은 보상원가로 회계처리하고 있습니다. 또한 임직원이 현금결제방식이나 주식결제방식을 선택할 수 있는 선택형 주식기준보상에 대해서는 거래의 실질에 따라 회계처리하고 있습니다.

2.2.7 퇴직급여

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

2.2.8 법인세

(1) 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여 과세당국에 납부할(과세당국으로부터 환급받을)것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기 법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않고 있습니다. 경영진은 주기적으로 관련 세법 규정의 해석과 관련해서 법인세 환급액에 대한 회수가능성을 평가하여 필요한 경우 충당금을 설정하고 있습니다.

(2) 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 재무보고 목적상 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

당사는 다음의 경우를 제외하고 모든 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

- 영업권을 최초로 인식할 때 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 가산할 일시적차이로서 동 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우

또한 다음의 경우를 제외하고는 차감할 일시적차이, 미사용 세액공제와 세무상결손금이 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로서 동일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간 말 마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 당기손익 이외의 항목으로 인식하고 있습니다. 이연법인세 항목은 해당 거래에 따라서 기타포괄손익으로 인식하거나 자본에 직접 반영하고 있습니다.

당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고있고 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세대상기업과 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 있습니다.

사업결합의 일부로 취득한 세무상 효익이 그 시점에 별도의 인식기준을 충족하지 못하였으나 취득일에 존재하는 사실과 상황에 대한 새로운 정보의 결과 측정기간 동안 인식된 경우에는 해당 이연법인세효익을 인식하고 있습니다. 인식된 취득 이연법인세효익은 취득과 관련된 영업권의 장부금액을 감소시키는 데 적용되며 영업권의 장부금액이 영(0)인 경우에는 남아 있는 이연법인세효익을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.2.9 수익인식

(1) 담보신탁보수

부동산담보신탁은 부동산 소유자가 본인이나 제3자를 위하여 부동산을 신탁회사에 위탁하고 그 부동산에 대해서 수익권증서를 발급 받아 금융기관에 담보로 제공하고 대출받는 신탁으로, 동 담보신탁 보수에 대하여 당사는 수익권증서 발행시 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 처분신탁보수

부동산처분신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산을 처분하고 그 처분 대금을 수익자에게 교부하는 신탁으로, 동 처분신탁보수에 대하여 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익을 인식하고 있습니다.

(3) 관리신탁보수

부동산관리신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산에 대해 소유자를 대신하여 시설의유지, 임대차, 임대수익금 관리 등을 대행하여 신탁기간 중 발생한 수익을 수익자에 교부(갑종 부동산관리신탁)하여 주거나, 수탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도(을종 부동산 관리신탁)로, 동 관리신탁보수에 대하여 관리기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 토지신탁보수

토지신탁은 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고, 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후, 처분·임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁으로서, 토지신탁의 공사기간 중 기본보수 및 분양기간 중 보수는 진행기준에 따라 공사진행률 및 분양률을 각각 적용하여 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식하고 있습니다.

(5) 대리사무보수

대리사무는 위임물건의 소유자(위임자)와 당사(수임자)가 대리사무계약을 체결하여 계약에서 정한 사업을 수임 받아 처리하여 주는 제도로, 대리사무기간의 경과에 따라수익을 인식하고 있습니다.

(6) 컨설팅보수 및 기타의 업무보수

컨설팅보수 및 기타의 업무보수는 용역의뢰자와 당사가 용역계약을 체결하여 각종 부동산관련 용역을 제공하는 것으로, 그 보수는 계약에서 정한 바에 따라 산출하여 수익으로 인식하고 있습니다.

(7) 배당수익과 이자수익

배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하며, 이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권손상이 발생하는 경우 채권의 장부금액을 회수가가능액까지 감액하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

2.3 제·개정된 기준서의 적용

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

2.3.1 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' (개정) - 공시개선

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

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

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

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

2.4 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

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

2.4.1 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (제정)

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

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

기업회계기준서 제1109호의 주요 특징으로 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거한 금융자산의 분류와 측정, 기대신용손실에 기초한 금융상품의 손상모형, 위험회피회계 적용조건을 충족하는 위험회피대상항목과 위험회피수단의 확대 또는 위험회피효과 평가방법의 변경 등을 들 수 있습니다.

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

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

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

2.4.1.1 금융자산의 분류 및 측정

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

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

- (*1) 회계불일치를 제거하거나 감소시키기 위하여 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있음(취소 불가)
- (*2) 단기매매목적이 아닌 지분증권의 경우 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있음(취소 불가)

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

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

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

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

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

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

예비영향평가 결과에 따르면 당사는 매도가능지분상품 중 지분증권에 적용할 경우, 대부분이 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 금융자산으로 분류될 것으로 예상되어금융자산의 공정가치 변동에 따른 당기손익 변동성이 다소 증가할 것으로 판단합니다.

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

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

2.4.1.2 금융부채의 분류 및 측정

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

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

2.4.1.3 손상: 금융자산과 계약자산

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

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

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

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

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

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

유의적 금융요소가 있는 매출채권 및 계약자산과 리스채권에 대해 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하고, 보고기간 말 현재 신용위험이 낮은 경우 신용위험이 유의적으로 증가하지 않는 것으로 보는 간편법을 사용하여 예비영향평가를 한 결과 당사의 2017년 12월 31일 현재 손실충당금이 증가할 것으로 예상하고 있습니다.

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

2.4.1.4 위험회피회계

새로운 기업회계기준서 제1109호에서는 현행 기업회계기준서 제1039호에서 정한 위험회피회계의 체계(mechanics of hedge accounting: 공정가치위험회피, 현금흐름위험회피, 해외사업장순투자위험회피)를 유지하지만, 복잡하고 규정중심적인 기업회계기준서 제1039호의 위험회피회계 요구사항을 기업의 위험관리활동에 중점을 둔 원칙중심적인 방식으로 변경했습니다. 위험회피대상항목과 위험회피수단을 확대하였고, 높은 위험회피효과가 있는지에 대

한 평가 및 계량적인 판단기준(80~125%)을 없애는 등 위험회피회계 적용요건을 완화하였습니다. 당사는 현재 위험회피회계를 적용하고 있지 아니하므로 동 항목이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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

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

현행 기업회계기준서 제1018호 등에서는 재화의 판매, 용역의 제공, 이자수익, 로열티수익, 배당수익, 건설계약과 같은 거래 유형별로 수익인식기준을 제시하지만, 새로운 기업회계기준서 제1115호에 따르면 모든 유형의 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

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

2.4.3 기업회계기준서 제1116 호 리스 (제정)

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

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

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

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

2.4.4 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'(개정)

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

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

3. 중요한 회계추정 및 판단

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

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

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

3.1 금융상품의 공정가치

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

3.2 매도가능지분상품의 손상

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

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

3.3 대출채권 및 수취채권의 손상

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

3.4 비금융자산의 손상

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

4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

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

5. 매도가능금융자산

당기말 및 전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<지분증권>						
주식회사 제이피홀딩스피에프비(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사(주1)	51,000	5.1%	255,000	-	-	255,000
담양그린개발 주식회사(주1)	500	5.0%	5,000	-	-	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
네오밸류갈매피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
광고피에프비 주식회사(주1)	8,000	0.8%	40,000	-	-	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
지엘정피에프비 주식회사(주1)	2,500	0.5%	25,000	-	-	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산 투자회사(주1)	24,000	0.7%	600,000	-	-	600,000
경주용강프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
성남의뜰 주식회사(주1)	50,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식 회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
고양피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
엘에이치에프유 주식회사(주1)	9,000	9.0%	45,000	-	-	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사(주 1)	30,000	5.0%	300,000	-	-	300,000
죽산피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원피에프비 주식회사 (주1)	104,275	1.0%	521,375	-	-	521,375
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관 리부동산투자회사(주1)	6,820	11.4%	34,100	-	-	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리 부동산투자회사(주1)	240,000	6.2%	1,200,000	-	-	1,200,000
주식회사 유도개발1차(주1)	9,005	15.0%	45,025	-	-	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산 투자회사(주1)	3,000	5.0%	15,000	-	-	15,000
스마트송도피에프비 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	107,206,775	0.3%	107,207	-	529	107,736
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

<전기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	주식수	지분율	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<지분증권>						
미래와우리들피에프브이(주1)	50,000	5.0%	281,300	(281,300)	-	-
제이피엠홀딩스피에프브이(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
리얼케이피에프브이(주1)	51,000	5.1%	255,000	-	-	255,000
담양그린개발(주1)	500	5.0%	5,000	-	-	5,000
대전동에스엠씨디프로젝트금융투자(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
구리갈매프로젝트금융투자(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
광교피에프브이(주1)	8,000	0.8%	40,000	-	-	40,000
동원개발페이프브이(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
지엘문정피에프브이(주1)	2,500	0.5%	25,000	-	-	25,000
하나스테이제1호개발전문위탁관리부동산투 자(주1)	120,000	6.2%	600,000	-	-	600,000
경주용강피에프브이(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
성남의뜰 주식회사(주1)	50,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식 회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
고양프로젝트금융투자 주식회사(주1)	25,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
리바이브개발 주식회사(주1)	3,600	3.6%	18,000	-	-	18,000
프로베스트문정제일차(주1)	5,400	5.4%	27,000	-	-	27,000
(주)케이아이비개발(주1)	30,000	5.0%	300,000	-	-	300,000
죽산피에프브이 주식회사(주1)	250,000	5.0%	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원PFV 주식회사(주1)	105,020	1.0%	105,020	-	-	105,020
하나랜드침말레이시아센트럴오피스사모부 동산투자신탁 21-2호	1,000,000,000	3.5%	1,000,000	-	(128,990)	871,010
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	111,822,355	0.3%	111,822	-	904	112,726
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	10,503,716,435	14.1%	10,500,000	-	11,783	10,511,783
합 계	11,616,389,810		15,518,142	(281,300)	(116,303)	15,120,539

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

(주2) 기타포괄손익누계액의 매도가능금융자산평가이익은 법인세효과를 차감하기 전의 금액입니다.

6. 관계기업투자 및 종속기업투자

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

(단위 : 천원)

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

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

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

<전기말>

(단위 : 천원)

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

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

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

<전기>

(단위 : 천원)

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

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

7. 대출채권

7-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

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

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

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

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

(단위 : 천원)

만 기	당기말	전기말
-----	-----	-----

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

8. 매출채권 및 미수금

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

(단위 : 천원)

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

8-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

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

<전기>

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

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

9. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위 : 천원)

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

<전기> (단위 : 천원)

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

10. 무형자산

당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위 : 천원)

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

<전기> (단위 : 천원)

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

11. 차입부채

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

<당기말>

(단위 : 천원)

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

12. 종업원급여

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

13. 우발채무와 약정사항

13-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

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

13-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 18건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 86건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양 및임차보증금 반환청구 등과 관련된 소송입니다. 당기말 현재 동 소송사건 등의 최종결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건등 이므로 상기의 소송 등결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니 할 것으로 판단하고 있습니다.

13-3 출자사업 이행보증보험 가입 내역

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

13-4 타사로부터 지급받은 보증 내역

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

13-5 기타 약정사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 29건과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 따라서 당사는 시공사가 준공의무를 이행하지 못함으로써 발생하는 손해에 대하여 금융기관에 배상할 의무를 부담하고 있습니다. 이러한 의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생할 수 있으나, 그 가능성이 높지 아니하고 손실금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없어 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

14. 자본금

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

15. 이익잉여금

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

(단위 : 천원)

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

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

(주2) 당사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 부동산신탁업자 회계처리기준 제 3-4조에 의거 신탁사업으로 입게 되는 손실의 보전 등을 위하여 자본금의 총액에 달할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 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.

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

(단위 : 천원)

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

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

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

16. 대손준비금

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

16-1 대손준비금 적립예정금액

(단위 : 천원)

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

16-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위 : 천원)

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

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

17. 법인세비용

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

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

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

<전기말>

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

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

18. 주당이익

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

18-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

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

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

18-2 희석주당이익

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

19. 주식기준보상

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

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

구 분	2015년 부여분	2016년 부여분	2017년 부여분
부여주체	하나금융지주	하나금융지주	하나자산신탁
부여기준일	2015.1.1	2016.1.1	2017.1.1
부여방법	(주1)	(주1)	현금결제형
부여기간(평가기간)	2015.1.1~2017.1.1 2.31	2016.1.1~2018.1.1 2.31	2017.1.1~2019.1.1 2.31
지급기준일	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	8,250주(주2)	6,990주(주2)	2,410주(주2)

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

(주2) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 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.

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

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

(단위 : 천원)

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

19-5 당기말 현재 현금결제형 추가차액보상권과 관련하여 계상된 부채는 다음과 같으며 전기말 현금결제형 추가차액보상권의 내역은 없습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	117,608	-

20. 특수관계자

20-1 지배·종속기업간의 특수관계

당기말 현재 당사와 특수관계에 있는 지배·종속기업은 다음과 같습니다.

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

20-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

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

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급금	8,745,741	6,314,410
	미수금	-	6,162
<기타특수관계자>			
임직원	임직원장기대여금	620,000	900,000
	미수이자	-	1,142
	미지급금	117,608	-
KEB하나은행	현금및예치금	80,564,026	35,398,823
	미수수익	62,858	85,801
	미수금	586	-
하나카드	미지급금	273,722	232,752
하나금융경영연구소	미지급금	-	883
하나금융티아이	미수금	577	-
	미지급금	11,190	-
하나랜드칩사모부동산 투자신탁68호	임차보증금	783,511	783,511

(3) 자금거래내역

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

(4) 경영진에 대한 보상

<당기>

(단위 : 천원)

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

<전기>

(단위 : 천원)

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

21. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

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

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

<당기>

(단위 : 천원)

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

22. 금융상품의 공정가치

22-1 금융자산 및 부채의 공정가치 측정 방법

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

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

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

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

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

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

<당기말>

(단위: 천원)

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

<전기말>

(단위: 천원)

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

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용 및 예수금의 합계액입니다.

22-3 당기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

가. 자산의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치로 측정되는 자산>				
매도가능금융자산(주1)	-	-	16,265,311	16,265,311
<공정가치가 공시되는 자산>				
현금 및 예치금	1,330	102,600,182	-	102,601,512
대출채권	-	-	173,351,228	173,351,228
매출채권	-	-	2,615,664	2,615,664
기타금융자산	-	-	48,027,299	48,027,299
소 계	1,330	102,600,182	223,994,191	326,595,703
합 계	1,330	102,600,182	240,259,502	342,861,014

<전기말>

(단위: 천원)

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

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

나. 부채의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
<공정가치가 공시되는 부채>				
차입부채	-	69,809,208	-	69,809,208

기타금융부채	-	-	55,425,769	55,425,769
합 계	-	69,809,208	55,425,769	125,234,977

<전기말>

(단위: 천원)

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

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

<당기>

(단위: 천원)

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

<전기>

(단위: 천원)

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

23. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<당기말>

(단위: 천원)

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

<전기말>

(단위: 천원)

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

24. 금융위험관리

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

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

24-1 신용위험

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

(가) 매출채권 및 미수금

당사는 신용거래를 희망하는 모든 거래상대방에 대하여 신용검증절차의 수행을 원칙으로 하여 신용상태가 건전한 거래상대방과의 거래만을 수행하고 있습니다. 또한, 대손위험에 대한 노출정도가 중요하지 않은 수준으로 유지될 수 있도록 매출채권잔액에 대한 지속적인 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	당기말	전기말
대출채권	173,351,228	120,850,405
매출채권	2,615,664	4,003,510
미수금	46,736,039	540,546

(나) 기타의 자산

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

24-2 유동성위험

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

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

당기말 현재 차입부채의 계약상 잔존만기에 대한 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

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

24-3 시장위험

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

24-4 자본위험관리

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

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

(단위: 천원)

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

25. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

26. 비연결구조화기업

26-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

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

(단위 : 천원)

유 형	목 적	주요 자본조달 방법	총 자산규모
부동산금융	부동산 개발 및 사회간접시설투자, 부동산 투자	출자 및 차입	2,674,363,004
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	209,079,933

26-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

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

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	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	12.1%
	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	제18기	제17기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	715	935	1,617
2. 순대손처리액(①-②±③)	140	442	1,493
① 대손처리액(상각채권액)	140	442	1,493
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	963	222	811
4. 기말 대손충당금 잔액합계	1,538	715	935

(3) 채권 관련 대손충당금 설정방침

- 대출채권 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	구성비율
매출채권	6개월 이하	2,523	74.8%
	6개월 초과 1년 이하	127	4.6%
	1년 초과 3년 이하	222	5.7%
	3년 초과	503	14.9%
	소계	3,375	100.0%

※ 대손충당금을 차감하기 전의 금액이며, 특수관계자에 대한 채권잔액은 없습니다.

다. 공정가치 평가내역

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

라. 채무증권 발행실적 등

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
하나자산 신탁	회사채	공모	2017.04.1 1	70,000	3.1	A0 (한신평, 한기평)	2020.04.11	미상환	신한금융투 자
합 계	-	-	-	70,000	-	-	-	-	-

마. 사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2017년 12월 31일)

(단위 : 백만원, %)

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

(이행현황기준일 : 2017년 12월 31일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율 300% 이하 유지
	이행현황	준수(98.1%)
담보권설정 제한현황	계약내용	자기자본의 300% 이하 유지
	이행현황	준수(담보권 설정 없음)
자산처분 제한현황	계약내용	총자산의 70% 미만
	이행현황	준수(0.1%)
지배구조변경 제한현황	계약내용	-
	이행현황	-
이행상황보고서 제출현황	이행현황	2017.08.30

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

바. 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(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 : 2017년 12월 31일)

(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 : 2017년 12월 31일)

(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 12월 31일)

(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 : 2017년 12월 31일)

(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
제19기(당기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음
제18기(전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음
제17기(전전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음

※ 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제19기(당기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	67백만원	1,086
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)	-	-	-	-	-
제18기(전기)	2016.03.30	내부회계 관리제도 검토	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

1. 예측정보에 대한 주의사항

- 당사가 동 사업보고서에서 미래에 발생할 것으로 예상·예측한 활동, 사건 또는 현상은 당해 공시서류 작성시점의 사건 및 재무성과에 대하여 회사의 견해를 반영한 것입니다. 동 예측정보는 미래 사업환경과 관련된 다양한 가정에 기초하고 있으며, 동 가정들은 결과적으로 부정확한 것으로 판명될 수도 있습니다. 또한, 이러한 가정들에 는 예측정보에서 기재한 예상치와 실제 결과 간에 중요한 차이를 초래할 수 있는 위험, 불확실성 및 기타 요인을 포함하고 있습니다. 이러한 중요한 차이를 초래할 수 있는 요인에는 회사 내부경영과 관련된 요인과 외부 환경에 관한 요인이 포함되어 있으며, 이에 한하지 않습니다.

- 당사는 동 예측정보 작성시점 이후에 발생하는 위험 또는 불확실성을 반영하기 위하여 예측정보에 기재한 사항을 수정하는 정정보고서를 공시할 의무는 없습니다.

- 결론적으로, 동 사업보고서 상에 회사가 예상한 결과 또는 사항이 실현되거나 회사가 당초에 예상한 영향이 발생한다는 확신을 제공할 수 없습니다. 동 보고서에 기재된 예측정보는 동 보고서 작성시점을 기준으로 작성한 것이며, 회사가 이러한 위험요인이나 예측정보를 업데이트할 예정이 없음을 유의하시기 바랍니다.

2. 개요

- 당사는 2017 사업연도에 수수료수익 증가, 이자수익 증가 등 설립 이래 최대 규모의 영업이익 및 당기순이익을 달성하였습니다.

- 향후 당사의 영업실적에 중요한 영향을 미칠 것으로 예상되는 추세 내지 불확실성으로는 업계내 차입형 토지신탁의 경쟁심화, 주요 소송의 향후 승소 여부, 자본시장법, 도정법 등 관련법령 개정에 따른 신상품 개발 등 신규시장 진출 여부 등이 있습니다.

3. 재무상태 및 영업실적

가. 재무상태

(단위: 억원, %)

구분	2017년	2016년	증감		비중
			금액	비율	
자산총계	3,510	1,990	1,520	43.3%	100.0%
1. 현금및예치금	1,026	480	546	53.3%	29.2%
2. 유가증권	183	172	11	6.3%	5.2%
3. 대출채권	1,734	1,208	526	30.3%	49.4%
4. 유형자산	5	8	(3)	△60.1%	0.1%
5. 기타자산	562	122	440	78.2%	16.0%
부채총계	1,738	327	1,411	81.2%	100.0%
1. 차입부채	698	0	698	100.0%	40.2%
2. 기타부채	1,040	327	713	68.6%	59.8%
자본총계	1,772	1,663	109	6.1%	100.0%
1. 자본금	100	100	0	0.0%	5.6%
2. 자본잉여금	1	1	0	0.0%	0.0%
3. 자본조정	(11)	(7)	(4)	40.0%	△0.6%
4. 기타포괄손익누계액	1	(1)	2	266.2%	0.0%
5. 이익잉여금	1,681	1,570	111	6.6%	94.9%
부채 및 자본총계	3,510	1,990	1,520	43.3%	-
부채비율	98.1%	19.6%	78.5%p	-	-
자기자본비율	50.5%	83.6%	△33.1%p	-	-
차입금의존도	39.4%	0.0%	39.4%p	-	-

(1) 자산

- 2017년말 자산은 전년대비 1,520억원 증가한 3,510억원으로 이중 현금및예치금은 1,026억원, 유가증권은 183억원, 대출채권은 1,734억원, 유형자산 5억원, 기타자산 562억원입니다. 전년대비 대출채권이 49.4% 증가하였는데, 대출채권 증가의 주요 요인은 차입형 토지신탁에 대한 신탁계정대여가 922억원 증가하였기 때문입니다.

(2) 부채

- 2017년말 부채는 전년대비 1,411억원 증가한 1,738억원으로 차입부채는 698억원, 기타 부채는 1,040억원입니다.

- 전년대비 차입부채는 100% 증가하였는데, 이는 2017년 4월 11일에 회사채 발행(권면가액 700억원)을 통해 차입부채가 698억원 증가하였기 때문입니다.

- 전년대비 기타부채는 68.6% 증가하였는데, 기타부채 증가의 주요 요인은 수익인식 미도래로 인한 선수금 증가 198억원, 2017년 5월 18일 확정된 대법원 판결에 따른 신탁재산에 대한 부가가치세 납세의무자가 위탁자에서 신탁회사(수탁자)로 변경됨에 따른 예수금 증가 482억원에 기인합니다.

(3) 자본

- 2017년말 자본은 1,772억원으로 전년대비 109억원 증가하였는데, 이는 지배지분순이익 증가 및 이익잉여금 처분 등 입니다.

(4) 부채비율 및 차입금의존도

- 2017년말 부채비율은 98.1%(2016년 19.6%), 차입금의존도는 39.4%(2016년 0%)로 2017년 회사채 발행을 통한 차입부채의 증가 698억원, 수익인식 미도래로 인한 선수금 증가 198억원, 신탁재산에 대한 부가가치세 납세의무자 변경에 따른 예수금 증가 482억원에 기인합니다.

- 2017년말 부채비율이 98.1%로 전년대비 많은 증가폭을 보이나, 수익인식 미도래로 인한 선수금 증가 198억원은 2018년부터 수익 인식을 통해 자본 증가에 기여할 것이며, 신탁재산에 대한 부가가치세 납세의무자 변경에 따른 예수금 증가 482원은 2017년 대법원판결에 따른 한시적 적용(2017년 9월부터 12월까지의 공급분에 한함)에 따른 것으로, 2018년 1월 부가가치세 납부를 통해 전액 감소될 예정입니다.

나. 영업실적

(단위: 억원, %)

구분	2017년	2016년	증감		비중
			금액	비율	
영업수익	684	541	143	20.9%	100.0%
영업비용	255	252	3	1.2%	29.2%

영업이익	429	289	140	32.7%	5.2%
영업이익률	62.7%	53.3%	9.4%p	-	49.4%
영업외수익	1	246	(245)	△16985.7%	0.1%
영업외비용	14	16	(2)	△15.9%	16.0%
법인세비용차감전순이익	416	519	(103)	△24.5%	205.7%
법인세비용	97	54	43	45.3%	40.2%
당기순이익	319	465	(146)	△45.7%	59.8%
당기순이익률	46.7%	86.0%	△39.3%p	-	100.0%
총포괄이익	321	463	(142)	△44.5%	5.6%

(1) 영업수익

- 2017년 영업수익은 전년대비 143억원 증가한 684억원으로 수수료수익이 585억원(85.5%), 예치금이자수익 13억원(2.0%), 신탁계정대이자수익이 81억원(11.9%), 배당금수익이 5억원(0.7%)입니다.

영업수익 증가의 주요 요인은 신탁 수주 증가에 따른 수수료수익 증가 92억원, 차입형토지신탁에 대한 신탁계정대여 증가에 따른 신탁계정대이자수익 증가 51억원에 기인합니다.

특히, 수수료수익 585억원 중 토지신탁보수가 377억원(64.5%)으로 토지신탁의 영업 활성화에 힘입어 관련 보수 수익이 전년대비 39.3% 증가하였습니다.

* 영업수익의 구성

(단위: 억원, %)

구분	2017년	2016년	증감		비중
			금액	비율	
영업수익	684	541	143	20.9%	100.0%
1. 수수료수익	585	493	92	15.6%	85.5%
1) 담보신탁보수	71	52	19	27.2%	10.3%
2) 관리신탁보수	1	3	(2)	△369.9%	0.1%
3) 처분신탁보수	17	10	7	38.6%	2.5%
4) 분양관리신탁보수	39	27	12	30.8%	5.7%
5) 토지신탁보수	377	229	148	39.3%	55.2%
6) 대리사무보수	38	58	(20)	△51.6%	5.6%
7) 기타수익	42	114	(72)	△172.3%	6.1%
2. 유가증권평가및 처분이익	-	1	(1)	0.0%	0.0%
3. 이자수익	13	12	1	9.7%	2.0%
4. 신탁계정대이자수익	81	30	51	63.1%	11.9%
5. 기타의영업수익	5	5	-	0.6%	0.7%

(2) 영업비용

- 2017년 영업비용은 전년대비 3억원 증가한 255억원으로 유가증권평가및처분손실이 2억원(0.6%), 사채이자비용이 16억원(6.3%), 판매비와관리비가 237억원(92.9%), 기타영업비용이 0.4억원(0.1%)입니다.

영업비용 증가의 주요 요인은 2017년 4월 회사채 발행에 따른 이자비용 증가 16억원, 채용인원 증가 등에 따른 인건비(급여 및 퇴직급여) 증가 9억원, 대손충당금 전입액(대손상각비) 증가 8억원, 소송충당부채전입액 감소 (-)18억원에 기인합니다.

특히, 판매비와관리비 237억원 중 인건비(급여 및 퇴직급여)가 154억원(5.5%)으로 채용 증가 및 급여 등이 증가하였으며, 대손충당금 전입액(대손상각비)이 10억원으로 자산건전성이 호전되고 있습니다.

* 영업비용의 구성

(단위: 억원, %)

구분	2017년	2016년	증감		비중
			금액	비율	
영업비용	255	252	3	1.2%	100.0%
1. 유가증권평가및 처분손실	2	3	(1)	△70.0%	0.6%
2. 이자비용	16	0	16	100.0%	6.3%
3. 판매비와관리비	237	231	6	2.6%	92.9%
1) 급여	147	138	9	5.7%	57.4%
2) 퇴직급여	7	7	0	2.0%	2.8%
3) 복리후생비	15	16	(1)	△5.7%	6.0%
4) 임차료	10	10	0	1.6%	4.1%
5) 여비교통비	2	3	(1)	△43.8%	0.9%
6) 접대비	8	8	0	△6.1%	3.1%
7) 감가상각비	4	5	(1)	△23.0%	1.5%
8) 무형자산상각비	2	3	(1)	△27.9%	0.8%
9) 세금과공과	8	9	(1)	△15.2%	3.0%
10) 광고선전비	1	1	0	△34.2%	0.3%
11) 지급수수료	14	15	(1)	△1.1%	5.6%
12) 대손상각비	10	2	8	76.9%	3.8%
13) 교육훈련비	1	1	0	△8.1%	0.3%
14) 소모품비	0	1	(1)	△46.4%	0.1%
15) 도서인쇄비	0	0	0	△31.4%	0.1%
16) 통신비	1	1	0	△15.8%	0.4%
17) 차량유지비	2	2	0	0.6%	0.7%
18) 보험료	0	0	0	51.1%	0.1%
19) 운반비	1	1	0	3.2%	0.2%
20) 관리비	4	6	(2)	△42.9%	1.8%

21) 계약해지손실	0	2	(2)	0.0%	0.0%
4. 기타영업비용	0	18	(18)	△5089.2%	0.1%

(3) 영업외손익

- 2017년 영업외수익은 전년대비 245억원 감소한 1억원으로, 전년도(2016년) 중 당사 자회사인 (주)하나대체투자자산운용(구 (주)하나자산운용) 주식 처분에 따른 이익(이하 "종속기업투자주식처분이익"이라 함) 240억원이 발생함에 따라 2016년 영업외수익이 비정상적으로 증가하였습니다.

2017년 영업외비용은 전년대비 2억원 감소한 14억원으로, 이는 회원권감액손실이 2억원 감소함에 기인하였습니다.

(4) 영업이익률, 당기순이익률

- 2017년 영업이익률은 전년대비 9.4%p 증가한 62.7%, 2017년 당기순이익률은 전년대비 39.3%p 감소한 46.7%입니다.

2017년 영업이익률이 증가하였으나, 당기순이익률이 감소한 주요 요인은 전년도(2016년) 중 비정상적으로 발생한 종속기업투자주식처분이익 240억원에 기인합니다.

다. 신규사업

- 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 수주하였으며, 2017년 “대구 이천동 재건축사업”을 추가 수주하는 등 사업노하우를 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("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" 및 2017년 “대구 신서 임대주택” 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 리츠 역량을 강화하여 관련 업무를 추진할 계획입니다.

라. 조직개편

- 당사는 2017년 1월, 리츠상품 발굴 및 영업력 확대를 위해 리츠사업팀을 '리츠사업실'로 승격시켰으며, 신규 시장인 도시정비사업에서의 당사 역할 확대를 위해 사업개발팀을 '도시정비사업팀'으로 명칭을 변경하여 정비사업 특화 전담조직임을 명확히 하여 대외인지도 제고 및 마케팅 효과를 극대화하였습니다.

마. 환율변동 영향

- 해당사항 없음

바. 자산 손상 또는 감액손실

(단위: 억원, %)

구분	2017년	2016년	증감	
			금액	비율
유가증권감액손실	0.0	2.8	(2.8)	0.0%
무형자산감액손실	0.3	2.7	(2.4)	△985.3%

- 당사는 2017년 보유한 회원권 중 시세 하락으로 인하여 감액손실로 0.3억원 인식하였으며, 이는 전년대비 2.4억원 감소한 수치입니다.

- 당사는 2017년 보유한 유가증권 중 시세 하락으로 인한 감액손실 인식분은 없으며, 2016년에는 PFV 출자금에 대하여 회수불가함이 확실시 됨에 따라 2.8억원 감액손실을 인식하였습니다.

4. 유동성 및 자금조달과 운용

가. 유동성에 관한 사항

(단위: 억원, %)

구분	2017년	2016년	증감	
			금액	비율
I. 영업활동현금흐름	(329)	(256)	(73)	22.3%
II. 투자활동현금흐름	(8)	344	(352)	4225.3%
III. 재무활동현금흐름	489	0	489	100.0%
IV. 연결범위변동	0	(26)	26	0.0%
V. 현금및현금성자산의 증가	152	62	90	59.4%
VI. 기초의 현금및현금성자산	134	72	62	46.0%
VII. 기말의 현금및현금성자산	286	134	152	53.1%

- 당사는 2017년말 현재 286억원의 현금및현금성자산을 유동자금으로 보유하고 있으며, 전년대비 152억원 증가하였으며, 2017년말 현재 당사는 영업이익의 내부유보 등에 따라 충분한 유동성을 확보하고 있습니다.

- 당사는 2017년 4월에 차입형 토지신탁에 대한 신탁계정대 운영자금 용도로 회사채 700억원을 발행하였으며, 회사채 발행으로 조달한 자금은 실제 자금 사용일까지 금융상품의 안전성과 수익성을 고려하여 우량은행의 6개월 이내 정기예금 등에 분산 예치하고 있습니다.

- 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.

나. 자금조달에 관한 사항

(1) 최근 2개년도 차입금 잔액

(단위: 억원)

구분	2017년	2016년	증감
회사채(공모)	698	-	698
- 모집 또는 매출총액	700	-	700
- 발행제비용	(2)	-	(2)
- 순수입금	698	-	698
연리 이자율	3.067%	-	-

- 당사는 2017년 4월에 차입형 토지신탁에 대한 신탁계정대 운영자금 용도로 회사채(무기명식 이권부 무보증 공모사채, 매 3개월마다 연간 이자의 1/4씩 분할 후급) 700억원을 발행하였습니다.

(2) 원리금 상환도래현황 (2017년말 차입금 잔액기준)

(단위: 억원)

구분	2017년말 잔액	연도별 상환 금액		
		2018년	2019년	2020년
회사채(공모)	754	21	21	711
- 권면가액	700	-	-	700
- 권면이자	54	21	21	11
총 계	754	21	21	711

(3) 조달자금과 관련된 이행조건 여부

- 당사가 2017년에 발행한 공모사채에는 투자자 보호를 위한 재무비율 유지, 담보권 설정제한, 자산의 처분제한 등의 의무조건이 부과되어 있습니다.

- 당사는 이와 같은 의무조건을 준수하고 있습니다.

5. 부외거래

- XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항'을 참조하시기 바랍니다

6. 그밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

- 당사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 III. 재무에 관한 사항의 3. 연결재무제표
주식 항목을 참조하시기 바랍니다.

나. 환경 및 종업원 등에 관한 사항

- 환경관련 제재사항이나 행정조치 등에 관한 사항은

XI. 그밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항중 3. 제재현황 등 그 밖의 사항을 참조하시기
바랍니다.

- 당기중 주요 핵심인력 이동사항 등 유의한 종업원 관련 변동사항은 없습니다.

다. 법규상의 규제에 관한 사항

- 당사의 사업과 관련된 법규상 주요 규제내용은

XI. 그밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항중 3. 제재현황 등 그 밖의 사항을 참조하시기
바랍니다.

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 동의를 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>

나. 중요의결사항 등

(1) 이사회회 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 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-

17-7차	2017.10.25	제1호) 리스크관리위원회 규정 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제2호) 고객정보의 제공 및 이용에 관한 지침 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제3호) 내부통제기준 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제4호) 내부통제기준 시행세칙 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제5호) 재산상 이익 제공 한도 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제6호) 2017년 3/4분기 경영실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제7호) 2017년 3/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제8호) 2017년 3/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
17-8차	2017.11.23.	제1호) 2018년 경영계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제2호) 2017년 하반기 대손상각 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제3호) 2017년 감사결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
		제4호) 2017년 내부통제 체계 운영에 대한 실태 점검 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성	-
17-9차	2017.12.26.	제1호) 주요 업무집행 책임자 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제2호) 위험관리책임자 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제3호) 2017년 추가경정 예산 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-
		제4호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성	-

(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
2017.10.25.	제1호결의 : 2017년도 리스크관리계획 변경의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호결의 : 리스크관리협의 회운영지침 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호보고 : 2017년도 3/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2017.11.23.	제1호결의 : 2018년도 리스크관리계획 수립의 건	가결	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	주요 경력	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
			위원 성명		
			이원일	정왕호	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	100%
			찬반여부		
2017.11.23.	1. 2018년 감사계획 수립의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	2. 정기감사결과(사업본부, 테마감사, 경영지원본부, 리츠사업실) 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
	3. 2017년 감사결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
	4. 2017년 금융감독원 부문 검사 결과 보고의 건	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 12월 31일)

(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	9.61
		-	-	-	-	-	-

(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(%)
국민연금공단	-	이원희*	-	-	-	-	-

*이사장 직무대행

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

(단위 : 백만원)

구분	
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 12월 31일)

(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 인수
---------------	--

	<p>인에게 인수하게 하는 경우</p> <p>3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 이사회 결의로 일반 공모증자방식으로 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 이사회 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 : 2017년 12월 31일)

(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	-	-	7년 9개월	2018.03.21
정왕호	남	1960.02	상근감사위원	등기임원	상근	감사 총괄	경신고 성균관대 금속공학 학사 감사원 예금보험공사 감사실 예금보험공사 기획조정부 예금보험공사 이사 하나자산신탁 상근감사위원	-	-	2년 9개월	2018.03.24
김수환	남	1963.05	준법 감시인	미등기임원	상근	준법 감시	대구 대건고 서울대 경영학 학사 하나대투증권 기업금융 팀장 하나대투증권 투자은행본부 RM부장 하나은행 서소문지점 지정장 하나은행 경수영업본부 본부장 하나은행 IB본부 본부장 하나자산신탁 준법감시인	-	-	1년 9개월	2018.03.21

이국형	남	1965.02	경영지원본부장	미등기임원	상근	지원 총괄	대전 대성고 충남대학교 법학 학사 건국대 부동산대학원 석사 강원대학교 부동산대학원 박사 하나자산운용 대표이사 하나자산운용부동산투자본부장 하나자산신탁 경영지원본부장	-	-	1년	2017.12.31
라균채	남	1967.09	사업1 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	무주고 광주대 신문방송학 학사 중앙대학교 부동산대학원 석사 하나자산운용 대표이사 하나자산신탁 사업1본부장	-	-	3년	2017.12.31
민관식	남	1964.09	사업2 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	살레시오고 인하대 조선공학 학사 건국대 부동산대학원 석사 한국도지신탁 현대스위스저축은행 하나자산신탁 사업2본부장	-	-	11년 8개월	2017.12.31
남택호	남	1964.04	사업3 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	부산공업고 동아대 경제학 학사 건국대 부동산대학원 석사 대한도지신탁 아시아신탁 사업본부장 하나자산신탁 사업3본부장	-	-	5년 4개월	2017.12.31
김영기	남	1966.05	사업1 실장	미등기임원	상근	영업총 괄	대전고 고려대 행정학 학사 한국자산신탁 하나자산신탁 사업1실장	-	-	6년 10개월	2017.12.31
김태수	남	1965.09	사업2 실장	미등기임원	상근	영업총 괄	부산남고 부산대 법학 학사 부산대 도시계획학 석사 대한도지신탁 아시아신탁 하나자산신탁 사업2실장	-	-	5년 1개월	2017.12.31
이용만	남	1959.12	사외이사	등기임원	비상근	총괄	연세대 경제학 학사 연세대 경제학 석사 연세대 경제학 박사 한성대학교 부동산대학원 원장 한성대학교 사회과학대학 교수 하나자산신탁 사외이사	-	-	4년	2018.03.21

이원일	남	1952.03	사외이사	등기임원	비상근	총괄	경기도 서울대 경영학 학사 Graduate School of Business University of Washington (in Seattle) 졸업 경영학 석사 (MBA) (주)대혜건축 대표이사 사장 (주)비아이엠지 대표이사 사장 (주)엠디플러스 감사 하나자산신탁 사외이사	-	-	3년 8개월	2018.03.21
손태호	남	1949.12	사외이사	등기임원	비상근	총괄	군산고 고려대 경영학 학사 한국투자금융 하나은행 상무 우리금융지주 감사실장 한국FP협회 전무이사 한국무역보험공사 상임감사 하나자산신탁 사외이사	-	-	2년 8개월	2018.03.21

<직원 현황>

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(단위 : 천원)

사업부문	성별	직원 수				합 계	평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자						
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)					
신탁/리츠	남	80	-	1	-	81	3.9	6,924,028	85,481	-
신탁/리츠	여	8	-	-	-	8	7.6	680,399	85,049	-
경영지원	남	31	-	-	-	31	5.4	2,313,240	74,620	-
경영지원	여	10	-	-	-	10	6.4	531,749	53,174	-
합 계		129	-	1	-	130	4.7	10,449,415	87,078	평균 120명

※ 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)

구 분	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	757	151	-

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	1	429	429	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	1	38	38	-
감사위원회 위원	3	290	97	-
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.

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

다. 주식매수선택권의 부여 및 행사현황

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사의 현황

가. 기업집단의 명칭

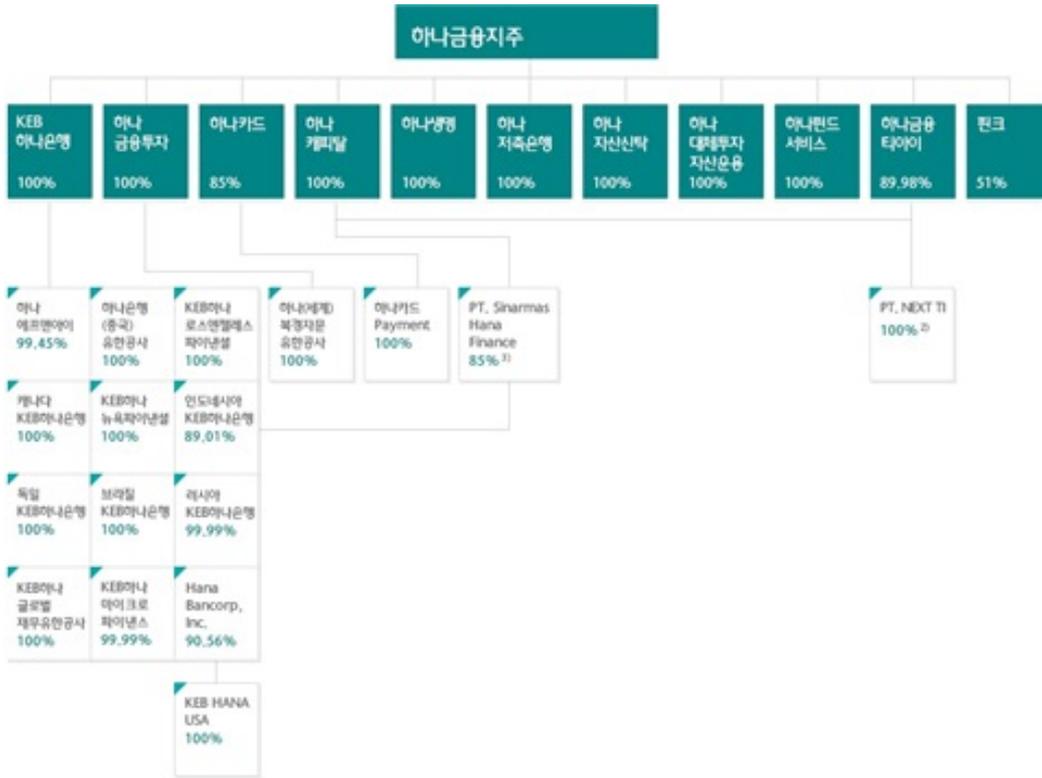
- 하나금융그룹

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(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

	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	하나대체투자자 산운용	금융지주회사법 제39조	2015. 3. 24 ~ 2018. 03. 24

2. 타법인 출자현황

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취 득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
㈜에이앤디신 용정보	2005.12.27	투자	824	131	13.1	2,040			19	131	13.1	2,059	21,582	443
㈜제이피홀딩 스피에프브이	2010.08.12	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	387,154	20,276
리얼케이프로 젝트금융투자 ㈜	2012.07.11	사업관 련	255	51	5.1	255				51	5.1	255	32,066	2,002
담양그린개발 ㈜	2013.07.15	사업관 련	5	1	5.0	5				1	5.0	5	64,387	(165)
대전동프로젝 트금융투자㈜	2014.09.30	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	69,573	16,407
네오밸류갈매 피에프브이㈜	2014.10.20	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	285,539	(3,534)
광고피에프브 이㈜	2014.11.14	사업관 련	40	8	0.8	40				8	0.8	40	271,852	(2,195)
동원개발프로 젝트금융투자 ㈜	2014.12.09	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	20,447	4,314
지엘문정피에 프브이㈜	2014.12.23	사업관 련	25	3	0.5	25				3	0.5	25	155,765	2,501
㈜하나스테이 제1호위탁관리 부동산투자회 사	2015.03.19	사업관 련	10	24	0.7	600				24	0.7	600	101,172	(28)
경주용강프로 젝트금융투자 ㈜	2015.04.08	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	14,738	(4,308)
성남의뜰㈜	2015.07.24	사업관 련	250	50	5.0	250				50	5.0	250	628,991	(19,236)
가창로지스틱 스파크프로젝 트금융투자㈜	2015.10.13	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	28,500	(765)
고양피에프브 이㈜	2016.03.23	사업관 련	250	25	5.0	250				25	5.0	250	73,252	(1,105)
엘에이치에프 유㈜	2016.03.28	사업관 련	45	9	9.0	45				9	9.0	45	421	(7)
지엠지주차장 프로젝트금융 투자 주식회사	2016.06.21	사업관 련	25	30	5.0	300				30	5.0	300	10,969	(21)

죽산피에프브 이쥬	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	50,723	(5,582)
계룡하나동탄 뉴스테이제1호 위탁관리부동 산투자회사	2017.06.12	사업관 련	34	-	-	-	7	34		7	11.4	34		
하나뉴스테이 제1호위탁관리 부동산투자회 사	2017.06.16	사업관 련	52	-	-	-	240	1,200		240	6.2	1,200	101,172	(28)
㈜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	20,501	(426)
스마트송도피 에프브이쥬	2017.12.07	사업관 련	250	-	-	-	25	250		25	5.0	250	249,889	(440)
합 계				527		5,665	342	1,709	19	894		7,644	2,354,600	8,204

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 : 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

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 당사는 본 공시서류 작성기준일 현재 신탁사업과 관련하여 86건의 소송(소송가액 101,674백만원)에 피소되어 계류중에 있으며, 18건의 소송(소송가액 5,536백만원)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 서울보증보험으로부터 84,886백만원의 이행보증을 제공받고 있습니다.

(2) 기타 약정사항

- 공시서류 작성기준일 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설 개발사업 등 29건과 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 당기말 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.자에 과태료(30백만원) 납부	기업회계기준서 제5004호에 의해 신탁재산은 위탁자의 장부 금액으로 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 장부 금액으로 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 장부 금액으로 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

공모자금의 사용내역

(기준일 : 2017년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
		사용용도	조달금액	내용	금액	
제1회 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

2. 전문가와의 이해관계