

주식회사 서오창테크노밸리

재무제표에 대한
감사보고서

제 3 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 2 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

이촌회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부)재무제표	4
1. 재무상태표	5
2. 손익계산서	6
3. 자본변동표	7
4. 현금흐름표	8
5. 주식	9

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 서오창테크노밸리

주주 및 이사회귀중

2023년 03월 17일

감사의견

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

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 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 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 영등포구 여의나루로 60

이 촌 회 계 법 인

대 표 이 사 김 명 진

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 별첨된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 서오창테크노밸리

제 3 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 2 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 서오창테크노밸리 대표이사 안태건

본점 소재지 : (도로명주소) 충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107, 1104호

(전 화) 010-3752-1569

재 무 상 태 표

제 3(당)기말 2022년 12월 31일 현재

제 2(전)기말 2021년 12월 31일 현재

주식회사 서오창테크노밸리

(단위 : 원)

과 목	제 3(당)기말	제 2(전)기말
자 산		
I. 유동자산	71,038,927,086	28,645,806,186
(1) 당좌자산	733,428,394	656,637,759
1. 현금및현금성자산	182,195,628	153,160,109
2. 단기금융상품(주석4)	151,573,505	234,359,911
3. 선급금	281,328,914	268,147,449
4. 미수금	113,936,417	-
5. 당기법인세자산	4,393,930	970,290
(2) 재고자산	70,305,498,692	27,989,168,427
1. 분양건설재공품	70,305,498,692	27,989,168,427
II. 비유동자산	715,436,083	648,539,883
(1) 유형자산(주석5)	32,386,083	43,489,883
1. 비품	55,519,000	55,519,000
감가상각누계액	(23,132,917)	(12,029,117)
(2) 기타비유동자산	683,050,000	605,050,000
1. 보증금	683,050,000	605,050,000
자 산 총 계	71,754,363,169	29,294,346,069
부 채		
I. 유동부채	58,284,118,283	14,690,938,449
1. 매입채무	2,896,662,050	6,200,112,216
2. 미지급금	495,276,187	418,120,791
3. 분양선수금(주석14)	54,800,261,843	7,945,745,759
4. 미지급비용	72,720,953	107,385,423
5. 예수금	19,197,250	19,574,260
II. 비유동부채	17,000,000,000	17,000,000,000
1. 장기차입금(주석6,9)	17,000,000,000	17,000,000,000
부 채 총 계	75,284,118,283	31,690,938,449
자 본		
I. 자본금	1,000,000,000	1,000,000,000
1. 보통주자본금(주석7)	1,000,000,000	1,000,000,000
II. 결손금	4,529,755,114	3,396,592,380
1. 미처리결손금(주석8)	(4,529,755,114)	(3,396,592,380)
자 본 총 계	(3,529,755,114)	(2,396,592,380)
부 채 와 자 본 총 계	71,754,363,169	29,294,346,069

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다"

손익계산서

제 3(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 서오창테크노밸리

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기	제 2(전) 기
I. 매출액	12,438,108,907	9,015,639,865
1. 분양매출(주식14)	12,584,151,031	9,258,200,841
2. 매출할인(주식14)	(146,042,124)	(242,560,976)
II. 매출원가	10,717,011,536	7,974,293,535
1. 분양원가(주식14)	10,717,011,536	7,974,293,535
III. 매출총이익	1,721,097,371	1,041,346,330
IV. 판매비와관리비	2,321,087,264	2,616,497,453
1. 세금과공과(주식15)	468,580	755,980
2. 감가상각비(주식15)	11,103,800	11,103,800
3. 지급임차료(주식15)	35,150,000	35,866,700
4. 보험료	-	3,347,041
5. 수도광열비	11,457,685	9,892,230
6. 지급수수료	2,165,338,896	2,418,767,739
7. 광고선전비	97,313,043	133,975,963
8. 통신비	9,960	2,128,000
9. 행사비	-	660,000
10. 잡비	245,300	-
V. 영업손실	(599,989,893)	(1,575,151,123)
VI. 영업외수익	324,279,955	34,351,390
1. 이자수익	28,684,505	6,406,400
2. 잡이익	295,595,450	27,944,990
VII. 영업외비용	857,452,796	1,424,057,582
1. 이자비용	839,564,822	1,424,057,582
2. 기부금	1,092,250	-
3. 잡손실	16,795,724	-
VIII. 법인세비용차감전순손실	(1,133,162,734)	(2,964,857,315)
IX. 법인세비용(주식10)	-	-
X. 당기순손실	(1,133,162,734)	(2,964,857,315)
XI. 주당손익(주식11)		
기본주당순손실	(5,666)	(14,824)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다"

자 본 변 동 표

제 3(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 서오창테크노밸리

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
2021.01.01 (전기초)	1,000,000,000	(431,735,065)	568,264,935
1. 당기순손실	-	(2,964,857,315)	(2,964,857,315)
2021.12.31 (전기말)	1,000,000,000	(3,396,592,380)	(2,396,592,380)
2022.01.01 (당기초)	1,000,000,000	(3,396,592,380)	(2,396,592,380)
1. 당기순손실	-	(1,133,162,734)	(1,133,162,734)
2022.12.31 (당기말)	1,000,000,000	(4,529,755,114)	(3,529,755,114)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다"

현금흐름표

제 3(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 서오창테크노밸리

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기	제 2(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	24,249,113	(15,868,140,704)
1. 당기순손실	(1,133,162,734)	(2,964,857,315)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 자산	11,103,800	11,103,800
가. 감가상각비	11,103,800	11,103,800
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	1,146,308,047	(12,914,387,189)
가. 선급금의 증가	(13,181,465)	(266,149,087)
나. 미수금의 증가	(113,936,417)	-
다. 선급비용의 감소	-	2,678,191
라. 당기법인세자산의 증가	(3,423,640)	(878,430)
마. 분양건설재공품의 증가	(42,316,330,265)	(26,400,321,357)
바. 매입채무의 증가(감소)	(3,303,450,166)	6,200,112,216
사. 미지급금의 증가(감소)	77,155,396	(522,165,945)
아. 분양선수금의 증가	46,854,516,084	7,945,745,759
자. 미지급비용의 증가(감소)	(34,664,470)	107,017,204
차. 예수금의 증가(감소)	(377,010)	19,574,260
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	4,786,406	(231,409,911)
1. 투자활동으로 인한 현금 유입액	82,786,406	3,000,000
가. 단기금융상품의 감소	82,786,406	-
나. 보증금의 회수	-	3,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금 유출액	(78,000,000)	(234,409,911)
가. 단기금융상품의 증가	-	(234,359,911)
나. 보증금의 증가	(78,000,000)	(50,000)
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		16,200,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금 유입액	12,000,000,000	26,200,000,000
가. 장기차입금의 증가	12,000,000,000	26,200,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금 유출액	(12,000,000,000)	(10,000,000,000)
나. 장기차입금의 상환	(12,000,000,000)	(10,000,000,000)
IV. 현금의증가(I+II+III)	29,035,519	100,449,385
V. 기초의현금	153,160,109	52,710,724
VI. 기말의현금	182,195,628	153,160,109

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다"

주식

제 3(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 서오창테크노밸리

1. 일반사항

주식회사 서오창테크노밸리(이하 "당사")는 2020년 8월 4일 충청북도 청주시 청원군 오창읍 용두리 일대에 산업단지조성을 위하여 설립되었으며, 당기말 현재 자본금 및 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

출 자 자	보유주식수	금 액	지 분 율	주식 종류
한화솔루션(주)(*1)	146,000	730,000	73.00%	보통주
(주)한화(*2)	10,000	50,000	5.00%	보통주
청 주 시	40,000	200,000	20.00%	보통주
삼우건설	4,000	20,000	2.00%	1종 종류주식
합 계	200,000	1,000,000	100.00%	

- (*1) (주)한화도시개발이 2021년 4월 1일자에 인적 분할합병으로 분할부분을 한화솔루션(주)에 흡수합병 되었으며, 이로 인해 당사의 주주가 당기중 한화솔루션(주)로 변경되었습니다.
- (*2) (주)한화건설은 2022년 11월 1일자로 (주)한화로 흡수합병되었으며, 이로 인해 당사의 주주가 당기중 (주)한화로 변경되었습니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

당사는 2021년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 제25장 특수관계자 공시 (주요 경영진 보상에 관한 공시 규정의 명확화)
- 제29장 중간재무제표 (중간재무보고 비교표시 면제 명확화)
- 제31장 중소기업 회계처리 특례(관계기업, 공동지배기업, 시장성 있는 지분증권 특례 회계처리 명확화)

2.3 수익인식

당사는 예약매출인 분양공사의 경우 계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있으며, 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행률은 총공사예정원가에 대한 실제누적공사원가의 비율에 따라 산정하고 있습니다. 기타의 수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

2.4 현금성자산

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품으로서 취득 당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

2.5 금융자산

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

2.6 재고자산

당사는 재고자산을 개별법을 적용하여 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 장부금액으로 하고 있으며, 감액된 재고자산의 시가가 장부금액보다 상승한 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위내에서 평가손실을 환입하고 이를 매출원가에서 차감하여 표시하고 있습니다. 이에 따라 매출원가에 가산(차감)된 당기의 재고자산평가손실(환입액)은 없습니다.

2.7 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 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 감가상각비는 아래의 내용연수와 상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시하고 있습니다.

구분	내용연수	감가상각방법
집기비품	5년	정액법

2.8 이연법인세

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이에 따른 일시적차이에 대하여 이연법인세 자산과 이연법인세 부채를 인식하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세 부채는 미래에 일시적차이의 소멸 등으로 인하여 미래에 경감되거나 추가적으로 부담할 법인세부담액으로 측정하고 있습니다. 일시적차이의 법인세 효과는 발생한 기간의 법인세 비용에 반영하고 있으며, 자본 항목에 직접 반영되는 항목과 관련된 일시적 차이의 법인세 효과는 관련 자본 항목에 직접 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 실현가능성은 매 보고기간종료일마다 재검토하여 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 이연법인세자산의 법인세 절감 효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 자산으로 인식하고 있으며, 이월 세액공제와 세액감면에 대하여서는 이월공제가 활용될 수 있는 미래기간에 발생할 것이 거의 확실한 과세소득의 범위안에서 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채는 관련된 자산항목 또는 부채항목의 재무상태표상 분류에 따라 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(기타비유동부채)으로 분류하며, 동일한 과세당국과 관련된 이연법인세자산과 부채를 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

2.9 기본주당이익

당사의 기본주당순이익은 보통주 1주에 대한 당기순이익을 계산한 것으로서 보통주 당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하고 있습니다.

3. 미래에 관한 중요한 가정 · 측정상의 불확실성에 대한 정보

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

4. 사용이 제한된 예금 등

당기말 및 전기말 현재 당사의 사용이 제한된 예금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	제공처	당기말	전기말	사유
단기금융상품	중소기업은행	151,574	234,360	P/F약정에 따른 예금 근질권 제공

5. 유형자산

당사 유형자산의 장부금액 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기말
비품	43,490	-	-	(11,104)	32,386

(전기)

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각비	기말
비품	54,594	-	-	(11,104)	43,490

6. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입금종류	차입처	당기말 이자율	당기말	전기말	만기일자
후순위 차입금	한화솔루션(주)	5.60%	5,000,000	5,000,000	2024-11-30
선순위 차입금(*1)	중소기업은행	6.39%	12,000,000	12,000,000	2025-02-13
합 계			17,000,000	17,000,000	

(*1) 중소기업은행 선순위차입금 120억원 중 110억원이 2023년 1월에 조기상환되었습니다.

7. 자본금

(1) 당기말 현재 당사가 발행할 주식의 총수는 200,000주이며, 당사가 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 당기말 현재 각각 200,000주 및 5,000원입니다.

(2) 당사의 발행주식 중 1종 종류주식은 정관에 따라 발행하는 의결권없는 기명식종류주식으로서 배당 및 잔여재산 분배는 보통주와 같은 순위로 배당을 받습니다.

8. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
	처리예정일: 2023년 3월 xx일		처리확정일: 2022년 3월 25일	
I. 미처리결손금		(4,529,755,114)		(3,396,592,380)
1. 전기이월미처리결손금	(3,396,592,380)		(431,735,065)	
2. 당기순손실	(1,133,162,734)		(2,964,857,315)	
II. 차기이월미처리결손금		(4,529,755,114)		(3,396,592,380)

9. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말과 전기말 현재 당사와 특수관계에 있는 지배기업은 다음과 같으며, 종속 기업은 없습니다.

관계	당기말	전기말
지배기업(*1)	한화솔루션(주)	한화솔루션(주)
기타특수관계자(*2)	한화손해보험(주)	한화손해보험(주)
	(주)한화(*3)	(주)한화건설

- (*1) (주)한화도시개발이 2021년 4월 1일자에 인적 분할합병으로 분할부분을 한화솔루션(주)에 흡수합병되었으며, 이로인해 당사의 주주 및 지배기업이 당기중 한화솔루션(주)로 변경되었습니다.
- (*2) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령 제21조의 규정에 의하여 공정거래위원회가 지정하는 대규모기업집단에 속하는 계열회사로서 당사와 거래내역 및 채권·채무잔액이 있는 회사입니다.
- (*3) 당기 중 (주)한화건설은 (주)한화에 합병되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자구분	특수관계자명	당기			전기		
		매입	기타비용	이자비용	매입	기타비용	이자비용
지배기업	(주)한화도시개발	-	-	-	3,858,855	1,063,320	12,857
	한화솔루션(주)	2,573,000	190,414	280,000	-	252,260	169,066
기타특수관계자	(주)한화건설(*)	2,890,000	4,150	-	4,263,636	-	-
	(주)한화	2,259,091	-	-	-	-	-
	한화시스템(주)	-	-	-	-	122,347	-
합 계		7,722,091	194,564	280,000	8,122,491	1,437,927	181,923

(*) 당기 중 (주)한화건설은 (주)한화에 합병되었으며, 해당 거래 내역은 합병 이전까지의 거래내역입니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에게 대한 채권·채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자구분	특수관계자명	당기말		전기말	
		차입금	기타채무	차입금	기타채무
지배기업	한화솔루션(주)	5,000,000	210,737	5,000,000	279,788
기타특수관계자	(주)한화	-	2,485,000	-	-
	(주)한화건설	-	-	-	4,690,000
	한화시스템(주)	-	-	-	11,215
합 계		5,000,000	2,695,737	5,000,000	4,981,003

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

(당기)

(단위 : 천원)

특수관계자	기초	차입	상환	기말
한화솔루션(주)	5,000,000	-	-	5,000,000
합 계	5,000,000	-	-	5,000,000

(전기)

(단위 : 천원)

특수관계자	기초	차입	대체(*)	기말
한화솔루션(주)	-	3,400,000	1,600,000	5,000,000
㈜한화도시개발	800,000	800,000	(1,600,000)	-
합 계	800,000	4,200,000	-	5,000,000

(*) (주)한화도시개발이 2021년 4월 1일자에 인적 분할합병으로 분할부분을 한화솔루션(주)에 흡수합병되었으며, 관련차입금도 한화솔루션(주)로 대체되었습니다.

10. 법인세비용과 이연법인세자산(부채)

당기 및 전기의 법인세비용(수익)과 이연법인세자산(부채)의 내용은 다음과 같습니다

(1) 당기 및 전기 중 당사의 법인세비용차감전순손실과 법인세비용(수익)간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순손실	(1,133,163)	(2,964,857)
적용세율에 따른 법인세(당기 22.0%)	(249,296)	(652,269)
조정사항		
이연법인세자산의 당기 미인식효과(*1)	237,964	652,269
기타 세율차이	11,332	-
법인세비용	-	-
유효세율(*2)	-	-

(*1) 당기 및 전기에 발생한 이월결손금에 대한 이연법인세자산 미인식 효과입니다.

(*2) 당기 및 전기에 부의 유효세율이 발생하여 계산하지 않았습니다.

(2) 당기 및 전기 중 당사의 일시적 차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역 및 상계전 총액기준 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	기말잔액	인식한 이연법인세 자산(부채)	유동	비유동
(차감할 일시적 차이)							
이월결손금	3,396,592	1,132,070	-	4,528,663	-	-	-
합 계	3,396,592	1,132,070	-	4,528,663	-	-	-

(전기)

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	기말잔액	인식한 이연법인세 자산(부채)	유동	비유동
(차감할 일시적 차이)							
이월결손금	431,735	2,964,857	-	3,396,592	-	-	-
합 계	431,735	2,964,857	-	3,396,592	-	-	-

(3) 당사는 미래과세소득의 발생가능성을 고려하여 가산할 일시적 차이를 초과하는 차감할 일시적 차이에서 발생하는 법인세효과에 대한 이연법인세자산을 인식하지 않았습니다.

11. 주당순손실

주당순손실은 보통주 1주에 대한 당기순손실을 계산한 것으로, 당사의 1주당순손실의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
당기순손실	(1,133,162,734)	(2,964,857,315)
보통주당기순손실	(1,133,162,734)	(2,964,857,315)
가중평균 유통보통주식수(주)	200,000 주	200,000 주
주당순손실	(5,666)	(14,824)

(주) 당기와 전기의 가중평균 유통보통주식수는 보통주식수와 동일합니다.

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

13. 우발부채와 약정사항

(1) 당사는 충청북도 청주시 오창읍 용두리, 화산리, 성산리 일원에 일반산업단지 개발사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 중소기업은행, 한화솔루션(주)(한화도시개발 분할합병으로 계약승계)와 2020년11월30일 후순위대출약정 한도액(대출금B) 50억원 한도 및 중소기업은행과 2021년월2일 선순위 대출약정 한도액(대출금A) 600억원의 프로젝트 금융약정을 체결하였습니다. 한편 당기에 중소기업은행 선순위 대출인출액 중 120억원을 조기상환하였으며, 당기말 현재 한도미인출 잔액은 260억원입니다.

(2) 당기말 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 국내공사관련 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

제공자	보증금액	보증내용
서울보증보험	15,025,409	산지복구비보증

(3) 당기말 현재 당사가 원고 및 피고로 계류중인 소송사건은 존재하지 않습니다.

14. 주요 분양공사

당기 및 전기 중 진행 중인 공사와 관련된 누적공사원가와 누적손익 등은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	누적공사원가	누적수익	당기수익	분양선수금	분양미수금
당기	18,691,305	21,453,749	12,438,109	54,800,262	-
전기	7,974,294	9,015,640	9,015,640	7,945,746	-

15. 부가가치계산에 필요한 사항

당기와 전기 중 당사의 판매비와관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당 기	전 기
지급임차료	35,150	35,867
감가상각비	11,104	11,104
세금과공과	469	756
합계	46,723	47,727

16. 재무제표의 사실상 확정된 날과 승인기관

당사의 재무제표는 2023년 3월 30일에 당사의 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서오창테크노밸리			
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						
투입 인원수	1	-	1	-	6	-	1	-	-	-	-	-	9	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	1	-	14	-	157	-	28	-	-	-	-	200	-
	합계	1	-	14	-	157	-	28	-	-	-	-	200	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
	수행시기	2022.10.24				1	일
전반감사계획 (감사착수단계)	주요내용	회사와 회사환경에 대한 이해를 통한 중요한 왜곡표시위험의 식별과 평가, 업무팀 구성, 전문가활용 검토, 기업수준 통제 이해, 유의적 계정 및 공시 식별, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요성 결정					
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원				주요 감사업무 수행내용	
		상주		비상주			
	2022.10.24~ 2022.10.26	3	4	2	명	명	중요 거래유형 및 중요 공시절차의 이해, 추적시사의 수행, 테스트할 통제 선택, 통제 테스트 수행, 통제 위험 평가, 분개 테스트, 입증절차의 설계, 일반감사절차(계속기업가정 검토, 특수관계자 거래 검토 등) 계획
2023.1.12 2023.1.17	4	5	2	명	명	후속 기간의 통제 테스트, 중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문, 분석적절차, 표본테스트, 일반감사절차 수행, 미반영 감사수정사항 집계, 재무제표 수	

							준의 분석적 검토, 감사결과 요약
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○	
	기타조회	-					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회				
	수행시기	중간감사 및 기말감사 종료 이후 커뮤니케이션 수행					
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-					
	수행시기	-			-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 10월 26일	회사측 : 재무담당외 2명 감사인측: 담당이사외 2명	대면회의	중간감사 수행업무 및 기말감사계획 논의
2	2023년 01월 17일	회사측 : 재무담당외 2명 감사인측: 담당이사외 2명	대면회의	기말감사 수행업무 및 결과보고