

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 5 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

대성삼경회계법인

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서 .....	1
회사의 재무제표	
재무상태표 .....	5
손익계산서 .....	7
자본변동표 .....	8
현금흐름표 .....	9
재무제표에 대한 주석 .....	11
외부감사 실시내용 .....	26

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 3월 21일

## 감사의견

우리는 주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 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.

서울시 강남구 영동대로 333 (대치동)

대성삼경회계법인

대표이사 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 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."

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사 대표이사 임성열

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

(전 화) 02-2112-7499

재 무 상 태 표

제 5 기 2023년 12월 31일 현재

제 4 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
자 산				
I. 유동자산		6,885,844,599		16,987,217,633
(1) 당좌자산		341,378,122		9,281,847,627
현금및현금성자산	246,698,164		5,341,748,172	
분양미수금(주식9)	-		-	
매출채권	5,705,806		-	
미수금	83,000,000		-	
미수수익	10,773		11,793	
선급금	-		412,655	
부가세대급금	5,963,379		-	
선급비용	-		3,081,147	
단기대여금(주식16)	-		3,933,550,000	
당기법인세자산	-		3,043,860	
(2) 재고자산(주식3,5)		6,544,466,477		7,705,370,006
완성건물	6,544,466,477		7,705,370,006	
II. 비유동자산		1,150,183,606		-
(1) 유형자산(주식3,6)		1,150,183,606		-
토지	389,931,336		-	
건물	770,972,193		-	
감가상각누계액	(10,719,923)		-	
자 산 총 계		8,036,028,205		16,987,217,633
부 채				
I. 유동부채		52,945,137		5,459,218,450
미지급금(주식4)	-		533,500,000	
미지급비용(주식4)	47,300,000		65,707,840	
선수금(주식9,16)	10,396		4,493,307,054	
예수금	-		4,817,140	
부가세예수금	-		361,886,416	
미지급법인세	5,634,741			
II. 비유동부채		43,320,000		-
임대보증금(주식4)	43,320,000		-	

과목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
부채총계		96,265,137		5,459,218,450
자본				
I. 자본금		7,501,025,000		7,501,025,000
보통주자본금(주식7)	7,501,025,000		7,501,025,000	
II. 자본조정		(40,930,870)		(40,930,870)
주식할인발행차금	(40,930,870)		(40,930,870)	
III. 이익잉여금		479,668,938		4,067,905,053
미처분이익잉여금(주식12)	479,668,938		4,067,905,053	
자본총계		7,939,763,068		11,527,999,183
부채 및 자본총계		8,036,028,205		16,987,217,633

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "



손 익 계 산 서

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기	제 4 (전) 기
I. 매출액(주석8,9)	22,687,096	13,520,905,700
분양수익	-	13,520,905,700
임대수익	22,687,096	-
II. 매출원가(주석8)	10,719,923	7,788,359,376
분양원가	-	7,788,359,376
임대원가	10,719,923	-
III. 매출총이익	11,967,173	5,732,546,324
IV. 판매비와관리비	424,438,135	790,213,751
급여	40,600,000	58,600,000
지급수수료(주석14)	195,923,096	250,815,382
위탁관리비(주석14)	108,038,377	364,176,963
세금과공과	10,560,117	45,256,589
광고선전비	-	6,473,250
수선유지비	64,989,018	16,727,232
보험료	2,966,667	1,409,545
기타비용	1,360,860	3,599,790
임차비용	-	43,155,000
V. 영업이익(손실)	(412,470,962)	4,942,332,573
VI. 영업외수익	898,453,631	44,237,822
이자수익	1,729,856	14,600,134
잡이익	896,723,775	29,637,688
VII. 영업외비용	412,660	918,665,342
이자비용(주석5)	-	918,665,342
잡손실	412,660	-
VIII. 법인세비용차감전순이익(손실)	485,570,009	4,067,905,053
IX. 법인세비용	5,901,071	-
X. 당기순이익(주석10)	479,668,938	4,067,905,053
X I. 주당순이익(주석11)		
기본주당순이익	64	542

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

자 본 변 동 표

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2022년 01월 01일 (전기초)	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 (전기말)	7,501,025,000	(40,930,870)	4,067,905,053	11,527,999,183
2023년 01월 01일 (당기초)	7,501,025,000	(40,930,870)	4,067,905,053	11,527,999,183
당기순이익	-	-	479,668,938	479,668,938
배당금	-	-	(4,067,905,053)	(4,067,905,053)
2023년 12월 31일 (당기말)	7,501,025,000	(40,930,870)	479,668,938	7,939,763,068

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

현금흐름표

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(1,027,144,955)		9,367,737,842
1. 당기순이익(손실)	479,668,938		4,067,905,053	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	10,719,923		-	
감가상각비	10,719,923		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(559,593,708)		-	
잡이익	559,593,708		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(957,940,108)		5,299,832,789	
매출채권의 증가	(5,705,806)		-	
미수금의 감소(증가)	(83,000,000)		1,158,594,528	
미수수익의 감소(증가)	1,020		(11,577)	
선급금의 감소	412,655		-	
선급비용의 감소(증가)	3,081,147		(2,129,587)	
건설용지의 감소	-		2,291,717,429	
미완성공사의 증가	-		(3,818,469,555)	
선급공사원가의 감소	-		210,152,123	
부가세대급금의 증가	(5,963,379)		-	
당기법인세자산의 감소(증가)	3,043,860		(1,741,580)	
미지급금의 증가(감소)	(533,500,000)		533,500,000	
미지급비용의 증가(감소)	(18,407,840)		18,957,840	
선수금의 증가(감소)	(152,950)		4,483,143,708	
예수부가가치세의 증가(감소)	(361,886,416)		271,302,320	
예수금의 증가(감소)	(4,817,140)		4,817,140	
미지급법인세의 증가	5,634,741		-	
임차보증금의 감소	-		150,000,000	
임대보증금의 증가	43,320,000		-	
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		(4,067,905,053)		(14,933,757,021)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
단기차입금의 증가	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(4,067,905,053)		(14,933,757,021)	
배당금의 지급	4,067,905,053		6,403,358,110	
단기차입금의 상환	-		430,398,911	

과목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
유동성장기차입금의 상환	-		8,100,000,000	
IV. 현금의 증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		(5,095,050,008)		(9,499,569,179)
V. 기초의 현금		5,341,748,172		14,841,317,351
VI. 기말의 현금		246,698,164		5,341,748,172

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 주석

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 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 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

- '제17장 '정부보조금의 회계처리' - 수익관련보조금의 표시  
수익관련보조금의 표시를 수익 또는 관련 비용 차감 중 실질에 맞게 선택하도록 하였습니다. 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. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- '제22장 '법인세회계 - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

2021년 12월, 경제협력개발기구(Organisation for Economic Cooperation and Development, 'OECD' OECD)는 다국기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 발표했습니다. 이 규칙의 적용을 받는 대규모 다국적기업은 각 구성기업이 소재하는 국가별 실효세율을 계산하고, 국가별 실효세율이 최저한세율(15%)보다 낮은 국가에 소재하는 경우 그 차이에 대한 추가 세액을 부담해야 합니다.

필라2 모범규칙을 이행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법(필라2 법률)에 따라 발생하는 법인세(필라2 법인세)와 관련한 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하는 좁은 범위의 개정이 발표되었으며, 다음의 공시를 요구하고 있습니다.

- ① 필라2 법인세와 관련한 이연법인세 자산·부채 인식 및 공시의 예외 규정을 적용하였다는 사실
- ② 필라2 법인세와 관련한 당기 법인세비용

또한, 필라2 법인세를 발생한 기간에 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우, 해당 세액을 신고납부해야 하는 회계연도에 비용으로 인식하도록 하는 예외 규정을 두었으며, 예외 규정 적용 사실과 신고납부기간을 공시하도록 하고 있으며, 법인세비용 인식 예외 규정 및 나머지 공시는 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

- '제2장 '재무제표의 작성과 표시 I' - 부채의 유동·비유동 분류

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 부채의 분류에 영

향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 계약 상대방의 선택에 따라 기업이 자신의 지분상품을 이전하여 부채를 결제할 수 있는 조건은 부채의 분류에 영향을 미치지 않습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

## 2.3 수익인식

당사는 분양매출의 경우 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 따라 수익을 인식하고 있으며, 완성건물에 대해서는 인도기준에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 한편 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행율은 총공사 예정원가에 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. 또한, 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료를 수익으로 인식하고 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 채고자산

채고자산은 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 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

과 목	추정 내용연수
건물	50년

## 2.8 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.

## 2.9 이익준비금적립의무의 배제

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

## 2.10 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.

## 2.11 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
유형자산	내용연수 및 잔존가치 결정시 법인세법 규정에 따름
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할금액으로 계상

### 3. 재고자산

#### (1) 보험가입내역

(단위: 원)

구 분	장부가액	부보금액(주1)	제한사항
재산종합보험	6,544,466,477	21,303,100,000	질권설정(주2)

(주1) 유형자산이 포함된 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 당기말

(단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
미지급비용	47,300,000	-	-	47,300,000
임대보증금	-	-	43,320,000	43,320,000
합 계	47,300,000	-	43,320,000	90,620,000

② 전기말

(단위: 원)

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

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 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
분양원가 증가	-	186,113,570
이자비용 감소	-	249,110,943
당기순이익 증가	-	62,997,373

## 6. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부금액 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	기초	대체	감가상각	기말
토지	-	389,931,336	-	389,931,336
건물	-	770,972,193	(10,719,923)	760,252,270

## 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
분양수익	-	13,520,905,700
임대수익	22,687,096	-

(2) 당기와 전기의 매출원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
용지비	-	2,291,717,429
건설원가	-	5,234,689,824
선급공사원가	-	261,952,123
임대원가	10,719,923	-
합계	10,719,923	7,788,359,376

#### 9. 분양공사내역

(단위: 원)

구분	당기	전기
총분양수익(예상액)	-	60,381,040,000
당기분양수익	-	13,520,905,700
누적분양수익	-	45,111,349,981
분양대금회수누계액	-	49,604,493,690
분양선수금	-	4,493,143,708

#### 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	479,668,938	4,067,905,053
가중평균유통보통주식수(주1)	7,501,025	7,501,025
기본주당이익	64	542

(주1) 가중평균유통주식수는 유통보통주식수와 동일합니다.

## 12. 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제5기	2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지	제4기	2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지
처분예정일	2024년 3월 29일	처분확정일	2023년 3월 31일

(단위: 원)

과 목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		479,668,938		4,067,905,053
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	-		-	
2. 당기순이익(손실)	479,668,938		4,067,905,053	
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)		479,668,900		4,067,905,053
1. 배당금(주식13)	479,668,900		4,067,905,053	
현금배당	479,668,900		4,067,905,053	
III. 차기이월이익잉여금(결손금)		38		-

### 13. 배당금

(1) 당사의 배당금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당기	전기
배당 받은 주식수	7,501,025	7,501,025
주 당 액 면 금 액	1,000	1,000
주 당 배 당 금	64	542
배 당 금 액	479,668,900	4,067,905,053
주 당 배 당 율	6.39%	54.23%

(2) 당사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당기	전기
배 당 금	479,668,900	4,067,905,053
당 기 순 이 익	479,668,938	4,067,905,053
배 당 성 향	99.99%	100%



#### 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
기본운용보수(주1)	₩18,750,000/분기당

(주1) 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(₩35,000,000)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) 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.

한편, 보고기간종료일 현재 당사의 재고자산 및 유형자산을 (주)무궁화신탁에 신탁하는 분양관리신탁계약을 체결하였으며, 동 부동산관리신탁과 관련한 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

수탁자	신탁부동산	수익자	소재지	내역
무궁화신탁(주)	완성건물, 유형자산	(주)판교2밸리대토개발 제일호위탁관리부동산 투자회사	경기도 성남시 수정구 금토로 80번길 55	분양관리신탁

## 15. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 판매관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
급여	40,600,000	58,600,000
세금과공과	10,560,117	45,256,589
합계	51,160,117	103,856,589

## 16. 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
대여금과 분양선수금 상계	4,493,143,708	-
완성건물 대체	-	7,705,370,006

## 17. 재무제표의 확정

당사의 제 5기 재무제표는 2024년 03월 29일자 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	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	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		-	-	1	1	3	4	-	-	-	-	-	-	4	5
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	-	38	21	136	134	-	-	-	-	-	-	174	155
	합계	-	-	38	21	136	134	-	-	-	-	-	-	174	155

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023. 06. 22			1	일
	주요내용	회사와 산업에 대한 이해 및 감사계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2023. 11. 28	1 일	2 명	- 명	회사의 내부통제 이해 및 예비 분석적 검토	
재고자산실사(입회)	2024.2.7-2.8	2 일	2 명	1 명	주요 계정과목에 대한 입증절차	
	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	-				
	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	2023-11-28, 2024-2-8			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-	-	일	

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 11월 28일	회사의 감사, 감사담당회계사	대면회의	감사수행계획 등
2	2024년 02월 08일	회사의 감사, 감사담당회계사	대면회의	감사수행결과 등