

# 목 차

감 사 보 고 서 .....	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표.....	4
주식 .....	9
외부감사 실시내용.....	41

성남의뜰 주식회사

재무제표에 대한  
**감사보고서**

제 6 기

2020년 01월 01일 부터  
2020년 12월 31일 까지

제 5 기

2019년 01월 01일 부터  
2019년 12월 31일 까지

중앙회계법인

# 독립된 감사인의 감사보고서

성남의뜰 주식회사  
주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 성남의뜰 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 12월 31일과 2019년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택 국제회계기준에 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 따라수행된 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, 허위 진술 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.

서울특별시 강남구 학동로 336  
중앙회계법인  
김동준

2021년 2월 10일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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

성남의뜰 주식회사

제 6 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 5 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

성남의뜰 대표이사 고재환

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

## 재 무 상 태 표

제 6(당) 기말 2020년 12월 31일 현재

제 5(전) 기말 2019년 12월 31일 현재

성남의뜰 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	제 6(당) 기말	제 5(전) 기말
<b>자산</b>			
<b>유동자산</b>		<b>387,739,318,879</b>	<b>635,939,551,009</b>
현금및현금성자산	3,4,5,20,21	70,642,067,737	165,285,616,692
단기금융상품	3,4,20,21	150,717,335,150	20,000,000,000
기타수취채권	3,6,20,21	7,365,387,746	2,281,124,332
당기법인세자산		285,751,940	-
기타유동자산	7,20	196,398,340	421,558,176
재고자산	8	158,532,377,966	447,951,251,809
<b>자산총계</b>		<b>387,739,318,879</b>	<b>635,939,551,009</b>
<b>부채</b>			
<b>유동부채</b>		<b>286,948,604,077</b>	<b>440,559,951,989</b>
기타지급채무	3,9,20,21	166,277,208,529	131,687,871,730
기타유동부채	10	30,727,272	58,000,000
계약부채	13,20	120,640,668,276	308,383,205,885
당기법인세부채		-	430,874,374
<b>비유동부채</b>		<b>16,603,613,851</b>	<b>42,583,392,467</b>
기타지급채무	3,9,21	16,603,613,851	42,583,392,467
<b>부채총계</b>		<b>303,552,217,928</b>	<b>483,143,344,456</b>
<b>자본</b>			
자본금	11	5,000,000,000	5,000,000,000
이익잉여금	12	79,187,100,951	147,796,206,553
<b>자본총계</b>		<b>84,187,100,951</b>	<b>152,796,206,553</b>
<b>부채및자본총계</b>		<b>387,739,318,879</b>	<b>635,939,551,009</b>

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

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

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

성남의뜰 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	제 6(당) 기	제 5(전) 기
<b>매출액</b>	13	<b>508,276,444,663</b>	<b>489,847,751,010</b>
매출원가	15,20	(433,828,672,106)	(343,068,647,279)
<b>매출총이익</b>		<b>74,447,772,557</b>	<b>146,779,103,731</b>
판매비와관리비	14,15,20	(1,762,129,196)	(2,752,644,502)
<b>영업이익</b>		<b>72,685,643,361</b>	<b>144,026,459,229</b>
기타수익	16	852,175,307	296,323,404
기타비용	16	(590,192,682)	-
금융수익	3,16,20	3,823,345,272	3,817,898,674
금융비용	3,16,20	-	(1,946,080,671)
<b>법인세비용차감전순이익</b>		<b>76,770,971,258</b>	<b>146,194,600,636</b>
법인세비용	17	(84,076,860)	(898,394,083)
<b>당기순이익</b>		<b>76,686,894,398</b>	<b>145,296,206,553</b>
기타포괄손익		-	-
<b>총포괄손익</b>		<b>76,686,894,398</b>	<b>145,296,206,553</b>

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

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

성남의뜰 주식회사

(단위: 원)

구분	자본금	이익잉여금	자본총계
2019.1.1(전기초)	5,000,000,000	375,882,021,291	380,882,021,291
총포괄손익			
당기순이익	-	145,296,206,553	145,296,206,553
총포괄손익 계	-	145,296,206,553	145,296,206,553
소유주와의 거래			
배당	-	(373,382,021,291)	(373,382,021,291)
소유주와의 거래 총액	-	(373,382,021,291)	(373,382,021,291)
2019.12.31(전기말)	5,000,000,000	147,796,206,553	152,796,206,553
2020.1.1(당기초)	5,000,000,000	147,796,206,553	152,796,206,553
총포괄손익			
당기순이익	-	76,686,894,398	76,686,894,398
총포괄손익 계	-	76,686,894,398	76,686,894,398
소유주와의 거래			
배당	-	(145,296,000,000)	(145,296,000,000)
소유주와의 거래 총액	-	(145,296,000,000)	(145,296,000,000)
2020.12.31(당기말)	5,000,000,000	79,187,100,951	84,187,100,951

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

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

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

성남의뜰 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	제 6(당) 기	제 5(전) 기
<b>영업활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>181,369,786,195</b>	<b>234,497,674,026</b>
영업으로부터 창출된 현금흐름	18	181,226,175,420	235,563,545,125
이자의 수취		944,313,949	1,347,729,281
이자의 지급		-	(1,946,080,671)
법인세의 납부		(800,703,174)	(467,519,709)
<b>투자활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>(130,717,335,150)</b>	<b>(20,000,000,000)</b>
단기금융상품의 증가		(150,717,335,150)	(20,000,000,000)
단기금융상품의 감소		20,000,000,000	-
<b>재무활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>(145,296,000,000)</b>	<b>(373,382,021,291)</b>
배당의 지급		(145,296,000,000)	(373,382,021,291)
<b>현금및현금성자산의 감소</b>		<b>(94,643,548,955)</b>	<b>(158,884,347,265)</b>
기초의 현금및현금성자산		165,285,616,692	324,169,963,957
기말의 현금및현금성자산		70,642,067,737	165,285,616,692

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

# 주석

제 6(당) 기말 2020년 12월 31일 현재  
제 5(전) 기말 2019년 12월 31일 현재

성남의뜰 주식회사

## 1. 일반사항

성남의뜰 주식회사(이하 "당사")는 부동산매매 및 대지조성을 사업목적으로 2015년 7월 27일 설립된 프로젝트금융투자회사입니다. 당사의 존립기간은 6년간이었으나 2020년 7년간으로 변경하였으며, 경기도 성남시 분당구 서판교로에 본사를 두고 있습니다. 당기말 현재 납입자본금은 5,000,000천원(보통주 349,995천원 및 우선주 4,650,005천원)이며, 당기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수	지분율
보통주	(주)화천대유자산관리	9,999	14.28%
	에스케이증권 주식회사	60,000	85.72%
	합 계	69,999	100.00%
우선주	성남도시개발공사	500,001	53.76%
	주식회사 KEB하나은행	140,000	15.06%
	주식회사 국민은행	80,000	8.60%
	IBK 기업은행	80,000	8.60%
	동양생명보험 주식회사	80,000	8.60%
	주식회사 하나자산신탁	50,000	5.38%
	합 계	930,001	100.00%

## 2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

### 2.1 재무제표 작성 기준

당사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

### 2.2 회계정책과 공시의 변경

#### 2.2.1 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2020년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시', 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의

중요성의 정의를 명확히 하였습니다. 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

사업의 정의를 충족하기 위해서는 산출물의 창출에 유의적으로 기여하는 투입물과 실질적인 과정이 반드시 포함되어야 하며, 산출물에서 원가 감소에 따른 경제적 효익은 제외하였습니다. 또한, 취득한 총자산의 대부분의 공정가치가 식별가능한 단일 자산 또는 비슷한 자산의 집합에 집중되어 있는 경우에는 사업의 취득이 아니라고 간주할 수 있는 선택적 집중테스트가 추가되었습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁

이자율지표 개혁으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여예외규정을 추가하였습니다. 예외규정에서는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### 2.2.2 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 당사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기

준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 (COVID-19) 관련 임차료 면제·할인·유예에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있으며, 이로 인해 당기손익으로 인식된 금액을 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁

이자율지표 개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표 대체시장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표 대체가 발생한 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 동 개정사항은 2021년 1월 1일 이후에 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약 이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## (6) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

## (7) 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 인식된경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## 2.3 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이뤄지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 당사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시되어 있습니다.

## 2.4 현금및현금성자산

당사는 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.

## 2.5 금융자산

### (1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

## (2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

### ① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

#### (가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

#### (나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

#### (다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

### ② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

### (3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

#### (4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금 흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

#### (5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

### 2.6 재고자산

재고자산은 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 측정하고 있습니다. 원가는 총평균법에 따라 결정하고 있습니다. 재고자산의 취득원가는 매입원가, 전환원가 및 재고자산을 이용가능한 상태로 준비하는데 필요한 기타 원가를 포함하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상판매가격에서 예상되는 추가완성원가와 판매비용을 차감한 금액입니다.

매출원가는 재고자산 판매에 따른 수익을 인식하는 기간에 재고자산의 장부금액으로인식하고 있습니다.

## 2.7 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화되고, 적격자산을 취득하기 위한 특정목적차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안 자본화 가능한 차입원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

## 2.8 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

## 2.9 금융부채

### (1) 분류 및 측정

당사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '기타지급채무' 등으로 표시됩니다.

## (2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

### 2.10 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 당사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 당사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세 자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있고, 이연법인세 자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세 자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

### 2.11 자본금

보통주와 상환의무 없는 우선주는 모두 자본으로 분류하고 있습니다. 당사가 당사의 보통주를 취득하는 경우, 직접거래원가를 포함하는 지급 대가는 그 보통주가 소각되거나 재발행 될 때까지 당사의 자본에서 차감하여 표시하고 있습니다. 이러한 자기주식이 재발행되는 경우, 수취한 대가는 당사의 주주에게 귀속되는 자본에 포함하고 있습니다.

### 2.12 수익인식

당사는 고객과의 장기계약에 따라 토지를 조성하여 분양하고 있습니다. 당사가 의무를 수행하여 조성한 토지가 당사 자체에는 대체용도가 없고, 지금까지 의무수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 당사에 있어야 진행기준을 적용하여 수익을 인식합니다. 당사는 계약 조건을 분석한 결과, 지금까지 수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 없다고 판단되어 관련 분양수익을 한 시점에 인식합니다.

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

### 2.13 리스

당사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다.

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

리스기간이 12개월 이하인 단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액 기준에 따라 당기손익으로 인식합니다.

당사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 각 리스된 자산은 재무상태표에서 그 특성에 기초하여 표시하였습니다.

## 2.14 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2021년 3월 26일 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

### 3. 범주별 금융상품

#### 3.1 금융상품의 범주별 장부금액

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
자산		
상각후원가 금융자산		
현금및현금성자산	70,642,068	165,285,617
단기금융상품	150,717,335	20,000,000
기타수취채권	7,365,388	2,281,124
합계	228,724,791	187,566,741
부채		
상각후원가 금융부채		
기타지급채무	182,880,822	174,271,264

#### 3.2 금융상품의 범주별 손익

(단위: 천원)

구분	당기	전기
상각후원가 금융자산		
이자수익	1,026,230	1,323,035
연체료수익	176,996	-
지연손해금수익	2,620,119	2,494,864
상각후원가 금융부채		
배당금연체이자	-	1,946,081

3.3 당사는 공정가치로 평가하는 금융상품은 없으며, 상각후원가로 계상되는 금융자산 및 금융부채의 장부가액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

#### 4. 사용이 제한된 금융상품

(단위: 천원)

계정과목	은행명	당기말	전기말
현금및현금성자산(*1)	(주)KEB하나은행	100,962	335,810
단기금융상품(*2)	(주)KEB하나은행	20,000,000	20,000,000

(\*1) 한국감정원과 체결된 보상업무 위수탁 협약에 따라 한국감정원 명의로 예치된 예금으로 토지 등의 취득 및 손실보상업무를 위한 목적으로 사용이 제한되어 있습니다.

(\*2) 공사비의 지급을 위한 목적으로 사용이 제한되어 있습니다(주석19 참조).

#### 5. 현금및현금성자산

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
은행예금	70,642,068	165,285,617

#### 6. 기타수취채권

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미수금	3,028,162	597,300
미수수익	4,337,226	1,683,824
합계	7,365,388	2,281,124

#### 7. 기타유동자산

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
선급비용	196,398	421,558

## 8. 재고자산

### 8.1 재고자산의 내역

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
건설용지	123,641,278	390,467,986
평가손실충당금	(5,666,859)	(33,743,899)
소계	117,974,419	356,724,087
미분양공사	40,557,959	91,227,165
합계	158,532,378	447,951,252

8.2 당기 중 적격자산인 재고자산으로 자본화 된 금융원가는 8,941백만원(전기: 14,342백만원)입니다.

8.3 당기 중 재고자산의 순실현가능가치에 따른 재고자산평가손실환입 32,410백만원 및 재고자산평가손실 4,333백만원, 전기 중 재고자산평가손실환입 17,844백만원 및 재고자산평가손실 3,015백만원을 인식하였으며 손익계산서의 '매출원가'에 포함되었습니다.

## 9. 기타지급채무

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금_유동	2,224,401	506,798
미지급비용_유동	164,052,808	131,181,074
미지급비용_비유동	16,603,614	42,583,392
합계	182,880,823	174,271,264

## 10. 기타유동부채

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예수금	30,727	58,000

## 11. 자본금

(단위: 주, 원)

구분	당기말	전기말	
당사가 발행할 주식의 총수	4,000,000	4,000,000	
1주당 금액	5,000	5,000	
발행한 주식수	보통주	69,999	69,999
	우선주(*)	930,001	930,001
자본금	보통주 자본금	349,995,000	349,995,000
	우선주 자본금	4,650,005,000	4,650,005,000
	합계	5,000,000,000	5,000,000,000

(\*) 상기 우선주는 이익배당 및 잔여재산분배에 있어 보통주에 대해 우선권이 있고, 의결권이 있는 우선주식입니다.

## 12. 이익잉여금

### 12.1 이익잉여금의 구성내역

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
법정적립금(*)	2,500,000	2,500,000
미처분이익잉여금	76,687,101	145,296,207
합 계	79,187,101	147,796,207

(\*) 당사는 상법의 규정에 따라, 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 현금에 의한이익배당금의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하고 있습니다.

### 12.2 당기 및 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
기초금액	147,796,207	375,882,021
당기순이익	76,686,894	145,296,207
배당금의 지급	(145,296,000)	(373,382,021)
기말금액	79,187,101	147,796,207

### 12.3 이익잉여금처분계산서

제 6(당) 기	2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지	제 5(전) 기	2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지
처분예정일	2021년 03월 26일	처분확정일	2020년 02월 27일

성남의뜰 주식회사

(단위: 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
미처분이익잉여금		76,687,100,951		145,296,206,553
전기이월미처분이익잉여금	206,553		-	
당기순이익	76,686,894,398		145,296,206,553	
이익잉여금처분액		71,600,000,000		145,296,000,000
배당금-현금배당 주당배당금(률): <당기> 보통주: 1,003,764원(20,075%) 1종 우선주: 1,600원(32%) 2종 우선주: 1,250원(25%) <전기> 보통주: 2,068,008원(41,360%) 1종 우선주: - 2종 우선주: 1,250원(25%)		71,600,000,000		145,296,000,000
차기이월 미처분이익잉여금		5,087,100,951		206,553

### 13. 고객과의 계약에서 생기는 수익 및 관련 계약부채

13.1 당사는 고객과의 계약에서 생기는 수익과 관련하여 분양수익을 한 시점에 인식하였습니다.

#### 13.2 고객과의 계약에서 생기는 부채

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
계약부채 - 분양선수금	110,808,848	301,999,838
계약부채 - 유의적인 금융요소	9,831,820	6,383,368
합계	120,640,668	308,383,206

13.3 당기와 전기에 인식한 수익 중 전기에서 이월된 계약부채와 관련된 금액은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구분	당기	전기
계약부채 - 분양선수금	221,171,196	357,656,026
계약부채 - 유의적인 금융요소	760,710	14,098,835
합계	221,931,906	371,754,861

#### 14. 판매비와관리비

(단위: 천원)

구분	당기	전기
통신비	11,601	7,382
세금과공과	3,609	531,594
도서인쇄비	1,000	654
회의비	11,800	13,000
지급수수료	1,516,619	1,948,505
광고선전비	217,500	251,510
합계	1,762,129	2,752,645

#### 15. 비용의 성격별 분류

(단위: 천원)

구분	당기	전기
건설용지 및 미분양공사의 변동	289,418,874	187,725,233
건설용지비	10,191,268	30,623,987
세금과공과	4,277,840	22,731,524
외주공사비	123,364,807	72,533,529
지급수수료	2,858,966	11,568,108
기타	5,479,046	20,638,910
매출원가 및 판매비와관리비 합계	435,590,801	345,821,291

16. 기타수익, 기타비용, 금융수익 및 금융비용

(단위: 천원)

구분		당기	전기
기타수익	수입임대료	43,420	292,800
	잡이익	808,755	3,523
	합계	852,175	296,323
기타비용	잡손실	24,035	-
	생활기본시설설치비	566,158	-
	합계	590,193	-
금융수익	이자수익	1,026,230	1,323,035
	연체료	176,996	-
	자연손해금수익	2,620,119	2,494,864
	합계	3,823,345	3,817,899
금융비용	배당금연체이자	-	1,946,081

## 17. 법인세비용

### 17.1 법인세비용의 구성내역

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
당기손익에 대한 당기법인세	84,077	680,853
전기법인세의 조정사항	-	217,541
총당기법인세	84,077	898,394
이연법인세	-	-
법인세비용	84,077	898,394

### 17.2 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계

(단위: 천원)

구분	당기		전기	
법인세비용차감전순이익		76,770,971		146,194,601
적용세율에 따른 법인세		16,889,614		32,162,812
법인세 효과:		(16,805,537)		(31,264,418)
- 소득공제 등	(16,805,537)		(31,481,959)	
- 전기법인세 당기 조정항목		-	217,541	
법인세비용		84,077		898,394
유효세율(%)		0.1		0.6

17.3 당사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 22%이나 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 18. 현금흐름표

### 18.1 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기순이익	76,686,894	145,296,207
조정	(29,019,193)	(13,306,994)
재고자산평가손실	4,332,915	3,015,596
재고자산평가손실환입	(32,409,955)	(17,844,030)
이자수익	(1,026,230)	(1,323,035)
배당금연체이자	-	1,946,081
법인세비용	84,077	898,394
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	133,558,474	103,574,332
당기법인세자산의 증감	-	122,447
기타수취채권의 증감	(5,002,348)	(2,025,803)
기타유동자산의 증감	225,160	248,544
재고자산의 증감	326,436,481	216,896,552
기타지급채무의 증감	8,609,558	43,612,133
기타유동부채의 증감	(27,273)	58,000
계약부채의 증감	(196,683,104)	(155,337,541)
영업으로부터 창출된 현금	181,226,175	235,563,545

### 18.2 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 사항

(단위: 천원)

구분	당기	전기
재고자산으로 자본화 된 금융원가	8,940,566	14,342,885

## 19. 우발부채와 약정사항

### 19.1 사업협약

당사는 성남 판교대장 도시개발사업(이하 "본 사업")과 관련하여 성남도시개발공사 및 (주)KEB하나은행 등과 2015년 6월 15일에 사업협약을 체결하였으며, 2017년 5월 29일, 2019년 9월 26일 및 2020년 12월 23일에 변경사업협약을 체결하였습니다.

### 19.2 실시계획인가

당사는 2016년 11월 8일 성남시 고시 제2016-214호 성남 판교대장 도시개발사업 도시개발구역(변경) 및 개발계획(변경), 실시계획인가 고시의 인가조건에 따라 사업을 진행하고 있으며, 이후 원활한 사업추진을 위하여 도시개발구역 등을 변경하여 현재는 2019년 9월 16일 성남시 고시 제2019-236호 성남판교대장 도시개발사업 도시개발구역(6차), 2020년 7월 20일 성남시 고시 제2020-187호 성남 판교대장 도시개발사업 개발계획(9차) 및 2020년 8월 3일 성남시 고시 제 2020-197호 성남판교대장 도시개발사업 실시계획(8차) 변경 인가 고시에 따르고 있습니다.

### 19.3 담보현황

당사는 사업부지에 대한 소유권 취득후 (주)하나자산신탁과 을중관리신탁계약을 체결하여 신탁사 명의로의 소유권 이전등기 및 신탁등기를 경로하였습니다. 또한 당사는 원활한 조성 토지 매각을 위하여 A9블럭 및 A10블럭 사업부지에 대하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였으며, 조성토지 매수인인 한국토지주택공사에게 제 1순위 우선수익권증서(212억원)를 발행하였습니다. 해당 우선수익권증서는 준공시까지 유효합니다.

## 19.4 공사도급계약

당사가 외부와 체결한 공사도급계약은 다음과 같습니다.

구분	내용			
	판교대장지구 조성공사	공원 조성공사	도로 개설 및 정비공사	지중화 공사
도급금액	1,094억원	488억원	319억원	201억원
시공사	현대엔지니어링(주)	현대엔지니어링(주)	현대엔지니어링(주)	대림건설(주)
공사기간	실착공일로부터 48개월	2019년 3월 25일 ~ 2021년 12월 31일	실착공일로부터 26개월	실착공일로부터 23개월

당사는 시공사인 현대엔지니어링(주)에게 공사비 지급을 담보하기 위하여 (주)KEB하나은행에 20,000백만원의 정기예금 계좌를 개설하였으며, 해당 예금의 사용이 제한되어 있습니다 (주석4 참조).

19.5 당기말 현재 당사는 서울보증보험으로부터 산지전용복구비 예치금 지급보증 3,157백만원, 학교시설신축공사 이행보증 5,325백만원, 하자이행보증 128백만원 및 1공단 건축관련 안전관리에치금 보증 296백만원 등을 제공받고 있으며, 동부화재해상보험으로부터 건설공사보험 대물한도 66,584백만원, 제3자 보상한도 1,000백만원을 제공받고 있습니다.

## 19.6 기타 주요 약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

가. 당사는 (주)화천대유자산관리와 자산관리 위탁계약을 체결하여 다음과 같이 수수료를 지급하고 있습니다.

(단위: 천원)

지급시기	금액	비고
계약시	550,000	매월 지급
계약일의 익월부터 6개월간	330,000	매월 지급
그 익월부터 완료일(*)	165,000	매월 지급

(\*) 완료일은 자산관리수수료의 누적합계액이 14,080백만원이 되는 시점입니다.

나. 당기에 지급한 자산관리수수료는 1,980백만원이며 누적합계액은 12,100백만원입니다.

### (2) 사업관리위탁계약

당사는 성남도시개발공사와 자산 관리·처분 및 일반사무의 처리에 대한 위탁계약을 체결하여 다음과 같이 수수료를 지급하고 있습니다.

(단위: 천원)

구분	금액	비고
착수금	2,200,000	본 계약 체결 후 60일 이내 지급
인허가지원업무수수료	9,900,000	2016년 3월부터 2018년 8월까지 매월 3.3억원이 발생하는 것으로 보며, 매년 6월(1월-6월분) 및 12월(7월-12월분)에 연 2회 지급
보상업무재위탁수수료	7,928,930	보상업무재위탁업체인 한국감정원과 별도 계약을 체결하고, 해당 업체에 직접 지급
보상업무위탁관리수수료	4,620,000	2018년 9월부터 공사감리계약에 따른 부지조성공사 준공예정일이 속한 달까지 균등 발생하며, 매년 12월에 지급

(3) 자금관리위탁계약

당사는 (주)하나자산신탁과 자금관리 위탁계약을 체결하여 다음과 같이 수수료를 지급하고 있습니다.

(단위: 천원)

지급시기	금액	비고
매월	11,000	계약체결일에 8개월치 관리보수를 우선 지급하고, 9개월 이후부터 매월 지급

(4) 부동산관리신탁계약

당사는 경기도 성남시 분당구 대장동 토지에 대한 등기부상 소유권보존관리를 위한 을중부동산관리신탁계약을 (주)하나자산신탁과 체결하였으며, 신탁보수 242백만원을 선지급하였습니다.

19.7 당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 6건으로서 소송가액은 5,395백만원입니다. 당사는 소송사건과 관련한 결과를 합리적으로 예측이 불가능하고 자원의 유출금액 및 시기가 불확실합니다.

## 20. 특수관계자

### 20.1 특수관계자 현황

특수관계 구분	회사명
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	성남도시개발공사, (주)KEB하나은행, (주)화천대유자산관리
기타특수관계자	(주)국민은행, IBK기업은행, 동양생명보험(주), (주)하나자산신탁, 에스케이증권(주)

### 20.2 특수관계자와의 거래 내역

(단위: 천원)

회사명	과 목	당기	전기
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업			
성남도시개발공사	사업관리위탁수수료(*1)	1,980,000	1,980,000
(주)KEB하나은행	이자수익	1,074,613	1,317,879
	지급수수료(*1)	7,000,288	3,000,022
(주)화천대유자산관리	수입임대료	-	224,000
	지연손해금수익	2,620,119	1,428,503
	자산관리위탁수수료(*1)	1,980,000	1,980,000
	배당금연체이자	-	277,956
기타특수관계자			
(주)하나자산신탁	지급수수료(*2)	198,852	217,240
에스케이증권(주)	배당금연체이자	-	1,668,125

(\*1) 관련 비용은 자본화되어 재고자산 및 매출원가로 인식되어 있습니다.

(\*2) 관련 비용은 판매비와관리비로 인식되어 있습니다.

### 20.3 특수관계자에 대한 채권·채무내역

(단위: 천원)

회사명	과 목	당기말	전기말
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업			
(주)KEB하나은행	제예금	221,258,441	184,949,806
	미수수익	288,603	255,321
(주)화천대유자산관리	계약부채	84,738,067	81,175,668
	미지급금	2,400	-
	미수수익	4,048,622	1,428,503
기타특수관계자			
(주)하나자산신탁	선급비용	135,408	196,760

### 20.4 특수관계자와의 자금 거래 등

(단위: 천원)

회사명	배당금의 지급	
	당기	전기
당사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업		
성남도시개발공사	-	182,200,000
(주)KEB하나은행	175,000	700,000
(주)화천대유자산관리	20,678,013	27,002,260
기타특수관계자		
(주)국민은행	100,000	400,000
IBK기업은행	100,000	400,000
동양생명보험(주)	100,000	400,000
(주)하나자산신탁	62,500	250,000
에스케이증권(주)	124,080,487	162,029,761
합계	145,296,000	373,382,021

당사는 보통주 주주와의 배당금 지급 합의서에 따라 전기 중 (주)화천대유자산관리와에스케이증권(주)에게 각각 배당금연체이자 278백만원 및 1,668백만원을 지급하였습니다.

## 21. 위험관리

### 21.1 위험관리체계

당사는 시장위험(외환위험, 가격위험, 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험요소들을 관리하기 위하여 각각의 위험요인에 대해 면밀하게 모니터링하고 대응하는 위험관리 정책 및 프로그램을 운영하고 있습니다.

### 21.2 시장위험

#### (1) 외환위험

당사는 국제적인 영업활동을 영위하지 않아 외환위험에는 노출되어 있지 않습니다.

#### (2) 이자율위험

당사는 변동이자부 금융부채를 보유하고 있지 않아 이자율변동위험에 노출되어 있지 않습니다.

(3) 당사는 지분상품을 보유하고 있지 않아 가격위험에 대한 노출은 제한적입니다.

### 21.3 신용위험

신용위험은 당사 차원에서 관리되고 있습니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권 거래처에 대한 신용위험뿐 아니라 현금성자산, 은행 및 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 표시하고 있습니다. 보고기간말 현재 당사의 신용위험에 대한 최대노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	70,642,068	165,285,617
단기금융상품	150,717,335	20,000,000
기타수취채권	7,365,388	2,281,124
합계	228,724,791	187,566,741

### 21.4 유동성위험

당사는 미사용 차입금한도를 적정수준으로 유지하고 영업 자금 수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하여 차입금한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 당사의 자금조달 계획, 약정 준수, 당사 내부의 목표재무비율 및 통화에 대한 제한과 같은 외부 법규나 법률 요구사항 등의 요구사항을 고려하고 있습니다.

보고기간말 현재 당사의 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1년 이하	1년 초과	합계
<당기말>			
기타지급채무	166,277,209	16,603,614	182,880,823
<전기말>			
기타지급채무	131,687,872	42,583,392	174,271,264

상기 금융부채의 잔존만기별 현금흐름은 할인되지 아니한 명목금액입니다.

## 21.5 자본위험관리

당사의 자본 관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

당사는 산업내 다른 기업과 일관되게 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 자본조달비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채는 총차입금(재무상태표의 장단기차입금 포함)에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며 총자본은 재무상태표의 "자본"에 순부채를 가산한 금액입니다.

당사는 당기말 현재 차입금을 보유하고 있지 않아 자본조달비율을 계산하지 아니하였습니다

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	성남의뜰 주식회사			
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	3	3	1	-	-	-	-	-	-	6	5
투입시 간	분·반기검토	2	3	8	6	75	136	-	-	-	-	-	-	85	145
	감사	7	7	32	77	248	234	72	-	-	-	-	-	359	318
	합계	9	10	40	83	323	370	72	-	-	-	-	-	444	463

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2020.11.18				1	일	
	주요내용	감사위험 평가 및 전반감사계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2020.12.9~2020.12.1 1	3	일	3	명	1	명	중간감사
2021.1.18~2021.01.2 2	5	일	4	명	1	명	기말감사	
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	2	회					
	수행시기	2020.12.11, 2021.01.22						

외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-