

사 업 보 고 서

(제 66 기)

사업연도 2023년 01월 01일 부터
2023년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2024년 03월 20일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인

면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : 범양건영 주식회사

대 표 이 사 : 강병주

본 점 소 재 지 : 부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호
(초량동, 범양레우스센트럴베이)
(전 화) 051-711-7555
(홈페이지) <http://www.iby.co.kr>

작 성 책 임 자 : (직 책) 상무 (성 명) 황해주
(전 화) 02-590-9114

목 차

【 대표이사 등의 확인 】	-----	1
I. 회사의 개요	-----	3
1. 회사의 개요	-----	3
2. 회사의 연혁	-----	6
3. 자본금 변동사항	-----	8
4. 주식의 총수 등	-----	9
5. 정관에 관한 사항	-----	11
II. 사업의 내용	-----	19
1. 사업의 개요	-----	19
2. 주요 제품 및 서비스	-----	23
3. 원재료 및 생산설비	-----	24
4. 매출 및 수주상황	-----	28
5. 위험관리 및 파생거래	-----	31
6. 주요계약 및 연구개발활동	-----	31
7. 기타 참고사항	-----	32
III. 재무에 관한 사항	-----	36
1. 요약재무정보	-----	36
2. 연결재무제표	-----	41
3. 연결재무제표 주석	-----	54
4. 재무제표	-----	145
5. 재무제표 주석	-----	154
6. 배당에 관한 사항	-----	236
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항	-----	239
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적	-----	239
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용 실적	-----	241
8. 기타 재무에 관한 사항	-----	242
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	-----	249

V. 회계감사인의 감사의견 등	-----	255
1. 외부감사에 관한 사항	-----	255
2. 내부통제에 관한 사항	-----	258
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	-----	260
1. 이사회에 관한 사항	-----	260
2. 감사제도에 관한 사항	-----	264
3. 주주총회 등에 관한 사항	-----	266
VII. 주주에 관한 사항	-----	270
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	-----	274
1. 임원 및 직원 등의 현황	-----	274
2. 임원의 보수 등	-----	277
IX. 계열회사 등에 관한 사항	-----	281
X. 대주주 등과의 거래내용	-----	282
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	-----	283
1. 공시내용 진행 및 변경사항	-----	283
2. 우발부채 등에 관한 사항	-----	284
3. 제재 등과 관련된 사항	-----	289
4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사 항	-----	289
XII. 상세표	-----	290
1. 연결대상 종속회사 현황(상세)	-----	290
2. 계열회사 현황(상세)	-----	290
3. 타법인출자 현황(상세)	-----	291
【 전문가의 확인 】	-----	292
1. 전문가의 확인	-----	292
2. 전문가와의 이해관계	-----	292

【 대표이사 등의 확인 】

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

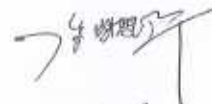
우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제8조의 규정에 따라 내부회계관리 제도를 마련하고 운영하고 있음을 확인합니다.

2024년 03월 19일

【 범양건영주식회사 】

대 표 이 사 【 강병주 】



신고업무담당이사 【 황해주 】



대표이사 등의 확인_20240319

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

1. 연결대상 종속회사 개황(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	7	1	-	8	4
합계	7	1	-	8	4

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

1-1. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	원산도해양관광케이블카(주)	당기 중 신설법인 60% 출자
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

2. 회사의 법적, 상업적 명칭

당사의 명칭은 '범양건영 주식회사'라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'BUMYANG ENGINEERING & CONSTRUCTION CO., LTD.' 라 표기합니다.

3. 설립일자 및 존속기간

당사는 1958년 8월 21일에 설립되었으며, 1988년 5월 유가증권시장에 주식을 상장한 공개회사입니다.

4. 본사의 주소, 전화번호 및 홈페이지 주소

주소 : 부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호

(초량동, 범양레우스센트럴베이)

전화번호 : 051-711-7555

홈페이지 : <http://www.iby.co.kr>

5. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부		미해당
	벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부		해당

6. 주요 사업의 내용(주요제품 및 서비스 등을 포함한다) 및 향후 추진하려는 신규사업에 관한 간략한 설명

당사는 건설회사로서 건축 및 토목부분에서 도급 및 자체공사를 실시하고 있으며, 아래와 같은 목적사업을 영위하고 있습니다. 또한, 한국채택국제회계기준에 따른 당사의 연결대상 종속회사인 고려종합물류(주)는 농,수,축산물 및 가공품 냉장창고 보관업 및 상온창고 임대업을 영위하고 있으며, (주)범양플로이는 모듈러 주택 제조업 및 건축공사업을 영위하고 있습니다.

기타 자세한 사항은 동 보고서의 'Ⅱ. 사업의 내용' 을 참조하시길 바랍니다.

7. 신용평가에 관한 사항

<최근 3년간 신용등급>

평가일	평가대상 유가증권 등	평가대상 유가증권의 신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2021.06	기업신용	기업신용평가등급 e-3+ 경영상태평가용 기업신용평가등급 A+	나이스디앤비	정기평가
2022.06	기업신용	기업신용평가등급 e-3+ 경영상태평가용 기업신용평가등급 A+	나이스디앤비	정기평가
2023.06	기업신용	기업신용평가등급 e-30 경영상태평가용 기업신용평가등급 A0	나이스디앤비	정기평가

<신용등급체계 및 등급별 의미>

* 나이스디앤비

구분	경영상태평가시 회사채등급에 준하는 기업신용평가등급	등급의 정의
e-1	AAA	최상위의 상거래 이행능력을 보유한 수준
e-2	AA	우량한 상거래 이행능력을 보유하여, 환경변화에 대한 대처능력이 충분한 수준
e-3	A	양호한 상거래 이행능력을 보유하여, 환경변화에 대한 대처능력이 상당한 수준
e-4	BBB	양호한 상거래 이행능력이 인정되나, 환경변화에 대한 대처능력은 다소 제한적인 수준
e-5	BB	단기적 상거래 이행능력이 인정되나, 환경변화에 대한 대처능력은 제한적인 수준
e-6	B	단기적 상거래 이행능력이 인정되나, 환경변화에 대한 대처능력은 미흡한 수준
e-7	CCC	현 시점에서 신용위험 발생가능성이 내포된 수준
e-8	CC	현 시점에서 신용위험 발생가능성이 높은 수준
e-9	C	현 시점에서 신용위험 발생가능성이 매우 높고 향후 회복가능성도 매우 낮은 수준
e-10	D	상거래 불능 및 이에 준하는 상태에 있는 수준
NG	NG	등급부재: 신용평가불응, 자료불충분, 폐(휴)업 등의 사유로 판단보류
※e-2(AA)부터 e-7(CCC)까지의 당해 등급 내에서의 상대적 위치에 따라 + 또는 -부호를 부가하게 됩니다.		

8. 회사의 주권상장(또는 등록·지정) 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)현황	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 유형
유가증권시장 상장	1988년 05월 25일	해당사항 없음

2. 회사의 연혁

[지배회사]

1. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

- 본점 소재지 : 부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호
(초량동, 범양레우스센트럴베이)
- 본점 소재지의 변경내역

일 자	변 경 전	변 경 후	비 고
2020년 03월 27일	충청남도 천안시 서북구 검은들1길 7 (불당동, 포인트프라자 4층)	부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 102호, 104호 (초량동, 범양레우스센트럴베이)	-
2020년 09월 23일	부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 102호, 104호 (초량동, 범양레우스센트럴베이)	부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호 (초량동, 범양레우스센트럴베이)	-

2. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2018년 03월 23일	정기주총	-	사내이사 강병주 사내이사 이인환 사내이사 황해주 사외이사 김만호	-
2020년 03월 27일	정기주총	사내이사 이동주 사외이사 박성표	-	-
2021년 03월 29일	정기주총	사내이사 윤완식 상근감사 양흥수	사내이사 강병주 사내이사 이인환 사내이사 황해주	상근감사 이정영 사외이사 김만호
2023년 03월 29일	정기주총	-	사내이사 박성표	사내이사 이인환 사내이사 이동주

- 대표이사 변동(이사회 의결)

2020년 03월 27일 대표이사 이동주 선임(각자대표이사)

2021년 03월 29일 대표이사 강병주 재선임(각자대표이사)

2023년 03월 26일 대표이사 이동주 임기만료 후 고문 선임

3. 최대주주의 변동

- 해당사항 없음.

4. 상호의 변경

- 해당사항 없음.

5. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없음.

6. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음.

7. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없음.

8. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 해당사항 없음.

3. 자본금 변동사항

자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당기말 (2023년말)	제65기 (2022년말)	제64기 (2021년말)
보통주	발행주식총수	24,831,982	24,831,982	24,831,982
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	24,831,982,000	24,831,982,000	24,831,982,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	24,831,982,000	24,831,982,000	24,831,982,000

4. 주식의 총수 등

1. 주식의 총수 현황

(기준일: 2023년 12월 31일)

(단위: 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	215,180,487	-	215,180,487	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	190,348,505	-	190,348,505	-
1. 감자	190,348,505	-	190,348,505	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	24,831,982	-	24,831,982	-
V. 자기주식수	2,030	-	2,030	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	24,829,952	-	24,829,952	-

2. 자기주식 취득 및 처분 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

취득방법			주식의 종류	기초수량	변동 수량			기말수량	비고	
					취득(+)	처분(-)	소각(-)			
배당 가능 이익 범위 이내 취득	직접 취득	장내 직접 취득	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
		장외 직접 취득	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
		공개매수	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
		소개(a)	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
	신탁 계약에 의한 취득	수탁자 보유수량	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
		현물보유수량	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
		소개(b)	보통주	-	-	-	-	-	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
기타 취득(c)			보통주	2,030	-	-	-	2,030	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	
총 계(a+b+c)			보통주	2,030	-	-	-	2,030	-	
			우선주	-	-	-	-	-	-	

5. 정관에 관한 사항

1. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2021년 03월 29일	제63기 정기주주총회	- 수권주식수 및 종류주식 발행한도 등 변경 - 주주총회 소집시기/통지 및 공고, 이사 및 감사의 선임 등 - 명의개서대리인, 전환사채의 발행 및 개정 등	- 수권주식 여유 확보 - 상법개정에 따른 변경 - 전자증권법 반영
2020년 03월 26일	제62기 정기주주총회	- 본점소재지 변경 및 지점등의 설치	- 본점 소재지 이전에 따른 변경
2019년 03월 29일	제61기 정기주주총회	- 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록, 명의개서대리인 등 - 주식매수선택권 - 이사 및 감사의 선임 등	- 전자증권법 시행예정에 따른 변경 - 근거 법조항의 표시오류수정 - 상업등기선례에 따라 회사에서 자율적으로 선택할 수 있다는 조항을 신설

2. 사업목적 현황

구 분	사업목적	사업영위 여부
1	토목, 건축, 수도, 난방공사 청부업	미영위
2	콘크리트관 및 부록크제조업	미영위
3	토·건자재 판매업	미영위
4	특수방수 및 내외 장재 제조업	미영위
5	시장운영업	미영위
6	부동산매매 및 임대업	영위
7	전기공사 청부업	미영위
8	포장공사업	영위
9	소방설비 공사업	영위
10	특수고연돌연도시공 및 파괴공사업	미영위
11	수출입업 및 상품의 도소매업	미영위
12	공유수면매립 및 준설간척사업	영위
13	정구장업	미영위
14	숙박 및 호텔업	미영위
15	콘도 및 레저사업	미영위
16	골프장업	미영위
17	중기임대업	미영위
18	해외일반건설업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
19	철강재 설치 공사업	영위
20	분뇨정화조 제조업	미영위
21	분뇨정화조 설계 시공업	미영위
22	분뇨처리시설 설계 시공업	영위
23	축산폐수 정화시설 설계 시공업	영위
24	산업폐기물 처리업	영위
25	전기통신 선로 및 기계 시공업	영위
26	특정열 기자재 도시가스 시공업	미영위
27	전기통신공사업	영위
28	환경오염방지 시설 설계, 시공업 (수질, 대기, 소음진동)	영위
29	일반폐기물 처리시설 설계 시공업	미영위
30	오수정화시설 설계 시공업	영위
31	상하수도 설비공사업	영위
32	환경영향평가 및 교통영향평가 대행업	미영위
33	환경관련 기술 개발업	미영위
34	기술용역업	미영위
35	측량업	미영위
36	감리업	미영위
37	해외건설업 (용역)	미영위
38	차관공여사업 (ADB, IBRD)	미영위
39	군납업	영위
40	조경공사업	영위
41	안전진단사업	미영위
42	시설물 유지 관리업	영위
43	종합 휴양업	미영위
44	체육 시설업	미영위
45	토양 정화업	미영위
46	지하수 정화업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
47	환경 컨설팅업	미영위
48	금속원재료 재생업	미영위
49	재생용 재료 수집 및 판매업	미영위
50	신재생에너지사업	미영위
51	석탄 무역업 및 도소매업	미영위
52	석탄 수송업 및 저장업	미영위
53	무연탄 제조업	미영위
54	기타 가공탄 제조업 및 도소매업	미영위
55	광석류 무역업 및 도소매업	미영위
56	석재류 무역업 및 도소매업	미영위
57	철금속, 비철금속 무역업 및 도소매업	미영위
58	화물 운송, 저장, 창고 및 운송관련 서비스업	영위
59	국내외 자원개발 및 판매업	미영위
60	자원재활용 관련사업	미영위
61	전문공사 시공업(실내건축공사업, 토공사업, 미장·방수·조적공사업, 석공사업, 도장 공사업, 비계·구조물 해체공사업, 금속구조물·창호공사업, 지붕판금·건축물 조립공 사업, 철근·콘크리트 공사업, 기계설비공사업, 상·하수도공사업, 보링·그라우팅공 사업, 철도·궤도 공사업, 수중공사업, 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업, 강구조 물공사업, 삭도설치공사업, 승강기설치공사업, 난방시공업, 포장공사업, 철강재제작 및 설치공사업, 준설공사, 가스사업 및 시공업, 시설물 유지관리업)	영위
62	전문건설업 관련 시설업	미영위
63	가스공급시설 설치 및 운영업	미영위
64	가스시설 시공업, 도시가스사업 및 가스관련사업	미영위
65	각종 기계부품제조 및 판매업	미영위
66	개인 및 가정용품 임대업	미영위
67	건설기계대여업	미영위
68	건설기술 도입, 연구, 개발, 투자 및 용역업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
69	건설사업관리업	미영위
70	건설용역업	미영위
71	건재생산업	미영위
72	건축설비의 설계, 시공 및 시운전업	미영위
73	골재 채취 및 판매업	미영위
74	공동주택 관리업	영위
75	공산품의 원료와 제품의 판매업 및 동 대행업	미영위
76	공원 및 유원지 운영업	미영위
77	관광지 조성 및 운영업	미영위
78	광산, 석산개발 및 판매업	미영위
79	광산개발업	미영위
80	기업도시개발특별법에 의한 기업도시개발사업 및 관련 사업	영위
81	기업인수 및 합병 주선업	미영위
82	대지조성사업	영위
83	도시개발, 산지개발, 택지조성 등 부동산 개발업	영위
84	도시철도사업	영위
85	리모델링업, 인테리어업	미영위
86	무역대리업	미영위
87	사회간접자본시설에 대한 투자 건설 운영사업	영위
88	발전, 송전, 변전, 배전용 전기기기 제조 및 판매업	미영위
89	발전사업, 도시지역난방, 공업단지 집단 에너지 사업	미영위
90	발전시설 설치 및 운영업	미영위
91	발전시설운영 및 에너지 공급사업	미영위
92	복합운송 주선업	미영위
93	부동산개발업	영위
94	부동산의 관리·처분 및 개발신탁업	영위
95	산림, 축산, 원예업 및 농업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
96	산업, 환경설비공사업	미영위
97	산업단지 개발사업 및 산업단지 관리 운영업	영위
98	산업시설용 기자재 제작 및 판매	미영위
99	상가운영 및 임대사업	미영위
100	상품중개업	미영위
101	석산개발, 골재생산 및 판매업	미영위
102	석유 저장 및 동판매업	미영위
103	석유화학 가공제품의 제조 및 판매사업	미영위
104	선박건조, 선박부품 제조·판매, 철구제품 제조, 판매 및 선박수리업	미영위
105	설비공사업	영위
106	시설대여업	미영위
107	시스템통합(SI) 및 소프트웨어개발	미영위
108	아파트, 상가, 빌딩 등 제건물 및 시장의종합 관리업	미영위
109	압력용기류 및 열교환기류와 공기조화기의 제작 및 판매업	미영위
110	액화석유가스 시공업	미영위
111	에너지 관리진단업	미영위
112	에너지 사용계획수립 대행업 및 에너지 절약 전문업	미영위
113	엔지니어링활동업	미영위
114	여객자동차 터미널 사업	미영위
115	연소기계 기구의 제작 및 판매업	미영위
116	연수원, 교육원의 운영업	미영위
117	원유정제 및 전력, 도시가스, 석유제품의 제조 및 판매업	미영위
118	원자력 이용업	미영위
119	위락시설의 건설, 운영업 및 임대업	미영위
120	유료도로업 및 주차장운영업	미영위
121	유원지 및 테마파크 운영업	미영위
122	유통단지의 설치운영 및 관리업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
123	육상, 해상, 항공운송업 및 창고업, 유통업 및 도소매업	영위
124	음식점업	미영위
125	인터넷 전자상거래업	미영위
126	일반기계제작업	미영위
127	일반도매 및 종합소매업	미영위
128	자연공원, 생태공원의 건설 및 운영업	미영위
129	자원재활용 플랜트설계, 시공업	미영위
130	재해영향평가대행업	미영위
131	전기, 증기 및 기타 유틸리티 시설의 설치 및 공급에 관한 사업	영위
132	전기 전자제품의 제조 및 동 판매업	미영위
133	전력, 전자기기, 산업제어기 및 제어시스템 제조 및 판매업	미영위
134	전력개발 및 공급업	미영위
135	전문기관의 수행사업	미영위
136	전시장, 유기장 및 공연장 설치 및 운영관리업	미영위
137	전자상거래업	미영위
138	정보의 처리, 제공 및 동 판매업	미영위
139	정보처리 및 컴퓨터 운영관리업	미영위
140	정보처리, 교육 등 각종 용역업, 정보기기대여업	미영위
141	정보통신공사업	영위
142	조림 및 육묘업	미영위
143	조립금속제품 제조 및 판매업	영위
144	종합건설기술용역 및 산업설비용역업	미영위
145	주차관제장비 수입, 판매	미영위
146	주차장 운영 및 유료도로 운영업	미영위
147	주차장 건설 및 운영업	미영위
148	주차장과 복합환승센터 및 동관련 편의시설 운영	미영위
149	주차장 운영 용역업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
150	주택건설업	영위
151	주택신축판매, 보수유지관리 및 임대업	영위
152	주택의 건설, 매매 및 임대업	영위
153	중화학 및 전자공업분야 사업	미영위
154	지하개발사업	미영위
155	지하자원, 광물 수출입업 및 도소매업	미영위
156	집단에너지시설 설치 및 운영업	미영위
157	철강 및 비철금속 강판의 가공, 판매, 유통업	영위
158	철구제품 제조 판매업	미영위
159	철근 가공 및 설치 판매업	미영위
160	철도, 고속전철, 경전철, 피.알.티(개인케도 교통)의 건설, 운영 및 역세권 개발	영위
161	택지, 공장부지 조성 및 공급업	영위
162	택지개발사업	영위
163	토지개간, 간척 및 매립사업	영위
164	토지구획정리 및 택지개발사업	영위
165	특정설비제조업	미영위
166	특정연료 사용기기 시공업	미영위
167	폐기물 해양 배출업	미영위
168	플랜트 설비의 유지보수 및 운전사업	미영위
169	플랜트 엔지니어링 설계, 제작, 구매, 시공 및 시운전업	미영위
170	플랜트 설계, 제작, 시공 및 보수 운영업	미영위
171	하수종말처리시설 설계, 시공업 및 운영업	영위
172	하역업	미영위
173	항만, 철도, 공항, 교량, 터널, 도로, 터미널 및 동 관련 편의시설 운영	미영위
174	항만건설 및 준설업	영위
175	해륙물품의 판매업 및 동 대행업	미영위
176	해상 구난업	미영위

구 분	사업목적	사업영위 여부
177	해상화물운송사업	미영위
178	해외공사 수주업	미영위
179	해외에서의 전문 및 종합건설업	미영위
180	해외자원개발사업	미영위
181	해외종합건설업	미영위
182	해외농업개발사업	미영위
183	작물 재배업	미영위
184	작물 재배 관련 서비스업	미영위
185	해운업	미영위
186	항공기기의 설계, 제작 및 판매사업	미영위
187	화물터미널, 국제회의시설 건설 및 운영업	미영위
188	화학제품과 관련된 공동사용시설과 장비 등의 지원 및 용역지원에 관한 사업	미영위
189	화학제품의 제조 및 판매사업	미영위
190	회원권 분양 대행업	미영위
191	SOFTWARE 개발 및 판매업	미영위
192	위 각호에 직접 또는 간접으로 필요한 제반사업	영위
193	위 각호에 직접 또는 간접으로 관계한 사업에 대한 투자	영위
194	내외국인 또는 법인과 위 각호에 관련되는 투자	영위
195	위 각호에 부대되는 사업 일체	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

당사는 토목, 건축 사업부문으로 구성되어 있으며, 각 종속회사는 물류창고 임대업, 모듈러주택 제조업 및 기타사업(부동산 시행 및 개발업, 임대업)을 영위하고 있습니다. 각 사업부문별 업계의 현황은 다음과 같습니다.

1. 지배회사의 사업의 개요

(1) 토목사업

1) 산업의 특성

토목사업분야는 정부, 지자체, 공사 등 공공부문이 주요 발주처이며, 국가의 근간인 도로, 철도, 항만, 상하수도, 산업단지개발 등 사회간접자본 및 국토개발을 통하여 타 산업의 생산활동을 간접적으로 지원하여 경제성장을 뒷받침하는 보완적 기능을 하고 있습니다. 최근에는 정부나 지자체 사업의 민간자본에 의한 사회간접자본시설 공사도 증가하여 단순 시공외 시공이후 운영수익까지도 창출하는 방향으로 사업이 확장되고 있습니다.

2) 산업의 성장성

국내 토목시장은 성숙기에 접어들어 계속공사 및 시설개선 공사 투자위주로 신규사업 발주물량은 감소될 것으로 전망되나, 한편으로는 스마트시티, 신규 산업(IT, BT)과 연관된 운영 중심의 선진국형 모델로 변화할 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 정부의 경기침체 가능성으로 인해 GTX, 신규 철도노선 등이 발주가 진행되어 일정 규모의 수요가 지속될 것으로 예상됩니다.

3) 경기변동의 특성

토목분야는 정부의 사회간접시설 투자규모에 큰 영향을 받으며 정부에 의한 국내 경기부양 수단으로 활용될 수도 있기 때문에 정부 정책에 상당한 영향을 받습니다. 또한 경기측면에서 일반경기가 침체시 일반경기 부양책으로 정부 발주가 증가하는 등

과거 특성을 보면 토목분야의 경기부양정책이 일반경기와 반대로 움직이는 방향을 보여왔습니다.

4) 경쟁요소

토목사업은 수주산업으로, 발주자가 독점력을 보유하여 당사와 같은 시공사간 수주 경쟁이 치열한 상황이며 정부의 공공발주 정책 자체가 가장 큰 경쟁요소입니다. 이에 따라 경쟁력 확보를 위해서는 원가절감, 저비용구조 유지, 금융 및 시공 네트워크 등이 가장 크게 요구되고 있으며, 당사는 1958년 설립 이래 토목사업의 기본적인 도로확포장공사는 물론, 택지조성, 해군기지, 전력구, 화력발전소 토건, 터널 등 다양한 분야의 수주/시공 실적을 통해 축적한 고도의 기술력과 노하우를 자랑하고 있습니다.

(2) 건축사업

1) 산업의 특성

건축사업 분야는 주거, 의료, 사무, 문화, 복합 등 주거 및 산업시설로 국민 생활과 각종 산업 활동의 근간이 되는 광범위한 종류의 건축물을 포함하고 있습니다. 이에 공공에서 발주하는 건축사업 대비 민간에서 발주하는 사업의 규모가 크고, 민생에 밀접한 연관성 때문에 정부의 금융 및 규제정책에 의해 많은 영향을 받고 있으며, 경기변동 및 공공 및 민간 발주처 투자수요에 민감하게 반응하는 특성을 보이고 있습니다.

2) 산업의 성장성

국내 건설인력 시장의 인구감소 및 고령화라는 우려에도 불구하고 기존 건축물의 리모델링, 재건축, 재개발 등의 교체수요와 가구분화에 따른 수요증가로 시장은 안정적인 성장세를 이어가고 있습니다. 단, 인구감소 등으로 과거와 같은 대규모 신도시 개발의 프로젝트 중심에서 선진국들과 같이 도심재생, 노후 건축물 리모델링, 건축물 유지보수 등과 같은 운영사업분야로 시장의 영역이 전환되는 과도기에 있음이 작금의 현실입니다. 또한, 건축산업은 기술 및 트렌드의 변화에 민감하게 반응하여 금융, IT 및 친환경 등 타 산업과의 유발계수가 큰 특성을 가지고 있고, 임대사업 운영 및 관리 등과 연계하여 복합적으로 개발하는 사업으로 변모하고 있어, 인류의 삶이 영속적인 이상 건축사업의 지속적인 성장이 예상되고 있습니다.

3) 경기변동의 특성

건축사업은 공공/민간 발주자 투자계획에 크게 영향을 받기 때문에 정부의 각종 금융정책 및 재정정책은 물론 민간 발주자의 투자심리 등 다양한 요소와 연관되어 경기변동과 밀접한 관련을 가지고 있습니다. 특히, 주택사업은 금융정책 등 구매력이 뒷받침되어야 사업이 활성화되기 때문에 국내 경기에 매우 민감하게 반응하며, 정부의 주택관련 정책과 규제에 따라 수급 및 가격이 급격하게 반응하는 특성을 보입니다.

4) 경쟁요소

당사는 과거 엄격한 공사 경험과 품질이 요구되는 FED(미 극동지구 공병단 발주공사) 사업에서 다양한 형태의 시공경험을 쌓은 바 있으며, 최저가/적격, 턴키/대안입찰로 천안, 광명, 판교, 양주 등에서 민간공공주택을 공급하였고, 천안시청사, 전주지방법원 등 관급 수주를 통해 정부기관 등을 건립하는 등 우수한 경쟁력을 보유하고 있습니다. 또한, 기존의 분양 중심의 주택사업에서 벗어나 서울 및 천안에서 기업형임대주택사업을 진행하여 임대사업 관련 역량을 보유하는 등 새로운 사업기회에 빠르게 대응하고 있습니다.

(3) 토목/건축 사업 공통적 특성

1) 자원조달의 특성

자금의 조달은 공공사업의 경우 발주처 예산, 민간사업의 경우 발주처 예산과 PF대출, 분양대금 등을 통해 사업이 이루어지고 있습니다.

기타 소요자원으로 인력, 자재, 장비의 안정적 수급이 중요한 원가요인으로 작용하고 있는데 특히 건축자재와 관련하여 철근, 레미콘, 시멘트 등 주요 원자재들은 국내외 정치, 경제 사정에 따라 탄력적으로 공급되고 있습니다.

2) 관계법령 및 정부의 규제 등

국민생활 및 환경에 큰 영향을 미치는 건설사업의 특성상 건설산업기본법, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 등 다양한 법규 및 규제의 영향을 받고 있으며, 주택가격의 급등에 따른 투기심리를 방지코자 금융정책에 대한 규제도 이뤄지고 있는 등 정부 및 지자체의 영향이 큰 산업입니다.

(4) 당사의 현황

당사의 건설부분은 수년전까지 관급토목공사의 비중이 상대적으로 높았으나 관/민간공사 등의 수주 다변화를 위해 노력하고 있으며, 수주의 다변화를 위하여 각 지역

의 연고를 구축하는데 노력하고 더욱 더 차별화된 수주전략을 개발하고 있습니다. 당사는 이에 부산 초량과 같은 전통적 재건축 시장 뿐만 아니라, 서울 개봉, 충남 천안과 같은 민간건축, 기업형임대주택 시장에서도 활발한 수주 활동을 전개 중입니다.

또한 당사는 침체된 국내 시장 상황을 타개하기 위하여 국내 건설시장의 동향을 적극적으로 분석하여 2015년 12월 부터 시행된 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 기업형 임대주택과 텀키 및 대안입찰 사업부문에 적극적으로 참여하여 사업의 다변화를 실시하는 동시에 기존 공공사업부문에 수주 확대를 통하여 지속적인 성장을 이룰 수 있도록 전사적인 노력을 하겠습니다. 또한 선별적이고 효율적 수주를 통하여 수익성 강화에 중점을 두고 사업을 추진하겠습니다.

2. 주요종속회사의 사업의 개요

(1) 보관산업

1) 산업의 특성

보관이란 물품을 물리적으로 저장하여 관리하는 것을 의미하나 단순히 물품을 저장하는 일에만 국한하지 않고 물리적 관리를 행하여 물품의 가치를 유지하는 물류의 한 단계이며 물자의 생산과 소비의 거리를 조정하여 시간적 효용(time utility)을 창조하는 기능이고, 이 보관기능을 갖는 시설이 창고로서 물류의 중심을 이루고 있습니다.

2) 산업의 성장성

보관의 명확한 역할은 제품을 보관하는 것이지만, 보관은 물류활동 통합 및 정보지원 활동을 통한 저장보다 제품의 흐름을 강조하고 있습니다. 그리하여 국제적 추세와 더불어 최근 국내에서도 할인점, 홈쇼핑 등 유통부문의 신업태 등장, 정보통신 발달과 인터넷 사용의 보편화로 물류영역이 기존물류 외에 택배, 통신판매, 전자상거래등으로 급속히 확대되는 추세에 있으며, 대기업들도 자회사를 중심으로 3자물류 영역을 확대하고 있습니다. 따라서, 정확한 정보를 이용하여 많은 양의 원재료, 부분품 및 완제품을 빠르고 효율적인방법으로 이동시키는 것이 모든 로지스틱스 시스템의 궁극적인 목표가 되고 있으며, 이런 목적을 토대로 이동, 저장, 그리고 정보교환 등 보관의 기본적인 기능을 수행하는 것이 점점 더 중요해지고 있습니다.

3) 국내외 시장여건

현재 고속도로 및 산업도로의 발달로 전국이 1일 생활권화됨에 따라 생산지로부터 소비자에게 직송(8시간 이내)이 이루어지고 있습니다. 또한 기업 간의 자가용 창고 보유경향에 따라 일반창고의 보관물량이 크게 감소되어 있고, 창고시설이 대부분 전 근대적이었으나 최근에는 자동화 시스템을 갖춘 창고시설들이 설립되고 있습니다. 하지만 일반적으로 창고보관업은 타 업종에 비해 일시에 많은 시설투자가 필요한 데 반하여, 정부의 장기저리 투자재원의 공급이 어려워 전문창고업의 육성책이 필요한 상황입니다.

2. 주요 제품 및 서비스

1. 사업부문별 주요 재무현황

(단위 : 백만원)					
구분		매출액		영업손익	총자산
		금액	매출비중(%)		
공사부문	건축공사	76,067	62.99%	1,892	41,169
	토목공사	29,324	24.28%	628	10,142
물류부문		4,458	3.69%	1,494	75,312
모듈러부문		10,750	8.90%	-1,815	17,111
기타		164	0.14%	-12,634	49,176
합계		120,763	100.00%	-10,435	192,910

*상기 재무현황은 연결실체간 내부거래 제거 후의 가액임.

3. 원재료 및 생산설비

1. 주요 원재료에 관한 사항

원재료 매입현황

(단위 : 백만원)

회사명	구분	구체적 용도	매입액(비율)	단 가	비 고
범양건영(주)	골재 및 레미콘	기초골조 외	5,383(31.1%)	93,700원/㎡	-
	철 근	철근 및 잡자재	10,165(58.8%)	959,000원/톤	-
	기 타	공동도급 외	1,738(10.1%)	-	주관사 일괄 매입 외
합 계		-	17,286(100%)	-	-

2. 생산 및 설비 등에 관한 사항

가. 주요설비의 현황

[자산항목 : 토지]

(단위 : 백만원)

회사명	사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	공시지가
						증가	감소			
범양건영(주)	사무실	자가	천안 서북구 불당동 포인트프라자 401호 외	89㎡	268	-	-	-	268	274
	현장 숙소	자가	부산 부산진구 부암동 735 부산서면동문굿모닝힐 102 동 801호	24㎡	155	-	-	-	155	67
	사무실	자가	부산 동구 초량중로 114, 105동 비102호	57㎡	123	-	-	-	123	167
	사무실	자가	부산 동구 초량중로 114, 105동 비104호	59㎡	303	-	-	-	303	173
고려종합물류(주)	창고	자가	용인시 기흥구 상갈동 246-6외	21,857㎡	24,525	-	-	-	24,525	22,570
(주)범양플로이	공장	자가	충남 보은군 삼승면 남부로 3749-11 외	26,457㎡	2,675	-	-	-	2,675	2,328
(주)삼진엔컴퍼니	창고 (예정)	자가	부산 강서구 미음동 1651-1	21,651㎡	13,135	-	-	-	13,135	12,631
합 계				70,194㎡	41,184	-	-	-	41,184	38,210

[자산항목 : 건물]

(단위 : 백만원)

회사명	사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기		당기 상각	국고 보조금	당기 장부가액	시가표준
						증가	감소				
범양건영(주)	사무실	자가	천안 서북구 불당동 포인트프라자 401호 외	670㎡	226	-	-	18	-	208	426
	현장 숙소	자가	부산 부산진구 부암동 735 부산서면동문굿모닝힐 102동 801호	139㎡	188	-	-	12	-	176	283
	사무실	자가	부산 동구 초량중로 114, 105동 비102호 외	124㎡	454	-	-	26	-	428	174
고려종합물류(주)	본사	자가	용인시 기흥구 상갈동 246-6외	27,229㎡	6,745	518	-	391	-	6,872	4,976
(주)범양플로이	공장	자가	충북 보은군 삼승면 남부로 3749-11 외	7,790㎡	8,542	-	-	225	-	8,317	-
합 계				35,952㎡	16,155	178	-	672	-	16,001	-

[자산항목 : 구축물]

(단위 : 백만원)

회사명	사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
						증가	감소			
범양건영(주)	본사,지사	자가	부산 동구 초량중로 114, 천안 서북구 불당동 712	4	20	-	-	8	12	-
고려종합물류(주)	본사	자가	용인시 기흥구 상갈동 246-6외	5	30	-	-	5	25	-
합 계				9	50	-	-	13	37	-

[자산항목 : 기계장치]

(단위 : 백만원)

회사명	사업소	소유 형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
						증가	감소			
고려종합물류(주)	본사	자가	용인시 기흥구 상갈동 246-6외	냉동창고 냉동기 외 2	5	-	-	5	-	-
(주)범양플로이	보은공장	자가	충북 보은군 삼승면 남부로 3749-11	도장부스 외	127	-	-	30	97	-
합 계				-	132	-	-	35	97	-

[자산항목 : 차량운반구]

(단위 : 백만원)

회사명	사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
						증가	감소			
범양건영(주)	서울지사 외	자가	서울 서초구 사임당로 32	승용차 외 (5대)	11	-	5	1	5	-
고려종합물류(주)	본사	자가	용인시 기흥구 상갈동 246-6외	승용차 외 (13대)	30	26	-	13	43	-
(주)범양플로이	보은공장	자가	충북 보은군 삼승면 남부 로 3749-11	승용차 외 (1대)	87	-	-	20	67	-
합 계				-	128	26	-	34	115	-

[자산항목 : 공, 기구비품]

(단위 : 백만원)

회사명	사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
						증가	감소			
범양건영(주)	서울지사외	자가	서울 서초구 사임당로 32	측량기 외	159	11	-	60	111	-
고려종합물류(주)	본사	자가	용인시 기흥구 상갈동 246-6외	가구 외	16	-	-	6	10	-
(주)범양플로이	본사외	자가	충청남도 서북구 검은들 1길 7	프라즈마 절단기 외	25	2	-	11	16	-
합 계				-	200	13	-	77	137	-

나. 설비의 신설·매입 계획 등

(1) 진행중인 투자

(단위 : 백만원)

사업 부 문	구분	투자기간	투자대상 자산	투자효과	총투자액	기투자액	향후 투자액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계				-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

(2) 영업용부동산의 현황

(단위 : 백만원)

구 분	소재지	면적(㎡)	취득가액	장부가액	공시지가	비 고
용지	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-25	20	2	2	25	-
용지	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-28	4	1	1	4	-
용지	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-31	196	17	17	240	-
용지	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-32	593	53	53	726	-
용지	충남 천안시 서북구 두정동 399-6	107	222	222	24	-
용지	경기 김포시 양촌읍 구래리 산2	46	73	73	51	-
용지	전북 군산시 옥서면 옥봉리 산 192-4	595	7	7	7	-
용지	전북 군산시 옥서면 옥봉리 산 192-12	5,554	70	70	59	-
용지	전북 군산시 옥서면 옥봉리 산192-13	1,091	14	14	12	-
용지	인천 서구 가좌동 4-2외 4필지 범양아파트 제상가동 제3층 제4-2호	33	26	26	66	-
건물	인천 서구 가좌동 4-2외 4필지 범양아파트 제상가동 제3층 제4-2호	65	48	29	19	-
합 계		8,304	533	516	1,233	-

4. 매출 및 수주상황

1. 매출에 관한 사항

매출실적(연결기준)

(단위 : 백만원)

구분	공사 종류	제66기		제65기		제64기	
		금 액	비 율	금 액	비 율	금 액	비 율
공사 부문	건 축	76,067	62.99%	80,706	67.39%	83,380	74.51%
	토 목	29,324	24.28%	27,155	22.68%	24,403	21.81%
물류부문		4,458	3.69%	4,298	3.59%	3,677	3.29%
모듈러부문		10,750	8.90%	4,858	4.06%	163	0.15%
기 타		164	0.14%	2,735	2.28%	285	0.25%
합 계		120,763	100.00%	119,752	100.00%	111,908	100.00%

2. 수주에 관한 사항

가. 수주현황

(단위 : 백만원)

구분	발주처	공사명	계약일	완공예정일	기본도금액	완성공사액	계약잔액	비고
토목	한국전력공사	장위분기 전력구공사(*1)	2005.07.25	-	4,593	480	4,114	-
토목	은평새길㈜	은평새길민간투자사업건설공사	2009.09.21	2027.12.31	6,336	45	6,290	-
토목	서울특별시	신림-불천 터널 도로건설공사(2공구)	2010.10.08	2026.12.31	10,986	8,916	2,071	-
토목	한국철도시설공단	서해선(홍성-송산) 복선전철제10공구 노반신설 기타공사	2015.04.24	2024.10.31	20,938	20,938	-	-
건축	법무부	거창구치소 신축공사	2015.11.16	2023.01.08	16,486	16,486	-	-
토목	한국철도시설공단	삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	2016.10.06	2024.03.31	10,595	10,358	237	-
토목	익산지방국토관리청	전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1) 건설공사	2016.10.20	2026.12.31	41,079	23,361	17,718	-
토목	한국전력공사	보령해저터널 대비 관로공사(*2)	2017.01.04	2022.02.28	45	34	11	-
토목	국토교통부 원주지방국토관리청	국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	2018.09.03	2025.07.27	40,549	28,206	12,343	-
토목	한국도로공사	고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	2019.12.27	2025.12.31	39,283	13,252	26,032	-
건축	광주중외공원개발㈜	광주광역시 중외공원 공동주택 신축공사	2020.07.10	2026.07.00	98,438	-	98,438	-
건축	(주)커미더스	구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사	2020.08.26	2024.04.30	110,256	92,233	18,023	-
건축	(주)커미더스	서울시 강동구 천호동 공동주택 신축공사(소방, 전기, 정보통신)	2021.02.28	미정	2,735	-	2,735	-
건축	(주)커미더스	구미 송정동 범양레우스 건반주택 건립사업	2020.08.26	2024.04.30	4,075	3,532	543	-
토목	전라남도 장성군	청운지하차도 개설사업	2021.06.23	2025.08.24	7,916	1,205	6,711	-
건축	한도플러스㈜	마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	2021.09.01	2024.12.20	99,177	30,488	68,688	-
토목	전라남도	녹동신항 일반 및 모래부두 축조공사	2021.08.31	2025.12.20	16,070	7,847	8,223	-
건축	엔에스피디 주식회사	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	2021.06.29	2024.02.29	3,688	2,783	905	-
건축	엔에스피디 주식회사	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사 관 련 단지 외 공사	2024.01.09	2024.04.30	250	-	250	-
토목	경상북도 영덕군	강구(구)교 재해위험지구 정비사업(총괄반)	2021.08.31	2024.12.31	9,106	5,028	4,078	-
토목	전라남도 담양군	신계정수장 이전증설 및 도정수처리시설 설치사업	2021.08.31	2024.10.21	6,616	2,612	4,004	-
토목	부산광역시	덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	2022.07.14	2025.07.20	14,064	2,679	11,385	-
토목	해양수산부 동해지방해양수산청	동해신항 진입도로 건설공사	2022.10.04	2025.10.07	5,850	-	5,850	-
건축	주식회사 삼진엔컴퍼니	부산시 강서구 미음동 물류창고 신축공사	2022.11.07	미정	123,782	-	123,782	-
토목	경상남도 합천군	초계지구 우수저류시설 설치사업	2023.12.22	2025.12.25	5,165	46	5,119	-
합 계					698,078	270,529	427,550	-

(*1) 발주처 사정에 따른 시공 중단

(*2) 발주처 사정에 따른 시공 중단 이후 현재 시공 재개하여 완공예정일 변경예정

나. 향후 수주계획

(1) 판매조직

① 토목공사 : 정부, 지방자치단체등에서 발주하는 토목공사, 턴키, 대안공사, SOC

공사 및 BTL공사, 민간이 제안하는 SOC 민간투자사업 등

→ 토목환경팀, 공공영업팀

② 건축공사 : 정부, 지방자치단체 및 민간에서 발주하는 건축공사, 턴키 및
대안턴키공사, BTL공사

→ 사업개발팀, 건축팀, 공공영업팀

(2) 수주전략

① 관급공사

- 지역별, 발주기관별 입찰제도를 철저히 분석하여 전국적 수주기반을 마련하고,
수주 과정을 효율적으로 관리하겠습니다.

- 시공실적 및 시공평가 점수와 매출액 비중 등을 종합적으로 검토하여 우수 지역업
체에 대한 영업관리를 철저히 하고 수익성을 고려하여 선별적으로 수주활동을 하겠
습니다.

- PQ통과 및 종심(중평)제 고득점을 획득할 수 있는 우수 공동도급업체와의 유대를
강화하고 공동도급 참여시 최대한 지분 확보를 위해 적극적으로 영업활동을 하겠
습니다.

② 민간공사

- 당사는 과거 관급공사 비중이 상대적으로 높았으나, 회생절차 종결 이후 수익성이
담보된 민간건축 위주로의 수주활동을 전개하여 도시환경정비사업, 기업형임대주택
등의 수주/시공 실적을 쌓은 바 있습니다.

- 이 과정에서 범양레우스(REUS)라는 독자 브랜드를 개발했고 브랜드 이미지 제고
와 수주의 다변화를 위하여 각 지역의 연고를 구축하는데 노력하고 더욱 더 차별화된
수주 전략을 개발하고 있습니다.

- 앞으로도 정부의 정책과 시장의 수요에 적극적으로 반응하여, 단순 도급을 얻기 위
한 전략이 아닌 자체 사업개발 및 민간제안 사업 모델 뿐만 아니라 공공임대주택 등
확보한 실적을 바탕으로 시장을 선도해 나아갈 수 있는 확장성 있는 전략을 수립하여
최선의 결과를 도출하겠습니다.

(3) 판매전략(분양 및 임대전략) 및 판매조건

- 정부의 부동산 규제 정책 및 시장동향을 적극적으로 파악하여 전략을 차별화 하겠습니다.
- 축적된 시공능력을 바탕으로 완벽시공, 정밀시공, 철저한 현장관리로 하자 없는 최고의 품질추구를 목표로 합니다.
- 도급시공사로서 단순 수주 목표량만을 늘이는 것이 아닌, 시행사의 분양 및 임대활동이 원활할만한 사업대상 부지 선정 등 사업 개발단계에서부터 참여하여 사전 리스크 방지에 최선을 다하겠습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

1. 시장위험 관리

- 자세한 사항은 III. 재무에 관한 사항 3. 연결재무제표 주식, 5. 재무제표 주식' 및 첨부된 감사보고서 참조하시기 바랍니다.

2. 파생상품 및 풋백옵션 등 거래 현황

- 해당사항 없음

6. 주요계약 및 연구개발활동

1. 경영상의 주요계약 등

- 해당사항 없음.

2. 연구개발활동

- 해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

1. 회사의 현황

가. 영업개황 및 사업부문의 구분

1) 영업개황

당사의 2023년 당기 연결기준 경영실적상 매출액은 120,763백만원으로 전기말대비 0.8% 증가하였고, 영업손실은 10,434백만원으로 전기말 대비 15.4% 감소하였으며, 당기순손실은 9,111백만원으로 전기말 대비 8.3% 증가하였습니다.

당사의 당기순손실과 유동성 저하 사유는 첫째, 최근 자재비 및 인건비 상승에 따른 공사원가의 상승으로 수익성 악화, 둘째, 부동산 경기 침체로 인한 시행사 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사의 초기 사업비 대여금이 조기에 회수되지 못함에 따라 대손충당금 5,638백만원 당기 설정, 셋째 연결회사의 종속기업인 (주)범양플로이의 신규 수주 및 사업 부진으로 인한 자본잠식 등이 주된 원인입니다.

당사는 추후 수주 전 분양 리스크가 있는 사업장을 철저히 배제하여 양질의 수주를 이끌어냄과 동시에, 10년 만기 보유 예정이었던 임대주택 리츠 지분을 매각하여 유동성을 확보할 예정입니다.

또한 종속기업 중 시행사는 신규 분양사업 등을 위하여 사업부지 매입 및 인허가 절차 진행 중 으로 대내외적으로 어려운 여건 속에도 이 위기를 타개하기 위하여 최선을 다하겠습니다.

2) 사업부문의 구분

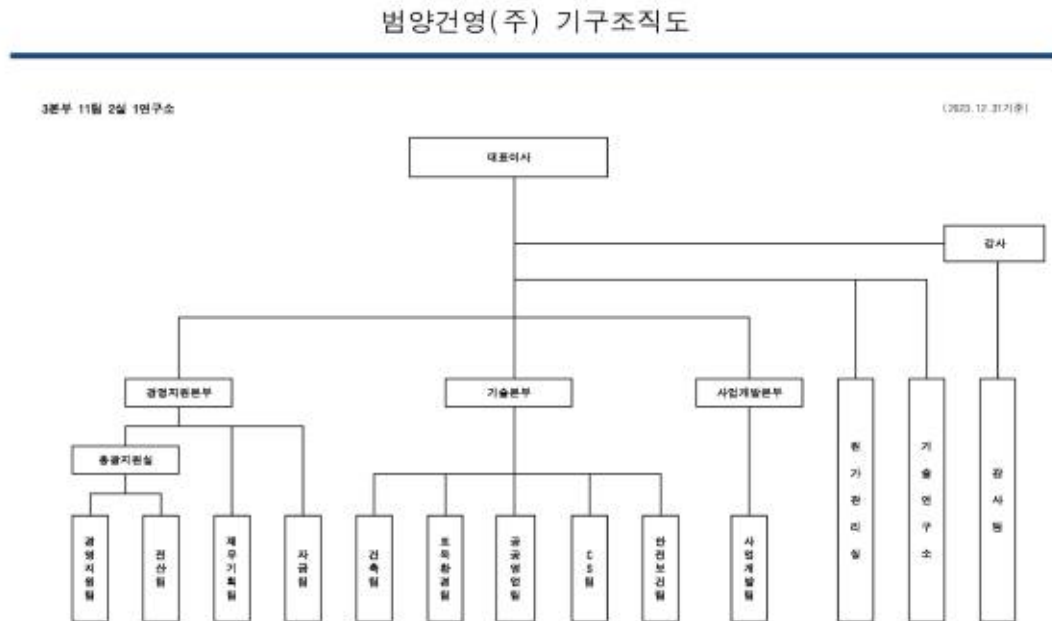
사업부문	주요사업
건축부문	국내 상업용, 업무용, 주거용, 공장건물 신축공사 등
토목부문	국내 도로, 교량, 하수도시설 공사 등
물류부문	창고임대, 보관, 운송 등
모듈러부문	모듈러주택 제조 및 건축공사 등
기타	부동산 시행/개발/임대 등

3) 시장점유율

(시공능력평가액 기준 : 2023년도)			(단위 : 백만원)	
회 사 명	순위(2023년)	순위(2022년)	시공능력평가액	비 고
범양건영	171	125	153,004	-
까뮤이앤씨	144	128	181,913	-
한양산업개발	90	106	329,382	-
동부토건	230	193	113,378	-

※ 2023년 7월 31일자 국토교통부 발표 기준

나. 조직도



조직도_20231231

(3) 사업부문별 비중

가. 사업부문별 현황

(단위 : 백만원, %)

구 분			제66기 연간			제65기 연간			제64기 연간			비고
			시공 실적(A)	시공 계획(B)	비율 (A/B)	시공 실적(A)	시공 계획(B)	비율 (A/B)	시공 실적(A)	시공 계획(B)	비율 (A/B)	
공사부문	건축공사	관급	905	905	100	8,667	9,278	93.41	10,352	8,650	119.68	-
		민간	75,162	163,095	46.08	72,038	100,722	71.52	73,028	76,350	95.65	-
	토목공사	관급	29,324	30,000	97.75	27,155	30,000	90.52	24,403	30,000	81.34	-
		민간	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
물류부문			4,458	4,410	101.09	4,298	4,300	99.95	3,677	3,963	92.78	-
모듈러			10,750	18,362	58.54	4,858	27,421	17.72	163	19,198	0.85	-
기 타			164	164	100	2,735	2,764	98.96	285	290	98.28	-
합 계			120,763	216,936	55.67	119,751	174,485	68.63	111,908	138,451	80.83	-

* 상기 사업부문 시공 실적은 연결 제거 후임.

나. 공사종류별 완성도 현황

1) 도급건축공사

(단위 : 백만원)

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			당기 공사계약잔액	원도급액	평균 도급액
		제66기 연간	제65기 연간	제64기 연간			
관 급	1	905	8,667	10,352	-	16,486	16,486
민 간	7	75,162	72,038	73,028	313,120	442,151	63,164
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	8	76,067	80,705	83,380	313,120	458,637	57,330

2) 도급토목공사

(단위 : 백만원)

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			당기 공사계약잔액	원도급액	평균 도급액
		제66기 분기	제65기 연간	제64기 연간			
관 급	16	29,324	27,155	24,403	107,896	234,939	14,684
민 간	1	-	-	-	6,290	6,336	6,336
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	17	29,324	27,155	24,403	114,186	241,275	14,193

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

1. 요약 연결재무제표

(단위 : 백만원)

구 분	제66기	제65기	제64기
	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
자산			
I. 유동자산	79,443	79,479	122,358
1. 현금및현금성자산	239	6,619	28,943
2. 단기금융상품	157	306	11,140
3. 매출채권과 기타채권	4,559	11,484	23,218
4. 재고자산	30,917	29,570	1,511
5. 미청구공사	28,421	17,978	8,767
6. 기타금융자산	2,982	4,192	41,333
7. 기타유동자산	12,000	9,328	7,182
8. 당기법인세자산	169	-	264
II. 비유동자산	113,468	135,575	69,412
1. 장기금융상품	200	200	147
2. 당기손익공정가치측정금융자산	10,234	6,116	6,095
3. 기타포괄손익공정가치측정금융자산	2,339	2,181	1,427
4. 관계기업투자주식	2,563	2,546	2,528
5. 유형자산	67,952	67,580	44,894
6. 무형자산	1,513	734	68
7. 투자부동산	879	516	658
8. 기타금융자산	14,065	44,264	4,102
9. 장기매출채권및기타채권	3,486	3,442	-
10. 이연법인세자산	10,237	7,997	9,493
자산총계	192,911	215,054	191,770
부채			
I. 유동부채	112,589	90,721	73,104

1.매입채무 및 기타채무	30,908	17,689	14,401
2.초과청구공사	6,584	7,226	16,138
3.단기차입금	36,177	37,420	38,133
4.기타유동부채	1,131	941	1,532
5.회생채무	67	111	111
6.유동성장기차입금	33,450	25,800	1,800
7.당기법인세부채	331	311	-
8.리스미지급금	385	598	773
9.공사손실충당부채	992	-	-
10.금융보증부채	575	625	216
11.기타금융부채	1,989	-	-
II. 비유동부채	18,188	53,311	39,218
1.순확정급여부채	3,676	3,869	3,874
2.하자보수충당부채	6,137	6,618	7,572
3.기타금융부채	450	435	238
4.매입채무및기타채무(비유동)	167	167	178
5.장기차입금	3,788	38,058	26,670
6.장기리스미지급금	286	140	505
7.금융보증부채(비유동)	226	590	147
8.손해배상충당부채(비유동)	-	-	34
9.이연법인세부채	3,457	3,434	-
부채총계	130,777	144,032	112,322
자본			
I. 지배기업의 소유지분	62,015	71,022	79,095
1. 자본금	24,832	24,832	24,832
2. 기타불입자본	36,312	36,312	37,062
3. 이익잉여금(결손금)	269	9,401	17,318
4. 기타자본구성요소	602	477	(117)
II. 비지배지분	119	-	353
자본총계	62,134	71,022	79,447
부채와자본총계	192,911	215,054	191,770
	(2023.01.01 ~ 2023.12.31)	(2022.01.01 ~ 2022.12.31)	(2021.01.01 ~ 2021.12.31)

매출액	120,763	119,751	111,908
매출원가	116,023	121,317	98,298
매출총이익	4,740	(1,566)	13,610
영업이익(손실)	(10,434)	(12,326)	3,024
법인세비용차감전순이익(손실)	(1,920)	(5,578)	1,955
당기순이익(손실)	(9,111)	(8,415)	3,069
지배회사지분순이익	(9,111)	(8,048)	3,624
비지배회사지분순손실	-	(366)	(555)
주당이익(손실)(원)	(367)	(324)	145
연결에 포함된 회사수	8	7	6

2. 요약 별도재무제표

(단위 : 백만원)

구 분	제66기	제65기	제64기
	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
자 산			
I. 유동자산	41,152	41,468	79,362
1. 현금및현금성자산	192	5,593	25,604
2. 단기금융자산	-	150	977
3. 매출채권과 기타채권	7,976	12,534	21,944
4. 재고자산	-	365	365
5. 미청구공사	24,273	16,826	8,604
6. 기타금융자산	1,500	2,411	18,913
7. 기타유동자산	7,051	3,589	2,955
8. 당기법인세자산	160	-	-
II. 비유동자산	77,882	87,756	62,268
1. 장기금융상품	2	2	2
2. 당기손익공정가치측정금융자산	10,088	5,972	5,951
3. 기타포괄손익공정가치측정금융자산	2,339	2,181	1,427
4. 관계기업및종속기업투자	33,281	37,093	36,369
5. 유형자산	2,455	2,618	3,218
6. 무형자산	1,496	709	42
7. 투자부동산	879	516	658
8. 기타금융자산	16,779	29,262	4,056
9. 장기매출채권및장기기타채권	2,789	1,813	-
10. 이연법인세자산	7,775	7,590	10,545
자 산 총 계	119,034	129,224	141,630
부 채			
I. 유동부채	44,297	41,450	45,766
1. 매입채무 및 기타채무	29,728	17,252	14,021
2. 초과청구공사	6,584	7,226	16,138
3. 단기차입금	4,950	14,200	12,338
4. 공사손실충당부채	992	-	-

5.기타유동부채	1,029	817	1,368
6.회생채무	67	111	111
7.당기법인세부채	-	27	-
8.리스미지급금	370	589	773
9.유동성장기차입금	-	600	800
10.금융보증부채(유동)	577	628	217
II.비유동부채	13,394	14,409	12,618
1.순확정급여부채	3,507	3,760	3,770
2.하자보수충당부채	6,040	6,592	7,571
3.기타금융부채	5	5	5
4. 장기차입금	3,338	3,338	600
5.장기리스미지급금	275	120	505
6.금융보증부채(비유동)	229	593	167
부 채 총 계	57,691	55,859	58,384
자 본			
I.자본금	24,832	24,832	24,832
II.기타불입자본	37,244	37,244	37,244
III.이익잉여금(결손금)	(1,335)	10,811	21,287
IV.기타자본구성요소	602	477	(117)
자 본 총 계	61,343	73,365	83,246
부 채 와 자 본 총 계	119,034	129,224	141,630
종속·관계·공동기업 투자주식의 평가방법	원가법	원가법	원가법
	(2023.01.01 ~ 2023.12.31)	(2022.01.01 ~ 2022.12.31)	(2021.01.01 ~ 2021.12.31)
매출액	105,466	110,604	108,075
매출원가	102,919	114,352	96,096
매출총이익	2,547	(3,748)	11,979
영업이익(손실)	(10,177)	(12,710)	3,015
법인세비용차감전순이익(손실)	(12,338)	(7,815)	5,364
당기순이익(손실)	(12,126)	(10,608)	6,921
지배회사지분순이익	(12,126)	(10,608)	6,921
주당이익(손실)(원)	(488)	(427)	279

2. 연결재무제표

2-1. 연결 재무상태표

연결 재무상태표

제 66 기 2023.12.31 현재

제 65 기 2022.12.31 현재

제 64 기 2021.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
자산			
Ⅰ.유동자산 (주4)	79,442,666,367	79,479,043,859	122,357,950,629
1.현금및현금성 자산 (주6,7,39)	238,584,087	6,618,770,480	28,942,931,511
2.단기금융상품 (주6,8,27,39)	157,297,172	306,081,994	11,140,245,685
3.매출채권 및 기타유동채권 (주6,9,37,39)	4,558,788,909	11,484,434,922	23,217,818,990
4.재고자산 (주10)	30,916,800,161	29,570,445,662	1,510,536,506
5.미청구공사 (주5,9,39)	28,420,840,824	17,978,193,651	8,766,883,879
6.기타금융자산 (주6,11,37,39)	2,981,713,380	4,192,437,010	41,333,254,120
7.기타유동자산 (주11)	11,999,818,744	9,328,465,090	7,181,651,085
8.당기법인세자산 (주4)	168,823,090	215,050	264,628,853
Ⅱ.비유동자산	113,468,066,615	135,575,217,845	69,411,818,300

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
1.장기금융상품 (주6,8,39)	199,712,000	199,712,000	147,267,832
2.당기손익공정 가치측정금융자산 (주6,12,27,39)	10,233,613,648	6,115,960,000	6,095,173,600
3.기타포괄손익 공정가치측정금융자 산 (주6,12,26,27,39)	2,339,110,298	2,181,170,512	1,426,581,936
4.유형자산 (주1 4,17,27,29)	67,952,345,949	67,579,751,723	44,893,769,545
5.투자부동산 (주15)	879,008,289	516,111,433	658,439,333
6.기타금융자산 (주6,11,37,39)	14,065,451,801	44,263,819,121	4,101,925,087
7.관계기업투자 (주13)	2,562,924,201	2,546,138,876	2,527,525,510
8.무형자산 (주1 6)	1,513,059,680	733,905,307	68,146,684
9.장기매출채권 및 기타비유동채권 (주6,9,37,39)	3,486,312,111	3,441,603,155	0
10.이연법인세자 산 (주36)	10,236,528,638	7,997,045,718	9,492,988,773
자산총계	192,910,732,982	215,054,261,704	191,769,768,929
부채			
Ⅰ.유동부채	112,589,083,552	90,720,864,613	73,104,400,642
1.매입채무 및 기타유동채무 (주6,1	30,907,931,485	17,688,923,731	14,400,902,836

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
8,39)			
2.초과청구공사 (주5)	6,583,506,261	7,226,479,330	16,138,292,240
3.단기차입금 (주6,12,19,27,38,39)	36,177,058,071	37,420,000,000	38,133,022,297
4.기타유동부채 (주5,21)	1,130,749,844	941,415,157	1,532,457,261
5.회생채무 (주6,39)	66,515,577	110,615,577	110,728,309
6.당기법인세부채	331,429,782	310,702,789	0
7.리스미지급금 (주6,17,38,39)	385,422,920	597,987,328	772,641,126
8.유동성장기차입금 (주6,12,19,27,38,39)	33,450,000,000	25,800,000,000	1,800,000,000
9.금융보증부채 (주6,21,28,37,39)	574,845,826	624,740,701	216,356,573
10.공사손실충당부채 (주5,22)	992,262,986	0	0
11.기타금융부채 (주6,21)	1,989,360,800	0	0
II.비유동부채	18,187,814,762	53,311,497,649	39,217,990,334
1.확정급여부채 (주20,26)	3,676,307,535	3,868,778,527	3,874,145,793
2.하자보수충당부채 (주22)	6,136,512,827	6,618,109,269	7,571,932,677
3.기타금융부채(

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
비유동) (주6,21,39)	450,362,000	435,362,000	237,650,000
4.장기리스미지 급금 (주6,17,38,39)	286,084,728	140,004,501	505,028,531
5.장기차입금 (주6,12,19,27,38,39)	3,788,252,843	38,058,252,843	26,670,000,000
6.장기매입채무 및 기타비유동채무 (주18)	167,187,850	167,187,850	178,313,750
7.금융보증부채 (주6,21,28,37,39)	225,849,885	589,682,588	147,327,352
8.손해배상충당 부채	0	0	33,592,231
9.이연법인세부 채 (주36)	3,457,257,094	3,434,120,071	0
부채총계	130,776,898,314	144,032,362,262	112,322,390,976
자본			
지배기업의 소유주 에게 귀속되는 자본	62,014,865,868	71,021,899,442	79,094,713,173
I.자본금 (주23)	24,831,982,000	24,831,982,000	24,831,982,000
II.기타불입자본 (주24)	36,311,538,233	36,311,538,233	37,062,325,564
이익잉여금(결손 금) (주12,25)	269,419,126	9,400,987,571	17,317,635,992
IV.기타자본구성 요소 (주26)	601,926,509	477,391,638	(117,230,383)
비지배지분	118,968,800	0	352,664,780

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
자본총계	62,133,834,668	71,021,899,442	79,447,377,953
자본과부채총계	192,910,732,982	215,054,261,704	191,769,768,929

2-2. 연결 포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 66 기 2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

제 65 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 64 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
계속영업			
Ⅰ.매출액 (주4,37)	120,763,371,366	119,750,819,393	111,908,019,893
공사수익 (주5)	116,140,767,660	112,718,385,566	107,946,348,326
창고수익	4,385,073,490	4,269,848,649	3,662,987,992
기타수익	237,530,216	2,762,585,178	298,683,575
Ⅱ.매출원가 (주4,31,37)	116,023,446,060	121,316,916,867	98,297,814,034
공사원가 (주5)	113,583,362,349	116,372,757,299	95,890,366,300
창고원가	2,391,632,936	2,240,384,152	2,140,577,528
기타원가	48,450,775	2,703,775,416	266,870,206
Ⅲ.매출총이익 (주4)	4,739,925,306	(1,566,097,474)	13,610,205,859
판매비와관리비 (주4,31,32,37)	15,173,940,243	10,760,006,123	10,586,142,213
Ⅳ.영업이익 (주4)	(10,434,014,937)	(12,326,103,597)	3,024,063,646
금융수익 (주4,6,33)	3,507,532,048	2,760,909,249	5,139,277,737

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
금융비용 (주4,6,33)	3,221,280,822	4,884,168,817	2,532,747,045
기타영업외수익 (주4,34)	1,432,827,440	9,672,005,728	542,943,950
기타영업외비용 (주4,34)	2,332,933,459	847,937,576	1,427,845,814
지분법손익 (주13)	16,785,325	46,953,133	(2,790,370,382)
V.법인세비용차감전 순이익(손실) (주4)	(11,031,084,405)	(5,578,341,880)	1,955,322,092
법인세비용(수익) (주4,36)	(1,920,097,253)	2,836,438,053	(1,113,318,299)
VI.계속영업순이익(손실)	(9,110,987,152)	(8,414,779,933)	3,068,640,391
당기순이익(손실) (주4)	(9,110,987,152)	(8,414,779,933)	3,068,640,391
VII.기타포괄손익	103,954,378	726,301,422	256,278,530
후속적으로 당기손 익으로 재분류되지 않는 항목	103,954,378	726,301,422	231,748,427
확정급여제도의 재측정요소 (주20,26)	(20,580,493)	131,679,401	232,550,500
기타포괄손익 공 정가치측정금융자산 평가손익	124,534,871	594,622,021	(802,073)
당기손익으로 재분 류될 수 있는 항목(세 후기타포괄손익)	0	0	24,530,103
현금흐름위험회			

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
피손익(세후기타포괄 손익)	0	0	24,530,103
VIII.당기총포괄이익(손실)	(9,007,032,774)	(7,688,478,511)	3,324,918,921
당기순이익(손실)의 귀속			
지배기업의 소유주 에게 귀속되는 당기 순이익(손실)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)	3,623,759,048
계속영업순이익	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)	3,623,759,048
비지배지분에 귀속 되는 당기순이익(손 실)	800	(366,452,111)	(555,118,657)
계속영업순이익	800	(366,452,111)	(555,118,657)
포괄손익의 귀속			
포괄손익, 지배기 업의 소유주에게 귀 속되는 지분	(9,007,032,774)	(7,688,478,511)	3,324,918,921
IX.주당이익(손실) (주35)			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(367)	(324)	145
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	(367)	(324)	145

2-3. 연결 자본변동표

연결 자본변동표

제 66 기 2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

제 65 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 64 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2021.01.01 (기초자본)	24,831,982,000	37,517,170,646	13,460,998,245	(140,630,214)	75,669,520,677	464,312,355	76,133,833,032
종속기업의 자본변동	0	(454,845,082)	0	0	(454,845,082)	443,471,082	(11,374,000)
당기순이익(손실)	0	0	3,623,759,048	0	3,623,759,048	(555,118,657)	3,068,640,391
Ⅶ.기타포괄손익						0	256,278,530
확정급여제도의 재측정요소	0	0	232,550,500	0	232,550,500	0	232,550,500
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익	0	0	0	(802,073)	(802,073)	0	(802,073)
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익의 이익잉여금 대체	0	0	328,199	(328,199)	0	0	0
현금흐름위험회피	0	0	0	24,530,103	24,530,103	0	24,530,103
자본 증가(감소) 합계	0	(454,845,082)	3,856,637,747	23,399,831	3,425,192,496	(111,647,575)	3,569,823,451
2021.12.31 (기말자본)	24,831,982,000	37,062,325,564	17,317,635,992	(117,230,383)	79,094,713,173	352,664,780	79,447,377,953
2022.01.01 (기초자본)	24,831,982,000	37,062,325,564	17,317,635,992	(117,230,383)	79,094,713,173	352,664,780	79,447,377,953

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
본)							
종속기업의 자본변동	0	(750,787,331)	0	0	(750,787,331)	13,787,331	(737,000,000)
당기순이익(손실)	0	0	(8,048,327,822)	0	(8,048,327,822)	(366,452,111)	(8,414,779,933)
Ⅶ.기타포괄손익							726,301,422
확정급여제도의 재측정요소	0	0	131,679,401	0	131,679,401	0	131,679,401
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익	0	0	0	594,622,021	594,622,021	0	594,622,021
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익의 이익잉여금 대체	0	0	0	0	0	0	0
현금흐름위험회피	0	0	0	0	0	0	0
자본 증가(감소) 합계	0	(750,787,331)	(7,916,648,421)	594,622,021	(8,072,813,731)	(352,664,780)	(7,699,177,089)
2022.12.31 (기말자본)	24,831,982,000	36,311,538,233	9,400,987,571	477,391,638	71,021,899,442	0	71,021,899,442
2023.01.01 (기초자본)	24,831,982,000	36,311,538,233	9,400,987,571	477,391,638	71,021,899,442		71,021,899,442
종속기업의 자본변동	0	0	0	0	0	118,968,000	118,968,000
당기순이익(손실)	0	0	(9,110,987,952)	0	(9,110,987,952)	800	(9,110,987,152)
Ⅶ.기타포괄손익	0	0	0	0	0	0	103,954,378
확정급여제도의 재측정요소	0	0	(20,580,493)	0	(20,580,493)	0	(20,580,493)
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가	0	0	0	124,534,871	124,534,871	0	124,534,871

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분 합계		
손익							
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익의 이익잉여금 대체	0	0	0	0	0	0	0
현금흐름위험회피	0	0	0	0	0	0	0
자본 증가(감소) 합계	0	0	(9,131,568,445)	124,534,871	(9,007,033,574)	118,968,800	(8,784,110,396)
2023.12.31 (기말자본)	24,831,982,000	36,311,538,233	269,419,126	601,926,509	62,014,865,868	118,968,800	62,133,834,668

2-4. 연결 현금흐름표

연결 현금흐름표

제 66 기 2023.01.01 부터 2023.12.31까지

제 65 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 64 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
I .영업활동현금흐름	(6,089,352,257)	(58,386,158,503)	7,208,512,853

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
1.영업에서 창출된 현금흐름	(4,011,843,444)	(51,026,708,229)	7,568,875,793
가.당기순이익(손실)	(9,110,987,152)	(8,414,779,933)	3,068,640,391
나.조정 (주38)	6,551,202,158	(1,023,273,328)	3,242,052,917
다.영업활동으로 인한 자산부채의 변동 (주38)	(1,452,058,450)	(41,588,654,968)	1,258,182,485
2.이자의 수취	2,458,143,974	5,416,390,546	912,414,279
3.이자지급(영업)	(4,105,339,661)	(3,459,727,818)	(2,388,560,533)
4.배당금수취(영업)	41,244,000	89,825,368	82,805,095
5.법인세 납부	(471,557,126)	(9,405,938,370)	1,032,978,219
II.투자활동현금흐름	26,463,511,460	2,170,883,561	(28,517,671,308)
단기금융상품의 감소	293,709,848	19,982,036,825	557,105,618
단기대여금의 감소	7,380,000,000	32,537,000,000	15,918,116,500
차량운반구의 처분	2,343,182	0	0
장기대여금의 감소	36,123,525,000	25,000,000	0
장기금융상품의 감소	0	145,267,832	3,000,000
토지의 처분	0	493,680,000	0
국고보조금(건물) 증가	0	0	41,285,000
관계기업투자주식의 처분	0	4,163,340,254	240,288,652
공기구비품의 처분	0	110,000	0

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
임차보증금의 감소	15,000,000	45,000,000	1,400,000
기타포괄공정가치 측정금융자산의 처분	0	0	83,658,200
무형자산의 감소	337,500	0	0
연결범위 변동에 따른 현금의 증가	300,000,000	0	0
단기금융상품의 취득	(144,912,685)	(9,147,873,134)	(10,578,919,901)
단기대여금및수취 채권의 취득	(12,635,000,000)	(25,344,707,890)	(34,010,530,490)
장기대여금및수취 채권의 취득	(765,000,000)	(10,150,000,000)	0
장기금융상품의 취득	0	(197,712,000)	(36,000,000)
관계기업투자주식 의 취득	(180,000,000)	(737,000,000)	0
당기손익공정가치 측정금융자산의 증가	(2,500,000,000)	0	0
기타포괄손익공정 가치측정금융자산의 증가	(500,000)	0	0
건물의 취득	(518,000,000)	(129,127,273)	(684,783,552)
구축물의 취득	0	(29,500,000)	0
기계장치의 취득	0	(36,542,200)	0
차량운반구의 취득	(25,806,385)	(103,776,596)	(26,811,436)
집기의 취득	(66,310,000)	(133,340,920)	(18,927,419)
건설중인자산의 취득	(172,375,000)	(893,591,820)	0

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
득			
무형자산의 취득	(642,500,000)	(680,374,700)	(6,552,480)
임차보증금의 증가	(1,000,000)	0	0
연결범위 변동에 따른 현금의 감소 (주 40)	0	(7,637,004,817)	0
III.재무활동현금흐름	(26,754,345,596)	33,891,113,911	24,414,794,892
단기차입금의 증가	48,698,154,207	91,966,763,213	52,112,769,454
장기차입금의 증가	60,000,000	34,000,000,000	9,410,000,000
임대보증금의 증가	0	197,712,000	0
기타금융부채의 증가	1,989,360,800	0	0
회생채무의 감소	0	112,732	9,019
단기차입금의 상환	(40,741,096,136)	(89,341,532,667)	(26,718,000,000)
유동성장기부채의 상황	(520,000,000)	0	0
장기차입금의 상환	(35,360,000,000)	(1,950,000,000)	(9,550,000,000)
외화사채의 상황	0	0	9,400,000
리스부채의 상황	(864,184,467)	(981,715,903)	(763,088,543)
임대보증금의 감소	0	0	(56,103,000)
주식할인발행차금	(16,580,000)	0	(11,374,000)
V.현금및현금성자산의 증감(I+II+III+IV)	(6,380,186,393)	(22,324,161,031)	3,105,636,437
VI.기초현금및현금성 자산	6,618,770,480	28,942,931,511	25,837,295,074
VII.기말현금및현금성	238,584,087	6,618,770,480	28,942,931,511

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
자산			

3. 연결재무제표 주석

1. 회사의 개요

범양건영 주식회사와 그 연결재무제표 작성대상 종속기업(이하 회사와 종속기업을 합하여 '연결회사')에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

(1) 지배기업의 개요

범양건영 주식회사(이하, '지배기업')는 1958년 8월에 설립되어 주택건설업 및 토목 건축 수도 난방공사 청부업 등을 주요 사업으로 영위하고 있습니다. 지배기업의 본사는 충청남도 천안시에 위치하고 서울에 지점을 보유하고 있으며, 1988년 5월 유가증권시장에 주식을 상장하였습니다.

지배기업 설립 후 수차의 증자와 출자전환 등을 거쳐 보고기간종료일 현재 자본금은 24,832백만원이고 주요 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식수	지분율	비고
플라스코앤비(주)	7,049,684	28.39%	최대주주
기타	17,782,298	71.61%	
합계	24,831,982	100.00%	

(2) 종속기업의 개요

1) 당기말 현재 종속기업 현황은 다음과 같습니다.

회사명	자본금(백만원)	투자주식수	지분율	업 종	소재지
고려종합물류(주)	300	60,000 주	100.00%	보관 및 창고업	대한민국
(주)범양플로이	6,700	1,740,000 주	100.00%	모듈러, 제조업	대한민국
고려산업(주)(*1)	250	50,000 주	100.00%	건자재(철근 등)유통	대한민국
(주)삼진엔컴퍼니(*2)	1,316	131,557 주	100.00%	부동산업, 운수업	대한민국
범양디앤씨(주)	4,000	800,000 주	100.00%	주거용 건물 건설업	대한민국
범양레우스시티(주)	300	60,000 주	100.00%	부동산개발 및 공급업	대한민국
신방지구도시개발(주)	300	60,000 주	100.00%	주거용 건물 건설업	대한민국
원산도해양관광케이블카(주)(*3)	300	60,000 주	60.00%	케이블카 운영업	대한민국

(*1) 고려산업(주)은 지배기업의 종속기업인 고려종합물류(주)가 100% 소유하고 있습니다.

(*2) (주)삼진엔컴퍼니는 고려종합물류(주)가 전기 중 60,400백만원(지분율100%)에 취득하여 종속기업으로 편입하였습니다.

(*3) 당기 중 신규 설립되어 지배기업이 60%의 주식을 취득하였습니다.

2) 당기말 및 전기말 현재 종속기업의 주요 재무현황은 다음과 같습니다.

1) 당기말

(단위 : 백만원)				
회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
고려종합물류(주)	104,628	37,013	4,458	516
(주)범양플로이	17,126	16,978	10,750	(2,387)
고려산업(주)	2,773	2,731	-	(199)
(주)삼진앤컴퍼니	21,482	10,975	-	(358)
범양디앤씨(주)	28,665	24,690	100	42
범양레우스시티(주)	7,003	6,670	-	104
신방지구도시개발(주)	296	3	-	1
원산도해양관광케이블카(주)	300	3	-	-

2) 전기말

(단위 : 백만원)				
회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
고려종합물류(주)	125,911	54,312	4,298	49,144
(주)범양플로이	13,570	13,722	4,881	(2,066)
고려산업(주)	2,781	2,740	-	51
(주)삼진앤컴퍼니	21,449	10,583	-	401
범양디앤씨(주)	26,732	22,798	-	(47)
범양레우스시티(주)	6,609	6,380	-	(5)
신방지구도시개발(주)	294	2	-	(3)

2. 연결재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결회사는 주식회사등의외부감사에관한법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 측정기준

연결재무제표는 아래에서 열거하고 있는 연결재무상태표의 주요항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 파생상품
- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 기타포괄손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 사업결합 시 인수한 조건부대가
- 판매원가를 차감한 공정가치로 측정되는 생물자산
- 공정가치로 측정되는 투자부동산
- 공정가치로 측정되는 현금결제형 주식기준보상을 위한 부채
- 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 순공정가치와 미인식된 과거근무원가를 차감한 확정급여부채
- 순공정가치와 장부가액 중 작은 금액으로 측정되는 매각예정비유동자산

(3) 기능통화와 표시통화

연결회사의 연결재무제표는 보고기업인 지배기업의 기능통화 및 표시통화인 원화(KRW)로 작성하여 보고하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 연결재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간종료일 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간종료일 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

연결회사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 연결회사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당임원에게 직접 보고하고 유의적인 경우에는 감사(위원회)에 보고하고 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

(1) 회계정책의 변경

1) 연결회사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 ‘리스’ 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 ‘재무제표 표시’ 개정 - ‘가상자산 공시’

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 연결재무제표

지배기업은 피투자기업에 대한 힘이 있고 피투자기업에 관여함에 따라 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있으며, 피투자기업의 변동이익에 영향을 미치기 위해 지배기업의 힘을 사용하는 능력이 있는 경우에 지배력이 있다고 판단하고 해당 피투자기업을 종속기업에 포함하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함합니다.

당기 중 취득 또는 처분한 종속기업과 관련된 수익과 비용은 취득이 사실상 완료된 날부터 또는 처분이 사실상 완료된 날까지 연결포괄손익계산서에 포함됩니다. 비지배지분의 장부금액은 최초 인식한 금액에 취득 이후 자본 변동에 대한 비지배지분의 비례지분을 반영한 금액입니다. 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

연결회사는 연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 또한, 연결회사 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다.

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 연결회사의 소유지분변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 연결회사의 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

지배력을 상실하는 경우 연결재무상태표에서 지배력 상실시점의 해당 종속기업의 자산과 부채를 제거하고 종속기업에 대한 잔존투자는 공정가치로 인식하며 지배력 상실관련 회계처리에 따른 모든 차이는 당기손익에 인식합니다.

(3) 외화환산

개별기업들의 재무제표 작성에 있어서 그 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다. 매 보고기간종료일에 화폐성 외화항목은 보고기간종료일의 마감환율로 환산하고 있습니다. 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하고, 역사적원가로 측정하는 비화폐성항목은 거래일의 환율로 환산하고 있습니다.

(4) 영업부문

연결회사는 부문에 배분될 자원에 대한 의사결정을 하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 최고 영업의사결정자가 주기적으로 검토하는 내부보고 자료에 기초하여 부문을 구분하고 있습니다. 연결회사는 3개의 보고부문이 있으며, 각 부문은 서로 다른 생상품과 용역을 제공하며 기술과 마케팅전략이 다르므로 분리하여 운영되고 있습니다.

부문정보는 부문에 직접 귀속되는 항목과 합리적으로 배분할 수 있는 항목을 포함합니다. 배분되지 않은 항목은 주로 본사 건물과 같은 공통자산, 본사 관련 비용 및 법인세 자산과 부채입니다. 부문의 자본적 지출은 보고기간 중 유형자산과 무형자산(영업권 제외)의 취득으로 발생한 총 원가입니다.

(5) 현금 및 현금성자산

연결회사는 보유현금과 요구불예금, 유동성이 매우 높고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 단기 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외하고 있으며 다만, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함하고 있습니다.

(6) 금융상품

1) 금융자산의 인식 및 측정

연결회사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 따라 금융자산을 상각후원가측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 및 당기손익-공정가치측정금융자산의 세가지 범주로 분류하고 분류 명칭에 따라 후속적으로 측정하고 있습니다. 내재파생상품은 주계약이 기준서 제1109호의 적용범위에 해당되는 경우에는 분리하지 않고 복합금융상품 전체에 대해 위 세가지 범주중의 하나로 분류합니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초인식시점에 거래가격으로 측정하고 이외에는 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융자산이 아닌 경우 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다.

① 상각후원가측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취를 목적인 사업모형하에서 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되는 현금흐름이 발생하는 금융자산을 상각후원가측정금융자산으로 인식하고 있습니다. 원금은 최초 인식시점의 공정가치이며 이자는 화폐의 시간가치에 대한 대가 및 신용위험에 대가 등을 포함합니다. 상각후원가측정금융자산은 유효이자율법에 따라 측정하고 이자수익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

② 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 매도를 목적으로 하는 사업모형하에서 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되는 현금흐름이 발생하는 금융자산을 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 인식하고 있습니다. 공정가치의 변동으로 인한 차이는 기타포괄손익에 반영하고 처분시 당기손익으로 재순환시키며 이자수익은 당기손익의 금융수익에, 손상차손(환입) 및 외환손익은 기타손익에 반영하고 있습니다.

한편, 연결회사는 단기매매목적으로 보유하지 않는 지분상품은 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택을 하는 경우에는 배당금을 제외하고 해당 지분상품으로부터 발생하는 모든 손익은 기타포괄손익으로 인식하고 후속적으로 당기손익으로 재순환시키지 않습니다.

③ 당기손익-공정가치측정금융자산

금융자산이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 경우에는 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류하며 단기매매목적의 지분증권, 파생상품 등을 포함하고 있습니다. 기준서 1109호의 분류기준에 따라 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산으로 분류되더라도 회계불일치를 해소하기 위해 당기손익-공정가치측정금융자산으로 취소 불가능한 지정을 할 수 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융자산과 관련된 손익은 당기손익의 기타손익에 인식하고 있습니다.

2) 금융부채의 분류 및 측정

연결회사는 계약의 실질에 따라 금융부채를 상각후원가측정금융부채, 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다. 한편, 연결회사가 복합금융상품을 발행한 경우에는 자본요소와 부채요소를 분리하고 부채요소의 공정가치를 측정하여 최초 장부금액을 부채요소에 먼저 배부하고 있습니다.

금융부채는 최초인식시점에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융부채가 아닌 경우 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다. 후속적으로는 상각후원가측정금융부채는 유효이자율을 적용하여 측정하고 관련 이자비용은 당기손익으로 인식하며, 당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동액을 당기손익으로 인식합니다.

3) 금융자산의 손상

연결회사는 상각후원가측정금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해 기대신용손실모형을 적용하고 있습니다.

연결회사는 신용손상측정대상 금융자산에 대해 최초 인식 후 신용위험의 유의적 증가가 있는지에 대한 개별평가 및 대상금융자산의 경제적 성격을 고려한 집합평가를 매 보고기간 말에 수행하고 있습니다. 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 평가할 때 신용등급(외부평가기관 및 내부에서의 평가결과 모두 참고), 재무구조, 연체정보 및 현재 및 미래의 예측가능한 경제적 상황의 변동 등을 종합적으로 고려하여 판단하고 있습니다. 연결회사는 보고기간말 신용위험이 낮다고 판단되는 경우에는 최초인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 하고 연체일수가 30일을 초과하는 경우에는 명백한 반증이 없는 한 신용위험이 유의적으로 증가한 것으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말에 매출채권 및 계약자산은 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액을 손실충당금으로 측정하고 최초인식시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초인식후 전체기간기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다. 이외의 상각후 원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산(지분증권제외) 대해서는 12개월 기대신용손실로 측정한 손실충당금을 인식하며 최초 인식 후 신용위험의 유의적 증가가 있거나 신용손상이 있는 경우에는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액을 손실충당금으로 측정하고 있습니다. 보고기간말에 측정한 손실충당금과 장부금액과의 차이는 손상차손(환입)으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

(7) 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 연결회사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 이 때 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다. 리스자산은 연결회사가 리스기간의 종료시점까지 자산의 소유권을 획득할 것이 확실하지 않다면 리스기간과 자산의 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 감가상각하고 있습니다.

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가와 비교하여 유의적이
라면, 해당 유형자산을 감가상각할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습
니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되
고 기타수익 또는 기타원가로 인식합니다.

유형자산의 추정 내용연수 및 감가상각방법은 다음과 같습니다.

구분	추정내용연수	상각방법
건물	18~40년	정액법
구축물	5~10년	정액법
기계장치	5년	정액법
건설용장비, 차량운반구, 공기구비품	3~5년	정액법

연결회사는 매 회계연도 말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검
토하고 재검토 결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경
으로 처리하고 있습니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류
하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에
원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 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 적
절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금
액은 제거하고 있습니다. 한편 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발
생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

(9) 무형자산

1) 개별취득하는 무형자산

내용연수가 유한한 개별 취득하는 무형자산은 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식하며, 추정내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각비를 계상하고 있습니다. 무형자산의 내용연수 및 상각방법은 매 보고기간종료일에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 내용연수가 비한정인 개별 취득하는 무형자산은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식합니다.

2) 내부적으로 창출한 무형자산 - 연구 및 개발원가

연구활동에 대한 지출은 발생한 기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

개발활동(또는 내부프로젝트의 개발단계)과 관련된 지출은 해당 개발계획의 결과가 새로운 제품의 개발이나 실질적 기능 향상을 위한 것이며 연결회사가 그 개발계획의 기술적, 상업적 달성가능성이 높고 소요되는 자원을 신뢰성있게 측정가능한 경우에만 무형자산으로 인식하고 있습니다.

내부적으로 창출한 무형자산의 취득원가는 그 무형자산이 위에서 기술한 인식조건을 최초로 충족시킨 시점 이후에 발생한 지출의 합계이며, 내부적으로 창출한 무형자산으로 인식되지 않는 개발원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다.

내부적으로 창출한 무형자산은 최초 인식 후에 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

3) 사업결합으로 취득한 무형자산

사업결합으로 취득하고 영업권과 분리하여 인식한 무형자산의 취득원가는 취득일의 공정가치로 측정하고, 최초 인식 후에 사업결합으로 취득한 무형자산은 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

4) 무형자산의 제거

무형자산을 처분하거나 사용이나 처분을 통한 미래경제적효익이 기대되지 않을 때 해당 무형자산의 장부금액을 연결재무상태표에서 제거하고 있습니다. 무형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 무형자산이 제거되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 재고자산

재고자산은 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 측정하고 있습니다. 원가는 미착품을 제외하고는 평균법에 따라 결정하고 있습니다. 재고자산의 취득원가는 매입원가, 전환원가 및 재고자산을 이용가능한 상태로 준비하는데 필요한 기타 원가를 포함하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상판매가격에서 예상되는 추가완성원가와 판매비용을 차감한 금액입니다.

매출원가는 재고자산 판매에 따른 수익을 인식하는 기간에 재고자산의 장부금액으로 인식하며, 재고자산을 순실현가능가치로 감액한 평가손실과 모든 감모손실은 감액이나 감모가 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 재고자산의 순실현가능가치의 상승으로 인한 재고자산평가손실의 환입은 환입이 발생한 기간의 비용으로 인식된 재고자산의 매출원가에서 차감하고 있습니다.

(11) 미청구공사 및 초과청구공사

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

누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액이 진행청구액을 초과하는 금액은 연결재무상태표의 자산항목에 미청구공사로 표시하고 진행청구액이 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액을 초과하는 경우에는 부채항목에 초과청구공사로 표시하고 있습니다.

(12) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 리스

연결회사는 대가와 교환하여 일정 기간 동안 식별되는 자산의 사용통제권을 이전하는 계약을 리스로 분류하고 있으며 본사사무실, 차량 등을 리스하고 있습니다. 리스기간은 자산별로 다양하며 해지불능기간과 리스이용자의 연장선택권 및 종료선택권의 행사가능성 등 다양한 계약조건을 고려하여 리스기간을 적용합니다.

연결회사가 리스를 이용하는 경우, 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산(리스자산)과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식하고 있습니다. 다만, 단기리스(리스개시일에, 리스기간이 12개월 이하인 리스)와 소액자산 리스의 경우에는 동 기준서의 예외규정을 선택하여 관련 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 비용을 인식합니다. 사용권자산은 유형자산의 감가상각에 대한 요구사항을 적용하여 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 감가상각하며, 리스부채는 내재이자율(또는 증분차입이자율)에 따라 리스기간에 걸쳐 금융비용과 리스부채를 인식하고 지급한 리스료를 리스부채에서 차감합니다.

리스부채는 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 측정하며 리스료는 다음의 금액을 포함합니다.

- 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함하고 받을 리스 인센티브는 차감)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증(리스이용자가 지급할 금액)
- 매수선택권의 행사가격(리스이용자의 행사가능성이 상당히 확실한 경우)
- 리스종료위약금(리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우)

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 리스개시일의 원가로 측정하며 다음 항목들로 구성되어 있습니다. 한편, 연결회사는 리스기간이 12개월 이하인 단기리스료와 소액리스료는 인식 면제규정을 적용하여 당기비용으로 인식하고 있습니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 인센티브는 차감)
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 기초자산의 해체, 복구 등에 대한 계약상 부담하는 원가

(14) 종업원급여

1) 단기종업원급여

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

2) 퇴직급여: 확정기여제도

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

3) 퇴직급여: 확정급여제도

보고기간종료일 현재 확정급여제도와 관련된 확정급여부채는 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 인식하고 있습니다.

확정급여부채는 매년 독립적인 계리사에 의해 예측단위적립방식으로 계산되고 있습니다. 확정급여채무의 현재가치는 확정급여제도에서 지급될 미래 현금흐름을 관련 퇴직급여의 만기와 유사한 만기를 가지는 퇴직금이 지급되는 통화로 표시된 우량회사채의 이자율을 사용하여 추정 미래 현금흐름을 할인한 후 결정되고 있습니다. 보험수리적 가정의 변동과 경험적 조정에서 발생하는 손익은 발생한 기간에 전액 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 산출된 순액이 자산일 경우, 미인식과거근무원가 누계액과 제도로부터 환급받거나 제도에 대한 미래 기여금이 절감되는 방식으로 이용가능한 경제적 효익의 현재가치를 가산한 금액을 한도로 자산으로 인식하고 있습니다.

퇴직급여를 새로 도입하거나 변경함에 따라 종업원의 과거 근무용역에 대한 확정급여채무의 현재가치의 변동액인 과거근무원가는 관련 급여가 가득되기까지의 평균기간에 정액법을 적용하여 비용으로 인식하고 있습니다. 단, 확정급여제도를 새로 도입하거나 개정하는 즉시 관련 급여가 가득되는 경우에는 해당 과거근무원가는 즉시 인식하고 있습니다.

(15) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

우선주는 상환하지 않아도 되거나 연결회사의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 연결회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 연결회사의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(16) 고객과의 계약에서 생기는 수익

1) 수익인식모형

연결회사의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 상품매출, 용역수익으로 구성되어 있습니다. 연결회사는 고객과의 계약이 개시되는 단계에서부터 통제가 고객에게 이전되는 시점 또는 통제가 고객에게 이전되는 기간에 걸쳐 다음의 5단계 수익인식모형에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

① 계약의 식별

연결회사는 고객과의 사이에서 집행가능한 권리와 의무가 생기게 하는 합의를 계약으로 식별하고 계약으로 식별된 경우에는 수행의무의 식별 등 이후 단계를 추가 검토하여 수익인식여부를 판별하며, 계약으로 식별되지 못하였으나 고객에게서 대가를 받은 경우에는 부채로 인식하고 있습니다.

② 수행의무의 식별

수행의무는 고객과의 계약에서 '구별되는 재화나 용역'이나 '실질적으로 서로 같고 고객에게 이전하는 방식도 같은 일련의 구별되는 재화나 용역'을 고객에게 이전하기로 한 약속을 의미합니다. 연결회사는 계약 개시시점에 고객과의 계약에서 약속한 재화나 용역을 검토하여 수행의무를 식별하고 있습니다.

③ 거래가격의 산정

거래가격은 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하고 그 대가로 기업이 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 금액으로서 추정치의 제약을 고려한 변동대가, 유의적인 금융요소, 비현금대가 및 고객에게 지급할 대가 등을 고려하여 산정하고 있습니다. 연결회사는 반품가능성을 과거의 경험률에 근거하여 합리적으로 추정하여 변동대가에 반영하고, 수행의무를 이전하는 시점과 고객이 그에 대한 대가를 지급하는 시점 간의 기간이 12개월 이내이므로 유의적인 금융요소는 없다고 판단하고 있습니다.

④ 거래가격의 배분

연결회사는 하나의 계약에서 식별된 여러 수행의무에 상대적 개별판매가격을 기초로 거래가격을 배분하고 있습니다. 각 수행의무의 개별판매가격이 없는 경우에는 시장평가조정접근법 등을 고려하여 개별판매가격을 적절하게 추정하고 있습니다.

⑤ 수익인식

연결회사는 계약개시 시점에 해당 계약과 관련하여 수행의무를 이행할 때 수익을 인식할지 또는 수행의무를 이행하는 기간에 걸쳐 수익을 인식할지 여부를 판단하고 있습니다. 연결회사가 의무를 수행하는 대로 고객이 동시에 효익을 얻고 소비하는 경우, 연결회사가 의무를 수행하여 자산이 만들어지거나 가치가 높아지는 것과 비례하여 고객이 그 자산을 통제하는 경우, 또는 의무를 수행하여 만든 자산이 연결회사 자체에는 대체용도가 없으나 현재까지 수행을 완료한 부분에 대해 집행가능한 지급청구권은 있는 경우에는 수행의무를 이행하는 기간에 걸쳐 수익을 인식합니다.

2) 본인과 대리인의 구분

연결회사는 상품과 관련된 거래에서는 '본인'의 역할을 수행하므로 수행의무의 이행 결과로 이전되는 대가의 총액을 수익으로 인식하고 있습니다.

(17) 건설계약

건설형 공사계약의 경우 공사결과를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때는 진행기준을 적용하여 공사수익을 인식하고 있습니다. 공사진행률은 실제공사비 발생액을 총공사예정원가로 나눈 비율로 산정하고 있습니다.

용역제공 및 공사종료 후 하자보수 의무가 있는 경우에는 예상되는 하자보수비 전액을 용역제공 및 공사가 종료되는 회계연도의 공사원가에 포함하고, 동액을 하자보수충당부채로 계상하고 있습니다.

공사결과를 신뢰성있게 추정하지 못하는 경우에는 공사수익은 회수가능성이 매우 높은 발생원가의 범위 내에서만 인식하고 이미 공사수익으로 손익계산서에 인식된 금액의 회수가능성에 불확실성이 발생하는 경우에는 공사수익을 수정하지 않고 대손비용으로 처리합니다. 공사원가가 공사수익을 초과할 가능성이 매우 높은 경우에는 추정공사손실을 공사손실충당부채전입액으로 하여 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

(18) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 세전이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 연결회사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

2) 이연법인세

이연법인세는 연결재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출 시 사용되는 세무기준액과의 차이를 바탕으로 인식되며, 자산부채법에 의하여 인식하고 있습니다. 이연법인세부채는 모든 가산할 일시적 차이에 대하여 인식하며, 이연법인세자산은 차감할 일시적 차이 중 일시적 차이가 과세소득 발생으로 해소될 가능성이 높은 경우에 인식합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간종료일에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간종료일 제정 되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간종료일 현재 연결회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따라 법인세효과를 반영하였습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 연결회사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다.

배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(19) 충당부채

충당부채는 과거의 사건으로 인한 현재 의무(법적 의무 또는 의제 의무)로서, 당해 의무를 이행할 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요될 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재 의무의 이행에 소요되는 지출에 대한 각 보고기간말 현재 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다. 할인율은 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 시간경과에 따른 충당부채의 증가는 발생시 금융원가로 당기손익에 인식하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 연결회사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 당해 변제금액을 자산으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적 효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

(20) 차입원가

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

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

(21) 주당이익

연결회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

4. 영업부문

전략적 의사결정을 수립하는 경영진이 연결회사의 영업부문을 결정하고 있습니다. 경영진은 부문에 배분될 자원에 대한 의사결정을 하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 부문의 영업이익을 기준으로 검토하고 있습니다. 당기와 전기 영업부문의 부문별 정보는 다음과 같습니다.

(1) 부문수익 및 이익

당기 및 전기의 보고부문별 수익 및 이익의 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)						
구 분	토 목	건 축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
매출액	29,323,723	76,067,264	4,458,158	10,749,781	164,446	120,763,372
매출원가	28,695,613	74,174,850	2,391,633	10,712,900	48,451	116,023,447
매출총손익	628,110	1,892,414	2,066,525	36,881	115,995	4,739,925
판매비와관리비	-	-	572,496	1,851,744	12,749,701	15,173,941
영업손익	628,110	1,892,414	1,494,029	(1,814,863)	(12,633,706)	(10,434,016)
금융수익	-	384,761	1,007,903	2,619	2,112,249	3,507,532
금융비용	-	-	2,204,388	574,737	442,156	3,221,281
기타영업외수익	-	-	8,415	441	1,423,971	1,432,827
기타영업외비용	-	-	10	180	2,332,743	2,332,933
지분법손익	-	-	-	-	16,785	16,785
법인세차감전순손익	628,110	2,277,175	305,949	(2,386,720)	(11,855,600)	(11,031,086)
법인세비용	-	-	346,853	-	(2,266,950)	(1,920,097)
당기순손익	628,110	2,277,175	(40,904)	(2,386,720)	(9,588,650)	(9,110,989)

(전기)

(단위: 천원)						
구 분	토 목	건 축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
매출액	27,154,637	80,705,685	4,297,854	4,858,064	2,734,580	119,750,820
매출원가	27,126,747	84,521,253	2,240,384	4,724,757	2,703,775	121,316,916
매출총손익	27,890	(3,815,568)	2,057,470	133,307	30,805	(1,566,096)
판매비와관리비	-	-	534,424	1,256,017	8,969,565	10,760,006
영업손익	27,890	(3,815,568)	1,523,046	(1,122,710)	(8,938,760)	(12,326,102)
금융수익	-	-	1,252,549	2,603	1,505,758	2,760,910
금융비용	-	-	2,529,034	435,557	1,919,578	4,884,169
기타영업외수익	-	-	7,947,487	28,662	1,695,856	9,672,005
기타영업외비용	-	-	648,176	215	199,547	847,938
지분법손익	-	-	-	-	46,953	46,953
법인세차감전순손익	27,890	(3,815,568)	7,545,872	(1,527,217)	(7,809,318)	(5,578,341)
법인세비용	-	-	359,899	-	2,476,539	2,836,438
당기순손익	27,890	(3,815,568)	7,185,973	(1,527,217)	(10,285,857)	(8,414,779)

(2) 부문자산 및 부채

당기말 및 전기말 현재 보고부문별 자산 및 부채의 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)						
구 분	토목	건축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
유동자산	9,510,109	22,073,477	3,461,186	5,315,771	38,710,722	79,442,667
비유동자산	631,535	19,095,931	71,851,109	11,795,459	10,465,436	113,468,067
자산총계	10,141,644	41,169,408	75,312,294	17,111,229	49,176,158	192,910,733
부채총계	14,824,518	26,763,870	50,245,101	11,367,606	27,575,804	130,776,899

(전기말)

(단위: 천원)						
구 분	토목	건축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
유동자산	12,884,191	19,915,775	9,624,467	168,768	36,885,843	79,479,044
비유동자산	503,014	783,742	87,658,907	11,628,778	35,000,777	135,575,218
자산총계	13,387,205	20,699,517	97,283,375	11,797,546	71,886,620	215,054,262
부채총계	16,361,825	13,305,547	67,675,279	12,245,259	34,444,452	144,032,362

(3) 주요고객에 대한 정보

당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 주요고객으로부터의 수익금액 정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)		
구분	금액	영업부문
주요고객(A)	52,417,554	건축부문(민간)
주요고객(B)	21,699,855	건축부문(민간)
주요고객(C)	12,594,893	건축부문(민간)
합계	86,712,302	

(전기)

(단위: 천원)		
구분	금액	영업부문
주요고객(A)	33,134,951	건축부문(민간)
주요고객(B)	29,486,129	건축부문(민간)
합계	62,621,080	

5. 건설형 공사 관련 사항

(1) 당기 및 전기 중 공사계약금액의 변동 및 수익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	기초 계약잔액	신규계약액 및 계약변경액	공사수익 인식액	기말 계약잔액
토목	113,111,388	30,397,812	29,323,723	114,185,477
건축	395,326,000	9,987,833	86,817,044	318,496,789
합 계	508,437,388	40,385,645	116,140,767	432,682,266

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	기초 계약잔액	신규계약액 및 계약변경액	공사수익 인식액	기말 계약잔액
토목	111,682,202	28,583,823	27,154,637	113,111,388
건축	352,769,553	128,120,196	85,563,749	395,326,000
합 계	464,451,755	156,704,019	112,718,386	508,437,388

(2) 당기말 및 전기말 현재 진행중인 공사의 누적공사손익, 미청구공사 및 초과청구 공사의 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)							
공사명	누적공사수익	누적공사원가	누적공사이익	청구액	계약자산 (미청구공사)	계약부채 (초과청구공사와 선수금)	공사손실 충당부채
토목	126,481,555	123,384,377	3,097,178	128,831,409	4,064,697	6,414,551	-
건축	160,526,261	152,934,019	7,592,242	136,339,073	24,356,144	168,955	992,263
합 계	287,007,816	276,318,396	10,689,420	265,170,482	28,420,841	6,583,506	992,263

(전기말)

(단위 : 천원)						
공사명	누적공사수익	누적공사원가	누적공사이익	청구액	계약자산 (미청구공사)	계약부채 (초과청구공사와 선수금)
토목	124,125,693	120,161,048	3,964,645	125,519,975	5,526,264	6,920,547
건축	186,446,444	179,791,040	6,655,405	174,300,448	12,451,929	305,933
합 계	310,572,137	299,952,088	10,620,050	299,820,423	17,978,193	7,226,480

(3) 당기말 현재 연결회사의 진행률 적용 주요 계약정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
공사명	계약일	준공일	진행률	미(초과) 청구공사	공사미수금
신림-봉천 터널 도로건설공사(2공구)	2010-10-08	2026-12-31	81.2%	2,167,204	-
서해선(홍성-송산) 복선전철 제10공구 노반신설 기타공사	2015-04-24	2024-10-31	99.9%	485,945	680,000
거창구치소 신축공사	2015-11-16	2023-01-08	100.0%	501	-
삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	2016-10-06	2024-03-31	97.8%	59,534	5,682
전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1)건설공사	2016-10-20	2026-12-31	56.9%	142,435	-
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	2018-09-03	2025-07-27	69.6%	1,208,857	-
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	2019-12-27	2025-12-31	33.7%	(1,018,759)	-

(단위 : 천원)					
공사명	계약일	준공일	진행률	미(초과) 청구공사	공사미수금
구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사	2020-08-26	2024-04-30	83.7%	19,576,968	-
마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	2021-09-01	2024-11-20	31.6%	630,908	53,900
녹동산향 일반 및 모래부두 축조공사	2021-08-31	2025-12-20	48.8%	(323,299)	-
강구(구)교 재해위험지구 정비사업(총괄분)	2021-08-31	2024-12-21	55.2%	(1,315,723)	-
덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	2022-07-14	2025-07-20	19.1%	(445,109)	-
합 계				21,169,462	739,582

(4) 당기 중 총계약수익 및 추정총계약원가 변동으로 인하여 당기와 미래기간의 손익, 미청구공사에 영향을 미치는 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구분	추정총계약 수익변동	추정총계약 원가변동	당기 손익에 미치는 영향	미래손익에 미치는 영향	계약자산 변동	공사손실 총당부채
건축	5,000,012	8,857,007	(2,001,296)	(1,855,699)	4,182,500	992,263
토목	25,233,310	24,885,090	168,741	179,479	1,269,630	-
합계	30,233,322	33,742,097	(1,832,555)	(1,676,220)	5,452,130	992,263

당기와 미래손익에 미치는 영향은 계약개시 후 당기말까지 발생한 상황에 근거하여 추정한 총 계약원가와 당기말 현재 총계약수익의 추정치에 근거하여 산정한 것이며, 총계약원가와 총계약수익 추정치는 미래기간에 변동될 수 있습니다.

(5) 당기말 및 전기말 현재 선수금은 각각 1,026백만원 및 659백만원이며, 회수보류액은 없습니다.

(6) 공동 도급공사

당기말 및 전기말 현재 주요 공동도급공사의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
공사명	공동도급금액		지분율	공사계약주간사
	당기말	전기말		
신림-봉천터널도로건설공사2공구	200,107,273	198,939,091	5.56%	GS건설(주)
서해선(홍성-송산)복선전철제10공구노반신설기타공사	209,379,091	203,960,000	10.00%	(주)한라
거창구치소 신축공사	33,303,527	33,341,703	50.00%	범양건설(주)
삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	211,909,377	215,414,000	5.00%	대림산업(주)
전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1)건설공사	68,465,245	43,415,832	60.00%	범양건설(주)
보령해저터널 대비관로공사	894,491	894,491	5.00%	현대건설(주)
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	50,686,364	49,320,909	80.00%	범양건설(주)
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	196,416,290	192,828,496	20.00%	현대ENG(주)

(단위: 천원)				
공사명	공동도급금액		지분율	공사계약주관사
	당기말	전기말		
청운지하차도 개설사업	15,521,582	13,102,931	51.00%	범양건영(주)
녹동산향 일반 및 모래부두 축조공사	31,509,949	30,105,287	51.00%	범양건영(주)
서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	24,586,410	19,086,410	15.00%	범양건영(주)
강구(구)교 재해위험지구 정비사업	17,855,364	14,423,755	51.00%	범양건영(주)
신계정수장 이전증설 및 고도정수처리시설 설치사업	12,973,200	12,973,200	51.00%	범양건영(주)
합 계	1,073,608,163	1,027,806,105		

6. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융자산 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정금융자산	현금및현금성자산	238,583	238,583	6,618,770	6,618,770
	단기금융상품	157,297	157,297	306,082	306,082
	매출채권	2,874,585	2,874,585	9,425,890	9,425,890
	미수금	1,220,063	1,220,063	1,092,554	1,092,554
	미수수익	464,141	464,141	965,991	965,991
	장기미수수익	3,486,312	3,486,312	3,441,603	3,441,603
	단기대여금	7,981,713	7,981,713	4,192,437	4,192,437
	장기금융상품	199,712	199,712	199,712	199,712
	장기대여금	7,770,000	7,770,000	43,073,525	43,073,525
	보증금	1,295,452	1,295,452	1,190,294	1,190,294
	소계	25,687,858	25,687,858	70,506,858	70,506,858
당기손익공정가치 측정금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	10,233,614	10,233,614	6,115,960	6,115,960
기타포괄손익공정 가치측정금융자산	기타포괄손익공정 가치측정금융자산	2,339,110	2,339,110	2,181,171	2,181,171
합 계		38,260,582	38,260,582	78,803,989	78,803,989

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융부채 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정되는 금융부채	매입채무	21,408,031	21,408,031	11,455,138	11,455,138
	미지급금	8,264,347	8,264,347	1,933,374	1,933,374
	미지급비용	1,235,554	1,235,554	4,300,412	4,300,412
	장기미지급금	167,188	167,188	167,188	167,188
	단기차입금	36,177,058	36,177,058	37,420,000	37,420,000
	유동성장기차입금	33,450,000	33,450,000	25,800,000	25,800,000
	회생채무	66,516	66,516	110,616	110,616
	임대보증금	450,362	450,362	435,362	435,362
	장기차입금	3,788,253	3,788,253	38,058,253	38,058,253
	리스부채	385,423	385,423	597,987	597,987
	장기리스부채	286,085	286,085	140,005	140,005
	유동금융보증부채	574,846	574,846	624,741	624,741
	비유동금융보증부채	225,850	225,850	589,683	589,683
	기타금융부채	1,989,361	1,989,361	-	-
합 계		108,468,874	108,468,874	121,632,759	121,632,759

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익현황은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	상각후원가 측정금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산	상각후원가 측정금융부채	합 계
이자수익	1,420,051	-	-	-	1,420,051
배당금수익	-	41,244	-	-	41,244
금융보증비용환입	-	-	-	428,583	428,583
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	-	1,617,654	-	-	1,617,654
금융수익 합계	1,420,051	1,658,898	-	428,583	3,507,532
이자비용	-	-	-	3,206,426	3,206,426
금융보증비용	-	-	-	14,855	14,855
대손상각비	3,410,771	-	-	-	3,410,771
기타의대손상각비	2,176,412	-	-	-	2,176,412
금융비용 합계	5,587,183	-	-	3,221,281	8,808,464

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	상각후원가 측정금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산	상각후원가 측정금융부채	합 계
이자수익	2,119,283	-	-	-	2,119,283
배당금수익	-	89,825	-	-	89,825
금융보증비용환입	-	-	-	530,726	530,726
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	-	21,075	-	-	21,075
금융수익 합계	2,119,283	110,900	-	530,726	2,760,909
이자비용	-	-	-	3,502,415	3,502,415
금융보증비용	-	-	-	1,381,465	1,381,465
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	-	288	-	-	288
금융비용 합계	-	288	-	4,883,880	4,884,168

(4) 공정가치

1) 공정가치 서열체계

연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치 측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 보고기간 종료일 현재 금융상품의 수준별 공정가치는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
금융자산 범주	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
당기손익공정가치측정 금융자산				
출자금	-	3,358,820	6,874,794	10,233,614
기타포괄공정가치측정금융자산				
비상장주식	-	-	2,339,110	2,339,110

(전기말)

(단위: 천원)				
금융자산 범주	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
당기손익공정가치측정 금융자산				
출자금	-	-	6,115,960	6,115,960
기타포괄공정가치측정금융자산				
비상장주식	-	-	2,181,171	2,181,171

3) 공정가치 서열체계의 수준 간 이동내역

당기 중 각 공정가치 서열체계의 수준 이동 내역은 없습니다.

4) 가치평가기법

당사는 공정가치 서열체계에서 수준 2와 수준 3으로 분류되는 공정가치측정금융자산에 대해 순자산가치평가법을 평가기법으로 적용하고 있습니다.

7. 현금및현금성자산

연결회사의 현금및현금성자산은 연결재무상태표와 연결현금흐름표상의 금액이 동일하게 관리되고 있습니다. 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 연결현금흐름표상의 현금및현금성자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금	17,751	-
보통예금	220,833	6,240,189
기타예금	-	378,581
합 계	238,584	6,618,770

8. 사용이 제한된 금융상품 등

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	거래처	당기말	전기말	제한내용
단기금융상품	신한은행	-	150,374	질권 설정
	신한은행	144,913	143,336	질권 설정
장기금융상품	신한은행	197,712	-	질권 설정
	신한은행	2,000	2,000	당좌개설보증금
합 계		344,625	295,710	

9. 매출채권및기타수취채권과 계약자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구 분		당기말			전기말		
		채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권	공사미수금	13,753,573	(10,878,987)	2,874,586	16,572,911	(7,147,022)	9,425,890
매출채권 소계		13,753,573	(10,878,987)	2,874,586	16,572,911	(7,147,022)	9,425,890
미수금		2,138,061	(917,998)	1,220,063	1,617,338	(524,783)	1,092,554
미수수익		1,695,415	(1,231,274)	464,141	1,824,792	(858,801)	965,991
장기미수수익		3,486,312	-	3,486,312	3,441,603	-	3,441,603
기타수취채권 소계		7,319,788	(2,149,272)	5,170,516	6,883,733	(1,383,584)	5,500,148
합 계		21,073,361	(13,028,259)	8,045,102	23,456,644	(8,530,606)	14,926,038

(2) 당기말과 전기말 현재 계약자산(미청구공사)의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미청구공사	30,539,031	20,013,848
대손충당금	(2,118,191)	(2,035,654)
합 계	28,420,840	17,978,194

(3) 당기말 및 전기말 현재 대손충당금의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
매출채권	10,878,987	-	10,878,987
기타수취채권	2,149,272	-	2,149,272
미청구공사	2,118,191	-	2,118,191
합 계	15,146,450	-	15,146,450

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
매출채권	7,147,022	-	7,147,022
기타수취채권	1,383,584	-	1,383,584
미청구공사	2,035,654	-	2,035,654
합 계	10,566,260	-	10,566,260

(4) 당기와 전기 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구분	기초잔액	증가분	기말잔액
매출채권	7,147,022	3,731,965	10,878,987
기타수취채권	1,383,584	765,688	2,149,272
미청구공사	2,035,654	82,536	2,118,190
합 계	10,566,260	4,580,189	15,146,449

(전기말)

(단위: 천원)			
구분	기초잔액	증가분	기말잔액
매출채권	7,147,022	-	7,147,022
기타수취채권	1,365,568	18,016	1,383,584
미청구공사	2,035,654	-	2,035,654
합 계	10,548,244	18,016	10,566,260

10. 재고자산

당기말 및 전기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	평가전금액	평가충당금	장부금액	평가전금액	평가충당금	장부금액
완성주택	2,852,894	-	2,852,894	3,218,181	-	3,218,181
건설용지	28,063,906	-	28,063,906	26,352,265	-	26,352,265
합 계	30,916,800		30,916,800	29,570,446	-	29,570,446

11. 기타자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타금융자산 및 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당기말				전기말			
	명목가액	대손충당금	현재가치 할인차금	장부금액	명목가액	대손충당금	현재가치 할인차금	장부금액
(유동성)								
기타금융자산								
단기대여금	4,487,904	(1,506,190)	-	2,981,714	4,287,904	(95,467)	-	4,192,437
합 계	4,487,904	(1,506,190)	-	2,981,714	4,287,904	(95,467)	-	4,192,437
기타유동자산								
선급금	11,479,810	-	-	11,479,810	9,347,380	(404,407)	-	8,942,973
선급비용	185,443	-	-	185,443	346,195	-	-	346,195
선급공사원가	7,122,042	(6,787,477)	-	334,565	6,826,775	(6,787,477)	-	39,297
합 계	18,787,295	(6,787,477)		11,999,818	16,520,350	(7,191,884)	-	9,328,465
(비유동성)								
기타금융자산								
보증금	1,333,868	(25,582)	(12,834)	1,295,452	1,250,568	(25,582)	(34,692)	1,190,294
장기대여금	19,784,000	(7,014,000)	-	12,770,000	50,087,525	(7,014,000)	-	43,073,525
합 계	21,117,868	(7,039,582)	(12,834)	14,065,452	51,338,093	(7,039,582)	(34,692)	44,263,819

(2) 당기 및 전기 중 기타금융자산 및 기타유동자산의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
(유동성)					
기타금융자산					
단기대여금	95,467	1,410,724	-	-	1,506,190
소 계	95,467	1,410,724	-	-	1,506,190
기타유동자산					
선급금	404,407	-	(403,731)	(676)	-
선급공무원가	6,787,477	-	-	-	6,787,477
소 계	7,191,884	-	(403,731)	(676)	6,787,477
(비유동성)					
기타금융자산					
보증금	25,582	-	-	-	25,582
장기대여금	7,014,000	-	-	-	7,014,000
소 계	7,039,582	-	-	-	7,039,582

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
(유동성)					
기타금융자산					
단기대여금	95,467	-	-	-	95,467
소 계	95,467	-	-	-	95,467
기타유동자산					-
선급금	404,407	-	-	-	404,407
선급공무원가	6,787,477	-	-	-	6,787,477
소 계	7,191,884	-	-	-	7,191,884
(비유동성)					-

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
기타금융자산					-
보증금	25,582	-	-	-	25,582
장기대여금	7,014,000	-	-	-	7,014,000
소 계	7,039,582	-	-	-	7,039,582

12. 투자유가증권

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자유가증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	10,233,614	6,115,960
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	2,339,110	2,181,171
합 계	12,572,724	8,297,131

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산

1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
출자금	7,820,789	10,233,614	10,233,614

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
출자금	5,318,101	6,115,960	6,115,960

2) 연결회사가 보유하고 있는 출자금의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
출자금	건설공제조합(*1)(*2)	3,437	0.083%	4,701,274	5,324,600
	전기공사공제조합	300	0.010%	50,123	106,889
	정보통신공제조합	300	0.050%	45,239	126,714
	주택도시보증공사(*2)	78,278	0.010%	314,349	1,083,837
	기계설비건설공제조합(*2)	200	0.030%	189,804	211,794
	소방산업공제조합총청(*2)	40	0.020%	20,000	20,960
	오하임투자조합	2,500	14.02%	2,500,000	3,358,820
합 계				7,820,789	10,233,614

(*1) 연결회사의 상거래 채무와 관련하여 현대엔지니어링(주)에 의해 52,850천원의 가압류가 설정되어 있습니다.

(*2) 연결회사의 차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(전기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
출자금	건설공제조합(*1)	3,437	0.083%	4,698,586	5,271,670
	전기공사공제조합	300	0.010%	50,123	105,832
	정보통신공제조합	300	0.050%	45,239	123,752
	주택도시보증공사(*1)	78,278	0.010%	314,349	391,390
	기계설비건설공제조합(*1)	200	0.030%	189,804	202,556
	소방산업공제조합총청	40	0.020%	20,000	20,760
합 계				5,318,101	6,115,960

(*1) 연결회사의 차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(3) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

1) 당기말 및 전기말 현재 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
시장성 없는 지분증권	1,577,377	2,339,110	2,339,110

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
시장성 없는 지분증권	1,576,877	2,181,171	2,181,171

2) 연결회사가 보유하고 있는 시장성 없는 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
시장성 없는 지분증권	(주)바이오세움	6,000	1.02%	300,000	1,619,547
	제주국제컨벤션센터	10,000	0.03%	39,000	42,485
	은평새길(주)	16,000	2.02%	80,000	-
	충북참교육(주)(*1)	2,436,056	10.26%	221,606	141,583
	충남미래개발(주)(*1)	1,927,567	3.77%	171,756	72,878
	흥천에코라인(주)(*1)	20,190	2.70%	100,950	23,765
	아산꿈나무(주)(*1)	30,671	2.56%	137,355	131,754
	동부권푸른물(주)(*1)	5,242	0.50%	26,210	-
	주식회사 와우매니지먼트그룹	25,000	3.01%	500,000	306,598
	사상해운대고속도로 주식회사	100	1.00%	500	500
합 계				1,577,377	2,339,110

(*1) 타인을 위해 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(전기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
시장성 없는 지분증권	(주)바이오세움	6,000	1.02%	300,000	1,482,425
	제주국제컨벤션센터	10,000	0.03%	39,000	44,126
	은평새길(주)	16,000	2.02%	80,000	-
	충북참교육(주)(*1)	2,436,056	10.26%	221,606	143,955
	충남미래개발(주)(*1)	1,927,567	3.77%	171,756	79,358
	홍천에코라인(주)(*1)	20,190	2.70%	100,950	28,593
	아산꿈나무(주)(*1)	30,671	2.56%	137,355	132,691
	동부권푸른물(주)(*1)	5,242	0.50%	26,210	5,698
	주식회사 와우매니지먼트그룹	25,000	3.01%	500,000	264,325
합 계				1,576,877	2,181,171

(*1) 타인을 위해 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

13. 관계기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 관계기업투자주식의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
관계기업명	주요영업 활동	취득금액	지분율(%)	장부금액		순자산지분해당액	
				당기말	전기말	당기말	전기말
서울산개발주식회사	부동산업	1,080,000	31.76	-	-	495,676	543,289
(주)범양케이원제7호천안 두정기업형임대주택위탁관리 부동산투자회사	부동산업	9,890,000	22.83	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	부동산업	2,500,000	25.00	2,562,924	2,546,139	700,350	683,565
합 계		13,470,000		2,562,924	2,546,139	7,097,580	7,871,454

(2) 당기 및 전기의 관계기업투자주식의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	연결범위 변동	지분법 이익(손실)	기말
서울산개발주식회사	-	-	-	-	-
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사(*1)	-	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	2,546,139	-	-	16,785	2,562,924
합 계	2,546,139	-	-	16,785	2,562,924

(*1) 연결회사는 (주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사에 대하여 누적 손실로 인해 장부가액이 0 이하가 됨에 따라 지분법 적용을 중지하였으며, 미반영된 당기 손실액은 3,128,953천원이며, 당기말 누적 손실액은 7,201,230천원 입니다.

(전기)

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	연결범위 변동	지분법 이익(손실)	기말
서울산개발주식회사	-	-	-	-	-
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	-	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	2,527,526	-	-	18,613	2,546,139
베스타스전문투자사모부동산32호	-	(3,552,105)	3,523,765	28,340	-
합 계	2,527,526	(3,552,105)	3,523,765	46,953	2,546,139

(3) 당기 및 전기의 관계기업투자주식법인의 재무정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
회사명	자산	부채	순자본	매출	당기순손익
서울산개발주식회사	1,772,579	211,885	1,560,694	626,512	209,219
(주)범양케이원제7호천안두정기업 형임대주택위탁관리부동산투자회사	168,478,156	142,628,161	25,849,995	2,426,635	(3,254,563)
온동네디앤씨 주식회사	2,808,778	7,377	2,801,401	-	67,141

(전기)

(단위: 천원)					
회사명	자산	부채	순자본	매출	당기순손익
서울산개발주식회사	3,814,060	2,103,453	1,710,607	48,319	(448,279)
(주)범양케이원제7호천안두정기업 형임대주택위탁관리부동산투자회사	172,169,490	143,064,932	29,104,558	3,999,574	(4,046,600)
온동네디앤씨 주식회사	2,747,602	13,342	2,734,260	-	(86,524)

14. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)									
구 분	토지	건물	구축물	기계장치	차량운반구	공기구비품	건설중인 자산	사용권자산	합 계
취득원가									
기초	51,220,943	19,159,856	219,122	246,042	383,341	733,351	893,592	3,925,307	76,781,554
취득	-	518,000	-	-	25,806	560,763	192,375	771,679	2,068,623
처분	-	-	-	-	(25,937)	-	-	(11,493)	(37,430)
기말	51,220,943	19,677,856	219,122	246,042	383,210	1,294,114	1,085,967	4,685,493	78,812,747
감가상각누계액									
기초잔액	-	4,943,033	169,517	114,428	255,719	532,050	-	3,187,056	9,201,803
감가상각비	-	622,951	13,334	34,506	38,678	169,231	-	817,831	1,696,531
국고보조금(*1)	-	(1,033)	-	-	-	-	-	-	(1,032)
처분	-	-	-	-	(25,934)	-	-	(10,967)	(36,901)
기말	-	5,564,952	182,851	148,934	268,463	701,281	-	3,993,920	10,860,403
기말장부가액	51,220,943	14,112,904	36,271	97,108	114,747	592,833	1,085,967	691,573	67,952,346

(*1) 건물에 태양광설비 설치 공사 후 국고보조금을 받은 경우로 K-IFRS 제1020호에 따라 건물의 내용연수 동안 국고보조금을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(전기)

(단위 : 천원)									
구 분	토지	건물	구축물	기계장치	차량운반구	공기구비품	건설중인 자산	사용권자산	합 계
취득원가									
기초	28,049,237	19,518,255	189,622	209,500	279,564	621,935	-	3,561,554	52,429,667
취득	-	129,127	29,500	36,542	103,777	133,341	893,592	417,834	1,743,713
국고보조금(*1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체	-	(489,504)	-	-	-	-	-	-	(489,504)
처분	23,171,706	-	-	-	-	(21,925)	-	(13,048)	23,136,733
기말	51,220,943	19,157,878	219,122	246,042	383,341	733,351	893,592	3,966,340	76,820,609
감가상각누계액									
기초잔액	-	4,332,097	154,382	82,625	233,084	467,606	-	2,270,685	7,540,479
감가상각비	-	609,991	15,135	31,803	22,635	86,365	-	970,452	1,736,381
국고보조금(*1)	-	(1,032)	-	-	-	-	-	-	(1,032)
처분	-	-	-	-	-	(21,921)	-	(13,048)	(34,969)
기말	-	4,941,056	169,517	114,428	255,719	532,050	-	3,228,089	9,240,859
기말장부가액	51,220,943	14,216,822	49,605	131,614	127,622	201,301	893,592	738,251	67,579,750

(*1) 건물에 태양광설비 설치 공사 후 국고보조금을 받은 경우로 K-IFRS 제1020호에 따라 건물의 내용연수 동안 국고보조금을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

15. 투자부동산

당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
구 분	기초금액	상각	매각	대체	기말금액
건물	31,069	(2,390)	-	365,287	393,966
용지	485,043	-	-	-	485,043
합 계	516,112	(2,390)	-	365,287	879,009

(전기)

(단위 : 천원)				
구 분	기초금액	상각	매각	기말금액
건물	33,459	(2,390)	-	31,069
용지	624,981	-	(139,938)	485,043
합 계	658,440	(2,390)	(139,938)	516,112

16. 무형자산

당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
구 분	산업재산권	개발비	회원권	기타의무형자산	합 계
취득원가					
기초잔액	102,375	284,963	438,370	1,573,911	2,399,619
취득	-	-	-	892,500	892,500
처분	(338)	-	-	-	(338)
기말잔액	102,037	284,963	438,370	2,466,411	3,291,781
감가상각누계액					
기초잔액	92,795	284,963	-	1,157,426	1,535,184
상각	2,069	-	-	110,939	113,008
기말잔액	94,864	284,963	-	1,268,365	1,648,192
손상차손누계액					
기초잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말장부가액	7,173	-	334,000	1,171,887	1,513,060

(전기)

(단위 : 천원)					
구 분	산업재산권	개발비	회원권	기타의무형자산	합 계
취득원가					
기초잔액	97,000	284,963	138,370	1,198,911	1,719,244
취득	5,375	-	300,000	375,000	680,375
기말잔액	102,375	284,963	438,370	1,573,911	2,399,619
감가상각누계액					
기초잔액	89,960	284,963	-	1,145,645	1,520,568
상각	2,835	-	-	11,781	14,616
기말잔액	92,795	284,963	-	1,157,426	1,535,184
손상차손누계액					
기초잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말장부가액	9,578	-	334,000	390,327	733,905

17. 리스

(1) 보고기간종료일 현재 리스약정에 따라 인식한 리스계약별 자산과 리스부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기초	131,164	423,037	184,049	738,250	737,992
증가	39,903	371,210	360,040	771,153	766,933
감가상각	(86,575)	(560,520)	(170,735)	(817,830)	-
이자비용	-	-	-	-	30,767
지급	-	-	-	-	(864,184)
기말	84,492	233,727	373,354	691,573	671,508

(*1) 리스부채 중 385,423천원은 유동성대체 되었습니다.

(전기말)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기초	91,350	1,006,229	197,871	1,295,450	1,277,670
증가	144,027	128,093	141,131	413,251	392,216
감가상각	(104,213)	(711,286)	(154,953)	(970,452)	-
이자비용	-	-	-	-	49,823
지급	-	-	-	-	(981,716)
기말	131,164	423,037	184,049	738,251	737,993

(*1) 리스부채 중 597,987천원은 유동성대체 되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 리스계약에 의해 향후 지급할 최소리스료의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금액
1년 이하	401,030
1년 초과 ~ 2년 이하	207,996
2년 초과	84,910
합 계	693,936

한편, 당기 및 전기 중 리스부채와 관련하여 발생한 원금 상환에 따른 현금유출액(재무활동)은 각각 833,417천원 및 931,893천원, 이자비용 현금유출액(영업활동)은 각각 30,768천원 및 49,823천원으로 총 현금유출액은 각각 864,184천원 및 981,716천원입니다.

(3) 당기에 리스와 관련하여 연결포괄손익계산서에 인식된 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 역	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
토지	86,576	104,213
건물	560,520	698,238
차량운반구	170,735	154,953
감가상각비 소계	817,831	957,404
리스부채에 대한 이자비용	30,768	49,823
단기리스료 및 소액자산리스료	76,454	62,670
리스부채 측정치에 포함되지않은 변동리스료	771,614	623,106
합계	1,696,667	1,693,003

(4) 연결회사가 리스부채의 상환금액을 포함하여 단기리스료, 소액리스료 및 변동리스료 등 리스와 관련하여 당기 중 인식한 총 현금유출액은 1,712,252천원(전기: 1,667,492천원)입니다.

18. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무 및 기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동성)		
매입채무	21,408,031	11,455,138
미지급금	8,264,346	1,933,374
미지급비용	1,235,554	4,300,412
소 계	30,907,931	17,688,924
(비유동성)		
장기미지급금	167,188	167,188
합 계	31,075,119	17,856,112

19. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처등	이자율	만기일	당기말	전기말
운영자금 및 매출채권 유동화 대출	우리종합금융(주)	-	-	-	5,000,000
	(주)에스비아이 저축은행	-	-	-	4,000,000
	국민은행	4.87%	2024.02.28	867,058	-
	수협은행	3.67%	2024.03.05	920,000	920,000
	하나은행	5.43%	2024.08.03	10,000,000	10,000,000
	대구은행	7.20%	2024.01.10	6,500,000	-
	새마을금고	8.50%	2024.01.18	17,500,000	17,500,000
	온동네디엔아이(주)	4.60%	2024.12.14	120,000	-
	(주)커미더스	4.60%	2024.12.27	40,000	-
	플라스코앤비(주)	4.60%	2024.11.15	130,000	-
	임직원	-	-	100,000	-
합 계				36,177,058	37,420,000

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
항목	차입처 등	이자율	만기일	당기말	전기말
장기차입금	건설공제조합	1.13%	2025.06.09	3,338,253	3,338,253
	신한은행	-	-	-	600,000
	대구은행	5.89%	2027.01.08	650,000	850,000
	대구은행	-	-	-	7,000,000
	수협은행	-	-	-	24,500,000
	수협은행	5.54%	2024.02.19	70,000	190,000
	국민은행	4.49%	2024.09.30	16,720,000	7,220,000
	국민은행	5.76%	2024.02.28	1,000,000	10,530,000
	국민은행	4.87%	2024.09.30	14,260,000	130,000
	하나은행	-	-	-	6,000,000
	신한은행	5.87%	2024.11.14	1,200,000	3,500,000
소 계				37,238,253	63,858,253
유동성 대체				(33,450,000)	(25,800,000)
합 계				3,788,253	38,058,253

20. 퇴직급여제도

연결회사는 자격요건을 갖춘 종업원들을 위하여 확정급여형퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 이 제도에 따르면 종업원의 퇴직시 근속 1년당 최종 3개월 평균급여에 지급률 등을 가감한 금액을 지급하도록 되어 있습니다. 사외적립자산과 확정급여채무의 보험수리적 평가는 예측단위적립방식을 사용하여 적격성이 있는 독립적인 평가기관에 의하여 수행되었습니다.

(1) 당기말 및 전기말 현재 퇴직급여채무와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	3,676,308	3,868,778
사외적립자산의 공정가치	-	-
퇴직급여채무 금액	3,676,308	3,868,778

(2) 당기와 전기 중 확정급여채무의 변동은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위:천원)			
구 분	확정급여채무 현재가치	사외적립자산	합 계
기초	3,868,778	-	3,868,778
당기근무원가	949,751	-	949,751
이자비용	89,255	-	89,255
소 계	4,907,784	-	4,907,784
재측정요소:			
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적 손실(이익)	-	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익(이익)	(9,559)	-	(9,559)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적 손실(이익)	35,577	-	35,577
제도에서 지급한 금액	(1,257,495)	-	(1,257,495)
기말	3,676,307	-	3,676,307

(전기)

(단위:천원)			
구 분	확정급여채무 현재가치	사외적립자산	합 계
기초	3,874,146	-	3,874,146
당기근무원가	875,685	-	875,685
이자비용	57,540	-	57,540
소 계	4,807,371	-	4,807,371
재측정요소:			
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적 손실(이익)	-	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익(이익)	(145,197)	-	(145,197)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적 손실(이익)	(27,520)	-	(27,520)
제도에서 지급한 금액	(765,876)	-	(765,876)
기말	3,868,778	-	3,868,778

(3) 당기말 및 전기말 현재 사용한 주요 보험수리적 가정은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
할인율	3.21%	3.78%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	2.56%	3.19%

(4) 보고기간 말 현재 다른 모든 가정이 유지될 때, 유의적인 보험수리적 가정이 발생 가능한 합리적인 범위 내에서 변동할 경우 확정급여채무에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	1%상승시	1%하락시
임금상승률의 변동(base-up)	163,405	(146,201)
할인율의 변동	(143,911)	163,860

확정급여채무의 증가(감소)는 당기말 현재 확정급여채무의 현재가치를 기준으로 산출되었습니다.

(5) 당기 및 전기 중 매출원가 및 판매관리비에 반영된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출원가	506,516	518,567
판매관리비	618,397	489,224
합 계	1,124,913	1,007,791

(6) 당기 및 전기 중 기타포괄손익(이익잉여금)으로 인식된 보험수리적손익은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
법인세차감전 재측정요소	(26,018)	172,717
법인세효과	5,438	(41,037)
법인세차감후 재측정요소	(20,580)	131,680

(7) 당기말 및 전기말 현재 할인되지 않은 연금 급여지급액의 만기분석은 아래와 같습니다.

(단위: 원)					
구분	1년 미만	1년~2년 미만	2년~5년 미만	5년 이상	합계
당기말	525,417	412,610	898,978	5,642,591	7,479,596
전기말	393,643	405,879	1,183,002	5,488,893	7,471,416

확정급여채무의 가중평균만기는 7.65년입니다. (전기말 7.25년)

21. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타유동부채 및 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동성)		
기타유동부채		
선수금	1,026,345	659,374
예수금	44,865	198,168
부가세예수금	59,540	83,873
합 계	1,130,750	941,415
기타유동금융부채		
금융보증부채(*1)	574,846	624,741
기타금융부채(*2)	1,989,361	-
합 계	2,564,207	624,741
(비유동성)		
기타금융부채		
임대보증금	450,362	435,362
금융보증부채(*1)	225,850	589,683
합 계	676,212	1,025,045

(*1) 연결회사는 특수관계자의 차입금 등에 대하여 무상으로 지급보증을 제공하고 있으며, 동 지급보증은 기준서 제1119호'금융상품'의 금융보증계약의 정의를 충족합니다. 연결회사는 금융보증 제공시 금융보증부채를 인식하고 상대계정으로 당기손익으로 처리하고 있습니다.

(*2) 연결회사는 2023년 11월 3일 모듈러건축의 전략적 제휴를 위해 제3자배정 방식으로 보통주 400,000주를 발행했습니다. 본 계약은 전략적 제휴의 해제시 발행자 및 보유자의 상환권 행사가 가능하며, 상환권 행사시에는 액면금액에 연 5%의 수익을 더하여 상환하는 조건입니다. 당사는 계약의 실질에 따라 발행가액을 부채로 분류하였습니다.

22. 충당부채

(1) 당기말 및 전기말 현재 충당부채의 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동)		
공사손실충당부채	992,263	-
(비유동)		
하자보수충당부채	6,136,513	6,618,109
합 계	7,128,776	6,618,109

(2) 당기 및 전기 중 충당부채의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	하자보수충당부채	공사손실충당부채	손해배상충당부채	하자보수충당부채
기초잔액	6,618,109	-	33,592	7,571,933
사용액	(850,853)	-	(33,592)	(484,782)
환입액	(435,451)	-	-	(962,390)
전입액	804,707	992,263	-	493,348
기말잔액	6,136,512	992,263	-	6,618,109

23. 자본금

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
① 발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000
② 1주당 액면금액	1,000	1,000
③ 발행한 주식의 수: 보통주	24,831,982	24,831,982
④ 자본금: 보통주	24,831,982,000	24,831,982,000

(2) 당기와 전기 중 자본금 및 유통주식수의 변동은 없습니다.

24. 기타불입자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식할인발행차금	(15,872,831)	(15,872,831)
감자차익	48,684,747	48,684,747
자기주식처분손실	(326,702)	(326,702)
기타자본잉여금	2,815,501	2,815,501
자기주식	(2,030)	(2,030)
출자전환채무(*1)	1,012,853	1,012,853
합 계	36,311,538	36,311,538

(*1) 출자전환이 확정되었으나 당기말 현재 출자전환이 이행되지 않은 조정대상채무를 출자전환채무로 분류하였으며 향후 출자전환이 이행되는 시점에 자본금 등 관련 자본의 계정으로 분류됩니다.

(2) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	36,311,538	37,062,325
연결범위의 변동	-	(750,787)
기말	36,311,538	36,311,538

25. 기타자본구성요소

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가이익	601,927	477,392

(2) 당기와 전기 중 기타자본구성요소의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)		
구 분	기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손익	
	당기	전기
기초	477,392	(117,230)
평가손익	157,440	754,589
자본에 직접 가감하는 법인세 효과	(32,905)	(159,967)
기말	601,927	477,392

26. 이익잉여금

(1) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	9,400,988	17,317,636
당기순손익	(9,110,988)	(8,048,328)
보험수리적손익	(20,580)	131,680
기말	269,420	9,400,988

(2) 당기와 전기 중 확정급여제도의 재측정요소의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	(156,564)	(288,244)
당기변동	(20,580)	131,680
기말	(177,144)	(156,564)

27. 담보제공 등

(1) 당기말 현재 연결회사가 차입금 등의 금융거래와 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
제공처	구분	장부금액	담보설정금액	관련 채무금액
건설공제조합	조합출자증권(3,437좌)	5,324,600	5,324,600	3,338,253
	기타담보	158,919	158,919	
	부동산담보	480,176	297,000	
기계설비건설공제조합	조합출자증권(200좌)	211,794	211,794	-
주택도시보증공사	조합출자증권(78,278주)	1,083,837	1,083,837	-
소방산업공제조합	조합출자증권(40좌)	20,960	20,960	-
국민은행	부동산	31,395,849	41,304,000	34,180,000
하나은행	부동산	13,134,596	12,000,000	10,000,000
대구은행	토지	2,675,398	9,600,000	7,150,000
	건물	8,317,670		
태종대새마을금고 외 12	건설용지	28,547,782	21,000,000	17,500,000
신한은행	정기예(적)금	144,913	144,913	-
	장기성예금	197,712	197,712	-
	부동산	31,395,849	2,400,000	-
합 계		123,090,055	93,743,736	72,168,253

(2) 당기말 현재 연결회사가 타인을 위해 금융기관 등에 담보를 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
회사명	제공처	보증등의 한도	담보제공자산	장부금액
충북참교육(주)	신한은행	10,165,200	지분증권(*1)	141,583
충남미래개발(주)		28,813,200	지분증권(*1)	72,878
홍천에코라인(주)	한국산업은행 한국비티엘일호투자회사 삼성화재보험	48,604,400	지분증권(*1)	23,766
아산꿈나무(주)	한국비티엘인프라투자회사 교보생명보험 흥국생명보험 삼성화재해상보험 동부생명보험	68,692,000	지분증권(*1)	131,754

(단위: 천원)				
회사명	제공처	보증등의 한도	담보제공자산	장부금액
동부권부른물주)	우리은행	34,242,000	지분증권(*1)	-
합계		190,516,800		369,981

(*1) 피투자회사에 대한 연결회사의 지분증권입니다.(주석12 참조)

28. 우발부채

(1) PF 우발부채

1) 부동산 PF 종합요약표

연결회사는 보고기간 말 현재 PF와 관련한 보증을 제공하지 않고 있습니다.

기타사업과 관련한 PF 우발부채 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액	
				당기	전기
기타사업	브릿지론	-	-	-	-
	본PF	-	-	-	26,000,000
	계	-	-	-	26,000,000

2) 부동산 PF대출 보증 세부 내역

보고기간 말 현재 3건의 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다.

(단독사업)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간
										당기	전기	
구미(*1)	공동주택	본PF	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	(주)커미더스	여	금융기관	-	26,000,000	2021.06.2 ~2023.03
서울 마포구(*2)	오피스텔	본PF	채무인수	250,000,000	100%	250,000,000	(주)한도플러스	부	대주단	160,000,000	145,000,000	2021.09. ~2025.08
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.												
단독사업 계				250,000,000		250,000,000				160,000,000	171,000,000	

(*1) 당초 약정상 대출만기는 2023.06.30이나, 상기일에 조기상환 하였습니다.

(*2) 연결회사는 본 사업에 대한 PF대출 보증을 제공하고 있지 아니하며 책임준공 미이행에 따른 채무인수만 약정되어 있습니다.

(권소사업)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간
										당기	전기	
서울 동대문구(*1)	오피스텔	본PF	채무인수	49,000,000	100%	49,000,000	(주)엔에스피디	부	대주단	29,000,000	25,000,000	2021.06.3 ~2024.08
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.												

(*1) 연결회사는 보고기간말 이후 책임준공(2024년 2월 29일) 의무를 이행하지 못하

여 2024년 3월 1일부로 시행사와 연대하여 중첩적채무인수가 발생하였습니다(주석4 2 참조).

3) 부동산 PF 책임준공 약정

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

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	공사건수	도금액	약정금액	대출잔액	공사건수	도금액	약정금액	대출잔액
기타사업	2	123,763,079	299,000,000	189,000,000	3	223,519,483	325,000,000	196,000,000

4) 본 PF의 중도금대출

연결회사는 보고기간 말에 정비사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 373,014,008천원(전기말 369,992,600천원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액
기타사업	3	373,014,008	383,966,160	189,552,633	3	369,992,600	381,642,000	81,612,621

(*1) 주택도시보증공사 보증서가 담보하는 금액 이외의 대출에 대한 당사의 보증비율을 반영한 금액입니다. (채권최고비율 미반영)

(2) 非 PF 우발부채

연결회사는 보고기간 말에 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 201,640,729천원(전기말 617,494,100천원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하고 있습니다.

1) 종합요약표

(단위: 천원)							
구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
제공한 지급보증	(주)케이더스 외	분양보증 연대보증 외	201,640,729	201,640,729	주택도시보증공사 외	-	
제공받은 지급보증	-	계약보증 외	411,468,591	330,578,984	서울보증보험 외	-	
계			613,109,320	532,219,713			

주석 21에서 설명하고 있는 바와 같이, 연결회사는 상기 지급보증과 관련하여 당기 말 현재 800,696천원의 금융보증부채를 인식하고 있습니다.

2) 제공한 지급보증

(단위: 천원)						
피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
(주)커미더스	분양보증 연대보증	124,659,500	124,659,500	주택도시보증공사	여	-
(주)커미더스	자금보충확약	35,000,000	35,000,000	수협은행	여	-
(주)커미더스	대출 연대보증	2,000,000	2,000,000	(주)유니원컴퍼니	여	-
건설공제조합	하자보수보증 공동연대채무	39,981,229	39,981,229	에스케이에코플랜트(주) 등 공동도급 대표사	부	-
소 계		201,640,729	201,640,729			

3) 제공받은 지급보증

(단위: 원)					
보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부	비고
건설공제조합	계약보증	14,837,442	14,837,442	부	(주)한국토지신탁 외
건설공제조합	공사이행보증	56,105,306	56,105,306	부	조달청 외
건설공제조합	하도급대금지급보증 외	57,822,685	57,822,685	부	(주)유성종합설비 외
건설공제조합	하자보증	3,058,511	3,058,511	여	(주)범양 케이원 제7호 천안두정 기업형임대주택 위탁관리 부동산투자회사
건설공제조합	하자보증	16,826,177	13,351,771	부	(주)케이지엠씨개발 외
기계설비공제조합	공사이행보증	81,442,330	9,188,762	부	조달청
기계설비공제조합	하도급대금지급보증	2,306,854	645,221	부	대성썬텍에너지(주) 외
서울보증보험	계약보증	11,042,945	11,042,945	부	(주)한국토지신탁
서울보증보험	공사이행보증	1,833,596	1,833,596	부	국가철도공단
서울보증보험	선금보증 외	2,926,006	2,926,006	부	조달청 외
주택도시보증공사	주택분양보증	124,659,500	124,659,500	부	(주)한국토지신탁
주택도시보증공사	하도급대금지급보증	5,004,194	5,004,194	부	(주)을화 외
주택도시보증공사	하자보수보증	10,203,045	10,203,045	부	초량1-3구역 도시환경정비조합 외
신한은행	원화지급보증	2,400,000	2,400,000	부	와이케이스틸
대표이사	대출연대보증	21,000,000	17,500,000	여	새마을금고
소 계		411,468,591	330,578,984		

4) 계류중인 소송현황

당기말 현재 연결회사를 피고로 하는 하자보수금청구 소송 외 7건의 소송(소송가액 : 4,353,597천원) 및 연결회사가 원고인 손해배상청구 소송 외 2건의 소송(소송가액 : 722,404천원)이 계류 중입니다. 이러한 소송의 결과가 연결회사의 재무제표에 미칠 영향은 당기말 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없습니다. 다만, 피고로 계류중인 소송 중 1심 또는 2심에서 패소한 경우에는 최근 판결내용에 따라 충당부채를 설정하고 있습니다.

29. 보험가입내역

당기말 현재 연결회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
보험종류	보험회사	보험가입자산	장부가액	부보금액
화재보험(*1)	한화손해보험	본사,지사사옥	635,877	2,450,000
건설공사보험	흥국화재	송정동 범양레우스 공동주택 건설사업	-	99,931,373
건설공사보험	흥국화재	마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	-	89,848,787
건설공사보험	한화손해보험	덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	-	13,431,613
건설공사보험	한화손해보험	녹동신항 일반 및 모래부두 축조공사	-	23,168,656
건설공사보험	한화손해보험	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	-	19,869,900
재산종합보험	DB손해보험	건물(*2)	2,366,541	7,000,500
건물화재보험	수협은행	건물(*2)	4,220,317	6,000,000
화재보험	흥국화재해상보험	보은공장 건물 외(*3)	8,317,670	10,776,388
국내근재보험	흥국화재해상보험	사용자배상책임 1인당	-	200,000
		사용자배상책임 1사고당	-	300,000

(*1) 본 화재보험 목적물이 건설공제조합의 부동산담보 질권설정 됨에 따라 동 보험 가입자산도 질권설정(설정금액 297,000천원) 되어있습니다.

(*2) 상기 부보액은 당사의 차입금과 관련하여 국민은행, 신한은행 등에 질권설정되어 있습니다.

(*3) 상기 부보액은 당사의 차입금과 관련하여 대구은행에 질권설정되어 있습니다.

- 연결회사는 상기 보험가입내역 외에 한화손해보험에 개인정보보호책임보험 및 자동차보험을 가입하고 있습니다.

30. 약정사항

(1) 당기말 현재 연결회사의 금융거래 약정한도의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
금융기관	약정내용	약정한도액
건설공제조합	보증한도	595,623,000
	융자한도	7,798,000
신한은행	보증한도	2,000,000
국민은행	당좌차월한도	1,000,000
합계		606,421,000

(2) 당기말 현재 회사는 부동산투자신탁계약을 체결하였으며, 출자내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	출자약정액	출자액
캡스톤밸류플랫폼일반사모투자신탁(가칭)	15,000,000	-

31. 비용의 성격별 분류

당기 및 전기의 계속영업비용의 성격별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)			
계정과목	판매비와관리비	매출원가	합계
사용된 원재료	-	17,489,379	17,489,379
외주비	-	74,278,694	74,278,694
급여	5,710,192	6,180,922	11,891,114
퇴직급여	618,397	506,516	1,124,913
복리후생비	534,368	1,084,997	1,619,365
감가상각비	1,015,621	680,836	1,696,457
무형자산상각비	113,008	-	113,008
지급수수료	1,513,592	4,680,096	6,193,688
세금과공과	503,727	850,116	1,353,843
기타비용	5,165,035	10,271,890	15,436,925
합계	15,173,940	116,023,446	131,197,386

(전기)

(단위 : 천원)			
계정과목	판매비와관리비	매출원가	합계
사용된 원재료	-	22,146,885	22,146,885
외주비	-	73,802,681	73,802,681
급여	5,375,460	7,665,708	13,041,168
퇴직급여	489,224	518,567	1,007,791
복리후생비	642,392	1,338,322	1,980,714
감가상각비	513,780	1,221,568	1,735,348
무형자산상각비	14,616	-	14,616
지급수수료	947,684	6,506,375	7,454,059
세금과공과	404,136	480,248	884,384
기타비용	2,372,714	7,636,563	10,009,277
합계	10,760,006	121,316,917	132,076,923

32. 판매비와관리비

당기와 전기 중 판매비와관리비의 주요 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
급여	5,710,192	5,375,460
퇴직급여	618,397	489,224
복리후생비	534,368	642,392
임차료	44,637	25,253
접대비	247,994	288,074
감가상각비	1,013,231	513,780
투자부동산감가상각비	2,390	2,390
세금과공과	503,727	404,136
광고선전비	97,450	85,003
무형자산상각비	113,008	14,616
대손상각비	3,410,771	3,498
여비교통비	79,035	81,829
차량유지비	17,379	31,419
교육훈련비	2,608	4,759
통신비	32,186	26,129
수도광열비	58,917	70,285
보험료	539,312	283,531
소모품비	30,011	43,540
도서인쇄비	4,866	4,993
사무실관리유지비	100,591	48,594
하자보수비	494,278	1,367,324
지급수수료	1,513,592	947,684
운반비	500	23
수선비	4,500	180
용역비	-	5,890
합 계	15,173,940	10,760,006

33. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기의 금융수익과 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
(금융수익)		
이자수익	1,420,051	2,119,283
금융보증비용환입	428,583	530,726
배당금수익	41,244	89,825
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	1,617,654	21,075
합 계	3,507,532	2,760,909
(금융비용)		
이자비용	3,206,426	3,502,415
금융보증비용	14,855	1,381,465
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	288
합 계	3,221,281	4,884,168
순금융수익(비용)	286,251	(2,123,259)

34. 기타영업외수익 및 기타영업외비용

당기와 전기 중 기타영업외수익 및 기타영업외비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
(기타영업외수익)		
유형자산처분이익	2,341	96
투자자산처분이익	-	353,742
하자보수충당금환입액	435,451	962,390
지분법주식처분이익	-	611,235
리스해지수익	-	4,715
임가매수차익	-	7,205,499
잡이익	995,035	534,329
합 계	1,432,827	9,672,006
(기타영업외비용)		
기타의대손상각비	2,176,412	14,518
기부금	6,000	14,000
유형자산처분손실	1	-
잡손실	150,521	819,420
합 계	2,332,934	847,938

35. 주당손익

당기 및 전기의 주당손익 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당순손익

(단위: 주, 원)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(손실)(A)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)
가중평균유통보통주식수(B)(*1)	24,829,952	24,829,952
기본주당순이익(손실)(C=A/B)	(367)	(324)

(*1) 가중평균 유통보통주식수의 계산내역

1) 당기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2023-01-01	전기이월	24,829,952	365	9,062,932,480	24,829,952
합 계				9,062,932,480	24,829,952

2) 전기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2022-01-01	전기이월	24,829,952	365	9,062,932,480	24,829,952
합 계				9,062,932,480	24,829,952

(2) 희석주당순손익

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(손실)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)
조정후 당기순이익(손실)(A)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)
가중평균희석주식수(B)(*2)	24,852,197	24,852,197
주당순이익(손실)(C=A/B)	(367)	(324)
희석화효과 여부	없음	없음

(*2) 가중평균 회석주식수의 계산내역

1) 당기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2023-01-01	전기이월	24,852,197	365	9,071,051,905	24,852,197
합 계				9,071,051,905	24,852,197

2) 전기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2022-01-01	전기이월	24,852,197	365	9,071,051,905	24,852,197
합 계				9,071,051,905	24,852,197

36. 법인세비용

(1) 당기 및 전기의 법인세비용의 구성요소는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	363,914	211,682
전기 법인세 추납액	(40,197)	38,912
일시적차이의 변동	(2,216,348)	2,786,848
자본에 직접 반영된 법인세비용의 변동	(27,467)	(201,004)
손익계산서상 보고된 법인세비용	(1,920,098)	2,836,438

(2) 당기 및 전기의 자본에 직접 반영된 법인세비용은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
순확정급여부채의 재측정요소	5,438	(41,037)
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(32,905)	(159,967)
합 계	(27,467)	(201,004)

(3) 당기 및 전기 중 회계이익에 적용세율을 곱하여 산출한 금액과 법인세비용의 조정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(11,031,084)	(6,726,309)
법정적용세율에 따른 법인세	(2,327,696)	(1,479,788)
조정사항	407,597	4,316,226
비공제비용	498,062	512,959
비과세수익	(2,527)	(732,829)
이연법인세 미인식액	2,456,922	4,598,241
기타(세율차이 등)	(2,544,860)	(62,145)
법인세비용(수익)	(1,920,099)	2,836,438
유효세율	1.72%	-

(4) 당기 및 전기 중 일시적차이의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구 분	기초잔액	증가	감소	연결범위변동	기말잔액
<차감할 일시적차이>					
미확정비용	288,738	329,981	288,738	-	329,981
대손충당금	24,507,914	31,665,282	24,507,914	-	31,665,282
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(604,294)	-	157,440	-	(761,734)
관계기업투자주식	1,080,000	9,890,000	-	-	10,970,000
감가상각비	2,042,605	54,165	13,300	-	2,083,470
퇴직급여충당금	3,925,479	999,451	1,252,715	-	3,672,215
공사손실충당부채	-	992,263	-	-	992,263
하자보수충당금	6,591,738	6,039,525	6,591,738	-	6,039,525
감가상각누계액(사용권자산)	3,144,573	802,960	-	-	3,947,533
현재가치할인차금(임차보증금)	34,673	-	22,110	-	12,563
리스미지급금	758,889	681	72,425	-	687,145
금융보증부채	1,221,220	6,797	422,599	-	805,418
업무용승용차	65,044	18,154	8,000	-	75,198
미지급금	5,222	-	-	-	5,222
이월결손금	19,178,462	(695,691)	-	-	18,482,771
미지급비용	38,842	-	38,842	-	-
기타	32,930,622	-	-	-	32,930,622
소 계	95,209,727	50,103,568	33,375,821	-	111,937,474
<가산할 일시적차이>					
미수수익	(3,728,721)	(5,610,574)	(3,728,721)	-	(5,610,574)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(795,171)	(1,616,206)	-	-	(2,411,377)
사용권자산	(3,882,824)	(750,362)	(16,464)	-	(4,616,722)
현재가치할인차금(리스부채)	(20,897)	-	559	-	(21,456)
토지(재평가)	(3,734,064)	-	-	-	(3,734,064)
건물(재평가)	(215,902)	-	-	-	(215,902)
파생상품평가손익	-	-	-	-	-
미수수익(1년초과분)제거	(1,443,814)	-	(1,443,814)	-	-
관계기업투자주식	(6,797)	(200,000)	(6,797)	-	(200,000)
유형자산(재평가)	(10,037,110)	-	-	-	(10,037,110)
공사수익	(431,556)	-	-	-	(431,556)
기타	(23,738,453)	-	-	-	(23,738,453)
소 계	(48,035,309)	(8,177,142)	(5,195,237)	-	(51,017,214)
상계후 차감할 일시적차이	47,174,418	41,926,426	28,180,584	-	60,920,260

(전기)

구 분	기초잔액	증가	감소	연결범위변동	기말잔액
<차감할 일시적차이>					
미확정비용	310,772	288,738	310,772	-	288,738
대손충당금	24,518,028	24,432,224	24,442,338	-	24,507,914
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	150,295	-	754,589	-	(604,294)
관계기업투자주식	1,080,000	-	-	-	1,080,000
감가상각비	76,055	1,975,607	9,057	-	2,042,605
퇴직급여충당금	3,935,236	894,254	904,011	-	3,925,479
하자보수충당금	7,570,774	6,591,738	7,570,774	-	6,591,738
감가상각누계액(사용권자산)	2,200,113	944,460	-	-	3,144,573
현재가치할인차금(임차보증금)	50,699	-	16,026	-	34,673
리스미지급금	1,330,326	28,750	600,187	-	758,889
금융보증부채	383,449	1,059,322	221,551	-	1,221,220
업무용승용차	-	72,976	7,932	-	65,044
미지급금	-	5,222	-	-	5,222
이월결손금	12,539,609	6,638,853	-	-	19,178,462
미지급비용	40,073	38,842	40,073	-	38,842
손해배상충당부채	33,592	-	33,592	-	-
기타	32,930,622	-	-	-	32,930,622
소 계	87,149,643	42,970,986	34,910,902	-	95,209,727
<가산할 일시적차이>					
미수수익	(1,988,896)	(3,728,721)	(1,988,896)	-	(3,728,721)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(774,770)	(20,401)	-	-	(795,171)
사용권자산	(3,495,563)	(387,261)	-	-	(3,882,824)
현재가치할인차금(리스부채)	(52,656)	-	(31,759)	-	(20,897)
토지(재평가)	(3,734,064)	-	-	-	(3,734,064)
건물(재평가)	(232,366)	-	(16,464)	-	(215,902)
파생상품평가손익	-	-	-	-	-
미수수익(1년초과분)제거	(770,993)	(1,443,814)	(770,993)	-	(1,443,814)
관계기업투자주식	(19,765)	-	(12,968)	-	(6,797)
유형자산(재평가)	-	-	-	(10,037,110)	(10,037,110)
공사수익	-	(431,556)	-	-	(431,556)
기타	(23,738,453)	-	-	-	(23,738,453)
소 계	(34,807,526)	(6,011,753)	(2,821,080)	(10,037,110)	(48,035,309)
상계후 차감할 일시적차이	52,342,117	36,959,233	32,089,822	(10,037,110)	47,174,418

(5) 당기 및 전기 중 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구 분	당기초	당기손익 반영	기타포괄 손익반영	연결범위변동	당기말
<이연법인세자산>					
미확정비용	60,635	175	-	-	60,810
대손충당금	1,960,115	872,995	-	-	2,833,110
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(126,902)	605	(32,905)	-	(159,202)
감가상각비	428,947	(4,280)	-	-	424,667
퇴직급여충당금	824,351	(62,295)	5,438	-	767,494
관계기업투자	-	2,067,010	-	-	2,067,010
공사손실충당부채	-	207,383	-	-	207,383
하자보수충당금	1,384,265	(122,004)	-	-	1,262,261
감가상각누계액(사용권자산)	660,360	164,674	-	-	825,034
현재가치할인차금(임차보증금)	7,281	(4,655)	-	-	2,626
리스미지급금	159,367	(15,754)	-	-	143,613
금융보증부채	256,456	(88,124)	-	-	168,332
업무용승용차	13,659	2,058	-	-	15,717
미지급금	1,097	(6)	-	-	1,091
이월결손금	4,027,477	(164,578)	-	-	3,862,899
미지급비용	8,157	-	-	-	8,157
소 계	9,665,265	2,853,204	(27,467)	-	12,491,002
<이연법인세부채>					
미수수익	(783,032)	(389,578)	-	-	(1,172,610)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(166,986)	(336,992)	-	-	(503,978)
사용권자산	(815,393)	(149,502)	-	-	(964,895)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(4,388)	(96)	-	-	(4,484)
미수수익(1년초과분) 제거	(303,201)	303,201	-	-	-
관계기업투자주식	(1,427)	(40,373)	-	-	(41,800)
토지(재평가)	(784,153)	-	-	-	(784,153)
건물(재평가)	(45,340)	216	-	-	(45,124)
유형자산(재평가)	(2,107,793)	3,734	-	-	(2,104,059)
공사수익	(90,627)	-	-	-	(90,627)
소 계	(5,102,340)	(609,390)	-	-	(5,711,730)
이연법인세자산	9,665,265	2,853,204	(27,467)	-	12,491,002
이연법인세부채	(5,102,340)	(609,390)	-	-	(5,711,729)
상계후이연법인세자산(부채)	4,562,925	2,243,814	(27,467)	-	6,779,273

(전기)

구 분	당기초	당기손익 반영	기타포괄 손익반영	연결범위변동	당기말
<이연법인세자산>					
미확정비용	68,370	(7,735)	-	-	60,635
대손충당금	5,393,966	(3,433,851)	-	-	1,960,115
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	33,065	-	(159,967)	-	(126,902)
관계기업투자주식	237,600	(237,600)	-	-	-
감가상각비	16,732	412,215	-	-	428,947
퇴직급여충당금	865,753	(365)	(41,037)	-	824,351
하자보수충당금	1,665,570	(281,305)	-	-	1,384,265
감가상각누계액(사용권자산)	484,025	176,335	-	-	660,360
현재가치할인차금(임차보증금)	11,154	(3,873)	-	-	7,281
리스미지급금	292,672	(133,305)	-	-	159,367
금융보증부채	84,359	172,097	-	-	256,456
업무용승용차	-	13,659	-	-	13,659
미지급금	-	1,097	-	-	1,097
이월결손금	2,758,714	1,268,763	-	-	4,027,477
미지급비용	8,816	(659)	-	-	8,157
손해배상충당부채	7,390	(7,390)	-	-	-
소 계	11,928,186	(2,061,917)	(201,004)	-	9,665,265
<이연법인세부채>					
미수수익	(437,558)	(345,474)	-	-	(783,032)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(170,449)	3,463	-	-	(166,986)
사용권자산	(769,024)	(46,369)	-	-	(815,393)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(11,584)	7,196	-	-	(4,388)
미수수익(1년초과분) 제거	(169,619)	(133,582)	-	-	(303,201)
관계기업투자주식	(4,348)	2,921	-	-	(1,427)
토지(재평가)	(821,494)	37,341	-	-	(784,153)
건물(재평가)	(51,121)	5,781	-	-	(45,340)
유형자산(재평가)	-	-	-	(2,107,793)	(2,107,793)
공사수익	-	(90,627)	-	-	(90,627)
소 계	(2,435,197)	(559,349)	-	(2,107,793)	(5,102,340)
이연법인세자산	11,928,186	(2,061,917)	(201,004)	-	9,665,265
이연법인세부채	(2,435,197)	(559,349)	-	(2,107,793)	(5,102,340)
상계후이연법인세자산(부채)	9,492,989	(2,621,266)	(201,004)	(2,107,793)	4,562,925

(6) 당기 이연법인세자산 미인식 차감할 일시적차이 및 이월결손금/이월세액공제 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	미인식액
차감할일시적차이	26,824,993
이월결손금	5,369,103
이월세액공제	-

37. 특수관계자와의 주요거래

(1) 연결회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

특수관계자유형	회사명
최대주주	플라스코앤비(주)
관계기업	(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사
관계기업	(주)범양케이원제11호위탁관리부동산투자회사(*1)
관계기업	온동네디앤씨(주)
관계기업	서울산개발주식회사
기타특수관계자	(주)커미더스
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스
기타특수관계자	(주)피와이에스피
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)

(*1) 전기 중 보유주식을 전량 처분하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 매출 및 매입 등 거래 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)							
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	대여	회수	차입	상환
최대주주	플라스코앤비(주)	6,637	737	1,705,000	1,705,000	330,000	200,000
기타특수관계자	(주)커미더스	53,228,125	20	6,710,000	37,313,525	40,000	-
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	487,765	257	-	1,000,000	490,000	370,000
기타특수관계자	임원	-	-	-	-	100,000	-

(전기)

(단위: 천원)					
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	대여	회수
기타특수관계자	(주)커미더스	34,715,515	-	70,000	70,000
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스	-	649,254	-	-
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	29,751,948	-	1,350,000	4,350,000

(*1) 매출(수익) 등 금액에는 공사 진행매출 금액이 포함되어 있습니다.

(3) 특수관계자에 대한 채권 및 채무의 내역

1) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 채권, 채무내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)									
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	미수금	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익	단기차입금	미지급비용
최대주주	플라스코앤비(주)	-	-	-	-	-	6,627	130,000	737
기타특수관계자	(주)커미더스	19,822,631	-	-	4,770,000	1,403,944	1,328,249	40,000	20
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	3,648,689	205,703	6,410,724	-	672,040	-	120,000	257
기타특수관계자	임원	-	-	-	-	-	-	100,000	-

(전기말)

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익
관계기업	서울산개발(주)	530,431	-	-	-	-
기타특수관계자	(주)커미더스(*1)	236,759	-	35,373,525	-	3,102,284
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	3,648,689	2,410,724	-	835,994	-

(*1) 매출채권 금액에는 공사 진행매출 금액이 포함되어 있습니다.

2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 채권에 대하여 설정된 대손충당금 잔액은 5,637,589천원이며, 당기 중 인식된 대손상각비 및 기타의대손상각비는 5,637,589천원입니다.

(4) 당기 및 전기 중 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기급여	1,658,667	2,230,149
퇴직급여	775,406	796,354
합 계	2,434,073	3,026,503

주요 경영진은 연결회사가 금융감독원에 공시하는 사업보고서의 "임원의 현황"에 기재되어 있는 경영진을 의미합니다.

(5) 당기말 현재 연결회사가 특수관계자를 위해 금융기관 등에 담보를 제공한 내역은 다음과 같습니다.

1) 제공받은 내역

(단위: 천원)			
회사명	보증제공처	보증금액	보증내용
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	건설공제조합	3,058,511	하자보증
대표이사	새마을금고	21,000,000	대출연대보증
합 계		24,058,511	

2) 제공한 내역

(단위: 천원)			
회사명	제공처	보증금액	보증내용
(주)커미더스	SH수협은행	12,828,000	중도금대출 연대보증
	주택도시보증공사	124,659,500	분양보증 연대보증
	(주)유니원컴퍼니	2,000,000	대출 연대보증
합 계		139,487,500	

주석 21에서 설명하고 있는 바와 같이, 당사는 상기 지급보증과 관련하여 당기말 현재 800,696천원의 금융보증부채를 인식하고 있습니다.

3) 상기 내역 외 당기말 당사는 서울 강동구 천호동 공동주택 신축공사의 사업부지 담보대출(차주 : 시행사 커미더스(주))과 관련하여 연체이자를 포함한 대출원리금을 한도(35,000,000천원)로 자금보충약정을 체결하였습니다.

38. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 영업활동 현금흐름 중 조정 및 순운전자본의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
조정 :		
1. 현금의유출이없는비용등의가산	10,557,413	10,917,551
법인세비용	(1,920,097)	2,836,438
퇴직급여	1,031,821	933,226
감가상각비	1,694,067	1,735,348
투자부동산감가상각비	2,390	2,390
무형자산상각비	113,008	14,616
대손상각비	3,410,771	3,498
기타의대손상각비	2,176,412	14,518
하자보수충당부채전입	812,211	493,349
유형자산처분손실	1	-
당기손익인식공정가치측정금융자산평가손실	-	288
이자비용	3,206,426	3,502,415
금융보증비용	14,855	1,381,465
잡손실	15,548	-
2. 현금의유입이없는수익등의차감	(4,006,210)	(11,940,824)
법인세수익	(2,341)	-
유형자산처분이익	-	(96)
투자자산처분이익	-	(353,742)
여가매수차익	-	(7,205,499)
당기손익인식공정가치측정금융자산평가이익	(1,617,654)	(21,075)
이자수익	(1,420,052)	(2,119,283)
지분법주식처분이익	(16,785)	(611,235)
지분법이익	-	(46,953)
배당금수익	(41,244)	(89,825)
금융보증수익	(428,583)	(530,726)
하자보수충당부채환입	(435,451)	(962,390)
잡이익	(44,100)	-
합 계	6,551,203	(1,023,273)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동 :		

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
매출채권의 증감	6,952,863	7,306,142
미수금의 증감	(4,626,545)	1,081,652
선급금의 증감	(2,716,969)	(3,075,776)
미수수익의증가	(1,308,925)	(2,946,991)
선급공무원가의 증감	(295,267)	1,120,639
선급비용의 증감	160,752	(191,677)
부가세대급금의감소(증가)	-	9,028
미청구공사의 증감	(10,525,184)	(9,211,310)
재고자산의 증감	-	(29,413,847)
건설용지의 증감	(160,050)	1,145,250
매입채무의 증감	9,952,893	1,569,470
미지급금의 증감	6,060,973	(862,701)
장기미지급금의 증감	-	(11,126)
미지급비용의 증감	(3,267,988)	2,725,033
예수금의 증감	(153,303)	45,916
부가세예수금의 증감	(24,333)	1,967
선수금의 증감	80,489	(48,440)
당기법인세부채의 증가	-	27,008
하자보수충당부채의 증감	(858,356)	(484,782)
공사손실충당부채의 증감	992,263	-
퇴직금의 지급	(1,276,579)	(765,876)
초과청구공사의 증감	(642,973)	(8,911,813)
분양선수금의 증감	286,481	(590,485)
임대보증금의증가(감소)	53,700	(72,344)
영업보증금의 증감	(136,000)	-
손해배상충당부채의증가(감소)	-	(33,592)
합 계	(1,452,058)	(41,588,655)

(2) 연결회사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
보험수리적손익	(26,018)	172,717
장기차입금의 유동성대체	-	25,800,000
사용권자산의 인식	771,153	392,216
리스부채의 인식	766,933	396,306
리스부채의 유동성대체	385,423	597,987

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)						
구 분	기초	현금흐름	비현금거래			기말
			상각	대체	기타	
단기차입금	37,420,000	7,957,058	-	(9,200,000)	-	36,177,058
유동성장기차입금	25,800,000	(520,000)	-	8,170,000	-	33,450,000
장기차입금	38,058,253	(35,300,000)	-	1,030,000	-	3,788,253
회생채무	110,616	-	-	-	(44,100)	66,516
리스부채	737,992	(864,184)	30,768	-	766,933	671,509
기타금융부채	-	1,972,781	-	-	-	1,972,781
합계	102,126,860	(26,754,346)	30,768	-	722,833	76,126,115

2) 전기

(단위: 천원)						
구 분	기초	현금흐름	비현금거래			기말
			상각	대체	기타	
단기차입금	38,133,022	2,625,231	-	(3,338,253)	-	37,420,000
유동성장기차입금	1,800,000	(1,000,000)	-	25,000,000	-	25,800,000
장기차입금	26,670,000	33,050,000	-	(21,661,747)	-	38,058,253
회생채무	110,728	(113)	-	-	-	110,616
임대보증금	237,650	197,712	-	-	-	435,362
리스부채	1,277,670	(981,716)	49,823	-	392,216	737,992
합계	68,229,070	33,891,114	49,823	-	392,216	102,562,223

39. 위험관리

(1) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 연결이해관계자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 연결회사는 배당을 조정하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

연결회사의 자본구조는 차입금에서 현금및현금성자산을 차감한 순부채와 자본으로 구성되어 있으며, 연결회사의 전반적인 자본위험 관리 정책은 전기와 동일합니다. 한편, 당기말 및 전기말 현재 연결회사가 자본으로 관리하고 있는 항목의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차입금총계	73,481,826	101,388,868
차감: 현금 및 현금성자산	238,584	6,618,770
순차입금	73,243,242	94,770,098
자본총계	62,133,835	71,021,899
자기자본순차입금비율	117.88%	133.44%

(2) 금융위험관리

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험, 가격위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 연결회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

연결회사의 활동은 주로 이자율의 변동 및 주가변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다.

시장위험에 대한 노출정도는 민감도 분석에 의하여 측정하고 있으며 시장위험에 대한 연결회사의 위험노출정도 또는 위험을 관리하고 측정하는 방식에는 변경이 없습니다.

가. 가격위험

연결회사는 영업상의 필요 등으로 비상장의 지분증권에 투자하고 있으며, 지분상품에서 발생하는 가격변동위험에 노출되어 있습니다. 지분상품은 매매목적이 아닌 전략적 목적으로 보유하고 있으며, 연결회사는 해당 투자자산을 활발하게 매매하고 있지는 않습니다.

나. 이자율 위험

연결회사는 이자율변동으로 인한 재무제표 항목(금융자산, 부채)의 가치변동 위험 및 투자, 차입에서 비롯한 이자수익(비용)의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 연결회사의 이자율 변동위험은 채권 등 이자지급 부채의 발행, 이자수취 자산에의 투자 등에서 비롯됩니다.

당기말 및 전기말 현재 고정이자율과 변동이자율로 발행된 금융부채로 인하여 이자율변동에 따른 현금흐름변동위험에 노출되어 있는 연결회사의 금융부채는 없습니다.

2) 신용위험

신용위험은 연결회사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래상대방이 계약 조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 연결회사는 주기적으로 고객과 거래상대방의 재무상태와 과거 경험 및 기타 요소들을 고려하고 있습니다.

신용위험은 현금 및 현금성자산, 각종 예금 등과 같은 금융기관과의 거래에서도 발생할 수 있습니다. 이러한 위험을 줄이기 위해, 연결회사는 신용도가 높은 금융기관들에 대해서만 거래를 하고 있습니다.

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다. 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	238,584	6,618,770
단기금융상품	157,297	306,082
매출채권	2,874,585	9,425,890
미수금	1,220,063	1,092,554
미수수익	464,141	965,991
장기미수수익	3,486,312	3,441,603
미청구공사	28,420,841	17,978,194
단기대여금	2,981,713	4,192,437
장기금융상품	199,712	199,712
장기대여금	12,770,000	43,073,525
보증금	1,295,452	1,190,294
당기손익공정가치측정금융자산	10,233,614	6,115,960
기타포괄손익공정가치측정금융자산	2,339,110	2,181,171
합 계	66,681,424	96,782,183

3) 유동성 위험

연결회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제 현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결회사의 경영진은 영업활동에서 발생하는 현금흐름과 보유금융자산으로 금융부채의 상환이 가능하다고 판단하고 있습니다.

당기말 현재 금융자산 및 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
(금융자산)				
현금및현금성자산	238,584	-	-	238,583
단기금융자산	157,297	-	-	157,297
매출채권	2,874,585	-	-	2,874,585
미수금	1,220,063	-	-	1,220,063
미수수익	464,141	-	-	464,141

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
장기미수수익	-	3,486,312	-	3,486,312
단기대여금	2,981,713	-	-	2,981,713
장기금융상품	-	197,712	2,000	199,712
장기대여금	-	12,770,000	-	12,770,000
보증금	-	-	1,295,452	1,295,452
합 계	7,936,383	16,454,024	1,297,452	25,687,858
(금융부채)				
매입채무	21,408,031	-	-	21,408,031
미지급금	8,264,347	-	167,188	8,431,535
미지급비용	1,235,554	-	-	1,235,554
회생채무	66,516	-	-	66,516
단기차입금	36,177,058	-	-	36,177,058
유동성장기차입금	33,450,000	-	-	33,450,000
기타금융부채	-	-	1,989,361	1,989,361
장기차입금	-	450,000	3,338,253	3,788,253
임대보증금	-	-	450,362	450,362
리스미지급금	385,423	-	-	385,423
장기리스미지급금	-	214,422	71,663	286,085
금융보증계약(*1)	201,640,729	-	-	201,640,729
합 계	302,627,658	664,422	6,016,827	309,308,907

(*1) 동 보증계약은 확정된 금액은 아니며, 연결회사로부터 보증을 제공받는 자가 의무를 이행하지 못할 경우 당기말 현재로부터 1년 이내에 지급의무가 발생할 수 있습니다.

상기 만기분석은 장부금액을 기초로 연결회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었으며, 이자지급 관련 현금흐름은 제외되어 있습니다.

40. 사업결합

(1) 2022년 4월 29일(간주취득일 2022년 4월 30일), 연결회사는 (주)삼진엔컴퍼니의 지분100%를 60,689백만원에 취득하였습니다. 취득한 종속기업의 자산·부채의 장부금액 및 사업결합 관련 인식한 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금 액
<이전대가>	
현금	60,688,961
<취득한 자산과 인수한 부채의 계상액>	
유동자산	53,077,019
현금및현금성자산	53,051,956
선급법인세	25,063
비유동자산	26,740,472
지분법적용투자주식	3,523,766
유형자산	23,171,706
보증금	45,000
자산 합계	79,817,491
유동부채	9,788,009
미지급비용	60,157
미지급법인세	9,727,853
비유동부채	2,135,021
이연법인세부채	2,135,021
부채 합계	11,923,031
식별가능 순자산의 공정가치 합계	67,894,460
<사업결합 관련 인식한 수익>	
영가매수차익	7,205,499

(2) 사업결합으로 인한 순현금유입

당기 중 발생한 사업결합으로 인한 순현금유출은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금 액
취득한 현금및현금성자산	53,051,956
현금으로 지급한 대가	(60,688,961)
차감 계	(7,637,005)

41. 전기오류수정

연결회사는 전기재무제표 상의 오류가 발생하여 비교표시된 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 연결재무제표를 재작성하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

(1) 전기오류의 성격은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
오류 계정과목	관계기업투자주식, 지분법손익
발생 경위	관계기업투자주식에 대한 지분법손익 평가 오류
오류의 내용	- 재무상태표 : 제65기 관계기업투자주식 5,574,328천원 과다계상 - 포괄손익계산서 : 제65기 지분법손익 1,147,967천원 과소계상
관련 기준서	한국채택국제회계기준 제1028호 문단37

(2) 재무제표의 재작성으로 인하여 전기 재무상태표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	관련 주석	제65(전)기말		
		이전 보고금액	수정금액	재작성금액
유동자산		79,479,044	-	79,479,044
비유동자산		141,149,546	(5,574,328)	135,575,218
관계기업투자	주13	8,120,467	(5,574,328)	2,546,139
자산총계		220,628,590	(5,574,328)	215,054,262
유동부채		90,720,865	-	90,720,865
비유동부채		53,311,498	-	53,311,498
부채총계		144,032,362	-	144,032,362
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본		76,596,228	(5,574,328)	71,021,900
이익잉여금	주26	14,975,316	(5,574,328)	9,400,988
자본총계		76,596,228	(5,574,328)	71,021,900
부채와자본총계		220,628,590	(5,574,328)	215,054,262

(3) 재무제표의 재작성으로 인하여 전기 포괄손익계산서에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	관련 주석	제65(전)기말		
		이전 보고금액	수정금액	재작성금액
매출액		119,750,819	-	119,750,819
매출원가		121,316,916	-	121,316,916
매출총이익		(1,566,097)	-	(1,566,097)
판매비와관리비		10,760,006	-	10,760,006
영업이익		(12,326,103)	-	(12,326,103)
금융수익		2,760,909	-	2,760,909
금융비용		4,884,169	-	4,884,169
기타영업외수익		9,672,006	-	9,672,006
기타영업외비용		847,938	-	847,938
지분법손익	주13	(1,101,014)	1,147,967	46,953
법인세비용차감전순이익		(6,726,309)	1,147,967	(5,578,342)
법인세비용		2,836,438	-	2,836,438
당기순이익		(9,562,747)	1,147,967	(8,414,780)
지배기업소유주지분		(9,196,295)	1,147,967	(8,048,328)
비지배기업소유주지분		(366,452)	-	(366,452)
기타포괄손익		726,301	-	726,301
당기총포괄손익		(8,836,446)	1,147,967	(7,688,479)
주당손익				
기본주당이익(손실)	주35	(371)	47	(324)
희석주당이익(손실)	주35	(371)	47	(324)

42. 보고기간 후 사건

(1) 연결재무제표의 승인

연결회사의 재무제표는 2024년 2월 28일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 3월 28일자 정기주주총회에서 수정승인될 수 있습니다.

(2) 채무인수 결정

연결회사는 서울시 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사의 공동도급사로서 당초 준공 기한(2024.02.29)내 준공 미이행으로 인하여, 차주인 시행사의 대주에 대한 PF대출 금액 중 피담보채무 일체에 대해 시행사와 공동도급사들이 연대하여 중첩적 채무인수 의무가 발생하였습니다. 본 건 채무인수 금액은 32,235,000천원으로 트리거수수

로 포함입니다.

(3) 담보제공 및 차입약정

연결회사는 마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업 관련 공사비 일부를 신탁사(하나자산신탁)로부터 2024년 1월 31일 차입하였으며, 연결회사 보유 (주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사 주식을 담보로 제공하였습니다.

(4) 투자금에 대한 약정

연결회사의 종속기업인 (주)범양플로이는 2023년 11월 3일 모듈러건축의 전략적 제휴를 위해 제3자배정 방식으로 보통주 400,000주를 발행했습니다.

본 계약은 전략적 제휴의 해제시 발행자 및 보유자의 상환권 행사가 가능하며, 상환권 행사시에는 액면금액에 연 5%의 수익을 더하여 상환하는 조건입니다.

연결회사는 상환권의 행사가 실현될 수 있도록 자금지원 등 추가약정을 체결하였습니다.

43. 계속기업가정

연결회사의 재무제표는 연결회사가 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었습니다. 따라서 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환할 수 있다는 가정하에 회계처리 되었습니다. 그러나 당기 및 전기 영업손실이 발생함에 따라 당기순손실 9,111백만원으로 2개년 연속 당기순손실이 발생하였으며, 당기말 현재 유동부채가 33,446백만원 초과하는 바, 이러한 상황은 계속기업으로서 그 존속능력에 유의적 의문을 제기하고 있습니다.

연결회사의 당기순손실과 유동성 저하 사유는 첫째, 최근 자재비 및 인건비 상승에 따른 공사원가의 상승으로 수익성 악화, 둘째, 부동산 경기 침체로 인한 시행사 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사의 초기 사업비 대여금이 조기에 회수되지 못함에 따라 대손충당금 5,638백만원 당기 설정, 셋째 연결회사의 종속기업인 (주)범양플로이의 신규 수주 및 사업 부진으로 인한 자본잠식이 주된 원인입니다.

연결회사는 추후 수주 전 분양 리스크가 있는 사업장을 철저히 배제하여 양질의 수주를 이끌어냄과 동시에, 10년 만기 보유 예정이었던 임대주택 리츠 지분을 매각하여 유동성을 확보할 예정입니다. 또한 종속기업 중 시행사는 신규 분양사업 등을 위하여 사업부지 매입 및 인허가 절차 진행 중입니다.

만약 상기와 같은 경영정상화의 노력에도 불구하고 리츠 지분 매각의 지연 등과 같이 계획에 차질이 발생하는 경우 당사의 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같이 불확실성의 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 66 기 2023.12.31 현재

제 65 기 2022.12.31 현재

제 64 기 2021.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
자산			
Ⅰ.유동자산 (주4)	41,151,757,740	41,468,229,367	79,361,268,122
1.현금및현금성 자산 (주6,7,39)	191,662,204	5,592,882,280	25,603,767,942
2.단기금융상품 (주6,8,27,39)	0	150,373,584	977,311,402
3.매출채권 및 기타유동채권 (주6,9 ,37,39)	7,975,920,360	12,533,511,974	21,944,010,163
4.재고자산 (주1 0)	0	365,286,706	365,286,706
5.미청구공사 (주 5,9,39)	24,273,073,376	16,826,014,087	8,603,510,479
6.기타금융자산 (주6,11,37,39)	1,500,000,000	2,410,723,630	18,912,723,630
7.기타유동자산 (주11)	7,050,733,150	3,589,437,106	2,954,657,800
8.당기법인세자 산	160,368,650	0	0
Ⅱ.비유동자산 (주			

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
4)	77,882,403,970	87,755,625,711	62,269,189,327
1.장기금융상품 (주6,8,39)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
2.당기손익공정 가치측정금융자산 (주6,12,27,39)	10,087,988,848	5,971,782,800	5,951,381,800
3.기타포괄손익 공정가치측정금융자 산 (주6,12,25,27,39)	2,339,110,298	2,181,170,512	1,426,581,936
4.유형자산 (주1 4,17,29)	2,454,824,322	2,617,952,810	3,218,373,316
5.투자부동산 (주15)	879,008,289	516,111,433	658,439,333
6.기타금융자산 (주6,11,37,39)	16,779,142,577	29,261,732,852	4,056,363,239
7.관계기업투자 (주13)	33,280,734,320	37,093,305,337	36,369,273,189
8.무형자산 (주1 6)	1,495,878,539	709,060,299	41,726,277
9.장기매출채권 및 기타비유동채권 (주6,9,37,39)	2,788,694,645	1,812,677,324	0
10.이연법인세자 산 (주36)	7,775,022,132	7,589,832,344	10,545,050,237
자산총계	119,034,161,710	129,223,855,078	141,630,457,449
부채			
Ⅰ.유동부채	44,296,789,147	41,450,277,659	45,765,878,192
1.매입채무 및			

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
기타유동채무 (주6,18,37,39)	29,728,250,277	17,252,359,903	14,021,124,915
2.초과청구공사 (주5)	6,583,506,261	7,226,479,330	16,138,292,240
3.단기차입금 (주6,12,19,37,38,39)	4,950,000,000	14,200,000,000	12,338,252,843
4.기타유동부채 (주5,21)	1,029,233,597	816,608,731	1,368,482,186
5.회생채무 (주6,39)	66,515,577	110,615,577	110,728,309
6.당기법인세부채	0	27,007,620	0
7.리스미지급금 (주6,17,38,39)	370,182,478	589,246,812	772,641,126
8.유동성장기차입금 (주6,12,19,38,39)	0	600,000,000	800,000,000
9.금융보증부채 (주6,13,21,28,37,39)	576,837,971	627,959,686	216,356,573
10.공사손실충당부채 (주5,22,36,38)	992,262,986	0	0
II.비유동부채	13,393,887,014	14,408,541,735	12,617,946,429
1.확정급여부채 (주20,26)	3,507,031,523	3,760,295,100	3,770,051,398
2.하자보수충당부채 (주22)	6,039,525,103	6,591,738,033	7,570,774,158
3.기타금융부채(비유동) (주6,21,39)	5,000,000	5,000,000	5,000,000

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
4.장기리스미지 급금 (주6,17,38,39)	275,497,214	119,995,018	505,028,531
5.장기차입금 (주6,12,19,27,38,39)	3,338,252,843	3,338,252,843	600,000,000
6.금융보증부채 (주6,13,21,28,37,39)	228,580,331	593,260,741	167,092,342
부채총계	57,690,676,161	55,858,819,394	58,383,824,621
자본			
Ⅰ.자본금 (주23)	24,831,982,000	24,831,982,000	24,831,982,000
Ⅱ.기타불입자본 (주24)	37,244,483,001	37,244,483,001	37,244,483,001
이익잉여금(결손금) (주26)	(1,334,905,961)	10,811,179,045	21,287,398,210
Ⅳ.기타자본구성요 소 (주12,25)	601,926,509	477,391,638	(117,230,383)
자본총계	61,343,485,549	73,365,035,684	83,246,632,828
자본과부채총계	119,034,161,710	129,223,855,078	141,630,457,449

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 66 기 2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

제 65 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 64 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
계속영업			

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
I.매출액 (주4,37)	105,465,632,392	110,604,101,170	108,075,336,943
공사수익 (주5)	105,390,986,776	107,860,321,602	107,782,974,926
기타수익	74,645,616	2,743,779,568	292,362,017
II.매출원가 (주4,31,37)	102,918,913,561	114,351,775,905	96,096,668,327
공사원가 (주5)	102,870,462,786	111,648,000,489	95,829,798,121
기타원가	48,450,775	2,703,775,416	266,870,206
III.매출총이익 (주4)	2,546,718,831	(3,747,674,735)	11,978,668,616
판매비와관리비 (주4,31,32,37)	12,723,617,748	8,962,017,166	8,963,900,155
IV.영업이익 (주4)	(10,176,898,917)	(12,709,691,901)	3,014,768,461
금융수익 (주4,6,33)	7,720,495,349	5,379,327,896	4,331,760,571
금융비용 (주4,6,33)	710,733,299	2,113,815,013	1,041,497,555
기타영업외수익 (주4,34)	1,423,901,100	1,823,872,548	537,779,896
기타영업외비용 (주4,34)	10,594,925,619	194,466,624	1,479,007,784
V.법인세비용차감전 순이익(손실) (주4)	(12,338,161,386)	(7,814,773,094)	5,363,803,589
법인세비용(수익) (주4,36)	(212,656,873)	2,793,125,472	(1,557,572,134)
VI.계속영업순이익(손실)	(12,125,504,513)	(10,607,898,566)	6,921,375,723
당기순이익(손실) (주4)	(12,125,504,513)	(10,607,898,566)	6,921,375,723
VII.기타포괄손익	103,954,378	726,301,422	231,748,427
후속적으로 당기손			

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
익으로 재분류되지 않는 항목	103,954,378	726,301,422	231,748,427
확정급여제도의 재측정요소 (주20,26)	(20,580,493)	131,679,401	232,550,500
기타포괄손익 공정가치측정금융자산 평가손익 (주12,27)	124,534,871	594,622,021	(802,073)
VIII.당기총포괄이익(손실)	(12,021,550,135)	(9,881,597,144)	7,153,124,150
IX.주당이익(손실) (주35)			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(488)	(427)	279
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	(488)	(427)	279

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 66 기 2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

제 65 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 64 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본					
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	비지배지분	자본 합계
2021.01.01 (기초자본)	24,831,982,000	37,244,483,001	14,133,143,788	(116,100,111)	0	76,093,508,678
당기순이익(손실)	0	0	6,921,375,723	0	0	6,921,375,723
Ⅶ.기타포괄손익						231,748,427
기타포괄손익 공정가						

	자본					
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	비지배지분	자본 합계
치측정 금융자산평가 손익	0	0	0	(802,073)	0	(802,073)
기타포괄손익 공정가치측정금융자산평가 손익의 이익잉여금 대체	0	0	328,199	(328,199)	0	0
확정급여제도의 재측정요소	0	0	232,550,500	0	0	232,550,500
자본 증가(감소) 합계	0	0	7,154,254,422	(1,130,272)	0	7,384,872,577
2021.12.31 (기말자본)	24,831,982,000	37,244,483,001	21,287,398,210	(117,230,383)	0	83,246,632,828
2022.01.01 (기초자본)	24,831,982,000	37,244,483,001	21,287,398,210	(117,230,383)	0	83,246,632,828
당기순이익(손실)	0	0	(10,607,898,566)	0	0	(10,607,898,566)
Ⅶ.기타포괄손익	0					726,301,422
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가 손익	0	0	0	594,622,021	0	594,622,021
기타포괄손익 공정가치측정금융자산평가 손익의 이익잉여금 대체	0	0	0	0	0	0
확정급여제도의 재측정요소	0	0	131,679,401	0	0	131,679,401
자본 증가(감소) 합계	0	0	(10,476,219,165)	594,622,021	0	(9,155,295,722)
2022.12.31 (기말자본)	24,831,982,000	37,244,483,001	10,811,179,045	477,391,638	0	73,365,035,684
2023.01.01 (기초자본)	24,831,982,000	37,244,483,001	10,811,179,045	477,391,638	0	73,365,035,684
당기순이익(손실)	0	0	(12,125,504,513)	0	0	(12,125,504,513)
Ⅶ.기타포괄손익	0					103,954,378
기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가 손익	0	0	0	124,534,871	0	124,534,871
기타포괄손익 공정가치측정금융자산평가 손익의 이익잉여금 대체	0	0	0	0	0	0
확정급여제도의 재측정요소	0	0	(20,580,493)	0	0	(20,580,493)
자본 증가(감소) 합계	0	0	(12,146,085,006)	124,534,871	0	(11,917,595,757)
2023.12.31 (기말자본)	24,831,982,000	37,244,483,001	(1,334,905,961)	601,926,509	0	61,343,485,549

4-4. 현금흐름표

현금흐름표

제 66 기 2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

제 65 기 2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

제 64 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
I. 영업활동현금흐름	318,620,807	(14,609,268,925)	14,357,937,962
1. 영업에서 창출된 현금흐름	(5,391,595,965)	(21,484,300,937)	13,071,218,584
가. 당기순이익(손실)	(12,125,504,513)	(10,607,898,566)	6,921,375,723
나. 조정 (주38)	8,869,622,871	701,141,432	(1,335,007,234)
다. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동 (주38)	(2,135,714,323)	(11,577,543,803)	7,484,850,095
2. 이자의 수취	1,895,772,615	4,162,861,347	270,296,422
3. 이자지급(영업)	(538,295,573)	(636,675,083)	(624,057,961)
4. 배당금수취(영업)	4,540,116,000	3,387,757,368	80,925,095
5. 법인세 납부	(187,376,270)	(38,911,620)	1,559,555,822
II. 투자활동현금흐름	4,978,743,584	(8,833,188,102)	(11,831,272,238)
단기금융상품의 감소	150,373,584	1,410,267,827	557,105,618
장기금융상품의 감소	0	0	3,000,000
단기대여금의 감소	7,680,000,000	29,467,000,000	7,373,116,500

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
장기대여금의 감소	14,400,000,000	0	0
공구기와비품의 처 분	0	110,000	0
토지의 처분	0	493,680,000	0
관계기업투자주식 의 처분	0	0	240,288,652
당기손익공정가치 측정금융자산의 증가	(2,500,000,000)	0	0
기타포괄손익공정 가치측정금융자산의 감소	0	0	83,658,200
단기금융상품의 취 득	0	(583,330,009)	(557,105,618)
단기대여금및수취 채권의 취득	(8,180,000,000)	(12,965,000,000)	(12,765,000,000)
장기대여금및수취 채권의 취득	(5,737,000,000)	(25,117,000,000)	0
관계기업투자주식 의 취득	(180,000,000)	(737,000,000)	(6,753,000,000)
기타포괄손익공정 가치측정금융자산의 증가	(500,000)	0	0
토지의 취득	0	0	0
건물의 취득	0	0	0
구축물의 취득	0	0	0
차량운반구의 취득	0	0	(7,063,590)
집기의 취득	(11,630,000)	(126,915,920)	(6,272,000)

	제 66 기	제 65 기	제 64 기
무형자산의 취득	(642,500,000)	(675,000,000)	0
Ⅲ.재무활동현금흐름 (주38)	(10,698,584,467)	3,431,571,365	(1,754,887,653)
단기차입금의 증가	24,398,000,000	23,200,000,000	20,000,000,000
장기차입금의 증가	0	0	0
회생채무의 상환	0	112,732	9,019
단기차입금의 상환	(33,648,000,000)	(18,000,000,000)	(20,400,000,000)
장기차입금의 상환	(600,000,000)	(800,000,000)	(600,000,000)
출자전환비용	0	0	0
리스부채지급	(848,584,467)	(968,315,903)	(754,878,634)
V.현금및현금성자산 의증감(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ+Ⅳ)	(5,401,220,076)	(20,010,885,662)	771,778,071
VI.기초현금및현금성 자산 (주6)	5,592,882,280	25,603,767,942	24,831,989,871
VII.기말현금및현금성 자산	191,662,204	5,592,882,280	25,603,767,942

5. 재무제표 주석

1. 회사의 개요

범양건영 주식회사(이하 "당사")는 1958년 8월에 설립되어 주택건설업 및 토목 건축 수도 난방공사 청부업 등을 주요 사업으로 영위하고 있습니다. 당사의 본사는 부산광역시에 위치하고 서울에 지점을 보유하고 있으며, 1988년 5월 유가증권시장에 주식을 상장하였습니다.

당사는 2013년 11월 15일에 법정관리 변경회생계획안이 인가되어 변경회생계획안에 따라 2013년 11월 18일을 기준으로 하여 부동산개발업, 해외부동산매매 및 임대

업 등을 수행하는 사업부문을 인적분할하였습니다.

당사는 2014년 5월 7일자로 회생절차를 종료하였으며, 2014년 7월 4일자로 한국거래소는 유가증권시장 상장공시위원회를 개최하여 당사의 상장유지를 결정하였습니다.

당사는 설립 후 수차의 증자와 출자전환 등을 거쳐 보고기간종료일 현재 자본금은 24,832백만원이고 주요 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식수	지분율	비고
플라스코앤비(주)	7,049,684주	28.39%	최대주주
기타	17,782,298주	71.61%	
합 계	24,831,982주	100.00%	

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사는 주식회사등의외부감사에관한법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 측정기준

재무제표는 아래에서 열거하고 있는 재무상태표의 주요항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 파생상품
- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 기타포괄손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 사업결합 시 인수한 조건부대가
- 판매원가를 차감한 공정가치로 측정되는 생물자산
- 공정가치로 측정되는 투자부동산
- 공정가치로 측정되는 현금결제형 주식기준보상을 위한 부채
- 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 순공정가치와 미인식된 과거근무원가를 차감한 확정급여부채
- 순공정가치와 장부가액 중 작은 금액으로 측정되는 매각예정비유동자산

(3) 기능통화와 표시통화

당사의 재무제표는 보고기업인 지배기업의 기능통화 및 표시통화인 원화(KRW)로 작성하여 보고하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간종료일 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간종료일 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 당사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당임원에게 직접 보고하고 유의적인 경우에는 감사(위원회)에 보고하고 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

(1) 회계정책의 변경과 공시의 변경

당사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다.
해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

제정 또는 공포되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

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

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1116호 ‘ 리스’ 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 별도재무제표

당사의 재무제표는 기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 당사는 종속기업, 관계기업및공동기업에 대한 투자자산에 대해서 기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리 하였습니다.

(3) 외화환산

개별기업들의 재무제표 작성에 있어서 그 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다. 매 보고기간종료일에 화폐성 외화항목은 보고기간종료일의 마감환율로 환산하고 있습니다. 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하고, 역사적원가로 측정하는 비화폐성항목은 거래일의 환율로 환산하고 있습니다.

(4) 현금 및 현금성자산

당사는 보유현금과 요구불예금, 유동성이 매우 높고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 단기 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외하고 있으며 다만, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함하고 있습니다.

(5) 금융상품

1) 금융자산의 인식 및 측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 따라 금융자산을 상각후원가측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 및 당기손익-공정가치측정금융자산의 세가지 범주로 분류하고 분류 명칭에 따라 후속적으로 측정하고 있습니다. 내재파생상품은 주계약이 기준서 제1109호의 적용범위에 해당되는 경우에는 분리하지 않고 복합금융상품 전체에 대해 위 세가지 범주중의 하나로 분류합니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초인식시점에 거래가격으로 측정하고 이외에는 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융자산이 아닌 경우 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다.

① 상각후원가측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취를 목적인 사업모형하에서 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되는 현금흐름이 발생하는 금융자산을 상각후원가측정금융자산으로 인식하고 있습니다. 원금은 최초 인식시점의 공정가치이며 이자는 화폐의 시간가치에 대한 대가 및 신용위험에 대가 등을 포함합니다. 상각후원가측정금융자산은 유효이자율법에 따라 측정하고 이자수익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

② 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 매도를 목적으로 하는 사업모형하에서 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되는 현금흐름이 발생하는 금융자산을 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 인식하고 있습니다. 공정가치의 변동으로 인한 차이는 기타포괄손익에 반영하고 처분시 당기손익으로 재순환시키며 이자수익은 당기손익의 금융수익에, 손상차손(환입) 및 외환손익은 기타손익에 반영하고 있습니다.

한편, 당사는 단기매매목적으로 보유하지 않는 지분상품은 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택을 하는 경우에는 배당금을 제외하고 해당 지분상품으로부터 발생하는 모든 손익은 기타포괄손익으로 인식하고 후속적으로 당기손익으로 재순환시키지 않습니다.

③ 당기손익-공정가치측정금융자산

금융자산이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 경우에는 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류하며 단기매매목적의 지분증권, 파생상품 등을 포함하고 있습니다. 기준서 1109호의 분류기준에 따라 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산으로 분류되더라도 회계불일치를 해소하기 위해 당기손익-공정가치측정금융자산으로 취소 불가능한 지정을 할 수 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융자산과 관련된 손익은 당기손익의 기타손익에 인식하고 있습니다.

2) 금융부채의 분류 및 측정

당사는 계약의 실질에 따라 금융부채를 상각후원가측정금융부채, 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다. 한편, 당사가 복합금융상품을 발행한 경우에는 자본요소와 부채요소를 분리하고 부채요소의 공정가치를 측정하여 최초 장부금액을 부채요소에 먼저 배부하고 있습니다.

금융부채는 최초인식시점에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융부채가 아닌 경우 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다. 후속적으로는 상각후원가측정금융부채는 유효이자율을 적용하여 측정하고 관련 이자비용은 당기손익으로 인식하며, 당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동액을 당기손익으로 인식합니다.

3) 금융자산의 손상

당사는 상각후원가측정금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해 기대신용손실모형을 적용하고 있습니다.

당사는 신용손상측정대상 금융자산에 대해 최초 인식 후 신용위험의 유의적 증가가 있는지에 대한 개별평가 및 대상금융자산의 경제적 성격을 고려한 집합평가를 매 보고기간 말에 수행하고 있습니다. 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 평가할 때 신용등급(외부평가기관 및 내부에서의 평가결과 모두 참고), 재무구조, 연체정보 및 현재 및 미래의 예측가능한 경제적 상황의 변동 등을 종합적으로 고려하여 판단하고 있습니다. 당사는 보고기간말 신용위험이 낮다고 판단되는 경우에는 최초인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 하고 연체일수가 30일을 초과하는 경우에는 명백한 반증이 없는 한 신용위험이 유의적으로 증가한 것으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말에 매출채권 및 계약자산은 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액을 손실충당금으로 측정하고 최초인식시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초인식후 전체기간기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다. 이외의 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산(지분증권제외) 대해서는 12개월 기대신용손실로 측정한 손실충당금을 인식하며 최초 인식 후 신용위험의 유의적 증가가 있거나 신용손상이 있는 경우에는 전체기간 기대신용손실에 해당하는

금액을 손실충당금으로 측정하고 있습니다. 보고기간말에 측정한 손실충당금과 장부 금액과의 차이는 손상차손(환입)으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

(6) 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 당사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 이 때 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다. 리스자산은 당사가 리스기간의 종료시점까지 자산의 소유권을 획득할 것이 확실하지 않다면 리스기간과 자산의 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 감가상각하고 있습니다.

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가와 비교하여 유의적이 라면, 해당 유형자산을 감가상각할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 기타수익 또는 기타원가로 인식합니다.

유형자산의 추정 내용연수 및 감가상각방법은 다음과 같습니다.

구분	추정내용연수	상각방법
건물	18~40년	정액법
구축물	5~10년	정액법
기계장치	5년	정액법
건설용장비, 차량운반구, 공기구비품	3~5년	정액법

당사는 매 회계연도 말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토 결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

(7) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 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.

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

(8) 무형자산

1) 개별취득하는 무형자산

내용연수가 유한한 개별 취득하는 무형자산은 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식하며, 추정내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각비를 계상하고 있습니다. 무형자산의 내용연수 및 상각방법은 매 보고기간종료일에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 내용연수가 비한정인 개별 취득하는 무형자산은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식합니다.

2) 내부적으로 창출한 무형자산 - 연구 및 개발원가

연구활동에 대한 지출은 발생한 기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

개발활동(또는 내부프로젝트의 개발단계)과 관련된 지출은 해당 개발계획의 결과가 새로운 제품의 개발이나 실질적 기능 향상을 위한 것이며 당사가 그 개발계획의 기술적, 상업적 달성가능성이 높고 소요되는 자원을 신뢰성있게 측정가능한 경우에만 무형자산으로 인식하고 있습니다.

내부적으로 창출한 무형자산의 취득원가는 그 무형자산이 위에서 기술한 인식조건을 최초로 충족시킨 시점 이후에 발생한 지출의 합계이며, 내부적으로 창출한 무형자산으로 인식되지 않는 개발원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다.

내부적으로 창출한 무형자산은 최초 인식 후에 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

3) 사업결합으로 취득한 무형자산

사업결합으로 취득하고 영업권과 분리하여 인식한 무형자산의 취득원가는 취득일의 공정가치로 측정하고, 최초 인식 후에 사업결합으로 취득한 무형자산은 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

4) 무형자산의 제거

무형자산을 처분하거나 사용이나 처분을 통한 미래경제적효익이 기대되지 않을 때

해당 무형자산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 무형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 무형자산이 제거되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 재고자산

재고자산은 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 측정하고 있습니다. 원가는 미착품을 제외하고는 평균법에 따라 결정하고 있습니다. 재고자산의 취득원가는 매입원가, 전환원가 및 재고자산을 이용가능한 상태로 준비하는데 필요한 기타 원가를 포함하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상판매가격에서 예상되는 추가완성원가와 판매비용을 차감한 금액입니다.

매출원가는 재고자산 판매에 따른 수익을 인식하는 기간에 재고자산의 장부금액으로 인식하며, 재고자산을 순실현가능가치로 감액한 평가손실과 모든 감모손실은 감액이나 감모가 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 재고자산의 순실현가능가치의 상승으로 인한 재고자산평가손실의 환입은 환입이 발생한 기간의 비용으로 인식된 재고자산의 매출원가에서 차감하고 있습니다.

(10) 미청구공사 및 초과청구공사

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

누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액이 진행청구액을 초과하는 금액은 재무상태표의 자산항목에 미청구공사로 표시하고 진행청구액이 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액을 초과하는 경우에는 부채항목에 초과청구공사로 표시하고 있습니다.

(11) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 리스

당사는 대가와 교환하여 일정 기간 동안 식별되는 자산의 사용통제권을 이전하는 계약을 리스로 분류하고 있으며 본사사무실, 차량 등을 리스하고 있습니다. 리스기간은 자산별로 다양하며 해지불능기간과 리스이용자의 연장선택권 및 종료선택권의 행사가능성 등 다양한 계약조건을 고려하여 리스기간을 적용합니다.

당사가 리스를 이용하는 경우, 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산(리스자산)과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식하고 있습니다. 다만, 단기리스(리스개시일에, 리스기간이 12개월 이하인 리스)와 소액자산 리스의 경우에는 동 기준서의 예외규정을 선택하여 관련 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 비용을 인식합니다. 사용권자산은 유형자산의 감가상각에 대한 요구사항을 적용하여 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 감가상각하며, 리스부채는 내재이자율(또는 증분차입이자율)에 따라 리스기간에 걸쳐 금융비용과 리스부채를 인식하고 지급한 리스료를 리스부채에서 차감합니다.

리스부채는 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 측정하며 리스료는 다음의 금액을 포함합니다.

- 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함하고 받을 리스 인센티브는 차감)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증(리스이용자가 지급할 금액)
- 매수선택권의 행사가격(리스이용자의 행사가능성이 상당히 확실한 경우)
- 리스종료위약금(리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우)

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 리스개시일의 원가로 측정하며 다음 항목들로 구성되어 있습니다. 한편, 당사는 리스기간이 12개월 이하인 단기리스료와 소액리스료는 인식 면제규정을 적용하여 당기비용으로 인식하고 있습니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 인센티브는 차감)
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 기초자산의 해체, 복구 등에 대한 계약상 부담하는 원가

(13) 종업원급여

1) 단기종업원급여

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

2) 퇴직급여: 확정급여제도

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

3) 퇴직급여: 확정급여제도

보고기간종료일 현재 확정급여제도와 관련된 확정급여부채는 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 인식하고 있습니다.

확정급여부채는 매년 독립적인 계리사에 의해 예측단위적립방식으로 계산되고 있습니다. 확정급여채무의 현재가치는 확정급여제도에서 지급될 미래 현금흐름을 관련 퇴직급여의 만기와 유사한 만기를 가지는 퇴직금이 지급되는 통화로 표시된 우량회사채의 이자율을 사용하여 추정 미래 현금흐름을 할인한 후 결정되고 있습니다. 보험수리적 가정의 변동과 경험적 조정에서 발생하는 손익은 발생한 기간에 전액 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 산출된 순액이 자산일 경우, 미인식과거근무원가 누계액과 제도로부터 환급받거나 제도에 대한 미래 기여금이 절감되는 방식으로 이용가능한 경제적 효익의 현재가치를 가산한 금액을 한도로 자산으로 인식하고 있습니다.

퇴직급여를 새로 도입하거나 변경함에 따라 종업원의 과거 근무용역에 대한 확정급여채무의 현재가치의 변동액인 과거근무원가는 관련 급여가 가득되기까지의 평균기간에 정액법을 적용하여 비용으로 인식하고 있습니다. 단, 확정급여제도를 새로 도입하거나 개정하는 즉시 관련 급여가 가득되는 경우에는 해당 과거근무원가는 즉시 인식하고 있습니다.

(14) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

우선주는 상환하지 않아도 되거나 당사의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 당사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 당사의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(15) 고객과의 계약에서 생기는 수익

1) 수익인식모형

당사의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 상품매출, 용역수익으로 구성되어 있습니다. 당사는 고객과의 계약이 개시되는 단계에서부터 통제가 고객에게 이전되는 시점 또는 통제가 고객에게 이전되는 기간에 걸쳐 다음의 5단계 수익인식모형에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

① 계약의 식별

당사는 고객과의 사이에서 집행가능한 권리와 의무가 생기게 하는 합의를 계약으로 식별하고 계약으로 식별된 경우에는 수행의무의 식별 등 이후 단계를 추가 검토하여 수익인식여부를 판별하며, 계약으로 식별되지 못하였으나 고객에게서 대가를 받은 경우에는 부채로 인식하고 있습니다.

② 수행의무의 식별

수행의무는 고객과의 계약에서 '구별되는 재화나 용역'이나 '실질적으로 서로 같고 고객에게 이전하는 방식도 같은 일련의 구별되는 재화나 용역'을 고객에게 이전하기로 한 약속을 의미합니다. 당사는 계약 개시시점에 고객과의 계약에서 약속한 재화나 용역을 검토하여 수행의무를 식별하고 있습니다.

③ 거래가격의 산정

거래가격은 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하고 그 대가로 기업이 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 금액으로서 추정치의 제약을 고려한 변동대가, 유의적인 금융요소, 비현금대가 및 고객에게 지급할 대가 등을 고려하여 산정하고 있습니다. 당사는 반품가능성을 과거의 경험률에 근거하여 합리적으로 추정하여 변동대가에 반영하고, 수행의무를 이전하는 시점과 고객이 그에 대한 대가를 지급하는 시점 간의 기간이 12개월 이내이므로 유의적인 금융요소는 없다고 판단하고 있습니다.

④ 거래가격의 배분

당사는 하나의 계약에서 식별된 여러 수행의무에 상대적 개별판매가격을 기초로 거래가격을 배분하고 있습니다. 각 수행의무의 개별판매가격이 없는 경우에는 시장평가조정접근법 등을 고려하여 개별판매가격을 적절하게 추정하고 있습니다.

⑤ 수익인식

당사는 계약개시 시점에 해당 계약과 관련하여 수행의무를 이행할 때 수익을 인식할지 또는 수행의무를 이행하는 기간에 걸쳐 수익을 인식할지 여부를 판단하고 있습니다. 당사가 의무를 수행하는 대로 고객이 동시에 효익을 얻고 소비하는 경우, 당사가 의무를 수행하여 자산이 만들어지거나 가치가 높아지는 것과 비례하여 고객이 그 자산을 통제하는 경우, 또는 의무를 수행하여 만든 자산이 당사 자체에는 대체용도가 없으나 현재까지 수행을 완료한 부분에 대해 집행가능한 지급청구권은 있는 경우에는 수행의무를 이행하는 기간에 걸쳐 수익을 인식합니다.

2) 본인과 대리인의 구분

당사는 상품과 관련된 거래에서는 '본인'의 역할을 수행하므로 수행의무의 이행결과로 이전되는 대가의 총액을 수익으로 인식하고 있습니다.

(16) 건설계약

건설형 공사계약의 경우 공사결과를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때는 진행기준을 적용하여 공사수익을 인식하고 있습니다. 공사진행률은 실제공사비 발생액을 총공사예정원가로 나눈 비율로 산정하고 있습니다.

용역제공 및 공사종료 후 하자보수 의무가 있는 경우에는 예상되는 하자보수비 전액을 용역제공 및 공사가 종료되는 회계연도의 공사원가에 포함하고, 동액을 하자보수충당부채로 계상하고 있습니다.

공사결과를 신뢰성있게 추정하지 못하는 경우에는 공사수익은 회수가가능성이 매우 높은 발생원가의 범위 내에서만 인식하고 이미 공사수익으로 손익계산서에 인식된 금액의 회수가가능성에 불확실성이 발생하는 경우에는 공사수익을 수정하지 않고 대손비용으로 처리합니다. 공사원가가 공사수익을 초과할 가능성이 매우 높은 경우에는 추정공사손실을 공사손실충당부채전입액으로 하여 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

(17) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

① 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 세전이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 당사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

② 이연법인세

이연법인세는 재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출 시 사용되는 세무기준액과의 차이를 바탕으로 인식되며, 자산부채법에 의하여 인식하고 있습니다. 이연법인세부채는 모든 가산할 일시적 차이에 대하여 인식하며, 이연법인세자산은 차감할 일시적 차이 중 일시적 차이가 과세소득 발생으로 해소될 가능성이 높은 경우에 인식합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간종료일에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간종료일 제정 되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간종료일 현재 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따라 법인세효과를 반영하였습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 당사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다.

배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(18) 충당부채

충당부채는 과거의 사건으로 인한 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행할 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요될 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재 의무의 이행에 소요되는 지출에 대한 각 보고기간말 현재 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다. 할인율은 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 시간경과에 따른 충당부채의 증가는 발생시 금융원가로 당기손익에 인식하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 당사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하고 그 금액을 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 당해 변제금액을 자산으로 인식하고 있습니다. 매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

(19) 차입원가

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

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

(20) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

4. 영업부문

전략적 의사결정을 수립하는 경영진이 당사의 영업부문을 결정하고 있습니다. 경영진은 부문에 배분될 자원에 대한 의사결정을 하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 부문의 영업이익을 기준으로 검토하고 있습니다. 당기와 전기 계속영업부문의 부문별 정보는 다음과 같습니다.

1) 부문수익 및 이익

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	토 목	건 축	기타(미배부)	계
매출액	29,323,723	76,067,264	74,646	105,465,632
매출원가	28,695,613	74,174,850	48,451	102,918,914
매출총이익(손실)	628,110	1,892,414	26,195	2,546,719
판매비와관리비	-	-	12,723,618	12,723,618
영업이익(손실)	628,110	1,892,414	(12,697,423)	(10,176,899)
금융수익	-	384,761	7,335,735	7,720,495
금융비용	-	-	710,733	710,733
기타영업외수익	-	-	1,423,901	1,423,901
기타영업외비용	-	-	10,594,926	10,594,926
법인세차감전순이익(손실)	628,110	2,277,175	(15,243,446)	(12,338,161)
법인세비용(수익)	-	-	(212,657)	(212,657)
당기순이익(손실)	628,110	2,277,175	(15,030,789)	(12,125,505)

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	토 목	건 축	기타(미배부)	계
매출액	27,154,637	80,705,685	2,743,779	110,604,101
매출원가	27,126,747	84,521,253	2,703,776	114,351,776
매출총이익(손실)	27,890	(3,815,569)	40,004	(3,747,675)

(단위: 천원)				
구 분	토 목	건 축	기타(미배부)	계
판매비와관리비	-	-	8,962,017	8,962,017
영업이익(손실)	27,890	(3,815,569)	(8,922,013)	(12,709,692)
금융수익	-	-	5,379,328	5,379,328
금융비용	-	-	2,113,815	2,113,815
기타영업외수익	-	-	1,823,873	1,823,873
기타영업외비용	-	-	194,467	194,467
법인세차감전순이익(손실)	27,890	(3,815,569)	(4,027,094)	(7,814,773)
법인세비용(수익)	-	-	2,793,125	2,793,125
당기순이익(손실)	27,890	(3,815,569)	(6,820,220)	(10,607,899)

2) 부문자산 및 부채

당기말 및 전기말 현재 보고부문별 자산 및 부채의 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	토 목	건 축	기타(미배부)	계
유동자산	9,510,109	27,684,147	3,957,503	41,151,758
비유동자산	631,535	19,095,931	58,154,938	77,882,404
자산총계	10,141,643	46,780,077	62,112,441	119,034,162
부채총계	14,824,518	26,763,870	16,102,289	57,690,676

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	토 목	건 축	기타(미배부)	계
유동자산	12,884,191	19,915,775	8,668,264	41,468,229
비유동자산	503,014	783,742	86,468,870	87,755,626
자산총계	13,387,205	20,699,517	95,137,134	129,223,855
부채총계	16,361,825	13,305,547	26,191,447	55,858,819

3) 주요고객에 대한 정보

당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 주요고객으로부터의 수익금액 정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)		
구분	금액	영업부문
주요고객(A)	52,417,554	건축부문(민간)
주요고객(B)	21,699,855	건축부문(민간)
합 계	74,117,409	

(전기)

(단위: 천원)		
구분	금액	영업부문
주요고객(A)	33,134,951	건축부문(민간)
주요고객(B)	29,486,129	건축부문(민간)
합 계	62,621,080	

5. 건설형 공사 관련 사항

(1) 당기 및 전기 중 공사계약금액의 변동 및 수익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	기초 계약잔액	신규계약액 및 계약변경액	공사수익 인식액	기말 계약잔액
토목	113,111,388	30,397,812	29,323,723	114,185,477
건축	384,123,989	5,312,833	76,067,264	313,369,559
합 계	497,235,377	35,710,646	105,390,987	427,555,036

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	기초 계약잔액	신규계약액 및 계약변경액	공사수익 인식액	기말 계약잔액
토목	111,682,202	28,583,823	27,154,637	113,111,388
건축	335,735,727	129,093,947	80,705,685	384,123,989
합 계	447,417,929	157,677,770	107,860,322	497,235,377

(2) 당기말 및 전기말 현재 진행 중인 공사의 누적공사손익, 미청구공사 및 초과청구 공사의 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)							
공사명	누적공사수익	누적공사원가	누적공사이익	청구액	계약자산 (미청구공사)	계약부채 (초과청구공사 와 선수금)	공사손실 충당부채
토목	126,481,555	123,384,377	3,097,178	128,831,409	4,064,697	6,414,551	-
건축	144,755,043	137,249,897	7,505,146	124,715,622	20,208,376	168,955	992,263
합 계	271,236,598	260,634,274	10,602,324	253,547,031	24,273,073	6,583,506	992,263

(전기말)

(단위 : 천원)							
공사명	누적공사수익	누적공사원가	누적공사이익	청구액	계약자산 (미청구공사)	계약부채 (초과청구공사 와 선수금)	공사손실 충당부채
토목	124,125,693	120,161,048	3,964,645	125,519,975	5,526,264	6,920,547	-
건축	181,425,007	174,791,820	6,633,187	170,431,190	11,299,750	305,933	-
합 계	305,550,700	294,952,868	10,597,832	295,951,165	16,826,014	7,226,480	-

(3) 당기말 현재 당사의 진행률 적용 주요 계약정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
공사명	계약일	준공일	진행률	미(초과) 청구공사	공사미수금
신림-봉천 터널 도로건설공사(2공구)	2010-10-08	2026-12-31	81.2%	2,167,204	-
서해선(홍성-송산) 복선전철 제10공구 노반신설 기타공사	2015-04-24	2024-10-31	99.9%	485,945	680,000
거창구치소 신축공사	2015-11-16	2023-01-08	100.0%	501	-
삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	2016-10-06	2024-03-31	97.8%	59,535	5,682
전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1)건설공사	2016-10-20	2026-12-31	56.9%	142,435	-
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	2018-09-03	2025-07-27	69.6%	1,208,857	-
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	2019-12-27	2025-12-31	33.7%	(1,018,759)	-

(단위 : 천원)					
공사명	계약일	준공일	진행률	미(초과) 청구공사	공사미수금
구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사	2020-08-26	2024-04-30	83.7%	19,576,968	-
마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	2021-09-01	2024-11-20	30.7%	630,908	53,900
녹동산향 일반 및 모래부두 축조공사	2021-08-31	2025-12-20	48.8%	(323,299)	-
강구(구)교 재해위험지구 정비사업(총괄분)	2021-08-31	2024-12-21	55.2%	(1,315,724)	-
덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	2022-07-14	2025-07-20	19.1%	(445,110)	-
합 계				21,169,461	739,582

(4) 당기 중 총계약수익 및 추정총계약원가 변동으로 인하여 당기와 미래기간의 손익, 미청구공사에 영향을 미치는 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구분	추정총계약 수익변동	추정총계약 원가변동	당기손익에 미치는 영향	미래손익에 미치는 영향	미청구공사 변동	공사손실충당부채
건축	5,825,012	11,935,731	(3,702,181)	(2,408,537)	4,182,500	992,263
토목	25,233,310	24,885,090	168,741	179,479	1,269,630	-
합계	31,058,322	36,820,821	(3,533,441)	(2,229,058)	5,452,130	992,263

당기와 미래손익에 미치는 영향은 계약개시 후 당기말까지 발생한 상황에 근거하여 추정한 총 계약원가와 당기말 현재 총계약수익의 추정치에 근거하여 산정한 것이며, 총계약원가와 총계약수익 추정치는 미래기간에 변동될 수 있습니다.

(5) 당기말 및 전기말 현재 선수금은 각각 1,012백만원 및 1,287백만원이며, 회수보류액은 없습니다.

(6) 공동 도급공사

당기말 및 전기말 현재 주요 공동도급공사의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
공사명	공동도급금액		지분율	공사계약주관사
	당기말	전기말		
신림-봉천터널도로건설공사2공구	200,107,273	198,939,091	5.56%	GS건설(주)
서해선(홍성-송산)복선전철제10공구노반신설기타공사	209,379,091	203,960,000	10.00%	(주)한라
거창구치소 신축공사	33,303,527	33,341,703	50.00%	범양건설(주)
삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	211,909,377	215,414,000	5.00%	대림산업(주)
전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1)건설공사	68,465,245	43,415,832	60.00%	범양건설(주)
보령해저터널 대비관로공사	894,491	894,491	5.00%	현대건설(주)
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	50,686,364	49,320,909	80.00%	범양건설(주)
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	196,416,290	192,828,496	20.00%	현대ENG(주)

(단위: 천원)				
공사명	공동도급금액		지분율	공사계약주관사
	당기말	전기말		
청운지하차도 개설사업	15,521,582	13,102,931	51.00%	범양건영(주)
녹동산향 일반 및 모래부두 축조공사	31,509,949	30,105,287	51.00%	범양건영(주)
서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	24,586,410	19,086,410	15.00%	범양건영(주)
강구(구)교 재해위험지구 정비사업	17,855,364	14,423,755	51.00%	범양건영(주)
신계정수장 이전증설 및 고도정수처리시설 설치사업	12,973,200	12,973,200	51.00%	범양건영(주)
합 계	1,073,608,163	1,027,806,106		

6. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융자산 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융자산	현금및현금성자산	191,662	191,662	5,592,882	5,592,882
	단기금융상품	-	-	150,374	150,374
	매출채권	1,473,590	1,473,590	8,956,663	8,956,663
	미수금	6,475,824	6,475,824	2,376,840	2,376,840
	미수수익	26,507	26,507	1,200,009	1,200,009
	장기미수수익	2,788,695	2,788,695	1,812,677	1,812,677
	단기대여금	1,500,000	1,500,000	2,410,724	2,410,724
	장기금융상품	2,000	2,000	2,000	2,000
	장기대여금	15,530,000	15,530,000	28,117,000	28,117,000
	보증금	1,249,143	1,249,143	1,144,733	1,144,733
소 계		29,237,420	29,237,420	51,763,902	51,763,902
당기손익공정가치 측정금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	10,087,989	10,087,989	5,971,783	5,971,783
기타포괄손익공정 가치측정금융자산	기타포괄손익공정 가치측정금융자산	2,339,110	2,339,110	2,181,171	2,181,171
합 계		41,664,519	41,664,519	59,916,856	59,916,856

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융부채 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정되는 금융부채	매입채무	21,408,031	21,408,031	11,380,338	11,380,338
	미지급금	7,409,745	7,409,745	1,804,422	1,804,422
	미지급비용	910,474	910,474	4,067,600	4,067,600
	단기차입금	4,950,000	4,950,000	14,200,000	14,200,000
	유동성장기차입금	-	-	600,000	600,000
	장기차입금	3,338,253	3,338,253	3,338,253	3,338,253
	회생채무	66,516	66,516	110,616	110,616
	임대보증금	5,000	5,000	5,000	5,000
	리스미지급금	370,182	370,182	589,247	589,247
	장기리스미지급금	275,497	275,497	119,995	119,995
	유동금융보증부채	576,838	576,838	627,960	627,960
	비유동금융보증부채	228,580	228,580	593,261	593,261
합 계		39,539,117	39,539,117	37,436,692	37,436,692

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익현황은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	상각후원가 측정금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산	상각후원가 측정금융부채	합 계
이자수익	1,120,548	-	-	-	1,120,548
배당금수익	-	40,116	-	-	40,116
금융보증비용환입	-	-	-	443,625	443,625
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	-	1,616,206	-	-	1,616,206
합 계	1,120,548	1,656,322	-	443,625	3,220,495
이자비용	-	-	-	695,878	695,878
금융보증비용	-	-	-	14,855	14,855
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	-	-	-	-	-
대손상각비	3,328,234	-	-	-	3,328,234
기타의대손상각비	3,733,319	-	-	-	3,733,319
합 계	7,061,554	-	-	710,733	7,772,287

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	상각후원가 측정금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산	상각후원가 측정금융부채	합 계
이자수익	1,440,155	-	-	-	1,440,155
배당금수익	-	87,757	-	-	87,757
금융보증비용환입	-	-	-	530,726	530,726
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	-	20,689	-	-	20,689
합 계	1,440,155	108,446	-	530,726	2,079,327
이자비용	-	-	-	732,062	732,062
금융보증비용	-	-	-	1,381,465	1,381,465
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	-	288	-	-	288
합 계	-	288	-	2,113,527	2,113,815

(4) 공정가치 측정에 적용된 평가기법과 가정

1) 공정가치 서열체계

당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치 측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

2) 보고기간 종료일 현재 금융상품의 수준별 공정가치는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
금융자산 범주	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
당기손익공정가치측정 금융자산				
출자금	-	3,358,820	6,729,169	10,087,989
기타포괄손익공정가치측정 금융자산				
시장성없는 지분증권	-	-	2,339,110	2,339,110

(전기말)

(단위: 천원)				
금융자산 범주	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
당기손익공정가치측정 금융자산				
출자금	-	-	5,971,783	5,971,783
기타포괄손익공정가치측정 금융자산				
시장성없는 지분증권	-	-	2,181,171	2,181,171

3) 공정가치 서열체계의 수준 간 이동내역

당기 중 각 공정가치 서열체계의 수준 이동 내역은 없습니다.

4) 가치평가기법

당사는 공정가치 서열체계에서 수준2와 3으로 분류되는 공정가치측정금융자산에 대해 순자산가치평가법을 평가기법으로 적용하고 있습니다.

7. 현금및현금성자산

당사의 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 동일하게 관리되고 있습니다. 당기말 및 전기말 현재 현금흐름표상의 현금및현금성자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금	17,752	-
보통예금	173,911	5,592,882
합 계	191,662	5,592,882

8. 사용이 제한된 금융상품 등

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	거 래 처	당기말	전기말	제한내용
단기금융상품	신한은행	-	150,374	질권설정

(단위: 천원)				
구 분	거 래 처	당기말	전기말	제한내용
장기금융상품	신한은행	2,000	2,000	당좌개설보증금
합 계		2,000	152,374	

9. 매출채권및기타수취채권과 계약자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 매출채권및기타수취채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구 분		당기말			전기말		
		채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권	공사미수금	12,352,577	(10,878,987)	1,473,590	16,103,685	(7,147,022)	8,956,663
매출채권 소계		12,352,577	(10,878,987)	1,473,590	16,103,685	(7,147,022)	8,956,663
미수금		7,393,822	(917,998)	6,475,824	2,901,624	(524,783)	2,376,840
미수수익		1,257,781	(1,231,274)	26,507	2,058,810	(858,801)	1,200,009
장기미수수익		3,121,602	(332,908)	2,788,695	1,812,677	-	1,812,677
기타수취채권 소계		11,773,205	(2,482,180)	9,291,025	6,773,111	(1,383,584)	5,389,526
합 계		24,125,782	(13,361,167)	10,764,615	22,876,796	(8,530,606)	14,346,189

(2) 당기말과 전기말 현재 계약자산(미청구공사)의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기말	전기말
미청구공사	26,391,264	18,861,668
대손충당금	(2,118,191)	(2,035,654)
합 계	24,273,073	16,826,014

(3) 당기말 및 전기말 현재 대손충당금의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
매출채권	10,878,987	-	10,878,987
기타수취채권	2,482,180	-	2,482,180

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
미청구공사	2,118,191	-	2,118,191
합 계	15,479,358	-	15,479,358

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
매출채권	7,147,022	-	7,147,022
기타수취채권	1,383,584	-	1,383,584
미청구공사	2,035,654	-	2,035,654
합 계	10,566,260	-	10,566,260

(4) 당기와 전기 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구분	기초잔액	증가	감소(제각)	기말잔액
공사미수금	7,147,022	3,731,965	-	10,878,987
미수금	524,783	393,215	-	917,998
미수수익	858,801	372,473	-	1,231,274
장기미수수익	-	332,908	-	332,908
미청구공사	2,035,654	82,536	-	2,118,191
합 계	10,566,260	4,913,097	-	15,479,358

(전기)

(단위: 천원)				
구분	기초잔액	증가	감소(제각)	기말잔액
공사미수금	7,147,022	-	-	7,147,022
미수금	521,285	3,498	-	524,783

(단위: 천원)				
구분	기초잔액	증가	감소(제각)	기말잔액
미수수익	844,283	14,518	-	858,801
미청구공사	2,035,654	-	-	2,035,654
합 계	10,548,245	18,016	-	10,566,260

10. 재고자산

당기말 및 전기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	평가전금액	평가충당금	장부가액	평가전금액	평가충당금	장부가액
완성주택	-	-	-	365,287	-	365,287

11. 기타자산

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

(단위: 천원)								
구 분	당기말				전기말			
	명목가액	대손충당금	현재가치 할인차금	장부가액	명목가액	대손충당금	현재가치 할인차금	장부가액
(유동성)								
기타금융자산								
단기대여금	3,006,190	(1,506,190)	-	1,500,000	2,506,190	(95,467)	-	2,410,724
합 계	3,006,190	(1,506,190)	-	1,500,000	2,506,190	(95,467)	-	2,410,724
기타유동자산								
선급금	6,567,377	-	-	6,567,377	3,645,086	(404,407)	-	3,240,679
선급비용	159,185	-	-	159,185	316,060	-	-	316,060
선급공사원가	7,111,648	(6,787,477)	-	324,171	6,820,175	(6,787,477)	-	32,698
합 계	13,838,210	(6,787,477)	-	7,050,733	10,781,321	(7,191,884)	-	3,589,437
(비유동성)								
기타금융자산								
보증금	1,287,288	(25,582)	(12,564)	1,249,143	1,204,988	(25,582)	(34,674)	1,144,733
장기대여금	23,768,000	(8,238,000)	-	15,530,000	35,131,000	(7,014,000)	-	28,117,000
합 계	25,055,288	(8,263,582)	(12,564)	16,779,143	36,335,988	(7,039,582)	(34,674)	29,261,733

(2) 당기 및 전기 중 기타금융자산 및 기타유동자산의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
(유동성)					
기타금융자산					
단기대여금	95,467	1,410,724	-	-	1,506,190
합 계	95,467	1,410,724	-	-	1,506,190
기타유동자산					
선급금	404,407	-	(403,731)	(676)	-
선급비용	-	-	-	-	-
선급공사원가	6,787,477	-	-	-	6,787,477
합 계	7,191,884	-	(403,731)	(676)	6,787,477
(비유동성)					
기타금융자산					
보증금	25,582	-	-	-	25,582
장기대여금	7,014,000	1,224,000	-	-	8,238,000
합 계	7,039,582	1,224,000	-	-	8,263,582

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
(유동성)					
기타금융자산					
단기대여금	95,467	-	-	-	95,467
합 계	95,467	-	-	-	95,467
기타유동자산					
선급금	404,407	-	-	-	404,407
선급비용	-	-	-	-	-
선급공사원가	6,787,477	-	-	-	6,787,477
합 계	7,191,884	-	-	-	7,191,884
(비유동성)					
기타금융자산					

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
보증금	25,582	-	-	-	25,582
장기대여금	7,014,000	-	-	-	7,014,000
합 계	7,039,582	-	-	-	7,039,582

12. 투자유가증권

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자유가증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	10,087,989	5,971,783
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	2,339,110	2,181,171
합 계	12,427,099	8,152,953

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산

1) 당기말과 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)		
구 분	취득원가	장부금액
출자금	7,676,612	10,087,989

(전기말)

(단위: 천원)		
구 분	취득원가	장부금액
출자금	5,176,612	5,971,783

2) 당사가 보유하고 있는 출자금의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
출자금	건설공제조합(*1)(*2)	3,343	0.08%	4,557,097	5,178,976
	전기공사공제조합	300	0.01%	50,123	106,889
	정보통신공제조합	300	0.05%	45,239	126,714
	주택도시보증공사(*2)	78,278	0.01%	314,349	1,083,837
	기계설비건설공제조합(*2)	200	0.02%	189,804	211,794
	소방산업공제조합총청(*2)	40	0.02%	20,000	20,960
	오하임투자조합	2500	14.02%	2,500,000	3,358,820
합 계				7,676,612	10,087,989

(*1) 당사의 상거래 채권과 관련하여 가압류가 설정되어 있습니다.

(*2) 당사의 차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(전기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
출자금	건설공제조합(*1)	3,343	0.08%	4,557,097	5,127,493
	전기공사공제조합	300	0.01%	50,123	105,832
	정보통신공제조합	300	0.05%	45,239	123,752
	주택도시보증공사(*1)	78,278	0.01%	314,349	391,390
	기계설비건설공제조합(*1)	200	0.03%	189,804	202,556
	소방산업공제조합총청(*1)	40	0.02%	20,000	20,760
합 계				5,176,612	5,971,783

(*1) 당사의 차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(3) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

1) 당기말과 전기말 현재 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)		
구 분	취득원가	장부가액
시장성 없는 지분증권	1,577,377	2,339,110

(전기말)

(단위: 천원)		
구 분	취득원가	장부가액
시장성 없는 지분증권	1,576,877	2,181,171

2) 당사가 보유하고 있는 시장성 없는 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
시장성 없는 지분증권	(주)바이오세움	6,000	1.02%	300,000	1,619,547
	제주국제컨벤션센터	10,000	0.02%	39,000	42,485
	은평새길주	16,000	2.02%	80,000	-
	충북참교육주(*1)	2,436,056	10.26%	221,606	141,583
	충남미래개발주(*1)	1,927,567	3.77%	171,757	72,878
	홍천에코라인주(*1)	20,190	2.70%	100,950	23,766
	아산꿈나무주(*1)	30,671	2.56%	137,355	131,754
	동부권푸른물주(*1)	5,242	0.50%	26,210	-
	주식회사 와우매니지먼트그룹	25,000	3.01%	500,000	306,598
	사상해운대고속도로 주식회사	100	1.00%	500	500
합 계				1,577,377	2,339,110

(*1) 타인을 위해 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다.(주석27 참조)

(전기말)

(단위: 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
	(주)바이오세움	6,000	1.02%	300,000	1,482,425
	제주국제컨벤션센터	10,000	0.02%	39,000	44,126
	은평새길주	16,000	2.02%	80,000	-
	충북참교육주(*1)	2,436,056	10.26%	221,606	143,955

(단위: 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
시장성 없는 지분증권	충남미래개발주(*1)	1,927,567	3.77%	171,757	79,358
	홍천에코라인주(*1)	20,190	2.70%	100,950	28,593
	아산꿈나무주(*1)	30,671	2.56%	137,355	132,691
	동부권푸른물주(*1)	5,242	0.50%	26,210	5,698
	주식회사 와우매니지먼트그룹	25,000	3.01%	500,000	264,325
합 계				1,576,877	2,181,171

(*1) 타인을 위해 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다.(주석27 참조)

13. 종속기업 및 관계기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 종속기업 및 관계기업 투자주식의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	회사명	주요영업활동	취득금액	지분율	장부금액		순자산지분해당액	
					당기말	전기말	당기말	전기말
종속기업	고려종합물류(주)	보관 및 창고업	16,097,321	100%	16,110,734	16,098,822	25,067,193	29,608,096
	(주)범양플로이	제조업	6,703,910	100%	-	4,004,484	147,543	(151,737)
	범양레우스시티 주식회사	부동산업	300,000	100%	300,000	300,000	332,922	228,659
	신방지구도시개발 주식회사	부동산업	300,000	100%	300,000	300,000	293,410	292,583
	범양디앤씨 주식회사	부동산업	4,000,000	100%	4,000,000	4,000,000	3,975,204	3,933,602
	원산도해양관광케이블카 주식회사	케이블카운영	180,000	60%	180,000	-	178,453	-
관계기업	서울산개발주식회사(*1)	부동산업	1,080,000	31.76%	-	-	495,676	543,289
	(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사	부동산업	9,890,000	22.83%	9,890,000	9,890,000	-	-
	운동네디앤씨 주식회사	부동산업	2,500,000	25%	2,500,000	2,500,000	700,350	683,565
합 계			41,051,231		33,280,734	37,093,305	37,092,307	41,782,656

(2) 당기 및 전기의 종속기업 및 관계기업 투자주식의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	대체(*2)	손상차손	기말
고려종합물류주	16,098,822	-	11,913	-	16,110,734
주식회사 범양플로이(*1)	4,004,484	2,700,000	1,055	(6,705,539)	-
(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사	9,890,000	-	-	-	9,890,000
서울산개발주식회사	-	-	-	-	-
운동네디앤씨 주식회사	2,500,000	-	-	-	2,500,000
범양레우스시티 주식회사	300,000	-	-	-	300,000

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	대체(*2)	손상차손	기말
신방지구도시개발 주식회사	300,000	-	-	-	300,000
범양디앤씨 주식회사	4,000,000	-	-	-	4,000,000
원산도해양관광케이블카 주식회사	-	180,000	-	-	180,000
합 계	37,093,305	2,880,000	12,968	(6,705,539)	33,280,734

(*1) 당기 취득금액은 해당 종속기업 장기대여금의 출자전환으로 취득하였습니다.

(*2) 당기 대체금액은 해당 종속기업에 무상으로 제공한 지급보증 관련 금융보증부채 인식액입니다.

(전기)

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	대체(*1)	손상차손	기말
고려종합물류주	16,110,734	-	(11,913)	-	16,098,822
주식회사 범양플로이	3,268,539	737,000	(1,055)	-	4,004,484
(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위 탁관리부동산투자회사	9,890,000	-	-	-	9,890,000
서울산개발주식회사	-	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	2,500,000	-	-	-	2,500,000
범양레우스시티 주식회사	300,000	-	-	-	300,000
신방지구도시개발 주식회사	300,000	-	-	-	300,000
범양디앤씨 주식회사	4,000,000	-	-	-	4,000,000
합 계	36,369,273	737,000	(12,968)	-	37,093,305

(*1) 전기 대체금액은 해당 종속기업에 무상으로 제공한 지급보증 관련 금융보증부채가 포함 되어있습니다.

14. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)							
구 분	토 지	건 물(*1)	구축물	차량운반구	공기구비품	사용권자산	합 계
취득원가							
기초잔액	849,105	1,129,549	109,633	69,512	605,559	3,854,477	6,617,835
취득	-	-	-	-	11,630	759,313	770,943
처분	-	-	-	(5,282)	-	-	(5,282)

(단위: 천원)							
구 분	토 지	건 물(*1)	구축물	차량운반구	공기구비품	사용권자산	합 계
대체	-	-	-	-	-	-	-
기말잔액	849,105	1,129,549	109,633	64,231	617,189	4,613,790	7,383,497
감가상각누계액							
기초잔액	-	261,411	89,627	58,149	446,123	3,144,572	3,999,883
감가상각비	-	56,477	8,275	6,243	60,116	802,960	934,070
처분	-	-	-	(5,281)	-	-	(5,281)
대체	-	-	-	-	-	-	-
기말잔액	-	317,888	97,903	59,111	506,238	3,947,532	4,928,672
기말장부가액	849,105	811,661	11,730	5,119	110,951	666,258	2,454,824

(*1) 당사의 부동산 중 일부가 상거래 채무와 관련하여 현대엔지니어링(주)에 의해 95,000천원의 가압류가 설정되어 있습니다.

(전기)

(단위: 천원)							
구 분	토 지	건 물	구축물	차량운반구	공기구비품	사용권자산	합 계
취득원가							
기초잔액	849,105	1,129,549	109,633	69,512	500,568	3,495,563	6,153,930
취득	-	-	-	-	126,916	371,962	498,878
처분	-	-	-	-	(21,925)	(13,048)	(34,973)
대체	-	-	-	-	-	-	-
기말잔액	849,105	1,129,549	109,633	69,512	605,559	3,854,477	6,617,835
감가상각누계액							
기초잔액	-	204,933	78,739	50,902	400,869	2,200,113	2,935,556
감가상각비	-	56,477	10,888	7,247	67,174	957,508	1,099,294
처분	-	-	-	-	(21,921)	-	(21,921)
대체	-	-	-	-	-	(13,048)	(13,048)
기말잔액	-	261,411	89,627	58,149	446,122	3,144,572	3,999,881
기말장부가액	849,105	868,138	20,005	11,363	159,436	709,905	2,617,953

15. 투자부동산

당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
구 분	기초금액	상각	매각	대체	기말금액
건물	31,069	(2,390)	-	365,287	393,966
용지	485,043	-	-	-	485,043
합 계	516,112	(2,390)	-	365,287	879,008

(전기)

(단위 : 천원)					
구 분	기초금액	상각	매각	대체	기말금액
건물	33,459	(2,390)	-	-	31,069
용지	624,981	-	(139,938)	-	485,043
합 계	658,439	(2,390)	(139,938)	-	516,111

16. 무형자산

당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
구 분	산업재산권	개발비	회원권	기타의 무형자산	합 계
취득원가					
기초잔액	90,447	284,963	438,370	1,548,128	2,361,909
취득	-	-	-	892,500	892,500
기말잔액	90,447	284,963	438,370	2,440,628	3,254,409
감가상각누계액					
기초잔액	90,447	284,963	-	1,146,910	1,522,321
상각	-	-	-	105,682	105,682
기말잔액	90,447	284,963	-	1,252,592	1,628,002
손상차손누계액					
기초잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
손상	-	-	-	-	-
기말잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말장부가액	-	-	334,000	1,161,879	1,495,879

(전기)

(단위 : 천원)					
구 분	산업재산권	개발비	회원권	기타의 무형자산	합 계
취득원가					
기초잔액	90,447	284,963	138,370	1,173,128	1,686,908
취득	-	-	300,000	375,000	675,000
기말잔액	90,447	284,963	438,370	1,548,128	2,361,908
감가상각누계액					
기초잔액	89,304	284,963	-	1,140,387	1,514,654
상각	1,143	-	-	6,523	7,666
기말잔액	90,447	284,963	-	1,146,910	1,522,320
손상차손누계액					
기초잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
손상	-	-	-	-	-
기말잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말장부가액	-	-	334,000	375,060	709,060

17. 리스

(1) 보고기간종료일 현재 리스약정에 따라 인식한 리스계약별 자산과 리스부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기초	131,164	423,036	155,704	709,905	709,242
증가	39,903	359,370	360,040	759,313	755,618
감가상각	(86,576)	(554,600)	(161,784)	(802,960)	-
이자비용	-	-	-	-	29,404
지급	-	-	-	-	(848,584)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기말	84,491	227,806	353,961	666,258	645,680

(*1) 리스부채 중 370,182천원은 유동성대체 되었습니다.

(전기말)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기초	91,350	1,006,229	197,871	1,295,450	1,277,670
증가	144,027	122,609	105,327	371,962	351,137
감가상각	(104,213)	(705,801)	(147,493)	(957,508)	-
이자비용	-	-	-	-	48,751
지급	-	-	-	-	(968,316)
기말	131,164	423,036	155,704	709,905	709,242

(*1) 리스부채 중 589,247천원은 유동성대체 되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 리스계약에 의해 향후 지급할 최소리스료의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금액
1년 이하	385,430
1년 초과 ~ 2년 이하	198,396
2년 초과	83,310
합 계	667,136

한편, 당기 및 전기 중 리스부채와 관련하여 발생한 원금 상황에 따른 현금유출액(재무활동)은 각각 819,180천원 및 919,565천원, 이자비용 현금유출액(재무활동)은 각각 29,404천원 및 48,751천원으로 총 현금유출액은 각각 848,584천원 및 968,316천원입니다.

(3) 당기 및 전기에 리스와 관련하여 포괄손익계산서에 인식된 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
토지	86,576	104,213
건물	554,600	692,754
차량운반구	161,784	147,493
감가상각비 소계	802,960	944,460
리스부채에 대한 이자비용	29,404	48,751
단기리스료 및 소액자산리스료	72,272	58,287
리스부채 측정치에 포함되지 않은 변동리스료	771,614	623,106
합계	1,676,250	1,674,604

(4) 당사가 리스부채의 상환금액을 포함하여 단기리스료, 소액리스료 및 변동리스료 등 리스와 관련하여 당기 중 인식한 총 현금유출액은 1,629,471천원(전기: 1,649,709천원)입니다.

18. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
매입채무	21,408,031	11,380,338
미지급금	7,409,745	1,804,422
미지급비용	910,474	4,067,600
합계	29,728,250	17,252,360

19. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	이자율	만기일	당기말	전기말	차입처 등
운영자금	-	2023.07.27	-	5,000,000	우리종합금융(주)
	-	2023.04.14	-	4,000,000	(주)에스비아이 저축은행
	-	2023.09.06	-	3,000,000	고려종합물류(주)
	3.74%	2024.05.18	150,000	-	고려종합물류(주)
	4.72%	2024.11.09	50,000	-	고려종합물류(주)
	4.77%	2024.11.12	1,900,000	-	고려종합물류(주)
	4.77%	2024.12.12	300,000	-	고려종합물류(주)
	4.60%	2023.10.24	960,000	1,000,000	(주)삼진엔컴퍼니
	-	2023.11.14	-	300,000	(주)삼진엔컴퍼니
	4.60%	2023.11.22	900,000	900,000	(주)삼진엔컴퍼니
	4.60%	2024.09.11	290,000	-	신방지구도시개발(주)
	-	2024.12.13	100,000	-	임직원
	-	-	300,000	-	원산도해양관광 케이블카 주식회사(*1)
합 계			4,950,000	14,200,000	

(*1)당사가 주간사로 참여할 프로젝트의 SPC로 당기말 현재 당사가 출자금 운용중으로 단기차입금으로 분류하였습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	이자율	만기일	당기말	전기말	차입처 등
운영자금	1.13%	2025.06.09	3,338,253	3,338,253	건설공제조합
운영자금	-	2023.09.15	-	600,000	신한은행남부터미널
소계			3,338,253	3,938,253	
유동성 대체			-	(600,000)	
합 계			3,338,253	3,338,253	

20. 퇴직급여제도

당사는 자격요건을 갖춘 종업원들을 위하여 확정급여형퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 이 제도에 따르면 종업원의 퇴직시 근속 1년당 최종 3개월 평균급여에 지급률을 등을 가감한 금액을 지급하도록 되어 있습니다. 사외적립자산과 확정급여채무의 보험수리적 평가는 예측단위적립방식을 사용하여 적격성이 있는 독립적인 평가기관에 의하여 수행되었습니다.

(1) 당기말 및 전기말 현재 퇴직급여채무와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	3,507,032	3,760,295
사외적립자산의 공정가치	-	-
순확정급여채무	3,507,032	3,760,295

(2) 당기와 전기 중 확정급여채무의 변동은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)			
구 분	확정급여채무 현재가치	사외적립자산	합 계
기초	3,760,295	-	3,760,295
당기근무원가	865,094	-	865,094
이자비용	89,255	-	89,255
관계사전입(전출)으로 인한 영향	19,083	-	19,083
소 계	4,733,728	-	4,733,728
재측정요소:			
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적 손실(이익)	-	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익(이익)	(9,559)	-	(9,559)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적 손실(이익)	35,577	-	35,577
퇴직금의 지급	(1,252,715)	-	(1,252,715)
기말	3,507,032	-	3,507,032

(전기)

(단위:천원)			
구 분	확정급여채무 현재가치	사외적립자산	합 계
기초	3,770,051	-	3,770,051
당기근무원가	836,714	-	836,714
이자비용	57,540	-	57,540
소 계	4,664,306	-	4,664,306
재측정요소:			
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적 손실(이익)	-	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익(이익)	(145,197)	-	(145,197)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적 손실(이익)	(27,520)	-	(27,520)
퇴직금의 지급	(731,294)	-	(731,294)
기말	3,760,295	-	3,760,295

(3) 당기말 및 전기말 현재 사용한 주요 보험수리적 가정은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
할인율	3.211%	3.779%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	2.56%	3.19%

(4) 보고기간 말 현재 다른 모든 가정이 유지될 때, 유의적인 보험수리적 가정이 발생 가능한 합리적인 범위 내에서 변동할 경우 확정급여채무에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	1%상승시	1%하락시
임금상승률의 변동(base-up)	163,405	(146,201)
할인율의 변동	(143,911)	163,860

확정급여채무의 증가(감소)는 당기말 현재 확정급여채무의 현재가치를 기준으로 산출되었습니다.

(5) 당기 및 전기 중 매출원가 및 판매관리비에 반영된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출원가	445,736	460,759
판매관리비	501,428	433,496
합 계	947,163	894,254

(6) 당기 및 전기 중 기타포괄손익(이익잉여금)으로 인식된 보험수리적손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세차감전 재측정요소	(26,018)	172,716
법인세효과	5,464	(41,037)
법인세차감후 재측정요소	(20,554)	131,679

(7) 당기말 및 전기말 현재 할인되지 않은 연금 급여지급액의 만기분석은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	1년 미만	1년~2년 미만	2년~5년 미만	5년 이상	합계
당기말	501,928	406,379	844,008	5,406,302	7,158,616
전기말	393,643	405,879	1,183,002	5,319,617	7,302,140

확정급여채무의 가중평균만기는 7.65년입니다. (전기말 7.25년)

21. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채 및 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동성)		
기타유동부채		

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수금	1,011,635	645,669
예수금	17,599	170,940
합 계	1,029,234	816,609
기타유동금융부채		
금융보증부채 (*1)	576,838	627,960
합 계	576,838	627,960
(비유동성)		
기타금융부채		
임대보증금	5,000	5,000
금융보증부채 (*1)	228,580	593,261
합 계	233,580	598,261

(*1) 당사는 종속기업 및 특수관계자의 차입금 등에 대하여 무상으로 지급보증을 제공하고 있으며, 동 지급보증은 기준서 제1119호'금융상품'의 금융보증계약의 정의를 충족합니다. 당사는 금융보증 제공시 금융보증부채를 인식하고 상대계정으로 종속기업 대한 투자자산을 인식하거나 당기손익으로 처리하고 있습니다.

22. 충당부채

(1) 당기말 및 전기말 현재 충당부채의 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동성)		
공사손실충당부채	992,263	-
(비유동성)		
하자보수충당부채	6,039,525	6,591,738
합 계	7,031,788	6,591,738

(2) 당기 및 전기 중 충당부채의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	하자보수충당부채	공사손실충당부채	하자보수충당부채	공사손실충당부채
기초잔액	6,591,738	—	7,570,774	—
사용액	(850,853)	—	(484,782)	—
환입액	(435,451)	—	(962,390)	—
전입액	734,091	992,263	468,136	—
기말잔액	6,039,525	992,263	6,591,738	—

23. 자본금

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
① 발행할 주식의 총수	100,000,000 주	100,000,000 주
② 1주당 액면금액	1,000 원	1,000 원
③ 발행한 주식의 수: 보통주	24,831,982 주	24,831,982 주
④ 자본금: 보통주	24,831,982,000 원	24,831,982,000 원

(2) 당기와 전기 중 자본금 및 유통주식수의 변동은 없습니다.

24. 기타불입자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식할인발행차금	(15,872,831)	(15,872,831)
감자차익	48,684,747	48,684,747
자기주식처분손실	(326,702)	(326,702)
기타자본잉여금	3,748,446	3,748,446
자기주식	(2,030)	(2,030)
출자전환채무(*1)	1,012,853	1,012,853

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
합 계	37,244,483	37,244,483

(*1) 출자전환이 확정되었으나 당기말 현재 출자전환이 이행되지 않은 조정대상채무를 출자전환채무로 분류하였으며 향후 출자전환이 이행되는 시점에 자본금 등 관련 자본의 계정으로 분류됩니다.

(2) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동은 없습니다.

25. 기타자본구성요소

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손익	601,927	477,392
합 계	601,927	477,392

(2) 당기 및 전기 중 당사의 기타자본구성요소의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산평가손익
기초	477,392	(117,230)
평가손익	157,440	754,589
자본에 직접 가감하는 법인세 효과	(32,905)	(159,967)
기말	601,927	477,392

26. 이익잉여금(결손금)

(1) 당기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	10,811,179	21,287,398
당기순이익(손실)	(12,125,505)	(10,607,899)
확정급여제도의 재측정요소	(20,580)	131,679
기말	(1,334,906)	10,811,179

(2) 당기와 전기 중 확정급여제도의 재측정요소(법인세효과 차감 후 금액)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	(240,142)	(371,821)
당기변동	(20,580)	131,679
기말	(260,722)	(240,142)

(3) 이익잉여금처분(결손금처리)계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분(결손금처리)계산서는 다음과 같습니다.

당기	2023년 1월 1일 부터 2023년 12월 31일까지	전기	2022년 1월 1일 부터 2022년 12월 31일까지
처리에정일	2024년 3월 28일	처분확정일	2023년 3월 29일
(단위: 천원)			
과목	제 66(당)기		제 65(전)기
I.미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,334,906)	10,811,179
1. 전기이월미처분이익잉여금	10,811,179		21,287,399
2. 당기순이익(손실)	(12,125,505)		(10,607,899)
3. 순확정급여부채의 재측정요소	(20,580)		131,679
II. 이익잉여금처분액		-	-
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(1,334,906)	10,811,179

27. 담보제공 등

(1) 당기말 현재 당사의 차입금 등의 금융거래와 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
제공처	구 분	장부금액	담보설정금액	관련 채무금액
건설공제조합	조합출자증권(3,343좌)	5,178,976	5,178,976	3,338,253
	정기에(적)금	-	-	
	기타담보	158,919	158,919	
	부동산담보	480,176	297,000	
기계설비 건설공제조합	조합출자증권(200좌)	211,794	211,794	-
주택도시보증	조합출자증권(78,278주)	1,083,837	1,083,837	-
소방산업공제조합	조합출자증권(40좌)	20,960	20,960	-
합계		7,134,663	6,951,486	3,338,253

(2) 당기말 현재 당사가 타인을 위해 금융기관 등에 담보를 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
회사명	제공처	보증등의 한도	담보제공자산	장부금액
충북참교육(주)	신한은행	10,165,200	지분증권(*1)	141,583
충남미래개발(주)		28,813,200	지분증권(*1)	72,878
홍천에코라인(주)	한국산업은행 한국비티엘일호투융자회사 삼성화재보험	48,604,400	지분증권(*1)	23,766
아산꿈나무(주)	한국비티엘인프라투융자회사 교보생명보험 흥국생명보험 삼성화재해상보험 동부생명보험	68,692,000	지분증권(*1)	131,754
동부권푸른물(주)	우리은행	34,242,000	지분증권(*1)	-
합계		190,516,800		369,980

(*1) 피투자회사에 대한 당사의 지분증권입니다.(주석12 참조)

28. 우발부채

(1) PF 우발부채

1) 부동산 PF 종합요약표

당사는 보고기간 말 현재 PF와 관련한 보증을 제공하지 않고 있습니다.

기타사업과 관련한 PF 우발부채 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액	
				당기	전기
기타사업	브릿지론	-	-	-	-
	본PF	-	-	-	26,000,000
	계	-	-	-	26,000,000

2) 부동산 PF대출 보증 세부 내역

보고기간 말 현재 3건의 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다.

(단독사업)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간
										당기	전기	
구미(*1)	공동주택	본PF	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	㈜커미더스	여	금융기관	-	26,000,000	2021.06.1 ~2023.03
서울 마포구(*2)	오피스텔	본PF	채무인수	250,000,000	100%	250,000,000	㈜한도플러스	부	대주단	160,000,000	145,000,000	2021.09.1 ~2025.08
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.												
단독사업 계				250,000,000		250,000,000				160,000,000	171,000,000	

(*1) 당초 약정상 대출만기는 2023.06.30이나, 상기일에 조기상환 하였습니다.

(*2) 당사는 본 사업에 대한 PF대출 보증을 제공하고 있지 아니하며 책임준공 미이행에 따른 채무인수만 약정되어 있습니다.

(권소사업)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간
										당기	전기	
서울 동대문구(*1)	오피스텔	본PF	채무인수	49,000,000	100%	49,000,000	㈜엔에스피디	부	대주단	29,000,000	25,000,000	2021.06.1 ~2024.08
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.												

(*1) 당사는 보고기간말 이후 책임준공 의무를 이행하지 못하여 2024년 3월 1일부로 시행사와 연대하여 중첩적채무인수가 발생하였습니다(주석40 참조).

3) 부동산 PF 책임준공 약정

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

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	공사건수	도급액	약정금액	대출잔액	공사건수	도급액	약정금액	대출잔액
기타사업	2	123,763,079	299,000,000	189,000,000	3	223,519,483	325,000,000	196,000,000

4) 본 PF의 중도금대출

당사는 보고기간 말에 정비사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 373,014,008천원(전기말 369,992,600천원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액
기타사업	3	373,014,008	383,966,160	189,552,633	3	369,992,600	381,642,000	81,612,621

(*1) 주택도시보증공사 보증서가 담보하는 금액 이외의 대출에 대한 당사의 보증비용을 반영한 금액입니다. (채권최고비용 미반영)

(2) 非 PF 우발부채

당사는 보고기간 말에 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 201,923,209천원(전기말 647,391,580천원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하고 있습니다.

1) 종합요약표

(단위: 천원)							
구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
제공한 지급보증	(주)커미더스 외	분양보증 연대보증 외	201,923,209	201,923,209	주택도시보증공사 외	-	-
제공받은 지급보증	-	계약보증 외	392,430,824	318,515,623	서울보증보험 외	-	-
계	-	-	594,354,033	520,438,832			

주석 21에서 설명하고 있는 바와 같이, 당사는 상기 지급보증과 관련하여 당기말 현재 805,418천원의 금융보증부채를 인식하고 있습니다.

2) 제공한 지급보증

(단위: 천원)						
피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
(주)범양플로이	시설자금대출 연대보증	126,480	126,480	대구은행	여	-
고려종합물류(주)	대출 연대보증	156,000	156,000	수협은행	여	-
(주)커미더스	분양보증 연대보증	124,659,500	124,659,500	주택도시보증공사	여	-
(주)커미더스	자금보증확약	35,000,000	35,000,000	수협은행	여	-
(주)커미더스	대출 연대보증	2,000,000	2,000,000	(주)유니원컴퍼니	여	-
건설공제조합	하자보수보증 공동연대채무	39,981,229	39,981,229	에스케이에코플랜트(주) 등 공동도급 대표사	부	-
소 계		201,923,209	201,923,209			

3) 제공받은 지급보증

(단위: 천원)					
보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부	비고
건설공제조합	계약보증	14,837,442	14,837,442	부	(주)한국토지신탁 외
건설공제조합	공사이행보증	56,105,306	56,105,306	부	조달청 외
건설공제조합	하도급대금지급보증 외	57,822,685	57,822,685	부	(주)유성종합설비 외
범양플로이	하도급대금지급보증	5,469,605	5,469,605	여	건설공제조합
건설공제조합	하자보증	3,058,511	3,058,511	여	(주)범양 케이원 제7호 천안두정 기업 형임대주택 위탁관리 부동산투자회사
건설공제조합	하자보증	13,337,177	13,337,177	부	(주)케이지엠씨개발 외
기계설비공제조합	공사이행보증	81,442,330	9,188,762	부	조달청
기계설비공제조합	하도급대금지급보증	2,306,854	645,221	부	대성썬텍에너지(주) 외
서울보증보험	계약보증	11,042,945	11,042,945	부	(주)한국토지신탁
서울보증보험	공사이행보증	1,833,596	1,833,596	부	국가철도공단
서울보증보험	선금보증 외	2,907,634	2,907,634	부	조달청 외
주택도시보증공사	주택분양보증	124,659,500	124,659,500	부	(주)한국토지신탁
주택도시보증공사	하도급대금지급보증	5,004,194	5,004,194	부	(주)을화 외
주택도시보증공사	하자보수보증	10,203,045	10,203,045	부	초량1-3구역 도시환경정비조합 외
신한은행	원화지급보증	2,400,000	2,400,000	부	와이케이스틸
소 계		392,430,824	318,515,623		

4) 계류중인 소송현황

당기말 현재 당사를 피고로 하는 하자보수금청구 소송 외 6건의 소송(소송가액 : 4,153,597천원) 및 당사가 원고인 손해배상청구 소송 외 2건의 소송(소송가액 : 722,404천원)이 계류 중입니다. 이러한 소송의 결과가 당사의 재무제표에 미칠 영향은 당기말 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없습니다. 다만, 피고로 계류중인 소송 중 1심 또는 2심에서 패소한 경우에는 최근 판결내용에 따라 충당부채를 설정하고 있습니다.

29. 보험가입내역

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
보험종류	보험회사	보험가입자산	장부가액	부보금액
화재보험(*1)	한화손해보험	본사,지사사옥	635,877	2,450,000
건설공사보험	흥국화재	송정동 범양레우스 공동주택 건설사업	-	99,931,373
건설공사보험	흥국화재	마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	-	89,848,787
건설공사보험	한화손해보험	덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	-	13,431,613
건설공사보험	한화손해보험	녹동신항 일반 및 모래부두 축조공사	-	23,168,656
건설공사보험	한화손해보험	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	-	19,869,900

(*1) 본 화재보험 목적물이 건설공제조합의 부동산담보 질권설정 됨에 따라 동 보험가입자산도 질권설정(설정금액 297,000천원) 되어있습니다.

당사는 상기 보험가입내역 외에 한화손해보험, 흥국화재해상보험에 개인정보보호책임보험 및 자동차보험을 가입하고 있습니다.

30. 약정사항

(1) 당기말 현재 당사의 금융거래 약정한도의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
금융기관	약정내용	약정한도액
건설공제조합	보증한도	592,134,000
	융자한도	7,591,000
신한은행	보증한도	2,000,000

(단위: 천원)		
금융기관	약정내용	약정한도액
합계		601,725,000

(2) 당기말 현재 회사는 부동산투자신탁계약을 체결하였으며, 출자내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	출자약정액	출자액
캡스톤밸류플랫폼일반사모투자신탁(가칭)	15,000,000	-

31. 비용의 성격별 분류

당기 및 전기 중 비용의 성격별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)			
계정과목	판매비와관리비	매출원가	합계
사용된 원재료	-	17,286,485	17,286,485
외주비	-	67,190,954	67,190,954
급여	4,522,915	5,661,052	10,183,967
퇴직급여	501,428	445,736	947,163
복리후생비	446,761	869,510	1,316,271
감가상각비	476,178	456,459	932,637
무형자산상각비	105,682	-	105,682
지급수수료	1,301,992	4,528,106	5,830,098
세금과공과	332,854	685,187	1,018,040
기타비용	5,035,809	5,795,424	10,831,234
합계	12,723,618	102,918,914	115,642,531

(전기)

(단위 : 천원)			
계정과목	판매비와관리비	매출원가	합계
사용된 원재료	-	21,215,583	21,215,583
외주비	-	71,039,957	71,039,957
급여	4,295,956	6,608,989	10,904,945
퇴직급여	433,495	460,759	894,254
복리후생비	533,728	1,166,363	1,700,091
감가상각비	465,356	633,939	1,099,295
무형자산상각비	7,666	-	7,666
지급수수료	719,577	6,116,396	6,835,973
세금과공과	293,503	298,356	591,859
기타비용	2,212,736	6,811,434	9,024,170
합계	8,962,017	114,351,776	123,313,793

32. 판매비와관리비

당기와 전기 중 판매비와관리비의 주요 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
급여	4,522,915	4,295,956
퇴직급여	501,428	433,496
복리후생비	446,761	533,728
임차료	41,145	20,476
접대비	243,828	282,628
감가상각비	476,178	465,356
투자부동산감가상각비	2,390	2,390
세금과공과	332,854	293,503
광고선전비	97,330	84,895

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
무형자산상각비	105,682	7,666
대손상각비	3,410,771	3,498
여비교통비	70,556	72,741
차량유지비	11,666	23,494
교육훈련비	1,753	3,805
통신비	24,062	19,414
수도광열비	28,640	20,598
보험료	499,182	250,381
소모품비	26,530	27,713
도서인쇄비	3,846	4,163
사무실관리유지비	99,328	47,463
하자보수비	474,782	1,349,077
지급수수료	1,301,992	719,577
합 계	12,723,618	8,962,017

33. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기의 금융수익과 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
(금융수익)		
이자수익	1,120,548	1,440,155
배당금수익	4,540,116	3,387,757
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	1,616,206	20,689
금융보증비용환입	443,625	530,727
합 계	7,720,495	5,379,328
(금융비용)		

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
이자비용	695,878	732,062
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	288
금융보증비용	14,855	1,381,465
합 계	710,733	2,113,815
순금융비용	7,009,762	3,265,513

34. 기타영업외수익 및 기타영업외비용

당기와 전기 중 기타영업외수익 및 기타영업외비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
(기타영업외수익)		
유형자산처분이익	-	96
투자자산처분이익	-	353,742
하자보수충당금환입	435,451	962,390
대손충당금환입	-	-
잡이익	988,450	502,930
리스해지수익	-	4,715
합 계	1,423,901	1,823,873
(기타영업외비용)		
기타대손상각비	3,733,319	14,518
기부금	6,000	14,000
종속기업투자주식손상차손	6,705,539	-
유형자산처분손실	1	-
잡손실	150,066	165,949
합 계	10,594,926	194,467

35. 주당이익

당기 및 전기의 주당이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당순이익

(단위: 주, 원)		
구 분	당기	전기
보통주당기순이익(A)	(12,125,504,513)	(10,607,898,566)
가중평균유통보통주식수(B)(*1)	24,829,952	24,829,952
기본주당순이익(C=A/B)	(488)	(427)

(*1) 가중평균 유통보통주식수의 계산내역

1) 당기

(단위: 주)					
일자	구분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2023-01-01	전기이월	24,829,952	365	9,062,932,480	24,829,952
합 계				9,062,932,480	24,829,952

2) 전기

(단위: 주)					
일자	구분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2022-01-01	전기이월	24,829,952	365	9,062,932,480	24,829,952
합 계				9,062,932,480	24,829,952

(2) 희석주당순이익

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
보통주당기순이익(A)	(12,125,504,513)	(10,607,898,566)
가중평균희석주식수(B)(*1)	24,852,197	24,852,197
주당순이익(손실)(C=A/B)	(488)	(427)

(단위 : 원)		
구분	당기	전기
회석화효과 여부	없음	없음

(*1) 가중평균 회석주식수의 계산내역

1) 당기

(단위: 주)					
일자	구분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2023-01-01	전기이월	24,852,197	365	9,071,051,905	24,852,197
합 계				9,071,051,905	24,852,197

2) 전기

(단위: 주)					
일자	구분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2022-01-01	전기이월	24,852,197	365	9,071,051,905	24,852,197
합 계				9,071,051,905	24,852,197

36. 법인세비용(수익)

(1) 당기 및 전기의 법인세비용(수익)의 구성요소는 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
전기 법인세 환입액	-	38,912
일시적차이의 변동	(185,190)	2,955,217
자본에 직접 반영된 법인세비용의 변동	(27,467)	(201,004)
손익계산서상 보고된 법인세비용(수익)	(212,657)	2,793,125

(2) 당기 및 전기의 자본에 직접 반영된 법인세비용(수익)은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
순확정급여부채의 재측정요소	5,438	(41,037)
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(32,905)	(159,967)
합 계	(27,467)	(201,004)

(3) 당기 및 전기 중 회계이익에 적용세율을 곱하여 산출한 금액과 법인세비용(수익)의 조정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	(12,338,161)	(7,814,773)
법정적용세율에 따른 법인세	(2,578,676)	(1,719,250)
조정사항	2,366,019	4,512,376
비공제비용	231,521	236,425
비과세수익	(947,527)	(732,829)
이연법인세 미인식액	2,456,922	4,598,241
기타(세율차이 등)	625,103	410,539
법인세비용(수익)	(212,657)	2,793,125
유효세율(주1)	1.72%	-

(주1) 전기의 유효법인세율은 부(-)의 비율이므로 산출하지 않았습니다.

(4) 당기 및 전기 중 일시적차이의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	기초잔액	증가	감소	기말잔액
<차감할 일시적차이>				
미확정비용	288,738	290,022	288,738	290,022
대손충당금	24,507,914	31,665,282	24,507,914	31,665,282
종속기업투자주식손상차손	-	6,705,539	-	6,705,539
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(604,293)	-	157,440	(761,733)
관계기업투자주식	1,080,000	-	-	1,080,000
감가상각비	103,494	54,165	13,300	144,359
퇴직급여충당금	3,760,295	999,451	1,252,715	3,507,032
공사손실충당금	-	992,263	-	992,263
하자보수충당금	6,591,738	6,039,525	6,591,738	6,039,525
감가상각누계액(사용권자산)	3,144,572	802,960	-	3,947,532
현재가치할인차금(임차보증금)	34,674	-	22,110	12,564
리스미지급금	730,139	-	63,003	667,136
금융보증부채	1,221,220	6,797	422,599	805,418
업무용승용차	65,044	18,154	8,000	75,199
미지급금	5,222	-	-	5,222
이월결손금	19,178,462	(695,691)	-	18,482,771
기타	32,930,622	-	-	32,930,622
소 계	93,037,841	46,878,467	33,327,557	106,588,752
<가산할 일시적차이>				
미수수익	(1,589,970)	(3,515,173)	(1,589,970)	(3,515,173)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(795,171)	(1,616,206)	-	(2,411,377)
사용권자산	(3,854,477)	(759,313)	-	(4,613,790)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(20,897)	-	559	(21,456)
미수수익(1년초과분)	(1,443,814)	-	(1,443,814)	-
종속기업투자주식	(6,797)	-	(6,797)	-
기타	(23,738,453)	-	-	(23,738,453)
소 계	(31,449,579)	(5,890,692)	(3,040,022)	(34,300,249)
상계후 차감할 일시적차이	61,588,262	40,987,775	30,287,535	72,288,503

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	기초잔액	증가	감소	기말잔액
<차감할 일시적차이>				
미확정비용	310,772	288,738	310,772	288,738
대손충당금	24,518,028	24,432,224	24,442,338	24,507,914
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	150,295	-	754,589	(604,293)
관계기업투자주식	1,080,000	-	-	1,080,000
감가상각비	76,055	36,496	9,057	103,494
퇴직급여충당금	3,770,051	894,254	904,011	3,760,295
하자보수충당금	7,570,774	6,591,738	7,570,774	6,591,738
감가상각누계액(사용권자산)	2,200,113	944,460	-	3,144,572
현재가치할인차금(임차보증금)	50,699	-	16,026	34,674
리스미지급금	1,330,326	-	600,187	730,139
금융보증부채	383,449	1,059,322	221,551	1,221,220
업무용승용차	-	72,976	7,932	65,044
미지급금	-	5,222	-	5,222
이월결손금	12,539,609	6,638,853	-	19,178,462
기타	32,930,622	-	-	32,930,622
소 계	86,910,793	40,964,283	34,837,237	93,037,841
<가산할 일시적차이>				
미수수익	(934,378)	(1,589,970)	(934,378)	(1,589,970)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(774,770)	(20,401)	-	(795,171)
사용권자산	(3,495,563)	(358,915)	-	(3,854,477)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(52,656)	-	(31,759)	(20,897)
미수수익(1년초과분)	(770,993)	(1,443,814)	(770,993)	(1,443,814)
종속기업투자주식	(19,765)	-	(12,968)	(6,797)
기타	(23,738,453)	-	-	(23,738,453)
소 계	(29,786,578)	(3,413,100)	(1,750,098)	(31,449,579)
상계후 차감할 일시적차이	57,124,215	37,551,183	33,087,139	61,588,262

(5) 당기 및 전기 중 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	기초	당기손익반영	기타포괄손익반영	기말
<이연법인세자산>				
미확정비용	60,635	(20)	-	60,615
대손충당금	1,960,115	872,995	-	2,833,110
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(126,902)	605	(32,905)	(159,202)
관계기업투자주식	-	-	-	-
감가상각비	21,734	8,437	-	30,171
퇴직급여충당금	789,662	(62,130)	5,438	732,970
공사손실충당금	-	207,383	-	207,383
하자보수충당금	1,384,265	(122,004)	-	1,262,261
감가상각누계액(사용권자산)	660,360	164,674	-	825,034
현재가치할인차금(임차보증금)	7,281	(4,655)	-	2,626
리스미지급금	153,329	(13,898)	-	139,431
금융보증부채	256,456	(88,124)	-	168,332
업무용승용차	13,659	2,058	-	15,717
미지급금	1,097	(6)	-	1,091
이월결손금	4,027,477	(164,578)	-	3,862,899
소 계	9,209,168	800,737	(27,467)	9,982,438
<이연법인세부채>				
미수수익	(333,894)	(400,777)	-	(734,671)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(166,986)	(336,992)	-	(503,978)
사용권자산	(809,440)	(154,842)	-	(964,282)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(4,388)	(96)	-	(4,484)
미수수익(1년초과분)_제거	(303,201)	303,201	-	-
종속기업투자주식	(1,427)	1,427	-	-
소 계	(1,619,336)	(588,079)	-	(2,207,415)
이연법인세자산	9,209,168	800,737	(27,467)	9,982,438
이연법인세부채	(1,619,336)	(588,079)	-	(2,207,415)
상계후이연법인세자산(부채)	7,589,832	212,658	(27,467)	7,775,022

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	기초	당기손익반영	기타포괄손익반영	기말
<이연법인세자산>				
미확정비용	68,370	(7,735)	-	60,635
대손충당금	5,393,966	(3,433,851)	-	1,960,115
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	33,065	-	(159,967)	(126,902)
관계기업투자주식	237,600	(237,600)	-	-
감가상각비	16,732	5,002	-	21,734
퇴직급여충당금	829,411	1,288	(41,037)	789,662
하자보수충당금	1,665,570	(281,305)	-	1,384,265
감가상각누계액(사용권자산)	484,025	176,335	-	660,360
현재가치할인차금(임차보증금)	11,154	(3,873)	-	7,281
리스미지급금	292,672	(139,343)	-	153,329
금융보증부채	84,359	172,097	-	256,456
업무용승용차	-	13,659	-	13,659
미지급금	-	1,097	-	1,097
이월결손금	2,758,714	1,268,763	-	4,027,477
소 계	11,875,638	(2,465,466)	(201,004)	9,209,168
<이연법인세부채>				
미수수익	(205,563)	(128,331)	-	(333,894)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(170,449)	3,463	-	(166,986)
사용권자산	(769,024)	(40,416)	-	(809,440)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(11,584)	7,196	-	(4,388)
미수수익(1년초과분)_제거	(169,619)	(133,582)	-	(303,201)
종속기업투자주식	(4,348)	2,921	-	(1,427)
소 계	(1,330,587)	(288,749)	-	(1,619,336)
이연법인세자산	11,875,637	(2,465,466)	(201,004)	9,209,168
이연법인세부채	(1,330,587)	(288,749)	-	(1,619,336)
상계후이연법인세자산(부채)	10,545,050	(2,754,215)	(201,004)	7,589,832

(6) 당기 이연법인세자산 미인식 차감할 일시적차이 및 이월결손금/이월세액공제 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	미인식액
차감할일시적차이	35,087,440
이월결손금	1,709,962
이월세액공제	-

37. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

특수관계자유형	회사명
최대주주	플라스코앤비(주)
종속기업	고려종합물류(주)
종속기업	(주)범양플로이
종속기업	고려산업(주)
종속기업	범양레우스시티(주)
종속기업	신방지구도시개발(주)
종속기업	범양디앤씨(주)
종속기업	(주)삼진앤컴퍼니
종속기업	원산도해양관광케이블카 주식회사
관계기업	(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택 위탁관리부동산투자회사
관계기업	온동네디앤씨(주)
관계기업	서울산개발(주)
기타특수관계자	(주)커미더스
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스
기타특수관계자	(주)피와이에스피
기타특수관계자	온동네디앤아이(주)

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 매출 및 매입 등 거래 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)									
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	차입	상환	대여	회수	대여금 출자전환	출자
종속기업	고려종합물류(주)	4,500,000	156,553	8,908,000	9,508,000	-	-	-	11,913
종속기업	(주)범양플로이	10,767,448	-	-	-	2,182,000	2,000,000	2,700,000	1,055
종속기업	범양레우스시티(주)	283,820	-	-	-	-	-	-	-
종속기업	신방지구도시개발(주)	2,400	4,093	290,000	-	-	-	-	-

(단위: 천원)									
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	차입	상환	대여	회수	대여금 출자전환	출자
종속기업	범양디앤씨(주)	275,188	-	-	-	1,235,000	-	-	-
종속기업	(주)삼진엔컴퍼니	3,600	87,450	-	340,000	-	-	-	-
종속기업	원산도해양관광케이블카(주)	-	-	300,000	-	-	-	-	180,000
기타특수관계자	(주)커미더스	52,617,886	-	-	-	2,900,000	12,980,000	-	-
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스	-	-	-	-	-	-	-	-
기타특수관계자	온동네디앤아이(주)	257,765	-	-	-	-	1,000,000	-	-
기타특수관계자	임원	-	-	100,000	-	-	-	-	-

(전기)

(단위: 천원)									
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	차입	상환	대여	회수	출자	
종속기업	고려종합물류(주)	3,300,200	43,910	6,000,000	3,000,000	-	-	(11,913)	
종속기업	(주)범양플로이	4,720,159	-	-	-	1,040,000	-	735,945	
종속기업	범양레우스시티(주)	189,010	-	-	-	5,520,000	-	-	
종속기업	신방지구도시개발(주)	2,400	-	-	-	-	-	-	
종속기업	범양디앤씨(주)	208,688	-	-	-	5,055,000	-	-	
종속기업	(주)삼진엔컴퍼니	2,400	14,770	2,200,000	-	-	-	-	
기타특수관계자	(주)커미더스	33,697,250	-	-	-	-	-	-	
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스	-	649,254	-	-	-	-	-	
기타특수관계자	온동네디앤아이(주)	29,751,948	-	-	-	1,350,000	4,350,000	-	

(*1) 매출(수익) 등 금액에는 공동도급 안분금액 및 공사 진행매출 금액이 포함되어 있습니다.

(3) 특수관계자에 대한 채권 및 채무의 내역

1) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 채권, 채무 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)										
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	미수금	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익	미지급금	단기차입금	미지급비용
종속기업	고려종합물류(주)	-	-	-	-	-	-	-	2,400,000	111,661
종속기업	(주)범양플로이	-	5,630,193	-	1,224,000	-	332,908	5,222	-	-
종속기업	범양레우스시티(주)	-	-	-	6,170,000	-	493,939	-	-	-
종속기업	신방지구도시개발(주)	-	660	-	-	-	-	-	290,000	4,093
종속기업	범양디앤씨(주)	-	-	-	6,290,000	-	483,876	-	-	-
종속기업	(주)삼진엔컴퍼니	-	1,320	-	-	-	-	-	1,860,000	71,836
종속기업	원산도해양	-	-	-	-	-	-	-	300,000	-

(단위: 천원)										
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	미수금	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익	미지급금	단기차입금	미지급비용
	관광케이볼카(주)									
관계기업	서울산개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기타특수관계자	(주)커미더스	19,712,631	-	-	70,000	-	1,328,249	-	-	-
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	3,648,689	205,703	1,410,724	-	372,473	-	-	-	-
기타특수관계자	임원	-	-	-	-	-	-	-	100,000	-

(전기말)

(단위: 천원)										
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	미수금	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익	미지급금	단기차입금	미지급비용
종속기업	고려종합물류(주)	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000	32,035
종속기업	(주)범양플로이	-	1,476,650	-	3,742,000	-	215,368	5,222	-	-
종속기업	범양레우스시티(주)	-	-	-	6,170,000	-	210,119	-	-	-
종속기업	신방지구도시개발(주)	-	220	-	-	-	-	-	-	-
종속기업	범양디앤씨(주)	-	-	-	5,055,000	-	208,688	-	-	-
종속기업	(주)삼진엔컴퍼니	-	330	-	-	-	-	-	2,200,000	14,770
관계기업	서울산개발(주)	530,431	-	-	-	-	-	-	-	-
기타특수관계자	(주)커미더스	9,328,190	-	-	10,150,000	-	1,178,502	-	-	-
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	3,648,689	-	2,410,724	-	835,994	-	-	-	-

(*1) 매출채권 금액에는 공동도급 안분금액 및 공사 진행매출 금액이 포함되어 있습니다.

2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 채권에 대하여 설정된 대손충당금 잔액은 7,194,496천원이며, 당기 중 인식된 대손상각비 및 기타의대손상각비는 7,194,496천원입니다.

(4) 당기 및 전기 중 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
단기급여	1,278,667	1,674,458
퇴직급여	681,602	894,895
합 계	1,960,269	2,569,354

주요 경영진은 당사가 금융감독원에 공시하는 사업보고서의 "임원의 현황"에 기재되어 있는 경영진을 의미합니다.

(5) 당기말 현재 당사와 특수관계자간의 제공하거나 제공받은 지급보증 및 담보의 내역은 다음과 같습니다.

1) 제공받은 내역

(단위: 천원)			
회사명	보증제공처	보증금액	보증내용
고려종합물류(주)	신한은행	2,400,000	부동산 담보
범양플로이	건설공제조합	5,469,605	하도급대금지급보증
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	건설공제조합	3,058,511	하자보증
합 계		10,928,116	

2) 제공한 내역

(단위: 천원)			
회사명	제공처	보증금액	보증내용
범양플로이	대구은행	126,480	시설자금대출 연대보증
고려종합물류(주)	수협은행	156,000	대출 연대보증
커미더스(주)	SH수협은행	12,828,000	중도금대출 연대보증
	주택도시보증공사	124,659,500	분양보증 연대보증
	(주)유니원컴퍼니	2,000,000	대출 연대보증
합계		139,769,980	

주석 21에서 설명하고 있는 바와 같이, 당사는 상기 지급보증과 관련하여 당기말 현재 805,418천원의 금융보증부채를 인식하고 있습니다.

3) 상기 내역 외 당기말 당사는 서울 강동구 천호동 공동주택 신축공사의 사업부지 담보대출(차주 : 시행사 커미더스(주))과 관련하여 연체이자를 포함한 대출원리금을 한도(35,000,000천원)로 자금보충약정을 체결하였습니다.

(6) 당기말 현재 당사는 특수관계자와 공동으로 도급공사를 진행하고 있으며 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
특수관계자 구분	특수관계자명	공사명	공동도급사 지분율	공동도급사 도금액	계약일	준공일	주공사
종속기업	(주)범양플로이	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	85%	20,898,449	2021.12.22	2024.02.29	범양건영(주)

38. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 영업활동 현금흐름 중 조정 및 순운전자본의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
조정 :		
1. 현금의유출이없는비용등의가산	17,282,326	4,603,572
퇴직급여	947,163	894,254
감가상각비	932,637	1,099,295
투자부동산감가상각비	2,390	2,390
유형자산처분손실	1	-
무형자산상각비	105,682	7,666
대손상각비	3,410,771	3,498
기타의대손상각비	3,733,319	14,518
하자보수충당부채전입	734,091	468,135
이자비용	695,878	732,062
당기손익인식공정가치측정금융자산평가손실	-	288
종속기업투자주식손상차손	6,705,539	-
금융보증비용	14,855	1,381,465
2. 현금의유입이없는수익등의차감	(8,412,703)	(3,902,430)
법인세수익	(212,657)	2,793,125
유형자산처분이익	-	(96)
투자자산처분이익	-	(353,742)
이자수익	(1,120,548)	(1,440,155)
배당금수익	(4,540,116)	(3,387,757)
금융보증비용환입	(443,625)	(530,726)
하자보수충당부채환입	(435,451)	(962,390)
잡이익	(44,100)	-
당기손익인식공정가치측정금융자산평가이익	(1,616,206)	(20,689)
합 계	8,869,623	701,142
영업활동으로 인한 자산부채의 변동 :		

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
매출채권의 증감	3,751,108	7,348,707
미수금의 증감	(4,464,496)	(715,781)
미수수익의 증감	(1,308,925)	(1,812,677)
선급금의 증감	(2,922,967)	(406,446)
선급비용의 증감	156,875	(195,985)
선급공무원가의 증감	(291,473)	(32,348)
미청구공사의 증감	(7,529,596)	(8,222,504)
영업보증금의 증감	(136,000)	-
매입채무의 증감	10,027,693	1,626,867
미지급금의 증감	5,175,323	(891,571)
미지급비용의 증감	(3,285,304)	2,449,293
예수금의 증감	(153,342)	89,494
선수금의 증감	79,485	(50,883)
하자보수충당부채의 증감	(850,853)	(484,782)
공사손실충당부채의 증감	992,263	-
퇴직금의 지급	(1,252,715)	(731,294)
초과청구공사의 증감	(642,973)	(8,911,813)
당기법인세부채의 증감	-	27,008
분양선수금의 증감	286,481	(590,485)
임대보증금의 증감	53,700	(72,344)
합 계	(2,315,714)	(11,577,544)

(2) 당사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융보증부채(유동)	(1,227)	586
금융보증부채(비유동)	(848)	(13,554)
보험수리적손익	(26,051)	172,717
사용권자산의 인식	759,313	371,962

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
리스부채의 인식	755,618	351,137
리스부채의 유동성 대체	370,182	589,247
대여금의 출자전환	2,700,000	-
배당수입금 대여금 회수 대체	4,500,000	-

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)						
구 분	기 초	현금흐름	비현금거래			기 말
			상각	대체	인식	
단기차입금	14,200,000	(9,250,000)	-	-	-	4,950,000
유동성장기차입금	600,000	(600,000)	-	-	-	-
장기차입금	3,338,253	-	-	-	-	3,338,253
리스부채	709,242	(848,584)	29,404	-	755,618	645,680

(전기)

(단위: 천원)						
구 분	기 초	현금흐름	비현금거래			기 말
			상각	대체	인식	
단기차입금	12,338,253	5,200,000	-	(3,338,253)	-	14,200,000
유동성장기차입금	800,000	(800,000)	-	600,000	-	600,000
장기차입금	600,000	-	-	2,738,253	-	3,338,253
회상채무	110,728	(113)	-	-	-	110,616
리스부채	1,277,670	(968,316)	48,751	-	351,137	709,242

39. 위험관리

(1) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하며, 부채 감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본구조는 차입금에서 현금및현금성자산을 차감한 순부채와 자본으로 구성되어 있으며, 당사의 전반적인 자본위험 관리 정책은 전기와 동일합니다. 한편, 당기 말 및 전기말 현재 당사가 자본으로 관리하고 있는 항목의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차입금총계	8,354,768	18,248,868
차감: 현금 및 현금성자산	191,662	5,592,882
순차입금	8,163,106	12,655,986
자본총계	61,343,486	73,365,036
자기자본순차입금비율	13.31%	17.25%

(2) 금융위험관리

당사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험, 가격위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사의 위험관리는 당사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 당사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

당사의 활동은 주로 이자율의 변동 및 주가변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다.

시장위험에 대한 노출정도는 민감도 분석에 의하여 측정하고 있으며 시장위험에 대

한 당사의 위험노출정도 또는 위험을 관리하고 측정하는 방식에는 변경이 없습니다.

가. 가격위험

당사는 영업상의 필요 등으로 비상장의 지분증권에 투자하고 있으며, 지분상품에서 발생하는 가격변동위험에 노출되어 있습니다. 지분상품은 매매목적이 아닌 전략적 목적으로 보유하고 있으며, 당사는 해당 투자자산을 활발하게 매매하고 있지는 않습니다.

나. 이자율 위험

당사는 이자율변동으로 인한 재무제표 항목(금융자산, 부채)의 가치변동 위험 및 투자, 차입에서 비롯한 이자수익(비용)의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 당사의 이자율 변동위험은 채권 등 이자지급 부채의 발행, 이자수취 자산에의 투자 등에서 비롯됩니다.

당기말 현재 고정이자율로 발행된 금융부채만 존재함에 따라서 이자율변동에 따른 현금흐름변동위험에 노출되어 있는 금융부채는 없습니다.

2) 신용위험

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래상대방이 계약 조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래상대방의 재무상태와 과거 경험 및 기타 요소들을 고려하고 있습니다.

신용위험은 현금 및 현금성자산, 각종 예금 등과 같은 금융기관과의 거래에서도 발생할 수 있습니다. 이러한 위험을 줄이기 위해, 당사는 신용도가 높은 금융기관들에 대해서만 거래를 하고 있습니다.

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다. 당기말 및 전기말 현재 당사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	191,662	5,592,882
단기금융자산	-	150,374
매출채권	1,473,590	8,956,663
미수금	6,475,824	2,376,840
미수수익	26,507	1,200,009
장기미수수익	2,788,695	1,812,677
단기대여금	1,500,000	2,410,724
장기금융상품	2,000	2,000
장기대여금	15,530,000	28,117,000
보증금	1,249,143	1,144,733
미청구공사	24,273,073	16,826,014
당기손익공정가치측정금융자산	10,087,989	5,971,783
기타포괄손익공정가치측정금융자산	2,339,110	2,181,171
합계	65,937,592	76,742,870

3) 유동성 위험

당사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제 현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 당사의 경영진은 영업활동에서 발생하는 현금흐름과 보유금융자산으로 금융부채의 상환이 가능하다고 판단하고 있습니다.

당기말 현재 금융자산 및 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
(금융자산)				
현금및현금성자산	191,662	-	-	191,662
매출채권	1,473,590	-	-	1,473,590
미수금	6,475,824	-	-	6,475,824
미수수익	26,507	-	-	26,507
장기미수수익	-	2,788,695	-	2,788,695

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
단기대여금	1,500,000	-	-	1,500,000
장기금융상품	-	-	2,000	2,000
장기대여금	-	15,530,000	-	15,530,000
보증금	-	-	1,249,143	1,249,143
미청구공사	24,273,073	-	-	24,273,073
합 계	33,940,656	18,318,695	1,251,143	53,510,493
(금융부채)				
매입채무	21,408,031	-	-	21,408,031
미지급금	7,409,745	-	-	7,409,745
미지급비용	910,474	-	-	910,474
회생채무	66,516	-	-	66,516
단기차입금	4,950,000	-	-	4,950,000
장기차입금	-	-	3,338,253	3,338,253
임대보증금	-	-	5,000	5,000
리스미지급금	370,182	-	-	370,182
장기리스미지급금	-	196,699	78,798	275,497
금융보증계약(*1)	201,923,209	-	-	201,923,209
합 계	237,038,157	196,699	3,422,051	240,656,907

(*1) 동 보증계약은 확정된 금액은 아니며, 당사로부터 보증을 제공받는 자가 의무를 이행하지 못할 경우 당기말 현재로부터 1년 이내에 지급의무가 발생할 수 있습니다.

상기 만기분석은 장부금액을 기초로 당사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었으며, 이자지급 관련 현금흐름은 제외되어 있습니다.

40. 보고기간후 사건

(1) 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2024년 2월 27일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 3월 28일자 정기주주총회에서 수정승인될 수 있습니다.

(2) 채무인수 결정

당사는 서울시 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사의 공동도급사로서 당초 준공 기한(2024.02.29)내 준공 미이행으로 인하여, 차주인 시행사의 대주에 대한 PF대출금액 중 피담보채무 일체에 대해 시행사와 공동도급사들이 연대하여 중첩적 채무인수 의무가 발생하였습니다. 본 건 채무인수 금액은 32,235,000천원으로 트리거수수료 포함입니다.

(3) 담보제공 및 차입약정

당사는 마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업 관련 공사비 일부를 신탁사(하나자산신탁)로부터 2024년 1월 31일 차입하였으며, 당사 보유 (주)범양케이원 제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사 주식을 담보로 제공하였습니다.

(4) 투자금에 대한 약정

당사의 종속기업인 (주)범양플로이는 2023년 11월 3일 모듈러건축의 전략적 제휴를 위해 제3자배정 방식으로 보통주 400,000주를 발행했습니다. 본 계약은 전략적 제휴의 해제시 발행자 및 보유자의 상환권 행사가 가능하며, 상환권 행사시에는 액면금액에 연 5%의 수익을 더하여 상환하는 조건입니다. 당사는 (주)범양플로이의 대주주로서 상환권의 행사가 실현될 수 있도록 자금지원 등 추가약정을 체결하였습니다.

41. 계속기업가정의 불확실성

당사의 재무제표는 당사가 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었습니다. 따라서 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환할 수 있다는 가정하에 회계처리 되었습니다. 그러나 당기 및 전기 영업손실이 발생함에 따라 당기순손실 12,126백만원으로 누적결손금이 1,335백만원입니다. 그리고 당기말 현재 유동부채가 유동자산을 3,145백만원 초과하는 바, 이러한 상황은 계속기업으로서 그 존속능력에 유의적 의문을 제기하고 있습니다.

다만 당기의 당기순손실과 유동성 저하는 첫째, 최근 자재비 및 인건비 상승에 따라 공사원가가 상승에 의한 수익성 악화와 부동산 경기 침체로 인한 시행사 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사의 초기 사업비 대여금이 조기에 회수되지 못함에 따라 대손충당금 5,638백만원 설정, 둘째, 종속기업의 자본잠식으로 해당 종속기업투자주식 6,705백만원 전액을 손상차손으로 계상한 것이 주 원인으로, 당기 중 비정상적 손실이 주된 원인입니다.

당사는 추후 수주 전 분양 리스크가 있는 사업장을 철저히 배제하여 양질의 수주를 이끌어냄과 동시에, 10년 만기 보유 예정이었던 임대주택 리츠 지분을 매각하여 유동성을 확보할 예정입니다.

만약 상기와 같은 경영정상화의 노력에도 불구하고 리츠 지분 매각의 지연 등과 같이 계획에 차질이 발생하는 경우 당사의 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같이 불확실성의 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

6. 배당에 관한 사항

1. 배당에 관한 회사의 정책

당사는 2014년 5월 회생절차 종결 이후, 2014회계년도말 470.6억원의 이월결손금으로 상법상 배당가능이익이 없었으며, 2018회계년도말 주주총회시 이월결손금 보전 처리 이후 2019회계년도말 양(+)의 배당가능이익이 발생하였으나, 보고일 현재 당사는 현금배당의 재원이 충분하지 않은 바, 일정 수준의 이익잉여금 등 배당가능이익 확보 후 적정한 배당 목표를 결정하여 당사의 정관과 상법에 따라 배당을 확대할 예정이며, 회생채권의 변제 등으로 발생한 소량의 자사주의 소각 계획이나 추가 자사주 매입 등의 계획은 아직 없습니다.

2. 배당에 관한 사항(정관)

구 분	내 용
제 46 조 (이익배당)	1. 이익의 배당은 금전과 주식 및 기타의 재산으로 할 수 있다. 2. 제1항의 배당은 제14조 제2항에서 정한 날 현재 현재의 주식명부에 기재된 주식 또는 등록된 질권자에게 지급한다. 3. 이익의 배당을 주식으로 하는 경우 회사가 수종의 주식을 발행한 때에는 주주총회의 결의로 그와 다른 종류의 주식으로도 할 수 있다.
제 46 조의 2 (중간배당)	1. 이 회사는 6월 30일 현재의 주주에게 상법 제462조의 3에 의한 중간배당을 할 수 있다. 2. 제1항의 중간배당은 이사회 결의로 하되, 그 결의는 제1항의 기준일 이후 45일 내에 하여야 한다. 3. 중간배당은 직전결산기의 대차대조표상의 순자산액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 액을 한도로 한다. ① 직전결산기의 자본금의 액 ② 직전결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액 ③ 상법시행령에서 정하는 미실현이익 ④ 직전결산기의 정기주주총회에서 이익배당하기로 정한 금액 ⑤ 직전결산기까지 정관의 규정 또는 주주총회의 결의에

	<p>의하여 특정 목적을 위해 적립한 임의준비금</p> <p>⑥ 중간배당에 따라 당해 결산기에 적립하여야 할 이익준비금</p>
제 47 조 (배당금 지급청구권의 소멸 시효)	<p>1. 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.</p> <p>2. 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 본 회사에 귀속한다.</p>

3. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제66기	제65기	제64기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-9,111	-8,415	3,069
(별도)당기순이익(백만원)		-12,126	-10,608	6,921
(연결)주당순이익(원)		-367	-324	145
현금배당금총액(백만원)		-	-	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

4. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	-	-	-

※ 최근 5년간(2018년(제61기)~2022년(제65기)) 당사는 배당을 지급한 이력이 없습니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

증자(감자)현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

(1) 채무증권 발행실적

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
범양건영(주)	기업어음증권	사모	2023년 01월 27일	5,000	만기 8.9%	-	2023년 04월 27일	만기도래	우리종합금융(주)
범양건영(주)	기업어음증권	사모	2023년 04월 27일	5,000	만기 8.5%	-	2023년 07월 27일	만기도래	우리종합금융(주)
범양건영(주)	기업어음증권	사모	2023년 07월 27일	2,000	만기 8.3%	-	2023년 09월 26일	만기도래	우리종합금융(주)
범양건영(주)	기업어음증권	사모	2023년 07월 27일	2,000	만기 8.3%	-	2023년 10월 27일	만기도래	우리종합금융(주)
합 계	-	-	-	14,000	-	-	-	-	-

(2) 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

(4) 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

(5) 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

(6) 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

- 해당사항 없음.

8. 기타 재무에 관한 사항

1. 재무제표 재작성 등 유의사항

1) 최근 3사업연도 중 합병, 분할, 자산양수도 등의 발생사실 없습니다.

2) 전기 연결재무제표 재작성

관계기업투자에 대한 지분법평가 관련 수정사항이 발생하여 연결회사는 이러한 수정사항을 반영하여 비교표시된 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 연결재무제표를 소급하여 재작성하였으며, 2023년 분기보고서(제66기 1분기) 및 2022년 사업보고서(제65기)는 재작성 후 공시하였습니다.

이에 따른 세부내역은 다음과 같습니다.

(1) 재무상태표상 각 항목별 수정금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	제65(전)기말	제65(전)기초
관계기업투자주식	(5,574,328)	(6,722,295)
이익잉여금	(5,574,328)	(6,722,295)

(2) 손익계산서상 각 항목별 수정금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	제65(전)기
지분법손익	1,147,967

(3) 재무제표의 재작성으로 인하여 전기초 및 전기말 재무상태표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	제65(전)기말			제65(전)기초		
	정정전	정정후	변경효과	정정전	정정후	변경효과
유동자산	79,479,044	79,479,044	-	122,357,951	122,357,951	-
비유동자산	141,149,546	135,575,218	(5,574,328)	76,134,114	69,411,818	(6,722,295)
자산총계	220,628,590	215,054,262	(5,574,328)	198,492,064	191,769,769	(6,722,295)
유동부채	90,720,865	90,720,865	-	73,104,401	73,104,401	-
비유동부채	53,311,498	53,311,498	-	39,217,990	39,217,990	-
부채총계	144,032,362	144,032,362	-	112,322,391	112,322,391	-
자본총계	76,596,228	71,021,899	(5,574,328)	86,169,673	79,447,378	(6,722,295)
부채와자본총계	220,628,590	215,054,262	(5,574,328)	198,492,064	191,769,769	(6,722,295)

(4) 재무제표의 재작성으로 인하여 전기 손익계산서에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	제65(전기)		
	정정전	정정후	변경효과
매출액	119,750,819	119,750,819	-
매출원가	121,316,917	121,316,917	-
매출총이익	(1,566,097)	(1,566,097)	-
판매비와관리비	10,760,006	10,760,006	-
영업이익	(12,326,104)	(12,326,104)	-
금융수익	2,760,909	2,760,909	-
금융비용	4,884,169	4,884,169	-
기타영업외수익	9,672,006	9,672,006	-
기타영업외비용	847,938	847,938	-
지분법손익	(1,101,014)	46,953	1,147,967
법인세비용차감전순이익	(6,726,309)	(5,578,342)	1,147,967
법인세비용	2,836,438	2,836,438	-
당기순이익	(9,562,747)	(8,414,780)	1,147,967
지배기업소유주지분	(9,196,295)	(8,048,328)	1,147,967
비지배기업소유주지분	(366,452)	(366,452)	-
기타포괄손익	726,301	726,301	-
당기총포괄이익	(8,836,445)	(7,688,479)	1,147,967
주당손익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(371)	(324)	47
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	(371)	(324)	47

2. 손실충당금 설정현황(연결기준)

1) 최근 3사업연도의 계정과목별 손실충당금 설정내용

(단위 : 백만원)

구분	계정과목	채권금액	대손충당금	대손충당금 설정률
제66기	매출채권	13,754	10,879	79.10%
	미수금	2,138	918	42.94%
	미수수익	1,695	1,231	72.63%
	장기미수수익	3,486	0	0.00%
	단기대여금	4,488	1,506	33.56%
	선급금	11,480	0	0.00%
	선급공무원가	7,122	6,787	95.30%
	미청구공사	30,540	2,118	6.94%
	장기대여금	19,784	7,014	35.45%
	보증금	1,334	26	1.95%
	합계	95,821	30,479	31.81%
제65기	매출채권	16,573	7,147	43.1%
	미수금	1,617	525	32.5%
	미수수익	1,824	859	47.1%
	장기미수수익	3,442	-	0.0%
	단기대여금	4,288	95	2.2%
	선급금	9,347	404	4.3%
	선급공무원가	6,827	6,787	99.4%
	미청구공사	20,014	2,036	10.1%
	장기대여금	50,087	7,014	14.0%
	보증금	1,251	26	2.07%
	합계	115,270	24,893	21.6%
	매출채권	23,879	7,147	29.9%
	미수금	2,209	521	23.6%
	미수수익	5,642	844	15.0%
	단기대여금	41,429	95	0.2%

제64기	선급금	6,272	404	6.4%
	선급공무원가	7,947	6,787	85.4%
	미청구공사	10,803	2,036	18.8%
	장기대여금	10,014	7,014	70.0%
	보증금	1,178	26	2.2%
	합계	109,373	24,874	22.7%

2) 최근 3사업연도의 손실충당금 변동현황

(단위 : 백만원)

구분	제66기	제65기	제64기
1. 기초 손실충당금 잔액합계	24,893	24,874	24,019
2. 순대손처리액(①-②±③)	1	-	-
① 대손처리액(상각채권액)	1	-	-
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	5,587	19	855
4. 기말 대손충당금 잔액합계	30,479	24,893	24,874

3) 매출채권관련 손실충당금 설정방침

당사는 당기말 현재 매출채권과 기타채권 잔액에 대하여 기업회계기준서 제1109호의 실무적 간편법에 따라 전체기간기대신용손실로 측정하였습니다.

4) 당기말 현재 경과기간별 매출채권 잔액 현황(별도기준)

(단위 : 백만원)

구분		6월 이하	6월 초과 1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	계
금액	일반	1,412	-	344	-	1,756
	특수관계자	-	-	-	-	-
	계	1,412	-	344	-	1,756
구성비율		80.4%	-	19.6%	-	100%

3. 재고자산 현황 등(연결기준)

1) 재고자산의 사업부분별 보유현황

(단위 : 원, 회)

사업부문	계정과목	제 66기	제 65기	제64기
공사부문	완성주택	2,852,894,328	3,218,181,034	365,286,706
모듈러부문	제품	-	-	-
	재공품	-	-	-
	소계	-	-	-
기타(*1)	건설용지	28,063,905,833	26,352,264,628	1,145,249,800
합계		30,916,800,161	29,570,445,662	1,510,536,506
총자산대비 재고자산 구성비율(%)		16.03%	13.40%	0.76%
[재고자산합계÷ 기말자산총계× 100]				
재고자산회전율(회수)		3.84	7.81	99.51
[연환산 매출원가÷ {(기초재고+기말재고)÷ 2}]				

(*1) 종속회사의 재고자산임

2) 재고자산의 실사내용- 자세한 사항은 별도/연결감사보고서 '외부감사 실시내용' 중 3. 주요 감사실시내용을 참조하시길 바랍니다.

4. 진행률적용 수주계약현황(별도/연결 동일)

(단위 : 백만원)

회사명	품목	발주처	계약일	공사기한	수주총액	진행률	미청구공사		공사미수금	
							총액	손상차손누계액	총액	대손총당금
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	토목	국토교통부 원주지방국토관리청	2018년 09월 03일	2025년 07월 27일	40,549	69.56	1,209	-	-	-
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	토목	한국도로공사	2019년 12월 27일	2025년 12월 31일	39,283	33.73	-	-	-	-
구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사	공동주택	(주)커미더스	2020년 08월 26일	2024년 04월 30일	110,256	83.65	19,577	-	-	-
마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	오피스텔	한토플러스㈜	2021년 09월 01일	2024년 12월 20일	99,177	30.74	631	-	54	-
합 계						-	21,417	-	54	-

- 당기 계약수익금액(기성고계상액)이 직전사업연도 연결 기준 매출액의 5% 이상인 계약을 기준으로 기재하였습니다.

5. 공정가치평가 내역

- 자세한 사항은 동 보고서의 'Ⅲ. 재무에 관한 사항. 3. 연결 재무제표 주석' 중, 6.범주별 금융상품을 참조하시길 바랍니다.

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 예측정보에 대한 주의사항

당사가 동 사업보고서에서 미래에 발생할 것으로 예상·예측한 활동, 사건 또는 현상은 당해 공시서류 작성시점의 사건 및 재무성과에 대하여 회사의 견해를 반영한 것입니다.

동 예측정보는 미래 사업환경과 관련된 다양한 가정에 기초하고 있으며, 동 가정들은 결과적으로 부정확한 것으로 판명될 수도 있습니다. 또한, 이러한 가정들에는 예측정보에서 기재한 예상치와 실제 결과 간에 중요한 차이를 초래할 수 있는 위험, 불확실성 및 기타 요인을 포함하고 있습니다. 이러한 중요한 차이를 초래할 수 있는 요인에는 회사 내부경영과 관련된 요인과 외부환경에 관한 요인이 포함되어 있으며, 이에 한하지 않습니다.

당사는 동 예측정보 작성시점 이후에 발생하는 위험 또는 불확실성을 반영하기 위하여 예측정보에 기재한 사항을 수정하는 정정보고를 공시할 의무는 없습니다. 결론적으로, 동 사업보고서상에 회사가 예상한 결과 또는 사항이 실현되거나 회사가 당초에 예상한 영향이 발생한다는 확신을 제공할 수 없습니다.

동 보고서에 기재된 예측정보는 동 보고서 작성시점을 기준으로 작성한 것이며, 회사가 이러한 위험 요인이나 예측정보를 업데이트할 예정이 없음을 유의하시기 바랍니다.

2. 개요

가) 재무상태 및 영업실적에 중요한 영향을 미친 일반적 요인

- 최근 건설산업은 계속되는 러시아-우크라이나간 전쟁에 따른 원자재 가격 상승, 급격한 금리인상 등으로 인해 수익성이 악화되었으며, 소비심리의 위축으로 인해 e-나라지표에서 발표한 국토교통부 주택 미분양 현황에 따르면 2020년 19,005호, 2021년 17,710호에 이어 2022년 68,107호로 전국 미분양 주택이 급격히 늘어났고, 금융권의 PF대출은 축소 내지 중단되어 복합적인 어려움이 가중되어 가고 있습니다.

- 당사 또한 기존 현장의 원자재 조달 어려움 및 급격한 단가 인상 등에 따라 2022년 다수 민간 건축 현장의 예정원가를 인상하여야 했고, 1개 주택 현장의 입주지연이라

는 초유의 사태에 직면하여 지체상금을 지급하는 등 재무적 어려움에 처하여 전기 대비 연결기준 매출액은 약 7.01%(7,843백만원) 증가했으나, 매출원가는 급증하여 매출총이익 적자전환(-1,566백만원)에 이르게 되었습니다.

- 또한 2023년은 부동산 경기 침체로 인해 시행사 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사의 초기 사업비 대여금이 조기에 회수되지 못함에 따라 대손충당금 5,638백만원 당기 설정, 연결회사의 종속기업인 (주)범양플로이의 신규 수주 및 사업 부진으로 인한 자본잠식 등의 원인으로 2년 연속 당기순손실을 기록하게 되었습니다.

나) 신규사업 관련

- 해당사항 없습니다.

다) 중단사업 관련

- 해당사항 없습니다.

라) 경영합리화 실시 관련

- 해당사항 없습니다.

마) 환율변동 관련

- 해당사항 없습니다.

바) 자산손상 또는 감액손실 관련

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
대손상각비	3,410,770,858	김포현장 공사미수금 대손충당금 설정 외
기타의대손상각비	2,176,411,849	김포현장 단기대여금 대손충당금 설정 외

3. 연결실체의 재무상태 및 영업실적

가. 연결실체의 재무상태

(단위 : 백만원)

구 분	제66기	제65기	증 감	증감율(%)
유동자산	79,443	79,479	(36)	(0.0%)
비유동자산	113,468	135,575	(22,107)	(16.3%)
자산총계	192,911	215,054	(22,144)	(10.3%)
유동부채	112,589	90,721	21,868	24.1%
비유동부채	18,188	53,311	(35,124)	(65.9%)
부채총계	130,777	144,032	(13,255)	(9.2%)
자본금	24,832	24,832	-	-
자본잉여금	36,312	36,312	-	-
기타포괄손익누계액	602	477	125	26.1%
이익잉여금	269	9,401	(9,132)	(97.1%)
비지배지분	119	-	119	-
자본총계	62,134	71,022	(8,888)	(12.5%)

- 2023년 연결실체의 자산총액은 192,911백만원으로 전년대비 -22,144백만원(-10.3%) 감소하였고, 부채총액은 130,777백만원으로 전년대비 -13,255백만원(-9.2%) 감소하였으며, 유동자산 변동액은 유의미하지 아니하며, 비유동자산 변동의 주요 원인은 장기대여금의 감소입니다.

유동부채와 비유동부채의 변동은 장,단기차입금 증가가 주요 원인입니다. 이익잉여금의 변동은 당기순손실에 따른 감소이며, 비지배지분은 범양건영이 종속회사인 원산도해양관광케이블카(주)의 주식 일부를 취득하여 발생하였습니다.

나. 연결실체의 영업실적

(단위 : 백만원)

구 분	제66기	제65기	증 감	증감율(%)
매출액	120,763	119,751	1,012	0.8%
매출원가	116,023	121,317	(5,294)	-4.4%
매출총이익	4,740	(1,566)	6,306	흑자전환
판매비와관리비	15,174	10,760	4,414	41.0%
영업이익(손실)	(10,434)	(12,326)	1,892	-15.3%
기타영업수익	1,433	9,672	(8,239)	-85.2%
기타영업비용	2,333	848	1,485	175.1%
지분법손익	17	47	(30)	-63.8%
금융수익	3,508	2,761	747	27.1%
금융비용	3,221	4,884	(1,663)	-34.0%
법인세비용차감전순이익(손실)	(11,031)	(5,578)	(5,453)	97.8%
법인세비용	(1,920)	2,836	(4,756)	-167.7%
당기순이익	(9,111)	(8,415)	(696)	8.3%

- 2023년 매출액은 전년대비 소폭 증가하였으나, 준공 현장의 일부 미분양 세대로 인하여 관련 발주처 시행사에 대한 공사미수금과 대여금에 대손상각충당금을 설정하여, 원가절감에 따라 매출총이익은 흑자전환 했으나, 영업이익, 법인세비용차감전순이익, 당기순이익이 모두 적자 실적을 기록하게 되었습니다.

4. 연결실체의 주요 경영지표

- 연결실체의 유동비율은 70.6%이고 부채비율은 210.5% 입니다. 자산 중 매출채권은 총자산의 1.5%를 차지하고 있으며 매출채권과 미수금 및 단기대여금등의 채권에 대한 대손충당금은 과거의 실제 대손경험율과 대손가능성추정액을 근거로 하여 산출한 대손추산액을 계상하여 평가하고 있습니다.

5. 자금조달

(1) 연결회사의 당기말 및 전기말 현재 단기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처등	이자율	만기일	당기말	전기말
운영자금 및 매출채권 유동화 대출	우리종합금융(주)	-	-	-	5,000,000
	(주)에스비아이 저축은행	-	-	-	4,000,000
	국민은행	4.87%	2024.02.28	867,058	-
	수협은행	3.67%	2024.03.05	920,000	920,000
	하나은행	5.43%	2024.08.03	10,000,000	10,000,000
	대구은행	7.20%	2024.01.10	6,500,000	-
	새마을금고	8.50%	2024.01.18	17,500,000	17,500,000
	온동네디엔아이(주)	4.60%	2024.12.14	120,000	-
	(주)커미더스	4.60%	2024.12.27	40,000	-
	플라스코앤비(주)	4.60%	2024.11.15	130,000	-
	임직원	-	-	100,000	-
합 계				36,177,058	37,420,000

(2) 연결회사의 당기말 및 전기말 현재 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
항목	차 입 처 등	이자율	만기일	당기말	전기말
장기차입금	건설공제조합	1.13%	2025.06.09	3,338,253	3,338,253
	신한은행	-	-	-	600,000
	대구은행	5.89%	2027.01.08	650,000	850,000
	대구은행	-	-	-	7,000,000
	수협은행	-	-	-	24,500,000
	수협은행	5.54%	2024.02.19	70,000	190,000
	국민은행	4.49%	2024.09.30	16,720,000	7,220,000
	국민은행	5.76%	2024.02.28	1,000,000	10,530,000
	국민은행	4.87%	2024.09.30	14,260,000	130,000
	하나은행	-	-	-	6,000,000
	신한은행	5.87%	2024.11.14	1,200,000	3,500,000
소 계				37,238,253	63,858,253
유동성 대체				(33,450,000)	(25,800,000)
합 계				3,788,253	38,058,253

6. 부외거래에 관한 사항

당사는 건축사업 시행자의 PF대출 및 수분양자 중도금대출에 대해 책임준공의무 및 지급보증을 제공하고 있습니다. 이와 관련한 사항은 'XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항의 2. 우발부채 등에 관한 사항'을 참조하여 주시기 바랍니다.

7. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

- 본문 'III. 재무에 관한 사항 3. 연결재무제표 주석, 5. 재무제표 주석' 및 첨부된 감사보고서 참조하시기 바랍니다.

나. 환경 및 종업원 등에 관한 사항

- 특이사항 없습니다.

다. 법규상의 규제에 관한 사항

- 최근 2년간 결산/공시 등과 관련하여 영업에 중대한 영향을 미치는 법규상의 규제는 없으며, 자세한 내용은 'XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 6. 제재현황'을 참고하여 주시기 바랍니다.

라. 파생상품 및 위험관리정책에 관한 사항

- 본문 'III. 재무에 관한 사항 3. 연결재무제표 주석, 5. 재무제표 주석' 및 첨부된 감사보고서 참조하시기 바랍니다.

마. 회사의 재무상태, 영업실적, 유동성 및 자본의 조달과 지출 등에 중요한 영향을 미치는 그 밖의 필요한 사실.

- 당사는 서울시 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사의 공동도급사로서 당초 준공 기한(2024.02.29)내 준공 미이행으로 인하여, 차주인 시행사의 대주에 대한 PF대출 금액 중 피담보채무 일체에 대해 시행사와 공동도급사들이 연대하여 중첩적 채무인수 의무가 발생하였습니다. 본 건 채무인수 금액은 32,235,000천원으로 트리거수수료 포함이며, 동 채무인수 금액은 준공 후 분양수입금 잔금과 시행사의 미분양담보대출 기표로 PF대출을 상환하여 당사의 추가 자금 투입 없이 소멸 예정입니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제66기(당기)	신한회계법인	<p>별도 : 우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.</p> <p>우리는 또한 회계감사기준에 따라 「내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계」에 근거한 회사의 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 감사하였으며 2024년 3월 20일자 감사보고서에서 적정 의견을 표명하였습니다.</p> <p>연결 : 우리의 의견으로는 별첨된 회사의 연결재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.</p>	<p>별도 : 계속기업 관련 중요한 불확실성</p> <p>재무제표에 대한 주석 41에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 재무제표에 대한 주석 41은 회사가 영위하는 건설업의 자재비 및 인건비 상승에 따른 공사원가 상승으로 인하여 수익성이 악화되었고, 부동산 경기 침체로 인한 시행사의 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사에 대한 초기 사업비 대여금을 조기에 회수되지 못함에 따라 5,638백만원의 대손충당금을 설정하였고, 중속기업의 누적손실로 인한 손상차손 6,705백만원을 인식한 것이 당기순손실의 주 원인이라고 기재하고 있습니다.</p> <p>이러한 영업악화로 인해 당기말 현재 회사의 유동부채가 유동자산을 3,145백만원 초과하고 있으며 당기순손실 12,126백만원, 누적결손금 1,335백만원을 계상하고 있습니다. 회사는 영업환경 악화로 인한 자금문제를 해결하기 위하여 공사수주를 입찰하기에 앞서 미분양 리스크가 있는 사업장을 철저히 배제하여 양질의 수주를 이끌어 냈고 동시에, 10년 만기 보유 예정이었던 임대주택 리츠 지분을 매각하여 유동성을 확보할 예정입니다.</p> <p>한편, 회사의 재무제표는 자산과 부채가 정상적인 사업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수되거나 상환될 수 있다는 가정 하에 회계처리 되었으나, 회사의 영업환경과 재무적 어려움을 해소하기 위해 진행하고 있는 사항은 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기할 만한 중요한 불확실성이 존재함을 나타냅니다. 그러나 이로 인한 회사의 계속기업으로서의 존속능력에 미칠 궁극적인 영향은 현재로서는 측정할 수 없으며, 따라서 불확실성의 최종결과로 발생할 수도 있는 조정사항은 재무제표에 반영되지 않았습니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 않습니다.</p> <p>연결 : 계속기업 관련 중요한 불확실성 - 참조 주석 43 외 별도 감사보고서상 내용과 동일</p>	<p>별도/연결 동일 : (1) 투입법에 따른 수익인식의 정확성</p>
제65기(전기)	한울회계법인	<p>별도 : 우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.</p> <p>연결 : 우리의 의견으로는 별첨된 회사의 연결재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.</p>	<p>별도: 해당사항 없음</p> <p>연결: 감사의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서, 이용자는 다음 사항들에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다.</p> <p>(1) 감사보고서의 재발행</p> <p>연결재무제표에 대한 주석 40에서 기술하고 있는 바와 같이, 우리는 2022년 12월 31일로 종료하는 보고기간의 연결재무제표에 대하여 감사를 실시하고 2023년 3월 21일자로 감사보고서를 발행한 바 있습니다. 동일자 감사보고서에 첨부된 연결재무제표상의 관계기업투자 8,120백만원은 2,546백만원이 되어야 합니다. 이러한 수정사항을 반영하여 감사보고서를 재발행하게 되었습니다.</p> <p>(2) 계속감사인의 전기재무제표에 대한 사후수정</p> <p>연결재무제표에 대한 주석 40에서 설명하는 바와 같이, 20</p>	<p>(1) 총계약원가 추정의 불확실성 (2) 공사진행률 산정의 적정성</p>

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
		를 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.	22년 3월 18일자 감사보고서에 첨부된 2021년 12월 31일로 종료되는 회계연도 연결재무제표의 당기순이익과 미처분이익잉여금이 관계기업투자 6,722백만원의 과대계상으로 인하여 각각 1,209백만원 및 6,722백만원 과대계상되어 있습니다. 따라서, 비교표시된 전년도 연결재무제표는 이러한 수정사항을 반영하여 재작성된 것입니다.	
제64기(전전기)	한울회계법인	<p>별도 : 우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.</p> <p>연결 : 우리의 의견으로는 별첨된 회사의 연결재무제표는 회사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.</p>	해당사항 없음	<p>(1) 총계약원가 추정의 불확실성</p> <p>(2) 공사진행률 산정의 적정성</p>

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

(단위 : 천원)

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제66기(당기)	신한회계법인	외부 회계감사 용역 계약	290,000	2,127	290,000	2,228
제65기(전기)	한울회계법인	외부 회계감사 용역 계약	160,000	1,500	160,000	1,322
제64기(전전기)	한울회계법인	외부 회계감사 용역 계약	120,000	1,018	120,000	1,118

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

(단위 : 천원)

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제66기(당기)	-	-	-	-	-
제65기(전기)	2022.02.11.	세무조정	2022.03.01. ~2023.03.31.	10,000	한울회계법인
제64기(전전기)	2021.02.10.	세무조정	2021.03.01. ~2022.03.31.	10,000	한울회계법인

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부 감사기구가 회계감사인과 논의한 결과를 다음의 표에 따라 기재한다.

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 12월 01일	회사측: 감사, 재무담당임원 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사진행사항 등
2	2024년 03월 12일	회사측: 감사, 재무담당임원 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사진행사항 등
3	2024년 03월 18일	회사측: 감사, 재무담당임원 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사진행사항 등

5. 공시대상기간 중 연결실체의 모든 종속회사는 각 회계감사인으로부터 적정 의견을 받았습니니다.

6. 회계감사인의 변경

당사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제11조 제2항」 등에 따라 금융감독원으로부터 제66기 ~ 제68기까지 3개 회계연도에 대한 외부감사인으로 신한회계법인을 지정받았습니다.

2. 내부통제에 관한 사항

1. 내부회계관리제도

1) 내부회계관리자가 내부회계관리제도에 대한 문제점 또는 개선방안
- 해당사항 없음.

2) 회계감사인의 내부회계관리제도에 대한 감사의견 및 검토의견

사업연도	감사인(검토인)	감사의견 및 검토의견	지적사항
제66기(당기)	신한회계법인	[감사의견] 우리는 또한 회계감사기준에 따라 「내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계」에 근거한 회사의 2023년 12월 31일 현재 내부회계관리제도를 감사하였으며 2024년3월 20일자 감사 보고서에서 적정의견을 표명하였습니다.	해당사항 없음
제65기(전기)	한울회계법인	[감사의견] 우리의 의견으로는 회사의 내부회계관리제도는 2022년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계에 따라 중요성의 관점에서 효과적으로 설계 및 운영되고 있습니다.	해당사항 없음
제64기(전전기)	한울회계법인	[검토의견] 경영진의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.	해당사항 없음

2. 내부통제구조의 평가

- 해당사항 없음.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

1. 이사회 구성 개요

(1) 작성기준일 현재 이사회는 사내이사 2명, 사외이사 2명, 감사 1명으로 구성되어 있습니다.

(2) 사외이사 구성 현황

성명	사외이사 여부	비 고
박성표	여	-
윤완식	여	-

(3) 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
4	2	-	-	-

2. 중요의결사항 등

순번	구분	개최일자	의안내용	가결여부	사내이사의 성명		
					강병주 (출석률 : 100%)	이동주 (출석률 : 100%)	황해주 (출석률 : 100%)
					찬반여부	찬반여부	찬반여부
1	승인	2023.02.10	요약 : 마포오피스텔 현장 중도금대출 연대보증 입보	가결	찬성	찬성	찬성
2	승인	2023.02.28	제65기 정기주주총회 개최의 건	가결	찬성	찬성	찬성
3	보고	2023.02.28	2023년 안전 및 보건에 관한 계획 이사회 보고의 건	-	-	-	-
4	승인	2023.05.03	커미더스 부동산 담보대출 관련 원리금보충 확약의 건	가결	찬성	임기만료	찬성
5	승인	2023.06.19	일반사모투자신탁 승계 계약 체결의 건	가결	찬성		찬성
6	승인	2023.08.04	투자조합 출자의 건	가결	찬성		찬성
7	승인	2023.10.27	2018년, 2019년, 2020년, 2021년, 2022년 결산 연결재무제표 변경 승인의 건	가결	찬성		찬성

* 결산일 이후 주요 활동 내역

순번	구분	개최일자	의안내용	가결여부	사내이사의 성명		사외이사
					강병주 (출석률 : 100%)	황해주 (출석률 : 100%)	박성표 (출석률 : 100.0%)
					찬반여부	찬반여부	찬반여부
1	승인	2024.02.28	제66기 정기주주총회 개최의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	보고	2024.02.28	대표이사의 2024년 안전 및 보건에 관한 계획 승인의 건	-	-	-	-

3. 이사회 내 위원회

(1) 이사회내 위원회 내역

위원회명	구성	소속 이사명	설치목적 및 권한사항	비고
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

(2) 이사회내 위원회의 활동내용

구 분	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사의 성명		
				A(출석률 : %)	B(출석률 : %)	C(출석률 : %)
				찬반여부		
-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

4. 이사의 독립성

(1) 당사는 사외이사를 포함한 모든 이사의 독립성 강화를 위해 이사회를 통하여 이 사 후보를 선정하며, 주주총회의 승인을 거쳐 이사를 선임하고 있습니다.

- 이사회 후보추천 현황

직명	성명	임기 (최초선임/연임)	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주 또는 주요주주와의 관계
사내이사	강병주	2021.03.29~2024.03.28 (2013.12.06 / 4회)	이사회	대표이사 (경영총괄)	해당없음	최대주주 본인
사내이사	황해주	2021.03.29~2024.03.28 (2015.03.27 / 2회)	이사회	상무 (경영지원본부장)	해당없음	해당없음
사외이사	박성표	2023.03.29~2026.03.29 (2020.03.27 / 1회)	이사회	사외이사	해당없음	해당없음
사외이사	윤완식	2021.03.29~2024.03.28 (2021.03.29 / 0회)	이사회	사외이사	해당없음	해당없음

* 각 임기 만료일인 2024년 03월 28일은 제66기 정기주주총회 예정일 입니다.

- 각 이사의 선임배경

이사명	선 임 배 경
강병주	2013년 회생절차 종결 간 대표이사로 취임하여 대외적으로 '레우스'라는 자체 브랜드로 민간주택 건설사업자의 기틀을 다져왔으며, 대내적으로 조직을 안정적이고 효율적으로 운영하여, 2017년 흑자전환에 이어 지속적인 매출성장으로 2019년 400억원 이상에 달하던 재무상태표상 이월결손금을 모두 보전하는 등 재무건정성을 확보하고 기업가치를 제고하는 성과를 이루었음. 또한 회사의 미래가치를 위한 신성장동력 기반을 구축하고자 최근 모듈러 사업 진출 등 신사업 모델 개발하는데 선봉의 위치에 있으며 그 역할을 지속가능케 하고자 사내이사 후보로 추천함.
황해주	당사의 경영지원본부장으로서 금융권 출신 이력의 장점을 적극 활용하여 대규모의 개발사업을 진행 가능하도록 자금조달, 재무/조직관리 등 측면에서 안정적으로 영업활동을 지원하여 그간 회사의 발전에 기여한 공로가 상당했으며, 본 사업의 충분한 이해를 바탕으로 회사의 어떠한 의사결정에도 신속하고 유연하게 대응하여 무리없이 경영활동을 지속 가능케 할 수 있는 책임자로 판단되어 사내이사 후보자로 추천함.
박성표	여러 기관의 경험과 축적된 노하우를 통해 이사회 의사결정에 수준 높은 안목으로 방향성을 제시해 줄 수 있을 것으로 판단되며, 특히 보증사, 신탁사는 물론, 투자사, 중재원 등의 다양한 경험은 회사의 평가가치제고, 투자판단, 문제해결 등에 이르기까지 폭 넓게 이사회 의사결정에 반영이 되어 향후 회사 운영의 효율성, 투명성과 공정성 제고에 크게 기여할 것으로 기대함.
윤완식	회사의 사업 구조상 개발 사업 참여 여부에 대한 의사결정 및 자금조달이 수시로 필요하며, 이러한 회사의 중요한 의사결정에 본 후보자는 장기의 금융기관 근무 이력과 폭 넓은 시야로 회사에 유리한 결정이 내려질 수 있도록 의사결정 과정에 참여할 수 있는 최적의 책임자로 판단되므로 사내이사 후보자로 추천함.

5. 사외이사의 전문성

(1) 사외이사의 직무수행을 보조하는 별도의 지원조직은 없습니다.

(2) 사외이사 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	참석 사외이사	불참시 사유	주요 교육내용
2023년 11월 21일	한국상장회사협의회	박성표	-	내부회계관리제도 감사 주요 이슈 및 시사점 등
2023년 11월 21일	한국상장회사협의회	윤완식	-	내부회계관리제도 감사 주요 이슈 및 시사점 등

2. 감사제도에 관한 사항

1. 감사기구 관련 사항

(1) 감사위원회(감사) 설치여부, 구성방법, 독립성 등

- 당사는 보고일 현재 감사위원회를 별도로 설치하고 있지 아니하며, 제63기 주주총회 결의에 의하여 선임된 상근감사 1명(양홍수)이 감사 업무를 수행하고 있습니다.
- 당사는 2014년 10월 31일에 독립기구인 감사실을 설치하였고 상법 제412조 및 정관 제36조 등에 의거, 당사는 감사에게 독립적인 권한을 부여하고 있습니다.
- 감사는 이사회에 참석하여 독립적으로 이사의 업무를 감독할 수 있으며, 제반업무와 관련하여 회계장부 및 관계서류를 해당부서에 제출을 요구할 수 있습니다. 또한 필요시 회사로부터 영업에 관한 사항을 보고 받을 수 있으며, 적절한 방법으로 경영정보에 접근할 수 있습니다.

(2) 감사위원회(감사)의 감사업무에 필요한 경영정보접근을 위한 내부장치 마련여부

- 당사는 아래와 같은 감사의 직무에 관한 사항을 정관에 규정하고 있습니다.

정관 제36조(감사의 직무)

- ① 감사는 이 회사의 회계와 업무를 감사한다.
- ② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ③ 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 자회사에 대하여 영업의 보고를 요구할 수 있다. 이 경우 자회사가 지체 없이 보고를 하지 아니할 때 또는 그 보고의 내용을 확인할 필요가 있는 때에는 자회사의 업무와 재무상태를 조사할 수 있다.
- ⑤ 감사는 필요하면 회의의 목적사항과 소집이유를 서면에 적어 이사(소집권자가 있는 경우에는 소집권자를 말한다. 이하 같다.)에게 제출하여 이사회 소집을 청구할 수 있다.
- ⑥ 제5항의 청구를 하였는데도 이사가 지체 없이 이사회를 소집하지 아니하면 그 청

구한 감사가 이사회를 소집할 수 있다.

⑦ 감사는 회사의 비용으로 전문가의 도움을 구할 수 있다.

(3) 감사의 인적사항

성 명	주 요 경 력	비 고
양 흥 수 (상근감사)	서울대학교 경영학 학사 제37회 행정고시 합격 (前) 청와대 행정관 (前) 대검 운영지원과장 (前) 의정부지검 사무국장	2021년 3월 29일부 선임

(4) 감사의 주요 활동내용

연 번	개최일자	의안내용	가결여부
1	2023.02.10	요약 : 마포오피스텔 현장 중도금대출 연대보증 입보	가결
2	2023.02.28	제65기 정기주주총회 개최의 건	가결
3	2023.02.28	2023년 안전 및 보건에 관한 계획 이사회 보고의 건	-
4	2023.05.03	커미더스 부동산 담보대출 관련 원리금보충 확약의 건	가결
5	2023.06.19	일반사모투자신탁 승계 계약 체결의 건	가결
6	2023.08.04	투자조합 출자의 건	가결
7	2023.10.27	2018년, 2019년, 2020년, 2021년, 2022년 결산 연결재무제표 변경 승인의 건	가결

(5) 감사 교육 실시 계획

* 매년 한국상장회사협의회 주관 비대면 교육 1회 이상 실시 예정

(6) 감사 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	주요 교육내용
2023년 11월 21일	한국상장회사협의회	내부회계관리제도와 감사위원회의 역할

(7) 감사 지원조직 현황

- 해당사항 없음.

2. 준법지원인 등 지원조직 현황

- 해당사항 없음.

3. 주주총회 등에 관한 사항

1. 투표제도 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	미실시	미실시	이사회결의로 당기(제66기) 정기주주총회 도입했으며, 보고일 현재 한국예탁결제원 전자 투표사이트를 통해 투표 진행중 (2024.03.18~2024.03.27)

2. 소수주주권

- 해당사항 없음.

3. 경영권 경쟁

- 해당사항 없음.

4. 의결권 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	24,831,982	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	2,030	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	24,829,952	-
	우선주	-	-

5. 주식사무

회사 정관상의 신주인수권의 내용과 결산일, 정기주주총회의 시기, 주주명부 폐쇄시기, 주권의 종류, 명의개서대리인의 명칭과 전화번호, 주주에 대한 특전, 공고게재 홈페이지 및 게재신문 등은 다음과 같습니다.

	<p>제 10 조 (주식의 발행 및 배정)</p> <p>1. 본 회사가 이사회의 결의로 신주를 발행하는 경우 다음 각 호의 방식에 의한다.</p> <p>1) 주주에게 그가 가진 주식 수에 따라서 신주를 배정하기 위하여 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>2) 발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위내에서 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 제1호 외의 방법으로 특정한 자(본회사의 주주를 포함한다)에게 신주를 배정하기 위하여 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위내에서 제1호외의 방법으로 불특정 다수인(본 회사의 주주를 포함한다)에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하고 이에 따라 청약을 한 자에 대하여 신주를 배정하는 방식</p> <p>2. 제1항 제3호의 방식으로 신주를 배정하는 경우에는 이사회의 결의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 신주를 배정하여야 한다.</p>
--	--

정관상 신주인수권의 내용	<p>1) 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 자의 유형을 분류하지 아니하고 불특정 다수의 청약자에게 신주를 배정하는 방식</p> <p>2) 관계법령에 따라 우리사주 조합원에 대하여 신주를 배정하고 청약되지 아니한 주식까지 포함하여 불특정 다수인에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 주주에 대하여 우선적으로 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하고 청약되지 아니한 주식이 있는 경우 이를 불특정 다수인에게 신주를 배정 받을 기회를 부여하는 방식</p> <p>4) 투자매매업자 또는 투자중개업자가 인수인 또는 주선인으로서 마련한 수요예측 등 관계 법규에서 정하는 합리적인 기준에 따라 특정한 유형의 자에게 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하는 방식</p> <p>3. 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 채무자의 회생 및 파산에 관한 법률, 회생계획에 의하여 회생당보권, 회생채권을 출자전환하여 신주를 발행하는 경우에는 주주 외의 자에게 이사회의 결의로 신주를 배정하여야 한다.</p> <p>4. 회사는 신주를 배정하는 경우 그 기일까지 신주인수의 청약을 하지 아니하거나 그 가액을 납입하지 아니한 주식이 발생하는 경우에 그 처리방법은 발행가액의 적정성 등 관련법령에서 정하는 바에 따라 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>5. 회사는 신주를 배정하면서 단주에 대한 처리방법은 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>6. 제1항 각 호의 어느 하나의 방식에 의하여 신주를 발행 할 경우에는 발행 할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>7. 제1항 제2호 및 제3호에 따라 신주를 배정하는 경우 상법 제416조 제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의 9에 따라 주요사항보고서를 금융위원회 및 거래소에 공시함으로써 그 통지 및 공고를 갈음할 수 있다.</p> <p>8. 회사는 제1항 제1호에 따라 신주를 배정하는 경우에 주주에게 신주인수권 증서를 발행하여야 한다.</p>		
결 산 일	12월 31일	정기주주총회	기준일로부터 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	1월 1일부터 1월 31일까지		
주권의 종류	주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록		
명의개서대리인	대리인의 명칭	한국예탁결제원	
	주소	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터)	
	전화번호	051-519-1500	
주주의 특전	없음	공고방법*	인터넷 홈페이지, 매일경제신문

* 본 회사의 공고는 회사의 인터넷홈페이지(<http://www.iby.co.kr>)에 게재한다. 다만 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 서울특별시에서 발행하는 일간 매일경제신문에 의한다.

6. 주주총회 의사록 요약

주총일자	구분	안건	결의내용	비고
2023.03.29	제65기 정기	제1호의안 : 제65기 별도 및 연결재무제표 승인의 건 제2호의안 : 이사 보수한도 승인의 건 제3호의안 : 감사 보수한도 승인의 건 제4호의안 : 이사 선임의 건(사내이사 후보 박성표)	원안승인 한도액 50억원 원안승인 한도액 1억5천만원 원안승인 원안승인	-
2022.03.28	제64기 정기	제1호의안 : 제64기 별도 및 연결재무제표 승인의 건 제2호의안 : 이사 보수한도 승인의 건 제3호의안 : 감사 보수한도 승인의 건	원안승인 한도액 50억원 원안승인 한도액 1억5천만원 원안승인	-
2021.03.29	제63기 정기	제1호의안 : 제63기 별도 및 연결재무제표 승인의 건 제2호의안 : 정관 일부 변경의 건 제3호의안 : 이사 선임의 건(사내이사 1명, 사외이사 1명) 제3-1호 : 사내이사 후보 강병주 제3-2호 : 사내이사 후보 이인환 제3-3호 : 사내이사 후보 황해주 제3-4호 : 사외이사 후보 윤완식 제4호의안 : 감사 선임의 건(후보 양홍수) 제5호의안 : 이사 보수한도 승인의 건 제6호의안 : 감사 보수한도 승인의 건	원안승인 원안승인 원안승인 원안승인 원안승인 원안승인 원안승인 한도액 50억원 원안승인 한도액 1억5천만원 원안승인	-
2020.03.27	제62기 정기	제1호의안 : 제62기 별도 및 연결재무제표 승인의 건 제2호의안 : 정관 일부 변경의 건 제3호의안 : 이사 선임의 건(사내이사 1명, 사외이사 1명) 제3-1호 : 사내이사 후보 이동주 제3-2호 : 사외이사 후보 박성표 제4호의안 : 감사 선임의 건(후보 이재식) 제5호의안 : 이사 보수한도 승인의 건 제6호의안 : 감사 보수한도 승인의 건	원안승인 본점소재지 변경 원안승인 원안승인 원안승인 정족수 미달로 인한 부결 한도액 50억원 원안승인 한도액 1억5천만원 원안승인	-

주) 공시대상기간동안 진행된 주주총회에서 의사진행에 대한 이의제기 및 그에 따른 안건 표결 등은 없었습니다.

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
플라스코앤비(주)	최대주주 본인	보통주	7,049,684	28.39	7,049,684	28.39	-
계		보통주	7,049,684	28.39	7,049,684	28.39	-
		우선주	-	-	-	-	-

※ 2023년 12월 31일 현재 자기주식은 2,030주이며, 의결권 있는 발행주식총수는 24,829,952주 입니다.

2. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
플라스코앤비(주)	2	강병주	77.78	-	-	강병주	77.78
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	플라스코앤비(주)
자산총계	31,645
부채총계	16,349
자본총계	15,296
매출액	-
영업이익	-206
당기순이익	-2,662

* 본 재무현황은 보고일 현재 최근 결산일인 제21기(2022년말) 기준 작성

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

- 당사 최대주주인 플라스코앤비(주)는 2002년 10월 설립되었으며, 보고서 작성기준
일 현재 영위하고 있는 주요사업은 부동산 개발 및 시행입니다.

3. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

(1) 최대주주 변동내역

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2021년 09월 02일	플라스코앤비(주)	7,049,684	28.39	장외매도	-
2020년 07월 07일	플라스코앤비(주)	8,249,684	33.22	장외매도	-
2019년 08월 26일	플라스코앤비(주)	9,249,684	37.25	장내매수	-
2019년 08월 08일	플라스코앤비(주)	9,249,684	37.23	장내매수	-
2019년 08월 06일	플라스코앤비(주)	9,239,115	37.21	장내매수	-
2018년 08월 20일	플라스코앤비(주)	9,210,715	37.09	합병	-
2018년 03월 05일	플라스코앤비(주) 외 1인	9,210,715	37.09	장외매도	-
2017년 11월 18일	플라스코앤비(주) 외 1인	11,210,715	47.16	액면분할 주식수 변동	-

4. 주식의 분포

(1) 주식 소유현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	플라스코앤비(주)	7,049,684	28.39	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

※ 상기 지분율은 의결권 있는 주식 수 기준입니다.

(2) 소액주주현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	21,775	21,778	99.99	17,129,503	24,829,952	69.0	-

* 상기 소유주식 중 총발행주식수는 [기업공시서식 작성기준]에 따라 의결권 있는 발행주식 총수로 기재하였습니다.

5. 주가 및 주식거래실적

(단위 : 원, 주)

종 류			'23.12월	'23.11월	'23.10월	'23.09월	'23.08월	'23.07월
보통주	주가 (종가기준)	최고	2,740	2,165	2,280	2,720	2,680	3,215
		최저	2,050	2,025	2,015	2,380	2,365	2,540
		평균	2,239	2,094	2,129	2,570	2,515	2,916
	거래량	최고	4,034,180	123,868	653,339	1,180,479	380,871	680,982
		최저	35,128	23,648	35,740	29,945	54,526	98,612
		평균	675,382	51,994	109,591	238,515	110,145	214,892

* 한국거래소 유가증권시장 상장 주식거래 내역.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

1. 임원의 현황

(1) 임원 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식		
강병주	남	1967년 06월	대표이사	사내이사	상근	총괄	서울대학교 경영학 전공 제37회 행정고시 합격 국제청 나보건설(주), 마루종합건설(주) 대표이사 플라스코앤비(주) 대표이사	-	-	최대주주 본인 (주1)	2014.01. (120개월)
권혁건	남	1964년 01월	부사장	미등기	상근	기술부문	한양대학교 건축학 전공 (주)대우건설 주택건축건설실 상무 (주)대우에스티 전무	-	-	-	2023.04. (9개월)
이동주	남	1960년 09월	고문	미등기	비상근	기술부문	경희대학교 토목공학 전공 쌍용건설(주) 법양건설(주) 대표이사	-	-	-	2015.02 (107개월)
이인환	남	1968년 04월	상무	사내이사	상근	사업개발본부장	동아대학교 건축공학 전공 (주)한보, 흥우건설(주), 범창종합건설(주)	-	-	-	2014.01. (111개월)
황해주	남	1971년 01월	상무	사내이사	상근	경영지원본부장	중앙대학교 법학과 (주)한국투자저축은행 세종저축은행 본부장	-	-	-	2014.01. (120개월)
윤완식	남	1966년 12월	사외이사	사외이사	비상근	사외이사	(주)인켈 부사장 (주)우리종합금융 영업본부 상무	-	-	-	2021.03. (34개월)
박성표	남	1952년 02월	사외이사	사외이사	비상근	사외이사	대한주택보증(주) 대표이사 대한상사중재원 중재인 (주)케이리츠투자운용 고문	-	-	-	2020.03. (46개월)
이창직	남	1963년 01월	상무	미등기	상근	현장소장	-	-	-	-	5년 이상
정태운	남	1962년 02월	상무	미등기	상근	기술본부	서울대학교 행정대학원	-	-	-	2020.04.

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식		
							경기본부 주거복지사업부장				(36개월)
이용수	남	1964년 03월	이사	미등기	상근	총괄지원실	-	200	-	-	5년 이상
신승학	남	1969년 05월	상무	미등기	상근	원가관리실	-	-	-	-	5년 이상
채기욱	남	1972년 10월	이사	미등기	상근	사업개발팀	-	-	-	-	5년 이상
이신	남	1965년 12월	이사	미등기	상근	토목환경팀	-	-	-	-	5년 이상
이상웅	남	1965년 06월	이사	미등기	상근	토목환경팀	쌍용건설 부장	-	-	-	2021.01. (36개월)
양흥수	남	1964년 08월	감사	감사	상근	감사	서울대학교 경영학 학사 제37회 행정고시 합격 청와대 행정관 대검 운영지원과장 의정부지검 사무국장	-	-	-	2021.03. (36개월)

(주1) 최대주주인 플라스코앤비(주)의 대표이사

(2) 임원이 다른 회사의 임직원으로 겸임, 겸직하는 경우 그 내용

성명	회사명	취임일	직위 및 직무	지분보유현황 주식수(지분율)	회사의 주된 사업 목적
강병주	고려종합물류(주)	2017.03.24	대표이사	-	보관 및 창고업
	(주)범양플로이	2020.10.14	사내이사	-	모듈러 건축물 제조업
	범양레우스시티(주)	2021.01.13	대표이사	-	부동산개발 및 공급업
	범양디앤씨(주)	2021.08.09	사내이사	-	주거용 건물 건설업
	(주)삼진앤컴퍼니	2022.05.02	대표이사	-	부동산업, 일반 창고업
황해주	고려종합물류(주)	2017.03.24	기타비상무이사	-	보관 및 창고업
	(주)범양플로이	2020.10.14	감사	-	모듈러 건축물 제조업
	범양디앤씨(주)	2021.08.09	감사	-	주거용 건물 건설업
	(주)삼진앤컴퍼니	2022.05.02	사내이사	-	부동산업, 일반 창고업
채기욱	신방지구도시개발(주)	2021.09.10	대표이사	-	주거용 건물 건설업
	범양디앤씨(주)	2021.08.09	사내이사	-	주거용 건물 건설업
	(주)삼진앤컴퍼니	2022.05.02	감사	-	부동산업, 일반 창고업

2. 직원 등의 현황

(1) 직원 등 현황

(기준일: 2023년 12월 31일)

(단위: 원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직 원 수					평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합 계							
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
건축	남	43	-	16	-	59	5.8	3,578,923,620	60,659,722	-	-	-	-
건축	여	3	-	4	-	7	1.8	193,362,830	27,623,261				-
토목	남	34	-	9	-	43	5.6	2,545,165,930	59,189,905				-
토목	여	0	-	1	-	1	0.1	3,680,000	3,680,000				-
관리	남	23	-	1	-	24	4.2	1,216,678,020	50,694,918				-
관리	여	3	-	2	-	5	6.2	238,765,380	47,753,076				-
합 계		106	-	33	-	139	4.0	7,776,575,780	55,946,588				-

(2) 미등기임원 보수 현황

(기준일: 2023년 12월 31일)

(단위: 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	8	741,690,700	92,711,338	-

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
이사	4	5,000,000,000	-
감사	1	150,000,000	-

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
7	840,225,800	120,032,257	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	4	648,225,800	162,056,450	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	2	72,000,000	36,000,000	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	120,000,000	120,000,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

<주식매수선택권의 부여 및 행사현황>

<표1>

(단위 : 원)

구 분	부여받은 인원수	주식매수선택권의 공정가치 총액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	-	-	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-
감사위원회 위원 또는 감사	-	-	-
업무집행지시자 등	-	-	-
계	-	-	-

<표2>

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

부여 받은자	관 계	부여일	부여방법	주식의 종류	최초 부여 수량	당기변동수량		총변동수량		기말 미행사 수량	행사기간	행사 가격	의무 보유 여부	의무 보유 기간
						행사	취소	행사	취소					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-

- 해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	8	8

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

2. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 천원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	5	5	12,672,338	-	-3,309	12,663,337
단순투자	-	3	3	966,284	25,000	995,984	5,284,965
계	-	8	8	13,638,622	25,000	992,675	17,948,302

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

(단위 : 백만원)

보증제공자	피보증인	회사와의 관계	보증제공처	한도금액	지급보증내역
-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도 등

(단위 : 백만원)

이름	회사와의 관계	거래종류	거래일자	거래대상물	거래목적	거래금액	거래조건	거래손익	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

(단위 : 백만원)

이름	회사와의 관계	거래종류	거래일자	거래내용	거래금액	비고
-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

4. 대주주에 대한 주식기준보상 거래

- 해당사항 없음.

5. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

- 해당사항 없음.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

신고일자	제목	신고내용	신고사항의 진행사항
2018.01.05	타법인주식 및 출자증권 취득결정	천안 두정 기업형임대주택 건립사업을 위한 시행사 일부 출자	9,890백만원 출자 완료
2018.01.19	타인에 대한 채무보증 결정	서울 개봉동 기업형임대주택 임차인에 대한 임대보증금보증 관련하여 보증사인 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2018.03.13	타인에 대한 채무보증 결정	서울 개봉동 기업형임대주택 개발사업 PF대출과 동 PF대출 채권의 유동화 관련 대출금 이자 및 유동화관련 제비용 지급 채무의 병존적 부담에 대한 보증	채무보증사유 해소
2018.06.29	채무인수결정	'김포 장기동 금광테크노밸리 지식산업센터 신축공사'(이하 본 공사)와 관련하여 책임준공의무 미이행시 원채무자의 피담보채무를 확정적, 병존적으로 인수	채무보증사유 해소
2019.05.15	금전대여결정	신규수주 관련 온동네디엔아이 주식회사에 금전대여	결산일 현재 대여금 잔액 1,411백만원
2019.06.13	타인에 대한 채무보증 결정	천안 두정 기업형임대주택 임차인에 대한 임대보증금보증 관련하여 보증사인 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2019.11.28	타인에 대한 채무보증 결정	천안 두정 기업형임대주택 임차인에 대한 임대보증금보증 관련하여 보증사인 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2019.12.24	금전대여결정	신규수주 관련 한도플러스(주)에 금전대여	결산일 현재 대여금 잔액 3,000백만원
2020.02.18	타인에 대한 채무보증 결정	서울 개봉동 기업형임대주택 임차인에 대한 임대보증금보증 및 근린생활시설 분양 보증 관련하여 보증사인 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2020.03.11	타인에 대한 채무보증 결정	'광주광역시 중외근린공원 개발행위 특례사업' 협약에 따른 협약이행보증 관련하여 보증사인 서울보증보험에 공동도급 시공사로써 당사가 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2020.08.11	타인에 대한 채무보증 결정	김포항강 Bc-04BL 범양레우스라세느 신축사업 관련 PF대출의 연대보증	채무보증사유 해소
2020.08.14	타인에 대한 채무보증 결정	김포한강택지지구 Bc-04BL 범양레우스라세느 분양보증 관련 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2020.08.27	타인에 대한 채무보증 결정	천안 두정 기업형임대주택 건립사업 임차인에 대한 임대보증금보증 관련 보증사인 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2020.12.30	타인에 대한 채무보증 결정	당사가 시공사로 참여한 온동네디엔아이(주)의 김포한강택지지구 Bc-04BL 범양레우스라세느 중도금대출 보증과 관련하여 수협은행에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2021.02.15	타인에 대한 채무보증 결정	당사의 자회사인 고려종합물류(주)의 신규사업 관련하여, 차주인 고려종합물류(주)를 위하여 대주인 새마을금고에 대출 약정 체결간 당사가 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2021.06.22	타인에 대한 채무보증 결정	당사가 시공사로 참여한 (주)커미더스의 구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사의 PF대출 보증과 관련하여 신한캐피탈과 우리종합금융에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증사유 해소
2021.07.28	타인에 대한 채무보증 결정	구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사의 분양보증 관련 주택도시보증공사에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증금액 124,660백만원
2021.10.08	타인에 대한 채무보증 결정	당사가 시공사로 참여한 (주)커미더스의 구미송정 범양레우스 센트럴포레 건립사업 중도금대출 보증과 관련하여 SH수협은행에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증금액 12,828백만원
2022.02.18	타인에 대한 채무보증 결정	당사가 시공사로 참여한 서울 전농동 범양레우스 오피스텔 신축공사 중도금대출 보증과 관련하여 엔에이지저축은행(주), (주)대신저축은행, (주)모아저축은행에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증금액 64,665백만원
		당사가 시공사로 참여한 서울 마포 범양레우스 오피스텔 신축	

신고일자	제목	신고내용	신고사항의 진행사항
2022.06.30	타인에 대한 채무보증 결정	공사 중도금대출 보증과 관련하여 오케이저축은행(주), 에스비아이저축은행, 씨케이저축은행, 엔에이치저축은행, 수협은행에 시공사가 공동으로 연대보증을 제공	채무보증금액 292,500백만원
2023.05.03	타인에 대한 채무보증 결정	천호동 사업부지 시행사인 커미더스의 부동산 담보대출에 대하여 시공사(예정)인 당사가 수협은행 가락동금융센터에 자금보증확약	채무보증금액 35,000백만원

2. 우발부채 등에 관한 사항

1. 중요한 소송사건

당기말 현재 연결회사를 피고로 하는 하자보수금청구 소송 외 7건의 소송(소송가액 : 4,353,597천원) 및 연결회사가 원고인 손해배상청구 소송 외 2건의 소송(소송가액 : 722,404천원)이 계류 중입니다. 이러한 소송의 결과가 연결회사의 재무제표에 미칠 영향은 당기말 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없습니다. 다만, 피고로 계류중인 소송 중 1심 또는 2심에서 패소한 경우에는 최근 판결내용에 따라 충당부채를 설정하고 있습니다.

(1) 보고기간말 현재 주요소송 현황(소송가액 10억원 이상)

원고	피고	소송내용	소송가액(원)	진행상황	소제기일	소송 진행내용
이천신둔코아루 입주자대표회의	범양건영주 외3	하자보수에 갈음하는 손해배상 등 청구	1,008,371,885	1심	2022.04.15	2022.11.11 감정신청서 제출 2023.09.26 감정서 제출 2024.01.16 감정보완신청서 제출 2024.04.04 변론기일
초량범양레우스 입주자대표회의	범양건영주 외2	하자보수에 갈음하는 손해배상 등 청구	2,000,000,000	1심	2023.02.23	2023.03.16 감정신청서 제출 2023.11.16 감정서 제출 2024.04.03. 변론기일

2. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 해당사항 없음.

3. 우발부채

(1) PF 우발부채

1) 부동산 PF 종합요약표

연결회사는 보고기간 말 현재 PF와 관련한 보증을 제공하지 않고 있습니다.

기타사업과 관련한 PF 우발부채 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액	
				당기	전기
기타사업	브릿지론	-	-	-	-
	본PF	-	-	-	26,000,000
	계	-	-	-	26,000,000

2) 부동산 PF대출 보증 세부 내역

보고기간 말 현재 3건의 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다.

(단독사업)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간
										당기	전기	
구미(*1)	공동주택	본PF	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	(주)커미더스	여	금융기관	-	26,000,000	2021.06.2 ~2023.03
서울 마포구(*2)	오피스텔	본PF	채무인수	250,000,000	100%	250,000,000	(주)한도플러스	부	대주단	160,000,000	145,000,000	2021.09. ~2025.08
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.												
단독사업 계				250,000,000		250,000,000				160,000,000	171,000,000	

(*1) 당초 약정상 대출만기는 2023.06.30이나, 상기일에 조기상환 하였습니다.

(*2) 연결회사는 본 사업에 대한 PF대출 보증을 제공하고 있지 아니하며 책임준공 미이행에 따른 채무인수만 약정되어 있습니다.

(권소사업)

사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간
										당기	전기	
서울 동대문구(*1)	오피스텔	본PF	채무인수	49,000,000	100%	49,000,000	(주)엔에스피디	부	대주단	29,000,000	25,000,000	2021.06.3 ~2024.08
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.												

(*1) 연결회사는 보고기간말 이후 책임준공(2024년 2월 29일) 의무를 이행하지 못하

여 2024년 3월 1일부로 시행사와 연대하여 중첩적채무인수가 발생하였습니다(연결 재무제표 주석42 참조).

3) 부동산 PF 책임준공 약정

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

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	공사건수	도금액	약정금액	대출잔액	공사건수	도금액	약정금액	대출잔액
기타사업	2	123,763,079	299,000,000	189,000,000	3	223,519,483	325,000,000	196,000,000

4) 본 PF의 중도금대출

연결회사는 보고기간 말에 정비사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 373,014,008천원(전기말 369,992,600천원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액
기타사업	3	373,014,008	383,966,160	189,552,633	3	369,992,600	381,642,000	81,612,621

(*1) 주택도시보증공사 보증서가 담보하는 금액 이외의 대출에 대한 당사의 보증비율을 반영한 금액입니다. (채권최고비율 미반영)

(2) 非 PF 우발부채

연결회사는 보고기간 말에 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 201,640,729천원(전기말 617,494,100천원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하고 있습니다.

1) 종합요약표

(단위: 천원)							
구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
제공한 지급보증	(주)케이더스 외	분양보증 연대보증 외	201,640,729	201,640,729	주택도시보증공사 외	-	
제공받은 지급보증	-	계약보증 외	411,468,591	330,578,984	서울보증보험 외	-	
계			613,109,320	532,219,713			

2) 제공한 지급보증

(단위: 천원)						
피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
(주)커미더스	분양보증 연대보증	124,659,500	124,659,500	주택도시보증공사	여	-
(주)커미더스	자금보증확약	35,000,000	35,000,000	수협은행	여	-
(주)커미더스	대출 연대보증	2,000,000	2,000,000	(주)유니원컴퍼니	여	-
건설공제조합	하자보수보증 공동연대채무	39,981,229	39,981,229	에스케이에코플랜트(주) 등 공동도급 대표사	부	-
소 계		201,640,729	201,640,729			

3. 제재 등과 관련된 사항

1. 제재현황

1) 수사·사법기관의 제재현황

- 해당사항 없음.

2) 행정기관의 제재현황

일자	제재기관	처벌 또는 조치대상자	처벌 또는 조치내용	사유(근거법령)	처벌 또는 조치에 대한 회사의 이행현황	재발방지를 위한 회사의 대책
2020.10.26.	용인시	범양건영	가산세 417백만원	- 종속회사 고려종합물류에 대한 과점주주 간주취득세 기한 후 신고 가산세 (지방세법 제7조 5항)	가산세 납부	관련 부서 수시/정기 교육 등 업무프로세스 정립
2020.11.20.	국세청	범양건영	가산세 20백만원	- 제4회차 전환사채 발행 관련 지급명세서 기한 내 미제출 (상속세 및 증여세법 제82조 제6항)	가산세 납부	관련 부서 수시/정기 교육 등 업무프로세스 정립
2023.01.13.	부산광역시	범양건영	과징금 120백만원	- 건설산업기본법 제29조제6항에 따른 하도급 계약 허위 통보 (건설산업기본법 제82조제1항제4호)	과징금 납부	관련 부서 수시/정기 교육 등 업무프로세스 정립
2023.02.28.	한국전력공사	범양건영	공공조달계약 입찰제한 3개월	- 부정당업자 제재 대상 행위 (공공기관 운영에 관한 법률 제39조제2항외)	-	관련 부서 수시/정기 교육 등 업무프로세스 정립

2. 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

- 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

- 보고기간 후 발생한 주요사건

별도재무제표 주석40 및 연결재무제표 주석42를 참조하시기 바랍니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
고려종합물류(주)	1992.01	대한민국	보관 및 창고업	104,628	기업회계기준서 1110호의 7	○ (최근사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)
(주)범양플로이	2019.09	대한민국	모듈러 건축물 제조업	17,126	기업회계기준서 1110호의 7	○ (최근사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)
고려산업(주)	2018.03	대한민국	부동산업 및 부동산관리, 개발업	28,665	기업회계기준서 1110호의 7 (고려종합물류(주) 자회사)	X
범양디앤씨(주)	2021.08	대한민국	주거용 건물 건설업	28,457	기업회계기준서 1110호의 7	○ (최근사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)
범양레우스시티(주)	2021.01	대한민국	부동산개발 및 공급업	7,003	기업회계기준서 1110호의 7	X
신방지구도시개발(주)	2021.09	대한민국	주거용 건물 건설업	296	기업회계기준서 1110호의 7	X
(주)삼진엔컴퍼니	1970.10	대한민국	부동산업, 일반 창고업	21,482	기업회계기준서 1110호의 7 (고려종합물류(주) 자회사)	○ (최근사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)
원산도해양관광케이블카 주식회사	2023.08	대한민국	서비스업, 케이블카 운영	300	기업회계기준서 1110호의 7	X

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	8	고려종합물류(주)	134511-0151990
		(주)범양플로이	161511-0256333
		고려산업(주)	134511-0350021
		범양디앤씨(주)	134511-0529965
		범양레우스시티(주)	180111-1336139
		신방지구도시개발(주)	161511-0303255
		(주)삼진엔컴퍼니	110111-0029581
		원산도해양관광케이블카(주)	164511-0042193

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2023년 12월 31일)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			수량
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	
								수량	금액		
(주)바이오세움	비상장	2001년 03월 30일	단순투자	300,000	6,000	1.02	742,560	-	-	137,122	6,000
충북참교육(주)	비상장	2006년 06월 30일	일반투자(BTL)	221,606	2,436,056	10.26	150,014	-	-	-2,372	2,436,056
아산꿈나무(주)	비상장	2008년 07월 02일	일반투자(BTL)	137,355	30,671	2.56	132,324	-	-	-937	30,671
(주)범양케이원제7호 천안두정기업형임대	비상장	2017년 08월 02일	일반투자(임대주택)	9,890,000	1,978,000	22.83	9,890,000	-	-	-	1,987,000
주식회사 와우매니지먼트그룹	비상장	2020년 12월 31일	단순투자	500,000	25,000	3.01	223,724	-	-	42	25,000
운동네디앤씨 주식회사	비상장	2020년 12월 31일	일반투자(시행사)	2,500,000	2,000	25.00	2,500,000	-	-	-	2,000
오하임투자조합	-	2023년 08월 25일	단순투자	2,500,000	-	-	-	2,500	2,500,000	858,820	2,500
서울산개발(주)	비상장	2010년 06월 30일	일반투자(시행사)	1,080,000	216,000	31.76	-	-	-	-	216,000
합 계					4,693,727	-	13,638,622	2,500	2,500,000	992,675	4,705,227

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

-해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

-해당사항 없음.