

목 차

사업보고서	1
【대표이사 등의 확인】	1
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	7
3. 자본금 변동사항	9
4. 주식의 총수 등	10
5. 의결권 현황	11
6. 배당에 관한 사항 등	12
II. 사업의 내용	13
III. 재무에 관한 사항	33
1. 요약재무정보	33
2. 연결재무제표	33
3. 연결재무제표 주식	34
4. 재무제표	35
5. 재무제표 주식	43
6. 기타 재무에 관한 사항	100
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	106
V. 감사인의 감사의견 등	117
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	119
1. 이사회에 관한 사항	119
2. 감사제도에 관한 사항	130
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	136
VII. 주주에 관한 사항	137
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	143
1. 임원 및 직원의 현황	143
2. 임원의 보수 등	147
IX. 계열회사 등에 관한 사항	151
X. 이해관계자와의 거래내용	156
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	157
【전문가의 확인】	164
1. 전문가의 확인	164
2. 전문가와의 이해관계	164

사업보고서

(제 20 기)

사업연도 2018년 01월 01일 부터
2018년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2019년 4월 1일

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) 02-3287-4671

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

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

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

2019. 04. 01.

주식회사 하나자산신탁

대표이사 : 이 창 희

(서명)

신고업무 담당임원 : 이 국 형

(서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

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

가. 회사의 법적, 상업적 명칭

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

나. 설립일자

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

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

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

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

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

마. 중소기업 해당 여부

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

바. 주요 사업의 내용 및 향후 추진하려는 신규사업

(1) 회사가 영위하는 목적 사업

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

1) 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 다음의 업무

- 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업
- 건축물 유지·관리업
- 부동산 임대업 및 판매업
- 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무
- 2) 지상권, 전세권 및 토지 임차권의 신탁
- 3) 동산의 신탁
 - 3-1) 무체재산권의 신탁
- 4) 부동산의 신탁
- 5) 관련법령 또는 감독기관으로부터 승인 받은 다음의 업무
 - 채무의 보증
 - 부동산 매매 및 대차의 중개
 - 재산에 관한 유언의 집행
 - 재산의 취득, 관리, 처분 또는 대차에 관한 대리사무
 - 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
 - 채권의 추심에 관한 대리사무
 - 채무의 이행에 관한 대리사무
 - 보험에 관한 대리사무
- 6) 부동산의 최유효 이용 및 개발 등에 관한 지도·자문(부동산컨설팅) 및 상담
- 7) 부동산 정보자료의 수집, 조사연구와 발간 및 판매
- 8) 부가통신사업 및 부동산거래 정보사업
- 9) 신탁업무 수행에 따른 출자 및 투자
- 10) 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 자산관리회사의 업무
- 11) 제1호 내지 제10호에 부대하는 일체의 업무
- 12) 금전 및 금전채권의 신탁
- 13) 기타 자본시장과 금융투자업에 관한 법률과 부동산투자회사법 또는 다른 법령이 허용하
거나 감독기관에서 승인하는 업무

(2) 향후 추진하고자 하는 사업

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

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

업 및 2017년 “대구 신서 기업형 임대주택”, 2018년 "울산 학성 기업형 임대주택" 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 관련 역량을 집중하여 기업형임대주택 사업 관련 업무를 추진할 계획입니다.

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

사. 공시서류 작성 기준일 현재 계열회사에 관한 사항

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

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

아. 신용평가에 관한 사항

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

평가일	평가대상 증권등	평가대상증권의 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
2018.06.20	회사채	A0(안정적)	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2018.06.28	ICR	A0(안정적)	한국기업평가(AAA~D)	본평가

<등급체계 및 정의>

AAA	원리금 지급능력이 최상급임
AA	원리금 지급능력이 매우 우수하지만 AAA의 채권보다는 다소 열위임
A	원리금 지급능력은 우수하지만 상위등급보다 경제여건 및 환경악화에 따른 영향을 받기 쉬운 면이 있음
BBB	원리금 지급능력이 양호하지만 상위등급에 비해서 경제여건 및 환경악화에 따라 장래 원리금의 지급능력이 저하될 가능성을 내포하고 있음
BB	원리금 지급능력이 당장은 문제가 되지 않으나 장래 안전에 대해서는 단언할 수 없는 투기적인 요소를 내포하고 있음.
B	원리금 지급능력이 결핍되어 투기적이며 불황시에 이자지급이 확실치 않음
CCC	원리금 지급에 관하여 현재에도 불안요소가 있으며 채무불이행의 위험이 매우 투기적임
CC	상위등급에 비하여 불안요소가 더욱 큼

C	채무불이행의 위험성이 높고 원리금 상환능력이 없음
D	상환 불능상태임

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

<등급전망의 정의>

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

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

한국기업평가 : <http://www.rating.co.kr>

한국신용평가 : <http://www.kisrating.com>

2. 회사의 연혁

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

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

나. 경영진의 중요한 변동

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

사외이사 손태호 감사위원 선임

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

※ 보고서 제출일 현재 변동사항

- 감사위원회 위원이 되는 사외이사 전병렬 임기만료로 중임,
감사위원회 위원이 되는 사외이사 이상영 선임

다. 최대주주의 변동

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

라. 상호의 변경

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

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

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생 내용

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재까지 해당사항이 없습니다.

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동현황

- 당사는 최근 5년간 자본금 변동사항이 없습니다.

나. 전환사채 등 발행현황

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

<증자(감자)현황>

(기준일 : 2018년 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 : 2018년 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 : 2018년 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.

가. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제20기	제19기	제18기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		44,150	31,920	46,494
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		20,960	20,800	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	2,096	2,080	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

(2) 금융업으로서의 신탁업과 부동산신탁

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

- 이 중 당사가 영위하고 있는 부동산신탁은 재산신탁 중에서도 부동산, 지상권, 전세권, 부동산임차권, 부동산소유권 이전등기청구권, 그 밖의 부동산 관련 권리에 관한 재산을 신탁의 목적물로 하는 신탁의 한 유형인 바, 다른 신탁제도와 같이 부동산의 등기 명의인이 수탁자 명의로 귀속되며, 수탁자는 배타적으로 부동산의 관리, 처분권을 가지나 어디까지나 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 관

리, 운용, 처분 등 업무절차와 방법상 제한을 받고 있습니다.

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

(3) 부동산신탁의 기능

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

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

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

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

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

나. 부동산신탁업 전망(성장성)

(1) 경기변동의 특성

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

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

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

○ 행정적 요인 : 토지이용에 관한 계획 및 규제, 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

- 2019년의 부동산 개발 시장은 대내적으로 공급과잉 및 가계부채 증대에 따른 정부의 부동산 과열 억제정책과 그에 따른 건설투자 감소, 대외적으로 미국 등 선진국의 통화정책 정상화와 재정정책 여력 축소, 미·중 통상마찰 장기화, 일부 대외 건전성 취약국의 금융불안 등으로 인한 경제의 하방압력이 커질 것으로 전망됩니다.

- 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.

- 비차입형 토지신탁 상품인 관리형 토지신탁과 담보·처분·관리신탁 등의 비 토지신탁의 경우에는 부동산 산업의 저성장애 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. 한편, 2016년부터 이어져온 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁 상품의 성장세가 2018년에도 지속되었으나, 2019년에는 부동산 개발 시장의 불확실성 증대로 인해 성장세가 둔화될 것으로 전망됩니다.

- 재개발·재건축 등 정비사업의 단독 시행 가능(2016.3월 도시정비법 개정), 임대주택 활성화 정책 등으로 인한 부동산신탁사의 사업진출 확대 등 신탁사의 사업 포트폴리오는 지속적으로 확대될 것으로 전망됩니다.

다. 부동산신탁 시장의 규모 및 영업 여건

(1) 부동산신탁 시장의 규모 및 영업여건

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

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

- 수탁고 : 전체 부동산신탁 수탁고 규모는 2018년 말 기준 약 251.2조원이며, 이 중 부동산 전업 신탁사의 수탁고 규모는 약 206.8조원으로 업권별 및 신탁유형별 신탁규모는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구 분	부동산신탁					
	관리신탁	담보신탁	처분신탁	토지신탁	분양관리	소계
은행	5,960	388,818	2,287	-	199	397,264
증권	10,447	-	646	-	-	11,093
보험	34,240	-	847	-	-	35,087
부동산전업신탁사	27,075	1,249,628	61,885	649,155	80,556	2,068,299
합계	77,722	1,638,446	65,665	649,155	80,755	2,511,743

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

- 영업수익 : 2018년말 기준 금융위원회 신탁업 인가를 득한 11개 부동산신탁사의 영업수익 총액은 1조 2,178억 원이며, 최근 5년간 부동산신탁사의 영업수익 변동 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	CAGR
영업수익	4,456	5,591	7,862	10,302	12,178	28.57%
1. 신탁보수	2,628	3,416	4,743	6,887	7,773	31.14%
(토지신탁)	1,726	2,285	3,543	5,544	6,285	38.14%
(관리신탁)	21	24	18	17	19	△2.10%
(처분신탁)	51	43	42	44	35	△9.03%
(담보신탁)	608	764	818	911	1,097	15.89%
(분양관리신탁)	187	265	318	368	328	15.12%
(기타)	35	35	4	3	9	△28.54%
2. 부수업무수익	698	1,106	852	982	1,029	10.19%
3. 신탁계정대이자	693	558	682	1,297	1,994	30.25%
4. 기타수익	437	511	1,585	1,136	1,382	33.33%

[△는 음(-)의 수치임]

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

※ 2014년 4,456억 원 규모이던 영업수익 규모는 연평균 약 28.57% 수준으로 성장하여 2018년 1조 2,178억 원 규모로 성장하였습니다. 특히 토지신탁의 영업 활성화에 힘입어 관련 보수 수익이 연평균 약 38.14% 수준으로 성장하고 있으며, 신탁보수 수익에 있어 토지신탁 다음으로 높은 비중을 차지하고 있는 담보신탁 및 분양관리신탁 관련 수익도 각각 연평균 15.89% 및 15.12% 수준의 성장세를 나타내고 있습니다.

(2) 부동산신탁사 현황 및 경쟁상황

- 주요 부동산신탁사 현황 : 보고서 작성기준일 현재 영업을 영위하고 있는 부동산신탁회사는 당사를 비롯하여 한국토지신탁, 대한토지신탁, KB부동산신탁, 생보부동산신탁, 코람코자산신탁, 한국자산신탁, 아시아신탁, 국제신탁, 무궁화신탁, 코리아신탁 등 11개사입니다.
(단위 : 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
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	514	110	117	153	106	116

- 부동산신탁업은 자본시장법에 의하여 인가 받은 위 11개 부동산신탁회사만이 시장에 참여할 수 있으므로 완전 경쟁시장은 아니나, 시장 규모 대비 참여자수가 많아 경쟁이 치열하며 지속적인 사업포트폴리오 확대와 영업전략 없이는 생존이 어려운 시장으로 볼 수 있습니다. 한편, 금융위원회에서 2018년 금융혁신의 한 방향으로 '경쟁촉진'을 추진함에 따라 금융업 진입규제 개편 및 2019년 신규 부동산신탁사 인가에 따른 경쟁 확대가 예상됩니다.

- 한편, 부동산신탁사의 영업수익은 수수료수익이 약79%를 차지하고 있으며, 수수료수익 외 영업수익으로는 이자수익이 약 16%을 차지(기타의 영업수익은 대손충당금 환입금 등으로 구성)하고 있습니다. 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, 2018년 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	821	1,707	1,063	628	646	1,432	978	648	599	615	531	9,668
인원	149	206	185	141	176	195	184	168	140	235	141	1,920
인당 생산성	5.51	8.29	5.75	4.46	3.67	7.34	5.31	3.86	4.28	2.62	3.76	5.04

※ 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	2018년	점유율	2017년	점유율	2016년	점유율	2015년	점유율
당사	935	8%	684	7%	499	6%	349	6%
한국토지신탁	2,544	21%	2,294	22%	1,651	21%	1,308	23%
KB부동산신탁	1,146	9%	767	7%	652	8%	557	10%
대한토지신탁	976	8%	857	8%	604	8%	523	10%
생보부동산신탁	669	5%	566	6%	467	6%	329	6%
한국자산신탁	2,046	17%	2,016	20%	1,177	15%	834	15%
코람코자산신탁	1,344	11%	1,074	10%	1,177	15%	687	12%
아시아신탁	680	6%	640	6%	526	7%	321	6%
국제자산신탁	637	5%	538	5%	459	6%	291	5%
무궁화신탁	643	5%	386	4%	273	3%	189	3%
코리아신탁	558	5%	480	5%	376	5%	203	4%
합계	12,178	100%	10,302	100%	7,861	100%	5,591	100%

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

* 2018년 말 개별채무제표 기준 당사 영업수익은 935억 원으로, 전년 동기(684억 원) 대비 약 37% 증가하였습니다.

(4) 당사의 강점 등

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

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

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

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

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

(5) 당사의 신규 추진 예정 사업

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

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

- 또한, 정비사업 및 기업형 임대주택시장으로의 신규 사업영역도 확대해 나가고 있습니다.

나. 영업의 종류 및 특징

(1) 토지신탁

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

○ 신탁재산의 처분에 따른 분류

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

○ 건설자금 조달책임 부담의 유무에 따른 분류

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

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

(2) 담보신탁

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

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

<근저당권과 담보신탁제도의 비교>

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

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

담보신탁의 보수 : 수익한도금액×55/10,000

(3) 분양관리신탁

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

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

<ul style="list-style-type: none"> · 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 신탁상품입니다.

- 처분신탁의 보수

○ 처분가격기준

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

○ 처분이익기준

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

○ 처분이익기준

(처분가격기준보수 + 처분이익기준보수) × 1/2

(6) 대리사무(신탁 부수 업무)

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

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

○ 재산의 관리 : 갑종관리신탁 보수산정기준 및 보수요율 준용

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

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

(7) PFV의 자산관리회사 업무(신탁 부수 업무)

- 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 제9호에 의한 법인(이하 "PFV")은, 같은 법 아목에서 규정하는 소득공제 요건을 충족하기 위하여 법인세법시행령 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 영위함으로써 인하여, 다수 출자자(건설회사, 시행사 등) 중 사회적 신뢰도가 높고 업무 경험이 있는 신탁업자가 출자자를 대표함으로써 금융시장의 안정화에 기여하고자 노력하고 있습니다.

(8) 부동산컨설팅 업무(신탁 부수 업무)

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

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

(9) 리츠(REITs) 자산관리회사(AMC) 업무 (겸영업무)

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

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

다. 영업종류별 실적

- 당사의 부동산신탁업무 관련 수수료 수익 및 비율은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원, %)

구분	제20기		제19기		제18기	
	금액	비율	금액	비율	금액	비율
토지신탁	65,581	79.9%	37,739	64.5%	22,898	46.4%
관리신탁	280	0.3%	72	0.1%	339	0.7%
처분신탁	280	0.3%	1,706	2.9%	1,047	2.1%
담보신탁	4,713	5.7%	7,073	12.1%	5,152	10.4%
분양관리신탁	4,069	5.0%	3,882	6.7%	2,688	5.5%
대리사무	3,787	4.6%	3,800	6.5%	5,761	11.7%
기타	3,425	4.2%	4,202	7.2%	11,443	23.2%
합 계	82,135	100.0%	58,474	100.0%	49,328	100.0%

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었습니다.

라. 자금조달 및 운용실적

(단위 : 백만원)

구분	제20기			제19기			제18기			
	평균 잔액	이자율	비중	평균 잔액	이자율	비중	평균 잔액	이자율	비중	
조달	회사채	69,852	3.07%	21.7%	69,782	3.07%	19.7%	-	-	-
	기타부채	58,343	-	18.1%	48,237	-	17.1%	24,680	-	14.7%
	자본	193,745	-	60.2%	168,587	-	63.2%	142,745	-	85.3%
	합계	321,940	-	100.0%	286,606	-	100.0%	167,425	-	100.0%
운용	현금및예치금	166,850	1.75~2.00%	51.8%	93,521	1.40~1.88%	31.7%	50,935	1.22~1.73%	30.4%
	유가증권	19,262	-	6.0%	18,010	-	7.3%	39,821	-	23.8%
	대출채권	117,200	1.96~7.81%	36.4%	158,095	1.46~7.00%	55.0%	59,223	1.31~7.00%	35.4%
	유무형자산	3,786	-	1.2%	3,195	-	1.2%	4,199	-	2.5%
	기타자산	14,842	-	4.6%	13,785	-	4.8%	13,247	-	7.9%
	합계	321,940	-	100.0%	286,606	-	100.0%	167,425	-	100.0%

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었습니다.

3. 영업 종류별 현황

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

가. 신탁보수

(단위 : 백만원)

구분	제20기		제19기		제18기	
	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수	수탁고	신탁보수
토지신탁	10,155,052	65,581	8,547,198	37,739	6,782,397	22,898
관리신탁	8,275	280	62,817	72	47,295	339
처분신탁	1,342,127	295	1,046,395	1,706	1,203,385	1,047
담보신탁	10,475,460	4,713	11,733,384	7,073	11,182,608	5,152
분양관리신탁	1,198,567	4,069	1,282,236	3,882	773,841	2,688
합계	23,179,481	74,938	22,672,030	50,472	19,989,526	32,124

※ 수탁고는 신탁원본 금액임

나. 대리업무보수 외

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
대리사무	3,787	3,800	5,761
리츠자산 관리보수	1,987	774	1,013
컨설팅보수	1,438	3,428	10,430
합계	7,212	8,002	17,204

다. 증권평가 및 처분이익

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
단기매매금융자산평가이익	-	-	-
매도가능금융자산처분이익	-	-	78
당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	1,081	-	-
합 계	1,081	-	78

라. 이자수익

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
예금이자	2,598	1,349	1,179
신탁계정대이자	7,596	8,121	2,993
기타이자수익	96	10	49
합 계	10,290	9,480	4,221

마. 기타영업수익

(단위 : 백만원)

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

4. 영업설비

가. 지점 등 설치현황

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

나. 영업설비 등 현황

(1) 주요 시스템

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

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

(2) IT 인프라

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

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

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

(3) 보안 시스템 현황

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

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

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

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

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

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

운영 중입니다.

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

(4) 사무공간

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

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

5. 그 밖에 투자이사결정에 필요한 사항

가. 영업용순자본비율 II

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
영업용순자본	192,619	121,277	144,770
후순위차입금 등	-	-	-
총위험	14,091	22,121	8,119
영업용순자본비율	1,367.0%	548.2%	1783.1%

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

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

나. 원화유동성비율

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
잔존만기 3개월 이내 원화유동성자산	158,363	77,832	76,197
잔존만기 3개월 이내 원화유동성부채	7,290	55,516	10,448
원화유동성비율	2,172.4%	140.2%	729.3%

※ 원화유동성비율 = 원화유동성자산 / 원화유동성부채 X 100

- 자산 및 부채는 금융투자업규정시행세칙 별표 12호에 따라 산정합니다.

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

다. 조정레버리지비율

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
총자산	340,961	339,248	192,774
채무보증	-	-	-
자기자본	207,374	165,402	160,097
조정레버리지비율	164.4%	205.1%	120.4%

※ 조정레버리지비율 = (총자산+ 채무보증) / 자기자본 X 100

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

라. 차입부채비율

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
차입부채	69,894	69,809	-
자기자본	207,375	165,402	160,097
차입부채비율	33.7%	42.2%	0.0%

※ 차입부채비율 = 차입부채 / 자기자본 X 100

- 차입부채 : 콜머니, 차입금, 사채, 부채로 분류되는 상환우선주 등

- 자기자본 : 자기자본에서 대손준비금을 차감한 금액

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
I. 현금및예치금	189,841,553,689	102,601,511,550	47,961,106,417
II. 유가증권	20,866,442,210	18,323,849,273	17,160,307,481
III. 대출채권	115,427,372,524	173,351,228,164	120,850,405,079
IV. 유형자산	809,054,095	502,774,044	804,765,586
V. 기타자산	19,884,085,020	56,248,414,539	12,260,353,443
자산총계	346,828,507,538	351,027,777,570	199,036,938,006
I. 차입부채	69,894,210,851	69,809,207,858	-
II. 기타부채	63,692,122,936	104,036,967,124	32,678,149,544
부채 총계	133,586,333,787	173,846,174,982	32,678,149,544
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
III. 자본조정	(1,089,399,133)	(1,097,525,139)	(658,917,935)
IV. 기타포괄손익누계액	-	53,056,726	(88,157,816)
V. 이익잉여금	204,209,986,780	168,154,474,001	157,034,267,213
자본 총계	213,242,173,751	177,181,602,588	166,358,788,462
부채 및 자본 총계	346,828,507,538	351,027,777,570	199,036,938,006
	2018년 1월~12월	2017년 1월~12월	2016년 1월~12월
영업수익	93,521,368,830	68,411,160,798	54,080,377,476
영업이익	57,746,634,132	42,860,530,914	28,836,222,026
당기순이익	44,150,226,959	31,920,206,788	46,494,434,220
기본주당순이익	4,415	3,192	4,649
희석주당순이익	4,415	3,192	4,649

※ 당기말 재무상태표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며 비교 표시된 전기말 및 전전기말 재무상태표는 소급재작성되지 아니하였습니다.

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

※ 당기 포괄손익계산서는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교 표시된 전기 및 전전기 포괄손익계산서는 소급재작성되지 아니하였습니다.

2. 연결재무제표

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 연결재무제표 주석

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

4. 재무제표

가. 재무상태표

재무상태표

제 20 기	2018년 12월 31일 현재
제 19 기	2017년 12월 31일 현재
제 18 기	2016년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
자산			
I. 현금및예치금	189,841,553,689	102,601,511,550	47,961,106,417
1. 현금및현금성자산	74,841,553,689	28,601,511,550	13,407,074,997
2. 예치금	115,000,000,000	74,000,000,000	34,554,031,420
II. 유가증권	20,866,442,210	18,323,849,273	17,160,307,481
1. 당기손익인식금융자산	18,951,435,851	-	-
2. 매도가능금융자산	-	16,265,310,997	15,120,539,168
3. 관계기업투자	1,915,006,359	2,058,538,276	2,039,768,313
III. 대출채권	115,427,372,524	173,351,228,164	120,850,405,079
1. 대여금	670,000,000	620,000,000	900,000,000
2. 매입어음	-	-	39,445,968,580
3. 신탁계정대	120,250,000,000	172,731,228,164	80,504,436,499
대손충당금	(5,492,627,476)	-	-
IV. 유형자산	809,054,095	502,774,044	804,765,586
1. 비품	2,534,178,541	4,355,762,777	4,271,701,384
감가상각누계액	(2,030,628,818)	(3,852,988,733)	(3,466,935,798)
2. 임차점포시설물	313,016,102	-	-
감가상각누계액	(7,511,730)	-	-
V. 기타자산	19,884,085,020	56,248,414,539	12,260,353,443
1. 신탁보수미수금	12,992,469,654	3,374,865,081	4,644,344,907
대손충당금	(1,804,651,546)	(759,201,318)	(640,835,055)
2. 미수금	812,760,170	47,514,982,497	614,862,975
대손충당금	(666,767,190)	(778,943,370)	(74,317,226)
3. 미수수익	661,468,483	299,617,156	163,347,008
4. 선급금	-	-	998,543,008
5. 선급비용	84,398,270	103,237,300	29,013,163
6. 선급부가세	-	-	63,072,265
7. 보증금	750,649,341	991,643,050	855,327,050

8. 무형자산	4,255,270,455	2,518,675,798	3,026,310,766
9. 이연법인세자산	2,583,486,228	2,983,538,345	2,580,684,582
10. 장기선급비용	215,001,155	-	-
자산총계	346,828,507,538	351,027,777,570	199,036,938,006
부채			
Ⅰ.차입부채	69,894,210,851	69,809,207,858	-
1. 사채	70,000,000,000	70,000,000,000	-
사채할인발행차금	(105,789,149)	(190,792,142)	-
Ⅱ.기타부채	63,692,122,936	104,036,967,124	32,678,149,544
1. 소송충당부채	-	-	998,543,008
2. 미지급법인세	8,315,737,409	7,359,228,367	5,716,344,684
3. 미지급금	2,258,338,599	2,035,009,430	3,275,868,745
4. 미지급비용	6,013,894,353	4,787,862,812	625,309,862
5. 신탁보수선수금	45,120,132,858	40,810,177,763	21,230,179,277
6. 기타선수금	531,949,387	184,023,412	-
7. 이연법인세부채	-	-	-
8. 부가세예수금	239,086,474	257,768,459	472,149,368
9. 예수금	963,066,291	48,602,896,881	359,754,600
10. 복구충당부채	249,917,565	-	-
부채 총계	133,586,333,787	173,846,174,982	32,678,149,544
자본			
Ⅰ.자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Ⅱ.자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
1. 기타자본잉여금	121,586,104	71,597,000	71,597,000
Ⅲ.자본조정	(1,089,399,133)	(1,097,525,139)	(658,917,935)
1. 주식선택권	(421,561,816)	(429,687,822)	8,919,382
2. 기타의 자본조정	(667,837,317)	(667,837,317)	(667,837,317)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	-	53,056,726	(88,157,816)
1. 매도가능금융자산평가손익	-	53,056,726	(88,157,816)
Ⅴ.이익잉여금	204,209,986,780	168,154,474,001	157,034,267,213
1. 법정준비금	29,482,896,172	24,194,875,493	15,970,960,022
2. 임의적립금	1,000,804,000	1,000,804,000	1,000,804,000
3. 대손준비금	12,011,933,190	6,271,630,836	1,856,273,365
4. 미처분이익잉여금	161,714,353,418	136,687,163,672	138,206,229,826
자본 총계	213,242,173,751	177,181,602,588	166,358,788,462
부채 및 자본 총계	346,828,507,538	351,027,777,570	199,036,938,006

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

일 현재, 당사의 연결대상 종속기업은 존재하지 않습니다. 2016년 5월중 하나자산운용에 대한 지분 100%를 처분함에 따라 종속회사의 처분직전까지의 손익이 포함되어 있습니다.

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

나. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 20 기	2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지
제 19 기	2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
제 18 기	2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
Ⅰ. 영업수익	93,521,368,830	68,411,160,798	54,080,377,476
1. 수수료수익	-	58,474,970,902	49,327,732,075
(1) 신탁업무수익	-	54,273,199,314	37,885,146,192
(2) 신탁외업무수익	-	4,201,771,588	11,442,585,883
2. 고객과의 계약에서 생기는 수익	82,150,434,274	-	-
(1) 신탁업무수익	78,725,097,680	-	-
(2) 신탁외업무수익	3,425,336,594	-	-
3. 유가증권평가및처분이익	-	-	78,900,911
4. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	1,081,259,247	-	-
5. 이자수익	2,693,307,672	1,359,466,254	1,228,158,824
6. 신탁계정대이자수익	7,596,367,637	8,121,238,251	2,992,903,944
7. 기타의 영업수익	-	455,485,391	452,681,722
Ⅱ. 영업비용	35,774,734,698	25,550,629,884	25,244,155,450
1. 유가증권평가및처분손실	-	165,502,049	281,328,146
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실	26,282,226	-	-
3. 이자비용	2,225,793,403	1,617,136,077	-
4. 판매비와관리비	33,522,659,069	23,732,545,402	23,123,451,064
(1) 급여	17,659,231,561	14,671,733,057	13,840,612,512
(2) 퇴직급여	827,359,879	704,463,400	690,484,154
(3) 복리후생비	1,949,224,743	1,526,294,366	1,613,834,533
(4) 임차료	1,300,363,965	1,039,250,819	1,022,946,644
(5) 여비교통비	236,075,032	220,350,598	316,878,134
(6) 접대비	976,231,736	789,580,594	837,925,248
(7) 감가상각비	286,413,725	386,052,935	474,826,804
(8) 무형자산상각비	201,105,129	209,820,957	268,447,594
(9) 세금과공과	1,070,096,273	767,451,937	884,384,829
(10) 광고선전비	182,747,380	64,053,940	85,977,944
(11) 지급수수료	2,165,993,442	1,439,815,324	1,455,331,976
(12) 대손상각비	5,459,632,684	963,395,508	222,096,992
(13) 교육훈련비	183,894,310	84,242,663	91,063,848
(14) 소모품비	56,601,556	34,296,491	50,208,254
(15) 도서인쇄비	34,860,782	26,641,315	35,007,039

(16)통신비	109,109,273	105,128,494	121,697,771
(17)차량유지비	181,448,487	178,776,844	177,784,790
(18)보험료	21,420,935	19,911,775	9,732,789
(19)운반비	68,730,630	53,256,980	51,546,796
(20)관리비	552,117,547	448,027,405	640,129,903
(21)계약해지손실	-	-	232,532,510
5. 기타영업비용	-	35,446,356	1,839,376,240
(1)소송충당부채전입액	-	-	1,838,394,627
(2)기타의영업비용	-	35,446,356	981,613
III.영업이익	57,746,634,132	42,860,530,914	28,836,222,026
IV.영업외수익	1,680,159,818	143,934,059	24,592,154,236
1.지분법이익	-	58,014,763	9,943,674
2.무형자산처분이익	-	14,224,720	68,240,247
3.종속기업투자주식처분이익	-	-	24,077,032,601
4.기타	1,680,159,818	71,694,576	436,937,714
V.영업외비용	222,059,892	1,420,234,486	1,645,781,407
1.기부금	61,817,300	11,557,884	18,752,264
2.지분법손실	110,827,917	-	-
3.무형자산손상차손	6,200,000	25,233,333	273,865,468
4.무형자산처분손실	-	24,090,909	-
5.유형자산폐기손실	9,630,349	-	-
6.기타	33,584,326	1,359,352,360	1,353,163,675
VI.법인세비용차감전순이익	59,204,734,058	41,584,230,487	51,782,594,855
VII.법인세비용	15,054,507,099	9,664,023,699	5,288,160,635
VIII.당기순이익	44,150,226,959	31,920,206,788	46,494,434,220
IX.기타포괄손익	-	141,214,542	(156,382,762)
1.후속적으로 당기순익으로 재분류되는 항목	-	-	
매도가능금융자산평가이익(손실)	-	141,214,542	(156,382,762)
X.총포괄이익	44,150,226,959	32,061,421,330	46,338,051,458
XI.주당이익			
기본주당이익(원)	4,415	3,192	4,649

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

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

다. 자본변동표

자 본 변 동 표

제 20 기	2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지
제 19 기	2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
제 18 기	2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2016년 1월 1일 (전전기초)	10,000,000,000	36,886,000	(570,385,317)	68,224,946	110,539,832,993	120,074,558,622
총포괄손익	-	-	-	(156,382,762)	46,494,434,220	46,338,051,458
당기순이익	-	-	-	-	46,494,434,220	46,494,434,220
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	(156,382,762)	-	(156,382,762)
주식기준보상	-	-	(88,532,618)	-	-	(88,532,618)
기타	-	34,711,000	-	-	-	34,711,000
2016년 12월 31일 (전전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
2017년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	71,597,000	(658,917,935)	(88,157,816)	157,034,267,213	166,358,788,462
배당금지급	-	-	-	-	(20,800,000,000)	(20,800,000,000)
총포괄손익	-	-	-	141,214,542	31,920,206,788	32,061,421,330
당기순이익	-	-	-	-	31,920,206,788	31,920,206,788
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	141,214,542	-	141,214,542
주식선택권	-	-	(438,607,204)	-	-	(438,607,204)
2017년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
2018년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	53,056,726	168,154,474,001	177,181,602,588
회계정책 변경의 효과(제1115호)	-	-	-	-	13,580,081,792	13,580,081,792
회계정책 변경의 효과(제1109호)	-	-	-	(53,056,726)	(714,795,972)	(767,852,698)
2018년 1월 1일(수정후)	10,000,000,000	71,597,000	(1,097,525,139)	-	181,019,759,821	189,993,831,682
배당금지급	-	-	-	-	(20,960,000,000)	(20,960,000,000)
총포괄손익	-	-	-	-	44,150,226,959	44,150,226,959
당기순이익	-	-	-	-	44,150,226,959	44,150,226,959
주식선택권	-	49,989,104	8,126,006	-	-	58,115,110
2018년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	121,586,104	(1,089,399,133)	-	204,209,986,780	213,242,173,751

당기 자본변동표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전기 자본변동표는 소급재 작성되지 아니하였습니다.

라. 현금흐름표

현금흐름표

제 20 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지
 제 19 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
 제 18 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

과 목	제20기	제19기	제18기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	112,762,601,722	(32,921,867,717)	(25,589,712,375)
영업에서 창출된 현금(주석24)	123,584,635,250	(33,198,913,810)	(24,621,045,096)
이자의 수취	9,843,809,856	9,327,452,547	3,433,899,903
이자의 지급	(2,140,790,409)	(1,073,450,000)	-
배당금의 수취	32,704,000	494,730,191	485,385,722
법인세의 납부	(18,557,756,975)	(8,471,686,645)	(4,887,952,904)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(45,562,559,583)	(834,475,730)	34,424,883,912
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	(2,479,025,000)	-	-
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	252,298,763	-	12,402,942,006
유형자산의 취득	(352,406,560)	(84,061,393)	(1,286,335,838)
무형자산의 취득	(1,943,899,786)	(26,719,322)	(521,428,935)
무형자산의 처분	-	289,433,811	439,030,644
대여금의 증가	(100,000,000)	(50,000,000)	(310,000,000)
대여금의 감소	50,000,000	330,000,000	250,000,000
보증금의 증가	-	(136,316,000)	-
보증금의 감소	10,473,000	-	1,212,033,100
매도가능금융자산의 취득	-	(1,960,480,000)	(1,730,160,000)
매도가능금융자산의 처분	-	839,113,530	1,298,771,515
종속기업투자주식의 처분	-	-	52,116,000,000
매입어음의 취득	-	-	(39,445,968,580)
매입어음의 처분	-	39,410,522,224	-
예치금의 순증감	(41,000,000,000)	(39,445,968,580)	10,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(20,960,000,000)	48,950,780,000	-
사채의 발행	-	69,750,780,000	-
배당금의 지급	(20,960,000,000)	(20,800,000,000)	-
IV. 연결범위변동	-	-	(2,661,276,553)
V. 현금및현금성자산의 순증감	46,240,042,139	15,194,436,553	6,173,894,984
VI. 기초 현금및현금성자산	28,601,511,550	13,407,074,997	7,233,180,013
VII. 기말 현금및현금성자산	74,841,553,689	28,601,511,550	13,407,074,997

당기 현금흐름표는 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호에 따라 작성되었으며, 비교표시된 전기 현금흐름

표는 소급재작성되지 아니하였습니다.

5. 재무제표 주석

제 20 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제 19 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

1. 일반사항

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

당기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

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

당사의 2018년 12월 31일 현재 재무제표는 2019년 3월 4일 이사회에서 최종 승인 되었습니다.

2. 재무제표 작성기준

2-1 재무제표 작성기준

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

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

2-2 중요한 회계정책

2-2-1 현금및현금성자산

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

2-2-2 금융자산의 분류 및 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-

공정가치 측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

(1) 상각후원가측정금융자산

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

(2) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

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

(3) 당기손익-공정가치측정금융자산

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

당사는 금융자산의 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융자산을 제외하고는 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래비용은 최초측정시 공정가치에 가산하고 있습니다.

2-2-3 관계기업투자주식

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

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

지분법피투자기업의 주식 취득 당시 미래의 초과수익력 등으로 인하여 당사의 투자금액이 피투자기업의 식별가능한 순자산가액의 공정가치 중 당사의 지분율에 해당하는 금액과 일치하지 않는 경우, 그 차액에 관하여는 관계기업에 관련된 영업권으로 장부금액에 포함하고 있

습니다. 해당 영업권은 상각하지 않고 손상징후가 발생하는 경우 손상 여부를 검토하고 있습니다. 또한, 지분법피투자기업의 주식 취득 당시피투자기업의 식별가능한 자산·부채를 공정가치로 평가한 금액과 장부금액의 차이금액 중 당사의 지분율에 해당하는 금액은 당해 자산·부채에 대한 지분법피투자기업의 처리방법에 따라 상각 또는 환입하고 있습니다.

당사와 지분법피투자기업 간의 거래에서 발생한 손익에 투자기업의 지분율을 곱한 금액 중 보고기간종료일 현재 보유자산의 장부금액에 반영되어 있는 부분은 당사의 미실현손익으로 보아 관계기업투자주식에 가감하고 있습니다.

2-2-4 금융자산의 손상

당사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산은 매 보고기간 말에 기대신용손실을 평가하여 손실충당금으로 인식하고 있습니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 Stage로 나누어 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있거나 채무불이행사건이 발생한 신용 익스포저에 대하여 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

당사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있으며 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다.

2-2-5 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 당사는 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 이전된 금융자산을 통제하고 있다면, 당사는 해당 금융자산과 지급하여야 하는 관련 부채 중 당사가 보유하는 지분만큼 재무제표에 인식하고 있습니다. 만약, 양도된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하고 있는 경우 당사는 당해 금융자산을 계속적으로 인식하고 수취한 매각금액은 담보부차입으로 인식하고 있습니다.

2-2-6 금융부채의 분류 및 측정

당사는 금융부채의 최초 인식시 당기손익-공정가치측정금융부채 또는 상각후원가로 측정하는 금융부채 등으로 분류하고 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채를 제외하고는 해당 금융부채의 발생과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 공정가치에서 차감하고 있습니다.

2-2-7 상각후원가로 측정하는 금융부채

차입부채 및 사채는 후속적으로 상각후원가로 측정하고 있습니다. 거래비용 차감 후 수취한 금액과 상환금액의 차이는 유효이자율법으로 상각하여 관련 기간 동안 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-2-8 금융부채의 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행 및 취소 또는 만료되는 경우에 제거하고 있습니다. 기존 금융부채가 동일 대여자로부터의 다른 계약조건의 다른 금융부채로 대체되거나 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리하며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 손익에 반영하고 있습니다.

2-2-9 금융자산과 금융부채의 상계

당사는 인식한 금융자산과 금융부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

2-2-10 유형자산

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

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

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

구분	추정내용연수	감가상각방법
차량운반구	5년	정률법
비품	5년	정률법
임차점포시설물	7년	정액법

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

2-2-11 무형자산

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

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

무형자산의 상각액은 5년의 내용연수에 걸쳐 정액법에 따라 산정하고 있습니다.

무형자산 제거시 순매각금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2-2-12 비금융자산의 손상

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

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다

2-2-13 주식기준보상

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

2-2-14 퇴직급여

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

2-2-15 법인세

(1) 당기법인세

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

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

(2) 이연법인세

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

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

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

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

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

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 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.

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

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

2-2-16 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사는 부동산신탁업무와 관련부수업무를 제공하는 사업을 하고 있습니다. 고객과의 계약에서 당사는 재화나 용역의 통제가 고객에 이전되었을 때, 해당 재화나 용역의 대가로 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 대가를 반영하는 금액으로 수익을 인식합니다. 당사는 고객과의 계약에서 용역을 고객에게 제공하기 전에 정해진 용역을 통제하므로 본인으로 결론 내렸습니다.

(1) 담보신탁보수

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

(2) 처분신탁보수

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

(3) 관리신탁보수

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

(4) 토지신탁보수

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

(5) 대리사무보수

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

(6) 컨설팅보수 및 기타의 업무보수

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

2-2-7 배당수익과 이자수익

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

2-3 제·개정된 기준서의 적용

당사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'과 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 최초로 적용하였습니다.

이와 다른 개정 기준서와 해석서들이 2018년에 최초로 적용되지만, 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

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

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

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

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

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

(1) 2018년 1월 1일 자본변동표에 미치는 영향

(단위: 천원)

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

(주1) 기업회계기준서 제1109호 채택 후 금액입니다.

(2) 2018년 12월 31일 재무상태표에 미치는 영향

(단위: 천원)

구분	기준서 제1115호 채택 전 금액(주1)	조정	보고금액
자산			
신탁보수미수금	9,598,459	3,394,011	12,992,470
대손충당금	(1,535,904)	(268,748)	(1,804,652)
자산 영향	8,062,555	3,125,263	11,187,818
부채			
신탁보수선수금	54,845,770	(9,725,637)	45,120,133
미지급법인세	4,781,740	3,533,997	8,315,737
부채 영향	59,627,510	(6,191,640)	53,435,870
자본			
이익잉여금	194,893,084	9,316,903	204,209,987
자본 영향	194,893,084	9,316,903	204,209,987

(주1) 기업회계기준서 제1109호 채택 후 금액입니다.

(3) 2018년 12월 31일 포괄손익계산서에 미치는 영향

(단위: 천원)

구분	기준서 제1115호 채택 전 금액(주1)	조정	보고금액
고객과의 계약에서 생기는 수익	87,761,934	(5,611,500)	82,150,434
대손상각비	5,190,885	268,748	5,459,633
법인세비용	16,671,575	(1,617,068)	15,054,507
손익 순효과	48,413,406	(4,263,179)	44,150,227
총포괄손익 순효과	48,413,406	(4,263,179)	44,150,227

(주1) 기업회계기준서 제1109호 채택 후 금액입니다.

(4) 2018년 12월 31일 현금흐름표에 미치는 영향

당기순이익과 손익항목의 조정 및 영업활동으로 인한 자산과 부채의 변동에 상기 변동사항이 반영되어 영향이 있으나, 영업활동으로 인한 현금흐름 총액에는 영향이 없습니다.

(5) 2018년 기말 주당이익에 미치는 영향

(단위: 원)

구분	당기
주당이익:	
기본 및 희석 주당이익	(426)

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

기업회계기준서 제1115호 도입 이전에 당사는 수행의무를 구분하지 않고 수익을 인식하였습니다

- 토지신탁보수는 단일계약 전체에 계약보수를 배분하였습니다.
- 차입형토지신탁보수는 공사기간 중 진행기준에 따라 공사진행률과 분양률을 곱한 비율을 적용하였습니다.
- 관리형토지신탁(책임준공조건부 관리형토지신탁 포함)보수는 진행기준에 따라 공사진행률을 적용하였습니다.

당사는 기업회계기준서 제1115호를 적용함에 따라 수행의무를 구분하여 수익을 인식하였습니다

- 토지신탁보수는 계약 개시시점에 고객과의 계약에서 약속한 재화나 용역을 검토하여 고객에게 구별되는 용역을 제공하기로 한 각 약속을 하나의 수행의무로 식별하였습니다. 그 결과 토지신탁계약시 책임준공 이행에 대한 대가, 건축관리에 대한 대가 및 분양관리에 대한 대가를 합산하여 신탁보수를 산정하였습니다.
 - 차입형토지신탁은 총 보수를 1) 책임준공 이행보수와 2) 분양관리 사무보수의 비율에 따라 상대적 개별판매가격을 산정하였습니다.
 - 관리형토지신탁은 총 보수를 1) 건축관리 사무보수와 2) 분양관리 사무보수의 비율에 따라 상대적 개별판매가격을 산정하였습니다.
 - 책임준공조건부 관리형토지신탁은 총 보수를 1) 책임준공 이행보수, 2) 건축관리 사무보수, 3) 분양관리 사무보수의 비율에 따라 상대적 개별판매가격을 산정하였습니다.
- 책임준공 이행보수 및 건축관리 사무보수는 공사진행률을, 분양관리 사무보수는 분양률을 각각 적용하여 안분함으로써 상대적 개별판매가격을 산정하였습니다

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (제정)

기업회계기준서 제1109호 '금융상품'은 2018년 1월 1일 이후부터 개시하는 연차기간에 대해 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체하며, 금융상품 회계처리의 세 가지 측면인 분류 및 측정, 손상, 위험회피회계를 모두 포함합니다. 기업회계기준서 제

1109호에 따른 동 기준서의 최초 적용일은 2018년 1월 1일이며, 비교 정보 재작성을 면제하는 예외 조항을 적용하여 비교표시 기간의 정보는 재작성하지 아니하였습니다.

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

(1) 2018년 1월 1일 자본변동표에 미치는 영향

(단위: 천원)

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

(2) 2018년 1월 1일 재무상태표에 미치는 영향

(단위: 천원)

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

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

- 기업회계기준해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급·선수취 대가' (제정)
해석서는 대가를 외화로 선지급하거나 선수취하여 발생한 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 제거하면서 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)를 최초 인식할 때 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날이라는 점을 명확히 하였습니다. 선지급이나 선수취가 여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우 대가의 선지급이나 선수취로 인한 거래일을 각각 결정하여야 합니다. 동 제정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

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

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

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

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

2-4 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 공표되었으나 아직 시행되지 않아 연결기업이 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서의 제·개정내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' (제정)

2017년 5월 22일 제정된 기업회계기준서 제1116호 '리스'는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수도 있습니다. 이 기준서는 현행 기업회계기준서 제1017호 '리스', 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브', 기업회계기준해석서 제2027호 '법

적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체할 예정입니다.

당사는 계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단하며, 최초 적용일에도 이 기준서에 따라 계약이 리스인지, 리스를 포함하고 있는지를 식별합니다. 다만, 당사는 최초 적용일 이전 계약에 대해서는 실무적 간편법을 적용하여 모든 계약에 대해 다시 판단하지 않을 수 있습니다.

당사는 실무적 간편법을 선택하여 최초 적용일 이후 체결된(또는 변경된) 계약에만 기업회계 기준서 제1116호를 적용할 예정입니다.

리스이용자 및 리스제공자는 리스계약이나 리스를 포함하는 계약에서 계약의 각 리스요소를 리스가 아닌 요소(이하 '비리스요소'라고 함)와 분리하여 리스로 회계처리해야 합니다.

리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산(리스자산)과 리스료를지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 다만, 단기리스(리스개시일에 리스기간이 12개월 이하인 리스)와 소액자산(예, 기초자산 \$5,000 이하) 리스의 경우 동 기준서의 예외 규정을 선택할 수 있습니다. 또한, 리스이용자는 실무적 간편법으로 비리스요소를 리스요소와 분리하지 않고, 각 리스요소와 관련 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리하는 방법을 기초자산의 유형별로 선택하여 적용할 수 있습니다.

리스제공자 회계처리는 현행 기업회계기준서 제1017호의 회계처리와 유의적으로 변동되지 않았습니니다.

(1) 리스이용자로서의 회계처리

(1-1) 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용 방법

리스이용자는 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류'에 따라 표시되는 각 과거 보고기간에 소급 적용하는 방법(완전 소급법)과, 최초 적용일에 최초 적용 누적효과를 인식하도록 소급 적용하는 방법(누적효과 일괄조정 경과조치) 중 하나의 방법으로 적용할 수 있습니다.

당사는 2019년 1월 1일을 기준으로 누적효과 일괄조정 경과조치를 적용하여 기업회계기준서 제1116호를 최초 적용할 계획입니다. 따라서 기업회계기준서 제1116호 적용의 누적효과가 최초적용일의 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)에서 조정되고, 비교표시되는 재무제표는 재작성하지 않을 예정입니다.

(1-2) 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 재무적 영향

당사는 기업회계기준서 제1116호의 최초 적용에 따른 재무적 영향을 평가하기 위하여 2018년 12월 31일 현재 상황 및 입수 가능한 정보에 기초하여 2019년 재무제표에 미치는 영향을 평가하였습니다.

당사가 현재 운용리스로 이용하고 있는 자산의 현재가치 할인 전 최소리스료의 총합계는 7,227백만원이며, 리스이용자의 증분차입이자율로 할인하면 6,631백만원입니다.

다만, 당사는 전체 (또는 일부) 리스계약이나 리스를 포함하는 계약에 대해 실무적 간편법을 적용하여 각 리스요소와 관련 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리할 예정입니다.

당사는 재무제표에 미치는 영향을 구체적으로 분석한 결과, 2018년 12월 31일 기준 사용권 자산 및 리스부채가 각각 7,080백만원, 6,631백만원 증가할 것으로 예상합니다. 다만, 재무 영향 평가는 향후 이용할 수 있는 추가 정보 등에 따라 변경될수 있습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (개정) - 부의 보상을 수반하는 중도상환특성
기업회계기준서 제1109호에서, 계약상 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되어 있고(SPPI 요건)분류에 적절한 사업모형에서 보유되는 채무상품은 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정될 수 있습니다. 기업회계기준서 제1109호의 개정은 계약의 조기 청산을 발생시키는 사건이나 상황과 무관하고, 당사자가 계약의 조기 청산에 대한 합리적인 보상을 하거나 받는 지와 관계없이 SPPI 조건을 충족하는 금융자산을 명확히 하고 있습니다.
동 개정사항은 소급하여 적용되고 2019년 1월 1일부터 유효하며, 조기 적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정사항의 효력이 발생시 적용할 계획입니다..

- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' 및 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' (개정) - 투자자와 관계기업이나 공동기업 간의 자산 매각 또는 출자
이 개정은 관계기업이나 공동기업에 매각되거나 출자된 종속기업에 대한 지배력 상실에 대한 기업회계기준서 제1110호와 기업회계기준서 1028호 간의 상충을 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 기준서에서는 투자자와 관계기업이나 공동기업 간의 기업회계기준서 제1103호에서 정의된 사업에 해당하는 자산의 매각이나 출자에서 발생하는 손익은 전액 인식됨을 명확히 하였습니다. 그러나, 사업에 해당하지 않는 자산의 매각이나 출자에서 발생하는 손익은 투자자의 지분과 무관한 손익까지만 인식하도록 하고 있습니다. 동 기준서의 적용은 무기한 연기되었으나 조기적용하는 경우 전진적으로 적용되어야 합니다. 당사는 동 개정사항의 효력이 발생시 적용할 계획입니다.

- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' (개정) - 확정급여제도의 개정, 축소, 정산
개정사항은 보고기간 중 제도의 개정, 축소, 청산이 일어났을 때의 회계처리에 대해 명확히 하고 있습니다. 당사는 보고기간 중 확정급여제도의 정산, 축소, 청산이 발생한 경우 다음과 같이 회계처리합니다.

- 사외적립자산의 현재 공정가치와 현재의 보험수리적 가정을 적용하여 제도의 개정, 축소, 청산 전, 후의 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정급여부채(자산)를 재측정

- 제도의 개정, 축소, 청산 후 잔여 연차 보고기간 동안의 당기근무원가와 순이자 재측정한 순확정급여부채(자산) 금액과 이를 측정하기 위해 사용된 사외적립자산 금액 및 보험수리적 가정을 사용하여 측정

개정사항은 제도의 개정, 축소, 청산이 발생하여 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때, 자산 인식상한효과와의 관계를 명확히 하였습니다. 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때 자산인식상한효과는 고려하지 않고 이 금액은 당기손익으로 인식합니다. 과거근무원가와 정산손익 인식 후, 제도의 개정, 축소, 청산 후의 자산인식상한효과를 결정하고 그 변동을 기타포괄손익으로 인식합니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후 발생한 제도의 개정, 축소, 청산에 대해 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 당사는 확정급여제도를 적용하고 있지 않으므로 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 기대합니다..

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' (개정) - 관계기업과공동기업에 대한 장기투자지분

개정사항은 기업이 관계기업이나 공동기업에 대해 지분법을 적용하지 않는 금융상품에 기업회계기준서 제1109호를 적용하여야 하며 이러한 금융상품에는 실질적으로 기업의 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분이 포함된다는 점을 명확히 하고 있습니다. 이는 기업회계기준서 제1109호에서의 기대신용손실모델이 그러한 장기투자지분에 적용되는 것을 의미합니다. 동 개정사항은 또한 기업회계기준서 제1109호를 적용하면서 기업은 기업회계기준서 제1028호 관계기업과 공동기업에 대한 투자의 적용으로 인해 발생하는 장기투자지분의 장부금액 조정사항인 관계기업 또는 공동기업의 손실이나 순투자에 대한 손상차손을 고려하지않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 소급하여 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 기대합니다.

- 기업회계기준해석서 제2123호 '법인세처리의 불확실성' (제정)

이 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 기준서 제1012호의 인식 및 측정 요구사항을 어떻게 적용할지를 다룹니다. 그러나 이 해석서는 기준서 제1012호의 적용범위가 아닌 세금 또는 부담금에 적용되지 않으며 불확실한 법인세 처리와 관련되는 이자와 벌과금에 관련된 요구사항을 다루지 않습니다. 이 해석서는 다음을 구체적으로 다루고 있습니다.

- 기업이 불확실한 법인세 처리를 개별적으로 고려할지
- 법인세 처리에 대한 과세당국의 조사에 관한 기업의 가정
- 기업이 과세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공제, 세율을 어떻게 산정할지
- 기업이 사실 및 상황의 변화를 어떻게 고려할지

당사는 불확실한 법인세 처리 각각을 개별적으로 고려할지 아니면 하나 이상의 다른 불확실한 법인세 처리와 함께 고려할지를 판단합니다. 접근법 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측하는 접근법을 사용합니다. 이 해석서는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 유효하며 특정 경과 규정을 적용할 수도 있습니다. 당사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 판단하고 있습니다.

2015 - 2017 연차개선

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정)

이 개정은 공동약정의 한 당사자가 공동영업과 관련된 자산에 대한 권리와 부채에 대한 의무를 보유하다가 해당 공동영업(사업의 정의 충족)에 대한 지배력을 획득할 경우 해당 거래는 단계으로 이루어지는 사업결합에 대한 요구사항을 적용하여야 하며, 이 때 취득자는 공동영업에 대하여 이전에 보유하고 있던 지분 전부를 재측정하여야 하는 것을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후에 취득일이 속하는 사업결합부터 적용하되 조기 적용할 수도 있으며, 조기적용 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 개정사항은 당사의 향후 사업결합거래에 적용될 것입니다.

- 기업회계기준서 제1111호 '공동약정' (개정)

공동영업에 참여는 하지만 공동지배력을 보유하지 않은 공동영업 당사자가 그 공동영업(활동이 기업회계기준서 제1103호에서 정의하는 사업에 해당)에 대한 공동지배력을 획득할 수 있습니다. 이 개정은 이러한 경우 그 공동영업에 대해 이전에 보유하고 있던 지분은 재측정하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작

되는 회계연도 이후에 공동지배력을 획득하는 거래부터 적용하되 조기 적용할 수도 있으며, 조기적용 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 개정사항이 당사에 미치는 영향은 없으나 향후 거래에 적용될 것입니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정)

이 개정은 배당의 법인세효과는 소유주에 대한 분배보다는 분배가능한 이익을 창출하는 과거의 거래나 사건에 보다 직접적으로 연관된다는 것을 명확히 합니다. 따라서 기업은 과거의 거래나 사건과 관련하여 원래 인식하였던 항목에 따라 배당의 법인세효과를 당기손익, 기타 포괄손익 또는 자본으로 인식합니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 이 개정 내용을 최초로 적용하는 경우, 가장 이른 비교기간 이후에 인식된 배당의 법인세효과에 이 개정 내용을 적용합니다. 당사의 현행 회계처리는 개정 내용과 차이가 없으므로, 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1023호 '차입원가' 개정

이 개정은 기업이 적격자산을 후속적으로 의도된 용도로 사용하거나 판매할 준비가 되었을 때, 그 적격자산을 취득하기 위한 모든 차입금이 일반적인 목적으로 차입한 자금에 포함되는 것을 명확히 합니다. 기업은 처음 이 개정 내용을 적용하는 회계연도 이후에 생기는 차입원가에 적용합니다. 이 개정 내용은 2019년 1월 1일 이후 처음시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 당사의 현행 회계처리는 개정 내용과 차이가 없으므로, 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

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

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

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

3-1 금융상품의 공정가치

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

3-2 금융자산의 기대신용손실

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

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

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

3-3 비금융자산의 손상

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

4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목명	구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보유현금	1,398	1,330
	요구불예금	74,840,156	28,600,182
소 계		74,841,554	28,601,512
예치금	정기예금	115,000,000	74,000,000
합 계		189,841,554	102,601,512

5. 당기손익-공정가치측정금융자산

당기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	취득원가	공정가치 (장부금액)
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	250,000	460,525
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사	255,000	230,061
담양그린개발 주식회사	5,000	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사	250,000	288,925
네오밸류갈매피에프브이 주식회사	250,000	250,000
광교피에프브이 주식회사	40,000	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사	250,000	263,275
지엘문정피에프브이 주식회사	25,000	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	600,000	646,776
성남의뜰 주식회사	250,000	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사	250,000	250,000
고양피에프브이 주식회사	250,000	250,000
엘에이치에프유 주식회사	45,000	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사	300,000	341,970
죽산피에프브이 주식회사	250,000	250,000
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사	521,375	614,180
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	34,100	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	1,200,000	1,200,000
주식회사 유토개발1차	45,025	45,025
신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사	1,030,000	1,030,000
스마트송도피에프브이 주식회사	250,000	250,000

주식회사 유토개발2차	45,025	45,025
하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사	1,000,000	1,038,000
지오앤에스피에프브이 주식회사	300,000	300,000
이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사	50,000	50,000
중흥하나제1호위탁관리부동산투자회사	59,000	59,000
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	10,500,000	10,575,446
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	105,825	104,094
하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁79호	10,000	10,034
합 계	18,420,350	18,951,436

6. 매도가능금융자산

전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	취득원가	손상차손	기타포괄손익 누계액(주2)	공정가치 (장부금액)
<지분증권>				
주식회사 제이피홀딩스피에프브이(주1)	250,000	-	-	250,000
리얼케이프로젝트금융투자 주식회사(주1)	255,000	-	-	255,000
담양그린개발 주식회사(주1)	5,000	-	-	5,000
대전동프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
네오밸류갈매피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
광교피에프브이 주식회사(주1)	40,000	-	-	40,000
동원개발프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
지엘문정피에프브이 주식회사(주1)	25,000	-	-	25,000
주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사 (주1)	600,000	-	-	600,000
경주용강프로젝트금융투자 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
성남의플 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자 주식회사(주 1)	250,000	-	-	250,000
고양피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
엘에이치에프유 주식회사(주1)	45,000	-	-	45,000
지엠지주차장프로젝트금융투자 주식회사(주1)	300,000	-	-	300,000
죽산피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사(주1)	521,375	-	-	521,375
주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동 산투자회사(주1)	34,100	-	-	34,100
주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투 자회사(주1)	1,200,000	-	-	1,200,000
주식회사 유토개발1차(주1)	45,025	-	-	45,025

신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사(주1)	15,000	-	-	15,000
스마트송도피에프브이 주식회사(주1)	250,000	-	-	250,000
하나항공기사모특별자산투자신탁제3호	107,207	-	529	107,736
하나랜드침사모부동산투자신탁68호	10,500,000	-	72,075	10,572,075
합 계	16,192,707	-	72,604	16,265,311

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

(주2) 기타포괄손익누계액의 매도가능금융자산평가이익은 법인세효과를 차감하기 전의 금액입니다.

7. 관계기업투자

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

(단위 : 천원)

회사명	유형	당기말		전기말	
		지분율	장부금액	지분율	장부금액
에이앤디신용정보(주1)	관계기업	13.08%	1,915,006	13.08%	2,058,538

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	매출액	당기손익	포괄손익
에이앤디신용정보	20,538,499	5,899,569	14,638,930	36,441,794	(847,205)	(847,205)

<전기말>

(단위 : 천원)

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

7-3 종목별 지분법 평가내역

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	기 초	지분법손익	기타증감액(주1)	기 말
에이앤디신용정보	2,058,538	(110,828)	(32,704)	1,915,006

<전기>

(단위 : 천원)

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

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등 입니다.

8. 대출채권

8-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	금 액	약정이자율	금 액	약정이자율
대여금(주1):				
임직원대여금	670,000	COFIX 금리	620,000	COFIX 금리
신탁계정대(주2):				
거제 오션파크자이 공동주택	-	-	42,000,000	6.90%
충남 서산 테크노밸리	-	-	16,100,000	6.50%
대구 두류동 에이스디앤시	-	-	16,800,000	6.70%
포항 우현지구 더휴 공동주택	-	-	2,265,000	6.50%
전주 반월당 남해오네뜨하이뷰	-	-	4,170,000	6.50%
천안 탕정지구 오피스텔	-	-	5,637,920	7.00%
울산 학성동 아이밸리 주상복합	36,000,000	6.70%	10,500,000	6.70%
김천 부곡동 자이 공동주택	31,150,000	6.50%	30,250,000	6.50%
화성 동탄2신도시 100BL 공동주택	-	-	14,275,945	6.20%
강원 삼천 푸른강원건설	-	-	6,940,963	7.00%
대구 봉덕3-20 주택재건축사업	8,000,000	7.00%	9,100,000	7.00%
대구 진천 월배역 라온프라이빗	-	-	4,000,000	7.00%
제주 해안동 화이트디어	-	-	4,591,400	6.50%
울산 KTX역세권 Cb3-2 오피스텔	21,500,000	6.50%	3,300,000	6.50%
인천 운서 퍼펙트디앤시 오피스텔	800,000	7.00%	1,800,000	7.00%
인천 경서 아성산업개발 차입형토지신탁	1,000,000	7.00%	1,000,000	7.00%
경남 평거 라온프라이빗시티릭스	5,700,000	7.00%	-	-
밀양 내이동 지엘건설	8,000,000	7.00%	-	-
인천 중산 스카이제이차	4,000,000	7.81%	-	-
서울 방이 김진관외	2,000,000	6.00%	-	-
인천 경서 지엘산업	500,000	7.29%	-	-
경북 평산 스마일씨앤디 1단지	1,000,000	7.29%	-	-
경북 평산 디와이홀딩스 3단지	600,000	7.29%	-	-
소 계	120,250,000		172,731,228	
대손충당금	(5,492,627)		-	
합 계	115,427,373		173,351,228	

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

(주2) 신탁계정대는 차입형토지신탁계약에 따른 신탁계정과의 자금거래로서 2018년 1월 1일부터 기준서 1109호에 따라 기대신용손실모형을 적용하여 충당금을 적립하였습니다.

8-2 당기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	498,565	354,302	-	852,867
신용이 손상되지 않은 대출채권 으로 대 체	(124,653)	124,653	-	-
대손충당금전입(환입)	(257,492)	4,897,252	-	4,639,760
당기말	116,420	5,376,207	-	5,492,627

8-3 당기 중 대출채권의 총장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합 계
		신용이 손상되지 않은 대출채권	신용이 손상된 대출채권	
기초	85,183,884	88,167,344	-	173,351,228
신용이 손상되지 않은 대출채권 으로 대 체	(1,800,000)	1,800,000	-	-
실행 또는 매입한 새로운 대출채권	22,750,000	45,200,000	-	67,950,000
제거 또는 상환된 대출채권	(42,713,884)	(77,667,344)	-	(120,381,228)
당기말	63,420,000	57,500,000	-	120,920,000

9. 신탁보수미수금 및 미수금

9-1 당기말 및 전기말 현재 당사의 신탁보수미수금 및 미수금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
신탁보수미수금		
신탁보수미수금	12,992,470	3,374,865
대손충당금	(1,804,652)	(759,201)
소 계	11,187,818	2,615,664
미수금		
미수금	812,760	47,514,982
대손충당금	(666,767)	(778,943)
소 계	145,993	46,736,039
합 계	11,333,811	49,351,703

9-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	회계기준변경	전입(환입)	대손상각	기 말
신탁보수미수금 대손충당금	759,201	221,536	838,915	(15,000)	1,804,652
미수금 대손충당금	778,943	(15,296)	(19,042)	(77,838)	666,767
합 계	1,538,144	206,240	819,873	(92,838)	2,471,419

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	전입	대손상각	기 말
신탁보수미수금 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

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
설정대상 채권금액	13,805,230	50,889,847
대손충당금	2,471,419	1,538,144
설정비율(%)	17.90%	3.02%

10. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	처분 등	기 말
비품	502,774	289,308	(278,902)	(9,630)	503,550
임차점포시설물	-	313,016	(7,512)	-	305,504
합 계	502,774	602,324	(286,414)	(9,630)	809,054

<전기>

(단위 : 천원)

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

11. 무형자산

당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	대체 등	기 말
회원권	2,047,764	-	-	-	(6,200)	-	2,041,564
기타의무형자산	470,912	1,943,899	-	(201,105)	-	-	2,213,706
합 계	2,518,676	1,943,899	-	(201,105)	(6,200)	-	4,255,270

<전기>

(단위 : 천원)

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

12. 차입부채

당기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	이자율	만기	액면금액	장부금액
공모사채	3.067%	2020-04-11	70,000,000	69,894,211

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	이자율	만기	액면금액	장부금액
공모사채	3.067%	2020-04-11	70,000,000	69,809,208

13. 종업원급여

당사는 직원 전원에 대하여 확정기여형 퇴직연금제도를 운영하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 827,360천원(전기704,463천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

14. 우발채무와 약정사항

14-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 1건으로서 해당 소송사건은 보전처분내용이 있는 부동산의 소유권 이전에 따른 손해배상입니다. 당기말 현재 1심 판결에서 승소하였으며, 최종결과는 예측할 수 없습니다. 따라서 당사는 소송충당부채를인식하지 않았습니다.

(단위 : 천원)

원고	소송가액	1심	2심	사건내용
이을구	173,560	승소	진행중	손해배상

14-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 20건(소송가액 7,971백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 110건(소송가액 138,368백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구, 분양 및 임차보증금 반환청구 등과 관련된 소송입니다. 당기말 현재 동 소송사건 등의 최종결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기의 소송사건 등이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건 등이므로 상기의 소송의 결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

14-3 출자사업 이행보증보험 가입 내역

당기말 현재 당사는 토지신탁사업의 분양 및 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 11,943,038백만원 및 서울보증보험으로부터 82,632백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

14-4 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.

14-5 기타 약정사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 58건과 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.

15. 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.

16. 이익잉여금

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

(단위 : 천원)

내 용	당기말	전기말	비 고
법정준비금 :			
이익준비금	10,125,985	8,029,985	법정(주1)
신탁사업적립금	19,356,911	16,164,890	법정(주2)
소 계	29,482,896	24,194,875	
임의적립금 :			
기업합리화적립금	804	804	
기타임의적립금	1,000,000	1,000,000	임의(주3)
소 계	1,000,804	1,000,804	
대손준비금	12,011,933	6,271,631	
미처분이익잉여금	161,714,354	136,687,164	
합 계	204,209,987	168,154,474	

(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.

16-2 당기와 전기 중 당사의 이익잉여금 처분내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당기말		전기말	
I. 미처분이익잉여금		161,714,354		136,687,164
1. 전기이월미처분이익잉여금	104,698,840		104,766,958	
2. 회계정책 변경의 효과(주2)	12,865,287		-	
3. 당기순이익	44,150,227		31,920,206	
II. 임의적립금 등의 이입액		6,144,600		-
1. 대손준비금 환입	6,144,600			-
III. 합 계		167,858,954		136,687,164
IV. 이익잉여금처분액		4,415,023		31,988,324
1. 신탁사업적립금	4,415,023		3,192,021	
2. 대손준비금	-		5,740,303	
3. 이익준비금	-		2,096,000	
4. 현금배당	-		20,960,000	
V. 차기이월미처분이익잉여금		163,443,931		104,698,840

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2019년 3월 21일이며 전기처분확정일은 2018년 3월 22일이었습니다.

(주2) 기업회계기준서 제1109호 및 제1115호의 최초 적용 누적효과를 2018년 1월 1일 기초 이익잉여금에서 조정하였습니다.

17. 대손준비금

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

17-1 당기말 및 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대손준비금 기초 적립액	12,011,933	6,271,630
대손준비금 전입(환입)예정액	(6,144,600)	5,740,303
대손준비금 기말 예정잔액	5,867,333	12,011,933

17-2 당기 및 전기 중 대손준비금 전입액 및 대손준비금 반영 후 조정이익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대손준비금 반영전 당기순이익	44,150,227	31,920,207
대손준비금 환입(전입)필요액	5,052,673	(5,740,303)
대손준비금 반영후 조정이익	49,202,900	26,179,904
대손준비금 반영후 주당 조정이익(원)	4,920	2,618

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

(단위: 천원)

구분	금액
주요 용역	
차입형태지신탁 책임준공 용역의 제공	22,154,071
차입형태지신탁 분양관리 용역의 제공	3,740,473
책임준공조건부관리형태지신탁 책임준공 용역의 제공	21,462,932
책임준공조건부관리형태지신탁 건설관리 용역의 제공	2,596,492
책임준공조건부관리형태지신탁 분양관리 용역의 제공	2,490,360
관리형태지신탁 건설관리 용역의 제공	7,458,300
관리형태지신탁 분양관리 용역의 제공	5,678,452
관리신탁 관련 용역의 제공	279,800
처분신탁 관련 용역의 제공	295,278
담보신탁 관련 용역의 제공	4,712,911
분양관리신탁 관련 용역의 제공	4,069,023
대리업무 관련 용역의 제공	3,787,005
부동산투자회사 관련 용역의 제공	1,987,553
컨설팅용역의 제공	1,437,784
합 계	82,150,434
지리적 시장	
국내	82,150,434
수익인식시기	
한 시점에 인식	4,881,911
기간에 걸쳐 인식	77,268,523
합 계	82,150,434

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

19. 이자수익

당기와 전기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	금액
유효이자율을 적용한 이자수익	
금융기관이자	2,597,649
신탁계정대이자	7,596,368
임직원대여금이자	11,645
기타이자	84,013
합계	10,289,675

<전기>

(단위 : 천원)

구분	금액
유효이자율을 적용한 이자수익	
금융기관이자	1,348,919
신탁계정대이자	8,121,238
임직원대여금이자	10,548
합계	9,480,705

20. 법인세비용

20-1 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액	18,133,820	10,096,438
과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	233,803	72,259
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	(4,577,093)	(402,854)
자본에 직접 반영된 법인세비용	-	(47,692)
연결납세제도로 인한 법인세 효과	1,263,977	(54,127)
법인세비용	15,054,507	9,664,024

20-2 당기 및 전기 중 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	59,204,734	41,584,230
적용세율에 따른 법인세	13,865,546	9,601,384
조정사항		
- 비과세수익	(3,648)	(108,524)
- 비공제비용	244,080	509,054
- 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	233,803	72,259
- 연결납세제도로 인한 변동액	1,263,977	(54,127)
- 기타	(549,251)	(356,022)
법인세비용	15,054,507	9,664,024
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순손익)	25.43%	23.24%

20-3 당기말 및 전기말 현재 당사의 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	이연법인세자산(부채)
(차감할일시적차이)		
미지급비용	6,055,018	1,665,130
유가증권손상차손	3,506,600	964,315
무형자산손상차손	1,440,386	396,106
유가증권평가손실	25,728	7,075
감가상각비	30	8
기타	480,273	132,076
소 계	11,508,035	3,164,710
(가산할일시적차이)		
유가증권평가이익	(557,755)	(153,383)
관계기업투자주식	(1,090,866)	(299,988)
기타	(464,919)	(127,853)
소 계	(2,113,540)	(581,224)
합 계	9,394,495	2,583,486

<전기말>

(단위 : 천원)

구 분	기말잔액	이연법인세자산(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

20-4 당기말 및 전기말 현재 자본에 직접 반영된 이연법인세자산(부채)의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말	
	금 액	이연법인세 자산(부채)	금 액	이연법인세 자산(부채)
매도가능금융자산평가손익	-	-	72,604	(19,547)

21. 주당이익

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

21-1 기본주당이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당기	전기
보통주당기순이익	44,150,226,959	31,920,206,788
가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
기본주당이익	4,415	3,192

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

21-2 희석주당이익

당사는 희석증권을 보유하고 있지 않아 희석주당이익이 기본주당이익과 동일합니다.

22. 주식기준보상

22-1 하나금융지주 및 당사는 당사의 임직원에게 성과연동형주식기준보상(Stock Grant)을 부여하였는바, 동 권리에 대해 공정가치접근법을 적용하여 보상원가를 산정하고 있습니다.

22-2 당기말 현재 당사의 임직원에게 부여한 성과연동형주식기준보상의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	2015년 부여분	2016년 부여분	2017년 부여분	2018년 부여분
부여주체	하나금융지주	하나금융지주	하나자산신탁	하나자산신탁
부여기준일	2015.1.1	2016.1.1	2017.1.1	2018.1.1
부여방법	(주1)	(주1)	현금결제형	현금결제형
부여기간(평가기간)	2015.1.1 ~2017.12.31	2016.1.1 ~2018.12.31	2017.1.1 ~2019.12.31	2018.1.1 ~2020.12.31
지급기준일	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
결산일 기준 추정 가득수량	13,391주(주2)	16,559주(주2)	4,670주(주2)	2,230(주2)

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

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

22-3 당기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,524백만원(전기말: 1,497백만원)입니다.

22-4 당기 및 전기 중 임직원의 근무용역과 관련하여 인식된 보상원가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	138,382	117,608
주식결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가	136,270	343,072
주식기준보상거래로 인한 총 보상원가	274,652	460,680

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	255,990	117,608

23. 특수관계자

23-1 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

23-2 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

(1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	내역	당기	전기
<기타 특수관계자>			
KEB하나은행	이자수익	1,823,575	767,769
	퇴직연금운용수수료 외	36,057	25,289
	교육훈련비	3,064	-
하나금융투자	운용수수료	-	8,300
하나저축은행	이자수익	78,233	-
하나금융티아이	지급수수료 외	362,130	308,422
하나금융연구소	지급수수료 외	-	5,357
하나랜드침사모부동산 투자신탁68호	임차료 외	1,347,731	1,319,628
하나대체투자자산운용	지급수수료	90,000	-
광명하나바이온	수수료수익	595,011	-

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
<지배기업>			
하나금융지주	미지급금	9,593,842	8,745,741
<기타특수관계자>			
KEB하나은행	현금및예치금	114,747,962	80,564,026
	미수수익	376,452	62,858
	미수금	-	586
하나저축은행	현금및예치금	15,078,233	-
하나카드	미지급금	280,905	273,722
하나금융티아이	미수금	-	577
	미지급금	-	11,190
하나랜드칩사모부동산투자신탁68호	임차보증금	783,511	783,511
하나대체투자자산운용	미지급금	99,000	-
광명하나바이온	신탁보수미수금	38,211	-

(3) 경영진에 대한 보상

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기종업원급여	1,800,811	1,971,543
퇴직급여	105,000	124,941
주식기준보상	274,652	460,680
합계	2,180,463	2,557,164

23-3 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공하는자	제공받은자	거래내용	금액	만기일
하나카드	당사	미사용약정한도	669,095	-

24. 현금흐름표

24-1 당기와 전기 중 당사의 영업에서 창출된 현금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당기	전기
당기순이익	44,150,227	31,920,207
현금유출 없는 비용등의 가산:	23,655,210	13,551,382
법인세비용	15,054,507	9,664,024
이자비용	2,225,793	1,617,136
대손상각비	5,459,633	963,396
감가상각비	286,414	386,053
무형자산상각비	201,105	209,821
무형자산처분손실	-	24,091
지분법손실	110,828	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	25	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	26,257	-
매도가능금융자산처분손실	-	165,502
대출채권매각손실	-	35,446
주식보상비용	274,652	460,680
잡손실	166	-
유형자산폐기손실	9,630	-
무형자산손상차손	6,200	25,233
현금유입 없는 수익등의 차감:	(10,775,356)	(10,008,430)
이자수익	(10,289,675)	(9,480,705)
배당금수익	-	(455,485)
무형자산처분이익	-	(14,225)
지분법이익	-	(58,015)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(485,681)	-
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	66,554,554	(68,662,073)
신탁계정대	52,481,228	(92,226,792)
신탁보수미수금	(9,632,605)	1,131,592
미수금	46,624,384	(46,902,635)
선급비용	18,839	(74,224)
장기선급비용	99,369	-
미지급금	6,793	(2,140,146)
미지급비용	1,226,032	3,677,295
신탁보수선수금	23,041,102	19,579,998
기타선수금	347,926	184,023

부가세예수금	(18,682)	(214,380)
예수금	(47,639,832)	48,243,142
미수수익	-	16,981
선금부가세	-	63,073
영업에서 창출된 현금	123,584,635	(33,198,914)

24-2 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
매도가능금융자산평가손익	-	(145,044)

24-3 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	재무활동현금흐름	상 각	기 말
차입부채	69,809,208	-	85,003	69,894,211

<전기>

(단위 : 천원)

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

25. 금융상품의 공정가치

25-1 금융자산 및 부채의 공정가치 측정 방법

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

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

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

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

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

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	장부금액			공정가치
	잔 액	총당금	합 계	
자 산:				
현금및예치금	189,841,554	-	189,841,554	189,841,554
당기손익-공정가치측정금융자산	18,951,436	-	18,951,436	18,951,436
대출채권	120,920,000	(5,492,627)	115,427,373	115,427,373
신탁보수미수금	12,992,470	(1,804,652)	11,187,818	11,187,818
기타금융자산(주1)	2,224,878	(666,767)	1,558,111	1,558,111
합 계	344,930,338	(7,964,046)	336,966,292	336,966,292
부 채:				
차입부채	69,894,211	-	69,894,211	69,894,211
기타금융부채(주2)	9,235,299	-	9,235,299	9,235,299
합 계	79,129,510	-	79,129,510	79,129,510

<전기말>

(단위: 천원)

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

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용 및 예수금의 합계액입니다.

25-3 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
현금및예치금	1,398	189,840,155	-	189,841,554
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	18,951,436	18,951,436
대출채권	-	-	115,427,373	115,427,373
신탁보수미수금	-	-	11,187,818	11,187,818
기타금융자산	-	-	1,558,111	1,558,111
합 계	1,398	189,840,155	147,124,738	336,966,292

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	1,330	102,600,182	-	102,601,512
매도가능금융자산(주1)	-	-	16,265,311	16,265,311
대출채권	-	-	173,351,228	173,351,228
신탁보수미수금	-	-	2,615,664	2,615,664
기타금융자산	-	-	48,027,299	48,027,299
합 계	1,330	102,600,182	240,259,502	342,861,014

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

나. 부채의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	69,894,211	-	69,894,211
기타금융부채	-	-	9,235,299	9,235,299
합 계	-	69,894,211	9,235,299	79,129,510

<전기말>

(단위: 천원)

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

25-4 당기 및 전기 중 공정가치 평가유형 수준3에 해당하는 금융상품 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
당기손익-공정가치측정금융자산	16,265,311	2,479,025	(252,324)	459,424	18,951,436

<전기>

(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

26. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<당기말>

(단위: 천원)

구 분		당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	189,841,554	189,841,554
	당기손익-공정가치측정 금융자산	18,951,436	-	18,951,436
	대출채권	-	115,427,373	115,427,373
	신탁보수미수금	-	11,187,818	11,187,818
	미수금	-	145,993	145,993
	미수수익	-	661,468	661,468
	보증금	-	750,649	750,649
	합 계	18,951,436	318,014,855	336,966,291
금융부채	차입부채	-	69,894,211	69,894,211
	미지급금	-	2,258,339	2,258,339
	미지급비용	-	6,013,894	6,013,894
	예수금	-	963,066	963,066
	합 계	-	79,129,510	79,129,510

<전기말>

(단위: 천원)

구 분		매도가능 금융상품	상각후원가 측정금융상품	합 계
금융자산	현금및예치금	-	102,601,512	102,601,512
	매도가능금융자산	16,265,311	-	16,265,311
	대출채권	-	173,351,228	173,351,228
	신탁보수미수금	-	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

27. 금융위험관리

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

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

27-1 신용위험

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

(가) 대출채권, 신탁보수미수금 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 신탁보수미수금잔액에 대한 지속적인 관리업무를 수행하고 있습니다. 당사는 상거래채권에 대한 신용위험을 관리하기 위하여 매출거래처에 대하여 부동산담보를 설정하고 있습니다. 또한, 상기 채권에 대해 매 보고기간말에 개별적 또는 집합적으로 손상여부를 검토하고 있습니다.

당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
대출채권	115,427,373	173,351,228
신탁보수미수금	11,187,818	2,615,664
미수금	145,993	46,736,039

(나) 기타의 자산

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

27-2 유동성위험

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

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	즉시 지급	1개월 이내	1개월초과~ 3개월이내	3개월초과~ 1년이내	1년초과 ~ 5년이내	5년초과	합계
차입부채	-	536,725	-	1,610,175	71,073,450	-	73,220,350

<전기말>

(단위 : 천원)

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

27-3 시장위험

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

27-4 자본위험관리

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

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
영업용순자본		
재무상태표상 순재산액	213,242,174	177,181,603
차감항목	(32,959,509)	(67,921,266)
가산항목	12,336,284	12,016,661
소 계	192,618,949	121,276,998
총위험액		
시장위험액	4,120,490	3,533,367
신용위험액	3,829,352	14,369,608
운영위험액	6,140,771	4,218,716
소 계	14,090,613	22,121,691
영업용순자본비율	1,367.00%	548.23%

28. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

29. 비연결구조화기업

29-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

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

(단위 : 천원)

유형	목적	주요 자본조달 방법	총 자산규모
부동산금융	부동산 개발 및 사회간접시설투자, 부동산 투자	출자 및 차입	4,016,832,492
투자펀드	투자재산의 운용 및 관리	수익증권 발행 등	358,488,622

29-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

구분	부동산금융	투자펀드
자산		
유가증권	8,261,862	10,689,574
순자산(부채) 장부금액	8,261,862	10,689,574
최대손실노출금액		
금융자산	8,261,862	10,689,574
신용공여 및 기타약정	-	-
합계	8,261,862	10,689,574

<전기말>

(단위: 천원)

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

30. 보고기간 후 사건

30-1 계류 중인 소송 사건

당사는 2019년 1월 차입형 토지신탁 사업과 관련하여 위탁자로부터 부당이득반환청구의 소를 제기 받은바 있습니다. 1심 진행중으로 상기 소송의 결과를 합리적으로 예측할 수 없습니다.

(단위: 천원)

원고	소송가액	1심	사건내용
주식회사 주성산업개발	612,995	진행중	부당이득반환 등 청구의 소

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 재무제표 제작성 등 유의사항

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 대손충당금 설정 현황

(1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

(단위 : 백만원, %)

구분	계정과목	채권 금액	대손충당금	대손충당금 설정률
제20기	신탁보수미수금	12,992	1,805	13.9%
	미수금	813	667	82.0%
	신탁계정대	120,250	5,493	4.6%
	합 계	134,055	7,965	5.9%
제19기	신탁보수미수금	3,375	759	22.5%
	미수금	47,515	779	1.6%
	합 계	50,890	1,538	3.0%
제18기	신탁보수미수금	4,644	641	13.8%
	미수금	615	74	12.0%
	합 계	5,259	715	13.6%

(2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 백만원)

구분	제20기	제19기	제18기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	1,538	715	935
2. 회계기준 변경에 따른 변동효과	1,059	-	-
3. 순대손처리액(①-②±③)	93	140	442
① 대손처리액(상각채권액)	93	140	442
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
4. 대손상각비 계상(환입)액	5,460	963	222
5. 기말 대손충당금 잔액합계	7,964	1,538	715

(3) 채권 관련 대손충당금 설정방침

- 대출채권 및 수취채권에 대하여 IFRS 제1109호에 따라 기대신용손실모형(expected

credit loss impairment model)을 적용하여 손상차손 인식 및 대손충당금을 적립하고 있습니다.

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

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

(4) 경과기간별 채권 잔액 등 현황

- 당기말 현재 채권의 경과기간별 채권 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원, %)

구분	경과기간	제20기	구성비율
신탁보수미수금	6개월 이하	12,149	90.7%
	6개월 초과 1년 이하	25	0.3%
	1년 초과 3년 이하	395	4.6%
	3년 초과	423	4.4%
	소계	12,992	100.0%
미수금	6개월 이하	33	11.9%
	6개월 초과 1년 이하	1	0.3%
	1년 초과 3년 이하	446	44.9%
	3년 초과	333	42.9%
	소계	813	100.0%
신탁계정대	6개월 이하	90,850	48.4%
	6개월 초과 1년 이하	0	37.8%
	1년 초과 3년 이하	28,900	5.4%
	3년 초과	500	8.4%
	소계	120,250	100.0%

※ 대손충당금을 차감하기 전의 금액이며, 신탁보수미수금에 특수관계자 광명하나바이온 382백만원이 포함되어 있습니다.

다. 공정가치 평가내역

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

라. 채무증권 발행실적 등

(기준일 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 백만원, %)

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

마. 사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2018년 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 : 2018년 12월 31일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율 300% 이하 유지
	이행현황	준수
담보권설정 제한현황	계약내용	자기자본의 300% 이하 유지
	이행현황	준수(담보권 설정 없음)
자산처분 제한현황	계약내용	총자산의 70% 미만
	이행현황	준수
지배구조변경 제한현황	계약내용	-
	이행현황	-
이행상황보고서 제출현황	이행현황	2018.12.10

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

바. 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2018년 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 : 2018년 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 : 2018년 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 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

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 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

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. 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

- 2018년은 부동산 개발 시장은 대내적으로 공급과잉 및 가계부채 증대에 따른 정부의 부동산 과열 억제정책과, 대외적으로 미국의 금리인상과 보호무역주의의 대두, 신흥국의 금융 위기 등으로 인한 경제의 불확실성이 지속된 해였습니다. 하지만, 이러한 대내외 환경 속에서도 하나자산신탁은 수익체질 개선, 수익기반 다양화 등에 힘써 의미있는 성과를 이루어 냈습니다.

<요약 재무정보>

(단위 : 억원)

구분	2018년	2017년	증감	증감율
자산총계	3,468	3,510	△42	△1.2%
부채총계	1,336	1,738	△402	△23.1%
자본총계	2,132	1,772	360	20.3%
영업수익	935	684	251	36.7%
영업비용	358	255	103	40.4%
영업이익	577	429	148	34.5%
당기순이익	442	319	123	38.6%
총자산순이익률(ROA)	12.7%	9.1%	3.6%p	-
자기자본순이익률(ROE)	20.7%	18.0%	2.7%p	-
영업용순자본비율(NCR)	1,367.0%	548.2%	818.8%p	
부채비율	62.6%	98.1%	△35.5%p	-
자기자본비율	61.5%	50.5%	11.0%p	-
영업이익율	61.7%	62.7%	△1.0%p	-
당기순이익율	47.2%	46.7%	0.5%p	-

- 재무상태표 기준 자산은 3,468억, 부채와 자본 총계는 각각 1,336억, 2132억입니다. 자산의 변동은 전년 대비 △1.2%이나, 차입형태지신탁에 대한 신탁계정 대여의 순상환액 524억 등의 영향으로 현금및예치금의 85.1% 증가와 대출채권이 33.4% 감소하였습니다. 총부채는 기타부채의 예수금, 미지급법인세 등의 영향으로 전년대비 402억이 감소하였고, 총자본은 전년대비 360억 증가하였습니다. 이에 부채비율은 전년대비 35.5%p 감소하여 62.6%이고, 자기자본비율이 전년대비 11.0%p 증가하여 61.5%입니다.

- 당사의 2018년도 영업수익은 신탁업무수익 및 이자수익 증가에 따라 전년대비 36.7% 증가한 935억입니다. 영업비용은 기업회계기준서 1109호 도입에 의한 기대신용손실을 반영하여 대손상각비의 증가에 따라 전년대비 40.4% 증가한 358억입니다. 영업이익은 577억원이 발생하였고, 순이익은 441억으로 전년 대비 각각 34.5%, 38.6% 증가하였습니다. 영업이익율은 전년대비 1.0%p 감소하였으나, 당기순이익율은 전년대비 0.5%p 증가하였습니다.

3. 재무상태 및 영업실적

가. 재무상태 및 영업실적

<재무상태>

(단위 : 억원)

구분	2018년	2017년	증감	증감율
자산총계	3,468	3,510	△42	△1.2%
1. 현금및예치금	1,899	1,026	873	85.1%
2. 유가증권	209	183	26	14.2%
3. 대출채권	1,154	1,734	△580	△33.4%
4. 유형자산	8	5	3	60.0%
5. 기타자산	198	562	△364	△64.8%
부채총계	1,336	1,738	△402	△23.1%
1. 차입부채	699	698	1	0.1%
2. 기타부채	637	1,040	△403	△38.8%
자본총계	2,132	1,772	360	20.3%
1. 자본금	100	100	-	-
2. 자본잉여금	1	1	-	-
3. 자본조정	-11	-11	-	-
4. 기타포괄손익누계액	0	1	△1	△100.0%
5. 이익잉여금	2,042	1,681	361	21.5%
부채 및 자본총계	3,468	3,510	△42	△1.2%
부채비율	62.6%	98.1%	△35.5%p	-
자기자본비율	61.5%	50.5%	11.0%p	-
차입금의존도	32.8%	39.4%	△6.6%p	-

- 당사 자산은 전년대비 1.2% 감소한 3,468억원을 시현하였습니다.

부문별 내용을 살펴보면, 현금및예치금은 신탁업무수익 증가로 인한 채권 회수액의 증가 및 차입형토지신탁에 대한 신탁계정대여금의 상환의 영향으로 전년말대비 85.1% 증가한 873억원을 시현하였습니다.

유가증권은 위탁관리 리츠(REITs)에 대한 자산관리업무(AMC) 증가로 인해 해당 사업에 대한 출자금 증가로 전년말대비 14.2% 증가한 26억원을 시현하였습니다.

대출채권은 차입형토지신탁에 대한 신탁계정대여금의 상환으로 525억원 감소 및 기업회계기준서 제1109호(금융상품)의 적용에 따라 신탁계정대여금에 대한 대손충당금을 추가 설정하여 55억원 증가하여 전년말대비 33.4% 감소한 1,154억원을 시현하였습니다.

- 당사의 부채는 전년말 대비 23.1% 감소한 1,336억원을 기록하였습니다.

2017년 5월 18일 대법원 판결(2012두22485)로 인하여 2017년 9월부터 12월까지의 신탁재산의 공급에 대한 부가가치세 납세의무자가 위탁자에서 수탁자로 일시에 변경됨에 따라 신탁재산에 대한 부가가치세 예수금 478억원 감소, 신탁보수 입금액과 신탁업무수익 인식의 차이로 인한 신탁보수선수금 43억원 증가, 당기순이익 증가에 따른 미지급법인세 10억원 증

가 등에 기인합니다.

- 자기자본은 기업회계기준서 제1109호 및 기업회계기준서 제1115호의 반영으로 인한 기초 이익잉여금의 증가 128.7억원, 당기 중 배당금 지급 209.6억원, 당기순이익 441.5억원 시현 등으로 전년대비 20.3% 증가한 2,132억원을 기록하였습니다.

<영업 실적>

(단위 : 억원)

구 분	2018년	2017년	증감	증감율
영업수익	935	684	251	36.7%
영업비용	358	255	103	40.4%
영업이익	577	429	148	34.5%
영업이익율	61.7%	62.7%	△1.0%p	-
영업외수익	17	1	16	1600.0%
영업외비용	2	14	△12	△85.7%
법인세비용차감전순이익	592	416	176	42.3%
법인세비용	150	97	53	54.6%
당기순이익	442	319	123	38.6%
당기순이익율	47.2%	46.7%	0.5%p	-
총포괄이익	442	321	121	37.7%

- 당사의 당기순이익은 전년대비 123억원 증가(증가율 38.6%)한 442억원을 시현하였습니다.

- 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁보수 증가 등으로 인한 수수료수익 237억원 증가, 예치금 증가로 인한 이자수익 8억원 증가, 유가증권 관련 평가이익 등으로 인한 6억원 증가로 인하여 영업수익이 전년대비 36.7% 증가한 935억원을 시현하였습니다.

- 영업비용은 전년대비 40.4% 증가한 358억이며, 이중 판매비와관리비는 335억원으로 전년대비 98억원이 증가하였습니다. 판매비와관리비 증가의 주요 요인은 인원 및 급여 등 증가로 인한 인건비 및 퇴직금 증가 31억원, 기업회계기준서 제1109호(금융상품)의 적용에 따라 신탁계정대여금에 대한 대손충당금전입액 등 증가 45억원, 영업수익 증가로 인한 교육세 등 증가 3억원, 용역비 등 지급수수료 증가 7억원, 사무실 추가 임차로 인한 임차료 등 증가 4억원, 복리후생비 등 증가 8억원에 기인합니다.

- 결과적으로 전년대비 영업수익 증가로 그에 상응하게 영업비용 증가가 이어져 영업이익율은 전년대비 1.0%p 감소하였으나, 전반적인 수주확대로 인한 영업수익 증대로 인하여 당기순이익율은 전년대비 0.5%p 증가하였습니다.

나. 재무상태 및 영업실적에 중요한 영향을 미친 요인 분석

<신탁종별 영업실적>

(단위 : 억원)

구 분	2018년	2017년	증감	증감율
영업수익	935	684	251	36.7%
1. 수수료수익	821	585	236	40.3%

1) 토지신탁보수	656	377	279	74.0%
2) 관리신탁보수	3	1	2	200.0%
3) 처분신탁보수	3	17	△14	△82.4%
4) 담보신탁보수	47	71	△24	△33.8%
5) 분양관리신탁보수	41	39	2	5.1%
6) 대리사무보수	37	38	△1	△2.6%
7) 기타수익	34	42	△8	△19.0%
2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익	11	-	11	-
3. 이자수익	27	13	14	107.7%
4. 신탁계정대이자수익	76	81	△5	△6.2%
5. 기타의영업수익	-	5	△5	△100.0%

- 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁보수 증가 등으로 인한 수수료수익 237억원 증가, 예치금 증가로 인한 이자수익 8억원 증가, 유가증권 관련 평가이익 등으로 인한 6억원 증가로 인하여 영업수익이 전년대비 36.7% 증가한 935억원을 실현하였습니다

- 부문별로 살펴보면, 수수료이익은 전년대비 40.3% 증가한 821억원을 실현하였습니다. 이 중 토지신탁보수는 전년대비 279억원 증가하여 가장 크게 증가하였으며, 특히, 2017년부터 당사의 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁의 수주 확대로 큰 상승폭을 실현하였습니다. 이에 반해 담보신탁보수 등 비토지신탁보수는 상대적으로 감소하여 43억원 감소하였습니다.

- 유가증권 관련 평가이익이 전년대비 5억원 증가하였으며, 전년대비 이자수익은 전년대비 9억원 증가하였습니다. 이자수익의 증가는 차입형토지신탁에 대한 신탁계정대여금의 상환으로 인한 신탁계정대이자수익 감소 5억원, 신탁업무수익 증가로 인한 예치금에 대한 이자수익 증가 14억원에 기인합니다.

<자산건전성 및 충당금>

(단위 : 억원)

구분	2018년	2017년	증감	증감율
자산건전성 분류대상 자산	1,353	2,245	△892	△39.7%
정상	274	773	△499	△64.5%
요주의	1,063	1,454	△391	△26.9%
고정	2	4	△2	△42.9%
회수의문	-	-	-	-
추정손실	14	14	-	1.4%
요주의 이하				
금액	1,079	1,472	△393	△26.7%
비율	79.73%	65.56%	14.17%p	-
고정이하				

금액	16	18	△2	△8.1%
비율	1.22%	0.80%	0.42%p	-
총당금 총계	139	135	4	2.1%
IFRS 총당금	80	15	65	417.8%
대손준비금	59	120	△61	△51.2%
대손총당금 설정비율(주)	10.22%	6.03%	4.19%p	-

(주) 총당금 총계(IFRS 총당금, 대손준비금)를 자산건전성 분류대상 자산으로 나눈 비율

- 당기말 자산건전성 분류대상 자산의 규모는 전년말대비 892억원(39.7%)이 감소한 1,353억원으로, 이중 고정이하 자산은 16억원입니다. 당기말 자산건전성 분류대상 자산이 전년말대비 892억원 감소한 요인은 2017년 5월 18일 대법원 판결(2012두22485)로 인하여 2017년 9월부터 12월까지의 신탁재산의 공급에 대한 부가가치세 납세의무자가 위탁자에서 수탁자로 일시에 변경됨에 따라 신탁재산에 대한 부가가치세 미수금 465억원이 감소, 신탁계정대 상환으로 525억원 감소, 신탁업무수익 증가로 인한 신탁보수미수금 등 증가 98억원에 기인합니다.

- 요주의 이하 자산은 전년말대비 393억원으로 감소하였고, 고정이하 자산도 전년말대비 2억원 감소하였으며, 대손총당금 설정비율은 전년말 대비 4.19%p 증가하였습니다. 요주의 이하 자산이 감소한 주요 요인은 신탁계정대여금의 상환으로 인한 대출채권의 감소에 기인하며, 고정 이하 자산이 감소한 요인은 미수금의 대손상각(제각)으로 인한 0.8억원 감소 및 미수금의 회수 등으로 인한 0.7억원에 기인합니다.

- 당사는 IFRS 총당금이 전년말대비 65억원 증가하였는데, 이는 기업회계기준서 제1109호(금융상품)의 적용에 따라 신탁계정대여금에 대한 대손총당금을 추가 설정하여 55억원 증가, 신탁업무수익 등 증가에 따른 미수금에 대한 대손총당금 10억원 증가에 기인합니다. 대손준비금은 IFRS 총당금 설정액 증가에 따라 61억원 감소하였습니다.

- 당사는 추가손실 가능성에 대비하여 선제적 리스크 관리에 만전을 기하고 있습니다.

- 대손총당금 설정현황은 본 사업보고서 『III. 재무에 관한 사항』 - "6. 기타 재무에 관한 사항" 중 "나. 대손총당금 설정 현황"을 참조하시기 바랍니다.

다. 신규사업 진출에 대한 사항

- 당기 신규사업 진출에 관한 사항은 본 사업보고서 『II. 사업의 내용』 - "1. 사업의 개요" 중 "(5) 당사의 신규 추진 예정 사업" 을 참조하시길 바랍니다.

라. 환율변동 영향

- 해당사항 없음

마. 자산손상에 관한 사항

(단위 : 억원)

구분	2018년	2017년	증감	증감율
금융자산 손상차손				
신탁계정대 대손충당금 전입액	46.4	-	46.4	-
미수금 대손충당금 전입액	8.2	9.6	△1.4	△15%
비금융자산 손상차손				
유·무형자산 손상차손	0.1	0.3	△0.2	△66.7%

- 자산손상 인식에 관한 회계정책 및 상세내용은 본 사업보고서 『Ⅲ. 재무에 관한사항』의 "5. 재무제표의 주석"을 참조하시길 바랍니다.

4. 유동성 및 자금조달과 운용

가. 유동성에 관한 사항

(단위: 억원, %)

구분	2018년	2017년	증감	
			금액	비율
I. 영업활동현금흐름	1,128	(329)	1,457	129.2%
II. 투자활동현금흐름	(456)	(8)	(448)	98.2%
III. 재무활동현금흐름	(210)	489	(699)	332.9%
IV. 현금및현금성자산의 증가	462	152	310	67.1%
V. 기초의 현금및현금성자산	286	134	152	53.1%
VI. 기말의 현금및현금성자산	748	286	462	61.8%

- 당사는 2018년말 현재 748억원의 현금및현금성자산을 유동자금으로 보유하고 있으며, 전년 대비 462억원 증가하였으며, 2018년말 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	2018년	2017년	증감
회사채(공모)	698	698	-
- 모집 또는 매출총액	700	700	-
- 발행제비용	(2)	(2)	-
- 순수입금	698	698	-
연리 이자율	3.067%	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 (2018년말 차입금 잔액기준)

(단위: 억원)

구분	2018년말 잔액	연도별 상환 금액	
		2019년	2020년
회사채(공모)	732	21	711
- 권면가액	700	-	700
- 권면이자	32	21	11
총 계	732	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 투자 의사결정에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

- 당사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 III. 재무에 관한 사항의 5. 재무제표 주석 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.

V. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

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

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제20기(당기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	67백만원	1,228
제19기(전기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	67백만원	1,086
제18기(전전기)	한영회계법인	중간 및 기말감사 분반기 검토 (개별재무제표)	65백만원	997

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

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

4. 회계감사인의 변경

- 당사는 금융감독원으로부터 제21기 사업연도에 대한 외부감사인으로 안진회계법인을 지정받았습니다.

5. 내부통제에 관한 사항

가. 내부회계관리제도

(1) 내부회계관리제도의 문제점 또는 개선반안 등

- 해당 사항 없습니다.

(2) 회계감사인의 내부회계관리제도에 대한 검토의견

-감사인은 2018년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서를 검토하였으며, 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였다는 의견을 표명하였습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

(1) 이사회 수

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

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

(2) 이사회운영과정의 주요 내용

[이사회 규정]

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

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

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

(1) 이사회회 주요활동내역

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사		
				손태호	이원일	이용만
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				87.5%	100%	100%
찬반 여부						
18-1차	2018.01.31	제1호) 2017 회계연도 재무제표 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 회사 임원 성과평가 기준 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 회사 임원 보수 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 내부통제기준 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제6호) 내부통제기준시행세칙 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제7호) 2017년 4/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제8호) 2017년 4/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용 현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제9호) 2017년 자금세탁방지업무의 설계 및 운영 평가결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제10호) 2017년 내부회계 관리제도 운영실태 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
18-2차	2018.03.05	제1호) 제19기 수정 재무제표 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 제19기 정기주주총회 소집의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 제19기 현금배당 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 회사 임원에 대한 성과평가 및 성과급 지급 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 2018년 회사 임원 성과연동 주식 부여(안) 등 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성

		제6호) 내부회계관리제도 운영실태 적정성 평가 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제7호) 임원후보추천위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제8호) 2017년 신용정보 관리, 보호인의 업무수행 실적 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
			가결 여부	손태호	이태섭	전병렬
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				87.5%	100%	100%
				찬반 여부		
18-3차	2018.03.22	제1호) 이사회 의장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 리스크관리위원회 위원 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 임원후보추천위원회 위원 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 이사회 규정 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
18-4차	2018.04.19	제1호) 2018년 1/4분기 경영 실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제2호) 2018년 1/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제3호) 2018년 1/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제4호) 임원후보추천위원회 개최결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
18-5차	2018.07.17	제1호) 2018년 상반기 대손상각 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제1호) 2018년 2/4분기 경영 실적 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제2호) 2018년 2/4분기 관계회사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제3호) 2018년 2/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
18-	2018.10.23.	제1호) 하나금융지주의 자회	가결	-	찬성	찬성

6차		사 등과의 거래 승인의 건				
		제1호) 2018년 3/4분기 경영 실적 보고의 건	접수	-	찬성	찬성
		제2호) 2018년 3/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용 현황 보고의 건	접수	-	찬성	찬성
		제3호) 2018년 3/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건	접수	-	찬성	찬성
18-7차	2018.11.29.	제1호) 2019년 경영계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 2018년 하반기 대손상각 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 내부회계관리규정 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 감사위원회 규정 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제6호) 2019년 재산상이익제공한도 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제1호) 2018년 감사결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
		제2호) 2018년 내부통제 체계 운영에 대한 실태 점검 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
18-8차	2018.12.26.	제1호) 주요 업무집행 책임자 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 2018년 추가경정예산 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제1호) 임원후보추천위원회 개최 결과 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성

(2) 이사회에서의 사외이사의 주요 활동내역

- 상기한 바와 같습니다.

나. 이사회내의 위원회

(1) 위원회 구성 현황

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

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

(2) 위원회 활동 내용

- 임원후보 추천위원회

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사		
				손태호	이창희	이용만
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%
찬반 여부						
18-1차	2018.03.05	제1호) 대표이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제2호) 사외이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제3호) 감사위원회 위원이 되는 사외이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제4호) 감사위원회 위원이 되는 사내이사 후보 추천의 건	가결	찬성	찬성	찬성
		제5호) 임원후보군 선정 및 관리현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
			가결 여부	손태호	이창희	이태섭
				출석률 :	출석률 :	출석률 :
				100%	100%	100%
				찬반 여부		
18-2차	2018.03.22	제1호) 임원후보추천위원회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
18-3차	2018.12.26.	제1호) 임원 후보군 선정 및 현황 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성

- 리스크관리위원회

개최 일자	의안내용	가결 여부	위원 성명		
			이창희	이태섭	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	86%
			찬반여부		
2018.01.31.	제1호결의 : 리스크관리협의 회운영지침 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호보고 : 2017년 4/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2018.03.22.	제1호결의 : 리스크관리위원 회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2018.04.19.	제1호결의 : 리스크관리협의 회운영지침 개정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호보고 : 2018년 1/4분기 리스크관리 현황 등 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2018.06.15.	제1호결의 : 2018년도 책임 준공위험액 총액 한도 조정 의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2018.07.17.	제1호보고: 2018년도 2/4분 기 리스크관리협의회 결의사 항 보고의 건	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호보고: 2018년도 2/4분 기 리스크관리 현황 등 보고 의 건	접수	찬성	찬성	찬성
2018.10.23.	제1호결의: 위기상황 관리기 준 개정의 건	접수	찬성	찬성	-
	제1호보고: 2018년도 3/4분 기 리스크관리협의회 결의사 항 보고의 건	접수	찬성	찬성	-
2018.11.29.	제1호결의: 2019년도 리스크 관리계획 수립의 건	접수	찬성	찬성	찬성

- 감사위원회 : 후술되어 있습니다.

다. 이사의 독립성

(1) 이사회 구성원 및 선임에 관한 사항

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

(2) 이사의 독립성

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

- 이사의 선임 배경 등

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

라. 사외이사의 전문성

(1) 사회이사 직무수행 지원조직 현황

- 당사는 본 보고서 기준일 현재 사외이사의 직무수행을 보조하기 위한 별도의 지원조직은 없습니다.

- 사외이사를 대상으로 교육을 실시하거나 위탁교육 등 외부기관이 제공하는 교육을 이수한 내역은 다음과 같습니다.

교육일자	교육실시주체	참석 사외이사	불참시 사유	주요 교육내용
2018.10.23	준법감시팀	2명 (이태섭,전병렬)	개인사유	자금세탁방지

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
전병렬 사외이사 (감사위원회 위원장)	홍성고 한국방송통신대학교 행정학 학사 고려대 경영대학원 석사 서울대 경영전문대학원 최고감사인 과정 수료 재무부 증권국 자금시장과 금융감독위원회 감독법규관실 전국은행연합회 상근감사 하나캐피탈 사외이사 하나자산신탁 사외이사	해당사항 없음	-
정왕호 상근감사위원	경신고 성균관대 금속공학 학사 감사원 예금보험공사 감사실 예금보험공사 기획조정부 예금보험공사 이사 하나자산신탁 상근감사위원	해당사항 없음	-
손태호 사외이사	군산고 고려대 경영학 학사 한국투자금융 하나은행 상무 우리금융지주 감사실장 한국FP협회 전무이사 한국무역보험공사 상임감사 하나자산신탁 사외이사	해당사항 없음	-

다. 감사위원회의 독립성

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

<감사위원회 규정>

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

		<p>람</p> <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</p> <p>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	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	87.5%
			찬반여부		
2018.01.31	제1호 결의 : "감사위원회 직무규정시행세칙" 개정	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 결의 : 2018년 감사계획 변경	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 심의 : 2017년 자금세탁방지업무의 설계 및 운영·평가 결과	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 심의 : 2017년 내부회계관리제도 운영실태의 적정성 평가 및 개선사항	가결	찬성	찬성	찬성
	제3호 심의 : 내부통제기준 및 내부통제기준시행세칙 개정	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 보고 : 2017년 감사결과 지적사항에 대한 조치결과	접수	찬성	찬성	찬성
2018.03.05	제1호 결의 : 제19기 감사보고서 승인 및 제출	가결	찬성	찬성	찬성

	제2호 결의 : 정기주주총회에서 제19기 감사보고서에 대한 진술 및 보고 권한 위임	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 심의 : 재무활동의 건전성 및 타당성과 재무보고의 정확성 검토	가결	찬성	찬성	찬성
	제2호 심의 : 공시정책 수립 및 집행의 적정성 여부 검토	가결	찬성	찬성	찬성
	제3호 심의 : 외부감사인의 감사활동에 대한 평가	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 보고 : 자산관리(리츠)부문 내부통제 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호 보고 : 2017년 하반기 민원관리 현황	접수	찬성	찬성	찬성
			위원 성명		
			전병렬	정왕호	손태호
			출석률 :	출석률 :	출석률 :
			100%	100%	87.5%
			찬반여부		
2018.03.22.	제1호 결의 : 감사위원장 선임	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 심의 : 내부감시장치에 대한 감사위원회의 의견서	가결	찬성	찬성	찬성
2018.04.19.	제1호 결의 : 외부감사인 선임	가결	찬성	찬성	찬성
2018.07.17.	제1호 보고 : 특별감사 결과보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호 보고 : 사업1,2본부 정기감사 결과보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제3호 보고 : 2018년 상반기 자산관리(리츠)부문 내부통제 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제4호 보고 : 2018년 상반기 민원관리 현황 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제5호 보고 : 감사전 재무제표 제출 위반 관련 금융위원회 조치 보고	접수	찬성	찬성	찬성
2018.10.23.	제1호 보고 : 사업3,4본부 정기감사 결과 보고	접수	찬성	찬성	-
2018.11.29.	제1호 결의 : 2019년 감사계획 수립	가결	찬성	찬성	찬성
	제1호 보고 : 정기감사결과(경영지원본부, 사업지원본부, 리츠사업본부, 도시정비사업본부, 준법감시/금융소비자보호팀, 리스크관리팀) 보고	접수	찬성	찬성	찬성
	제2호 보고 : 2018년 감사 결과 보고	접수	찬성	찬성	찬성
2018.12.26.	제1호 결의 : 2019년 외부감사인 선정	가결	찬성	찬성	찬성

<감사위원회 교육실시 현황>

교육일자	교육실시주체	참석 감사위원	불참시 사유	주요 교육내용
2018.11.29	감사팀	3명 전원	-	내부회계관리제도 관련 주요 변경사항
2018.12.26	감사팀	3명 전원	-	"주식회사 등의 외부감사에 관한 법률"상 외부감사인 선정 절차

<감사위원회 지원조직 현황>

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
감사팀	3	차장,과장,주임 (평균8년)	감사

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

※ 보고서 제출일 현재 변동사항

- 김수환 준법감시인 임기만료로 종임, 최의환 준법감시인 신규 선임

<준법감시인 지원조직 현황>

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
준법감시팀	1	차장 (12년)	내부통제

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 : 2018년 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	100.00	10,000,000	100.00	-
계		보통주	10,000,000	100.00	10,000,000	100.00	-
		-	-	-	-	-	-

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
하나금융지주	-	김정태	0.02	-	-	국민연금공단	9.68
		-	-	-	-	-	-

(2) 법인 또는 단체의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

변동일	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2016.06.30	-	-	-	-	국민연금공단	9.44
2016.12.31	-	-	-	-	국민연금공단	9.72
2017.06.30	-	-	-	-	국민연금공단	9.64
2017.12.31	-	-	-	-	국민연금공단	9.61
2018.04.06	김정태	0.02	-	-	-	-
2018.06.30	-	-	-	-	국민연금공단	9.55
2018.12.31	-	-	-	-	국민연금공단	9.68

(3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	구분
----	----

법인 또는 단체의 명칭	하나금융지주
자산총계	20,699,399
부채총계	4,821,213
자본총계	15,878,186
매출액	1,172,786
영업이익	1,010,712
당기순이익	1,001,685

※ 2018년말 별도 재무제표 기준

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

- 해당사항 없음

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

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

※ 주요 임원현황

김성주 이사장 : 서울대 국사학과, 제19대 국회의원, 제19대 국회 보건복지위원회 간사,
국정기획자문위원회 전문위원 단장, 더불어민주당 민주연구원 부원장

이춘구 감사 : 전북대 법학과, 전북대 공법학 박사, KBS 모스크바지국장, KBS 전주방송총국 보도국장
전북대학교 산학협력단 중점교수

박정배 기획이사 : 한국외대 일본어과, 동경대 사회학 석사, 가천대 보건학 박사, 보건복지부
연금정책과 서기관, 보건복지부 건강정책과장, 식품의약품안전처 부산지방식약청장

김용국 연금이사 : 부산대 영어영문학과, 크리블랜드주립대 경영학 석사, 국민연금공단 인재경영실장,
국민연금공단 고객지원실장, 국민연금공단 대구지역본부장

나영희 복지이사 : 숙명여대 교육학과, 중앙대 사회복지학 석사, 중앙대 사회복지학 박사, 국가인권위
원회 인권교육본부장, 한국장애인개발원 정책연구실장, 한국산업정보연구소 보건
복지정책연구센터장

안효준 기금이사 : 부산대 경영학과, 오스트레일리안 경영대학원 MBA, 교보약사자산운용 CEO,
BNK투자증권 대표이사, BNK금융지주 사장

이용하 연구원장: 고려대학교 농업경제학 학사, 독일 Freiburg대학 경제학 석사, 독일 Freiburg대학
경제학 박사, 국민연금연구원 연구원장 직무대리, 국민연금연구원 연금제도 연구실장

김대순 정보화본부장 : 조선대 중어중문학과, 국민연금공단 미래혁신기획단장, 국민연금공단 미래화
사업추진단장, 국민연금공단 기획조정실 전략경영부장, 국민연금공단 정보화
정보기획부장

본부

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

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

※ 2017 사업연도 고유사업 기준

(3) 국민연금공단 개요

국민연금공단은 국민연금법에 의거하여 1987년 9월 18일에 설립되었으며, 국민연금을 운영, 관리하는 준정부기관으로 주요업무로는 국민연금 가입자의 이력 관리, 연금보험료 부과, 연금급여 지급, 기금운용, 가입자와 연금 수급권자를 위한 복지사업 실시 등입니다.

2018년 10월말 기준, 지역 및 사업장가입자 등을 포함하여 2,190만명의 연금가입자를 보유하고 있으며 적립금은 2018년 10월말 시가기준 약 637조원이고, 의사결정기구는 이사회입니다.

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

국민연금공단은 보건복지부 장관의 위탁을 받아 국민연금사업을 효율적으로 수행하기 위해 설립된 공적연금 운용 기관으로서 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 내용 관련 해당 사항 없음.

(5) 주요연혁

- 1987년 국민연금관리공단 설립
- 1988년 국민연금제도 실시(10인 이상 사업장)
- 1999년 기금운용본부 설치
- 2007년 "국민연금공단"으로 명칭 변경

(6) 주요업무

- 가입자에 대한 기록의 관리 및 유지
- 연금보험료의 부과
- 급여의 결정 및 지급
- 노후설계 상담, 소득활동 지원 및 자금의 대여
- 복지시설의 설치·운영 등 복지증진 사업
- 기금증식을 위한 자금의 대여사업
- 국민연금법 또는 다른 법령에 따라 위탁받은 사항
- 그 밖의 국민연금사업에 관하여 보건복지부장관이 위탁하는 사항
- 국민연금기금의 관리 및 운영

※ 위 내용은 국민연금공단 홈페이지 (<http://www.nps.or.kr>), 국민연금 공표통계 ('18.10월 말 기준)에 게시된 내용을 근거로 하였습니다.

라. 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.

마. 주식 소유현황

(기준일 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 주)

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

바. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>① 회사의 주주는 신주발행에 있어서 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다. 단, 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생한 경우에 그 처리방법은 이사회에 결의로 정한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회에 결의로 기존 주주의 신주인수권을 배제 또는 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기업개선작업을 위하여 채권금융기관 등이 출자전환하는 경우 2. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 신주를 모집하거나 인수인에게 인수하게 하는 경우 3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 이사회에 결의로 일반공모증자방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 근로자복지기본법 등 관련규정에 의하여 우리 사주조합원에게 신주를 우선 배정하는 경우 5. 상법 등 관련규정에 의하여 주식 매수선택권행사로 인하여 신주를 발행하는 경우 6. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련규정에 의하여 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우 7. 회사가 경영상 필요로 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우 8. 자금조성을 위하여 이사회에 결의로 국내 및 국제적인 금융기관에게 신주를 발행하는 경우 9. 기타 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 <p>③ 제1항 내지 제2항의 경우 외에도 주주총회의 결의가 있는 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관계법령의 규정에 의거 주주가 아닌</p>
---------------	---

	자에게 신주를 발행, 배정할 수 있다.		
결산일	12월 31일	정기 주주총회	정기주주총회는 매 결산기종료 후 3개월 이내에 소집하고 임시주주총회는 필요한 경우에 소집한다.
주주명부폐쇄시기	1월 1일~1월 31일		
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권 (10종)		
명의개서대리인	해당사항 없음		
주주의 특전	없음	공고게재	회사의 공고는 공고일로부터 2년간 회사의 인터넷 홈페이지(www.hanatrust.com)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 전자적인 방법으로 공고를 할 수 없는 때에는 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재한다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주 와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
이창희	남	1960.09	대표이사	등기임원	상근	총괄	영남고 영남대 경영학 학사 고려대 경영대학원 석사 건국대 부동산대학원 석사 서울은행 L.A.지점 하나은행 부동산금융팀장 하나은행 임원부속실장 하나은행 기업영업그룹소속 본부장 하나다올신탁 부사장 하나자산신탁 대표이사	-	-	-	8년 9개월	2019.03.21
정왕호	남	1960.02	상근 감사위원	등기임원	상근	감사 총괄	경신고 성균관대 금속공학 학사 감사원 예금보험공사 감사실 예금보험공사 기획조정부 예금보험공사 이사 하나자산신탁 상근감사위원	-	-	-	3년 9개월	2019.03.21
손태호	남	1949.12	사외이사	등기임원	비상근	사외 이사	군산고 고려대 경영학 학사 한국투자금융 하나은행 상무 우리금융지주 감사실장 한국FP협회 전무이사 한국우역보험공사 상임감사 하나자산신탁 사외이사	-	-	-	3년 8개월	2019.03.21

전병렬	남	1955.01	사외이사	등기임원	비상근	사외 이사	<p>홍성고 방송통신대 행정학 학사 고려대 경영대학원 석사</p> <p>재무부 금융감독위원회 재정경제부 및 금융감독위원회 FIU 제도운영과장 전국은행연합회 상근감사 BS투자증권 상근감사 하나캐피탈 사외이사</p>	-	-	-	9개월	2019.03.21
이태섭	남	1952.01	사외이사	등기임원	비상근	사외 이사	<p>개성고 동아대 법학 학사 부산대 경영대학원 석사</p> <p>경성대 박사 서울은행 하나은행 부산경남지역 본부장 한국주택금융공사 감사 KB부동산신탁 사외이사/감사위원장 경성대학교 경영학과 교수 한국기업경영학회 이사 한국윤리경영학회 이사</p>	-	-	-	9개월	2020.03.21
이국형	남	1965.02	경영지원본부장	미등기임원	상근	지원 총괄	<p>대전 대성고 충남대 법학 학사 건국대 부동산대학원 석사 강원대 부동산대학원 박사 하나자산운용 대표이사 하나자산운용 부동산투자본부장 하나자산신탁 경영지원본부장</p>	-	-	-	2년	2018.12.31
라균재	남	1967.09	사업1 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	<p>우주고 광주대 신문방송학 학사 중앙대학교 부동산대학원 석사 하나자산운용 대표이사 하나자산신탁 사업1본부장</p>	-	-	-	4년	2018.12.31
민관식	남	1964.09	사업2 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	<p>살레시오고 인하대 조선공학 학사 건국대 부동산대학원 석사 한국토지신탁 현대스위스저축은행 하나자산신탁 사업2본부장</p>	-	-	-	12년 8개월	2018.12.31
남택호	남	1964.04	사업3 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	<p>부산공업고 동아대 경제학 학사 건국대 부동산대학원 석사 대한토지신탁 아시아신탁 사업본부장 하나자산신탁 사업3본부장</p>	-	-	-	6년 4개월	2018.12.31

김태수	남	1965.09	사업4 본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	부산남고 부산대 법학 학사 부산대 도시계획학 석사 대한토지신탁 아시아신탁 하나자산신탁 사업4본부장	-	-	-	6년	2018.12.31
김영기	남	1966.05	도시정비사 업본부장	미등기임원	상근	영업 총괄	대전고 고려대 행정학 학사 한국자산신탁 하나자산신탁 도시정비사업본부장	-	-	-	7년 8개월	2018.12.31
김수환	남	1963.05	준법 감시인	미등기임원	상근	준법 감시	대구대건고 서울대 경영학 학사 하나대투증권 기업금융팀장 하나대투증권 투자은행본부 RM부장 하나은행 서소문지점 지점장 하나은행 경수영업본부 본부장 하나은행 IB본부 본부장 하나자산신탁 준법감시인	-	-	-	2년 9개월	2019.03.21

※ 보고서 제출일 현재 변동사항

- 감사위원회 위원이 되는 사외이사 전병렬 임기만료로 종임,
감사위원회 위원이 되는 사외이사 이상영 선임
김수환 준법감시인 임기만료로 종임, 최의환 준법감시인 신규 선임

나. 직원 현황

(기준일 : 2018년 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	90	-	-	-	90	4	9,140,120	101,557	-
신탁/리츠	여	8	-	-	-	8	7.5	756,150	94,519	-
지원	남	37	-	1	-	38	5.4	3,670,174	96,584	-
지원	여	11	-	-	-	11	6.7	695,425	63,220	-
합 계		146	-	1	-	147	4.6	14,261,869	97,020	-

※ 상기 직원 현황에는 미등기임원의 수와 급여총액이 포함되어 있습니다.

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 천원)

구분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	7	2,054,243	293,463	-

2. 임원의 보수 등

가. 이사·감사 전체의 보수현황

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

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

※ 인원수는 보고서 작성기준일 현재 기준입니다.

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
5	903	181	-

2-2. 유형별

(단위 : 백만원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	1	563	563	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	1	37	37	-
감사위원회 위원	3	303	101	-
감사	-	-	-	-

※ 인원수는 보고서 작성기준일 현재 기준입니다.

※ 이사·감사의 보수지급기준은 주총승인금액 내에서 이사회에서 결정합니다.

나. 이사·감사의 개인별 보수현황

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 백만원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
이창희	대표이사	563	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 백만원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
이창희	근로소득	급여	252	<p>1. 기본급</p> <p>1) 하나금융지주의 경영발전보상위원회에서 정한 그룹사별, 직위별 보수 테이블을 의결하고, 회사의 이사회 의결을 거쳐 대상 임원의 보수 결정</p> <p>2) 대표이사의 보수는 그룹 내 비중과 동종업계 타사 수준, 근속기간, 리더십, 전문성, 회사기여도 등을 종합적으로 반영하여 기본급을 총 170백만원으로 결정하고, 매월 14백만원을 균등 분할하여 지급</p> <p>2. 활동수당</p> <p>1) 활동수당은 급여성 수당이 아닌 경비성 수당으로 각 그룹별 업무의 종류와 범위를 감안하여 결정</p> <p>2) 연간 50백만원의 활동수당을 매분기 12.5백만원씩 균등 분할 지급</p> <p>3. 복리후생적 지원액</p> <p>자녀 학자금 지원액 31백만원 및 의료비지원액 1백만원 지급</p>
		상여	311	<p>1) 임원의 성과보수는 단기보상과 장기보상으로 구성되며, 성과보수의 40% 이상은 3년 이상 이연 지급</p> <p>2) 대상임원의 성과보수는 이사회 결의를 득한 임원 성과평가 기준 및 KPI를 바탕으로 기본연봉을 기준으로 하여 단기성과 보상한도는 100%, 장기성과 보상한도는 120%의 성과급을 지급할 수 있음</p> <p>3) 임원 성과평가 기준에 따른 평가지표는 수익성, 성장성, 생산성 등 재무항목에 대한 재무평가와 리스크관리의 적정성, 내부통제 등에 대한 건전성평가, 중점추진과제 등 장기적인 미래 수익 창출 기반 마련 등 전략적 업무수행에 대한 비재무평가, 기타 조직성과 기여도 및 KPI 이외의 성과 반영 등 정성평가 등으로 구성하여 평가 실시</p> <p>4) 2017년 계량지표와 관련하여 (평가조정된) 당기순이익이 316억원으로 목표 242억 원 대비 130.7%의 초과실적을 달성하는 등 창사 이래 최대의 당기순이익을 시현한 점, 생산성 평가항목에서 C/I Ratio 비율이 목표 38.5% 대비 30.3%의 실적으로 효율적 비용 집행 및 생산성이 향상된 점, 성장성 평가항목에서 신규수주고가 목표 685억원 대비 1,175억원의 수주실적으로 171.5%의 초과성과를 거두어 역시 창사 이래 최대의 수주실적을 달성한 점, 이외에도 RoRWA 및 고정이하자산비율 등 건전성 평가항목에 있어서도 목표치를 초과하는 실적으로 자산건전성에 기여한 점, 회사의 수익체질 개선 및 수익기반 다양화, 중장기 성장기반 구축 등 중점추진과제를 충실히 수행하고, 철저한 내부통제와 윤리경영 문화 확산에도 탁월한 리더십을 발휘한 점 등을 고려하여 평가총점 121.5점을 획득함으로써 단기보상지급한도 100% 및 지급률을 적용하여 총 194.3백만원의 단기성과급을 이사회 결의를 통해 확정 지급함</p> <p>5) 장기성과보상은 2014년 부여된 성과연동주식에 대해 3개년간(2014~2016) 그룹의 성과(40%) 및 회사의 성과(55%), 건전성 평가(5%) 등을 종합적으로 고려하여 평가를 실시하고 1년의 유보기간(2017년)을 거쳐 2018년 4월 116.7백만원의 장기성과급을 지급함</p>

	주식매수선택권 행사이익	-	해당사항 없음
	기타 근로소득	-	해당사항 없음
	퇴직소득	-	해당사항 없음
	기타소득	-	해당사항 없음

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
이창희	대표이사	563	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 :)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
이창희	근로소득	급여	252	1. 기본급 1) 하나금융지주의 경영발전보상위원회에서 정한 그룹사별, 직위별 보수 테이블을 의결하고, 회사의 이사회 의결을 거쳐 대상 임원의 보수 결정 2) 대표이사의 보수는 그룹 내 비중과 동종업계 타사 수준, 근속기간, 리더십, 전문성, 회사기여도 등을 종합적으로 반영하여 기본급을 총 170백만원으로 결정하고, 매월 14백만원을 균등 분할하여 지급 2. 활동수당 1) 활동수당은 급여성 수당이 아닌 경비성 수당으로 각 그룹별 업무의 종류와 범위를 감안하여 결정 2) 연간 50백만원의 활동수당을 매분기 12.5백만원씩 균등 분할 지급 3. 복리후생적 지원액 자녀 학자금 지원액 31백만원 및 의료비지원액 1백만원 지급
		상여	311	1) 임원의 성과보수는 단기보상과 장기보상으로 구성되며, 성과보수의 40% 이상은 3년 이상 이연 지급 2) 대상임원의 성과보수는 이사회 결의를 득한 임원 성과평가 기준 및 KPI를 바탕으로 기본연봉을 기준으로 하여 단기성과 보상한도는 100%, 장기성과 보상한도는 120%의 성과급을 지급할 수 있음 3) 임원 성과평가 기준에 따른 평가지표는 수익성, 성장성, 생산성 등 재무항목에 대한 재무평가와 리스크관리의 적정성, 내부통제 등에 대한 건전성평가, 중점추진과제 등 장기적인 미래 수익 창출 기반 마련 등 전략적 업무수행에 대한 비재무평가, 기타 조직성과 기여도 및 KPI 이외의 성과 반영 등 정성평가 등으로 구성하여 평가 실시 4) 2017년 계량지표와 관련하여 (평가조정된) 당기순이익이 316억원으로 목표 242억 원 대비 130.7%의 초과실적을 달성하는 등 창사이래 최대의 당기순이익을 시현한 점, 생산성 평가항목에서 C/I Ratio 비율이 목표 38.5% 대비 30.3%의 실적으로 효율적 비용 집행 및 생산성이 향상된 점, 성장성 평가항목에서 신규수주고가 목표 685억원 대비 1,175억원의 수주실적으로 171.5%의 초과성과를 거두어 역시 창사이래 최대의

		수주실적을 달성한 점, 이외에도 RoRWA 및 고정이하자산비율 등 건전성 평가항목에 있어서도 목표치를 초과하는 실적으로 자산건전성에 기여한 점, 회사의 수익체질 개선 및 수익기반 다양화, 중장기 성장기반 구축 등 중점추진과제를 충실히 수행하고, 철저한 내부통제와 윤리경영 문화 확산에도 탁월한 리더십을 발휘한 점 등을 고려하여 평가총점 121.5점을 획득함으로써 단기보상지급한도 100% 및 지급률을 적용하여 총 194.3백만원의 단기성과급을 이사회 결의를 통해 확정 지급함 5) 장기성과보상은 2014년 부여된 성과연동주식에 대해 3개년간(2014~2016) 그룹의 성과(40%) 및 회사의 성과(55%), 건전성 평가(5%) 등을 종합적으로 고려하여 평가를 실시하고 1년의 유보기간(2017년)을 거쳐 2018년 4월 116.7백만원의 장기성과급을 지급함
	주식매수선택권 행사이익	- 해당사항 없음
	기타 근로소득	- 해당사항 없음
	퇴직소득	- 해당사항 없음
	기타소득	- 해당사항 없음

다. 주식매수선택권의 부여 및 행사현황

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사의 현황

가. 기업집단의 명칭

- 하나금융그룹

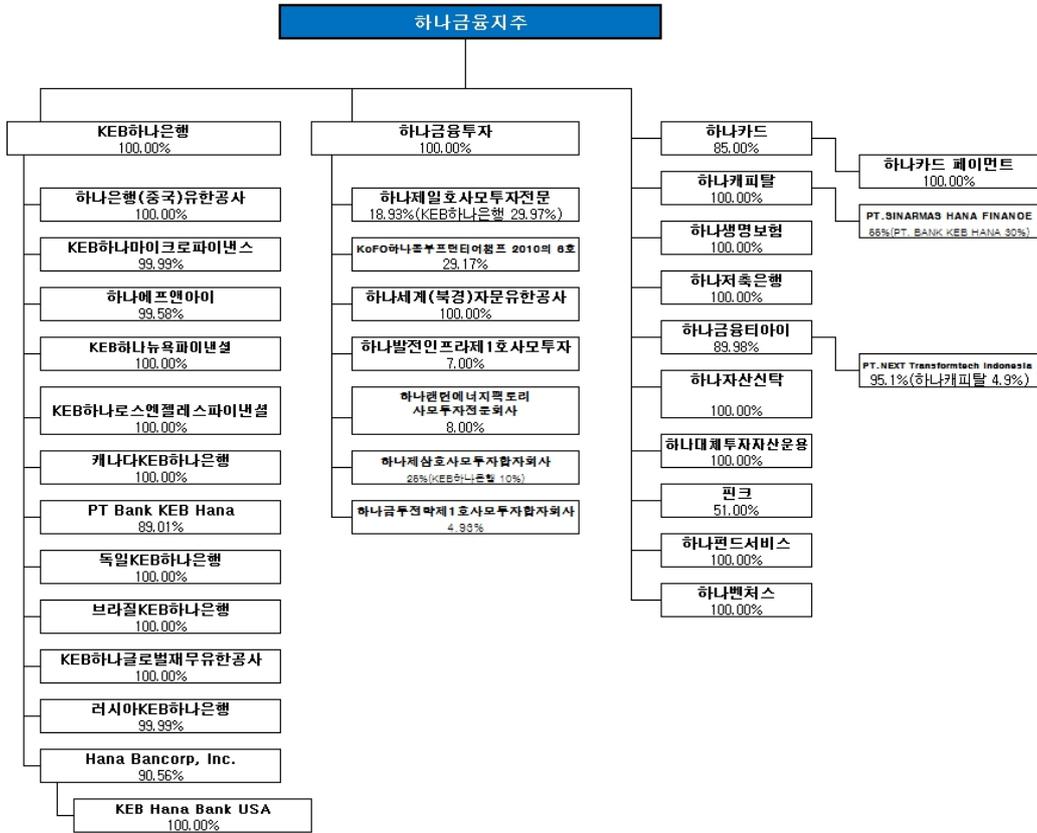
나. 기업집단에 소속된 회사

구분	회사명	상장여부	법인등록번호
지주회사(1)	하나금융지주(종목코드:086790)	상장	110111-3352004
자회사(12)	KEB하나은행	비상장	110111-0672538
	하나금융투자	비상장	110111-0208169
	하나금융티아이	비상장	110111-0719695
	하나캐피탈	비상장	110111-0519970
	하나생명보험	비상장	110111-0818463
	하나자산신탁	비상장	110111-1714818
	하나저축은행	비상장	110111-4781129
	하나카드	비상장	110111-5505354
	하나펀드서비스	비상장	110111-2750283
	하나대체투자자산운용	비상장	110111-3440263
	핑크	비상장	110111-6157823
	하나벤처스	비상장	110111-6885656
손자회사(22)	하나은행(중국)유한공사	비상장	해외현지법인
	KEB하나마이크로파이낸스	비상장	해외현지법인
	하나에프앤아이	비상장	134111-0029773
	KEB하나뉴욕파이낸셜	비상장	해외현지법인
	KEB하나로스엔젤레스파이낸셜	비상장	해외현지법인
	캐나다KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	PT Bank KEB Hana	비상장	해외현지법인
	독일KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	브라질KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	KEB하나글로벌재무유한공사	비상장	해외현지법인
	러시아KEB하나은행	비상장	해외현지법인
	Hana Bancorp, Inc.	비상장	해외현지법인
	하나제일호사모투자전문회사	비상장	110113-0014702
	코에프씨하나동부프런티어챔프2010의6호 사모투자전문회사	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 Transformtech Indonesia	비상장	해외현지법인
	하나카드 페이먼트	비상장	해외현지법인
	하나금투전략제1호사모투자합자회사	비상장	110113-0023480
증손회사(1)	KEB Hana Bank USA	비상장	해외현지법인

다. 계열회사현황

(기준일 : 2018년 12월 31일)



라. 계열회사간 업무조정 조직

- 해당사항 없음.

마. 계열회사간 임원 겸직현황

구분	성명	현직위	겸직회사	근거법률	기간
겸직	정왕호	상근 감사위원	하나대체투자 자산운용	금융지주회사법 제39조	2015. 03. 24. ~ 2021. 03. 24

2. 타법인 출자현황

(기준일 : 2018년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율	장부가액	총자산	당기순손익
							수량	금액						
㈜에이앤디신용정보	2005.12.27	투자	824	131	13.1	2,059	-	-	-144	131	13.1	1,915	20,538	-872
주식회사 제이피홀딩스피에프브이	2010.08.12	사업관련	250	25	5	250	-	-	211	25	5	461	414,429	-52,160
리얼케이프로젝트금융투자주식회사	2012.07.11	사업관련	255	51	5.1	255	-	-	-25	51	5.1	230	28,064	147
담양그린개발주식회사	2013.07.15	사업관련	5	1	5	5	-	-	-	1	5	5	63,997	-297
대전동프로젝트금융투자주식회사	2014.09.30	사업관련	250	25	5	250	-	-	39	25	5	289	32,080	-441
네오뱅크갈매피에프브이주식회사	2014.10.20	사업관련	250	25	5	250	-	-	-	25	5	250	181,142	85,403
광교피에프브이주식회사	2014.11.14	사업관련	40	8	0.8	40	-	-	-	8	0.8	40	379,961	-4,231
동원개발프로젝트금융투자주식회사	2014.12.09	사업관련	250	25	5	250	-	-	13	25	5	263	51,499	13,467
지엘문정피에프브이주식회사	2014.12.23	사업관련	25	3	0.5	25	-	-	-	3	0.5	25	230,237	62,609
(주) 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	2015.03.19	사업관련	600	24	0.7	600	-	-	47	24	0.7	647	173,679	-804
경주용강프로젝트금융투자주식회사	2015.04.08	사업관련	250	25	5	250	-25	-250	-	-	-	-	-	-
성남의뜰주식회사	2015.07.24	사업관련	250	50	5	250	-	-	-	50	5	250	1,170,170	-499
가창로지스틱스파크프로젝트금융투자주식회사	2015.10.13	사업관련	250	25	5	250	-	-	-	25	5	250	72,158	-1,352
고양피에프브이주식회사	2016.03.23	사업관련	250	25	5	250	-	-	-	25	5	250	205,565	-6,220
파주운정주택사업주식회사	2016.03.28	사업관련	45	9	9	45	-	-	-	9	9	45	313,292	-11,517

지엠지주차장프 로젝트금융투자 주식회사	2016.06.2 1	사업 관련	250	30	5	300	-	-	42	30	5	342	10,945	7
죽산피에프브이 주식회사	2016.07.2 1	사업 관련	250	25	5	250	-	-	-	25	5	250	27,657	-172
하나글로벌인재 개발원피에브 이 주식회사	2016.09.2 3	사업 관련	105	104	1	521	-	-	93	104	1	614	113,260	-377
주식회사계룡하 나동탄뉴스테이 제1호위탁관리부 동산투자회사	2017.06.1 2	사업 관련	34	7	11.4	34	-	-	-	7	11.4	34	300	-
주식회사 서한하 나뉴스테이제1호 위탁관리부동산 투자회사	2017.06.1 6	사업 관련	52	240	6.2	1,200	-	-	-	240	6.2	1,200	31,705	-2,096
주식회사 유토개발1차	2017.07.2 1	사업 관련	45	9	15	45	-	-	-	9	15	45	160,342	-3,854
신세계하나제1호 기업형임대위탁 관리부동산투자 회사	2017.09.1 5	사업 관련	15	3	5	15	203	1,015	-	206	2.6	1,030	40,828	-2,038
스마트송도피에 프브이 주식회사	2017.12.0 7	사업 관련	250	25	5	250	-	-	-	25	5	250	256,980	-3,004
주식회사 유토개발2차	2018.01.1 8	사업 관련	45	-	-	-	9	45	-	9	15	45	84	-216
하나트러스트제 1호위탁관리부동 산투자회사	2018.07.0 4	사업 관련	1,000	-	-	-	200	1,000	38	200	7.6	1,038	35,065	416
지오앤에스피에 프브이 주식회사	2018.09.1 7	사업 관련	300	-	-	-	60	300	-	60	5.3	300	44,694	-807
이베데스다이제 이호위탁관리부 동산투자회사	2018.10.2 2	사업 관련	50	-	-	-	10	50	-	10	16.7	50	300	-
중흥하나제1호위 탁관리부동산 투자회사	2018.10.2 3	사업 관련	59	-	-	-	12	59	-	12	19.7	59	300	-
합 계				895		7,644	469	2,219	314	1,364	-	10,177	4,059,271	71,092

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주등에 대한 신용공여 등

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

2. 대주주와의 자산양수도 등

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

3. 대주주와의 영업거래

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

4. 대주주 이외의 이해관계자의 거래

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

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

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행·변경상황

가. 공시사항의 진행, 변경상황

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

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

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

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 당사는 본 공시서류 작성기준일 현재 신탁사업과 관련하여 110건의 소송(소송가액 138,368백만원)에 피소되어 계류중에 있으며, 20건의 소송(소송가액 7,971백만원)을 제기하여 진행하고 있습니다. 고유 사업과 관련하여 1건의 소송(소송가액 174백만원)에 피소되어 계류중에 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. 전질 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

당기말 현재 당사는 토지신탁사업의 분양 및 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 11,943,038백만원 및 서울보증보험으로부터 82,632백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

(2) 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.

(3) 기타 약정사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 58건과 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 재무제표

에는 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
2016.11.16	하나자산신탁	문책 및 자율 처리 필요사항 (기관주의, 과태료 82.5백만원)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과)	2016.11.16.자에과태료(66백만원) 납부, 자율처리 필요사항에 대한 조치(견책, 경고, 주의)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등
2016.11.16	전무 (현직/12년)	퇴직자 위법 부당사항 (견책상당)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과)	2016년 제6차 인사위원회 (2016.12.16. 개최), 대상자에게 퇴직자 위법부당사항 통지 (2014.12.31.퇴직)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등
2016.11.16	상무 (전직/1년)	퇴직자 위법 부당사항 (주의상당)	신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과)	2016년 제6차 인사위원회 (2016.12.16. 개최), 대상자에게 퇴직자 위법부당사항 통지 (2015.12.31.퇴직)	신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등

2018.06.07	하나자산신탁	'19회계연도 재무제표에 대한 외부감사인 지정	'16회계연도 감사 전 재무제표 제출의무 위반 (주식회사의 외부감사에 관한 법률 제7조 및 동법 시행령 제6조 및 제9조)	2019년도 외부감사인 안전회계법인 지정 (2018.12.14.)	관련업무 관리강화 및 프로세스 개선
------------	--------	---------------------------	--	--------------------------------------	---------------------

(2) 기타 기관 제재 현황 현황 : 해당 사항 없습니다.

나. 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 작성기준일 이후 발생한 주요사항은 없습니다.

다. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2018.12.31)

(단위 : 백만원)

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

라. 고객 개인정보 보호에 관한 사항

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

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

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음