

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 3 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 2 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

대현회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재무제표	4
재무상태표	5
손익계산서	7
자본변동표	8
현금흐름표	9
주석	10
외부감사 실시내용	20

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2022년 3월 11일

감사의견

우리는 별첨된 주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사 하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상 태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름 을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우 리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사 로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니 다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리 는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요 하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해 당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래

의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 광진구 능동로 7

대 현 회 계 법 인

대 표 이 사 공 인 회 계 사 이 광 준



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

제 3 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 2 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서한하나제2호위탁관리부동산투자회사 대표이사 손인택

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층
(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

(전 화) (02) 3287-4797

재 무 상 태 표

제 3(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기	제 2(전) 기
자 산		
I. 유동자산	2,067,269,952	9,668,600,428
(1) 당좌자산	2,067,269,952	9,668,600,428
1. 현금및현금성자산(주식2,3)	578,328,033	9,146,092,329
2. 미수수익	32,341	325,751
3. 부가세대급금	651,913	670,870
4. 선급비용	1,187,642,545	519,362,208
5. 선급법인세	615,120	2,149,270
6. 임차보증금	300,000,000	-
(2) 재고자산	-	-
II. 비유동자산	129,844,198,226	83,790,072,323
(1) 유형자산(주식2,4,5,6,10)	129,844,198,226	83,790,072,323
1. 토지(주식4,5)	83,241,895,690	83,241,895,690
2. 건설중인자산(주식2,5,6,10)	46,602,302,536	548,176,633
(2) 기타비유동자산	-	-
자 산 총 계	131,911,468,178	93,458,672,751
부 채		
I. 유동부채	169,543,375	102,633,217
1. 미지급금(주식10)	112,391,300	84,975,000
2. 미지급비용	57,152,075	17,658,217
II. 비유동부채	76,000,000,000	37,000,000,000
1. 장기차입금(주식7,11,12,13)	76,000,000,000	37,000,000,000
부 채 총 계	76,169,543,375	37,102,633,217
자 본		
I. 자본금(주식8)	56,748,000,000	56,748,000,000
1. 보통주자본금	17,025,000,000	17,025,000,000
2. 우선주자본금	39,723,000,000	39,723,000,000
II. 자본잉여금	-	-
III. 자본조정	(277,686,640)	(277,686,640)
1. 주식할인발행차금(주식2)	(277,686,640)	(277,686,640)
IV. 기타포괄손익누계액	-	-
V. 결손금(주식9)	728,388,557	114,273,826
1. 미처리결손금	(728,388,557)	(114,273,826)
자 본 총 계	55,741,924,803	56,356,039,534

과목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
부채 및 자본 총계		131,911,468,178		93,458,672,751

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

손익계산서

제 3(당) 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		614,114,746		114,273,826
1. 급여	3,600,000		-	
2. 위탁관리비	230,000,000		74,366,300	
3. 지급수수료	149,479,626		-	
4. 세금과공과	207,035,120		7,311,500	
5. 지급임차료	24,000,000		32,596,026	
III. 영업손실		614,114,746		114,273,826
IV. 영업외수익		20		-
1. 잡이익	20		-	
V. 영업외비용		5		-
1. 잡손실	5		-	
VI. 법인세차감전순손실		614,114,731		114,273,826
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순손실		614,114,731		114,273,826

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

자 본 변 동 표

제 3(당) 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2020.01.01(보고금액)	300,000,000	-	-	300,000,000
보통주발행	16,725,000,000	-	-	16,725,000,000
우선주발행	39,723,000,000	-	-	39,723,000,000
주식할인발행차금	-	(277,686,640)	-	(277,686,640)
당기순손실	-	-	(114,273,826)	(114,273,826)
II. 2020.12.31(전기말)	56,748,000,000	(277,686,640)	(114,273,826)	56,356,039,534
III. 2021.1.1(보고금액)	56,748,000,000	(277,686,640)	(114,273,826)	56,356,039,534
당기순손실	-	-	(614,114,731)	(614,114,731)
IV. 2021.12.31(당기말)	56,748,000,000	(277,686,640)	(728,388,557)	55,741,924,803

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

현금흐름표

제 3(당) 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		(1,513,638,393)		(534,148,708)
1. 당기순이익(손실)	(614,114,731)		(114,273,826)	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	-		-	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	-		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	(899,523,662)		(419,874,882)	
가. 미수수익의감소(증가)	293,410		(325,751)	
나. 부가세대금의감소(증가)	18,957		(670,870)	
다. 선급비용의감소(증가)	(668,280,337)		(519,362,208)	
라. 선급법인세의감소(증가)	1,534,150		(2,149,270)	
마. 임차보증금의감소(증가)	(300,000,000)		-	
바. 미지급금의증가(감소)	27,416,300		84,975,000	
사. 미지급비용의증가(감소)	39,493,858		17,658,217	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(46,054,125,903)		(83,790,072,323)
1. 투자활동으로인한현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로인한현금유출액	(46,054,125,903)		(83,790,072,323)	
가. 토지의취득	-		83,241,895,690	
나. 건설중인자산의증가	46,054,125,903		548,176,633	
III. 재무활동으로인한현금흐름		39,000,000,000		93,170,313,360
1. 재무활동으로인한현금유입액	39,000,000,000		93,448,000,000	
가. 보통주의발행	-		16,725,000,000	
나. 우선주의발행	-		39,723,000,000	
다. 장기차입금의차입	39,000,000,000		37,000,000,000	
2. 재무활동으로인한현금유출액	-		(277,686,640)	
가. 신주발행비의발생	-		277,686,640	
IV. 현금의증가(감소)(I + II + III)		(8,567,764,296)		8,846,092,329
V. 기초의현금		9,146,092,329		300,000,000
VI. 기말의현금		578,328,033		9,146,092,329

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

주식

제 3(당) 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

당사는 경기도 고양시 덕양구 오금동 고양삼송 B-2BL에 공동주택 등을 건설하여 공공지원 민간임대주택사업을 시행하고자 2019년 10월 11일에 설립되었으며, 2020년 7월 8일에 국토교통부장관으로부터 '부동산투자회사법'상 영업인가를 득하였습니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)이며, 주요사업목적은 부동산투자회사법에 따라 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

한편, 당사의 당기말 현재 자본금은 56,748,000천원(우선주자본금 39,723,000천원 포함)으로 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주 주 명	주 식 수(주)	지 분 율	금 액
(주)민간임대허브제6호위탁관리 부동산투자회사	7,944,600	70.0%	39,723,000
(주)서한	3,105,000	27.4%	15,525,000
(주)하나자산신탁	300,000	2.6%	1,500,000
계	11,349,600	100.0%	56,748,000

(주)(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사 보유주식은 우선주이며, (주)서한 및 (주)하나자산신탁 보유주식은 보통주임.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계 처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

당사는 분양전환수익에 대하여 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 효익이 이전된 시점에 수익으로 인식하고 있으며, 임대수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 단기금융상품으로서 취득당시 만기가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다. 또한, 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산으로 인식되기 위한 조건을 충족하는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(4) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산의 취득과 관련된 차입원가를 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(5) 주식할인발행차금

당사는 주식할인발행차금을 주식발행연도부터 또는 증자연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액은 이익잉여금으로 처분하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있는 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 당사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	거래처	당 기	전 기
보통예금	하나은행	578,328	9,146,092
	우리은행	0	-
계		578,328	9,146,092

4. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	내 역	당 기		전 기	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
토지	공동주택부지	83,241,896	83,172,000	83,241,896	68,652,750

5. 유형자산

당사의 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	감가상각비	기 말
토 지	83,241,896	-	-	-	83,241,896
건설중인자산	548,177	46,054,126	-	-	46,602,303
합 계	83,790,072	46,054,126	-	-	129,844,198

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	처 분	감가상각비	기 말
토 지	-	83,241,896	-	-	83,241,896
건설중인자산	-	548,177	-	-	548,177
합 계	-	83,790,072	-	-	83,790,072

6. 차입원가자본화

당사는 당기와 전기에 각각 차입원가 1,418,233천원, 291,148천원을 유형자산의 취득원가에 계상하였습니다. 이로 인하여 재무상태표와 손익계산서의 주요 항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
<재무상태표 항목>		
유형자산의 증가	1,418,233	291,148
<손익계산서 항목>		
이자비용의 감소	1,291,438	256,843

구 분	당 기	전 기
지급수수료의 감소	130,497	48,587
이자수익의 감소	(3,701)	(14,282)
당기순손실의 감소	1,418,233	291,148

7. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역과 상환방법은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율	당기말	전기말	상환방법
Tr-A	롯데손해보험(주)	2.75%	28,100,000	10,100,000	(주2)
Tr-B	디비고양삼송 유동화전문 유한회사(주1)	2.65%	26,900,000	26,900,000	
주택도시기금대출 (후순위)	우리은행(주3)	2.80%	21,000,000	-	
합계			76,000,000	32,404,800	
차감:유동성대체			-	-	
잔액			76,000,000	32,404,800	

(주1) Tr-B는 DB금융투자(주)를 대주로 사업 및 대출약정서가 체결되었으나, DB금융투자(주)가 동 대출채권을 디비고양삼송유동화전문유한회사에 양도하였음.

(주2) 중도상환이 가능한 한도대출로 원금 상환기일은, Tr-A는 최초 대출실행일로부터 130개월이 되는 날이고, Tr-B는 최초 대출실행일로부터 36개월이 경과한 날의 월력상 대출실행일에 해당하는 날임. 다만, Tr-A와 B 각각 PF보증서의 보증기간 만기일이 이 보다 이전에 도래하는 경우에는 그 보증서상의 만기일임.

(주3) 후순위대주로 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)의 수탁은행임.

8. 자본금

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

- (1) 발행할 주식의 총수 : 100,000,000주
- (2) 발행한 주식의 수 : 11,349,600주(전기말 11,349,600주)
 - 1) 보통주 : 3,405,000주(전기말 3,405,000주)
 - 2) 우선주 : 7,944,600주(전기말 7,944,600주)
- (3) 1주의 금액 : 5,000원(전기말 5,000원)
- (4) 의결권 및 배당 등에 관한 사항 : 종류주식(우선주, 보통주에 대해 우선권 보유)은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있으며, 매 결산기에 종류주식발행가액의 연 3.00%의 비율로 보통주에 우선하여 배당하고 종류주식에 대한 누적된 미배당금액은 다음 사업연도의 배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당함. 또한, 대상부동산의 매각일이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우종류주식에 대하여 해당 결산기의 배당금액과 누적된 미배당금액을 우선하여 배당하며, 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는 처분이익은 종류주식에 배당함. 한편, 잔여재산의 분배는청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 잔여재산 배분액의 합계가 종류주식의출자금 납부일로부터 연 3.00% 적용하여 계산된 금액과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 종류주식에 대하여 분배함.
- (5) 보통주자본금 : 17,025,000천원(전기말 17,025,000천원)
- (6) 우선주자본금 : 39,723,000천원(전기말 39,723,000천원)

9. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제3(당)기 2021년 01월 01일 부터 2020년 01월 01일 부터
2021년 12월 31일 까지 제2(전)기 2020년 12월 31일 까지
처리예정일 2022년 03월 31일 처리확정일 2021년 03월 31일

주식회사 서한하나제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		728,388,557		114,273,826
1. 전기이월미처리결손금	114,273,826		-	
2. 당기순손실	614,114,731		114,273,826	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		728,388,557		114,273,826

10. 특수관계자와의 거래내역

(1) 특수관계자와의 주요거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특 수 관 계 자	거래내용	당 기	전 기
(주)서한	건설용역매입	42,354,843	-
(주)하나자산신탁	자산관리용역매입	247,250	74,366

(2) 특수관계자에 대한 채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특 수 관 계 자	구 분	미지급금
(주)하나자산신탁	당 기	57,500
	전 기	63,250

(3) 거래와 관련된 추가정보

당사의 특수관계자와 차입·매입 등의 거래는 독립된 당사자간의 거래조건에 따라 이루어졌습니다. 기말 채무 잔액은 무담보 채무이고 특별히 언급된 경우 이외에는 무이자로서 현금으로 결제될 것입니다. 또한, 상기 채무에 대하여 당사가 보증하거나 보증받은 것은 없습니다.

11. 담보제공자산

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금 융 기 관 명	담 보 제 공 자 산	차 입 일
롯데손해보험(주)	표준사업약정서 및 PF보증서	2020.09.08
	책임준공확약의무 및 확약서	"
	시공권 및 유치권 포기각서	"
	시행권 등 포기각서	"
디비고양삼송 자산유동화유한회사	표준사업약정서 및 PF보증서	2020.09.08

(주1) 책임준공확약서, 시공권 및 유치권 포기각서의 경우 당사의 주주인 (주)서한이 제공한 담보임.

(주2) PF보증서는 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 발급한 주택사업금융보증서임.

12. 지급보증

보고기간종료일 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공자	보증일	보증금액	보증내용
주택도시보증공사	2020.09.11, 2020.11.11	26,900,000	디비고양삼송 유동화전문유한회사 민간임대주택건설자금
	2020.11.11~ 2021.11.11	28,100,000	롯데손해보험(주) 민간임대주택건설자금
계		55,000,000	

13. 주요 약정사항

(1) 사업 및 대출약정서

당사는 '부동산투자회사법'에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 경기도 고양시 덕양구 오금동 소재 고양삼송 B-2BL에서 공공지원 민간임대주택의 건설, 임대 및 분양사업을 수행하고자 본 사업의 시공업무를 (주)서한에 도급하고, 시공사는 본 공사에 대하여 책임준공의무를 부담하며, 본 사업의 건설비 및 제 사업비를 조달하기 위하여 롯데손해보험(주)와 DB금융투자(주)로부터 각각 110,125백만원 한도(Tr-A, 대출이자율 : 2.75%, 대출만기 : 최초 대출실행일로부터 130개월이 되는 날 또는 PF보증서의 만기일) 및 26,900백만원 한도(Tr-B, 대출이자율 : 2.65%, 대출만기 : 최초 대출실행일로부터 36개월이 되는 날 또는 PF보증서의 만기일)의 대출을 받는 사업 및 대출약정을 2020년 9월 8일에 체결함. 또한 DB금융투자(주)는 동 대출채권을 디비고양삼송유동화전문유한회사에 양도하였음.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 등 자산운용업무를 위탁하기 위하여 2020년 6월 4일 (주)하나자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결함.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 부동산의 보관 및 관리, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등을 위하여 2020년 6월 4일 엔에이치투자증권(주)와 자산보관위탁계약을 체결함.

(4) 표준일반사무위탁계약

당사는 주식발행업무 등 일반사무업무 및 일반사무업무에 한정된 부수업무를 위탁하기 위하여 2020년 6월 4일 신한아이타스(주)와 표준일반사무위탁계약을 체결함.

14. 재무제표의 사실상 확정된 날과 승인기관

당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2022년 3월 16일에 당사의 이사회에서 사실상 승인될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서한하나제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2021년 01월 01일	부터	2021년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사								전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수		1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	14	-	14	-	-	-	-	-	-	-	28	-
	감사	1	-	37	-	38	-	-	-	-	-	-	-	76	-
	합계	1	-	51	-	52	-	-	-	-	-	-	-	104	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2021.02.10				1	일		
	주요내용	회사에 대한 전반적인 이해를 통한 감사위험의 평가							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2021.11.08	1	일	1	명	1	명	중간감사	
	2022.02.16~18	3	일	1	명	1	명	기말감사	
	-	-	일	-	명	-	명	-	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
	금융거래조회	O		채권채무조회			-	변호사조회	-

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2021.11.08 / 2022.02.18		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-