

# 사업보고서

(제 21 기)

사업연도 2019년 01월 01일 부터  
2019년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2020년 3월 30일

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) 최 용 길  
(전 화) 02-3287-4674

# 목 차

|                             |       |     |
|-----------------------------|-------|-----|
| 【 대표이사 등의 확인 】              | ----- | 1   |
| I. 회사의 개요                   | ----- | 2   |
| II. 사업의 내용                  | ----- | 15  |
| III. 재무에 관한 사항              | ----- | 43  |
| IV. 이사의 경영진단 및 분석의견         | ----- | 115 |
| V. 감사인의 감사의견 등              | ----- | 125 |
| VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항     | ----- | 127 |
| VII. 주주에 관한 사항              | ----- | 146 |
| VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항      | ----- | 153 |
| IX. 계열회사 등에 관한 사항           | ----- | 160 |
| X. 이해관계자와의 거래내용             | ----- | 165 |
| XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 | ----- | 166 |
| 【 전문가의 확인 】                 | ----- | 171 |

## 【 대표이사 등의 확인 】

### 확 인 서

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

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

2020. 3. 30.

주식회사 하나자산신탁

대표이사 : 이 창 희

(서명) 

신고업무 담당임원 : 최 용 길

(서명) 

대표이사 등의 확인

# I. 회사의 개요

## 1. 회사의 개요

회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

| 주권상장<br>(또는 등록·지정)여부 | 주권상장<br>(또는 등록·지정)일자 | 특례상장 등<br>여부 | 특례상장 등<br>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 해당 되지 않습니다.

## 바. 주요 사업의 내용 및 향후 추진하려는 신규사업

### (1) 회사가 영위하는 목적 사업

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

- 1) 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 다음의 업무
  - 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업
  - 건축물 유지·관리업
  - 부동산 임대업 및 판매업
  - 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무
- 2) 지상권, 전세권 및 토지 임차권의 신탁
- 3) 동산의 신탁
  - 3-1) 무체재산권의 신탁
- 4) 부동산의 신탁
- 5) 관련법령 또는 감독기관으로부터 승인 받은 다음의 업무
  - 채무의 보증
  - 부동산 매매 및 대차의 중개
  - 재산에 관한 유언의 집행
  - 재산의 취득, 관리, 처분 또는 대차에 관한 대리사무

- 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
  - 채권의 추심에 관한 대리사무
  - 채무의 이행에 관한 대리사무
  - 보험에 관한 대리사무
- 6) 부동산의 유효 이용 및 개발 등에 관한 지도·자문(부동산컨설팅) 및 상담
  - 7) 부동산 정보자료의 수집, 조사연구와 발간 및 판매
  - 8) 부가통신사업 및 부동산거래 정보사업
  - 9) 신탁업무 수행에 따른 출자 및 투자
  - 10) 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 자산관리회사의 업무
  - 11) 제1호 내지 제10호에 부대하는 일체의 업무
  - 12) 금전 및 금전채권의 신탁
  - 13) 기타 자본시장과 금융투자업에 관한 법률과 부동산투자회사법 또는 다른 법령이 허용하거나 감독기관에서 승인하는 업무

(2) 향후 추진하고자 하는 사업

- '도시정비사업 진출'

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

- '임대주택사업'

공공지원 민간임대주택은 주거 불안 해소와 내수 경기 활성화를 위해 '민간임대주택에 관한 법률'을 근거로 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 민간임대주택사업은 주로 민간이 리츠(REITs)를 설립하여 임대 사업을 실시하는 형태로서, 금융기관·연기금 등의 재무적 투자자와 부동산신탁사 등의 자산관리회사 및 건설회사 등이 참여하고 있는 바, 임대주택사업 활성화에 따라 직접적으로 리츠 자산관리업무 수수료 수익이 증대될 것으로 판단되며, 장기적으로는 임대주택의 매각 활동 등을 통한 업무 수수료

등도 기대할 수 있게 되었습니다. 당사는 2016년 "서울 신당동 임대주택", 2017년 “대구 신서 임대주택”, 2018년 "울산 학성 임대주택", 2019년에는 “ 부산 부전 임대주택” 및 “ 경기 동탄2신도시 임대주택” 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 관련 역량을 강화하여 임대주택 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 평가 등급을 받고 있습니다.

| 평가일        | 평가대상<br>증권등 | 평가대상증권의<br>신용등급 | 평가회사<br>(신용평가등급범위) | 평가구분 |
|------------|-------------|-----------------|--------------------|------|
| 2017.03.16 | 회사채         | A (안정적)         | 한국신용평가(AAA~D)      | 본평가  |
| 2017.03.17 | 회사채         | A (안정적)         | 한국기업평가(AAA~D)      | 본평가  |
| 2017.06.29 | ICR         | A (안정적)         | 한국기업평가(AAA~D)      | 본평가  |
| 2018.06.20 | 회사채         | A (안정적)         | 한국신용평가(AAA~D)      | 정기평가 |
| 2018.06.28 | 회사채         | A (안정적)         | 한국기업평가(AAA~D)      | 정기평가 |
| 2018.06.28 | ICR         | A (안정적)         | 한국기업평가(AAA~D)      | 본평가  |
| 2019.06.26 | 회사채         | A (안정적)         | 한국신용평가(AAA~D)      | 정기평가 |
| 2019.06.28 | 회사채         | A (안정적)         | 한국기업평가(AAA~D)      | 정기평가 |
| 2019.06.28 | ICR         | A (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
  - 2019. 03. 21 : 대표이사 이창희, 사내이사인 감사위원 정왕호 중임  
 사외이사 손태호 중임  
 감사위원회 위원이 되는 사외이사 전병렬 임기만료로 중임  
 감사위원회 위원이 되는 사외이사 이상영 선임

※ 보고서 제출일 현재 변동사항

- 감사위원회 위원이 되는 사외이사 손태호 임기 만료로 중임.
- 감사위원회 위원이 되는 사내이사 정왕호 임기 만료로 중임.
- 감사위원회 위원이 되는 사외이사 조광희 선임.
- 감사위원회 위원이 되는 사내이사 이재현 선임.

#### 다. 최대주주의 변동

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

#### 라. 상호의 변경

- 1999. 06. 15 : "주식회사 정우엔컴퍼니" 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, 신주  
인수권부사채 등이 없습니다.

#### <증자(감자)현황>

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 원, 주)

| 주식발행<br>(감소)일자 | 발행(감소)<br>형태 | 발행(감소)한 주식의 내용 |    |            |                |    |
|----------------|--------------|----------------|----|------------|----------------|----|
|                |              | 주식의<br>종류      | 수량 | 주당<br>액면가액 | 주당발행<br>(감소)가액 | 비고 |
| -              | -            | -              | -  | -          | -              | -  |

## 4. 주식의 총수 등

### 가. 주식의 총수 현황

(기준일: 2019년 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 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

| 구 분  | 주식의 종류 | 주식수        | 비고 |
|--|--------|------------|----|
| 발행주식총수(A)                                    | 보통주    | 10,000,000 | -  |
|  | -      | -          | -  |
| 의결권없는 주식수(B)                                 | -      | -          | -  |
|  | -      | -          | -  |
| 정관에 의하여 의결권 행사가 배<br>제된 주식수(C)               | -      | -          | -  |
|  | -      | -          | -  |
| 기타 법률에 의하여<br>의결권 행사가 제한된 주식수(D)             | -      | -          | -  |
|  | -      | -          | -  |
| 의결권이 부활된 주식수(E)                              | -      | -          | -  |
|  | -      | -          | -  |
| 의결권을 행사할 수 있는 주식수<br>(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.

### <주요 배당지표>

| 구 분            | 주식의 종류 | 당기     | 전기     | 전전기    |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
|                |        | 제21기   | 제20기   | 제19기   |
| 주당액면가액(원)      |        | 1,000  | 1,000  | 1,000  |
| (연결)당기순이익(백만원) |        | -      | -      | -      |
| (별도)당기순이익(백만원) |        | 65,701 | 44,150 | 31,920 |
| (연결)주당순이익(원)   |        | -      | -      | -      |
| 현금배당금총액(백만원)   |        | -      | 20,960 | 20,800 |
| 주식배당금총액(백만원)   |        | -      | -      | -      |
| (연결)현금배당성향(%)  |        | -      | -      | -      |
| 현금배당수익률(%)     | -      | -      | -      | -      |
|                | -      | -      | -      | -      |
| 주식배당수익률(%)     | -      | -      | -      | -      |
|                | -      | -      | -      | -      |
| 주당 현금배당금(원)    | 보통주    | -      | 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 신탁관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 자산(영업이나 저작권재산권의 일부를 포함)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 의미합니다.(신탁법 제2조)

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

##### (2) 금융업으로서의 신탁업과 부동산신탁

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

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

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

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

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

### (3) 부동산신탁의 기능

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

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

○ 도산 격리기능 : 신탁법은 위탁자 및 수탁자의 도산으로부터 신탁재산을 분별하도록 하고 있는 바, 신탁을 통하여 개발사업 관련 자산(토지, 건물)이 안전하게 보호됨으로써 안정적인 사업추진이 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

- 부동산 개발 시장을 예측할 수 있는 지표인 건축 인허가 및 착공면적은 2015년부터 2019년까지 지속 감소세를 보였습니다. 2020년의 부동산 개발 시장은 풍부한 유동성 및 저금리기조에도 불구하고 주요 지표의 악화, 일부지역의 공급과잉, 정부의 대출 및 주택관련 규제, 경기침체 우려 등으로 불확실성이 지속될 것으로 예상됩니다

- 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

. 한편, 2016년부터 이어져온 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁 상품의 성장세는 신규인가 신탁사 및 금융지주계열 신탁사의 진출로인해 2020년에도 지속될 것으로 예상됩니다.

- 비차입형 토지신탁 상품인 관리형 토지신탁과 담보·처분·관리신탁 등의 비 토지 신탁의 경우에는 부동산 산업의 저성장에 따른 영향이 다소 있을 수 있으나, 해당 신탁상품들은 신탁법 제22조(강제집행 등의 금지) 등에 근거하여 개발사업의 안정성을 강화하고 신탁재산의 보호의 기능을 제공하고 있는 바, 국내에서 부동산 사업을 시행하는데 있어 필수적으로 이용하여야 하는 상품으로 인식되고 있어 부동산 경기 침체에 따른 영향은 차입형 토지신탁보다는 제한적일 것으로 예상됩니다.

- 재개발·재건축 등 정비사업의 단독 시행 가능(2016.3월 도시정비법 개정), 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 2019년 말 기준 약 286.8조원이며, 이 중 부동산 전업 신탁사의 수탁고 규모는 약 231.4조원으로 업권별 및 신탁유형별 신탁 규모는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

| 구분       | 부동산신탁  |           |        |         |        |           |
|----------|--------|-----------|--------|---------|--------|-----------|
|          | 관리신탁   | 담보신탁      | 처분신탁   | 토지신탁    | 분양관리   | 소계        |
| 은행       | 6,180  | 495,215   | 2,168  | -       | 199    | 503,761   |
| 증권       | 14,765 | -         | 169    | -       | -      | 14,934    |
| 보험       | 34,748 | -         | -      | -       | -      | 34,748    |
| 부동산전업신탁사 | 26,888 | 1,451,231 | 61,705 | 705,045 | 69,425 | 2,314,295 |
| 합계       | 82,581 | 1,946,446 | 64,042 | 705,045 | 69,624 | 2,867,738 |

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

- 영업수익 : 2019년말 기준 금융위원회 신탁업 인가를 득한 14개 부동산신탁사의 영업수익 총액은 13,003억원이며, 최근 5년간 부동산신탁사의 영업수익 변동 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 억원)

| 구분         | 2015년 | 2016년 | 2017년  | 2018년  | 2019년  | CAGR     |
|------------|-------|-------|--------|--------|--------|----------|
| 영업수익       | 5,591 | 7,862 | 10,302 | 12,184 | 13,003 | 23.49%   |
| 1. 신탁보수    | 3,416 | 4,743 | 6,887  | 7,773  | 7,881  | 23.24%   |
| (토지신탁)     | 2,285 | 3,543 | 5,544  | 6,285  | 6,346  | 29.09%   |
| (관리신탁)     | 24    | 18    | 17     | 19     | 21     | △3.73%   |
| (처분신탁)     | 43    | 42    | 44     | 35     | 52     | 4.75%    |
| (담보신탁)     | 764   | 818   | 911    | 1,097  | 1,262  | 13.37%   |
| (분양관리신탁)   | 265   | 318   | 368    | 328    | 200    | △6.75%   |
| (기타)       | 35    | 4     | 3      | 9      | -      | △100.00% |
| 2. 부수업무수익  | 1,106 | 852   | 982    | 1,029  | 964    | △3.37%   |
| 3. 신탁계정대이자 | 558   | 682   | 1,297  | 1,994  | 2,407  | 44.11%   |
| 4. 기타수익    | 511   | 1,585 | 1,136  | 1,388  | 1,751  | 36.06%   |

[△는 음(-)의 수치임]

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

※ 2015년 5,591억원 규모이던 영업수익 규모는 연평균 약 23.49% 수준으로 성장하여 2019년 13,003억원 규모로 성장하였습니다. 특히 토지신탁의 영업 활성화에 힘입어 관련 보수 수익이 연평균 약 29.09% 수준으로 성장하고 있으며, 신탁보수 수익에 있어 토지신탁 다음으로 높은 비중을 차지하고 있는 담보신탁 수익도 연평균 13.37% 수준의 성장세를 나타내고 있습니다.

(2) 부동산신탁사 현황 및 경쟁상황

- 주요 부동산신탁사 현황 : 보고서 작성기준일 현재 영업을 영위하고 있는 부동산신탁회사는 당사를 비롯하여 한국토지신탁, 대한토지신탁, KB부동산신탁, 교보자산신탁, 코람코자산신탁, 한국자산신탁, 아시아신탁, 우리자산신탁, 무궁화신탁, 코리아신탁, 대신자산신탁, 신영부동산신탁, 한투부동산신탁 등 14개사입니다.

(단위 : 억원)

| 구분       | 당사         | 한국<br>토지<br>신탁 | KB<br>부동산<br>신탁 | 대한<br>토지<br>신탁 | 교보<br>자산<br>신탁 | 한국<br>자산<br>신탁 | 코람코<br>자산<br>신탁 | 아시아<br>신탁  | 우리<br>자산<br>신탁 | 무궁화<br>신탁  | 코리아<br>신탁  | 대신<br>자산<br>신탁 | 신영<br>부동산<br>신탁 | 한투<br>부동산<br>신탁 |
|----------|------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 설립<br>년월 | 99.<br>06. | 96.<br>03.     | 96.<br>07.      | 97.<br>12.     | 98.<br>11.     | 01.<br>03.     | 01.<br>10.      | 07.<br>08. | 07.<br>11.     | 09.<br>08. | 09.<br>12. | 19.<br>05.     | 19.<br>10.      | 19.<br>05.      |
| 납입<br>자본 | 100        | 2,525          | 800             | 1,100          | 100            | 564            | 110             | 117        | 153            | 140        | 110        | 1,000          | 300             | 500             |

- 부동산신탁업은 자본시장법에 의하여 인가 받은 위 14개 부동산신탁회사만이 시장에 참여할 수 있으므로 완전 경쟁시장은 아니나, 시장 규모 대비 참여자수가 많아 경쟁이 치열하며 지속적인 사업포트폴리오 확대와 영업전략 없이는 생존이 어려운 시장으로 볼 수 있습니다.



- 한편, 부동산신탁사의 영업수익은 수수료수익이 약 75%를 차지하고 있으며, 수수료수익 외 영업수익으로는 이자수익이 약 21%를 차지(기타의 영업수익은 대손충당금 환입 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, 2019년 말 기준 현황은 아래와 같습니다.

(단위 : 억원)

| 구분        | 당사    | 한국<br>토지<br>신탁 | KB<br>부동산<br>신탁 | 대한<br>토지<br>신탁 | 교보<br>자산<br>신탁 | 한국<br>자산<br>신탁 | 코람코<br>자산<br>신탁 | 아시아<br>신탁 | 우리<br>자산<br>신탁 | 무궁화<br>신탁 | 코리아<br>신탁 | 대신<br>자산<br>신탁 | 신영<br>부동산<br>신탁 | 한투<br>부동산<br>신탁 |
|-----------|-------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|-----------------|-----------------|
| 수수료<br>수익 | 1,194 | 1,431          | 1,081           | 626            | 667            | 1,241          | 799             | 660       | 675            | 742       | 602       | 8              | 5               | 1               |
| 인원        | 172   | 231            | 193             | 143            | 192            | 195            | 193             | 191       | 159            | 307       | 170       | 54             | 77              | 76              |
| 인당<br>생산성 | 6.94  | 6.19           | 5.60            | 4.38           | 3.47           | 6.36           | 4.14            | 3.46      | 4.25           | 2.42      | 3.54      | 0.15           | 0.07            | 0.01            |

※ 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(생산능력)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     | 2019년  | 점유율  | 2018년  | 점유율  | 2017년  | 점유율  | 2016년 | 점유율  |
|---------|--------|------|--------|------|--------|------|-------|------|
| 당사      | 1,318  | 10%  | 935    | 8%   | 684    | 7%   | 499   | 6%   |
| 한국토지신탁  | 2,396  | 18%  | 2,544  | 21%  | 2,294  | 22%  | 1,651 | 21%  |
| KB부동산신탁 | 1,211  | 9%   | 1,146  | 9%   | 767    | 7%   | 652   | 8%   |
| 대한토지신탁  | 1,134  | 9%   | 982    | 8%   | 857    | 8%   | 604   | 8%   |
| 교보자산신탁  | 713    | 6%   | 669    | 5%   | 566    | 6%   | 467   | 6%   |
| 한국자산신탁  | 2,059  | 16%  | 2,046  | 17%  | 2,016  | 20%  | 1,177 | 15%  |
| 코람코자산신탁 | 1,212  | 9%   | 1,344  | 11%  | 1,074  | 10%  | 1,177 | 15%  |
| 아시아신탁   | 716    | 6%   | 680    | 6%   | 640    | 6%   | 526   | 7%   |
| 우리자산신탁  | 752    | 6%   | 637    | 5%   | 538    | 5%   | 459   | 6%   |
| 무궁화신탁   | 813    | 6%   | 643    | 5%   | 386    | 4%   | 273   | 3%   |
| 코리아신탁   | 643    | 5%   | 558    | 5%   | 480    | 5%   | 376   | 5%   |
| 대신자산신탁  | 23     | 0%   | -      | -    | -      | -    | -     | -    |
| 신영자산신탁  | 8      | 0%   | -      | -    | -      | -    | -     | -    |
| 한투부동산신탁 | 6      | 0%   | -      | -    | -      | -    | -     | -    |
| 합계      | 13,004 | 100% | 12,184 | 100% | 10,302 | 100% | 7,861 | 100% |

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

※ 2019년 말 개별재무제표 기준 당사 영업수익은 1,317억 원으로, 전년 동기(935억 원) 대비 약 41% 증가하였습니다.

#### (4) 당사의 강점 등

- 당사는 금융그룹 자회사로서 손님에게 부동산 One-Stop 서비스를 제공할 수 있는 그룹 부동산 Value Chain을 보유하고 있습니다. KEB하나은행, 하나금융투자, 하나 대체투자자산운용 등 부동산 개발 및 부동산 산업에 대한 높은 전문성을 축적한 관계사와 연계하여 손님에게 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 및 리츠사업 진출 확대를 추진해오고 있습니다. 정비사업은 2016년 “대구 봉덕동 재건축사업” 및 2017년 “대구 이천동 재건축사업”을 사업대행자 방식으로, 2019년에는 “서울 제기1구역 재건축사업”을 사업시행자 방식으로 수주하였습니다. 리츠사업은 2015년 “서울 신당 임대주택”을 시작으로 2019년 말까지 국내 임대주택리츠 5건을 수주하였으며, 2018년 분당 오피스빌딩에 투자하는 “주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산회사”를 시작으로 2019년 말까지 비주거 실물자산에 투자하는 총 3건의 리츠상품을 수주하였습니다. 또한, 업계 최초로 해외 주거상품 (일본 오사카 레지던스)에 투자하는 “주식회사 하나트러스트글로벌제1호 위탁관리부동산투자회사” 리츠를 수주하는 등 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 나가고 있습니다. 앞으로의 사업방향에 대해 명확히 인지하고 대비하는 만큼 회사의 성장과 수익은 안정적으로 뒷받침될 것으로 판단하고 있습니다.

#### (5) 당사의 신규 추진 예정 사업

- 도시정비사업 : 지난 2016년 3월 도시 및 주거환경정비법 개정으로 신탁회사가 정비사업의 단독 시행자를 맡을 수 있게 되었습니다. 기존의 도시정비사업의 가장 큰 문제점은 정비사업을 주도해 나아가는 정비조합의 전문성과 자금력이 부족하고, 조합 내에서 의사결정 절차가 지나치게 복잡하다는 점이었는데, 전국 다수의 사업장에서 그 추진속도가 매우 지연된 상태였습니다. 그러나 상기와 같이 도시정비법이 개정됨으로 인하여 전문성을 토대로 자금력을 가진 신탁회사가 도시 정비사업에 참여할 수 있게 되어, 사업진행에 어려움을 겪던 많은 정비 사업장들이 사업 재개의 활로를 찾을 수 있을 것으로 전망되고 있습니다. 또한 부동산신탁사 입장에서는 정비사업의 신탁 방식 수행으로 인하여 지속적으로 업무 수익이 증대될 것으로 기대할 수 있게 되었습니다. 당사는 2016년 “ 대구 봉덕동 재건축사업 ” 및 2017년 "대구 이천동 재건축사업"을 사업대행자 방식으로, 2019년에는 "서울 제기1구역 재건축사업"을 사업시행자방식으로 추가 수주하는 등 사업 노하우를 축적하여 가로정비사업, 소규모재건축사업 등 다양한 방식으로 정비사업에 참여하는 중장기 성장방안을 수립하여 진행하고 있습니다.

- 리츠사업 : 당사가 추진해온 공공지원 민간임대주택사업은 주택사업의 활성화를 통하여, 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 민간임대주택사업은 주로 민간이 리츠(REITs)를 설립하여 임대 사업을 실시하는 형태로서, 금융기관·연기금 등의 재무적 투자자와 부동산신탁사 등의 자산관리회사 및 건설회사 등이 참여하고 있는 바, 임대주택사업 활성화에 따라 직접적으로 리츠 자산관리업무 수수료 수익이 증대될 것으로 판단되며, 장기적으로는 임대주택의 매각 활동 등을 통한 업무 수수료 등도 기대할 수 있게 되었습니다. 당사는 2016년 "서울 신당동 임대주택", 2017년 “ 대구 신서 임대주택 ” , 2018년 "울산 학성 임대주택", 2019년에는 “ 부산 부전 임대주택 ” 및 “ 경기 동탄2신도시 임대주택 ” 사업을 리츠 방식으로 수주하여 업무를 진행하고 있으며, 향후에도 관련 역량을 강화하여 임대주택 사업 관련 업무를 추진할 계획입니다. 또한, 비주거 실물자산에 투자하는 리츠 상품 출시에도 주력하여 2018년 분당 오피스빌딩에 투자하는 “ 주식회사 하나트러스트제1호위탁관리부동산회사 ” 를 시작으로 2019년 말까지 비주거 실물자산에 투자하는 총 3건의 리츠상품을 수주하였습니다. 또한, 업계 최초로 해외 주거상품 (일본 오사카 레지던스)에 투자하는 “ 주식회사 하나트러스트글로벌제1호 위탁관리부

동산투자회사” 리츠를 수주하는 등 수익의 포트폴리오를 안정적으로 다변화시키고 있습니다

## 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 사업부문별로 고른 경쟁력을 갖추게 되었으며, 당사는 현재까지 탁월한 수주 실적을 시현하고 있습니다.

- 또한, 정비사업 및 리츠시장으로의 신규 사업영역도 확대해 나가고 있습니다.

## 나. 영업의 종류 및 특징

### (1) 토지신탁

- 토지신탁은 건축자금이나 전문지식이 없는 부동산 소유자가 소유권을 부동산신탁 회사에 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 투입규모 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<br>[회생 신청인의 재산으로 미간주]       |
| 환가 방법    | 법원 경매   | 신탁회사 공개입찰 매각<br>[가격 및 일정의 탄력적 운용가능] |
| 국세우선권    | 발생가능    | 신탁등기 후 제한적으로 발생                     |
| 임금채권우선권  | 발생가능    | 신탁등기 후 발생불가                         |

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

|                               |
|-------------------------------|
| 담보신탁의 보수 : 수익한도금액 × 55/10,000 |
|-------------------------------|

### (3) 분양관리신탁

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

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

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>· 관리보수 : 을종관리신탁의 보수산정기준을 준용</li><li>· 담보보수 : 담보신탁의 보수산정기준을 준용</li><li>· 대리사무보수 : 자금관리대리사무의 보수산정기준을 준용</li></ul> |
|---|

### (4) 관리신탁

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

- 갑종관리신탁 : 부동산의 전반적인 관리 자체를 목적으로 임대차관리, 시설 유지, 부동산 세무, 법률, 회계 등 종합적으로 신탁재산을 운영 및 관리하는 업무를 수행
- 을종관리신탁 : 부동산 소유권의 관리를 통하여 부동산 자산을 보전하는 것이 주목적인 관리신탁으로서, 실질적인 부동산 관리 업무(임대차, 시설 유지 등)는 위탁자 또는 수익자가 수행



- 관리신탁의 보수

○ 갑종관리신탁

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

○ 을종관리신탁

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

(5) 처분신탁

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

$$(\text{처분가격기준보수} + \text{처분이익기준보수}) \times 1/2$$

#### (6) 대리사무(신탁 부수 업무)

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

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

○ 재산의 관리 : 갑종관리신탁 보수산정기준 및 보수요율 준용

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

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

#### (7) PFV의 자산관리회사 업무(신탁 부수 업무)

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

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

- 또한, 위 세법상 PFV의 소득공제 요건을 충족하기 위해서는 자산관리회사를 출자자(또는 출자자가 설립한 법인)로 정하여야 하므로, 신탁회사가 자산관리회사 업무를

영위함으로 인하여, 다수 출자자(건설회사, 시행사 등) 중 사회적 신뢰도가 높고 업무 경험이 있는 신탁업자가 출자자를 대표함으로써 금융시장의 안정화에 기여하고자 노력하고 있습니다.

#### (8) 부동산컨설팅 업무(신탁 부수 업무)

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

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

#### (9) 리츠(REITs) 자산관리회사(AMC) 업무 (경영업무)

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

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

#### 다. 영업종류별 실적

- 당사의 부동산신탁업무 관련 수수료 수익 및 비율은 아래와 같습니다.

(단위 : 백만원, %)

| 구분     | 제21기    |        | 제20기   |        | 제19기   |        |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 금액      | 비율     | 금액     | 비율     | 금액     | 비율     |
| 토지신탁   | 97,965  | 82.1%  | 65,581 | 79.9%  | 37,739 | 64.5%  |
| 관리신탁   | 46      | 0.0%   | 280    | 0.3%   | 72     | 0.1%   |
| 처분신탁   | 689     | 0.6%   | 280    | 0.3%   | 1,706  | 2.9%   |
| 담보신탁   | 6,184   | 5.2%   | 4,713  | 5.7%   | 7,073  | 12.1%  |
| 분양관리신탁 | 2,405   | 2.0%   | 4,069  | 5.0%   | 3,882  | 6.7%   |
| 대리사무   | 4,875   | 4.1%   | 3,787  | 4.6%   | 3,800  | 6.5%   |
| 기타     | 7,193   | 6.0%   | 3,425  | 4.2%   | 4,202  | 7.2%   |
| 합 계    | 119,357 | 100.0% | 82,135 | 100.0% | 58,474 | 100.0% |

※ 개별재무제표 기준으로 작성되었습니다.

#### 라. 자금조달 및 운용실적

(단위 : 백만원)

| 구분 |         | 제21기    |            |        | 제20기    |            |        | 제19기    |            |        |
|----|---------|---------|------------|--------|---------|------------|--------|---------|------------|--------|
|    |         | 평균 잔액   | 이자율        | 비중     | 평균 잔액   | 이자율        | 비중     | 평균 잔액   | 이자율        | 비중     |
| 조달 | 회사채     | 69,935  | 3.07%      | 18.2%  | 69,852  | 3.07%      | 21.7%  | 69,782  | 0.0307     | 19.7%  |
|    | 리스부채    | 5,773   | -          | 1.5%   | -       | -          | -      | -       | -          | -      |
|    | 기타부채    | 63,179  | -          | 16.4%  | 58,343  | -          | 18.1%  | 48,237  | -          | 17.1%  |
|    | 자본      | 245,961 | -          | 63.9%  | 193,745 | -          | 60.2%  | 168,587 | -          | 63.2%  |
|    | 합계      | 384,848 | -          | 100.0% | 321,940 | -          | 100.0% | 286,606 | -          | 100.0% |
| 운용 | 현금및예치금  | 239,597 | 1.40~2.03% | 62.3%  | 166,850 | 1.75~2.00% | 51.8%  | 93,521  | 1.40~1.88% | 31.7%  |
|    | 유가증권    | 25,969  | -          | 6.7%   | 19,262  | -          | 6.0%   | 18,010  | -          | 7.3%   |
|    | 대출채권    | 91,911  | 1.52~7.81% | 23.9%  | 117,200 | 1.77~7.81% | 36.4%  | 158,095 | 1.46~7.00% | 55.0%  |
|    | 유무형자산   | 5,404   | -          | 1.4%   | 3,786   | -          | 1.2%   | 3,195   | -          | 1.2%   |
|    | 리스사용권자산 | 6,087   | -          | 1.6%   | -       | -          | -      | -       | -          | -      |
|    | 기타자산    | 15,880  | -          | 4.1%   | 14,842  | -          | 4.6%   | 13,785  | -          | 4.8%   |
|    | 합계      | 384,848 | -          | 100.0% | 321,940 | -          | 100.0% | 286,606 | -          | 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     | 제21기       |         | 제20기       |        | 제19기       |        |
|--------|------------|---------|------------|--------|------------|--------|
|        | 수탁고        | 신탁보수    | 수탁고        | 신탁보수   | 수탁고        | 신탁보수   |
| 토지신탁   | 11,811,065 | 97,965  | 10,155,052 | 65,581 | 8,547,198  | 37,739 |
| 관리신탁   | 716,412    | 46      | 8,275      | 280    | 62,817     | 72     |
| 처분신탁   | 1,321,931  | 689     | 1,342,127  | 295    | 1,046,395  | 1,706  |
| 담보신탁   | 11,935,232 | 6,184   | 10,475,460 | 4,713  | 11,733,384 | 7,073  |
| 분양관리신탁 | 1,167,018  | 2,405   | 1,198,567  | 4,069  | 1,282,236  | 3,882  |
| 합계     | 26,951,658 | 107,289 | 23,179,481 | 74,938 | 22,672,030 | 50,472 |

※ 수탁고는 신탁원본 금액임

#### 나. 대리업무보수 외

(단위 : 백만원)

| 구분        | 제21기   | 제20기  | 제19기  |
|-----------|--------|-------|-------|
| 대리사무      | 4,875  | 3,787 | 3,800 |
| 리츠자산 관리보수 | 4,394  | 1,987 | 774   |
| 컨설팅보수     | 2,799  | 1,438 | 3,428 |
| 합계        | 12,068 | 7,212 | 8,002 |

다. 증권평가 및 처분이익

(단위 : 백만원)

| 구분                       | 제21기  | 제20기  | 제19기 |
|--------------------------|-------|-------|------|
| 당기손익-공정가치측정<br>금융자산 관련이익 | 2,012 | 1,081 | -    |

라. 이자수익

(단위 : 백만원)

| 구분      | 제21기   | 제20기   | 제19기  |
|---------|--------|--------|-------|
| 예금이자    | 3,756  | 2,598  | 1,349 |
| 신탁계정대이자 | 6,580  | 7,596  | 8,121 |
| 기타이자수익  | 48     | 96     | 10    |
| 합 계     | 10,384 | 10,290 | 9,480 |

마. 기타영업수익

(단위 : 백만원)

| 구분    | 제21기 | 제20기 | 제19기 |
|-------|------|------|------|
| 배당금수익 | -    | -    | 455  |
| 합 계   | -    | -    | 455  |

## 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, 내부 사용자 접근 통제를 위한 NAC 1대, 각 구간별 IP 차단을 통제하는 방화벽 장비는 인터넷구간, VDI(가상PC)구간, 업무망구간, 개발망구간, 서버팜구간, 그룹사 VPN구간, 대외망 구간, 중요단말 구간에 총 9대가 운영 중입니다. 그리고 이를 연결하기 위한 라우터, 스위치 장비가 22대 운영 중입니다.

- 서버·스토리지 : ERP 시스템, 그룹웨어 시스템 등 주요 시스템 포함 총 25대의 서버와 5대의 스토리지로 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 통제 : 웹키퍼 시스템을 운영하여 비업무 사이트 및 허용되지 않은 외부 인터넷 접속을 차단합니다.

- 방화벽 : 인바운드, 아웃바운드의 시스템 접속을 허용된 IP 및 서비스포트 외에는 불가하도록 방화벽 장비를 운영 중입니다.

- 망분리 : 인터넷망과 업무망을 분리하여 외부 악성코드 유입 경로를 원천적으로 차단하고 있습니다.

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

- 통합 PC 보안 : 사내 정보 및 손님 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.

- 개인정보 탐지 : 사용자 PC 내 문서 파일의 개인정보를 검출/탐지하여 불필요한 개인정보를 삭제 및 암호화하는 시스템을 운영 중입니다.

- 사용자 접근 통제 : NAC 시스템을 운영하여 인증된 IP 및 필수소프트웨어가 설치된 단말에서만 사용 할 수 있도록 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 5개층을 사용하는 중이며, 각 기능간에 업무 공간 배치를 효율화하여 업무 연계에 장애가 없도록 하는 한편, 손님 접견실(13층) 및 대회의실(15층)을 별도로 운영하여 신탁사업 이해 관계자가 당사에 방문하여 업무협의를 할 시에 최대한의 편의를 제공하고 있습니다.

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

## 5. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

### 가. 영업용순자본비율

(단위 : 백만원)

| 구분       | 제21기     | 제20기     | 제19기    |
|----------|----------|----------|---------|
| 영업용순자본   | 248,959  | 192,619  | 121,277 |
| 후순위차입금 등 | -        | -        | -       |
| 총위험      | 18,747   | 14,091   | 22,121  |
| 영업용순자본비율 | 1,328.0% | 1,367.0% | 548.2%  |

※ 영업용순자본비율 = (영업용순자본-후순위차입금 등) / 총위험 × 100

(총위험액 = 시장위험액+신용위험액+운영위험액)

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

### 나. 원화유동성비율

(단위 : 백만원)

| 구분                     | 제21기     | 제20기     | 제19기   |
|------------------------|----------|----------|--------|
| 잔존만기 3개월 이내<br>원화유동성자산 | 277,573  | 158,363  | 77,832 |
| 잔존만기 3개월 이내<br>원화유동성부채 | 11,297   | 7,290    | 55,516 |
| 원화유동성비율                | 2,457.0% | 2,172.4% | 140.2% |

※ 원화유동성비율 = 원화유동성자산 / 원화유동성부채 × 100

- 자산 및 부채는 금융투자업규정시행세칙 별표 12호에 따라 산정

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

#### 다. 조정레버리지비율

(단위 : 백만원)

| 구분       | 제21기    | 제20기    | 제19기    |
|----------|---------|---------|---------|
| 총자산      | 419,173 | 340,961 | 339,248 |
| 채무보증     | -       | -       | -       |
| 자기자본     | 275,002 | 207,375 | 165,402 |
| 조정레버리지비율 | 152.4%  | 164.4%  | 205.1%  |

※ 조정레버리지비율 = (총자산+채무보증) / 자기자본 × 100

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

#### 라. 차입부채비율

(단위 : 백만원)

| 구분     | 제21기    | 제20기    | 제19기    |
|--------|---------|---------|---------|
| 차입부채   | 69,977  | 69,894  | 69,809  |
| 자기자본   | 273,076 | 207,375 | 165,402 |
| 차입부채비율 | 25.6%   | 33.7%   | 42.2%   |

※ 차입부채비율 = 차입부채 / 자기자본 × 100

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

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

(단위 : 원)

| 과 목           | 제21기            | 제20기            | 제19기            |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| I. 현금및예치금     | 265,552,592,939 | 189,841,553,689 | 102,601,511,550 |
| II. 유가증권      | 31,023,170,336  | 20,866,442,210  | 18,323,849,273  |
| III. 대출채권     | 96,384,643,179  | 115,427,372,524 | 173,351,228,164 |
| IV. 유형자산      | 401,990,093     | 809,054,095     | 502,774,044     |
| V. 리스사용권자산    | 6,414,441,696   | -               | -               |
| VI. 기타자산      | 23,336,805,285  | 19,884,085,020  | 56,248,414,539  |
| 자산총계          | 423,113,643,528 | 346,828,507,538 | 351,027,777,570 |
| I. 차입부채       | 69,977,097,375  | 69,894,210,851  | 69,809,207,858  |
| II. 리스부채      | 6,200,097,452   | -               | -               |
| III. 기타부채     | 67,993,146,439  | 63,692,122,936  | 104,036,967,124 |
| 부채 총계         | 144,170,341,266 | 133,586,333,787 | 173,846,174,982 |
| I. 자본금        | 10,000,000,000  | 10,000,000,000  | 10,000,000,000  |
| II. 자본잉여금     | -               | 121,586,104     | 71,597,000      |
| III. 자본조정     | (967,561,029)   | (1,089,399,133) | (1,097,525,139) |
| IV. 기타포괄손익누계액 | -               | -               | 53,056,726      |
| V. 이익잉여금      | 269,910,863,291 | 204,209,986,780 | 168,154,474,001 |
| 자본 총계         | 278,943,302,262 | 213,242,173,751 | 177,181,602,588 |
| 부채 및 자본 총계    | 423,113,643,528 | 346,828,507,538 | 351,027,777,570 |
|               | 2019년 1월~12월    | 2018년 1월~12월    | 2017년 1월~12월    |
| 영업수익          | 131,752,851,879 | 93,521,368,830  | 68,411,160,798  |
| 영업이익          | 88,425,443,637  | 57,746,634,132  | 42,860,530,914  |
| 당기순이익         | 65,700,876,511  | 44,150,226,959  | 31,920,206,788  |
| 기본주당순이익       | 6,570           | 4,415           | 3,192           |
| 희석주당순이익       | 6,570           | 4,415           | 3,192           |

## 2. 연결재무제표

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

## 3. 연결재무제표 주석

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

## 4. 재무제표

재무상태표

제 21 기 2019년 12월 31일 현재

제 20 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

| 과목                            | 제 21 기 기말        |                 | 제 20 기 기말       |                 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 자산                            |                  |                 |                 |                 |
| I. 현금및예치금(주석4,25,26)          |                  | 265,552,592,939 |                 | 189,841,553,689 |
| 1. 현금및현금성자산                   | 75,552,592,939   |                 | 74,841,553,689  |                 |
| 2. 예치금                        | 190,000,000,000  |                 | 115,000,000,000 |                 |
| II. 유가증권                      |                  | 31,023,170,336  |                 | 20,866,442,210  |
| 1. 당기손익-공정가치측정금융자산(주석5,25,26) | 28,702,705,703   |                 | 18,951,435,851  |                 |
| 2. 관계기업투자(주석6)                | 2,320,464,633    |                 | 1,915,006,359   |                 |
| III. 대출채권(주석7,25,26,27)       |                  | 96,384,643,179  |                 | 115,427,372,524 |
| 1. 대여금                        | 1,730,000,000    |                 | 670,000,000     |                 |
| 2. 신탁계정대                      | 105,866,020,923  |                 | 120,250,000,000 |                 |
| 대손충당금                         | (11,211,377,744) |                 | (5,492,627,476) |                 |
| IV. 유형자산(주석9)                 |                  | 401,990,093     |                 | 809,054,095     |
| 1. 비품                         | 2,690,950,211    |                 | 2,534,178,541   |                 |
| 감가상각누계액                       | (2,288,960,118)  |                 | (2,030,628,818) |                 |
| 2. 임차점포시설물                    | 110,648,807      |                 | 313,016,102     |                 |
| 감가상각누계액                       | (110,648,807)    |                 | (7,511,730)     |                 |
| V. 무형자산(주석10)                 |                  | 5,361,040,308   |                 | 4,255,270,455   |
| VI. 리스사용권자산(주석11)             |                  | 6,414,441,696   |                 | -               |

| 과목                        | 제 21 기 기말       |                 | 제 20 기 기말       |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. 리스사용권자산(부동산)           | 7,370,772,525   |                 | -               |                 |
| 감가상각누계액                   | (1,130,900,516) |                 | -               |                 |
| 2. 리스사용권자산(차량운반구)         | 276,222,760     |                 | -               |                 |
| 감가상각누계액                   | (101,653,073)   |                 | -               |                 |
| VII. 기타자산                 |                 | 17,975,764,977  |                 | 15,628,814,565  |
| 1. 신탁보수미수금(주석8,25,26,27)  | 12,611,364,242  |                 | 12,992,469,654  |                 |
| 대손충당금                     | (1,193,784,725) |                 | (1,804,651,546) |                 |
| 2. 미수금(주석8,25,26,27)      | 644,108,785     |                 | 812,760,170     |                 |
| 대손충당금                     | (548,216,104)   |                 | (666,767,190)   |                 |
| 3. 미수익(주석25,26)           | 770,821,825     |                 | 661,468,483     |                 |
| 4. 선급금                    | 9,970           |                 | -               |                 |
| 5. 선급비용                   | 92,754,500      |                 | 84,398,270      |                 |
| 6. 보증금(주석25,26)           | 1,335,439,587   |                 | 750,649,341     |                 |
| 7. 이연법인세자산                | 4,263,266,897   |                 | 2,583,486,228   |                 |
| 8. 장기선급비용                 | -               |                 | 215,001,155     |                 |
| 자 산 총 계                   |                 | 423,113,643,528 |                 | 346,828,507,538 |
| 부 채                       |                 |                 |                 |                 |
| I. 차입부채(주석12,24,25,26,27) |                 | 69,977,097,375  |                 | 69,894,210,851  |
| 1. 사채                     | 70,000,000,000  |                 | 70,000,000,000  |                 |
| 사채할인발행차금                  | (22,902,625)    |                 | (105,789,149)   |                 |
| II. 리스부채(주석11,24,25,26)   |                 | 6,200,097,452   |                 | -               |
| 1. 리스부채(부동산)              | 6,650,414,795   |                 | -               |                 |
| 현재가치할인차금(리스부채_부동산)        | (629,906,021)   |                 | -               |                 |
| 2. 리스부채(차량운반구)            | 185,908,200     |                 | -               |                 |
| 현재가치할인차금(리스부채_차량운반구)      | (6,319,522)     |                 | -               |                 |
| III. 기타부채                 |                 | 67,993,146,439  |                 | 63,692,122,936  |
| 1. 미지급법인세                 | 14,836,360,221  |                 | 8,315,737,409   |                 |
| 2. 미지급금(주석25,26,27)       | 1,735,587,523   |                 | 2,258,338,599   |                 |
| 3. 미지급비용(주석25,26,27)      | 8,473,033,100   |                 | 6,013,894,353   |                 |
| 4. 신탁보수선수금                | 40,344,384,465  |                 | 45,120,132,858  |                 |
| 5. 기타선수금                  | 221,544,399     |                 | 531,949,387     |                 |
| 6. 부가세예수금                 | 337,596,422     |                 | 239,086,474     |                 |
| 7. 예수금                    | 1,804,277,954   |                 | 963,066,291     |                 |
| 8. 복구충당부채                 | 240,362,355     |                 | 249,917,565     |                 |
| 부 채 총 계                   |                 | 144,170,341,266 |                 | 133,586,333,787 |
| 자 본                       |                 |                 |                 |                 |
| I. 자본금                    |                 | 10,000,000,000  |                 | 10,000,000,000  |
| 1. 보통주자본금(주석15)           | 10,000,000,000  |                 | 10,000,000,000  |                 |
| II. 자본잉여금                 |                 | -               |                 | 121,586,104     |
| 1. 기타자본잉여금                | -               |                 | 121,586,104     |                 |
| III. 자본조정                 |                 | (967,561,029)   |                 | (1,089,399,133) |

| 과 목             | 제 21 기 기말       |                 | 제 20 기 기말       |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 |                 |                 |                 |                 |
| 1. 주식선택권        | (208,395,493)   |                 | (421,561,816)   |                 |
| 2. 기타의 자본조정     | (759,165,536)   |                 | (667,837,317)   |                 |
| IV. 이익잉여금(주식16) |                 | 269,910,863,291 |                 | 204,209,986,780 |
| 1. 법정준비금        | 33,897,918,868  |                 | 29,482,896,172  |                 |
| 2. 임의적립금        | 1,000,804,000   |                 | 1,000,804,000   |                 |
| 3. 대손준비금(주식17)  | 5,867,332,844   |                 | 12,011,933,190  |                 |
| 4. 미처분이익잉여금     | 229,144,807,579 |                 | 161,714,353,418 |                 |
| 자 본 총 계         |                 | 278,943,302,262 |                 | 213,242,173,751 |
| 부 채 및 자 본 총 계   |                 | 423,113,643,528 |                 | 346,828,507,538 |

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."



# 포 괄 손 익 계 산 서

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

| 과 목                       | 제 21 기          | 제 20 기         |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| I. 영 업 수 익                | 131,752,851,879 | 93,521,368,830 |
| 1. 고객과의 계약에서 생기는 수익(주석18) | 119,356,865,958 | 82,150,434,274 |
| (1) 신탁업무수익                | 112,163,620,814 | 78,725,097,680 |
| (2) 신탁외 업무수익              | 7,193,245,144   | 3,425,336,594  |
| 2. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련이익   | 2,012,261,728   | 1,081,259,247  |
| 3. 이자수익(주석19)             | 3,804,184,846   | 2,693,307,672  |
| 4. 신탁계정대이자수익(주석19)        | 6,579,539,347   | 7,596,367,637  |
| II. 영 업 비 용               | 43,327,408,242  | 35,774,734,698 |
| 1. 당기손익-공정가치측정금융자산 관련손실   | 420,824,202     | 26,282,226     |
| 2. 이자비용                   | 2,462,834,349   | 2,225,793,403  |
| 3. 판매비와관리비                | 40,443,749,691  | 33,522,659,069 |
| (1) 급여                    | 22,153,985,306  | 17,659,231,561 |
| (2) 퇴직급여(주석13)            | 982,588,982     | 827,359,879    |
| (3) 복리후생비                 | 2,193,055,801   | 1,949,224,743  |
| (4) 임차료                   | 25,870,459      | 1,300,363,965  |
| (5) 여비교통비                 | 275,322,148     | 236,075,032    |
| (6) 접대비                   | 943,120,405     | 976,231,736    |
| (7) 감가상각비(주석9)            | 361,468,377     | 286,413,725    |
| (8) 사용권자산감가상각비(주석11)      | 1,368,760,649   | -              |
| (9) 무형자산상각비(주석10)         | 675,580,198     | 201,105,129    |
| (10) 세금과공과                | 1,189,607,550   | 1,070,096,273  |
| (11) 광고선전비                | 291,426,098     | 182,747,380    |
| (12) 지급수수료                | 3,593,786,538   | 2,165,993,442  |
| (13) 대손상각비                | 4,994,707,151   | 5,459,632,684  |
| (14) 교육훈련비                | 188,835,855     | 183,894,310    |
| (15) 소모품비                 | 56,075,855      | 56,601,556     |
| (16) 도서인쇄비                | 103,681,272     | 34,860,782     |
| (17) 통신비                  | 127,420,427     | 109,109,273    |
| (18) 차량유지비                | 197,200,419     | 181,448,487    |
| (19) 보험료                  | 23,472,485      | 21,420,935     |
| (20) 운반비                  | 75,690,200      | 68,730,630     |
| (21) 관리비                  | 622,093,516     | 552,117,547    |
| III. 영 업 이 익              | 88,425,443,637  | 57,746,634,132 |
| IV. 영 업 외 수 익             | 462,920,527     | 1,680,159,818  |

| 과 목              | 제 21 기      |                | 제 20 기        |                |
|------------------|-------------|----------------|---------------|----------------|
|                  |             |                |               |                |
| 1. 지분법이익(주석6)    | 405,458,274 |                | -             |                |
| 2. 잡이익           | 57,462,253  |                | 1,680,159,818 |                |
| V. 영 업 외 비 용     |             | 247,851,280    |               | 222,059,892    |
| 1. 지분법손실(주석6)    | -           |                | 110,827,917   |                |
| 2. 기부금           | 211,150,200 |                | 61,817,300    |                |
| 3. 무형자산손상차손      | 29,530,912  |                | 6,200,000     |                |
| 4. 유형자산폐기손실      | -           |                | 9,630,349     |                |
| 5. 잡손실           | 7,170,168   |                | 33,584,326    |                |
| VI. 법인세비용차감전순이익  |             | 88,640,512,884 |               | 59,204,734,058 |
| VII. 법인세비용(주석20) |             | 22,939,636,373 |               | 15,054,507,099 |
| VIII. 당기순이익      |             | 65,700,876,511 |               | 44,150,226,959 |
| IX. 총포괄이익        |             | 65,700,876,511 |               | 44,150,226,959 |
| X. 주당이익          |             |                |               |                |
| 기본주당이익(주석21)     |             | 6,570          |               | 4,415          |

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 자 본 변 동 표

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 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              |
|---------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|
| 2018년 1월 1일(전기초)    | 10,000,000,000 | 71,597,000    | (1,097,525,139) | 53,056,726   | 168,154,474,001  | 177,181,602,588  |
| 회계정책 변경의 효과(제1115호) | -              | -             | -               | -            | 13,580,081,792   | 13,580,081,792   |
| 회계정책 변경의 효과(제1109호) | -              | -             | -               | (53,056,726) | (714,795,972)    | (767,852,698)    |
| 2018년 1월 1일(수정후)    | 10,000,000,000 | 71,597,000    | (1,097,525,139) | -            | 181,019,759,821  | 189,993,831,682  |
| 배당금지금               | -              | -             | -               | -            | (20,960,000,000) | (20,960,000,000) |
| 총포괄손익               | -              | -             | -               | -            | 44,150,226,959   | 44,150,226,959   |
| 당기손이익               | -              | -             | -               | -            | 44,150,226,959   | 44,150,226,959   |
| 주식선택권               | -              | 49,989,104    | 8,126,006       | -            | -                | 58,115,110       |
| 2018년 12월 31일(전기말)  | 10,000,000,000 | 121,586,104   | (1,089,399,133) | -            | 204,209,986,780  | 213,242,173,751  |
|                     |                |               |                 |              |                  |                  |
| 2019년 1월 1일(당기초)    | 10,000,000,000 | 121,586,104   | (1,089,399,133) | -            | 204,209,986,780  | 213,242,173,751  |
| 총포괄이익               | -              | -             | -               | -            | 65,700,876,511   | 65,700,876,511   |
| 당기손이익               | -              | -             | -               | -            | 65,700,876,511   | 65,700,876,511   |
| 주식선택권               | -              | (121,586,104) | 121,838,104     | -            | -                | 252,000          |
| 2019년 12월 31일(당기말)  | 10,000,000,000 | -             | (967,561,029)   | -            | 269,910,863,291  | 278,943,302,262  |

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 현 금 흐 림 표

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

제20기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

(단위 : 원)

| 과 목                 | 제 21 기           |                  | 제 20 기           |                  |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름   |                  | 89,644,845,002   |                  | 112,762,601,722  |
| 영업에서 창출된 현금(주석24)   | 99,638,947,717   |                  | 123,584,635,250  |                  |
| 이자의 수취              | 10,247,180,075   |                  | 9,843,809,856    |                  |
| 이자의 지급              | (2,142,488,560)  |                  | (2,140,790,409)  |                  |
| 배당금의 수취             | -                |                  | 32,704,000       |                  |
| 법인세의 납부             | (18,098,794,230) |                  | (18,557,756,975) |                  |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름  |                  | (87,635,530,652) |                  | (45,562,559,583) |
| 당기손익-공정가치측정금융자산의 취득 | (9,276,635,291)  |                  | (2,479,025,000)  |                  |
| 당기손익-공정가치측정금융자산의 처분 | 287,119,238      |                  | 252,298,763      |                  |
| 유형자산의 취득            | (204,321,940)    |                  | (352,406,560)    |                  |
| 무형자산의 취득            | (2,310,880,963)  |                  | (1,943,899,786)  |                  |
| 무형자산의 처분            | 500,000,000      |                  | -                |                  |
| 대여금 증가              | (1,400,000,000)  |                  | (100,000,000)    |                  |
| 대여금 감소              | 340,000,000      |                  | 50,000,000       |                  |
| 보증금 증가              | (770,333,496)    |                  | -                |                  |
| 보증금 감소              | 199,521,800      |                  | 10,473,000       |                  |
| 예치금의 순증감            | (75,000,000,000) |                  | (41,000,000,000) |                  |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 |                  | (1,298,275,100)  |                  | (20,960,000,000) |
| 배당금의 지급             | -                |                  | (20,960,000,000) |                  |
| 리스료의 지급             | (1,298,275,100)  |                  | -                |                  |
| IV. 현금및현금성자산의 순증감   |                  | 711,039,250      |                  | 46,240,042,139   |
| V. 기초 현금및현금성자산      |                  | 74,841,553,689   |                  | 28,601,511,550   |
| VI. 기말 현금및현금성자산     |                  | 75,552,592,939   |                  | 74,841,553,689   |

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 5. 재무제표 주석

제21기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 하나자산신탁

## 1. 일반사항

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

당기말 현재 주주현황은 다음과 같습니다.

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

## 2. 재무제표 작성기준

### 2-1 재무제표 작성기준

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

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

### 2-2 중요한 회계정책

#### 2-2-1 현금및현금성자산

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

## 2-2-2 금융자산의 분류 및 측정

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

### (1) 상각후원가측정금융자산

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

### (2) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

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

### (3) 당기손익-공정가치측정금융자산

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

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

### 2-2-3 관계기업투자주식

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

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

지분법피투자기업의 주식 취득 당시 미래의 초과수익력 등으로 인하여 당사의 투자금액이 피투자기업의 식별가능한 순자산가액의 공정가치 중 당사의 지분율에 해당하는 금액과 일치하지 않는 경우, 그 차액에 관하여는 관계기업에 관련된 영업권으로 장부금액에 포함하고 있습니다. 해당 영업권은 상각하지 않고 손상징후가 발생하는 경우 손상 여부를 검토하고 있습니다. 또한, 지분법피투자기업의 주식 취득 당시 피투자기업의 식별가능한 자산·부채를 공정가치로 평가한 금액과 장부금액의 차이금액 중 당사의 지분율에 해당하는 금액은 당해 자산·부채에 대한 지분법피투자기업의 처리방법에 따라 상각 또는 환입하고 있습니다.

당사와 지분법피투자기업 간의 거래에서 발생한 손익에 투자기업의 지분율을 곱한

금액 중 보고기간종료일 현재 보유자산의 장부금액에 반영되어 있는 부분은 당사의 미실현손익으로 보아 관계기업투자주식에 가감하고 있습니다.

#### 2-2-4 금융자산의 기대신용손실

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

상각후원가측정금융자산의 기대신용손실은 당해 자산의 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이를 위하여 개별적으로 유의적인 금융자산에 대해 예상회수현금흐름을 산출하고 있습니다(개별평가 대손충당금)

개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 그 금융자산은 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함시켜 집합적으로 기대신용손실을 측정합니다(집합평가 대손충당금).

개별평가 대손충당금은 평가대상 채권으로부터 회수될 것으로 기대되는 현금흐름의 현재가치에 대한 경영진의 최선의 추정에 근거합니다. 이러한 현금흐름을 추정할 때, 당사는 해당 사업의 사업수지 등 재무적인 상황과 관련 담보물의 순실현가능가치 등 모든 이용가능한 정보를 이용하여 판단합니다.

집합평가 대손충당금은 포트폴리오에 내재된 예상기대손실을 측정하기 위하여 과거 경험손실률 데이터를 반영하는 추정모형을 이용합니다. 동 모형은 차주인 사업의 경과시점별 분양률, 시공사의 신용등급, 잔여기간 등 다양한 요인을 고려하여 각 자산의 부도율(PD: Probability of Default)과 부도시손실율(LGD: Loss Given Default)을 적용합니다. 또한, 기대신용손실의 측정을 모형화하고 과거의 경험에 기초한 입력변수를 결정하기 위해서 일정한 가정이 적용됩니다. 동 모형의 방법론과 가정은 대손충



당금 추정치와 실제 손실과의 차이를 감소시키기 위하여 정기적으로 검토됩니다.

상각후원가측정금융자산의 기대신용손실은 대손충당금계정을 사용하여 차감하고, 동 금융자산이 회수 불가능하다고 판단되는 경우 장부금액과 대손충당금을 감소시키고 있습니다. 기존에 대손상각한 금융자산이 회수된 경우 대손충당금을 증가시키며 대손충당금 변동금액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### 2-2-5 금융자산의 제거

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

#### 2-2-6 금융부채의 분류 및 측정

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

#### 2-2-7 상각후원가로 측정하는 금융부채

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

#### 2-2-8 금융부채의 제거

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

### 2-2-9 금융자산과 금융부채의 상계

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

### 2-2-10 유형자산

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

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

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

| 구분 | 추정내용연수 | 감가상각방법 |
|----|--------|--------|
| 비품 | 5년     | 정률법    |

자산의 장부금액이 추정 회수가능액을 초과하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 즉시 감소시키고 있습니다. 매 보고기간종료일에 자산의 잔존가치와 경제적 내용연수를 검토하고 필요한 경우 내용연수를 변경하고 있습니다. 유형자산은 처분하거나 사용 또는 처분을 통하여 미래경제적효익이 기대되지 않을 경우 제거하고 있으

며 이로 인하여 발생하는 순처분가액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

#### 2-2-11 무형자산

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

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

무형자산의 상각액은 5년의 내용연수에 걸쳐 정액법에 따라 산정하고 있습니다.

무형자산 제거시 순매각금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

#### 2-2-12 비금융자산의 손상

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

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

#### 2-2-13 주식기준보상

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

#### 2-2-14 퇴직급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하여 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 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간 말마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및

세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

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

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

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

## 2-2-16 고객과의 계약에서 생기는 수익

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

### (1) 담보신탁보수

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

식하고 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, 신탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도(을종 부동산 관리신탁)로, 동 관리신탁보수에 대하여 관리기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

## (4) 토지신탁보수

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

## (5) 대리사무보수

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

## (6) 컨설팅보수 및 기타의 업무보수

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

## 2-2-17 배당수익과 이자수익

배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하며, 이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권손상이 발생하는 경우 채권의 장부금액을 회수가가능액까지 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 제1116호 '리스'를 최초로 적용하였습니다.

이와 다른 개정 기준서와 해석서들이 2019년에 최초로 적용되지만, 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

### - 기업회계기준서 제1116호 '리스' (제정)

2017년 5월 22일 제정된 기업회계기준서 제1116호 '리스'는 현행 기업회계기준서 제1017호 '리스', 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브', 기업회계기준해석서 제2027호 '법적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체합니다.

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 기업회계기준서 제1116호를 적용하였습니다.

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 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 다만, 단기리스(리스개시일에 리스기간이 12개월 이하인 리스)와 소액자산 리스의 경우 동 기준서의 예외규정을 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 않았습니다.

#### (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 적용하였습니다. 따라서 기업회계기준서 제1116호 적용의 누적효과가 최초적용일의 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)에서 조정되고, 비교표시되는 재무제표는 재작성하지 않았습니다. 전환시점에 자산/부채에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분     | 기초 금액     |
|---------|-----------|
| 리스사용권자산 |           |
| 부동산     | 6,918,944 |
| 차량운반구   | 179,042   |
| 합 계     | 7,097,986 |
| 리스부채    |           |
| 부동산     | 6,461,290 |
| 차량운반구   | 178,979   |
| 합 계     | 6,640,269 |

전기말에 공시된 운용리스약정을 증분차입이자율로 할인한 금액과 최초적용일에 인식된 리스부채의 차이는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분                          | 금액        |
|------------------------------|-----------|
| 전기말 운용리스 약정                  | 7,471,107 |
| 회사의 증분차입이자율을 사용하여 할인한 금액(주1) | 6,640,269 |
| 당기초 인식된 리스부채                 | 6,640,269 |

(주1) 리스부채 할인시 증분차입이자율은 2.26~3.74%입니다.

한편, 기업회계기준서 제 1116호 적용에 따라 당기 중 포괄손익계산서에 인식된금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분       | 금액      |
|-----------|---------|
| 리스부채 이자비용 |         |
| 부동산       | 217,562 |
| 차량운반구     | 6,534   |
| 합 계       | 224,096 |

| 구 분           | 금액        |
|---------------|-----------|
| 리스사용권자산 감가상각비 |           |
| 부동산           | 1,256,893 |
| 차량운반구         | 111,867   |
| 합 계           | 1,368,760 |

당사는 다양한 부동산, 자동차를 리스하고 있습니다. 리스계약은 일반적으로 고정기간으로 체결되지만 연장선택권 및 종료선택권이 있을 수 있습니다. 리스조건은 개별적으로 협상되며 다양한 계약조건을 포함합니다. 리스계약에 따라 부과되는 다른 제약은 없지만 리스자산을 차입금의 담보로 제공할 수는 없습니다.

2019년 1월 1일부터 당사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데

필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

당사는 소액자산리스(가치가 낮은 소액 사무비품, IT 기기)에 대해 인식면제 규정을 적용하고, 단기리스(리스기간이 12개월 이하인 리스)에 대해서는 인식면제 규정을 적용하지 않습니다.

소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다.

사용권자산이 손상되었는지 결정하기 위하여 기업회계기준서 제1036호를 적용하며, 식별된 손상차손에 대한 회계처리는 '비금융자산의 손상'의 회계정책(주석 2-2-12참고)에 설명되어 있습니다.

2019년 12월에 국제회계기준 해석위원회는 기업회계기준서 제1116호 '리스'에 따른 집행가능기간을 산정할 때 고려하여야 하는 손실이나 위약금의 개념은 계약상 명시된 지급액뿐만 아니라 경제적인 손실까지 포함하는 개념이라고 해석하였습니다. 또한 계약당사자 중 어느 한 당사자만 약간의 금액만 부담하면 다른 당사자의 동의 없이 리스를 종료할 수 있는 경우라면 해당 당사자가 리스계약을 종료할 수 있는 일자를 초과하여 리스계약은 집행가능하다고 해석하였습니다.

반면 당기말 현재 당사는 계약서상 명시된 지급액만을 리스 종료시 부담해야 하는 위약금으로 해석하고, 계약의 연장 및 종료를 위하여 계약상대방의 동의가 필요한 경우에는 연장 및 종료의 권리가 집행 가능하지 않다는 해석 하에 회계처리하고 있습니다. 따라서 2019년 12월의 국제회계기준 해석위원회의 결정을 적용할 경우 당사가 체결한 리스계약 중 일부에 대해서는 집행가능기간에 대한 판단이 달라질 수 있으며, 집행가능기간에 대한 판단이 달라질 가능성이 있는 주요 리스계약은 부동산 등입니다.

다만 당사는 보고기간말 현재 체결중인 리스계약의 종류와 개수 및 복잡성 등을 종합적으로 고려할때 국제회계기준해석위원회의 결정사항이 미치는 영향을 당기말재무제표에 반영하기에는 그 효과분석을 위한 시간 및 정보가 충분하지 않다고 판단하였습니다. 이에 당사는 Due Process Oversight Committee가 관련 agenda decision을 통해 허용한 바에 근거하여, 2020년 중에 국제회계기준해석위원회의 결정사항이 재무제표 및 관련 주석에 미치는 영향을 충분히 재검토한 후 2020년 재무제표에서 회계정책의 변경으로 반영할 예정입니다. 이와 관련해서 리스사용권자산과 리스부채의 금액이 증가할 수 있으며, 이러한 영향을 반영하여 재무제표를 소급 수정해야 할 수 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. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1110호 '연결채무제표' 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

진진적으로 적용되어야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' - 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 순이자재 측정된 순확정급여부채(자산) 금액과 이를 측정하기 위해 사용된 사외적립자산 금액 및 보험수리적 가정을 사용하여 측정

개정사항은 제도의 개정, 축소, 청산이 발생하여 과거근무원가와 정산손익을 인식할 때, 자산인식상한효과와의 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. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' - 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 기대손실모형이 그러한 장기투자지분에 적용되는 것을 의미합니다. 동 개정사항은 또한 기업회계기준서 제1109호를 적용하면서 기업은 기업회계기준서 제1028호 관계

기업과 공동기업에 대한 투자의 적용으로 인해 발생하는 장기투자지분의 장부금액 조정사항인 관계기업 또는 공동기업의 손실이나 순투자에 대한 손상차손을 고려하지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 소급하여 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준해석서 제2123호 '법인세처리의 불확실성'

이 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 기준서 제1012호의 인식 및 측정 요구사항을 어떻게 적용할지를 다룹니다. 그러나 이 해석서는 기준서 제1012호의 적용 범위가 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. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

2015 - 2017 연차개선

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'

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 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1111호 '공동약정'

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 시작되는 회계연도 이후에 공동지배력을 획득하는 거래부터 적용하되 조기 적용할 수도 있으며, 조기적용 하는 경우에는 그 사실을 공시하여야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세'

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, 기타포괄손익 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. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1023호 '차입원가'

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 회계연



도 이후에 생기는 차입원가에 적용합니다. 이 개정 내용은 2019년 1월 1일 이후 처음 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

### 3. 중요한 회계추정 및 판단

당사의 경영자는 회계정책을 적용함에 있어서 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채 금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하도록 요구됩니다. 추정과 가정은 역사적 경험과 관련성이 있다고 간주되는 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, 대

출약정, 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 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실            |
| STAGE 3 | 신용이 손상된 경우                     |  |

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

### 3-3 비금융자산의 손상

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

## 4. 현금및예치금

당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 계정과목명 | 구분   | 당기말   | 전기말   |
|-------|------|-------|-------|
|       | 보유현금 | 1,905 | 1,398 |

| 계정과목명    | 구 분   | 당기말         | 전기말         |
|----------|-------|-------------|-------------|
| 현금및현금성자산 | 요구불예금 | 75,550,688  | 74,840,156  |
| 소 계      |       | 75,552,593  | 74,841,554  |
| 예치금      | 정기예금  | 190,000,000 | 115,000,000 |
| 합 계      |       | 265,552,593 | 189,841,554 |

## 5. 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

(단위: 천원)

| 회사(종목)명                       | 당기말       | 전기말       |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| 주식회사 제이피홀딩스피에프브이              | 431,300   | 460,525   |
| 리얼케이프로젝트금융투자 주식회사             | 242,352   | 230,061   |
| 담양그린개발 주식회사                   | 5,000     | 5,000     |
| 대전동프로젝트금융투자 주식회사              | 287,525   | 288,925   |
| 네오밸류갈매피에프브이 주식회사              | 326,775   | 250,000   |
| 광고피에프브이 주식회사                  | 40,000    | 40,000    |
| 동원개발프로젝트금융투자 주식회사             | -         | 263,275   |
| 지엘문정피에프브이 주식회사                | 25,000    | 25,000    |
| 주식회사 하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사      | 620,256   | 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           | 362,190   | 341,970   |
| 죽산피에프브이 주식회사                  | 250,000   | 250,000   |
| 하나글로벌인재개발원피에프브이 주식회사          | 822,417   | 614,180   |
| 주식회사 계룡하나동탄뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사 | 2,500,000 | 34,100    |
| 주식회사 서한하나뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사   | 1,489,440 | 1,200,000 |
| 주식회사 유도개발1차                   | 45,025    | 45,025    |
| 신세계하나제1호기업형임대위탁관리부동산투자회사      | 1,030,000 | 1,030,000 |
| 스마트송도피에프브이 주식회사               | 250,000   | 250,000   |
| 주식회사 유도개발2차                   | 45,025    | 45,025    |
| 하나트러스트제1호위탁관리부동산투자회사          | 673,400   | 1,038,000 |

| 회사(종목)명                               | 당기말        | 전기말        |
|---------------------------------------|------------|------------|
| 지오앤에스피에프브이 주식회사                       | 300,000    | 300,000    |
| 이베데스다이제이호위탁관리부동산투자회사                  | 50,000     | 50,000     |
| 중흥하나제1호위탁관리부동산투자회사                    | 59,000     | 59,000     |
| 하나항공기사모특별자산투자신탁제3호                    | 105,825    | 104,094    |
| 하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁79호               | 10,111     | 10,034     |
| 하나랜드칩사모부동산투자신탁68호                     | 10,639,382 | 10,575,446 |
| 파주피에프브이 주식회사(주1)                      | 3,000,000  | -          |
| 하나디지털트랜스포메이션펀드(주2)                    | 1,200,000  | -          |
| 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사                    | 50,000     | -          |
| 하나대체투자에너지인프라전문투자형사모특별자산투자신탁           | 75,130     | -          |
| 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사                    | 25,960     | -          |
| 부산 해운대 우동 생활형숙박시설 신축사업 PFV (로드비치 PFV) | 350,000    | -          |
| 주식회사 서한하나뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사           | 23,000     | -          |
| 하나트러스트제3호위탁관리부동산투자회사                  | 2,428,567  | -          |
| 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사                    | 50,000     | -          |
| 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사                    | 50,000     | -          |
| 비에스도시개발반석1차 주식회사                      | 45,026     | -          |
| 합 계                                   | 28,702,706 | 18,951,436 |

(주1) 당사는 부동산 개발 및 공급업을 영위하는 파주피에프브이의 지분 23.1%를 보유하고 있습니다. 당사가 보유한 주식은 누적적 비참가적 종류주식으로 의결권을 보유하고 있지 아니합니다. 이에 따라 파주피에프브이의 유의적인 영향력을 행사할 수 없다고 판단하였습니다.

(주2) 당사는 (주)하나벤처스가 업무집행조합원으로 있는 하나디지털트랜스포메이션 펀드에 대해 유한책임조합원으로 출자 및 추가출자의무가 존재하는 매입약정을 체결 하였습니다. 매입약정 이행 후 지분은 2%로 유의적인 영향력을 행사할 수 없다고 판단 하였습니다.

## 6. 관계기업투자

6-1 당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 회사명          | 당기말    |           | 전기말    |           |
|--------------|--------|-----------|--------|-----------|
|              | 지분율    | 장부금액      | 지분율    | 장부금액      |
| 에이앤디신용정보(주1) | 13.08% | 2,320,465 | 13.08% | 1,915,006 |

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

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

<당기말> (단위: 천원)

| 회사명      | 자산         | 부채        | 자본         | 매출액        | 당기손익      | 포괄손익      |
|----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| 에이앤디신용정보 | 25,608,480 | 7,870,095 | 17,738,385 | 39,951,168 | 3,212,680 | 3,212,680 |

<전기말> (단위: 천원)

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

6-3 종목별 지분법 평가내역

<당기> (단위: 천원)

| 회사명      | 기 초       | 지분법손익   | 기타증감액(주1) | 기말        |
|----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| 에이앤디신용정보 | 1,915,006 | 405,459 | -         | 2,320,464 |

<전기> (단위: 천원)

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

(주1) 에이앤디신용정보의 기타증감액은 배당금수령액 등입니다.

## 7. 대출채권

7-1 당기말 및 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분                  | 당기말          |          | 전기말         |          |
|----------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                      | 금 액          | 약정이자율    | 금 액         | 약정이자율    |
| 대여금:(주1)             |              |          |             |          |
| 임직원대여금               | 1,730,000    | COFIX 금리 | 670,000     | COFIX 금리 |
| 신탁계정대:               |              |          |             |          |
| 울산 학성동 아이밸리 주상복합     | 16,000,000   | 6.70%    | 36,000,000  | 6.70%    |
| 김천 부곡동 자이 공동주택       | -            | -        | 31,150,000  | 6.50%    |
| 대구 봉덕3-20 주택재건축사업    | -            | -        | 8,000,000   | 7.00%    |
| 울산 KTX역세권 Cb3-2 오피스텔 | 33,250,000   | 6.50%    | 21,500,000  | 6.50%    |
| 인천 운서 퍼펙트디앤시 오피스텔    | -            | -        | 800,000     | 7.00%    |
| 인천 경서 아성산업개발 차입형토지신탁 | -            | -        | 1,000,000   | 7.00%    |
| 경남 평거 라온프라이빗시티럭스     | -            | -        | 5,700,000   | 7.00%    |
| 밀양 내이동 지엘건설          | -            | -        | 8,000,000   | 7.00%    |
| 인천 중산 스카이제이차         | 5,428,000    | 7.81%    | 4,000,000   | 7.81%    |
| 서울 방이 김진관외           | -            | -        | 2,000,000   | 6.00%    |
| 인천 경서 지엘산업           | 6,200,000    | 7.29%    | 500,000     | 7.29%    |
| 경북 평산 스마일씨앤디 1단지     | 5,200,000    | 7.29%    | 1,000,000   | 7.29%    |
| 경북 평산 디와이힐딩스 3단지     | 1,500,000    | 7.29%    | 600,000     | 7.29%    |
| 인천 중산 대원플러스알앤씨제이차    | 4,560,000    | 7.08%    | -           | -        |
| 제주 해안 화이트디어          | 90,000       | 6.50%    | -           | -        |
| 이천동한마음재건축조합          | 8,400,000    | 7.00%    | -           | -        |
| 제기1주택재건축정비사업위원회      | 1,638,021    | 4.50%    | -           | -        |
| 강원 삼천 푸른강원건설         | 23,600,000   | 7.00%    | -           | -        |
| 소 계                  | 105,866,021  |          | 120,250,000 |          |
| 대손충당금                | (11,211,378) |          | (5,492,627) |          |
| 합 계                  | 96,384,643   |          | 115,427,373 |          |

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

7-2 당기 및 전기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

| 구 분                   | 12개월<br>기대신용손실 | 전체기간 기대신용손실         |                 | 합 계        |
|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------|------------|
|                       |                | 신용이 손상되지<br>않은 대출채권 | 신용이 손상된<br>대출채권 |            |
| 기초                    | 116,420        | 5,376,207           | -               | 5,492,627  |
| 신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체 | (21,980)       | 21,980              | -               | -          |
| 신용이 손상된 대출채권으로 대체     | (880)          | -                   | 880             | -          |
| 대손충당금전입(환입)           | (18,243)       | 5,735,073           | 1,921           | 5,718,751  |
| 당기말                   | 75,317         | 11,133,260          | 2,801           | 11,211,378 |

<전기>

(단위 : 천원)

| 구 분                   | 12개월<br>기대신용손실 | 전체기간 기대신용손실         |                 | 합 계       |
|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------|-----------|
|                       |                | 신용이 손상되지<br>않은 대출채권 | 신용이 손상된<br>대출채권 |           |
| 기초                    | 498,565        | 354,302             | -               | 852,867   |
| 신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체 | (124,653)      | 124,653             | -               | -         |
| 대손충당금환입               | (257,492)      | 4,897,252           | -               | 4,639,760 |
| 전기말                   | 116,420        | 5,376,207           | -               | 5,492,627 |

7-3 당기 및 전기 중 대출채권의 총장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

| 구 분                   | 12개월<br>기대신용손실 | 전체기간 기대신용손실         |                 | 합 계           |
|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------|---------------|
|                       |                | 신용이 손상되지<br>않은 대출채권 | 신용이 손상된<br>대출채권 |               |
| 기초                    | 63,420,000     | 57,500,000          | -               | 120,920,000   |
| 신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체 | (1,000,000)    | 1,000,000           | -               | -             |
| 신용이 손상된 대출채권으로 대체     | (2,000,000)    | -                   | 2,000,000       | -             |
| 실행 또는 매입한 새로운 대출채권    | 107,046,021    | 15,950,000          | 1,590,000       | 124,586,021   |
| 제거 또는 상환된 대출채권        | (114,410,000)  | (20,000,000)        | (3,500,000)     | (137,910,000) |
| 당기말                   | 53,056,021     | 54,450,000          | 90,000          | 107,596,021   |

<전기>

(단위 : 천원)

| 구 분                   | 12개월<br>기대신용손실 | 전체기간 기대신용손실         |                 | 합 계         |
|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------|
|                       |                | 신용이 손상되지<br>않은 대출채권 | 신용이 손상된<br>대출채권 |             |
| 기초                    | 85,183,884     | 88,167,344          | -               | 173,351,228 |
| 신용이 손상되지 않은 대출채권으로 대체 | (1,800,000)    | 1,800,000           | -               | -           |

| 구 분                | 12개월<br>기대신용손실 | 전체기간 기대신용손실         |                 | 합 계           |
|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|---------------|
|                    |                | 신용이 손상되지<br>않은 대출채권 | 신용이 손상된<br>대출채권 |               |
| 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) |
| 전기말                | 63,420,000     | 57,500,000          | -               | 120,920,000   |

## 8. 신탁보수미수금 및 미수금

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

(단위: 천원)

| 구 분     | 당기말         | 전기말         |
|---------|-------------|-------------|
| 신탁보수미수금 |             |             |
| 신탁보수미수금 | 12,611,364  | 12,992,470  |
| 대손충당금   | (1,193,785) | (1,804,652) |
| 소 계     | 11,417,579  | 11,187,818  |
| 미수금     |             |             |
| 미수금     | 644,109     | 812,760     |
| 대손충당금   | (548,216)   | (666,767)   |
| 소 계     | 95,893      | 145,993     |
| 합 계     | 11,513,472  | 11,333,811  |

8-2 당기 및 전기 중 대손충당금의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

| 구 분           | 기 초       | 전입(환입)    | 제각      | 기말        |
|---------------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 신탁보수미수금 대손충당금 | 1,804,652 | (610,867) | -       | 1,193,785 |
| 미수금 대손충당금     | 666,767   | (113,176) | (5,375) | 548,216   |
| 합 계           | 2,471,419 | (724,043) | (5,375) | 1,742,001 |

<전기>

(단위: 천원)



| 구 분           | 기 초       | 회계기준 변경에 따른 변동효과 | 전입(환입)   | 제각       | 기말        |
|---------------|-----------|------------------|----------|----------|-----------|
| 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 |

8-3 당기말 및 전기말 현재 채권총액 대비 대손충당금 설정비율은 다음과 같습니다.  
(단위: 천원)

| 구 분       | 당기말        | 전기말        |
|-----------|------------|------------|
| 설정대상 채권금액 | 13,255,473 | 13,805,230 |
| 대손충당금     | 1,742,001  | 2,471,419  |
| 설정비율(%)   | 13.14%     | 17.90%     |

## 9. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

| 구 분     | 기 초     | 취 득     | 감가상각비     | 기타(주1)    | 기 말     |
|---------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| 비품      | 503,550 | 156,771 | (258,331) | -         | 401,990 |
| 임차점포시설물 | 305,504 | 47,551  | (103,137) | (249,918) | -       |
| 합 계     | 809,054 | 204,322 | (361,468) | (249,918) | 401,990 |

(주1)임차점포시설물에 포함되어 있는 복구충당부채 분 유형자산 금액이 리스사용권 자산으로 대체되었습니다.

<전기> (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 |

## 10. 무형자산

당기 및 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

| 구분      | 기초        | 취득        | 처분        | 상각        | 손상차손     | 기말        |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 회원권     | 2,041,564 | 613,200   | (500,000) | -         | (29,531) | 2,125,233 |
| 기타의무형자산 | 2,213,706 | 1,697,681 | -         | (675,580) | -        | 3,235,807 |
| 합계      | 4,255,270 | 2,310,881 | (500,000) | (675,580) | (29,531) | 5,361,040 |

<전기>

(단위: 천원)

| 구분      | 기초        | 취득        | 상각        | 손상      | 기말        |
|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 회원권     | 2,047,764 | -         | -         | (6,200) | 2,041,564 |
| 기타의무형자산 | 470,912   | 1,943,899 | (201,105) | -       | 2,213,706 |
| 합계      | 2,518,676 | 1,943,899 | (201,105) | (6,200) | 4,255,270 |

## 11. 리스사용권자산 및 리스부채

11-1 당기말 현재 당사의 리스사용권자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

| 구분     | 취득금액      | 감가상각누계액     | 장부금액      |
|--------|-----------|-------------|-----------|
| 업무용부동산 | 7,370,773 | (1,130,901) | 6,239,872 |
| 차량및운반구 | 276,223   | (101,653)   | 174,570   |
| 합계     | 7,646,996 | (1,232,554) | 6,414,442 |

11-2 당기 리스사용권자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

| 구분     | 기초        | 취득      | 상각          | 기말        |
|--------|-----------|---------|-------------|-----------|
| 업무용부동산 | 6,918,944 | 577,821 | (1,256,893) | 6,239,872 |
| 차량및운반구 | 179,042   | 107,395 | (111,867)   | 174,570   |
| 합계     | 7,097,986 | 685,216 | (1,368,760) | 6,414,442 |

11-3 당기말 현재 당사의 리스부채의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

| 구 분    | 액면금액      | 현재가치<br>할인차금 | 장부금액      |
|--------|-----------|--------------|-----------|
| 업무용부동산 | 6,650,415 | (629,906)    | 6,020,509 |
| 차량및운반구 | 185,908   | (6,320)      | 179,588   |
| 합 계    | 6,836,323 | (636,226)    | 6,200,097 |

11-4 당기 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

| 구 분    | 기초        | 증감      | 상각      | 지급          | 기말        |
|--------|-----------|---------|---------|-------------|-----------|
| 업무용부동산 | 6,461,290 | 526,613 | 217,562 | (1,184,956) | 6,020,509 |
| 차량및운반구 | 178,979   | 107,394 | 6,534   | (113,319)   | 179,588   |
| 합 계    | 6,640,269 | 634,007 | 224,096 | (1,298,275) | 6,200,097 |

11-5 당기 중 리스부채 관련 총 현금 유출액은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

| 구 분    | 당기        |
|--------|-----------|
| 업무용부동산 | 1,184,956 |
| 차량및운반구 | 113,319   |
| 합 계    | 1,298,275 |

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

<당기> (단위: 천원)

| 구 분  | 당기     |
|------|--------|
| 기타자산 | 14,347 |

11-7 당기말 현재 리스부채의 할인전 계약현금흐름의 잔존만기에 따른 만기별 구성 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

| 구분     | 1월 이하   | 1월~3월   | 3월~6월   | 6월~1년   | 1년~5년     | 5년 초과     | 합계        |
|--------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 업무용부동산 | 115,142 | 230,285 | 337,995 | 557,784 | 4,377,897 | 1,031,312 | 6,650,415 |
| 차량및운반구 | 8,856   | 17,711  | 25,067  | 46,444  | 87,830    | -         | 185,908   |
| 합계     | 123,998 | 247,996 | 363,062 | 604,228 | 4,465,727 | 1,031,312 | 6,836,323 |

12. 차입부채

당기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구분   | 인수인    | 이자율    | 만기         | 액면금액       | 당기말        | 전기말        |
|------|--------|--------|------------|------------|------------|------------|
| 공모사채 | 신한금융투자 | 3.067% | 2020-04-11 | 70,000,000 | 69,977,097 | 69,894,211 |

13. 종업원급여

당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 도입하고 있습니다. 이와 관련하여 당기 중 982,589천원(전기 827,360천원)을 퇴직급여비용으로 인식하였습니다.

14. 우발채무와 약정사항

14-1 계류 중인 소송사건(고유계정)

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 아래와 같습니다. 당기말 현재 소송의 최종결과를 합리적으로 예측할 수 없어 당사는 소송충당부채를 인식하지 않았습니다.

(단위 : 천원)

| 원고             | 소송가액      | 1심  | 2심 | 사건내용               |
|----------------|-----------|-----|----|--------------------|
| 주식회사<br>주성산업개발 | 1,515,983 | 진행중 | -  | 부당이득 반환 등<br>청구의 소 |

#### 14-2 업무수탁자 지위 관련 소송(신탁계정)

당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 36건(소송가액 12,423백만원)으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 건물명도청구소송 등입니다. 또한, 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 상기 고유계정 소송을 포함하여 127건(소송가액 119,781백만원)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 9,918,524백만원 및 서울보증보험으로부터 71,531백만원에 대하여 보증을 받고 있습니다.

#### 14-4 타사로부터 지급받은 보증 내역

당기말 현재 당사는 차입형 토지신탁사업과 관련하여 공사이행보증을 위하여 지에스건설(주)로부터 17,834백만원 어음을 담보로 보유하고 있습니다.

#### 14-5 기타 약정사항

당기말 현재 당사는 서울 금천구 가산동 지식산업센터 및 지원시설개발사업 등 66건과 관련하여 관리형토지신탁 계약을 체결하면서 책임준공의무 부담을 약정하였습니다. 당기말 기준 책임준공 관리형 토지신탁 사업의 PF 대출금융 한도는 48,130억원이고, 투입된 PF 대출금융기관의 총 PF금액은 30,954억원입니다. 따라서 당사는 시공사가 준공의무를 이행하지 못함으로써 발생하는 손해에 대하여 금융기관에 배상할 의무를 부담하고 있습니다. 이러한 의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생

할 수 있으나, 그 가능성이 높지 아니하고 손실금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없어 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

당기말 현재 당사는 충북 청주시 복대동 오피스텔 사업 등 21건의 차입형토지신탁계약과 관련해서 총사업비의 70% 한도 내에서 자금을 대여하는 약정을 체결하고 있으며 정산이 완료되지 않은 사업장의 총 예상사업비는 17,546억원입니다. 준공이 완료되어 추가 사업비 대여가 발생할 가능성이 매우 낮은 12건의 사업장에 해당하는 총 사업비를 차감한 총 예상사업비는 6,974억원입니다. 또한 대구 이천 오피스텔 사업 등 6건의 차입형토지신탁과 관련하여 차입한도가 명시된 약정을 체결하고 있으며, 해당 사업장의 약정한도액은 275억원입니다. 준공이 완료되어 추가 사업비 대여가 발생할 가능성이 매우 낮은 3건의 사업장을 제외한 잔여약정액은 250억원입니다.

## 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

당기말 및 전기말 현재 당사의 이익잉여금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 내 용      | 당기말        | 전기말        | 비 고    |
|----------|------------|------------|--------|
| 법정준비금 :  |            |            |        |
| 이익준비금    | 10,125,985 | 10,125,985 | 법정(주1) |
| 신탁사업적립금  | 23,771,934 | 19,356,911 | 법정(주2) |
| 소 계      | 33,897,919 | 29,482,896 |        |
| 임의적립금 :  |            |            |        |
| 기업합리화적립금 | 804        | 804        |        |
| 기타임의적립금  | 1,000,000  | 1,000,000  | 임의(주3) |
| 소 계      | 1,000,804  | 1,000,804  |        |

| 내 용      | 당기말         | 전기말         | 비 고 |
|----------|-------------|-------------|-----|
| 대손준비금    | 5,867,333   | 12,011,933  |     |
| 미처분이익잉여금 | 229,144,807 | 161,714,354 |     |
| 합 계      | 269,910,863 | 204,209,987 |     |

(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 입계 되는 손실의 보전 등을 위하여 자본금의 총액에 달할 때까지 매 회계연도마다 당기순이익의 10분의 1 이상을 신탁사업적립금으로 적립하여야 하며, 동 적립금은 결손보전과 자본전입 이외의 목적으로 사용할 수 없습니다.

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

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

(단위: 천원)

| 과 목                | 당기말         | 전기말         |
|--------------------|-------------|-------------|
| I. 미처분이익잉여금        | 229,144,808 | 161,714,354 |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금    | 163,443,931 | 104,698,840 |
| 2. 회계정책 변경의 효과(주2) | -           | 12,865,287  |
| 3. 당기순이익           | 65,700,877  | 44,150,227  |
| II. 임의적립금 등의 이입액   | 1,926,507   | 6,144,600   |
| 1. 대손준비금 환입        | 1,926,507   | 6,144,600   |
| III. 합 계           | 231,071,315 | 167,858,954 |
| IV. 이익잉여금처분액       | 6,570,088   | 4,415,023   |
| 1. 신탁사업적립금         | 6,570,088   | 4,415,023   |
| 2. 대손준비금           | -           | -           |
| 3. 이익준비금           | -           | -           |

| 과 목             | 당기말         | 전기말         |
|-----------------|-------------|-------------|
| 4. 현금배당         | -           | -           |
| V. 차기이월미처분이익잉여금 | 224,501,227 | 163,443,931 |

(주1) 상기 이익잉여금의 당기 처분예정일은 2020년 3월 18일이며 전기처분확정일은 2019년 3월 21일이었습니다.

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

## 17. 대손준비금

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

### 17-1 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)

| 구 분             | 당기말         | 전기말         |
|-----------------|-------------|-------------|
| 대손준비금 기초 적립액    | 5,867,333   | 12,011,933  |
| 대손준비금 전입(환입)예정액 | (1,926,507) | (6,144,600) |
| 대손준비금 기말 예정잔액   | 3,940,826   | 5,867,333   |

### 17-2 대손준비금 전입예정금액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)

| 구 분                  | 당기         | 전기         |
|----------------------|------------|------------|
| 대손준비금 반영전 당기순이익      | 65,700,877 | 44,150,227 |
| 대손준비금 환입(전입)필요액(주1)  | 1,926,507  | 5,052,673  |
| 대손준비금 반영후 조정이익       | 67,627,384 | 49,202,900 |
| 대손준비금 반영후 주당 조정이익(원) | 6,763      | 4,920      |

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



## 18. 고객과의 계약에서 생기는 수익

(1) 당기와 전기의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분                         | 당기          | 전기         |
|----------------------------|-------------|------------|
| 주요 용역                      |             |            |
| 차입형토지신탁 책임준공 용역의 제공        | 12,282,732  | 22,154,071 |
| 차입형토지신탁 분양관리 용역의 제공        | 2,275,926   | 3,740,473  |
| 책임준공조건부관리형토지신탁 책임준공 용역의 제공 | 58,223,613  | 21,462,932 |
| 책임준공조건부관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공 | 5,737,991   | 2,596,492  |
| 책임준공조건부관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공 | 5,380,970   | 2,490,360  |
| 관리형토지신탁 건설관리 용역의 제공        | 7,257,856   | 7,458,300  |
| 관리형토지신탁 분양관리 용역의 제공        | 6,806,267   | 5,678,452  |
| 관리신탁 관련 용역의 제공             | 46,337      | 279,800    |
| 처분신탁 관련 용역의 제공             | 688,897     | 295,278    |
| 담보신탁 관련 용역의 제공             | 6,183,717   | 4,712,911  |
| 분양관리신탁 관련 용역의 제공           | 2,404,798   | 4,069,023  |
| 대리업무 관련 용역의 제공             | 4,874,519   | 3,787,005  |
| 부동산투자회사 관련 용역의 제공          | 4,393,865   | 1,987,553  |
| 컨설팅용역의 제공                  | 2,799,378   | 1,437,784  |
| 계                          | 119,356,866 | 82,150,434 |
| 지리적 시장                     |             |            |
| 국내                         | 119,356,866 | 82,150,434 |
| 계                          | 119,356,866 | 82,150,434 |
| 수익인식시기                     |             |            |
| 한 시점에 인식                   | 8,983,096   | 4,881,911  |
| 기간에 걸쳐 인식                  | 110,373,770 | 77,268,523 |
| 계                          | 119,356,866 | 82,150,434 |

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

(2) 당기말 및 전기말 현재 이행되지 않은(또는 부분적으로 이행되지 않은) 수행의무에 배분된 거래가격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분     | 당기          | 전기          |
|--------|-------------|-------------|
| 책임준공의무 | 108,258,465 | 115,257,827 |
| 건축사무의무 | 22,930,893  | 23,704,596  |
| 분양업무   | 18,867,700  | 18,977,019  |
| 합계     | 150,057,058 | 157,939,442 |

## 19. 이자수익

당기와 전기의 이자수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분              | 당기         | 전기         |
|-----------------|------------|------------|
| 유효이자율을 적용한 이자수익 |            |            |
| 금융기관이자          | 3,755,983  | 2,597,649  |
| 신탁계정대이자         | 6,579,539  | 7,596,368  |
| 임직원대여금이자        | 13,259     | 11,645     |
| 기타이자            | 34,943     | 84,013     |
| 합계              | 10,383,724 | 10,289,675 |

## 20. 법인세비용

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

(단위: 천원)

| 구분     | 당기         | 전기         |
|--------|------------|------------|
| 법인세부담액 | 22,744,686 | 18,133,820 |

| 구 분                     | 당 기         | 전 기         |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항 | 81,361      | 233,803     |
| 일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액    | (1,679,781) | (4,577,093) |
| 자본에 직접 반영된 법인세비용        | -           | -           |
| 연결납세제도로 인한 법인세 효과       | 1,793,370   | 1,263,977   |
| 법인세비용                   | 22,939,636  | 15,054,507  |

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

(단위 : 천원)

| 구 분                       | 당 기        | 전 기        |
|---------------------------|------------|------------|
| 법인세비용차감전순이익               | 88,640,513 | 59,204,734 |
| 적용세율에 따른 법인세              | 20,854,706 | 13,865,546 |
| 조정사항                      |            |            |
| - 비과세수익                   | (55,080)   | (3,648)    |
| - 비공제비용                   | 265,279    | 244,080    |
| - 과거법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항 | 81,361     | 233,803    |
| - 연결납세제도로 인한 변동액          | 1,793,370  | 1,263,977  |
| - 기타                      | -          | (549,251)  |
| 법인세비용                     | 22,939,636 | 15,054,507 |
| 유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)   | 25.88%     | 25.43%     |

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      | 6,812,495 | 1,873,436   |
| 유가증권손상차손   | 3,506,600 | 964,315     |
| 무형자산손상차손   | 1,469,917 | 404,227     |
| 유가증권평가손실   | 342,761   | 94,259      |

| 구 분        | 기말잔액        | 이연법인세자산(부채) |
|------------|-------------|-------------|
| 대손충당금      | 6,205,340   | 1,706,469   |
| 감가상각비      | 56,216      | 15,460      |
| 리스부채       | 6,200,097   | 1,705,028   |
| 기타         | 456,756     | 125,608     |
| 소 계        | 25,050,182  | 6,888,802   |
| (가산할일시적차이) | -           | -           |
| 유가증권평가이익   | (1,636,628) | (450,073)   |
| 관계기업투자주식   | (1,496,324) | (411,489)   |
| 리스사용권자산    | (6,414,442) | (1,763,971) |
| 소 계        | (9,547,394) | (2,625,533) |
| 합 계        | 15,502,788  | 4,263,269   |

<전기말>

(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   |

20-4 당기말 및 전기말 현재 당사가 이연법인세자산으로 인식되지 않은 차감할 일시적차이, 세무상결손금 및 미사용세액공제는 없습니다.

## 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    | 65,700,876,511 | 44,150,226,959 |
| 가중평균유통보통주식수 | 10,000,000     | 10,000,000     |
| 기본주당이익      | 6,570          | 4,415          |

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

### 21-2 회석주당이익

당사는 중단사업이 없으므로 중단사업손익은 고려하지 않았으며, 회석증권을 보유하고 있지 않아 회석주당이익이 기본주당이익과 동일합니다.

### 21-3 회계정책 변경 효과

회계정책의 변경으로 인하여 기본주당이익과 회석주당이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

| 구 분                                   | 당기            | 전기 |
|---------------------------------------|---------------|----|
| 기업회계기준서 제1116호 도입으로<br>계속영업이익에 미치는 영향 | (218,345,321) | -  |
| 계속영업의 기본주당이익에 미치는 영향                  | (22)          | -  |

## 22. 주식기준보상

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

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

| 구 분            | 2016년 부여분               | 2017년 부여분               | 2018년 부여분               | 2019년 부여분               |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 부여주체           | 하나금융지주                  | 하나자산신탁                  | 하나자산신탁                  | 하나자산신탁                  |
| 부여기준일          | 2016.1.1                | 2017.1.1                | 2018.1.1                | 2019.1.1                |
| 부여방법           | (주1)                    | 현금결제형                   | 현금결제형                   | 현금결제형                   |
| 부여기간(평가기간)     | 2016.1.1<br>~2018.12.31 | 2017.1.1~<br>2019.12.31 | 2018.1.1<br>~2020.12.31 | 2019.1.1<br>~2021.12.31 |
| 지급기준일          | 2018.12.31              | 2019.12.31              | 2020.12.31              | 2021.12.31              |
| 결산일 기준 추정 가득수량 | 16,539주(주2)             | 6,600주(주2)              | 4,980주(주2)              | 3,850주(주2)              |

(주1) 자기주식교부형 또는 차액보상형 중 하나금융지주가 선택합니다.

(주2) 최초 약정시점에 주식지급가능수량이 정해지고, 사전에 정해진 성과 목표의 달성 정도에 따라 지급률이 정해지는 제도입니다. 2016년 부여분의 경우 성과는 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문 ROE 및 당기순이익 목표달성률) 60%로 평가합니다. 2017/2018/2019년 부여분의 경우 그룹성과(상대적 주주수익률) 40% 및 사업부문성과(소속부문ROE 및 당기순이익 목표달성률) 55%, 건전성평가 5%로 평가합니다.

22-3 당기말 현재 성과연동형주식기준보상으로 인한 미지급금은 1,187백만원(전기말:1,524백만원)입니다.

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

(단위 : 천원)

| 구 분                     | 당기      | 전기      |
|-------------------------|---------|---------|
| 현금결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가 | 317,516 | 138,382 |
| 주식결제형 주식기준보상거래로 인한 보상원가 | -       | 136,270 |

| 구 분                 | 당기      | 전기      |
|---------------------|---------|---------|
| 주식기준보상거래로 인한 총 보상원가 | 317,516 | 274,652 |

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

(단위 : 천원)

| 구 분  | 당기말     | 전기말     |
|------|---------|---------|
| 미지급금 | 573,996 | 255,990 |

### 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        |
|---------|-------------|-----------|-----------|
| KEB하나은행 | 이자수익        | 2,140,582 | 1,823,575 |
|         | 퇴직연금운용수수료 외 | 35,572    | 36,057    |
|         | 교육훈련비       | 1,794     | 3,064     |
|         | 지급수수료 외     | 665,823   | 362,130   |

| 회사명                         | 내역    | 당기      | 전기        |
|-----------------------------|-------|---------|-----------|
| 하나금융티아이                     | 이자비용  | 1,017   | -         |
| 하나저축은행                      | 이자수익  | 196,431 | 78,233    |
| 하나랜드칩사모부동산투자<br>신탁68호       | 임차료 외 | 541,110 | 1,347,731 |
|                             | 이자비용  | 215,801 | -         |
| 하나대체투자자산운용                  | 지급수수료 | -       | 90,000    |
| 광명하나바이온                     | 수수료수익 | 505,802 | 595,011   |
| 당산동청년주택PFV                  | 수수료수익 | 61,388  | -         |
| (주)도원개발                     | 수수료수익 | 200,000 | -         |
| 하나트러스트글로벌제1호<br>위탁관리부동산투자회사 | 수수료수익 | 450,000 | -         |

(2) 채권, 채무 잔액

(단위 : 천원)

| 특수관계자             | 내역      | 당기말         | 전기말         |
|-------------------|---------|-------------|-------------|
| <지배기업>            |         |             |             |
| 하나금융지주            | 미지급금    | 613,609     | 9,593,842   |
| <기타특수관계자>         |         |             |             |
| KEB하나은행           | 현금및예치금  | 184,790,484 | 114,747,962 |
|                   | 미수수익    | 438,421     | 376,452     |
| 하나카드              | 미지급금    | 323,858     | 280,905     |
| 하나저축은행            | 현금및예치금  | 15,274,686  | 15,078,233  |
| 하나금융티아이           | 리스사용권자산 | 14,492      | -           |
|                   | 리스부채    | 14,759      | -           |
| 하나랜드칩사모부동산투자신탁68호 | 임차보증금   | 1,047,590   | 783,511     |
|                   | 리스사용권자산 | 6,225,380   | -           |
|                   | 리스부채    | 6,005,750   | -           |
| 하나대체투자자산운용        | 미지급금    | -           | 99,000      |
| 광명하나바이온           | 신탁보수미수금 | 126,413     | 38,211      |
| 당산동청년주택PFV        | 선수금     | 8,124       | 10,000      |
| 도원개발              | 대리사무선수금 | 400,000     | -           |
| 대구엠비씨부지복합개발피에프브이  | 신탁보수미수금 | 900         | -           |



(3) 출자 및 자금거래 내역

(단위: 천원)

| 특수관계자        | 내역   | 당기말       | 전기말 |
|--------------|------|-----------|-----|
| 하나디지털트랜스포메이션 | 현금출자 | 1,200,000 | -   |

(4) 경영진에 대한 보상

(단위: 천원)

| 구분      | 당기        | 전기        |
|---------|-----------|-----------|
| 단기종업원급여 | 2,244,473 | 1,800,811 |
| 퇴직급여    | 115,833   | 105,000   |
| 주식기준보상  | 317,516   | 274,652   |
| 합계      | 2,677,822 | 2,180,463 |

23-3 당기말 현재 특수관계자와의 주요 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 제공하는자 | 제공받으자          | 거래내용 | 금액      | 만기일 |
|-------|----------------|------|---------|-----|
| 하나카드  | 당사             | 약정한도 | 513,000 | -   |
| 당사    | 하나디지털트랜스포메이션펀드 | 매입약정 | 800,000 | -   |

24. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

| 과목               | 당기         | 전기         |
|------------------|------------|------------|
| 당기순이익            | 65,700,877 | 44,150,227 |
| 현금유출 없는 비용등의 가산: | 33,570,856 | 23,655,210 |
| 법인세비용            | 22,939,636 | 15,054,507 |
| 이자비용             | 2,462,834  | 2,225,793  |

| 과 목                 | 당기           | 전기           |
|---------------------|--------------|--------------|
| 대손상각비               | 4,994,707    | 5,459,633    |
| 감가상각비               | 361,468      | 286,414      |
| 사용권자산감가상각비          | 1,368,760    | -            |
| 무형자산상각비             | 675,580      | 201,105      |
| 주식보상비용              | 317,516      | 274,652      |
| 지분법손실               | -            | 110,828      |
| 당기손익-공정가치측정금융자산처분손실 | 13,361       | 25           |
| 당기손익-공정가치측정금융자산평가손실 | 407,463      | 26,257       |
| 잡손실                 | -            | 166          |
| 유형자산폐기손실            | -            | 9,630        |
| 무형자산손상차손            | 29,531       | 6,200        |
| 현금유입 없는 수익등의 차감:    | (11,971,760) | (10,775,356) |
| 이자수익                | (10,383,724) | (10,289,675) |
| 지분법이익               | (405,458)    | -            |
| 당기손익-공정가치측정금융자산평가이익 | (1,182,578)  | (485,681)    |
| 영업활동 관련 자산·부채의 변동:  | 12,338,975   | 66,554,554   |
| 신탁계정대               | 14,383,979   | 52,481,228   |
| 신탁보수미수금             | 381,105      | (9,632,605)  |
| 미수금                 | 163,277      | 46,624,384   |
| 선급비용                | (57,764)     | 18,839       |
| 장기선급비용              | -            | 99,369       |
| 미지급금                | (840,015)    | 6,793        |
| 미지급비용               | 2,454,833    | 1,226,032    |
| 신탁보수선수금             | (4,775,748)  | 23,041,102   |
| 기타선수금               | (310,405)    | 347,926      |
| 부가세예수금              | 98,510       | (18,682)     |
| 예수금                 | 841,213      | (47,639,832) |
| 선급금                 | (10)         | -            |
| 영업에서 창출된 현금         | 99,638,948   | 123,584,635  |

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

니다.

(단위: 천원)

| 구 분     | 당기        | 전기 |
|---------|-----------|----|
| 리스사용권자산 | 6,640,269 | -  |

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

<당기> (단위: 천원)

| 구 분  | 기 초        | 재무활동현금흐름    | 상 각     | 기 타     | 기 말        |
|------|------------|-------------|---------|---------|------------|
| 차입부채 | 69,894,211 | -           | 82,886  | -       | 69,977,097 |
| 리스부채 | 6,640,269  | (1,298,275) | 224,096 | 634,007 | 6,200,097  |

<전기> (단위: 천원)

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

## 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 존재

하고 그 평가방법이 실제 시장거래가격에 대한 신뢰성 있는 추정치를 제공한다면 해당 평가방법을 적용하고 있습니다.

다. 평가방법에 의하여 공정가치를 결정하는 경우 동일한 금융상품의 관측 가능한 현행 시장거래와의 비교에 의해 객관적으로 입증되거나 관측 가능한 시장의 자료만을 변수로 포함하는 평가방법이 사용될 수 있습니다. 단, 평가방법을 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          | 265,552,593 | -            | 265,552,593 | 265,552,593 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 28,702,706  | -            | 28,702,706  | 28,702,706  |
| 대출채권            | 107,596,021 | (11,211,378) | 96,384,643  | 96,384,643  |
| 신탁보수미수금         | 12,611,364  | (1,193,785)  | 11,417,579  | 11,417,579  |
| 기타금융자산(주1)      | 2,750,371   | (548,216)    | 2,202,155   | 2,202,154   |
| 합 계             | 417,213,055 | (12,953,379) | 404,259,676 | 404,259,675 |
| 부 채:            |             |              |             |             |
| 차입부채            | 69,977,097  | -            | 69,977,097  | 70,148,959  |
| 리스부채            | 6,200,097   | -            | 6,200,097   | 6,400,185   |
| 기타금융부채(주2)      | 10,208,621  | -            | 10,208,621  | 10,160,352  |
| 합 계             | 86,385,815  | -            | 86,385,815  | 86,709,496  |

<전기말> (단위: 천원)

| 구 분  | 장부금액 |     |     | 공정가치 |
|------|------|-----|-----|------|
|      | 잔 액  | 총당금 | 합 계 |      |
| 자 산: |      |     |     |      |

| 구 분             | 장부금액        |             |             | 공정가치        |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                 | 잔 액         | 총당금         | 합 계         |             |
| 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)      | 8,272,233   | -           | 8,272,233   | 8,272,233   |
| 합 계             | 78,166,444  | -           | 78,166,444  | 78,166,444  |

(주1) 기타금융자산은 미수금, 미수수익 및 보증금의 합계액입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급금, 미지급비용의 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          | 1,905 | 265,550,688 | -           | 265,552,593 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | -     | -           | 28,702,706  | 28,702,706  |
| 대출채권            | -     | -           | 96,384,643  | 96,384,643  |
| 신탁보수미수금         | -     | -           | 11,417,579  | 11,417,579  |
| 기타금융자산          | -     | -           | 2,202,154   | 2,202,154   |
| 합 계             | 1,905 | 265,550,688 | 138,707,082 | 404,259,675 |

<전기말>

(단위: 천원)

| 구 분    | 수준1   | 수준2         | 수준3 | 합 계         |
|--------|-------|-------------|-----|-------------|
| 현금및예치금 | 1,398 | 189,840,155 | -   | 189,841,553 |

| 구 분             | 수준1   | 수준2         | 수준3         | 합 계         |
|-----------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| 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 | 336,966,291 |

나. 부채의 수준별 공정가치

<당기말>

(단위: 천원)

| 구 분    | 수준1 | 수준2        | 수준3        | 합 계        |
|--------|-----|------------|------------|------------|
| 차입부채   | -   | 70,148,959 | -          | 70,148,959 |
| 리스부채   | -   | 6,400,185  | -          | 6,400,185  |
| 기타금융부채 | -   | -          | 10,160,352 | 10,160,352 |
| 합 계    | -   | 76,549,144 | 10,160,352 | 86,709,496 |

<전기말>

(단위: 천원)

| 구 분    | 수준1 | 수준2        | 수준3       | 합 계        |
|--------|-----|------------|-----------|------------|
| 차입부채   | -   | 69,894,211 | -         | 69,894,211 |
| 기타금융부채 | -   | -          | 8,272,233 | 8,272,233  |
| 합 계    | -   | 69,894,211 | 8,272,233 | 78,166,444 |

공정가치체계의 각 수준은 다음과 같이 정의하고 있습니다.

가. 수준 1은 활성시장에서 공시되는 가격을 적용한 공정가치입니다.

나. 수준 2는 관측가능한 시장정보를 사용한 평가기법으로 산출한 공정가치입니다.

다. 수준 3은 관측불가능한 투입변수를 사용한 평가기법으로 산출한 공정가치입니다.

25-4 당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되지는 않으나 공정가치가 공시되는 금융자산 및 부채중 수준2로 분류된 항목의 공정가치, 가치평가기법과 공정가치측정에 사용된 투입변수는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

| 구 분    | 공정가치        | 가치평가기법  | 투입변수      |
|--------|-------------|---------|-----------|
| 금융자산   |             |         |           |
| 현금및예치금 | 265,550,688 | DCF모형 등 | 할인율, 금리 등 |
| 금융부채   |             |         |           |
| 차입부채   | 70,148,959  | DCF모형 등 | 할인율, 금리 등 |
| 리스부채   | 6,400,185   | DCF모형 등 | 할인율, 금리 등 |
| 소 계    | 76,549,144  |         |           |

<전기말>

(단위: 천원)

| 구 분    | 공정가치        | 가치평가기법  | 투입변수      |
|--------|-------------|---------|-----------|
| 금융자산   |             |         |           |
| 현금및예치금 | 189,840,155 | DCF모형 등 | 할인율, 금리 등 |
| 금융부채   |             |         |           |
| 차입부채   | 69,894,211  | DCF모형 등 | 할인율, 금리 등 |
| 소 계    | 69,894,211  |         |           |

25-5 당기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정하는 금융자산 및 부채중 수준3으로 분류된 항목의 공정가치, 가치평가기법, 공정가치측정에 사용된 투입변수와 유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수에 대한 양적정보는 다음과 같습니다

<당기말>

(단위: 천원)

| 구 분             | 공정가치       | 가치평가기법             | 투입변수        | 유의적이지만 관측 불가능 투입변수 | 범위                 | 관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향           |
|-----------------|------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 당기손익-공정가치측정금융자산 |            |                    |             |                    |                    |                                     |
| 채무증권            | 28,702,706 | DDM 모형, 순자산가치평가법 등 | 청산가치, 할인율 등 | 청산가치, 할인율 등        | 할인율 : 3.68 ~11.02% | 청산가치 증가시 공정가치 증가<br>할인율 감소시 공정가치 증가 |

<전기말>

(단위: 천원)

| 구 분             | 공정가치       | 가치평가기법             | 투입변수        | 유의적이지만 관측 불가능 투입변수 | 범위                 | 관측불가능 투입변수 변동에 대한 공정가치 영향           |
|-----------------|------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 당기손익-공정가치측정금융자산 |            |                    |             |                    |                    |                                     |
| 채무증권            | 18,951,436 | DDM 모형, 순자산가치평가법 등 | 청산가치, 할인율 등 | 청산가치, 할인율 등        | 할인율 : 2.66 ~11.99% | 청산가치 증가시 공정가치 증가<br>할인율 감소시 공정가치 증가 |

25-6 공정가치체계 수준3의 변동내역 중 당기손익 인식금액

당기 및 전기 중 공정가치체계 수준 3 변동내역 중 당기손익으로 인식된 금액은 요약 포괄손익계산서상 다음과 같이 표시되고 있습니다.

<당기> (단위: 천원)

| 구 분                    | 총손익 중 당기손익 인식액 | 기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액 |
|------------------------|----------------|------------------------|
| 당기손익-공정가치측정금융자산 관련 순손익 | 1,591,438      | 775,114                |

<전기> (단위: 천원)

| 구 분                    | 총손익 중 당기손익 인식액 | 기말 보유 금융상품 관련 당기손익 인식액 |
|------------------------|----------------|------------------------|
| 당기손익-공정가치측정금융자산 관련 순손익 | 1,054,977      | 459,424                |

25-7 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    | 기말         |
|-----------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 18,951,436 | 9,276,636 | (300,480) | 775,114 | 28,702,706 |

<전기> (단위: 천원)

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

25-8 당기말 및 전기말 현재 유의적인 관측불가능 투입변수의 변동에 따른 민감도 분석결과는 다음과 같습니다. 민감도 분석대상은 수준3으로 분류되는 금융자산 및 부채이며, 공정가치 변동이 당기손익에 미치는 영향을 유리한 변동과 불리한 변동으로 나누어 산출하고 있습니다.

(단위: 천원)



| 구분              | 당기말     |           | 전기말     |           |
|-----------------|---------|-----------|---------|-----------|
|                 | 유리한 변동  | 불리한 변동    | 유리한 변동  | 불리한 변동    |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 |         |           |         |           |
| 채무증권(주1)        | 620,257 | (586,932) | 387,304 | (317,935) |

(주1) 채무증권은 주요 관측불가능한 투입변수인 할인율 (-1.0~1.0%)을 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치의 변동을 산출하였습니다. 수익증권은 투입변수의 변동에 따른 민감도 산출이 실무적으로 불가능하나, 실물부동산으로 구성된 경우에 한해 부동산매각가격 상승률(-1.0~1.0%)을 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치의 유리 또는 불리한 변동을 산출하였습니다.

## 26. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

<당기말>

(단위: 천원)

| 구분   |                 | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 상각후원가<br>측정금융상품 | 합계          |
|------|-----------------|---------------------|-----------------|-------------|
| 금융자산 | 현금및예치금          | -                   | 265,552,593     | 265,552,593 |
|      | 당기손익-공정가치측정금융자산 | 28,702,706          | -               | 28,702,706  |
|      | 대출채권            | -                   | 96,384,643      | 96,384,643  |
|      | 신탁보수미수금         | -                   | 11,417,579      | 11,417,579  |
|      | 미수금             | -                   | 95,893          | 95,893      |
|      | 미수수익            | -                   | 770,822         | 770,822     |
|      | 보증금             | -                   | 1,335,440       | 1,335,440   |
|      | 합계              | 28,702,706          | 375,556,970     | 404,259,676 |
| 금융부채 | 차입부채            | -                   | 69,977,097      | 69,977,097  |
|      | 리스부채            | -                   | 6,200,097       | 6,200,097   |
|      | 미지급금            | -                   | 1,735,588       | 1,735,588   |
|      | 미지급비용           | -                   | 8,473,033       | 8,473,033   |
|      | 합계              | -                   | 86,385,815      | 86,385,815  |

<전기말>

(단위: 천원)

| 구분 |                 | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 상각후원가<br>측정금융상품 | 합계          |
|----|-----------------|---------------------|-----------------|-------------|
|    | 현금및예치금          | -                   | 189,841,554     | 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  |

| 구 분  |       | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 상각후원가<br>측정금융상품 | 합 계         |
|------|-------|---------------------|-----------------|-------------|
| 금융자산 | 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   |
|      | 합 계   | -                   | 78,166,444      | 78,166,444  |

## 27. 금융위험관리

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

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

### 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 매출채권잔액에 대한 지속적인 관리업무를 수행하고 있습니다. 당사는 상거래채권에 대한 신용위험을 관리하기 위하여 매출거래처에 대하여 부동산담보를 설정하고 있습니다. 또한, 상기 채권에 대해 매 보고기간말에 개별적 또는 집합적으로 손상여부를 검토하고 있

습니다.

당사의 대손위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구 분        | 당기말         | 전기말         |
|------------|-------------|-------------|
| 대출채권       | 96,384,643  | 115,427,373 |
| 신탁보수미수금    | 11,417,579  | 11,187,818  |
| 미수금        | 95,893      | 145,993     |
| 자금대여약정(주1) | 380,690,147 | 736,078,239 |

(주1) 자금대여약정은 당사가 지급하기로 약정한 차입형 토지신탁 사업비 중(주석 14-5 참고) 기지급된 사업비 등 추가대여의무가 발생하지 않을 것으로 판단하는 132,518백만원 (전기말 : 214,383백만원)을 차감한 금액입니다.

#### (나) 기타의 자산

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

#### 27-2 유동성위험

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

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

당사는 금융부채의 계약상 잔존만기에 대하여 할인하지 않은 현금흐름을 기초로 지

급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성하였습니다. 또한 자금대여약정에 대하여 발생가능한 최대금액(주석 27-1 참고)을 즉시 지급 구간에 포함하였습니다.

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   | -           | 51,467    | 70,536,725  | -          | -           | -    | 70,588,192  |
| 기타금융부채 | -           | 3,033,281 | 6,066,562   | 613,609    | 495,169     | -    | 10,208,621  |
| 자금대여약정 | 380,690,147 | -         | -           | -          | -           | -    | 380,690,147 |
| 합 계    | 380,690,147 | 3,084,748 | 76,603,287  | 613,609    | 495,169     | -    | 461,486,960 |

<전기말>

(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  |
| 기타금융부채 | -           | 1,219,783 | 5,418,607   | 763,502    | 870,341     | -    | 8,272,233   |
| 자금대여약정 | 736,078,239 | -         | -           | -          | -           | -    | 736,078,239 |
| 합 계    | 736,078,239 | 1,756,508 | 5,418,607   | 2,373,677  | 71,943,791  | -    | 817,570,822 |

### 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 업무 수행에 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 | 278,943,302  | 213,242,174  |
| 차감항목        | (45,571,260) | (32,959,509) |
| 가산항목        | 15,587,037   | 12,336,284   |
| 소 계         | 248,959,079  | 192,618,949  |
| 총위험액        |              |              |
| 시장위험액       | 6,841,703    | 4,120,490    |
| 신용위험액       | 4,062,290    | 3,829,352    |
| 운영위험액       | 7,843,045    | 6,140,771    |
| 소 계         | 18,747,038   | 14,090,613   |
| 영업용순자본비율    | 1327.99%     | 1,367.00%    |

## 28. 부문별 공시

당사의 영업부문은 1개의 부문으로 운영되고 있습니다.

## 29. 비연결구조화기업

29-1 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격

당기말 현재 당사가 지분을 보유하고 있는 구조화기업의 형태는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 유 형   | 목 적                       | 주요 자본조달 방법  | 총 자산규모        |
|-------|---------------------------|-------------|---------------|
| 부동산금융 | 부동산 개발 및 사회간접시설투자, 부동산 투자 | 출자 및 차입     | 3,387,079,217 |
| 투자펀드  | 투자재산의 운용 및 관리             | 수익증권 발행 등   | 421,334,178   |
| 토지신탁  | 신탁부동산 개발을 통한 수익교부         | 신탁부동산의 분양 등 | 378,272,973   |

## 29-2 비연결구조화기업에 대한 위험

<당기말>

(단위: 천원)

| 구 분             | 부동산금융      | 투자펀드       | 토지신탁        |
|-----------------|------------|------------|-------------|
| 자산              |            |            |             |
| 유가증권            | 16,672,257 | 12,030,449 | -           |
| 신탁계정대           | -          | -          | 94,654,643  |
| 신탁보수미수금         | -          | -          | 361,721     |
| 순자산(부채) 장부금액    | 16,672,257 | 12,030,449 | 95,016,364  |
| 최대손실노출금액        |            |            |             |
| 금융자산            | 16,672,257 | 12,030,449 | 95,016,365  |
| 신용공여 및 기타약정(주1) | -          | -          | 380,690,147 |
| 합 계             | 16,672,257 | 12,030,449 | 475,706,512 |

<전기말>

(단위: 천원)

| 구 분          | 부동산금융     | 투자펀드       | 토지신탁        |
|--------------|-----------|------------|-------------|
| 자산           |           |            |             |
| 유가증권         | 8,261,862 | 10,689,574 | -           |
| 신탁계정대        | -         | -          | 114,757,373 |
| 신탁보수미수금      | -         | -          | 2,664,387   |
| 순자산(부채) 장부금액 | 8,261,862 | 10,689,574 | 117,421,760 |
| 최대손실노출금액     |           |            |             |
| 금융자산         | 8,261,862 | 10,689,574 | 117,421,760 |
| 신용공여 및 기타약정  | -         | -          | 736,078,239 |
| 합 계          | 8,261,862 | 10,689,574 | 853,499,999 |

(주1) 자금대여약정은 차입형토지신탁 사업비의 70% 한도로 당사가 대여하기로 약정한 금액 중 당기말 현재 발생가능한 최대금액을 표시하고 있습니다(주석 14-5, 27-1 참고)

## 30. 재무제표의 발행승인일

당사의 재무제표는 2020년 1월 31일자 이사회에서 승인되었으며, 2020년 3월 18일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 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 |
|------|---------|---------|--------|-----------|
| 제21기 | 신탁보수미수금 | 12,611  | 1,194  | 9.5%      |
|      | 미수금     | 644     | 548    | 85.1%     |
|      | 신탁계정대   | 105,866 | 11,211 | 10.6%     |
|      | 합 계     | 119,121 | 12,953 | 10.9%     |
| 제20기 | 신탁보수미수금 | 12,992  | 1,804  | 13.9%     |
|      | 미수금     | 813     | 667    | 82.0%     |
|      | 신탁계정대   | 120,250 | 5,493  | 4.6%      |
|      | 합 계     | 134,055 | 7,964  | 5.9%      |
| 제19기 | 신탁보수미수금 | 3,375   | 759    | 22.5%     |
|      | 미수금     | 47,515  | 779    | 1.6%      |
|      | 합 계     | 50,890  | 1,538  | 3.0%      |

(2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 백만원)

| 구 분                 | 제21기   | 제20기  | 제19기  |
|---------------------|--------|-------|-------|
| 1. 기초 대손충당금 잔액합계    | 7,964  | 1,538 | 715   |
| 2. 회계기준 변경에 따른 변동효과 | -      | 1,059 | -     |
| 3. 순대손처리액(①-②±③)    | 6      | 93    | 140   |
| ① 대손처리액(상각채권액)      | 6      | 93    | 140   |
| ② 상각채권회수액           | -      | -     | -     |
| ③ 기타증감액             | -      | -     | -     |
| 4. 대손상각비 계상(환입)액    | 4,995  | 5,460 | 963   |
| 5. 기말 대손충당금 잔액합계    | 12,953 | 7,964 | 1,538 |

(3) 채권 관련 대손충당금 설정방침

상각후원가측정금융자산의 기대신용손실은 당해 자산의 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이를 위하여 개별적으로 유의적인 금융자산에 대해 예상회수현금흐름을 산출하고 있습니다(개별평가 대손충당금)

개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 그 금융자산은 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함시켜 집합적으로 기대신용손실을 측정합니다(집합평가 대손충당금).

개별평가 대손충당금은 평가대상 채권으로부터 회수될 것으로 기대되는 현금흐름의 현재가치에 대한 경영진의 최선의 추정에 근거합니다. 이러한 현금흐름을 추정할 때, 당사는 해당 사업의 사업수지 등 재무적인 상황과 관련 담보물의 순실현가능가치 등 모든 이용가능한 정보를 이용하여 판단합니다.

집합평가 대손충당금은 포트폴리오에 내재된 예상기대손실을 측정하기 위하여 과거 경험손실률 데이터를 반영하는 추정모형을 이용합니다. 동 모형은 차주인 사업의 경과시점별 분양률, 시공사의 신용등급, 잔여기간 등 다양한 요인을 고려하여 각 자산의 부도율(PD: Probability of Default)과 부도시손실율(LGD: Loss Given Default)을



적용합니다. 또한, 기대신용손실의 측정을 모형화하고 과거의 경험에 기초한 입력변수를 결정하기 위해서 일정한 가정이 적용됩니다. 동 모형의 방법론과 가정은 대손충당금 추정치와 실제 손실과의 차이를 감소시키기 위하여 정기적으로 검토됩니다.

(4) 경과기간별 채권 잔액 등 현황

- 당분기말 현재 채권의 경과기간별 채권 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원, %)

| 구분      | 경과기간         | 제21기    | 구성비율   |
|---------|--------------|---------|--------|
| 신탁보수미수금 | 6개월 이하       | 11,943  | 94.7%  |
|         | 6개월 초과 1년 이하 | 1       | 0.1%   |
|         | 1년 초과 3년 이하  | 145     | 1.1%   |
|         | 3년 초과        | 522     | 4.1%   |
|         | 소계           | 12,611  | 100.0% |
| 미수금     | 6개월 이하       | 53      | 40.8%  |
|         | 6개월 초과 1년 이하 | -       | 0.7%   |
|         | 1년 초과 3년 이하  | 297     | 29.4%  |
|         | 3년 초과        | 294     | 29.2%  |
|         | 소계           | 644     | 100.0% |
| 신탁계정대   | 6개월 이하       | 60,526  | 48.6%  |
|         | 6개월 초과 1년 이하 | 21,440  | 38.1%  |
|         | 1년 초과 3년 이하  | 23,900  | 13.3%  |
|         | 3년 초과        | -       | 0.0%   |
|         | 소계           | 105,866 | 100.0% |

※ 대손충당금을 차감하기 전의 금액이며, 신탁보수미수금에 특수관계자 광명하나바이온 등 127백만원이 포함되어 있습니다.

다. 공정가치 평가내역

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

## 라. 채무증권 발행실적 등

(기준일: 2019.12.31 )

(단위: 백만원, %)

| 발행회사   | 증권종류 | 발행방법 | 발행일자       | 권면(전자<br>등록)총액 | 이자율   | 평가등급<br>(평가기관)   | 만기일        | 상환<br>여부 | 주관회사   |
|--------|------|------|------------|----------------|-------|------------------|------------|----------|--------|
| 하나자산신탁 | 회사채  | 공모   | 2017.04.11 | 70,000         | 3.067 | A0<br>(한신평, 한기평) | 2020.04.11 | 미상환      | 신한금융투자 |
| 합계     | -    | -    | -          | 70,000         | -     | -                | -          | -        | -      |

## 마. 사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일: 2019.12.31 )

(단위: 백만원, %)

| 채권명 | 발행일        | 만기일        | 발행액    | 사채관리<br>계약체결일 | 사채관리회사 |
|-----|------------|------------|--------|---------------|--------|
| 1회  | 2017.04.11 | 2020.04.11 | 70,000 | 2017.03.30    | 한국증권금융 |

(이행현황기준일: - )

|              |      |                 |
|--------------|------|-----------------|
| 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 | 2019.9.10       |

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

## 바. 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일: 2019.12.31 )

(단위: 백만원)

| 잔여만기      |    | 10일 이하 | 10일초과<br>30일이하 | 30일초과<br>90일이하 | 90일초과<br>180일이하 | 180일초과<br>1년이하 | 1년초과<br>2년이하 | 2년초과<br>3년이하 | 3년 초과 | 합계 |
|-----------|----|--------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|-------|----|
| 미상환<br>잔액 | 공모 | -      | -              | -              | -               | -              | -            | -            | -     | -  |
|           | 사모 | -      | -              | -              | -               | -              | -            | -            | -     | -  |
|           | 합계 | -      | -              | -              | -               | -              | -            | -            | -     | -  |

### 사. 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2019.12.31 )

(단위 : 백만원)

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

### 아. 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

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

### 자. 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019.12.31 )

(단위 : 백만원)

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

### 차. 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019.12.31 )

(단위 : 백만원)

| 잔여만기      |    | 1년 이하 | 1년초과<br>2년이하 | 2년초과<br>3년이하 | 3년초과<br>4년이하 | 4년초과<br>5년이하 | 5년초과<br>10년이하 | 10년초과<br>20년이하 | 20년초과<br>30년이하 | 30년초과 | 합 계 |
|-----------|----|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-------|-----|
| 미상환<br>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 당해공시서류 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 외부환경에 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

- 2019년 부동산 개발 시장은 대내적으로 공급과잉 및 정부의 부동산 과열 억제정책과, 대외적으로 미중 무역분쟁의 지속 및 주요국 성장률 둔화, 브렉시트 등으로 인한 불확실성이 지속된 해였습니다. 하지만, 이러한 대내외 환경 속에서도 하나자산신탁은 수익체질 개선, 수익기반 다양화 등에 힘써 의미있는 성과를 이루어 냈습니다.

<요약 재무정보>

(단위 : 억원)

| 구분            | 2019년    | 2018년    | 증감      | 증감율   |
|---------------|----------|----------|---------|-------|
| 자산총계          | 4,231    | 3,468    | 763     | 22.0% |
| 부채총계          | 1,442    | 1,336    | 106     | 7.9%  |
| 자본총계          | 2,789    | 2,132    | 657     | 30.8% |
| 영업수익          | 1,317    | 935      | 382     | 40.9% |
| 영업비용          | 433      | 358      | 75      | 20.9% |
| 영업이익          | 884      | 577      | 307     | 53.2% |
| 당기순이익         | 657      | 442      | 215     | 48.6% |
| 총자산순이익률(ROA)  | 17.1%    | 12.7%    | 4.4%p   | -     |
| 자기자본순이익률(ROE) | 26.7%    | 20.7%    | 6.0%p   | -     |
| 영업용순자본비율(NCR) | 1,328.0% | 1,367.0% | △39.0%p | -     |
| 부채비율          | 51.7%    | 62.6%    | △10.9%p | -     |
| 자기자본비율        | 65.9%    | 61.5%    | 4.4%p   | -     |
| 영업이익율         | 67.1%    | 61.7%    | 5.4%p   | -     |
| 당기순이익율        | 49.9%    | 47.2%    | 2.7%p   | -     |

- 재무상태표 기준 자산은 4,231억, 부채와 자본 총계는 각각 1,442억, 2,789억입니다. 자산의 변동은 전년 대비 22.0%이며, 차입형태지신탁에 대한 신탁계정 대여의 순상환액 144억 등의 영향으로 현금 및 예치금이 39.9% 증가, 대출채권이 16.5% 감소하였습니다. 총부채는 미지급법인세 및 기타부채의 영향으로 전년대비 106억원이 증가하였고, 총자본은 전년대비 657억 증가하였습니다. 이에 부채비율은 전년대비 10.9%p 감소하여 51.7%이고, 자기자본비율이 전년대비 4.4%p 증가하여 65.9%입니다.

- 당사의 2019년도 영업수익은 신탁업무수익 및 이자수익 증가에 따라 전년대비 40.9% 증가한 1,317억입니다. 영업비용은 전년대비 20.9% 증가한 433억입니다. 영업이익은 884억원이 발생하였고, 순이익은 657억으로 전년 대비 각각 53.2%, 48.6% 증가하였습니다. 영업이익율은 전년대비 5.4%p 증가하였으며, 당기순이익율은 전년대비 2.7%p 증가하였습니다.

### 3. 재무상태 및 영업실적

## 가. 재무상태 및 영업실적

<재무상태>

(단위 : 억원)

| 과목            | 제21기  | 제20기  | 증감      | 증감율     |
|---------------|-------|-------|---------|---------|
| I. 현금및예치금     | 2,656 | 1,898 | 758     | 39.9%   |
| II. 유가증권      | 310   | 209   | 101     | 48.3%   |
| III. 대출채권     | 964   | 1,154 | △190    | △16.5%  |
| IV. 유형자산      | 4     | 8     | △4      | △50.0%  |
| V. 리스사용권자산    | 64    | -     | 64      | -       |
| VI. 기타자산      | 233   | 199   | 34      | 17.1%   |
| 자산총계          | 4,231 | 3,468 | 763     | 22.0%   |
| I. 차입부채       | 700   | 699   | 1       | 0.1%    |
| II. 리스부채      | 62    | -     | 62      | -       |
| III. 기타부채     | 680   | 637   | 43      | 6.8%    |
| 부채 총계         | 1,442 | 1,336 | 106     | 7.9%    |
| I. 자본금        | 100   | 100   | -       | 0.0%    |
| II. 자본잉여금     | -     | 1     | △1      | △100.0% |
| III. 자본조정     | (10)  | (11)  | 1       | △9.1%   |
| IV. 기타포괄손익누계액 | -     | -     | -       | -       |
| V. 이익잉여금      | 2,699 | 2,042 | 657     | 32.2%   |
| 자본 총계         | 2,789 | 2,132 | 657     | 30.8%   |
| 부채 및 자본 총계    | 4,231 | 3,468 | 763     | 22.0%   |
| 부채비율          | 51.7% | 62.7% | △11.0%p | -       |
| 자기자본비율        | 65.9% | 61.5% | 4.4%p   | -       |
| 차입금의존도        | 25.1% | 32.8% | △7.7%p  | -       |

- 당사 자산은 전년대비 1.2% 증가한 4,231억원을 시현하였습니다. 부문별 내용을 살펴보면, 현금 및 예치금은 신탁업무수익 증가로 인한 채권 회수액의 증가 및 차입 형태지신탁에 대한 신탁계정대여금의 상환으로 전기말대비 39.9% 증가한 2,656억 원을 시현하였습니다. 유가증권은 위탁관리 리츠(REITs)에 대한 자산관리업무(AMC

) 증가에 따른 해당 사업에 대한 출자금 증가로 전기말대비 48.3% 증가한 310억원을 시현하였습니다. 대출채권은 차입형태지신탁에 대한 신탁계정대여금의 상환으로 144억원 감소 및 대손충당금 57억원 추가설정에 따라 전년말 대비 16.5% 감소한 964억원을 시현하였습니다.

- 당사의 부채는 전년말 대비 7.9% 증가한 1,442억원을 기록하였습니다. 기업회계기준서 제1116호 '리스'를 최초로 적용함에 따라 당기말 기준 지급할 운용리스약정의 현재가치 62억원을 장부에 신규로 계상하였습니다. 또한 신탁보수 입금액과 신탁업무수익 인식의 차이로 인한 신탁보수선수금 48억원 감소, 당기순이익 증가에 따른 미지급법인세 65억원 증가 및 기타영업활동 관련부채 26억원 증가에 기인합니다.

- 자기자본은 당기순이익 657억원 달성으로 전년대비 30.8% 증가한 2,789억원을 기록하였습니다.

#### <영업 실적>

(단위 : 억원, %)

| 구분          | 2019년 | 2018년  | 증감    | 증감율    |
|-------------|-------|--------|-------|--------|
| 영업수익        | 1,317 | 935    | 382   | 40.9%  |
| 영업비용        | 433   | 358    | 75    | 20.9%  |
| 영업이익        | 884   | 577    | 307   | 53.2%  |
| 영업이익율       | 67.1% | 61.7%  | 5.4%p | -      |
| 영업외수익       | 5     | 17     | △12   | △70.6% |
| 영업외비용       | 3     | 2      | 1     | 50.0%  |
| 법인세비용차감전순이익 | 886   | 592    | 294   | 49.7%  |
| 법인세비용       | 229   | 150    | 79    | 52.7%  |
| 당기순이익       | 657   | 442    | 215   | 48.6%  |
| 당기순이익율      | 49.9% | 47.20% | 2.7%p | -      |
| 총포괄이익       | 657   | 442    | 215   | 48.6%  |

- 당사의 당기순이익은 전년대비 215억 증가(증가율 48.6%)한 657억원을 시현하였습니다. 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁보수 증가 등으로 인한 수수료수익 372억원 증가, 이자수익 1억원 증가, 유가증권 평가 등 관련이익 9억원 증가로 인하여 영



영업이익이 전년대비 40.9% 증가한 1,317억원을 실현하였습니다.

- 영업비용은 전년대비 20.9% 증가한 433억원이며, 이중 판매비와 관리비는 404억 원으로 전년대비 76억원이 증가하였습니다.

- 결과적으로 전년대비 영업이익 증가로 그에 상응하게 영업비용 증가가 이어져 영업이익률은 전년대비 5.4%p 증가하였으며, 당기순이익률은 전년대비 2.7%p 증가하였습니다.

#### 나. 재무상태 및 영업실적에 중요한 영향을 미친 요인 분석

##### <신탁종별 영업실적>

(단위 : 억원, %)

| 구분                          | 2019년 | 2018년 | 증감  | 증감율    |
|-----------------------------|-------|-------|-----|--------|
| 영업이익                        | 1,317 | 935   | 382 | 40.9%  |
| 1. 수수료수익                    | 1,193 | 821   | 372 | 45.3%  |
| 1) 토지신탁보수                   | 979   | 656   | 323 | 49.2%  |
| 2) 관리신탁보수                   | 1     | 3     | △2  | △66.7% |
| 3) 처분신탁보수                   | 6     | 3     | 3   | 100.0% |
| 4) 담보신탁보수                   | 62    | 47    | 15  | 31.9%  |
| 5) 분양관리신탁보수                 | 28    | 41    | △13 | △31.7% |
| 6) 대리사무보수                   | 45    | 37    | 8   | 21.6%  |
| 7) 기타수익                     | 72    | 34    | 38  | 111.8% |
| 2. 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 관련이익 | 20    | 11    | 9   | 81.8%  |
| 3. 이자수익                     | 38    | 27    | 11  | 40.7%  |
| 4. 신탁계정대이자수익                | 66    | 76    | △10 | △13.2% |
| 5. 기타의영업이익                  | -     | -     | -   | -      |

- 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁보수 증가 등으로 인한 수수료수익 372억원 증가, 예치금 증가와 신탁계정대 상환으로 인한 이자수익 1억원 증가, 유가증권 평가 등 관련이익 9억원 증가로 인하여 영업이익이 전년대비 40.9% 증가한 1,317억원을

시현하였습니다.

- 부문별로 살펴보면, 수수료이익은 전년대비 45.3% 증가한 1,193억원을 시현하였습니다. 이 중 토지신탁보수는 전년대비 323억원 증가하여 가장 크게 증가하였으며 특히, 2017년부터 당사의 책임준공의무부담부 관리형 토지신탁의 수주 확대로 큰 상승폭을 시현하였습니다. 담보신탁보수 등 비토지신탁보수 또한 49억원 증가하였습니다.

- 유가증권 관련 평가이익이 전년대비 9억원 증가하였으며, 이자수익은 전년대비 1억원 증가하였습니다. 이자수익의 소폭증가는 차입형토지신탁에 대한 신탁계정대여금의 평잔 감소와 예치금 평잔 증가의 상쇄효과에 기인합니다.

<자산건전성 및 충당금>

(단위 : 억원, %)

| 구분            | 2019년 | 2018년 | 증감      | 증감율    |
|---------------|-------|-------|---------|--------|
| 자산건전성 분류대상 자산 | 1,216 | 1,353 | △137    | △10.1% |
| 정상            | 540   | 274   | 266     | 97.1%  |
| 요주의           | 659   | 1,063 | △404    | △38.0% |
| 고정            | 6     | 2     | 4       | 200.0% |
| 회수의문          | -     | -     | -       | -      |
| 추정손실          | 11    | 14    | △3      | △21.4% |
| 요주의 이하        |       |       |         |        |
| 금액            | 676   | 1,079 | △403    | △37.3% |
| 비율            | 55.6% | 79.7% | △24.2%p | -      |
| 고정이하          |       |       |         |        |
| 금액            | 17    | 16    | 1       | 6.3%   |
| 비율            | 1.4%  | 1.22% | 0.2%p   | -      |
| 총당금 총계        | 169   | 139   | 30      | 21.6%  |
| IFRS 총당금      | 130   | 80    | 50      | 62.5%  |
| 대손준비금         | 39    | 59    | △20     | △33.9% |
| 대손총당금 설정비율(주) | 13.9% | 10.3% | 3.6%p   | -      |

- 당기말 자산건전성 분류대상 자산의 규모는 전년말대비 137억원(10.1%) 감소한 1,216억원으로, 이 중 고정이하 자산은 17억원입니다. 당기말 자산건전성 분류대상 자산이 전년말대비 137억원 감소한 요인은 신탁계정대 등 대출채권 133억원 감소, 신탁보수미수금 등 감소 4억원에 기인합니다.

- 요주의 이하 자산은 전년말대비 403억원 감소하였고, 고정이하 자산도 전년말대비 1억원 감소하였으며, 대손충당금 설정비율은 전년말 대비 3.6%p 증가하였습니다.

- 당사는 IFRS 대손충당금이 전년말대비 50억원 증가하였는데, 신탁계정대여금에 대한 대손충당금 추가 설정에 따른 57억원 증가, 미수금에 대한 대손충당금 7억원 감소에 기인합니다. 대손준비금은 IFRS 충당금 설정액 증가에 따라 20억원 감소하였습니다.

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

#### 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              | 2019년 | 2018년 | 증감   | 증감율   |
|-----------------|-------|-------|------|-------|
| 금융자산 손상차손       |       |       |      |       |
| 신탁계정대 대손충당금 전입액 | 57.2  | 46.4  | 10.8 | 23.3% |

| 구분               | 2019년 | 2018년 | 증감    | 증감율     |
|------------------|-------|-------|-------|---------|
| 미수금 대손충당금 전(환)입액 | (7.2) | 8.2   | △15.4 | △187.8% |
| 비금융자산 손상차손       |       |       |       |         |
| 유.무형자산 손상차손      | 0.3   | 0.1   | 0.2   | 200.0%  |

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

## 4. 유동성 및 자금조달과 운용

### 가. 유동성에 관한 사항

(단위 : 억원, %)

| 구분               | 2019년 | 2018년 | 증감    |        |
|------------------|-------|-------|-------|--------|
|                  |       |       | 금액    | 비율     |
| I. 영업활동현금흐름      | 896   | 1,128 | (232) | △20.6% |
| II. 투자활동현금흐름     | (876) | (456) | (420) | 92.1%  |
| III. 재무활동현금흐름    | (13)  | (210) | 197   | △93.8% |
| IV. 현금및현금성자산의 증가 | 7     | 462   | (455) | △98.5% |
| V. 기초의 현금및현금성자산  | 748   | 286   | 462   | 161.5% |
| VI. 기말의 현금및현금성자산 | 755   | 748   | 7     | 0.9%   |

- 당사는 2019년말 현재 755억원의 현금및현금성자산을 유동자금으로 보유하고 있으며, 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 안정성과 수익성을 고려하여 우량은행의 6개월 이내 정기예금 등에 분산 예치하고 있습니다.

- 당사는 특유의 유동성 전략 및 계획을 통하여 자금부족에 따른 위험을 관리하고 있

습니다. 동 방법은 금융자산 및 금융부채의 만기와 영업현금흐름의 추정치를 고려하고 있습니다. 경영진은 영업활동 현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있으며, 당사의 금융부채의 유동성위험은 제한적입니다.

## 나 .자금조달에 관한 사항

### (1) 최근 2개년도 차입금 현황

(단위 : 억원, %)

| 구분           | 2019년  | 2018년  | 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 토지신탁에 대한 신탁계정대 운영자금 용도로 회사채(무기명식 이권부 무보증 공모사채, 매 3개월마다 연간 이자의 1/4씩 분할 후급) 700억원을 발행하였습니다.

### (2) 원리금 상환도래현황

(단위 : 억원)

| 구분      | 2019년말 잔액 | 연도별 상환 금액 |
|---------|-----------|-----------|
|         |           | 2020년     |
| 회사채(공모) | 711       | 711       |
| - 권면가액  | 700       | 700       |
| - 권면이자  | 11        | 11        |
| 총 계     | 711       | 711       |

### (3) 조달자금과 관련된 이행조건 여부

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

- 당사는 이와 같은 의무조건을 준수하고 있습니다.

## 5. 부외거래

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

## 6. 그밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

- 당사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 III. 재무에 관한 사항의 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 | 강조사항 등  | 핵심감사사항 |
|-----------|--------|------|---------|--------|
| 제21기(당기)  | 안진회계법인 | 적정   | 해당사항 없음 | -      |
| 제20기(전기)  | 한영회계법인 | 적정   | 해당사항 없음 | -      |
| 제19기(전전기) | 한영회계법인 | 적정   | 해당사항 없음 | -      |

### 2. 감사용역 체결현황

| 사업연도      | 감사인    | 내 용                             | 보수     | 총소요시간 |
|-----------|--------|---------------------------------|--------|-------|
| 제21기(당기)  | 안진회계법인 | 중간 및 기말감사<br>분반기 검토<br>(개별재무제표) | 160백만원 | 1,606 |
| 제20기(전기)  | 한영회계법인 | 중간 및 기말감사<br>분반기 검토<br>(개별재무제표) | 67백만원  | 1,228 |
| 제19기(전전기) | 한영회계법인 | 중간 및 기말감사<br>분반기 검토<br>(개별재무제표) | 67백만원  | 1,086 |

### 3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

| 사업연도     | 계약체결일 | 용역내용 | 용역수행기간 | 용역보수 | 비고 |
|----------|-------|------|--------|------|----|
| 제21기(당기) | -     | -    | -      | -    | -  |
|          | -     | -    | -      | -    | -  |
| 제20기(전기) | -     | -    | -      | -    | -  |
|          | -     | -    | -      | -    | -  |
|          | -     | -    | -      | -    | -  |

| 사업연도      | 계약체결일 | 용역내용 | 용역수행기간 | 용역보수 | 비고 |
|-----------|-------|------|--------|------|----|
| 제19기(전전기) | -     | -    | -      | -    | -  |

#### 4. 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과

| 구분 | 일자         | 참석자   | 방식 | 주요 논의 내용   |
|----|------------|-------|----|--|
| 1  | 2019.12.20 | 감사위원회 | 서면 | 감사계획(감사팀 구성, 감사 투입시간, 유의적 감사위험, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등) |
| 2  | 2020.03.06 | 감사위원회 | 서면 | 감사결과(감사에서 유의적 발견사항, 내부통제 검토결과, 감사인의 독립성, 부정 등)             |

#### 5. 내부통제에 관한 사항

##### 가. 내부회계관리제도

(1) 내부회계관리제도의 문제점 또는 개선방안 등

- 해당 사항 없습니다.

(2) 회계감사인의 내부회계관리제도에 대한 검토의견

- 감사인은 2019년 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) 이사회회의 수

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

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

##### (2) 이사회운영과정의 주요 내용

[이사회 규정]

| 구 분       | 내 용  |
|-----------|--|
| 구성과<br>소집 | 제3조(구성 및 이사의 임기)<br>① 이사회는 상임이사, 비상임이사 및 사외이사로 구성한다.<br>② 감사위원은 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.<br>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.<br>제4조(소집)<br>① 정기 이사회는 매 분기 1회 이사회 의장이 일시와 장소를 지정하여 소집한다.<br>② 임시 이사회는 이사회 의장 또는 재적이사 과반수의 요청으로 수시로 소집할 수 있다. |

|           |   |
|-----------|---|
|           | <p>제5조(소집절차)</p> <p>① 이사회를 소집하고자 할 때에는 일시, 장소 및 회의목적사항을 기재한 서면 통지서를 회의개최 7일전에 각 이사 및 감사위원회에 통지하고 이를 소집한다.</p> <p>② 이사 전원의 동의가 있을 때에는 위 소집절차를 생략할 수 있다.</p>  |
| <p>권한</p> | <p>제2조(적용범위) 이사회에 관한 사항은 법령 또는 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.</p> <p>제9조(의결사항) 이사회 의결사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 경영목표 및 평가에 관한 사항</li> <li>2. 정관 등 중요 규정의 제정 및 개폐에 관한 사항(단, 법령 등의 변경으로 인한 자구수정 제외)       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 정관</li> <li>나. 이사회규정</li> <li>다. 인사규정</li> <li>라. 내부통제규정 및 기준에 관한 사항</li> <li>마. 내부회계관리규정</li> <li>바. 이사회 내 위원회 규정</li> <li>사. 경영협의회 규정</li> </ol> </li> <li>3. 예산 및 결산에 관한 사항       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 매 회계연도의 경영목표, 사업계획의 수립</li> <li>나. 영업보고서, 결산재무제표의 승인</li> <li>다. 신주 및 주식연계사채의 발행, 주식배당</li> <li>라. 준비금의 자본전입</li> <li>마. 현금배당, 중간배당, 이익소각</li> <li>바. 회계처리기준의 변경</li> </ol> </li> <li>4. 해산, 분할, 영업양수도, 합병 및 현지법인·지점·영업소의 설치, 이전, 폐지 등 조직의 중요한 변경에 관한 사항</li> <li>5. 최고경영자의 경영승계 등 지배구조 정책 수립에 관한 사항</li> <li>6. 대주주, 임원 등과 회사 간의 이해상충행위 감독에 관한 사항</li> <li>7. 주주총회 소집 및 부의 안건에 관한 사항</li> <li>8. 자본금 및 자본조달에 관한 사항</li> <li>9. 중요 경영상의 계약 등에 관한 사항       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 직전 회계연도말 기준 순자산의 10%이상에 해당하는 자산의 처분 또는 취득</li> <li>나. 직전 회계연도말 기준 순자산의 5%이상에 해당하는 출자증권의 처분 또는 취득</li> <li>다. 직전 회계연도 말 기준 순자산의 10%이상에 해당하는 자금의 대여(당해 회계연도 중 대여에 대해서는 누적적으로 적용)</li> <li>라. 직전 회계연도말 기준 순자산의 10%이상에 해당하는 기채나 자금의 차입(당해 회계연도 중 차입에 대해서는 누적적으로 적용)</li> <li>마. 제3자를 위한 보증이나 담보의 제공</li> </ol> </li> <li>10. 주요 업무집행책임자 등의 임면 및 이사회 내 위원회 설치, 이사 등에 관한 사항</li> </ol> |

|      |  |
|------|--|
|      | <p>가. 주요 업무집행 책임자, 준법감시인, 위험관리 책임자의 선임 및 해임<br/> 나. 이사회 내 위원회의 설치와 폐지 및 위원의 임면(감사위원회 위원의 선임 및 해임은 제외)<br/> 다. 이사 등의 성과평가 및 보상에 관한 사항<br/> (1) ㈜하나금융지주의 “ 하나금융그룹 성과평가 및 보상규준” 에 따른 회사 임원에 대한 성과평가 및 보상에 관한 사항<br/> (2) ㈜하나금융지주가 경영발전보상위원회 결의를 통하여 회사에 위임한 사항<br/> 라. 이사회 의장 선임 및 선임 사외이사에 관한 사항<br/> 마. 이사회 의장 직무대행 순위의 결정<br/> 바. 대표이사 직무대행 순위의 결정</p> |
| 결의방법 | <p>제7조(결의방법)<br/> 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.<br/> 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.<br/> ③ 이사회의 결의사항에 대하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사할 수 없다.</p>                               |
| 의사록  | <p>제11조(의사록)<br/> ① 이사회의 의사진행에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.<br/> ② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 이사와 감사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.<br/> ③ 의사록은 본점에 비치한다.</p>   |

(3) 이사회회 주요활동내역

| 회차    | 개최일자        | 의안내용                                       | 가결<br>여부 | 사내이사  | 사외이사  |       |       |
|-------|-------------|--|----------|-------|-------|-------|-------|
|       |             |  |          | 이창희   | 손태호   | 이태섭   | 전병렬   |
|       |             |  |          | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : |
|       |             |  |          | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  |
| 찬반 여부 |             |  |          |       |       |       |       |
| 19-1차 | 2019.01.30. | 제1호) 2018 회계연도 재무제표 등 승인의 건                | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제2호) 회사 임원 성과평가 기준 승인의 건                   | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제3호) 회사 임원 보수 승인의 건                        | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제4호) 내부회계관리규정 개정의 건                        | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제5호) 2018년 4/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건      | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제6호) 2018년 4/4분기 관계사간 고객정보 제공 및 이용현황 보고의 건 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제7호) 2018년 자금세탁 방지업무의 설계 및 운영 평가결과 보고의 건   | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제8호) 2018년 내부회계 관리제도 운영실태 보고의 건            | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제9호) 하나금융지주 자회사 등과의 거래실적 보고의 건             | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |

|       |             |  |          |       |       |       |       |
|-------|-------------|--|----------|-------|-------|-------|-------|
| 19-2차 | 2019.03.04  | 제1호) 제20기 수정 재무<br>제표 등 승인의 건                  | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제2호) 제20기 정기주주<br>총회 소집의 건                     | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제3호) 정관 개정의 건                                  | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제4호) 회사 임원에 대한<br>성과평가 및 성과급 지급<br>등 승인의 건     | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제5호) 2019년 회사 임원<br>성과연동 주식 부여(안)<br>등 승인의 건   | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제6호) 하나금융지주의<br>자회사 등과의 거래 승인<br>의 건           | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제7호) 2018년 신용정보<br>관리, 보호인의 업무수행<br>실적 등 보고의 건 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제8호) 2018년 자금세탁<br>방지업무 운영실태 평가<br>의 건         | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제9호) 2018년 내부회계<br>관리제도 운영실태 평가<br>의 건         | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             |  | 가결<br>여부 | 이창희   | 손태호   | 이태섭   | 이상영   |
|       |             |  |          | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : |
|       |             |  |          | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  |
|       |             |  |          | 찬반 여부 |       |       |       |
| 19-3차 | 2019.03.21. | 제1호) 이사회 의장 선임<br>의 건                          | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제2호) 리스크관리위원회<br>위원 선임의 건                      | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제3호) 임원후보추천위원<br>회 위원 선임의 건                    | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제4호) 준법감시인 선임<br>의 건                           | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|       |             | 제5호) 임원후보추천위원<br>회 개최 결과 보고의 건                 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    | 찬성    |

|       |             |  |    |    |    |    |    |
|-------|-------------|--|----|----|----|----|----|
| 19-4차 | 2019.04.16. | 제1호) 하나금융지주의<br>자회사 등과의 거래 승인<br>의 건             | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제2호) 고객정보 제공 및<br>이용에 관한 지침 개정의<br>건             | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제3호) 2019년 1/4분기<br>경영실적 보고의 건                   | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제4호) 2019년 1/4분기<br>리스크관리위원회 개최<br>결과 보고의 건      | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제5호) 2019년 1/4분기<br>관계사간 고객정보 제공<br>및 이용현황 보고의 건 | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제6호) 임원후보추천위원<br>회 개최 결과 보고의 건                   | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
| 19-5차 | 2019.05.02. | 제1호) 주요 업무집행 책<br>임자 선임의 건                       | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
| 19-6차 | 2019.07.24. | 제1호) 하나금융지주의<br>자회사 등과의 거래 승인<br>의 건             | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제2호) 인사규정 개정의<br>건                               | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제3호) 2019년 2/4분기<br>경영실적 보고의 건                   | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제4호) 2019년 2/4분기<br>관계사간 고객정보 제공<br>및 이용현황 보고의 건 | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제5호) 2019년 2/4분기<br>리스크관리위원회 개최<br>결과 보고의 건      | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
| 19-7차 | 2019.10.23. | 제1호) 2019년 3/4분기<br>경영실적 보고의 건                   | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제2호) 2019년 3/4분기<br>관계사간 고객정보제공<br>및이용 현황 보고의 건  | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제3호) 2019년 감사위원<br>회 결의사항 보고의 건                  | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |

|       |             |   |    |    |    |    |    |
|-------|-------------|---|----|----|----|----|----|
|       |             | 제4호) 2019년 3/4분기 리스크관리위원회 개최 결과 보고의 건     | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
| 19-8차 | 2019.11.28. | 제1호) 2020년 경영계획 승인의 건                     | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제2호) 하나금융지주의 자회사 등과의 거래 승인의 건             | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제3호) 2019년 하반기 대손상각 승인의 건                 | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제4호) 2020년 재산상이익제공한도 승인의 건                | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제5호) 2019년 감사결과 보고의 건                     | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제6호) 2019년 내부통제 체계 운영에 대한 실태 점검 결과 보고 의 건 | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
| 19-9차 | 2019.12.20. | 제1호) 주요업무집행책임자 선임의 건                      | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제2호) 위험관리책임자 선임의 건                        | 가결 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |
|       |             | 제3호) 임원후보추천위원회 회개최 결과 보고의 건               | 접수 | 찬성 | 찬성 | 찬성 | 찬성 |

(4) 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<br>추천위원회 | 사외이사 2명<br>상근이사 1명 | 손태호<br>이태섭<br>이창희 | ①위원회는 대표이사, 사외이사, 감사위원회 위원 후보를 주주총회에 추천하는 역할을 수행<br>②위원회는 주식회사 하나금융지주의 그룹임원후보추천위원회에서 추천한 대표이사 후보자에 대하여 관련 법규에서 정한 자격기준 적합 여부를 검토하여 주주총회에 추천 등을 수행   | -   |
| 감사위원회         | 사외이사 2명<br>상근이사 1명 | 이상영<br>손태호<br>정왕호 | ①감사위원회는 상법 및 자본시장법에 따라 회사의 회계 및 업무를 감사하고, 경영진이 내부통제제도를 적절하게 운영하고 있는지를 평가하고 평가결과 및 미비점을 이사회에 보고하는 역할 수행<br>②감사위원회 직무, 감사 기준과 절차, 방법 등을 정함<br>③ 제 장부, 증빙서, 물품 및 관계서류의 제출 요구, 관계자의 출석 및 답변 요구, 창고, 금고, 장부 및 물품 등의 봉인, 회계관계 거래처에 대한 조사자료 징구, 기타 | -   |
|               |                    |                   | ①이사회를 대신하여 경영전략과 부합하는 리스크관리 전략을 수립하고, 그 전략의 적정한 수행을 감독하며, 그 결과 등을 이사회에 보고   |     |



|              |                    |                   |  |   |
|--------------|--------------------|-------------------|--|---|
| 리스크<br>관리위원회 | 사외이사 2명<br>상근이사 1명 | 이창희<br>이태섭<br>손태호 | ②경영전략에 부합하는 위험관리 기<br>본방침의 수립, 회사가 부담 가능한<br>위험 수준의 결정, 적정 투자한도 또<br>는 손실허용한도의 승인, 리스크관리<br>규정의 제정 및 개정, 기타 위원회에<br>서 심의 및 결의가 필요하다고 인정한<br>사항 | - |
|--------------|--------------------|-------------------|--|---|

(2) 위원회 활동 내용

- 임원후보 추천위원회

| 회차    | 개최일자       | 의안내용                                | 가결<br>여부 | 위원 성명<br>사외이사 |       |       |
|-------|------------|-------------------------------------|----------|---------------|-------|-------|
|       |            |                                     |          | 이창희           | 손태호   | 이태섭   |
|       |            |                                     |          | 출석률 :         | 출석률 : | 출석률 : |
|       |            |                                     |          | 100%          | 100%  | 100%  |
|       |            |                                     |          | 찬반 여부         |       |       |
| 19-1차 | 2019.03.04 | 제1호) 대표이사 후보 추천의<br>건               | 가결       | 찬성            | 찬성    | 찬성    |
|       |            | 제2호) 사외이사 후보 추천의<br>건               | 가결       | 찬성            | 찬성    | 찬성    |
|       |            | 제3호) 감사위원회 위원이 되<br>는 사외이사 후보 추천의 건 | 가결       | 찬성            | 찬성    | 찬성    |
|       |            | 제4호) 감사위원회 위원이 되<br>는 사내이사 후보 추천의 건 | 가결       | 찬성            | 찬성    | 찬성    |
| 19-2차 | 2019.03.21 | 제1호) 임원후보추천위원회<br>위원장 선임의 건         | 가결       | 찬성            | 찬성    | 찬성    |
| 19-3차 | 2019.12.20 | 제1호) 임원후보군선정 및 현<br>황보고의 건          | 접수       | 찬성            | 찬성    | 찬성    |

- 리스크관리위원회

| 개최<br>일자    | 의안내용                                    | 가결<br>여부 | 위원 성명 |       |       |
|-------------|---|----------|-------|-------|-------|
|             |   |          | 이창희   | 이태섭   | 손태호   |
|             |   |          | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : |
|             |   |          | 100%  | 100%  | 100%  |
|             |   |          | 찬반여부  |       |       |
| 2019.01.30. | 제1호보고 : 2018년 4/4분기<br>리스크관리 현황 등 보고의 건 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.03.04. | 제1호결의 : 2019년 사모투자<br>펀드 일반한도 승인의 건     | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.04.16. | 제1호보고 : 2019년 1/4분기<br>리스크관리 현황 등 보고의 건 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.07.24  | 제1호보고 : 2019년 2/4분기<br>리스크관리 현황 등 보고의 건 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.10.23  | 제1호보고 : 2019년 3/4분기<br>리스크관리 현황 등 보고의 건 | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.11.28  | 제1호결의 : 2020년 리스크관<br>리계획 수립            | 가결       | 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 이사회 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<br>및 추천인               | 활동분야                        | 회사와의<br>거래 | 최대주주 및<br>주요주주와의 관계 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|---------------------|
| 이창희<br>(대표이사)   | 임원후보추천위<br>원회 추천<br>주주총회 선임 | 회사업무 총괄                     | -          | -                   |
| 정왕호<br>(상근감사위원) | 상동                          | 감사업무                        | -          | -                   |
| 손태호<br>(사외이사)   | 상동                          | 이사회 의장<br>임원후보추천위원<br>회 위원장 | -          | -                   |
| 이태섭<br>(사외이사)   | 상동                          | 리스크관리위원회<br>위원장             | -          | -                   |
| 이상영<br>(사외이사)   | 상동                          | 감사위원회 위원장                   | -          | -                   |

## 라. 사외이사의 전문성

### (1) 사외이사 직무수행 지원조직 현황

- 당사는 본 보고서 기준일 현재 사외이사의 직무수행을 보조하기 위한 별도의 전담 지원 조직을 두고 있지는 않으나, 이사회 개최 및 지원업무를 총괄 관리하는 경영지원팀 실무담당자가 사외이사에게 부여된 직무를 원활히 수행할 수 있도록 충분한 지원을 하고 있으며, 사외이사의 요청이 있거나 필요한 경우 경영기획팀, 재무회계팀, 리스크관리팀, 법무지원팀, 신탁사업팀 등 실무부서에서 사외이사의 직무수행을 지원하고 있음.

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

#### <사외이사 교육실시 현황>

| 교육일자       | 교육실시주체 | 참석 사외이사  | 불참시 사유 | 주요 교육내용                  |
|------------|--------|----------|--------|--------------------------|
| 2019.07.24 | 감사팀    | 이상영, 손태호 | -      | 개정 내부회계관리제도              |
| 2019.11.28 | 삼정회계법인 | 이상영, 손태호 | -      | 내부회계관리제도 관련<br>감사위원회의 역할 |

## 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. 감사위원 현황

| 성명  | 사외 이사 여부 | 경력   | 회계·재무전문가 관련 |                      |        |
|-----|----------|--|-------------|----------------------|--------|
|     |          |  | 해당 여부       | 전문가 유형               | 관련 경력  |
| 이상영 | 예        | 前 건설산업연구원 부연구위원<br>前 부동산114 대표이사<br>現 명지대학교 부동산학과 교수(겸직)             | -           | -                    | -      |
| 정왕호 | -        | 前 감사원<br>前 예금보험공사 감사실 실장<br>前 예금보험공사 기획조정부 부장<br>前 예금보험공사 이사         | 예           | 금융기관·정부·증권유관기관 등 경력자 | 감사원 6년 |
| 손태호 | 예        | 前 한국투자금융 기업금융부 부장<br>前 하나은행 상무<br>前 우리금융지주 감사실 실장<br>前 한국무역보험공사 상임감사 | -           | -                    | -      |

## 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<br>(직무와 의무) | 제4조 (권한)   | <p>① 위원회는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 권한을 가진다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제 증명서, 확인서, 문답서 및 기타 관계 자료와 물품의 요구</li> <li>2. 금고, 장부, 기타 물품 및 보관장소 등의 봉인</li> <li>3. 관계자의 출석 및 답변 요구</li> <li>4. 회사 및 자회사의 모든 경영정보에 대한 자료제출 요구</li> <li>5. 회계관계 거래처에 대한 조사자료 징구</li> <li>6. 기타 감사업무 수행에 필요한 사항의 요구</li> </ol> <p>② 위원회로부터 제1항 각 호의 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.</p> |
|                    | 제5조 (의무)   | <p>위원회는 감사를 행함에 있어 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위원회는 공정하게 감사하여야 한다.</li> <li>2. 위원회는 직무상 알게 된 기밀을 정당한 이유 없이 누설하거나 직무목적 이외로 사용할 수 없다.</li> <li>3. 위원회는 직무수행에 있어 관련 법령 및 지시사항에 따라 사실과 증거에 의하여 그 직무를 행하여야 하며, 감사 사항에 대하여는 충분한 기록과 입증자료를 확보하여야 한다.</li> </ol>  |
|                    | 제15조 (의사록) | <p>① 위원회는 의사에 관하여 의사록(별지 제1호)을 작성하여야 한다.</p> <p>② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대 사유를 기재하고 출석한 위원이 기명날인 또는 서명하여 보관하여야 한다.</p>  |
|                    |            | <p>① 위원회의 위원은 3인 이상의 이사로 구성하며, 위원 중 3분의 2 이상은 사외이사이어야 한다.</p> <p>이 경우 감사위원회 위원(이하 "감사위원"이라 한다) 중 1명 이상은 제2항 및 금융회사의 지배구조에 관한 법률시행령에서 정하는 회계 또는 재무 전문가이어야 한다.</p> <p>② 제1항 후문에서 언급한 “ 회계 또는 재무전문가”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p>   |

|                |                      |  |
|----------------|----------------------|--|
| <p>선임 및 구성</p> | <p>제8조 (선임 및 구성)</p> | <p>1. 공인회계사 자격을 가진 사람으로서 자격 취득 후 그 자격과 관련된 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람<br/> 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<br/> 3. 주권상장법인에서 재무 또는 회계 관련 업무에 임원으로 5년 이상 또는 임직원으로 10년이상 근무한 경력이 있는 사람<br/> 4. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 한국거래소 또는 같은 법 제9조제17항에 따른 금융투자업 관계기관(같은 항 제8호에 따른 금융투자 관계 단체는 제외 한다)에서 재무 또는 회계 관련 업무 또는 이에 대한 감독업무에 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람<br/> 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<br/> 6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 사람으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자격을 갖춘 사람<br/> ③ 회사는 감사위원이 되는 사외이사 1명 이상에 대해서는 다른 이사와 분리하여 선임하여야 한다.</p> |
| <p>임기와 보선</p>  | <p>제10조 (위원장)</p>    | <p>① 위원회의 위원장은 사외이사인 위원 중에서 위원회의 결의로 선임한다.<br/> ② 위원장의 임기는 위원장의 이사 임기로 한다.<br/> ③ 위원장이 사고로 그 직무를 수행할 수 없을 경우에는 위원회에서 정한 순위에 따라 그 직무를 대행한다.</p>   |

라. 감사위원회의 주요 활동내역

| 개최<br>일자   | 의안내용   | 가결<br>여부 | 위원 성명 |       |       |
|------------|--|----------|-------|-------|-------|
|            |  |          | 전병렬   | 정왕호   | 손태호   |
|            |  |          | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : |
|            |  |          | 100%  | 100%  | 100%  |
|            |  |          | 찬반여부  |       |       |
| 2019.01.30 | 제1호 결의 : 내부회계관리규정의 개정에 관한 승인                   | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제2호 결의 : 2019년 감사계획 변경                         | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제1호 보고 : 2018년 자금세탁방지업무의 설계 및 운영               | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제2호 보고 : 2018년 내부회계관리제도 운영실태                   | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제3호 보고 : 2018년 감사결과 지적사항에 대한 조치결과              | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.03.04 | 제1호 심의 : 재무활동의 건전성 및 타당성과 재무보고의 정확성 검토         | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제2호 심의 : 중요한 회계처리기준 및 회계 추정 변경 등에 대한 타당성 검토    | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제3호 심의 : 외부감사인의 감사활동에 대한 평가                    | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제4호 심의 : 2018년 내부회계관리제도 운영실태의 적정성 평가 및 개선사항 검토 | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제5호 심의 : 공시정책 수립 및 집행의 적정성 여부 검토               | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제6호 심의 : 내부통제시스템운영의 적정성 평가 및 개선사항 검토           | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제7호 심의 : 2018년 자금세탁방지제도 운영실태 평가 및 개선사항 검토      | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제1호 결의 : 제20기 감사보고서 승인 및 제출                    | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제2호 결의 : 정기주주총회에서 제20기 감사보고서에 대한 진술 및 보고 권한 위임 | 가결       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|            | 제1호 보고 : 자산관리(리츠)부문 내부통제 보고                    | 접수       | 찬성    | 찬성    | 찬성    |



|             |   |    |       |       |       |
|-------------|---|----|-------|-------|-------|
|             | 제2호 보고 : 2018년 하반기 민원관리현황                                     | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             |   |    | 위원 성명 |       |       |
|             |   |    | 이상영   | 정왕호   | 손태호   |
|             |   |    | 출석률 : | 출석률 : | 출석률 : |
|             |   |    | 100%  | 100%  | 100%  |
|             |   |    | 찬반여부  |       |       |
| 2019.03.21. | 제1호 결의 : 감사위원장 선임   | 가결 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.04.16. | 제1호 보고 : 사업1본부 정기감사 결과 보고                                     | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제2호 보고 : 2018년 국토교통부 자산관리 회사 종합검사 결과 보고                       | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.07.24. | 제1호 보고 : 사업2,3본부 정기감사 결과 보고                                   | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제2호 보고 : 2018년 국토교통부 자산관리 회사 모니터링 결과보고                        | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제3호 보고 : 서울특별시 지방세 세무조사 결과보고                                  | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제4호 보고 : 2019년 상반기 자산관리(리츠) 부문 내부통제 보고                        | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제5호 보고 : 2019년 상반기 민원관리현황 보고                                  | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.10.23. | 제1호 심의 : 외부감사인 선정 절차 및 평가 기준 승인                               | 가결 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제1호 보고 : 사업4본부, 경영지원그룹, 사업지원본부 정기감사 결과보고                      | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.11.28. | 제1호 결의 : 2020년 감사계획 수립  | 가결 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제1호 보고 : 리츠사업본부, 정비사업본부, 준법지원/소비자보호팀, 법무지원팀, 리스크관리팀 정기감사 결과보고 | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제2호 보고 : 2019년 감사결과 보고  | 접수 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
|             | 제1호 심의 : 외부감사인 선정을 위한 평가                                      | 가결 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |
| 2019.12.20. | 제1호 결의 : 2020~2022년 외부감사인 선정                                  | 가결 | 찬성    | 찬성    | 찬성    |

마. 감사 교육실시 현황

| 교육일자       | 교육실시주체 | 참석 감사위원 | 불참시 사유 | 주요 교육내용               |
|------------|--------|---------|--------|-----------------------|
| 2019.07.24 | 감사팀    | 전원      | -      | 개정 내부회계관리제도           |
| 2019.11.28 | 삼정회계법인 | 전원      | -      | 내부회계관리제도 관련 감사위원회의 역할 |

바. 감사위원회 지원조직 현황

| 부서(팀)명 | 직원수(명) | 직위(근속연수)           | 주요 활동내역 |
|--------|--------|--------------------|---------|
| 감사팀    | 3      | 팀장, 과장, 대리 (평균 2년) | 감사지원업무  |

사. 준법감시인 인적사항 및 주요 경력

| 성명  | 주요 경력  | 결격요건 여부 | 선임근거               |
|-----|--|---------|--------------------|
| 최의환 | 중앙대학교 법학과 학사<br>한국토지공사<br>한국토지신탁<br>최의환법무사사무소<br>하나자산신탁 리스크관리팀장<br>하나자산신탁 위험관리책임자<br>하나자산신탁 법무지원팀장 | 해당사항없음  | 금융회사의 지배 구조에 관한 법률 |

아. 준법감시인 등 지원조직 현황

| 부서(팀)명 | 직원수(명) | 직위(근속연수)       | 주요 활동내역 |
|--------|--------|----------------|---------|
| 준법지원팀  | 2      | 차장, 대리 (평균 1년) | 내부통제업무  |

### 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.<br>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 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주, %)

| 성명     | 관계 | 주식의<br>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<br>(명) | 대표이사<br>(대표조합원) |       | 업무집행자<br>(업무집행조합원) |       | 최대주주<br>(최대출자자) |       |
|------------|-------------|-----------------|-------|--------------------|-------|-----------------|-------|
|            |             | 성명              | 지분(%) | 성명                 | 지분(%) | 성명              | 지분(%) |
| 하나금융<br>지주 | 63,925      | 김정태             | 0.02  | -                  | -     | 국민연금공단          | 9.94  |
|            |             | -               | -     | -                  | -     | -               | -     |

(주) 최근 주주명부 폐쇄일인 2019년 12월 31일 기준 자료입니다.

#### (2) 법인 또는 단체의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

| 변동일        | 대표이사<br>(대표조합원) |       | 업무집행자<br>(업무집행조합원) |       | 최대주주<br>(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  | -                  | -     | -               | -     |

| 변동일        | 대표이사<br>(대표조합원) |       | 업무집행자<br>(업무집행조합원) |       | 최대주주<br>(최대출자자) |       |
|------------|-----------------|-------|--------------------|-------|-----------------|-------|
|            | 성명              | 지분(%) | 성명                 | 지분(%) | 성명              | 지분(%) |
| 2018.06.30 | -               | -     | -                  | -     | 국민연금공단          | 9.55  |
| 2018.12.31 | -               | -     | -                  | -     | 국민연금공단          | 9.68  |
| 2019.06.24 | 김정태             | 0.02  | -                  | -     | 국민연금공단          | 9.89  |
| 2019.07.11 | 김정태             | 0.02  | -                  | -     | 국민연금공단          | 9.89  |
| 2019.12.31 | -               | -     | -                  | -     | 국민연금공단          | 9.94  |

(3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

| 구 분          |            |
|--------------|------------|
| 법인 또는 단체의 명칭 | 하나금융지주     |
| 자산총계         | 21,634,613 |
| 부채총계         | 5,280,909  |
| 자본총계         | 16,353,704 |
| 매출액          | 1,353,036  |
| 영업이익         | 1,181,580  |
| 당기순이익        | 1,160,092  |

(주) 2019년 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

| 명칭         | 출자자수<br>(명) | 대표이사<br>(대표조합원)      |       | 업무집행자<br>(업무집행조합원) |       | 최대주주<br>(최대출자자) |       |
|------------|-------------|----------------------|-------|--------------------|-------|-----------------|-------|
|            |             | 성명                   | 지분(%) | 성명                 | 지분(%) | 성명              | 지분(%) |
| 국민연금<br>공단 | -           | 박정배<br>(이사장<br>직무대행) | -     | -                  | -     | -               | -     |
|            |             | -                    | -     | -                  | -     | -               | -     |

(주) 국민연금공단은 보건복지부 산하 기관으로 출자자수 및 지분율 기재를 생략함.

※ 주요 임원현황 (19.12.31.기준)

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

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

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

나영희 복지이사: 숙명여대 교육학과, 중앙대 사회복지학 석사, 중앙대 사회복지학 박사, 국가인권위원회 인권교육본부장, 한국장애인개발원 정책연구실장, 한국산업정보연구소 보건복지정책연구센터장

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 미래화사업추진단장, 국민연금공단 기획조정실 전략경영부장, 국민연금공단 정보화본부 정보기획부장

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

| 구분           |           |
|--------------|-----------|
| 법인 또는 단체의 명칭 | 국민연금공단    |
| 자산총계         | 1,050,893 |

| 구 분   |            |
|-------|------------|
| 부채총계  | 1,258,943  |
| 자본총계  | -208,050   |
| 매출액   | 21,431,425 |
| 영업이익  | -8,396     |
| 당기순이익 | -32,505    |

(주) 2018 사업연도 고유사업 기준임.

### (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.

2019년 10월말 기준, 지역 및 사업장가입자 등을 포함하여 2,210만명의 연금가입자를 보유하고 있으며 적립금은 2019년 10월말 시가기준 약 712조원이고, 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 해당사항 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('19.10월 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 지분율 변동으로 하나금융지주가 100% 보유한 후, 공시서류 작성기준일 현재까지 최대주주는 변동된 사실이 없습니다.



### 마. 주식 소유현황

(기준일 : 2019년 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 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회의 결의로 기존주주의 신주인수권을 배제 또는 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기업개선작업을 위하여 채권금융기관 등이 출자전환하는 경우</li> <li>2. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 신주를 모집하거나 인수인에게 인수하게 하는 경우</li> <li>3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 이사회의 결의로 일반공모증자방식으로 신주를 발행하는 경우</li> <li>4. 근로자복지기본법 등 관련규정에 의하여 우리 사주조합원에게 신주를 우선 배정하는 경우</li> <li>5. 상법 등 관련규정에 의하여 주식 매수선택권행사로 인하여 신주를 발행하는 경우</li> <li>6. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련규정에 의하여 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우</li> <li>7. 회사가 경영상 필요로 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자를 위하여 신주를 발행하는 경우</li> <li>8. 자금조성을 위하여 이사회의 결의로 국내 및 국제적인 금융기관에게 신주를 발행하는 경우</li> <li>9. 기타 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</li> </ol> <p>③ 제1항 내지 제2항의 경우 외에도 주주총회의 결의가 있는 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관계법령의 규정에 의거 주주가 아닌 자에게 신주를 발행, 배정할 수 있다.</p> |
|---------------|--|

|          |  |            |   |
|----------|--|------------|---|
| 결산일      | 12월 31일  | 정기<br>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 직원 등의 현황

#### 가. 임원 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

| 성명  | 성별 | 출생년월    | 직위         | 등기임원 여부 | 상근 여부 | 담당 업무    | 주요경력  | 소유주식수     |           | 최대주주와의 관계 | 재직기간  | 임기 만료일     |
|-----|----|---------|------------|---------|-------|----------|---|-----------|-----------|-----------|-------|------------|
|     |    |         |            |         |       |          |   | 의결권 있는 주식 | 의결권 없는 주식 |           |       |            |
| 이창희 | 남  | 1960.09 | 대표이사       | 등기임원    | 상근    | 총괄       | 영남고<br>영남대 경영학 학사<br>고려대 경영대학원 석사<br>건국대 부동산대학원 석사<br>서울은행 L.A.지점<br>하나은행 부동산금융팀장<br>하나은행 임원부속실장<br>하나은행 기업영업그룹소속 본부장<br>하나다올신탁 부사장<br>하나자산신탁 대표이사        | -         | -         | -         | 9년9개월 | 2020.03.20 |
| 정왕호 | 남  | 1960.02 | 상근<br>감사위원 | 등기임원    | 상근    | 감사<br>총괄 | 경신고<br>성균관대 금속공학 학사<br>감사원<br>예금보험공사 감사실<br>예금보험공사 기획조정부<br>예금보험공사 이사<br>하나자산신탁 상근감사위원  | -         | -         | -         | 4년9개월 | 2020.03.20 |
| 손태호 | 남  | 1949.12 | 사외이사       | 등기임원    | 비상근   | 사외<br>이사 | 군산고<br>고려대 경영학 학사<br>한국투자금융<br>하나은행 상무<br>우리금융지주 감사실장<br>한국FP협회 전무이사<br>한국무역보험공사 상임감사<br>하나자산신탁 사외이사  | -         | -         | -         | 4년8개월 | 2020.03.20 |
| 이상영 | 남  | 1962.09 | 사외이사       | 등기임원    | 비상근   | 사외<br>이사 | 서울대 경제학 학사<br>서울대 경제학 석사<br>서울대 경제학 박사<br>기아경제연구소 책임연구원<br>건설산업연구원 부연구위원<br>부동산114 대표이사 사장<br>명지대 부동산학과 교수  | -         | -         | -         | 9개월   | 2020.03.20 |
| 이태섭 | 남  | 1952.01 | 사외이사       | 등기임원    | 비상근   | 사외<br>이사 | 개성고<br>동아대 법학 학사<br>부산대 경영대학원 석사<br>경성대 박사<br>서울은행<br>하나은행 부산경남지역 본부장<br>한국주택금융공사 감사<br>KB부동산신탁 사외이사/감사위원장<br>경성대학교 경영학과 교수<br>한국기업경영학회 이사<br>한국윤리경영학회 이사 | -         | -         | -         | 1년9개월 | 2020.03.20 |

| 성명  | 성별 | 출생년월    | 직위         | 등기임원 여부 | 상근 여부 | 담당 업무 | 주요경력   | 소유주식수     |           | 최대주주와의 관계 | 재직기간    | 임기 만료일     |
|-----|----|---------|------------|---------|-------|-------|--|-----------|-----------|-----------|---------|------------|
|     |    |         |            |         |       |       |  | 의결권 있는 주식 | 의결권 없는 주식 |           |         |            |
| 민관식 | 남  | 1964.09 | 신탁사업 그룹장   | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 살레시오고<br>인하대 조선공학 학사<br>건국대 부동산대학원 석사<br>한국토지신탁<br>현대스위스저축은행<br>하나자산신탁 사업2본부장  | -         | -         | -         | 13년 8개월 | 2019.12.31 |
| 라균채 | 남  | 1967.09 | 사업1 본부장    | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 무주고<br>광주대 신문방송학 학사<br>중앙대학교 부동산대학원 석사<br>하나자산운용 대표이사<br>하나자산신탁 사업1본부장         | -         | -         | -         | 5년      | 2019.12.31 |
| 남택호 | 남  | 1964.04 | 사업2 본부장    | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 부산공업고<br>동아대 경제학 학사<br>건국대 부동산대학원 석사<br>대한토지신탁<br>아시아신탁 사업본부장<br>하나자산신탁 사업3본부장 | -         | -         | -         | 7년 4개월  | 2019.12.31 |
| 김태수 | 남  | 1965.09 | 사업3 본부장    | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 부산남고<br>부산대 법학 학사<br>부산대 도시계획학 석사<br>대한토지신탁<br>아시아신탁<br>하나자산신탁 사업4본부장          | -         | -         | -         | 7년      | 2019.12.31 |
| 김태홍 | 남  | 1970.01 | 사업4 본부장    | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 부산진고<br>동아대 전기공학 학사<br>성균관대 부동산학 석사<br>하나자산신탁                                  | -         | -         | -         | 13년 8개월 | 2019.12.31 |
| 김영기 | 남  | 1966.05 | 도시정비 사업본부장 | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 대전고<br>고려대 행정학 학사<br>한국자산신탁<br>하나자산신탁 도시정비사업본부장                                | -         | -         | -         | 8년 8개월  | 2019.12.31 |
| 이정환 | 남  | 1971.07 | 리츠사업 본부장   | 미등기임원   | 상근    | 영업 총괄 | 석관고<br>서강대 경제학 학사<br>알파인베스트먼트파트너스코리아 상무<br>KB부동산신탁 부장                          | -         | -         | -         | 3년 5개월  | 2019.12.31 |
| 최용길 | 남  | 1972.09 | 경영지원 본부장   | 미등기임원   | 상근    | 지원 총괄 | 대일고<br>중앙대 국제관계학 학사<br>하나자산신탁<br>에셋플러스자산운용 관리본부장                               | -         | -         | -         | 3년      | 2019.12.31 |

## 나. 직원 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 천원)

| 직원    |    |                |           |         |           |     |         |            |          | 소속 외 근로자 |   |   | 비고 |
|-------|----|----------------|-----------|---------|-----------|-----|---------|------------|----------|----------|---|---|----|
| 사업부문  | 성별 | 직원 수           |           |         |           |     | 평균 근속연수 | 연간급여 총액    | 1인평균 급여액 | 남        | 여 | 계 |    |
|       |    | 기간의 정함이 없는 근로자 |           | 기간제 근로자 |           | 합 계 |         |            |          |          |   |   |    |
|       |    | 전체             | (단시간 근로자) | 전체      | (단시간 근로자) |     |         |            |          |          |   |   |    |
| 신탁/리츠 | 남  | 103            | -         | -       | -         | 103 | 3.8     | 11,222,477 | 108,956  |          |   |   | -  |
| 신탁/리츠 | 여  | 12             | -         | -       | -         | 12  | 5.9     | 893,482    | 74,457   |          |   |   | -  |

| 직원   |    |                |           |         |           |     |         |            |          | 소속 외 근로자 |   |   | 비고 |
|------|----|----------------|-----------|---------|-----------|-----|---------|------------|----------|----------|---|---|----|
| 사업부문 | 성별 | 직원 수           |           |         |           |     | 평균 근속연수 | 연간급여 총액    | 1인평균 급여액 | 남        | 여 | 계 |    |
|      |    | 기간의 정함이 없는 근로자 |           | 기간제 근로자 |           | 합 계 |         |            |          |          |   |   |    |
|      |    | 전체             | (단시간 근로자) | 전체      | (단시간 근로자) |     |         |            |          |          |   |   |    |
| 지원   | 남  | 43             | -         | -       | -         | 43  | 5.6     | 4,849,841  | 112,787  | -        | - | - | -  |
| 지원   | 여  | 9              | -         | -       | -         | 9   | 8.7     | 838,298    | 93,144   | -        | - | - | -  |
| 합 계  |    | 167            | -         | -       | -         | 167 | 4.7     | 17,804,098 | 106,611  | -        | - | - | -  |

#### 다. 미등기임원 보수 현황

(기준일: 2019년 12월 31일 )

(단위: 천원)

| 구분    | 인원수 | 연간급여 총액   | 1인평균 급여액 | 비고                                       |
|-------|-----|-----------|----------|--|
| 미등기임원 | 8   | 2,735,994 | 341,999  | 연간급여 총액에 퇴직임원보수 및 5월 신규 선임(승진) 임원보수총액 포함 |

## 2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

### 가. 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

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

### 나. 보수지급금액

#### 나-1. 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

| 인원수 | 보수총액  | 1인당 평균보수액 | 비고 |
|-----|-------|-----------|----|
| 5   | 1,155 | 231       | -  |

#### 나-2. 유형별

(단위 : 백만원)

| 구분                          | 인원수 | 보수총액 | 1인당<br>평균보수액 | 비고 |
|-----------------------------|-----|------|--------------|----|
| 등기이사<br>(사외이사, 감사위원회 위원 제외) | 1   | 754  | 754          | -  |
| 사외이사<br>(감사위원회 위원 제외)       | 1   | 37   | 37           | -  |
| 감사위원회 위원                    | 3   | 365  | 122          | -  |
| 감사                          | -   | -    | -            | -  |

<이사·감사의 개인별 보수현황>

### 가. 개인별 보수지급금액

(단위 : 백만원)

| 이름  | 직위   | 보수총액 | 보수총액에 포함되지 않는 보수 |
|-----|------|------|------------------|
| 이창희 | 대표이사 | 754  | -                |

## 나. 산정기준 및 방법

(단위 : 백만원)

| 이름  | 보수의 종류 |    | 총액  | 산정기준 및 방법   |
|-----|--------|----|-----|---|
| 이창희 | 근로소득   | 급여 | 220 | <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 비종업계 타사 수준, 근속기간, 리더십, 전문성, 회사 기여도 등을 종합적으로 반영하여 기본급을 총 1.7억원으로 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>   |
|     |        | 상여 | 516 | <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) 2018년 계량지표와 관련하여 (평가조정된) 당기순이익이 목표대비 130.1%의 실적을 달성하는 등 창사이래 최대의 당기순이익을 시현한 점, 생산성 평가항목에서 C/I Ratio 비율이 30.7%의 실적으로 효율적 비용 집행 및 생산성이 향상된 점, 성장성 평가항목에서 신규수주고가 목표대비 155.5%의 성과를 거두어 역시 창사이래 최대의 수주실적을 달성한 점, 이외에도 건전성 평가항목에 있어서도 목표치를 초과하</p> |

| 이름 | 보수의 종류 |                 | 총액 | 산정기준 및 방법   |
|----|--------|-----------------|----|---|
|    |        |                 |    | <p>는 실적으로 자산건전성에 기여한 점, 중점추진과제를 충실히 수행하고, 철저한 내부통제와 윤리경영 문화 확산에도 탁월한 리더십을 발휘한 점 등을 고려하여 평가 총점에 따른 단기 보상지급한도 100% 및 지급률을 적용하여 총 194.7백만원의 단기성과급을 이사회 결의를 통해 확정 지급함</p> <p>5) 장기성과보상은 2015년 부여된 성과연동주식에 대해 3개년간(2015~2017) 그룹의 성과(40%) 및 회사의 성과(55%), 건전성 평가(5%) 등을 종합적으로 고려하여 평가를 실시하고 1년의 유보기간(2018년)을 거쳐 2019년 4월 321.1백만원의 장기성과급을 지급함</p> |
|    |        | 주식매수선택권<br>행사이익 | -  | -   |
|    |        | 기타 근로소득         | -  | -   |
|    | 퇴직소득   |                 | -  | -   |
|    | 기타소득   |                 | 18 | 복리후생적 지원  |

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

#### 가. 개인별 보수지급금액

(단위 : 백만원)

| 이름  | 직위   | 보수총액 | 보수총액에 포함되지 않는 보수 |
|-----|------|------|------------------|
| 이창희 | 대표이사 | 754  | -                |

#### 나. 산정기준 및 방법

(단위 : 백만원)

| 이름 | 보수의 종류 |    | 총액  | 산정기준 및 방법   |
|----|--------|----|-----|---|
|    |        | 급여 | 220 | <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, 회사 기여도 등을 종합적으로 반영하여 기본급을 총 1.7억원으로 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> |



| 이름  | 보수의 종류 |              | 총액       | 산정기준 및 방법  |
|-----|--------|--------------|----------|--|
| 이창희 | 근로소득   | 상여           |          | 2) 연간 50백만원의 활동수당을 매분기 12.5백만원씩 균등 분할 지급   |
|     |        |              | 516      | 1) 임원의 성과보수는 단기보상과 장기보상으로 구성되며, 성과보수의 40% 이상은 3년 이상 이연 지급<br>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<br>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<br>4) 2018년 계량지표와 관련하여 (평가조정된) 당기순이익이 목표대비 130.1%의 실적을 달성하는 등 창사이래 최대의 당기순이익을 시현한 점, 생산성 평가항목에서 C/I Ratio 비율이 30.7%의 실적으로 효율적 비용 집행 및 생산성이 향상된 점, 성장성 평가항목에서 신규수주고가 목표대비 155.5%의 성과를 거두어 역시 창사이래 최대의 수주실적을 달성한 점, 이외에도 건전성 평가항목에 있어서도 목표치를 초과하는 실적으로 자산건전성에 기여한 점, 중점추진과제를 충실히 수행하고, 철저한 내부통제와 윤리경영 문화 확산에도 탁월한 리더십을 발휘한 점 등을 고려하여 평가 총점에 따른 단기 보상지급한도 100% 및 지급률을 적용하여 총 194.7백만원의 단기성과급을 이사회 결의를 통해 확정 지급함<br>5) 장기성과보상은 2015년 부여된 성과연동주식에 대해 3개년간(2015~2017) 그룹의 성과(40%) 및 회사의 성과(55%), 건전성 평가(5%) 등을 종합적으로 고려하여 평가를 실시하고 1년의 유보기간(2018년)을 거쳐 2019년 4월 321.1백만원의 장기성과급을 지급함 |
|     |        |              |          |  |
|     |        | 주식매수선택권 행사이익 | -        | -  |
|     |        | 기타 근로소득      | -        | -  |
|     |        | 퇴직소득         | -        | -  |
|     | 기타소득   | 18           | 복리후생적 지원 |  |

## 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(13) | 하나은행                | 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 |
|         | 하나에프앤아이             | 비상장  | 134111-0029773 |
|         | 하나은행(중국)유한공사        | 비상장  | 해외현지법인         |
|         | KEB하나마이크로파이낸스       | 비상장  | 해외현지법인         |
|         | 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         |
|         | 멕시코KEB하나은행          | 비상장  | 해외현지법인         |

| 구분       | 회사명                             | 상장여부 | 법인등록번호         |
|----------|---------------------------------|------|----------------|
| 손자회사(22) | Hana Bancorp, Inc.              | 비상장  | 해외현지법인         |
|          | 하나제일호사모투자전문회사                   | 비상장  | 110113-0014702 |
|          | 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 Transforntech Indonesia | 비상장  | 해외현지법인         |
|          | 하나카드페이먼트                        | 비상장  | 해외현지법인         |
|          | 하나금투자전략제1호사모투자합자회사              | 비상장  | 110113-0023480 |
|          | 에이치에프에프구유동화전문유한회사               | 비상장  | 110114-0252152 |
| 증손회사(1)  | KEB Hana Bank USA               | 비상장  | 해외현지법인         |

(주) 금융지주회사법상 자회사 및 손자회사 등임.



## 2. 타법인 출자현황

(기준일 : 2019.12.31 )

(단위 : 백만원, 천주, %)

| 법인명                              | 최초취득<br>일자 | 출자<br>목적 | 최초<br>취득<br>금액 | 기초잔액 |       |          | 증가(감소) |       |          | 기말잔액 |       |          | 최근사업연도<br>재무현황 |           |
|----------------------------------|------------|----------|----------------|------|-------|----------|--------|-------|----------|------|-------|----------|----------------|-----------|
|                                  |            |          |                | 수량   | 지분율   | 장부<br>가액 | 취득(처분) |       | 평가<br>손익 | 수량   | 지분율   | 장부<br>가액 | 총자산            | 당기<br>순손익 |
|                                  |            |          |                |      |       |          | 수량     | 금액    |          |      |       |          |                |           |
| 쥬에이앤디신용정보                        | 2005.12.27 | 투자       | 824            | 131  | 13.08 | 1,915    | -      | -     | 406      | 131  | 13.08 | 2,321    | 25,608         | 3,099     |
| 주식회사 제이피홀딩스피에프브이                 | 2010.08.12 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 461      | -      | -     | (30)     | 25   | 5.00  | 431      | 121,278        | (21,173)  |
| 리얼케이프로젝트금융투자 주식회사                | 2012.07.11 | 사업관련     | 255            | 51   | 5.10  | 230      | -      | -     | 12       | 51   | 5.10  | 242      | 27,347         | (592)     |
| 담양그린개발 주식회사                      | 2013.07.15 | 사업관련     | 5              | 1    | 5.00  | 5        | -      | -     | -        | 1    | 5.00  | 5        | 27,585         | 1,288     |
| 태전동프로젝트 금융투자 주식회사                | 2014.09.30 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 289      | -      | -     | (1)      | 25   | 5.00  | 288      | 20,120         | 2,388     |
| 네오밸류갈매피에프브이 주식회사                 | 2014.10.20 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 250      | -      | -     | 77       | 25   | 5.00  | 327      | 15,394         | 1,862     |
| 광교피에프브이 주식회사                     | 2014.11.14 | 사업관련     | 40             | 4    | 0.80  | 40       | -      | -     | -        | 4    | 0.80  | 40       | 13,954         | 6,134     |
| 동원개발프로젝트금융투자 주식회사                | 2014.12.09 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 263      | (25)   | (263) | -        | -    | -     | -        | -              | -         |
| 지일문정피에프브이 주식회사                   | 2014.12.23 | 사업관련     | 25             | 2    | 0.50  | 25       | -      | -     | -        | 2    | 0.50  | 25       | 12,551         | (1,902)   |
| 주식회사 하나스테이제1호<br>위탁관리부동산투자회사     | 2015.03.19 | 사업관련     | 600            | 24   | 0.67  | 647      | -      | -     | (26)     | 24   | 0.67  | 621      | 200,585        | (846)     |
| 성남의뜰 주식회사                        | 2015.07.24 | 사업관련     | 250            | 50   | 5.00  | 250      | -      | -     | -        | 50   | 5.00  | 250      | 635,940        | 145,296   |
| 가창로지스틱스파크<br>프로젝트금융투자 주식회사       | 2015.10.13 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 250      | -      | -     | -        | 25   | 5.00  | 250      | 75,112         | 1,111     |
| 고양피에프브이 주식회사                     | 2016.03.23 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 250      | -      | -     | -        | 25   | 5.00  | 250      | 239,603        | (5,566)   |
| 파주운정주책사업주식회사                     | 2016.03.28 | 사업관련     | 45             | 9    | 9.00  | 45       | -      | -     | -        | 9    | 9.00  | 45       | 301,261        | 19,879    |
| 지엠지주차장프로젝트<br>금융투자 주식회사          | 2016.06.21 | 사업관련     | 250            | 30   | 5.00  | 342      | -      | -     | 20       | 30   | 5.00  | 362      | 10,982         | (21)      |
| 죽산피에프브이 주식회사                     | 2016.07.21 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 250      | -      | -     | -        | 25   | 5.00  | 250      | 85,066         | (2,142)   |
| 하나글로보얼인재개발원<br>피에프브이 주식회사        | 2016.09.23 | 사업관련     | 105            | 104  | 1.00  | 614      | -      | -     | 208      | 104  | 1.00  | 822      | 177,321        | 3,893     |
| 주식회사계룡하나동탄뉴스테이제1호<br>위탁관리부동산투자회사 | 2017.06.12 | 사업관련     | 34             | 7    | 11.37 | 34       | 243    | 2,466 | -        | 250  | 4.23  | 2,500    | 103,752        | -         |
| 주식회사 서한하나뉴스테이제1호<br>위탁관리부동산투자회사  | 2017.06.16 | 사업관련     | 52             | 240  | 6.20  | 1,200    | -      | -     | 290      | 240  | 6.20  | 1,490    | 74,279         | (533)     |
| 주식회사 유토개발1차                      | 2017.07.21 | 사업관련     | 45             | 9    | 15.01 | 45       | -      | -     | -        | 9    | 15.01 | 45       | 305,204        | 57,029    |
| 신세계하나제1호기업형임대<br>위탁관리부동산투자회사     | 2017.09.15 | 사업관련     | 15             | 206  | 2.60  | 1,030    | -      | -     | -        | 206  | 2.60  | 1,030    | 76,530         | (401)     |
| 스마트송도피에프브이<br>주식회사               | 2017.12.07 | 사업관련     | 250            | 25   | 5.00  | 250      | -      | -     | -        | 25   | 5.00  | 250      | 371,557        | (7,361)   |
| 주식회사 유토개발2차                      | 2018.01.18 | 사업관련     | 45             | 9    | 15.01 | 45       | -      | -     | -        | 9    | 15.01 | 45       | 317,251        | (3,802)   |
| 하나트러스트제1호<br>위탁관리부동산투자회사         | 2018.07.04 | 사업관련     | 1,000          | 200  | 7.58  | 1,038    | -      | -     | (364)    | 200  | 7.58  | 674      | 34,973         | 241       |
| 지오앤에스피에프브이<br>주식회사               | 2018.09.17 | 사업관련     | 300            | 60   | 5.26  | 300      | -      | -     | -        | 60   | 5.20  | 300      | 46,213         | (2,425)   |
| 이베데스다이제이호<br>위탁관리부동산투자회사         | 2018.10.22 | 사업관련     | 50             | 10   | 16.67 | 50       | -      | -     | -        | 10   | 16.67 | 50       | 33,954         | (327)     |
| 중흥하나제1호위탁관리부동산투자회사               | 2018.10.23 | 사업관련     | 59             | 12   | 19.67 | 59       | -      | -     | -        | 12   | 19.67 | 59       | 297            | (3)       |
| 파주피에프브이(주)                       | 2019.03.22 | 사업관련     | 3,000          | -    | -     | -        | 600    | 3,000 | -        | 600  | 23.08 | 3,000    | 13,000         | -         |
| 세진하나제1호위탁관리부동산투자회사               | 2019.04.04 | 사업관련     | 50             | -    | -     | -        | 10     | 50    | -        | 10   | 16.67 | 50       | 300            | -         |
| 하나디지털트랜스포메이션펀드                   | 2019.06.27 | 사업관련     | 800            | -    | -     | -        | -      | 1,200 | -        | -    | 2.00  | 1,200    | 59,406         | (995)     |
| 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사               | 2019.08.01 | 사업관련     | 26             | -    | -     | -        | 5      | 26    | -        | 5    | 8.66  | 26       | 300            | -         |
| 로드비치피에프브이 주식회사                   | 2019.08.13 | 사업관련     | 350            | -    | -     | -        | 70     | 350   | -        | 70   | 5.38  | 350      | 6,001          | (499)     |

| 법인명                | 최초취득<br>일자 | 출자<br>목적 | 최초<br>취득<br>금액 | 기초잔액  |     |          | 증가(감소) |       |          | 기말잔액  |       |          | 최근사업연도<br>재무현황 |           |
|--------------------|------------|----------|----------------|-------|-----|----------|--------|-------|----------|-------|-------|----------|----------------|-----------|
|                    |            |          |                | 수량    | 지분율 | 장부<br>가액 | 취득(처분) |       | 평가<br>손익 | 수량    | 지분율   | 장부<br>가액 | 총자산            | 당기<br>순이익 |
|                    |            |          |                |       |     |          | 수량     | 금액    |          |       |       |          |                |           |
| 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사 | 2019.10.11 | 사업관련     | 23             | -     | -   | -        | 5      | 23    | -        | 5     | 7.67  | 23       | 300            | -         |
| 하나트러스트제3호부동산투자회사   | 2019.11.01 | 사업관련     | 1,900          | -     | -   | -        | 127    | 1,900 | 529      | 127   | 9.74  | 2,429    | 19,497         | -         |
| 엘티하나제7호위탁관리부동산투자회사 | 2019.11.19 | 사업관련     | 50             | -     | -   | -        | 10     | 50    | -        | 10    | 16.67 | 50       | 300            | -         |
| 제일하나제1호위탁관리부동산투자회사 | 2019.12.02 | 사업관련     | 50             | -     | -   | -        | 5      | 50    | -        | 5     | 16.67 | 50       | 300            | -         |
| 비에스도시개발반석1차 주식회사   | 2019.12.11 | 사업관련     | 45             | -     | -   | -        | 9      | 45    | -        | 9     | 15.01 | 45       | 300            | -         |
| 합 계                |            |          |                | 1,363 |     | 10,177   | 1,059  | 8,897 | 1,121    | 2,418 |       | 20,195   | 3,453,421      | 193,632   |

## 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 거래금액이 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 · 변경사항

#### 가. 공시사항의 진행, 변경사항

- 당사는 공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

#### 나. 주주총회 의사록 요약

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



|                                |  |    |
|--------------------------------|--|----|
|                                | 5호의안 : 이사 보수한도 승인의 건   |    |
| 제19기<br>정기주주총회<br>(2018.03.22) | 1호의안 : 제19기 재무제표 승인의 건<br>2호의안 : 이사 선임의 건<br>(사외이사 2명, 사내이사 2명 선임의 건)<br>3호의안 : 감사위원회 위원이 되는 사외이사<br>선임의 건<br>4호 의안 : 감사위원회 위원 선임의 건<br>(사외이사인 감사위원회 위원 선임의 건, 사내이사<br>인 감사위원회 위원 선임의 건)<br>5호의안 : 대표이사 선임의 건<br>6호의안 : 이사 보수한도 승인의 건                    | 가결 |
| 제20기<br>정기주주총회<br>(2019.03.21) | 1호의안 : 제20기 재무제표 승인의 건<br>2호의안 : 이사 선임의 건<br>(사외이사 1명, 사내이사 2명 선임의 건)<br>3호의안 : 감사위원회 위원이 되는 사외이사<br>선임의 건<br>4호 의안 : 감사위원회 위원 선임의 건<br>(사외이사인 감사위원회 위원 선임의 건, 사내이사<br>인 감사위원회 위원 선임의 건)<br>5호의안 : 대표이사 선임의 건<br>6호의안 : 이사 보수한도 승인의 건<br>7호의안 : 정관 개정의 건 | 가결 |

## 2. 우발채무 등

### 가. 중요한 소송사건

- "Ⅲ.재무에 관한 사항"의 "5.채무제표 주석" "14.우발채무와 약정사항" 내용을 참조하시기 바랍니다.

### 나. 그 밖의 우발채무 등

- "Ⅲ.재무에 관한 사항"의 "5.채무제표 주석" "14.우발채무와 약정사항" 내용을 참조하시기 바랍니다.

## 3. 제재현황 등 그 밖의 사항

### 가. 제재현황

#### (1) 최근 5년간 금융위원회 제재 현황

| 일자         | 처벌 또는 조치대상자 | 처벌 또는 조치내용                         | 사유 및 근거법령  | 처벌 또는 조치에 대한 회사의 이행현황   | 재발방지를 위한 회사의 대책       |
|------------|-------------|------------------------------------|--|---|-----------------------|
| 2016.11.16 | 하나자산신탁      | 문책 및 자율처리 필요사항 (기관주의, 과태료 82.5백만원) | 신탁회계처리 부적정(자본시장법 제114조 및 기업회계기준서 제5004호, 2015.10.19.~11.16. 금융감독원 종합검사 결과) | 2016.11.16.자에 과태료 (66백만원) 납부, 자율처리필요사항에 대한 조치(견책, 경고, 주의)             | 신탁회계처리의 전산화(ERP 연동) 등 |
| 2016.11.16 | 전무 (전직/11년) | 퇴직자 위법부당 사항 (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 |
|            |             |                                    | 신탁회계처리 부적  | 2016년 제6차 인사  |                       |

|            |               |                                  |  |  |                              |
|------------|---------------|----------------------------------|--|--|------------------------------|
| 2016.11.16 | 상무<br>(전직/1년) | 퇴직자 위법부당<br>사항<br>(주의상당)         | 정(자본시장법 제11<br>4조 및<br>기업회계기준서 제<br>5004호, 2015.10.19.<br>~11.16. 금융감독원<br>종합검사 결과)  | 위원회 (2016.12.16<br>. 개최), 대상자에게<br>퇴직자 위법부당사<br>항 통지(2015.12.31<br>. 퇴직) | 신탁회계처리의<br>전산화(ERP 연<br>동) 등 |
| 2018.06.07 | 하나자산신탁        | '19회계연도 재무<br>제표에 대한 외부<br>감사인지정 | '16회계연도 감사 전<br>재무제표 제출의무<br>위반(주식회사의 외<br>부감사에 관한 법률<br>제7조 및 동법 시행<br>령 제6조 및 제9조) | 2019년도 외부감사<br>인 안전회계법인 지<br>정<br>(2018.12.14.)                          | 관련업무 관리강<br>화 및 프로세스<br>개선   |

(2) 기타 기관 제재 현황 현황 : 해당 사항 없습니다.

#### 나. 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 작성기준일 이후 발생한 주요사항은 없습니다.

#### 다. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2019.12.31 )

(단위 : 백만원)

| 구분       | 납입일        | 증권신고서 등의<br>자금사용 계획 |        | 실제 자금사용<br>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.