

주주총회소집공고

2019년 2월 25일

회 사 명 : 신세계건설(주)
대 표 이 사 : 윤 명 규
본 점 소 재 지 : 서울특별시 중구 장충단로 180 신세계건설(주)
(전 화)02-3406-6700
(홈페이지)<http://www.shinsegae-enc.com>

작 성 책 임 자 : (직 책)신세계건설(주) (성 명)김 정 선
지원담당
(전 화)02-3406-6662

주주총회 소집공고

(제28기 정기)

당사 정관 제15조 및 이사회 결의에 의하여 제28기 정기주주총회를 아래와 같이 개최 하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

1. 일 시 : 2019년 3월 13일(수) 오전 9시

2. 장 소 : 서울특별시 중구 장충단로 180 신세계건설(주) 교육실

3. 회의목적사항 :

가. 보고사항 : 감사보고, 영업보고

나. 부의안건

-제1호 의안 : 제28기(2018. 1. 1 ~ 2018. 12. 31) 재무제표 승인
(이익잉여금처분계산서 포함)의 건

-제2호 의안 : 정관 일부 변경의 건

-제3호 의안 : 이사 선임의 건

-제4호 의안 : 감사위원 선임의 건

-제5호 의안 : 이사 보수 한도 결정의 건

4. 경영참고사항 비치

상법 제542조의4에 의거 경영참고사항을 당사의 본점, 금융위원회, 한국거래소 및 국민은행 증권대행부에 비치하오니 참고하시기 바랍니다.

5. 실질주주 의결권 행사에 관한 사항

당사의 이번 주주총회에서는 주주님들께서 참석하여 의결권을 직접 행사하시거나 또는 위임장에 의거 의결권을 간접행사 할 수 있습니다. 또한 당사는 상법 제368조의4에 따른 전자투표제도를 이번 주주총회에서 활용하기로 결의하였고, 이 제도의 관리 업무를 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

주주님들께서는 아래에 정한 방법에 따라 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표 방식으로 의결권을 행사할 수 있으며 전자투표로 행사한 의결권은 철회 혹은 변경하지 못함을 알려드립니다.

[전자투표 안내 사항]

1. 전자투표를 할 인터넷 주소 : <http://evote.ksd.or.kr> (모바일 주소 : <http://evote.ksd.or.kr/m>)
2. 전자투표 행사기간 : 2019년 3월 3일 ~ 2019년 3월 12일 (공휴일 포함)
[기간 중 오전 9시부터 오후 10시까지 시스템 접속가능 (단, 마지막 날은 오후 5시까지만 가능)]
3. 전자서명법에 따른 공인전자서명(공인인증서)을 통하여 주주확인 및 전자투표 의결권 행사
[코스콤, 금융결제원 등 공인인증기관에서 발급한 용도제한용(증권/은행/보험 등) 및 범용 공인인증서 가능]
4. 사용자 PC환경
 - Window VISTA, Window7 이상
 - 메모리 512MB 이상, 브라우저 IE 9 이상, 프로세서 펜티엄4C 이상
5. 수정동의안 처리: 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 전자투표는 기권 처리

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명		
			임창규 (출석률: 100%)	김효수 (출석률: 100%)	김상봉 (출석률: 100%)
			찬 반 여 부		
1	2018.01.17	-2017년 하반기 임원 성과급 지급의 건	찬성	찬성	찬성
2	2018.01.30	-2017년 내부회계관리제도 운영실태 보고 -주요주주 등과의 거래 승인의 건 -제 27기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	찬성	찬성	찬성
3	2018.02.26	-2018년 1월 경영실적 보고 -제 7회 무기명식 무보증사채 발행의 건 -주요주주 등과의 거래 승인의 건 -제 27기 정기주주총회 소집의 건	찬성	찬성	찬성
4	2018.03.06	-하남 미사 오피스텔 신축공사 중도금대출 업무협약 체결의 건	찬성	찬성	찬성
5	2018.03.09	-평택진위 통합물류센타 신축공사와 사업 및 대출약정서 체결의 건 -평택진위 통합물류센타 신축공사와 책임준공확약서 각서의 건	찬성	찬성	찬성
6	2018.03.15	-2018년 2월 경영실적 보고 -주요주주 등과의 거래 승인의 건 -이사 보수 책정의 건	찬성	찬성	찬성
7	2018.03.22	-광안동 오피스텔 신축공사 중도금대출 업무협약 체결의 건	찬성	찬성	찬성
8	2018.03.29	-제주 노형동 오피스텔 개발사업 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
9	2018.03.30	-2018년 1분기 계열회사와의 상품,용역 거래금액 변경 승인의 건 -2018년 2분기 계열회사와의 상품,용역 거래금액 승인의 건	찬성	찬성	찬성
10	2018.04.16	-2018년 3월 경영실적 보고 -주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
11	2018.05.02	-울산 중구 학성동 기업형 임대주택 표준사업약정 체결 및 출자금 납입의 건	찬성	찬성	찬성
12	2018.05.04	-울산 중구 학성동 기업형임대주택 표준사업약정 체결 및 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
13	2018.05.09	-김포 지식산업센터 신축공사 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
14	2018.05.28	-주요 주주 등과의 거래 승인의 건 -2018년 4월 경영실적 보고	찬성	찬성	찬성
15	2018.06.18	-주요 주주 등과의 거래 승인의 건 -2018년 5월 경영실적 보고	찬성	찬성	찬성
16	2018.06.29	-2018년 2분기 계열회사와의 상품,용역 거래금액 변경 승인의 건 -2018년 3분기 계열회사와의 상품,용역 거래금액 승인의 건	찬성	찬성	찬성
17	2018.07.16	-2018년 상반기 임원 성과급 지급의 건 -주요 주주 등과의 거래 승인의 건 -하남 미사 오피스텔 신축공사 사업 및 대출약정서 체결의 건 -2018년 6월 경영실적 보고	찬성	찬성	찬성

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명		
			임창규 (출석률: 100%)	김효수 (출석률: 100%)	김상봉 (출석률: 100%)
			찬 반 여 부		
18	2018.08.10	-대구 감삼동 주상복합 신축공사 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
19	2018.08.27	-서울숲 지식산업센터 신축공사 대출약정서의 변경약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
20	2018.09.12	-범어4동 지역주택조합아파트 신축공사 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
21	2018.09.13	-광안동 오피스텔 개발사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
22	2018.09.28	-2018년 8월 경영실적 보고 -2018년 3분기 계열회사와의 상품,용역 거래금액 변경 승인의 건 -2018년 4분기 계열회사와의 상품,용역 거래금액 승인의 건 -주요 주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
23	2018.10.05	-김포 지식산업센터 신축공사 중도금대출 업무협약 체결의 건	찬성	찬성	찬성
24	2018.10.15	-2018년 9월 경영실적 보고 -주요 주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
25	2018.11.19	-2018년 10월 경영실적 보고 -주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
26	2018.12.04	-제주 노형동 오피스텔 신축공사 중도금대출 업무협약 체결의 건	찬성	찬성	찬성
27	2018.12.17	-2018년 11월 경영실적 보고 -내부회계관리규정 변경 승인의 건 -주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
28	2018.12.26	-광주 농성동 주상복합 신축공사 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
29	2018.12.28	-2019년 1분기 계열회사와의 상품/용역 거래금액 승인의 건	찬성	찬성	찬성
30	2019.01.17	-2018년 하반기 임원 성과급 지급의 건	찬성	찬성	찬성
31	2019.01.28	-2018년 내부회계관리제도 운영실태 보고 -한도대출 신규 약정의 건 -제28기 주주총회 전자투표제 시행 승인의 건 -주요주주 등과의 거래 승인의 건 -제28기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	찬성	찬성	찬성

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

: 해당사항 없음

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	주총승인금액 (총이사보수한도)	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고
사외이사	3	4,000	144	48	-

※ 상기 주총승인금액은 사내이사 3명을 포함한 총 6명의 보수한도 총액임

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	비율(%)
건축공사(매출)	(주)이마트 (최대주주)	2015.06.25~2019.02.28	589	7.8
		2016.04.27~2018.11.23	1,517	20.0
		2017.04.01~2018.11.12	131	1.7
		2017.07.19~2020.07.31	192	2.5
		2017.11.08~2018.12.13	106	1.4
		2016.12.01~2019.02.28	691	9.1
		2016.12.13~2019.02.28	453	6.0
		2018.02.19~2019.10.31	272	3.6
	(주)대전신세계 (계열회사)	2016.05.24~2021.05.31	109	1.4
	(주)센트럴시티 (계열회사)	2017.06.21~2018.08.03	472	6.2
	(주)신세계사이먼 (계열회사)	2018.07.11~2019.07.31	92	1.2
	센트럴관광개발(주) (계열회사)	2017.03.10~2018.08.03	942	12.4
	(주)신세계아이앤씨 (계열회사)	2017.06.16~2019.04.30	191	2.5
	(주)신세계푸드 (계열회사)	2017.04.28~2019.02.28	311	4.1

※ 상기거래는 2018년 12월말 자산총액(757,077백만원) 대비 1%이상 매출거래입니다.

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	비율(%)
건축공사 외	(주)이마트 (최대주주)	2018.01.01~2018.12.31	4,171	55.1
건축공사 외	센트럴관광개발(주) (계열회사)	2018.01.01~2018.12.31	942	12.4

※ 상기거래는 2018년 12월말 자산총액(757,077백만원) 대비 5%이상 매출등 거래입니다.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

(1) 건설부문

① 산업의 특성

건설업은 토지,노동,자본 등의 생산요소가 결합하여 주거시설의 건설 및 타산업의 생산기반시설 등을 구축하는 사업입니다. 또한 국토의 개발과 관련한 사회간접자본시설 및 국제적 개발사업에 이르기까지 광범위한 영역까지도 진출할 수 있는 국가의 기간산업이라고 할 수 있습니다. 최초의 수주단계 부터 완공에 이르는 일련의 과정에서 다수의 생산주체가 참여함으로써 고용창출 및 부가가치 효과 또한 높은 특성을 지니고 있습니다.

② 산업의 성장성

2018년 대한건설협회에서 실시한 국내건설수주액 분석에 따르면 2018년 국내건설공사 수주액은 154조 5,277억원으로 전년(160.4조원) 대비 3.7% 감소하였습니다. 국내 건설공사 수주동향은 2013년도를 기점으로 정부의 부동산 규제 완화 등으로 2016년까지 큰 폭으로 증가하면서 역대 최고치를 경신하였으나, 주택경기 과열에 따른 정부의 부동산 규제가 강화됨에 따라 2017년 하반기 이후 감소세로 돌아섰습니다. 2019년은 전년도와 유사하게 건설수주 감소에 따른 건설경기의 침체가 지속될 것으로 예상됩니다. 또한 한미 기준금리 역전상황에 따른 금리상승압박, 대내외 경제 불확실성 증대, 소비자물가지수 소폭상승, 국내 경제 2%대 저성장 지속 등은 향후 건설 경기에 부정적 영향을 미칠 전망입니다.

[연도별 국내건설공사 수주현황]

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
수주액	107.5 조원	157.9조원	164.9조원	160.4조원	154.5조원

(출처 : 대한건설협회)

③ 경기변동의 특성

건설업은 국내외 부동산 경기, 이자율, 민간/공공부문의 투자, 정부의 재정정책 및 규제 등의 다양한 경제요소로부터 직·간접적인 영향을 받고 있습니다. 따라서 여타의 산업보다 경기변동에 크게 영향을 주고 받는 산업입니다.

또한 건설생산활동이 주로 옥외에서 이루어지다보니 공사의 수행에 있어서 기상상황 등의 영향을 크게 받고 있습니다. 계절적으로는 봄,가을에 건설경기가 확장되는 반면 여름, 겨울은 비수기로 분류됩니다.

④ 경쟁요소

건설업은 일부 고난이도 공사를 제외하면 기업간에 차별화 정도가 낮아 동종업체간 경쟁이 치열한 완전경쟁시장의 성격을 지니고 있습니다. 따라서 타산업에 비해 진입 장벽이 낮다고 평가할 수 있습니다. 차별화된 경쟁력을 유지하기 위해서는 품질과 시공 기술력은 물론이고 새로운 건설시장의 개발, 브랜드 가치의 제고, 원가 경쟁력, 재무 건전성 유지 등의 노력을 기울여야 합니다.

⑤ 자금조달상의 특성

국내 건설회사의 자금조달 현황은 크게 금융기관 차입을 통한 간접조달 방식과 사채/기업어음 발행 등을 통한 직접조달 방식으로 나누어 볼 수 있습니다. 채권을 발행해 회사채를 상환하는 차환은 현금유출이 없어 건설업체가 자금조달에 주로 사용해왔습니다. 그러나 최근 미국의 금리인상과 저유가 기조, 주택담보대출에 대한 여신심사 강화 등 악재가 잇달아 겹치면서 회사채 발행환경이 악화될 전망입니다. 또한 2008년 금융위기 이후 금융권에서 Project Financing에 대한 부실관리의 일환으로 기존 PF 대출을 지속적으로 회수해 나감으로써 신용도가 낮거나 재무구조가 불건전한 건설사들은 최근들어 큰 어려움을 겪고 있습니다.

⑥ 관련 법령 또는 정부의 규제

민간부문은 도시 및 주거환경정비법, 주택법, 건축법, 국토계획법, 도시개발법 등의 많은 법률들로 적용을 받고 있으며 공공부문에서는 국가계약에 관한 법률 등의 적용을 받고 있습니다. 공공부문에서는 국가계약에 관한 법률등의 개정을 통해 건설업계의 투명화 및 국제화를 지속적으로 추진하고 있습니다.

(2) 레저부문

① 산업의 특성

골프장의 유형은 크게 회원제(Membership)와 대중제(Public)로 분류됩니다. 회원제(Membership)는 운영 회사가 회원들에게 입회비를 예탁 받고 회원들에게 우선적인 이용기회를 부여하는 제도이며, 대중제(Public)는 불특정 다수의 골퍼들에게 균등한 기회를 부여하는 제도입니다.

골프장 산업은 초기에 부지 매입과 조성 등의 높은 투자비용과 골프장 관련 인허가, 사업승인과 같은 복잡한 행정절차 등으로 시장 진입장벽이 높은 산업으로 분류됩니다. 또한 골프연습장/ 골프 장비업/ 골프 관련 의류 등의 관련 사업과의 연관성이 높으며 골프 인구가 집중된 수도권과의 접근성은 해당 골프장 매출액에 큰 영향을 주고 있습니다.

② 산업의 성장성 및 경기변동의 특성

2018년 골프장 이용객 수는 전년(3,542만명)보다 2.1% 증가한 3,615만명 정도로 사상 최고치를 기록하고 있습니다. 이는 개장 골프장 수의 꾸준한 증가와 입장료 할인 등의 영향 때문입니다. 올해 국내 골프장 수는 2017년말 521개소에서 19개소 늘어난 537개소로 2014년 이후 가장 많이 개장한 숫자입니다.

하지만 골프장 경영실적은 개장 골프장 수 급증, 홀당 이용객 수 감소 등으로 소폭 둔화될 것으로 전망합니다. 이는 내장객수의 증가율보다 신규 골프장의 증가율이 더 커지고 장기적인 불황이 겹치면서 내장객 유치를 위해 입회금 반환 대신 무기명 회원권 대체 발행, 그린피 대폭 할인 등의 치열한 경쟁으로 인한 골프장의 수익성이 악화됨에 기인합니다. 또한 세금혜택을 앞세워 낮은 그린피로 경쟁력을 강화한 대중제 골프장의 실적 개선으로 기존 회원제 골프장도 대중제 골프장으로 전환함에 따라 대중제 골프장의 경쟁도 점차 치열해지고 있습니다.

계절적으로는 기온 변화에 따라 이용객수가 변동되는 특징을 보이고 있습니다. 월별로는 5월, 6월, 10월 이용객수가 가장 많은 성수기이며, 야외 스포츠의 특성상 1월과 2월은 추위와 눈으로 인하여 비수기로 구분할 수 있습니다.

③ 경쟁요소

국내 골프장산업은 수요보다 공급이 초과되는 현상을 보이고 있어 기존에 골프장 공급자 중심의 시장에서 골프장 이용객 중심의 시장으로 이동하고 있습니다. 골프장 산업의 주요 경쟁요소로는 가격차별화 및 수도권과의 접근성, 골프코스의 설계, 내부시

설 등으로 다양하게 나타날 수 있습니다. 또한 대규모 투자비가 필요한 산업의 특성상 신규진입업체는 고급화, 차별화에 역점을 두고 사업을 진행시켜 나가는 한편, 기존 대형업체들은 다양한 고객들의 Needs 충족을 위해 경쟁력 강화에 증진하고 있습니다.

나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

당사는 신세계, 이마트를 비롯한 신세계그룹으로부터 발생하는 유통판매 시설물 건축과 외부 시행사로부터 발주 받는 오피스, 오피스텔, 도시형 생활주택에 이르기까지 다양한 건축물을 위주로 영업활동을 영위해 가고 있습니다. 더불어 대규모 역사 개발과 같은 민관합동 프로젝트는 물론, 공공부문(SOC 사업등) 수주 등 사업영역을 계속 확장해 나가고 있습니다.

당사의 레저부문은 경기도 여주시에 위치한 두 개의 골프장(18홀)과 스타필드 내에서 운영 중인 아쿠아필드(찜질스파 & 워터파크 시설)로 구성되어 있습니다.

(2) 시장점유율

당사는 국토교통부가 '18년 7월에 발표한 『2018년 건설회사 시공능력평가』에서 29위를 기록하였습니다.

◆ 신세계건설 시공능력평가 추이 ◆

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
순 위	36위	33위	26위	23위	29위

(자료 : 국토교통부)

◆ 2018년도 시공능력평가 순위 ◆

순 위	1위	2위	3위	4위	5위	29위
회사명	삼성물산	현대건설	대림산업	대우건설	지에스건설	신세계건설
시공능력 평가액	17조 3,719억원	13조 0,675억원	9조 3,720억원	9조 1,601억원	7조 9,259억원	1조 3,104억원

(자료 : 국토교통부)

※ 레저부문은 주요 경쟁회사별 시장점유율의 합리적 추정이 곤란하여 시장점유율의 기재는 생략합니다.

(3) 시장의 특성

- 건설부문

백화점, 할인점, 아울렛몰 등 다양한 판매시설 및 복합다중시설의 신축과 리모델링 수행 경험으로 차별화 된 유통사업시설 건축 노하우를 보유하고 있는 당사는 그룹 공사 수행에만 머무르지 않고, 다양한 외부공사와 공공부문의 사회간접자본시설(SOC 산업)로 진출하고 있습니다.

- 레저부문

골프장 산업에서의 주요한 경쟁요소는 수도권과의 접근성, 차별화된 서비스 등입니다. 당사가 운영중인 골프장은 경기도 여주시에 위치하여 서울과의 접근성이 뛰어나며, 고객 가치를 최우선으로 여기는 신세계 그룹의 서비스 노하우를 바탕으로 당사의 골프장을 방문하는 내장객들에게 최고 수준의 서비스를 제공하고 있습니다.

(4) 조직도



신세계건설 조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요

III. 경영참고사항의 나. 회사의 현황을 참조하시기 바랍니다.

나. 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표) · 손익계산서(포괄손익계산서) · 자본 변동표 · 이익잉여금처분계산서(안) 또는 결손금처리계산서(안) · 현금흐름표

※ 제 28(당)기 재무제표는 외부감사인의 감사 완료 전 재무제표이며,
본 보고서 작성기준일 현재 당사는 연결대상 법인이 존재하지 않습니다.

재무상태표

제 28 기 2018년 12월 31일 현재

제 27 기 2017년 12월 31일 현재

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과목	제 28 기말		제 27 기말	
I. 유동자산		386,755,969,265		323,558,848,883
현금및현금성자산	43,536,489,217		3,617,804,015	
단기금융상품	8,600,000,000		12,600,000,000	
매출채권	195,325,329,848		116,831,970,344	
미수금	22,241,616,335		67,420,347,059	
미청구공사	27,148,798,922		34,323,373,710	
재고자산	63,843,639,789		63,940,519,711	
기타금융자산	3,004,939,841		1,107,345,624	
기타유동자산	17,041,213,827		18,217,488,420	
당기법인세자산	513,941,486		-	
매각예정비유동자산	5,500,000,000		5,500,000,000	
II. 비유동자산		370,321,459,439		354,997,120,398
유형자산	292,746,050,617		298,586,661,908	
무형자산	5,899,663,253		2,958,290,990	
당기손익-공정가치측정 금융상품	11,828,458,682		-	
기타포괄손익-공정가치측정 금융상품	11,520,979,800		-	
매도가능금융자산	-		33,843,613,078	
지분법적용투자주식	17,112,047,256		-	
이연법인세자산	23,608,441,718		9,953,245,354	

과 목	제 28 기말		제 27 기말	
기타금융자산	7,176,000,672		6,096,466,930	
기타투자자산	-		3,342,533,502	
기타비유동자산	429,817,441		216,308,636	
자 산 총 계		757,077,428,704		678,555,969,281
부 채				
I.유동부채		481,954,626,571		504,190,016,282
매입채무	143,968,648,505		106,339,002,400	
미지급금	14,764,708,746		10,041,028,898	
단기차입금	-		70,000,000,000	
회사채	-		10,000,000	
초과청구공사	56,342,242,445		63,537,997,614	
총당부채	832,731,688		-	
기타금융부채	255,552,060,445		233,284,717,244	
기타유동부채	10,494,234,742		18,715,507,314	
당기법인세부채	-		2,261,762,812	
II.비유동부채		79,473,240,229		14,692,434,628
회사채	59,930,000,000		-	
순확정급여부채	2,490,534,260		-	
총당부채	10,491,664,587		8,691,107,694	
기타금융부채	5,733,410,462		4,998,957,409	
기타비유동부채	827,630,920		1,002,369,525	
부 채 총 계		561,427,866,800		518,882,450,910
자 본				
I.보통주자본금	20,000,000,000		20,000,000,000	
II.이익잉여금	128,450,846,945		75,960,341,401	
III.기타자본항목	47,198,714,959		63,713,176,970	
자 본 총 계		195,649,561,904		159,673,518,371
부채와 자본총계		757,077,428,704		678,555,969,281

포 괄 손 익 계 산 서

제 28 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제 27 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 28 기	제 27 기
I.매출액	1,084,268,562,070	1,064,425,414,090
II.매출원가	1,003,542,764,094	983,427,299,917
III.매출총이익	80,725,797,976	80,998,114,173
판매비와관리비	58,876,445,278	56,271,929,446
IV.영업이익	21,849,352,698	24,726,184,727
금융수익	1,034,248,277	1,636,420,139
금융원가	1,023,405,109	579,636,766
기타수익	10,471,120,405	12,342,099,563
기타비용	3,385,798,423	4,656,687,379
V.법인세비용차감전순이익	28,945,517,848	33,468,380,284
법인세비용	(14,132,364,536)	4,446,137,895
VI.당기순이익	43,077,882,384	29,022,242,389
VII.기타포괄손익	(1,876,838,851)	7,324,687,671
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목		
파생상품평가손익	(13,090,790)	13,090,790
법인세효과	2,879,974	(2,879,974)
법인세효과 차감후금액	(10,210,816)	10,210,816
2.후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목		
기타포괄손익-공정가치측정금융상품평가손익	976,278,491	11,041,541,983
법인세효과	(214,781,268)	(2,429,139,236)
법인세효과 차감후금액	761,497,223	8,612,402,747
순확정급여부채의 재측정요소	(3,369,391,356)	(1,664,007,554)
법인세효과	741,266,098	366,081,662
법인세효과 차감후금액	(2,628,125,258)	(1,297,925,892)
기타포괄손익 합계	(1,876,838,851)	7,324,687,671
VIII.총포괄이익	41,201,043,533	36,346,930,060
IX.주당손익		
1. 기본주당이익	10,769	7,256
2. 희석주당이익	10,769	7,256

자 본 변 동 표

제 28 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제 27 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과 목	자 본 금	이익잉여금	기타자본항목	총 계
2017.1.1(전기초)	20,000,000,000	53,069,474,904	54,894,678,862	127,964,153,766
당기순이익	-	29,022,242,389	-	29,022,242,389
순확정급여부채의 재측정요소	-	(1,297,925,892)	-	(1,297,925,892)
파생상품평가손익	-	-	10,210,816	10,210,816
매도가능금융자산평가손익	-	-	8,612,402,747	8,612,402,747
총포괄이익	-	27,724,316,497	8,622,613,563	36,346,930,060
신종자본증권의 상환	-	-	(49,604,050,000)	(49,604,050,000)
신종자본증권의 발행	-	-	49,799,934,545	49,799,934,545
신종자본증권 이자	-	(2,833,450,000)	-	(2,833,450,000)
현금배당	-	(2,000,000,000)	-	(2,000,000,000)
2017.12.31(전기말)	20,000,000,000	75,960,341,401	63,713,176,970	159,673,518,371
2018.1.1(당기초)(이전보고금액)	20,000,000,000	75,960,341,401	63,713,176,970	159,673,518,371
회계정책의 변경	-	17,265,748,417	(17,265,748,417)	-
2018.1.1(당기초)(재작성금액)	20,000,000,000	93,226,089,818	46,447,428,553	159,673,518,371
당기순이익	-	43,077,882,384	-	43,077,882,384
순확정급여부채의 재측정요소	-	(2,628,125,257)	-	(2,628,125,257)
파생상품평가손익	-	-	(10,210,817)	(10,210,817)
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품 평가손익	-	-	761,497,223	761,497,223
총포괄이익	-	40,449,757,127	751,286,406	41,201,043,533
신종자본증권 이자	-	(2,225,000,000)	-	(2,225,000,000)
현금배당	-	(3,000,000,000)	-	(3,000,000,000)
2018.12.31(당기말)	20,000,000,000	128,450,846,945	47,198,714,959	195,649,561,904

현금흐름표

제 28 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제 27 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과목	제 28 기		제 27 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		63,627,432,228		(62,261,829,506)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	66,891,743,186		(47,520,907,489)	
2. 이자의 수취	311,753,130		149,102,488	
3. 이자의 지급	(2,552,809,726)		(267,303,487)	
4. 배당금의 수취	745,916,960		1,472,079,410	
5. 법인세 납부액	(1,769,171,322)		(16,094,800,428)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(12,714,540,976)		(7,340,801,504)
단기금융상품의 증가	(3,000,000,000)		(11,600,000,000)	
단기금융상품의 감소	7,000,000,000		-	
장기금융상품의 감소	600,000		-	
보증금의 감소	1,779,720,805		3,081,880,320	
공정가치평가금융자산의 감소	10,032,837,899		-	
보증금의 증가	(4,793,961,367)		(6,726,156,800)	
유형자산의 취득	(5,349,159,213)		(7,012,525,024)	
무형자산의 처분	-		817,600,000	
무형자산의 취득	(84,579,100)		(101,600,000)	
매각예정자산 처분	-		14,200,000,000	
지분법적용투자주식의 취득	(18,300,000,000)		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(10,994,206,050)		41,322,964,605
단기차입금의 증감	(70,000,000,000)		70,000,000,000	
회사채의 발행	59,880,000,000		-	
회사채의 상환	(10,000,000)		-	
입회금의 증가	17,430,000,000		6,100,000,000	
입회금의 감소	(13,070,000,000)		(30,140,000,000)	
신종자본증권의 발행	-		49,799,934,545	
신종자본증권의 상환	-		(50,000,000,000)	
신종자본증권 이자지급	(2,225,000,000)		(2,437,500,000)	
배당금의 지급	(2,999,206,050)		(1,999,469,940)	
IV. 현금및현금성자산의 증가		39,918,685,202		(28,279,666,405)
V. 기초의 현금및현금성자산		3,617,804,015		31,897,470,420
VI. 기말의 현금및현금성자산		43,536,489,217		3,617,804,015

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 28 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지

제 27 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

구 분	제 28 기		제 27 기	
I. 미처분이익잉여금		64,482,844,545		32,292,339,001
전기이월미처분이익잉여금	8,992,339,001		7,401,472,504	
순확정급여부채의 재측정요소	(2,628,125,257)		(1,297,925,892)	
신종자본증권 이자	(2,225,000,000)		(2,833,450,000)	
회계정책의 변경	17,265,748,417		-	
당기순이익	43,077,882,384		29,022,242,389	
II. 임의적립금등의 이입액		-		-
합 계		64,482,844,545		32,292,339,001
III. 이익잉여금처분액		63,300,000,000		23,300,000,000
법정적립금	300,000,000		300,000,000	
임의적립금	60,000,000,000		20,000,000,000	
현금배당 - 보통주 주당배당금(률) : 당기 750원(15%) 전기 750원(15%)	3,000,000,000		3,000,000,000	
IV. 차기이월미처분잉여금		1,182,844,545		8,992,339,001

※ 상기 이익잉여금처분계산서와 관련하여 당기 처분 예정일은 2019년 3월 13일이며, 전기 처분 확정일은 2018년 3월 15일입니다.

주식

제 28 기 2018년 1월 1일 부터 2018년 12월 31일 까지

제 27 기 2017년 1월 1일 부터 2017년 12월 31일 까지

신세계건설 주식회사

1. 일반사항

신세계건설 주식회사(이하 "당사")는 1991년 3월 20일에 설립되어 유통상업시설의 건축 및 관련 토목·시공·감리업과 골프장 운영을 주요 영업으로 하고 있습니다. 당기말 현재 당사는 서울특별시 중구 장충동에 본사를 두고 있으며, 경기도 여주시에 자유, 트리니티 컨트리클럽을 운영하고 있습니다. 당사의 주식은 1999년 6월 23일에 코스닥시장에 상장되었다가, 2002년 6월 17일자로 유가증권시장에 상장되었습니다.

당기말 현재 납입자본금은 20,000백만원이며, 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

(주식단위: 주)

주 주	주 식 수	지 분 율 (%)
(주)이마트	1,707,907	42.70
특수관계자	200	0.01
기타	2,291,893	57.29
합 계	4,000,000	100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

2-1. 재무제표 작성기준

재무제표는 공정가치로 평가된 투자부동산, 파생금융상품, 채무 및 지분의 금융자산을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 공정가치위험회피의 위험회

피대상으로 지정된 자산과 부채의 장부금액은 상각후원가로 기록되지 않고 효과적인 위험회피관계 내에서 회피되는 위험에 대응하는 공정가치의 변동을 반영하여 기록됩니다. 본 재무제표는 원화로 표시되어 있으며 주식의 경우 다른 언급이 있는 경우를 제외하고는 천원 단위로 표시되어 있습니다.

한편, 재무제표는 전기에 대한 비교 정보를 제시하고 있으며, 추가적으로 당사는 회계정책의 소급적용, 재무제표 항목의 소급재작성 또는 소급재분류가 있는 경우 전기 초 재무상태표를 공시하고 있습니다.

2-2. 준수사실의 기재

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

2-3. 수익인식

(1) 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사와 고객과의 계약에서 생기는 수익은 재화나 용역의 통제가 고객에게 이전되었을 때, 해당 재화나 용역의 대가로 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 대가를 반영하는 금액으로 수익을 인식합니다.

(2) 이자수익

당사는 상각후원가로 측정되는 모든 금융상품 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치측정금융자산에서 발생하는 이자의 경우, 유효이자율법에 의하여 이자수익 또는 이자비용을 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융상품의 기대존속기간이나 적절하다면 더 짧은 기간에 예상되는 미래현금유출과 유입의 현재가치를 금융자산 또는 금융부채의 순장부금액과 정확히 일치시키는 이자율입니다. 이자수익은 손익계산서상 금융수익에 포함되어 있습니다.

(3) 배당금수익

당사는 배당금을 지급받을 권리가 확정되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

(4) 임대수익

당사는 투자부동산 등의 운용리스로 인하여 발생하는 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 수익을 인식하고 있습니다.

(5) 기타의 수익

기타의 수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

2-4. 외화환산

당사는 재무제표를 기능통화인 원화로 표시하고 있습니다. 따라서 당사의 재무제표 작성에 있어서 기능통화 이외의 통화로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다.

화폐성 외화자산 및 부채는 보고기간말 현재의 기능통화 환율로 환산하고 있습니다. 이에 따라 발생하는 환산차이는 당기손익에 반영하고 있습니다.

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

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

당기 중 당사가 외화평가와 관련하여 인식한 손익은 없습니다.

2-5. 현금및현금성자산

재무상태표상의 현금및현금성자산은 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성예금으로 구성되어 있습니다. 현금흐름표상의 현금및현금성자산은 이러한 현금및현금성자산에서 당좌차월을 차감한 후의 금액을 의미합니다.

2-6. 재고자산

당사는 재고자산을 취득원가와 순실현가능가치중 낮은 금액으로 평가하고 있습니다.

재고자산별 취득원가는 매입원가, 전환원가 및 재고자산을 현재의 장소에 현재의 상태로 이르게 하는데 발생한 기타원가를 포함하고 있습니다. 재고자산의 단위원가는 개별법(원재료 및 저장품은 선입선출법)으로 결정하고 있습니다.

한편, 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상 판매가격에서 예상되는 추가 완성원가와 판매비용을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다.

2-7. 관계기업투자

관계기업은 지배기업이 유의적인 영향력을 보유하는 기업입니다. 유의적인 영향력은 피투자자의 재무정책과 영업정책에 관한 의사결정에 참여할 수 있는 능력이지만 그러한 정책의 지배력이나 공동지배력은 아닙니다.

당사는 관계기업투자에 대하여 지분법을 적용하여 회계처리하고 있습니다. 관계기업 투자는 최초 취득원가로 인식되며, 취득일 이후 관계기업의 순자산변동액 중 당사의 지분 해당액을 인식하기 위하여 장부금액을 가감하고 있습니다. 관계기업과 관련된 영업권은 해당 투자자산의 장부금액에 포함되며 상각 또는 별도의 손상검사를 수행하지 않고 있습니다.

관계기업의 영업에 따른 손익 중 당사의 지분 해당분은 손익계산서에 직접 반영되며 기타포괄손익의 변동은 당사의 기타포괄손익의 일부로 표시하고 있습니다. 관계기업의 자본에 직접 반영된 변동이 있는 경우 당사의 지분 해당분은 자본변동표에 반영하

고 있습니다. 당사와 관계기업간 거래에 따른 미실현손익은 당사의 지분 해당분 만큼 제거하고 있습니다.

관계기업의 보고기간은 지배기업의 보고기간과 동일하며 당사와 동일한 회계정책의 적용을 위해 필요한 경우 재무제표를 조정하고 있습니다.

지분법을 적용한 이후, 당사는 관계기업투자에 대하여 추가적인 손상차손을 인식할 필요가 있는지 결정합니다. 당사는 매 보고기간말에 관계기업투자가 손상된 객관적인 증거가 있는지 판단하고, 그러한 객관적인 증거가 있는 경우 관계기업투자의 회수 가능액과 장부금액과의 차이를 손상차손으로 하여 영업외손익으로 포괄손익계산서에 인식하고 있습니다.

당사는 관계기업에 대하여 유의적인 영향력을 상실한 때에 종전 관계기업에 대한 잔여 보유 지분이 있다면 그 잔여 지분을 공정가치로 측정하고 있으며, 유의적인 영향력 및 공동지배력을 상실한 때의 관계기업투자의 장부금액과 잔여지분의 공정가치 및 처분대가와의 차이는 당기손익으로 반영하고 있습니다.

2-8. 금융상품

(1) 금융자산

1) 최초 인식 및 측정

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

최초인식시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합

니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품수준에서 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 기간프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 당사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

당사의 주요 금융자산은 현금과 장·단기금융자산, 매출채권 및 미수금, 비시장성 금융상품 등으로 구성되어 있습니다.

2) 후속측정

금융자산의 후속측정은 그 분류에 따라 아래와 같이 측정하고 있습니다.

상각후원가 측정 금융자산(채무상품)

당사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을보유하고,
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생하는 경우.

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

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(채무상품)

당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치금융자산으로 측정합니다.

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

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 손상 또는 환입 등은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동 부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

당사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(지분상품)

최초 인식시점에, 당사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자목적으로 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 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초인식 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 위험회

피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금지급만으로 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 상장지분상품을 포함합니다. 상장지분상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약조건의 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.

3) 제거

금융자산, 금융자산의 일부분 또는 유사한 금융자산 집합의 일부분은 다음의 경우에 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우
- 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하였거나 당해 현금흐름을 제3자에게 중요한 지체없이 지급할 계약상 의무를 부담하고 있는 경우로서 해당

자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하였거나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니하였으나 자산에 대한 통제권을 이전한 경우

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 권리는 양도하였으나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 않으며 해당 자산을 통제하고 있는 경우, 해당 자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 자산을 인식하고 있습니다. 양도된 자산에 대한 보증을 제공하는 형태로 지속적관여가 이루어지는 경우 지속적관여의 정도는 해당 자산의 최초 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대금액 중 작은 금액으로 측정하고 있으며, 이러한 경우 회사는 관련 부채 또한 인식하고 있습니다.

양도된 자산 및 관련 부채는 당사가 보유하게 된 권리와 의무를 각각 고려하여 측정합니다.

(2) 금융자산의 손상

금융자산의 손상에 대한 추가적인 공시는 주식 6번(매출채권 및 미수금), 주식 13번(기타금융자산 및 대손충당금) 및 주식 34번(금융상품 범주별 분류 및 공정가치 등)에서 제공하고 있습니다.

당사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수조건인 그 밖의 신용보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월기대신용손실)을 반영합니다. 최초인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권과 계약자산에 대하여, 당사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 당사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체 기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 당사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적환경을 반영하여 조정된 과거신용손실경험에 근거하여 충당금설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 당사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매결산일에, 당사는 과도한 원가나 노력없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 당사는 채무상품의 내부신용등급을 재평가합니다. 또한, 당사는 명백한 반증이 없는 한 계약상의 지급이 30일을 초과하였을 때 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 고려합니다.

당사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

당사는 계약상 지급이 90일을 초과하여 연체되는 경우에 채무불이행이 발생한 것으로 봅니다. 그러나, 특정상황에서 당사는 내부 또는 외부정보가 당사에 의한 모든 신용보강을 고려하기 전에는 당사가 계약상의 원금 전체를 수취하지 못할 것을 나타내는 경우에 금융자산에 채무불이행사건이 발생했다고 볼 수 있습니다. 금융자산은 계약상 현금흐름을 회수하는데에 합리적인 기대가 없을때 제거됩니다.

(3) 금융부채

1) 최초 인식 및 측정

금융부채는 최초 인식시점에 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 매입채무와 기타미지급금, 당좌차월을 포함한 대여 및 차입과 파생상품부채를 포함합니다.

2) 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식시점에 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 인식시점에만 지정됩니다. 당사는 어떤 금융부채도 당기손익-공정가치항목으로 지정하지 않았습니다.

대여금 및 차입금

최초인식 이후에, 이자부대여금과 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

이 범주는 일반적으로 이자부대여나 차입에 적용합니다.

금융보증계약

당사가 발행한 금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급일에 특정 채무자의 지급불능에 따라 채권자가 입은 손실을 보상하기 위해 당사가 특정금액을 지급하여야 하는 계약입니다. 금융보증계약은 그 발행과 직접 관련된 거래비용을 차감한 공정가치를 금융부채로 최초인식하고 있습니다. 최초 인식후 금융보증부채는 보고기간말 현재 존재하는 의무를 청산하기 위해 필요한 비용의 추정치와 최초 인식액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

3) 제거

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

(4) 상계

인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고 순액으로 결제하거나, 자산을 회수하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에는 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

2-9. 파생금융상품 및 위험회피회계

(1) 최초 인식 및 후속 측정

당사는 이자율위험을 회피하기 위하여 이자율스왑과 같은 파생상품을 이용하고 있으며, 이러한 파생상품은 계약체결일에 공정가치로 최초 인식하고 이후 후속적으로 공정가치로 재측정하고 있습니다. 파생상품은 공정가치가 양수이면 금융자산으로 계상되고 공정가치가 음수이면 금융부채로 계상됩니다.

(2) 위험회피회계에서 위험회피의 분류

위험회피의 분류는 인식한 자산이나 부채 또는 미인식된 확정계약의 공정가치 변동에 대한 위험을 회피하는 공정가치위험회피, 인식된 자산이나 부채에 대한 특정위험에 기인하는 현금흐름의 변동, 발생가능성이 매우 높은 예상거래의 현금흐름변동 또는 미인식된 확정계약의 외화위험에 대한 위험을 회피하는 현금흐름위험회피, 해외사업장순투자의 위험회피로 분류됩니다.

(3) 위험회피회계의 문서화 및 평가

위험회피관계의 개시 시점에 당사는 위험회피회계를 적용하고자 하는 위험회피관계와 위험관리목적 및 위험회피전략을 공식적으로 지정하고 문서화합니다.

2018년 1월 1일 이전에, 문서화는 위험회피수단, 위험회피대상항목, 회피대상위험의 성격 및 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 공정가치나 현금흐름의 변동위험을 위험회피수단이 상쇄하는 효과를 평가하는 방법 등을 포함하였습니다. 이 위험회피는 회피대상위험으로 인한 공정가치나 현금흐름의 변동을 상쇄하는데 있어 높은 위험회피효과가 있을 것으로 기대되며, 위험회피효과를 위험회피기간에 계속적으로 평가하며 위험회피로 지정된 재무보고기간 전체에 걸쳐 실제로 높은 위험회피효과가 있었는지 결정하였습니다.

2018년 1월 1일부터 문서화는 위험회피수단, 위험회피대상항목, 회피대상위험의 특성 및 위험회피관계가 위험회피효과에 대한 규정을 충족하는지를 평가하는 방법(위험회피에 비효과적인 부분의 원인 분석과 위험회피비율을 결정하는 방법을 포함)을 포함합니다. 위험회피관계는 다음의 위험회피효과에 대한 규정을 모두 충족합니다.

- 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이에 '경제적관계'가 있음.
- 신용위험의 효과가 위험회피대상항목과 위험회피수단의 경제적 관계에서 생긴 가치변동의 대부분을 차지하지 않음.
- 위험회피관계의 위험회피비율은 기업이 실제로 위험을 회피하는 위험회피대상항목의 수량과 위험회피대상항목의 수량의 위험을 회피하기 위해 당사가 실제 사용하는 위험회피수단의 수량의 비율과 같음.

(4) 위험회피회계 적용조건을 충족하는 위험회피관계에 대한 회계처리
위험회피회계의 기준을 모두 충족하는 위험회피는 다음과 같이 회계처리됩니다.

1) 공정가치위험회피

위험회피수단인 파생상품의 공정가치 변동은 당기손익에 반영하고 있으며, 회피대상 위험으로 인한 위험회피대상항목의 공정가치 변동은 장부금액을 조정하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

또한, 상각후원가로 인식하는 위험회피대상항목의 경우 장부금액의 조정은 만기일까지의 잔존기간에 걸쳐 상각하여 당기손익에 반영하며 유효이자율법에 의한 상각은 조정액이 발생한 직후 개시할 수 있으며, 늦어도 회피대상위험으로 인한 공정가치 변동에 대한 위험회피대상항목의 조정을 중단하기 전에는 개시하여야 합니다.

한편, 위험회피대상항목이 제거되는 경우 미상각 공정가치는 즉시 당기손익에 반영됩니다.

미인식 확정계약을 위험회피대상항목으로 지정한 경우, 회피대상위험으로 인한 확정계약의 후속적인 공정가치의 누적변동분은 자산이나 부채로 인식하고, 이에 상응하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다.

2) 현금흐름위험회피

파생상품의 평가손익 중 위험회피에 효과적이지 못한 부분은 당기손익으로 즉시 인식하는 반면, 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익에 직접 반영합니다. 기타포괄손익에 직접 반영된 평가손익은 위험회피대상거래가 당기손익에 영향을 미치는 회계기간에 기타포괄손익에서 당기손익으로 재분류됩니다. 현금흐름위험회피 적립금은 위험회피수단의 손익 누계액과 위험회피대상항목의 공정가치 변동 누계액 중 적은 금액으로 조정합니다.

기타포괄손익에 누적된 금액(현금흐름위험회피적립금)은 위험회피거래의 특성에 따라 회계처리됩니다. 위험회피대상 거래가 후속적으로 비금융항목을 인식하게 된다면, 현금흐름위험회피적립금은 제거되고 관련된 자산이나 부채의 최초 인식금액에 포함합니다. 이것은 재분류조정이 아니며, 기타포괄손익에 영향을 미치지 않습니다. 이

것은 비금융자산 또는 비금융부채에 대한 위험회피대상거래가 후속적으로 공정가치 위험회피회계를 적용하는 확정계약이 되는 경우에도 적용됩니다.

현금흐름위험회피에서 현금흐름위험회피적립금은 위험회피대상 현금흐름이 당기손익에 영향을 미치는 기간에 당기손익으로 재분류조정됩니다.

만약 현금흐름위험회피회계가 중단된 경우에, 위험회피대상 예상 현금흐름이 여전히 발생할 것으로 예상된다면 현금흐름위험회피적립금은 기타포괄손익에 남겨둡니다. 그렇지않다면, 현금흐름위험회피적립금은 재분류조정으로 즉시 당기손익으로 처리됩니다. 중단 이후에 위험회피대상 예상현금흐름이 발생한다면 현금흐름위험회피적립금은 위에서 설명된 것과 같이 기초거래의 특성에 따라 회계처리되어야 합니다.

2-10. 유형자산

건설중인자산은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 잔액으로, 유형자산은 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 잔액으로 표시하고 있습니다. 이러한 원가에는 자산의 인식요건을 충족한 대체원가 및 장기건설 프로젝트의 차입원가를 포함하고 있습니다. 유형자산의 주요 부분이 주기적으로 교체될 필요가 있는 경우 당사는 그 부분을 개별자산으로 인식하고 해당 내용연수동안 감가상각하고 있습니다.

또한, 종합검사원가와 같이 자산 인식요건을 충족하는 경우에는 유형자산의 장부금액에 포함되어 있으며, 모든 수선 및 유지비용은 발생시점에 당기손익에 반영하고 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 자산을 제거, 해체하거나, 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 비용이 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치를 유형자산의 취득원가에 포함하고 있습니다.

고객으로부터 이전 받은 유형자산은 최초 측정 시 통제를 획득한 날의 공정가치로 측정하고 있습니다.

한편, 감가상각비는 유형자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 잔액에 대하여 추정한 내용연수를 적용하여 건축물은 30~50년, 구축물은 15~25년, 차량운반구, 공기

구비품 및 기계장치는 4~6년동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

유형자산은 처분하는 때 또는 사용이나 처분을 통하여 미래경제적효익이 기대되지 않을 때 제거합니다. 유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되며, 자산을 제거할 때 당기손익으로 인식합니다.

유형자산의 잔존가치, 내용연수 및 감가상각방법은 적어도 매 회계연도말에 재검토하고, 변경시 변경효과는 전진적으로 인식합니다.

2-11. 투자부동산

투자부동산은 관련 거래원가를 가산한 취득원가로 측정하고 있으며, 발생시점에 자산의 인식요건을 충족한 대체원가를 포함하고 있습니다. 다만, 일상적인 관리활동에서 발생하는 원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 투자부동산을 처분하거나 사용을 통하여 더 이상 미래경제적효익을 얻을 수 없을 것으로 예상되는 경우 재무제표에서 제거하고 있으며, 이로 인하여 발생하는 순처분금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

또한, 해당자산의 사용목적이 변경된 경우에 한하여 투자부동산에서 다른 계정으로 대체하거나 다른 계정에서 투자부동산으로 대체하고 있으며, 투자부동산에서 자가사용부동산(유형자산)으로 대체되는 경우에는 사용 목적이 변경된 시점의 장부금액을 간주원가로 적용하고 있습니다. 또한 자가사용부동산(유형자산)이 투자부동산으로 대체되는 경우에는 사용 목적이 변경된 시점까지 해당 부동산을 유형자산과 동일하게 회계처리하고 있습니다.

한편, 투자부동산상각비는 취득원가에서 잔존가치를 차감한 잔액에 대하여 추정한 내용연수를 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

2-12. 무형자산

당사는 개별적으로 취득한 무형자산은 취득원가로 계상하고 최초 취득 이후 상각누

계약과 손상차손누계액을 직접 차감하여 표시하고 있습니다. 한편, 내부적으로 창출된 무형자산은 발생시점에 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

무형자산은 유한한 내용연수를 가진 무형자산과 비한정 내용연수를 가진 무형자산으로 구분되는 바, 유한한 내용연수를 가진 무형자산은 해당 내용연수(소프트웨어 등: 4년)에 걸쳐 상각하고 손상징후가 파악되는 경우 손상여부를 검토하고 있습니다. 또한 내용연수와 상각방법은 매 회계연도말에 그 적정성을 검토하고 있으며, 예상 사용기간의 변경이나 경제적효익의 소비형태 변화 등으로 인하여 변경이 필요한 경우에는 추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 무형자산상각비는 해당 무형자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

한편, 비한정 내용연수를 가진 무형자산은 상각하지 아니하되, 매년 개별적으로 또는 현금창출단위에 포함하여 손상검사를 수행하고 있습니다. 또한 매년 해당 무형자산에 대하여 비한정 내용연수를 적용하는 것이 적절한지를 검토하고 적절하지 않은 경우 전진적인 방법으로 유한한 내용연수로 변경하고 있습니다.

당사는 무형자산 제거시 순매각금액과 장부금액의 차이로 인한 손익은 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

2-13. 리스

당사는 약정일에 약정이 리스이거나 약정에 리스가 포함되어 있는지를 결정하기 위하여 약정의 실질에 근거하여 i) 특정자산을 사용해야만 약정을 이행할 수 있는지 ii) 약정에 따라 그 자산의 사용권이 이전되는지를 검토하고 있습니다.

리스는 리스약정일을 기준으로 금융리스 또는 운용리스로 분류하고 있습니다. 리스 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 당사에 이전되는 금융리스의 경우 리스약정일에 측정된 최소리스료의 현재가치와 리스자산의 공정가치 중 작은 금액을 리스기간개시일에 금융리스자산과 금융리스부채로 각각 인식하고 있습니다. 매기 지급되는 최소리스료는 금융원가와 리스부채의 상환액으로 구분되며, 금융원가는 매기부채의 잔액에 대하여 일정한 기간이자율이 산출되도록 리스기간의 각 회계기간에 배분하고 있습니다.

리스자산은 자산의 내용연수 기간에 걸쳐 감가상각하고 있습니다. 다만, 리스기간 종료시점까지 리스자산의 소유권을 획득할 것이 확실하지 않을 경우 당사는 리스자산을 내용연수와 리스기간 중 짧은 기간에 걸쳐 감가상각하고 있습니다.

운용리스는 금융리스 이외의 리스로, 운용리스에서 리스료는 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 손익계산서에 비용으로 인식하고 있습니다.

2-14. 차입원가

의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이르게 하는 데 상당한 기간을 필요로 하는 자산의 취득, 건설 또는 생산과 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있습니다. 기타 차입원가는 발생시 비용으로 계상하고 있습니다. 차입원가는 차입금의 차입과 관련되어 발생한 이자와 기타 원가로 구성되어 있습니다.

2-15. 종업원급여

당사는 확정급여제도를 운영하고 있는 바 별개로 관리되는 기금에 기여금을 납부하여야 합니다. 확정급여제도의 급여원가는 예측단위적립방식을 이용하여 각각의 제도에 대해 결정됩니다. 보험수리적손익, 순이자에 포함된 금액을 제외한 사외적립자산의 수익 및 순이자에 포함된 금액을 제외한 자산인식상한효과의 변동으로 구성된 재측정요소는 발생 즉시 기타포괄손익으로 인식하고 있으며 후속적으로 당기손익으로 재분류하지 아니하고 있습니다.

한편, 과거근무원가는 다음 중 이른 날에 비용으로 인식하고 있습니다.

- 제도의 개정이나 축소가 발생할 때
- 관련되는 구조조정원가나 해고급여를 인식할 때

순이자는 순확정급여부채(자산)에 할인율을 곱하여 결정하고 있습니다. 당사는 근무원가와순확정급여부채의 순이자를 매출원가 및 판매비와관리비의 항목으로 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-16. 충당부채

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 손익계산서에 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.

한편, 당사는 법적 요구에 따라 용역제공 이후 일정기간 건축물 등에 결함이 발생하는 경우 이를 수리하는 보증을 제공하고 있습니다. 이러한 확신 유형의 보증은 고객에 제품이 판매되거나 용역이 제공되는 시점에 인식되며, 과거 경험에 근거해서 측정합니다. 하자보수 충당부채는 보고기간 말마다 조정됩니다.

당사가 손실부담계약을 체결하고 있는 경우에는, 관련된 현재의무를 충당부채로 인식하고 측정합니다. 손실부담계약에 대한 충당부채를 인식하기 전에 해당 손실부담계약을 이행하기 위하여 사용하는 자산에서 생긴 손상차손을 먼저 인식합니다.

손실부담계약은 계약상 의무 이행에 필요한 회피 불가능 원가가 그 계약에서 받을 것으로 예상되는 경제적 효익을 초과하는 계약입니다. 회피 불가능 원가는 계약을 계약에서 존재하는 최소 순원가로 계약을 이행하기 위하여 필요한 원가와 계약을 이행하지 못하였을 때 지급하여야 할 보상금이나 위약금 중 적은 금액입니다.

당사는 충당부채의 기간별 비교가능성을 제고하여 재무제표이용자의 경제적 의사결정에 도움을 주기 위하여, 당기부터 별도의 충당부채 계정을 재무상태표 상 공시하였습니다.

2-17. 법인세

(1) 당기법인세

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

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않고 있습니다. 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.

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

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

- 1) 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이

발생하는 경우

- 2) 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로서 동 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한, 매 보고기간말마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

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

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

사업결합의 일부로 취득한 세무상 효익이 그 시점에 별도의 인식기준을 충족하지 못하였으나 취득일에 존재하는 사실과 상황에 대한 새로운 정보의 결과 측정기간 동안 인식된 경우에는 해당 이연법인세효익을 인식하고 있습니다. 인식된 취득 이연법인세효익은 취득과 관련된 영업권의 장부금액을 감소시키는 데 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.

(3) 판매세

수익, 비용 및 자산은 관련 판매세를 차감한 순액으로 인식하고 있습니다. 다만 자산 또는 용역의 구매와 관련한 판매세가 과세당국으로부터 환급받을 수 없는 경우에는 관련 자산의 취득원가의 일부 또는 비용항목의 일부로 인식하고 관련 채권과 채무는 판매세를 포함한 금액으로 표시하고 있습니다.

과세당국으로부터 환급받을 또는 과세당국에 납부해야 할 판매세의 순액은 재무상태표의 채권 또는 채무에 포함되어 있습니다.

2-18. 자기주식

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

2-19. 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상 검사가 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 결정하고 있습니다. 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 최근거래 가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되

지 않는 경우 적절한 평가 모델을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산에는 평가배수, 상장주식의 시가 또는 기타 공정가치 지표를 이용하고 있습니다.

당사는 개별자산이 배부된 각각의 현금흐름창출단위에 대하여 작성된 구체적인 재무예산/예측을 기초로 손상금액을 계산하고 있습니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

영업권을 제외한 자산에 대하여 매 보고기간말에 과거에 인식한 자산의 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 또는 감소하였다는 것을 시사하는 징후가 있는지 여부를 평가하며, 그러한 징후가 있는 경우 회수가능액을 추정하고 있습니다. 과거에 인식한 영업권을 제외한 자산의 손상차손은 직전 손상차손의 인식시점 이후 해당 자산의 회수가능액을 결정하는데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에 한하여 손상차손을 인식하지 않았을 경우의 자산의 장부금액의 상각 후 잔액을 한도로 장부금액을 회수가능액으로 증가시키고 이러한 손상차손환입은 당기손익에 반영하고 있습니다.

2-20. 유동성/비유동성분류

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.

2-21. 공정가치 측정

당사는 파생상품과 같은 금융상품과 투자부동산과 같은 비금융자산을 보고기간말 현재의 공정가치로 평가하고 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

당사가 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.

비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우에는 시장참여자가 경제적 효익을 창출하기 위하여 그 자산을 최고 최선으로 사용하거나 혹은 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도하는 시장참여자의 능력을 고려하고 있습니다.

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하면서 공정가치를 측정하는 데 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 구분하고 있습니다.

구 분	투입변수의 유의성
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 보고 기간 말 공정가치측정에 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.

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품과 비금융자산의공정가치에 대한 공시는 다음의 주석에 설명되어 있습니다.

2-22. 매각예정(또는 주주에 대한 분배예정) 비유동자산과 중단영업

당사는 비유동자산(또는 처분자산집단)의 장부금액이 계속사용이 아닌 매각거래나 분배를 통하여 주로 회수될 것이라면 이를 매각예정으로 분류하고 있습니다. 매각예정으로 분류된 비유동자산과 처분자산집단은 매각부대원가 차감 후 공정가치와 장부금액 중 작은금액으로 측정하고 있습니다. 매각부대원가는 자산(또는 처분자산집단)의 처분에 직접귀속되는 증분원가(금융원가와 법인세비용 제외)입니다.

매각예정으로의 분류 조건은 매각이 비유동자산(또는 처분자산집단)이 현재의 상태에서 즉시 매각가능하고 그 매각가능성이 매우 높은 경우에 충족되는 것으로 보고 있습니다. 매각을 완료하기 위하여 요구되는 조치들은 그 매각이 유의적으로 변경되거나

나 철회될 가능성이 낮음을 보여야 하며, 매각예정으로 분류한 시점에서 1년 이내에 매각이 완료될 것으로 예상되어야 합니다.

매각예정으로 분류된 유무형자산은 감가상각 또는 상각하지 않고 있습니다. 매각예정 또는 분배예정으로 분류된 자산과 부채는 재무상태표에서 별도의 유동항목으로 표시하고 있습니다.

다음 중 하나에 해당되는 경우 처분자산집단은 중단영업에 해당됩니다.

- 별도의 주요 사업계열이나 영업지역이다.
- 별도의 주요 사업계열이나 영업지역을 처분하려는 단일계획의 일부이다.
- 매각만을 목적으로 취득한 종속기업이다.

당사는 세후중단영업손익을 계속영업의 결과에서 제외하고 손익계산서에 단일금액으로 표시하고 있습니다. 추가적인 중단영업 관련사항은 주석 11에서 공시하고 있으며 기타 다른 재무제표에 대한 주석에서는 별도로 언급하고 있지 않은 경우 계속영업의금액을 포함하고 있습니다.

2-23. 현금배당

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

2-24. 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사는 유통상업시설의 건축 및 관련 토목·시공·감리업과 골프장 운영을 주요 영업으로 하고 있습니다. 고객과의 계약에서 당사는 재화나 용역의 통제가 고객에 이전되었을 때, 해당 재화나 용역의 대가로 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 대가를 반영하는 금액으로 수익을 인식합니다. 당사는 골프장 식음료 운영에 대한 특정 거래를 제외한 모든 고객과의 계약에서 재화나 용역을 고객에게 제공되기 전에 정해진 각 재화나 용역을 통제하므로, 관련 골프장 식음료 운영에 대한 거래를 제외하고는 본인으로서의 거래로 결론 내렸습니다.

건설부문의 공사매출과 관련하여 당사는 기간에 걸쳐 수행의무를 이행하며, 기간에 걸쳐 수익을 인식합니다. 기간에 걸쳐 수익을 인식할 때에는 누적원가투입법을 사용하며, 일반적인 채권 회수기간은 90일 이내입니다.

레저부문의 매출은 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하여 수행의무를 이행할 때 수익을 인식합니다.

(1) 계약의 결합

당사는 일정 조건을 만족하는, 동일한 고객(그 고객의 특수관계자 포함)과 동시에 또는 가까운 시기에 체결한 둘 이상의 계약을 결합하여 회계처리를 수행합니다. 당사는 1년 내의 시기에 동일한 고객과 체결한 계약 중,

- 1) 하나의 상업적 목적을 가진 계약에 해당함.
- 2) 한 계약의 대가가 다른 계약의 가격이나 수행에 따라 달라짐.
- 3) 복수의 계약이 단일 수행의무에 해당함.

의 조건 중 한 가지 이상을 만족하면 계약의 결합으로 판단합니다. 또한 계약의 결합에 따른 효과는 계약변경일에 누적효과 일괄조정기준으로 조정합니다.

(2) 자체분양공사

당사는 자체분양공사와 관련하여 계약의 특성을 반영하여 자산을 이전하여 수행의무를 완료하는 시점 혹은 기간에 걸쳐 수익을 인식합니다.

당사는 자체분양공사 분양분 중 지금까지 수행을 완료한 부분에 대한 집행 가능한 지급청구권이 존재하는 경우에만 기간에 걸쳐 수익을 인식하고 있습니다.

(3) 변동대가

계약이 변동대가를 포함한 경우에 당사는 고객에 약속한 재화를 이전하고 그 대가로 받을 금액을 추정합니다. 또한 당사는 변동대와 관련된 불확실성이 나중에 해소될 때, 이미 인식한 누적 수익 금액 중 유의적인 부분을 되돌리지(환원하지) 않을 가능성이 매우 높은 정도까지만 변동대가를 계약의 개시 시점에 추정하고 거래가격에 포함합니다.

(4) 보증의무

당사는 법의 요구에 준공완료 후 일정 기간동안 발행하는 하자를 보수하는 보증을 제공하고 있습니다. 이러한 확신 유형의 보증은 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산'에 따라 회계처리합니다.

(5) 계약이행원가

당사는 고객과의 계약을 이행할 때 드는 원가가 아래의 세 가지 조건을 모두 만족할 때에 해당 금액을 자산으로 인식하고 있습니다.

- 1) 고객에게 명백히 청구 가능한, 예상 계약과 직접 관련된 경우
- 2) 원가가 미래 수행의무 이행에 따라 당사의 가치를 높이는 경우
- 3) 투입한 원가의 회수가능성이 높은 경우

당사는 계약이행원가에 대하여, 매 보고기간말 손상 여부를 판단하며, 실제 계약체결 이후 계약이행원가는 투입원가로 전액 비용화되어 기간에 걸쳐 수익을 인식하고 있습니다.

(6) 계약자산 및 계약부채

1) 계약자산

계약자산은 고객에게 이전한 재화나 용역에 대하여 그 대가를 받을 권리입니다. 고객이 대가를 지급하기 전이나 지급기일 전에 당사가 고객에게 재화나 용역을 이전하는 경우 그 대가를 받을 기업의 권리로 그 권리에 시간의 경과 외의 조건이 있는 자산은 계약자산입니다.

2) 매출채권

수취채권은 무조건적인 당사의 권리를 나타냅니다. 별도의 조건을 필요로 하지 않고 시간만 경과하면 대가를 지급받을 수 있기 때문입니다.

3) 계약부채

계약부채는 당사가 고객에게서 이미 받은 대가(또는 지급기일이 된 대가)에 상응하여 고객에게 재화나 용역을 이전하여야 하는 기업의 의무입니다. 만약 당사가 재화나 용역을 고객에 이전하기 전에 고객이 대가를 지불한다면, 지급이 되었거나 지급기일 중이른 시점에 계약부채를 인식합니다. 계약부채는 당사가 계약에 따라 수행의무를 이행할 때 수익으로 인식합니다.

2-25. 제 · 개정된 기준서의 적용

당사는 과거 재무제표에 대한 재작성을 요구하는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'과 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 최초로 도입하였습니다. 기업회계기준서 제1034호에서 요구하는 바와 같이, 당사는 이와 관련된 성격과 영향을 아래와 같이 공시합니다.

(1) 기업회계기준서 제1115호 ‘ 고객과의 계약에서 생기는 수익 (제정)

기업회계기준서 제1115호는 기업회계기준서 제1011호 '건설계약', 기업회계기준서 제1018호 '수익' 및 관련 해석서를 대체하며, 제한된 예외사항들과 함께 고객과의 계약에서 발생하는 모든 수익에 대하여 적용됩니다. 기업회계기준서 제1115호는 고객과의 계약에서 생기는 수익의 회계처리를 위해 5단계법을 확립하였으며, 재화나 용역의 이전의 대가로 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 대가를 반영한 금액을 수익으로 인식하도록 요구합니다.

기업회계기준서 제1115호는 기업이 고객과의 계약에 5단계법을 적용할 때 관련된 모든 사실과 정황을 고려하여 판단할 것을 요구합니다. 또한 계약을 체결하기 위해 들인 원가와 계약을 이행할 때 드는 원가에 대한 회계처리를 구체적으로 명시하였으며, 보다 확대된 공시사항을 요구합니다.

당사는 2018년 1월 1일을 최초적용일로 하여 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 당사는 누적효과 일괄조정법을 사용하여 기준서 제1115호를 적용하였으며, 기준서 제1115호의 최초 적용 누적효과를 2018

년 1월 1일 기초 자본에서 조정하였습니다. 그러므로 비교표시 기간의 정보는 재작성되지 않았으며, 기준서 제1011호 '건설계약'과 기준서 제1018호 '수익' 및 관련 해석서에 따라 작성되었습니다. 동 기준서의 도입으로 인한 유의적인 변경과 금액적 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' (제정)

기업회계기준서 제1109호 '금융상품'은 2018년 1월 1일 이후부터 개시하는 연차기간에 대해 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체하며, 금융상품 회계처리의 세 가지 측면인 분류 및 측정, 손상, 위험회피회계를 모두 포함합니다. 당사가 전진적으로 적용할 위험회피회계의 예외사항을 제외하고 당사는 기업회계기준서 제1109호를 2018년 1월 1일을 최초적용일로 하고, 기준서 제1109호의 최초 적용 누적효과를 2018년 1월 1일 기초 자본에서 조정하였습니다.

2017년 12월 31일 재무제표에 미치는 영향:

(단위: 천원)

구분	조정 사항	금액
자본		
이익잉여금	기타포괄손익-공정가치측정 금융상품	17,265,748
기타자본	손상차손 누계액 자본 내 대체	(17,265,748)
총자본		-

현금흐름표와 기본주당손익 및 희석주당손익에 미치는 영향은 없습니다.

1) 분류 및 측정

특정 매출채권을 제외하고, 기업회계기준서 제1109호 하에서 당사는 당기손익-공정가치로 측정하지 아니하는 금융자산의 거래원가는 최초 인식시점의 공정가치에 포함합니다.

기업회계기준서 제1109호 하에서 채무상품은 후속적으로 당기손익-공정가치(FVPL), 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치(FVOCI)로 측정됩니다. 분류는 당사의 금융자산 관리방식에 대한 사업모형과 금융상품이 '원금과 원금에 대한 이자'만으로

구성되어 있는지 여부를 나타내는 계약상 현금흐름 특성(SPPI 기준)의 두 가지 기준에 근거합니다.

당사의 채무상품에 대한 새로운 분류 및 측정 결과는 다음과 같습니다.

- SPPI 기준을 충족하며 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형에서 보유하고 있는 상각후원가로 측정하는 채무상품. 이 범주는 당사의 매출채권 및 기타채권, 기타비유동금융자산에 포함되는 대여금을 포함합니다.
- 제거손익이 당기손익으로 재분류되는 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품. 이 범주 내의 금융자산은 계약상 현금흐름의 수취 및 매도를 목적으로 하는 사업모형 하에서 SPPI 기준을 충족하는 당사의 채무상품이 포함됩니다.

기타금융자산은 다음과 같이 분류되고 후속적으로 측정됩니다:

- 제거손익이 당기손익으로 재순환되지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품. 이 범주는 당사가 예상되는 미래기간까지 보유할 의도를 가지고 있고 최초 인식 또는 거래 시 취소할 수 없는 선택을 한 지분상품만 포함합니다. 당사는 비상장지분상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품으로 분류합니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 기업회계기준서 제1109호 하에서 손상 평가를 수행하지 않습니다. 기업회계기준서 제1039호 하에서, 당사의 해당 비상장지분상품은 매도가능금융자산으로 분류되었습니다.
- 파생상품과 최초 인식 시점에 FVOCI로 분류하는 취소할 수 없는 선택을 하지 않은 상장지분상품으로 구성된 당기손익-공정가치 측정 금융자산. 이 범주는 현금흐름 특성이 SPPI 기준을 충족하지 못하거나 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 또는 계약상 현금흐름의 수취 및 매도를 목적으로 하는 사업모형에서 보유하는 것이 아닌 채무상품을 포함합니다.

당사의 사업모형은 개시일인 2018년 1월 1일에 평가되어야 하며, 개시일 이전에 제거되지 않은 금융자산에 적용되어야 합니다. 채무상품의 계약상 현금흐름이 원금과 원금에 대한 이자 지급으로 구성되어 있는 지에 대한 평가는 자산의 최초 인식시점의 사실과 상황에 기초하여야 합니다.

당사의 금융부채에 대한 회계처리는 기업회계기준서 제1039호 하의 회계처리와 대부분 일치합니다. 기업회계기준서 제1039호의 요구사항과 유사하게, 기업회계기준

서 제1109호는 조건부 대가를 공정가치의 변동이 포괄손익계산서에서 인식되는 공정가치로 측정되는 금융상품으로 회계처리하도록 요구합니다.

기업회계기준서 제1109호 하에서, 내재파생상품은 더이상 주계약에서 분리되지 않습니다. 그 대신에, 금융자산은 계약상 정의와 당사의 사업모형에 근거하여 분류됩니다.

금융부채와 비금융주계약에 내재된 파생상품에 대한 회계처리는 기업회계기준서 제1039호의 요구사항에서 변경되지 않았습니다.

2) 손상

기업회계기준서 제1109호의 적용은 금융자산에 대한 기업회계기준서 제1039호의 발생손실접근법을 미래의 기대신용손실(ECL) 접근법으로 대체함으로써 당사의 손상에 대한 회계처리를 근본적으로 변경시켰습니다.

기업회계기준서 제1109호는 당사가 대여금과 당기손익-공정가치로 측정되지 않는 기타채무상품의 기대신용손실에 대한 충당금을 인식할 것을 요구합니다.

기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상되는 모든 현금흐름의 차이를 기초로 합니다. 현금부족액은 자산의 최초 유효이자율로 할인하여 측정합니다.

계약자산과 매출채권 및 기타 수취채권의 경우, 당사는 간편법을 적용하고 신용손실이 예상되는 기대존속기간에 근거하여 기대신용손실을 산출합니다. 당사는 차입자 특유의 미래 예상 요인과 경제적 환경을 반영하여 조정한 과거 신용손실 경험을 근거로 충당금설정률표를 설계합니다.

기타 채무상품(예, 대여금과 기타포괄손익-공정가치 측정 채무증권)에 대하여, 기대신용손실은 12개월 기대신용손실에 근거합니다. 12개월 기대신용손실은 보고기간말 이후 12개월 이내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는, 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실의 적용에 대한 기업회계기준서 제1109호의 요구사항으로 인한 당사의 채무상품에 대한 손실충당금의 유의적 증가는 없습니다.

3) 위험회피회계

당사는 위험회피회계를 전진적으로 적용합니다. 최초 적용시점에 당사가 보유한 모

든 위험회피관계는 계속적인 위험회피관계로 인식될 수 있습니다. 과거기간에 일관되어, 당사는 현금흐름위험회피관계에서 전체 선도계약의 공정가치 변동을 계속 지정해왔으며, 기업회계기준서 제1109호의 위험회피회계 요구사항의 적용은 당사의 재무제표에 유의적인 영향을 미치지 않습니다.

기업회계기준서 제1039호 하에서, 당사의 현금흐름위험회피관계에서 발생한 모든 손익은 후속적으로 당기손익으로 재분류되었습니다. 그러나 기업회계기준서 1109호 하에서, 비금융자산의 예상거래에 대한 현금흐름위험회피에서 발생하는 손익은 비금융자산의 최초 취득금액에 반영되어야 합니다. 따라서 기업회계기준서 제1109호를 적용하는 경우, 현금흐름위험회피의 순손익은 '후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 기타포괄손익'으로 나타납니다. 이러한 변경은 기업회계기준서 제1109호의 최초 적용일부터 적용되며, 비교 정보의 표시에는 영향을 미치지 않습니다.

4) 기타 조정사항

위에서 기술한 조정사항 뿐만 아니라, 기업회계기준서 제1109호를 적용함에 있어 이연법인세, 매각예정자산과 그와 직접 관련된 부채, 관계기업과 공동기업의 투자(이들 기업이 보유한 금융상품에서 발생), 법인세, 이익잉여금과 해외사업장의 환산차이와 같은 재무제표의 다른 항목들이 영향을 받을 것이며, 필요한 경우 조정되었습니다. 매각예정자산과 그와 직접 관련된 부채의 조정사항은 기초자산에 대한 기업회계기준서 제1109호의 이연법인세효과와 관련이 있습니다.

(3) 기업회계기준해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급, 선수취 대가' (제정)

해석서는 대가를 외화로 선지급하거나 선수취하여 발생한 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 제거하면서 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)를 최초 인식할 때 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날이라는 점을 명확히 하였습니다. 선지급이나 선수취가 여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우 대가의 선지급이나 선수취로 인한 거래일을 각각 결정하여야 합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1040호 '투자부동산' (개정) - 투자부동산 계정 대체

투자부동산의 개발 또는 건설과 관련한 계정대체 시점을 명확히 합니다. 이 개정사항은 투자부동산으로(에서) 용도 변경과 투자부동산 정의를 충족하게 되거나 중지되는 시점의 용도 변경에 대해 기술합니다. 경영진의 의도 변경만으로는 용도 변경의 증거가 되지 않습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(5) 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상' (개정) - 주식기준보상거래의 분류와 측정

기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 개정은 가득조건이 현금결제형 주식기준보상의 측정에 미치는 영향, 세금 원천징수의무로 인한 순결제특성이 있는 주식기준보상거래, 현금결제형에서 주식결제형 주식기준보상거래로 분류를 바꾸는 조건변경에 대해 다루고 있습니다. 동 개정사항은 전진적으로 적용되며, 모든 개정사항을 적용하는 때에는 소급 적용할 수 있습니다. 당사는 적용가능한 주식기준보상 내역이 없으므로 개정 기준서가 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' (개정) - 개별기준 선택

개정 기준서는 벤처캐피탈 투자기구나 이와 유사한 기업은 관계기업이나 공동기업에 대한 투자를 최초인식할 때 각각의 관계기업이나 공동기업에 대하여 개별적으로 선택하여 그 투자를 당기손익-공정가치측정항목으로 선택할 수 있음을 명확히 하였습니다. 만약, 그 자체가 투자기업이 아닌 기업이 투자기업인 관계기업 또는 공동기업에 대한 지분을 보유하고 있다면, 그 기업이 지분법을 적용하는 경우에 투자기업인 관계기업 또는 공동기업이 보유한 종속기업의 지분에 대하여 투자기업인 관계기업이나 공동기업이 적용한 공정가치 측정을 그대로 적용하는 것을 선택할 수 있습니다. 이 선택은(1) 투자기업인 관계기업이나 공동기업을 최초로 인식하는 시점, (2) 관계기업이나 공동기업이 투자기업이 되는 시점, (3) 투자기업인 관계기업이나 공동기업이 최초로 지배기업이 되는 시점 중 가장 나중의 시점에 각각의 투자기업인 관계기업이나 공동기업에 대해 개별적으로 합니다.

동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(7) 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' (개정) - 최초채택 기업의 단기 면제 규정 삭제

문단 E3~E7의 최초채택기업의 단기 면제 규정은 의도된 목적이 달성되었기 때문에 삭제되었으며 해당 규정은 더 이상 유효하지 않습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

3. 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

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

3-1. 회계적 판단

당사의 회계정책을 적용하는 과정에서, 재무제표에 인식된 금액에 가장 유의적인 영향을 미친 경영진의 판단은 다음과 같습니다

(1) 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사는 고객과의 계약에서 생기는 수익의 금액과 시기를 결정하는데 유의적인 영향을 미치는 다음의 판단을 적용하였습니다.

- 공사용역과 보증용역을 함께 제공하는 계약에서 수행의무의 식별

당사는 일부 공사용역 계약과 관련하여 수분양자에 대한 중도금 등의 지급보증을 제공합니다. 해당 지급보증은 금융보증계약에 해당하며, 고객과의 도급공사계약에 포함되어 있습니다. 당사는 금융보증계약에 대하여 기업회계기준서 제 1109호 '금융상품'의 규정에 따라 측정합니다. 그리고 전체 도급금액에서 금융보증계약에 대해 측정된 금액을 제외한 금액에 대하여 고객과의 계약에서 생기는 수익으로 기간에 걸쳐 인식하고 있습니다.

- 건설공사계약의 이행시기 판단

건설공사계약과 관련하여 고객은 당사가 제공하는 효익을 수행하는 대로 동시에 얻고 소비하기 때문에, 건설공사용역을 기간에 걸쳐 수익하기로 판단했습니다.

당사는 투입법이 건설공사용역의 진행을 측정하는 최선의 방법으로 판단했습니다. 당사의 누적원가투입액과 건설용역의 제공이 직접적으로 관련되기 때문입니다. 당사는 용역을 완료하는데 예상되는 총예정원가에 실제 투입한 투입원가 비율에 근거하여 수익을 인식합니다.

단, 당사가 수행하는 자체분양공사와 관련해서는 고객과의 계약 및 용역 제공에 따른 집행 가능한 지급청구권이 존재하는 경우에만 기간에 걸쳐 수익을 인식하기로 판단하였습니다. 지급청구권 존재 여부를 판단할 때, 당사는 계약금 및 중도금 수령시기와 공사진행률 간의 관계를 고려합니다. 고객의 계약 종료 권리가 없어지는 중도금 수령 이후에는 전체 기간에 대한 지급청구권이 있는 것으로 간주하며, 고객의 계약 종료 권리가 존재하는 중도금 납입 전에는 수령한 계약금이 적어도 지금까지 수행을 완료한 부분에 대한 보상으로 충분한 경우에만 지급청구권이 있는 것으로 당사는 판단했습니다. 그리고 고객과의 계약기간 전체에 걸쳐 지급청구권이 있는 계약에 대해서만 당사는 기간에 걸쳐 수익을 인식합니다.

- 변동대가와 추정치의 계약에 대한 판단

물가연동도급금액 변경계약 및 지체상금은 변동대가에 해당합니다. 변동대가 추정에서, 당사는 받을 권리를 갖게 될 대가를 더 잘 예측할 것으로 예상하는 것에 기초하여 기댓값 또는 가능성이 가장 높은 금액을 사용할 것이 요구됩니다.

다만 변동대가를 거래가격에 포함하기 전에, 당사는 변동대가의 계약 여부를 고려합니다. 당사는 변동대와 관련된 불확실성이 나중에 해소될 때, 이미 인식한 누적 수익 금액 중 유의적인 부분을 되돌리지(환원하지) 않을 가능성이 매우 높은 정도까지만 추정된 변동대가(금액)의 일부나 전부를 거래가격에 포함합니다. 그리고 당사는 건설계약에서의 변동대가 불확실성은 크며, 따라서 누적수익금액이 환원되지 않을 가능성이 매우 높은 정도까지만 변동대가를 추정하여 거래가격에 포함하였습니다.

(2) 매각예정자산

당사는 투자부동산을 매각하기로 결정하였습니다. 해당 투자부동산은 매각예정자산

으로 분류되었습니다. 이사회가 해당 투자부동산이 매각예정으로 분류되기위한 조건들을 충족하고 있다고 판단한 근거는 다음과 같습니다.

- 매수자가 결정되었으며, 보고기간종료일 현재 매각 협상은 완료되었습니다.
- 매각 협상에 따라, 보고기간종료일부터 1년 이내에 처분 작업은 완료될 것으로 예상됩니다.

3-2. 회계추정 및 변경

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 존재 여부를 평가합니다. 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 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하여야 합니다. 주요 가정의 민감도분석을 포함한 세부사항은 주석 34에 기술하였습니다.

(2) 매출채권과 계약자산의 기대손실충당금

당사는 매출채권과 계약자산에 대한 기대신용손실(ECL)을 계산하는 데 충당금 설정률표를 사용합니다. 충당금 설정률은 비슷한 성격을 가진 고객을 그룹화하여 적용합니다.

외부고객에 대한 충당금설정률표는 합리적인 외부 정보에 근거합니다. 당사는 과거

몇 년간 대손 경험이 존재하지 아니하며, 업종 특성 상 실제 대손 발생 시 비정상적 대손률이 산출될 수 있음을 고려하였습니다. 당사는 매 결산일에 외부 정보를 통해 기대신용손실율을 조정합니다.

과거 채무불이행률과 미래 경제상황 및 기대신용손실(ECL) 사이의 상관관계에 대한 평가는 유의적인 추정입니다. 기대신용손실의 규모는 상황과 미래 경제 환경의 변화에 민감합니다. 당사의 외부 정보에 근거한 기대신용손실의 인식은 미래 실제 채무불이행을 나타내지 않습니다.

(3) 퇴직급여제도

확정급여퇴직연금제도의 원가와 퇴직연금채무의 현재가치는 보험수리적평가방법을 통하여 결정됩니다. 보험수리적평가방법의 적용을 위해서는 다양한 가정을 세우는 것이 필요합니다. 이러한 가정의 설정은 할인율, 미래임금상승율, 사망률 및 미래연금상승률의 결정 등을 포함합니다. 평가방법의 복잡성과 기본가정 및 장기적인 성격으로 인해 확정급여채무는 이러한 가정들에 따라 민감하게 변동되며, 당사는 모든 가정을 매 보고기간말에 검토하고 있습니다.

적절한 할인율을 결정하기 위하여 경영진은 AA등급 이상의 회사채의 이자율을 참조하고 있습니다. 사망률은 공개적으로 활용가능한 표에 기초하고 있으며 미래임금상승률 및 미래연금상승률은 해당국가의 기대인플레이션율에 기초하고 있습니다.

(4) 금융상품의 공정가치

활성시장이 없는 금융상품의 공정가치는 현금흐름할인법을 포함한 평가기법을 적용하여 산정하였습니다. 이러한 평가기법에 사용된 입력요소에 관측가능한 시장의 정보를 이용할 수 없는 경우 공정가치의 산정에 상당한 추정이 요구됩니다. 이러한 판단에는 유동성위험, 신용위험, 변동성 등에 대한 입력변수의 고려가 포함됩니다. 이러한 요소들에 대한 변화는 금융상품의 공정가치에 영향을 줄 수 있습니다.

(5) 이연법인세자산

세무상결손금이 사용될 수 있는 미래과세소득의 발생가능성이 높은 경우 그 범위안에서 미사용 무상결손금에 대하여 이연법인세자산을 인식합니다. 당사의 경영자는 향후 세금전략과 세무이익의 발생시기 및 수준에 근거하여 인식가능한 이연법인세자

산 금액을 결정하기 위하여 주요한 판단을 수행합니다. 당기말 현재 당사는 이연법인 세자산 23,608,441천원을 인식하고 있습니다.

※ 상세한 주석사항은 2019년 3월 5일 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시 예정인 당사의 감사보고서를 참조하시기 바랍니다.

- 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항
: 이익잉여금처분계산서 참조

□ 이사의 선임

가. 후보자의 성명·생년월일·추천인·최대주주와의 관계·사외이사후보자 여부

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	최대주주와의 관계	추천인
조주현	1953.05.30	사외이사	-	이사회
총 (1) 명				

나. 후보자의 주된직업·약력·해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	약력	해당법인과의 최근3년간 거래내역
조주현	現 건국대 부동산학과 명예교수	1988년 건국대 부동산학과 교수 2004년 서울시 도시계획위원회 위원 2013년 경기도 도시계획위원회 위원 2014년 (현)케이티에이엠씨 사외이사 2017년 (현)중앙 부동산가격 공시위원회 부위원 장 2017년 (현)지방 투자사업 관리센터 자문위원회 위원 2018년 (현) 건국대 부동산학과 명예교수	-

□ 감사위원회 위원의 선임

가. 후보자의 성명 · 생년월일 · 추천인 · 최대주주와의 관계 · 사외이사후보자 여부

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	최대주주와의 관계	추천인
조주현	1953.05.30	사외이사	-	이사회
총 (1) 명				

나. 후보자의 주된직업 · 약력 · 해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	약력	해당법인과의 최근3년간 거래내역
조주현	現 건국대 부동산학과 명예교수	1988년 건국대 부동산학과 교수 2004년 서울시 도시계획위원회 위원 2013년 경기도 도시계획위원회 위원 2014년 (현)케이티에이엠씨 사외이사 2017년 (현)중앙 부동산가격 공시위원 회 부위원장 2017년 (현)지방 투자사업 관리센터 자문위원회 위원 2018년 (현) 건국대 부동산학과 명예 교수	-

□ 이사의 보수한도 승인

가. 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

구 분	전 기	당 기
이사의 수(사외이사수)	6 (3)	6 (3)
보수총액 내지 최고한도액	4,000백만원	4,000백만원

※ 기타 참고사항

- 모든 이사의 퇴직 시 퇴직금을 고려하여 산정하였습니다.
- 상기사항은 이사회에서 결의된 사항으로 향후 정기주주총회 결의 과정에서 변경될 수 있습니다.

□ 정관의 변경

가. 집중투표 배제를 위한 정관의 변경 또는 그 배제된 정관의 변경

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
-	-	해당사항 없음

나. 그 외의 정관변경에 관한 건

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제8조(주권의 종류) 본 회사가 발행할 주권의 종류는 일주권, 오주권, 일십주권, 오십주권, 일백주권, 오백주권, 일천주권, 일만주권의 팔종으로 한다.	제8조(주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록) 본 회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.	전자증권법 시행
제10조(명의개서 대리인) ③ 본 회사의 주주명부 또는 부분을 명의개서 대리인의 사무취급 장소	제10조(명의개서 대리인) ③ 본 회사의 주주명부 또는 부분을 명의개서 대리인의 사무취급 장소에	전자증권법 시행

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
에 비치하고, 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행, 신고의 접수 기타 주식에 관한 사무는 명의개서 대리인으로 하여금 취급케 한다.	비치하고, 주식의 전자등록, 주주명부의 관리, 기타 주식에 관한 사무는 명의개서 대리인으로 하여금 취급케 한다.	
제11조(주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등 신고)	제11조<삭제>	전자증권법 시행
제14조의2 <신설>	제14조의2(사채발행에 관한 준용규정) 제10조의 규정은 사채발행의 경우에 준용한다.	사채발행 규정 삽입
제14조의3 <신설>	제14조의3(사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리의 전자등록) 본 회사는 사채권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록 한다.	전자증권법 시행
제15조(소집) ② 정기주주총회는 매 사업년도 종료 3개월 이내에 임시주주총회는 필요에 따라 소집한다	제15조(소집) ② 정기 주주총회는 매 사업년도 종료 후 3개월 이내에 임시 주주총회는 필요에 따라 소집한다.	내용 정비
제18조(의장) ② 대표이사가 유고시 제29조제3항의 규정을 준용한다.	제18조(의장) ② 대표이사가 유고시 주주총회에서 따로 정한 자가 있으면 그 자가 의장이 된다. 다만, 주주총회에서 따로 정한 자가 없을 경우에는 제29조 제3항의규정을준용한다.	내용 정비
제36조의3(감사위원회의 직무 등) ⑥ 감사위원회는 외부감사인의 선임에 있어 이를 승인한다.	제36조의3(감사위원회의 직무 등) ⑥ 감사위원회는 회사의 외부감사인을 선정한다.	외부감사법 개정
제38조(재무제표와 영업보고서의 작성·비치 등)	제38조(재무제표와 영업보고서의 작성·비치 등)	내용 정비

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
③ 대표이사는 제1항의 서류와 및 감사보고서를 정기주주총회 회일의 1주전부터 본사무소에 5년간, 그 등본을 지점에 3년간 비치하여야 한다.	③ 대표이사는 제1항의 서류 및 감사보고서를 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 본점에 5년간, 그 등본을 지점에 3년간 비치하여야 한다. ⑤ 본 회사가 상법 시행령에서 정하는 연결재무제표 작성 대상회사에 해당하는 경우에는 제1항의 각 서류에 연결재무제표를 포함한다. <신설>	
제38조의2(외부감사인의 선임) 본 회사는 감사위원회의 승인을 얻어 외부감사인을 선임하며, 외부감사인을 선임한 후 최초로 개최되는 정기주주총회에 그 사실을 보고하여야 한다.	제38조의2(외부감사인의 선임) 본 회사는 감사위원회가 선정한 외부감사인을 선임하며, 외부감사인을 선임한 후 최초로 개최되는 정기주주총회에 그 사실을 보고하거나 주식회사등의 외부감사에 관한 법률 시행령에서 정하는 바에 따라 주주에게 통지 또는 공고하여야 한다.	외부감사법 개정

※ 기타 참고사항 : 본 정관은 2019년 3월 13일부터 시행한다. 다만, 제8조, 제10조, 제11조, 제14조의3 개정내용은 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률 시행령」이 시행되는 2019년 9월 16일부터 시행한다.

※ 참고사항

당사는 주주들의 원활한 참석을 위해 주주총회 자유편산 프로그램에 참여,
2019년 3월 13일 09시 주주총회 개최를 결정하였습니다.
따라서, 주총 집중일 개최 사유 신고 의무가 없습니다.