

주주총회소집공고

2017년 2월 20일

회 사 명 : 신세계건설(주)
대 표 이 사 : 윤 기 열
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) 지원총괄 (성 명)조 경 우
(전 화)02-3406-6620

주주총회 소집공고

(제26기 정기)

당사 정관 제15조 및 이사회 결의에 의하여 제26기 정기주주총회를 아래와 같이 개최 하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

1. 일 시 : 2017년 3월 10일(금) 오전 9시

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

3. 회의목적사항 :

가. 보고사항 : 감사보고, 영업보고, 외부감사인 선임보고

나. 부의안건

-제1호 의안 : 제26기(2016. 1. 1 ~ 2016. 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 한국예탁결제원이 주주님들의 의결권을 행사할 수 없습니다. 따라서 주주님께서 한국예탁결제원에 의결권행사에 관한 의사표시를 하실 필요가 없으며, 종전과 같이 주주총회에 참석하여 의결권을 직접행사하시거나 또는 위임장에 의거 의결권을 간접행사할 수 있습니다.

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 성명	사외이사 성명	사외이사 성명
			임창규(출석률: 100%)	김효수(출석률: 100%)	김상봉(출석률: 100%)
			찬 반 여 부	찬 반 여 부	찬 반 여 부
1	2016.01.18	- 2015년 하반기 임원 성과급 지급 승인의 건	-	찬성	-
2	2016.01.28	- 제25기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 - 주요주주 등과의 거래 승인의 건	-	찬성	-
3	2016.02.22	- 제25기 정기주주총회 소집의 건 - 주요주주 등과의 거래 승인의 건	-	찬성	-
4	2016.03.11	- 이사 보수 책정의 건 - 이사회 운영규정 개정의 건 - 감사위원회 운영규정 제정의 건 - 주요주주 등과의 거래 승인의 건 - 2016년 1분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 변경 승인의 건 - 2016년 2분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 승인의 건	찬성	찬성	찬성
5	2016.03.21	- 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
6	2016.03.31	- 사업 및 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
7	2016.04.18	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
8	2016.05.30	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
9	2016.06.02	- 제4회 기명식 무보증사채 발행의 건	찬성	찬성	찬성
10	2016.06.20	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건 - 2016년 2분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 변경 승인의 건 - 2016년 3분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 승인의 건	찬성	찬성	찬성
11	2016.06.24	- 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
12	2016.07.11	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
13	2016.07.18	- 2016년 상반기 임원 성과급 지급 승인의 건	찬성	찬성	찬성
14	2016.09.09	- 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
15	2016.09.19	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건 - 2016년 3분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 변경 승인의 건 - 2016년 4분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 승인의 건	찬성	찬성	찬성
16	2016.09.30	- 대출약정서 체결의 건	찬성	찬성	찬성
17	2016.10.09	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
18	2016.11.14	- 주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
19	2016.11.16	- 중도금대출 업무협약 체결의 건	찬성	찬성	찬성
20	2016.12.19	- 공정거래자율준수 관리자 선임의 건 - 내부회계관리자 선임의 건 - 주요주주 등과의 거래 승인의 건	찬성	찬성	찬성
21	2016.12.29	- 2016년 4분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 변경 승인의 건 - 2017년 1분기 계열회사와의 상품/용역 거래 금액 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	126	42	-

※ 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)	2013.08.07~2016.06.30	451	6.1
		2016.02.01~2016.08.31	130	1.8
		2016.02.01~2016.09.30	116	1.6
		2016.04.27~2018.07.31	268	3.6
		2016.04.28~2016.09.30	201	2.7
		2016.07.18~2017.11.30	83	1.1
	(주)스타필드고양 (최대주주의 특수관계인)	2015.02.06~2017.07.31	1,797	24.5
	(주)하남유니온스퀘어 (최대주주의 특수관계인)	2013.11.01~2016.07.31	2,337	31.8
	(주)신세계디에프 (최대주주의 특수관계인)	2016.02.01~2016.05.31	255	3.5
	(주)신세계조선포탈 (최대주주의 특수관계인)	2015.11.16~2016.03.03	80	1.1
	(주)신세계 (계열회사)	2014.02.28~2016.02.29	376	5.1
		2014.12.30~2016.09.30	559	7.6
		2015.07.01~2016.09.30	408	5.6
		2015.09.08~2016.08.31	255	3.5
		2016.01.01~2016.05.31	257	3.5
		2016.03.01~2016.09.30	214	2.9
	(주)신세계 동대구 복합환승센터 (계열회사)	2013.05.01~2016.12.31	327	4.4
		2014.01.01~2016.12.31	1,318	17.9
		2015.05.26~2016.12.31	451	6.1
		2016.08.31~2016.12.31	494	6.7
	(주)신세계사이먼 (계열회사)	2015.10.08~2017.03.31	666	9.1
	(주)센트럴시티 (계열회사)	2014.09.01~2016.02.28	140	1.9
		2016.01.01~2016.04.30	94	1.3

※ 상기거래는 2016년 12월말 자산총액(734,455백만원) 대비 1%이상 매출거래입니다.

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	비율(%)
건축공사 외	(주)신세계 동대구복합환승센터 (계열회사)	2016.01.01~2016.12.31	2,640	35.9
건축공사 외	(주)하남유니온스퀘어 (최대주주의 특수관계인)	2016.01.01~2016.12.31	2,366	32.2
건축공사 외	(주)신세계 (계열회사)	2016.01.01~2016.12.31	2,121	28.9
건축공사 외	(주)신세계투자개발 (최대주주의 특수관계인)	2016.01.01~2016.12.31	1,700	23.1
건축공사 외	(주)이마트 (최대주주)	2016.01.01~2016.12.31	1,541	21.0
건축공사 외	(주)신세계사이먼 (계열회사)	2016.01.01~2016.12.31	670	9.1

※ 상기거래는 2016년 12월말 자산총액(734,455백만원) 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

2015년 대한건설협회에서 실시한 국내건설수주 동향조사에 따르면, 국내건설공사 수주액은 164조9,000억원으로 전년(158조원)대비 4.4% 증가하였습니다. 글로벌 외환위기 이후 국내건설공사 수주동향은 그 규모가 점진적으로 줄어들었으나 정부의 부동산 규제 완화 등으로 2013년도를 저점으로 반등하고 있습니다. 구체적으로 공종별로 토목공종은 2015년(45조4904억원) 대비 16% 감소한 38조1959억원을 기록한 반면 건축공종은 2015년(112조4931억원)의 상승 기조가 2016년(126조6798억원, 12.6% 상승)에도 유지되었습니다.

[연도별 국내건설공사 수주현황]

년 도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
수주액	101.5 조원	91.3 조원	107.5 조원	158.0 조원	164.9 조원

(출처 : 대한건설협회)

이에 반해, '15년도 해외건설수주는 작년에 비해 급감하였습니다. 해외건설협회에 따르면, '15년도 국내 건설사 전체의 해외수주 실적은 461억달러로 2008년 금융위기 이후 최저치를 기록했습니다. 유가하락에 따른 발주량 감소, 엔화·유로화 약세 등에 따른 경쟁국과의 경쟁 심화와 함께, 과당경쟁 등으로 인한 수익성 악화 방지를 고려

한 우리 기업들의 선별적 수주 노력 등도 반영된 것으로 분석됩니다. 국내건설사들은 적극적인 시장개척노력과 기술력 향상을 바탕으로 중동지역에서 벗어나 지역다변화와 공종다변화를 꾀하고 있으며, 과거 공격적으로 실시했던 저가·덤핑수주전략에서 벗어나 수익성을 중시하는 보수적인 수주 전략으로 내실기반의 질적 성장을 위해 노력하고 있습니다.

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

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

정부는 침체된 부동산 경기 활성화를 위해 2013년 4.1 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화종합대책을 시작으로 8.28 서민 중산층 주거안정을 위한 전월세 대책, 12.3 전월세 대책 후속조치, 2014년 7.24 부동산대책, 9.1 부동산대책, 기업형 임대 주택 사업 육성 방안 등을 담은 15년 1.13 대책 등 10차례에 걸친 부동산 대책을 발표하였습니다. 다주택자 양도세 중과세 폐지, 중대형 아파트 청약가점제 폐지 혜택, 취득세 영구인하 등 관련 규제를 잇따라 풀기 시작하였으며, LTV(주택담보인정비율), DTI(총부채상환비율) 규제완화하고 금리를 인하하는 등 시장에 긍정적인 효과를 취하였고 결과 2015년은 2010년 이후 최고 부동산 호황국면을 맞이하였습니다. 2015년 한해 아파트 가격은 전국적으로 평균 5.6% 상승하였고 주택공급도 77만 가구로 국토부가 추정한 적정 공급물량인 연 39만 가구의 두 배에 상응하는 수치를 기록하였습니다.

이후 지속되는 저금리를 통해 전세가 월세로 급격히 전환되는 상황이 계속 이어지고 그로 인해 서민들의 체감 주거비가 날로 늘어나자 정부는 2016년 4.28대책을 발표합니다. 대표적으로 행복주택(1만가구), 뉴스테이(2만가구), 전세임대(1만가구), 특화임대 확대 등 공급물량을 확대하고 버팀목대출(0.5%P인하), 디딤돌대출(최저1.6%) 등 금리완화를 통해 서민 주거비 완화를 추구하나 이는 부동산 경기활황에 힘입어 주택담보 대출 증가율이 5월 이후 급격히 증가한 결과를 가져왔습니다. 2016년 말 국내 가계부채는 약 1,330조원으로 전년 말 대비 10.6% 증가가 예상되자 정부는 8.25 가계부채 종합대책을 발표하면서 다시 주택공급물량축소, 집단대출관리, 상호금융대출관리, 전세자금대출관리 등을 통해 공급관리를 통한 가계부채관리를 시도하였습니다. 하나 이는 시장에서 오히려 공급제한을 통한 부동산 부양책으로 인식되면서 이후 서울 아파트값은 2006년 이후 가장 높은 상승률 증가(주간)를 기록하였습니다. 특정 지역의 분양가가 과열되는 양상을 띄자 정부는 11.3 대책을 통해 조정 대상지역을 선정, 강남4구와 그 외, 성남등에 분양권 전매제한기간을 소유권 이전등기시까지 금지 혹은 연장, 청약 1순위 자격 재당첨 제한조치를 가하였습니다.

(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

한국레저산업연구소가 발표한 ‘ 2017년 골프장산업 전망’ 자료에 따르면, 국내 골프장의 수는 골프의 대중화가 이루어지면서 지속적으로 확대되어 지난해 15년말 518개소에서 4개소 늘어나 522개소가 운영중입니다.

이에 따라 내장객수도 증가하여, 올해 전체 이용객 수는 3,416만명이며 이 중 회원제 골프장은 1,732만명, 대중제 골프장은 지난해 438만명에서 1,584만명으로 3.6배 증가했습니다.

하지만 내장객수의 증가율보다 신규 골프장의 증가율이 더 커지고 장기적인 불황이 겹치면서 내장객 유치를 위해 입회금 반환 대신 무기명 회원권 대체 발행, 그린피 대폭 할인 등으로 치열한 경쟁을 하고 있습니다. 또한 세금혜택을 앞세워 낮은 그린피로 경쟁력을 강화한 대중제 골프장의 실적 개선으로 기존 회원제 골프장도 대중제 골프장으로 전환함에 따라 대중제 골프장의 경쟁도 점차 치열해지고 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, 내부시설 등으로 다양하게 나타날 수 있습니다. 또한 대규모 투자비가 필요한 산업의 특성상 신규진입업체는 고급화, 차별화에 역점을 두고 사업을 진행시켜 나가는 한편, 기

존 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 '16년 7월에 발표한 『2016년 건설회사 시공능력평가』에서 '15년보다 7계단 상승한 26위를 기록하였습니다.

◆ 신세계건설 시공능력평가 추이 ◆

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
순 위	46위	39위	36위	33위	26위

(자료 : 국토교통부)

◆ 2016년도 시공능력평가 순위 ◆

순 위	1위	2위	3위	4위	5위	26위
회사명	삼성물산	현대건설	포스코건설	대우건설	대림산업	신세계건설
시공능력 평 가 액	19조 3,762억원	13조 2,774억원	9조 9,732억원	9조 4,893억원	8조 763억원	1조 408억원

(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



제26기 조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요

III. 경영참고사항의 나. 회사의 현황을 참조하시기 바랍니다.

나. 해당 사업연도의 재무제표

※ 제 26(당)기 재무제표는 외부감사인의 감사 완료 전 재무제표이며,
본 보고서 작성기준일 현재 당사는 연결대상 법인이 존재하지 않습니다.

재무상태표

제 26 기 2016년 12월 31일 현재

제 25 기 2015년 12월 31일 현재

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과목	제 26 기말		제 25 기말	
자산				
I. 유동자산		370,776,861,530		313,778,524,899
현금및현금성자산	31,897,470,420		10,985,482,648	
매출채권	232,914,532,796		188,560,980,201	
미수금	52,170,355,736		60,929,197,878	
미청구공사	23,653,861,789		18,084,764,351	
재고자산	7,025,798,101		3,218,308,109	
기타금융자산	1,565,417,043		445,640,644	
기타유동자산	21,549,425,645		31,554,151,068	
II. 비유동자산		363,678,549,677		364,817,921,236
유형자산	299,461,243,364		302,448,869,827	
투자부동산	22,600,000,000		25,201,457,966	
무형자산	3,798,840,159		3,088,496,593	
매도가능금융자산	22,802,071,095		22,523,844,070	
이연법인세자산	11,343,843,978		9,078,921,676	
기타금융자산	2,965,790,000		2,278,184,160	
기타투자자산	432,361,335		-	
기타비유동자산	274,399,746		198,146,944	
자산총계		734,455,411,207		678,596,446,135

과 목	제 26 기말		제 25 기말	
부 채				
I. 유동부채		592,143,138,085		572,831,725,227
매입채무	199,496,940,262		233,410,845,512	
미지급금	15,380,298,081		4,438,981,401	
회사채	10,000,000		-	
초과청구공사	91,423,663,314		73,296,884,392	
기타금융부채	255,817,971,465		251,025,420,557	
기타유동부채	16,779,178,542		9,330,180,142	
당기법인세부채	13,235,086,421		1,329,413,223	
II. 비유동부채		14,348,119,356		12,789,232,519
순확정급여부채	-		2,009,848,250	
기타금융부채	7,354,961,420		5,661,090,603	
기타비유동부채	6,993,157,936		5,118,293,666	
부 채 총 계		606,491,257,441		585,620,957,746
자 본				
I. 보통주자본금	20,000,000,000		20,000,000,000	
II. 이익잉여금	53,069,474,904		18,297,826,606	
III. 기타자본항목	54,894,678,862		54,677,661,783	
자 본 총 계		127,964,153,766		92,975,488,389
부채와 자본총계		734,455,411,207		678,596,446,135

포 괄 손 익 계 산 서

제 26 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 25 기 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 26 기	제 25 기
I.매출액	1,438,181,739,615	1,085,592,949,849
II.매출원가	1,324,092,416,395	993,032,517,381
III.매출총이익	114,089,323,220	92,560,432,468
판매비와관리비	62,157,379,571	50,703,091,748
IV.영업이익	51,931,943,649	41,857,340,720
금융수익	306,968,453	69,698,891
금융원가	765,485,875	4,549,765,492
기타수익	2,737,998,609	1,669,806,598
기타비용	4,999,822,938	8,901,745,754
V.법인세비용차감전순이익	49,211,601,898	30,145,334,963
법인세비용	11,413,446,893	14,175,190,726
VI.당기순이익	37,798,155,005	15,970,144,237
VII.기타포괄손익		
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목		
매도가능금융자산평가이익	278,227,025	162,809,620
법인세효과	(61,209,946)	(35,818,116)
법인세효과 차감후금액	217,017,079	126,991,504
2.후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목		
순확정급여부채의 재측정요소	799,350,376	470,921,584
법인세효과	(175,857,083)	(103,602,749)
법인세효과 차감후금액	623,493,293	367,318,835
기타포괄손익 합계	840,510,372	494,310,339
VIII.총포괄이익	38,638,665,377	16,464,454,576
IX.주당손익		
1. 기본주당이익	9,450	3,993
2. 희석주당이익	9,450	3,993

자 본 변 동 표

제 26 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 25 기 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과 목	자 본 금	이익잉여금	기타자본항목	총 계
2015.1.1(전기초)	20,000,000,000	3,285,363,534	4,946,620,279	28,231,983,813
당기순이익	-	15,970,144,237	-	15,970,144,237
순확정급여부채의 재측정요소	-	367,318,835	-	367,318,835
매도가능금융자산평가이익	-	-	126,991,504	126,991,504
총포괄이익	-	16,337,463,072	126,991,504	16,464,454,576
신종자본증권의 발행	-	-	49,604,050,000	49,604,050,000
신종자본증권 이자	-	(1,325,000,000)	-	(1,325,000,000)
2015.12.31(전기말)	20,000,000,000	18,297,826,606	54,677,661,783	92,975,488,389
2016.1.1(당기초)	20,000,000,000	18,297,826,606	54,677,661,783	92,975,488,389
당기순이익	-	37,798,155,005	-	37,798,155,005
순확정급여부채의 재측정요소	-	623,493,293	-	623,493,293
매도가능금융자산평가손익	-	-	217,017,079	217,017,079
총포괄이익	-	38,421,648,298	217,017,079	38,638,665,377
신종자본증권 이자	-	(2,650,000,000)	-	(2,650,000,000)
현금배당	-	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)
2016.12.31(당기말)	20,000,000,000	53,069,474,904	54,894,678,862	127,964,153,766

현금흐름표

제 26 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 25 기 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

신세계건설 주식회사

(단위: 원)

과목	제 26 기		제 25 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		20,570,799,795		77,860,929,497
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	21,263,566,867		86,798,207,558	
2. 이자의 수취	285,235,514		69,865,405	
3. 이자의 지급	-		(3,895,832,516)	
4. 배당금의 수취	1,031,760,440		411,428,480	
5. 법인세 납부액	(2,009,763,026)		(5,522,739,430)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(6,969,034,763)		(4,538,859,587)
단기금융상품의 감소	-		1,000,000,000	
장기금융상품의 증가	-		(1,000,000,000)	
미수금의 감소(대지금의 회수)	427,845,531		-	
단기대여금의 감소	-		2,000,000,000	
보증금의 감소	673,942,464		635,851,260	
보증금의 증가	(2,459,591,764)		(1,522,303,860)	
매도가능금융자산의 증가	-		(1,664,773,150)	
유형자산의 처분	19,008,637		700,000	
유형자산의 취득	(4,846,547,631)		(3,410,913,837)	
무형자산의 증가	(783,692,000)		(577,420,000)	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		7,310,222,740		(63,501,119,200)
단기차입금의 증가	136,900,000,000		655,312,796,225	
단기차입금의 감소	(136,900,000,000)		(813,962,796,225)	
회사채의 발행	10,000,000		-	
입회금의 증가	19,650,000,000		59,099,000,000	
입회금의 감소	(8,700,000,000)		(12,229,000,000)	
신종자본증권의 발행	-		49,604,050,000	
신종자본증권 이자지급	(2,650,000,000)		(1,325,000,000)	
배당금의 지급	(999,777,260)		(169,200)	
IV. 현금및현금성자산의 증가		20,911,987,772		9,820,950,710
V. 기초의 현금및현금성자산		10,985,482,648		1,164,531,938
VI. 기말의 현금및현금성자산		31,897,470,420		10,985,482,648

<이익잉여금처분계산서>

제 26 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 25 기 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

(단위 : 원)

구 분	제 26 기		제 25 기	
I. 미처분이익잉여금		39,601,472,504		14,929,824,206
전기이월미처분이익잉여금	3,829,824,206		(82,638,866)	
순확정급여부채의 재측정요소	623,493,293		367,318,835	
신종자본증권 이자	(2,650,000,000)		(1,325,000,000)	
당기순이익	37,798,155,005		15,970,144,237	
II. 임의적립금등의 이입액				-
합 계		39,601,472,504		14,929,824,206
III. 이익잉여금처분액		32,200,000,000		11,100,000,000
법정적립금	200,000,000		100,000,000	
임의적립금	30,000,000,000		10,000,000,000	
현금배당 - 보통주 주당배당금(률) : 당기 500원(10%) 전기 250원(5%)	2,000,000,000		1,000,000,000	
IV. 차기이월미처분잉여금		7,401,472,504		3,829,824,206

재무제표에 대한 주석

2016년 12월 31일 현재

회사명 : 신세계건설 주식회사

1. 일반사항

신세계건설주식회사(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	1,296,533	32.4
이명희 외 특수관계자	411,874	10.3
기 타	2,291,593	57.3
합 계	4,000,000	100.0

2. 중요한 회계정책 및 재무제표 작성기준

2-1. 재무제표 작성 기준

재무제표는 공정가치로 평가된 일부의 매도가능금융자산을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 본 재무제표는 원화로 표시되어 있습니다.

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

2-2. 준수사실의 기재

당사의 재무제표는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

2-3. 수익인식

(1) 건설계약

당사는 건설계약과 관련한 수익과 원가를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우, 해당 계약수익과 계약원가를 보고기간말 현재 건설계약활동의 진행률을 기준으로 수익과 원가를 인식하고 있습니다. 당사는 관련 공사에 대해 신뢰성 있게 측정할 수 있는 방법을 사용하여 건설계약의 진행률을 결정하고 있습니다. 관련 계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우에는 수익은 회수가가능성이 높은 발생한 계약원가의 범위 내에서만 인식하며 계약원가는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 건설계약에서 손실이 예상되는 경우(총계약원가가 총계약수익을 초과할 가능성이 높은 경우), 예상되는 손실을 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

(2) 재화의 판매

재화의 판매로 인한 수익은 재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 구매자에게 이전되는 시점 즉, 일반적으로 재화의 인도시점에 인식하고 있습니다.

(3) 이자수익

당사는 상각후원가로 측정되는 모든 금융상품 및 매도가능금융자산에서 발생하는 이자의 경우, 유효이자율법에 의하여 이자수익 또는 이자비용을 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융상품의 기대존속기간이나 적절하다면 더 짧은 기간에 예상되는 미래 현금유출과 유입의 현재가치를 금융자산 또는 금융부채의 순장부금액과 정확히 일치시키는 이자율입니다. 이자수익은 손익계산서상 금융수익에 포함되어 있습니다.

(4) 배당금수익

당사는 배당금을 지급받을 권리가 확정되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

(5) 임대수익

당사는 투자부동산의 운용리스로 인하여 발생하는 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 수익을 인식하고 있습니다.

(6) 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.

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. 금융상품

(1) 금융자산

1) 최초 인식 및 측정

당사는 기업회계기준서 제1039호의 적용대상인 금융자산을 당기손익인식금융자산, 대여금 및 수취채권, 만기보유금융자산, 매도가능금융자산 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류하고 있습니다. 당사는 최초 인식시 금융자산을 분류하고 있습니다.

금융자산은 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 당기손익인식금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가를 최초 인식 시 공정가치에 가산하고 있습니다.

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 해당 금융자산을 매입 또는 매도하기로 약정한 거래일자에 인식되고 있습니다. 정형화된 매입 또는 매도란 관련 시장규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정한 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 것을 의미합니다.

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

2) 당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매금융자산과 최초 인식시 당기손익인식금융자산으로 지정된 금융자산을 포함하고 있습니다. 단기간 내 매각을 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매금융자산으로 분류하고 있으며, 주계약과 분리하여 회계처리하는 내재파생상품을 포함한 모든 파생상품은 해당 파생상품이 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않는 한 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다. 또한, 당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

주계약에 내재된 파생상품은 그 경제적 특징과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되어 있지 않고 주계약이 매매목적이나 당기손익인식대상으로 지정되지 않은 경우 별도의 파생상품으로 회계처리하고 공정가치로 계상하고 있습니다. 내재파생상품은 공정가치로 평가하며 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 현금흐름의 중요한 변동을 가져오는 계약조건의 변경이 있는 경우에만 재검토하고 있습니다.

3) 대여금 및 수취채권

대여금 및 수취채권은 지급금액이 확정되었거나 결정가능하며 활성시장에서 가격이 공시되지 않는 비파생금융자산으로서 최초 인식 후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정한 후 손상차손누계액을 차감하여 장부에 인식하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료를 고려하여 계산하고 있습니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며, 손상차손은 손익계산서에 판매비와관리비 및 영업외비용으로 계상하고 있습니다.

4) 만기보유금융자산

당사는 만기가 고정되었고 지급금액이 확정되었거나 결정가능한 비파생금융자산으로서 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우의 금융자산을 만기보유금융자산으로 분류하고 있습니다. 만기보유금융자산은 최초 인식후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정한 후 손상차손누계액을 차감한 가액으로 계상하고 있습니다. 상각후원가는 취득 시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료를 고려하여 계산됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며, 손상차손은 손익계산서의 영업외비용으로 계상하고 있습니다.

5) 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 지분증권과 채무증권을 포함하고 있습니다. 지분증권은 당기손익인식금융자산으로 분류되지 않거나 지정되지 않은 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다. 채무증권의 경우 정해져 있지 않은 기간 동안에 보유할 의도가 있고 시장상황 변동 및 유동성으로 인해 매각할 수 있는 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다.

매도가능금융자산은 최초 인식 후 공정가치로 평가하고 이에 따른 미실현 평가손익은 기타포괄손익에 반영하며, 해당 자산이 제거되거나 또는 손상차손을 인식하는 시점에 누적 평가손익을 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사는 매도가능금융자산의 보유능력 및 매각의도를 평가합니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고 예측가능한 미래에 경영진의 매각의도가 중요하게 변경될 경우, 당사는 드문상황에 한정하여 금융자산을 재분류하고 있습니다. 대여금 및 수취채권의 정의를 충족하였을 금융자산으로서 매도가능금융자산으로 분류된 경우, 기업이 예측가능한 미래기간 동안 또는 만기까지 보유할 의도와 능력이 있다면 매도가능금융자산의 범주에서 대여금 및 수취채권의 범주로 재분류할 수 있습니다. 만기까지 보유할 의도와 능력이 있는 경우에 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다.

매도가능금융자산의 범주에서 다른 범주로 재분류된 금융자산의 경우 재분류 시점의 공정가치가 새로운 상각후원가가 되며 자본에 반영된 평가손익을 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 기대 현금흐름과 새로운 상각후원가의 차이 또한 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효 이자율법을 사용하여 상각하고 있습니다. 자산이 후속적으로 손상된 것으로 판단되는 경우에는 자본에 반영된 금액은 당기손익에 반영하고 있습니다.

6) 제거

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

가. 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우

나. 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, 관련 부채도 인식하고 있습니다.

양도된 자산 및 관련 부채는 금융자산을 제거하고 양도함으로써 발생하거나 보유하게 된 권리와 의무를 각각 고려하여 측정합니다.

(2) 금융자산의 손상

금융자산의 손상에 대한 추가적인 공시는 주석 3(유의적인 가정에 대한 공시), 주석 8(매도가능금융자산), 주석 12(기타금융자산 및 대손충당금), 주석 30(금융상품 범주별 분류 및 공정가치 등)에서 제공하고 있습니다.

당사는 금융자산 또는 금융자산 집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매보고기간말에 평가하고 있습니다. 최초인식 후 하나 이상의 사건 (이하 '손상사건') 이 발생한 결과 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며, 그 손상사건이 신뢰성 있게 추정할 수 있는 금융자산 또는 금융자산 집합의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우에만, 당해 금융자산 또는 금융자산 집합은 손상된 것으로 판단합니다. 손상되었다는 객관적인 증거에는 다음의 손상사건에 대한 관측가능한 자료가 포함됩니다.

- 가) 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- 나) 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연과 같은 계약 위반
- 다) 차입자의 파산이나 기타 재무구조조정의 가능성이 높은 상황
- 라) 금융자산의 집합에 포함된 자산에 대한 채무불이행과 상관관계가 있는 국가나 지역의 경제상황 변화 등과 같이 최초 인식 후 추정미래현금흐름에 측정가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 관측가능한 자료

1) 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산

당사는 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산에 대하여 개별적으로 유의적인 금융자산의 경우 우선적으로 손상발생의 객관적인 증거가 있는지를 개별적으로 검토하며, 개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 개별적으로 또는 집합적으로 검토하고 있습니다. 개별적으로 검토한 금융자산에 손상발생의 객관적인 증거가 없다면, 그 금융자산의 유의성에 관계없이 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함하여 집합적으로 손상여부를 검토합니다.

개별적으로 손상검토를 하여 손상차손을 인식하거나 기존 손상차손을 계속 인식하는 경우, 해당 자산은 집합적인 손상검토에 포함하지 아니합니다.

손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우, 손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율(최초인식시점에 계산된 유효이자율)로 할인한 추정미래현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이 경우 아직 발생하지 아니한 미래의 대손은 미래예상현금흐름에 포함하지 아니합니다. 변동금리부 대여금의 경우 손상차손을 측정하기 위한 할인율은 현행 유효이자율을 적용하고 있습니다.

자산의 장부금액은 충당금 계정을 사용하여 차감표시하고 손상차손은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융자산이나 유사한 금융자산 집합이 손상차손으로 감액되면 그 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래현금흐름을 할인하는 데 사용한 이자율을 사용하여 인식하고 있습니다. 대여금 및 수취채권과 이와 관련된 충당금은 미래에 회복가능성이 없는 경우 장부에서 제거하고 있습니다. 후속기간 중 손상차손의 금액이 감소 또는 증가하고 그 감소 또는 증가가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손금액을 손상충당금을 조정함으로써 환입 또는 추가인식하고 있습니다. 제각된 대여금 및 수취채권 등이 회수되는 경우에는 판매비와관리비에서 차감하거나 영업외수익으로 인식하고 있습니다.

2) 매도가능금융자산

당사는 매도가능금융자산에 대하여 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 지분상품의 경우 공정가치가 원가 이하로 유의적으로 또는 지속적으로 하락하는 경우에는 손상이 발생하였다는 객관적인 증거가 됩니다. 공정가치 감소액을 기타포괄손익으로 인식하는 매도가능금융자산에 대하여 손상 발생의 객관적인 증거가 있는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손실은 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액을 기타포괄손익에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 매도가능지분상품에 대하여 당기손익으로 인식한 손상차손은 당기손익으로 환입하지 아니하며 손상인식 후 공정가치 증가 금액은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 채무상품의 경우 손상은 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산과 동일한 기준으로 평가되고 있습니다. 다만, 손상으로 인식된 금액은 공정가치가 취득원가에 미달하는 금액에서 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액입니다. 그 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래현금흐름을 할인하는데 사용한 이자율을 적용하여 인식하고 있습니다. 후속기간에 매도가능채무상품의 공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 금융부채

1) 최초 인식 및 측정

기업회계기준서 제1039호의 범위에 해당되는 금융부채는 최초 인식시 당기손익인식 금융부채, 차입금 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 분류되고 있습니다.

금융부채는 최초 인식시 공정가치로 측정하며 차입금의 경우 관련된 거래원가를 공정가치에서 차감하고 있습니다.

당사의 주요 금융부채는 매입채무, 차입금, 보증금이 있습니다.

한편, 금융부채의 후속측정은 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

2) 당기손익인식금융부채

당기손익인식금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 단기간 내에 매각할 목적으로 취득하는 금융부채나 내재파생상품을 포함한 파생상품이 기업회계기준서 제1039호에 의한 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않은 경우에는 단기매매금융부채로 분류하고 있으며, 단기매매금융부채의 평가손익은 당기손익에 반영됩니다. 당사는 최초 인식 시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채는 보유하고 있지 않습니다.

3) 이자부차입금

최초 인식 후 이자부차입금은 유효이자율법을 이용한 상각후원가로 측정되며 관련 평가손익은 차입금이 제거되는 시점 또는 유효이자율법에 의한 상각절차를 통하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부인 지급되거나 수취된 수수료를 고려하여 계상됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융원가로 계상하고 있습니다.

4) 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.

5) 제거

금융부채는 그 계약상 의무가 이행 또는 취소되거나 만료된 경우 제거됩니다. 기존 금융부채가 동일대역자로 부터의 다른 계약조건의 다른 금융부채로 대체되거나 기존 금융부채의 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리되며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 당기손익에 반영됩니다.

(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.

2-8. 파생금융상품 및 위험회피

(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.

기업회계기준서 제1039호에 정의된 파생상품의 정의에 부합하는 상품선도계약의 공정가치는 손익계산서의 매출원가로 인식하고 있습니다. 당사의 예상매입, 매도 또는 사용 필요에 따라 비금융항목을 수취하거나 인도할 목적으로 체결하여 계속 유지하고 있는 상품계약은 원가로 평가하고 있습니다.

파생상품의 공정가치의 변동은 손익계산서에 직접 반영되며, 현금흐름위험회피의 효과적인 부분은 기타포괄손익에 반영하고 있습니다.

(2) 위험회피회계에서 위험회피의 분류

위험회피의 분류는 공정가치위험회피(인식된 자산 및 부채와 미인식 확정계약(외화위험 제외)), 현금흐름위험회피(인식된 자산 및 부채, 발생가능성이 매우 높은 예상거래 또는 미인식 확정계약의 외화위험으로부터 발생하는 현금흐름의 변동에 대한 위험회피)와 해외사업장순투자의 위험회피입니다.

(3) 위험회피회계의 문서화 및 평가

당사는 위험회피 개시시점에 위험회피관계, 위험관리목적, 위험회피전략을 공식적으로 지정하여 문서화하고 있으며, 문서화는 위험회피수단, 위험회피대상항목, 회피대상위험의 성격과 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 공정가치나 현금흐름의 변동위험을 위험회피수단이 상쇄하는 효과를 평가하는 방법 등을 포함하고 있습니다. 이러한 위험회피관계가 공정가치나 현금흐름의 변동위험을 상쇄하는 데 상당히 효과적일 것으로 예상되며 위험회피기간을 포함하는 재무보고기간에 실제로 높은 위험회피효과가 있었는지 여부를 계속적으로 평가하고 있습니다.

(4) 위험회피회계 적용조건을 충족하는 위험회피관계에 대한 회계처리

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 회피대상 위험으로 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. 위험회피수단의 공정가치 변동도 당기손익에 반영합니다.

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. 비금융자산이나 비금융부채가 위험회피대상항목인 경우 자본에 직접 인식된 관련 평가손익은 해당 비금융자산이나 부채의 최초 장부금액에 포함됩니다.

확정계약이나 발생가능한 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것으로 예상되는 경우, 자본으로 직접 인식한 누적평가손익은 당기손익으로 즉시 인식되나, 위험회피수단이 대체나 만기연장 없이 소멸, 매각, 청산, 행사된 경우 또는 위험회피 지정이 취소된 경우에는 확정계약이나 예상거래가 발생할 때까지 자본으로 인식된 누적평가손익은 계속적으로 자본에 계상하고 있습니다.

3) 해외사업장순투자의 위험회피

해외사업장순투자의 위험회피는 현금흐름위험회피와 유사하게 회계처리하며, 위험회피에 효과적이지 못한 부분은 당기손익으로 즉시 인식하는 반면, 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다. 기타포괄손익으로 인식된 부분은 향후 해외사업장을 처분하거나 그 해외사업장의 일부를 처분하는 시점에 당기손익에 반영됩니다.

2-9. 유형자산

유형자산은 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 잔액으로 표시하고 있으며, 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, 공기구비품 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.

2-10. 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, 감가상각비는 취득원가에서 잔존가치를 차감한 잔액에 대하여 추정한 내용연수를 적용하여 50년동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

2-11. 무형자산

당사는 개별적으로 취득한 무형자산은 취득원가로 계상하고 최초 취득 이후 상각누계액과 손상차손누계액을 직접 차감하여 표시하고 있습니다. 한편, 개발비를 제외한 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.

2-12. 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. 리스자산의 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.

2-13. 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.

2-14. 퇴직급여

당사는 확정급여제도를 운영하고 있는 바, 별개로 관리되는 기금에 기여금을 납부하여야 합니다. 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 순확정급여부채에 할인율을 곱하여 결정하고 있습니다. 당사는 근무원가와 순확정급여부채의 순이자를 매출원가 및 판매비와관리비의 항목으로 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2-15. 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, 당사의 하자보수 관련 비용에 대한 충당부채는 공사 종료 후에 하자보수 의무가 있는 경우 과거 경험에 근거하여 인식하고 있습니다. 하자보수 관련 비용의 최초 추정은 매년 조정하고 있습니다.

2-16. 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. 한편, 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위내에서 다시 환입하고 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.

당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고, 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세대상기업과 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 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.

(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.

2-17. 자기주식

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

2-18. 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.

손공정가치는 최근거래 가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 평가 모델을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산에는 평가배수, 상장주식의 시가 또는 기타 공정가치 지표를 이용하고 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.

2-19. 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.

2-20. 공정가치 측정

당사는 매도가능금융자산과 같은 금융상품을 보고기간말 현재의 공정가치로 평가하고 있습니다. 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품과 비금융자산의 공정가치에 대한 공시는 다음의 주석에 설명되어 있습니다.

평가기법, 유의적 추정치 및 가정 - 주석 3, 15, 30

공정가치측정 서열체계의 양적 공시 - 주석 30

투자부동산 - 주석 10

금융상품(상각후원가로 계상하는 상품 포함) - 주석 6, 8, 12, 14, 16

공정가치는 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 공정가치측정은 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.

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	공정가치측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 이용한 공정가치
수준 3	공정가치측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치

재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고기간 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.

2-21. 제·개정된 기준서의 적용

당사는 당기부터 시행되는 다음 기업회계기준서의 제·개정내용을 최초로 적용하였습니다. 제·개정된 기준서의 내용 및 영향은 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1114호 규제이연계정 (제정)

제정 기준서는 고객에게 재화나 용역을 요율규제 대상인 가격이나 요율로 공급하는 기업이 한국채택국제회계기준을 채택할 때 규제이연잔액에 대한 회계처리를 과거회계기준에 따라 계속 유지하도록 허용하고 있습니다. 이 기준서를 적용하는 기업은 규제이연계정잔액을 재무상태표에 별도항목으로 표시하고, 이러한 계정잔액의 변동을 포괄손익계산서에 별도항목으로 표시하여야 합니다. 또한 기업은 규제이연계정잔액을 인식하게 하는 요율규제의 특성 및 관련된 위험을 식별하여 구체적으로 공시하여야 합니다. 당사는 이미 한국채택국제회계기준을 적용하고 있고 요율규제기업이 아니므로 동 기준서를 적용하지 않습니다.

(2) 기업회계기준서 제1111호 '공동약정' (개정) - 지분 취득의 회계처리

개정 기준서는 공동영업자가 사업을 구성하는 공동영업에 대한 지분을 취득하는 경우 사업결합에 대한 기업회계기준서 제1103호의 관련 원칙을 적용하도록 하고 있습니다. 또한 공동지배력을 유지하는 상황에서 공동영업에 대한 지분을 추가취득한 경우 기존 지분을 재측정하지 않음을 명확히 하였습니다. 그리고 적용범위에 대한 예외를 추가하여 보고기업을 포함한 공동지배력을 공유하는 당사자들이 동일한 최상위 지배자의 동일지배 하에 있을 때는 개정 기준서를 적용하지 않도록 하였습니다. 개정 기준서는 공동영업에 대한 최초 지분취득시와 동일한 공동영업에 대한 추가 지분취득 모두에 적용됩니다. 동 기준서는 2016년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 전진적으로 적용되며 조기적용이 가능합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 및 제1038호 '무형자산' (개정) - 허용되는 감가상각 방법과 상각방법의 명확화

개정된 기준서는 수익은 자산을 사용하여 소비되는 경제적효익의 형태를 반영하기보다는 자산이 포함된 사업을 운영하여 창출되는 경제적효익의 형태를 반영하므로 수익에 기초한 방법은 유형자산의 감가상각에 사용될 수 없고 매우 제한된 상황에서만

무형자산의 상각에 사용될 수 있다는 점을 명확히 하였습니다. 동 기준서는 2016년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 전진적으로 적용됩니다. 당사는 수익에 기초한 상각방법을 적용하고 있지 않으므로 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(4) 2012 - 2014 연차개선

당기부터 당사가 적용한 2012-2014 연차개선의 주요 내용은 다음과 같으며, 개정기준서의 적용으로 인해 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

4-1) 기업회계기준서 제1105호 '매각예정 비유동자산과 중단영업'

비유동자산(또는 처분자산집단)은 일반적으로 매각 또는 소유주에 대한 분배를 통해 처분됩니다. 이 개정사항은 매각예정에서 소유주에 대한 분배예정으로 재분류하거나 분배예정에서 매각예정으로 재분류한다면 이 분류의 변경은 최초 처분계획이 계속 유지되는 것으로 본다는 것을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 전진적으로 적용됩니다.

4-2) 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시'

4-2-1) 관리용역계약

동 개정사항은 수수료가 포함된 관리용역계약은 금융자산에 대한 지속적인 관여를 나타낼 수 있음을 명확히 하였습니다. 기업은 공시사항이 요구되는지를 평가하기 위해 기업회계기준서 제1107호의 지침에 따라 수수료 및 관리용역 계약을 평가하여야 합니다. 관리용역계약이 지속적인 관여를 나타내는지에 대한 평가는 과거 사건을 소급해서 보아야 합니다. 그러나, 양도공시 규정은 기업이 동 개정사항을 최초로 적용하는 회계기간의 이전기간에는 적용하지 않아도 됩니다.

4-2-2) 상계관련 기업회계기준서 제1107호 개정사항의 중간재무제표에 대한 적용 가능성

동 개정사항은 상계 관련 공시사항은 해당 공시사항이 직전 연차 재무제표에 대한 유의적인 변동사항에 대한 정보를 제공하는 것이 아닐 경우에는 중간재무제표에 공시 요구사항을 적용하지 않아도 된다는 것을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 소급적으로 적용됩니다.

4-3) 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여'

동 개정사항은 우량회사채 시장이 두터운지 여부는 국가시장이나 지역시장의 수준에 서가 아니라 통화수준에서 평가해야 한다는 점을 명확히 하였습니다. 만약 그러한 우량회사채에 대해 거래 층이 두터운 해당 통화의 시장이 없는 경우에는 그 통화로 표시된 국채의 시장수익률을 사용하여야 합니다. 동 개정사항은 전진적으로 적용됩니다.

4-4) 기업회계기준서 제1034호 '중간재무제표'

동 개정사항은 동 기준서에 따라 요구되는 사항은 중간재무제표 또는 다른 보고서(예 : 경영진설명서, 위험보고서)에 공시하고 중간재무제표에서 이를 상호참조하여 포함할 수도 있음을 명확히 하였습니다. 중간재무보고서에 있는 다른 정보는 이용자가 중간재무제표와 동일한 조건으로 동시에 이용할 수 있어야 합니다. 동 개정사항은 소급적으로 적용됩니다.

(5) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) - 공시 개선

개정 기준서는 기존 요구사항을 유의적으로 변경한다기보다는 다음을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호의 중요성 요구사항
- 재무상태표와 포괄손익계산서의 특정 항목에 대해 세분화할 수 있음
- 기업은 재무제표에 대한 주석을 표시하는 순서에 대하여 유연성을 가질 수 있음
- 지분법 적용대상 관계기업과 공동기업의 기타포괄손익에 대한 지분은 당기손익으로 재분류되는 항목과 재분류되지 않는 항목으로 분리하여 한 줄로 표시함

또한 개정 기준서는 재무상태표와 포괄손익계산서에 추가적인 중간합계를 나타내야 할 때에 대한 요구사항을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제1011호 '건설계약' 및 기업회계기준해석서 제2115호 '부동산 건설약정' - 건설계약 공시 추가

개정 기준서는 발생한 누적계약원가를 추정총계약원가로 나눈 비율을 진행률 측정에 사용하는 경우에는 계약수익 금액이 직전 회계연도 매출액의 5% 이상인 계약에 대하여 추가적인 정보를 제공하도록 요구하고 있습니다. 동 개정 기준서는 2016년 1월

1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용되며 최초로 적용하는 회계연도에는 비교 정보를 작성하지 아니할 수 있습니다. 당사는 동 개정 사항에 따라 주석 19에 추가적인 공시를 제공하였습니다.

※ 상세한 주석사항은 2017년 3월 2일 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시 예정인 당사의 감사보고서를 참조하시기 바랍니다.

- 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항

: 이익잉여금처분계산서 참조

□ 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
제2조(목적) 본 회사는 다음의 사업을 영위함을 목적으로 한다. (전략) 33. 주택임대관리업 34. 전 각호에 관련된 사업의 투자 또는 부대사업 일체	제2조(목적) 본 회사는 다음의 사업을 영위함을 목적으로 한다. (전략) 33. 주택임대관리업 34. 발전업 35. 주류 도소매업 36. 기타 산업용 기계 및 장비 임대업 37. 전 각호에 관련된 사업의 투자 또는 부대사업 일체	- 신규사업목적 추가

※ 기타 참고사항 : 변경된 정관은 정기주총에서 승인한 날부터 시행합니다.

□ 이사의 선임

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

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	최대주주와의 관계	추천인
윤명규	1961.07.11	-	-	이사회
정두영	1965.10.06	-	-	이사회
강승협	1970.11.07	-	-	이사회
김효수	1957.10.02	사외이사	-	이사회
총 (4) 명				

나. 후보자의 주된직업 · 약력 · 해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	약력	해당법인과의 최근3년간 거래내역
윤명규 (사내이사)	現 신세계건설(주) 대표이사	2010년 (주)신세계 이마트부문 인사담당 2012년 (주)신세계영랑호리조트 대표이사(겸) 2013년 (주)이마트 경영지원본부 물류담당 2014년 (주)이마트위드미 대표이사	-
정두영 (사내이사)	現 신세계건설(주) 공사총괄	2012년 신세계건설(주) 영업2담당 2013년 신세계건설(주) 공사담당	-
강승협 (사내이사)	現 신세계건설(주) 지원담당	2015년 신세계그룹 CSR담당 경영진단팀장 2015년 신세계그룹 정책지원담당 감사팀장	-
김효수 (사내이사)	現 신세계건설(주) 사외이사	2010년 서울시주택본부장 2012년 서울시립대학교 건축학과 교수 2014년 신세계건설(주) 사외이사	-

□ 감사위원회 위원의 선임

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

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	최대주주와의 관계	추천인
김효수	1957.10.02	사외이사	-	이사회
총 (1) 명				

나. 후보자의 주된직업 · 약력 · 해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	약력	해당법인과의 최근3년간 거래내역
김효수	現 신세계건설(주) 사외이사	2010년 서울시주택본부장 2012년 서울시립대학교 건축학과 교수 2014년 신세계건설(주) 사외이사	-

□ 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.