

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

(1) 건설부문

① 산업의 특성

건설업은 토지,노동,자본 등의 생산요소가 결합하여 주거시설의 건설과 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

2012년 대한건설협회에서 실시한 국내건설수주 동향조사에 따르면 국내건설공사 수주액은 101조 5,061억원으로 집계되어 추정치인 110조원에 못미친 실적을 나타냈습니다. 최근 5개년간 수주동향은 아래의 표와 같이 그 규모가 점진적으로 줄어드는 추세인 것으로 파악되고 있습니다.

[연도별 국내건설공사 수주현황]

년 도	2008	2009	2010	2011	2012
수주액	120.1 조원	118.7 조원	103.2 조원	110.7 조원	101.5 조원

(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. 주택시장의 침체가 장기화됨에 따라 미분양의 발생으로 선투자금의 회수가 지연되어 업종 전반적으로 차입금이 증가하였습니다. 또한 2008년 금융위기 이후 금융권에서 Project Financing에 대한 부실관리의 일환으로 기존 PF 대출을 지속적으로 회수해 나감으로써 신용도가 낮거나 재무구조가 불건전한 중견건설사들을 최근들어 큰 어려움을 겪고 있습니다.

⑥ 관련 법령 또는 정부의 규제

건설업은 국민들의 안위와 직접적으로 연관이 되는 산업이기에 공공부문의 발주와 관련된 제도, 입찰심의에 대한 자격요건, 건설과정에서의 안전문제 등을 위주로 정부의 규제가 이뤄지고 있습니다. 대표적인 건설관련 법으로는 "건설산업기본법"을 들 수 있으며 그 밖에 다수의 관련 법규정들이 존재하고 있습니다.

최근들어 민간 주택시장이 장기적인 침체로 접어들면서 정부에서는 민간 주택시장의 활성화를 위해 총부채상환비율(DTI)의 규제 완화 정책, 취득세 감면 등의 다양한 건설 경기 부양 정책 또한 마련하고 있습니다.

(2) 레저(골프장)부문

① 산업의 특성

레저(골프장)산업은 국민소득의 증가와 여가시간이 확대되면서 '98년 박세리 선수의 세계 메이저 대회 우승'과 '99년 김대중 대통령의 '골프대중화선언' 발표 및 정부의 잇달은 골프 관련 규제완화정책 등으로 인해 특별한 소수만이 즐기는 레저활동이

아닌 대중 스포츠로서 자리매김 해 나가고 있습니다. 한국레저산업연구소에서 밝힌 지난해 골프장 시장규모는(골프장 매출액)는 3조 3,943억원으로 전년보다 4.0%, 5년 전인 2006년보다는 39.9% 증가했습니다.

② 산업의 성장성 및 경기변동의 특성

국내 골프장의 수는 2006 ~ 2011년 동안 161개소(57.7%), 골프장 이용객수도 36.8%나 증가했습니다. 또한 국내 골프장수의 급증으로 2014년에는 골프장의 수가 사상 최대 수준을 기록할 것으로 전망되고 있습니다. 그렇지만 2015년을 기점으로 신설 골프장 수가 크게 줄어들면서 시장규모의 점진적인 감소(퍼블릭 골프장의 매출액 비중은 회원제 골프장의 퍼블릭 전환으로 상승할 것으로 예상) 및 골프인구의 정체등으로 산업의 성장성 측면에 부정적인 면 또한 존재한다고 볼 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, 내부 시설 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 골프장의 발전에 증진하고 있습니다.

나. 회사의 현황

(1) 건설부문

① 영업개황

당사가 영위하는 건설사업의 주요 분야는 신세계, 이마트를 비롯한 신세계그룹으로부터 발생하는 유통판매 시설물 건축, 외부 민간 시행사로부터 발주 받는 오피스, 오피스텔, 도시형 생활주택에 이르기까지 다양한 민간수요 건축물 제공을 위주로 영업 활동을 영위해 가고 있습니다. 더불어 대규모 역사 개발과 같은 민관합동 프로젝트는 물론, 공공부문(SOC 사업등)의 발주에도 경험과 실적을 축적하며 점진적으로 진출해 나가고 있습니다. 또한 최근에는 환경에너지팀과 물류플랜트팀을 신설하여 수주 다변화를 통한 매출확대에 노력을 기울이고 있습니다.

② 시장점유율

◆ 2012년도 시공능력평가 순위 ◆

순 위	1위	2위	3위	4위	5위	46위
회사명	현대건설	삼성물산	대우건설	GS건설	포스코건설	신세계건설
시공능력 평 가 액	11조 7,108억원	10조 1,002억원	9조 2,224억원	8조 9,002억원	8조 556억원	6,749억원

(자료 : 국토해양부)

◆ 당사 시공능력평가 추이 ◆

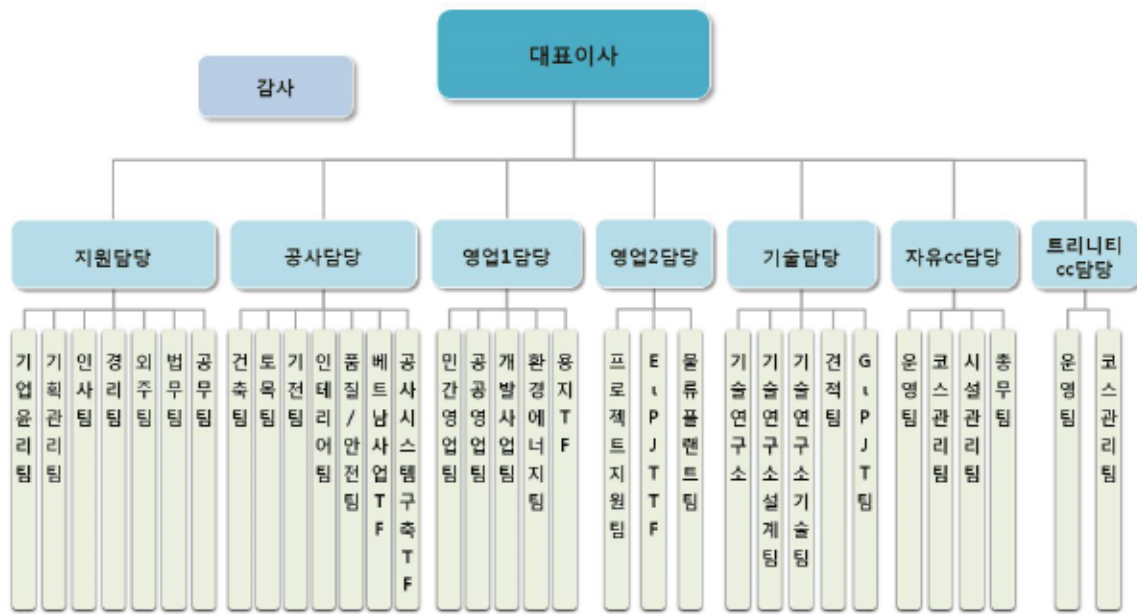
년 도	2008	2009	2010	2011	2012
순 위	37	45	48	44	46

(자료 : 국토해양부)

③ 시장의 특성

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)으로 진출하고 있습니다. 또한 회사는 재무적 안정성 및 우수한 신용등급을 바탕으로 RISK 적은 양질의 외부공사 수주를 통해 다양한 방면으로의 사업영역을 확대해 나아가고 있습니다.

④ 조직도



조직도(130219)

(2) 레저(골프장)부문

① 영업개황

당사의 레저(골프장)부문은 경기도 여주군에 위치한 '자유컨트리클럽(회원제, 18홀)' '과 '트리니티 클럽(미정, 18홀)' 두 개의 골프장으로 구성되어 있습니다. 기존에 운영되던 '자유컨트리클럽'외에 2012년에 '트리니티 클럽'을 추가 오픈함에 따라 서울과의 접근성을 중시하는 고객들의 수요에 적극 대응하고 있습니다.

② 시장점유율

※ 주요 경쟁회사별 시장점유율의 합리적 추정이 곤란하여 시장점유율의 기재는 생략합니다.

③ 시장의 특성

레저부문의 두 골프장(자유컨트리클럽, 트리니티클럽) 모두 경기도 여주군에 위치하여 서울 및 경기도권에 거주하는 골프장 이용객들을 주고객 대상으로 영업활동을 영위하고 있습니다.

④ 신규사업 등의 내용 및 전망

2012년 신규로 오픈한 '트리니티 클럽'은 "자연의 흐름을 거스르지 않는, 자연 그대로의 골프 클럽이어야한다"는 철학을 담아 약 7년여 기간의 준비를 통해 대한민국 최고의 고객을 모셔온 신세계 그룹의 역량을 모아 최상의 골프 서비스를 선보일 것으로 예상됩니다.

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요

2012년 한해 동안 당사는 국내 건설경기의 지속된 불황에도 불구하고 신세계 의정 부백화점 신축, 이마트 이천후레쉬센터 신축 등의 그룹 유통역량에 기반이 되는 시설 등을 건설하였습니다. 또한 동대구역 부띠크시티오피스텔, 강남역 와이즈플레이스 등과 같은 양질의 외부공사를 지속적으로 수주하였으며, 천마산터널, 부산항노반조 성공사 등 사회간접자본 사업으로 진출도 활발히 모색해 나가고 있습니다.

나. 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표) · 손익계산서(포괄손익계산서) · 자본변동표 · 이익잉여금처분계산서 · 현금흐름표 · 주식

<대 차 대 조 표(재 무 상 태 표)>

제 22 기 2012. 12. 31 현재

제 21 기 2011. 12. 31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 22 기 (당기)		제 21 기 (전기)	
	금 액		금 액	
자 산				
유 동 자 산		213,484,623,674		216,244,192,455
현금및현금성자산	3,313,606,845		496,643,417	
단기금융상품	1,000,000,000			
매출채권	100,449,535,269		83,033,567,215	
미수금	46,855,041,552		59,200,906,321	
미수수익	4,701,369			
미청구공사	48,361,646,491		49,701,589,417	
기타유동자산	10,113,773,442		15,963,104,156	
재고자산	3,386,318,706		7,848,381,929	
매각예정비유동자산				24,606,825,104
비 유 동 자 산		367,674,252,958		250,467,923,927
유형자산	315,353,539,273		226,243,502,654	
투자부동산	24,262,621,553			
무형자산	3,242,040,386		2,764,171,783	
매도가능금융자산	15,260,669,754		13,192,446,714	
이연법인세자산	8,896,457,052		7,771,004,906	
기타금융자산	658,924,940		496,797,870	
자 산 총 계		<u>581,158,876,632</u>		<u>491,318,941,486</u>
부 채				
유 동 부 채		317,338,418,865		320,373,577,403
매입채무	79,528,616,457		129,912,401,188	
미지급금	10,477,613,144		18,850,219,126	
단기차입금	178,250,000,000		114,073,400,000	
초과청구공사원가	11,183,677,953		19,667,264,161	
미지급법인세			3,014,522,364	
파생상품부채	6,262,626,288		3,231,079,554	
기타금융부채	30,970,331,157		30,869,081,925	

과 목	제 22 기 (당기)		제 21 기 (전기)	
	금 액		금 액	
기타유동부채	665,553,866		755,609,085	
비 유 동 부 채		103,681,749,707		8,270,986,994
장기차입금	93,791,822,081			
퇴직급여부채	5,695,824,624		3,822,561,298	
파생상품부채			991,941,111	
기타금융부채	327,872,534		433,646,811	
기타비유동부채	3,866,230,468		3,022,837,774	
부 채 총 계		421,020,168,572		328,644,564,397
자 본				
보 통 주	20,000,000,000		20,000,000,000	
이 익 잉 여 금	136,047,987,491		138,403,830,203	
기타자본항목	4,090,720,569		4,270,546,886	
자 본 총 계		160,138,708,060		162,674,377,089
부채 및 자본 총계		<u>581,158,876,632</u>		<u>491,318,941,486</u>

<손익계산서(포괄손익계산서)>

제 22 기 2012년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지

제 21 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 22 기 (당기)	제 21 기 (전기)
	금 액	금 액
매출액	599,827,320,214	544,624,558,503
매출원가	559,140,738,694	496,029,862,442
매출총이익	40,686,581,520	48,594,696,061
판매비와관리비	32,858,367,623	25,197,059,491
영업이익	7,828,213,897	23,397,636,570
기타영업수익	744,191,271	767,488,351
기타영업비용	2,789,061,963	12,259,633,590
금융수익	10,124,678	8,425,394
금융비용	4,362,802,774	2,358,195,364
법인세비용차감전순이익	1,430,665,109	9,555,721,361
법인세비용	124,130,484	5,968,884,156
당기순이익	1,306,534,625	3,586,837,205
기타포괄손익		
보험수리적손실	(3,226,065,176)	(1,376,679,859)
부이지분법자본변동	1,910,400	
매도가능증권평가손익	(232,456,960)	3,808,637,140
법인세효과	760,454,582	(535,030,602)
총포괄이익	(1,389,622,529)	5,483,763,884
	=====	=====
주당순이익		
1.기본주당순이익	327	897
2.희석주당순이익	327	897

<이익잉여금처분계산서>

제 22 기 2012년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지

제 21 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 22 기 (당기)		제 21 기 (전기)	
미처분 이익잉여금		866,585,091		4,337,427,803
전기이월이익잉여금	2,076,381,303		1,824,400,888	
보험수리적손익	(2,516,330,837)		(1,073,810,290)	
당기순이익	1,306,534,625		3,586,837,205	
이익잉여금 환입액		2,000,000,000		-
사업확장적립금	2,000,000,000		-	
이익잉여금 처분액		1,261,046,500		2,261,046,500
이익준비금	115,000,000		115,000,000	
사업확장적립금	-		1,000,000,000	
배당금 (현금배당/주당배당금(률): 보통주: 당기 500원(10%) 전기 500원(10%)	1,146,046,500		1,146,046,500	
차기이월 미처분이익잉여금		1,605,538,591		2,076,381,303

<자본변동표>

제 22 기 2012년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지

제 21 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이익잉여금	기타 자본항목	총 계
2011년 1월 1일 현재 잔액	20,000,000,000	137,036,849,788	1,299,809,917	158,336,659,705
당기총포괄이익 :				
당기순이익	-	3,586,837,205	-	3,586,837,205
보험수리적손실	-	(1,073,810,290)	-	(1,073,810,290)
매도가능증권평가손익	-	-	2,970,736,969	2,970,736,969
자본에직접인식된주주의 거래:				
연차배당	-	(1,146,046,500)	-	(1,146,046,500)
2011년 12월 31일 잔액	20,000,000,000	138,403,830,203	4,270,546,886	162,674,377,089
2012년 1월 1일 잔액	20,000,000,000	138,403,830,203	4,270,546,886	162,674,377,089
당기총포괄이익 :				
당기순이익	-	1,306,534,625	-	1,306,534,625
보험수리적손실	-	(2,516,330,837)	-	(2,516,330,837)
매도가능증권평가손익	-	-	(181,316,429)	(181,316,429)
부이지분법자본변동	-	-	1,490,112	1,490,112
자본에직접인식된주주의 거래:				
연차배당	-	(1,146,046,500)	-	(1,146,046,500)
2012년 12월 31일 잔액	20,000,000,000	136,047,987,491	4,090,720,569	160,138,708,060

<현금흐름표>

제 22 기 2012년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지

제 21 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	주석	제 22 (당) 기		제 21 (전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			(60,990,188,348)		(16,587,255,697)
영업으로부터 창출된 현금흐름	29	(48,435,560,775)		(8,007,451,537)	
이자의 수취		5,423,309		8,425,394	
이자의 지급		(8,012,715,877)		(6,052,561,174)	
배당금 수입		7,312,000		327,885,840	
법인세 부담액		(4,554,647,005)		(2,863,554,220)	
투자활동으로 인한 현금흐름			(91,681,968,214)		(53,134,519,159)
단기금융상품의 증가		(1,000,000,000)		-	
매각예정비유동자산의 증가		-		(24,606,825,104)	
미수금의 감소(대지금금의 회수)		13,262,772,467		23,738,000,000	
보증금의 감소		266,424,110		442,900,000	
보증금의 증가		(428,551,180)		(564,416,510)	
매도가능증권의 증가		(2,300,680,000)		(24,920,000)	
유형자산의 증가		(100,678,248,189)		(51,950,249,330)	
유형자산의 감소		14,687,900		-	
무형자산의 증가		(818,373,322)		(169,008,215)	
재무활동으로 인한 현금흐름			155,489,119,990		62,051,762,820
단기차입금의 증가		74,200,000,000		68,200,000,000	
단기차입금의 감소		(10,023,400,000)		(5,000,000,000)	
장기차입금의 증가		92,720,000,000		-	
입회금의 감소		(500,000,000)			
임대보증금의 증가		240,000,000			
배당금의 지급		(1,147,480,010)		(1,148,237,180)	
현금및현금성자산의 순증가(감소)			2,816,963,428		(7,670,012,036)
기초의 현금및 현금성자산			496,643,417		8,166,655,453
기말의 현금및현금성자산			3,313,606,845		496,643,417

재무제표에 대한 주석

제 22 기 2012년 12월 31일 현재

제 21 기 2011년 12월 31일 현재

신세계건설주식회사

1. 일반적 사항 :

신세계건설주식회사(이하 "회사")는 1991년 3월 20일에 설립되어 유통상업시설의 건축 및 관련 토목·시공·감리업과 골프장 운영을 주요 영업으로 하고 있습니다. 2012년 12월 31일 현재 회사는 서울특별시 중구 장충동에 본사를 두고 있으며, 경기도 여주시에 자유컨트리클럽 및 트리니티클럽을 운영하고 있습니다. 회사의 주식은 1999년 6월 23일에 코스닥시장에 상장되었다가, 2002년 6월 17일자로 유가증권시장에 상장되었습니다.

2012년 12월 31일 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	보유주식수(주)	지분율
(주)이마트	1,296,533	32.4%
이명희 외 특수관계자	411,374	10.3%
기 타	2,292,093	57.3%
합 계	4,000,000	100.0%

2. 중요한 회계정책 :

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

2.1 재무제표 작성기준 -

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 개정서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

2.1.1 회계정책의 변경과 공시

(1) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 당기 중 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'의 개정에 따라 매출액에서 매출원가 및 판매비와 관리비를 차감하여 영업손익을 산정하는 것으로 회계정책을 변경하였습니다.

회사는 개정된 기준에 따라 영업손익의 산정방법을 소급하여 적용하였으며, 비교표시된 포괄손익계산서는 이러한 소급적용에 따른 변경사항을 반영하여 재작성되었습니다. 이러한 회계정책 변경으로 인하여 개정 전 기준에 따라 영업이익으로 분류되었던 유형자산처분손익, 파생상품평가손익, 잡이익 등이 포함된 당기의 기타수익 744백만원 및 기타비용 2,789백만원과 전기의 기타수익 768백만원 및 기타비용 12,260백만원이 영업손익에서 제외되었습니다. 또한 하자보수충당금 환입액을 기존 기타영업수익 계정에서 매출원가 계정으로 분류하였습니다. 이로 인하여 당기 및 전기의 영업이익은 개정 전 기준과 비교하여 각각 2,045백만원 증가 및 11,492백만원 증가하였고 따라서 전기 매출이익은 48,594백만원으로 700백만원 증가하였습니다.(당기매출이익은 영향 없음)

상기내용으로 인한 당기순이익 및 주당순이익에는 영향이 없습니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정·공표되었으나 2012년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정

기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'는 기타포괄손익에 표시되는 항목을 미래에 당기손익으로 재분류 되는지 여부에 따라 두 가지 그룹으로 나누어 표시하는 것으로 개정되었습니다. 동 개정 내용은 2012년 7월 1일 이후 개시되는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 상기의 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' 개정

동 개정 내용에 따르면, 보험수리적 손익에 대한 범위접근법의 적용이 더 이상 허용되지 않으며, 따라서 발생한 모든 보험수리적손익은 기타포괄손익으로 즉시 인식됩니다. 또한 제도의 변경에 따라 발생한 모든 과거근무원가를 즉시 인식하며, 이자원가와 사외적립자산에 대한 기대수익을 별도로 산출하던 것을 순확정급여부채(자산)에 확정급여채무의 측정에 사용한 할인율 적용하여 계산한 순이자비용(수익)을 산출하는 것으로 변경하였습니다. 동 개정 내용은 2013년 1월1일 이후에 개시하는 회계연도부터 적용될 예정입니다. 회사는 상기의 개정 기준서의 적용에 따른 재무제표에 대한 영향을 파악 중입니다.

- 기업회계기준서 제1112호 '타기업에 대한 지분의 공시'의 제정

기업회계기준서 제1112호 '타기업에 대한 지분의 공시'는 종속기업, 공동약정, 관계기업, 연결구조화기업 및 비연결구조화기업을 포함하는 타기업에 대한 모든 형태의 지분에 요구되는 공시사항을 제공합니다. 동 기준서는 2013년 1월 1일 이후에 개시하는 회계연도부터 적용될 예정이며, 회사는 동 기준서의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1113호 '공정가치측정' 제정

기업회계기준서 제1113호 '공정가치측정'은 공정가치를 명확히 정의하고, 공정가치의 측정을 위한 체계 및 공시사항을 단일의 기준서에서 정하여 한국채택국제회계기

준 적용시 일관성을 제고하고 복잡성을 감소시키기 위하여 제정되었습니다. 기업회계기준서 제1113호는 다른 기준서에서 이미 요구하거나 허용하는 사항 이외에 추가적으로 공정가치측정을 요구하지 않으며, 다른 기준서에서 공정가치 측정이 요구되거나 허용되는 경우 적용되는 지침을 제공합니다. 동 제정 내용은 2013년 1월 1일 이후에 개시하는 회계연도부터 적용될 예정입니다. 회사는 상기의 개정 기준서의 적용에 따른 재무제표에 대한 영향을 파악 중입니다.

2.2 영업부문 -

영업부문은 최고경영의사결정자에게 보고되는 사업부문별로 공시되고 있습니다 (주석 5참조). 최고경영의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있습니다.

2.3 외화환산 -

(1) 기능통화와 표시통화

회사는 재무제표에 포함되는 항목들을 각각의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화와 표시통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시하고 있습니다.

2.4 현금및현금성자산 -

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금, 기타 취득일 현재 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다.

2.5 금융자산 -

2.5.1 분류

회사는 금융자산을 그 취득목적과 성격에 따라 당기손익인식금융자산과 대여금 및 수취채권, 매도가능금융자산, 만기보유금융자산으로 분류하고 있습니다. 경영진은

최초 인식시점에서 이러한 금융상품의 분류를 결정하고 있습니다.

(1) 당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 매각할 목적으로 취득한 금융상품을 당기손익인식금융자산으로 분류합니다. 또한, 위험회피 회계의 대상이 아닌 파생상품이나 내재파생상품도 당기손익인식금융자산으로 분류합니다. 당기손익인식금융자산은 유동자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 대여금 및 수취채권

대여금 및 수취채권은 지급금액이 확정되었거나 결정가능하며 활성시장에서 거래되지 않는 비파생금융자산입니다. 보고기간말 기준으로 만기가 12개월을 초과하는 경우에는 비유동자산으로 분류하며 이외의 경우 유동자산으로 분류하고 있습니다. 회사의 대여금 및 수취채권은 재무상태표에 "현금및현금성자산", "단기금융상품", "매출채권", "미수금", "미청구공사", "미수수익" 및 "기타금융자산" 으로 분류되어 있습니다.

(3) 만기보유금융자산

만기보유금융자산은 만기가 고정되었고 지급금액이 확정되었거나 결정가능한 비파생금융자산으로서, 회사가 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우의 금융자산입니다. 만약 회사가 중요하지 아니한 금액 이상의 만기보유금융자산을 매각하는 경우 전체 분류는 훼손되어 매도가능금융자산으로 분류변경 됩니다. 만기보유 금융자산은 보고기간 말 현재 12개월 이내에 만기가 도래하는 경우 유동자산으로, 이외의 경우 비유동자산으로 분류됩니다.

(4) 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 매도가능금융자산으로 지정하거나, 다른 범주에 포함되지 않은 비파생금융상품입니다. 매도가능금융자산은 보고기간말 기준으로 12개월 이내에 만기가 도래하거나 경영진이 처분할 의도가 있는 경우가 아니면 비유동자산으로 분류됩니다.

니다.

2.5.2 인식과 측정

금융자산의 정형화된 매매거래는 매매일에 인식하고 있습니다. 당기손익인식금융자산을 제외한 모든 금융자산은 최초 인식시점의 공정가치에 거래원가를 가산하여 인식하고 있습니다. 당기손익인식금융자산의 경우에는 최초에 공정가치로 인식하고 거래원가는 손익계산서에 비용처리하고 있습니다. 매도가능금융자산과 당기손익인식금융자산은 후속적으로 공정가치로 측정하고 있습니다. 대여금 및 수취채권과 만기보유금융자산은 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

당기손익인식금융자산의 공정가치 변동에 따른 손익은 이자수익을 포함하고 있으며 발생기간에 손익계산서상 기타수익(비용)으로 표시됩니다. 당기손익인식금융자산의 배당수익은 회사가 배당금에 대한 권리가 확정되는 시점에 포괄손익계산서에 기타수익으로 인식하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류된 화폐성 및 비화폐성 증권의 공정가치 변동은 기타포괄손익에 계상하고 있습니다. 매도가능금융자산을 처분하거나 손상차손을 인식하는 때, 자본에 인식된 누적 공정가치 조정 금액은 기타수익(비용)으로 손익계산서에 표시하고 있습니다.

유효이자율법을 적용하여 계산한 매도가능금융자산 및 만기보유금융자산의 이자는 금융수익으로 손익계산서에 인식되며, 매도가능금융자산의 배당금은 회사의 배당금 수취 권리가 확정되는 시점에 기타수익으로 인식하고 있습니다.

2.5.3 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계 권리를 현재 보유하고 있고 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시됩니다.

2.5.4 제거

금융자산은 그 현금흐름을 수취할 계약상 권리가 소멸한 경우 또는 이러한 권리를 양도하고 대부분의 위험과 보상을 이전하거나 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않으면서 해당 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우 제거됩니다.

2.6 금융자산의 손상 -

(1) 상각후원가로 측정하는 자산

회사는 금융자산 또는 금융자산집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가합니다. 금융자산 또는 금융자산의 집합은 최초인식 후 하나 이상의 사건("손상사건")이 발생한 결과 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며 손상사건이 신뢰성 있게 추정할 수 있는 금융자산의 추정 미래현금흐름에 영향을 미친 경우에는 손상차손을 인식하고 있습니다.

회사가 금융자산이 손상되었다는 객관적인 증거를 판단하는데 적용하는 기준은 다음을 포함합니다.

- 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연 등의 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적 또는 법률적 이유로 인한 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산이나 기타 재무구조조정의 가능성이 높은 상태
- 재무적 어려움으로 당해 금융자산에 대한 활성시장의 소멸
- 금융자산의 집합에 포함된 개별 금융자산의 추정미래현금흐름의 감소를 식별할 수는 없지만, 최초 인식 후 당해 금융자산 집합의 추정미래현금흐름에 측정가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 다음과 같은 관측가능한 자료
 - 1) 금융자산의 집합에 포함된 차입자의 지급능력의 악화
 - 2) 금융자산의 집합에 포함된 자산에 대한 채무불이행과 상관관계가 있는 국가나 지역의 경제상황

손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율로 할인한 추정미래현금흐름

의 현재가치의 차이로 측정합니다(아직 발생하지 아니한 미래의 대손은 제외함). 손상차손은 당해 자산의 장부금액에서 차감하고 당기손익으로 인식합니다.

후속기간 중 손상차손의 금액이 감소하고 그 감소가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우(예: 채무자의 신용등급 향상)에는 이미 인식한 손상차손을 직접 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 매도가능금융자산

회사는 금융자산 또는 금융자산의 집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가합니다. 채무상품의 경우 상기 (1)에서 언급한 기준에 근거한 회계처리를 합니다. 매도가능금융자산으로 분류한 지분상품의 경우, 그 공정가치가 원가 이하로 유의적 또는 지속적으로 하락하는 경우는 손상이 발생하였다는 객관적인 증거가 됩니다. 매도가능금융자산에 대해 손상발생의 객관적인 증거가 있는 경우, 취득원가와 현재 공정가치의 차이를 기타포괄손익으로 인식한 누적손실 중 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 손상차손을 제외한 부분을 자본에서 재분류조정하여 당기손익으로 인식합니다. 매도가능지분상품에 대하여 당기손익으로 인식한 손상차손은 향후 당기손익으로 환입하지 않습니다. 후속기간 중 매도가능채무상품의 공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식합니다.

2.7 관계기업 -

관계기업은 회사가 유의적 영향력을 행사할 수는 있으나 지배력은 없는 모든 기업으로, 일반적으로 회사가 의결권 있는 주식의 20% 내지 50%를 소유하고 있는 피투자 기업입니다. 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 회사의 관계기업 투자금액은 취득시 식별된 영업권을 포함하며, 손상차손누계액 차감 후 금액으로 표시합니다.

회사와 관계기업 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 회사의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분을 제거하고 있습니다. 미실현손실도 그 거래가 이전된 자산이 손상되었다는 증거를 제시하지 않는 경우 동일하게 제거되고 있습니다. 관계기업의 회계

정책은 회사의 회계정책과의 일관성을 위해 필요한 경우 변경하여 적용하고 있습니다. 회사의 지분율이 감소하였으나 유의적 영향력이 계속 유지되는 경우의 지분감소액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.8 파생상품 -

파생상품은 파생상품계약 체결시점에 공정가치로 최초 인식하며 이후 공정가치를 재측정하고 있습니다. 관련 손익의 인식 방법은 파생상품이 위험회피수단으로 지정되었는지 여부 및 위험회피대상의 성격에 따라 달라집니다. 당기손익인식금융상품에 해당하는 파생상품 관련 손익은 기타수익(비용)으로 포괄손익계산서에 인식하고 있습니다.

한편, 현금흐름위험회피로 지정되어 적용요건을 충족하는 파생상품의 공정가치 변동 중 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식하고, 비효과적인 부분은 기타수익(비용)으로 포괄손익계산서에 인식하고 있습니다.

기타포괄손익에 누적된 금액은 위험회피대상이 손익에 영향을 미치는 기간 동안 포괄손익계산서에 인식하고 있습니다. 향후 예상거래가 더 이상 발생하지 아니할 것으로 기대되는 경우에는 기타포괄손익으로 인식한 누적손익을 기타수익(비용)으로 손익계산서에 인식하고 있습니다.

2.9 매출채권 -

매출채권은 정상적인 영업과정에서 판매된 재고자산 및 제공된 용역과 관련하여 고객으로부터 수취할 금액입니다. 매출채권의 회수가 1년 이내에 예상되는 경우 유동자산으로 분류하고 그렇지 아니한 경우 비유동자산으로 분류합니다. 매출채권은 최초에 공정가치로 인식하며, 대손충당금을 차감한 금액으로 측정하고 있습니다.

2.10 재고자산 -

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다.

회사의 재고자산 수량은 계속기록법과 정기적으로 실시하는 실지재고사에 의하여 확정되며 재고자산의 원가는 원재료, 저장품에 대해서는 선입선출법, 가설재는 취득원가에서 사용기간에 따른 손료를 차감하여 계산한 금액, 그 외의 재고자산은 개별법을 적용하여 평가되고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정에서의 추정 판매가격에서 적용 가능한 변동 판매비용을 차감한 금액입니다.

2.11 매각예정비유동자산 -

비유동자산은 장부금액이 주로 계속사용이 아닌 매각거래를 통하여 회수되고, 매각의 가능성이 매우 높은 경우에 매각예정으로 분류되며, 그러한 자산은 장부금액과 순공정가치 중 작은 금액으로 계상됩니다.

2.12 유형자산 -

유형자산은 역사적 원가에서 감가상각누계액을 차감하여 표시하고 있습니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 회사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함되거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 모든 수선 및 유지비는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

토지는 감가상각을 하고 있지 아니하며, 그 외 자산의 감가상각액은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 제외한 금액에 대하여 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법에 따라 산정하고 있습니다.

과 목	추정 내용연수
건물	30~50년
구축물	15~25년
차량운반구	4~6년

과 목	추정 내용연수
공기구비품	4~6년

회사는 매 회계연도 말에 자산의 잔존가치와 경제적 내용연수를 검토하고 필요한 경우 조정을 하고 있습니다. 자산의 장부금액이 추정 회수가능액을 초과하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 즉시 감소시키고 있습니다. 자산의 처분 손익은 처분 대가와 자산의 장부금액의 차이로 결정되며, 포괄손익계산서의 기타수익(비용)으로 표시하고 있습니다.

2.13 차입원가 -

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 특정 목적으로 차입한 차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안의 자본화 가능 차입원가에서 차감하고 있습니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

2.14 무형자산 -

(1) 회원권

회원권은 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 내용연수가 비한정인 것으로 평가하여 상각하고 있지 않습니다.

(2) 기타

내부사용목적의 소프트웨어 등은 취득원가로 계상되며 4년의 추정내용연수 동안 정액법으로 상각됩니다. 손상의 징후가 있는 경우 기타의 무형자산의 장부금액을 평가하여 동 금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키고 있습니다.

2.15 투자부동산 -

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 또한 미래에 투자부동산으로 사용하기 위하여 건설 또는 개발중인 부동산도 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

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

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수 50년에 따라 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 투자부동산의 처분 손익은 처분대가와 자산의 장부금액의 차이로 결정되며, 포괄손익계산서의 기타수익(비용)으로 표시하고 있습니다.

2.16 비금융자산의 손상 -

비한정내용연수를 가진 무형자산은 상각하지 않고 매년 손상검사를 실시하고 있으며, 상각하는 자산의 경우는 매 보고기간말에 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건이 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액만큼 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산은 별도로 식별가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 분류하고 있습니다. 손상차손을 인식한 비금융자산은 매 보고기간말에 손상

차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

2.17 금융부채 -

(1) 당기손익인식금융부채

당기손익인식금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채를 당기손익인식금융부채로 분류합니다. 또한, 위험회피회계의 대상이 아닌 파생상품이나 내재파생상품을 포함한 금융상품도 당기손익인식금융부채로 분류합니다.

(2) 상각후원가로 측정하는 금융부채

회사는 당기손익인식금융부채, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채를 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류하고 있으며, 재무상태표 상 "매입채무", "미지급금", "차입금" 및 "기타금융부채"로 분류하고 있습니다. 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에는 관련 자산을 계속해서 인식하며 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 상각후원가로 측정하는 금융부채는 보고기간말 현재 12개월 이내에 만기가 도래하는 부채는 유동부채로, 이외의 부채는 비유동부채로 분류됩니다.

2.18 매입채무 -

매입채무는 정상적인 영업과정에서 공급자로부터 취득한 재고자산 및 제공받은 용역과 관련하여 지급할 의무가 있는 금액입니다. 매입채무의 지급이 1년 이내에 예상되는 경우 유동부채로 분류하고, 그렇지 아니한 경우 비유동부채로 분류합니다. 매입채무는 최초에 공정가치로 인식하며, 후속적으로 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2.19 금융보증계약 -

금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급기일에

특정 채무자가 지급하지 못하여 보유자가 입은 손실을 보상하기 위해 특정 금액을 지급하여야 하는 계약입니다.

금융보증계약은 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 최초 인식 이후에는 다음 중 큰 금액으로 측정하여 기타금융부채로 인식하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산'에 따라 결정된 금액
- 최초인식금액에서 기업회계기준서 제1018호 '수익인식기준'에 따라 인식한 상각누계액을 차감한 금액

2.20 차입금 -

차입금은 최초에 공정가치에서 거래비용을 차감한 가액으로 인식하며, 후속적으로 상각후원가로 표시하고 있습니다. 거래비용 차감 후 수취한 금액과 상환금액의 차이는 유효이자율법으로 상각하여 차입기간 동안 손익계산서에 인식하고 있습니다. 차입금은 회사가 보고기간말 이후 12개월 이상 결제를 이연할 수 있는 무조건적인 권리를 가지고 있지 않는 한 유동부채로 분류하고 있습니다.

2.21 충당부채 -

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제 의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 회사는 충당부채를 인식하고 있습니다. 미래영업손실에 대하여는 충당부채를 인식하지 않습니다.

2.22 당기법인세 및 이연법인세 -

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액을 제외하고는 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익이나 자본의 특정 항목과 관련된 경우에는 해당 법인세를 각각 기타포괄손익이나 자본에서 직접 부가하거나 차감하여 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 정의되는 일시적차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세 효과로 인식하고 있습니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산, 부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식하지 아니하고 있습니다. 이연법인세는 관련 이연법인세자산이 실현되고 이연법인세부채가 결제될 때 적용될 것으로 예상되는 보고기간말에 제정되었거나 실질적으로 제정될 세율과 세법을 적용하여 결정하고 있습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식하고 있습니다.

관계기업에 대한 투자자산과 관련된 가산할 일시적차이에 대하여 회사가 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이들 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적차이에 대하여 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고, 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있거나 과세대상기업은 다르지만, 당기법인세 부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계합니다.

2.23 종업원급여 -

회사는 확정급여제도를 운영하고 있습니다.

확정급여제도는 확정기여제도를 제외한 모든 퇴직연금제도입니다. 일반적으로 확정급여제도는 연령, 근속연수나 급여수준 등의 요소에 의해 종업원이 퇴직할 때 지급받을 퇴직연금급여의 금액을 확정하고 있습니다. 확정급여제도와 관련하여 재무상태표에 계상된 부채는 보고기간말 현재 확정급여채무의 현재가치에 사외적립자산의 공정가치를 차감하고 미인식과거근무원가를 조정한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 독

립된 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정됩니다. 확정급여채무의 현재 가치는 급여가 지급될 통화로 표시되고 관련 확정급여부채의 지급시점과 만기가 유사한 우량회사채의 이자율로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정하고 있습니다.

보험수리적 가정의 변경 및 보험수리적 가정과 실제로 발생한 결과의 차이로 인해 발생하는 보험수리적손익은 발생한 기간의 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

2.24 자본금 -

회사는 보통주를 모두 자본으로 분류하고 있습니다.

회사가 회사의 보통주를 취득하는 경우, 직접거래원가를 포함하는 지급 대가는 그 보통주가 소각되거나 재발행 될 때까지 회사의 자본에서 차감하여 표시하고 있습니다. 이러한 자기주식이 재발행되는 경우, 수취한 대가는 회사의 주주에게 귀속되는 자본에 포함하고 있습니다.

2.25 수익인식 -

수익은 회사의 통상적인 활동에서 발생하는 재화의 판매 및 용역의 제공에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 구성되어 있습니다. 수익은 부가가치세, 반품, 리베이트 및 할인액을 차감한 순액으로 표시합니다.

회사는 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 미래의 경제적 효익이 기업에 유입될 가능성이 높으며, 다음에서 설명하고 있는 회사의 활동별 특정 요건을 충족하는 경우에 수익으로 인식하고 있습니다. 회사의 추정은 고객의 유형, 거래의 유형 및 개별 거래조건 등의 과거 자료를 바탕으로 하고 있습니다.

(1) 재화의 판매 및 용역제공

재화의 판매에 따른 수익은 재화가 구매자에게 인도되는 시점에서 인식하고 있습니다. 재화의 인도는 재화가 특정 장소로 이전되고, 재화의 진부화와 손실에 대한 위험이 구매자에게 이전되며, 구매자가 판매 계약에 따라 재화의 수령을 승인하거나 그

승인기간이 만료되거나 또는 회사가 재화의 수령 승인요건이 충족되었다는 객관적인 증거를 가지는 시점이 되어야 발생합니다.

용역의 제공으로 인한 수익은 용역제공거래의 성과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에는 진행기준에 따라 수익을 인식하고, 용역제공거래의 성과를 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우에는 회수가능성이 높은 발생원가의 범위 내에서만 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 건설계약

건설계약은 한국채택국제회계기준 제1011호에 의하여 자산의 건설을 위하여 구체적으로 합의된 계약으로 정의되고 있습니다.

계약원가는 발생시 비용으로 인식하고 있습니다. 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우, 계약수익은 회수가능한 발생원가의 범위 내에서만 인식하고 있습니다. 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있고 계약이 수익성이 있을 가능성이 높은 경우, 계약수익은 계약기간에 걸쳐 수익으로 인식하고 있습니다. 공사변경, 보상금 및 장려금은 발주자와 합의가 되고 신뢰성 있게 측정이 가능한 경우에 한하여 계약수익에 포함됩니다.

총계약원가가 총계약수익을 초과할 가능성이 높은 경우, 예상손실을 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

회사는 진행기준에 의하여 기간손익을 인식하고 있습니다. 진행률은 개별 계약별로 총추정공사원가 대비 보고기간 말까지 발생한 누적계약원가의 비율로 산정됩니다. 계약에 대한 미래의 활동과 관련하여 당기에 발생한 원가는 진행률 산정시 제외됩니다. 이러한 금액은 그 성격에 따라 재고자산, 선급금 또는 기타자산으로 표시됩니다.

회사는 누적발생원가에 인식한 이익을 가산(인식한 손실을 차감)한 금액이 진행청구액을 초과하는 모든 진행중인 계약에 대해서는 누적발생원가와 인식한 이익의 합계 금액에서 인식한 손실과 진행청구액의 합계금액과의 차이금액(미청구공사)을 자산으로 표시하고 있습니다.

회사는 진행청구액이 누적발생원가에 인식한 이익을 가산(인식한 손실을 차감)한 금액을 초과하는 모든 진행중인 계약에 대해서는 인식한 손실과 진행청구액의 합계금액에서 누적발생원가와 인식한 이익의 합계금액과의 차이금액(초과청구공사)을 부채로 표시하고 있습니다.

(3) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권 손상이 발생하는 경우 채권금액의 장부금액을 회수가능액까지 감액하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

(4) 배당수익

배당수익은 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

2.26 배당금 -

배당금은 주주총회에서 승인된 기간에 부채로 인식하고 있습니다.

2.27 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2013년 1월 29일자로 이사회에서 발행이 승인되었습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정 :

회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 보고기간말 이후의 자산 및 부채 장부금액에 조정을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

회사는 건설 공사에 대하여 진행기준을 사용하고 있습니다. 진행기준은 회사가 진행율을 추정할 것을 요구하고 있습니다. 이에 따라 회사는 총발생예정원가에 대한 실제 발생원가의 비율에 따라 진행율을 추정하고 있습니다. 현재의 수익은 향후 예상되는 투입원가의 변동, 공기의 변동 및 고객의 계획변경에 따른 총발생예정원가의 변동에 의하여 달라질 수 있습니다.

(2) 법인세

회사는 보고기간말 현재까지의 영업활동의 결과로 미래에 부담할 것으로 예상되는 법인세효과를 최선의 추정과정을 거쳐 당기법인세 및 이연법인세로 인식하였습니다. 하지만 실제 미래 최종 법인세부담은 인식한 관련 자산·부채와 일치하지 않을 수 있으며, 이러한 차이는 최종 세효과가 확정된 시점의 당기법인세 및 이연법인세 자산·부채에 영향을 줄 수 있습니다.

(3) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 회사는 보고기간말 현재 주요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다.

(4) 충당부채

회사는 보고기간말 현재 하자보수 등과 관련한 충당부채를 계상하고 있습니다. 이러한 충당부채는 과거 경험에 기초한 추정에 근거하여 결정됩니다.

(5) 확정급여부채

확정급여부채의 현재가치는 많은 가정을 사용하는 보험수리적 방식에 의해 결정되는 다양한 요소들에 따라 달라질 수 있습니다. 퇴직급여의 순원가(이익)를 결정하는 데

사용되는 가정은 할인율을 포함하고 있으며, 이러한 가정의 변동은 확정급여부채의 장부금액에 영향을 줄 것입니다. 회사는 매년 말 적절한 할인율을 결정하고 있으며, 이러한 할인율은 확정급여부채의 정산시 발생할 것으로 예상되는 미래의 추정 현금 유출액의 현재가치를 결정할 때 사용되어야 하는 이자율을 나타냅니다. 회사는 퇴직 급여가 지급되는 통화로 표시되고 관련 퇴직급여부채의 기간과 유사한 만기를 가진 우량 회사채 이자율을 고려하여 적절한 할인율을 결정하고 있습니다. 퇴직급여부채와 관련된 다른 주요한 가정들은 일부 현재의 시장 상황에 근거하고 있습니다.

4. 재무위험관리 :

4.1 재무위험관리요소 -

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(환위험, 공정가치 이자율 위험, 현금흐름 이자율위험 및 가격위험), 신용위험 및 유동성 위험과 같은 다양한 금융 위험에 노출되어 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 정책에 따라 중앙 자금부서에 의해 이루어지고 있습니다. 회사 자금팀은 회사의 영업부서들과 긴밀히 협력하여 재무위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

4.1.1 시장위험

(1) 가격위험

회사는 재무상태표상 매도가능금융자산으로 분류되는 회사 보유 지분증권의 가격위험에 노출되어 있습니다.

그러나 회사 소유 매도가능금융자산은 활성시장에서 거래되지 않은 지분상품 및 출자금으로 구성되어 있어 민감도 분석은 수행하지 않았습니다.

(2) 현금흐름 및 공정가치 이자율 위험

회사의 이자율 위험은 차입금에서 비롯됩니다. 변동이자율로 발행된 차입금으로 인하여 회사는 현금흐름 이자율 위험에 노출되어 있으며 동 이자율위험의 일부는 변동 이자부 현금성자산으로부터의 이자율위험과 상쇄됩니다. 또한 고정이자율로 발행된 차입금으로 인하여 회사는 공정가액 이자율 위험에 노출되어 있습니다.

회사는 이자율에 대한 노출에 대해 다각적인 분석을 실시하고 있습니다. 채용자, 기존 차입금의 갱신, 대체적인 용자 및 위험회피 등을 고려합니다.

보고기간말 현재 다른 변수가 일정하고 변동이자부 차입금에 대한 이자율이 1% 상승 또는 하락할 경우 회사의 변동부 차입부채의 이자비용에 미치는 영향은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
이자비용증가	667,896	747,863
이자비용감소	667,896	747,863

4.1.2 신용위험

신용위험은 회사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래상대방이 계약조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 회사는 주기적으로 고객과 거래상대방의 재무상태와 과거 경험 및 기타 요소들을 고려하여 재무신용도를 평가하고 있으며 고객과 거래상대방 각각에 대한 신용한도를 설정하고 있습니다.

회사의 신용위험의 양적 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

- 현금 및 현금성자산 및 단기금융상품

	2012.12.31	2011.12.31
은행	4,279,819	470,059

재무상태표의 “ 현금및현금성자산” 의 나머지는 직접 보유하고 있는 현금입니다.

- 매출채권

	2012.12.31	2011.12.31
Group 1	82,674,707	77,219,710
Group 2	17,774,828	5,813,857
합 계	100,449,535	83,033,567

Group 1 : (주)신세계 및 (주)이마트를 포함한 그룹 고객

Group 2 : 비 그룹사 고객

- 미청구공사

	2012.12.31	2011.12.31
Group 1	29,153,387	33,379,453
Group 2	19,208,259	16,322,136
합 계	48,361,646	49,701,589

Group 1 : (주)신세계 및 (주)이마트를 포함한 그룹 고객

Group 2 : 비 그룹사 고객

- 미수금

	2012.12.31	2011.12.31
일반거래처 등	1,699,467	1,331,272

	2012.12.31	2011.12.31
소 계	1,699,467	1,331,272
시행사미수금	92,010,729	104,724,788
대손충당금	(46,855,154)	(46,855,154)
소 계	45,155,575	57,869,634
합 계	46,855,042	59,200,906

- 미수수익

	2012.12.31	2011.12.31
은행	4,701	-

- 기타금융자산

	2012.12.31	2011.12.31
총 액	658,925	496,798

한편 회사가 제공한 금융보증액은 차주의 신용위험에 노출되어 있으며 회사가 보유한 파생상품자산도 거래상대방의 신용위험에 노출되어 있습니다(주석 30참조)

4.1.3 유동성 위험

회사는 미사용 차입금한도를 적정수준으로 유지하고 영업 자금 수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하여 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 회사의 자금조달 계획, 약정 준수, 회사 내부의 목표재무비율 및 통화에 대한 제한과 같은 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다.

운전자본관리를 위해 필요한 자금을 초과하는 잉여자금은 유동성이 확보될 수 있도록 적절한 만기나 충분한 유동성을 제공해주는 이자부 당좌예금, 정기예금, 수시입출

금식 예금 등을 선택하여 잉여자금을 투자하고 있습니다.

회사의 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

2012.12.31	1년 이하	1년초과 2년 이하	2년초과	합 계
매입채무	79,528,616	-	-	79,528,616
미지급금	10,477,613	-	-	10,477,613
차입금	182,479,178	100,000,000	-	282,479,178
파생상품(*1)	25,782,175	-	-	25,782,175
입회금(기타금융부채)	26,872,000	-	-	26,872,000
미지급비용(기타금융부채)	3,146,847	-	-	3,146,847
임대보증금	-	240,000	-	240,000
금융보증부채(*2)	220,300,000	27,000,000	34,000,000	281,300,000

2011.12.31	1년 이하	1년초과 2년 이하	2년초과	합 계
매입채무	129,912,401	-	-	129,912,401
미지급금	18,850,219	-	-	18,850,219
차입금	114,113,735	-	-	114,113,735
파생상품(*1)	16,384,892	8,186,728	-	24,571,620
입회금(기타금융부채)	27,372,000	-	-	27,372,000
미지급비용(기타금융부채)	3,057,252	-	-	3,057,252
금융보증부채(*2)	184,500,000	56,350,000	50,000,000	290,850,000

(*1) 파생상품에 해당하는 금액은 회사가 보유하고 있는 청라지구 양방향옵션이 행사될 경우 현금유출금의 총액입니다.

(*2) 금융보증부채에 해당하는 금액은 동 금융보증계약의 대상이 되는 차입금의 원금 약정액입니다.

4.2. 자본위험관리 -

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다.

자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주들에게 자본을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

산업내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 자본조달비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채는 총차입금에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며 총자본은 재무상태표의 "자본"에 순부채를 가산한 금액입니다.

2012년 12월 31일과 2011년 12월 31일 현재의 자본조달비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31	2011.12.31
총차입금	272,041,822	114,073,400
차감: 현금및현금성자산	3,313,607	496,643
순부채	268,728,215	113,576,757
자본총계	160,138,708	162,674,377
총자본	428,866,923	276,251,134
자본조달비율	63%	41%

4.3 공정가치 측정 -

공정가치로 측정되는 금융상품을 분석하기 위하여 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격(수준 1)
- 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수. 단 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함(수준 2)
- 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수(관측가능하지 않은 투입변수)(수준 3)

활성시장에서 거래되는 금융상품의 공정가치는 보고기간 말 현재 고시되는 시장가격에 기초하여 산정됩니다. 거래소, 판매자, 중개인, 산업집단, 평가기관 또는 감독기관을 통해 공시가격이 용이하게 그리고 정기적으로 이용가능하고, 그러한 가격이 독립된 당사자 사이에서 정기적으로 발생한 실제 시장거래를 나타낸다면, 이를 활성시장으로 간주합니다. 회사가 보유하고 있는 금융자산의 공시되는 시장가격은 매입호가입니다. 이러한 상품들은 수준 1에 포함됩니다. 수준 1에 포함된 상품들은 대부분 단기매매 또는 매도가능으로 분류된 유가증권시장,코스닥시장에 상장된 지분상품으로 구성됩니다.

활성시장에서 거래되지 아니하는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 평가기법은 가능한 한 관측가능한 시장정보를 최대한 사용하고 기업특유정보를 최소한으로 사용합니다. 이때, 해당 상품의 공정가치 측정에 요구되는 모든 유의적인 투입변수가 관측가능하다면 해당 상품은 수준 2에 포함됩니다.

만약 하나 이상의 유의적인 투입변수가 관측가능한 시장정보에 기초한 것이 아니라면 해당 상품은 수준3에 포함됩니다.

금융상품의 공정가치를 측정하는 데에 사용되는 평가기법에는 다음이 포함됩니다.

- 유사한 상품의 공시시장가격 또는 딜러가격
- 이자율스왑의 공정가치는 관측가능한 수익율곡선에 따른 미래 추정 현금흐름의 현재가치로 계산
- 선물환의 공정가치는 보고기간 말 현재의 선도환율을 사용하여 해당 금액을 현재가치로 할인하여 측정
- 나머지 금융상품에 대해서는 현금흐름의 할인기법 등의 기타 기법 사용

(1) 2012년 12월 31일 현재 공정가치로 측정된 금융자산과 금융부채 현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

2012.12.31	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
자산				
매도가능 금융자산				

2012.12.31	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
지분증권	-	-	10,565,812	10,565,812
부채				
당기손익인식 금융부채				
파생상품부채	-	-	6,262,626	6,262,626

(2) 2011년 12월 31일 현재 공정가치로 측정된 금융자산과 금융부채 현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

2011.12.31	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
자산				
매도가능 금융자산				
지분증권	-	-	11,385,869	11,385,869
부채				
당기손익인식 금융부채				
파생상품부채	-	-	4,223,021	4,223,021

(3) 당기와 전기의 수준 3에 해당하는 상품의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기		전 기	
	지분증권	파생상품부채	지분증권	파생상품부채
기초	11,385,869	4,223,021	-	2,088,481
수준 3으로의 유입/유출	(587,600)	-	7,989,632	-
당기손익에 인식된 손실(이익)	-	2,039,605	412,400	2,134,540
기타포괄손익으로 인식된 이익(손실)	(232,457)	-	3,808,637	-
기말 잔액	10,565,812	6,262,626	11,385,869	4,223,021
보고기간말에 보유하는 자산에 대해 기중 당기손익에 인식된 총 손익	-	(2,039,605)	(412,400)	(2,134,540)

(4) 보고기간종료일 현재 회사의 금융상품 중 원가로 측정된 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

금융상품 범주	구 분	2012.12.31
매도가능금융자산	청라국제업무타운(주)	1,748,408
	(주)웨이브시티개발	587,600
	(주)웨이브시티	33,000
	팔용터널(주)	250
	탐라사랑의료원(주)	24,920
	천마산터널(주)	2,206,000
	제천맑은물사랑(주)	94,680

상기 지분증권은 특정 프로젝트 수행을 위하여 투자된 비상장 지분상품이며 사업초기 단계 등으로 추정 현금흐름의 편차가 유의적이고 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가 할 수 없으므로 원가법으로 측정하였습니다(주석 13참조). 회사는 위의 금융상품 등을 단기적으로 처분할 계획은 없으며 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있게 되는 때에 공정가치로 측정할 예정입니다(주석 13참조).

5. 영업부문정보 :

(1) 회사는 영업부문을 수익창출 및 비용발생 단위, 의사결정과 업적평가 대상이 되는 부문을 기준으로 하여 다음과 같이 구분합니다.

사업부문	주요재화 및 용역
건설사업	유통상업시설(백화점, 할인점 및 물류센터등)의 개발, 설계, 시공용역
골프장사업	자유컨트리클럽 및 트리니티클럽 운영에 의한 골프장 내장객 수입

(2) 당기와 전기의 부문경영성과 및 보고기간종료일 재무현황은 다음과 같습니다(단위:천원).

당 기	건설사업	골프장사업	합 계
총부문수익	590,526,186	9,301,134	599,827,320
보고부문영업이익(*)	13,290,487	(5,462,274)	7,828,213

당 기	건설사업	골프장사업	합 계
감가상각비와 무형자산상각비	627,818	2,472,215	3,100,033
보고부문 총자산	273,427,804	307,731,073	581,158,877
보고부문 총부채	111,737,900	309,282,268	421,020,168

전 기	건설사업	골프장사업	합 계
총부문수익	535,061,406	9,563,153	544,624,559
보고부문영업이익(*)	23,439,164	(41,527)	23,397,637
감가상각비와 무형자산상각비	1,088,328	1,478,674	2,567,002
보고부문 총자산	260,102,235	231,216,706	491,318,941
보고부문 총부채	101,320,911	227,323,653	328,644,564

(*) 회사의 경영진은 부문 영업이익에 근거하여 영업부문의 성과를 평가하고 있습니다.

(3) 회사 수익의 상세내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	당 기	전 기
건설 매출	590,526,186	535,061,406
골프장 매출	9,301,134	9,563,153
합 계	599,827,320	544,624,559

(4) 당기 회사 건설부문 매출액의 10%이상을 차지하는 외부고객은 (주)신세계, (주)이마트와 신세계의정부역사(주)이며 전기와 동일합니다. 해당 외부고객으로부터 창출된 건설부문 매출액은 당기와 전기 각각 398,201,117천원과 380,769,932천원입니다.

6. 범주별 금융상품 :

가. 보고기간종료일 현재 회사의 범주별 금융상품 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 2012년 12월 31일

금융자산	대여금 및 수취채권	매도가능금융자산	합 계
현금및현금성자산	3,313,607	-	3,313,607
단기금융상품	1,000,000	-	1,000,000
매출채권	100,449,535	-	100,449,535
미수금	46,855,042	-	46,855,042
미청구공사	48,361,646	-	48,361,646
미수수익	4,701	-	4,701
매도가능금융자산	-	15,260,670	15,260,670
기타금융자산-비유동	658,925	-	658,925
합 계	200,643,456	15,260,670	215,904,126

금융부채	당기손익인식 금융부채	상각후원가로 측정하는금융부채	합 계
매입채무	-	79,528,616	79,528,616
미지급금	-	10,477,613	10,477,613
단기차입금	-	178,250,000	178,250,000
장기차입금	-	93,791,822	93,791,822
파생상품부채	6,262,626	-	6,262,626
기타금융부채-유동	-	30,970,331	30,970,331
기타금융부채-비유동	-	327,873	327,873
합 계	6,262,626	393,346,255	399,608,881

(2) 2011년 12월 31일

금융자산	대여금 및 수취채권	매도가능금융자산	합 계
현금및현금성자산	496,643	-	496,643
매출채권	83,033,567	-	83,033,567
미수금	59,200,906	-	59,200,906
매도가능금융자산	-	13,192,447	13,192,447
기타금융자산-비유동	496,798	-	496,798
합 계	143,227,914	13,192,447	156,420,361

금융부채	당기손익인식 금융부채	상각후원가로 측정하는금융부채	합 계
매입채무	-	129,912,401	129,912,401
미지급금	-	18,850,219	18,850,219
차입금	-	114,073,400	114,073,400
파생상품부채	4,223,021	-	4,223,021
기타금융부채-유동	-	30,869,082	30,869,082
기타금융부채-비유동	-	433,647	433,647
합 계	4,223,021	294,138,749	298,361,770

나. 당기와 전기의 금융상품 범주별 수익(비용)의 상세 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
매도가능금융자산		
배당금수익	7,312	327,886
매도가능증권평가손익(*)	(232,457)	3,808,637
대여금 및 수취채권		
이자수익	10,125	8,425
매출채권처분손실	(292,526)	(46,623)
기타의대손상각비	-	(9,955,154)
당기손익인식금융부채		
파생상품평가손실	(2,039,606)	(2,134,540)
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	(4,362,803)	(2,358,195)

(*) 기타포괄손익으로 인식하였습니다.

7. 사용이 제한된 금융상품 :

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 금융상품은 기타금융자산(비유동) 6백만원으로

당좌개설보증금입니다.

보고기간종료일 현재 SC은행 등에 예치되어 있는 보통예금 중 각각 1,923백만원 및 1,386백만원은 회사명의로 되어 있으나, 시행사와 공동명의 계좌이거나 분양대금 등을 관리하기 위한 것으로서 회사의 현금및현금성자산으로 계상되어 있지 않습니다.

8. 매출채권, 미수금 및 기타유동자산 :

가. 보고기간종료일 현재 매출채권 및 미수금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31				2011.12.31		
	매출채권	미수금	미수수익	합 계	매출채권	미수금	합 계
일반채권	78,015,810	93,710,196	4,701	171,730,707	17,846,791	106,056,060	123,902,851
특수관계자채권	22,433,725	-	-	22,433,725	65,186,776	-	65,186,776
차감: 대손충당금	-	(46,855,154)	-	(46,855,154)	-	(46,855,154)	(46,855,154)
합 계	100,449,535	46,855,042	4,701	147,309,278	83,033,567	59,200,906	142,234,473

유동성채권은 보고기간종료일로부터 1년 이내에 만기가 도래하여 현재가치 할인에 따른 효과가 중요하지 않으므로 공정가치와 장부금액이 일치합니다.

나. 보고기간종료일 현재 매출채권 및 미수금의 연령분석은 다음과 같습니다(단위: 천원)

구 분	2012.12.31			2011.12.31	
	매출채권	미수금	미수수익	매출채권	미수금
연체되지 않은 채권	90,879,535	1,699,467	4,701	83,033,567	1,331,272
소 계	90,879,535	1,699,467	4,701	83,033,567	1,331,272
연체되었으나 손상되지 않은 채권(*)					
3개월 초과 6개월 이하	9,570,000	-	-	-	-
소 계	9,570,000	-	-	-	-
손상채권					
1년초과	-	92,010,729	-	-	104,724,788
소 계	-	92,010,729	-	-	104,724,788
합 계	100,449,535	93,710,196	4,701	83,033,567	106,056,060

(*) 연체되었으나 손상되지 않은 채권은 최근 부도기록이 없는 고객과 관련되어 있습

니다.

다. 당기와 전기 중 미수금 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

	당 기	전 기
기초금액	46,855,154	36,900,000
손상된 채권에 대한 대손상각비	-	9,955,154
보고기간 말 금액	46,855,154	46,855,154

라. 전체가 제거된 양도 금융자산

회사는 2012년 12월 6일자로 (주)한국외환은행에 매출채권을 4,578백만원에 양도하여 재무제표에서 제거하였으며 이와 관련하여 양도일에 인식한 처분손실은 19백만원입니다. 한편, 예외적인 소구권을 통하여 지속적으로 관여하고 있으며, 지속적 관여와 관련한 사항은 다음과 같습니다(단위: 천원).

지속적관여의 유형	제거된 양도자산을 재매입하기 위한 현금유출액	재무상태표상 지속적관여의 장부금액		손실에 대한 최대노출액
		단기매매금융자산	당기손익인식금융부채	
불가항력 재해	4,597,560	-	-	4,597,560

지속적관여와 관련하여 양도자산을 재매입하기 위한 미할인현금흐름에 대한 만기분석은 다음과 같습니다(단위: 천원).

지속적관여의 유형	1개월 미만
불가항력 재해	4,597,560

마. 보고기간종료일 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31	2011.12.31
선급금	4,045,503	10,374,726
선급비용	1,012,652	1,349,740

구 분	2012.12.31	2011.12.31
선급공사비	4,004,622	4,238,638
합 계	9,062,777	15,963,104

9. 재고자산 :

보고기간종료일 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	2012.12.31			2011.12.31		
	평가전금액	평가충당금	재무상태표 가액	평가전금액	평가충당금	재무상태표 가액
원재료	3,319,875	-	3,319,875	7,773,774	-	7,773,774
저장품	3,586	-	3,586	-	-	-
상 품	62,858	-	62,858	74,608	-	74,608
합 계	3,386,319	-	3,386,319	7,848,382	-	7,848,382

10. 유형자산 :

가. 당기와 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 당기

구 분	토 지	건 물	구축물	차량 운반구	공기구 비품	건설중인 자산	입목 / 코스	합 계
기초	93,741,024	5,127,380	1,931,867	131,052	395,759	102,544,949	22,371,472	226,243,503
취득및자본적지출	-	-	63,000	-	364,849	91,442,170	-	91,870,019
계정대체로인한증감	1,104,591	76,893,521	30,623,480	3,075,550	7,991,953	(180,668,620)	60,808,107	(171,418)
감가상각비	-	(863,748)	(893,022)	(280,103)	(551,692)	-	-	(2,588,565)
기말	94,845,615	81,157,153	31,725,325	2,926,499	8,200,869	13,318,499	83,179,579	315,353,539
취득원가	94,845,615	90,784,305	46,827,482	5,556,115	10,936,157	13,318,499	83,179,579	345,447,752
감가상각누계액	-	(9,627,152)	(15,102,157)	(2,629,616)	(2,735,288)	-	-	(30,094,213)
순장부가액	94,845,615	81,157,153	31,725,325	2,926,499	8,200,869	13,318,499	83,179,579	315,353,539

(2) 전기

구 분	토 지	건 물	구축물	차량 운반구	공기구 비품	건설중인 자산	입목 / 코스	합 계
기초	90,599,062	5,590,274	2,592,832	440,057	375,328	34,796,494	22,371,472	156,765,519
취득및자본적지출	-	-	-	-	183,840	66,883,975	-	67,067,815
계정대체로인한증감	3,141,962	-	-	-	-	864,480	-	4,006,442
처분및폐기	-	-	-	-	(4,565)	-	-	(4,565)
감가상각비	-	(462,894)	(660,965)	(309,005)	(158,844)	-	-	(1,591,708)
기말	93,741,024	5,127,380	1,931,867	131,052	395,759	102,544,949	22,371,472	226,243,503
취득원가	93,741,024	13,890,784	16,141,003	2,652,608	2,645,201	102,544,949	22,371,472	253,987,041
감가상각누계액	-	(8,763,404)	(14,209,136)	(2,521,556)	(2,249,442)	-	-	(27,743,538)
순장부가액	93,741,024	5,127,380	1,931,867	131,052	395,759	102,544,949	22,371,472	226,243,503

나. 당기와 전기의 감가상각비 계정별 배부현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
매출원가	1,008,677	964,467
판매비와관리비	1,579,888	627,241
합 계	2,588,565	1,591,708

다. 차입원가

회사는 신규 골프장의 증설을 위한 특별차입금 등에서 발생한 차입원가를 자본화하여 건설중인자산에 계상하고 있습니다.

(1) 회계기간 중 자본화된 금액(단위: 천원)

구 분	2012.12.31	2011.12.31
특정차입금관련 자본화할 차입원가	3,360,961	901,460
일반차입금관련 자본화할 차입원가	2,169,582	1,995,174
합 계	5,530,543	2,896,634

(2) 자본화가능차입원가를 산정하기 위하여 사용된 자본화율

구 분	2012.12.31	2011.12.31
특정차입금의 차입원가 산정을 위한 자본화율	6.29%	7.67%
일반차입금의 차입원가 산정을 위한 자본화율	5.13%	5.38%

라. 회사의 토지 (장부가액기준 당기말 90,350백만원, 전기말 89,245백만원) 와 건물 (장부가액기준 당기말 79,720백만원, 전기말 11,609백만원)에 대하여 주식회사 다올 부동산신탁 등과 담보신탁계약을 체결하였고, 이를 SC제일은행 및 외환은행 대출약정에 대한 담보로 제공하고 있습니다(주석 30참조).

마. 당기와 전기 중 회사가 계상한 건설중인자산은 토지 취득 및 골프장 신규 증설과 관련한 지출액이 대부분이며 당기 및 전기 중 지출액은 각각 91,442백만원 및 47,307백만원입니다.

11. 무형자산 :

가. 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 당기

구 분	컴퓨터소프트웨어	기타의무형자산	회원권(*)	합 계
기 초	-	720,171	2,044,000	2,764,171
취 득	145,903	818,374	-	964,277
계정대체로인한증감	-	25,060	-	25,060
상 각	(35,440)	(476,028)	-	(511,468)
기 말	110,463	1,087,577	2,044,000	3,242,040
상각누계액	35,440	4,767,535	-	4,802,975

(2) 전기

구 분	기타의무형자산	회원권(*)	합 계
기 초	1,526,457	817,600	2,344,057
취 득	169,008	1,226,400	1,395,408
상 각	(975,294)	-	(975,294)
기 말	720,171	2,044,000	2,764,171
상각누계액	4,290,507	-	4,290,507

(*) 회원권에 대하여는 비한정내용연수를 적용하여 상각하지 아니합니다(주석 2참조).

나. 당기와 전기의 무형자산상각비 계정별 배부현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
매출원가	224,139	506,601
판매비와관리비	287,329	468,693
합 계	511,468	975,294

12. 투자부동산 및 매각예정비유동자산

(1) 당기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분		기 초	감가상각	대체(*)	기 말
투자부동산	토지	-	-	7,396,648	7,396,648
	건물	-	(344,204)	17,210,178	16,865,974
합 계		-	(344,204)	24,606,826	24,262,622

(*) 회사는 전기 중 시행사의 채무를 대위변제한 동대문 패션 TV 5개층을 공매를 통해 직접 취득하여 경영진의 매각계획에 따라 매각예정비유동자산 24,607백만원을 계상하였습니다. 그러나, 보고기간종료일 현재 경영진의 매각계획 변경에 따라 투자

부동산으로 재분류하였습니다.

2012년12월31일 현재 투자부동산의 공정가치는 23,254백만원입니다.

당기 중 임대수익은 발생하지 않았으며, 직접 관련된 운영비용(감가상각비 및 유지보수비용 포함)은 591백만원 입니다.

13. 매도가능금융자산 :

가. 당기와 전기 중 매도가능금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
기초금액	13,192,447	9,358,890
취득	2,300,680	24,920
처분	-	-
평가이익(손실)(*)	(232,457)	3,808,637
기말금액	15,260,670	13,192,447

(*) 기타포괄손익으로 인식하였습니다.

나. 보고기간종료일 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31	2011.12.31
출자금	1,349,028	1,330,317
지분증권	13,911,642	11,862,130
합 계	15,260,670	13,192,447

(1) 매도가능증권 중 출자금의 내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

2012.12.31				2011.12.31
구 분	지분율(%)	취득원가	장부가액	장부가액
건설공제조합(*)	0.02	1,046,656	1,255,342	1,238,086
전기공사공제조합	0.01	70,396	93,686	92,231
합 계		1,117,052	1,349,028	1,330,317

(*) 건설공제조합 출자금은 건설공제조합 차입금에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 15참조).

(2) 매도가능증권 중 지분증권의 내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

2012.12.31				2011.12.31
구 분	지분율(%)	취득원가	장부가액	장부가액
남여주레저개발(주)	10.67	5,460,180	9,216,784	9,467,952
청라국제업무타운(주)(*)	0.71	1,748,408	1,748,408	1,748,408
(주)웨이브시티개발	10.00	1,000,000	587,600	587,600
(주)웨이브시티	11.00	33,000	33,000	33,000
팔용터널(주)	5.00	250	250	250
탐라사랑의료원(주)	10.00	24,920	24,920	24,920
천마산터널(주)	20.00	2,206,000	2,206,000	-
제천맑은물사랑(주)	3.43	94,680	94,680	-
신세계의정부역사(주)	19.9	796,000	-	-
합 계		11,363,438	13,911,642	11,862,130

(*) 청라국제업무타운주식회사의 PF대출에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 30 참조).

회사는 남여주레저개발(주)에 대한 주식은 독립적인 외부평가기관의 전문가적인 판단에 따른 추정치와 평가모형을 사용하여 산정한 금액을 공정가치로 하였습니다. 남여주레저개발(주)의 주식은 공정가치 산정시 과거실적자료, 향후 사업계획 및 시장상황 예측 등을 통하여 향후 5개년을 추정한 재무제표를 바탕으로 DCF모형(Discounted Cash Flow Model)을 이용해 공정가치를 산정하였습니다. 또한 건설공제조합과 전기

공사공제조합의 출자금에 대한 평가는 해당조합에서 탈퇴시 조합으로 부터 회수할 수 있는 좌당평가액을 공정가액으로 계상하였습니다. 그 외의 비상장주식은 미래 현금 흐름을 예측할 수 있는 기초자료가 부족하고 특히 (주)웨이브시티, 청라국제업무타운(주) 및 천마산터널(주)의 주식은 독립적인 외부평가기관에 평가를 의뢰하였으나 평가를 위한 기초자료가 부족한 사유로 인하여 평가가 불가능하다는 의견을 받아 공정가치 평가를 하지 않았습니다.(주석 4참조).

14. 매입채무 및 기타채무 :

가. 보고기간종료일 현재 매입채무 및 기타채무의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 2012년 12 월 31일

구 분	매입채무	미지급금	기타금융부채(유동)	기타금융부채(비유동)	합 계
일반채무	78,202,618	10,247,627	30,214,331	327,873	118,992,449
특수관계자채무	1,325,998	229,986	756,000	-	2,311,984
합 계	79,528,616	10,477,613	30,970,331	327,873	121,304,433

(2) 2011년 12 월 31일

구 분	매입채무	미지급금	기타금융부채(유동)	기타금융부채(비유동)	합 계
일반채무	129,265,300	18,697,327	30,113,082	433,647	178,509,356
특수관계자채무	647,101	152,892	756,000	-	1,555,993
합 계	129,912,401	18,850,219	30,869,082	433,647	180,065,349

나. 보고기간종료일 현재 기타금융부채의 내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	계정과목명	2012.12.31	2011.12.31
유동부채	미지급비용	3,209,491	3,097,587
	입회금(*)	26,872,000	27,372,000
	금융보증부채(유동)	888,840	399,495
소 계		30,970,331	30,869,082

구 분	계정과목명	2012.12.31	2011.12.31
비유동부채	금융보증부채(비유동)	87,873	433,647
	임대보증금	240,000	-
소 계		327,873	433,647
합 계		31,298,204	31,302,729

(*) 회사의 입회금은 전액 자유컨트리클럽 회원권 분양(분양회원좌수:548좌)에 따른 회원입회금이며, 동 입회금에 대해 회원은 '체육시설의설치·이용에관한법률'에 의거하여 회원의 운영 및 관리사항을 규정하고 있는 회사의 회칙에 따라 입회일로부터 5년이 경과한 후에는 퇴회를 요구할 수 있으며, 이 경우 회사는 입회원금을 반환하도록 되어 있습니다. 보고기간종료일 현재 회사의 입회금은 5년이 경과하여 유동부채로 계상하였습니다.

15. 차입금 :

가. 보고기간종료일 현재 장·단기차입금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

계정과목	차입처	이자율(%)	금액	
			2012.12.31	2011.12.31
단기차입금	건설공제조합	1.65	850,000	873,400
	국민은행	4.73~5.05	35,000,000	30,000,000
	신한은행	4.65~4.70	20,000,000	15,000,000
	SC은행	4.09~5.76	43,000,000	34,100,000
	우리은행	5.72	10,000,000	10,000,000
	외환은행	4.09~5.04	34,400,000	24,100,000
	하나은행	4.81	5,000,000	-
	기업어음	4.20	30,000,000	-
소 계			178,250,000	114,073,400
장기차입금	기업어음	3.64	100,000,000	-
	할인발행차금		(6,208,178)	-
소 계			93,791,822	-
합 계			272,041,822	114,073,400

상기 차입금에 대하여 회사가 보유한 매도가능금융자산 및 유형자산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 10 및 13참조).

나. 보고기간종료일 현재 차입금의 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31		2011.12.31	
	장부금액	공정가치(*)	장부금액	공정가치(*)
단기차입금	178,250,000	178,250,000	114,073,400	114,073,400
장기차입금	93,791,822	93,791,822	-	-
합 계	272,041,822	272,041,822	114,073,400	114,073,400

(*) 공정가치 측정시 단기차입금은 할인에 따른 효과가 유의적이지 아니하므로 공정가치와 장부금액이 동일합니다. 한편 장기차입금의 공정가치는 미래에 기대되는 유출 현금흐름의 명목가액을 신세계건설의 신용등급을 반영한 2년 만기 시장이자율인 3.64%로 할인하여 산출하였습니다.

16. 퇴직급여부채 :

가. 보고기간종료일 현재 퇴직급여부채와 관련하여 재무상태표에 인식한 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2011.12.31	2010.12.31
확정급여채무의 현재가치	19,296,203	16,610,757
사외적립자산의 공정가치(*)	(13,600,378)	(12,788,196)
재무상태표상 부채	5,695,825	3,822,561

(*) 당기말 현재 사외적립자산의 공정가치는 기존의 국민연금전환금 39,244천원(전기말 43,029천원)이 포함된 금액입니다.

나. 당기와 전기 중 회사의 확정급여제도에 따른 확정급여채무의 변동내역은 다음과

같습니다(단위: 천 원).

구 분	당 기	전 기
기초금액	16,610,757	13,987,376
이자원가	784,397	684,307
당기근무원가	1,862,460	1,647,340
퇴직급여지급액	(3,081,243)	(1,421,461)
계열사로부터의 전출입에 대한 효과	-	473,900
보험수리적손실	3,119,832	1,239,295
보고기간말 금액	19,296,203	16,610,757

다. 당기와 전기 중 회사의 확정급여제도에 따른 퇴직급여부채를 산출함에 있어 사용한 주요 가정은 다음과 같습니다.

구 분	당 기	전 기
할인율	4.00%	5.25%
미래임금인상률	6.89%	5.50%
사외적립자산의 기대수익률	5.50%	5.50%
사망률	연령율별	연령율별
퇴직률	연령율별	연령율별
정년연령	55	55

라. 당기와 전기 중 회사의 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다 (단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
기초금액	12,788,196	10,768,997
제도자산기대수익	631,099	610,584
납입액	2,800,000	2,000,000
퇴직금지급액	(2,512,683)	(454,001)
보험수리적손실	(106,234)	(137,384)
기말금액	13,600,378	12,788,196

마. 보고기간종료일 현재 사외적립자산의 운영내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31	2011.12.31
정기예금	13,561,134	12,745,167
기타	39,244	43,029
합 계	13,600,378	12,788,196

바. 당기와 전기 중 회사가 인식한 손익 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
당기근무원가	1,862,460	1,647,340
이자원가	784,397	684,307
사외적립자산기대수익	(631,099)	(610,584)
소 계	2,015,758	1,721,063
매출원가	992,447	715,611
판매관리비	895,649	926,546
건설중인자산 등	127,662	78,906

당기중 사외적립자산의 실제수익은 524,865천원(전기: 473,200천원) 입니다.

사. 보고기간종료일 현재 기타포괄손익으로 인식된 보험수리적손익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31	2011.12.31
법인세차감전보험수리적이익(손실)	(5,917,966)	(2,691,901)
법인세효과	1,301,953	592,218
법인세차감후보험수리적이익(손실)	(4,616,013)	(2,099,683)

아. 주요가정의 변동에 따른 대략적인 확정급여부채의 대략적인 민감도 분석은 다음과 같습니다.

구분	주요가정의 변동	부채금액의 변동
할인율	1% 증가/감소	5.0%감소/5.3%증가
임금상승율	1% 증가/감소	5.1%증가/4.9%감소

17. 납입자본 :

회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 10,000,000주(1주의 금액 : 5,000원)이며, 보고기간종료일 현재 회사가 발행한 보통주식의 수와 납입자본금은 각각 4,000,000주와 200억원입니다. 또한 회사는 액면금액을 기준으로 하여 연 9% 이상의 금전배당을 받을 수 있는 누적적 참가적 무의결권 기명식우선주식(존속기간은 발행일로부터 3년, 5년, 7년, 10년으로 함)을 2,000,000주 범위 내에서 발행할 수 있도록 하고 있으며, 전환권을 부여하는 전환사채와 신주인수를 청구할 수 있는 신주인수권부사채를 각각 1,000억원의 범위 내에서 주주 이외의 자에게 발행할 수 있도록 하고 있습니다. 보고기간종료일 현재 이러한 조건으로 발행된 우선주식, 전환사채 및 신주인수권부사채는 없습니다.

또한, 임직원에게 발행주식총수의 100분의 15의 범위 내에서 주식선택권을 부여할 수 있도록 되어 있으며 주식선택권의 행사로 교부할 주식은 기명식 보통주식 또는 기명식 우선주식으로 되어 있습니다. 보고기간종료일 현재 이러한 조건으로 임직원에게 부여된 주식선택권은 없습니다.

18. 이익잉여금 :

가. 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

계정과목	2012.12.31	2011.12.31
법정적립금(주1)	3,253,002	3,138,002
임의적립금(주2)	131,928,400	130,928,400
미처분이익잉여금	866,585	4,337,428

계정과목	2012.12.31	2011.12.31
합 계	136,047,987	138,403,830

(주1) 상법상의 규정에 따라, 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하고 있으며, 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으나 자본전입 또는 결손보전을 위해서는 사용될 수 있습니다.

(주2) 회사는 재무구조개선적립금과 사업확장적립금을 잉여금처분시 별도 적립하고 있으며, 동 적립금은 이후 배당 등의 재원으로 사용할 수 있습니다.

나. 이익잉여금처분계산서

(단위: 원)

과 목	제 22 (당) 기		제 21 (전) 기	
미처분 이익잉여금		866,585,091		4,337,427,803
전기이월이익잉여금	2,076,381,303		1,824,400,888	
보험수리적손익	(2,516,330,837)		(1,073,810,290)	
당기순이익	1,306,534,625		3,586,837,205	
이익잉여금 환입액		2,000,000,000		-
사업확장적립금	2,000,000,000		-	
이익잉여금 처분액		1,261,046,500		2,261,046,500
이익준비금	115,000,000		115,000,000	
사업확장적립금	-		1,000,000,000	
배당금 (현금배당/주당배당금(률): 보통주: 당기 500원(10%) 전기 500원(10%)	1,146,046,500		1,146,046,500	
차기이월 미처분이익잉여금		1,605,538,591		2,076,381,303

당기(제22기) 이익잉여금처분계산서는 2013년 3월 15일 정기주주총회에서 승인될 예정이며, 전기(제21기) 이익잉여금처분계산서는 2012년 3월 2일 정기주주총회에서 처분확정되었습니다.

다. 당기 및 전기의 보통주 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

기말배당금(배당기준일 : 2012년 12월 31일과 2011년 12월 31일)

	당 기	전 기
배당받을주식(*)	2,292,093주	2,292,093주
배당률	10.00%	10.00%
배당할 금액(단위:원)	1,146,046,500	1,146,046,500

(*) 전기와 동일하게 당기 배당은 최대주주인 (주)이마트 외 2인의 특수관계자를 제외한 주주에게 지급할 예정입니다.

19. 기타자본항목 :

가. 보고기간종료일 현재 기타자본항목의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31	2011.12.31
합병차익(*)	293,464	293,464
자기주식처분이익	269,323	269,323
기타자본잉여금	738,513	738,513
매도가능증권평가이익	3,111,093	3,292,409
매도가능증권평가손실	(321,672)	(321,672)
부의지분법자본변동	-	(1,490)
합 계	4,090,721	4,270,547

나. 보고기간종료일 현재 기타자본잉여금 중 293,464천원은 1998년 8월 1일 자유개발주식회사와의 합병시 발생한 합병차익으로 상법규정에 따라 동 합병차익은 결손보전 및 자본전입 이외에는 그 사용이 제한되어 있습니다.

20. 건설계약 :

가. 당기와 전기 중 공사계약 잔액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 당기

공사현장	기초잔액	신규계약액	증감액	공사수익인식	기말잔액
국내건축	509,973,059	269,355,838	115,004,396	584,096,811	310,236,482
국내토목	7,608,263	32,846,035	721,180	6,429,374	34,746,104
합 계	517,581,322	302,201,873	115,725,576	590,526,185	344,982,586

(2) 전기

공사현장	기초잔액	신규계약액	증감액	공사수익인식	기말잔액
국내건축	363,011,857	584,511,168	93,344,971	530,894,937	509,973,059
국내토목	12,530,276	-	(755,545)	4,166,468	7,608,263
합 계	375,542,133	584,511,168	92,589,426	535,061,405	517,581,322

나. 보고기간종료일 현재 진행중인 건설계약과 관련하여 인식한 공사손익 등의 내역은 다음과 같습니다.

공사현장	2012.12.31				2011.12.31		
	누적계약수익	누적계약원가	누적손익	유보금(*)	누적계약수익	누적계약원가	누적손익
국내건축	1,159,513,747	1,078,230,457	81,283,290	100,760	1,125,616,322	1,036,199,179	89,417,143
국내토목	24,244,936	23,969,161	275,775	-	26,495,278	24,121,002	2,374,276
합 계	1,183,758,683	1,102,199,618	81,559,065	100,760	1,152,111,600	1,060,320,181	91,791,419

(*) 유보금은 재무상태표상 매출채권에 계상되어 있습니다.

다. 보고기간종료일 현재 미청구공사 및 초과청구공사의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31		2011.12.31	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
국내건축	46,327,190	10,646,119	49,433,285	19,629,563
국내토목	2,034,456	537,558	268,304	37,701
합 계	48,361,646	11,183,677	49,701,589	19,667,264

라. 하자보수충당부채

당기와 전기 중 기타비용동부채에 포함된 하자보수충당부채의 증감내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 당기

기 초	전 입	환 입	사 용	기 말
2,865,583	1,595,285	-	1,481,839	2,979,029

(2) 전기

기 초	전 입	환 입	사 용	기 말
3,517,865	1,129,174	700,147	1,081,309	2,865,583

21. 판매비와 관리비 :

당기 및 전기의 판매비와관리비의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
급여	13,372,709	11,141,155
퇴직급여	895,649	926,545
복리후생비	2,228,943	1,492,227
여비교통비	547,598	537,871
세금과공과	3,043,685	2,426,699
지급수수료	4,701,815	3,219,710
임차료	733,318	493,919
수선비	165,098	94,838
수도광열비	505,010	298,234
감가상각비	1,579,888	627,241
무형자산상각비	287,329	468,693
광고선전비	325,752	22,308

구 분	당 기	전 기
기타	4,471,574	3,447,619
합 계	32,858,368	25,197,059

22. 기타수익 및 기타비용 :

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
1. 기타수익:		
배당금수익	7,312	327,886
잡이익	722,191	439,602
유형자산처분이익	14,688	-
기타수익 합계	744,191	767,488
2. 기타비용:		
기부금	100,288	92,763
매출채권처분손실	292,526	46,623
재고자산처분손실	-	13
유형자산처분손실	-	4,565
파생상품평가손실	2,039,606	2,134,540
기타의대손상각비	-	9,955,154
투자부동산상각비	344,204	-
잡손실	12,438	25,976
기타비용 합계	2,789,062	12,259,634

23. 비용의 성격별 분류 :

당기와 전기의 비용의 성격별 분류는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
재료비	122,950,011	109,829,636
외주비	382,111,026	336,483,658
급여 및 퇴직급여	27,130,749	23,287,681
복리후생비	9,087,845	6,767,010
지급수수료	17,508,150	15,514,259
임차료	6,702,513	7,065,427
감가상각비 및 무형자산상각비	3,100,033	2,567,002
안전관리비	4,499,639	6,460,376
세금과공과	4,069,332	2,933,270
보상비	435,718	1,128,933
기타	14,404,090	9,189,670
합 계(*)	591,999,106	521,226,922

(*) 손익계산서 상의 매출원가 및 판매비와관리비를 합한 금액입니다.

24. 종업원급여 :

당기와 전기의 종업원급여의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
급여	27,338,673	23,285,985
퇴직급여	2,015,758	1,721,063
합 계	29,354,431	25,007,048

25. 금융수익 및 금융비용 :

당기와 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
1. 금융수익:		
이자수익	10,125	8,425
2. 금융비용:		
이자비용	4,362,803	2,358,195

26. 법인세회계

가. 당기와 전기의 법인세비용 구성내용은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	당 기	전 기
당기법인세부담액	481,390	3,698,142
전기법인세의 조정사항	-	(132,812)
이연법인세총변동액	(1,125,452)	1,652,700
자본에직접차감되는 이연법인세변동액효과	760,455	(535,031)
법인세추납액 등	7,737	1,285,885
법인세비용	124,130	5,968,884

나. 보고기간종료일 현재 이연법인세자산과 부채의 내역은 다음과 같습니다.(단위: 천원)

구 분	2012.12.31	2011.12.31
이연법인세자산		
12개월 내에 결제될 이연법인세 자산	1,634,526	782,289
12개월 후에 결제될 이연법인세 자산	9,683,761	8,957,041
소 계	11,318,287	9,739,330
이연법인세부채		
12개월 내에 결제될 이연법인세 부채	(1,034)	-
12개월 후에 결제될 이연법인세 부채	(2,420,796)	(1,968,325)
소 계	(2,421,830)	(1,968,325)
이연법인세자산(부채) 순액	8,896,457	7,771,005

다. 당기와 전기 중 이연법인세의 총 변동액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
기초금액	7,771,005	9,423,706
손익계산서에 반영된 이연법인세	364,997	(1,117,669)
기타포괄손익에 반영된 법인세	760,455	(535,031)
기말금액	8,896,457	7,771,005

라. 당기와 전기 중 이연법인세자산과 부채의 변동은 다음과 같습니다(단위: 천원).

(1) 당기

구 분	2012.01.01	법인세비용	기타포괄손익	2012.12.31
이연법인세자산				
하자보수충당부채	630,428	24,958	-	655,386
매도가능증권	174,700	420	-	175,120
대손충당금	7,240,073	134,528	-	7,374,601
투자부동산감가상각	-	75,725	-	75,725
파생상품부채	929,064	448,713	-	1,377,777
감가상각비	10,248	-	-	10,248
연차충당부채	71,451	185,298	-	256,749
부의지분법자본변동	420	-	(420)	-
보험수리적손실	592,218	-	709,735	1,301,953
매도가능증권평가손실	90,728	-	-	90,728
소 계	9,739,330	869,642	709,315	11,318,287
이연법인세부채				
미수수익	-	(1,034)	-	(1,034)
퇴직급여부채	(592,218)	(131,440)	-	(723,658)
건설자금이자	(447,479)	(372,171)	-	(819,650)
매도가능증권평가이익	(928,628)	-	51,140	(877,488)
소 계	(1,968,325)	(504,645)	51,140	(2,421,830)
합 계	7,771,005	364,997	760,455	8,896,457

(2) 전기

구 분	2011.01.01	법인세비용	기타포괄손익	2011.12.31
이연법인세자산				

구 분	2011.01.01	법인세비용	기타포괄손익	2011.12.31
하자보수충당부채	796,295	(165,867)	-	630,428
관계기업투자주식	174,700	-	-	174,700
건설자금이자	112,198	(112,198)	-	-
대손충당금	7,807,276	(567,203)	-	7,240,073
파생상품부채	459,466	469,598	-	929,064
감가상각비	-	10,248	-	10,248
연차충당부채	67,760	3,691	-	71,451
부의지분법자본변동	420	-	-	420
보험수리적손실	289,349	-	302,869	592,218
매도가능증권평가손실	-	-	90,728	90,728
소 계	9,707,464	(361,731)	393,597	9,739,330
이연법인세부채				
퇴직급여부채	(283,758)	(308,460)	-	(592,218)
건설자금이자	-	(447,479)	-	(447,479)
매도가능증권평가이익	-	-	(928,628)	(928,628)
소 계	(283,758)	(755,939)	(928,628)	(1,968,325)
합 계	9,423,706	(1,117,670)	(535,031)	7,771,005

2012년 12월 31일 현재 재무상태표에 이연법인세자산으로 인식되지 않은 차감할일 시적차이는 대손충당금 11,581,360천 원입니다.

마. 당기와 전기 중 법인세비용 차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	당 기	전 기
세전손익	1,430,665	9,555,721
적용세율에 따른 법인세효과	292,746	2,290,485
비과세수익	-	(23,656)
비과세비용	-	24
법인세추납액	7,737	1,285,885
실현가능성없는이연법인세자산효과	(175,933)	2,386,228
기타	(420)	29,918
법인세비용	124,130	5,968,884

바.보고기간종료일 현재 자본에 직접 반영된 법인세효과는 다음과 같습니다(단위:천

원).

구 분	2012.12.31			2011.12.31		
	반영 전	법인세효과	반영 후	반영 전	법인세효과	반영 후
매도가능증권평가이익	3,988,580	(877,488)	3,111,092	4,221,037	(928,628)	3,292,409
매도가능증권평가손실	(412,400)	90,728	(321,672)	(412,400)	90,728	(321,672)
보험수리적손익	(5,917,966)	1,301,953	(4,616,013)	(2,691,901)	592,218	(2,099,683)
부외지분법자본변동	-	-	-	(1,910)	420	(1,490)
합 계	(2,341,786)	515,193	(1,826,593)	1,114,826	(245,262)	869,564

27. 주당손익 :

가. 당기와 전기의 기본주당순이익의 산정내역은 다음과 같습니다(단위: 원,주).

구 분	당 기	전 기
손익계산서상 당기순이익(A)	1,306,534,625	3,586,837,205
가중평균유통보통주식수(B)	4,000,000	4,000,000
기본주당순이익(A÷B)	327	897

나. 회사는 장래에 보통주의 발행을 청구할 수 있는 잠재적 보통주를 발행하고 있지 아니하므로 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

28. 배당금 :

2011년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 배당금 1,146,047천원은 2012년 4월중 지급되었습니다(2011년 지급액: 1,146,047천원).

29. 영업활동 현금흐름 :

가. 당기와 전기 중 영업에서 창출된 현금흐름의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
당기순이익	1,306,535	3,586,837
조정 :		
감가상각비	2,588,565	1,591,708
유형자산처분손실(이익)	(14,688)	4,565
무형자산상각비	511,468	975,294
투자부동산상각비	344,204	-
매출채권처분손실	292,526	46,623
기타의대손상각비	-	9,955,154
재고자산처분손실	-	14
법인세비용	124,130	5,968,884
이자비용	4,362,803	2,358,195
퇴직급여	1,888,097	1,642,157
파생상품평가손실	2,039,606	2,134,540
공사손실충당금전입	667,067	-
하자보수충당금전입	1,595,285	1,129,174
잡손실	2,363	-
이자수익	(10,125)	(8,425)
배당금수익	(7,312)	(327,886)
하자보수충당금환입	-	(700,147)
소 계	14,383,989	24,769,850
순운전자본의 변동 :		
매출채권의 감소(증가)	(17,708,494)	7,550,942
미청구공사원가의 감소(증가)	672,876	(27,052,738)
미수금의 감소(증가)	(916,908)	1,689,972
선금금의 감소(증가)	6,329,223	(2,392,135)
선급비용의 감소(증가)	(740,531)	92,150
선급공사비의 감소(증가)	377,587	(2,333,520)
재고자산의 감소	4,462,063	1,164,151
매입채무의 감소	(50,383,785)	(1,855,192)
미지급금의 증가(감소)	6,388,830	(6,433,034)
초과청구공사원가의 감소	(8,483,586)	(1,730,438)
예수금의 증가(감소)	(88,622)	99,845

구 분	당 기	전 기
미지급비용의 증가(감소)	85,714	(1,625,515)
퇴직급여의 지급	(3,368,560)	(2,493,560)
하자보수충당부채의 감소	(1,481,839)	(1,081,309)
예수보증금의 증가	729,947	36,242
소 계	(64,126,085)	(36,364,139)
합 계	(48,435,561)	(8,007,452)

나. 당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
매출채권 무형자산대체	-	1,226,400
재고자산 유형자산대체	-	4,006,442
매도가능증권	232,457	3,808,637
매도가능증권평가손익에 조정된 이연법인세	51,141	837,900
건설중인자산 본계정대체	180,668,165	-
건설중인자산 미지급금계상	1,839,996	16,601,432
보험수리적손실 이익잉여금대체	2,516,331	1,073,810
매각예정비유동자산 투자부동산대체	24,606,825	-

30. 우발채무와 약정사항 :

가. 회사는 당기말 과 전기말 현재 공사하자보수이행 등과 관련하여 서울보증보험 등으로부터 각각 114,637백만원 및 129,220백만원의 지급보증을 제공받고 있습니다.

나. 회사는 당기말 현재 국민은행으로부터 10,000백만원(전기말 10,000백만원)의 당좌차월약정 및 SC제일은행 등으로부터 170,850백만원(전기말 205,000백만원)의 일반대출약정을 맺고 있습니다.

다. 회사는 당기말 현재 신한은행으로부터 30,000백만원(전기말 39,000백만원)을 한도로 하여 전자어음발행약정을 맺고 있으며, 외환은행등으로부터 각각 35,000백만

원(전기말 38,000백만원)을 한도로 하여 회사가 발행한 전자어음을 할인받을 수 있도록 하는 약정을 맺고 있습니다.

라. 회사는 당기말 현재 외환은행으로부터 40,000백만원을 한도로 거래처의 전자어음을 할인받을 수 있도록 하는 약정을 맺고 있습니다.

마. 지급보증등 제공내역

보고기간 종료일 현재 회사가 제공한 지급보증 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	2012.12.31		2011.12.31	
	약정액	대출금액	약정액	대출금액
ABCP	60,000,000	60,000,000	77,000,000	77,000,000
PF Loan	70,000,000	70,000,000	120,000,000	70,000,000
중도금보증	125,100,000	31,806,845	64,100,000	35,667,629
자금보충	26,200,000	26,200,000	29,750,000	22,142,500
합 계	281,300,000	188,006,845	290,850,000	204,810,129

2012년 12월 31일 현재 상기 지급보증과 관련된 상세내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

사업지역	제공처	약정액	대출금액	대출기간	유 형	비 고
서울특별시	대림역로제리움2차	20,500,000	13,048,350	2011-12-19~2013-12-19	LOAN	중도금보증
부산광역시	센텀스퀘어 오피스텔	43,600,000	7,665,205	2010-01-29~2013-01-29	LOAN	중도금보증
서울특별시	와이즈플레이스	27,000,000	6,373,900	2012-01-26~2014-02-28	LOAN	중도금보증
대구광역시	동대구역부띠끄시티오피스텔	34,000,000	4,719,390	2012-09-12~2015-03-31	LOAN	중도금보증
서울특별시	길음동 주상복합	60,000,000	60,000,000	2012-02-24~2013-08-24	LOAN	PF
서울특별시	길음동 주상복합	70,000,000	70,000,000	2012-02-24~2013-02-24	LOAN	PF
인천광역시(*)	청라국제업무타운	26,200,000	26,200,000	2012-08-20~2013-08-20	LOAN	자금보충
합 계		281,300,000	188,006,845			

(*) 청라국제업무타운(주)의 PF 대출에 대하여 회사의 매도가능증권 중 청라국제업무타운(주)의 지분증권 1,748백만원이 담보로 제공되어 있습니다(주석 13참조).

바. 옵션계약

(1) 옵션계약 개요

청라국제업무타운(주)는 청라그랜드컨소시엄과 LH공사(구,한국토지공사)가 2007년 11월 20일자에 체결한 국제업무타운협약에 따라 2008년 1월 17일자에 설립되었으며, 청라국제업무타운(주)의 건설출자자인 회사는 외국인 출자자와의 투자방향에서 최소보장수익률을 포함하는 내용을 규정하면서, 외국인 출자자가 회사에게 주식매수를 청구할 수 있는 권한(풋옵션)을 보유하고 있으며, 회사도 외국인 출자자에게 주식매도를 청구할 수 있는 권한(콜옵션)을 보유하고 있습니다.

(2) 옵션계약 세부사항

계약명		이행약정서(Undertaking Agreement)	
계약상대방		Pangaea Bluehill B.V.	한국스탠다드차타드은행
체결목적		Pangaea Bluehill B.V.의 청라국제업무타운 사업에 대한 투자의 핵심조건 규정	한국스탠다드차타드은행의 청라국제업무타운 사업에 대한 투자의 핵심조건 규정
콜옵션	행사조건	행사 기간 내 서면통지를 조건으로 함 -계약기간 90일 전일부터 계약기간 말 60일 전까지 행사가능 (행사기간 만료시 옵션행사 권한 상실로 계약금액 미지급)	행사 기간 내 서면통지를 조건으로 함 -계약기간 90일 전일부터 계약기간 말 60일 전까지 행사가능 (행사기간 만료시 옵션행사 권한 상실로 계약금액 미지급)
	행사가능기간	지분40%: 2012.01.01 ~ 2012.01.31 → 2012.11.22 ~ 2012.12.22 (금번변경) 지분12.3%: 2013.09.28 ~ 2013.10.28 주식매도계약은 계약만료일에 체결되는 것으로 함 (계약만료일) 지분40%: 2012.03.31 → 2013.02.20 (금번변경) 지분12.3%: 2013.12.28	지분6%: 2013.09.28 ~ 2013.10.28 주식매도계약은 계약만료일에 체결되는 것으로 함 (계약만료일) 지분6%: 2013.12.28
	행사조건	보증 기간 내 서면통지를 조건으로 함 -계약기간 90일 전일부터 계약기간 말 60일 전까지 행사가능 (행사기간 만료시 옵션행사 권한 상실로 계약금액 미지급)	보증 기간 내 서면통지를 조건으로 함 -계약기간 90일 전일부터 계약기간 말 60일 전까지 행사가능 (행사기간 만료시 옵션행사 권한 상실로 계약금액 미지급)
	행사가능기간	일반적인 경우 주식매도계약은 계약만료일에 체결되는 것으로 함 지분40%: 2012.01.01 ~ 2012.01.31 → 2012.11.22 ~ 2012.12.22 (금번변경) 지분12.3%: 2013.09.28 ~ 2013.10.28 (계약만료일) 지분40%: 2012.03.31 → 2013.02.20 (금번변경)	일반적인 경우 주식매도계약은 계약만료일에 체결되는 것으로 함 지분6%: 2013.09.28 ~ 2013.10.28 (계약만료일) 지분6%: 2013.12.28

계약명		이행약정서(Undertaking Agreement)	
풋옵션		지분12.3%: 2013.12.28	
행사가격 (콜옵션,풋옵션)		지분40%: 투자원금 + 11%(복리) → 투자원금 + 8.35%(복리) (금번변경) 지분12.3%: 1차분 투자원금 + 9.5%(복리) 2차분 투자원금 + 10%(복리)	지분6%: 1차분 투자원금 + 5.7%(복리) 2차분 투자원금 + 6.0%(복리)
만기옵션계약결제시 결제예상금액 (당사부담분)		지분40%: 164억 → 176억 (금번변경) 지분12.3%: 58억	지분6%: 24억
계약내용		투자방법, 콜옵션, 풋옵션, 당사자들의 약정, 면책, 진술과 보증 등 - 콜옵션: 건설회사가 매수청구 할 수 있는 권리 - 풋옵션: 건설회사에게 매도청구 할 수 있는 권리	
결제방법		지정계좌로 전신 송금	

사. 보고기간종료일 현재 회사가 원고로 계류중인 소송사건은 손해배상청구권 등으로서 소송가액은 각각 4,540백만원 및 12,712백만원이며, 피고로 계류중인 소송사건은 손해배상청구권등으로서 소송가액은 각각 1,740백만원 및 1,316백만원 입니다. 회사의 경영진은 상기의 소송결과가 회사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

31. 특수관계자 거래 :

가. 지배, 종속관계

보고기간종료일 현재 회사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
회사에 중대한 영향력을 미치는 회사	(주)이마트	(주)이마트
관계기업(*)	-	신세계의정부역사(주)
기타	(주)조선호텔, (주)신세계푸드, (주)신세계엘앤비, (주)에브리데이리테일 등	(주)조선호텔, (주)신세계푸드, (주)신세계엘앤비 (주)이마트슈퍼 등

(*) 당기 중 신세계의정부역사(주)에 대한 유의적인 영향력을 상실하여 매도가능증권으로 재분류하였습니다.

나. 회사에 중대한 영향력을 행사하는 회사

당기와 전기 중 회사에 중대한 영향력을 행사하는 회사와의 거래내역 및 보고기간종료일 현재 채권·채무잔액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

거래내역	당 기	전 기
매출 등	228,026,001	226,265,529
매입 등	204,200	692,299

채권·채무	2012.12.31	2011.12.31
채권 등	31,104,479	52,751,465
채무 등	2,217,334	14,085,970

전기 매출등, 매입등의 금액에서 인적분할전 (주)신세계와의 금액이 포함되어 있습니다.

다. 관계기업

당기와 전기 중 관계회사와의 거래내역 및 보고기간종료일 현재 채권·채무잔액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

거래내역	당 기	전 기
매출 등	74,635,874	116,945,112
매입 등	-	-

채권·채무	2012.12.31	2011.12.31
채권 등	-	42,413,771
채무 등	-	1,800,000

당기 매출 등의 금액은 유의적영향력 상실전 신세계의정부역사(주)와의 거래금액입니다.

라. 그 밖의 특수관계자

회사는 (주)조선포털 등과 기타 특수관계에 있으며, 당기와 전기 중 거래내역 및 당기말과 전기말 현재 채권·채무잔액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

거래내역	당 기	전 기
매출 등	13,852,280	29,380,312
매입 등	1,965,344	1,845,506

채권·채무	2012.12.31	2011.12.31
채권 등	24,300	1,217,040
채무 등	157,013	714,191

마. 주요 경영진에 대한 보상

당기와 전기 중 회사가 주요 경영진에 대한 보상을 위해 비용으로 반영한 금액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당 기	전 기
단기급여	1,262,484	1,129,167
퇴직급여	327,563	318,603

상기 주요 경영진은 회사 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 등기임원들로 구성되어 있습니다

32. 보고종료일기간 후 사건

회사는 2013년 1월 31일 이사회승인을 통하여 (주)로제빌이 분양하는 오피스텔 수분양자를 위하여 중도금 대출에 대한 지급보증 25,200백만원을 제공하였습니다.

33. 건설산업과 관련된 불확실성

2008년부터 시작된 경제위기로 인하여 한국을 포함한 전 세계는 어려운 경제상황에 직면하게 되었습니다. 이에 따라 단기적으로는 경제성장의 둔화, 유동성 급락과 실업 증대 등이 발생하였으며 이러한 경제위기로 인한 위험은 당분간 계속될 것으로 보입니다. 회사의 영업기반인 건설산업의 경우 이러한 경제위기 및 전반적인 건설 경기 침체로 인하여, 시행사 등에 대한 지급보증의 대지급 가능성이 커지고, 향후 수익 창출 및 현금흐름과 관련된 불확실성도 일반기업보다 클 수 있으며, 회사의 재무제표는 이에 대한 경영자의 판단을 반영하여 작성되었습니다. 그러나 위에서 언급한 전반적으로 어려운 경제상황이 회사의 재무상태에 미칠 긍정적인 영향은 현재로서는 측정할 수 없으며 회사의 재무제표는 이로 인한 영향이 반영되지 아니하였습니다.

※ 상세한 주식사항은 2013년 3월 8일 이전에 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시예정인 당사의 감사보고서를 참조하시기 바랍니다.

□ 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
<p>제9조의3(주식매수선택권) ①~⑤(생략) ⑥ 주식매수선택권을 부여받은 자는 제1항의 결의일로부터 2년 이상 재임 또는 재직하여야 행사할 수 있다. 다만, 주식매수선택권을 부여받은자가 제1항의 결의일로부터 2년내에 사망하거나 <u>정년으로 인한 퇴임 또는 퇴직 기타 본인의 귀책사유가 아닌 사유로 퇴임 또는 퇴직한 경우에는 그 행사기간 동안 주식매수선택권을 행사할 수 있다.</u></p> <p>⑦(생략) ⑧ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이사회결의로 주식매수선택권의 부여를 취소할 수 있다. 1. 당해 임,직원이 주식매수선택권을 부여받은 후 <u>임의로</u> 퇴임하거나 퇴직한 경우</p>	<p>제9조의3(주식매수선택권) ①~⑤(현행과 동일) ⑥ 주식매수선택권을 부여받은 자는 제1항의 결의일로부터 2년 이상 재임 또는 재직하여야 행사할 수 있다. 다만, 주식매수선택권을 부여받은자가 제1항의 결의일로부터 2년내에 사망하거나 <u>그 밖의 본인의 귀책사유가 아닌 사유로 퇴임 또는 퇴직한 경우에는 그 행사기간 동안 주식매수 선택권을 행사할 수 있다.</u> <u>이 경우 정년에 따른 퇴임이나 퇴직은 본인의 책임이 아닌 사유에 포함되지 아니한다.</u></p> <p>⑦(현행과 동일) ⑧ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이사회결의로 주식매수선택권의 부여를 취소할 수 있다. 1. 당해 임,직원이 주식매수선택권을 부여받은 후 <u>본인의 의사에 따라</u> 퇴임하거나 퇴직한 경우 2. ~4.(현행과 동일)</p>	<p>상법시행령 30조 개정에 따른 주식매수선택권 행사 가능요건 수정반영</p> <p>상법시행령 30조 개정에 따른 명확한 문구반영</p>

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제26조 (理事 및 監事の 任期) ①理事의 임기는 3년으로, 사외이사의 임기는 2년으로 한다. 그러나, 그 임기가 최종의 결산기에 관한 주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시 까지 그 임기를 연장한다. ② (생략)	제26조 (理事 및 監事の 任期) ① 理事의 임기는 3년으로 한다. 그러나, 그 임기가 최종의 결산기에 관한 주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시 까지 그 임기를 연장한다. ② (현행과 동일)	안정적 이사회 운영을 위한 변경

※ 기타 참고사항 : 변경된 정관은 정기주총에서 승인한 날부터 시행한다.

□ 이사의 선임

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

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	최대주주와의 관계	추천인
박근용	1962.05.06	사내이사	없음	이사회
박상호	1957.01.13	사내이사	없음	이사회
총 (2) 명				

나. 후보자의 주된직업 · 약력 · 당해법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	약력	당해법인과의 최근3년간 거래내역
박근용	신세계건설(주) 부사장 (지원담당)	2006년 (주)신세계푸드 SF담당 2007년 (주)신세계푸드 외식담당 2008년 신세계건설(주) 영업2담당 2011년 신세계건설(주) 영업총괄 2012년 신세계건설(주) 지원담당	-
박상호	신세계건설(주) 상무 (영업1담당)	2009년 신세계건설(주) 기술담당 2011년 신세계건설(주) 영업1담당	-

□ 감사의 선임

가. 후보자의 성명 · 생년월일 · 추천인 · 최대주주와의 관계

후보자성명	생년월일	최대주주와의 관계	추천인
김원응	1947.01.06	-	이사회
총 (1) 명			

나. 후보자의 주된직업 · 약력 · 당해법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업(현재)	약력	당해법인과의 최근3년간 거래내역
김원응	신세계건설(주) 감사	전) (주)한국외환은행 부장 현) 신세계건설(주) 감사	없음

□ 이사의 보수한도 승인

가. 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

구 분	전 기	당 기
이사의 수(사외이사수)	4 (1)	4 (1)
보수총액 내지 최고한도액	3,000백만원	3,000백만원

□ 감사의 보수 한도 승인

가. 감사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

구 분	전 기	당 기
감사의 수	1	1
보수총액 내지 최고한도액	500백만원	600백만원