

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표	4
주식.....	11
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견.....	107
외부감사 실시내용	111

주식회사 호반건설

재무제표에 대한
감사보고서

제 29 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 28 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

한영회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 호반건설
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 호반건설(이하 '회사')의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택 국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전체의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적

으로 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, 재무제표의기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

서울시 영등포구 여의공원로 111
한 영 회 계 법 인
대표이사 박 용 근

2025년 3월 23일

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 호반건설

제 29 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 28 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 호반건설 대표이사 박철희, 변부섭

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 양재대로2길 18(우면동, 호반파크2관)
(전 화) 02-6177-0000

재 무 상 태 표

제 29 기 : 2024년 12월 31일 현재

제 28 기 : 2023년 12월 31일 현재

주식회사 호반건설

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 29 (당) 기	제 28 (전) 기
자 산			
I. 유 동 자 산		2,370,753,394,933	2,804,946,742,153
1. 현금및현금성자산	6,32	483,514,729,228	775,196,665,988
2. 단기금융상품	6,32	-	4,203,717,059
3. 매출채권및기타채권	7,8,31,32	311,794,484,594	416,803,315,075
4. 계약자산	7,8,31	270,006,529,657	159,482,269,046
5. 당기손익-공정가치측정금융자산	32	379,448,903,426	533,708,520,924
6. 재고자산	9,10	649,212,382,293	767,018,927,649
7. 기타유동자산	11	266,594,319,502	138,027,940,255
8. 기타유동금융자산	11,32	10,182,046,233	10,505,386,157
II. 비 유 동 자 산		3,522,482,571,952	3,148,122,682,827
1. 장기금융상품	6,32	102,286,800	4,500,000
2. 장기매출채권및기타채권	7,31,32	270,129,606,599	205,050,618,652
3. 당기손익-공정가치측정금융자산	32	778,641,818,351	595,135,806,951
4. 종속기업및관계기업투자	5	2,164,616,977,258	2,037,392,218,227
5. 유형자산	12	1,521,897,862	1,677,415,875
6. 무형자산	14	33,736,338,072	29,664,461,030
7. 투자부동산	13	197,650,413,454	203,682,510,698
8. 사용권자산	15	13,734,210,419	11,599,638,648
9. 기타비유동자산	11	49,180,634,834	48,471,953,336
10. 기타비유동금융자산	11,31,32	13,168,388,303	15,443,559,410
자 산 총 계		5,893,235,966,885	5,953,069,424,980
부 채			
I. 유 동 부 채		471,804,758,568	476,430,954,128
1. 매입채무및기타채무	16,31,32	130,485,430,450	156,801,606,252
2. 단기차입금및유동성장기차입금	18,30,31,32	-	24,760,000,000
3. 계약부채	8	186,973,754,553	205,113,026,987
4. 리스부채	15,31,32	12,304,467,627	9,216,430,948
5. 총당부채	8,19	77,385,373,776	38,833,324,188
6. 기타유동부채	17	19,068,248,765	14,324,655,547
7. 기타유동금융부채	17,31,32	10,736,569,534	6,522,454,230
8. 당기법인세부채	20	34,850,913,863	20,859,455,976
II. 비 유 동 부 채		458,664,315,577	765,111,689,486
1. 장기차입금	18,30,31,32	156,385,485,600	449,369,125,600
2. 장기매입채무및기타채무	16,31,32	9,912,121,026	3,203,871,475
3. 계약부채	8	7,791,445,479	11,060,692,301
4. 리스부채	15,31,32	1,738,815,899	2,379,996,451
5. 총당부채	8,19	127,281,355,848	128,210,861,705

6. 기타비유동부채	17	2,685,577,756	1,753,045,063
7. 기타비유동금융부채	17,31,32	151,727,678,355	159,609,151,394
8. 이연법인세부채	20	1,141,835,614	9,524,945,497
부 채 총 계		930,469,074,145	1,241,542,643,614
자 본			
I. 자본금	21	27,656,960,000	27,656,960,000
II. 자본잉여금	21	1,778,418,025,933	1,778,418,025,933
III. 자본조정	21	(426,187,805,580)	(426,187,805,580)
IV. 기타포괄손익누계액	21	(9,179,202,827)	(15,737,304,396)
V. 이익잉여금	22	3,592,058,915,214	3,347,376,905,409
자 본 총 계		4,962,766,892,740	4,711,526,781,366
부 채 와 자 본 총 계		5,893,235,966,885	5,953,069,424,980

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 29 기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 28 기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반건설

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 29 (당) 기	제 28 (전) 기
I. 매출액		1,745,476,661,331	1,870,874,932,901
1. 공사수익	8,34	1,282,691,328,943	1,427,329,067,319
2. 분양수익	8,34	448,516,616,269	426,368,786,681
3. 용역수익	8,34	6,254,492,384	7,560,038,433
4. 임대수익	13,34	8,014,223,735	9,617,040,468
II. 매출원가		1,540,084,995,276	1,581,794,737,887
1. 공사원가	8	1,193,469,383,275	1,266,600,315,951
2. 분양원가	8	334,227,929,922	298,502,984,070
3. 용역원가		3,638,453,267	7,327,006,058
4. 임대원가	13	8,749,228,812	9,364,431,808
III. 매출총이익		205,391,666,055	289,080,195,014
IV. 판매비와관리비	24,25	83,319,590,565	103,919,243,702
V. 영업이익		122,072,075,490	185,160,951,312
VI. 기타수익	26	41,113,817,170	18,701,549,111
VII. 기타비용	26	75,043,128,003	147,287,338,650
VIII. 금융수익	27	92,106,587,201	323,999,899,968
IX. 금융비용	27	7,315,615,425	32,641,680,654
X. 지분법손익	5	145,254,173,210	315,918,859,372
XI. 종속기업및관계기업투자처분손익		1,208,728,800	19,685,372,661
XII. 법인세비용차감전순이익		319,396,638,443	683,537,613,120
XIII. 법인세비용	20	50,106,998,638	93,792,390,408
XIV. 당기순이익		269,289,639,805	589,745,222,712
XV. 기타포괄손익		6,558,101,569	695,484,311
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 기타포괄손익			
1. 지분법자본변동		6,558,101,569	695,484,311
XVI. 총포괄손익		275,847,741,374	590,440,707,023
XVII. 주당이익	23		
1. 기본주당이익		5,491	11,983

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 29 기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 28 기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반건설

(단위 : 원)

구 분	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)	27,656,960,000	1,778,418,025,933	(426,187,805,580)	(16,432,788,707)	2,767,474,734,697	4,130,929,126,343
I. 총포괄손익						
1. 당기순이익	-	-	-	-	589,745,222,712	589,745,222,712
2. 지분법자본변동	-	-	-	695,484,311	-	695,484,311
II. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래						
1. 배당금의 지급	-	-	-	-	(9,843,052,000)	(9,843,052,000)
2023.12.31(전기말)	27,656,960,000	1,778,418,025,933	(426,187,805,580)	(15,737,304,396)	3,347,376,905,409	4,711,526,781,366
2024.01.01(당기초)	27,656,960,000	1,778,418,025,933	(426,187,805,580)	(15,737,304,396)	3,347,376,905,409	4,711,526,781,366
I. 총포괄손익						
1. 당기순이익	-	-	-	-	269,289,639,805	269,289,639,805
2. 지분법자본변동	-	-	-	6,558,101,569	-	6,558,101,569
II. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래						
1. 배당금의 지급	-	-	-	-	(24,607,630,000)	(24,607,630,000)
2024.12.31(당기말)	27,656,960,000	1,778,418,025,933	(426,187,805,580)	(9,179,202,827)	3,592,058,915,214	4,962,766,892,740

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 29 기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 28 기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반건설
원)

(단위 :

과 목	주 석	제 29(당) 기		제 28(전) 기	
I. 영업활동 현금흐름			171,794,013,947		254,109,740,586
영업에서 창출된 현금흐름	33	62,058,020,680		298,269,447,996	
이자의 수취		49,869,258,470		42,476,695,959	
배당금의 수취		106,263,194,417		4,458,963,594	
이자의 지급		(1,916,755,986)		(722,272,554)	
법인세 납부액		(44,479,703,634)		(90,373,094,409)	
II. 투자활동 현금흐름			(90,589,234,020)		73,016,182,716
투자활동으로 인한 현금의 유입		3,673,697,308,674		3,103,814,578,287	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분		799,183,816,605		635,749,462,425	
단기금융상품의 처분		2,334,105,930,259		2,327,898,703,594	
단기대여금의 회수		468,042,722,394		70,845,817,316	
장기대여금의 회수		49,524,500,000		7,211,983,848	
유형자산의 처분	12	-		518,666,084	
무형자산의 처분	14	-		202,500,000	
투자부동산의 처분	13	2,604,867,905		-	
보증금의 감소		8,135,806,000		5,389,019,000	
종속기업및관계기업투자의 처분	5	12,099,665,511		55,998,426,020	
투자활동으로 인한 현금의 유출		(3,764,286,542,694)		(3,030,798,395,571)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득		792,448,903,426		544,390,635,924	
단기금융상품의 취득		2,330,000,000,000		2,327,996,490,394	
단기대여금의 대여		490,944,180,399		94,056,991,402	
장기대여금의 대여		51,121,312,087		56,770,312,862	
보증금의 증가		4,281,814,264		4,073,952,000	
종속기업및관계기업투자의 취득	5	90,604,239,880		2,537,500,000	
유형자산의 취득	12	279,775,214		606,346,989	
무형자산의 취득	14	4,601,487,424		318,846,000	
사용권자산의 취득		4,830,000		47,320,000	
III. 재무활동 현금흐름			(372,889,040,865)		140,271,540,310
재무활동으로 인한 현금의 유입		47,590,720,000		210,203,572,523	
단기차입금의 차입		-		5,011,846,923	
장기차입금의 차입		47,016,360,000		204,968,225,600	
장기임대보증금의 증가		574,360,000		223,500,000	
재무활동으로 인한 현금의 유출		(420,479,760,865)		(69,932,032,213)	
단기차입금의 상환		-		5,011,846,923	
유동성장기부채의 상환		24,760,000,000		17,350,000,000	
장기차입금의 상환		340,000,000,000		-	
리스부채의 상환	15	18,852,537,676		18,719,515,649	
장기임대보증금의 감소		12,259,593,189		19,007,617,641	
배당금의 지급		24,607,630,000		9,843,052,000	
IV. 환율 변동효과			2,324,178		282,500
V. 현금및현금성자산의 증가(감소) (I+II+III+IV)			(291,681,936,760)		467,397,746,112
VI. 기초의 현금및현금성자산			775,196,665,988		307,798,919,876

VII. 기말의 현금및현금성자산		483,514,729,228	775,196,665,988
-------------------	--	-----------------	-----------------

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 29 기 : 2024년 1월 1일 부터 2024년 12월 31일 까지

제 28 기 : 2023년 1월 1일 부터 2023년 12월 31일 까지

주식회사 호반건설

1. 회사의 개요

주식회사 호반건설(이하 "당사")은 1996년 8월 1일 현대파이낸스주식회사로 설립되어 1997년 11월 13일 현대여신금융주식회사로, 1999년 1월 14일 신화개발주식회사로, 2000년 1월 13일 호반건설산업주식회사로, 2006년 5월 9일 주식회사 호반건설로 상호를 변경하였습니다. 당사는 팩토링금융과 단기자금지원 사업을 목적으로 설립되었고, 1999년 11월 30일에 영업양수에 의하여 토목 및 건축공사를 주로 영위하고 있으며, 서울특별시 서초구 양재대로2길 18 (우면동,호반파크2관)에 본사를 두고 있습니다.

당기말 현재 당사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율(%)
김상열 외	42,085,960	76.09%
호반문화재단, 호반장학재단	5,092,400	9.21%
기타특수관계자	1,854,900	3.35%
자기주식	6,280,660	11.35%
합 계	55,313,920	100.00%

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

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

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 32에서 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.

재무제표에서 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

재무제표에 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 전 기간에 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 진행율로 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 재무제표에 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)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융 자산(채무상품)
- 제거시 누적손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융 자산(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 당기손익으로 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 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 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 회계 처리합니다. 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 보유하지도 않으나 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 측정시 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 대역자는 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 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

2.2.6 현금및현금성자산

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 장부가액보다 상승한 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 매출원가에서 차감하고 있습니다.

2.2.8 유형자산

당사는 유형자산의 취득원가 산정시, 당해 자산의 제작원가 또는 구입원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는데 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 공정가치가 비슷한 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부가액으로 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.

계정과목	추정내용연수	상각방법
건물	40년	정액법
차량운반구	4년	정액법
공구와기구	4년	정액법
집기비품	4년	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 하는 지를 고려하여 계약의 약정시점에, 계약자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

- 리스이용자로서의 기업

당사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과측정 접근법을 적용합니다. 당사는 리스료 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, 최초 직접원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를포함합니다. 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 측정합니다. 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 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익 계산서에서 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 자금을 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 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 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 무형자산

영업권을 제외한 무형자산은 당해 자산의 제작원가 또는 구입가격에 자산을 의도한 목적에 사용할 수 있도록 준비하는 데 직접 관련되는 원가를 가산한 가액을 취득원가로 계상하고 있

습니다. 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.

계정과목	추정내용연수
산업재산권	5년
소프트웨어	5년

다만, 회원권 등 일부 무형자산에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간이 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 정당한 지를 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 경우에는 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. 하자보수 충당부채는 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, 해당잔액에 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.

- ① 금융상품의 손상규정에 따라 산정한 손실충당금
- ② 최초인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한금액

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 동일시적차이의 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 동일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동일시적차이가 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 높지않다면 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(및세법)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 재무제표를 기능통화이면서 보고통화인 원화로 표시하고 있습니다. 화폐성 외화자산 및 부채는 보고기간말 현재의 기능통화 환율로 환산하고 있습니다. 이에 따라 발생하는 환산

차이는 당기손익에 반영하고 있습니다.

한편, 역사적원가로 측정하는 외화표시 비화폐성항목은 최초 거래발생일의 환율을, 공정가치로 측정하는 외화표시 비화폐성항목은 보고기간말의 환율을 적용하여 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 시점에부채를 인식하고 있습니다. 주주에 대한 분배는 주주에 의한 승인을 필요로 합니다. 대응되는 금액은 자본에 직접 반영하고 있습니다.

2.3 제 · 개정된 기준서의 적용

당사는 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 시행되는 기준서와 개정사항을 최초 적용하였습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

(1) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 발생하는 리스부채

기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정사항은 판매자-리스이용자가 판매후리스 거래에서 생기는 리스부채 측정 시 판매자-리스이용자가 계속 보유하는 사용권에 대해서는 어떠한 차손익도 인식하지 않도록 요구사항을 명확히 하였습니다.

이 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동 · 비유동 분류

기업회계기준서 제1001호의 개정사항은 부채의 유동 · 비유동 분류에 대한 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
- 연기할 수 있는 권리가 보고기간말 현재 존재해야 함
- 유동성 분류는 기업의 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않음
- 기업이 자신의 지분상품을 이전하여 부채를 결제할 수 있는 조건은 그 옵션을 지분상품으로 분류하고 동 옵션을 복합금융상품의 자본 요소로서 부채와 분리하여 인식하는 경우라면, 유동 · 비유동 분류에 영향을 미치지 않음

또한, 기업이 차입약정으로 인해 발생한 부채를 비유동부채로 분류하고, 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 약정사항을 준수하는지 여부에 따라 좌우되는 경우 이를 공시해야 합니다.

이 개정사항이 당사의 부채 분류에 미치는 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정

기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 제1107호 '금융상품: 공시'의 개정은 공급자금융약정의 특성을 명확히 하고 그러한 약정에 대한 추가 공시를 요구합니다. 이 개정사항의 공시 요구사항은 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 및 유동성위험의 노출에 미치는 영향을 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한 것입니다.

이 개정사항이 당사의 공시에 미치는 영향은 없습니다.

3. 제정 · 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 제정 또는 공표되었으나 아직 시행되지 않아 당사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 제 · 개정내역은 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 개정 - 교환가능성 결여

기업이 다른 통화와의 교환가능성을 평가하는 방법과 교환 가능성 결여 시 현물환율을 결정하는 방법을 명확히 하기 위해 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'가 개정되었습니다. 또한 이 개정사항은 교환가능성이 결여된 통화가 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 어떻게 영향을 미치는지 또는 영향을 미칠 것으로 예상되는지를 재무제표 이용자가 이해할 수 있는 정보를 공시하도록 요구합니다.

이 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 조기적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. 이 개정사항을 적용할 때 당사는 비교정보를 재작성하지 않습니다.

이 개정사항은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 금융상품의 분류 및 측정

기업회계기준서 제 1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 금융상품의 분류 및 측정 개정사항은 다음을 포함합니다.

- 결제일에 제거되는 금융부채와 전자지급시스템을 사용하여 결제되는 금융부채를 결제일 전제 제거하기 위한 회계정책 선택(특정 요건이 충족되는 경우)을 도입하는 것을 명확히 함
- ESG 및 유사한 특성이 있는 금융자산의 계약상 현금흐름을 평가하는 방법에 대한 추가적인 지침
- 비소구 특성을 구성하는 것이 무엇인지와 계약상 연계된 금융상품의 특징이 무엇인지를 명확히 함
- 우발특성이 있는 금융상품에 대한 공시사항과 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품에 대한 추가적인 공시 요구사항을 도입

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이 허용되며, 금융자산의 분류 및 이와 관련된 공시사항에 대한 개정사항만을 조기 적용할 수도 있습니다. 당사는 현재 개정사항을 조기 적용하지 않을 계획입니다.

전자지급시스템을 통해 결제되는 금융부채의 제거에 관한 개정사항과 관련하여, 당사는 영업 중인 국가에서 사용되는 모든 주요 전자지급시스템에 대한 평가를 수행하고 있습니다. 이를 통해 현행 실무에 중요한 변화가 발생하는지 여부와 결제일 이전에 해당 금융부채를 제거하는 회계정책 선택을 적용할 수 있는 조건을 충족하는지 여부를 평가하고 있습니다. 당사는 금융자산의 경우 현금 흐름에 대한 권리가 소멸될 때 그에 상응하는 금융자산이 제거되는지, 금융부채의 경우 결제일에 해당 금융부채가 제거되는지 확인하기 위해 수표, 신용카드, 직불카드 등 다른 모든 지급시스템을 검토하고 있습니다. 또한, 당사는 ESG 연계 특성 및 유사한 우발특성을 포함하는 금융자산과 비소구금융 및 계약상 연계된 금융상품에 대한 개정사항의 영향을 평가하고 있습니다. 수행한 최초 평가를 바탕으로 개정사항이 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상되지만 아직 평가가 완료되지 않았습니다.

(3) 한국채택국제회계기준서 연차개선 Volume 11

기준서간 요구사항의 일관성을 제고하고, 불명확한 부분을 명확히 하여, 이해가능성을 개선하고자 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11이 발표되었습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택': K-IFRS 최초 채택 시 위험 회피회계 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

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. 이 개정사항은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

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 재무제표를 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) 비금융자산의 손상

당사는 매 보고일에 모든 비금융자산에 대하여 손상징후의 존재여부를 평가합니다. 영업권과 비한정 내용연수의 무형자산에 대해서는 매년 또는 손상징후가 있는 경우에 손상검사를 수행합니다. 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가능하지 않을 것이라는 징후가 있을 때 손상검사를 수행합니다.

사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하여야 합니다.

(2) 매출채권과 계약자산의 기대손실충당금

매출채권과 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 미래실제채무불이행을 나타내지 않습니다.

(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 미래 과세소득과 상계가능한 세무상결손금을 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 등으로 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, 소송사건 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.

5. 종속기업및관계기업투자

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 종속기업 및 관계기업 현황은 다음과 같습니다.

구 분	소재지	주요 영업활동	결산일	소유지분율(%)	
				당기말	전기말
종속기업					
주에이치원에스디아이	대한민국	건설업	12월31일	100	100
서울미디어홀딩스(주)	대한민국	건설업	12월31일	100	100
(주)호반자산개발	대한민국	건설업	12월31일	100	100
대전용산개발(주)	대한민국	건설업	12월31일	70	70
(주)코너스톤투자파트너스	대한민국	금융업	12월31일	100	100
(주)플랜에이치벤처스	대한민국	전문서비스업	12월31일	100	100
주에이치비양재	대한민국	부동산업	12월31일	100	100
호반서서울(주)	대한민국	골프장 운영업	12월31일	100	100
(주)이비뉴스산업경제(*4)	대한민국	서비스업	12월31일	96.99	84.74
(주)호반(*1)	대한민국	골프장 운영업	12월31일	45	45
(주)호반호텔앤리조트	대한민국	휴양콘도 운영업	12월31일	100	100
자양5구역피에프브이(주)(*4)(*6)(*8)	대한민국	부동산업	12월31일	68.93	45.75
HOBAN USA.INC	미국	부동산업	12월31일	100	100
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 1호	대한민국	여신전문금융업법	12월31일	75	75
코너스톤 혁신2호 신기술조합(*3)	대한민국	여신전문금융업법	12월31일	-	88.24
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 2호	대한민국	여신전문금융업법	12월31일	69.44	69.44
김포풍무델타원 주식회사(*7)	대한민국	자산유동화	12월31일	-	-
유니버스골드제일차 주식회사(*7)	대한민국	자산유동화	12월31일	-	-
관계기업					
(주)상방공원피에프브이(*5)(*6)	대한민국	부동산업	12월31일	50.1	50.1
중앙파크(주)(*5)(*6)	대한민국	부동산업	12월31일	51	51
스마트시티더원피에프브이(주)(*3)	대한민국	부동산업	12월31일	-	51
(주)호반산업(*2)	대한민국	건설업	12월31일	19.59	19.59
배곧랜드마크피에프브이(주)	대한민국	건설업	12월31일	22.22	22.22
풍무역세권개발자산관리(주)(*4)	대한민국	건설업	12월31일	36.9	29
(주)풍무역세권개발(*2)(*4)(*6)	대한민국	건설업	12월31일	12.63	10
대아청과(주)	대한민국	과실 및 채소 도매업	12월31일	49	49
연희파크(주)(*4)(*6)	대한민국	부동산업	12월31일	40.7	35
(주)골든개발투(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	9.95	9.95
(주)상성금거래소	대한민국	귀금속	12월31일	49	49
(주)서울신문사(*2)(*4)	대한민국	신문 발행업	12월31일	19.88	21.55
인서울27골프클럽(주)	대한민국	골프장 운영업	12월31일	20	20
(주)세종스마트그린(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	19	19
마르파크(주)(*2)(*6)	대한민국	부동산업	12월31일	10	10
대구칠성피에프브이(주)(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	10.53	10.53
위례의료복합피에프브이(주)(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	17	17
바이탈포레자산관리(주)(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	17	17

시리로지스틱스피에프브이㈜(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	5	5
시리로지스틱스자산관리㈜(*2)	대한민국	부동산업	12월31일	10	10
에이치비아산피에프브이㈜(*5)	대한민국	부동산업	12월31일	60	60
㈜씨더블유씨앤디(*6)	대한민국	부동산업	12월31일	50	50

- (*1) 피투자회사에 대한 당사의 지분율은 과반수를 초과하고 있지 아니하나, 당사와 특수관계자의 지분율의 합이 과반수를 초과하고 있으며, 이로 인하여 당사가 의사결정기구 구성원의 과반수를 임명하거나 해임할 수 있는 능력이 있으며, 의사결정기구의 의사결정에서 과반수의 의결권을 행사할 수 있는 능력이 있다고 판단하여 종속기업으로 편입하였습니다.
- (*2) 당사의 소유지분율은 20% 미만이나, 피투자회사에 대해 이사선임권을 보유하고 중요한 의사결정에 참여하고 있어 유의적인 영향력을 행사하는 것으로 판단하였습니다.
- (*3) 당기 중 청산되었습니다.
- (*4) 당기 중 지분율이 변경되었습니다.
- (*5) 당사의 지분율이 50%를 초과하나 주요 의사결정기구를 지배하지 못하여 관계기업으로 분류하였습니다.
- (*6) 당기말 현재 지급보증 등과 관련하여 출자주식을 담보로 제공하고 있습니다.
- (*7) 유동화회사 발행증권의 인수로 인하여 종속기업에 편입되었습니다.
- (*8) 당기 중 지분율이 변경되어 종속기업에 편입되었습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 당사의 종속기업 및 관계기업의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익 (손실)
종속기업					
㈜에이치원에스디아이	122,517,605	23,995,243	98,522,362	377,155,990	60,419,569
서울미디어홀딩스㈜	125,084,532	4,972,756	120,111,776	-	(4,442,481)
㈜호반자산개발	461,907,564	196,208,381	265,699,183	206,237,635	12,200,517
대전용산개발㈜	626,872,411	550,776,493	76,095,918	35,906,173	(17,482,065)
㈜코너스톤투자파트너스	73,910,139	2,377,701	71,532,438	9,697,853	8,838,856
㈜플랜에이치벤처스	7,193,927	195,497	6,998,430	496,220	(425,809)
㈜에이치비양재	80,298,456	78,416,541	1,881,915	-	(370,335)
호반서서울㈜	193,833,714	74,702,100	119,131,614	39,147,844	30,731,601
㈜이비뉴스산업경제	13,764,213	6,748,107	7,016,106	5,449,096	1,123,995
㈜호반	235,243,481	1,782,330	233,461,151	-	6,999,477
㈜호반호텔앤리조트	1,156,597,546	465,551,605	691,045,941	238,311,662	35,090,868
자양5구역피에프브이㈜	389,838,356	500,137,159	(110,298,803)	-	(18,392,319)
HOBAN USA.INC	1,660,247	-	1,660,247	-	83,624
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 1호	1,673,022	24,015	1,649,007	-	(151,839)
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 2호	6,573,004	-	6,573,004	-	(225,329)
김포풍무델타원 주식회사	15,461,592	15,452,807	8,785	802,857	8,772
유니버스골드제일차 주식회사	149,818,942	149,818,941	1	3,624,516	-
관계기업					
㈜상방공원피에프브이	156,203,311	198,184,578	(41,981,267)	-	(3,825,009)
중앙파크㈜	199,902,385	202,946,136	(3,043,751)	96,965,139	2,911,594
㈜호반산업	5,036,950,152	2,252,933,247	2,784,016,905	4,142,215,335	129,604,711
배곧랜드마크피에프브이㈜	6,767,737	-	6,767,737	-	104,826
풍무역세권개발자산관리㈜	349,139	46,473	302,666	1,926,500	30,485
㈜풍무역세권개발	1,054,857,020	1,247,171,005	(192,313,985)	-	(19,552,299)
대아청과㈜	62,391,510	6,962,239	55,429,271	31,386,303	9,311,038
연희파크㈜	189,298,640	218,434,992	(29,136,352)	162,071,080	13,680,720
㈜골든개발투	5,164,668	9,059,299	(3,894,631)	-	(1,679,192)
㈜상성금거래소	90,008,062	3,163,561	86,844,501	1,713,534,814	4,157,994
㈜서울신문사	284,860,079	157,146,141	127,713,938	87,567,895	2,610,688
인서울27골프클럽㈜	97,301,924	58,913,855	38,388,069	23,579,116	1,224,272
㈜세종스마트그린	75,278,989	71,468,482	3,810,507	119,525,810	13,203,654
마크파크㈜	114,813,737	82,327,001	32,486,736	215,916,839	32,260,142
대구철성피에프브이㈜	217,661,873	260,428,672	(42,766,799)	1,687,926	(12,162,311)
위례의료복합피에프브이㈜	168,808,409	212,766,329	(43,957,920)	-	(172,475)
바이탈포레자산관리㈜	357,893	133,735	224,159	-	(60,642)
시리로지스틱스피에프브이㈜	1,710,112	-	1,710,112	-	(735,567)
시리로지스틱스자산관리㈜	535,184	77,867	457,317	576,729	(221,902)
에이치비아산피에프브이㈜	4,329,111	-	4,329,111	-	597

㈜씨더블유씨앤디	153,806,344	205,673,191	(51,866,847)	-	(11,646,380)
----------	-------------	-------------	--------------	---	--------------

② 전기말

(단위 : 천원)

구 분	자산	부채	자본	매출액	당기순이익 (손실)
종속기업					
㈜에이치원에스티아이(구, ㈜스카이라이프)	413,721,663	275,418,869	138,302,794	342,298,782	42,703,451
서울미디어홀딩스㈜	103,708,517	48,174,262	55,534,256	-	(9,519,806)
㈜호반자산개발	424,592,480	171,093,815	253,498,665	274,750,372	17,835,344
대전용산개발㈜	581,552,117	487,974,133	93,577,983	107,113,662	3,395,061
㈜코너스톤투자파트너스	65,853,580	3,159,998	62,693,583	7,722,500	894,966
㈜플랜에이치벤처스	7,795,786	371,546	7,424,239	586,805	(235,847)
㈜에이치비양재	50,606,382	48,354,132	2,252,250	-	(531,189)
호반서서울㈜	151,263,110	69,320,032	81,943,078	36,731,109	10,518,498
㈜이비뉴스산업경제	8,963,608	2,567,496	6,396,112	5,039,348	1,246,562
㈜전자신문사	35,125,921	14,088,161	21,037,760	31,268,213	1,349,865
㈜호반	235,683,549	9,221,874	226,461,675	-	8,771,117
㈜호반호텔앤리조트	1,097,045,902	441,090,828	655,955,074	568,666,229	191,760,361
HOBAN USA.INC	1,377,230	-	1,377,230	-	(447)
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 1호	1,810,243	9,397	1,800,846	-	(61,399)
코너스톤 혁신2호 신기술조합	9,768,649	5,562	9,763,086	779,677	771,823
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 2호	6,798,333	-	6,798,333	-	(222,717)
관계기업					
㈜상방공원피에프브이	179,232,468	185,828,445	(6,595,977)	-	(1,854,705)
중앙파크㈜	178,512,369	184,467,714	(5,955,345)	18,331,963	(6,968,575)
스마트시티더원피에프브이㈜	11,552,867	23,927	11,528,940	34,749,269	4,028,940
자양5구역피에프브이㈜	335,167,370	427,073,854	(91,906,484)	-	(35,925,663)
㈜호반산업	2,123,601,102	300,787,383	1,822,813,719	1,051,732,136	226,522,286
배곧랜드마크피에프브이㈜	6,662,910	-	6,662,910	-	(837,090)
풍무역세권개발자산관리㈜	462,623	118,599	344,024	2,186,500	103,273
㈜풍무역세권개발	705,032,016	761,444,446	(56,412,430)	-	(4,176,673)
대아청과㈜	51,134,253	5,016,019	46,118,233	23,102,460	3,288,941
연희파크㈜	220,239,716	240,201,467	(19,961,751)	5,640,461	(12,140,225)
㈜골든개발투	5,164,668	9,059,299	(3,894,631)	-	(1,679,192)
㈜상성금거래소	58,449,771	632,489	57,817,283	1,029,395,681	733,352
㈜서울신문사	359,335,538	162,097,650	197,237,889	81,455,797	4,397,096
인서울27골프클럽㈜	106,254,605	69,090,808	37,163,797	24,149,090	2,006,480
㈜세종스마트그린	111,482,823	120,875,970	(9,393,147)	61,326,645	1,256,732
마크파크㈜	126,873,607	126,659,616	213,991	93,428,108	6,965,005
대구철성피에프브이㈜	176,206,272	206,810,760	(30,604,487)	732,790	(13,680,727)
위례의료복합피에프브이㈜	169,040,647	212,826,092	(43,785,445)	-	(41,369,766)
바이탈포레자산관리㈜	412,690	127,890	284,800	960,000	(249,980)
시리로지스틱스피에프브이㈜	2,445,680	-	2,445,680	-	(1,423,919)
시리로지스틱스자산관리㈜	857,656	159,239	698,417	1,285,123	79,654

에이치비아산피에프브이㈜	4,328,514	-	4,328,514	-	(545,089)
㈜씨더블유씨앤디	154,497,431	194,717,899	(40,220,468)	-	(14,680,688)

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

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	당기말 순자산 (a)	지분율 (b)	순자산 지분금액 (a*b)	투자차액	미실현이익 (손실)	기타	지분법종지 누적액	장부금액
종속기업								
㈜에이치원에스디아이	98,522,362	100.00%	98,522,362	-	(1,118,379)	-	-	97,403,983
서울미디어출판스㈜	120,111,775	100.00%	120,111,775	-	(4,054,019)	-	-	116,057,756
㈜호반자산개발	265,699,182	100.00%	265,699,182	259,476	(12,651,896)	-	-	253,306,762
대전용산개발㈜(*1)	76,095,918	70.00%	53,267,143	-	(33,669,907)	-	-	19,597,236
㈜코너스톤투자파트너스	71,532,438	100.00%	71,532,438	-	-	-	-	71,532,438
㈜플랜에이치벤처스	6,998,431	100.00%	6,998,431	-	-	-	-	6,998,431
에이치비알채	1,881,915	100.00%	1,881,915	11,042,098	(9,283,161)	-	-	3,640,852
호반서서울㈜	119,131,614	100.00%	119,131,614	72,675,386	-	100,412	-	191,907,412
에이비뉴스산업경제	7,016,107	96.99%	6,804,779	4,876,506	-	-	-	11,681,285
㈜호반	233,461,152	45.00%	105,057,519	-	-	-	-	105,057,519
㈜호반호텔엔리조트	691,045,942	100.00%	691,045,942	-	(1,314,351)	-	-	689,731,591
자양5구역피에프브이㈜	(110,298,803)	68.93%	(76,029,495)	83,360,964	-	-	-	7,331,469
HOBAN USA, INC	1,660,247	100.00%	1,660,247	-	-	-	-	1,660,247
플랜에이치 오픈노베이션 VC조합 1호	1,649,007	75.00%	1,236,756	-	-	-	-	1,236,756
코너스톤 혁신2호 신기술조합	10,074,037	88.24%	8,888,856	-	-	(8,888,856)	-	-
플랜에이치 오픈노베이션 VC조합 2호	6,573,004	69.44%	4,564,587	-	-	-	-	4,564,587
관계기업								
㈜상방공원피에프브이(*1)	(10,750,609)	50.10%	(5,386,055)	-	-	-	5,386,055	-
중앙파크㈜	(3,043,751)	51.00%	(1,552,313)	-	(733,302)	-	2,285,615	-
스마트시티더원피에프브이(*1)	6,792,716	51.00%	3,464,285	-	-	(3,464,285)	-	-
㈜호반산업	1,887,727,206	19.59%	369,763,756	73,340,941	-	-	-	443,104,697
배관랜드마크피에프브이(*1)	6,067,737	22.22%	1,348,386	-	-	-	-	1,348,386
동무역세권개발자산관리㈜	302,667	36.88%	111,609	-	-	-	-	111,609
㈜동무역세권개발	(75,964,729)	12.63%	(9,590,547)	1,645,962	-	-	7,944,585	-
대아청과㈜	55,429,271	49.00%	27,160,343	13,821,022	-	-	-	40,981,365
연희파크㈜(*1)	(6,737,171)	40.70%	(2,742,029)	5,160,443	72,344	-	-	2,490,758
㈜골든개발투	(3,894,631)	9.95%	(387,516)	-	-	-	387,516	-
㈜상성금거래소	86,844,501	49.00%	42,553,805	11,704,897	-	-	-	54,258,702
㈜서울신문사	127,713,938	19.88%	25,389,531	1,182,693	-	-	-	26,572,224
인서울27골프클럽㈜	38,388,069	20.00%	7,677,613	-	-	-	-	7,677,613
㈜세종스마트그린	3,810,507	19.00%	723,996	-	(90,506)	-	-	633,490
마복파크㈜	32,486,736	10.00%	3,248,674	-	(127,088)	-	-	3,121,586
대구칠성피에프브이(*1)	(43,089,142)	10.53%	(4,535,700)	-	3,709,688	-	826,012	-
위례의료복합피에프브이	(43,957,920)	17.00%	(7,472,846)	-	-	-	7,472,846	-
바이탈포레자산관리㈜	224,159	17.00%	38,107	-	-	-	-	38,107
시리로지스틱스피에프브이	1,710,112	5.00%	85,506	-	-	-	-	85,506
시리로지스틱스자산관리	457,317	10.00%	45,729	-	-	-	-	45,729
에이치비아산피에프브이(*1)	2,813,556	60.00%	1,688,134	-	-	750,747	-	2,438,881
㈜씨더블유씨앤디(*1)	(52,036,847)	50.00%	(26,018,424)	-	-	-	26,018,424	-
합계			1,905,988,095	279,070,388	(59,260,577)	(11,501,982)	50,321,053	2,164,616,977

(*1) 우선주를 제외한 실질 지분율 및 순자산입니다.

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	당기말 순자산 (a)	지분율 (b)	순자산 지분금액 (a*b)	투자차액	미실현이익 (손실)	기타	지분법종지 누적액	장부금액
종속기업								
㈜에이치원에스디아이(구, ㈜스카이라이프)	138,302,794	100.00%	138,302,794	-	(11,467,088)	-	-	126,835,706
서울미디어출판스㈜	55,534,256	100.00%	55,534,256	-	(2,567,340)	-	-	52,966,916
㈜호반자산개발	253,498,665	100.00%	253,498,665	259,476	(1,673,544)	-	-	252,084,597
대전용산개발㈜(*1)	93,577,983	70.00%	65,504,588	-	(27,492,882)	-	-	38,011,706
㈜코너스톤투자파트너스	62,693,583	100.00%	62,693,583	-	-	-	-	62,693,583
㈜플랜에이치벤처스	7,424,239	100.00%	7,424,239	-	-	-	-	7,424,239
㈜에이치비양재	2,252,250	100.00%	2,252,250	11,042,098	(4,436,570)	-	-	8,857,777
호반서서울㈜	81,943,078	100.00%	81,943,078	72,675,386	-	100,411	-	154,718,876
㈜이비뉴스산업경제	6,396,112	84.74%	5,419,863	5,009,001	-	-	-	10,428,864
㈜전지신문사	18,061,887	74.38%	13,434,489	37,963,338	-	(51,397,827)	-	-
㈜호반	226,461,675	45.00%	101,907,754	-	-	-	-	101,907,754
㈜호반호텔엔리조트	655,955,074	100.00%	655,955,074	-	(2,373,224)	-	-	653,581,850
HOBAN USA, INC	1,377,230	100.00%	1,377,230	-	-	-	-	1,377,230
플랜에이치 오픈노베이션 VC조합 1호	1,800,846	75.00%	1,350,634	-	-	-	-	1,350,634
코너스톤 혁신2호 신기술조합	9,763,086	88.24%	8,614,488	-	-	-	-	8,614,488
플랜에이치 오픈노베이션 VC조합 2호	6,798,333	69.44%	4,721,064	-	-	-	-	4,721,064
관계기업								
㈜상방공원피에프브이(*1)	(6,898,100)	50.10%	(3,455,948)	-	-	-	3,455,948	-
중앙파크㈜	(5,955,345)	51.00%	(3,037,226)	-	(63,843)	-	3,101,069	-
스마트시티더원피에프브이(*1)	11,116,852	51.00%	5,669,593	-	356,967	144,540	-	6,171,100
자양5구역피에프브이㈜	(91,906,484)	45.75%	(42,047,216)	6,931,223	-	-	35,115,993	-
㈜호반산업	1,822,813,719	19.59%	357,048,646	73,340,941	-	-	-	430,389,587
배곧랜드마크피에프브이(*1)	6,012,910	22.22%	1,336,202	-	-	-	-	1,336,202
봉우역세권개발자산관리㈜	344,024	29.00%	99,767	-	-	-	-	99,767
㈜중우역세권개발	(56,412,430)	10.00%	(5,641,243)	-	-	-	5,641,243	-
대아창과㈜	46,118,233	49.00%	22,597,934	13,821,022	-	-	-	36,418,956
연희파크㈜(*1)	(20,395,141)	35.00%	(7,138,299)	-	(62,212)	-	7,200,511	-
㈜글든개발투	(3,894,631)	9.95%	(387,516)	-	-	-	387,516	-
㈜상성금거래소	57,817,283	49.00%	28,330,468	11,640,817	-	-	-	39,971,286
㈜서돌신문사	120,469,095	21.55%	25,961,090	1,282,044	-	-	-	27,243,134
인서울27골프클럽㈜	37,163,797	20.00%	7,432,759	-	-	-	-	7,432,759
㈜세종스마트그린	(9,393,147)	19.00%	(1,784,698)	-	(47,726)	-	1,832,424	-
마복파크㈜	213,991	10.00%	21,399	-	(59,596)	-	38,197	-
대구월성피에프브이(*1)	(30,909,330)	10.53%	(3,253,614)	-	9,749	-	3,243,864	-
워래의료복합피에프브이㈜	(43,785,445)	17.00%	(7,443,526)	-	-	-	7,443,526	-
바이탈포레자산관리㈜	284,800	17.00%	48,416	-	-	-	-	48,416
시리로지스탁스피에프브이㈜	2,445,680	5.00%	122,284	-	-	-	-	122,284
시리로지스탁스자산관리㈜	698,417	10.00%	69,842	-	-	-	-	69,842
에이치비아산피에프브이(*1)	2,938,084	60.00%	1,762,850	-	-	750,750	-	2,513,600
㈜씨더블유씨앤디(*1)	(40,370,468)	50.00%	(20,185,234)	-	-	-	20,185,234	-
합계			1,816,060,782	233,965,348	(49,877,309)	(50,402,126)	87,645,525	2,037,392,218

(*1) 우선주를 제외한 실질 지분율 및 순자산입니다.

(4) 당기말과 전기말 현재 당사의 종속기업 및 관계기업의 평가내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구 분	기초금액	취득/대체	지분법손익	지분법 자본변동	기타(*1)	기말금액
종속기업						
㈜에이치원에스디아이	126,835,706	-	70,768,277	-	(100,200,000)	97,403,983
서울미디어홀딩스(주)	52,966,916	69,020,000	(5,929,160)	-	-	116,057,756
㈜호반자산개발	252,084,598	-	1,222,164	-	-	253,306,762
대전용산개발(주)	38,011,706	-	(18,414,470)	-	-	19,597,236
㈜코너스톤투자파트너스	62,693,583	-	8,838,855	-	-	71,532,438
㈜플랜에이치벤처스	7,424,239	-	(425,808)	-	-	6,998,431
㈜에이치비양재	8,857,778	-	(5,216,926)	-	-	3,640,852
호반서서울(주)	154,718,876	-	30,731,601	6,456,935	-	191,907,412
㈜이비뉴스산업경제	10,428,864	-	1,252,421	-	-	11,681,285
㈜호반	101,907,754	-	3,149,765	-	-	105,057,519
㈜호반호텔앤리조트	653,581,849	-	36,149,742	-	-	689,731,591
자양5구역피에프브이(주)	-	7,331,469	-	-	-	7,331,469
HOBAN USA, INC	1,377,231	-	83,623	199,393	-	1,660,247
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 1호	1,350,635	-	(113,879)	-	-	1,236,756
코너스톤 혁신2호 신기술조합	8,614,488	-	274,369	-	(8,888,857)	-
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 2호	4,721,065	-	(156,478)	-	-	4,564,587
관계기업						
㈜상방공원피에프브이	-	-	-	-	-	-
중앙파크(주)	-	-	-	-	-	-
스마트시티더원피에프브이(주)	6,171,101	-	(512,013)	-	(5,659,088)	-
㈜호반산업	430,389,587	-	14,354,732	(117,173)	(1,522,449)	443,104,697
배곧랜드마크피에프브이(주)	1,336,202	-	12,184	-	-	1,348,386
풍무역세권개발자산관리(주)	99,767	7,875	3,967	-	-	111,609
㈜풍무역세권개발	-	131,250	(131,250)	-	-	-
대야청과(주)	36,418,956	-	4,562,409	-	-	40,981,365
연희파크(주)	-	4,151,146	(1,660,388)	-	-	2,490,758
㈜골든개발투	-	-	-	-	-	-
㈜상성금거래소	39,971,285	12,250,000	2,037,417	-	-	54,258,702
㈜서울신문사	27,243,134	(1,189,915)	519,005	-	-	26,572,224
인서울27골프클럽(주)	7,432,759	-	244,854	-	-	7,677,613
㈜세종스마트그린	-	-	633,490	-	-	633,490
마북파크(주)	-	-	3,121,586	-	-	3,121,586
대구칠성피에프브이(주)	-	-	-	-	-	-
위례의료복합피에프브이(주)	-	-	-	-	-	-
바이탈포레자산관리(주)	48,416	-	(10,309)	-	-	38,107
시리로지스틱스피에프브이(주)	122,284	-	(36,778)	-	-	85,506
시리로지스틱스자산관리(주)	69,840	-	(24,111)	-	-	45,729
에이치비아산피에프브이(주)	2,513,599	-	(74,718)	-	-	2,438,881
㈜씨더블유씨앤디	-	-	-	-	-	-
합 계	2,037,392,218	91,701,825	145,254,173	6,539,155	(116,270,394)	2,164,616,977

(*1) 배당 103,771,872천원 및 청산배당 12,498,522천원 등을 포함하고 있습니다.

② 전기말

(단위 : 천원)

구 분	기초금액	취득/대체	지분법손익	지분법 자본변동	기타(*1)	기말금액
종속기업						
㈜에이치원에스티아이(구, ㈜스카이라빙)	66,530,432	-	60,305,274	-	-	126,835,706
서울미디어홀딩스㈜	63,754,446	-	(10,787,686)	156	-	52,966,916
㈜호반자산개발	234,890,786	-	17,193,812	-	-	252,084,598
대전용산개발㈜	47,521,322	-	(9,509,616)	-	-	38,011,706
㈜코너스톤투자파트너스	61,991,915	-	701,668	-	-	62,693,583
㈜플랜에이치벤처스	7,660,086	-	(235,847)	-	-	7,424,239
㈜에이치비양재	12,409,342	-	(3,551,564)	-	-	8,857,778
호반서서울㈜	143,633,316	-	10,518,498	567,062	-	154,718,876
㈜비즈니스산업경제	9,505,061	-	923,803	-	-	10,428,864
㈜전자신문사	35,810,390	-	647,210	(144,547)	(36,313,053)	-
㈜호반	97,960,751	-	3,947,003	-	-	101,907,754
㈜호반호텔앤리조트	462,080,163	-	191,501,686	-	-	653,581,849
HOBAN USA, INC	1,344,079	-	(447)	33,599	-	1,377,231
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 1호	1,396,684	-	(46,049)	-	-	1,350,635
코너스톤 혁신2호 신기술조합	7,933,467	-	681,021	-	-	8,614,488
플랜에이치 오픈이노베이션 VC조합 2호	4,875,729	-	(154,664)	-	-	4,721,065
관계기업						
㈜상방공원피에프브이	-	-	-	-	-	-
중앙파크㈜	516,747	-	(516,747)	-	-	-
스마트시티더원피에프브이㈜	21,893,705	-	2,402,801	-	(18,125,405)	6,171,101
자양5구역피에프브이㈜	-	537,500	(537,500)	-	-	-
㈜호반산업	379,801,092	-	51,824,786	286,159	(1,522,450)	430,389,587
배곧랜드마크피에프브이㈜	2,928,259	-	(230,464)	-	(1,361,593)	1,336,202
풍무역세권개발자산관리㈜	69,818	-	29,949	-	-	99,767
㈜풍무역세권개발	-	-	-	-	-	-
대아청과㈜	34,807,375	-	1,611,581	-	-	36,418,956
연희파크㈜	-	-	-	-	-	-
㈜골든개발투	-	-	-	-	-	-
㈜상성금거래소	39,611,943	-	359,342	-	-	39,971,285
㈜서울신문사	26,295,560	-	947,574	-	-	27,243,134
인서울27골프클럽㈜	7,031,463	-	401,296	-	-	7,432,759
㈜세종스마트그린	-	-	-	-	-	-
마북파크㈜	-	-	-	-	-	-
대구철성피에프브이㈜	-	-	-	-	-	-
위례의료복합피에프브이㈜	-	-	-	-	-	-
바이탈포레자산관리㈜	90,915	-	(42,499)	-	-	48,416
시리로지스틱스피에프브이㈜	193,480	-	(71,196)	-	-	122,284
시리로지스틱스자산관리㈜	61,876	-	7,964	-	-	69,840
에이치비아산피에프브이㈜	2,915,729	-	(402,130)	-	-	2,513,599
㈜씨더블유씨앤디	-	2,000,000	(2,000,000)	-	-	-
합 계	1,775,515,931	2,537,500	315,918,859	742,429	(57,322,501)	2,037,392,218

(*1) 배당 21,009,448천원 및 매각 36,313,053천원 등을 포함하고 있습니다.

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

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	기초금액	미반영 지분법손실	기말금액
(주)상방공원피에프브이	3,455,948	1,930,107	5,386,055
중앙파크(주)	3,101,069	(815,454)	2,285,615
연희파크(주)	7,200,511	(7,200,511)	-
(주)풍무역세권개발	5,641,243	2,303,342	7,944,585
자양5구역피에프브이(주)	35,115,993	(35,115,993)	-
(주)골든개발투	387,516	-	387,516
(주)세종스마트그린	1,832,424	(1,832,424)	-
마북파크(주)	38,197	(38,197)	-
대구철성피에프브이(주)	3,243,864	(2,417,853)	826,011
위례의료복합피에프브이(주)	7,443,526	29,321	7,472,847
(주)씨더블유씨앤디	20,185,234	5,833,190	26,018,424

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	기초금액	미반영 지분법손실	기말금액
(주)상방공원피에프브이	10,092,331	(6,636,383)	3,455,948
중앙파크(주)	-	3,101,069	3,101,069
연희파크(주)	7,950,255	(749,744)	7,200,511
(주)풍무역세권개발	7,448,232	(1,806,989)	5,641,243
자양5구역피에프브이(주)	14,290,712	20,825,281	35,115,993
(주)골든개발투	219,866	167,650	387,516
(주)세종스마트그린	2,043,212	(210,788)	1,832,424
마룩파크(주)	678,920	(640,723)	38,197
대구칠성피에프브이(주)	1,768,296	1,475,568	3,243,864
위례의료복합피에프브이(주)	410,665	7,032,860	7,443,526
(주)씨더블유씨앤디	-	20,185,234	20,185,234

6. 현금 및 현금성자산 등

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금	20,000	20,000
당좌예금	37,297	35,121
보통예금	483,457,432	775,141,545
합계	483,514,729	775,196,666

(2) 당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기말	전기말	사용제한 내역
보통예금	1,960,575	59,787,356	임대주택 특별수선충당금, 신탁관리
단기금융상품	-	4,203,717	질권설정
장기금융상품	102,287	4,500	당좌개설보증금, 질권설정
합계	2,062,862	63,995,573	

7. 매출채권 및 기타채권과 계약자산

(1) 당기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타채권과 계약자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말			전기말		
	채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권 및 기타채권(유동)						
공사미수금	220,117,804	(3,298,250)	216,819,554	249,590,278	(1,727,165)	247,863,113
분양미수금	91,600	-	91,600	111,485	-	111,485
용역미수금	613,800	(4,125)	609,675	126,500	(875)	125,625
단기대여금	64,915,858	(20,005,622)	44,910,236	116,520,829	(822,088)	115,698,741
미수금	40,853,301	(274,481)	40,578,820	49,440,359	(334,188)	49,106,171
미수수익	9,143,104	(358,504)	8,784,600	3,912,610	(14,429)	3,898,181
합계	335,735,467	(23,940,982)	311,794,485	419,702,060	(2,898,745)	416,803,315
매출채권 및 기타채권(비유동)						
장기대여금	324,887,812	(87,985,368)	236,902,444	248,784,571	(71,462,748)	177,321,823
장기미수금	29,692,187	(5,516,646)	24,175,541	18,232,541	(126,169)	18,106,372
장기미수수익	14,505,146	(5,453,524)	9,051,622	18,144,358	(8,521,934)	9,622,424
합계	369,085,145	(98,955,538)	270,129,607	285,161,470	(80,110,851)	205,050,619
계약자산						
미청구공사	271,408,901	(1,402,371)	270,006,530	160,593,577	(1,111,308)	159,482,269
합계	271,408,901	(1,402,371)	270,006,530	160,593,577	(1,111,308)	159,482,269

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

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	대손상각비(환입)	제각 등	기말
매출채권 및 기타채권(유동)				
공사미수금	(1,727,165)	(1,571,085)	-	(3,298,250)
용역미수금	(875)	(3,250)	-	(4,125)
단기대여금	(822,088)	(18,989,376)	(194,158)	(20,005,622)
미수금	(334,188)	59,707	-	(274,481)
미수수익	(14,429)	(301,638)	(42,437)	(358,504)
합계	(2,898,745)	(20,805,642)	(236,595)	(23,940,982)
매출채권 및 기타채권(비유동)				
장기대여금	(71,462,748)	(16,716,778)	194,158	(87,985,368)
장기미수금	(126,169)	(5,390,477)	-	(5,516,646)
장기미수수익	(8,521,934)	3,025,973	42,437	(5,453,524)
합계	(80,110,851)	(19,081,282)	236,595	(98,955,538)
계약자산				
미청구공사	(1,111,308)	(291,063)	-	(1,402,371)

합 계	(1,111,308)	(291,063)	-	(1,402,371)
-----	-------------	-----------	---	-------------

② 전기

(단위 : 천원)

구 분	기초	대손상각비(환입)	제각 등	기말
매출채권 및 기타채권(유동)				
공사미수금	(9,390,271)	334,306	7,328,800	(1,727,165)
용역미수금	(121)	(755)	-	(875)
단기대여금	(453,084)	(338,708)	(30,296)	(822,088)
미수금	(495,867)	142,899	18,780	(334,188)
미수수익	(2,170,463)	73,407	2,082,627	(14,429)
합 계	(12,509,806)	211,149	9,399,911	(2,898,745)
매출채권 및 기타채권(비유동)				
장기대여금	(18,281,746)	(53,211,298)	30,296	(71,462,748)
장기미수금	(125,842)	(327)	-	(126,169)
장기미수수익	-	(6,439,307)	(2,082,627)	(8,521,934)
합 계	(18,407,588)	(59,650,932)	(2,052,331)	(80,110,851)
계약자산				
미청구공사	(1,098,262)	(13,045)	-	(1,111,308)
합 계	(1,098,262)	(13,045)	-	(1,111,308)

(3) 당기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타채권의 연령분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말			전기말		
	매출채권 및 기타채권	대손충당금	기대신용손실율	매출채권 및 기타채권	대손충당금	기대신용손실율
만기미경과 채권	445,199,639	4,503,502	1.01%	435,743,175	4,267,456	0.98%
만기가 경과된 채권						
1년 미만	88,973,959	635,152	0.71%	156,737,704	1,084,627	0.69%
1~2년 이하	19,925,947	233,451	1.17%	6,593,663	45,628	0.69%
2년 초과	33,521,186	324,534	0.97%	28,466,966	289,863	1.02%
소 계	142,421,092	1,193,137	0.84%	191,798,333	1,420,118	0.74%
개별평가	117,199,881	117,199,881	100.00%	77,322,022	77,322,022	100.00%
합 계	704,820,612	122,896,520	17.44%	704,863,530	83,009,596	11.78%

8. 건설계약

(1) 당기와 전기 중 당사의 주요 건설형 공사계약의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구 분		기초계약잔액	증감액	공사수익인식	기말계약잔액
도급공사	건축	2,390,059,005	822,302,448	1,229,983,647	1,982,377,806
	인프라	124,744,714	95,315,663	52,707,682	167,352,695
	소 계	2,514,803,719	917,618,111	1,282,691,329	2,149,730,501
자체공사(*)		696,889,031	395,083,560	448,516,616	643,455,975
합 계		3,211,692,750	1,312,701,671	1,731,207,945	2,793,186,476

(*) 한 시점에 인식하는 분양계약을 포함하였습니다.

② 전기

(단위 : 천원)

구 분		기초계약잔액	증감액	공사수익인식	기말계약잔액
도급공사	건축	2,403,392,828	1,329,649,562	1,342,983,385	2,390,059,005
	인프라	155,250,207	53,840,190	84,345,683	124,744,714
	소 계	2,558,643,035	1,383,489,752	1,427,329,067	2,514,803,719
자체공사(*)		650,776,680	472,481,138	426,368,787	696,889,031
합 계		3,209,419,714	1,855,970,890	1,853,697,854	3,211,692,750

(*) 한 시점에 인식하는 분양계약을 포함하였습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 진행 중인 건설계약과 관련된 내용은 아래와 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구 분		누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
도급공사	건축	2,892,213,478	2,637,487,919	254,725,559
	인프라	154,880,948	139,762,542	15,118,406
	소 계	3,047,094,426	2,777,250,461	269,843,965
자체공사		1,137,781,279	808,008,718	329,772,561
합 계		4,184,875,705	3,585,259,179	599,616,526

② 전기말

(단위 : 천원)

구 분		누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
도급공사	건축	2,979,374,946	2,617,309,120	362,065,826

	인프라	315,124,177	287,882,921	27,241,256
	소 계	3,294,499,123	2,905,192,041	389,307,083
자체공사		2,630,452,119	1,848,530,526	781,921,594
합 계		5,924,951,243	4,753,722,567	1,171,228,676

(3) 당기말과 전기말 현재 진행중인 공사와 관련된 총공사손실예상액 및 공사손실충당부채 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구 분	도급금액	총공사예정비	공사손실 예상액	공사손실 인식액	공사손실충당부채
도급공사 건축	186,370,040	264,423,401	78,053,361	41,272,969	36,780,392

② 전기말

(단위 : 천원)

구 분	도급금액	총공사예정비	공사손실 예상액	공사손실 인식액	공사손실충당부채
도급공사 건축	478,450,040	505,571,961	27,121,921	12,796,147	14,325,773

(4) 당기말 현재 계약금액이 직전 회계연도 매출액의 5% 이상인 주요 공사계약의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계약명	계약일	준공기한	진행률	미청구공사		공사미수금	
				총액	손상액	총액	대손충당금
부산에코델타	2021년 10월	2024년 03월	100.00%	-	-	-	-
오산세교2 A1	2021년 12월	2024년 03월	100.00%	-	-	-	-
대전용산 2BL(임대)	2021년 07월	2024년 04월	100.00%	-	-	-	-
대전용산 4BL(임대)	2021년 07월	2024년 04월	100.00%	-	-	-	-
대구 두산동	2020년 11월	2024년 06월	100.00%	-	-	23,401,281	157,257
평택고덕 3차(A49)	2021년 12월	2024년 06월	100.00%	-	-	-	-
부산 신평동 지식산업센터	2021년 11월	2024년 06월	100.00%	-	-	-	-
당진수청 3차(RH3)	2022년 02월	2024년 09월	100.00%	-	-	-	-
화성비봉 B-2	2021년 12월	2024년 09월	100.00%	-	-	-	-
광명 10R구역(재개발)	2021년 10월	2024년 10월	100.00%	144,194	969	31,296,159	210,310
서울여봉 5구역(재건축)	2022년 01월	2024년 12월	100.00%	861,947	5,792	41,667,425	280,005
용산국제빌딩 5구역	2021년 05월	2025년 03월	86.31%	26,921,898	180,915	-	-
대전도마/변동 11구역(재개발)	2021년 11월	2025년 01월	93.77%	64,132,216	430,968	-	-
대구칠성 주상복합	2022년 02월	2025년 12월	50.56%	-	-	12,681,413	85,219
대구봉산 주상복합	2022년 09월	2026년 09월	0.61%	987,491	6,636	-	-
천안 일봉공원 1BL	2022년 10월	2026년 01월	75.51%	2,419,906	16,262	-	-
천안 일봉공원 2BL	2022년 10월	2027년 04월	41.35%	36,673,280	246,444	-	-
광주미륵공원(공동주택)	2023년 02월	2025년 12월	58.63%	-	-	4,610,722	30,984
인천연희공원	2023년 07월	2026년 11월	29.93%	24,053,442	161,639	-	-
오산세교2 A13	2023년 08월	2026년 06월	48.42%	32,192,382	216,333	-	-
대구 황금동 주상복합	2023년 12월	2028년 06월	2.83%	8,003,984	53,787	-	-
광주 일곡공원	2024년 01월	2026년 10월	22.09%	1,372,414	9,223	15,953,633	107,208
광주 봉산공원	2024년 07월	2027년 04월	12.41%	657,101	4,416	5,210,138	35,012
제주 오등봉공원 1BL	2024년 08월	2027년 11월	1.79%	1,840,745	12,370	2,803,000	18,836
제주 오등봉공원 2BL	2024년 08월	2027년 11월	1.52%	953,330	6,406	2,859,000	19,212
대전용산택지	2019년 11월	2025년 06월	93.08%	735,104	4,940	-	-
영천고경 산단	2020년 09월	2025년 09월	52.92%	124,339	836	5,930,500	39,853
인천영종하늘 A56	2022년 06월	2024년 10월	100.00%	-	-	73,770	-
인천검단 5차(AB19)	2023년 05월	2026년 02월	55.02%	61,990,614	-	-	-
안동옥송 상록공원	2023년 11월	2026년 12월	26.43%	-	-	17,830	-

(5) 당기말과 전기말 현재 당사의 계약자산(미청구공사) 및 계약부채(초과청구공사 및 선수금)내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		당기말		전기말	
		계약자산	계약부채(*1)	계약자산	계약부채(*1)
도급공사	건축	200,688,074	41,978,598	157,070,620	35,985,052
	인프라	6,108,373	2,209,668	1,392,334	1,826,210
	소 계	206,796,447	44,188,266	158,462,954	37,811,262
자체공사		61,990,614	141,228,219	-	165,595,209
기타		1,219,469	9,348,715	1,019,315	12,767,248
합 계		270,006,530	194,765,200	159,482,269	216,173,719

(*1) 보고기간 초의 계약부채 잔액 중 당기에 인식한 수익은 195,617백만원(전기 : 153,562백만원)입니다.

(6) 당기말 현재 당사가 자산으로 인식한 계약이행원가 5,933백만원(전기말 3,290백만원)입니다. 당사는 건설계약과 관련하여, 계약(또는 예상 계약)과 직접 관련되고, 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할 기업의 자원을 창출하거나 가치를 높이며, 회수될 것으로 예상되는 원가를 계약이행원가로 인식하였습니다.

9. 재고자산

당기말과 전기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
완성주택	40,330,151	21,454,369
미완성주택	102,412,109	156,435,704
용지	498,997,754	587,813,256
기타의재고자산	7,472,368	1,315,599
합 계	649,212,382	767,018,928

10. 차입원가자본화

당기말과 전기말 현재 자본화된 차입원가 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
자본화된 차입원가	18,071,230	23,372,617

당사의 용지(재고자산)를 취득하기 위한 일반차입금의 자본화이자율은 2.42%이며, 특정차입금의 이자율은 5.63%~6.9%입니다.

11. 기타자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
선급금(*1)	5,435,177	4,978,484
용지선급금	241,212,112	117,750,408
선급비용	14,013,926	12,009,184
선급공사원가	5,933,105	3,289,847
선급용역원가	-	17
합계	266,594,320	138,027,940
비유동 :		
예술품	50,800	50,800
장기선급금	-	-
선급비용	49,129,835	48,421,153
합계	49,180,635	48,471,953

(*1) 당기말 1,847,679천원 및 전기말 1,387,153천원의 대손충당금을 포함하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
보증금(*1)	10,182,046	10,505,386
합계	10,182,046	10,505,386
비유동 :		
보증금(*1)	13,168,388	15,443,559
합계	13,168,388	15,443,559

(*1) 당기말 7,952,444천원 및 전기말 9,014,010천원의 대손충당금을 포함하고 있습니다.

12. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산 장부금액 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	토지	건축물	차량운반구	공구와기구	집기비품	합계
취득원가	508,820	224,870	1,815,023	258,973	21,877,554	24,685,240
감가상각누계액	-	(42,163)	(1,417,504)	(258,914)	(21,444,761)	(23,163,342)
장부금액	508,820	182,707	397,519	59	432,793	1,521,898

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	토지	건축물	차량운반구	공구와기구	집기비품	합계
취득원가	508,820	224,870	1,746,748	258,973	21,997,345	24,736,756
감가상각누계액	-	(30,920)	(1,205,801)	(258,290)	(21,564,329)	(23,059,340)
장부금액	508,820	193,950	540,947	683	433,016	1,677,416

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

① 당기

(단위 : 천원)

구분	토지	건축물	차량운반구	공구와기구	집기비품	합계
기초금액	508,820	193,950	540,947	683	433,016	1,677,416
취득	-	-	68,275	-	211,500	279,775
감가상각비	-	(11,243)	(211,703)	(624)	(211,715)	(435,285)
처분	-	-	-	-	(8)	(8)
기말금액	508,820	182,707	397,519	59	432,793	1,521,898

② 전기

(단위 : 천원)

구분	토지	건축물	차량운반구	공구와기구	집기비품	합계
기초금액	749,435	205,194	555,840	3,183	2,172,432	3,686,083
취득	-	-	348,143	-	258,204	606,347
감가상각비	-	(11,244)	(340,499)	(2,500)	(1,997,610)	(2,351,852)
처분	(240,615)	-	(22,537)	-	(10)	(263,162)
기말금액	508,820	193,950	540,947	683	433,016	1,677,416

13. 투자부동산

(1) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	처분	대체	기말
토지	63,372,592	-	-	(1,833,271)	1,134,163	62,673,484
건물	158,139,448	-	-	(3,284,791)	1,710,395	156,565,052
건물감가상각누계액	(17,829,529)	-	(3,922,094)	163,500	-	(21,588,123)
장부금액	203,682,511	-	(3,922,094)	(4,954,562)	2,844,558	197,650,413

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	처분	대체	기말
토지	95,993,097	-	-	-	(32,620,505)	63,372,592
건물	184,540,209	-	-	-	(26,400,761)	158,139,448
건물감가상각누계액	(15,911,102)	-	(4,613,505)	-	2,695,078	(17,829,529)
장부금액	264,622,204	-	(4,613,505)	-	(56,326,188)	203,682,511

(2) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 수익과 비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임대수익	8,014,224	9,617,040
수익이 발생하는 투자부동산의 운영비용	8,749,229	9,364,432

(3) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치(*)	장부금액	공정가치(*)
토지	62,673,484	81,161,594	63,372,592	81,777,380
건물	134,976,929	199,035,246	140,309,919	200,472,979
합계	197,650,413	280,196,840	203,682,511	282,250,359

(*) 투자부동산의 공정가치는 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준3(자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수)으로 분류하고 있습니다.

14. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산 장부금액의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	브랜드	회원권	산업재산권	소프트웨어	합계
취득원가	16,838,536	14,846,801	6,494	2,854,766	34,546,597
상각누계액	-	-	(2,486)	(807,773)	(810,259)
장부금액	16,838,536	14,846,801	4,008	2,046,993	33,736,338

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	브랜드	회원권	산업재산권	소프트웨어	합계
취득원가	16,838,536	12,201,025	16,372	1,377,166	30,433,099
상각누계액	-	-	(14,359)	(754,279)	(768,638)
장부금액	16,838,536	12,201,025	2,013	622,887	29,664,461

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	처분	기말
브랜드	16,838,536	-	-	-	16,838,536
회원권	12,201,025	2,645,776	-	-	14,846,801
산업재산권	2,013	3,951	(1,956)	-	4,008
소프트웨어	622,887	1,951,760	(527,654)	-	2,046,993
합계	29,664,461	4,601,487	(529,610)	-	33,736,338

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	처분	기말
브랜드	16,838,536	-	-	-	16,838,536
회원권	12,253,525	153,300	-	(205,800)	12,201,025
산업재산권	5,489	-	(3,476)	-	2,013
소프트웨어	747,976	165,546	(290,635)	-	622,887
합계	29,845,526	318,846	(294,111)	(205,800)	29,664,461

15. 리스

(1) 사용권자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
토지	185,975	31,867	-	(185,974)	31,868
토지감가상각누계액	(161,717)	-	(28,595)	166,411	(23,901)
토지 소계	24,258	31,867	(28,595)	(19,563)	7,967
건물	24,317,636	1,242,222	-	(1,381,099)	24,178,759
건물감가상각누계액	(18,179,575)	-	(5,248,847)	1,381,099	(22,047,323)
건물 소계	6,138,061	1,242,222	(5,248,847)	-	2,131,436
구축물	960,799	258,339	-	(668,896)	550,242
구축물감가상각누계액	(650,769)	-	(248,808)	668,896	(230,681)
구축물 소계	310,030	258,339	(248,808)	-	319,561
기계장치	13,816,689	18,687,705	-	(11,509,958)	20,994,436
기계장치감가상각누계액	(9,192,023)	-	(12,572,042)	11,509,958	(10,254,107)
기계장치 소계	4,624,666	18,687,705	(12,572,042)	-	10,740,329
차량운반구	1,517,303	484,713	-	(837,222)	1,164,794
차량운반구감가상각누계액	(1,014,679)	-	(452,420)	837,222	(629,877)
차량운반구 소계	502,624	484,713	(452,420)	-	534,917
사용권자산 합계	11,599,639	20,704,846	(18,550,712)	(19,563)	13,734,210

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
토지	185,975	-	-	-	185,975
토지감가상각누계액	(64,687)	-	(97,030)	-	(161,717)
토지 소계	121,288	-	(97,030)	-	24,258
건물	20,982,002	5,112,705	-	(1,777,071)	24,317,636
건물감가상각누계액	(14,774,330)	-	(5,182,316)	1,777,071	(18,179,575)
건물 소계	6,207,672	5,112,705	(5,182,316)	-	6,138,061
구축물	1,363,137	139,443	-	(541,781)	960,799
구축물감가상각누계액	(688,551)	-	(503,999)	541,781	(650,769)
구축물 소계	674,586	139,443	(503,999)	-	310,030
기계장치	20,803,037	5,945,098	-	(12,931,446)	13,816,689
기계장치감가상각누계액	(10,243,389)	-	(11,880,080)	12,931,446	(9,192,023)
기계장치 소계	10,559,648	5,945,098	(11,880,080)	-	4,624,666
차량운반구	1,727,296	287,004	-	(496,997)	1,517,303
차량운반구감가상각누계액	(968,401)	-	(543,275)	496,997	(1,014,679)
차량운반구 소계	758,895	287,004	(543,275)	-	502,624
사용권자산 합계	18,322,089	11,484,250	(18,206,700)	-	11,599,639

(2) 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생(*1)	리스료 지급	이자비용	유동성대체	기말
유동성리스부채	9,216,431	-	(18,852,538)	-	21,940,574	12,304,467
리스부채	2,379,996	20,680,453	-	618,940	(21,940,574)	1,738,815
합계	11,596,427	20,680,453	(18,852,538)	618,940	-	14,043,282

(*1) 계약 해제로 인한 변동 19,563천원이 포함되어 있습니다.

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	리스료 지급	이자비용	유동성대체	기말
유동성리스부채	15,481,945	-	(18,719,515)	-	12,454,001	9,216,431
리스부채	3,008,876	11,436,930	-	388,191	(12,454,001)	2,379,996
합계	18,490,821	11,436,930	(18,719,515)	388,191	-	11,596,427

(3) 리스로 인한 현금유출액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스부채에서 발생한 현금유출	18,852,538	18,719,515
단기리스 관련 비용	3,655,878	4,356,670
소액자산 관련 비용	773,416	1,288,587
합 계	23,281,832	24,364,772

16. 매입채무 및 기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무 및 기타채무 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
유동 :		
매입채무	93,370,783	137,316,708
미지급금	10,473,175	12,146,975
미지급비용	26,641,472	7,337,924
합 계	130,485,430	156,801,606
비유동 :		
미지급비용	9,912,121	3,203,871
합 계	9,912,121	3,203,871

17. 기타부채

(1) 당기말과 전기말 현재 기타부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
유동 :		
기타미지급비용	14,334,229	13,932,909
예수금	2,028,320	391,747
임대선수금	23,000	-
부가세예수금	2,682,700	-
합 계	19,068,249	14,324,656
비유동 :		
장기종업원급여부채	1,583,855	926,370
하자보수예수금	1,101,722	826,675
합 계	2,685,578	1,753,045

(2) 당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
유동 :		
예수보증금	112,400	107,982
금융보증부채	9,187,720	5,129,967
임대보증금(*1)	1,436,450	1,284,505
합 계	10,736,570	6,522,454
비유동 :		
장기예수보증금	3,252,802	3,263,902
금융보증부채	49,129,835	48,421,153
임대보증금(*1)	99,345,041	107,924,096
합 계	151,727,678	159,609,151

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

18. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 차입금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	만기일	이자율	상환조건	당기말	전기말
장기차입금	우리은행	2030.11.20	2~3%	만기일시	74,400,900	74,400,900
	우리은행	2024.11.20	-	만기일시	-	4,760,000
	하나은행	2027.11.02	-	분할	-	40,000,000
	농협은행	2027.11.02	-	분할	-	40,000,000
	수협은행	2027.11.02	-	분할	-	10,000,000
	엠에스위레제일차 주식회사	2027.11.02	-	분할	-	30,000,000
	광주은행	2027.11.02	-	분할	-	30,000,000
	삼성화재	2027.11.02	-	분할	-	30,000,000
	우리종합금융	2024.11.02	-	만기일시	-	20,000,000
	하나은행	2026.04.20	-	분할	-	63,000,000
	대구은행	2026.04.20	-	분할	-	27,000,000
	수협은행	2026.08.23	COFIX(6M 신규)+2.71%	만기일시	62,741,880	32,218,920
	농협은행	2026.11.30	-	분할	-	39,000,000
	수협은행	2027.06.25	-	만기일시	-	31,000,000
	수협은행	2026.06.29	COFIX(6M 신규)+2.61%	만기일시	19,242,706	2,749,306
	합 계					156,385,486
차감 : 유동성 대체					-	(24,760,000)
잔 액					156,385,486	449,369,126

(2) 당기말 현재 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

상환계획연도	금액
2026년	81,984,586
2030년	74,400,900
합 계	156,385,486

19. 총당부채

(1) 당기와 전기 중 총당부채 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	하자보수충당부채		공사손실충당부채		소송충당부채		특별수선충당부채		기타손실충당부채		합계	
	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
기초금액	125,333,833	115,187,530	14,325,773	43,842,475	26,011,903	16,370,092	549,174	378,953	823,503	-	167,044,186	175,779,050
전입(환입)	9,775,884	16,083,742	22,454,619	(29,516,702)	17,879,459	22,456,259	146,823	170,221	(823,503)	823,503	49,433,282	10,017,024
현금유출	(2,429,791)	(5,937,439)	-	-	(9,289,300)	(12,814,448)	(91,647)	-	-	-	(11,810,739)	(18,751,887)
기말금액	132,679,925	125,333,833	36,780,392	14,325,773	34,602,062	26,011,903	604,350	549,174	-	823,503	204,666,730	167,044,186
유동	7,940,124	6,573,510	36,780,392	14,325,773	32,664,858	17,110,538	-	-	-	823,503	77,385,374	38,833,324
비유동	124,739,802	118,760,323	-	-	1,937,204	8,901,365	604,350	549,174	-	-	127,281,356	128,210,862

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

20. 법인세

(1) 당기와 전기 중 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기 법인세 부담액	59,568,675	45,665,906
법인세 추납액(환급액)	(1,097,514)	(4,015,507)
일시적차이등으로 인한 이연법인세 변동액	(8,383,109)	52,188,935
자본에서 직접 반영된 법인세 효과(*)	18,947	(46,945)
법인세비용	50,106,999	93,792,390

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

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
지분법자본변동	(6,539,155)	(18,947)	(6,558,102)	(742,429)	46,945	(695,484)

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	319,396,638	683,537,613
적용세율에 따른 법인세	73,958,712	170,091,930
조정사항	(23,851,713)	(76,299,540)
- 비과세수익	23,368,864	(257,767)
- 비공제비용	2,397,629	11,438,914
- 일시적차이등 이연법인세 미인식 효과	(11,063,889)	(65,741,088)
- 기업소득 환류세제로 인한 이연법인세 효과	2,984,230	(2,832,644)
- 기타(적용세율)	(40,441,033)	(14,891,447)
- 추납액(환급액)	(1,097,514)	(4,015,508)
법인세비용	50,106,999	93,792,390
유효법인세율	15.69%	13.72%

(3) 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이				이연법인세자산(부채)		
	기초	증가	감소	기말	기초	당기손익	기말
지분법적용투자주식(미인식)	(702,918,963)	(48,642,547)	-	(751,561,510)	-	-	-
지분법적용투자주식(인식)	(327,639,401)	2,311,006	1,289,478	(326,617,873)	(33,784,178)	(685,536)	(34,469,714)
미수수익	(22,056,968)	(23,648,250)	(22,056,968)	(23,648,250)	(5,095,160)	(367,587)	(5,462,747)
보통예금의 평가	22,617,340	8,902,046	25,644,468	5,874,918	5,224,606	(3,867,500)	1,357,106
미지급금	9,561,371	8,068,381	9,561,371	8,068,381	2,208,677	(344,881)	1,863,796
하자보수충당부채	125,333,832	132,679,925	125,333,833	132,679,924	28,952,115	1,696,948	30,649,063
소송충당부채	38,938,498	38,432,019	30,741,148	46,629,369	8,994,793	1,776,591	10,771,384
공사손실충당부채	14,325,773	36,780,392	14,325,773	36,780,392	3,309,254	5,187,017	8,496,271
기타손실충당부채	823,503	-	823,503	-	190,229	(190,229)	-
수선충당부채	549,174	604,350	549,174	604,350	126,859	12,746	139,605
장기종업원급여부채	926,370	1,583,855	926,370	1,583,855	213,992	151,879	365,871
당기손익-공정가치측정금융자산	(99,602,367)	(20,806,033)	500,000	(120,908,400)	(23,008,147)	(4,921,694)	(27,929,841)
감가상각비	(1,629,479)	273,137	172,212	(1,528,554)	(376,409)	23,313	(353,096)
대손충당금	86,817,868	124,298,748	86,495,878	124,620,738	20,054,927	8,732,463	28,787,390
토지, 유형자산감액손실	187,643	-	-	187,643	43,346	-	43,346
자기주식	(419,330,857)	20,707,778	-	(398,623,079)	-	-	-
채고자산(완성주택)	(1,423,942)	506,880	(110,934)	(806,128)	(328,931)	142,715	(186,216)
용지선금금(차입원가자본화)	(32,050,264)	(18,071,230)	(4,196,559)	(45,924,935)	(7,403,611)	(3,205,049)	(10,608,660)
매출조정(유의적인 금융요소, 대구철성 당기매출)	1,000,434	33,614,169	2,628,829	31,985,774	231,100	7,157,614	7,388,714
합병-사업결합 무형자산	(16,838,536)	-	-	(16,838,536)	(3,889,702)	-	(3,889,702)
합병-지분법투자주식 평가증	(36,395,372)	-	-	(36,395,372)	(8,407,331)	-	(8,407,331)
금융보증부채	53,551,121	58,317,554	53,551,121	58,317,554	12,370,309	1,101,046	13,471,355
선급비용	(53,551,121)	(4,766,434)	-	(58,317,555)	(12,370,309)	(1,101,046)	(13,471,355)
사용권자산 및 리스부채	(3,211)	309,073	(3,211)	309,073	(742)	72,138	71,396
미환류소득	14,145,504	580,823	14,145,504	580,823	3,112,011	(2,984,230)	127,781
소프트웨어	8,938	-	3,250	5,688	2,065	(751)	1,314
대손금	455,809	-	12,372	443,437	105,292	(2,858)	102,434
합계	(1,344,197,303)	352,035,642	340,336,612	(1,332,498,273)	(9,524,945)	8,383,109	(1,141,836)

② 전기

(단위 : 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이				이연법인세자산(부채)		
	기초	증가	감소	기말	기초	당기손익	기말
지분법적용투자주식(미인식)	(418,325,509)	(269,797,773)	14,795,681	(702,918,963)	-	-	-
지분법적용투자주식(인식)	(304,648,043)	(25,998,613)	(3,007,256)	(327,639,401)	(30,855,347)	(2,928,831)	(33,784,178)
미수수익	(15,917,598)	(22,056,968)	(15,917,598)	(22,056,968)	(3,692,883)	(1,402,277)	(5,095,160)
보통예금의 평가	(735,691)	22,632,478	(720,553)	22,617,340	(170,680)	5,395,286	5,224,606
미지급비용	20,791,201	9,561,371	20,791,201	9,561,371	4,823,559	(2,614,882)	2,208,677
하자보수충당부채	114,726,324	125,333,833	114,726,324	125,333,832	26,616,507	2,335,608	28,952,115
소송충당부채	21,113,381	37,858,498	20,033,381	38,938,498	4,898,304	4,096,489	8,994,793
공사손실충당부채	43,842,475	14,325,773	43,842,475	14,325,773	10,171,454	(6,862,201)	3,309,254
기타손실충당부채	-	823,503	-	823,503	-	190,229	190,229

수선충당부채	378,953	549,174	378,953	549,174	87,917	38,942	126,859
장기종업원급여부채	654,127	926,370	654,127	926,370	151,757	62,234	213,992
당기손익-공정가치측정금융자산	170,998,984	(271,044,542)	(443,191)	(99,602,367)	39,671,764	(62,679,911)	(23,008,147)
감가상각비	(272,407)	707,665	2,064,737	(1,629,479)	(63,198)	(313,211)	(376,409)
대손충당금	23,549,820	86,817,868	23,549,820	86,817,868	5,463,558	14,591,369	20,054,927
토지, 유형자산감액손실	187,643	-	-	187,643	43,533	(188)	43,346
자기주식	(419,330,857)	-	-	(419,330,857)	-	-	-
용지선금금(차입원가자본화)	(8,677,648)	(23,372,617)	-	(32,050,264)	(2,013,214)	(5,390,397)	(7,403,611)
매출조정(인도기준전환 및 유의적인 금융요소)	9,500	990,934	-	1,000,434	2,204	228,896	231,100
재고자산(완성주력)	(781,596)	3,140,706	3,783,052	(1,423,942)	(181,330)	(147,600)	(328,931)
합병-사업결합 무형자산	(16,838,536)	-	-	(16,838,536)	(3,906,540)	16,839	(3,889,702)
합병-지분법투자주식 평가증	(36,395,372)	-	-	(36,395,372)	(8,443,726)	36,395	(8,407,331)
금융보증부채	73,495,592	53,551,121	73,495,592	53,551,121	17,050,977	(4,680,669)	12,370,309
선급비용	(73,386,639)	-	(19,835,519)	(53,551,121)	(17,025,700)	4,655,391	(12,370,309)
사용권자산 및 리스부채	168,733	(3,211)	168,733	(3,211)	39,146	(39,888)	(742)
미환류소득	1,269,850	14,145,504	1,269,850	14,145,504	279,367	2,832,644	3,112,011
소프트웨어	21,168	-	12,230	8,938	4,911	(2,846)	2,065
대손금	459,915	4,601	8,707	455,809	106,700	(1,408)	105,292
집기비품	(1,702,805)	-	(1,702,805)	-	(395,051)	395,051	-
합 계	(825,345,035)	(240,904,325)	277,947,941	(1,344,197,303)	42,663,989	(52,188,936)	(9,524,945)

(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
이연법인세자산	114,221,005	93,032,076
12개월 후에 회수될 이연법인세자산	80,483,580	66,757,041
12개월 이내에 회수될 이연법인세자산	33,737,425	26,275,035
이연법인세부채	115,362,841	102,557,021
12개월 후에 회수될 이연법인세부채	97,235,063	84,134,378
12개월 이내에 회수될 이연법인세부채	18,127,778	18,422,643
이연법인세자산(부채) 순액	(1,141,836)	(9,524,945)

(6) 상계전 총액기준에 의한 이연법인세자산 및 이연법인세부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
이연법인세자산	114,221,005	93,032,076
이연법인세부채	(115,362,841)	(102,557,021)
소 계	(1,141,836)	(9,524,945)

(7) 당기말과 전기말 현재 이연법인세자산(부채)로 인식하지 않은 차감(가산)할 일시적 차이의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	사유
지분법적용투자주식	(751,561,510)	(703,665,886)	종속기업 투자주식으로 가까운 시일내에 처분 가능성이 없거나, 지분율이 50%를 초과하여 수입배당금 조정 고려
자기주식	(398,623,079)	(419,330,857)	합병시 승계한 자기주식으로서 가까운 시일내에 처분 가능성 없음

21. 자본금 등

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

구분	당기말	전기말
보통주자본금:		
수권주식수	100,000,000	100,000,000
발행주식수	55,313,920	55,313,920
액면가액	500	500
자본금총액	27,656,960,000	27,656,960,000

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금과 자본조정, 기타포괄손익누계액의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구 분	당기말	전기말
자본잉여금:		
주식발행초과금	1,746,799,667	1,746,799,667
기타자본잉여금	31,618,359	31,618,359
자본잉여금 합계	1,778,418,026	1,778,418,026
자본조정:		
자기주식	(426,183,357)	(426,183,357)
기타자본조정	(4,449)	(4,449)
자본조정 합계	(426,187,806)	(426,187,806)
기타포괄손익누계액:		
부의지분법자본변동	(32,315)	(32,315)
지분법자본변동	(9,146,888)	(15,704,989)
기타포괄손익누계액 합계	(9,179,203)	(15,737,304)

22. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
법정적립금	5,634,337	3,173,574
미처분이익잉여금	3,586,424,578	3,344,203,331
합계	3,592,058,915	3,347,376,905

(2) 당기와 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과목	당기 (처분예정일 : 2025년 3월 31일)		전기 (처분확정일 : 2024년 3월 29일)	
I. 미처분이익잉여금		3,586,424,577,914		3,344,203,331,109
1. 전기이월미처분이익잉여금	3,317,134,938,109		2,754,458,108,397	
2. 당기순이익	269,289,639,805		589,745,222,712	
II. 이익잉여금처분액		-		27,068,393,000
1. 현금배당액		-	24,607,630,000	
2. 이익준비금		-	2,460,763,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		3,586,424,577,914		3,317,134,938,109

(3) 당기와 전기 배당 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, %, 원)

구분	당기	전기
배당을 받을 주식	49,033,260주	49,215,260주
배당율	-	100.00%
배당금액	-	24,607,630,000
당기순이익	269,289,639,805	589,745,222,712
배당성향(배당금액/당기순이익)	-	4.17%

23. 주당이익

(1) 당기와 전기의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주 당기순이익	269,289,639,805	589,745,222,712
가중평균유통보통주식수	49,043,703	49,215,260
기본주당이익	5,491	11,983

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 원, 주)

기간	항목	유통주식수	해당일수	적수
2024-01-01~2024-12-31	보통주유통주식	49,215,260	366	18,012,785,160
2024-01-22~2024-12-31	자기주식	(182,000)	345	(62,790,000)
합 계				17,949,995,160

(*) 가중평균유통보통주식수 : $17,949,995,160 \div 366\text{일} = 49,043,703\text{주}$

② 전기

(단위 : 원, 주)

기간	항목	유통주식수	해당일수	적수
2023-01-01~2023-12-31	보통주유통주식	49,215,260	365	17,963,569,900
합 계				17,963,569,900

(*) 가중평균유통보통주식수 : $17,963,569,900 \div 365\text{일} = 49,215,260\text{주}$

(3) 당사는 희석효과를 가져오는 잠재적 보통주가 존재하지 않아 기본주당이익과 희석주당 이익이 동일합니다.

24. 비용의 성격별 분류

당기 및 전기 비용의 성격별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
재고자산의 변동	35,147,813	(78,735,779)
재료비	350,158,792	409,513,780
외주비	927,012,186	993,705,315
급여	81,295,155	91,473,983
퇴직급여	8,389,117	8,949,157
복리후생비	9,497,785	11,056,503
여비교통비	1,688,820	1,629,621
세금과공과	43,123,589	57,681,802
지급임차료	13,616,415	26,591,813
감가상각비	23,437,701	25,528,098
대손상각비	1,865,398	13,800
수선비	162,326	66,733
보험료	12,752,286	9,013,852
접대비	2,858,652	3,133,056
광고선전비	3,359,946	8,484,216
지급수수료	53,431,949	88,678,325
하자보상비	10,703,013	17,470,689
기타	44,903,642	11,459,017
합계	1,623,404,585	1,685,713,981

25. 판매비와관리비

당기 및 전기의 판매비와관리비는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	34,504,254	36,498,655
퇴직급여	4,959,879	4,504,302
복리후생비	4,591,977	5,408,827
여비교통비	1,031,896	843,784
세금과공과	10,053,124	10,021,103
지급임차료	560,904	1,195,331
감가상각비	5,242,906	7,169,776
대손상각비	1,865,398	13,800
수선비	6,217	-
보험료	1,658,307	356,979
접대비	2,790,159	3,074,275
광고선전비	3,057,670	5,978,435
지급수수료	15,794,714	25,443,415
하자보상비(환입)	(5,116,564)	791,967
기타	2,318,750	2,618,595
합 계	83,319,591	103,919,244

26. 기타수익과 기타비용

(1) 당기 및 전기의 기타수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
연체료수익	169,793	149,677
유형자산처분이익	-	255,515
기타대손충당금환입	6,073,392	477,206
하자보수충당부채환입	-	594,980
소송충당부채환입	4,908,071	1,622,095
기타손실충당부채환입	505,018	-
잡이익	29,457,543	15,602,076
합 계	41,113,817	18,701,549

(2) 당기 및 전기의 기타비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기타의대손상각비	43,784,942	69,834,073
유형자산처분손실	8	10
무형자산처분손실	-	3,300
투자부동산처분손실	2,349,694	-
기부금	5,952,107	13,288,131
소송충당부채전입액	22,787,530	24,078,353
잡손실	168,847	40,083,471
합 계	75,043,128	147,287,338

27. 금융수익과 금융비용

(1) 당기 및 전기의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
이자수익	51,460,541	48,616,066
배당금수익	2,491,323	1,574,921
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	37,671,578	273,808,631
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	480,822	-
외화환산이익	2,324	282
합 계	92,106,588	323,999,900

(2) 당기 및 전기의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
이자비용	5,144,523	5,694,270
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	8,831	469,001
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	2,162,262	26,478,409
합 계	7,315,615	32,641,681

28. 종업원급여

(1) 당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 채택하고 있으며, 연금의 운용결과와 관계없이 확정된 부담금을 납부하며, 당해 회계기간에 납부하여야 할 부담금을 퇴직급여로 인식하고 있습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
확정기여제도와 관련한 퇴직급여	8,389,117	8,949,157

29. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 당사와 주요 거래가 있는 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
중속기업	(주)에이치원에스디아이(구, (주)스카이라빙), 서울미디어홀딩스(주), (주)호반자산개발, 대전용산개발(주), (주)코너스톤투자파트너스, (주)플랜에이치벤처스, (주)에이치비양재, 호반서서울(주), (주)이비뉴스산업경제, (주)호반, (주)호반호텔앤리조트, 자양5구역피에프브이(주), HOBAN USA, INC, 플랜에이치 오픈이노베이션 벤처투자조합 1호, 플랜에이치 오픈이노베이션 벤처투자조합 2호, (주)리솜리조트(*2), (주)리솜웨이하이골프리조트(*2), (주)그린산업(*2), 퍼시픽마리나(주)(*2)
유동화SPC	김포풍무델타원 주식회사, 유니버스골드제일차 주식회사, 씨오와이에스자양 주식회사, 유니버스황금제삼차 주식회사, 자양디에스원(주)
관계기업	(주)상방공원피에프브이, 중앙파크(주), (주)호반산업, 배곧랜드마크피에프브이(주), (주)풍무역세권개발, 풍무역세권개발자산관리(주), 대아청과(주), 연희파크(주), (주)골든개발투, (주)삼성금거래소, (주)서울신문사, (주)세종스마트그린, 마룩파크(주), 대구칠성피에프브이(주), 위례의료복합피에프브이(주), (주)씨더블유씨앤디 등
기타특수관계자(*1)	티에스씨밋(주), 티에스자산개발(주), 티에스리빙(주), 티에스주택(주), (주)호반티비엠, 호반씨밋(주), 대한전선(주), 호반프라퍼티(주), 오등봉아트파크(주), 재단법인 호반문화재단, 재단법인 호반장학재단 등

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

(*2) (주)호반호텔앤리조트의 중속기업입니다.

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

① 당기

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래		
		공사매출	용역매출	기타수익	광고선전비	외주비	기타비용
종속기업	주에이치원에스디아이	43,876,218	-	1,725,535	-	-	2,447
	서울미디어홀딩스(주)	-	-	45,579	-	-	-
	주호반자산개발	221,974,734	-	3,790,653	-	-	6,586,940
	대전용산개발(주)	37,998,176	1,700,051	6,379,408	-	-	265,129
	주코너스톤투자파트너스	-	-	16,933	-	-	-
	주플랜에이치벤처스	-	-	7,651	-	-	-
	주에이치비양재	24,334,653	-	630	-	-	-
	호반서서울(주)	-	-	70,231	276,000	-	487,778
	주이비뉴스산업경제	-	-	2,980	310,000	-	-
	주호반	-	-	1,478	-	-	7,398
	주호반호텔앤리조트	43,681,468	-	1,027,662	-	-	1,580,825
	퍼시픽마리나(주)	-	-	5,284	-	-	-
	관계기업	주상방공원피에프브이	117,905	-	-	-	-
중앙파크(주)		33,792,987	298,685	2,114	-	-	-
주호반산업		-	-	967,453	-	-	8,613,211
주풍무역세권개발		1,843,754	-	-	-	-	-
대아청과(주)		-	-	76,382	-	-	-
연희파크(주)		102,783,286	501,128	-	-	-	58,324
주상성금거래소		-	-	52,247	-	-	23,596
주서울신문사		-	-	4,302	1,220,419	-	193,369
주세종스마트그린		5,545,655	-	143,527	-	-	-
마북파크(주)		67,427,918	293,780	4,227	-	-	-
대구칠성피에프브이(주)		7,925,226	63,847	-	-	-	-
주씨더블유씨앤디		105,412	-	-	-	-	-
기타특수관계자	티에스씨밋(주)	-	-	35,829	-	-	-
	티에스자산개발(주)	-	-	114,184	-	-	-
	티에스리빙(주)	-	-	251,143	-	-	-
	주호반티비엠	-	-	182,534	-	-	-
	호반씨밋(주)	-	-	66,626	171,414	-	1,084,570
	대한전선(주)	-	43,803	756,888	-	9,956,857	943
	호반프라퍼티(주)	-	-	61,272	-	-	1,579,320
	재단법인 호반문화재단	-	-	2,210	-	-	315,444
	오동봉아트파크(주)	8,151,749	517,970	-	-	-	-
합계	599,559,141	3,419,264	15,794,962	1,977,833	9,956,857	20,799,294	

② 전기

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래		
		공사매출	용역매출	기타수익	광고선전비	외주비	기타비용
종속기업	주에이치원에스디아이	79,682,810	-	10,105	-	-	165,525

	(구, ㈜스카이리빙)(*1)						
	서울미디어홀딩스㈜	-	-	9,219	-	-	-
	주호반자산개발	175,836,157	-	168,058	-	-	6,711,584
	대전용산개발㈜	135,444,829	(237,920)	1,045,036	-	-	173,871
	주코너스톤투자파트너스	-	-	20,594	-	-	-
	㈜플랜에이치벤처스	-	-	7,611	-	-	81,587
	주에이치비양재	11,985,960	-	534	-	-	-
	호반서서울㈜	-	-	75,474	296,915	-	572,487
	주이비뉴스산업경제	-	-	595	105,000	-	-
	주전자신문사(*2)	-	-	2,948	604,400	-	180
	주호반	-	-	1,046	-	-	-
	주호반호텔앤리조트	218,750,326	-	757,985	-	-	1,681,025
	퍼시픽마리나㈜	-	-	3,766	-	-	-
	주전자신문인터넷(*2)	-	-	-	180,000	-	1,564
관계기업	중앙파크㈜	4,715,494	157,062	1,883	-	-	-
	스마트시티더원피에프브이㈜(*3)	24,162,326	23,812	412,551	-	-	263,696
	주호반산업	-	-	2,151,067	-	-	12,380,582
	주풍무역세권개발	714,740	-	-	-	-	-
	대아청과㈜	-	-	70,736	-	-	-
	연희파크㈜	8,398,785	175,892	4,826	-	-	118,921
	주삼성금거래소	-	-	46,529	-	-	28,083
	주서울신문사	-	-	8,309	2,180,500	-	26,000
	주세종스마트그린	9,102,114	-	-	-	-	-
	마르파크㈜	14,150,793	277,411	3,766	-	-	-
	대구칠성피에프브이㈜	23,203,725	81,145	108,477	-	-	-
	주씨더블유씨앤디	420,618	-	-	-	-	-
기타특수관계자	티에스씨밋㈜	-	-	68,324	-	-	-
	티에스자산개발㈜	-	-	148,929	-	-	-
	티에스리빙㈜	-	-	82,816	-	-	-
	티에스주택㈜	-	-	589	-	-	-
	주호반티비엠	-	-	110,087	-	-	-
	호반씨밋㈜	-	-	83,798	208,334	-	1,285,200
	대한전선㈜	-	-	651,452	-	7,226,828	24,416
	호반프라퍼티㈜	-	-	72,339	-	-	1,608,534
	재단법인 호반문화재단	-	-	4,015	-	-	-
합계	706,568,677	477,402	6,133,464	3,575,149	7,226,828	25,123,255	

(*1) 전기 중 사명이 ㈜스카이리빙에서 주에이치원에스디아이로 변경되었습니다.

(*2) 전기 중 매각 되었습니다.

(*3) 당기 중 청산하였습니다.

(3) 상기 거래 외에 특수관계자간의 자금거래는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	자금대여/차입 거래		이자수익/지급이자	취득/출자	배당금 수령
		대여/차입	회수/상환			
종속기업	주에이치원에스디아이	700,000	700,000	3,519	-	100,200,000
	서울미디어홀딩스㈜	35,000,000	76,200,000	1,945,610	69,020,000	-

	㈜에이치비양재	33,000,000	31,500,000	1,655,057	-	-
	자양5구역피에프브이㈜	4,135,829	2,935,829	137,165	5,043,969	-
	코너스톤 혁신2호 신기술조합 (*1)	-	-	-	-	8,888,857
관계기업	㈜호반산업	-	-	-	-	1,522,450
	중앙파크㈜	-	-	469,200	-	-
	스마트시티더원피에프브이㈜(*1)	-	-	-	-	5,659,087
	㈜골든개발투	-	-	177,251	-	-
	㈜씨더블유씨앤디	22,879,242	-	545,870	-	-
	㈜상성금거래소	-	-	-	12,250,000	-
	연희파크㈜	-	-	-	4,151,146	-
	㈜풍무역세권개발	-	-	-	131,250	-
	풍무역세권개발자산관리㈜	-	-	-	7,875	-
합 계	95,715,071	111,335,829	4,933,672	90,604,240	116,270,394	

(*1) 당기 중 청산하였습니다.

② 전기

(단위 : 천원)

구 분	특수관계자명	자금대여/차입 거래		이자수익/지급이자	취득/출자	배당금 수령
		대여/차입	회수/상환			
종속기업	서울미디어홀딩스㈜	42,700,000	37,000,000	1,903,480	-	-
	㈜에이치비양재	5,800,000	3,200,000	1,549,179	-	-
관계기업	중앙파크㈜	10,200,000	-	323,266	-	-
	스마트시티더원피에프브이㈜	-	-	-	-	18,125,405
	자양5구역피에프브이㈜	7,356,991	6,521,163	203,324	537,500	-
	㈜호반산업	-	-	-	-	1,522,450
	배곧랜드마크피에프브이㈜	-	-	-	-	1,361,593
	㈜골든개발투	-	-	94,549	-	-
	위례의료복합피에프브이㈜	-	-	1,840,000	-	-
	㈜씨더블유씨앤디	22,199,034	-	11,099	2,000,000	-
합 계	88,256,025	46,721,163	5,924,898	2,537,500	21,009,448	

(4) 당기에 당사는 주주로부터 182,000주의 자기주식을 무상으로 수증받았습니다.

(5) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권 및 채무는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구 분	특수관계자명	채 권			채 무	
		공사미수금	용역미수금 등	대여금	공사선수금 등	미지급금
종속기업	㈜에이치원에스디아이	-	1,474,027	-	-	6,423
	서울미디어홀딩스㈜	-	43,856	-	-	441,958
	㈜호반자산개발	32,192,382	8,135,411	-	-	592,263
	대전용산개발㈜	735,104	328,353	-	-	-
	㈜코너스톤투자파트너스	-	8,067	-	-	-
	㈜플랜에이치벤처스	-	1,983	-	-	-

	㈜에이치비양재	27,304,535	1,394,559	36,500,000	2,485,746	-
	호반서서울㈜	-	2,072,528	-	-	86,425
	㈜이비뉴스산업경제	-	-	-	-	11,000
	㈜호반	-	180	-	-	122,132
	㈜호반호텔엔리조트	-	3,539,403	-	-	106,057
	㈜그린산업	-	302	-	-	-
	퍼시픽마리나㈜	-	891	-	-	-
	자양5구역피에프브이㈜	-	493,705	4,135,829	-	-
관계기업	중앙파크㈜	32,834,031	880,826	10,200,000	-	-
	㈜호반산업	-	597,904	-	-	1,576,298
	㈜풍무역세권개발	577,500	49,885,015	-	-	-
	대아청과㈜	-	22,778	-	-	-
	연희파크㈜	-	-	-	-	64,304
	㈜골든개발투(*1)	-	390,373	1,575,824	-	-
	㈜삼성금거래소	-	5,489	-	-	2,548
	㈜서울신문사	-	21,840	-	-	111,380
	마룩파크㈜	4,610,722	22,720	-	-	-
	대구철성피에프브이㈜	12,681,413	19,800	-	-	-
	위례의료복합피에프브이㈜(*1)	-	780,047	40,000,000	-	-
	㈜씨더블유씨앤디	-	556,969	45,078,276	-	-
기타특수관계자	티에스씨밋㈜	-	32,015	-	-	267,175
	티에스자산개발㈜	-	405,818	-	-	448
	티에스리빙㈜	-	972,412	-	-	498
	㈜호반티비엠	-	110,247	-	-	-
	호반씨밋㈜	-	6,174,176	-	-	74,247
	대한전선㈜	-	170,339	-	726,025	-
	호반프라퍼티㈜	-	8,883	-	-	296,548
	재단법인 호반문화재단	-	357	-	-	-
	오등봉아트파크㈜	5,662,000	484,000	-	-	-
합 계	116,597,687	79,035,273	137,489,929	3,211,771	3,759,704	

(*1) 용역미수금 등과 대여금에 충당금이 설정 되어 있습니다.

② 전기말

(단위 : 천원)

구 분	특수관계자명	채 권			채 무	
		공사미수금	용역미수금 등	대여금	공사선수금 등	미지급금
종속기업	㈜에이치원에스디아이 (구, ㈜스카이라빙)	-	9,246	-	7,493,432	271,617
	서울미디어홀딩스㈜	-	940,573	41,200,000	-	466,026
	㈜호반자산개발	27,012,817	4,117,861	-	6,772,088	706,540
	대전용산개발㈜	79,224,975	19,663	-	6,036,511	-
	㈜코너스톤투자파트너스	-	19,250	-	-	-
	㈜플래이치벤처스	-	6,719	-	-	-
	㈜에이치비양재	12,128,350	283,708	35,000,000	-	-
	호반서서울㈜	-	85,961	-	-	80,780
	㈜호반	-	1,129	-	-	105,633
	㈜호반호텔엔리조트	21,021,366	2,273,457	-	-	151,354
	㈜그린산업	-	278	-	-	-

	퍼시픽마리나㈜	-	4,278	-	-	-
관계기업	중앙파크㈜	1,212,902	413,337	10,200,000	-	-
	스마트시티더원피에프브이㈜	-	-	-	-	263,670
	자양5구역피에프브이㈜	-	356,540	2,935,829	-	-
	㈜호반산업	-	3,856,561	-	-	848,394
	대아청과㈜	-	68,627	-	-	-
	㈜골든개발투	-	213,122	1,575,824	-	-
	㈜삼성금거래소	-	8,088	-	-	-
	㈜서울신문사	-	-	-	-	176,000
	㈜세종스마트그린	883,100	-	-	-	-
	마크파크㈜	4,751,189	26,142	-	-	-
	위례의료복합피에프브이㈜(*1)	-	4,249,644	40,000,000	-	-
	㈜씨더블유씨앤디	-	11,099	32,199,034	-	-
기타특수관계자	티에스씨밋㈜	-	26,838	-	-	32,406
	티에스자산개발㈜	-	748,873	-	-	60,424
	티에스리빙㈜	-	208,272	-	-	13,837
	㈜호반티비엠	-	128,348	-	-	-
	호반씨밋㈜	-	6,253,771	-	-	90,547
	대한전선㈜	-	209,938	-	129,961	-
	호반프라퍼티㈜	-	43,328	-	-	479,487
합 계	146,234,700	24,584,653	163,110,686	20,431,993	3,746,717	

(*1) 용역미수금 등과 대여금에 충당금이 설정 되어 있습니다.

(6) 당기 중 특수관계자인 유동화회사와의 발행 채권 인수 거래는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구 분	특수관계자명	기 초	증 가	감 소	기 말
유동화SPC	김포풍무델타원 주식회사	-	15,000,000	-	15,000,000
	유니버스골드제일차 주식회사	-	147,500,000	-	147,500,000
	씨오와이에스자양 주식회사	-	60,000,000	(60,000,000)	-
	유니버스황금제삼차 주식회사	-	40,000,000	(40,000,000)	-
	자양디에스원㈜	-	150,000,000	(150,000,000)	-
합 계	-	412,500,000	(250,000,000)	162,500,000	

한편 당사는 특수관계자인 유동화회사에 대하여 당기 중 이자수익 13,733,288 천원을 인식 하였습니다

(7) 당기말 현재 당사가 특수관계자에게 제공한 차입금 등과 관련한 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	특수관계자명	보증내역	보증한도금액	지급보증처
종속기업	㈜에이치원에스디아이	하자보수보증	3,391,357	주택도시보증공사
	㈜에이치비양재	PF보증	142,800,000	우리은행
	㈜호반자산개발	주택분양보증	480,768,850	주택도시보증공사
		PF보증	82,000,000	수협은행

	㈜호반호텔앤리조트	하자보수보증	1,280,759	주택도시보증공사
	서울미디어홀딩스㈜	하자보수보증	9,139,634	주택도시보증공사
	대전용산개발㈜	임대보증금보증	517,681,880	주택도시보증공사
	자양5구역피에프브이㈜(*1)	연대보증 외	624,000,000	하나은행 외
관계기업	㈜상방공원피에프브이(*1)	조건부채무인수	260,000,000	NH증권 외
	중앙파크㈜(*1)	조건부채무인수	176,800,000	하나은행 외
	㈜호반산업	하자보수보증	8,258,510	주택도시보증공사
	대구칠성피에프브이㈜	조건부채무인수	324,000,000	새마을금고 외
	연희파크㈜(*1)	조건부채무인수	234,000,000	KEB하나 외
	마특파크㈜(*1)	조건부채무인수	162,500,000	국민은행 외
	㈜씨더블유씨앤디(*1)	책임준공	208,000,000	전북은행 외
㈜풍무역세권개발(*1)	조건부채무인수	1,623,700,000	산업은행 외	
기타특수관계자	호반프라퍼티㈜	하자보수보증	403,540	주택도시보증공사
	티에스리빙㈜	하자보수보증	1,139,936	주택도시보증공사
	티에스씨밋㈜	하자보수보증	3,659,195	주택도시보증공사
	티에스자산개발㈜	하자보수보증	292,643	주택도시보증공사
합 계			4,863,816,304	

(*1) 당기말 현재 특수관계자에게 제공한 지급보증 등과 관련하여 당사의 출자주식을 담보로 제공하고 있습니다(주석5, 30참조).

(8) 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 보증의 내역은 없습니다.

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
단기급여	8,334,780	7,021,220
퇴직급여	2,234,613	1,917,799

30. 우발사항 및 약정사항

(1) PF 우발부채

1) 부동산 PF 종합요약표(책임준공, 중도금대출, SOC 미포함)

보고기간말 현재 PF와 관련한 총1,594,627백만원(전기말 783,461백만원)의 신용보강을 제공하고 있으며, 이중 단독사업에 대한 금액은 788,180백만원(전기말 234,000백만원), 컨소시엄 참여사업에 대한 금액은 806,447백만원(전기말 549,461백만원)입니다. 당기말에는 우발부채로 계상된 금액 및 충당부채로 전환된 금액은 없습니다. 이중 특수관계자에 제공하는 신용보강은 총929,564백만원(전기말 783,461백만원)이며, 기타사업과 관련됩니다.

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

<단독 사업>

(단위 : 백만원)

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	본PF	862,000	788,180	610,400	-	-	195,100	17,800	-	397,500	234,000
합계		862,000	788,180	610,400	-	-	195,100	17,800	-	397,500	234,000

<권소사업 참여 사업(전체)>

(단위 : 백만원)

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	624,000	624,000	480,000	-	-	-	480,000	-	-	433,000
	본PF	511,420	416,801	320,616	-	-	118,300	202,316	-	-	-
합계		1,135,420	1,040,801	800,616	-	-	118,300	682,316	-	-	433,000

<권소사업 참여 사업(당사 부담분)>

(단위 : 백만원)

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	624,000	624,000	480,000	-	-	-	480,000	-	-	422,662
	본PF	220,025	182,447	140,344	-	-	44,360	95,984	-	-	-
합계		844,025	806,447	620,344	-	-	44,360	575,984	-	-	422,662

2) 부동산 PF(대출) 보증 세부 내역(중도금대출, SOC 관련 사항은 미포함)

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

② 보고기간 말 현재 8건의 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다. PF 보증 관련 일부 약정에는 차주가 금융계약에 따라 지급하여야 할 금액을 지급하지 아니한 경우, 시공사 또는 차주에게 부도사유가 발생하는 경우, 시공사의 신용등급이하락하는 경우 1,230,744백만원(전기말 656,662백만원)의 기한이익상실 사유가 있습니다.

단위 : 백만원

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보장 종류	보증한도 (전제)	부담률 (%)	보증한도	채무자	특수관계자 여부	재권기관 종류	대출잔액		대출기간	만기일	유형	책임준공 약정금액
										당기	전기				
서울시	공동주	브릿지론	관계사 자금보충	624,000	100.00%	624,000	자양5구역PFV	O	은행 등	480,000	420,000	1년 초과~2년 이내	2026-06-23	LOAN, 사모시채, ABCP	624,000
김포시	산업단지	본PF	시공사 자금보충	91,000	20.00%	18,200	학운5일반산업단지개발	X	보험사 등	9,860	-	6개월 초과 1년 이내	2025-10-24	LOAN, ABL	91,000
광주시	공동주택	본PF	시공사 자금보충	234,000	49.00%	114,660	일곡공원개발	X	은행 등	69,727	-	1년 초과~2년 이내	2026-07-11	LOAN	234,000
김포시	공동주택	본PF	시공사 자금보충	96,720	43.75%	42,315	봉무역세권개발	O	보험사 등	26,257	-	1년 초과~2년 이내	2026-06-03	LOAN, 사모시채, ABSTB, ABL	1,623,700
영천군	공동주택	본PF	관계사 자금보충	89,700	50.00%	44,850	해안디앤씨	X	보험사 등	34,500	-	6개월 초과 1년 이내	2025-09-18	ABL	89,700
대구시	공동주택	본PF	시공사 자금보충	520,000	100.00%	520,000	크로스일사상출당스	X	보험사 등	397,500	-	3년 초과	2029-06-30	LOAN, 사모시채, ABSTB, ABL	520,000
오산시	공동주택	본PF	시공사 자금보충	82,000	100.00%	82,000	호반자산개발	O	은행	17,800	-	1년 초과~2년 이내	2026-09-21	LOAN	82,000
경산시	공동주택	본PF	시공사 자금보충	260,000	100.00%	260,000	상평공원PFV	O	증권사 등	195,100	-	6개월 초과 1년 이내	2025-08-03	LOAN	260,000

3) 부동산 PF 책임준공 약정

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

(단위 : 건, 백만원)

구분	당기				전기			
	공사건수	도급금액	약정금액(한도)	대출잔액	공사건수	도급금액	약정금액(한도)	대출잔액
기타사업 (당사분)	10	2,532,688 (2,017,223)	3,761,080 (2,640,868)	2,304,426 (1,574,253)	23	4,547,789 (4,474,413)	5,661,350 (4,859,445)	3,604,900 (3,133,975)

※ 상기 내역 이외에 재개발/재건축사업 등과 관련한 사업약정에 따른 보증기관에 당기말 실행금액 193,259백만원(한도: 518,649백만원), 전기말 실행금액 254,415백만원(한도: 518,649백만원)의 책임준공 손해배상 확약을 제공하고 있습니다.

4) 부동산 PF의 SOC 보증

SOC법인과 시행사의 차입금 등과 관련한 보증 내역은 없습니다.

5) 본 PF의 중도금 대출

보고기간 말에 정비사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 50,558백만원(전기말 44,049백만원)을 보증하는 약정을 체결하고 있으며, 기타사업과 관련해서는 수분양자의 중도금대출에 93,907백만원(전기말 379,566백만원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위 : 건, 백만원)

구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액
정비사업	3	121,204	57,292	50,558	3	121,204	50,406	44,049
기타사업	9	448,851	109,088	93,907	12	799,589	454,624	379,566
합계	12	570,055	166,380	144,466	15	920,793	505,031	423,615

6) 당사는 김포풍무역세권 도시개발사업 사업비 대출약정서 별첨의 매입확약서 및 매매계약서에서 정한 일부 용지의 매입의무를 이행하지 못하는 경우, 해당 용지 매매대금 당기말 443,595백만원(전체 670,346백만원), 전기말 347,700백만원(전체 497,200백만원) 상당의 피담보채무를 인수하는 채무인수약정을 제공하고 있습니다.

7) 당기말 현재 군포10구역(재개발) 외 정비사업 등과 관련하여 19건의 대여약정 473,100백만원(실행 125,957백만원)을 체결하고 있습니다.

(2) 非 PF 우발부채

당기말 현재 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 5,612,338백만원(전기말 5,978,300백만원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하거나 제공받고 있습니다.

1) 종합요약표

(단위 : 백만원)

구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부
제공한 지급보증	초량3구역주택재개발정비사업외	대출보증 외	40,720	27,066	건설공제조합	해당없음
	㈜호반자산개발 외	주택분양보증 외	2,889,026	2,885,687	주택도시보증공사 외	포함
제공받은 지급보증	㈜호반건설	하자보수보증 외	4,249,378	2,699,585	주택도시보증공사 외	해당없음
합계			7,179,124	5,612,338		

2) 제공한 지급보증

(단위 : 백만원)

피보증처	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부
㈜쌍용건설 외	지급보증	5,844	5,844	건설공제조합	해당없음
마르파크㈜	이행보증	3,713	3,713	건설공제조합	포함
㈜세종스마트크린	인허가보증	5,133	5,133	건설공제조합	포함
국제빌딩주변 제5구역 도시정비형 재개발 사업조합	주택분양보증	15,099	15,099	서울보증보험	해당없음
㈜상방공원PFV 외	지급보증	29,700	29,700	엔지니어링공제조합	포함
㈜호반자산개발 외	주택분양보증	2,297,228	2,297,228	주택도시보증공사	포함
㈜호반산업 외	하자보수보증	35,570	32,231	주택도시보증공사	포함
초량3구역주택재개발정비사업 외	대출보증	19,777	6,124	주택도시보증공사	해당없음
㈜대전용산개발	임대보증금보증	517,682	517,682	주택도시보증공사	포함
합계		2,929,746	2,912,754		

3) 제공받은 지급보증

(단위 : 백만원)

보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부
건설공제조합	계약이행보증	27,942	27,695	해당없음
건설공제조합	지급보증	556,069	540,309	해당없음
건설공제조합	하자보수보증	33,633	33,633	해당없음
서울보증보험	계약이행보증	10,706	10,706	해당없음
서울보증보험	지급보증	56,063	56,063	해당없음
서울보증보험	하자보수보증	6	6	해당없음
엔지니어링공제조합	지급보증	71,633	71,633	해당없음
엔지니어링공제조합	하자보수보증	1,715	1,715	해당없음
전문건설공제조합	계약이행보증	355	355	해당없음
전문건설공제조합	하자보수보증	1,826	1,826	해당없음
주택도시보증공사	계약이행보증	208,427	208,427	해당없음
주택도시보증공사	주택분양보증	2,703,022	1,356,030	해당없음
주택도시보증공사	지급보증	301,798	123,529	해당없음
주택도시보증공사	하자보수보증	276,183	267,659	해당없음
합 계		4,249,378	2,699,586	

4) 당기말 현재 당사는 (주)하나은행 외 12개 금융기관과 대출한도약정 321,735백만원(전기 689,512백만원)을 체결하고 있으며, 실행금액은 165,495백만원(전기 491,479백만원)입니다.

5) 당기말 현재 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 12건(소송가액 58,877백만원), 전기말 10건(소송가액 19,795백만원)과 피고로 계류중인 소송사건은 69건(관련금액 97,267백만원), 전기말 66건(관련금액 84,711백만원)이 있으며, 당기말 현재 소송사건의 전망을 예측할 수 없습니다.

6) 당기말 현재 당사의 차입금 및 지급보증 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공된 당사의 자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

담보제공자산	장부금액	담보설정금액	담보권자
투자부동산(*1)	141,147	89,281	우리은행 외
기타자산(용지선급금)	128,442	98,381	수협은행
장기금융상품	98	98	우리은행
당기손익-공정가치측정금융자산	21,227	460,227	건설공제조합 외
종속기업및관계기업투자주식	5,612	3,191,500	하나은행 외
합 계	296,526	3,839,487	

(*1) 당사의 아브뉴프랑 토지 및 건물의 장부금액에 대하여 전세권 담보가 설정되어 있습니다.

31. 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 계속기업으로서 지속될 수 있도록 자본을 관리하고 있습니다.

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

당사는 외부적으로 강제된 자기자본규제의 대상은 아닙니다. 보고기간 종료일 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원, %)

구 분	당기말	전기말
총부채	930,469,074	1,241,542,644
총자본	4,962,766,893	4,711,526,781
부채비율	19%	26%

(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 수립하는이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다. 아울러 당사의 유동성위험을 더욱 감소시키기 위하여 당사가 재량으로 보유하고 있는 추가적인 미사용 자금조달약정의 세부내역은 주석30에서 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	6개월 이내	6~12개월 이내	1년 이상	합계
매입채무및기타채무	130,485,430	130,485,430	130,485,430	-	-	130,485,430
장기차입금	156,385,486	174,956,328	3,347,058	3,484,741	168,124,530	174,956,328
장기매입채무및기타채무	9,912,121	9,912,121	-	-	9,912,121	9,912,121
리스부채	14,043,282	14,043,282	8,405,463	3,899,005	1,738,814	14,043,282
금융보증	58,317,555	5,828,610,587	2,676,458,107	-	3,152,152,480	5,828,610,587
예수보증금	3,365,202	3,365,202	112,400	-	3,252,802	3,365,202
임대보증금	100,781,491	108,572,937	1,436,450	-	107,136,487	108,572,937

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	6개월 이내	6~12개월 이내	1년 이상	합계
매입채무및기타채무	156,801,606	156,801,606	156,801,606	-	-	156,801,606
단기차입금및유동성장기차입금	24,760,000	26,015,901	740,366	25,275,535	-	26,015,901
장기차입금	449,369,126	540,298,845	13,100,378	13,316,318	513,882,148	540,298,845
장기매입채무및기타채무	3,203,871	3,203,871	-	-	3,203,871	3,203,871
리스부채	11,596,427	11,596,427	5,663,082	3,553,349	2,379,996	11,596,427
금융보증	53,551,121	5,613,573,038	5,613,573,038	-	-	5,613,573,038
예수보증금	3,371,884	3,371,884	107,982	-	3,263,902	3,371,884
임대보증금	109,208,601	120,269,293	1,284,505	-	118,984,788	120,269,293

(3) 신용위험관리

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

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래 상대방이 계약 조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 당사는 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래 상대방의 재무 상태와 과거경험 및 기타요소들을 고려하여 재무 신용도를 평가하고 있으며 손상의 징후나 회수기일이 초과된 채권 등에 대하여 보고기간 종료일 현재 채무불이행이 예상되는 경우 그 위험을 적절히 평가하여 재무상태표에 반영하고 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)

구 분	당기말	전기말
매출채권및기타채권	311,794,485	416,803,315
유동성보증금	10,182,046	10,505,386
장기매출채권및기타채권	270,129,607	205,050,619
계약자산	270,006,530	159,482,269
금융보증	5,828,610,587	5,613,573,038
장기보증금	13,168,388	15,443,559
합 계	6,703,891,643	6,420,858,186

② 각 지역별 신용위험의 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
국내	6,703,891,643	6,420,858,186

③ 거래상대별 신용위험의 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
개인(수분양자, 숙소 임대인 등)	85,432,649	26,060,431
법인(시행사, 발주처 등)	6,618,458,994	6,394,797,756
합 계	6,703,891,643	6,420,858,186

(4) 시장위험관리

당사의 활동은 주로 환율과 이자율의 변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다.

① 당사가 보유하고 있는 외화표시 화폐성자산 및 화폐성부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : USD)

구분	자산		부채	
	당기말	전기말	당기말	전기말
USD	12,884	12,850	-	-

② 당사가 보유하고 있는 각 외화에 대한 원화 환율의 10% 변동 시 민감도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	상승		하락	
	당기말	전기말	당기말	전기말
USD	1,894	1,657	(1,894)	(1,657)

③ 당사는 변동이자율로 차입한 차입금으로 인하여 당사는 아래와 같이 이자율 변동에 따른 현금흐름 변동위험에 노출되어 있습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
변동금리 차입금	156,385,486	474,129,126
이자율 1% 상승시 당기손익 영향	(1,563,855)	(4,741,291)
이자율 1% 하락시 당기손익 영향	1,563,855	4,741,291

32. 금융상품

(1) 당기말과 전기말 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	-	379,448,903	379,448,903	-	379,448,903	-	379,448,903
당기손익-공정가치측정금융자산	-	778,641,818	778,641,818	578,832,756	4,869,337	194,939,725	778,641,818
합계	-	1,158,090,721	1,158,090,721	578,832,756	384,318,240	194,939,725	1,158,090,721
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	483,514,729	-	483,514,729	-	-	-	-
매출채권및기타채권	311,794,485	-	311,794,485	-	-	-	-
기타유동금융자산	10,182,046	-	10,182,046	-	-	-	-
장기금융상품	102,287	-	102,287	-	-	-	-
장기매출채권및기타채권	270,129,607	-	270,129,607	-	-	-	-
기타비유동금융자산	13,168,388	-	13,168,388	-	-	-	-
합계	1,088,891,542	-	1,088,891,542	-	-	-	-
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	130,485,430	-	130,485,430	-	-	-	-
리스부채	12,304,467	-	12,304,467	-	-	-	-
기타유동금융부채	10,736,570	-	10,736,570	-	-	-	-
장기매입채무및기타채무	9,912,121	-	9,912,121	-	-	-	-
장기차입금	156,385,486	-	156,385,486	-	-	-	-
기타비유동금융부채	151,727,678	-	151,727,678	-	-	-	-
비유동리스부채	1,738,815	-	1,738,815	-	-	-	-
합계	473,290,567	-	473,290,567	-	-	-	-

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

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가	당기손익	합계	수준1	수준2	수준3	합계
	측정	-공정가치측정					
공정가치로 측정되는 금융자산							
유동성당기손익-공정가치측정금융자산	-	533,708,521	533,708,521	-	533,708,521	-	533,708,521
당기손익-공정가치측정금융자산	-	595,135,807	595,135,807	558,873,006	4,613,177	31,649,624	595,135,807
합계	-	1,128,844,328	1,128,844,328	558,873,006	538,321,698	31,649,624	1,128,844,328
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	775,196,666	-	775,196,666	-	-	-	-
단기금융상품	4,203,717	-	4,203,717	-	-	-	-
매출채권및기타채권	416,803,315	-	416,803,315	-	-	-	-
기타유동금융자산	10,505,386	-	10,505,386	-	-	-	-
장기금융상품	4,500	-	4,500	-	-	-	-
장기매출채권및기타채권	205,050,618	-	205,050,618	-	-	-	-
기타비유동금융자산	15,443,559	-	15,443,559	-	-	-	-
합계	1,427,207,761	-	1,427,207,761	-	-	-	-
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	156,801,606	-	156,801,606	-	-	-	-
단기차입금 및 유동성장기차입금	24,760,000	-	24,760,000	-	-	-	-
리스부채	9,216,431	-	9,216,431	-	-	-	-
기타유동금융부채	6,522,454	-	6,522,454	-	-	-	-
장기매입채무및기타채무	3,203,871	-	3,203,871	-	-	-	-
장기차입금	449,369,126	-	449,369,126	-	-	-	-
기타비유동금융부채	159,609,151	-	159,609,151	-	-	-	-
비유동리스부채	2,379,996	-	2,379,996	-	-	-	-
합계	811,862,635	-	811,862,635	-	-	-	-

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

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	지분율	취득원가	장부금액	
			당기말	전기말
시장성 있는 지분증권				
㈜한진칼	11.50%	460,748,382	578,832,756	558,873,006
시장성 없는 지분증권				
건설공제조합(*1)	-	5,154,341	5,405,267	5,409,806
전문건설공제조합	-	84,018	87,190	87,000
정보통신공제조합	-	20,862	25,072	23,231
소방산업공제조합	-	20,000	21,000	20,960
엔지니어링공제조합(*1)	-	9,231,251	12,800,634	12,208,043
오등봉아트파크㈜(*1)(*2)	30.00%	3,000,000	3,000,000	3,000,000
㈜한국경제신문	0.15%	300,000	300,000	300,000
㈜광주글로벌모터스	2.17%	5,000,000	5,000,000	5,000,000
㈜플렉시티	4.91%	798,834	798,834	798,834
㈜에이올코리아	4.24%	1,675,085	1,203,255	1,203,255
㈜텐일레븐	0.56%	99,734	97,010	97,011
헤라파크도시개발PFV(주)	10.00%	500,000	500,000	500,000
주식회사 워커맨	2.84%	300,021	-	300,021
주식회사 이음	9.53%	200,070	200,070	200,070
안중현화프로젝트금융투자 주식회사	11.42%	500,000	500,000	500,000
주식회사 새만금세빛발전소	3.84%	1,742,000	1,742,000	1,742,000
엑스플로 그린스마트시티 벤처투자조합	5.19%	500,000	500,000	-
채무증권				
삼성증권 MMT 등	-	248,762	248,762	24,370,032
NH투자증권 MMT 등	-	182,323,887	179,693,628	176,992,034
KB증권 MMT 등	-	123,935,590	120,686,644	267,120,935
하나증권 MMT 등	-	-	-	1,000,192
광주은행 MMT	-	10,000,000	10,000,822	10,665,171
IBK투자증권 MMT	-	60,000,000	57,162,026	53,560,158
한국투자증권 MMT	-	6,651,680	6,651,680	-
유진투자증권 MMT	-	5,000,000	5,005,342	-
우리아비바생명 방카슈랑스	-	235,200	259,392	259,392
제1종 국민주택채권	-	5,044,190	4,869,337	4,613,177
김포풍무델타원 주식회사	-	15,000,000	15,000,000	-
유니버스골드제일차 주식회사	-	147,500,000	147,500,000	-
합계		1,045,813,907	1,158,090,721	1,128,844,328

(*1) 당기말 현재 당사의 차입금 및 지급보증 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다.

(*2) 소유지분과 연계된 이익에 실질적으로 접근할 수 없는 것으로 판단하여 기업회계기준서 제1109호에 따라 당기손익-공정가치로 측정하고 재무상태표상 '당기손익-공정가치 측정금융자산'으로 분류하고 있습니다.

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치 측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합 계
이자수익	39,546,254	11,914,286	-	51,460,541
배당금수익	-	2,491,323	-	2,491,323
외화환산이익	2,324	-	-	2,324
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	37,671,578	-	37,671,578
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	(2,162,262)	-	(2,162,262)
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	-	480,822	-	480,822
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(8,831)	-	(8,831)
이자비용	-	-	(5,144,523)	(5,144,523)
합 계	39,548,579	50,386,916	(5,144,523)	84,790,972

② 전기

(단위 : 천원)

구 분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치 측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합 계
이자수익	32,274,346	16,341,720	-	48,616,066
배당금수익	-	1,574,921	-	1,574,921
외화환산이익	283	-	-	283
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	273,808,631	-	273,808,631
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	(26,478,409)	-	(26,478,409)
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(469,001)	-	(469,001)
이자비용	-	-	(5,694,270)	(5,694,270)
합 계	32,274,628	264,777,861	(5,694,270)	291,358,219

33. 현금흐름표

(1) 당기와 전기 중 영업현금흐름정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순손익	269,289,640	589,745,223
조정항목:	(68,300,583)	(431,889,040)
유형자산 감가상각비	435,285	2,351,852
사용권자산 감가상각비	18,550,712	18,206,700
투자부동산 감가상각비	3,922,094	4,613,505
무형자산상각비	529,610	294,111
대손상각비	1,865,398	13,800

기타의 대손상각비	43,784,942	69,834,073
하자보수충당부채전입	9,775,884	16,678,723
법적소송충당부채전입	22,787,530	24,078,353
특별수선충당부채전입	146,823	170,221
공사손실충당부채전입	22,454,619	-
기타손실충당부채전입	-	823,503
유형자산처분손실	8	10
무형자산처분손실	-	3,300
투자부동산처분손실	2,349,694	-
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	2,162,262	26,478,409
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	8,831	469,001
지분법손실	32,706,287	28,086,410
지분법적용투자주식처분손실	1,189,915	-
이자비용	5,144,523	5,694,270
법인세비용	50,106,999	93,792,390
장기종업원급여	657,485	272,244
외화환산이익	(2,324)	(283)
임대료수익	(2,608,826)	(3,592,873)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(37,671,578)	(273,808,631)
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	(480,822)	-
하자보수충당부채환입	-	(594,980)
공사손실충당부채환입	-	(29,516,702)
기타손실충당부채환입	(823,503)	-
유형자산처분이익	-	(255,515)
지분법이익	(177,960,460)	(344,005,270)
지분법적용투자주식처분이익	(2,398,644)	(19,685,373)
소송충당부채환입	(4,908,071)	(1,622,095)
대손충당금 환입	(6,073,392)	(477,206)
이자수익	(51,460,541)	(48,616,066)
배당금의 수익	(2,491,323)	(1,574,921)
영업활동 관련 자산·부채의 변동:	(138,931,036)	140,413,265
공사미수금	(19,150,937)	24,109,404
분양미수금	(61,970,729)	97,886,028
용역미수금	(688,601)	(813,565)
미수금	11,258,635	21,515,246
선금금	(601,134)	17,013,732
용지선금금	(123,461,705)	(104,987,677)
선급비용	2,053,011	(4,557,538)
선급공사원가	(2,643,240)	1,418,494

선급용역원가	-	427
재고자산	113,414,043	56,559,511
장기미수금	(11,459,646)	29,615,704
매입채무	(43,945,924)	9,529,693
미지급금	(1,673,800)	(8,171,793)
공사선수금	6,377,005	(88,729,899)
분양선수금	(24,366,990)	130,304,896
용역선수금	(1,334,023)	331,329
임대선수금	23,000	-
선수금	1,184,736	32,573
미지급비용	27,961,062	(22,149,401)
예수금	1,636,573	287,391
예수보증금	(6,682)	(32,818)
하자보수예수금	275,048	3,415
하자보수충당부채	(2,429,791)	(5,937,439)
소송충당부채	(9,289,300)	(12,814,448)
특별수선충당부채	(91,647)	-
영업에서 창출된 현금흐름	62,058,021	298,269,448

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
사용권자산의 리스부채 대체	20,680,453	11,436,930
장기보증금의 유동성대체	327,658	465,852
리스부채의 유동성 대체	21,940,574	12,454,001
금융보증부채의 장기선급비용 대체	708,681	22,716,626
투자부동산의 재고자산 대체	2,844,558	56,326,188
장기대여금의 유동성 대체	74,506,429	31,300,000

(3) 재무활동에서 발생하는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	현금흐름	대체	상각	리스계약 발생	기말
유동성 장기부채	24,760,000	(24,760,000)	-	-	-	-
장기차입금	449,369,126	(292,983,640)	-	-	-	156,385,486
리스부채	11,596,427	(18,852,538)	-	618,940	20,680,453	14,043,282
보증금	120,269,293	(11,685,233)	(11,123)	-	-	108,572,937

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	현금흐름	대체	상각	리스계약 발생	기말
유동성 장기부채	-	(17,350,000)	42,110,000	-	-	24,760,000
장기차입금	286,510,900	204,968,226	(42,110,000)	-	-	449,369,126
리스부채	18,490,821	(18,719,516)	-	388,191	11,436,930	11,596,427
보증금	139,053,411	(18,784,118)	-	-	-	120,269,293

34. 영업부문

(1) 당사는 주택사업, 건축사업, 토목사업, 임대사업 부문 등으로 구성되어 있으며, 각 영업부문별 주요 사업은 다음과 같습니다.

영업부문	주요사업
건축사업	건물 신축공사(아파트, 주상복합 등), 재개발/재건축 정비사업 등
토목사업	택지조성공사, 산업단지 개발공사, 항만 재개발사업 등
주택사업	아파트(분양), 아파트(임대) 등
임대사업	상가 임대

(2) 당사의 부문별 수익 및 수익인식 기준은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	한 시점에 이행	기간에 걸쳐 이행	합계	한 시점에 이행	기간에 걸쳐 이행	합계
건축사업	-	1,229,983,647	1,229,983,647	-	1,342,983,385	1,342,983,385
토목사업	-	52,707,682	52,707,682	-	84,345,683	84,345,683
주택사업	255,225,540	193,291,076	448,516,616	147,509,043	278,859,744	426,368,787
임대사업	1,600,168	6,414,056	8,014,224	1,722,059	7,894,981	9,617,040
기타	-	6,254,492	6,254,492	-	7,560,038	7,560,038
합계	256,825,708	1,488,650,953	1,745,476,661	149,231,102	1,721,643,832	1,870,874,933

(3) 당사의 지역별 수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

국가명	당기	전기
국내	1,745,476,661	1,870,874,933

35. 재무제표 발행 승인

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

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 호반건설의 2024년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리 제도를 검토한 결과 주식회사등의 외부감사에 관한 법률 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태 보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 호반건설
주주 및 이사회 귀중

우리는 첨부된 주식회사 호반건설의 2024년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 호반건설의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결론을 표명하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2024년 12월 31일 현재당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다."고 기술하고 있습니다.

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

회사의 내부회계관리제도는 지배기구와 경영진, 그 밖의 다른 직원에 의해 시행되며, 한국채택국제회계기준에 따라 신뢰성 있는 재무제표의 작성에 합리적인 확신을 제공하기 위하여 고안된 프로세스입니다. 회사의 내부회계관리제도는 (1) 회사 자산의 거래와 처분을 합리적인 수준으로 정확하고 공정하게 반영하는 기록을 유지하고 (2) 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표가 작성되도록 거래가 기록되고, 회사의 경영진과 이사회 승인에 의해서만 회사의 수입과 지출이 이루어진다는 합리적인 확신을 제공하며 (3) 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 회사 자산의 부적절한 취득, 사용 및 처분을 적시에 예방하고 발견하는 데 합리적인 확신을 제공하는 정책과 절차를 포함합니다. 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 발견하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 효과성 평가에 대한 미래기간의 내용을 추정 시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있습니다.

경영진의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준'에 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 법률'에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

서울특별시 영등포구 여의공원로 111

한영회계법인

대표이사 박용근

2025년 3월 23일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 회사의 내부회계관리제도에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

내부회계관리제도 운영실태 보고서

(주)호반건설 주주, 이사회 및 감사(위원회) 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2024년 12월 31일 현재 동일자로 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 운영을 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'를 준거기준으로 사용하였습니다.

또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2024년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

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 직접 검토하였습니다.

2025년 3월 14일

(주)호반건설

내부회계관리자 최 준 철 (인)

대표이사 박 철 희 (인)

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 호반건설			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 감독자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	
투입 인원수	7	4	1	1	10	9	2	4	17	20	-	-	37	38	
투입시 간	분·반기경토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	감사	89	75	184	133	2,761	1,991	164	1,003	417	364	-	-	3,615	3,566
	합계	89	75	184	133	2,761	1,991	164	1,003	417	364	-	-	3,615	3,566

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.9.22				1	일	
	주요내용	회사의 이해와 사업에 대한 이해를 통한 중요한 왜곡표시위험의 식별과 평가, 업무팀 구성, 유의적 계정 및 공시 식별, 감사계획의 수립						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용		
			상주		비상주			
	2024.8.21~2024.8.30	7	일	7	명	2	명	상시감사
	2024.11.25~2024.12.6	10	일	7	명	2	명	중간감사
	2025.2.20~2025.3.15	18	일	7	명	2	명	중요 계정잔액 및 주식 사항에 대한 질문, 분석적절차, 표본감사(문서검증, 재계산 등), 전산감사, 내부회계관리제도 검토
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	2024.12.4, 2024.12.5				2	일	
	실사(입회)장소	건축 및 토목현장						
	실사(입회)대상	현장 공사자재, 건설현장						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2025.1.2				1	일	
	실사(입회)장소	주식회사 호반건설 서초사옥						
	실사(입회)대상	소액현금, 유가증권, 회원권 등						
외부조회	금융거래조회	0		채권채무조회	0		변호사조회	0
	기타조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2		회				
	수행시기	2024.12.20, 2025.3.21						

외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 12월 20일	감사인 : 담당이사 외 1명 회사 : 감사 1인	서면보고	독립성 확인 및 전반감사계획
2	2025년 03월 21일	감사인 : 담당이사 외 1명 회사 : 감사 1인	서면보고	회계감사 결과보고