

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사의  
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 5 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

제 4 기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 12 월 31 일 까지

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
포괄손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	39

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 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 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 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 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

• 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

• 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 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.

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

한 일 회 계 법 인

대표이사 유승원

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 1



2024년 03월 11일

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

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

### 제 5 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

### 제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 법인대표이사 서울투자운용(주)

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

(전 화) 02-2180-0734

재 무 상 태 표

제 5 (당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 4 (전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		75,582,965,878		66,918,305,961
1. 당좌자산	32,798,549,229		36,654,117,246	
(1) 현금및현금성자산 (주석2,3,4,5,6)	18,224,776,088		2,306,016,349	
정부보조금	-		(30,056,557)	
(2) 단기금융상품 (주석2,3,4,5)	12,000,000,000		33,000,000,000	
(3) 미수금 (주석3,4,5)	2,085,070,964		1,120,681,221	
(4) 미수수익 (주석3,4,5)	276,393,847		141,036,323	
(5) 당기법인세자산	212,308,330		116,439,910	
2. 재고자산 (주석2,7,8,9)	42,784,416,649		30,264,188,715	
(1) 미성공사	25,163,214,959		12,661,808,304	
정부보조금	(1,272,993,326)		(1,263,297,107)	
(2) 건설용지	18,894,195,016		18,865,677,518	
II. 비유동자산		84,902,203,644		57,818,657,017
1. 유형자산 (주석2,8,9)	84,902,203,644		57,818,657,017	
(1) 토지	34,367,707,278		34,307,825,576	
(2) 건설중인자산	53,489,349,595		26,445,324,332	
정부보조금	(2,954,853,229)		(2,934,492,891)	
자 산 총 계		160,485,169,522		124,736,962,978
부 채				
I. 유동부채		26,878,865,642		22,696,954,400
1. 미지급금 (주석3,4,5,17)	146,654,400		146,654,400	
2. 선수금 (주석2,10)	26,713,600,000		22,550,300,000	
3. 미지급비용 (주석3,4,5)	18,463,562		-	
4. 예수금	147,680		-	
II. 비유동부채		31,200,000,000		-
1. 장기차입금 (주석3,4,5,11,16)	31,200,000,000		-	
부 채 총 계		58,078,865,642		22,696,954,400
자 본				
I. 자본금 (주석1,13,17)		102,641,245,000		102,641,245,000
1. 보통주자본금	50,345,245,000		50,345,245,000	
2. 우선주자본금	52,296,000,000		52,296,000,000	
II. 자본조정(주석13)		(519,887,714)		(519,887,714)
1. 주식할인발행차금	(519,887,714)		(519,887,714)	
III. 이익잉여금 (주석14)		284,946,594		(81,348,708)
1. 미처분이익잉여금	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

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

포괄손익계산서

제 5(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		893,944,091		840,669,720
1. 임원보수 (주석 20)	3,600,000		3,600,000	
2. 자산관리수수료 (주석 16,17)	440,000,000		440,000,000	
3. 자산보관수수료 (주석 16)	30,000,000		30,000,000	
4. 사무수탁수수료 (주석 16)	60,000,000		60,000,000	
5. 지급수수료	93,360,881		55,501,420	
6. 세금과공과 (주석20)	266,983,210		251,568,300	
III. 영업손익		(893,944,091)		(840,669,720)
IV. 영업외수익		1,260,239,401		825,912,814
1. 이자수익 (주석5,12)	1,260,239,401		821,409,194	
2. 잡이익	-		4,503,620	
V. 영업외비용		8		11
1. 잡손실	8		11	
VI. 법인세비용차감전순손익		366,295,302		(14,756,917)
VII. 법인세비용 (주석2,18)		-		-
VIII. 당기순손익		366,295,302		(14,756,917)
IX. 법인세차감후 기타포괄손익		-		-
X. 총포괄손익(주석15)		366,295,302		(14,756,917)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 5(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2022.01.01 (전기초)	52,396,000,000	(262,720,208)	(66,591,791)	52,066,688,001
II. 변 동 내 역				
1. 현물출자	50,245,245,000	-	-	50,245,245,000
2. 주식할인발행차금	-	(257,167,506)	-	(257,167,506)
3. 당기순손익	-	-	(14,756,917)	(14,756,917)
III. 2022.12.31 (전기말)	102,641,245,000	(519,887,714)	(81,348,708)	102,040,008,578
IV. 2023.01.01(당기초)	102,641,245,000	(519,887,714)	(81,348,708)	102,040,008,578
V. 변 동 내 역				
1. 당기순손익	-	-	366,295,302	366,295,302
VI. 2023.12.31(당기말)	102,641,245,000	(519,887,714)	284,946,594	102,406,303,880

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 5(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(9,177,333,296)	1,920,747,053
1. 영업활동으로 창출된 현금흐름	(10,224,810,315)	1,233,962,119
(1) 당기순손익	366,295,302	(14,756,917)
(2) 조정항목	(1,260,239,401)	(821,409,194)
가. 이자수익	(1,260,239,401)	(821,409,194)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채변동	(9,330,866,216)	2,070,128,230
가. 미수금의 감소(증가)	(964,389,743)	(1,030,198,177)
나. 미성공사의 감소(증가)	(12,501,406,655)	(10,505,455,665)
다. 건설용지의 감소(증가)	(28,517,498)	(918,469,428)
라. 미지급금의 증가(감소)	-	(50,748,500)
마. 선수금의 증가(감소)	4,163,300,000	14,575,000,000
바. 예수금의 증가(감소)	147,680	-
2. 이자의수취	1,378,627,599	756,105,084
3. 이자의지급	(235,282,160)	-
4. 법인세납부액	(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
가. 단기금융상품의 해지	33,000,000,000	103,700,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	39,103,906,965	114,476,456,284
가. 토지의취득	59,881,702	1,841,681,166
나. 건설중인자산의취득	27,044,025,263	21,634,775,118
다. 단기금융상품의취득	12,000,000,000	91,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	31,200,000,000	(257,167,506)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	31,200,000,000	-
가. 장기차입금의차입	31,200,000,000	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	257,167,506
가. 주식발행비	-	257,167,506
IV. 현금의 증감(배제)	15,918,759,739	(9,112,876,737)
V. 기초의 현금	2,306,016,349	11,418,893,086
VI. 기말의 현금	18,224,776,088	2,306,016,349

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 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 공포되었으나 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 채무상태표에 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 결의회신'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 수 있는 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 <sup>2</sup> )	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)

과 목	당기말	전기말	비 고
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 도시재생앵커제1호 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 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사	-	-	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%
합계	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 m<sup>2</sup>

- 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·채무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
토지 및 건설용지 현물출자	-	50,245,245

19-3. 채무활동에서 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.

# 외부감사 실시내용

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

## 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사			
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							당기
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	3	3	4	3	17	16	-	-	-	-	-	-	24	22
	감사	5	5	6	5	32	30	-	-	-	-	-	-	43	40
	합계	8	8	10	8	49	46	-	-	-	-	-	-	67	62

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.10.17~2023.10.17			1	일
	주요내용					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
	2024.02.19~2024.02.21	3 일	상주	2 명	비상주	
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	0	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수	2	회			

커뮤니케이션	수행시기	2023.10.17 / 2024.03.11		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 17일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2024년 03월 11일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의