

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사의
반기재무제표

별첨 : 반기재무제표 검토보고서

제 4 기 반기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 06 월 30 일 까지

제 3 기 반기

2021 년 01 월 01 일 부터

2021 년 06 월 30 일 까지

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

목 차

반기재무제표 검토보고서	-----	1
반기재무제표		
반기재무상태표	-----	4
반기포괄손익계산서	-----	5
반기자본변동표	-----	6
반기현금흐름표	-----	7
반기재무제표에 대한 주석	-----	8

반기재무제표 검토보고서

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 첨부된 (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2022년 6월 30일 현재의 재무상태표, 2022년과 2021년 06월 30일 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 포괄손익계산서, 6개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영자는 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다. 본인은 분·반기재무제표검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다.

이 준칙은 본인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것에 관해 보통 수준의 확신을 얻도록 검토를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 주로 질문과 분석적 절차에 의거 수행되므로 감사보다는 낮은 수준의 확신을 제공합니다. 본인은 감사를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 않습니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 재무제표가 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였으며, 2022년 03월 02일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

한 일 회 계 법 인
대 표 이 사 유 승 인

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11



2022년 07월 27일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기재무제표

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

제 4 기 반기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

제 3 기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

"첨부된 반기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사대표이사 서울투자운용(주)

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619(개포동)

(전 화) 02-2180-0734

"검토를 받은 반기재무제표"

반 기 재 무 상 태 표

제 4(당) 기 반기 2022년 06월 30일 현재

제 3(전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기 반기		제 3(전) 기 기말	
I. 유동자산		77,701,064,605		58,250,416,856
1. 당좌자산	52,563,420,947		57,302,171,546	
(1) 현금및현금성자산 (주석2,3,4,5,6)	4,345,389,928		11,418,893,086	
정부보조금	(30,056,557)		(30,056,557)	
(2) 단기금융상품(주석2,3,4,5)	47,000,000,000		45,700,000,000	
(3) 미수금	1,125,209,547		90,483,044	
(4) 미수수익 (주석3,4,5)	84,902,009		75,732,213	
(5) 당기법인세자산	37,976,020		47,119,760	
2. 재고자산 (주석2,7,9)	25,137,643,658		948,245,310	
(1) 미성공사	7,633,745,503		2,156,352,639	
정부보조금	(1,263,297,107)		(1,263,297,107)	
(2) 건설용지	18,767,195,262		55,189,778	
II. 비유동자산		46,758,877,954		1,988,974,045
1. 유형자산 (주석2,8,9)	46,758,877,954		1,988,974,045	
(1) 토지	33,800,861,498		112,917,722	
(2) 건설중인자산	15,892,509,347		4,810,549,214	
정부보조금	(2,934,492,891)		(2,934,492,891)	
자 산 총 계		124,459,942,559		60,239,390,901
부 채				
I. 유동부채		22,698,050,000		8,172,702,900
1. 미지급금 (주석3,4,5)	147,750,000		197,402,900	
2. 선수금 (주석2,10)	22,550,300,000		7,975,300,000	
II. 비유동부채		-		-
부 채 총 계		22,698,050,000		8,172,702,900
자 본				
I. 자본금 (주석1,11)		102,641,245,000		52,396,000,000
1. 보통주자본금	50,345,245,000		100,000,000	
2. 우선주자본금	52,296,000,000		52,296,000,000	
II. 자본조정		(509,397,378)		(262,720,208)
1. 주식할인발행차금	(509,397,378)		(262,720,208)	
III. 결손금		369,955,063		66,591,791
1. 미처리결손금	369,955,063		66,591,791	
자 본 총 계		101,761,892,559		52,066,688,001
부 채 및 자 본 총 계		124,459,942,559		60,239,390,901

" 별첨 반기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 반기재무제표"

반 기 포 괄 손 익 계 산 서

제 4(당) 기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 3(전) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기 반기				제 3(전) 기 반기			
	3 개 월		누 적		3 개 월		누 적	
I. 영업수익		-		-		-		-
II. 영업비용		399,654,436		559,131,156		150,060,730		402,316,093
1. 임원급여	900,000		1,800,000		900,000		2,140,000	
2. 자산관리수수료 (주석 12)	110,000,000		220,000,000		110,000,000		220,000,000	
3. 자산보관수수료 (주석 12)	7,500,000		15,000,000		7,500,000		15,000,000	
4. 사무수탁수수료 (주석 12)	15,000,000		30,000,000		15,000,000		30,000,000	
5. 지급수수료	14,686,136		40,762,856		16,660,730		135,176,093	
6. 세금과공과	251,568,300		251,568,300		-		-	
III. 영업손익		(399,654,436)		(559,131,156)		(150,060,730)		(402,316,093)
IV. 영업외수익		139,939,262		255,767,888		142,131,883		160,764,543
1. 이자수익	139,939,262		255,767,888		142,131,883		157,016,186	
2. 잡이익	-		-		-		3,748,357	
V. 영업외비용		-		4		-		6,356,295
1. 잡손실	-		4		-		6,356,295	
VI. 법인세비용차감전순손익		(259,715,174)		(303,363,272)		(7,928,847)		(247,907,845)
VII. 법인세비용(주석 2)		-		-		-		-
VIII. 반기순손익		(259,715,174)		(303,363,272)		(7,928,847)		(247,907,845)
IX. 법인세차감후 기타포괄손익		-		-		-		-
X. 총포괄손익 (주석11)		(259,715,174)		(303,363,272)		(7,928,847)		(247,907,845)

" 별첨 반기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 반기재무제표"

반 기 자 본 변 동 표

제 4(당) 기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 3(전) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자 본 금	자본조정	이익잉여금	총 계
I. 2021.01.01(전반기초)	52,396,000,000	(250,060,800)	(65,510,891)	52,080,428,309
II. 변동내역				
1. 주식할인발행차금	-	(12,659,408)	-	(12,659,408)
2. 반기순손익	-	-	(247,907,845)	(247,907,845)
III. 2021.06.30(전반기말)	52,396,000,000	(262,720,208)	(313,418,736)	51,819,861,056
IV. 2022.01.01(당반기초)	52,396,000,000	(262,720,208)	(66,591,791)	52,066,688,001
V. 변동내역				
1. 현물출자	50,245,245,000	-	-	50,245,245,000
2. 주식할인발행차금	-	(246,677,170)	-	(246,677,170)
3. 반기순손익	-	-	(303,363,272)	(303,363,272)
VI. 2022.06.30(당반기말)	102,641,245,000	(509,397,378)	(369,955,063)	101,761,892,559

" 별첨 반기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 반기재무제표"
반 기 현 금 흐 름 표

제 4(당) 기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 3(전) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기 반기		제 3(전) 기 반기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		6,889,851,233		6,315,462,095
(1) 영업활동으로 창출된 현금흐름	6,634,109,401		6,305,112,653	
1. 반기순손익	(303,363,272)		(247,907,845)	
2. 조정항목	(255,767,888)		(87,016,186)	
가. 이자수익	(255,767,888)		(157,016,186)	
나. 지급수수료	-		70,000,000	
3. 영업활동으로 인한 자산부채변동	7,193,240,561		6,640,036,684	
가. 미수금의감소(증가)	(1,034,726,503)		50,210,628	
나. 미성공사의감소(증가)	(5,477,392,864)		(607,494,272)	
다. 건설용지의감소(증가)	(819,987,172)		(551,806)	
라. 미지급금의증가(감소)	(49,652,900)		134,983,974	
마. 선수금의증가(감소)	14,575,000,000		7,063,300,000	
바. 예수금의증가(감소)	-		(411,840)	
(2) 이자의수취	246,598,092		12,228,112	
(3) 법인세납부액	9,143,740		(1,878,670)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(13,716,677,221)		(59,254,434,917)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	56,700,000,000		-	
가. 단기금융상품의 해지	56,700,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	70,416,677,221		59,254,434,917	
가. 토지의취득	1,334,717,088		1,158,694	
나. 건설중인자산의취득	11,081,960,133		1,253,276,223	
다. 단기금융상품의취득	58,000,000,000		58,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(246,677,170)		(12,659,408)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	246,677,170		12,659,408	
가. 주식발행비	246,677,170		12,659,408	
IV. 현금의 증감(배)		(7,073,503,158)		(52,951,632,230)
V. 기초의 현금		11,418,893,086		54,609,891,205
VI. 기말의 현금		4,345,389,928		1,658,258,975

" 별첨 반기재무제표에 대한 주석 참조"

주식

제 4(당) 기 반기 2022년 06월 30일 현재

제 3(전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 28일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국)

1-2. 주요사업 내용 : 회사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생엔지니어링 제1호위탁관리부동산투자회사	-		10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-
합계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

2. 중요한 회계처리방침

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

2-1. 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

회사는 주식회사의등외부감사에관한법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다

는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택' : 최초채택기업인
중속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련
수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스' : 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' : 공정가치 측정

3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

4) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가모형에 의하여 작성되었습니다.

5) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 회사의 경영진은 회계정책의 적용, 자산 및 부채의 장부금액 및 손익에 영향을 미치는 사항에 대해서 많은 판단을 내리고 추정 및 가정을 사용합니다. 추정치와 추정에 대한 기본가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간동안 인식되고 있습니다. 이러한 추정치는 실제 결과와 다를 수 있습니다.

2-2. 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월이내인 것으로 합니다.

2-3. 금융자산

1) 분류

2019년 1월 1일부터 회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 공정가치 측정 금융자산 (기타포괄손익 또는 당기손익에 공정가치 변동 인식)
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

2) 측정

회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

- 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

3) 손상

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

2-4. 금융부채

회사가 보유한 금융부채는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류하고 있습니다.

2-5. 재고자산

회사는 완성공사, 미성공사 및 용지를 개별법에 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 장부가액으로 하고 있으나, 이에 따라 당반기와 전반기에 계상한 재고자산평가손실은 없습니다.

2-6. 자본

보통주는 자본금으로 분류하며, 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 관련된 법인세혜택을 차감한 순액을 자본에서 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 취득하는 경우 (이하 "자기주식") 거래원가는 자기주식의 계정과목으로 하여 재무상태표상 자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

2-7. 수익인식

회사는 아래의 5단계 수익인식 모형을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식

1) 수행의무의 식별

회사는 ① 고객이 재화나 용역 그 자체에서 효익을 얻거나 고객이 쉽게 구할 수 있는 다른 자원과 함께하여 그 재화나 용역에서 효익을 얻을 수 있고, ② 고객에게 재화나 용역을 이전하기로 하는 약속을 계약 내의 다른 약속과 별도로 식별해 낼 수 있다면 구별되는 별도의 수행의무로 식별합니다.

2) 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무

회사는 회사가 수행하여 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제하는 자산을 기업이 만들거나 그 자산 가치를 높이는 경우와 기업이 수행하여 만든 자산이 기업 자체에는 대체 용도가 없고, 지금까지 의무수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 기업에 있는 경우에만 진행기준을 적용하여 수익을 인식할 수 있습니다.

회사가 시행하는 자체분양공사의 수익은 한국회계기준원 질의회신'2017-I-KQA015'의 조건을 충족하지 못하여 인도기준으로 인식하며, 동 회계처리는 한국채택국제회계기준에 한하여 효력이 있습니다.

3) 변동대가

회사는 받을 권리를 갖게 될 대가와 관련하여 기댓값 또는 가장 가능성이 높은 금액을 기준으로 변동 대가를 추정하고, 이미 인식한 누적 수익금액 중 유의적인 부분이 되돌리지 않을 가능성이 매우 높은 금액까지만 변동대가를 거래가격에 포함하여 수익을 인식합니다.

4) 계약체결증분원가

계약체결증분원가는 고객과 계약을 체결하기 위해 들인 원가로서 계약을 체결하지 않았다면 들지 않았을 원가로 회사는 고객에게 그 원가를 명백히 청구할 수 있는 경우가 아니라면 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 회사는 계약체결증분원가를 발생항목별로 검토하여 자산화된 계약체결증분원가는 향후 계약이행원가로 인식하고 있습니다.

5) 계약이행원가

회사는 고객과의 계약을 이행할 때 드는 원가가 다른 기업회계기준서의 적용범위(예: 기업회계기준서 제1002호 '재고자산', 제1016호 '유형자산', 제1038호 '무형자산')에 포함되지 않는다면, 그 원가는 다음 기준을 모두 충족해야만 자산으로 인식하고 있습니다.

니다.

- 원가가 계약이나 구체적으로 식별할 수 있는 예상 계약에 직접 관련된다.
- 원가가 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할 기업의 자원을 창출하거나 가치를 높인다.
- 원가는 회수될 것으로 예상된다.

2-8. 금융수익과 비용

금융수익은 투자로부터의 이자수익, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-9. 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익은 자본화가능 차입원가에서 차감합니다. 기타 차입원가는 발생기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-10. 법인세비용

법인세비용은 당기법인세비용과 이연법인세비용으로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건으로부터 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세비용

당기법인세비용은 회계기간의 과세소득(세무상결손금)에 대하여 납부할(환급받을) 법인세액으로서 당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여, 과세당국에 납부하거나 과세당국으로부터 환급받을 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

2) 이연법인세비용

이연법인세 자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

2-11 정부보조금

자산관련보조금은 이연수익으로 인식하여 각각 자산의 내용연수와 해당 정부보조금으로 보전하려는 관련원가를 비용으로 인식하는 기간에 걸쳐 감가상각비와 상계하고 있습니다.

2-12. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 재무위험관리

3-1. 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 변동성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 미치는 부정적 영향을 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

1) 신용위험

신용위험은 거래의 상대방이 계약에 의하여 정해진 기간에 이행해야 할 거래를 거절하거나, 이행능력을 상실함으로써 인해 회사가 입게 될 재무손실을 의미하며, 신용위험 관리의 목적은 신용위험의 원천을 회사가 수용할 수 있는 수준으로 유지하고 위험이 반영된 수익률을 최적화하는 것입니다. 금융자산의 신용위험에 대한 최대노출액은 보유한 담보물이나 기타 신용보강을 고려하기 전 특정 위험요인의 변동으로 인해 인해 금융자산의 순가치가 최대로 변동될 수 있는 불확실성을 보여주며, 회사가 보유한 금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다.

당반기말 및 전기말 현재 신용 위험에 대한 최대 노출 정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	4,315,333	11,388,836
단기금융상품	47,000,000	45,700,000
미수수익	84,902	75,732
합계	51,400,235	57,164,568

2) 유동성 위험

유동성위험이란 거래부족이나 자금부족 등으로 어려운 상황에 처함에 따라 특정자산을 현금화 또는 가용자산화하는데 불확실성이 발생하여 재산가치의 변동을 초래할 위험을 말합니다.

① 유동성위험의 관리

유동성위험 관리의 목적은 자금조달 및 운용과 관련된 유동성 변동요인을 미리 예측하고 적정수준의 유동성을 관리함으로써 만기가 도래하는 지급의무를 이행하지 못하는 경우가 발생하지 않도록 관리하는 것입니다.

② 금융부채의 잔존계약 만기 분석

당반기말 및 전기말 현재의 금융부채의 잔존계약 만기 분석내용은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	147,750	147,750	147,750	-	-
합 계	147,750	147,750	147,750	-	-

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	197,403	197,403	197,403	-	-
합 계	197,403	197,403	197,403	-	-

3-2. 자본위험관리

회사의 자본관리의 목적은 건전한 자본구조의 유지를 통하여 주주 및 이해당사자들에게 안정적으로 이익을 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 자본조달비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채는 총차입금(재무상태표의 장단기 차입금 포함)에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며 총자본은 재무상태표의 "자본"에 순부채를 가산한 금액입니다.

당반기말 및 전기말의 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기말	전기말
총차입금(a)	-	-
차감: 현금및현금성자산(b)	4,315,333	11,388,836
차감: 단기금융상품(b)	47,000,000	45,700,000
순부채(c)=(a)-(b)	(51,315,333)	(57,088,836)
자본총계(d)	101,761,893	52,066,688
총자본(e)=(c)+(d)	50,446,560	(5,022,148)
자본조달비율(c)/(e) (주1)	-	-

(주1) 순부채가 부의금액이므로 산정하지 않았습니다.

4. 금융상품 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 인식된 자산				
현금및현금성자산	4,315,333	4,315,333	11,388,836	11,388,836
단기금융상품	47,000,000	47,000,000	45,700,000	45,700,000
미수수익	84,902	84,902	75,732	75,732
합계	51,400,235	51,400,235	57,164,568	57,164,568
상각후원가로 인식된 부채				
미지급금	147,750	147,750	197,403	197,403
합계	147,750	147,750	197,403	197,403

5. 범주별 금융상품

5-1. 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위 : 천원)

구 분	상각후원가 측정 금융자산	
	당반기말	전기말
현금및현금성자산	4,315,333	11,388,836
단기금융상품	47,000,000	45,700,000
미수수익	84,902	75,732
합계	51,400,235	57,164,568

2) 금융부채

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당반기말	전기말
미지급금	147,750	197,403
합계	147,750	197,403

5-2. 금융상품 범주별 순손익

회사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기		전기	
	상각후원가 측정금융자산	상각후원가 측정금융부채	상각후원가 측정금융자산	상각후원가 측정금융부채
금융자산				
이자수익	255,768	-	381,614	-

6. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	내역	당반기말	전기말
우리은행	현금및현금성자산	4,345,390	11,418,893
-	정부보조금	(30,057)	(30,057)
합계		4,315,333	11,388,836

7. 재고자산

당반기말 및 전기말 현재 재고자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당반기말	전기말	
미성공사	7,633,746	2,156,352	
정부보조금	(1,263,297)	(1,263,297)	
건설용지	18,767,195	55,190	
합계	25,137,644	948,245	

8. 유형자산

당반기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당반기초	112,918	4,810,549	4,923,467
당반기 증감	33,687,944	11,081,960	44,769,904
당반기말	33,800,862	15,892,509	49,693,371
취득원가	33,800,862	15,892,509	49,693,371
정부보조금 잔액	-	(2,934,493)	(2,934,493)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	77,212	1,679,111	1,756,323
전기 증감	35,706	3,131,438	3,167,144
전기말	112,918	4,810,549	4,923,467
취득원가	112,918	4,810,549	4,923,467
정부보조금 잔액	-	(2,934,493)	(2,934,493)

9. 정부보조금

당반기 및 전기 중 자산취득관련 정부보조금내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	유형자산	합계
	미성공사	건설중인자산	
당반기초	1,263,297	2,934,493	4,197,790
당반기 증감	-	-	-
정부보조금상계	-	-	-
당반기말	1,263,297	2,934,493	4,197,790
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,263,297	2,934,493	4,197,790
상계누계액	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산		유형자산		합계
	미성공사	건설용지	토지	건설중인자산	
전기초	799,644	36,771	77,212	1,679,111	2,592,738
전기 증감	463,653	(36,771)	(77,212)	1,255,382	1,605,052
정부보조금상계	-	-	-	-	-
전기말	1,263,297	-	-	2,934,493	4,197,790
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,263,297	-	-	2,934,493	4,197,790
상계누계액	-	-	-	-	-

10. 계약부채

10-1. 당반기말 및 전기말 현재 계약부채 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	당반기말	전기말	비 고
선수금	22,550,300	7,975,300	
합계	22,550,300	7,975,300	

10-2. 계약부채는 고객과의 계약을 위해 고객으로부터 선수취한 금액으로 구성되며, 인식된 계약부채 중 당반기에 수익으로 인식된 금액은 없습니다.

11. 자본금

11-1. 당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	20,528,249	5,000	102,641,245

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생엔커제1호 위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-	10,049,049	48.95%
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-	20,000	0.10%
합 계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%	20,528,249	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	10,479,200	5,000	52,396,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생엔지니어링 호위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	99.81%	10,459,200	99.81%
고양도시관리공사	20,000	0.19%	-	-	20,000	0.19%
합 계	20,000	0.19%	10,459,200	99.81%	10,479,200	100.00%

11-2. 당반기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

주주명	당반기		전기	
	주식수(주)	자본금	주식수(주)	자본금
기초	10,479,200	52,396,000	10,479,200	52,396,000
현물출자	10,049,049	50,245,245	-	-
기말	20,528,249	102,641,245	10,479,200	52,396,000

11-3. 당반기 및 전기 중 자본조정 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

주주명	당반기	전기
	주식할인발행차금	주식할인발행차금
기초	262,720	250,061
유상증자	-	12,659
현물출자	246,677	-
기말	509,397	262,720

12. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄손익은 반기순손익과 동일합니다.

13. 주요 약정사항

13-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용(주)와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

13-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

13-3. 자산보관계약

회사는 주식회사 우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

13-4. 회사는 디엘이앤씨(주), 금호건설(주) 및 신동아건설(주)등과 회사가 진행하는 고양성사 도시재생 혁신지구 조성사업을 위해 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명: 고양성사도시재생혁신지구 조성사업

나. 공사장소: 고양시 덕양구 성사동 394일원

다. 공사규모 - 건축연면적: 99,836 m²

- 건축대상: ① 획지1- 공동주택, 근린생활시설, 노유자시설 및 공영주차장

② 획지2- 공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설(산업지원), 업무시설(공공행정)

라. 공사기간: 계약일 ~ 2024.09.30이내

마. 공사계약금액: 175,206백만원(VAT포함)

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당반기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전기
임원급여	1,800	3,940
세금과공과	251,568	-
합계	253,368	3,940

15. 특수관계자와의 주요거래

당반기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

16. 현금흐름표

16-1. 회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

16-2. 당반기 및 전기 중 투자·재무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전기
토지 및 건설용지 현물출자	50,245,245	-

16-3. 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 없습니다.