

주식회사 호반산업

재무제표에 대한
감사보고서

제 15 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
II. (첨부) 재무제표	
재무상태표 -----	5
손익계산서 -----	7
자본변동표 -----	8
현금흐름표 -----	9
주석 -----	10
III. 외부감사 실시내용 -----	109

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 호반산업

주주 및 이사회 귀중

2025년 3월 24일

감사의견

우리는 주식회사 호반산업(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표 감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표 감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

회사의 2023년 1월 1일 현재의 재무상태표 및 2023년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 감사받지 않았습니다.

본 감사보고서에는 첨부되지 않았으나, 회사는 비교표시된 한국채택국제회계기준에



다른 전기 재무제표 외에 대한민국의 일반기업 회계기준에 따른 재무제표도 작성하였습니다. 우리는 동 재무제표에 대하여 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였으며, 2024년 3월 19일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 우리가 적정의견을 표명한 재무제표는 주식 33에서 기술된 한국채택국제회계기준 조정사항이 반영되기 전의 재무제표였으며, 비교표시된 2023년 1월 1일 현재의 재무상태표 및 2023년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 이러한 조정사항이 반영된 것입니다.

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 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.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 **김 교 태**



이 감사보고서는 감사보고서일(2025년 3월 24일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요 한영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 호반산업

제 15 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 14 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 호반산업 대표이사 송종민, 김용일

본점 소재지 : (도로명주소) 경기도 화성시 동탄오산로 86-11, 402호(오산동)

(전 화) 031-8050-2730

재무상태표

제 15 기 당기말 2024년 12월 31일 현재

제 14 기 전기말 2023년 12월 31일 현재

제 14 기 전기초 2023년 01월 01일 현재

주식회사 호반산업

(단위: 원)

과목	주석	제 15 (당) 기말		제 14 (전) 기말 (감사받지 아니한 재무제표)		제 14 (전) 기초 (감사받지 아니한 재무제표)	
자 산							
I. 유 동 자 산			1,088,648,826,964		1,139,571,494,468		1,308,562,458,410
1. 현금및현금성자산	6,31	44,381,687,926		121,583,408,248		77,652,564,922	
2. 단기금융상품	6,31	505,000,000,000		415,000,000,000		59,775,992,754	
3. 매출채권및기타채권	7,30,31	190,029,345,521		284,506,303,792		354,289,626,386	
4. 계약자산	7,8	97,649,587,249		78,855,868,574		112,836,988,901	
5. 당기손익-공정가치측정금융자산	31	128,878,259,311		160,906,907,026		297,666,883,820	
6. 채고자산	9,10	8,433,352,553		14,861,225,550		365,234,783,240	
7. 기타유동자산	11	102,504,508,030		56,530,678,628		32,482,126,727	
8. 기타유동금융자산	11,30,31	11,772,086,374		7,327,102,650		8,623,491,680	
II. 비유동자산			1,192,943,704,874		967,815,731,023		1,004,324,313,224
1. 장기금융상품	6,31	3,000,000		3,000,000		3,000,000	
2. 장기에매출채권및기타채권	7,30,31	17,502,257,164		8,554,810,843		822,907,747	
3. 당기손익-공정가치측정금융자산	31	27,255,180,480		24,481,702,947		21,369,741,529	
4. 관계기업투자	5	1,000,819,760,893		773,588,040,286		783,030,070,530	
5. 유형자산	12	15,181,266,037		12,867,482,521		13,770,599,287	
6. 무형자산	14	4,376,265,511		4,384,265,604		4,380,215,628	
7. 투자부동산	13	76,871,783,255		91,539,503,443		109,512,366,807	
8. 사용권자산	15	2,713,927,119		3,744,269,009		3,048,658,331	
9. 기타비유동자산	11	2,346,237,804		2,824,092,164		3,694,776,414	
10. 기타비유동금융자산	11,30,31	25,196,217,190		23,493,713,205		20,955,679,807	
11. 이연법인세자산	20	20,677,809,421		22,334,851,001		43,736,297,144	
자 산 총 계			2,281,592,531,838		2,107,387,225,491		2,312,886,771,634
부 채							
I. 유 동 부 채			194,515,569,014		132,152,312,323		486,315,164,281
1. 매입채무및기타채무	16,30,31	77,804,404,243		56,787,517,820		70,077,942,033	
2. 계약부채	8	59,740,543,287		28,191,011,302		316,322,922,556	
3. 리스부채	15,30,31	2,182,749,336		3,431,132,458		2,120,271,656	
4. 총당부채	8,19	38,165,041,034		34,198,218,844		15,125,007,925	
5. 기타유동부채	17	3,374,298,014		3,107,647,312		2,378,390,209	
6. 기타유동금융부채	17,30,31	974,632,314		1,005,339,960		115,365,739	
7. 당기법인세부채	20	12,273,900,786		5,431,444,627		80,175,264,163	
II. 비 유 동 부 채			194,370,383,590		172,844,035,808		180,818,610,625
1. 장기금융부채	18,30,31	56,762,738,920		18,922,065,000		-	
2. 비유동계약부채	8	-		905,888,946		5,317,835,217	
3. 비유동리스부채	15,30,31	608,075,697		427,979,247		928,386,675	
4. 비유동총당부채	8,19	44,503,324,896		40,983,113,722		45,400,055,343	
5. 기타비유동부채	17	481,701,535		342,649,615		173,871,265	
6. 기타비유동금융부채	17,30,31	92,014,542,542		111,262,339,278		128,998,462,125	
부 채 총 계			388,885,952,604		304,996,348,131		667,133,774,906
자 본							
I. 자본금	21	10,717,960,000		10,717,960,000		10,717,960,000	
II. 자본잉여금	21	205,584,994,144		205,584,994,144		205,584,994,144	
III. 자본조정	21	(15,689,227,112)		(15,689,227,112)		(15,689,227,112)	
IV. 기타포괄손익누계액	21	21,673,506,822		20,760,464,379		19,437,222,485	

과 목	주석	제 15 (당) 기말		제 14 (전) 기말 (감사받지 아니한 재무제표)		제 14 (전) 기초 (감사받지 아니한 재무제표)	
V. 이익잉여금	22	1,670,419,345,380		1,581,016,685,949		1,425,702,047,211	
자 본 총 계			1,892,706,579,234		1,802,390,877,360		1,645,752,996,728
부 채 와 자 본 총 계			2,281,592,531,838		2,107,387,225,491		2,312,886,771,634

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포괄손익계산서

제 15 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 14 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반산업

(단위: 원)

과 목	주 석	제 15(당) 기		제 14(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
I. 매출액			632,347,628,792		1,052,081,983,127
1. 공사수입	8	581,972,930,097		444,976,709,870	
2. 분양수입	8	45,023,775,155		593,682,530,504	
3. 임대수입	13	4,384,363,540		5,019,178,812	
4. 용역수입		966,560,000		8,403,563,941	
II. 매출원가			567,515,640,404		857,714,724,658
1. 공사원가	8	542,103,874,701		416,439,279,297	
2. 분양원가	8	20,747,470,727		428,378,049,261	
3. 임대원가	13	3,719,160,601		4,346,403,441	
4. 용역원가	8	945,134,375		8,550,992,659	
III. 매출총이익			64,831,988,388		194,367,258,469
IV. 판매비와관리비	23,24		34,273,373,726		43,978,385,013
V. 영업이익			30,558,614,662		150,388,873,456
VI. 기타수익	25		5,714,790,336		6,963,839,519
VII. 기타비용	25		1,633,862,560		6,078,615,681
VIII. 금융수익	26		30,268,131,487		22,985,284,680
IX. 금융비용	26		4,004,664,374		15,592,898,799
X. 지분법이익	5		56,817,004,850		59,127,704,390
XI. 지분법손실	5		1,836,238,416		17,110,615,689
XII. 법인세차감전순이익			115,883,775,985		200,683,571,876
XIII. 법인세비용	20		18,708,666,554		37,596,483,138
XIV. 당기순이익			97,175,109,431		163,087,088,738
XV. 기타포괄손익			913,042,443		1,323,241,894
후속적으로 당기손익으로 재분류 되는 기타포괄손익			913,042,443		1,323,241,894
1. 지분법자본변동		913,042,443		1,323,241,894	
XVI. 당기총포괄손익			98,088,151,874		164,410,330,632

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 15 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 14 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반산업

(단위: 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉 여 금	자 본 조 정	기타포괄손익 누계액	이 익 잉 여 금	총 계
2023.01.01(전기초) (감사받지 아니한 재무제표)	10,717,960,000	205,584,994,144	(15,689,227,112)	19,437,222,485	1,425,702,047,211	1,645,752,996,728
I. 총포괄손익						
1. 당기순이익	-	-	-	-	163,087,088,738	163,087,088,738
2. 자본법자본변동	-	-	-	1,323,241,894	-	1,323,241,894
II. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래						
1. 배당금의 지급	-	-	-	-	(7,772,450,000)	(7,772,450,000)
2023.12.31(전기말) (감사받지 아니한 재무제표)	10,717,960,000	205,584,994,144	(15,689,227,112)	20,760,464,379	1,581,016,685,949	1,802,390,877,360
2024.01.01(당기초)	10,717,960,000	205,584,994,144	(15,689,227,112)	20,760,464,379	1,581,016,685,949	1,802,390,877,360
I. 총포괄손익						
1. 당기순이익	-	-	-	-	97,175,109,431	97,175,109,431
2. 자본법자본변동	-	-	-	913,042,443	-	913,042,443
II. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래						
1. 배당금의 지급	-	-	-	-	(7,772,450,000)	(7,772,450,000)
2024.12.31(당기말)	10,717,960,000	205,584,994,144	(15,689,227,112)	21,673,506,822	1,670,419,345,380	1,892,706,579,234

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 15 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 14 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반산업

(단위: 원)

과 목	주 석	제 15 (당) 기		제 14 (전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
I. 영업활동으로인한현금흐름			198,226,841,339		279,578,457,413
영업으로부터 창출된 현금흐름	32	142,386,591,780		311,875,797,599	
이자의 수취		22,713,742,104		21,994,332,109	
배당금의 수취		45,845,681,895		41,000,000,000	
이자의 지급		(2,208,676,500)		(4,617,366,859)	
법인세의 납부		(10,510,497,940)		(90,674,305,436)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름			(278,315,922,991)		(219,093,160,214)
투자활동으로 인한 현금유입액			39,713,526,982		161,374,004,394
당기손익-공정가치측정금융자산의 순감소		39,559,026,982		126,447,574,282	
단기대여금의 회수		150,000,000		21,422,864,900	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분		-		659,001,314	
지분법적용투자주식 처분		-		11,517,097,238	
유형자산의 처분		4,500,000		1,327,466,660	
투자활동으로 인한 현금유출액			(318,029,449,973)		(380,467,164,608)
단기금융상품의 순증가		(90,000,000,000)		(355,224,007,246)	
단기대여금의 대여		(4,000,000,000)		(15,500,000,000)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득		(2,441,717,516)		(3,765,880,000)	
장기대여금의 대여		(7,793,383,684)		(5,370,890,569)	
유형자산의 취득		(2,552,460,778)		(589,436,793)	
무형자산의 취득		(3,222,495)		(16,950,000)	
지분법적용투자주식의 취득		(211,238,665,500)		-	
III. 재무활동으로인한현금흐름			2,887,361,330		(16,554,453,873)
재무활동으로 인한 현금유입액			38,120,673,920		19,142,065,000
임대보증금의 증가		280,000,000		220,000,000	
장기차입금의 차입		37,840,673,920		18,922,065,000	
재무활동으로 인한 현금유출액			(35,233,312,590)		(35,696,518,873)
리스부채의 상환		(5,414,513,590)		(6,075,882,873)	
임대보증금의 감소		(22,046,349,000)		(21,848,186,000)	
배당금의 지급		(7,772,450,000)		(7,772,450,000)	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)			(77,201,720,322)		43,930,843,326
V. 기초의 현금및현금성자산			121,583,408,248		77,652,564,922
VI. 기말의 현금및현금성자산			44,381,687,926		121,583,408,248

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 15 기 : 2024년 12월 31일 현재

제 14 기 : 2023년 12월 31일 현재

주식회사 호반산업

1. 회사의 개요

주식회사 호반산업(이하 "당사")는 2010년 12월 7일 설립되어 주택건설 및 분양공급업, 건축, 토목, 터널공사업, 부동산매매 및 임대업 등을 주된 사업으로 하고 있으며, 2024년 12월 31일 현재 경기도 화성시 동탄오산로 86-11, 402호(오산동)에 본사를 두고 있습니다.

(1) 주주 현황

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율(%)
김민성	450,000	41.99
(주)호반건설	121,796	11.36
호반프라퍼티(주)	50,000	4.66
자기주식	450,000	41.99
합계	1,071,796	100.00

2. 재무제표 작성기준

2.1 재무제표 작성기준

주식회사 호반산업의 별도재무제표는 2024년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

회사의 별도재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성됐으며, 기업회계기준서 제1101호 "한국채택국제회계기준의 최초채택"의 적용을 받습니다.

기업회계기준서 제1101호에 따른 일반기업회계기준("과거회계기준")에서 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2023년 1월 1일이며, 과거회계기준에서 한국채택국제회계기준으로의 전환에 따른 자본, 총포괄손익 및 주요한 현금흐름의 조정사항은 주석 33에 제시돼 있습니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 4에서 설명하고 있습니다.

별도재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 본 별도재무제표는 원화로 표시되어 있으며 다른 언급이 있는 경우를 제외하고는 천원 단위로 표시되어 있습니다.

당사의 재무제표는 2025년 3월 14일자 이사회에서 확정되었으며, 2025년 3월 31일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

2.2 중요한 회계정책

2.2.1 종속기업 및 관계기업

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 당사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 지분법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 종속기업 및 관계기업 투자주식 금액에서 차감하고 있습니다.

2.2.2 유동성/비유동성 분류

당사는 자산과 부채를 유동/비유동으로 재무상태표에 구분하여 표시하고 있습니다.

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상되거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소비할 의도가 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상한다.
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기간이 보고기간 후 12개월 이상이 아니다.

그 밖의 모든 자산은 비유동자산으로 분류하고 있습니다.

부채는 다음의 경우에 유동부채로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 결제될 것으로 예상하고 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 결제하기로 되어 있다.
- 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다.

그 밖의 모든 부채는 비유동부채로 분류하고 있습니다.

이연법인세자산(부채)은 비유동자산(부채)으로 분류하고 있습니다.

2.2.3 공정가치 측정

당사는 금융상품을 보고기간종료일 현재의 공정가치로 평가하고 있습니다. 금융상품의 공정가치 및 공정가치 서열체계는 주석 31에서 공시하고 있습니다.

공정가치는 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 공정가치 측정은 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 거래가 다음 중 어느 하나의 시장에서 이루어지는 것으로 가정하고 있습니다.

- 자산이나 부채의 주된 시장
- 자산이나 부채의 주된 시장이 없는 경우에는 가장 유리한 시장

당사는 주된 (또는 가장 유리한) 시장에 접근할 수 있어야 합니다.

자산이나 부채의 공정가치는 시장참여자가 경제적으로 최선의 행동을 한다는 가정하에 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하는 가정에 근거하여 측정하고 있습니다.

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하면서 공정가치를 측정하는데 충분한 자료가 이용가능한 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

별도재무제표에서 공정가치로 측정되거나 공시되는 모든 자산과 부채는 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계로 구분됩니다.

- 수준 1 : 동일한 자산이나 부채에 대한 접근가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격
- 수준 2 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 이용한 공정가치
- 수준 3 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치

별도재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에

대한 재평가를 통해 서열체계의 수준 간의 이동이 있는지 판단합니다.

공정가치 공시 목적상 당사는 성격과 특성 및 위험에 근거하여 자산과 부채의 분류를 결정하고 공정가치 서열체계의 수준을 결정하고 있습니다.

2.2.4 수익인식

(1) 수행의무의 식별

당사는 ① 고객이 재화나 용역 그 자체에서 효익을 얻거나 고객이 쉽게 구할 수 있는 다른 자원과 함께하여 그 재화나 용역에서 효익을 얻을 수 있고, ② 고객에게 재화나 용역을 이전하기로 하는 약속을 계약 내의 다른 약속과 별도로 식별해 낼 수 있다면 구별되는 별도의 수행의무로 식별합니다.

(2) 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무

당사는 당사가 수행하여 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제하는 자산을 기업이 만들거나 그 자산 가치를 높이는 경우와 당사가 수행하여 만든 자산이 당사 자체에는 대체 용도가 없고, 지금까지 의무수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 기업에 있는 경우 진행기준을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

아파트 등의 분양매출의 경우, 당사가 계약 개시시점에 고객이 계약을 해제할 수 있는 권리가 만료되는 때까지 수행을 완료한 부분에 대한 보상받을 권리를 보유하고 있다면, 계약 전기간에 지급청구권을 보유한 것으로 보아 진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있으며, 지급청구권이 없는 경우에는 인도기준으로 수익을 인식하고 있습니다.

(3) 투입법을 이용한 진행률 측정

당사는 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무는 수행 정도를 나타내지 못하는 투입물의 영향은 제외 후, 투입법을 이용하여 진행률로 수익을 인식하고 있습니다. 또한, 수행의무의 산출물을 합리적으로 측정할 수 없으나 원가는 회수될 것으로 예상한다면, 산출물을 합리적으로 측정할 수 있을 때까지 발생원가 범위에서만 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 유의적인 금융요소

일반적으로 당사는 고객으로부터 단기선수금을 수령합니다. 기준서 제1115호의 실무적 간편법을 적용하여, 당사는 계약을 개시할 때 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하는 시점과 고객이 그에 대한 대가를 지급하는 시점 간의 기간이 1년 이내일 것이라고 예상된다면 약속한 대가(금액)에 유의적인 금융요소의 영향을 반영하지 않습니다. 다만, 인도기준에 따른 수익인식을 적용하는 프로젝트에 대해서는 대가를 수령하는 시점과 수익을 인식하는 시점 간의 기간이 1년을 초과하므로 유의적인 금융요소를 별도재무제표에 반영하고 있습니다.

2.2.5 금융상품 : 최초 인식과 후속 측정

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

(1) 금융자산

(가) 최초인식 및 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별

상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 당사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 당사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

(나) 후속측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산(채무상품)
- 누적손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(채무상품)
- 제거시 누적손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

· 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

이 범주는 당사와 가장 관련이 높습니다. 당사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기

손익으로 인식됩니다.

· 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

· 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 당사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 당사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

당사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

· 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산

을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기 매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험 회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

(다) 제거

금융자산(또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 당사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도않으나 자산에 대한 통제를 이전한다.

당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 당사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 당사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 당사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

(라) 금융자산의 손상

당사는 기준서 제1109호의 기대신용손실 모형을 두가지 유형으로 나누어 적용하였습니다. 각 유형별 금융자산 및 금융자산에 적용된 기대신용손실 모형은 다음과 같습니다.

· 매출채권

당사는 기준서 제1109호 적용에 따른 매출채권의 기대신용손실 측정 시 간편법을 적용하고 있으며, 기대신용손실 모형 적용 대상 매출채권에 대해 전체 기간의 기대신용손실모형을 사용합니다.

· 매출채권 이외의 채무상품

당사는 신용위험 변동이 유의적이지 않은 경우 12개월 기대신용손실 모형을 사용하여 손실충당금을 인식하고, 채권의 신용위험 변동이 유의적인 경우 전체 기간의 기대신용손실 모형을 사용하여 손실충당금을 인식합니다.

(2) 금융부채

(가) 최초인식 및 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 대출과 차입, 미지급금 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 대여금, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

당사의 금융부채는 매입부채와 기타 미지급금, 당좌차월을 포함한 대여 및 차입과 파생상품부채를 포함합니다.

(나) 후속측정

금융부채의 후속측정 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

- 이자부차입금

최초 인식 이후에, 이자부차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

이 범주는 일반적으로 이자부 대여나 차입에 적용합니다.

- 금융보증계약

금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급일에 특정 채무자의 지급불능으로 채권자가 입은 손실을 보상하기 위해 당사가 특정금액을 지급하여야 하는 계약입니다. 금융보증계약은 그 발행과 직접 관련된 거래비용을 차감한 공정가치를 금융부채로 최초 인식하고 있습니다. 최초 인식 후 금융보증충당부채는 보고기간종료일 현재 존재하는 의무를 청산하기 위해 필요한 비용의 추정치와 최초 인식액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다. 당기말 현재 당사가 당기손익-공정가치 항목으로 지정한 금융부채는 없습니다.

(다) 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

(3) 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

2.2.6 현금 및 현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적으로 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

2.2.7 재고자산

재고자산의 취득원가는 매입원가 또는 제조원가 취득에 직접적으로 관련되어 있으며 정상적으로 발생하는 기타원가를 포함하여 결정하고, 용지·미완성주택·완성주택의 단위원가는 개별법에 의한 취득원가로 결정하고 있으며, 미분양된 주택의 건축원가는 미완성주택으로 계상하고 있으며, 분양율에 따라 분양원가에 산입하고, 완공되는 시점에 완성주택으로 계상하고 있습니다.

또한, 당사는 재고자산의 시가가 장부가액보다 하락하여 발생한 평가손실 및 정상적으로 발생한 감모손실은 매출원가에 가산하고 재고자산의 차감계정으로 표시하고 있습니다. 한편, 재고자산 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부금액보다 상승한 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 매출원가에서 차감하고 있습니다.

2.2.8 유형자산

당사는 유형자산의 취득원가 산정 시, 당해 자산의 제작원가 또는 구입원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가를 가산하고 있습니다. 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가치를 취득원가로 하고, 동일한 업종 내에서 유사한 용도로 사용되고 공정

가치가 비슷한 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로 인식합니다. 한편, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출인 경우에는 자본적 지출로 처리하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

최초 인식 후에 유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수와 감가상각방법에 따라 상각하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	40년	정액법
기계장치	5년	정액법
차량운반구	5년	정액법
공기구비품	4년	정액법
기계공구	5년	정액법
중기	5년, 12년	정액법

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.2.9 리스

당사는 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 하는지를 고려하여 계약의 약정시점에, 계약자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

- 리스이용자로서의 기업

당사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과 측정 접근법을 적용합니다. 당사는 리스로 지급의무를 나타내는 리스부채와 기초자산의 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식합니다.

(1) 사용권자산

당사는 리스개시일(즉, 기초자산이 사용가능한 시점)에 사용권자산을 인식합니다. 사용권자산은 원가로 측정하고, 후속 측정 시 원가모형을 적용하였습니다. 원가모형을 적용하기 위하여 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영합니다. 사용권자산의 원가는 인식된 리스부채 금액, 최초직접원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를 포함합니다. 사용권자산은 리스기간과 자산의 추정된 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 정액기준으로 감가상각됩니다.

리스기간 종료시점에 당사에 기초자산의 소유권이 이전되는 경우나 사용권자산의 원가에 당사가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우, 감가상각은 자산의 기초자산의 추정된 내용연수를 사용하여 계산됩니다.

사용권자산도 손상의 대상이 되며, 주석 2.2.13 비금융자산의 손상에 대한 회계정책에서 설명하고 있습니다.

(2) 리스부채

리스 개시일에, 당사는 리스기간에 걸쳐 지급될 리스료의 현재가치로 리스부채를 측

정합니다. 리스료는 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감), 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료 및 잔존가치보증에 따라 지급될 것으로 예상되는 금액으로 구성됩니다. 리스료는 또한 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격과 리스기간이 당사의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액을 포함합니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료가 아닌 변동리스료는 (재고자산을 생산하는데 발생된 것이 아니라면) 리스료 발생을 유발하는 사건 또는 조건이 발생한 기간의 비용으로 인식합니다.

당사는 리스료의 현재가치를 계산할 때, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없기 때문에 리스개시일의 증분차입이자율을 사용합니다. 리스개시일 이후 리스부채 금액은 이자를 반영하여 증가하고 지급한 리스료를 반영하여 감소합니다. 또한, 리스부채의 장부금액은 리스기간의 변경, 리스료의 변경(예를 들어, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동) 또는 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우 재측정됩니다.

(3) 단기리스와 소액 기초자산 리스

당사는 건물, 차량운반구 및 장비의 단기리스(즉, 이러한 리스는 리스기간이 리스개시일로부터 12개월 이하이고 매수선택권을 포함하지 않음)에 대한 인식 면제 규정을 적용합니다. 또한 당사는 소액자산으로 간주되는 사무용품(5백만원 이하인 리스)의 리스에 소액자산 리스에 대한 인식 면제 규정을 적용합니다. 단기리스와 소액자산 리스에 대한 리스료는 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 비용으로 인식합니다.

-리스제공자로서의 기업

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용리스로 분류합니다. 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 기타수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 조건부 임대료는 임대료를 수취하는 시점에 매출로 인식합니다.

2.2.10 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말하며, 금융자산과 단기간 내에 제조되거나 다른 방법으로 생산되는 재고자산은 적격자산에 해당되지 아니하며, 취득시점에 의도된 용도로 사용할 수 있거나 판매가능한 상태에 있는 자산인 경우에도 적격자산에 해당되지 아니합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 특정하여 차입한 자금에 한하여, 보고기간 동안 그 차입금으로부터 실제 발생한 차입원가에서 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익을 차감한 금액을 자본화가능차입원가로 결정하며, 일반적인 목적으로 자금을 차입하고 이를 적격자산의 취득을 위해 사용하는 경우에 한하여 당해 자산 관련 지출액에 자본화이자율을 적용하는 방식으로 자본화가능차입원가를 결정하고 있습니다. 자본화이자율은 보고기간동안 차입한 자금(적격자산을 취득하기 위해 특정 목적으로 차입한 자금 제외)으로부터 발생한 차입원가를 가중평균하여 산정하고 있습니다. 보고기간 동안 자본화한 차입원가는 당해 기간 동안 실제 발생한 차입원가를 초과할 수 없습니다.

2.2.11 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득 시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 미래경제적효익을 기대할 수 없는 경우에 해당 투자부동산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 투자부동산이 제거되는 시점의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.2.12 기타의무형자산

영업권을 제외한 무형자산은 당해 자산의 제작원가 또는 구입가격에 자산을 의도한 목적에 사용할 수 있도록 준비하는 데 직접 관련되는 원가를 가산한 가액을 취득원가로 계상하고 있습니다. 한편, 사업결합으로 취득한 무형자산은 취득일의 공정가치를 취득원가로 하고, 동일한 업종 내에서 유사한 용도로 사용되고 공정가치가 비슷한 동종자산과의 교환으로 받은 무형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

무형자산은 사용가능한 시점부터 잔존가액을 영(0)으로 하여 아래의 내용연수동안 정액법으로 상각하며 이에 의해 계상된 상각액을 직접 차감한 잔액으로 평가하고 있습니다.

구분	추정내용연수
산업재산권	5년
소프트웨어	5년

다만, 회원권 등 일부 무형자산에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기

간이 예측가능하지 않아 당해 무형자산의 내용연수가 비한정인 것으로 평가하고 상각하지 아니하고 있습니다.

내용연수가 유한한 무형자산의 상각기간과 상각방법은 매 보고기간말에 재검토하고 내용연수가 비한정인 무형자산에 대해서는 그 자산의 내용연수가 비한정이라는 평가가 계속하여 정당한지를 매 보고기간말에 재검토하며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

2.2.13 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우, 당사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 회수가능액은 자산 또는 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액이며, 개별자산별로 결정하나 해당 개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출되지 않는 경우, 해당 개별자산이 속한 현금창출단위별로 결정됩니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우, 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키고 있습니다.

사용가치는 해당 자산의 기대 미래현금흐름의 추정치를 화폐의 시간가치와 해당 자산의 위험에 대한 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 공개시장에서 거래되는 종속기업들의 주가 또는 다른 이용가능한 공정가치 평가지표 등을 사용한 적절한 평가모델을 사용하여 결정하고 있습니다.

당사는 개별자산이 배부된 각각의 현금흐름창출단위에 대하여 작성된 구체적인 재무예산/예측을 기초로 손상금액을 계산하고 있습니다. 재무예산/예측은 일반적으로 5년간의 기간을 다루며 더 긴 기간에 대해서는 장기성장률을 계산하여 5년 이후의 기간에 적용하고 있습니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만, 재평가모형을 적용하는 자산으로서 이전에 인식한 재평가잉여금이 있는 경

우에는 이전 재평가금액을 한도로 재평가잉여금과 상계하고 있습니다.

매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대하여 과거에 인식한 자산의 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소하였다는 것을 시사하는 징후가 있는지를 평가하며, 그러한 징후가 있는 경우 해당 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 이들 자산의 손상차손은 직전 손상차손의 인식시점 이후 해당 자산의 회수가능액을 결정하는데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에 한하여 환입하고 있습니다. 이 경우 손상차손을 인식하지 않았을 경우의 자산의 장부금액의 상각 후 잔액을 한도로 장부금액을 회수가능액으로 증가시키고 이러한 손상차손환입은 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만, 재평가모형을 적용하고 있는 자산의 경우에는 동 환입액을 재평가잉여금의 증가로 처리하고 있습니다.

당사는 비한정 내용연수를 가진 무형자산에 대하여 매년 개별 자산별 또는 현금창출단위별로 손상검사를 수행하고 있습니다.

2.2.14 자기주식

당사는 자기주식을 자본에서 차감하여 회계처리하고 있습니다. 자기주식의 취득, 매각, 발행 또는 취소에 따른 손익은 손익계산서에 반영하지 않으며 장부금액과 처분대가의 차이는 기타자본잉여금으로 회계처리하고 있습니다.

2.2.15 충당부채 및 우발부채

당사는 과거사건의 결과로 현재의무(법적의무 또는 의제의무)가 존재하고 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채를 결제하기 위하여 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 당사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다. 충당부채와 관련하여 포괄손익계산서에 인식되는 비용은 제3자의 변제와 관련하여 인식한 금액과 상계하여 표시하고 있습니다.

화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 부채의 특유위험을 반영한 현행 세전 이자율로 할인하고 있습니다. 충당부채를 현재가치로 평가하는 경우, 기간 경과에 따른 장부금액의 증가는 금융원가로 인식하고 있습니다.

(1) 하자보수충당부채

당사의 하자보수 관련 비용에 대한 충당부채는 공사 종료 후에 하자보수 의무가 있는 경우 과거 경험에 근거하여 인식하고 있습니다. 이러한 확신 유형의 보증은 고객에 제품이 판매되거나 용역이 제공되는 시점에 인식되며, 과거 경험에 근거해서 측정합니다. 하자보수충당부채는 보고기간 말마다 조정됩니다.

(2) 공사손실충당부채

손실이 발생할 것으로 예상되는 공사의 경우 예상되는 손실은 당기비용으로 모두 인식하고 기인식한 손실액과 예상손실액을 차감하여 관련 자산에 대해 손상차손을 인식하며, 해당 잔액에 대해서는 공사손실충당부채로 계상하고 있습니다.

2.2.16 미청구공사 및 초과청구공사

미청구공사는 진행중인 건설공사에서 발주자에게 받을 금액 중 미청구한 금액의 합계를 의미하며, 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액에서 진행청구액과 인식한 손실을 차감하여 계산하고 있습니다. 발생원가에는 특정 계약에 직접 관련된 원가와 계약활동 전반에 귀속될 수 있는 공통원가로 정상조업도에 기초하여 배부된 고정 및 변동간접원가를 포함하고 있습니다.

누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액이 진행청구액을 초과하는 미청구공사 총액은 재무상태표에 자산으로 표시하고 있습니다. 진행청구액이 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액을 초과하는 경우에는 초과청구공사 총액을 재무상태표에 부채로 표시하고 있습니다.

2.2.17 금융보증계약

당사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식 시 공정가치로 측정되며, 후속적으로는 다음 중 큰 금액으로 측정하여 재무상태표에 인식됩니다.

- 금융상품의 손상규정에 따라 산정한 손실충당금
- 최초인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

2.2.18 종업원급여

(1) 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

(2) 퇴직급여 : 확정기여제도

확정기여제도와 관련하여 일정기간 종업원이 근무용역을 제공하였을 때에는 그 근무용역과 교환하여 확정기여제도에 납부해야 할 기여금에 대하여 자산의 원가에 포함되는 경우를 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 납부해야 할 기여금은 이미 납부한 기여금을 차감한 후 부채(미지급비용)로 인식하고 있습니다. 또한, 이미 납부한 기여금이 보고기간말 이전에 제공된 근무용역에 대해 납부하여야 하는 기여금을 초과하는 경우에는 초과 기여금 때문에 미래 지급액이 감소하거나 현금이 환급되는 만큼을 자산(선급비용)으로 인식하고 있습니다.

2.2.19 법인세

(1) 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여 과세당국에 납부할(과세당국으로부터 환급받을) 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않습니다. 경영진은 주기적으로 관련 세법 규정의 해석과 관련해서 법인세 환급액에 대한 회수가능성을 평가하여 필요한 경우 충당금을 설정하고 있습니다.

(2) 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 재무보고 목적상 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

당사는 다음의 경우를 제외하고 모든 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

- 영업권을 최초로 인식할 때 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 가산할 일시적차이로서 동 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우

또한 다음의 경우를 제외하고는 차감할 일시적차이, 미사용 세액공제와 세무상결손금이 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로서 동 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지

않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간말마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 당기손익 이외의 항목으로 인식하고 있습니다. 이연법인세 항목은 해당 거래에 따라서 기타포괄손익으로 인식하거나 자본에 직접 반영하고 있습니다.

사업결합의 일부로 취득한 세무상 효익이 그 시점에 별도의 인식기준을 충족하지 못하였으나 취득일에 존재하는 사실과 상황에 대한 새로운 정보의 결과 측정기간 동안 인식된 경우에는 해당 이연법인세효익을 인식하고 있습니다. 인식된 취득 이연법인세효익은 취득과 관련된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 적용되며 영업권의 장부금액이 영(0)인 경우에는 남아 있는 이연법인세효익을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고 과세대상기업이 동일한 경우 혹은 과세대상기업은 다르지만 당기법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있거나, 유의적인 금액의 이연법인세부채가 결제되거나 이연법인세자산이 회수될 미래의 각 회계기간마다 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 있습니다.

2.2.20 외화환산

당사는 별도재무제표를 기능통화인 원화로 표시하고 있습니다. 다만 당사 내 개별기업은 각각의 기능통화를 결정하고 이를 통해 별도재무제표 항목을 측정하고 있습니다.

한편, 역사적원가로 측정하는 외화표시 비화폐성 항목은 최초 거래 발생일의 환율을, 공정가치로 측정하는 외화표시 비화폐성 항목은 공정가치 측정일의 환율을 적용하여 인식하고 있습니다. 비화폐성 항목의 환산에서 발생하는 손익은 해당 항목의 공정가치 변동으로 인한 손익의 인식항목과 동일하게 기타포괄손익 또는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)의 최초 인식에 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 당사가 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식한 날입니다. 선지급이나 선수취가 여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우, 당사는 대가의 선지급이나 선수취로 인한 거래일을 각각 결정합니다.

2.2.21 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 기업에게 재량이 없는 시점에 부채를 인식하고 있습니다. 주주에 대한 분배는 주주에 의한 승인을 필요로 합니다. 대응되는 금액은 자본에 직접 반영하고 있습니다.

2.2.22 재무제표 계정과목 재분류

당사는 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위해 전기 재무제표를 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하였습니다. 이로 인하여 전기에 보고된 순자산 가액이나 순이익에 미치는 영향은 없습니다.

2.3 제·개정된 기준서의 적용

당사는 2024년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정 사항이 있는 비유동부채

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 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다.

(4) 기업회계기준서 제1001호 ‘ 재무제표 표시’ 개정 - '가상자산 공시’

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3. 제정 · 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제 · 개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호-금융상품, 제1107호-금융상품: 공시 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시

- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(3) 한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법

4. 회계 추정 및 가정

다음 회계연도내에 자산과 부채의 장부금액에 중요한 조정을 유발할 수 있는 중요한 위험을 내포한 보고기간말 현재의 미래에 대한 중요한 가정 및 추정의 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다. 가정 및 추정은 별도재무제표를 작성하는 시점에 입수가 가능한 변수에 근거하고 있습니다. 현재의 상황과 미래에 대한 가정은 시장의 변화나 당사의 통제에서 벗어난 상황으로 인해 변화할 수 있습니다. 그러한 변화가 발생시 이를 가정에 반영하고 있습니다.

(1) 금융자산과 계약자산의 기대손실충당금

금융자산과 계약자산의 손실충당금은 채무불이행위험과 기대신용률에 대한 가정에 근거하였습니다. 당사는 이러한 가정을 세우고 손상계산을 위한 투입요소를 선택할 때 보고기간말의 미래 전망에 대한 추정 및 과거 경험, 현재 시장상황에 근거하여 판단합니다.

과거 채무불이행률과 미래 경제상황 및 기대신용손실 사이의 상관관계에 대한 평가는 유의적인 추정입니다. 기대신용손실의 규모는 상황과 미래 경제환경의 변화에 민감합니다. 당사의 과거 신용손실 경험과 경제적 환경에 대한 예상은 고객의 미래실제 채무불이행을 나타내지 않습니다.

(2) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 당사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다.

(3) 이연법인세자산

세무상결손금이 사용될 수 있는 미래과세소득의 발생가능성이 높은 경우 그 범위 안에서 미사용 세무상결손금에 대하여 이연법인세자산을 인식합니다. 당사의 경영자는 향후 세금전략과 세무이익의 발생시기 및 수준에 근거하여 인식가능한 이연법인세자산 금액을 결정하기 위하여 주요한 판단을 수행합니다. 당기말 현재 당사는 미래과세소득과 상계가능한 세무상 결손금을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 내역은 주석 20에 기술하였습니다.

(4) 수익인식

당사는 건설공사계약에 대하여 진행기준을 사용하고 있습니다. 진행기준에서는 당사가 총발생예정원가에 대한 실제발생원가의 비율을 추정하도록 합니다. 현재의 수익은 공사 초기의 변동성, 공사 수행범위의 변동, 원가의 변동, 공기의 변동 및 고객의 계획변경과 관련 요소들에 의하여 변동될 수 있습니다.

총계약수익 추정치의 불확실성

총계약수익은 최초에 합의한 계약금액을 기준으로 측정하지만, 계약을 수행하는 과정에서 공사변경, 보상금, 장려금에 따라 증가하거나 당사의 귀책사유로 완공시기가 지연됨에 따라 위약금을 부담할 때 감소될 수 있으므로 계약수익의 측정은 미래사건의 결과와 관련된 다양한 불확실성에 영향을 받습니다. 당사는 고객이 공사변경 등으

로 인한 수익금액의 변동을 승인할 가능성이 높거나 당사가 성과기준을 충족할 가능성이 높고, 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 계약수익에 포함합니다.

총계약원가 추정치의 불확실성

총계약원가는 매 보고기간종료일마다 측정하지만, 건설계약의 성격에 따라 수행 업무의 성격, 지리적 영향, 경제환경 변화에 따라 계약원가의 측정은 미래사건의 결과와 관련된 다양한 불확실성에 영향을 의하여 변동될 수 있습니다. 당사는 추정계약원가의 유의적 변동에 대해 추정 가능한 시점에 반영하고 있습니다.

(5) 리스

리스기간을 산정할 때에 경영진은 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 경제적 유인이 생기게 하는 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려합니다. 연장선택권의 대상 기간(또는 종료선택권의 대상 기간)은 리스이용자가 연장선택권을 행사할 것(또는 행사하지 않을 것)이 상당히 확실한 경우에만 리스기간에 포함됩니다.

(6) 충당부채

당사는 보고기간말 현재 하자보수, 공사손실, 소송사건, 특별수선 및 지급보증 등과 관련된 충당부채를 계상하고 있습니다. 이러한 충당부채는 미래 발생사건에 대한 과거 경험과 예측치에 기초한 추정에 근거하여 결정됩니다. 그러나 미래 발생사건은 과거 경험과 예측치와 유의적인 차이가 발생할 수 있으며, 이러한 미래 발생사건을 근거로 한 추정치는 경우에 따라서 실제치와 유의적인 차이가 발생할 수 있는 불확실성이 존재합니다.

(7) 기타장기종업원급여부채

기타장기종업원급여부채의 현재가치는 보험수리적방식에 의해 결정되는 다양한 요소들(할인을 등)의 변동에 영향을 받습니다.

5. 종속기업 및 관계기업투자

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 당사의 종속기업 및 관계기업 현황은 다음과 같습니다.

구분	구분	소재지	주요 영업활동	결산일	소유지분율(%)	
					당기말	전기말
티에스씨밋주	종속기업	대한민국	주거용 건물 개발 및 공급업	12월 31일	100.00%	100.00%
티에스자산개발주	종속기업	대한민국	주거용 건물 개발 및 공급업	12월 31일	100.00%	100.00%
티에스리빙주	종속기업	대한민국	주거용 건물 개발 및 공급업	12월 31일	100.00%	100.00%
호반씨밋주	종속기업	대한민국	골프장 운영업	12월 31일	100.00%	100.00%
(주)호반티비엠	종속기업	대한민국	토공사업	12월 31일	100.00%	100.00%
화랑관사비티엘 주식당사(*2)	종속기업	대한민국	비주거용 부동산 관리업	12월 31일	69.24%	69.24%
인천항동터원피에프비(*2)	종속기업	대한민국	비주거용 건물 개발 및 공급업	12월 31일	50.10%	50.10%
대한전선주(*1)	종속기업	대한민국	기타 절연선 및 케이블 제조업	12월 31일	42.11%	40.35%
(주)골든개발원(*2),(*4)	관계기업	대한민국	기타 부동산 개발 및 공급업	12월 31일	19.90%	19.90%
(주)비금주민태양광(*3),(*4)	관계기업	대한민국	태양력 발전업	12월 31일	13.75%	15.10%
파주운정에이투피에프비주(*4)	관계기업	대한민국	주거용 건물 개발 및 공급업	12월 31일	9.90%	9.90%
해라파크도시개발피에프비주(*4)	관계기업	대한민국	주거용 건물 개발 및 공급업	12월 31일	9.50%	9.50%

(*1) 당기 중 지분을 추가 취득하였습니다.

(*2) 장부금액이 순자산가액에 미달하여 지분법인식을 중단하였습니다.

(*3) 당기 중 대여금의 출자전환으로 인해 상대적 지분을 희석되면서 지분율이 감소하였습니다.

(*4) 당사의 소유지분율은 20% 미만이나, 피투자당사에 대해 이사선임권을 보유하고 중요한 의사결정에 참여하고 있어 유의적인 영향력을 행사하는 것으로 판단하였습니다.

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 당사의 종속기업 및 관계기업의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익(손실)
티에스씨밋주	59,493,066	16,009,100	43,483,966	-	1,238,041
티에스자산개발주	380,154,590	336,850,907	43,303,683	40,991,007	7,686,640
티에스리빙주	233,901,835	145,132,932	88,768,903	283,123,773	17,976,698
호반씨밋주	154,191,806	92,326,147	61,865,659	20,722,420	2,197,190

구분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익(손실)
(주)호반티비엠	111,025,791	40,091,232	70,934,559	79,095,761	2,452,786
화랑관사비티엘 주식회사	30,830,708	28,687,205	2,143,503	1,741,264	(40,326)
대한전선(주)	2,647,673,425	1,151,560,953	1,496,112,472	3,291,299,375	74,190,402
인천항동터원피에프브이	83,608,619	102,200,595	(18,591,976)	-	(8,038,027)
(주)골든개발원	569,102	528,116	40,986	-	(219)
(주)비금주민태양광	441,227,208	412,276,387	28,950,821	-	(6,844,724)
파주운정에이투피에프브이(주)	171,582,992	128,200,004	43,382,988	258,943,442	37,477,715
헤라파크도시개발피에프브이(주)	17,866,591	15,141,113	2,725,478	-	(176,360)

② 전기말

(단위: 천원)

구분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익(손실)
티에스써밋(주)	47,476,410	5,230,486	42,245,924	-	(3,175,313)
티에스자산개발(주)	431,795,718	371,178,675	60,617,043	115,411,668	23,735,253
티에스리빙(주)	366,491,417	275,699,212	90,792,205	79,438,254	7,541,164
호반써밋(주)	146,419,319	86,750,850	59,668,469	24,372,635	2,422,867
(주)호반티비엠	103,183,795	34,702,021	68,481,774	69,097,090	11,310,981
화랑관사비티엘 주식회사	34,127,097	31,943,268	2,183,829	1,830,152	(33,628)
대한전선(주)	1,878,565,102	925,279,347	953,285,755	2,843,980,012	71,872,998
인천항동터원피에프브이	84,580,520	95,134,469	(10,553,949)	-	(6,278,153)
(주)골든개발원	569,102	528,116	40,986	-	(219)
(주)비금주민태양광	303,462,073	309,184,723	(5,722,650)	-	(3,030,785)
파주운정에이투피에프브이(주)	120,929,968	155,757,972	(34,828,004)	125,758,518	(38,511,071)
헤라파크도시개발피에프브이(주)	18,715,344	15,000,000	3,715,344	-	(165,017)

③ 전기초

(단위: 천원)

구분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익(손실)
티에스써밋(주)	57,525,608	2,104,371	55,421,237	58,605,521	9,519,154
티에스주택 주식회사	22,168,105	1,002,808	21,165,297	-	(1,338,168)
티에스자산개발(주)	545,669,734	487,787,944	57,881,790	206,392,258	20,915,592
티에스리빙(주)	211,257,008	128,005,968	83,251,040	55,493,403	2,095,300
호반써밋(주)	106,458,084	49,212,482	57,245,602	19,695,156	3,391,698
(주)호반티비엠	84,583,866	27,413,073	57,170,793	44,163,146	(12,187,536)
화랑관사비티엘 주식회사	37,270,685	35,053,227	2,217,458	1,799,839	(71,628)
대한전선(주)	1,620,264,871	738,060,570	882,204,301	2,450,545,975	21,830,706
인천항동터원피에프브이	83,854,232	88,130,028	(4,275,796)	-	(4,452,312)
(주)골든개발원	569,524	528,042	41,482	-	(3,798)
(주)비금주민태양광	107,690,894	109,229,428	(1,538,534)	-	(536,664)

구분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익(손실)
파주운정에이투피에프브이(주)	165,567,577	161,951,554	3,616,023	-	(907,958)
헤라파크도시개발피에프브이(주)	18,029,478	15,000,000	3,029,478	-	(591,492)

(3) 당기말 및 전기말 당사의 관계기업의 재무정보금액을 관계기업에 대한 지분의 장부금액으로 조정한 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	당기말 순자산 (a)	지분율 (b)	순자산 지분금액 (a*b)	조정 금액	장부금액
티에스씨밋(주)	43,483,966	100.00%	43,483,966	-	43,483,966
티에스자산개발(주)	43,303,683	100.00%	43,303,683	(52,688)	43,250,995
티에스리빙(주)	88,768,902	100.00%	88,768,902	(11,184,938)	77,583,964
호반씨밋(주)	61,865,658	100.00%	61,865,658	(2,832,426)	59,033,232
(주)호반티비엠	70,934,560	100.00%	70,934,560	(27,091)	70,907,469
화랑관사비티엘 주식회사	2,143,503	69.24%	1,484,161	(1,484,161)	-
대한전선(주)	1,496,112,472	42.11%	630,012,962	68,152,260	698,165,222
인천항동너원피에프브이	(18,591,976)	50.10%	(9,314,580)	9,314,580	-
(주)골든개발원	40,986	19.90%	8,156	(8,156)	-
(주)비금주민태양광	28,950,821	13.75%	3,980,738	(99,443)	3,881,295
파주운정에이투피에프브이(주)	43,382,988	9.90%	4,294,916	(40,218)	4,254,698
헤라파크도시개발피에프브이(주)	2,725,478	9.50%	258,920	-	258,920
합계	1,863,121,041		939,082,043	61,737,719	1,000,819,761

② 전기말

(단위: 천원)

구분	당기말 순자산 (a)	지분율 (b)	순자산 지분금액 (a*b)	조정 금액	장부금액
티에스씨밋(주)	42,245,924	100.00%	42,245,924	-	42,245,924
티에스자산개발(주)	60,617,043	100.00%	60,617,043	(52,688)	60,564,355
티에스리빙(주)	90,792,205	100.00%	90,792,205	(13,490,412)	77,301,793
호반씨밋(주)	59,668,469	100.00%	59,668,469	(2,474,561)	57,193,908
(주)호반티비엠	68,481,774	100.00%	68,481,774	(80,152)	68,401,622
화랑관사비티엘 주식회사	2,183,829	69.24%	1,512,083	(1,512,083)	-
대한전선(주)	953,285,755	40.35%	384,650,802	82,868,522	467,519,324

구분	당기말 순자산 (a)	지분율 (b)	순자산 지분금액 (a*b)	조정 금액	장부금액
인천항동더원피에프브이	(10,553,949)	50.10%	(5,287,528)	5,287,528	-
㈜골든개발원	40,986	19.90%	8,156	-	8,156
㈜비금주민태양광	(5,722,650)	15.10%	(864,120)	864,120	-
파주운정에이투피에프브이(주)	(34,828,004)	9.90%	(3,447,972)	3,447,972	-
헤라파크도시개발피에프브이(주)	3,715,344	9.50%	352,958	-	352,958
합계	1,229,926,726		698,729,793	74,858,246	773,588,040

(4) 당기와 전기 현재 당사의 관계기업 평가내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초금액	취득/대체	지분법손익	지분법 자본변동	기타(*1)	기말금액
티에스씨밋주	42,245,924	-	1,238,042	-	-	43,483,966
티에스자산개발주	60,564,355	-	7,686,640	-	(25,000,000)	43,250,995
티에스리빙주	77,301,793	-	20,282,171	-	(20,000,000)	77,583,964
호반씨밋주	57,193,908	-	1,839,324	-	-	59,033,232
㈜호반티비엠	68,401,622	-	2,505,847	-	-	70,907,469
대한전선주	467,519,324	211,238,666	18,164,602	1,242,630	-	698,165,222
㈜골든개발원	8,156	-	(8,156)	-	-	-
㈜비금주민태양광	-	5,643,599	(1,734,045)	(28,259)	-	3,881,295
파주운정에이투피에프브이주	-	-	5,100,380	-	(845,682)	4,254,698
헤라파크도시개발피에프브이주	352,958	-	(94,038)	-	-	258,920
합계	773,588,041	216,882,265	54,980,766	1,214,371	(45,845,682)	1,000,819,761

(*1) 배당을 포함하고 있습니다.

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초금액	취득/대체	지분법손익	지분법 자본변동	기타(*1)	기말금액
티에스씨밋주	55,421,237	-	(3,175,313)	-	(10,000,000)	42,245,924
티에스주택 주식회사	21,165,297	-	351,800	-	(21,517,097)	-
티에스자산개발주	57,829,102	-	23,735,253	-	(21,000,000)	60,564,355
티에스리빙주	82,730,022	-	(5,428,229)	-	-	77,301,793
호반씨밋(주)	65,342,898	-	(8,148,990)	-	-	57,193,908
(주)호반티비엠	57,046,859	-	11,354,763	-	-	68,401,622
화랑관사비티엘 주식회사	-	-	-	-	-	-
대한전선(주)	442,840,615	-	23,620,731	1,057,978	-	467,519,324

구분	기초금액	취득/대체	지분법손익	지분법 자본변동	기타(*1)	기말금액
인천항동더원피에프브이	-	-	-	-	-	-
(주)골든개발원	8,255	-	(99)	-	-	8,156
(주)비금주민태양광	-	-	-	-	-	-
파주운정에이투피에프브이(주)	357,986	-	(357,986)	-	-	-
헤라파크도시개발피에프브이(주)	287,800	-	65,158	-	-	352,958
합계	783,030,071	-	42,017,088	1,057,978	(52,517,097)	773,588,040

(*1) 청산 및 배당 등을 포함하고 있습니다.

(5) 지분법 적용의 중지로 인하여 인식하지 못한 누적 미반영 지분법 손실금액은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초금액	미반영 지분법손실	기말금액
인천항동더원피에프브이	2,716,207	4,027,052	6,743,259
(주)비금주민태양광	538,534	(538,534)	-
파주운정에이투피에프브이(주)	3,454,610	(3,454,610)	-

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초금액	미반영 지분법손실	기말금액
인천항동더원피에프브이	2,142,174	574,033	2,716,207
(주)비금주민태양광	80,885	457,649	538,534
파주운정에이투피에프브이(주)	-	3,454,610	3,454,610

6. 현금및현금성자산 등

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
보통예금	44,381,688	121,583,408	77,652,565

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당기말	전기말	전기초	사용제한내역
현금및현금성자산	65	64	63	지급정지
장기금융상품	3,000	3,000	3,000	당좌개설보증금
합 계	3,065	3,064	3,063	

7. 매출채권 및 기타채권과 계약자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 매출채권 및 기타채권과 계약자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권 및 기타채권(유동)									
공사미수금	161,038,172	(1,081,511)	159,956,661	40,195,004	(224,928)	39,970,076	90,403,310	(585,179)	89,818,131
분양미수금	11,953,997	-	11,953,997	225,730,477	-	225,730,477	245,937,339	-	245,937,339
기타매출채권	1,470,813	(7,145)	1,463,668	4,026,579	(27,864)	3,998,715	1,261,469	-	1,261,469
미수금	12,866,889	(87,538)	12,779,351	13,512,844	(93,510)	13,419,334	16,694,486	(121,981)	16,572,505
미수수익	3,877,744	(2,076)	3,875,668	1,388,438	(735)	1,387,703	700,183	-	700,183
합계	191,207,615	(1,178,270)	190,029,345	284,853,342	(347,037)	284,506,305	354,996,787	(707,160)	354,289,627
매출채권 및 기타채권(비유동)									
장기공사미수금	7,031,968	(47,255)	6,984,713	7,031,968	(48,661)	6,983,307	-	-	-
장기미수금	7,482,618	(30,675)	7,451,943	-	-	-	-	-	-
장기미수수익	3,086,341	(20,740)	3,065,601	1,582,455	(10,951)	1,571,504	828,965	(6,057)	822,908
합계	17,600,927	(98,670)	17,502,257	8,614,423	(59,612)	8,554,811	828,965	(6,057)	822,908
계약자산									
미청구공사	98,077,577	(427,990)	97,649,587	79,162,428	(306,560)	78,855,868	113,027,018	(190,029)	112,836,989

(2) 당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권과 계약자산의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	대손상각비(환입)	기말
매출채권 및 기타채권(유동)			
공사미수금	224,928	856,583	1,081,511
기타매출채권	27,864	(20,719)	7,145
미수금	93,510	(5,973)	87,538
미수수익	735	1,341	2,076
합계	347,037	831,232	1,178,270
매출채권 및 기타채권(비유동)			
장기공사미수금	48,661	(1,406)	47,255
장기미수금	-	30,675	30,675
장기미수수익	10,951	9,790	20,740

구분	기초	대손상각비(환입)	기말
합 계	59,612	39,059	98,670
계약자산			
미청구공사	306,560	121,431	427,990

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	대손상각비(환입)	기말
매출채권 및 기타채권(유동)			
공사미수금	585,179	(360,251)	224,928
기타매출채권	-	27,864	27,864
미수금	121,981	(28,471)	93,510
미수수익	-	735	735
합 계	707,160	(360,123)	347,037
매출채권 및 기타채권(비유동)			
장기공사미수금	-	48,661	48,661
장기미수수익	6,057	4,894	10,951
합 계	6,057	53,555	59,612
계약자산			
미청구공사	190,029	116,530	306,560

(3) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 매출채권 및 기타채권의 연령분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	채권잔액	대손충당금	기대신용손실률	채권잔액	대손충당금	기대신용손실률	채권잔액	대손충당금	기대신용손실률
만기미경과채권	178,885,110	(1,695,629)	0.95%	366,341,741	(669,693)	0.18%	425,284,135	(638,491)	0.15%
만기가 경과된 채권 :									
1년 미만	112,863,926	(8,479)	0.01%	5,262,698	(36,418)	0.69%	42,811,127	(259,221)	0.61%
1년 초과	15,137,083	(821)	0.01%	1,025,754	(7,098)	0.69%	757,507	(5,535)	0.73%
소 계	128,001,009	(9,300)	0.01%	6,288,452	(43,516)	0.69%	43,568,634	(264,756)	0.61%
합 계	306,886,119	(1,704,929)	0.56%	372,630,193	(713,209)	0.19%	468,852,769	(903,247)	0.19%

8. 건설계약

(1) 당기와 전기 중 기업의 주요 건설형 공사계약의 변동 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분		기초계약잔액	증감액	공사수익인식	기말계약잔액
도급공사	건축	535,764,263	24,390,561	327,995,881	232,158,943
	인프라	1,090,517,725	182,729,078	253,977,049	1,019,269,754
자체공사(*1)		-	56,678,408	45,023,775	11,654,633
합계		1,626,281,988	263,798,047	626,996,705	1,263,083,330

(*1) 한 시점에 인식하는 분양계약을 포함하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)

구분		기초계약잔액	증감액	공사수익인식	기말계약잔액
도급공사	건축	549,010,513	247,767,978	261,014,228	535,764,263
	인프라	728,565,696	545,914,511	183,962,481	1,090,517,726
자체공사(*1)		541,867,976	51,814,554	593,682,530	-
합계		1,819,444,185	845,497,043	1,038,659,239	1,626,281,989

(*1) 한 시점에 인식하는 분양계약을 포함하였습니다.

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 진행중인 공사와 관련된 총공사손실예상액 및 공사손실충당부채 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	도급금액	총공사예정비	공사손실 예상액	공사손실 인식액	공사손실총당부채
도급공사 인프라	143,858,036	185,612,731	41,754,695	23,234,711	18,519,984

② 전기말

(단위: 천원)

구분	도급금액	총공사예정비	공사손실 예상액	공사손실 인식액	공사손실총당부채
도급공사 인프라	143,858,036	170,133,000	26,274,964	10,582,205	15,692,759

③ 전기초

(단위: 천원)

구분	도급금액	총공사예정비	공사손실 예상액	공사손실 인식액	공사손실총당부채
도급공사 인프라	238,158,315	256,194,246	18,035,931	5,883,926	12,152,005

(3) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기업의 계약자산(미청구공사) 및 계약부채(초과청구공사, 선수금 및 선수수익) 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말		전기초		
	계약자산	계약부채(*1)	계약자산	계약부채(*1)	계약자산	계약부채(*1)	
도급공사	건축	38,609,669	11,974,141	20,565,927	10,971,682	9,370,340	6,255,932
	인프라	59,149,552	47,039,551	57,866,366	13,668,030	41,389,481	9,211,814
	소계	97,759,221	59,013,692	78,432,293	24,639,712	50,759,821	15,467,746
자체공사	318,356	-	730,135	-	62,267,197	296,752,790	
기타	-	726,851	-	4,457,188	-	9,420,221	
합계	98,077,577	59,740,543	79,162,428	29,096,900	113,027,018	321,640,757	

(*1) 보고기간 초의 계약부채 잔액 중 당기에 인식한 수익은 21,350백만원(전기 : 306,682백만원)입니다.

9. 재고자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
완성주택	8,298,814	14,726,738	-
미완성주택	134,539	134,488	332,777,159
용지	-	-	32,457,624
합계	8,433,353	14,861,226	365,234,783

10. 차입원가자본화

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 자본화된 차입원가 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초(*1)
자본화된 차입원가	2,286,735	615,874	-

(*1) 한국채택국제회계기준 제 1101호에 따라 전기초(전환일) 이전의 차입원가자본화 계산은 수행되지 아니하였습니다.

당사의 차입금은 전액 특정차입금이며, 당기말 현재 재고자산 취득을 위한 특정차입금의 이자율은 5.94%입니다.

11. 기타자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
선급금(*)	17,528,027	4,432,705	3,742,281
용지선급금	81,524,368	48,064,184	26,352,795
선급비용	1,525,634	2,760,869	1,341,668
선급공사원가	1,165,263	803,092	29,056
부가세대급금	761,216	469,829	1,016,327
합 계	102,504,508	56,530,679	32,482,127
비유동 :			
선급금	731,816	-	-
선급비용	1,614,422	2,824,092	3,694,776
합 계	2,346,238	2,824,092	3,694,776

(*) 대손충당금을 반영한 금액입니다.

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
대여금	7,136,716	3,510,468	5,417,916
보증금(*)	4,635,370	3,816,635	3,205,576
합 계	11,772,086	7,327,103	8,623,492
비유동 :			
대여금	20,319,546	18,061,447	16,712,019
보증금(*)	4,876,671	5,432,266	4,243,661
합 계	25,196,217	23,493,713	20,955,680

(*) 대손충당금을 반영한 금액입니다.

12. 유형자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 유형자산 장부금액의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
토지	11,897,910	-	11,897,910
건물	123,108	(6,451)	116,657
기계장치	47,001	(47,001)	-
차량운반구	539,364	(305,892)	233,472
공기구, 비품	4,457,490	(4,451,394)	6,096
중기	22,404,203	(22,403,522)	681
건설중인자산	2,926,450	-	2,926,450
합계	42,395,526	(27,214,260)	15,181,266

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
토지	11,897,910	-	11,897,910
건물	123,108	(3,373)	119,735
기계장치	47,001	(47,001)	-
차량운반구	441,569	(210,939)	230,630
공기구, 비품	4,457,490	(4,310,892)	146,598
중기	22,447,728	(22,446,903)	825
건설중인자산	471,784	-	471,784
합계	39,886,590	(27,019,108)	12,867,482

③ 전기초

(단위: 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
토지	12,815,406	-	12,815,406
건물	119,348	(296)	119,052
기계장치	47,001	(47,001)	-
차량운반구	338,563	(133,577)	204,986
공기구, 비품	4,457,491	(3,981,487)	476,004
중기	22,447,728	(22,446,759)	969
건설중인자산	154,182	-	154,182
합 계	40,379,719	(26,609,120)	13,770,599

(2) 당기와 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	기초금액	취득	처분	감가상각비	기말금액
토지	11,897,910	-	-	-	11,897,910
건물	119,735	-	-	(3,078)	116,657
차량운반구	230,630	97,795	-	(94,953)	233,472
공기구, 비품	146,598	-	-	(140,502)	6,096
중기	825	-	-	(144)	681
건설중인자산	471,784	2,454,666	-	-	2,926,450
합계	12,867,482	2,552,461	-	(238,677)	15,181,266

② 전기

(단위: 천원)

구 분	기초금액	취득	처분	감가상각비	대체	기말금액
토지	12,815,406	-	(917,496)	-	-	11,897,910
건물	119,052	3,761	-	(3,078)	-	119,735
차량운반구	204,986	103,005	-	(77,361)	-	230,630
공기구, 비품	476,004	-	-	(329,406)	-	146,598

구분	기초금액	취득	처분	감가상각비	대체	기말금액
중기	969	-	-	(144)	-	825
건설중인자산	154,182	471,784	-	-	(154,182)	471,784
합계	13,770,599	578,550	(917,496)	(409,989)	(154,182)	12,867,482

13. 투자부동산

(1) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	감가상각	취득	처분	대체	기말
토지	57,148,844	-	-	(9,383,730)	346,131	48,111,245
건물	40,437,171	-	-	(6,250,014)	941,096	35,128,253
건물감가상각누계액	(6,046,512)	(884,286)	-	563,083	-	(6,367,715)
장부금액	91,539,503	(884,286)	-	(15,070,661)	1,287,227	76,871,783

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	감가상각	취득	대체	기말
토지	67,590,416	-	-	(10,441,572)	57,148,844
건물	47,376,669	-	10,887	(6,950,385)	40,437,171
건물감가상각누계액	(5,454,719)	(1,021,033)	-	429,240	(6,046,512)
장부금액	109,512,366	(1,021,033)	10,887	(16,962,717)	91,539,503

(2) 투자부동산에서 발생한 수익과 비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대수익	4,384,364	5,019,179
운영비용	3,719,161	4,346,403

(3) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 투자부동산의 공정가치는 재무상태표상 장부가액과 중요한 차이가 없습니다.

14. 무형자산

(1) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	감가상각	기말
산업재산권	3,390	672	(1,766)	2,296
소프트웨어	24,923	2,550	(9,456)	18,017
회원권	4,355,953	-	-	4,355,953
합계	4,384,266	3,222	(11,222)	4,376,266

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	감가상각	기말
산업재산권	6,129	-	(2,739)	3,390
소프트웨어	18,134	16,950	(10,161)	24,923
회원권	4,355,953	-	-	4,355,953
합계	4,380,216	16,950	(12,900)	4,384,266

15. 리스

(1) 사용권자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	기 초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
토지	573,967	164,061	-	(441,411)	296,617
토지감가상각누계액	(403,321)	-	(238,409)	441,411	(200,319)
토지 소계	170,646	164,061	(238,409)	-	96,298
건물	2,313,929	1,404,290	-	(1,138,302)	2,579,917
건물감가상각누계액	(1,117,223)	-	(1,644,159)	1,138,302	(1,623,080)
건물 소계	1,196,706	1,404,290	(1,644,159)	-	956,837
구축물	4,308,849	2,184,889	-	(4,308,849)	2,184,889
구축물감가상각누계액	(2,785,665)	-	(2,473,136)	4,308,849	(949,952)
구축물 소계	1,523,184	2,184,889	(2,473,136)	-	1,234,937
기계장치	701,497	-	-	(701,497)	-
기계장치감가상각누계액	(280,676)	-	(420,821)	701,497	-
기계장치 소계	420,821	-	(420,821)	-	-
차량운반구	670,014	308,297	-	(185,769)	792,542
차량운반구감가상각누계액	(237,102)	-	(315,354)	185,769	(366,687)
차량운반구 소계	432,912	308,297	(315,354)	-	425,855
사용권자산 합계	3,744,269	4,061,537	(5,091,879)	-	2,713,927

② 전기

(단위: 천원)

구 분	기 초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
토지	29,114	1,415,010	-	(870,156)	573,968
토지감가상각누계액	-	-	(1,273,478)	870,156	(403,322)
토지 소계	29,114	1,415,010	(1,273,478)	-	170,646
건물	1,084,901	1,260,954	-	(31,926)	2,313,929
건물감가상각누계액	-	-	(1,149,150)	31,926	(1,117,224)
건물 소계	1,084,901	1,260,954	(1,149,150)	-	1,196,706
구축물	1,539,399	2,769,450	-	-	4,308,849
구축물감가상각누계액	-	-	(2,785,665)	-	(2,785,665)

구분	기초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
구축물 소계	1,539,399	2,769,450	(2,785,665)	-	1,523,184
기계장치	-	701,497	-	-	701,497
기계장치감가상각누계액	-	-	(280,676)	-	(280,676)
기계장치 소계	-	701,497	(280,676)	-	420,821
차량운반구	395,244	274,770	-	-	670,014
차량운반구감가상각누계액	-	-	(237,102)	-	(237,102)
차량운반구 소계	395,244	274,770	(237,102)	-	432,912
사용권자산 합계	3,048,658	6,421,680	(5,726,071)	-	3,744,269

(2) 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	계약 발생 및 종료	리스료 지급	이자비용	유동성대체	기말
유동성리스부채	3,431,133	-	(5,414,514)	-	4,166,130	2,182,749
리스부채	427,979	4,061,537	-	284,690	(4,166,130)	608,076
합계	3,859,112	4,061,537	(5,414,514)	284,690	-	2,790,825

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	계약 발생 및 종료	리스료 지급	이자비용	유동성대체	기말
유동성리스부채	2,120,272	-	(6,075,883)	-	7,386,744	3,431,133
리스부채	928,387	6,421,681	-	464,655	(7,386,744)	427,979
합계	3,048,659	6,421,681	(6,075,883)	464,655	-	3,859,112

(3) 리스로 인한 현금유출액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
리스부채에서 발생한 현금유출	5,414,514	6,075,883
단기리스 관련 비용	202,241	1,385,116
소액자산 관련 비용	247,840	313,356
합계	5,864,595	7,774,355

16. 매입채무 및 기타채무

당기말, 전기말 및 전기초 현재 매입채무 및 기타채무 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
매입채무	41,790,871	30,315,634	36,638,938
미지급금	21,656,870	19,350,428	26,098,696
미지급비용	14,356,663	7,121,456	7,340,308
합 계	77,804,404	56,787,518	70,077,942

17. 기타부채

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
선수금	296,540	391,245	-
임대선수금	392,500	254,800	-
예수금	1,604,418	1,644,157	1,574,858
기타미지급비용	1,080,840	817,445	803,532
합 계	3,374,298	3,107,647	2,378,390
비유동 :			
장기종업원급여부채	119,593	-	-
하자보수예수금	362,109	342,650	173,871
합 계	481,702	342,650	173,871

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타금융부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
예수보증금	-	-	19,714
금융보증부채	754,632	785,340	95,652
임대보증금	220,000	220,000	-
합 계	974,632	1,005,340	115,366
비유동 :			
임대보증금(*)	90,382,521	108,418,533	125,303,686
예수보증금	17,600	19,714	-
금융보증부채	1,614,422	2,824,092	3,694,776
합 계	92,014,543	111,262,339	128,998,462

(*) 상가, 주택 등의 임대보증금 및 현재가치할인차금을 반영한 금액입니다.

18. 차입금 및 사채

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 단기차입금은 없습니다.

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	이자율	당기말	전기말	전기초
토지협약대출	농협은행	5.94%	56,762,739	18,922,065	-
차감 : 유동성 대체			-	-	-
잔액			56,762,739	18,922,065	-

(3) 당기말 현재 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

연도별	장기차입금
2027년	56,762,739

19. 총당부채

(1) 당기와 전기 중 총당부채 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초금액	전입(환입)	현금유출	기말금액	유동	비유동
하자보수총당부채	42,879,819	2,800,662	-	45,680,481	1,996,223	43,684,258
공사손실총당부채	15,692,759	5,693,292	(2,866,067)	18,519,984	18,519,984	-
소송총당부채	16,451,895	7,619,341	(5,804,828)	18,266,408	17,648,833	617,575
특별수선총당부채	156,859	44,633	-	201,492	-	201,492
합계	75,181,332	16,157,928	(8,670,895)	82,668,365	38,165,040	44,503,325

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초금액	전입(환입)	현금유출	기말금액	유동	비유동
하자보수총당부채	34,800,127	9,200,578	(1,120,886)	42,879,819	2,671,140	40,208,679
공사손실총당부채	12,152,005	3,540,754	-	15,692,759	15,692,759	-
소송총당부채	13,468,293	3,762,585	(778,983)	16,451,895	15,834,320	617,575
특별수선총당부채	104,638	52,221	-	156,859	-	156,859
합계	60,525,063	16,556,138	(1,899,869)	75,181,332	34,198,219	40,983,113

(2) 기업은 보고기간 종료일 현재 진행중인 피소 사건에 대하여 1심 판결 및 과거 유사사건의 결과 등으로 패소가능성을 판단하고 패소가능성이 높은 소송사건에서 예상되는 자원의 유출금액을 합리적으로 추정하여 소송총당부채를 계상하고 있습니다.

20. 법인세

(1) 당기와 전기 중 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당기	전기
당기 법인세 부담액	16,959,794	18,280,488
일시적차이등으로 인한 이연법인세 변동액	1,657,042	21,401,446
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	393,160	(2,350,715)
총 법인세효과	19,009,996	37,331,219
자본에서 직접 반영된 법인세 효과(*1)	(301,329)	265,264
법인세비용	18,708,667	37,596,483

(*1) 당기 및 전기 중 당사의 자본에 인식된 법인세의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
지분법자본변동	1,214,371	(301,329)	913,042	1,057,977	265,264	1,323,241

(2) 당기 및 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	115,883,776	200,683,572
적용세율에 따른 법인세	19,388,041	40,633,928
조정사항	(679,374)	(3,037,445)
- 비공제비용	10,427,192	4,251,711
- 비과세수익	(4,744,539)	(11,019,559)
- 이연법인세 미인식 증감 효과	(8,417,865)	2,741,554
- 세액공제	(117,537)	(14,400)
- 기타(적용세율 등)	2,173,375	1,003,249
법인세비용	18,708,667	37,596,483
유효법인세율	16.14%	18.73%

(3) 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산(부채)	
	기초	증감액	기말	기초	기말
당기손익-공정가치측정금융자산	(1,124,995)	(427,852)	(1,552,847)	(259,874)	(351,108)
단기매매증권	9,843,155	(7,530,379)	2,312,776	2,273,769	534,251
미수익(티에스개발 포함)	(3,603,606)	(2,191,030)	(5,794,636)	(832,433)	(1,338,561)
미지급비용(연차수당)	2,607,159	(1,015,816)	1,591,343	602,254	367,600
하자보수충당금	42,879,819	2,800,662	45,680,481	9,905,238	10,552,191
소송충당부채	16,451,895	1,814,513	18,266,408	3,800,388	4,219,540
외화환산	(9,395)	(67,401)	(76,796)	(2,170)	(17,740)
지분법적용투자주식	(107,342,808)	19,234,668	(88,108,140)	1,317,489	765,353
토지	(3,808,311)	(224,202)	(4,032,513)	(879,720)	(931,511)
건설중인자산	744,330	-	744,330	171,940	171,940
지급수수료	160,187	(160,187)	-	37,003	-
잡손실	10,699	-	10,699	2,471	2,471
미수금	1,580,953	(1,580,953)	-	365,200	-
장기미수익	(927,281)	(242,167)	(1,169,448)	(214,202)	(270,143)
공사손실충당부채	15,692,759	2,827,226	18,519,985	3,625,027	4,278,116
건설자금이자	1,409,323	(276,379)	1,132,944	325,554	261,710
대손충당금	5,196,580	808,222	6,004,802	1,200,410	1,387,110
상표권	126,006	(63,004)	63,002	29,108	14,554
비품	(69,448)	69,448	-	(16,043)	-
특별수선충당부채	156,859	44,633	201,492	36,234	46,545
장기종업원급여부채	-	119,593	119,593	-	27,627
사용권자산 및 리스부채	114,843	(37,945)	76,898	26,529	17,764
용지선금금(차입원가자본화)	(615,874)	(2,286,736)	(2,902,610)	(142,267)	(670,503)
선급비용	4,296,583	2,771,419	7,068,002	992,510	1,632,709
감가상각비	(127,990)	32,293	(95,697)	(29,565)	(22,106)
합 계	(16,358,558)	14,418,626	(1,939,932)	22,334,850	20,677,809

② 전기

(단위: 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산(부채)	
	기초	증감액	기말	기초	기말
당기손익-공정가치측정금융자산	(1,084,648)	(40,347)	(1,124,995)	(251,638)	(259,874)
단기매매증권	-	9,843,155	9,843,155	-	2,273,769
미수수익(티에스개발 포함)	(751,475)	(2,852,131)	(3,603,606)	(174,342)	(832,433)
미지급비용(연차수당)	3,212,685	(605,526)	2,607,159	745,343	602,254
하자보수충당금	34,800,126	8,079,693	42,879,819	8,073,629	9,905,238
금융상품	(128,807)	128,807	-	(29,883)	-
소송충당부채	13,468,293	2,983,602	16,451,895	3,124,644	3,800,388
외화환산	(28,503)	19,108	(9,395)	(6,613)	(2,170)
지분법적용투자주식	(121,000,221)	13,657,413	(107,342,808)	1,255,234	1,317,489
토지	(4,027,273)	218,962	(3,808,311)	(934,327)	(879,720)
건설중인자산	-	744,330	744,330	-	171,940
지급수수료	-	160,187	160,187	-	37,003
잡손실	-	10,699	10,699	-	2,471
미수금	-	1,580,953	1,580,953	-	365,200
장기미수수익	(828,964)	(98,317)	(927,281)	(192,320)	(214,202)
공사손실충당부채	12,152,005	3,540,754	15,692,759	2,819,265	3,625,027
건설자금이자	1,727,107	(317,784)	1,409,323	400,689	325,554
대손충당금	5,108,870	87,710	5,196,580	1,445,321	1,200,410
상표권	189,010	(63,004)	126,006	43,851	29,108
비품	(126,500)	57,052	(69,448)	(29,348)	(16,043)
특별수선충당부채	104,638	52,221	156,859	24,276	36,234
매출조정(인도기준전환 및 유의적인 금융요소)	107,916,095	(107,916,095)	-	25,036,534	-
사용권자산 및 리스부채	-	114,843	114,843	-	26,529
용지선금금(차입원가자본화)	-	(615,874)	(615,874)	-	(142,267)
선급비용	10,635,566	(6,338,983)	4,296,583	2,467,451	992,510
감가상각비	(351,156)	223,166	(127,990)	(81,468)	(29,565)
합 계	60,986,848	(77,345,406)	(16,358,558)	43,736,298	22,334,850

(4) 차감할 일시적차이가 소멸될 기간에 과세소득이 충분할 것으로 예상되어 이연법인세자산을 인식하였습니다.

(5) 이연법인세자산과 부채의 회수 및 결제 시기는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
이연법인세자산	24,279,481	26,179,705	45,436,237
12개월 후에 회수될 이연법인세자산	5,121,391	7,078,614	3,869,987
12개월 이내에 회수될 이연법인세자산	19,158,090	19,101,091	41,566,250
이연법인세부채	(3,601,672)	(3,844,855)	(1,699,939)
12개월 후에 회수될 이연법인세부채	(1,356,301)	(834,604)	(210,837)
12개월 이내에 회수될 이연법인세부채	(2,245,371)	(3,010,251)	(1,489,102)
이연법인세자산(부채) 순액	20,677,809	22,334,850	43,736,298

(6) 이연법인세자산(부채)로 인식되지 않은 이월결손금 및 일시적차이의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관련자산(부채)	당기	전기
지분법적용투자주식	(91,421,358)	(113,046,227)

21. 자본금 등

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기말	전기말	전기초
보통주자본금:			
수권주식수	5,000,000	5,000,000	5,000,000
발행주식수	1,071,796	1,071,796	1,071,796
액면가액	10,000	10,000	10,000
자본금총액	10,717,960,000	10,717,960,000	10,717,960,000

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 자본잉여금과 자본조정, 기타포괄손익누계액의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
자본잉여금:			
주식발행초과금	205,584,994	205,584,994	205,584,994
자본조정:			
자기주식	(15,689,227)	(15,689,227)	(15,689,227)
기타포괄손익누계액:			
지분법자본변동	21,673,507	20,760,464	19,437,222

22. 이익잉여금

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
법정적립금	4,726,931	3,949,686	3,172,441
미처분이익잉여금	1,665,692,414	1,577,067,000	1,422,529,606
합계	1,670,419,345	1,581,016,686	1,425,702,047

(2) 당기와 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과목	당기		전기	
	(처분예정일 : 2025년 3월 31일)		(처분확정일 : 2024년 3월 29일)	
I. 미처분이익잉여금		1,665,692,414,180		1,577,066,999,749
1. 전기이월미처분이익잉여금	1,568,517,304,749		1,413,979,911,011	
2. 당기순이익	97,175,109,431		163,087,088,738	
II. 이익잉여금처분액		-		8,549,695,000
1. 현금배당액	-		7,772,450,000	
2. 이익준비금	-		777,245,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		1,665,692,414,180		1,568,517,304,749

(3) 당기와 전기의 배당 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, % 원)

구분	당기	전기
배당을 받을 주식	621,796주	621,796주
배당률	-	1.25
배당금액	-	7,772,450,000
당기순이익	97,175,109,431	163,087,088,738
배당성향(배당금액/당기순이익)	-	4.77%

23. 비용의 성격별 분류

(단위: 천원)

구분	당기	전기
재고자산의 변동	20,747,471	334,332,406
재료비	76,915,370	110,087,443
외주비	376,141,327	296,033,330
급여	42,116,357	43,408,905
퇴직급여	4,231,889	3,865,828
복리후생비	5,081,184	4,954,865
여비교통비	632,686	688,108
통신비	79,255	113,875
수도광열비	1,539,265	1,888,203
세금과공과	9,166,527	24,036,562
지급임차료	7,858,402	6,215,224
감가상각비	6,232,572	7,165,248
무형자산상각비	18,458	16,591
대손상각비(환입)	955,889	(60,722)
수선비	37,081	36,351
보험료	7,047,250	3,865,544
접대비	326,255	461,342
광고선전비	611,778	3,544,016
지급수수료	20,586,485	40,786,329
경상연구개발비	186	44
운반비	321,991	62,012
교육훈련비	199,871	148,125
협회비	70,431	87,040
차량유지비	361,687	378,248
소모품비	872,269	685,309
도서인쇄비	132,545	86,029
하자보상비	14,095,163	13,457,500
기타	5,409,368	5,349,355
합계	601,789,012	901,693,110

24. 판매비와 관리비

(단위: 천원)

구분	당기	전기
급여	12,750,422	17,428,981
퇴직급여	2,139,602	1,985,754
복리후생비	1,544,806	1,934,502
여비교통비	145,793	295,918
통신비	22,810	58,055
수도광열비	18,393	129,997
세금과공과	1,086,733	1,619,449
지급임차료	64,880	87,157
감가상각비	182,115	369,031
대손상각비	955,889	(60,722)
보험료	1,056,716	991,304
접대비	284,964	330,513
광고선전비	533,890	1,467,089
지급수수료	3,909,215	11,192,921
운반비	4,551	9,125
교육훈련비	169,512	100,020
협회비	70,389	86,458
차량유지비	48,457	64,275
소모품비	13,104	26,583
도서인쇄비	9,574	13,244
회의비	33,727	45,402
하자보상비	8,328,703	4,120,865
안전관리비	11,810	13,266
기타	887,318	1,669,198
합계	34,273,373	43,978,385

25. 기타수익과 기타비용

(1) 당기 및 전기의 기타수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	-	48,627
연체료수익	399,160	183,775
대손충당금환입	-	25,791
하자보수충당부채환입	873,012	126,147
유형자산처분이익	4,499	409,972
잡이익	4,438,119	6,169,528
합계	5,714,790	6,963,840

(2) 당기 및 전기의 기타비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타의대손상각비	151,174	-
기부금	1,475,567	245,906
잡손실	7,122	5,832,710
합계	1,633,863	6,078,616

26. 금융수익과 금융비용

(1) 당기 및 전기의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
이자수익	22,067,788	22,682,587
배당수익	95,585	157,629
외화환산이익	76,795	9,396
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	8,027,963	135,673
합계	30,268,131	22,985,285

(2) 당기 및 전기의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
이자비용	3,838,841	5,131,292
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	10,400,748
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	165,823	60,859
합계	4,004,664	15,592,899

27. 종업원급여

(1) 당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 채택하고 있습니다.

(2) 당사가 확정기여제도와 관련하여 당기와 전기에 비용으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
확정기여제도와 관련한 퇴직급여	3,528,185	3,865,828

(3) 기타장기종업원급여부채의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	-	-
근무원가	119,593	-
기말	119,593	-

28. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 기업과 특수관계에 있는 당사의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
종속기업	티에스써밋(주), 티에스리빙(주), 티에스자산개발(주), 화랑관사비티엘 주식회사, (주)호반티비엠, 호반써밋(주), 대한전선(주), 인천항동터원피에프브이
관계기업	(주)골든개발원, (주)비금주민태양광발전, 파주운정에이투피에프브이(주), 헤라파크도시개발피에프브이(주) 등
기타특수관계자(*1)	(주)호반건설, 호반프라퍼티(주), (주)호반자산개발, 서울미디어홀딩스(주), 호반서서울(주), 대전용산개발 주식회사, 배곧랜드마크피에프브이(주), 재단법인 호반문화재단, (주)호반호텔앤리조트, (주)전자신문사, (주)코너스톤투자파트너스, 도담에스테이트(주) 등

(*1) 한국채택국제회계기준 제1024호 특수관계자 범위에 포함되지 않으나, 독점규제 및 공정거래법에 따른 동일한 대규모기업집단소속 회사를 포함하고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래		
		공사매출	용역매출	기타수익	광고선전비	외주비	기타비용
종속기업	티에스리빙(주),	154,704,262	-	-	-	-	(39,937)
	티에스자산개발(주),	-	-	-	-	-	3,503
	(주)호반티비엠	-	-	210,000	-	206,525	(24,807)
	대한전선(주),	49,251,801	-	-	-	2,018,452	114,404
	호반써밋(주),	-	46,000	-	-	-	112,604
관계기업	파주운정에이투피에프브이(주)	127,302,511	920,560	-	-	-	-
기타특수관계자	(주)호반건설	-	-	-	104,544	(6,733,545)	(1,016,756)
	(주)호반자산개발	-	-	-	-	-	519,736
	호반서서울(주)	-	-	-	-	-	45,474
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	-	-	452,882
	재단법인 호반문화재단	-	-	-	-	-	9,352
	주식회사 에이치원에스디아이	-	-	-	-	-	(659)
	(주)플랜에이치벤처스	-	-	-	-	-	(332)
	대아청과(주)	-	-	-	-	-	(2,760)
	대전용산개발 주식회사	-	-	-	-	-	(1,225)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래		
		공사매출	용역매출	기타수익	광고선전비	외주비	기타비용
	서울미디어홀딩스(주)	-	-	-	-	-	(1,535)
	서울신문사	-	-	-	421,619	-	117,847
	호반프라퍼티(주)	-	-	-	-	-	(1,494)
	㈜상성금거래소	-	-	-	-	-	94,637
	합계	331,258,574	966,560	210,000	526,163	(4,508,568)	380,934

② 전기

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래	
		공사매출	임대수입/용역매출	이자수익	외주비	기타비용
중속기업	티에스씨밋(주)	-	-	-	-	(1,604)
	티에스리빙(주)	112,276,998	-	114,433	-	(311,130)
	티에스자산개발(주)	-	-	-	-	23,403
	화랑관사비티엘 주식회사	-	-	8,540	-	-
	㈜호반티비엠	-	207,500	-	-	(8,775)
	대한전선(주)	18,858,407	-	-	923,430	-
	호반씨밋(주)	-	-	16,636	-	113,634
관계기업	파주운정에이투피에프브이(주)	94,692,132	8,243,231	-	-	-
	㈜비금주민태양광발전	227,092	-	246,050	-	-
기타특수관계자	㈜호반건설	-	48,627	-	(10,749,403)	727,977
	㈜호반자산개발	-	-	-	-	936,659
	호반서서울(주)	-	-	-	-	71,656
	㈜호반호텔앤리조트	-	-	-	-	485,776
	재단법인 호반문화재단	-	-	-	-	11,880
	주식회사 에이치원에스디아이	-	-	-	-	(31,030)
	㈜코너스톤투자파트너스	-	-	-	-	(458)
	㈜플랜에이치벤처스	-	-	-	-	(1,236)
	대아청과(주)	-	-	-	-	(1,487)
	대전용산개발 주식회사	-	-	-	-	(1,888)
	서울신문사	-	-	-	-	777,200
	호반프라퍼티(주)	-	-	-	-	(2,327)
	㈜이비뉴스산업경제	-	-	-	-	60,000
	㈜상성금거래소	-	-	-	-	13,286
합계	226,054,629	8,499,358	385,659	(9,825,973)	2,861,536	

(3) 상기 거래 외에 특수관계자간의 자금거래는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	자금대여 거래		출자	이자수익(비용)	배당금 수령(지급)
		대여	회수			
종속기업	티에스씨밋(주)	2,000,000	2,000,000	-	503	-
	티에스자산개발(주)	-	-	-	-	25,000,000
	(주)호반티비엠	4,000,000	-	-	11,563	-
	티에스리빙(주)	-	-	-	-	20,000,000
	화랑관사비티엘 주식회사	-	-	-	8,540	-
	대한전선	-	-	211,238,666	-	-
관계기업	(주)비금주민태양광발전(*)	-	-	5,643,599	233,626	-
기타특수관계자	(주)호반건설	-	-	-	-	(1,522,450)
	호반프라퍼티(주)	-	-	-	-	(625,000)
합계		6,000,000	2,000,000	216,882,265	254,232	42,852,550

(*) 당기 중 (주)비금주민태양광발전에 5,643,599천원의 대여금을 출자전환하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	자금대여 거래		배당금 수령	배당금 지급
		대여	회수		
종속기업	티에스씨밋(주)	-	-	10,000,000	-
	티에스리빙(주)	15,500,000	15,500,000	-	-
	티에스자산개발(주)	-	-	21,000,000	-
	호반씨밋(주)	-	4,000,000	-	-
기타특수관계자	(주)호반건설	-	-	-	(1,522,450)
	호반프라퍼티(주)	-	-	-	(625,000)
합계		15,500,000	19,500,000	31,000,000	(2,147,450)

(4) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 특수관계자에 대한 채권 및 채무는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	채 권			채 무	
		공사미수금	용역미수금 등	대여금	공사선수금 등	미지급금
종속기업	티에스리빙(주)	20,622,333	-	-	-	-
	티에스자산개발(주)	-	173,756	-	-	-
	화랑관사비티엘 주식회사	-	115,426	278,100	-	-
	(주)호반티비엠	-	1,706,663	4,000,000	-	-
	대한전선(주)	8,984,800	16,736	-	52,800	-
	호반씨밋(주)	-	4,159,740	-	-	1,020
관계기업	파주운정에이투피에프브이(주)	87,603,486	1,012,616	-	-	-
	(주)비금주민태양광발전	-	1,182,312	-	-	-
기타특수관계자	(주)호반건설	-	1,576,298	-	-	597,904
	(주)호반자산개발	-	251,110	-	-	46,600
	호반서서울(주)	-	-	-	-	2,360
	(주)호반호텔앤리조트	-	68,985	-	-	43,979
	서울신문사	-	-	-	-	44,260
	호반프라퍼티(주)	-	145	-	-	-
	(주)삼성금거래소	-	-	-	-	2,646
합 계	117,210,619	10,263,787	4,278,100	52,800	738,769	

② 전기말

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	채 권				채 무	
		공사미수금	미수금	장기대여금	회원권	기타채권	외상매입금 / 미지급금 등
종속기업	티에스씨밋(주)	-	907	-	-	-	-
	티에스리빙(주)	3,632,063	341,523	-	-	-	-
	티에스자산개발(주)	-	-	-	-	175,152	-
	티에스주택 주식회사	-	609	-	-	-	-
	화랑관사비티엘 주식회사	-	-	278,100	-	106,886	-
	(주)호반티비엠	-	26,028	-	-	-	-
	대한전선(주)	-	17,996	-	-	-	-
	호반씨밋(주)	-	-	-	4,109,140	-	10,560
관계기업	파주운정에이투피에프브이(주)	15,398,295	-	-	-	-	-
	(주)비금주민태양광발전	-	260,696	5,643,599	-	820,395	-
	(주)호반건설	-	848,394	-	-	-	3,636,561

구 분	특수관계자명	채 권				채 무	
		공사미수금	미수금	장기대여금	회원권	기타채권	외상매입금 / 미지급금 등
기타 특수관계자	(주)호반자산개발	-	98,091	-	-	251,110	47,220
	호반서서울(주)	-	-	-	-	-	980
	(주)코너스톤투자파트너스	-	501	-	-	-	-
	(주)플레에이치벤처스	-	1,360	-	-	-	-
	대전용산개발 주식회사	-	441	-	-	-	-
	주식회사 에이치원에스디아이	-	19,752	-	-	-	-
	호반프라퍼티(주)	-	941	-	-	-	-
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	68,985	-	70,294
	서울신문사	-	-	-	-	-	88,000
(주)삼성금거래소	-	1,636	-	-	-	-	
합 계	19,030,358	1,618,875	5,921,699	4,178,125	1,353,543	3,853,615	

③ 전기초

(단위: 천원)

구 분	특수관계자명	채 권					채 무
		공사미수금	미수금	장기대여금	회원권	기타채권	외상매입금/미지급금 등
종속기업	티에스리빙(주)	40,029,429	-	-	-	-	-
	티에스자산개발(주)	-	-	-	-	313,642	-
	화랑관사비티엘 주식회사	-	-	278,100	-	98,346	-
	(주)호반티비엠	-	16,500	-	-	-	11,440
	대한전선(주)	-	-	-	-	-	17,403
	호반씨밋(주)	2,867,370	-	4,000,000	4,109,140	156,274	3,255
관계기업	파주온정에이투피에프브이(주)	-	1,261,469	-	-	-	-
	(주)비금주민태양광발전	-	246,043	5,643,599	-	574,345	-
기타 특수관계자	(주)호반건설	-	659,700	-	-	-	2,890,398
	(주)호반자산개발	-	20,291	-	-	-	-
	호반서서울(주)	-	17,867	-	-	655,620	117,026
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	-	-	1,220
	전자신문사	-	2,016	-	68,985	-	141,396
	(주)삼성금거래소	-	-	-	-	-	640
	(주)스카이라빙	-	-	-	-	-	20,248
합 계	42,896,799	2,223,886	9,921,699	4,178,125	1,798,227	3,203,026	

(5) 당기말 현재 기업이 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	보증내역	지급보증금액	지급보증처
종속회사	티에스리빙(주)	이행보증 등	164,067,226	주택도시보증공사
	티에스써밋(주)		3,659,195	
	티에스자산개발(주)		166,371,590	
	인천항동더원피에프브이	자금보증약정	54,600,000	광주은행 외
	티에스리빙(주)	자금보증약정	121,000,000	하나은행(주)
관계기업	파주운정에이투피에프브이(주)	조건부채무인수	80,400,000	미래에셋증권 외
		이행보증 등	359,697,050	주택도시보증공사
합계			949,795,061	

(6) 당기말 현재 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계구분	회사명	보증처	지급보증금액	비고
기타특수관계자	(주)호반건설	주택도시보증공사	7,210,250	연대보증

이외에 당사는 화랑관사비티엘 및 비금주민태양광발전의 대주단에게 당사가 보유한 회사의 주식을 주식근질권설정계약에 따라 담보를 제공하고 있습니다.

(7) 당기 및 전기 중 당사의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
단기급여	5,355,465	4,583,694
퇴직급여	1,006,793	1,193,902

29. 우발사항 및 약정사항

(1) PF 우발부채

1) 부동산 PF 종합요약표

정비사업과 관련한 PF 우발부채는 없으며 기타사업과 관련한 PF 우발부채 내역은 아래와 같습니다.

<단독사업>

(단위: 천원)

구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액							
				당기	만기구분					전기	
					3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내		3년 초과
기타사업	본PF	434,800,000	275,000,000	140,000,000	19,000,000	-	-	-	121,000,000	-	137,100,000

<권소사업 참여 사업(전체)>

(단위: 천원)

구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액							
				당기	만기구분					전기	
					3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내		3년 초과
기타사업	브릿지론	54,600,000	54,600,000	54,600,000	-	54,600,000	-	-	-	-	35,000,000
	본PF	180,700,000	118,300,000	118,300,000	-	-	118,300,000	-	-	-	265,600,000
합계		235,300,000	172,900,000	172,900,000	-	54,600,000	118,300,000	-	-	-	300,600,000

<권소사업 참여 사업(지분참여율)>

(단위: 천원)

구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액							
				당기	만기구분					전기	
					3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내		3년 초과
기타사업	브릿지론	54,600,000	54,600,000	54,600,000	-	54,600,000	-	-	-	-	35,000,000
	본PF	117,650,000	73,940,000	73,940,000	-	-	73,940,000	-	-	-	192,910,000
합계		172,250,000	128,540,000	128,540,000	-	54,600,000	73,940,000	-	-	-	227,910,000

2) 부동산 PF(대출) 보증 세부 내역

① 보고기간 말 현재 정비사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 없습니다.

② 보고기간 말 현재 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률 (%)	보증한도	채무자	채권기관 종류
광명시	SOC	본PF	비관계사 자금보충	156,000,000	5.41%	8,439,600	서서울고속도로(주)	은행 등
서울시	SOC	본PF	비관계사 자금보충	72,000,000	10.50%	7,560,000	동북선경전철(주)	은행 등
김포시	산업단지	본PF	시공사 자금보충	91,000,000	80.00%	72,800,000	학운5일반산업단지개발	은행 등
인천시	주상복합	브릿지	관계사 자금보충	54,600,000	100.00%	54,600,000	인천항동터원피에프브이(주)	은행 등
인천시	공동주택	본PF	관계사 자금보충	250,000,000	100.00%	250,000,000	티에스리빙(주)	은행
영천시	산업단지	본PF	관계사 자금보충	89,700,000	50.00%	44,850,000	헤인디엔씨	은행 등
파주시	공동주택	본PF	조건부채무인수	184,800,000	100.00%	184,800,000	파주운정A2 PFV	은행 등

사업지역	사업장 구분	특수관계자 여부	대출잔액		대출기간	만기일	유형	책임준공 약정금액
			당기	전기				
광명시	SOC	해당없음	8,439,600	7,033,000	3년 초과	2045-10-28	LOAN	-
서울시	SOC	해당없음	7,560,000	6,300,000	3년 초과	2054-09-11	LOAN	-
김포시	산업단지	해당없음	49,300,000	70,960,000	6개월 초과 1년 이내	2025-10-23	LOAN	91,000,000
인천시	주상복합	해당	54,600,000	35,000,000	3-6개월	2025-06-25	LOAN	-
인천시	공동주택	해당	121,000,000	110,000,000	2년 초과 3년 이내	2027-05-15	LOAN	250,000,000
영천시	산업단지	해당없음	69,000,000	25,500,000	6개월 초과 1년 이내	2025-09-18	LOAN	89,700,000
파주시	공동주택	해당	19,000,000	67,000,000	3개월 이내	2025-03-10	LOAN	184,800,000

3) 부동산 PF 책임준공 약정

당사는 보고기간말 현재 기타사업과 관련하여, 아래와 같이 책임준공 미이행시 조건부 채무인수약정을 제공하고 있습니다.

(단위: 건, 천원)

구분	당기				전기			
	공사건수	도급금액	약정금액(한도)	대출잔액	공사건수	도급금액	약정금액(한도)	대출잔액
기타사업	4	608,147,858	615,500,000	258,300,000	6	805,550,993	859,100,000	330,010,000

4) SOC 보증

당사는 대출 약정 관련 담보서류인 출자자 약정에 의거, 운영기간 중 선순위 차입원리금 상환부족분에 대하여 시공지분에 따라 자금을 보충할 의무를 부담하고 있습니다.

(단위: 건, 천원)

구분	당기			전기		
	공사건수	도급금액	당사지분	공사건수	도급금액	약정금액(한도)
보증한도	2	228,000,000	15,999,600	2	228,000,000	15,999,600

5) 중도금 대출

당사는 보고기간 말에 기타사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 25,671,682천원(전기말 50,982,072천원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위: 건, 천원)

구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액
기타사업	2	53,640,000	33,980,453	25,671,682	3	128,620,000	59,910,648	50,982,072

(2) 非 PF 우발부채

당사는 보고기간 말에 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 808,384백만원(전기말 914,471백만원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하고 있습니다.

1) 종합요약표

(단위: 천원)

구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자여부
제공한 지급보증	티에스리빙 등	주택분양보증 등	808,383,986	807,124,569	주택도시보증공사 외	포함
제공받은 지급보증	발주처 등	계약보증 등	874,990,570	929,274,962	주택도시보증공사 외	해당없음
합계			1,683,374,556	1,736,399,531		

2) 제공한 지급보증

(단위: 천원)

피보증처	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자여부	기타
파주운정A2 PFV	주택분양보증	359,697,050	359,697,050	주택도시보증공사	포함	연대보증
티에스리빙(주)	주택분양보증	162,927,290	162,927,290	주택도시보증공사	포함	연대보증
	하자보수보증	1,139,936	1,139,936	주택도시보증공사	포함	연대보증
티에스씨밋(주)	하자보수보증	3,659,195	2,399,778	주택도시보증공사	포함	연대보증
티에스자산개발(주)	하자보수보증	292,643	292,643	주택도시보증공사	포함	연대보증
	임대보증금보증	166,078,947	166,078,947	주택도시보증공사	포함	연대보증
(주)에이치제이충공업	하도급대금지급보증	645,698	645,698	건설공제조합	해당없음	연대보증
대우조선해양건설주식회사	하자보수보증	2,001	2,001	건설공제조합	해당없음	연대보증
동북선도시철도(주)	사업이행보증	13,735,505	13,735,505	건설공제조합	해당없음	연대보증
두산건설(주)	하도급대금지급보증	2,249,592	2,249,592	건설공제조합	해당없음	연대보증
디엘이앤씨(주)	하도급대금지급보증	175,663	175,663	건설공제조합	해당없음	연대보증
	건기대(현장별보증)	24,601,500	24,601,500	건설공제조합	해당없음	연대보증
에스케이에코플랜트(주)	건기대(현장별보증)	63,426,357	63,426,357	건설공제조합	해당없음	연대보증
원하건설(주)	건기대(현장별보증)	361,416	361,416	건설공제조합	해당없음	연대보증
(주)대우건설	하도급대금지급보증	7,080,948	7,080,948	건설공제조합	해당없음	연대보증
현대엔지니어링(주)	건기대(현장별보증)	2,310,245	2,310,245	건설공제조합	해당없음	연대보증
합계		808,383,986	807,124,569			

3) 제공받은 지급보증

(단위: 천원)

보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부
주택도시보증공사	하자보수보증 외	155,728,810	149,030,129	해당없음
건설공제조합	하자보수보증	6,884	6,884	해당없음
서울보증보험	지급보증보험 외	4,836,673	4,836,673	해당없음
엔지니어링공제조합	하도급대금 지급보증 외	155,977,090	226,269,027	해당없음
전문건설공제조합	계약보증 외	66,276,637	60,105,138	해당없음
기계설비건설공제조합	계약보증 외	492,164,476	489,027,111	해당없음
합 계		874,990,570	929,274,962	

4) 당사는 당기말 현재 농협은행 등으로부터 대출과 관련된 한도약정 129,700백만원을 체결하고 있으며 관련하여 56,763백만원을 차입하고 있습니다. 또한 해당 차입금을 담보하기 위하여 분양대금반환채권(미확정)보증을 제공하고 있습니다.

5) 당기말 현재 당사가 원고로서 계류중인 소송사건은 5건(소송가액: 47,910백만원)이며, 피고로서 계류중인 소송사건은 29건(소송가액: 37,737백만원)이며, 당기말 현재 본 소송사건들의 최종결과는 예측할 수 없습니다.

30. 금융위험관리

당사의 관리부는 영업을 관리하고 국내외 금융시장의 접근을 조직하며, 각 위험의 범위와 규모를 분석한 내부위험보고서를 통하여 당사의 영업과 관련한 금융위험을 감시하고 관리하는 역할을 하고 있습니다.

이러한 위험들은 시장위험(통화위험, 이자율위험 및 가격위험 포함), 신용위험, 유동성위험을 포함하고 있습니다.

(1) 자본위험관리

당사는 부채와 자본 잔액의 최적화를 통하여 주주이익을 극대화시키는 동시에 계속 당사로서 지속될 수 있도록 자본을 관리하고 있습니다.

당사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며 총부채 및 총자본은 연결재무제표의 금액을 기준으로 계산합니다.

당사는 외부적으로 강제된 자기자본규제의 대상은 아닙니다. 보고기간종료일 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, %)

구분	당기말	전기말	전기초
총부채	388,885,953	304,996,348	667,133,775
총자본	1,892,706,579	1,802,390,877	1,645,752,997
부채비율	21%	17%	41%

(2) 유동성위험관리

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 자금을 조달하지 못할 위험입니다.

유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 당사의 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다.

당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리

하고 있습니다.

아울러 당사의 유동성위험을 더욱 감소시키기 위하여 당사가 재량으로 보유하고 있는 추가적인 미사용 자금조달약정의 세부내역은 주석 29에서 설명하고 있습니다.

다음 표는 당사의 비파생금융부채에 대한 계약상 잔존만기를 상세하게 나타내고 있습니다.

해당 표는 금융부채의 할인되지 않은 현금흐름을 기초로 당사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다. 계약상 만기는 당사가 지급을 요구받을 수 있는 가장 빠른 날에 근거한 것입니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
매입채무및기타채무	77,804,404	77,804,404	77,804,404	-
기타유동금융부채 (*1)	220,000	220,000	220,000	-
리스부채(유동)	2,182,749	2,182,749	2,182,749	-
장기금융부채	56,762,739	64,762,459	3,371,707	61,390,752
기타비유동금융부채 (*1)	90,400,121	91,126,972	-	91,126,972
리스부채(비유동)	608,076	608,076	-	608,076
금융보증부채 (*2)	2,369,054	418,580,000	297,580,000	121,000,000

(*1) 기타유동금융부채 및 기타비유동금융부채 중 금융보증부채를 제외한 금액입니다.

(*2) 금융보증부채의 경우 계약상 현금흐름이 아닌 위험에 노출된 금액을 작성하였습니다.

② 전기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
매입채무및기타채무	56,787,518	56,787,518	56,787,518	-
기타유동금융부채 (*1)	220,000	220,000	220,000	-
리스부채(유동)	3,431,132	3,431,132	3,431,132	-
장기금융부채	18,922,065	22,715,851	1,123,971	21,591,880

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
기타비유동금융부채 (*1)	108,438,247	112,895,435	-	112,895,435
리스부채(비유동)	427,979	427,979	-	427,979
금융보증부채 (*2)	3,609,432	511,250,000	231,450,000	279,800,000

(*1) 기타유동금융부채 및 기타비유동금융부채 중 금융보증부채를 제외한 금액입니다.

(*2) 금융보증부채의 경우 계약상 현금흐름이 아닌 위험에 노출된 금액을 작성하였습니다.

③ 전기초

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
매입채무및기타채무	70,077,942	70,077,942	70,077,942	-
기타유동금융부채 (*1)	19,714	19,714	19,714	-
리스부채(유동)	2,120,272	2,120,272	2,120,272	-
기타비유동금융부채 (*1)	125,303,686	134,723,907	-	134,723,907
리스부채(비유동)	928,387	928,387	-	928,387
금융보증부채 (*2)	3,790,428	523,410,000	143,260,000	380,150,000

(*1) 기타유동금융부채 및 기타비유동금융부채 중 금융보증부채를 제외한 금액입니다.

(*2) 금융보증부채의 경우 계약상 현금흐름이 아닌 위험에 노출된 금액을 작성하였습니다.

(3) 신용위험관리

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 당사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다.

당사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키는 수단으로서 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보를 수취하는 정책을 채택하고 있습니다. 당사의 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 지속적으로 검토하고 있으며 이러한 거래 총액은 승인된 거래처에 고루 분산되어 있습니다.

당사는 채무불이행이 발생할 가능성이 낮은 금융기관이 발행한 금융상품에 대하여 별도의 기대신용손실을 계산하지 아니합니다.

① 신용위험은 주로 거래처에 대한 채권에서 발생하며, 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 나타냅니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
매출채권및기타채권	190,029,346	284,506,304	354,289,626
기타유동금융자산	11,772,086	7,327,103	8,623,492
장기매출채권및기타채권	17,502,257	8,554,811	822,908
기타비유동금융자산	25,196,217	23,493,713	20,955,680
합계	244,499,906	323,881,931	384,691,706

② 각 지역별 신용위험의 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
국내	244,499,906	323,881,931	384,691,706

(4) 시장위험관리

① 당사는 외화자산 혹은 외화부채로 인하여 환율 변동에 따른 현금흐름 변동위험에 노출된 내역은 없습니다.

② 변동이자율로 차입한 차입금으로 인하여 이자율 변동에 따른 현금흐름 변동위험에 노출된 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
변동금리 차입금	56,762,739	18,922,065	-
이자율 1% 상승시 당기손익 영향	(567,627)	(189,221)	-
이자율 1% 하락시 당기손익 영향	567,627	189,221	-

31. 금융상품

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 금융상품의 범주별 분류 및 공정가치는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되는 금융자산							
유동성당기손익-공정가치측정금융자산	-	128,878,259	128,878,259	-	128,878,259	-	128,878,259
당기손익-공정가치측정금융자산	-	27,255,180	27,255,180	1,148	2,909,436	24,344,596	27,255,180
합계	-	156,133,439	156,133,439	1,148	131,787,695	24,344,596	156,133,439
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	44,381,688	-	44,381,688	-	-	-	-
단기금융상품	505,000,000	-	505,000,000	-	-	-	-
매출채권및기타채권	190,029,346	-	190,029,346	-	-	-	-
기타유동금융자산	11,772,086	-	11,772,086	-	-	-	-
장기금융상품	3,000	-	3,000	-	-	-	-
장기매출채권및기타채권	17,502,257	-	17,502,257	-	-	-	-
기타비유동금융자산	25,196,217	-	25,196,217	-	-	-	-
합계	793,884,594	-	793,884,594	-	-	-	-
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	77,804,404	-	77,804,404	-	-	-	-
리스부채	2,182,749	-	2,182,749	-	-	-	-
기타유동금융부채	974,632	-	974,632	-	-	-	-
장기금융부채	56,762,739	-	56,762,739	-	-	-	-
기타비유동금융부채	92,014,543	-	92,014,543	-	-	-	-
비유동리스부채	608,076	-	608,076	-	-	-	-
합계	230,347,143	-	230,347,143	-	-	-	-

(*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치라고 판단되는 매출채권 및 매입채무와 같은 금융상품에 대해서는 공정가치를 공시하지 않았습니다.

② 전기말

(단위: 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되는 금융자산							
유동성당기손익-공정가치측정금융자산	-	160,906,907	160,906,907	-	160,906,907	-	160,906,907
당기손익-공정가치측정금융자산	-	24,481,703	24,481,703	608	2,751,896	21,729,199	24,481,703
합계	-	185,388,610	185,388,610	608	163,658,803	21,729,199	185,388,610

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가 측정	당기손익 공정가치측정	합계	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	121,583,408	-	121,583,408	-	-	-	-
단기금융상품	415,000,000	-	415,000,000	-	-	-	-
매출채권및기타채권	284,506,304	-	284,506,304	-	-	-	-
기타유동금융자산	7,327,103	-	7,327,103	-	-	-	-
장기금융상품	3,000	-	3,000	-	-	-	-
장기매출채권및기타채권	8,554,811	-	8,554,811	-	-	-	-
기타비유동금융자산	23,493,713	-	23,493,713	-	-	-	-
합계	860,468,339	-	860,468,339	-	-	-	-
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	56,787,518	-	56,787,518	-	-	-	-
리스부채	3,431,132	-	3,431,132	-	-	-	-
기타유동금융부채	1,005,340	-	1,005,340	-	-	-	-
장기금융부채	18,922,065	-	18,922,065	-	-	-	-
기타비유동금융부채	111,262,339	-	111,262,339	-	-	-	-
비유동리스부채	427,979	-	427,979	-	-	-	-
합계	191,836,373	-	191,836,373	-	-	-	-

(*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치라고 판단되는 매출채권 및 매입채무와 같은 금융상품에 대해서는 공정가치를 공시하지 않았습니다.

③ 전기초

(단위: 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가 측정	당기손익 공정가치측정	합계	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되는 금융자산							
유동성당기손익-공정가치측정금융자산	-	297,666,884	297,666,884	-	297,666,884	-	297,666,884
당기손익-공정가치측정금융자산	-	21,369,742	21,369,742	1,197	-	21,368,545	21,369,742
합계	-	319,036,626	319,036,626	1,197	297,666,884	21,368,545	319,036,626
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	77,652,565	-	77,652,565	-	-	-	-
단기금융상품	59,775,993	-	59,775,993	-	-	-	-
매출채권및기타채권	354,289,626	-	354,289,626	-	-	-	-
기타유동금융자산	8,623,492	-	8,623,492	-	-	-	-
장기금융상품	3,000	-	3,000	-	-	-	-
장기매출채권및기타채권	822,908	-	822,908	-	-	-	-
기타비유동금융자산	20,955,680	-	20,955,680	-	-	-	-
합계	522,123,264	-	522,123,264	-	-	-	-
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	70,077,942	-	70,077,942	-	-	-	-
리스부채	2,120,272	-	2,120,272	-	-	-	-
기타유동금융부채	115,366	-	115,366	-	-	-	-
기타비유동금융부채	128,998,462	-	128,998,462	-	-	-	-
비유동리스부채	928,387	-	928,387	-	-	-	-

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계	수준1	수준2	수준3	합계
합계	202,240,429	-	202,240,429	-	-	-	-

(*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치라고 판단되는 매출채권 및 매입채무와 같은 금융상품에 대해서는 공정가치를 공시하지 않았습니다.

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	취득원가	장부금액		
		당기말	전기말	전기초
시장성 있는 지분증권				
경남기업주	608	1,148	608	1,197
시장성 없는 지분증권				
(주)케이원제13호위탁관리부동산투자회사	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
건설공제조합	735,870	735,253	523,630	518,424
기계설비건설공제조합 중앙지점	4,596,510	4,695,600	3,176,910	3,038,340
동북선도시철도주	4,953,560	4,953,560	4,953,560	4,953,560
리딩투자증권 주식회사	167,261	167,257	167,260	134,406
서서울고속도로주	2,794,880	2,794,880	2,794,880	2,794,880
소방산업공제조합 수도권지역본부	26,200	26,250	26,200	25,950
시리로지스틱스자산관리 주식회사	50,000	50,000	50,000	50,000
시리로지스틱스피에프비 주식회사	250,000	250,000	250,000	250,000
엔지니어링공제조합	4,680,155	4,874,284	3,999,271	3,829,131
주식회사 연천백학그린에너지	190	190	190	190
주식회사 연천전곡그린에너지	190	190	190	190
전기공사공제조합	106,889	109,067	106,889	105,832
전문건설공제조합	2,654,454	2,660,258	2,654,454	2,642,479
정보통신공제조합	27,807	27,807	25,765	25,163
채무증권				
MMT, MMW 등	128,878,259	128,878,259	160,906,907	297,666,884
국민주택채권	2,751,896	2,909,436	2,751,896	-
합계	155,674,729	156,133,439	185,388,610	319,036,626

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
이자수익	20,087,447	1,980,341	-	22,067,788
배당금수익	-	95,585	-	95,585
외화환산이익	76,795	-	-	76,795
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	8,027,963	-	8,027,963
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(165,824)	-	(165,824)
이자비용	-	-	(3,838,841)	(3,838,841)
합계	20,164,242	9,938,065	(3,838,841)	26,263,466

② 전기

(단위: 천원)

구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
이자수익	21,559,964	1,122,623	-	22,682,587
배당금수익	-	157,629	-	157,629
외화환산이익	9,396	-	-	9,396
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	135,673	-	135,673
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	(10,400,748)	-	(10,400,748)
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(60,859)	-	(60,859)
이자비용	-	-	(5,131,292)	(5,131,292)
합계	21,569,360	(9,045,682)	(5,131,292)	7,392,386

32. 영업으로부터 창출된 현금흐름

(1) 당기와 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	97,175,109	163,087,089
손익 조정항목 :		
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	10,400,748
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	165,824	60,859
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(8,027,963)	(135,673)
대손상각비	955,889	(60,722)
기타의대손상각비	151,174	(25,791)
잡손실	-	10,699
지분법손실	1,836,238	11,682,387
감가상각비	1,122,963	1,431,022
급여	119,593	-
외주비	-	154,182
사용권자산상각비	5,091,879	5,726,071
무형자산상각비	11,223	12,900
이자비용	3,838,841	5,131,292
법인세비용	18,708,667	37,597,196
하자보수충당부채전입액	2,800,662	9,200,578
특별수선충당부채전입액	44,633	52,221
소송충당부채전입액	7,619,341	3,762,585
공사손실충당부채전입액	5,693,293	3,540,754
이자수익	(22,067,788)	(22,682,587)
지분법이익	(56,817,005)	(53,699,475)
유형자산처분이익	(4,499)	(409,972)
소계	(38,757,035)	11,749,274
영업자산부채의 변동 :		
매출채권의 감소(증가)	(407,597)	-
공사미수금의 감소(증가)	(120,843,168)	43,176,338

구 분	당 기	전 기
분양미수금의 감소(증가)	210,876,476	(15,403,426)
기타매출채권의 감소(증가)	(1,063,216)	(2,765,110)
미청구공사의 감소(증가)	(18,915,149)	33,864,590
미수금의 감소(증가)	89,919	3,728,141
미수수익의 감소(증가)	(3,135,260)	-
보증금의 감소(증가)	(263,045)	(1,809,283)
선급금의 감소(증가)	(13,827,138)	(807,597)
선급비용의 감소(증가)	1,204,528	(729,513)
선급공사원가의 감소(증가)	(362,171)	(774,036)
부가세대급금의 감소(증가)	(291,388)	-
용지선급금의 감소(증가)	(33,460,184)	(22,327,263)
재고자산의 감소(증가)	6,271,583	350,373,558
투자부동산의 감소(증가)	13,939,724	16,962,718
장기미수수익의 감소(증가)	(1,503,887)	(753,490)
매입채무의 증가(감소)	11,475,237	(6,323,305)
미지급금의 증가(감소)	2,304,328	(6,748,268)
선수수익의 증가(감소)	(2,824,448)	-
선수금의 증가(감소)	(94,705)	391,245
공사선수금의 증가(감소)	34,373,980	9,171,966
분양선수금의 증가(감소)	-	(261,142,502)
임대선수금의 증가(감소)	137,700	254,800
예수금의 증가(감소)	(39,739)	69,298
미지급비용의 증가(감소)	9,883,464	361,667
하자보수충당부채의 증가(감소)	-	(1,120,885)
공사손실충당부채의 증가(감소)	(2,866,067)	-
소송충당부채의 증가(감소)	(5,804,828)	(778,983)
장기선수수익의 증가(감소)	(905,889)	-
하자보수예수금의 증가(감소)	19,457	168,778
소 계	83,968,517	137,039,438
영업으로부터 창출된 현금흐름	142,386,591	311,875,801

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
사용권자산 및 리스부채 증가	4,061,537	6,421,681
리스부채 유동성대체	4,166,130	7,386,744

(3) 재무활동에서 발생하는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비용가산	리스계약 발생	기말
장기차입금	18,922,065	37,840,674	-	-	56,762,739
유동성임대보증금	220,000	-	-	-	220,000
장기임대보증금	213,200	(213,200)	-	-	-
주택임대보증금	112,662,521	(21,796,349)	-	-	90,866,172
상가임대보증금	-	243,200	-	-	243,200
리스부채	3,859,112	(5,414,514)	284,690	4,061,537	2,790,825

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비용가산	리스계약 발생	기말
장기차입금	-	18,922,065	-	-	18,922,065
유동성임대보증금	-	220,000	-	-	220,000
장기임대보증금	258,017	(44,817)	-	-	213,200
주택임대보증금	134,465,890	(21,803,369)	-	-	112,662,521
리스부채	3,048,658	(6,075,883)	464,655	6,421,682	3,859,112

33. 한국채택국제회계기준의 최초채택

(1) 한국채택국제회계기준의 적용

당사의 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2023년 1월 1일이며, 한국채택국제회계기준 채택일은 2024년 1월 1일입니다.

당사의 연차재무제표는 기업회계기준서 제1101호(한국채택국제회계기준의 최초채택)에 따라 한국채택국제회계기준의 완전한 소급적용이 아닌 관련 특정 선택적 면제조항과 의무적 예외항목을 적용했습니다.

(2) 기업회계기준서 제1101호의 면제조항 선택 적용

당사가 다른 기업회계기준서에 대한 면제조항으로 선택적으로 적용한 사항은 다음과 같습니다.

① 사업결합

당사는 기업회계기준서 제1101호에 따라 사업결합의 면제를 적용했습니다. 그러나 연결기업이 기업회계기준서 제1103호에 따라 특정 사업결합을 재작성하는 경우에는 이후에 발생한 모든 사업결합에 대해 재작성하였습니다.

② 차입원가 자본화

당사는 적격자산을 건설하는데 발생한 차입원가를 자본화함에 있어 한국채택국제회계기준 전환일 시점 이후부터 발생한 차입원가에 대하여만 한국채택국제회계기준에 따라 차입원가를 자본화하는 것으로 선택했습니다.

③ 수익

당사는 수익인식과 관련하여 전환일 전에 완료된 계약을 재작성하지 않기로 선택했습니다. 또한, 다음의 항목에 대해서는 실무적 간편법을 적용하기로 선택했습니다.

- 같은 회계연도에 개시되어 완료된 계약이나 전환일 현재 완료된 계약에 대해서는 재작성하지 않음.
- 변동대가가 있는 완료된 계약에 대해서는 비교 보고기간의 변동대가를 추정하지 않고 계약이 완료된 날의 거래가격을 사용함.
- 전환일 전에 변경된 계약은 계약을 소급하여 재작성하지 않음.
- 전환일 전에 표시되는 모든 보고기간에 대하여 나머지 수행의무에 배분된 거래가격과 그 금액을 수익으로 인식할 것으로 예상하는 시기에 대한 설명을 공시하지 않음.

④ 리스

당사는 전환일에 존재하는 사실과 상황에 기초하여 전환일에 존재하는 계약이 리스를 포함하는지를 기준서 제1116호를 적용하여 판단하였습니다.

당사는 전환일 현재 리스이용자의 증분차입이자율로 할인한 나머지 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정하였으며, 사용권자산은 리스부채와 동일한 금액에 전환일 직전에 재무상태표에 인식된 리스와 관련하여 선급하거나 발생한(미지급) 리스료 금액을 조정하여 측정하였습니다. 또한, 전환일에 기준서 제1036호에 따라 사용권자산의 손상여부를 검토하였습니다.

(3) 다른 기업회계기준서의 소급적용에 대한 의무적 예외항목의 적용

당사는 다음의 예외사항을 적용했습니다.

① 금융자산의 제거

당사는 전환일 이후에 발생한 금융자산의 양도거래에 대하여 전진적으로 기준서 제1109호 '금융상품'의 제거기준을 적용하고 있습니다. 이에 따라 전환일 이전에 당사가 과거 회계기준에 따라 금융자산을 제거한 경우, 한국채택국제회계기준에 따라 제거의 요건이 충족되지 않은 경우에도 이를 한국채택국제회계기준에 따라 인식하지 않습니다.

② 추정치에 대한 예외

한국채택국제회계기준 전환일(2023년 1월 1일)의 한국채택국제회계기준에 따른 추정치는 기존의 추정에 오류가 있었다는 객관적인 증거가 없는 한 동일한 시점에 과거 회계기준에 따라 추정된 추정치(회계정책의 차이조정 반영 후)와 일관성있게 작성됐 습니다.

(4) 과거회계기준으로부터 한국채택국제회계기준으로의 전환에 따른 조정

① 당사의 재무상태와 경영성과에 미치는 영향

1) 전환일 시점인 2023년 1월 1일 현재 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 당 사의 재무상태에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
자산				
유동자산		1,131,656,319		1,308,562,458
현금및현금성자산		77,652,565	-	77,652,565
당기손익-공정가치측정금융자산	(*1)	297,666,884	-	297,666,884
매출채권및기타채권	(*2, *3)	361,998,894	(7,709,268)	354,289,626
계약자산	(*2, *3)	234,526,772	(121,689,783)	112,836,989
기타금융자산	(*2)	5,457,794	3,165,698	8,623,492
재고자산	(*4)	47,833,147	317,401,636	365,234,783
이연법인세자산	(*5)	3,659,149	(3,659,149)	-
기타	(*9)	102,861,114	(10,602,995)	92,258,119
비유동자산		965,393,264		1,004,324,313
매도가능증권	(*1)	21,369,742	(21,369,742)	-
당기손익-공정가치측정금융자산	(*1)	-	21,369,742	21,369,742
종속기업및관계기업투자		779,915,332	3,114,739	783,030,071
유형자산	(*6)	122,931,810	(109,161,211)	13,770,599
영업권이외의무형자산	(*7)	24,263	4,355,953	4,380,216
투자부동산	(*6)	-	109,512,367	109,512,367
사용권자산	(*8)	-	3,048,658	3,048,658
기타금융자산	(*2)	24,339,093	(3,383,413)	20,955,680

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
이연법인세자산	(*5)	11,625,105	32,111,192	43,736,297
기타	(*7)	5,187,919	(667,236)	4,520,683
자산총계		2,097,049,583	215,837,188	2,312,886,771
부채				
유동부채		187,346,452		486,315,164
매입채무 및 미지급금		61,934,103	-	61,934,103
미지급비용		8,143,839	-	8,143,839
공사선수금		15,467,746	-	15,467,746
분양선수금	(*3)	-	296,752,790	296,752,790
선수수익		4,102,386	-	4,102,386
유동리스부채	(*8)	-	2,120,272	2,120,272
유동충당부채		15,125,008	-	15,125,008
유동금융보증부채	(*9)	-	95,652	95,652
당기법인세부채		80,175,264	-	80,175,264
이연법인세부채	(*5)	-	-	-
기타	(*7)	2,398,106	(2)	2,398,104
비유동부채		172,878,797		180,818,611
장기선수수익		5,317,835	-	5,317,835
비유동리스부채	(*8)	-	928,387	928,387
비유동충당부채	(*10)	42,083,404	3,316,651	45,400,055
비유동금융보증부채	(*9)	-	3,694,776	3,694,776
기타		125,477,558	-	125,477,558
부채총계		360,225,249	306,908,526	667,133,775
자본				
자본금		10,717,960	-	10,717,960
자본잉여금		205,584,994	-	205,584,994
기타자본구성요소		(15,689,227)	-	(15,689,227)
기타포괄손익누계액	(*11)	20,258,894	(821,672)	19,437,222
이익잉여금	(*12)	1,515,951,713	(90,249,666)	1,425,702,047
자본총계		1,736,824,334	(91,071,338)	1,645,752,996
부채와자본총계		2,097,049,583	215,837,188	2,312,886,771

(*1) 과거회계기준에 따라 단기매매증권, 매도가능증권으로 분류된 금융상품에 대해 한국채택국제회계기준 제1109호에 따라 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류

(*2) 기대신용손실 모형에 따라 대손충당금을 설정

(*3) 한국채택국제회계기준 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익에 따른 조정내

역

- (*4) 자체분양사업에서 취득한 적격자산에 대해 직접 관련되는 차입원가에 대한 비용의 자산화
- (*5) 한국채택국제회계기준 전환에 따른 법인세 효과 및 유동항목으로 분류된 이연법인세자산 및 부채를 비유동으로 분류 및 한국채택국제회계기준 전환효과에 대한 일시적차이 반영
- (*6) 한국채택국제회계기준 1040호 투자부동산 기준서에 따라 유형자산 일부 및 임대주택자산을 투자부동산으로 재분류
- (*7) 회원권을 기타비유동자산에서 무형자산으로 계정 재분류
- (*8) 리스이용자 입장에서 운용리스로 분류되는 리스계약에 대해 사용권자산 및 리스부채 인식
- (*9) 채무상품 성격의 금융보증계약에 대해 금융보증부채 인식
- (*10) 완료되지 않은 진행중인 프로젝트에 대해서도 하자보수충당부채를 설정
- (*11) 매도가능금융자산의 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류에 따른 조정
- (*12) 이익잉여금 조정내역

2) 2023년 12월 31일 현재 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 회사의 재무상태에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
자산				
유동자산		1,145,572,297		1,139,571,494
현금및현금성자산		121,583,408	-	121,583,408
당기손익-공정가치측정금융자산	(*1)	160,906,907	-	160,906,907
매출채권및기타채권	(*2, *3)	284,853,341	(347,037)	284,506,304
계약자산	(*2, *3)	79,162,428	(306,559)	78,855,869
기타금융자산	(*2)	3,534,930	3,792,173	7,327,103
재고자산	(*4)	14,726,738	134,488	14,861,226
이연법인세자산	(*5)	6,244,010	(6,244,010)	-
기타	(*9)	474,560,535	(3,029,858)	471,530,677
비유동자산		963,736,455		967,815,731
매도가능증권	(*1)	24,481,703	(24,481,703)	-
당기손익-공정가치측정금융자산	(*1)	-	24,481,703	24,481,703

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
종속기업및관계기업투자		780,513,280	(6,925,240)	773,588,040
유형자산	(*6)	104,278,997	(91,411,514)	12,867,483
영업권이외의무형자산	(*7)	28,313	4,355,953	4,384,266
투자부동산	(*6)	-	91,539,503	91,539,503
사용권자산	(*8)	-	3,744,269	3,744,269
기타금융자산	(*2)	27,500,653	(4,006,940)	23,493,713
이연법인세자산	(*5)	13,960,135	8,374,716	22,334,851
기타	(*7)	12,973,374	(1,591,471)	11,381,903
자산총계		2,109,308,752	(1,921,527)	2,107,387,225
부채				
유동부채		127,935,840		132,152,312
매입채무 및 미지급금		48,236,525	-	48,236,525
미지급비용		8,550,993	-	8,550,993
선수금		391,245	-	391,245
공사선수금	(*3)	24,639,712	-	24,639,712
선수수익		3,551,299	-	3,551,299
유동리스부채	(*8)	-	3,431,132	3,431,132
유동충당부채		34,198,219	-	34,198,219
유동금융보증부채	(*9)	-	785,340	785,340
당기법인세부채		5,431,445	-	5,431,445
이연법인세부채	(*5)	-	-	-
기타		2,936,402	-	2,936,402
비유동부채		164,963,665		172,844,036
장기금융부채		18,922,065	-	18,922,065
장기선수수익		905,889	-	905,889
비유동리스부채	(*8)	-	427,979	427,979
비유동충당부채	(*10)	36,354,815	4,628,299	40,983,114
비유동금융보증부채	(*9)	-	2,824,092	2,824,092
기타		108,780,896	1	108,780,897
부채총계		292,899,505	12,096,843	304,996,348
자본				
자본금		10,717,960	-	10,717,960
자본잉여금		205,584,994	-	205,584,994
기타자본구성요소		(15,689,227)	-	(15,689,227)
기타포괄손익누계액	(*11)	21,719,798	(959,334)	20,760,464
이익잉여금	(*12)	1,594,075,721	(13,059,035)	1,581,016,686

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
자본총계		1,816,409,246	(14,018,369)	1,802,390,877
부채와자본총계		2,109,308,751	(1,921,526)	2,107,387,225

- (*1) 과거회계기준에 따라 단기매매증권, 매도가능증권으로 분류된 금융상품에 대해 한국채택국제회계기준 제1109호에 따라 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류
- (*2) 기대신용손실 모형에 따라 대손충당금을 설정
- (*3) 한국채택국제회계기준 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익에 따른 조정내역
- (*4) 자체분양사업에서 취득한 적격자산에 대해 직접 관련되는 차입원가에 대한 비용의 자산화
- (*5) 한국채택국제회계기준 전환에 따른 법인세 효과 및 유동항목으로 분류된 이연법인세자산 및 부채를 비유동으로 분류 및 한국채택국제회계기준 전환효과에 대한 일시적차이 반영
- (*6) 한국채택국제회계기준 1040호 투자부동산 기준서에 따라 유형자산 일부 및 임대주택자산을 투자부동산으로 재분류
- (*7) 회원권을 기타비유동자산에서 무형자산으로 계정 재분류
- (*8) 리스이용자 입장에서 운용리스로 분류되는 리스계약에 대해 사용권자산 및 리스부채 인식
- (*9) 채무상품 성격의 금융보증계약에 대해 금융보증부채 인식
- (*10) 완료되지 않은 진행중인 프로젝트에 대해서도 하자보수충당부채를 설정
- (*11) 매도가능금융자산의 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류에 따른 조정
- (*12) 이익잉여금 조정내역

3) 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 2023년 12월 31일로 종료되는 회계기간의 경영성과에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
매출	(*1, 2, 3)	628,184,643	423,897,340	1,052,081,983
매출원가	(*1, 4, 5, 6, 7)	546,083,994	311,630,731	857,714,725
매출총이익		82,100,649	112,266,609	194,367,258
판매비와관리비	(*2, 3, 5, 6, 8)	45,184,720	(1,206,335)	43,978,385
영업이익		36,915,929	113,472,944	150,388,873
금융수익	(*9)	22,919,343	65,942	22,985,285

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
금융원가	(*3, 5, 10)	15,508,446	84,453	15,592,899
기타영업외수익		6,938,048	25,792	6,963,840
기타영업외비용	(*8)	6,078,616	-	6,078,616
종속기업및관계기업투자손익	(*11)	51,971,667	(9,954,578)	42,017,089
법인세비용차감전순이익		97,157,925	103,525,647	200,683,572
법인세비용	(*12)	11,261,466	26,335,017	37,596,483
당기순이익		85,896,459	77,190,630	163,087,089
기타포괄손익				
매도가능증권평가이익	(*9)	52,262	(52,262)	-
지분법자본변동		1,323,242	-	1,323,242
총포괄손익		87,271,963	77,138,368	164,410,331

(*1) 진행기준으로 인식하던 분양수익 중 지급청구권이 존재하지 않는다고 판단한 프로젝트에 대해 인도기준에 따른 수익인식으로의 전환 등

(*2) 중도금 무이자 금액에 대한 고객에게 지급할 대가 차감

(*3) 유의적인 금융요소 인식

(*4) 완료되지 않은 진행중인 프로젝트에 대해서도 하자보수충당부채를 설정

(*5) 리스이용자 입장에서 운용리스로 분류되는 리스계약에 대해 사용권자산 및 리스부채 인식

(*6) 모델하우스 비용에 대한 매출원가에서 판매비와 관리비 재분류

(*7) 계약이행원가에 대한 비용화

(*8) 기대신용손실 모형에 따라 대손충당금을 설정

(*9) 과거회계기준에 따라 단기매매증권, 매도가능증권으로 분류된 금융상품에 대해 한국채택국제회계기준 제1109호에 따라 당기순익-공정가치측정금융자산으로 분류함에 따라 발생하는 평가손실

(*10) 차입원가자본화

(*11) 종속기업 및 관계기업의 한국채택국제회계기준 전환에 따른 순자산 변동효과를 반영

(*12) 조정사항에 대한 법인세 효과

② 당사의 현금흐름에 미치는 영향

한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 과거회계기준에 따라 별도 표시되지 않았

던 이자의 수취, 이자의 지급, 배당금의 수취, 법인세의 납부액을 현금흐름표상에 별도로 표시하기 위하여 관련 수익·비용 및 관련 자산·부채에 대한 현금흐름내역을 조정했습니다. 또한 외화로 표시된 현금및현금성자산의 환율변동효과는 영업활동, 투자활동 및 재무활동 현금흐름과 별도로 표시했습니다.

과거회계기준에 따라 매각거래로 처리했던 일부 매출채권에 대하여 차입거래로 처리함에 따라 영업활동과 재무활동 현금흐름이 각각 변동됐으며, 리스계약과 관련된 리스부채의 인식으로 과거회계기준에서 영업활동으로 분류되던 리스료 지불액은 재무활동으로 변동되었습니다. 이외 한국채택국제회계기준으로의 전환에 따른 효과가 현금흐름표에 영향을 미칠 경우 이를 반영했습니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 호반산업의 2024년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

호반산업 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 3월 24일

우리는 첨부된 주식회사 호반산업의 2024년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 호반산업의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가 결과 "2024년 12월 31일 현재 회사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태 보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국



채택국제회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2024년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2024년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼 정 회 계 법 인
대표이사 **김 교 태**



대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

주식회사 호반산업 주주, 이사회 및 감사 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2024년 12월 31일 현재 동 일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.


내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태 평가를 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 모범규준 제4장 (중소기업에 대한 적용)'을 사용하였습니다.


본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2024년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 보고 내용의 기재사항을 직접 확인 검토하였습니다.

2025년 3월 14일

㈜호반산업

내부회계관리자 최준철 (인) 

대표이사 송종민 (인) 

운영실태보고서

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)호반산업			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 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
투입 인원수	1	1	1	1	5	5	5	2	1	1	-	-	13	10	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	26	18	89	78	983	1,249	972	371	1	1	-	-	2,071	1,717
	합계	26	18	89	78	983	1,249	972	371	1	1	-	-	2,071	1,717

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024-11-20				3	일		
	주요내용	회사에 대한 이해 및 상세 감사계획 수립							
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용		
			상주		비상주				
	2024-10-07 ~ 2024-10-11		4	일	6	명	3	명	그룹감사계획
	2024-11-18 ~ 2024-11-29		10	일	6	명	3	명	내부통제 활동 평가 K-IFRS 전환 검토
2025-02-10 ~ 2025-02-21		10	일	6	명	3	명	기말 입증 감사절차 수행	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2025-01-02				1	일		
	실사(입회)장소	호반산업 서울 사무소							

	실사(입회)대상	현금시재 및 실물 보유 금융자산				
외부조회	금융거래조회	-	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	특수관계자 거래 조회				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025-01-21, 2025-03-20				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 01월 21일	회사: 감사 감사인: 담당이사	서면 보고	감사팀 구성, 감사투입시간과 보수, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등
2	2025년 03월 20일	회사: 감사 감사인: 담당이사	서면 보고	감사에서의 유의적 발견사항, 그룹감사결과, 유의적 내부통제의 미비점, 감사인의 독립성 등