

투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2023.05.15

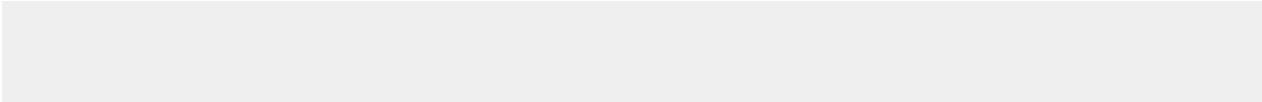
회 사 명 :	중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김태양 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)			
	(전화번호)	02-3287-4776		
	(홈페이지)	http://www.hanatrust.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3287-4737	성명	송치영 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)하나자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3287-4737	성명	송치영 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.12.23
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.03.31 (단위: 원)
자산총계	281,413,962
부채총계	14,300,000
자본총계	267,113,962
자본금	300,000,000
5) 자산관리회사	주식회사 하나자산신탁
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	흥국생명보험 주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다 · 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2020.12.23 : 발기인총회
- 2020.12.23 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.01.08 : 자산관리위탁계약 체결 (주식회사 하나자산신탁)
- 2021.01.08 : 자산보관위탁계약 체결 (흥국생명보험 주식회사)
- 2021.01.08 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스 주식회사)
- 2021.02.17 : 국토교통부 영업인가

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

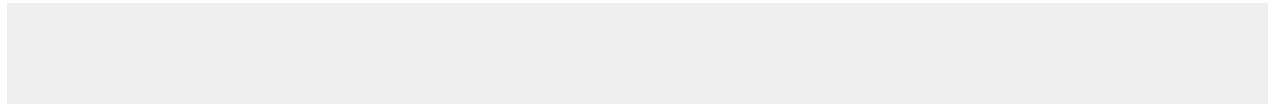
- 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김태양	1986.11.11	중흥건설(주) 업무팀장	해당사항 없음
기타비상무이사	이갑용	1979.09.06	중흥건설(주) 차장	해당사항 없음
기타비상무이사	강정수	1987.07.13	중흥건설(주) 과장	해당사항 없음
감사	백승우	1988.09.09	회계법인 더올	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	60,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 60,000주
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2020.12. 23	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
중흥건설	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	48,200	0	0	48,200	
							(80.33%)	(0.00%)	(0.00%)	(80.33%)	

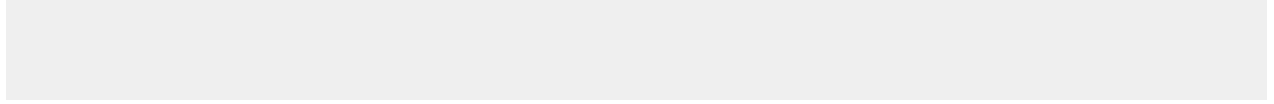
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)하나자 산신탁	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	11,800	19.67%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	48,200	80.33%	
주요주주	1	50.00%	11,800	19.67%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	2	100.00%	60,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익		-14,340,261	-5,495,248	0	
상법상 배당가능이익		0	0	0	
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

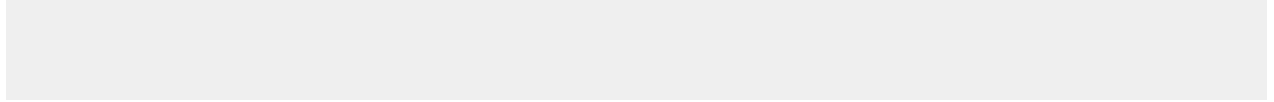
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

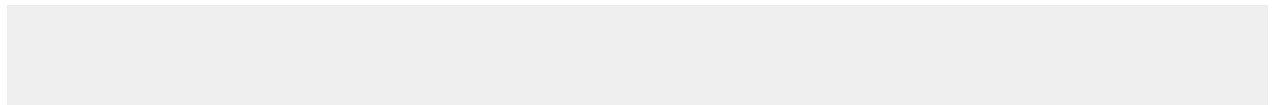
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	214	76.43	214	76.07	99.52
부동산개발사업	66	23.56	66	23.45	
부동산관련 증권					
현금					
기타 자산	0	0.01	1	0.48	0.48
총계	280	100.00	281	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



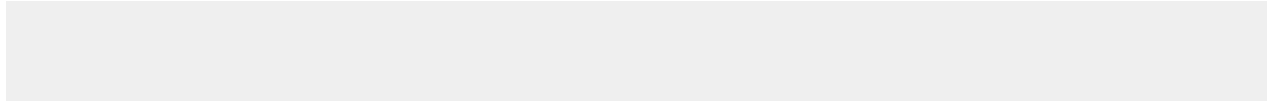
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

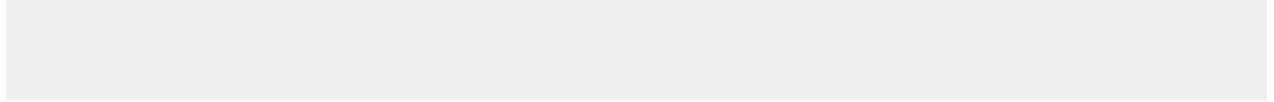
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

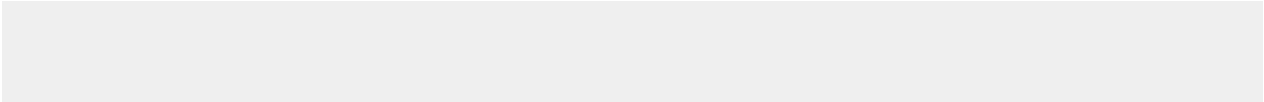
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

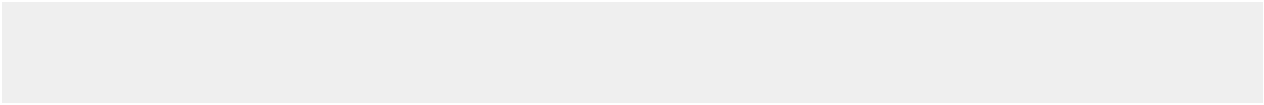
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

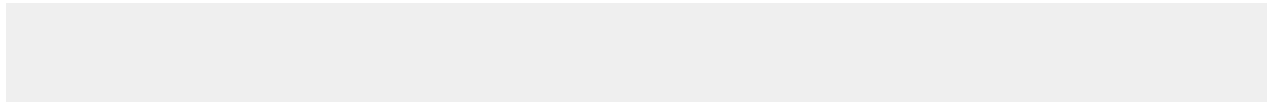
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	하나은행	변동금리	214	214	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	부가세대급금	1	1	
	선납세금	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

– 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	하나은행	변동금리	214	214

4. 기타 자산 변경내역

부가세대급금 : 0 → 1,300,000
선납세금 : 33,500 → 41,710

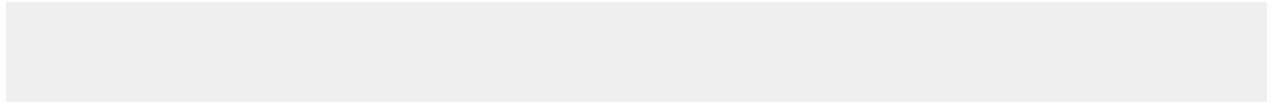
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	53,371	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		53,371	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

--

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

--

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	53,376	53,371	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	13,103,900	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타				
총비용		13,103,900	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

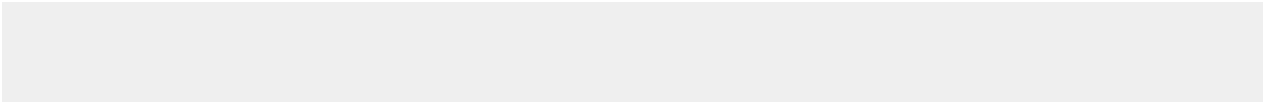


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	파주 금촌을목	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	13,009,400	13,009,400			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	94,500	94,500			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)하나자산신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		최초 유상증자일로부터 청산종결 등기일까지 기간 동안의 수수료는 연간 총 삼억육천만원 (360,000,000원)(부가가치세 별도)으로 하고, 매 분기마다 구천만원(90,000,000원)(부가가치세 별도)을 매 분기말일로부터 7일 이내에 지급한다.	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	1. 건설기간 중 보수 - 국토교통부장관으로부터 영영인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 금 삼천팔백만원 (₩38,000,000)(부가가치세별도)을 보수로 가고, 매 분기마다 금 구백오십만원(₩9,500,000)(부가가치세 별도)을 해당 분기말일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다. 2. 운영기간 중 보수 - 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 금 육천만원(₩60,000,000)(부가가치세 별도)으로 하고, 매 분기마다 금 일천오백만원 (₩15,000,000)(부가가치세 별도)을 해당 분기 말일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다.	0
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험	① 건설기간 중 보수 - 국토교통부장관으로부터 영영인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 금 이천만원 (₩20,000,000)(부가가치세별도)을 보수로 가고, 매 분기마다 금 오백만원(₩5,000,000)(부가가치세 별도)을 해당 분기말일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다. ② 운영기간 중 보수 - 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존 등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 금 이천오백만원(₩25,000,000)(부가가치세 별도)으로 하고, 매 분기마다 금 육백이십오만원(₩6,250,000)(부가가치세 별도)을 해당 분기말일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다.	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 4분기	제 3기 3분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	-16.30	-4.78	-6.34	-9.34

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

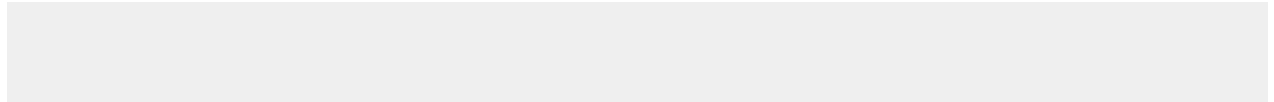
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

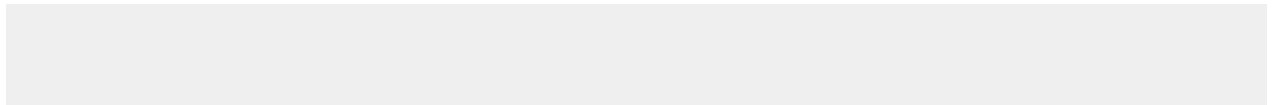
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2023.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

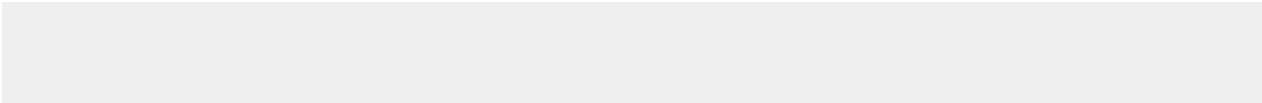
과목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		215,413,962		214,164,491
1) 현금및현금성자산	214,072,252		214,130,991	
10) 부가세대금	1,300,000			
11) 선급법인세	41,710		33,500	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		66,000,000		66,000,000
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	66,000,000		66,000,000	
건설중인자산	66,000,000		66,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		281,413,962		280,164,491
1. 유동부채		14,300,000		0
6) 미지급금	14,300,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		14,300,000		0
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-32,886,038		-19,835,509
자 본 총 계		267,113,962		280,164,491
부 채 및 자 본 총 계		281,413,962		280,164,491

II. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31
 전기 제 3 기 1 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	13,103,900	13,103,900	3,166,000	3,166,000
10) 기타지급수수료	13,009,400	13,009,400	3,004,000	3,004,000
14) 세금과공과	94,500	94,500	162,000	162,000
III. 영업이익	-13,103,900	-13,103,900	-3,166,000	-3,166,000
IV. 영업외수익	53,371	53,371	56,935	56,935
1) 이자수익	53,371	53,371	56,935	56,935
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-13,050,529	-13,050,529	-3,109,065	-3,109,065
VIII. 당기순이익(손실)	-13,050,529	-13,050,529	-3,109,065	-3,109,065
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-13,050,529	-13,050,529	-3,109,065	-3,109,065
X I. 주당이익	-218	-218	-52	-52



III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 3. 특수관계자 공시 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

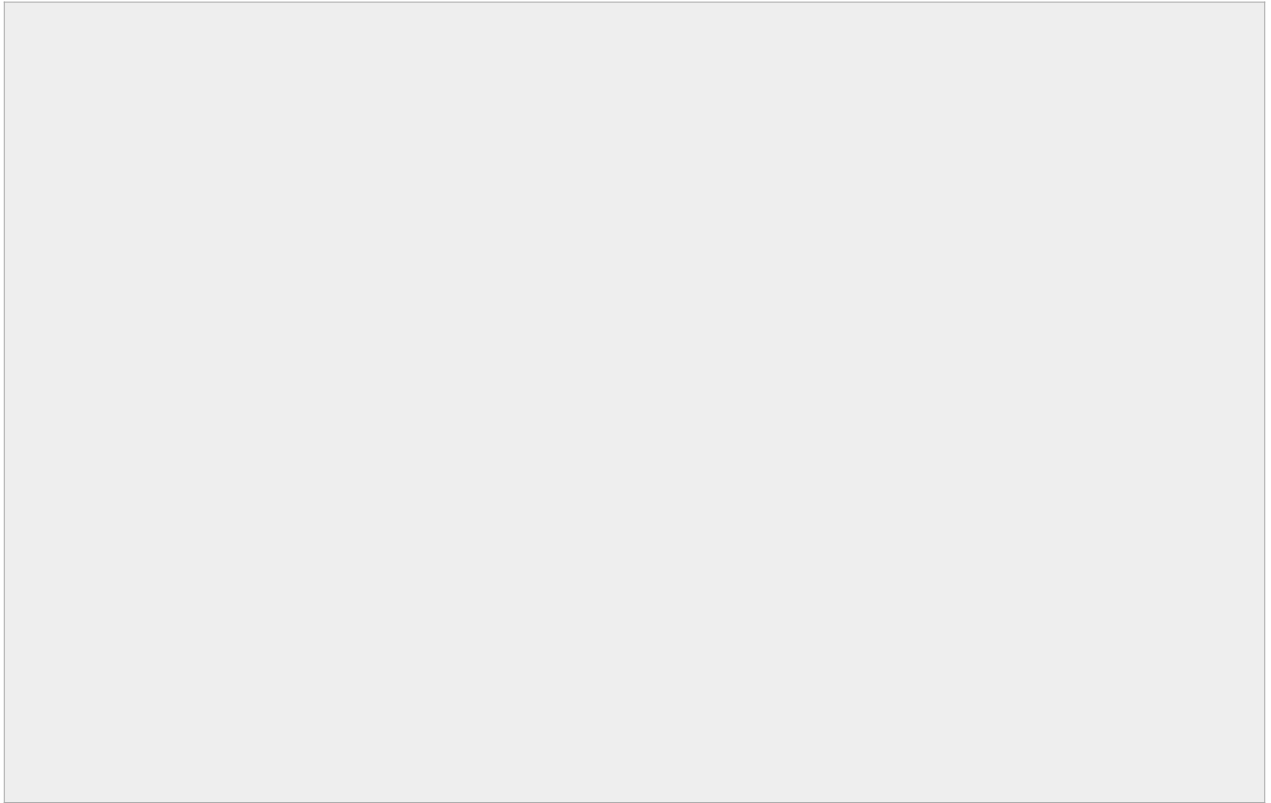
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



● 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 중흥하나제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사"라 함)는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 주요 사업목적으로 하여 2020년 12월 23일 설립되었습니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)입니다.

당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

(2023년 03월 31일 현재)

주주명	주식수	금액	지분율
중흥건설(주)	48,200 주	241,000,000 원	80.33%
(주)하나자산신탁	11,800 주	59,000,000 원	19.67%
합계	60,000 주	300,000,000 원	100.00%

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사등의외부감사에관한법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

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

(2) 중소기업 회계처리 특례

당사는 중소기업기본법 상의 중소기업에 해당하며, 다음의 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제31장 '중소기업회계처리 특례'에 따라 회계처리하고 있습니다.

① 법인세비용

법인세 비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

(3) 추정의 사용

대한민국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 총당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있으며, 차기에 유의적으로 조정될 가능성이 있습니다.

3. 특수관계자 공시

당사의 특수관계자 공시와 관련된 내용은 다음과 같습니다.

(1) 특수관계자 범위

구분	당분기	전분기
지배기업	중흥건설(주)	중흥건설(주)
기타특수관계자	(주)하나자산신탁	(주)하나자산신탁

(2) 당기 및 전기 특수관계자와의 거래내역은 없습니다.

(3) 당기 및 전기 특수관계자와의 채권·채무 내역은 없습니다.

(4) 당기 및 전기 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

4. 자본금

당분기말 현재 자본금과 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(1) 발행할 주식의 총수 : 100,000,000주

(2) 발행주식총수 : 60,000주

(3) 주당액면금액 : 5,000원

(4) 자본금 : 300,000천원

(5) 자본금 변동내역

일자	발행주식수	발행가	자본금증가	주식발행초과금	비고
설립	60,000 주	5,000 원	300,000,000 원	-	-
합계	60,000 주	5,000 원	300,000,000 원	-	-