

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사의

재무제표

(별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서)

제 4 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 3 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
회사의 재무제표	
재무상태표	5
손익계산서	6
자본변동표	7
현금흐름표	8
재무제표에 대한 주석	9
외부감사 실시내용	25

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2023년 3월 24일

감사의견

우리는 주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 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 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 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.

대표이사 김 순 태

김 순 태



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 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 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 3 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사 대표이사 임성열

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층

(전 화) 02-2112-7499

재 무 상 태 표

제 4 기 2022년 12월 31일 현재

제 3 기 2021년 12월 31일 현재

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기	제 3 (전) 기
자 산		
I. 유동자산	16,987,217,633	22,541,348,593
(1) 당좌자산	9,281,847,627	16,152,578,590
현금및현금성자산	5,341,748,172	14,841,317,351
분양미수금(주석9)	-	1,158,594,528
미수수익	11,793	216
선급금	412,655	412,655
선급비용	3,081,147	951,560
단기대여금(주석9)	3,933,550,000	-
당기법인세자산	3,043,860	1,302,280
임차보증금	-	150,000,000
(2) 재고자산(주석5,15)	7,705,370,006	6,388,770,003
완성건물	7,705,370,006	-
건설용지(주석3)	-	4,879,843,959
미완성공사	-	1,298,773,921
선급공사원가	-	210,152,123
자 산 총 계	16,987,217,633	22,541,348,593
부 채		
I. 유동부채	5,459,218,450	8,677,896,353
미지급비용(주석4)	65,707,840	46,750,000
미지급금(주석4)	533,500,000	-
선수금(주석9)	4,493,307,054	10,163,346
예수금	4,817,140	-
부가세예수금	361,886,416	90,584,096
단기차입금(주석4,6,15)	-	430,398,911
유동성장기차입금(주석4,6,15)	-	8,100,000,000
부 채 총 계	5,459,218,450	8,677,896,353
자 본		
I. 자본금	7,501,025,000	7,501,025,000
보통주자본금(주석7)	7,501,025,000	7,501,025,000
II. 자본조정	(40,930,870)	(40,930,870)
주식환인발행차금	(40,930,870)	(40,930,870)
III. 이익잉여금	4,067,905,053	6,403,358,110
미처분이익잉여금(주석12)	4,067,905,053	6,403,358,110
자 본 총 계	11,527,999,183	13,863,452,240
부 채 및 자 본 총 계	16,987,217,633	22,541,348,593

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

손익계산서

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I. 매출액		13,520,905,700		21,301,412,172
분양수익(주석8,9)	13,520,905,700		21,301,412,172	
II. 매출원가		7,788,359,376		10,487,804,682
분양원가(주석3,8)	7,788,359,376		10,487,804,682	
III. 매출총이익		5,732,546,324		10,813,607,490
IV. 판매비와관리비		790,213,751		1,960,991,765
급여	58,600,000		50,600,000	
지급수수료(주석14)	250,815,382		235,234,152	
위탁관리비(주석14)	364,176,963		1,484,340,648	
세금과공과	45,256,589		16,271,220	
광고선전비	6,473,250		-	
수선유지비	16,727,232		-	
보험료	1,409,545		-	
기타비용	3,599,790		1,610,140	
임차비용	43,155,000		172,935,605	
V. 영업이익(손실)		4,942,332,573		8,852,615,725
VI. 영업외수익		44,237,822		8,506,066
이자수익	14,600,134		8,477,480	
잡이익	29,637,688		28,586	
VII. 영업외비용		918,665,342		737,988,840
이자비용(주석5)	918,665,342		737,987,365	
잡손실	-		1,475	
VIII. 법인세비용차감전순이익(손실)		4,067,905,053		8,123,132,951
IX. 법인세비용		-		-
X. 당기순이익(주석10)		4,067,905,053		8,123,132,951
X I. 주당순이익(주석11)				
기본주당순이익		542		1,083

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

자 본 변 동 표

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2021년 01월 01일 (전기초)	7,501,025,000	(40,930,870)	(1,719,774,841)	5,740,319,289
당기순이익	-	-	8,123,132,951	8,123,132,951
2021년 12월 31일 (전기말)	7,501,025,000	(40,930,870)	6,403,358,110	13,863,452,240
2022년 01월 01일 (당기초)	7,501,025,000	(40,930,870)	6,403,358,110	13,863,452,240
당기순이익	-	-	4,067,905,053	4,067,905,053
배당금			(6,403,358,110)	(6,403,358,110)
2022년 12월 31일 (당기말)	7,501,025,000	(40,930,870)	4,067,905,053	11,527,999,183

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

현금흐름표

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,367,737,842		10,568,516,109
1. 당기순이익(손실)	4,067,905,053		8,123,132,951	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	5,299,832,789		2,445,383,158	
미수금의 감소(증가)	1,158,594,528		(398,638,125)	
미수수익의 증가	(11,577)		(151)	
선급금의 증가	-		(412,655)	
선급비용의 감소(증가)	(2,129,587)		3,438,804	
건설용지의 감소	2,291,717,429		3,610,469,493	
미완성공사의 증가	(3,818,469,555)		(608,898,094)	
선급공사원가의 감소	210,152,123		198,195,910	
당기법인세자산의 감소(증가)	(1,741,580)		(1,117,810)	
미지급금의 증가(감소)	533,500,000		(371,132,214)	
미지급비용의 증가	18,957,840		750,000	
선수금의 증가(감소)	4,483,143,708		4,011,913	
예수부가가치세의 증가	271,302,320		8,831,477	
예수금의 증가(감소)	4,817,140		(115,390)	
임차보증금의 감소	150,000,000		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(3,933,550,000)		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(3,933,550,000)		-	
대여금의 증가	3,933,550,000		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(14,933,757,021)		398,911
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		398,911	
단기차입금의 증가	-		398,911	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(14,933,757,021)		-	
배당금의 지급	6,403,358,110		-	
단기차입금의 상환	430,398,911		-	
유동성장기차입금의 상환	8,100,000,000		-	
IV. 현금의 증가(I +II +III)		(9,499,569,179)		10,568,915,020
V. 기초의 현금		14,841,317,351		4,272,402,331
VI. 기말의 현금		5,341,748,172		14,841,317,351

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

주석

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

1. 회사의 개요

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사"라 함)는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 28일에 설립되었으며, 2020년 03월 30일 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 공익사업의 시행에 따른 보상을 목적으로 제공받은 토지의 개발사업에 업무시설이나 판매시설 공급 등의 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사가 추진하고 있는 사업의 개요는 아래와 같습니다.

구 분	내 역
사업명	판교 제2테크노밸리 도시첨단산업단지 2단계 사업부지 D4-1 지원시설용지 오피스텔 및 근린생활시설 대토개발사업
시행사	주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사
사업부지	경기도 성남시 수정구 판교제2테크노밸리 지원시설용지 D4-1
대지면적	1,381㎡
연면적	9,190㎡
건축규모	지하 4층, 지상 8층 오피스텔 및 근린생활시설

당사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)이고, 당기말 현재 당사의 납입자본금은 7,501백만원이며, 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	소유주식수(주)	지분율(%)
BSM Advisor PTE. Ltd.	2,347,210	31.29
윤형섭	1,485,715	19.81
권순두	1,030,613	13.74
(주)서울벽지	1,006,588	13.42
아시아어드바이저스코리아(유)	616,523	8.22
기타	1,014,376	13.52
합 계	7,501,025	100.00

2. 중요한 회계처리방침

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

(1) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사가 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

- 일반기업회계기준 '시행일 및 경과규정'의 개정 (2022.12.21)

일반기업회계기준 연차개선(2018년)에 따르면 기업은 지배력을 보유한 모든 피투자

기업을 종속기업으로 회계처리해야 합니다. 다만, 시행일 및 경과규정의 개정에 따라 대형비상장주식회사, 상장법인, 금융회사 등에 해당하지 않는 지배기업과 연결실체에 이러한 기업이 포함되지 않은 지배기업은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률' 제4조 및 같은 법 시행령 제5조에 따른 외부감사 대상이 아닌 기업(이하 "비외감 기업")을 종속기업에서 제외하는 것으로 선택할 수 있습니다. 동 개정 내용은 2022년 12월 31일부터 시행하고, 시행일에 종료되는 회계연도부터 적용하며, 2027년 12월 31일이 속하는 회계연도까지 효력이 있습니다. 해당 기준의 개정이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(2) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

- '제17장 ‘ 정부보조금의 회계처리’ - 수익관련보조금의 표시

수익관련보조금의 표시를 수익 또는 관련 비용 차감 중 실질에 맞게 선택하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기 적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- '제3장 ‘ 재무제표의 작성과 표시 II(금융업)’ - 고객 예수금의 현금흐름표 분류
자금의 중개를 통한 수익 창출이 주요 영업활동인 금융업 회사의 경우 고객 예수금의 현금흐름을 재무활동에서 영업활동으로 변경하도록 개정되었습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다. (*)

2.3 수익인식

당사는 분양매출의 경우 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 한편 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행율은 총공사예정원가에 대한 실제공사원가의 비율로 계산하나, 총공사예정원가를 합리적으로 추정할 수 없는 경우에는 발생원가의 범위 내에서 회수가 가능한 금액을 수익으로 계상하고 발생원가 전액을 비용으로 계상하고 있습니다. 또한, 분양대금청구액과 수익인식 금액과의 차액을 분양미수금 또는 분양선수금으로 계상하고 있으며 분양계약전에 부담한 지출에 대해 개별적으로 식별이 가능하며 신뢰성 있게 측정할 수 있고 계약의 체결가능성이 높은 경우에 선급비용으로 자산처리하고 공사 개시 후 공사진행율에 따라 분양원가에 반영하고 있습니다.

2.4 현금 및 현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

2.5 재고자산

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정에서의 추정 판매가격에서 적용가능한 변동판매비용을 차감한 금액입니다.

2.6 차입원가

당사는 적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가를 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금에서 발생하는 일시적 운용 투자수익은 자본화가능차입원가에서 차감하고 있습니다.

2.7 금융비용

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산의 취득과 관련된 차입원가를 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

2.8 이익준비금적립의무의 배제

부동산투자회사법 제28조 제1항에 따라 배당시 상법 제458조에 의한 이익준비금은 적립하지 않습니다.

2.9 법인세회계

법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간 종료일 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 기초하여 측정됩니다.

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

2.10 중소기업 회계처리 특례

당사는 중소기업기본법상의 중소기업에 해당하며, 다음 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리 특례"에 따라 회계처리하고 있습니다.

항 목	특 례 내 역
현재가치평가	장기연불조건의 매매거래 및 장기금전대차거래 등에서 발생하는채권·채무는 현재가치가 아닌 명목가치로 평가
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

3. 재고자산

(1) 건설용지

보고기간종료일 현재 건설용지 취득현황은 아래와 같습니다.

(단위: 원)

구 분	금 액
현물출자금액 외(선납할인 등 차감)	10,234,246,494

(주1) 당기 분양원가로 대체된 건설용지금액은 2,291,717,429원입니다.

(2) 보험가입내역

(단위: 원)

구 분	장부가액	부보금액(주1)	제한사항
완성건물	7,705,370,006	41,303,200,000	질권설정(주2)

(주1) 오피스텔 및 근린생활시설 전체에 대한 보험가입금액입니다.

(주2) 상기 보험가입금액에 대하여 농협은행에 1,850,000,000원의 질권이 설정되어 있습니다.

4. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당 기 (단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
미지급비용	65,707,840	-	-	65,707,840
미지급금	533,500,000	-	-	533,500,000
합 계	599,207,840	-	-	599,207,840

② 전 기 (단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
단기차입금	430,398,911	-	-	430,398,911
유동성장기차입금	8,100,000,000	-	-	8,100,000,000
미지급비용	46,750,000	-	-	46,750,000
합 계	8,577,148,911	-	-	8,577,148,911

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 적극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

5. 차입원가 자본화

당사는 차입원가를 재고자산의 취득원가에 계상하였습니다. 이로 인하여 재무상태표와 손익계산서의 주요 항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
재고자산 증가	249,110,943	597,149,833
분양원가 증가	186,113,570	545,836,335
이자비용 감소	249,110,943	597,149,833
당기순이익 증가	62,997,373	51,313,498

6. 차입금

보고기간종료일 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차 입 처	차입금종류	상환방법	당기 이자율	당 기	전 기
오케이저축은행 등	종합통장대출 등	만기일시상환	7%	-	430,398,911

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차 입 처	차입금종류	상환방법	당기 이자율	당 기	전 기
오케이저축은행 등	일반자금대출 등	만기일시상환	7%	-	8,100,000,000
합 계				-	8,100,000,000
유동성 장기 부채				-	8,100,000,000
장 기 차 입 금				-	-

7. 자본금

보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구 분	보 통 주
발행할 주식의 총수	50,000,000주
1주당금액	1,000원
발행한 주식의 총수	7,501,025주
당기말 현재 자본금	7,501,025,000원

8. 매출액 및 매출원가

(1) 당기와 전기의 매출액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
매출액	13,520,905,700	21,301,412,172

(2) 당기와 전기의 매출원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
용지비	2,291,717,429	3,610,469,493
건설원가	5,234,689,824	6,679,139,279
선급공사원가	261,952,123	198,195,910
합계	7,788,359,376	10,487,804,682

9. 분양공사내역

(단위: 원)

구분	당기	전기
총분양수익(예상액)	60,381,040,000	60,381,040,000
당기분양수익	13,520,905,700	21,301,412,172
누적분양수익	45,111,349,981	31,590,444,281
분양대금회수누계액	49,604,493,690	30,431,992,587
분양선수금	4,493,143,708	-
분양미수금	-	1,158,451,694

* 총분양수익 중 3,912백만원은 특별관계자에게 분양되었으며, 보고기간종료일 현재 진행 중인 공사로부터 공사 전 기간에 걸쳐 실현이 예상되는 총공사손실예상액은 없습니다.

** 당기 중 중도금 납부 관련하여 일부 수분양자들에 대한 대여금이 발생하였습니다.

10. 포괄손익계산서

기타포괄손익에 해당하는 금액이 없어 당기순이익(손실)과 포괄손익금액은 일치합니다.

11. 주당손익

당사의 기본주당당기순손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
당기순이익(손실)	4,067,905,053	8,123,132,951
가중평균유통보통주식수(주1)	7,501,025	7,501,025
기본주당이익(손실)	542	1,083

(주1) 가중평균유통주식수는 유통보통주식수와 동일합니다.

12 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제4기	2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지	제3기	2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지
처분예정일	2023년 3월 31일	처분확정일	2022년 3월 30일

(단위: 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		4,067,905,053		6,403,358,110
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	-		(1,719,774,841)	
2. 당기순이익(손실)	4,067,905,053		8,123,132,951	
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)		4,067,905,053		6,403,358,110
1. 배당금(주식13)	4,067,905,053		6,403,358,110	
현금배당	4,067,905,053		6,403,358,110	
III. 차기이월이익잉여금(결손금)		-		-

13. 배당금

(1) 당기의 배당금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	제 4(당) 기
배당 받은 주식수	7,501,025
주 당 액 면 금 액	1,000
주 당 배 당 금	542
배 당 금 액	4,067,905,053
주 당 배 당 율	54.23%

(2) 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 4(당) 기
배 당 금	4,067,905
당 기 순 이 익	4,067,905
배 당 성 향	100.00%

14. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)케이리츠투자운용과 부동산 개발·취득·관리·개량 및 처분 등 자산운용업무(자산운용업무에 한정된 부수업무 포함)의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입보수(주1)	금 십육억원(₩1,600,000,000)
기본운용보수(주2)	분기당 금 이천오백만원(₩25,000,000)

(주1) 매입보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실행한 날로부터 10일 이내에 지급

(주2) 기본운용수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날부터 기산하여 매 분기마다 해당 분기말일에 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 일반사무 및 일반사무에 한정된 부수업무를 수행하는 것을 목적으로 일반사무위탁계약을 체결하고, 연간 삼천만원(₩40,000,000)원의 사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관업무와 관련하여 자산보관 위탁계약을 체결하고, 연간 삼천만원(₩30,000,000)의 자산보관위탁보수를 지급하고 있습니다.

(4) 시행대행계약

당사는 (주)에드디엔씨와 사업시행을 위한 제반업무 및 사업자문에 대한 시행대행계약을 체결하였습니다.

(5) 분양대행계약

당사는 (주)미래피엠씨와 분양대행 용역 업무에 대한 분양대행계약을 체결하였습니다.

(6) 공사도급계약

당사는 판교 제2테크노밸리 도시첨단산업단지 2단계 사업부지 D4-1 지원시설용지 오피스텔 및 근린생활시설 대토개발사업과 관련하여 에스원건설(주)와 건설공사도급계약을 체결하였으며 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
공사명	판교 제2테크노밸리 지원시설용지 D4-1 근생 및 오피스텔 신축공사
공사장소	경기도 성남시 수정구 금토동 판교 제2테크노밸리 D4-1
공사기간	착공일~2022년 6월말
계약금액	17,163,000,000(부가가치세 별도)

(7) 대리사무계약 및 분양관리신탁계약

당사는 (주)무궁화신탁과 분양사업과 관련하여 사업자금의 관리, 집행 및 분양현황 관리 등의 대리사무계약을 체결하였습니다. 해당 계약에 따라 수분양자의 분양대금은 신탁예금계좌로 입금되며, 신탁계좌의 자금은 계약에 따른 용도로만 사용 됩니다. 분양관리신탁보수는 일억사천구백만원(W149,000,000)이며, 환가처분가격을 기준으로 하여 처분보수를 처분대금의 계약금 수령시 50%, 잔금 수령시 50%를 지급하기로 약정하였습니다.

15. 담보제공자산

보고기간종료일 현재 당사의 차입금 및 공사도급계약채무 등과 관련하여 당사의 재고자산을 (주)무궁화신탁에 신탁하는 분양관리신탁계약을 체결하였으며, 동 신탁계약을 통하여 발행된 수익권증서를 시공사에 담보로 제공하고 있습니다. 동 부동산관리신탁과 관련한 수익권 증서의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

수탁자	신탁부동산	우선수익권자	순위	소재지	신탁설정금액	내역
					당 기	
무궁화신탁(주)	완성건물	에스원건설(주)	1순위	경기도 성남시 수정구 금토동 D4-1 지원시설용지 대 1,381.00㎡ 및 건축물	1,648,000,000	차입금 원리금 및 미지급 공사비

16. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 판매관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
급여	58,600,000	50,600,000
세금과공과	45,256,589	16,271,220
합계	103,856,589	66,871,220

17. 현금흐름표

당기말과 전기말 현재 현금흐름표상의 기초와 기말의 현금과 현금성자산은 재무상태표상의 현금및 현금성자산과 일치하며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
장기차입금의 유동성대체	-	8,100,000,000
완성건물 대체	7,705,370,006	-

18. 재무제표의 확정

당사의 제 4기 재무제표는 2023년 03월 31일자 정기주주총회에서 최종 확정 및 승인 될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 01월 01일	부터	2022년 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	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		-	-	1	1	4	2	-	-	-	-	-	-	5	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	-	21	6	134	149	-	-	-	-	-	-	155	155
	합계	-	-	21	6	134	149	-	-	-	-	-	-	155	155

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022. 06. 22			1	일
	주요내용	회사와 산업에 대한 이해 및 감사계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2022. 12. 30	1 일	2 명	- 명	회사의 내부통제 이해 및 예비 분석적 검토	
재고자산실사(입회)	2023.2.2-2.3	2 일	2 명	1 명	주요 계정과목에 대한 입증절차	
	실사(입회)시기	2023-1-3			1	일
	실사(입회)장소	경기도 성남시 수정구 대왕판교로 805 판교제2테크노밸리 D4-1				
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	건설용지 등 재고자산				
	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
외부조회	실사(입회)대상	-				
	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	-				

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회
	수행시기	2022-12-30, 2023-2-3	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 12월 30일	회사의 감사, 감사담당회계사	대면회의	감사수행계획 등
2	2023년 02월 03일	회사의 감사, 감사담당회계사	대면회의	감사수행결과 등