

# 목 차

감 사 보 고 서 .....	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)연 결 재 무 제 표 .....	5
연 결 재 무 상 태 표 .....	6
연 결 손 익 계 산 서 .....	8
연 결 자 본 변 동 표 .....	10
연 결 현 금 흐름 표 .....	11
주석 .....	13
외부감사 실시내용.....	38

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한

# 감 사 보 고 서

제 6(당) 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 5(전) 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

중앙회계법인

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 화천대유자산관리

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사 하였습니다. 해당 연결재무제표는 2020년 12월 31일과 2019년 12월 31일 현재의 연결재무 상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2020년 12월 31일과 2019년 12월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 연결재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적 이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증 거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 기타사항

연결회사는 일반기업회계기준에 따라 당기부터 연결재무제표를 작성하였습니다. 비교표시 된 2019년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결손익계산서 , 연결자본변동표 및 연결현금흐름표는 주식회사 화천대유자산관리의 개별재무제표 기준으 로 작성되었습니다.

## 연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있 으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하 다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고해 당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이기업을 청산하 거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업 전제의 사용에 대해서도 책임이 있습 니다.

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡 표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡 표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡 표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡 표시가 연결재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡 표시는 중요하다고 간주됩니다.

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

- 부정이나 오류로 인한 연결재무제표의 중요 왜곡 표시 위험을 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 왜곡 표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 연결재무제표를 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 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.
- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹 내의 사업 활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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

서울특별시 강남구 학동로 336  
중앙회계법인  
대표이사 김동준

2021년 4월 20일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부)연 결 재 무 제 표

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

## 제 6(당) 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

## 제 5(전) 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 화천대유자산관리 대표이사 이성문

본점 소재지 : (도로명주소) 경기도 성남시 분당구 서판교로 164 웨이리프라자 2층(판교동)  
(전 화) 031-608-6090

## 연 결 재 무 상 태 표

제 6(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		605,992,970,241		735,314,861,100
(1) 당좌자산		470,568,404,031		305,667,312,139
현금및현금성자산(주석 4,16)	125,197,911,395		185,501,940,658	
단기금융상품(주석 4,16)	332,210,576		-	
단기대여금	11,821,791,184		1,313,464,493	
미수금	105,627,210		3,700,000,000	
분양미수금	239,704,037,149		1,698,922,814	
대손충당금	(1,042,587,189)		(1,439,735,496)	
미수수익	1,740,167,282		15,261,374	
단기매매증권(주석 5,19)	12,233,978,740		-	
선급금(주석 14)	70,804,656,925		108,322,184,990	
선급비용	1,392,900,198		3,023,852,478	
선급공사원가	4,993,587,865		2,701,342,940	
당기법인세자산	-		198,780,724	
주임중단기대여금(주석 14)	3,284,122,696		631,297,164	
(2) 재고자산		135,424,566,210		429,647,548,961
미완성공사	894,770,087		541,200,000	
건설용지	134,529,796,123		429,106,348,961	
II. 비유동자산		102,335,168,160		10,389,077,722
(1) 투자자산		85,755,086,634		1,369,431,402
매도가능증권(주석 6,16)	38,355,086,634		154,645,000	
장기대여금(주석 14)	47,400,000,000		1,214,786,402	
(2) 유형자산(주석 7)		8,008,053,086		47,077,611
토지	5,808,605,013		-	
건물	931,268,283		-	
건축물	80,564,000		-	
차량운반구	37,800,000		37,800,000	
감가상각누계액	(13,230,000)		(5,670,000)	
비품	364,358,426		65,324,176	
감가상각누계액	(85,923,636)		(52,230,899)	
시설장치	27,700,000		27,700,000	
감가상각누계액	(27,698,000)		(25,845,666)	
건설중인자산	884,609,000		-	
(3) 무형자산(주석 9)		2,973,603		5,757,872
소프트웨어	2,973,603		5,757,872	
(4) 기타비유동자산		8,569,054,837		8,966,810,837
임차보증금	490,000,000		890,000,000	

기타보증금(주석 16)	8,079,054,837		8,076,810,837	
자 산 총 계		708,328,138,401		745,703,938,822
부 채				
I. 유동부채		555,876,361,313		338,137,077,216
미지급금(주석 14,20)	115,753,565,014		34,877,228,095	
미지급비용(주석 14,20)	19,929,383,169		37,416,374,026	
분양선수금	-		166,964,419,210	
예수금	4,575,920		-	
단기차입금(주석 10,14,16,20)	60,000,000,000		21,992,806,000	
프로젝트투자금(주석 16,20)	38,206,241,000		-	
유동성장기부채(주석 10,14,16,20)	303,600,000,000		76,857,782,831	
주임종단기차입금(주석 14,20)	-		28,467,054	
당기법인세부채	18,382,596,210		-	
II. 비유동부채		1,404,591,476		426,646,193,816
장기차입금(주석 10,14,16,20)	-		386,900,000,000	
프로젝트투자금(주석 16,20)	-		38,206,241,000	
장기미지급비용(주석 16,20)	-		424,409,766	
퇴직급여충당부채(주석 11)	1,404,591,476		1,115,543,050	
부 채 총 계		557,280,952,789		764,783,271,032
자 본				
I. 지배기업주주지분		151,047,185,612		151,047,185,612
1. 자본금		310,000,000		310,000,000
보통주자본금(주석 12)	310,000,000		310,000,000	
2. 연결이익잉여금(결손금)(주석 13)		150,737,185,612		(19,389,332,210)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	150,737,185,612		(19,389,332,210)	
II. 비지배지분		-		-
자 본 총 계		151,047,185,612		(19,079,332,210)
부 채 와 자 본 총 계		708,328,138,401		745,703,938,822

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.



## 연 결 손 익 계 산 서

제 6(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 매출액		697,063,684,734		404,723,846,416
용역매출(주식 14)	1,800,000,000		1,800,000,000	
분양매출(주식 18)	695,263,684,734		402,923,846,416	
II. 매출원가		542,486,803,704		322,030,751,228
용역매출원가(주식 15)	251,002,936		1,286,850,686	
분양매출원가(주식 18)	542,235,800,768		320,743,900,542	
III. 매출총이익		154,576,881,030		82,693,095,188
IV. 판매비와관리비(주식 14,15)		7,001,520,425		16,743,450,036
급여	970,928,641		910,134,828	
퇴직급여	221,847,979		40,614,417	
복리후생비	235,251,412		161,283,228	
여비교통비	1,819,100		2,362,357	
접대비	401,702,189		378,742,112	
통신비	6,407,440		4,820,346	
수도광열비	132,200		49,241	
세금과공과	206,798,880		924,764,781	
감가상각비(주식 7)	43,105,071		15,199,553	
지급임차료	81,840,000		77,795,000	
수선비	3,797,000		430,500	
보험료	1,103,400		956,419	
차량유지비	145,543,683		152,830,182	
교육훈련비	-		126,947	
도서인쇄비	4,199,650		4,032,530	
회의비	-		1,400,000	
사무용품비	2,879,900		3,848,297	
소모품비	7,344,600		6,441,960	
지급수수료	4,995,178,378		5,551,104,986	
광고선전비	-		7,026,088,210	
대손상각비	(397,148,307)		1,439,735,496	
건물관리비	64,504,940		34,586,180	
무형자산상각비(주식 9)	2,784,269		4,596,466	
협회비	1,500,000		1,500,000	
잡비	-		6,000	
V. 영업이익		147,575,360,605		65,949,645,152
VI. 영업외수익		193,533,181,671		30,419,669,414
이자수익(주식 14)	2,446,897,634		1,073,462,617	
배당금수익(주식 14)	63,962,705,269		27,002,259,759	
연체료수익	98,949,351		75,958,240	

단기매매증권평가이익	1,643,581,360		-	
단기매매증권처분이익	5,360,671,690		-	
매도가능증권처분이익	119,989,921,050		-	
잡이익	30,455,317		2,267,988,798	
VII. 영업외비용		146,138,183,158		28,864,705,243
이자비용(주석 14)	102,184,688,736		27,999,482,207	
기부금	253,000,000		865,000,000	
단기매매증권평가손실	90,616,644		-	
단기매매증권처분손실	200,490,847		-	
매도가능증권손상차손(주석 6)	43,409,199,889		-	
유형자산처분손실	-		222,253	
잡손실	187,042		783	
VIII. 법인세차감전순이익		194,970,359,118		67,504,609,323
IX. 법인세 등		24,843,841,296		-
X. 당기순이익		170,126,517,822		67,504,609,323
지배기업소유주지분순손익	170,126,517,822		67,504,609,323	
비지배지분순손익	-		-	

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

### 연 결 자 본 변 동 표

제 6(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	연결이익잉여금	총 계
2019.01.01(전기초)	310,000,000	(86,893,941,533)	(86,583,941,533)
당기순이익	-	67,504,609,323	67,504,609,323
2019.12.31(전기말)	310,000,000	(19,389,332,210)	(19,079,332,210)
2020.01.01(당기초)	310,000,000	(19,389,332,210)	(19,079,332,210)
당기순이익	-	170,126,517,822	170,126,517,822
2020.12.31(당기말)	310,000,000	150,737,185,612	151,047,185,612

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

## 연 결 현 금 흐 름 표

제 6(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		79,159,855,606		423,132,073,940
1. 당기순이익	170,126,517,822		67,504,609,323	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	44,165,142,393		2,281,844,145	
감가상각비	43,105,071		15,199,553	
무형자산상각비	2,784,269		4,596,466	
대손상각비	-		1,439,735,496	
퇴직급여	418,945,673		822,090,377	
유형자산처분손실	-		222,253	
단기매매증권평가손실	90,616,644		-	
단기매매증권처분손실	200,490,847		-	
매도가능증권손상차손	43,409,199,889		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(127,391,322,407)		(2,200,000,000)	
대손충당금환입	397,148,307		-	
매도가능증권처분이익	119,989,921,050		-	
단기매매증권평가이익	1,643,581,360		-	
단기매매증권처분이익	5,360,671,690		-	
잡이익	-		2,200,000,000	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(7,740,482,202)		355,545,620,472	
미수금의 감소(증가)	3,594,372,790		(1,497,312,880)	
분양미수금의 감소(증가)	(238,005,114,335)		(1,698,922,814)	
미수수익의 감소(증가)	(999,410,750)		(11,729,961)	
선급금의 감소(증가)	(12,356,100)		-	
선급비용의 감소(증가)	1,630,952,280		4,005,948,871	
선급공사원가의 감소(증가)	1,853,403,675		1,037,628,932	
당기법인세자산의 감소(증가)	198,780,724		(189,705,744)	
건설용지의 감소(증가)	294,576,552,838		164,694,966,235	
미완성공사의 감소(증가)	(4,499,218,687)		11,543,098,169	
미지급금의 증가(감소)	113,625,903,489		1,943,762,679	
미지급비용의 증가(감소)	(17,323,100,151)		10,063,270,538	
당기법인세부채의 증가(감소)	5,132,877,328		-	
분양선수금의 증가(감소)	(166,964,419,210)		166,964,419,210	
예수금의 증가(감소)	4,575,920		-	
부가세대금금의 증가(감소)	25,000		-	
장기미지급비용의 증가(감소)	(424,409,766)		(1,220,000,000)	
퇴직금의 지급	(129,897,247)		(89,802,763)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(33,277,634,984)		(1,476,447,826)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	114,496,736,403		2,908,374,773	
단기대여금의 감소	47,920,613,913		2,307,202,937	

주임종단기대여금의 감소	317,174,468		560,171,836	
단기매매증권의 처분	49,037,260,472		-	
장기대여금의 감소	10,000,132,410		-	
임차보증금의 감소	400,000,000		10,000,000	
기타보증금의 감소	10,650,000		31,000,000	
연결범위의 변동	6,810,905,140		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(147,774,371,387)		(4,384,822,599)	
단기금융상품의 증가	(332,210,576)		-	
단기대여금의 증가	(37,322,840,830)		(1,128,834,360)	
주임종단기대여금의 증가	(2,970,000,000)		(1,191,469,000)	
단기매매증권의 취득	(54,558,093,653)		-	
매도가능증권의 취득	(1,500,000,000)		-	
장기대여금의 증가	(44,941,445,782)		(1,214,786,402)	
토지의 취득	(4,205,606,730)		-	
건물의 취득	(674,266,566)		-	
차량운반구의 취득	-		(37,800,000)	
비품의 취득	(299,034,250)		(3,894,000)	
건축물의 취득	(80,564,000)		-	
건설중인자산의 취득	(884,609,000)		-	
소프트웨어의 취득	-		(208,000)	
기타보증금의 증가	(5,700,000)		(807,830,837)	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(106,186,249,885)		(242,673,159,483)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	77,500,800,000		25,446,353,440	
단기차입금의 차입	55,000,000,000		24,712,200,000	
주임종단기차입금의 증가	800,000		17,400,000	
장기차입금의 차입	22,500,000,000		716,753,440	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(183,687,049,885)		(268,119,512,923)	
단기차입금의 상환	(1,000,000,000)		(2,712,200,000)	
유동성장기부채의 상환	(76,857,782,831)		(30,307,312,923)	
주임종단기차입금의 상환	(29,267,054)		-	
장기차입금의 상환	(105,800,000,000)		(228,100,000,000)	
프로젝트투자금의 감소	-		(7,000,000,000)	
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)		(60,304,029,263)		178,982,466,631
V. 기초의 현금		185,501,940,658		6,519,474,027
VI. 기말의 현금		125,197,911,395		185,501,940,658

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

## 주석

제 6(당) 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업

### 1. 일반사항

#### (1) 지배기업의 개요

주식회사 화천대유자산관리와 그 종속기업(이하 "연결실체")의 지배기업인 주식회사 화천대유자산관리(이하 "당사")는 2015년 2월에 설립되어 프로젝트금융투자회사의 자산관리업과 부동산 개발 및 공급업 등을 영위하고 있으며, 경기도 성남시 분당구 서판교로 164 웨미리프라자 2층(판교동)에 소재하고 있습니다. 당기말 현재의 자본금은 310백만원입니다.

#### (2) 종속기업의 개요

주식회사 천화동인1호는 2015년 6월에 설립되어 부동산 개발 및 공급업 등을 영위하고 있으며, 경기도 성남시분당구 서판교로 164 (판교동, 웨미리프라자)에 소재하고 있습니다. 보고기간 종료일 현재 천화동인1호의 자본금은 보통주자본금 104,650천원이며, 주식회사 화천대유자산관리가 발행주식 100%를 보유하고 있습니다.

당사가 보유하고 있는 주식회사 천화동인1호에 대한 지분율은 전기말 및 당기말 100%로 동일하나, 전기말의 경우 주식회사등의 외부감사에 관한 법률 시행령 제1조의 3④항에 의거 증권선물위원회가 정하여 고시하는 종속기업 기준에 해당하지 아니하여 연결재무제표를 작성하지 아니하였으나, 당기부터 외부감사 대상으로 분류되어 당기초부터 연결대상 종속기업으로 변경되었습니다.

1) 당기말 현재 종속기업의 요약 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	자산총계	부채총계	자본	매출액	당기순이익
주식회사 천화동인1호	89,992,948	5,076,143	84,916,805	-	40,153,481

2) 당기 중 종속기업의 요약 현금흐름의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	주식회사 천화동인1호
영업활동으로 인한 현금흐름	24,465,297
투자활동으로 인한 현금흐름	(20,715,925)
재무활동으로 인한 현금흐름	-
현금및현금성자산의 순증감	3,749,372
기초 현금및현금성자산	6,810,905
기말 현금및현금성자산	10,560,277

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### 2.1 재무제표 작성기준

연결실체의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

### 2.2 연결기준

종속기업은 연결실체의 지배를 받고 있는 기업이며, 연결실체는 피투자자에 대한 관여로 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있고 피투자자에 대하여 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미치는 능력이 있을 때 피투자자를 지배합니다. 연결실체가 다른 기업에 대한 지배력을 평가할 때는 다른 당사자가 보유한 잠재적 의결권뿐만 아니라 자신이 보유한 잠재적 의결권도 고려하고 있습니다.

연결재무제표는 지배기업과 종속기업의 자산, 부채, 자본, 수익, 비용 및 현금흐름을 같은 항목별로 합산하고, 지배기업의 각 종속기업에 대한 투자자산의 장부금액과 각 종속기업의 자본 중 지배기업지분을 상계(제거)하며, 연결실체 내 기업 간의 거래와 관련된 연결실체 내의 자산과 부채, 자본, 수익, 비용 및 현금흐름을 모두 제거하여 작성되고 있으며, 종속기업의 수익과 비용은 연결실체가 종속기업에 대해 지배력을 획득하는 시점부터 지배력을 상실하기 전까지 연결재무제표에 포함되고 있습니다.

연결재무제표를 작성할 때 사용되는 지배기업과 종속기업의 재무제표는 동일한 보고기간종료일을 가집니다. 지배기업의 보고기간종료일과 종속기업의 보고기간종료일이 다른 경우, 종속기업은 연결재무제표를 작성하기 위하여 지배기업이 종속기업의 재무정보를 연결할 수 있

도록 지배기업의 재무제표와 동일한 보고기간종료일의 추가적인 재무정보를 작성하고 있습니다. 다만, 종속기업이 실무적으로 적용할 수 없는 경우, 지배기업은 종속기업의 재무제표일과 연결재무제표일 사이에 발생한 유의적인거래나 사건의 영향을 조정한 종속기업의 가장 최근의 재무제표를 사용하여 종속기업의 재무정보를 연결하며, 어떠한 경우라도 종속기업의 재무제표일과 연결재무제표일의 차이는 3개월을 초과하지 않고 있으며, 보고기간의 길이 그리고 재무제표일의 차이는 매 기간마다 동일하게 적용하고 있습니다.

연결실체는 연결재무제표 작성시 연결실체를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 연결실체의 회계정책과 일치하도록 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

비지배지분은 연결재무상태표에서 자본에 포함하되 지배기업의 소유주지분과는 구분하여 별도로 표시하고 있습니다. 당기순손익과 기타포괄손익의 각 구성요소는 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

종속기업에 대한 지배기업의 소유지분이 변동한 결과로 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실하지 않는다면, 그것은 자본거래(즉, 소유주로서의 자격을 행사하는 소유주와의 거래)로 회계처리하고 있습니다.

지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실한 경우 연결재무상태표에서 종전의 종속기업에 대한 자산과 부채를 제거하고, 종전의 종속기업에 대한 잔존 투자는 지배력을상실한 때의 공정가치로 인식하며, 그러한 투자 및 종전의 종속기업과 주고 받을 금액에 대해서는 관련 일반기업회계기준에 따라 후속적으로 회계처리하고 있으며, 종전의 지배지분에 귀속되는 지배력 상실 관련 손익을 인식하고 있습니다.

### 2.3 현금및현금성자산

연결실체는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

### 2.4 금융자산

연결실체는 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 단기금융상품으로 분류하고, 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 장기금융상품으로 분류하고 있습니다.

### 2.5 대손충당금

연결실체는 보고기간종료일 현재 매출채권, 대여금, 미수금 등 채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석 및 과거의 대손경험률을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.



## 2.6 재고자산

연결실체는 건축을 위해 구입한 토지를 건설용지 계정에 계상하고 있고, 미분양된 건물의 건축원가는 완공전까지는 미완성공사로, 완공되는 시점에는 완성건물로 계상하고 있으며, 각각 개별법에 따라 평가되고 있습니다. 한편, 순실현가능가액이 취득원가보다 하락한 경우에는 순실현가능가액과의 차이를 재고평가충당금의 과목으로 하여 재고자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 이를 매출원가에 가산하고 있습니다.

## 2.7 유가증권

연결실체는 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우에는 단기매매증권으로, 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다. 유가증권의 취득원가는 유가증권 취득을 위하여 제공한 대가의 시장가격에 취득부대비용을 포함한 가액으로 하고 있으며, 단기매매증권의 취득원가는 취득당시의 공정가치로 하고 있습니다.

만기보유증권은 취득원가와 만기액면가액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있으며, 이러한 상각후원가를 채무상태표 가액으로 계상하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 시장성 있는 유가증권은 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 보고기간종료일 현재의 종가로 하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다. 공정가치 평가에 따라 발생하는 단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익으로 처리하고 있으며, 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 매도가능증권평가손익(기타포괄손익누계액)으로 처리하고 매도가능증권평가손익의 누적금액은 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액(회수가능가액)이 채무증권의 상각후 취득원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작고 손상차손이 발생하였다는 객관적인 증거가 있는 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 손상차손을 인식하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복된 금액을 당기이익으로 인식하되, 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않도록 합니다. 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

## 2.8 유형자산

연결실체는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다.

또한, 유형자산의 취득 또는 완성후의 지출이 유형자산으로 인식되기 위한 조건을 충족하는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비(토지제외)는 아래의 내용연수와 감가상각방법에 의하여 산정하고 있으며 감가상각누계액과 손상차손누계액을 취득원가에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

구 분	내용연수	감가상각방법
건 물	50년	정액법
차량운반구	5년	정액법
비 품	5년	정률법
시 설 장 치	5년	정률법

## 2.9 무형자산

개별적으로 취득한 무형자산은 취득원가로 계상하고 사업결합으로 취득하는 무형자산은 취득일의 공정가치로 계상하며 무형자산에 대한 상각비는 아래의 내용연수와 상각방법에 따라 산정하고 있으며 상각누계액과 손상차손누계액을 취득원가에서 직접 차감하여 표시하고 있습니다.

구 분	내용연수	상각방법
소프트웨어	5년	정액법

## 2.10 차입원가자본화

연결실체는 차입원가를 기간비용으로 회계처리하고 있습니다.

## 2.11 충당부채와 우발부채

연결실체는 지출의 시기 또는 금액이 불확실한 부채 중 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고, 그 의무의이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한 충당부채의 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우에는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

또한, 연결실체는 과거사건은 생겼으나 불확실한 미래사건의 발생여부로만 그 존재유무를 확인할 수 있는 잠재적인 의무 또는 과거사건으로 생긴 현재의무이지만 자원을 유출할 가능성이 매우 높지 않거나, 해당의무 이행에 필요한 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다. 한편, 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재의무를 이행하기 위한 자원의 유출 가능성이 거의 없더라도 타인에게 제공한 지급보증 또는 이와 유사한 보증, 중요한 계류 중인 소송사건은 그 내역을 주석기재하고 있습니다.

## 2.12 리스거래의 회계처리

연결실체는 리스거래에 대하여 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 경우에는 금융리스로 분류하고 그 외의 경우에는 운용리스로 분류하고 있습니다.

연결실체는 운용리스의 경우 보증잔존가치를 제외한 최소리스료는 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분된 금액을 운용리스료 비용으로 인식하고 있으며, 금융리스에 대해서는 최소리스료를 내재이자율로 할인한 현재가치와 리스자산의 공정가치 중 작은 금액을 금융리스자산과 금융리스부채로 각각 인식하고 있으며, 금융리스자산은 소유한다른 유사자산과 동일한 방법으로 감가상각하고, 매기의 최소리스료를 유효이자율법으로 계산한 이자비용과 리스부채의 상환액으로 배분하여 처리하고 있습니다.

## 2.13 종업원급여

### 1) 퇴직급여충당부채

연결실체는 임직원 퇴직금 지급규정에 따라 보고기간종료일 현재 1년이상 근속한 전임직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금 총 추계액을 퇴직급여충당부채로 설정하고 있습니다.

### 2) 연차수당부채

연결실체는 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다. 연결실체는 종업원의 미사용 연차에 대하여 보상을 하므로 근무용역의 제공으로 발생하는 연차유급휴가 전체에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

## 2.14 공사계약전 지출

연결실체는 공사계약에 직접 관련이 되며 계약을 획득하기 위해 공사계약체결 전에 부담한 지출은 개별적으로 식별이 가능하며 신뢰성 있게 측정할 수 있고 계약의 체결가능성이 매우 높은 경우에 선급공사원가로 계상하고 당해 공사를 착수한 후 공사원가로 대체하고 있습니다.

## 2.15 수익인식

연결실체는 용역제공거래에 대하여 진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있으며, 기타의 수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다. 또한, 예약매출인 분양공사의 경우는 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있습니다.

## 2.16 중소기업 회계처리 특례

연결실체는 중소기업기본법에 의한 중소기업으로서 일반기업회계기준 제31장에 따라 중소기업 회계처리 특례를 적용하고 있으며 그 내역은 다음과 같습니다.

### 1) 법인세 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부할 금액을 법인세비용으로 계상하고법인세 등의 과목으로 표시하고 있습니다.

### 2) 장기연불조건의 매매거래 등

장기연불조건의 매매거래 및 장기금전대차거래 등에서 발생하는 채권·채무는 명목가액으로 표시하고 있습니다.

### 3) 시장성 없는 지분증권

시장성이 없는 지분증권의 경우에 취득원가로 평가하고 있습니다.

### 4) 유형자산과 무형자산의 내용연수 및 잔존가액의 결정

유형자산과 무형자산의 (감가)상각비는 법인세법 등 법령에 따른 내용연수 및 잔존가액에 따라 계상되고 있습니다.

3. 중요한 회계정책 판단근거 및 미래에 관한 중요한 가정·측정상의 불확실성에 대한 정보

연결실체의 경영자는 재무제표 작성시 수익, 비용, 자산 및 부채에 대한 장부금액과 우발부채에 대한 주식공시사항에 영향을 미칠 수 있는 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 그러나 이러한 추정 및 가정의 불확실성은 향후 영향을 받을 자산 및 부채의 장부금액에 중요한 조정을 유발할 수 있습니다.

4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 금융상품 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	제한내역	당 기	전 기
현금및현금성자산	근질권 설정	-	10
단기금융상품	근질권 설정	332,210	-

5. 단기매매증권

보고기간종료일 현재 단기매매증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	지분율(%)	취득가액	장부가액	평가이익
<당기말>				
지분증권:				
상장주식(*1)	-	10,681,015	12,233,979	1,552,964
<전기말>				
지분증권:				
상장주식	-	-	-	-

(\*1) 삼성바이오로직스 등 국내 30개 상장사의 보통주식으로 구성되어 있습니다.

## 6. 매도가능증권

보고기간종료일 현재 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	지분율(%)	취득가액	장부가액	평가이익	손상차손
<당기말>					
지분증권:					
시장성 없는 지분증권					
성남의뜰㈜(*1)	3.09	80,264,287	36,855,087	-	(43,409,200)
㈜아이원코퍼레이션(*2)	25.00	1,500,000	1,500,000	-	-
합 계		1,654,645	38,355,087	-	(43,409,200)
<전기말>					
지분증권:					
시장성 없는 지분증권					
성남의뜰㈜(*3)	0.99	49,995	49,995	-	-
㈜천화동인1호(*4)	100.00	104,650	104,650	-	-
합 계		154,645	154,645	-	-

(\*1) 유의적인 영향력을 행사할 수 있으나 중소기업회계처리특례에 따라 지분법을 적용하지 아니하였습니다. 다만 종속기업이 보유한 시장성 없는 지분증권은 당기 중 연결대상에 편입됨에 따라 연결시점의 공정가치로 재측정하여 취득원가로 반영하였습니다.

(\*2) 유의적인 영향력을 행사할 수 있으나 중소기업회계처리특례에 따라 지분법을 적용하지 아니하였습니다.

(\*3) 유의적인 영향력을 행사할 수 있으나 중소기업회계처리특례에 따라 지분법을 적용하지 아니하였습니다.

(\*4) 전기말 현재 외감대상이 아니기에 연결대상 종속기업에서 제외하였으나 당기부터 외부감사 대상으로 분류되어 당기초부터 연결대상 종속기업으로 변경되었습니다.

## 7. 유형자산

(1) 보고기간 종료일 현재 현재 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	공시지가	장부금액
토 지	2,773,334	5,808,605

(2) 연결실체의 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	기초잔액	취 득	처 분	감가상각비	기말잔액
<당 기>					
토지	-	5,808,605	-	-	5,808,605
건물	-	931,268	-	-	931,268
구축물	-	80,564	-	-	80,564
차량운반구	32,130	-	-	(7,560)	24,570
비 품	13,094	299,034	-	(33,693)	278,435
시설장치	1,854	-	-	(1,852)	2
건설중인자산	-	884,609	-	-	884,609
합 계	47,078	8,004,080	-	(43,105)	8,008,053
<전 기>					
차량운반구	-	37,800	-	(5,670)	32,130
비 품	17,428	3,894	(222)	(8,006)	13,094
시설장치	3,377	-	-	(1,523)	1,854
합 계	20,805	41,694	(222)	(15,199)	47,078

## 8. 보험가입 현황

연결실체는 차량에 대한 책임보험 및 종합보험, 종업원에 대한 산업재해보험에 가입하고 있습니다.



## 9. 무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	상각누계액 /손상차손누계액	장부금액
<당 기>			
소프트웨어	23,173	(20,199)	2,974
<전 기>			
소프트웨어	23,173	(17,415)	5,758

(2) 당기와 전기 중 무형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	기초잔액	취 득	상각비	기말잔액
<당 기>				
소프트웨어	5,758	-	(2,784)	2,974
<전 기>				
소프트웨어	10,146	208	(4,596)	5,758

(3) 당기 중 발생한 무형자산상각비 2,784천원(전기: 4,596천원)은 전액 판매비와관리비에 포함되어 있습니다.

## 10. 차입금

(1) 보고기간종료일 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차 입 처	차입용도	연이자율(%)	당 기	전 기
(주)천화동인1호	운영자금	-	-	15,992,806
(주)천화동인5호	운영자금	4.60	5,000,000	5,000,000
(주)천화동인6호	운영자금	-	-	1,000,000
(주)성남대장제오차	B1 블록 차입금	4.37	55,000,000	-
합 계			60,000,000	21,992,806

(2) 보고기간종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차 입 처	차입용도	연이자율(%)	만기일	당기말	전기말
KEB하나은행	A1 블록 차입금	3.01	2021-09-19	23,800,000	31,400,000
	A2 블록 차입금	3.01	2021-09-19	36,200,000	47,900,000
	A11 블록 차입금	3.51	2021-09-19	9,400,000	13,800,000
	A12 블록 차입금	3.51	2021-09-19	33,200,000	46,300,000
IBK중소기업은행	A1 블록 차입금	3.01	2021-09-19	15,500,000	20,500,000
	A2 블록 차입금	3.01	2021-09-19	15,300,000	20,200,000
SH수협은행	A1 블록 차입금	2.98	2021-09-19	8,900,000	11,700,000
	A2 블록 차입금	2.98	2021-09-19	8,800,000	11,600,000
NH농협은행	A1 블록 차입금	3.01	2021-09-19	22,200,000	29,300,000
동양생명보험	A11 블록 차입금	3.51	2021-09-19	13,500,000	19,800,000
	A12 블록 차입금	3.51	2021-09-19	19,600,000	27,300,000
DB손해보험	A11 블록 차입금	3.48	2021-09-19	13,500,000	19,800,000
	A12 블록 차입금	3.48	2021-09-19	19,600,000	27,300,000
농협생명보험	A11 블록 차입금	3.48	2021-09-19	13,500,000	19,800,000
네오제십차 유한회사	A11 블록 차입금	3.51	2021-09-19	13,500,000	19,800,000
미래에셋캐피탈	A12 블록 차입금	3.48	2021-09-19	9,800,000	13,600,000
하나생명보험	A12 블록 차입금	3.51	2021-09-19	4,800,000	6,800,000
성남대장에이십이(주)	A12 블록 차입금	5.87	2021-10-10	22,500,000	-
성남대장제오차(주)	B1 블록 차입금	-	-	-	64,653,533
(주)에이치엠지	B1 블록 차입금	-	-	-	12,204,250
합 계				303,600,000	463,757,783
유동성 대체액				(303,600,000)	(76,857,783)
차감후 잔액				-	386,900,000

(3) 당기말 현재 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
연 도	금 액
2021년	303,600,000
2022년	-
2023년	-
2024년	-
2025년	-
2026년 이후	-
합 계	303,600,000

### 11. 퇴직급여

기중 연결실체의 퇴직급여충당부채의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기 초 잔 액	1,115,543	383,255
기 중 설 정 액	418,946	822,091
기 중 지 급 액	(129,898)	(89,803)
기 말 잔 액	1,404,591	1,115,543

## 12. 자본금

(1) 보고기간종료일 현재 연결실체의 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기	전 기
수권주식수	2,480,000 주	2,480,000 주
1주당 금액	500 원	500 원
발행주식수	보통주 620,000 주	보통주 620,000 주

(2) 연결실체의 당기와 전기 중 자본금의 변동은 없습니다.

## 13. 이익잉여금처분계산서

연결실체의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 6(당)기	2020년 1월 1일 부터	제 5(전기)	2019년 1월 1일 부터
	2020년 12월 31일 까지		2019년 12월 31일 까지
처분예정일:	2021년 3월 26일	처분확정일:	2020년 3월 27일

(단위: 원)				
과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		150,737,185,612		(19,389,332,210)
전기이월미처리결손금	(19,389,332,210)		(86,893,941,533)	
당기순이익	170,126,517,822		67,504,609,323	
II. 이익잉여금처분액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		150,737,185,612		(19,389,332,210)

14. 특수관계자

(1) 특수관계자 현황

1) 관계기업 현황

회사명	지분율(%)	
	당 기	전 기
(주)아이원코퍼레이션	25.00	-

2) 연결실체와 매출 등 거래 또는 채권·채무 잔액이 있는 기타 특수관계자

구 분	당 기	전 기
기타특수관계자	성남의뜰(주)	성남의뜰(주)
	-	(주)천화동인1호

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 매출 및 매입 등 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
특수관계구분	회사명 등	매 출	판매비와관리비	이자수익	배당금수익	이자비용
<당 기>						
기타특수관계자	성남의뜰(주)	1,800,000	-	-	63,962,705	-
주요 경영진	대표이사 등	-	-	192,238	-	-
최대주주		-	-	1,487,472	-	-
합 계		1,800,000	-	1,679,710	63,962,705	-
<전 기>						
기타특수관계자	성남의뜰(주)	1,800,000	246,400	277,956	27,002,260	-
	(주)천화동인1호	-	-	1,365	-	287,252
주요 경영진	대표이사 등	-	-	23,484	-	-
합 계		1,800,000	246,400	302,805	27,002,260	287,252

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)									
특수관계구분	회사명 등	채권				채무			
		선금금(*)	주임종 단기대여금	장기대여금	기타채권	주임종 단기차입금	단기차입금	미지급금	미지급비용
<당 기>									
기타특수관계자	성남의뜰㈜	79,619,318	-	-	2,400	-	-	-	4,048,622
주요 경영진	대표이사 등	-	1,200,000	-	29,485	-	-	-	-
최대주주		-	-	47,300,000	1,556,661	-	-	-	-
합 계		79,619,318	1,200,000	47,300,000	1,588,546	-	-	-	4,048,622
<전 기>									
기타특수관계자	성남의뜰㈜	108,322,185	-	-	-	-	-	32,751,489	-
	㈜전화동인1호	-	-	-	-	-	15,992,806	-	251,259
주요 경영진	대표이사 등	-	-	-	136,364	28,467	-	-	-
합 계		108,322,185	-	-	136,364	28,467	15,992,806	32,751,489	251,259

(\*) 조성토지 매매계약에 따른 계약금 및 중도금임.

상기 특수관계자 채권·채무에 대하여 연결실체가 보증하거나 보증받은 것은 없습니다.

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
특수관계구분	회사명 등	자금대여 거래		자금차입 거래		배당금수령
		대 여	회 수	차 입	상 환	
<당 기>						
기타특수관계자	성남의뜰㈜	-	-	-	-	63,962,705
주요 경영진	대표이사 등	1,300,000	13,450,000	800	29,267	-
최대주주		38,300,000	-	-	-	-
합 계		39,600,000	13,450,000	800	29,267	63,962,705
<전 기>						
기타특수관계자	성남의뜰㈜	-	-	-	-	27,002,260
	㈜전화동인1호	437	6,527	18,700,000	2,707,194	-
주요 경영진	대표이사 등	2,680,000	2,680,000	29,600	12,200	-
합 계		2,680,437	2,686,527	18,729,600	2,719,394	27,002,260

연결실체와 상기 특수관계자간의 대여 및 차입 거래에 대하여는 연 0%~4.6%의 이자율을 적용하고 있습니다.

(5) 당기말 현재 연결실체의 대주주는 연결실체의 A1, A2 블럭 차입금과 관련하여 한국주택금융공사로부터 제공받은 신용보증에 대해 연대보증을 제공하고 있습니다 (주석 16 참조).

(6) 당기 중 연결실체는 (주)아이원코퍼레이션의 유상증자에 참여하여 1,500,000천원을 납입 하였습니다.

15. 부가가치 계산자료

공무원가, 용역원가와 판매비와관리비에 포함된 부가가치계산에 필요한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
급여	3,430,064	4,144,875
퇴직급여	418,946	822,090
복리후생비	235,251	161,283
세금과공과	1,651,796	2,097,836
감가상각비	43,105	15,200
지급임차료	81,840	301,795
합 계	5,861,002	7,543,079

16. 우발부채와 약정사항

(1) 전기말 현재 연결실체는 성남의뜰(주)의 재고자산을 신탁목적물로 하는 부동산담보신탁의 제3순위 우선수익권증서를 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있었으나, 당기 중 부동산담보신탁 계약이 해지됨에 따라 담보를 제공하지 않습니다.

(단위: 천원)			
차 입 처	채무종류	차입금액	담보설정액
<전 기>			
성남대장제오차주	B1 블록 차입금	64,653,533	84,500,000

(2) 보고기간종료일 현재 연결실체가 차입금 등과 관련하여 연결실체 및 타인을 위해제공한 담보, 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회 사 명	담보제공자산	담보설정액	제공처
<당 기>			
당 사	현금및현금성자산(*1)	205,400,000	A1블럭-KEB하나은행 외 3인
		179,400,000	A2블럭-KEB하나은행 외 2인
		183,300,000	A11블럭-KEB하나은행 외 4인
		231,400,000	A12블럭-KEB하나은행 외 4인
		71,500,000	성남대장제오차(주)
	단기금융상품(*2)	29,250,000	성남대장에이십이(주)
	주택금융신용보증서(*3)	63,360,000	A1블럭-KEB하나은행 외 3인
		54,270,000	A2블럭-KEB하나은행 외 2인
	매도가능증권(*4)	71,500,000	성남대장제오차(주)
합 계		1,089,380,000	
<전 기>			
당 사	현금및현금성자산(*1)	205,400,000	A1블럭-KEB하나은행 외 3인
		179,400,000	A2블럭-KEB하나은행 외 2인
		183,300,000	A11블럭-KEB하나은행 외 4인
		231,400,000	A12블럭-KEB하나은행 외 4인
		84,500,000	성남대장제오차주
	주택금융신용보증서(*3)	83,610,000	A1블럭-KEB하나은행 외 3인
		71,730,000	A2블럭-KEB하나은행 외 2인
합 계		1,039,340,000	



(\*1) 각 블럭별 대주들 대출금관리계좌 및 이자유보계좌 등이 연결실체의 차입금을 위하여 질권설정되어 있습니다. 다만, 해당 계좌에 대한 현금및현금성자산은 목적사업에 사용될 경우에는 자유롭게 입출금이 가능합니다.

(\*2) 대출 약정에 따라 상기 단기금융상품에 대하여 (주)아주캐피탈과 (주)에큐온캐피탈을 제1순위로 하는 근질권이 설정되어 있습니다.

(\*3) 연결실체의 대주주는 한국주택금융공사가 제공한 신용보증에 대해 연대보증을 제공하고 있습니다.

(\*4) 연결실체 차입금에 대한 담보로 연결실체가 보유하고 있는 성남의뜰(주)의 기명식 보통주식 9,999주에 대하여 제1순위 근질권이 설정되었습니다.

(3) 보고기간종료일 현재 연결실체가 차입처와 체결한 대출한도 약정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
차 입 처	구분	약정한도	차입금액
<당 기>			
KEB하나은행	A1 블럭 차입금	53,000,000	23,800,000
	A2 블럭 차입금	83,000,000	36,200,000
	A11 블럭 차입금	21,000,000	9,400,000
	A12 블럭 차입금	68,000,000	33,200,000
IBK중소기업은행	A1 블럭 차입금	35,000,000	15,500,000
	A2 블럭 차입금	35,000,000	15,300,000
SH수협은행	A1 블럭 차입금	20,000,000	8,900,000
	A2 블럭 차입금	20,000,000	8,800,000
NH농협은행	A1 블럭 차입금	50,000,000	22,200,000
동양생명보험	A11 블럭 차입금	30,000,000	13,500,000
	A12 블럭 차입금	40,000,000	19,600,000
DB손해보험	A11 블럭 차입금	30,000,000	13,500,000
	A12 블럭 차입금	40,000,000	19,600,000
농협생명보험	A11 블럭 차입금	30,000,000	13,500,000
네오제십차 유한회사	A11 블럭 차입금	30,000,000	13,500,000
미래에셋캐피탈	A12 블럭 차입금	20,000,000	9,800,000
하나생명보험	A12 블럭 차입금	10,000,000	4,800,000
성남대장에이십이(주)	A12 블럭 차입금	22,500,000	22,500,000
성남대장제오차주	B1 블럭 차입금	55,000,000	55,000,000
합 계		692,500,000	358,600,000
<전 기>			
KEB하나은행	A1 블럭 차입금	53,000,000	31,400,000
	A2 블럭 차입금	83,000,000	47,900,000

	A11 블록 차입금	21,000,000	13,800,000
	A12 블록 차입금	68,000,000	46,300,000
IBK중소기업은행	A1 블록 차입금	35,000,000	20,500,000
	A2 블록 차입금	35,000,000	20,200,000
SH수협은행	A1 블록 차입금	20,000,000	11,700,000
	A2 블록 차입금	20,000,000	11,600,000
NH농협은행	A1 블록 차입금	50,000,000	29,300,000
동양생명보험	A11 블록 차입금	30,000,000	19,800,000
	A12 블록 차입금	40,000,000	27,300,000
DB손해보험	A11 블록 차입금	30,000,000	19,800,000
	A12 블록 차입금	40,000,000	27,300,000
농협생명보험	A11 블록 차입금	30,000,000	19,800,000
네오제십차 유한회사	A11 블록 차입금	30,000,000	19,800,000
미래에셋캐피탈	A12 블록 차입금	20,000,000	13,600,000
하나생명보험	A12 블록 차입금	10,000,000	6,800,000
성남대장제오차주	B1 블록 차입금	65,000,000	64,653,533
합 계		680,000,000	451,553,533

(4) 연결실체가 속해있는 성남의뜰 컨소시엄과 성남도시개발공사와의 사업협약에 따라 연결실체는 협약이행을 보증하기 위하여, 총사업비에서 직접공사비 및 부대공사비를 제외한 비용의 1%인 7,239,000천원(전기: 7,239,000천원)을 사업협약이행보증금으로 성남도시개발공사에 납부하였고, 해당 금액은 기타보증금으로 계상되어 있습니다

(5) 연결실체는 금전소비대차약정에 따른 차입금 35,124,304천원을 2018년 9월 18일에 투자 약정상의 투자금으로 변경하였습니다. 해당 투자약정에 따르면 연결실체는 A1블록 및 A2블록 사업 개발을 진행한 후 해당 투자금에 해당 사업의 투자수익금을 해당 투자약정상의 투자자에게 지급하기로 합의하였으며 전기 중 7,000,000천원을 상환하여 당기말 현재 프로젝트 투자금은 28,124,304천원입니다.

(6) 연결실체는 금전소비대차약정에 따른 차입금 10,081,937천원을 2017년 11월 30일에 투자약정상의 투자금으로 변경하였습니다. 해당 투자약정에 따르면 연결실체는 A11 블록사업 준공후 정산일로부터 30일 이내에 투자금 및 투자약정상의 수익금을 해당투자약정상의 투자자에게 지급하여야 합니다.

(7) 당기말 현재 연결실체의 분양사업 관련하여 수분양자 중도금 대출약정을 위해 체결한 연대보증내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	금융기관	총보증한도
성남 판교대장 A1 블록	우리은행	35,994,192
성남 판교대장 A2 블록	우리은행	30,192,000
성남 판교대장 A11 블록	우리은행	30,240,000
성남 판교대장 A12 블록	우리은행	37,320,000

(8) 당기말 현재 연결실체는 연결실체가 추진 중인 성남 판교대장 A1, A2 블록 차입금과 관련하여 시공사인 (주)대우건설로부터 책임준공 확약을 제공받고 있으며, 성남 판교대장 A11, A12 블록 차입금과 관련하여 시공사인 (주)포스코건설로부터 책임준공확약을 제공받고 있습니다.

17. 현금흐름표

기중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
장기차입금의 유동성대체	303,600,000	14,911,563
장기대여금에서 단기대여금으로 대체	7,756,100	-

18. 진행중인 분양공사

(1) 연결실체가 진행 중인 경기도 성남시 분당구 대장동 공동주택건설을 위한 개발사업과 관련한 분양계약 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
기초분양계약잔액	분양계약 증감	분양수익	기말분양계약잔액
<당 기>			
1,013,574,967	716,758	695,263,685	319,028,040
<전 기>			
-	1,416,498,813	402,923,846	1,013,574,967

(2) 진행 중인 분양공사 관련 누적공사원가 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
누적분양수익	누적분양원가	누적분양손익
<당 기>		
1,098,187,531	862,979,701	235,207,830
<전 기>		
402,923,846	320,743,901	82,179,945

## 19. 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기말	전기말
금융자산		
단기매매증권	12,233,979	-

금융자산 및 금융부채의 공정가치는 다음과 같이 결정하였습니다.

- 표준거래조건과 활성시장이 존재하는 금융자산과 금융부채의 공정가치는 시장가격을 참고하여 결정하였습니다.

## 20. 금융부채의 유동성 위험관리

유동성위험은 연결실체의 경영환경 또는 금융시장의 악화로 인해 연결실체가 부담하고 있는 단기 채무를 적기에 이행하지 못할 위험으로 정의합니다.

연결실체는 유동성위험을 관리하기 위하여 현금흐름 및 유동성 계획 등에 대하여 주기적으로 예측하고 이에 따른 대응방안을 수립하고 있습니다. 또한 적정규모의 예금과 할인약정 등을 통하여 발생가능한 자금경색에 따른 유동성위험에 대처하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 연결실체의 금융부채에 대한 계약상 만기별로 구분한 표는 다음과 같습니다. 만기별 분석금액은 금융부채를 현재가치로 할인하지 않은 명목현금흐름을 기초로 작성되었으며, 지급해야 할 이자는 포함하고 있지 아니하며, 지급시점의 환율 등의 지수에 따라 지급해야 할 금액이 정해지는 경우 보고기간종료일 현재의조건을 참조하여 공시할 금액을 결정하였습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년이하	1년에서 5년이하	5년초과	합 계
<당 기>				
미지급금	115,753,565	-	-	115,753,565
미지급비용	19,929,383	-	-	19,929,383
단기차입금	60,000,000	-	-	60,000,000
장기차입금	303,600,000	-	-	303,600,000
프로젝트투자금	38,206,241	-	-	38,206,241
합 계	537,489,189	-	-	537,489,189
<전 기>				
미지급금	34,877,228	-	-	34,877,228
미지급비용	37,416,374	424,410	-	37,840,784
단기차입금	21,992,806	-	-	21,992,806
주임종단기차입금	28,467	-	-	28,467
장기차입금	76,857,783	386,900,000	-	463,757,783
프로젝트투자금	-	38,206,241	-	38,206,241
합 계	171,172,658	425,530,651	-	596,703,309

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 화천대유자산관리			
감사대상 사업연도	2020년 01월 01일	부터	2020년 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	1	1	2	3	3	-	-	-	-	-	-	7	5
투입시 간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	22	20	44	45	171	396	435	-	-	-	-	-	672	461
	합계	22	20	44	45	171	396	435	-	-	-	-	-	672	461

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2020.08.07			1	일		
	주요내용	감사위험 파악						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원		주요 감사업무 수행내용		
				상주	비상주			
	2020.08.10~08.12	3	일	3	명	1	명	반기검토 및 감사계획수립
	2020.12.10~12.12	3	일	3	명	1	명	중간감사
	2021.02.01~02.03	3	일	4	명	-	명	기말감사
2021.03.31~04.02	3	일	3	명	1	명	연결기말감사	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	2020.12.10			1	일		
	실사(입회)장소	성남 판교대장 공사현장						
	실사(입회)대상	건설용지						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일		
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회		○	변호사조회	-	
	기타조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	4	회					
	수행시기	2020.08.12, 2020.12.12, 2021.02.03, 2021.04.02						

외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
-	-	-	-	-