

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호  
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 7(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6(전) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

회계법인 성지

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
(첨부)재무제표		
재무상태표	-----	5
손익 계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
재무제표에 대한 주석	-----	9
외부감사 실시내용	-----	20

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 기타사항

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표를 감사하였으며 2023년 03월 06일자 감사보고서에 적정의견을 표명하였습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 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 도출

한 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, 미래의 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.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현



2024년 03월 22일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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

### 주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

#### 제 7(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

#### 제 6(당) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사 대표이사 배국상

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)  
(전 화) 02-2073-5223

## 재 무 상 태 표

제 7(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
자산				
I. 유동자산		75,882,938,675		77,223,843,112
(1) 당좌자산		75,882,938,675		77,223,843,112
현금및현금성자산(주석2,3)	3,175,147,812		1,692,235,908	
단기금융상품	71,114,024,923		74,500,000,000	
미수금	218,802,980		34,755,250	
미수수익	552,797,814		694,187,257	
선급비용(주석13)	278,981,666		281,535,505	
선급부가세	-		485,692	
선급법인세	543,183,480		20,643,500	
II. 비유동자산		276,317,917,635		279,974,478,628
(1) 유형자산		274,139,870,862		277,551,817,602
토지(주석2,4)	109,498,552,113		109,498,552,113	
건물(주석2,4,13)	170,597,337,440		170,597,337,440	
감가상각누계액	(5,956,018,691)		(2,544,071,951)	
(2) 기타비유동자산		2,178,046,773		2,422,661,026
보증금	274,600,000		274,600,000	
장기선급비용(주석13)	1,903,446,773		2,148,061,026	
자 산 총 계		352,200,856,310		357,198,321,740
부 채				
I. 유동부채		127,749,033,107		873,691,994
미지급금	42,275,110		47,217,410	
미지급비용	825,201,554		825,201,564	
선수금(주석13)	1,833,688		1,273,020	
부가세예수금	12,725,614		-	
특별선수충당부채	113,997,141		-	
임대보증금(유동)(주석13)	126,753,000,000		-	
II. 비유동부채		170,367,070,000		297,678,270,000
장기차입금(주석6)	166,000,000,000		166,000,000,000	
임대보증금(주석13)	4,367,070,000		131,678,270,000	
부 채 총 계		298,116,103,107		298,551,961,994
자 본				
I. 자본금(주석1,7)		34,114,500,000		34,114,500,000
보통주자본금	14,457,000,000		14,457,000,000	
우선주자본금	19,657,500,000		19,657,500,000	
II. 자본잉여금(주석7)		33,917,610,940		33,917,610,940
주식발행초과금	33,917,610,940		33,917,610,940	
III. 이익잉여금(결손금)(주석8)		(13,947,357,737)		(9,385,751,194)
미처분이익잉여금(결손금)	(13,947,357,737)		(9,385,751,194)	
자 본 총 계		54,084,753,203		58,646,359,746
부채와자본총계		352,200,856,310		357,198,321,740

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손익계산서

제 7(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		2,162,776,860		1,409,921,124
임대수익	2,162,776,860		1,304,897,530	
기타수익	-		105,023,594	
II. 영업비용		5,040,608,357		5,044,932,461
부동산위탁수수료	252,000,000		174,999,994	
수도광열비	7,542,460		-	
임원보수(주석12)	3,600,000		3,600,000	
감가상각비(주석4, 12)	3,411,946,740		2,544,071,951	
보험료	28,426,471		16,677,828	
광고선전비	97,570,000		765,079,207	
자산관리수수료(주석11)	228,000,000		228,633,334	
자산보관수수료(주석11)	29,000,000		29,000,000	
사무수탁수수료(주석11)	57,000,000		50,414,743	
지급수수료	348,675,651		418,744,353	
세금과공과(주석12)	461,099,424		812,645,841	
특별수선충당비	113,997,141		-	
기타비용	1,750,470		1,065,210	
III. 영업이익(손실)		(2,877,831,497)		(3,635,011,337)
IV. 영업외수익		3,424,916,956		846,177,245
이자수익	3,385,790,027		828,250,509	
잡이익	39,126,929		17,926,736	
V. 영업외비용		5,108,692,002		3,643,368,252
이자비용	5,108,368,542		3,643,202,681	
잡손실	323,460		165,571	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(4,561,606,543)		(6,432,202,344)
VII. 법인세비용(주석10)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(4,561,606,543)		(6,432,202,344)

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 7(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01 (전기초)	34,114,500,000	33,917,610,940	(2,953,548,850)	65,078,562,090
당기순이익(손실)	-	-	(6,432,202,344)	(6,432,202,344)
2022.12.31 (전기말)	34,114,500,000	33,917,610,940	(9,385,751,194)	58,646,359,746
2023.01.01 (당기초)	34,114,500,000	33,917,610,940	(9,385,751,194)	58,646,359,746
당기순이익(손실)	-	-	(4,561,606,543)	(4,561,606,543)
2023.12.31 (당기말)	34,114,500,000	33,917,610,940	(13,947,357,737)	54,084,753,203

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 7(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(1,344,863,173)		(4,272,953,997)
1. 당기순이익(손실)	(4,561,606,543)		(6,432,202,344)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	3,525,943,881		2,544,071,951	
감가상각비	3,411,946,740		2,544,071,951	
특별수선충당비	113,997,141		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(309,200,511)		(384,823,604)	
선급비용의 감소(증가)	247,168,092		320,089,036	
미수금의 감소(증가)	(184,047,730)		(33,523,499)	
미수수익의 감소(증가)	141,389,443		(694,187,257)	
선급부가세의 감소(증가)	485,692		(485,692)	
선급법인세의 감소(증가)	(522,539,980)		(20,325,400)	
보증금의 감소(증가)	-		(84,600,000)	
미지급금의 증가(감소)	(4,942,300)		(75,894,695)	
미지급비용의 증가(감소)	(10)		204,103,903	
부가세예수금의 증가(감소)	12,725,614		-	
선수금의 증가(감소)	560,668		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		3,385,975,077		(96,302,619,625)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	74,500,000,000		-	
단기금융상품의 감소	74,500,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(71,114,024,923)		(96,302,619,625)	
단기금융상품의 증가	(71,114,024,923)		(74,500,000,000)	
토지의 취득	-		(407,200)	
건물의 취득	-		(21,802,212,425)	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(558,200,000)		93,558,043,020
1. 재무활동으로 인한 현금유입액			123,558,043,020	
장기차입금의 증가	-		4,000,000,000	
임대보증금의 증가	-		119,558,043,020	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(558,200,000)		(30,000,000,000)	
유동성장기차입금의 상환	-		(30,000,000,000)	
임대보증금의 감소	(558,200,000)		-	
IV. 현금의 증가(감소) ( I +II+III)		1,482,911,904		(7,017,530,602)
V. 기초의 현금		1,692,235,908		8,709,766,510
VI. 기말의 현금(주석13)		3,175,147,812		1,692,235,908

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 주석

제 7(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 7월 3일에 설립되어 2018년 11월 16일자로 영업인가를 받았습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 사업장소재지인 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)입니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2017년 12월 31일까지 입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)서희건설	보통주	2,622,500	13,112,500	38.4
대한토지신탁(주)	보통주	193,900	969,500	2.8
한국주택시설관리(주)	보통주	10,000	50,000	0.1
(주)엠케이디엔씨	보통주	30,000	150,000	0.4
(주)대동파트너스	보통주	35,000	175,000	0.5
(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	우선주	3,881,500	19,407,500	57.0
미래에셋생명보험(주)(*1)	우선주	25,000	125,000	0.4
케이디비생명보험(주)(*1)	우선주	25,000	125,000	0.4
합계		6,822,900	34,114,500	100.0

(\*1) 미래에셋생명보험(주) 및 케이디비생명보험(주)는 의결권이 없는 우선주를 보유

하고 있습니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### (2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

### (4) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

#### (5) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년

#### (6) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

#### (7) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산 항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 금액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

#### (8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	국민은행	3,005,694	1,522,789	-
현금및현금성자산	우리은행	169,454	169,447	-
합계		3,175,148	1,692,236	

### 4. 유형자산

(1) 당기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	109,498,552	-	109,498,552
건물	170,597,337	(5,956,019)	164,641,318
합계	280,095,889	(5,956,019)	274,139,870

(2) 당기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	대 체	상 각	기 말
토지	109,498,552	-	-	-	109,498,552
건물	168,053,265	-	-	(3,411,947)	164,641,318
합계	277,551,817	-	-	(3,411,947)	274,139,870

(3) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	대체	상각	기 말
토지	109,498,145	407	-	-	109,498,552
건설중인자산	148,795,125	-	(148,795,125)	-	-
건물	-	21,802,212	148,795,125	(2,544,072)	168,053,265
합계	258,293,270	21,802,619	-	(2,544,072)	277,551,817

(4) 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	공시지가	장부가액
경기도 시흥시 장곡동 946번지	52,724	1,642,000	109,498,552

## 5. 담보제공내역

당기말 현재 회사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

## 6. 차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	약정 한도	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
미래에셋생명보험 주식회사(*1)	3.60	64,050,000	46,000,000	46,000,000	2032-10-18	만기일시상환
케이디비생명보험 주식회사(*1)	3.60	56,050,000	40,200,000	40,200,000	2032-10-18	만기일시상환
주식회사 우리은행 (주택도시기금의 수탁은행)	2.50	88,700,000	79,800,000	79,800,000	2031-12-31	만기일시상환
합 계		208,800,000	166,000,000	166,000,000		

(\*1) 회사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

한편, 회사는 미래에셋생명보험 주식회사 및 케이디비생명보험 주식회사로부터 차입 금액이 약정한도 차입금액에 미달 시, 미달된 차입금액에 대한 미인출수수료(0.03%)를 각 대주에게 지급하기로 하였습니다.

## 7. 자본

### (1) 자본금

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	2,891,400주
종류주식	3,931,500주
자본금:	
보통주식	14,457,000,000원
종류주식	19,657,500,000원

### (2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 8. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	제 7(당) 기 처리에정일 : 2024년 3월 29일		제 6(전) 기 처리확정일 : 2023년 3월 31일	
I. 미처리결손금		13,947,357,737		9,385,751,194
1. 전기이월미처리결손금	9,385,751,194		2,953,548,850	
2. 당기순손실	4,561,606,543		6,432,202,344	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		13,947,357,737		9,385,751,194

## 9. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	(주)서희건설

(2) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
분류	회사명	거래내용	당기	전기
기타특수관계자	(주)서희건설	건설중인자산	-	16,467,049

## 10. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(4,561,607)	(6,432,202)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(\*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 발생 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 우발채무 및 약정사항

### (1) 자산관리계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
운용수수료	매월별 19백만원	· 착공 이후부터 임대기간 개시 전까지의 기간
	매분기별 57백만원	· 임대기간 개시일부터 본 계약의 계약기간 종료일까지의 기간

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, 다음의 사무수탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
건설기간 중 보수	연간 35백만원	· 회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대 허브제4호 위탁관리부동산투자회사의 유상증자주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 기간
	매분기별 8.75백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급
운영기간 중 보수	연간 57백만원	· 회사 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간
	매분기별 14.25백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급

### (3) 자산보관계약

당사는 아이비케이투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며, 다음의 자산보관수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
건설기간 중 보수	연간 29백만원	· 회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대 허브제4호 위탁관리부동산투자회사의 유상증자주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 회사 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 기간
	매분기별 7.25백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급
운영기간 중 보수	연간 29백만원	· 회사 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간
	매분기별 7.25백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급

#### (4) 보증약정

당기말 현재 회사는 차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

#### 12. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	3,600	3,600
감가상각비	3,411,947	2,544,072
세금과공과	461,099	812,646
합 계	3,876,646	3,360,318

#### 13. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
건설중인자산의 건물대체	-	148,795,125
장기선급비용의 유동성대체	244,614	243,946
선수금의 임대보증금대체	-	12,120,227
임대보증금의 유동성대체	126,753,000	-

#### 14. 재무제표의 확정

회사의 당기 재무제표는 2024년 3월 29일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 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						
투입 인원수		1	1	1	1	1	2	-	-	-	-	-	-	3	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	4	-	16	-	-	-	-	-	-	-	20
	감사	3	3	4	12	90	66	-	-	-	-	-	-	97	81
	합계	3	3	4	16	90	82	-	-	-	-	-	-	97	101

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.01.28				1	일		
	주요내용	회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주			
	2024.02.12~02.13	2	일	-	명	1	명	계정과목별 입증감사	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회			-	변호사조회		-
	기타조회	-							
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수	1	회						

커뮤니케이션	수행시기	2024.02.27		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 02월 27일	내부감사인	유선	회계감사 진행결과 보고