

투자보고서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	서울투자운용주식회사			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)			
	(전화번호)	02-6958-2300		
	(홈페이지)	www.seoulreits.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용주식회사	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6958-2367	성명	홍석호 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용주식회사	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6958-2367	성명	홍석호 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	160,485,169,522
부채총계	58,078,865,642
자본총계	102,406,303,880
자본금	102,641,245,000
5) 자산관리회사	서울투자운용주식회사
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	주식회사 우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 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 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2019.11.28 : 발기인총회 개최
2019.11.28 : 회사 설립 (자본금 : 3억원)
2020.03.31 : 자산관리위탁계약 체결 (한국토지주택공사)
2020.07.03 : 일반사무관리업무위탁계약 체결 (신한펀드파트너스[구.신한아이타스(주)])
2020.08.25 : 자산보관위탁계약 체결 (주식회사 우리은행)
2020.11.27 : 국토교통부 영업인가
2020.02.26 : 주식양수도 거래
2020.12.29 : 유상증자 및 종류주 전환 (총 자본금 : 523.96억원)
2022.01.07 : 변경인가(정관변경-본점소재지 변경)
2022.03.31 : 자산관리위탁계약 체결(서울투자운용주식회사)
2022.04.19 : 변경인가(자산관리위탁계약 변경, 정관변경-본점소재지변경)
2022.06.24 : 자산보관위탁계약 변경 체결 (주식회사 우리은행)
2022.06.30 : 현물출자(성사동 408-1번지 및 394번지, 총 자본금 : 1,026.41억원)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

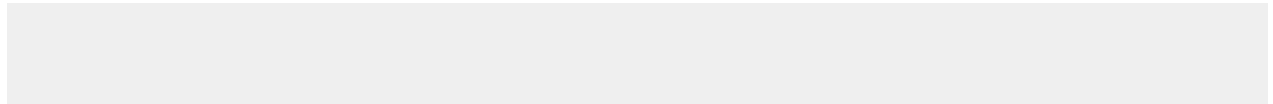
해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	서울투자 운용 주식회사	-	-	해당없음
감독이사	김승용	1973.10.09	고양도시관리공사	해당없음
감독이사	조기철	1973.04.01	대경세무회계사무소	해당없음

※ 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

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	10,069,049	5,000	5,000	
기명식	종류주	10,459,200	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

현물출자일 : 2022.06.30
현물출자부지 : 성사동 408-1번지 및 394번지
발행주식수 : 10,049,049 주 (기명식 보통주)
발행가액 : 1주당 금 5,000원 (신주 총 발행가액 50,245,245,000원)

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

- 의결권이 있는 주식수 : 20,528,249 주
- 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			
2019.11. 28	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.12. 29	유상증자	보통주	20,000	5,000	5,000	100,000,000	400,000,000	33.33%
2020.12. 29	유상증자	종류주	10,399,200	5,000	5,000	51,996,000,000	52,396,000,000	12999.00%
2020.12. 29	전환	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	52,096,000,000	-0.57%
2020.12. 29	전환	종류주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	52,396,000,000	0.58%
2022.06. 30	현물출자	보통주	10,049,049	5,000	5,000	50,245,245,000	102,641,245,000	95.90%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

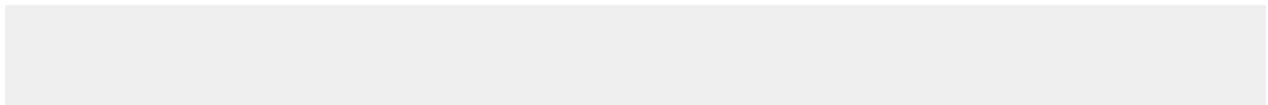
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
도시재 생애커 제1호위 탁관리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	10,459,200			10,459,200	
							(50.95%)			(50.95%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

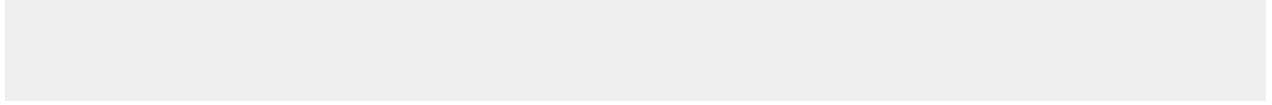
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	경기도 고양시	내국인	대한 민국	기관	제1호	보통주	10,049,049	48.95%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	10,459,200	50.95%	
주요주주	1	33.33%	10,049,049	48.95%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	20,000	0.10%	
합계	3	100.00%	20,528,249	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 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아
니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제
32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초
과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배
당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그
이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부
및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

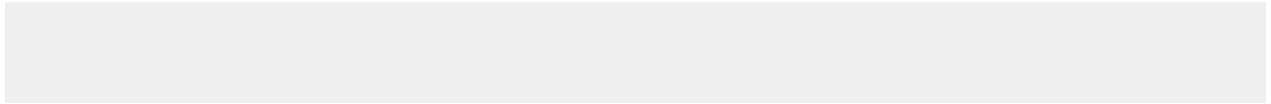
2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익		366,295,302	-14,756,917	-1,080,900	- 65,510,891
상법상 배당가능이익		284,946,594	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		284,946,594	-	-	-
배당금	보통주	0			
	종류주	284,946,594			
주당 배당금	보통주	0			
	종류주	27			
배당수익율		0.28%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.28%	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 전환산배당율을 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	53,174	42.63	53,262	33.19	79.56
부동산개발사업	34,909	27.99	74,425	46.37	
부동산관련 증권					
현금	35,417	28.39	30,501	19.01	19.01
기타 자산	1,237	0.99	2,297	1.43	1.43
총계	124,737	100.00	160,485	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

* 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 등은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일로부터 2년간 부동산으로 분류하고 미수수익을 현금으로 분류함에 따라, 2부.1'의 현금현황과 '2부.1.3'의 현금현황과의 차이가 있음.

* 정부보조금(현금의 차감계정)으로 인하여, '2부.1'의 부동산으로 분류된 금액 및 현금으로 분류된 금액의 합계와 '2부.1.3' '현금 현황과의 차이가 있음.

* 정부보조금(현금의 차감계정)은 '5부.1'재무상태표상의 '18) 기타유동자산'으로 표시되어 있음.

* 위 표의 부동산개발사업 금액의 경우 자산 총계를 맞추기 위하여 미성공사, 건설중인자산 및 이의 차감계정인 정부보조금 계정을 합산한 금액이며, 토지 및 건설용지의 경우 현재 소유중이기에 부동산으로 분류되었음. 이에 4부.1.1 기투자금액과 차이가 있음.

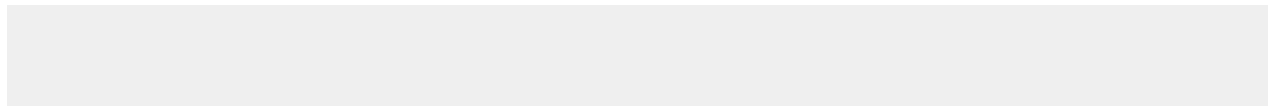
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	토지	복합형	성사동 408-1번지 및 394번지	-	2022.06 .30	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



2) 소유 부동산별 금액현황

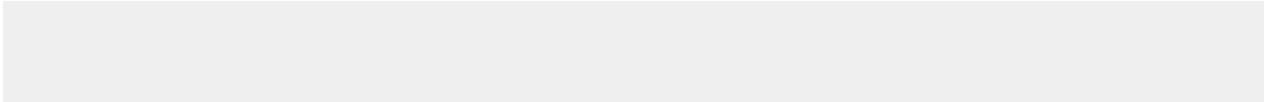
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	토지	53,262								53,262

* 토지는 5부. 1 재무상태표상 14) 재고자산중 용지와 5) 유형자산중 토지로 나누어 계상되어 있음.

3) 소유 부동산별 임대현황

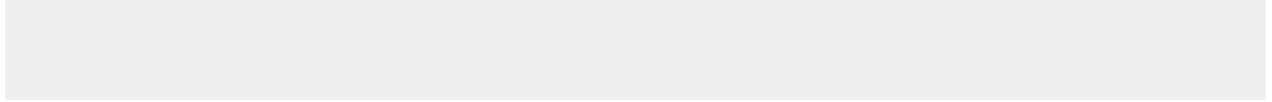
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	토지				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

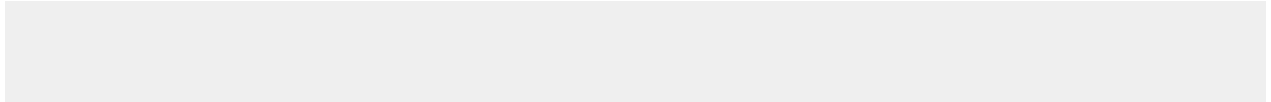
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	2,306	725	
기업자유예금	우리은행	변동금리		3,000	
정기예금	우리은행	3.6%~4.27%	9,000	13,500	
정기예금	수협은행	4.22%~5.35%	24,000	13,000	

* 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 등은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일로부터 2년간 부동산으로 분류하고 미수수익을 현금으로 분류함에 따라, 2부.1'의 현금현황과 '2부.1.3'의 현금현황과의 차이가 있음.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	2,085	2,085	
	선납세금	212	212	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
기업자유예금	우리은행	변동금리	2,306	725
기업자유예금	우리은행	변동금리		3,000
정기예금	우리은행	3.6%~4.2 7%	9,000	13,500
정기예금	수협은행	4.22%~5. 35%	24,000	13,000

4. 기타 자산 변경내역

- 미수금 전기대비 964,389,743원 증가
- 선납세금 전기대비 95,868,420원 증가

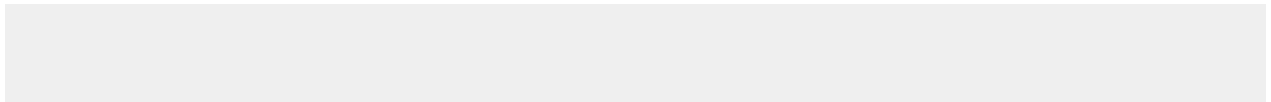
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,260,239,401	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수익		1,260,239,401	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

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	토지			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

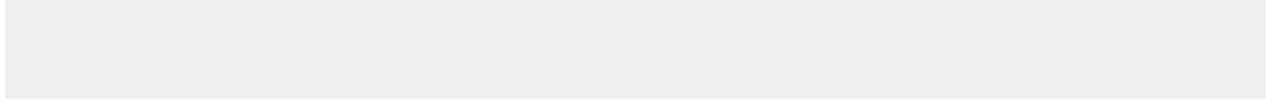
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

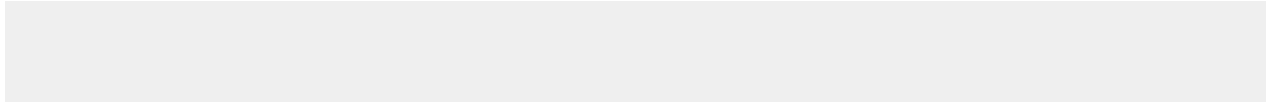
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

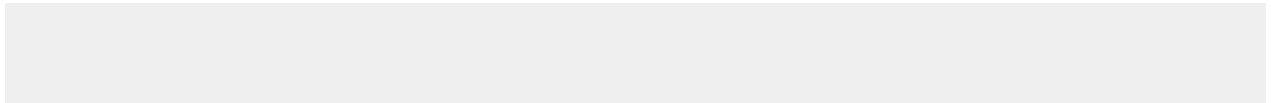
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

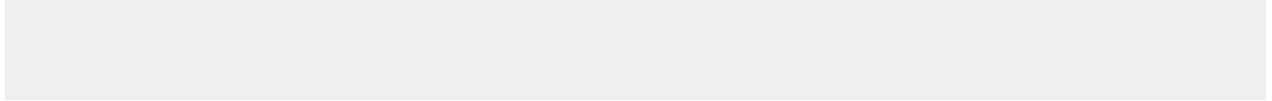
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생수익	당기예치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	7,596,141	4,216,819	
기업자유예금	우리은행	변동금리		156,164	
정기예금	신한은행	0.85%~1.26%	164,874,698		
정기예금	우리은행	2.02%~4.27%	351,870,589	340,314,143	
정기예금	수협은행	4.22%~5.35%	114,189,040	915,552,275	
정기예금	하나은행	0.01	182,878,726		



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

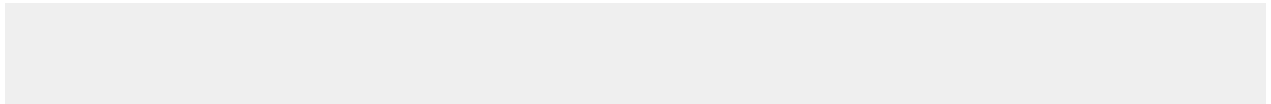


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	833,944,091	93.29%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		60,000,008	6.71%	
총비용		893,944,099	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

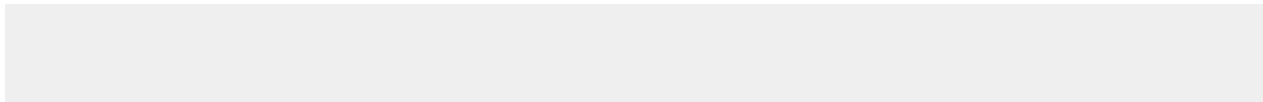
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	고양성사 도시재생 혁신지구 조성사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	440,000,000	440,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	60,000,000				60,000,000
기타지급수수료	93,360,881	93,360,881			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	266,983,210	266,983,210			
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)	서울투자운용주식회사	<ul style="list-style-type: none"> - 분기당 금110,000,000원(부가가치세 별도) - 결산기별로 구분하여 지급하며 매분기 최종 일 기준으로 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 현금 지급하되 위탁자가 영업인가를 받은 후 부터 지급 - 단 당해 분기말 기준으로 자산관리자의 수탁 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 일할 계산한 금액으로 한다. 	440,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 연간 육천만원(VAT별도), 매 분기마다 일천오백만원(VAT별도) - 분기 말일로부터 7일 이내에 현금으로 지급 - 다만, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료는 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 일할 계산(90일 기준)한 금액으로 하며, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월을 초과하는 기간에 대하여 위 수수료에 3개월을 초과하는 기간에 대해 실제로 업무를 수행한 일수로 일할 계산(90일 기준)한 금액을 더한 금액으로 한다. - 제1결산기의 수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 취득한 날 또는 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 발생 	60,000,000
자산보관회사	위탁보수	주식회사 우리은행	<ul style="list-style-type: none"> - 연 금삼천만원(₩30,000,000)(해당 부가가치세 별도) - 매 분기 단위로 분기 종료 후 "은행"의 청구일로부터 7일 이내에 지급 - 단, 최초 분기는 "부동산투자회사"가 영업인가를 받은 날의 다음 영업일로부터 분기 말까지 최종 분기는 해당 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 한다. 	30,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				530,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

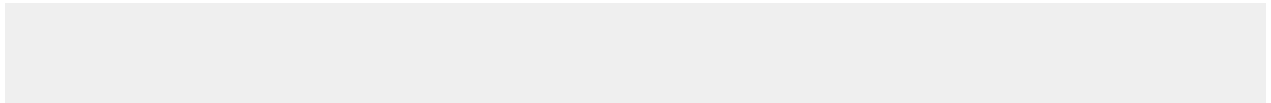
구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	0.36	-0.02	-0.00	-0.25

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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
고양성사 도시 재생 혁신지구 조성사업	고양시 덕양구 성사 동 408-1, 394 번지	99,836.000 0	2024-11- 29	51.99%	281,321	199,652	81,669	

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

* 위 표의 기투자금액의 경우 건설용지, 미성공사, 토지, 건설중인자산의 합계에서 현물출자 토지가액을 차감한 금액으로, 2부. I 부동산개발사업 금액과는 차이가 있음.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

고양성사 도시재생 혁신지구 조성사업

· 사업의 개요

- 대지위치 : 고양시 덕양구 성사동 408-1, 394 외 14필지(12,374㎡)

- 건축개요 : 연면적(99,763.45㎡), 획지1(지하3층~지상20층), 획지2(지하3층~지상25층)

- 용도 : 공동주택, 근생, 업무시설, 노유자시설, 판매시설, 공영주차장

· 사업일정

- 2019. 11 리츠 설립

- 2019. 12 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정

- 2021. 10 사업시행계획 확정

- 2021. 11 착공

- 2024. 10 준공

· 공사시공 등 외용역에 관한 사항

- 시공 : 디엘이앤씨 컨소시엄(디엘이앤씨, 금호건설, 신동아건설)

- 감리 : (주)행림종합건축사사무소

2) 부동산개발사업명(2)

구분	사업개요
명칭	획지1_주상복합
대지위치	경기도 고양시 덕양구 성사동 408-1 일원 (획지1)
지역지구	일반상업지역, 입지규제최소구역, 지구단위계획구역(성사도시재생혁신지구)
대지면적	2,339㎡
도로현황	17M 도로
용도	공동주택, 근린생활시설
건축면적	900.06㎡
전체연면적	15,061.31㎡
지상연면적	10,081.73㎡
지하연면적	4,983.58㎡
건폐율	38.48%
용적율	431.02%
구조	철근콘크리트 구조
층수	지하3층, 지상20층
최고높이	71.2m
주차대수	115대 (법정 104대) 공동주택 110대, 근린생활시설 5대
부대시설	복리시설, 주차시설, 기타시설 등

구 분	사업개요
명 칭	획지2_복합건축물
대지위치	경기도 고양시 덕양구 성사동 394 일원
지역지구	일반상업지역, 입지규제최소구역, 지구단위계획구역(성사도시재생혁신지구)
대지면적	7,741㎡
도로현황	45M도로, 18M도로, 34M도로
건축면적	5,754.37㎡
전체연면적	84,712.97㎡
지상연면적	68,494.39㎡
지하연면적	16,218.58㎡
건 폐 율	74.33%
용 적 율	699.40%
구 조	철근콘크리트구조
층 수	지하3층, 지상18층(비주거), 지상25층(주거)
최고높이	96.6m
주차개요	387대 (법정 : 367대)
주요시설	공동주택, 업무시설, 노유자시설, 근린생활시설, 판매시설, 공영주차장

마. 재원조달금액 상세내역

1) 자본금 및 대출

(단위:백만원)

구분	금액	비율
자기자본	102,641	36.21%
기금총자	76,397	26.20%
국고지원	41,667	14.29%
일대보증금 등	70,847	24.30%
합계	291,552	100.00%

나. 사업기간 추정 손익계산서

(단위 : 백만원)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
매출액	731	4,040	9,784	11,448	12,136	4,944	5,068
임대수입	-	-	-	-	2,472	4,944	5,068
매각수입	731	4,040	9,784	11,448	9,664	-	-
매출원가	602	3,330	8,064	9,436	7,784	5,029	5,045
분양원가	602	3,330	8,064	9,436	5,273	-	-
감가상각비	-	-	-	-	1,911	3,821	3,821
임대관리비-주거	-	-	-	-	86	173	175
임대관리비-비주거	-	-	-	-	515	1,035	1,049
판매비와관리비	839	1,998	1,501	1,600	2,015	1,261	1,272
설립비용	839	-	-	-	-	-	-
분양경비	-	912	106	70	231	-	-
자산관리	-	453	453	453	453	453	453
자산보관	-	31	31	31	31	31	31
사무수탁	-	62	62	62	62	62	62
기타운용	-	-	-	-	113	226	226
회계감사	-	62	62	62	62	62	62
제세공과금	-	479	787	923	1,063	428	439
영업손익	(711)	(1,288)	219	412	2,337	(1,346)	(1,250)
영업외수익	32	8,212	13,633	13,519	6,762	5	5
국고지원	-	7,883	13,514	13,514	6,757	-	-
기타수익	32	329	120	5	5	5	5
영업외비용	-	-	-	-	534	1,008	976
금융비용	-	-	-	-	534	1,008	976
당기순손익	(679)	6,923	13,852	13,931	8,565	(2,350)	(2,220)

(단위 : 백만원)

구분	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2020년
매출액	5,191	5,321	5,451	5,587	5,723	225,423	28,054
임대수입	5,191	5,321	5,451	5,587	5,723	2,862	-
매각수입	-	-	-	-	-	222,562	-
매출원가	5,062	5,079	5,096	5,323	5,133	190,681	27,534
분양원가	-	-	-	-	-	188,111	4,085
감가상각비	3,821	3,821	3,821	3,821	3,821	1,911	19,987
임대관리비-주거	177	179	182	198	186	94	-
임대관리비-비주거	1,063	1,078	1,093	1,304	1,125	566	161
판매비와관리비	1,283	1,294	1,306	1,318	1,329	1,159	1,141
설립비용	-	-	-	-	-	-	-
분양경비	-	-	-	-	-	-	-
자산관리	453	453	453	453	453	340	-
자산보관	31	31	31	31	31	23	941
사무수탁	62	62	62	62	62	46	25
기타운용	226	226	226	226	226	189	41
회계감사	62	62	62	62	62	123	90
제세공과금	450	461	472	484	496	438	44
영업손익	(1,154)	(1,052)	(951)	(1,054)	(739)	33,584	(620)
영업외수익	5	5	5	5	5	446	1,016
국고지원	-	-	-	-	-	-	-
기타수익	5	5	5	5	5	446	1,016
영업외비용	937	899	855	813	766	427	1,016
금융비용	937	899	855	813	766	427	1,016
당기순손익	(2,086)	(1,946)	(1,801)	(1,862)	(1,500)	33,603	(1,637)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황





제 5 부 재무제표에 관한 사항

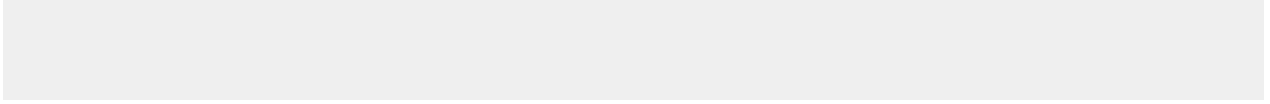
I. 재무상태표

당기 제 5 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		75,582,965,878		66,918,305,961
1) 현금및현금성자산	18,224,776,088		2,306,016,349	
2) 단기금융상품	12,000,000,000		33,000,000,000	
5) 미수수익	276,393,847		141,036,323	
7) 기타미수금	2,085,070,964		1,120,681,221	
11) 선급법인세	212,308,330		116,439,910	
14) 재고자산	42,784,416,649		30,264,188,715	
용지	18,894,195,016		18,865,677,518	
미성공사	25,163,214,959		12,661,808,304	
기타	-1,272,993,326		-1,263,297,107	
18) 기타유동자산			-30,056,557	
2. 비유동자산		84,902,203,644		57,818,657,017
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	84,902,203,644		57,818,657,017	
토지	34,367,707,278		34,307,825,576	
건설중인자산	53,489,349,595		26,445,324,332	
기타유형자산	-2,954,853,229		-2,934,492,891	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		160,485,169,522		124,736,962,978
1. 유동부채		26,878,865,642		22,696,954,400
4) 기타선수금	26,713,600,000		22,550,300,000	
6) 미지급금	146,654,400		146,654,400	
7) 미지급비용	18,463,562			
8) 예수금	147,680			
2. 비유동부채		31,200,000,000		0
3) 장기차입금	31,200,000,000			
부 채 총 계		58,078,865,642		22,696,954,400
1. 자본금		102,641,245,000		102,641,245,000
1) 보통주자본금	50,345,245,000		50,345,245,000	
2) 종류주자본금	52,296,000,000		52,296,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-519,887,714		-519,887,714
1) 주식할인발행차금	-519,887,714		-519,887,714	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		284,946,594		-81,348,708
자 본 총 계		102,406,303,880		102,040,008,578

부 채 및 자 본 총 계		160,485,169,522		124,736,962,978
---------------	--	-----------------	--	-----------------



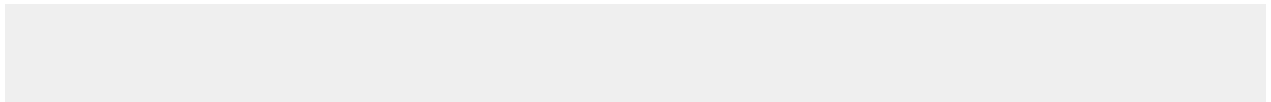
II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	440,370,549	893,944,091	147,382,884	840,669,720
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	440,000,000	110,000,000	440,000,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,500,000	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	60,000,000	15,000,000	60,000,000
10) 기타지급수수료	40,081,839	93,360,881	13,982,884	55,501,420
14) 세금과공과	266,888,710	266,983,210		251,568,300
III. 영업이익	-440,370,549	-893,944,091	-147,382,884	-840,669,720
IV. 영업외수익	216,773,199	1,260,239,401	320,452,589	825,912,814
1) 이자수익	216,773,199	1,260,239,401	318,750,939	821,409,194
10) 기타영업외수익			1,701,650	4,503,620
V. 영업외비용	0	8	0	11
10) 기타영업외비용		8		11
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-223,597,350	366,295,302	173,069,705	-14,756,917
VIII. 당기순이익(손실)	-223,597,350	366,295,302	173,069,705	-14,756,917
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-223,597,350	366,295,302	173,069,705	-14,756,917
X I. 주당이익	-11	18	8	0



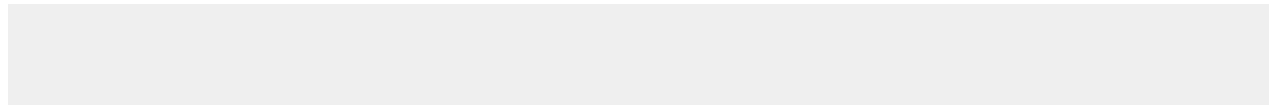
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.30
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		284,946,594		-81,348,708
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-81,348,708		-66,591,791	
2. 당기순이익(손실)	366,295,302		-14,756,917	
III. 이익잉여금처분액		-284,946,594		0
4. 배당금	284,946,594		0	
종류주현금배당금	284,946,594			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		-81,348,708



IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-9,177,333,296		1,920,747,053
1. 당기순이익(손실)		366,295,302		-14,756,917
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-1,260,239,401		-821,409,194
이자수익	-1,260,239,401		-821,409,194	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-9,330,866,216		2,070,128,230
재고자산의 변동	-12,529,924,153		-11,423,925,093	
기타미수금의 변동	-964,389,743		-1,030,198,177	
기타선수금의 변동	4,163,300,000		14,575,000,000	
미지급금의 변동			-50,748,500	
예수금의 변동	147,680			
5. 이자의 지급		-235,282,160		
6. 이자의 수취		1,378,627,599		756,105,084
7. 법인세의 납부		-95,868,420		-69,320,150
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-6,103,906,965		-10,776,456,284
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		33,000,000,000		103,700,000,000
매도가능금융자산의 처분	33,000,000,000		103,700,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-39,103,906,965		-114,476,456,284
매도가능금융자산의 취득	12,000,000,000		91,000,000,000	
유형자산의 취득	27,103,906,965		23,476,456,284	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		31,200,000,000		-257,167,506
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		31,200,000,000		0
장기차입금의 차입	31,200,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		-257,167,506
기타			257,167,506	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		15,918,759,739		-9,112,876,737
VI. 현금및현금성자산의 순증감		15,918,759,739		-9,112,876,737
VII. 기초 현금및현금성자산		2,306,016,349		11,418,893,086
VIII. 기말 현금및현금성자산		18,224,776,088		2,306,016,349

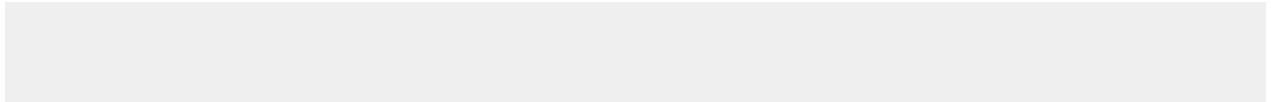
V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 순익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01 (전기 초)	52,396,000,000		-262,720,208		-66,591,791		52,066,688,001
현물출자	50,245,245,000						50,245,245,000
주식할인발행차금			-257,167,506				-257,167,506
당기순이익					-14,756,917		-14,756,917
2022.12.31 (전기 말)	102,641,245,000		-519,887,714		-81,348,708		102,040,008,578
2023.01.01(당기 초)	102,641,245,000		-519,887,714		-81,348,708		102,040,008,578
당기순이익					366,295,302		366,295,302
2023.12.31(당기 말)	102,641,245,000		-519,887,714		284,946,594		102,406,303,880



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

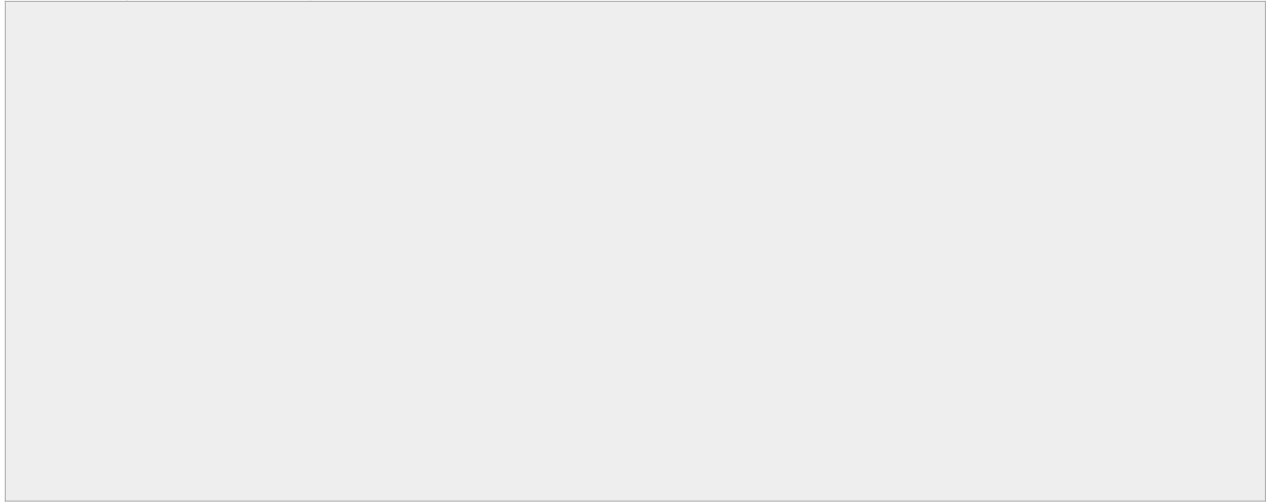
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

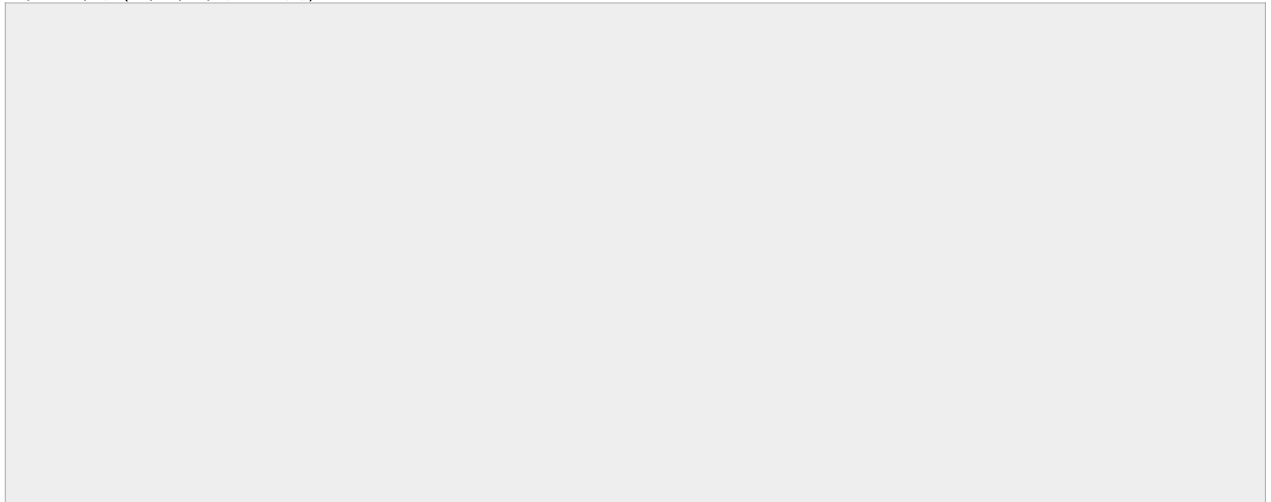
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

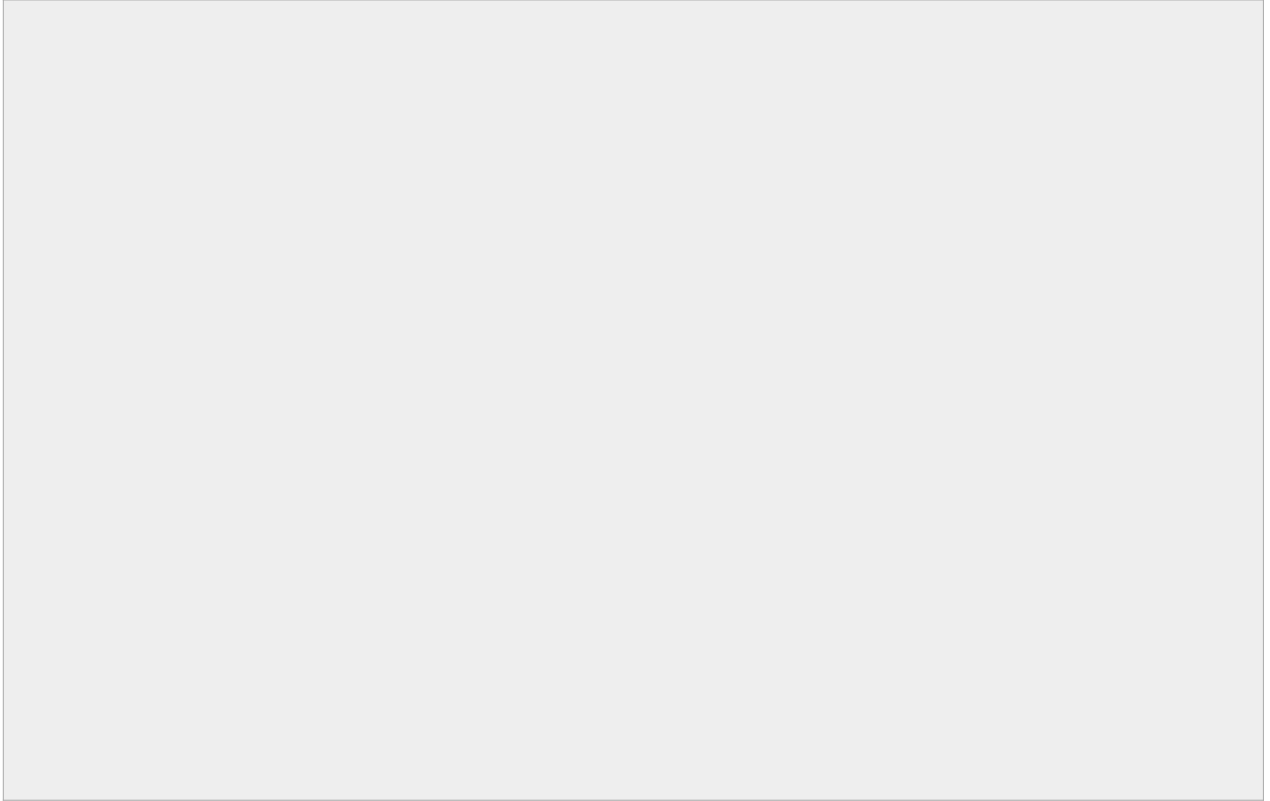
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

- 주식17 참고.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

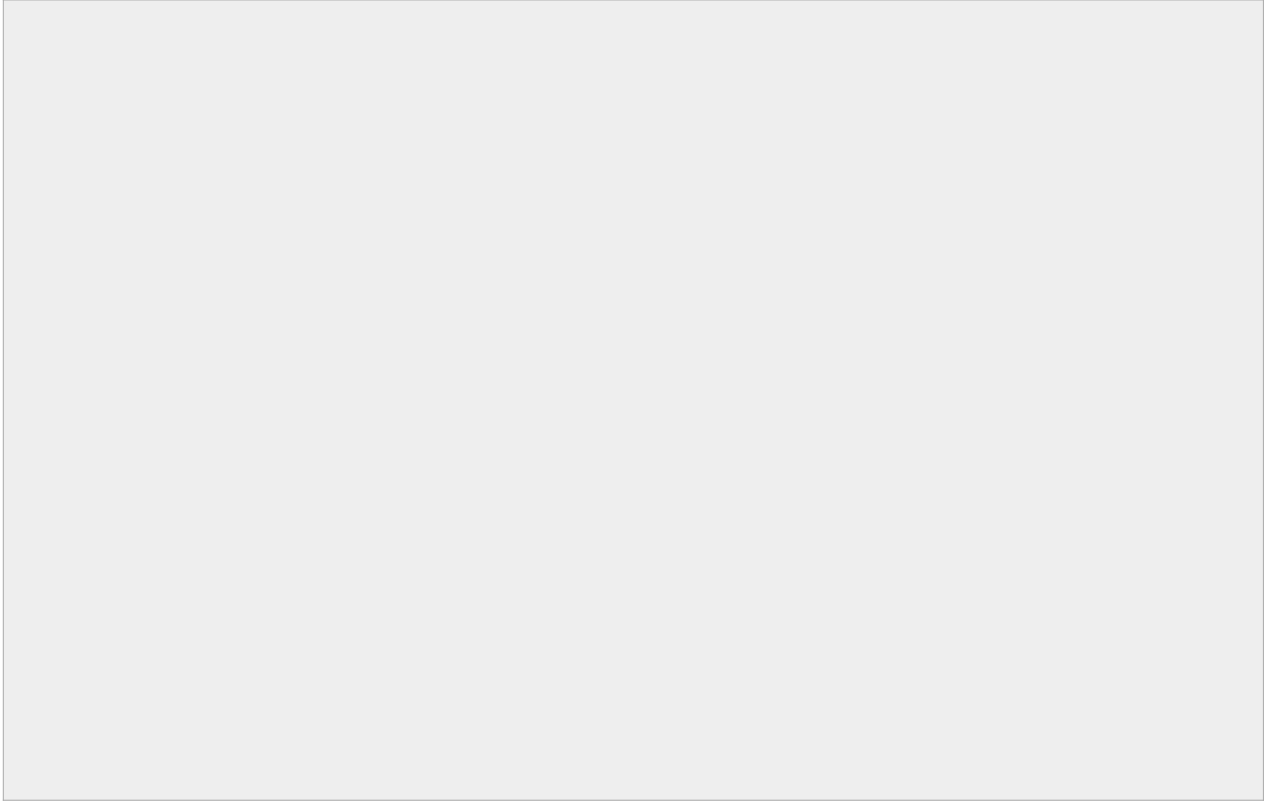
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 5 (당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 4 (전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사(이하 "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(개포동)

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 도시재생엔지니어링1호위탁 관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-
합 계	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

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

2-1. 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사는 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

2) 제·개정된 기준서의 적용

당기에 새로 적용된 기준서 및 해석서는 다음과 같으며, 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

2)-1. 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2)-2. 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2)-3. 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2)-4. 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

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

3)-1. 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 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

3)-2. 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

3)-3. 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 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 당사의 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

금융자산은 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융자산의 정형화된 매입이나 매도는 매매일 또는 결제일에 인식하고 있습니다. 금융상품의 최초 인식시점에 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름의 특성에 따라 금융자산은 당기손익-공정가치측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산, 상각후원가측정금융자산으로 분류하고 있습니다.

금융자산은 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 당기손익-공정가치금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다.

1) 당기손익-공정가치측정금융자산

금융자산을 단기매매목적으로 보유하고 있거나, 당기손익-공정가치측정금융자산으로 지정하는 경우와 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 또는 상각후원가측정금융자산으로 분류되지 않는 금융자산은 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류합니다.

또한 당기손익-공정가치측정금융자산의 지정이 서로 다른 기준에 따라 자산이나 부채를 측정하거나, 그에 따른 평가손익 등을 인식함으로써 발생할 수 있는 인식과 측정상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우에는 당기손익-공정가치측정금융자산으로 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치측정금융자산은 공정가치로 측정하며 공정가치 변동으로 인한 평가손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융자산으로부터 획득한 배당금과 이자수익도 당기손익으로 인식합니다.

2) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

채무증권 중 사업모형이 현금흐름 수취 및 매도 사업모형으로 분류되고 계약상 현금흐름이 원금과 이자만으로 구성되어 있는지에 대한 검토를 만족하는 금융자산이나 단기간 내 매도할 목적이 아닌 지분증권 중 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 지정한 상품은 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 분류하고 있습니다. 기타포괄손익-공정가치측정금융자산은 최초인식 후에 공정가치로 측정합니다. 공정가치의 변동으로 인하여 발생하는 손익은 유효이자율법에 따른 이자수익, 배당수익 및 손익으로 직접 인식되는 화폐성자산에 대한 외환차이를 제외하고는 자본의 기타포괄손익항목으로 인식하고 있습니다.

기타포괄손익-공정가치측정금융자산을 처분하는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손익은 해당 기간의 당기손익으로 인식합니다. 다만, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 지정한 지분증권에서 발생한 누적평가손익은 처분시 해당기간의 당기손익으로 인식되지 않습니다.

외화로 표시된 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 공정가치는 해당 외화로 측정되며 보고기간 말 현재 환율로 환산합니다. 공정가치 변동분 중 상각후원가의 변동으로 인한 환산차이에서 발생한 부분은 당기손익으로 인식하며 기타 변동은 자본으로 인식하고 있습니다.

3) 상각후원가측정금융자산

사업모형이 현금흐름 수취로 분류되고 계약상현금흐름 특성 평가를 만족하는 금융자산은 상각후원가 측정 금융자산으로 분류합니다. 최초 인식 후에는 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정하며, 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

4) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니한 경우, 회사가 금융자산을 통제하고 있지도 않다면 금융자산을 제거하고, 금융자산을 계속 통제하고 있다면 그 양도자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고, 관련 부채를 함께 인식하고 있습니다.

2-4. 금융자산(채무상품)의 기대신용손실

당기손익-공정가치측정금융자산을 제외한 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정채무상품은 매 보고기간 말에 기대신용손실을 평가하고 있습니다. 손실충당금의 측정방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 금융자산의 최초 인식 후 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다.

구분		손실총당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(주1)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무 불이행 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	

(주1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있음

최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산에 대하여 최초 인식 후 전체기간 기대신용손실의 누적변동분만을 손실총당금으로 계상합니다.

한편, 매출채권, 계약자산, 리스채권 등에 대해서는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실총당금을 측정하는 간편법을 적용하고 있습니다.

기대신용손실은 일정 범위의 발생 가능한 결과를 확률가중한 값으로, 화폐의 시간가치를 반영하고, 보고기간 말에 과거사건, 현재 상황과 미래 경제적 상황에 대한 예측에 대한 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 정보를 반영해 측정합니다.

2-5. 금융부채

금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융부채의 최초 인식시 당기손익-공정가치측정금융부채 또는 기타금융부채로 분류하고 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채를 제외하고는 해당 금융부채의 발생과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 공정가치에 차감하고 있습니다.

1) 당기손익-공정가치측정부채

당기손익-공정가치측정금융부채는 최초 인식시점에 당기손익-공정가치측정금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채는 최

초 인식 후 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2) 당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채

당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채는 다음의 금융부채를 제외하고는 최초인식 후 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채의 경우, 양도자산을 상각후원가로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 상각후원가가 되도록 관련부채를 측정하며, 양도자산을 공정가치로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 독립적으로 측정된 공정가치가 되도록 관련부채를 측정하고 있습니다.

금융보증부채(금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채 제외)와 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정은 기대신용손실모형에 따른 손실충당금과 최초인식금액에서 이익누계액을 차감한 금액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

2-6. 금융부채의 제거

금융부채(또는 금융부채의 일부)는 소멸한 경우(즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우)에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 기존 차입자와 대역자가 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환하거나 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우 최초의 금융부채를 제거하고 새로운 금융부채를 인식하고 있으며, 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 장부금액과 지급한 대가의 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-7. 금융자산과 금융부채의 상계

회사는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있으면서 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

2-8. 부채와 자본의 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

2-9. 재고자산

당사는 완성공사, 미완성공사 및 용지를 개별법에 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 장부가액으로 하고 있으나, 이에 따라 당기와 전기에 계상한 재고자산평가손실은 없습니다.

2-10. 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.

2-11. 수익인식

당사는 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

당사는 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

당사는 당사가 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.

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

3) 변동대가

당사는 받을 권리를 갖게 될 대가와 관련하여 기댓값 또는 가장 가능성이 높은 금액을 기준으로 변동 대가를 추정하고, 이미 인식한 누적 수익금액 중 유의적인 부분을 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. 당사는 계약체결증분원가를 발생항목별로 검토하여 자산화된 계약체결증분원가는 향후 계약이행원가로 인식하

고 있습니다.

5) 계약이행원가

당사는 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.

- 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.

2-12. 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.

2-13. 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.

2-14. 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.

2-15 정부보조금

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

2-16. 이익잉여금

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

3. 재무위험관리

3-1. 재무위험관리요소

당사는 여러 활동으로 인하여 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 당사의 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 당사가 입게 될 재무손실을 의미하며, 신용위험관리의 목적은 신용위험의 원천을 당사가 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 수있는 불확실성을 보여주며, 당사가 보유한 금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	18,224,776	2,275,959
단기금융상품	12,000,000	33,000,000
미수수익	276,394	141,036
미수금	2,085,071	1,120,681
합계	32,586,241	36,537,676

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

당기말 및 전기말 현재의 금융부채의 잔존계약 만기 분석내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	146,654	146,654	146,654	-	-
미지급비용	18,464	18,464	18,464	-	-
장기차입금	31,200,000	38,088,447	561,600	561,600	36,965,247
합계	31,365,118	38,253,565	726,718	561,600	36,965,247

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	146,654	146,654	146,654	-	-
합 계	146,654	146,654	146,654	-	-

3-2. 자본위험관리

당사의 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.

당사는 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.

당기말 및 전기말의 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
총차입금(a)	31,200,000	-
차감: 현금및현금성자산(b)	18,224,776	2,275,959
차감: 단기금융상품(b)	12,000,000	33,000,000
순부채(c)=(a)-(b)	975,224	(35,275,959)
자본총계(d)	102,406,304	102,040,009
총자본(e)=(c)+(d)	103,381,528	66,764,050
자본조달비율(c)/(e) (주1)	0.94%	-

(주1) 전기말은 순부채가 부의금액이므로 산정하지 않았습니다.

4. 금융상품 공정가치

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 인식된 자산				
현금및현금성자산	18,224,776	18,224,776	2,275,959	2,275,959
단기금융상품	12,000,000	12,000,000	33,000,000	33,000,000
미수수익	276,394	276,394	141,036	141,036
미수금	2,085,071	2,085,071	1,120,681	1,120,681
합계	32,586,241	32,586,241	36,537,676	36,537,676
상각후원가로 인식된 부채				
미지급금	146,654	146,654	146,654	146,654
미지급비용	18,464	18,464	-	-
장기차입금	31,200,000	31,200,000	-	-
합계	31,365,118	31,365,118	146,654	146,654

5. 범주별 금융상품

5-1. 금융상품 범주별 장부금액

1) 금융자산

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융자산	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	18,224,776	2,275,959
단기금융상품	12,000,000	33,000,000
미수수익	276,394	141,036

구분	상각후원가 측정 금융자산	
	당기말	전기말
미수금	2,085,071	1,120,681
합계	32,586,241	36,537,676

2) 금융부채

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
미지급금	146,654	146,654
미지급비용	18,464	-
장기차입금	31,200,000	-
합계	31,365,118	146,654

5-2. 금융상품 범주별 순손익

당사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기		전기	
	상각후원가 측정금융자산	상각후원가 측정금융부채	상각후원가 측정금융자산	상각후원가 측정금융부채
금융자산				
이자수익	1,260,239	-	821,409	-

6. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 당사의 현금및현금성자산 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	내역	당기말	전기말
우리은행	현금및현금성자산	18,224,776	2,306,016
	정부보조금	-	(30,057)
합계		18,224,776	2,275,959

7. 재고자산

당기말 및 전기말 현재 재고자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당기말	전기말	
미성공사	25,163,215	12,661,808	
정부보조금	(1,272,993)	(1,263,297)	
건설용지	18,894,195	18,865,678	
합계	42,784,417	30,264,189	

8. 유형자산

8-1. 당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	34,307,826	26,445,324	60,753,150
당기 취득	59,882	27,044,025	27,103,907
당기말	34,367,707	53,489,350	87,857,057
취득원가	34,367,707	53,489,350	87,857,057
정부보조금 잔액	-	(2,954,853)	(2,954,853)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	112,918	4,810,549	4,923,467
전기 취득	34,194,908	21,634,775	55,829,683
전기말	34,307,826	26,445,324	60,753,150
취득원가	34,307,826	26,445,324	60,753,150
정부보조금 잔액	-	(2,934,493)	(2,934,493)

8-2. 보유토지등의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지 등의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	위치	면적(m ²)	장부가액	공시지가
토지 및 건설용지	고양시 성사동 408-1	2,482	10,190,338	7,522,942
토지 및 건설용지	고양시 성사동408-53	2	8,211	5,880
건설용지	고양시 성사동 394	8,581	42,508,528	31,535,175
건설용지	고양시 성사동692-67	112	554,825	428,512
합계		11,177	53,261,902	39,492,509

9. 정부보조금

당기 및 전기 중 자산취득관련 정부보조금내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	유형자산	합계
	미성공사	건설중인자산	
당기초	1,263,297	2,934,493	4,197,790
당기 증감	9,696	20,360	30,056
정부보조금상계	-	-	-
당기말	1,272,993	2,954,853	4,227,846
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,272,993	2,954,853	4,227,846
상계누계액	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	유형자산	합계
	미성공사	건설중인자산	
전기초	1,263,297	2,934,493	4,197,790
전기 증감	-	-	-
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. 당기말 및 전기말 현재 계약부채 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	당기말	전기말	비고
선수금	26,713,600	22,550,300	
합계	26,713,600	22,550,300	

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

11. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
대한민국 (주택도시보증공사)	2023-04-06	2036-04-05	1.80%(주1)	31,200,000	-	
합계				31,200,000	-	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	253,746	-
합계	253,746	-
운용수익	253,746	-
자본화한 금융비용	-	-
손익계산서 금융비용	-	-

한편, 회사가 당기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	53,489,350	53,489,350	-
미성공사	25,163,215	25,163,215	-
이자비용	-	253,746	(253,746)
이자수익	1,260,239	1,513,985	(253,746)
당기순이익	366,295	366,295	-

<전기>

전기에 발생한 자본화한 금융비용은 없습니다.

13. 자본금

13-1. 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다

.

<당기말>

(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 도시재생엔지니어링 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	20,528,249	5,000	102,641,245

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생앵커제1 호위탁관리부동산투자회사	-	-	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%

13-2. 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

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

13-3. 당기 및 전기 중 자본조정 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	주식할인발행차금	
	당기	전기
기초	519,888	262,720
현물출자	-	257,168
기말	519,888	519,888

14. 이익잉여금처분계산서

회사의 당기 및 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 5(당) 기	2023년 01월 01일 부터	제 4(전) 기	2022년 01월 01일 부터
	2023년 12월 31일 까지		2022년 12월 31일 까지
처분예정일	2024년 03월 29일	처분확정일	2023년 03월 30일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분잉여금 (미처리결손금)		284,946,594		(81,348,708)
1. 전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	(81,348,708)		(66,591,791)	
2. 당기순손익	366,295,302		(14,756,917)	
II. 잉여금처분액		284,946,594		-
1. 현금배당	284,946,594		-	
III. 차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		-		(81,348,708)

15. 포괄손익계산서

당기 및 전기 중 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

16. 주요 약정사항

16-1. 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.

16-2. 일반사무위탁계약

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

16-3. 자산보관계약

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

16-4. 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: 175,283백만원(VAT포함)

16-5. 한도약정내역

당기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
대한민국 (주택도시기금)	1.80%(주1)	87,465,000	31,200,000	
합계		87,465,000	31,200,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다

17. 특수관계자와의 주요거래

17-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기	전기
서울투자운용	자산관리수수료	440,000	307,033
경기도 고양시	현물출자	-	50,245,245
합계		440,000	50,552,278

17-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기말	전기말
서울투자운용	미지급금	121,000	121,000
합계		121,000	121,000

18. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

18-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

18-2. 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

19. 현금흐름표

19-1. 당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

19-2. 당기 및 전기 중 투자·재무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
토지 및 건설용지 현물출자	-	50,245,245

19-3. 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

구분	기초	증감	비현금거래	기말
장기차입금	-	31,200,000	-	31,200,000

20. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

내용	당기	전기
임원급여	3,600	3,600
세금과공과금	266,983	251,568
합계	270,583	255,168

21. 재무제표 확정일 등

2024년 3월 29일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.