

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서	2
(첨부)재 무 제 표	5
주석	10
외부감사 실시내용	48

오산랜드마크프로젝트 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 15 기

2024년 01월 01일부터

2024년 12월 31일 까지

제 14 기

2023년 01월 01일부터

2023년 12월 31일 까지

안전회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

오산랜드마크프로젝트 주식회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

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

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

감사의견근거

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

계속기업 관련 중요한 불확실성

감사의견에 영향을 미치지 않는 사항으로서 이용자는 재무제표에 대한 주석 21에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 재무제표에 대한 주석 21에 기술되어 있는 바와 같이, 회사는 2024년 12월 31일로 종료되는 보고기간에 당기순손실 25,680백만원이 발생하였고, 재무제표일 현재로 기업의 유동부채가 총자산보다 481,837백만원 초과하고 있습니다. 이러한 사건이나 상황은 주석 20에서 설명하고 있는 도시개발계획 관련 인허가에 대한 승인 및 확정 지연과 더불어 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기할 만한 중요한 불확실성이 존재함을 나타냅니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 아니합니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고 절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위 진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡 표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내

부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 영등포구 국제금융로 10

안 진 회 계 법 인

대 표 이 사 흥 종 성

2025년 3월 13일

이 감사보고서는 감사보고서일(2025년 3월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후
이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나
상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

오산랜드마크프로젝트 주식회사

제 15 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 14 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

오산랜드마크프로젝트 주식회사 대표이사 이수현

재무상태표

제 15기 2024년 12월 31일 현재

제 14기 2023년 12월 31일 현재

(단위: 원)

오산랜드마크프로젝트 주식회사

과 목	주석	제 15(당) 기말		제 14(전) 기말	
자 산					
I. 유동자산			410,206,703,748		410,924,175,837
1. 현금및현금성자산	4,5,919	1,126,310,180		1,245,970,686	
2. 매출채권및기타채권	5	620,455,450		727,441,800	
3. 재고자산	6,19	406,201,000,000		406,201,000,000	
4. 기타유동자산	7	2,258,938,118		2,749,763,351	
II. 비유동자산			-		-
자 산 총 계			410,206,703,748		410,924,175,837
부 채					
I. 유동부채			901,973,741,406		867,080,766,128
1. 매입채무및기타채무	5,8,19	187,973,741,406		161,780,766,128	
2. 단기차입금	5,9,19	714,000,000,000		705,300,000,000	
II. 비유동부채			-		-
부 채 총 계			901,973,741,406		867,080,766,128
자 본					
I. 자본금	10		5,000,000,000		5,000,000,000
II. 결손금	11		(496,767,037,658)		(461,156,590,291)
자 본 총 계			(491,767,037,658)		(456,156,590,291)
부 채 및 자 본 총 계			410,206,703,748		410,924,175,837

주석 참조

포괄손익계산서

제 15기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 14기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

(단위: 원)

오산랜드마크프로젝트 주식회사

과 목	주석	제 15(당) 기	제 14(전) 기
I. 매출액			-
II. 매출원가			-
III. 매출총이익(손실)			(28,455,854,639)
판매비및관리비	13	2,523,410,754	2,838,899,494
IV. 영업이익(손실)		(2,523,410,754)	(31,294,754,133)
금융수익	5,14	4,132,480	2,080,205
금융비용	5,14	33,091,169,513	32,863,667,695
기타영업외수익	15	420	-
기타영업외비용	15	-	2
V. 법인세비용차감전순손실		(35,610,447,367)	(64,156,341,625)
법인세비용	16		-
VI. 당기순손실		(35,610,447,367)	(64,156,341,625)
VII. 기타포괄손익		-	-
VIII. 당기총포괄손실		(35,610,447,367)	(64,156,341,625)

주석 참조

자 본 변 동 표

제 15기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 14기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

(단위: 원)

오산랜드마크프로젝트 주식회사

과 목	자 본 금	결 손 금	총 계
2023.01.01(전기초)	5,000,000,000	(397,000,248,666)	(392,000,248,666)
당기순손실	-	(64,156,341,625)	(64,156,341,625)
2023.12.31(전기말)	5,000,000,000	(461,156,590,291)	(456,156,590,291)
2024.01.01(당기초)	5,000,000,000	(461,156,590,291)	(456,156,590,291)
당기순손실	-	(35,610,447,367)	(35,610,447,367)
2024.12.31(당기말)	5,000,000,000	(496,767,037,658)	(491,767,037,658)

주석 참조

현금흐름표

제 15기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 14기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

(단위: 원)

오산랜드마크프로젝트 주식회사

과 목	주석	제 15(당) 기	제 14(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(8,912,426,316)	(10,923,709,537)
1. 당기순손실		(35,610,447,367)	(64,156,341,625)
2. 조정사항		33,087,037,033	61,317,442,129
이자비용		33,091,169,513	32,863,667,695
이자수익		(4,132,480)	(2,080,205)
재고자산평가손실		–	28,455,854,639
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동		(1,780,769,546)	75,376,705
부가세대금금의 감소(증가)		–	340,000
미수금의 감소(증가)		14,220,540	(14,220,540)
선급비용의 감소(증가)		19,608,896	(23,897,853)
미지급금의 증가(감소)		(400)	–
미지급비용의 증가(감소)		(1,814,598,582)	113,155,098
4. 이자의수취		3,496,310	1,760,045
5. 이자의지급		(4,612,062,906)	(8,162,185,041)
6. 법인세의 환급		320,160	238,250
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		92,765,810	(713,221,260)
1. 대여금의 감소		92,765,810	–
2. 대여금의 증가		–	(713,221,260)
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	18	8,700,000,000	11,200,000,000
1. 단기차입금의 증가		113,500,000,000	141,400,000,000
2. 단기차입금의 감소		(104,800,000,000)	(130,200,000,000)
IV. 현금및현금성자산의 증가(I+II+III)		(119,660,506)	(436,930,797)
V. 기초의 현금및현금성자산	19	1,245,970,686	1,682,901,483
VI. 기말의 현금및현금성자산	19	1,126,310,180	1,245,970,686

주석 참조

주석

제 15 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 14 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

오산랜드마크프로젝트 주식회사

1. 당사의 개요

오산랜드마크프로젝트 주식회사(이하 "당사"라 함)는 법인세법 제51조의 2 제1항 제6호에 의한 프로젝트금융투자회사로서 경기도 오산시 양산동 580번지 일원의 사업부지를 취득하고, 사업부지에 아파트 및 근린생활시설을 신축하여 이를 분양하는 사업 및 이에 부수되는 사업 등을 시행하고 그 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2010년 12월 14일에 설립되었습니다. 정관에 따른 회사의 존립기간은 설립등기일로부터 20년입니다.

당사의 본사는 서울시 강남구 역삼동에 위치하고 있으며 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 5,000,000천원입니다.

한편, 보고기간 종료일 현재 주주의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	당기말		전기말	
	소유주식수(주)	지분율(%)	소유주식수(주)	지분율(%)
보통주				
유선숙	230,000	23.00	230,000	23.00
우선주(의결권있음)				
오에스홈㈜	190,000	19.00	190,000	19.00
디엘이앤씨㈜	480,000	48.00	480,000	48.00
신영증권㈜	50,000	5.00	50,000	5.00
(주)하나자산신탁	50,000	5.00	50,000	5.00
소 계	770,000	77.00	770,000	77.00
총 계	1,000,000	100.00	1,000,000	100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 아래의 회계정책에서 설명한 바와 같이 매 보고기간 종료일에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

공정가치는 가격이 직접 관측가능한지 아니면 가치평가기법을 사용하여 추정하는지의 여부에 관계없이 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 자산이나 부채의 공정가치를 추정함에 있어 당사는 시장참여자가 측정일에 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 고려하는 자산이나 부채의 특성을 고려합니다. 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 적용범위에 포함되는 주식기준보상거래, 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용범위에 포함되는 리스거래, 기업회계기준서 제1002호 '재고자산'의 순실현가능가치 및 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'의 사용가치와 같이 공정가치와 일부 유사하나 공정가치가 아닌 측정치를 제외하고는 측정 또는 공시목적상 공정가치는 상기에서 설명한 원칙에 따라 결정됩니다.

한편, 동 재무제표는 2025년 3월 12일자 이사회에서 발행 승인되었으며, 2025년 3월 28일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다

1) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 다음과같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2020년 개정) – 부채의 유동, 비유동 분류

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 부채 결제의 의미와결제방식을 현금, 자신의 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 명확히 합니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2023년 개정) – 약정사항이 있는 비유동부채

동 개정사항은 보고기간말 이전에 준수해야 하는 차입약정상의 특정 조건(이하 '약정사항')만 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리에 영향을 미친다고 규정합니다. 또한 보고기간 이후에만 준수해야 하는 약정사항은 결제를 연기할 수 있는 권리에 영향을 미치지 않는다고 규정합니다. 하지만 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 준수하는 약정사항에 따라 달라진다면, 보고기간 후 12개월 이내에 부채가 상환될 수 있는 위험을 재무제표 이용자가 이해할 수 있도록 정보를 공시합니다. 이러한 정보에는 약정사항에 대한정보(약정사항의 성격, 기업이 약정사항을 준수해야 하는 시점을 포함), 관련된 부채의 장부금액, 그리고 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황이포함됩니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' 및 기업회계기준서 제1107호 '금융상품 공시' (개정) – 공급자금융약정

동 개정사항은 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'의 공시 목적에 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 한다는 점을 추가합니다. 또한 기업회계기준서 제1107호 '금융상품 공시'를 개정하여 유동성위험 집중도에 대한 익스포저와 관련한 정보를 공시하도록 하는 요구사항의 예로 공급자금융약정을 추가하였습니다.

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

동 개정사항은 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하여 판매로 회계처리 되는 판매후리스에 대하여 후속측정 요구사항을 추가하였습니다. 동 개정사항은 리스개시일 후에 판매자-리스이용자가 계속 보유하는 사용권에 대해서는 판매자-리스이용자가 어떠한 차손의도 인식하지 않는 방식으로 '리스료'나 '수정 리스료'를 산정하도록 요구합니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2023년 개정) – 가상자산 공시

동 개정사항은 가상자산 관련 거래에 대해 다른 기준서에서 요구하는 공시요구사항에 추가하여, 1) 가상자산을 보유하는 경우, 2) 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는경우, 3) 가상자산을 발행하는 경우로 각각 구분하여 각 경우별로 공시해야 할 사항을 규정합니다.

가상자산을 보유하는 경우 가상자산의 일반정보, 적용한 회계정책, 가상자산별 취득경로와 취득원가 및 당기말 공정가치 등에 대한 정보를 공시해야 합니다. 또한 가상자산을 발행한 경우 발행한 가상자산과 관련된 기업의 의무 및 의무이행상황, 매각한가상자산의 수익인식 시기 및 금액, 발행 후 보유 중인 가상자산의 수량과 중요한 계약내용 등을 공시하여야 합니다.

2) 재무제표 발행승인일 현재 제정 · 공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 와 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' (개정) - 교환가능성 결여

동 개정사항은 회계목적상 다른 통화와 교환이 가능하다고 보는 상황에 대해 정의하고, 다른 통화와의 교환가능성 평가, 교환가능성이 결여된 경우 사용할 현물환율 추정 및 공시 요구사항을 명확히 합니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적용하며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 과 제1107호 '금융상품: 공시' (개정) - 금융상품 분류와 측정

동 개정사항은 전자지급시스템을 사용하여 금융부채를 결제할 때의 금융부채의 결제일 전 이행과 관련된 조건, 계약상 현금흐름이 기본대여계약과 일관되는지 평가할 때 고려해야 할 이자 및 우발사건 특성, 비소구 특성을 가진 금융자산, 계약상 연계된 금융상품의 특성을 명확히 합니다. 그리고 기타포괄손익-공정가치로 지정된 지분상품에 대한 투자와 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경할 수 있는 계약조건에 대한 추가적인 공시 요구사항을 포함합니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 리스부채의 제거 회계처리 및 거래가격의 정의

동 개정사항은 리스부채 제거시 발생하는 차손익을 당기손익으로 인식해야 함을 명확히 하였습니다. 또한 거래가격의 정의를 기업회계기준서 제1115호와 일관되도록 개정하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' - 사실상의 대리인 결정

동 개정사항은 사실상 대리인의 판단과 관련한 기준서 제1110호의 표현을 개정하여 기준서 문단 간의 불일치를 해소하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 위험회피회계 적용

동 개정사항은 위험회피회계의 적용조건을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'의 구체적인 문단을 참조하도록 명시하고 관련 용어를 일치시켰습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' - 제거 손익

동 개정사항은 공정가치 측정과 관련하여 기업회계기준서 제1113호 '공정가치'를 참조하도록 하고 관련 용어를 일치시켰습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는

회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1007호 - 원가법

동 개정으로 '원가법'이라는 용어를 삭제하고 이를 '원가'로 대체하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

당사는 상기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사의 현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금, 기타 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다. 당좌차월은 재무상태표상 단기차입금 계정에 포함됩니다.

(3) 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 손상처리한 평가손실과 모든 감모손실은 손상이나 감모가 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 재고자산의 순실현가능가치의 상승으로 인한 재고자산평가손실의 환입은 환입이 발생한 기간의 비용으로 인식된 재고자산의 매출원가에서 차감하고 있습니다.

(4) 금융자산

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 모두 매매일에 인식하거나 제거하고 있습니다. 금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 관련 시장의 규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정된 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 계약입니다.

모든 인식된 금융자산은 후속적으로 금융자산의 분류에 따라 상각후원가나 공정가치로 측정합니다.

1) 금융자산의 분류

다음의 조건을 충족하는 채무상품은 후속적으로 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위하여 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

다음의 조건을 충족하는 채무상품은 후속적으로 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

상기 이외의 모든 금융자산은 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

상기에 기술한 내용에도 불구하고 당사는 금융자산의 최초 인식시점에 다음과 같은 취소불가능한 선택 또는 지정을 할 수 있습니다.

- 특정 요건을 충족하는 경우(아래 1-3) 참고) 지분상품의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시하는 선택을 할 수 있습니다.
- 당기손익-공정가치측정항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우(아래 1-4) 참고) 상각후원가측정금융자산이나 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 요건을 충족하는 채무상품을 당기손익-공정가치측정항목으로 지정할 수 있습니다

1-1) 상각후원가 및 유효이자율법

유효이자율법은 채무상품의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자수익을 배분하는 방법입니다. 취득시 신용이 손상되어 있는 금융자산의 경우를 제외하고는 유효이자율은 금융자산의 기대준속기간이나 (적절하다면) 그보다 짧은 기간에 걸쳐, 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 기대신용손실은 고려하지 않고 예상되는 미래현금수취액의 현재가치를 최초 인식시 총장부금액과 정확히 일치시키는 이자율입니다. 취득시 신용이 손상되어 있는 금융자산의 경우 신용조정 유효이자율은 기대신용손실을 고려한 기대현금흐름의 현재가치를 최초 인식시점의 상각후원가로 할인하여 계산합니다.

금융자산의 상각후원가는 최초 인식시점에 측정한 금액에서 상환된 원금을 차감 하고, 최초 인식금액과 만기금액의 차액에 유효이자율법을 적용하여 계산한 상각누계액을 가감한 금액에 손실충당금을 조정한 금액입니다. 금융자산의 총장부금액은 손실충당금을 조정하기 전 금융자산의 상각후원가입니다.

이자수익은 상각후원가와 기타포괄손익-공정가치로 후속측정하는 채무상품에 대해 유효이자율법을 적용하여 인식합니다. 취득시 신용이 손상되어 있는 금융자산을 제외한 금융자산의 경우 이자수익은 금융자산의 총장부금액에 유효이자율을 적용하여 계산합니다(후속적으로 신용이 손상된 금융자산은 제외). 후속적으로 신용이 손상된 금융자산의 경우 이자수익은 금융자산의 상각후원가에 유효이자율을 적용하여 인식합니다.

만약 후속 보고기간에 신용이 손상된 금융상품의 신용위험이 개선되어 금융자산이 더 이상 손상되지 않는 경우 이자수익은 금융자산의 총장부금액에 유효이자율을 적용하여 인식합니다.

취득시 신용이 손상되어 있는 금융자산의 경우 이자수익은 최초 인식시점부터 금융자산의 상각후원가에 신용조정 유효이자율을 적용하여 인식합니다. 후속적으로 금융자산의 신용위험이 개선되어 금융자산이 더 이상 손상되지 않는 경우에도 이자수익의 계산을 총장부금액 기준으로 변경하지 아니합니다.

이자수익은 당기손익으로 인식하며 '금융수익-유효이자율법에 따른 이자수익' 항목으로 계상하고 있습니다(주석 14 참고).

1-2) 기타포괄손익-공정가치측정항목으로 분류되는 채무상품

최초 인식시점에 채무상품은 공정가치에 거래원가를 가산하여 측정합니다. 후속적으로 외화환산손익, 손상차손(환입) 및 유효이자율법에 따른 이자수익의 결과에 따른 채무상품의 장부금액 변동은 당기손익으로 인식합니다. 당기손익으로 인식되는 금액은 채무상품이 상각후원가로 측정되었더라면 당기손익으로 인식되었을 금액과 동일합니다. 이를 제외한 채무상품의 모든 장부금액의 변동은 기타포괄손익으로 인식하며 평가손익누계액으로 누적됩니다. 채무상품이 제거될 때 기타포괄손익으로 인식되었던 누적손익은 당기손익으로 재분류됩니다.

1-3) 기타포괄손익-공정가치측정항목으로 지정된 지분상품

당사는 최초 인식시점에 지분상품에 대한 투자를 기타포괄손익-공정가치 항목으로 지정하는 취소 불가능한 선택(상품별)을 할 수 있습니다. 만일 지분상품이 단기매매항목이거나 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가인 경우에는 기타포괄손익-공정가치측정항목으로의 지정은 허용되지 아니합니다.

다음의 경우 금융자산은 단기매매항목에 해당합니다.

- 주로 단기간에 매각할 목적으로 취득하는 경우
- 최초 인식시점에 공동으로 관리하는 특정 금융상품 포트폴리오의 일부로 운용 형태가 단기적 이익 획득 목적이라는 증거가 있는 경우
- 파생상품 (금융보증계약인 파생상품이나 위험회피항목으로 지정되고 효과적인 파생상품은 제외)

기타포괄손익-공정가치항목에 해당하는 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시 공정가치에 거래원가를 가산하여 인식합니다. 후속적으로 공정가치로 측정하며 공정가치의 변동에서 발생한 손익을 기타포괄손익으로 인식하며 평가손익누계액으로 누적됩니다. 지분상품이 처분되는 시점에 누적손익은 당기손익으로 재분류되지 않으며 이익잉여금으로 대체됩니다.

지분상품에 대한 투자의 배당금이 명백하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 그러한 배당금은 기업회계기준서 제1109호에 따라 당기손익으로 인식합니다.

1-4) 당기손익-공정가치측정금융자산

상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정 요건을 충족하지 않는 금융자산은 당기손익-공정가치로 측정합니다.

단기매매항목이 아니고 사업결합에서의 조건부 대가가 아닌 지분상품에 대해 최초 인식시점

- 예 기타포괄손익-공정가치항목으로 지정하지 않은 경우 동 지분상품은 당기손익-공정가치 측정항목으로 분류합니다(상기 1-3) 참고).

상각후원가측정항목의 요건이나 기타포괄손익-공정가치측정항목의 요건을 충족하지 못하는 채무상품(상기 1-1) 및 1-2) 참고)은 당기손익-공정가치측정항목으로 분류합니다. 또한 당

기손익-공정가치측정항목으로의 지정이 서로 다른 기준에 따라 자산이나 부채를 측정하거나

- 그에 따른 손익을 인식하는 경우에 측정 또는 인식상 발생하는 불일치('회계 불일치')를 제거하거나 유의적으로 감소시킨다면 상각후원가측정항목의 요건이나 기타포괄손익-공정가치측정항목의 요건을 충족하는 채무상품을 최초 인식시점에 당기손익-공정가치측정항목으로 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치측정금융자산은 매 보고기간말 공정가치로 측정하며, 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치 변동에 따른 손익을 당기손익으로 인식합니다.

2) 금융자산의 손상

당사는 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자, 리스채권, 매출채권 및 계약자산과 금융보증계약에 대한 기대신용손실을 손실충당금으로 인식합니다. 기대신용손실의 금액은 매 보고기간에 금융상품의 최초 인식 이후 신용위험의 변동을 반영하여 갱신됩니다.

당사는 매출채권, 계약자산 및 리스채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 이러한 금융자산에 대한 기대신용손실은 당사의 과거 신용손실 경험에 기초한 충당금 설정률표를 사용하여 추정하며, 차입자 특유의 요소와 일반적인 경제 상황 및 적절하다면 화폐의 시간가치를 포함한 현재와 미래 예측 방향에 대한 평가를 통해 조정됩니다.

이를 제외한 금융자산에 대해서는 최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 그러나 최초 인식 후 금융자산의 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우 당사는 금융상품의 기대신용손실을 12개월 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정합니다.

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실을 의미합니다. 반대로 12개월 기대신용손실은 보고기간말 후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인해 기대되는 전체기간 기대신용손실의 일부를 의미합니다.

2-1) 신용위험의 유의적 증가

최초 인식 후에 금융상품의 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 평가할 때 보고기간 말의 금융상품에 대한 채무불이행 발생위험을 최초 인식일의 채무불이행 발생위험과 비교합니다. 이러한 평가를 하기 위해 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 과거 경험 및 미래전망 정보를 포함하여 합리적이고 뒷받침될 수 있는 양적·질적정보를 모두 고려합니다. 당사가 이용하는 미래전망 정보에는 경제전문가 보고서와 재무분석가, 정부기관, 관련 싱크탱크 및 유사기관 등에서 얻은 당사의 차입자가 영위하는 산업의 미래전망뿐 만 아니라 당사의 핵심영업과 관련된 현재 및 미래 경제정보에 대한 다양한 외부자료를 고려하는 것이 포함됩니다.

특히 최초 인식 후에 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 평가할 때 다음의 사항을 고려하고 있습니다.

- 금융상품의 (이용할 수 있는 경우) 외부 또는 내부 신용등급의 실제 또는 예상되는 유의적인 악화
특정 금융상품의 신용위험에 대한 외부 시장지표의 유의적인 악화. 예를 들어 신용스프레드,
- 차입자에 대한 신용부도스왑가격의 유의적인 증가 또는 금융자산의 공정가치가 상각후원가에 미달하는 기간이나 정도
- 차입자의 영업성과의 실제 또는 예상되는 유의적인 악화
- 현재에 존재하거나 미래에 예측되는 사업적, 재무적, 경제적상황의 불리한 변동으로서 차입자가 채무를 지급할 수 있는 능력에 유의적인 하락을 일으킬 것으로 예상되는 변동
- 같은 차입자의 그 밖의 금융상품에 대한 신용위험의 유의적인 증가
- 차입자의 규제상·경제적·기술적 환경의 실제 또는 예상되는 유의적인 불리한 변동으로서 채무를 지급할 수 있는 차입자의 능력에 유의적인 하락을 일으키는 변동

이러한 평가 결과와 상관 없이 계약상 지급이 30일을 초과하여 연체되는 경우에는 이를 반증하는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보가 없다면 금융상품의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가하였다고 간주합니다.

상기 사항에도 불구하고 당사는 보고기간 말에 금융상품이 낮은 신용위험을 갖는다고 결정하는 경우에는 해당 금융상품의 신용위험이 유의적으로 증가하지 않았다고 보고 있습니다. (1) 금융상품의 채무불이행 발생 위험이 낮고 (2) 단기적으로 차입자가 계약상 현금흐름 지급의무를 이행할 수 있는 강한 능력을 갖고 있으며 (3) 장기적으로는 경제 환경과 사업 환경의 불리한 변화 때문에 차입자가 계약상 현금흐름 지급의무를 이행할 수 있는 능력이 약해질 수도 있으나 반드시 약해지지는 않는 경우에 금융상품이 낮은 신용위험을 갖는다고 결정합니다.

당사는 국제적인 통념에 따라 외부신용등급이 '투자등급'에 해당하는 금융자산 또는 외부신용등급을 이용할 수 없는 경우에 내부등급이 '정상'에 해당하는 금융자산은 낮은 신용위험을 갖는다고 판단합니다. '정상'은 거래상대방이 견실한 재무상태를 가지고 있으며 연체된 금액이 없다는 것을 의미합니다.

금융보증계약의 경우 당사가 취소 불가능한 약정의 당사자가 된 날이 손상 목적의 금융상품을 평가하기 위한 목적의 최초 인식일입니다. 금융보증계약의 최초 인식 이후 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 평가할 때 특정 채무자가 계약을 이행하지 못할 위험의 변동을 고려합니다.

당사는 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 판단하기 위해 사용되는 요건의 효과성을 정기적으로 검토하고 있으며, 그러한 요건이 연체가 되기 전에 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 판단할 수 있다는 확신을 갖는데 적절하도록 그러한 요건을 수정하고 있습니다.

2-2) 채무불이행의 정의

당사는 과거 경험상 차입자가 계약이행조건을 위반한 경우는 일반적으로 회수가능하지 않다는 점을 나타내므로, 차입자가 계약이행조건을 위반한 경우 등은 내부 신용위험관리목적상 채무불이행 사건을 구성하는 것으로 간주합니다.

상기의 분석과 무관하게 당사는 채무불이행을 더 늦게 인식하는 요건이 보다 적절하다는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보가 없다면 금융자산이 90일을 초과하여 연체되는 경우에 채무불이행이 발생하였다고 간주합니다.

2-3) 신용이 손상된 금융자산

금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 생긴 경우에 해당 금융자산의 신용은 손상된 것입니다. 금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음의 사건에 대한 관측 가능한 정보를 포함하고 있습니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 연체 같은 계약위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적 또는 계약상 이유로 인한 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산 가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 해당 금융자산에 대한 활성시장의 소멸

2-4) 제각정책

차입자가 청산하거나 파산 절차를 개시하는 때 또는 매출채권의 경우 연체기간이 심각하게 초과하는 때와 같이 차입자가 심각한 재무적 어려움을 겪고 있다는 점을 나타내는 정보가 있으며 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우에 금융자산을 제각합니다. 제각된 금융자산은 적절한 경우 법률 자문을 고려하여 당사의 회수절차에 따른 집행 활동의 대상이 될 수 있습니다.

2-5) 기대신용손실의 측정 및 인식

기대신용손실의 측정은 채무불이행 발생확률, 채무불이행시 손실률(즉 채무불이행이 발생했을 때 손실의 크기) 및 채무불이행에 대한 노출액에 따라 결정됩니다. 채무불이행 발생확률 및 채무불이행시 손실률은 상기에서 기술한 바와 같이 과거정보에 기초하며 미래전망 정보에 의해 조정됩니다. 금융자산의 채무불이행에 대한 노출액은 보고기간 말 그 자산의 총장부 금액을 나타내며, 금융보증계약의 경우 보고기간 말의 사용금액에 과거 추세와 채무자의 특정 미래 재무적 필요성에 대한 당사의 이해 및 기타 관련된 미래전망 정보에 기초한 채무불이행 시점까지 미래에 사용될 것으로 예상되는 금액을 포함하고 있습니다.

금융자산의 경우 기대신용손실은 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상되는 모든 현금흐름의 차이를 최초 유효이자율로 할인한 금액입니다. 리스채권의 경우 기대신용손실을 산정하기 위한 현금흐름은 기업회계기준서제1116호 '리스'에 따라 리스채권을 측정할 때 사용한 현금흐름과 일관됩니다.

금융보증계약의 경우 당사는 보증대상 금융상품의 계약조건에 따라 채무자의 채무불이행 사건에 대해서만 지급할 것을 요구받으며, 기대신용손실은 발생한 신용손실에 대해 피보증인에게 변제할 것으로 예상되는 금액에서 피보증인, 채무자, 그 밖의 제삼자에게서 수취할 것으로 예상되는 금액을 차감하여 산정하고 있습니다.

전기에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 금융상품에 대한 손실충당금을 측정하였으나 당기에 더는 전체기간 기대신용손실의 요건에 해당하지 않는다고 판단하는 경우에는 당기말에 12개월 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다(간편법 적용 대상 금융자산 제외).

모든 금융자산에 대한 손상 관련 손익은 당기손익으로 인식하며 손실충당금 계정을 통해 해당 자산의 장부금액을 조정합니다. 다만 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자의 경우에는 기타포괄손익으로 인식하여 손익누계액에 누적되며 재무상태표에서 금융자산의 장부금액을 줄이지 아니합니다.

3) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 권리가 소멸하거나, 금융자산을 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 다른 기업에게 이전할 때에만 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 않고 보유하지도 않으며, 양도한 금융자산을 계속하여 통제하고 있다면, 당사는 당해 금융자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고 있습니다. 만약 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하고 있다면, 당사는 당해 금융자산을 계속 인식하고 수취한 대가는 담보 차입으로 인식하고 있습니다.

상각후원가로 측정하는 금융자산을 제거하는 경우, 당해 자산의 장부금액과 수취하거나 수취할 대가의 합계의 차이를 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자를 제거하는 경우 이전에 인식한 손익누계액을 당기손익으로 재분류합니다. 반면에 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치항목으로 지정한 지분상품에 대한 투자는 이전에 인식한 손익누계액을 당기손익으로 재분류하지 않으나 이익잉여금으로 대체합니다.

(5) 금융부채와 지분상품

1) 금융부채 · 자본 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

2) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 당사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식하고 있습니다.

자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다.

3) 금융부채

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다. 그러나 금융자산의 양도가 제거요건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채와 발행한 금융보증계약은 아래에 기술하고 있는 특정한 회계정책에 따라 측정됩니다.

4) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

다음의 경우 금융부채는 단기매매항목에 해당합니다.

- 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담한 경우
- 최초 인식시점에 공동으로 관리하는 특정 금융상품 포트폴리오의 일부로 운용 형태가 단기적 이익획득 목적이라는 증거가 있는 경우
- 파생상품 (금융보증계약인 파생상품이나 위험회피항목으로 지정되고 효과적인 파생상품은 제외)

다음의 경우 단기매매항목이 아니거나 또는 사업결합의 일부로 취득자가 지급하는 조건부 대가가 아닌 금융부채는 최초 인식시점에 당기손익인식항목으로 지정할 수 있습니다.

- 당기손익인식항목으로 지정함으로써, 지정하지 않았더라면 발생할 수 있는 측정이나 인식상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우
- 금융부채가 당사의 문서화 된 위험관리나 투자전략에 따라 금융상품집합(금융자산, 금융부채 또는 금융자산과 금융부채의 조합으로 구성된 집합)의 일부를 구성하고, 공정가치 기준으로 관리하고 그 성과를 평가하며, 그 정보를 내부적으로 제공하는 경우
- 금융부채가 하나 이상의 내재파생상품을 포함하는 계약의 일부를 구성하고 기업회계기준서 제1109호에 따라 합성계약 전체(자산 또는 부채)를 당기손익인식항목으로 지정할 수 있는 경우

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다.

부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

당기손익-공정가치측정항목으로 지정된 금융보증계약에서 발생한 손익은 당기손익으로 인식합니다.

5) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다. 유효이자율은 금융부채의 기대존속기간이나 (적절하다면) 더 짧은 기간에 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 예상되는 미래현금지급액의 현재가치를 금융부채의 상각후원가와 정확히 일치시키는 이자율입니다.

6) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

기존 대여자와 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환한 경우에 기존 금융부채는 소멸하고 새로운 금융부채를 인식하는 것으로 회계처리합니다. 이와 마찬가지로 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우에도 기존 금융부채는 소멸하고 새로운 부채를 인식하는 것으로 회계처리 합니다. 지급한 수수료에서 수취한 수수료를 차감한 수수료 순액을 포함한 새로운 조건에 따른 현금흐름을 최초 유효이자율로 할인한 현재가치가 기존 금융부채의 나머지 현금흐름의 현재가치와 적어도 10% 이상이라면 조건이 실질적으로 달라진 것으로 간주합니다.

조건변경이 실질적이지 않다면 조건변경 전 부채의 장부금액과 조건변경 후 현금흐름의 현재가치의 차이는 변경에 따른 손익으로 '기타영업수익 및 기타영업외비용' 항목으로 인식합니다.

(6) 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 제 3자가 변제할 것이 예상되는 경우 당사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 당해 변제금액을 자산으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

(7) 금융상품

금융자산 및 금융부채는 당사가 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다. 금융자산 및 금융부채는 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 금융자산의 취득이나 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시 금융자산 또는 금융부채의 공정가치에 차감하거나 가산하고 있습니다.

다만 당기손익-공정가치측정금융자산의 취득이나 당기손익-공정가치측정금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있습니다.

1) 당기법인세

당기 법인세부담액은 당기의 과세소득을 기초로 산정됩니다. 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익항목 및 비과세항목이나 비공제항목 때문에 과세소득과 순이익은 차이가 발생합니다. 당사의 당기법인세와 관련된 부채는 보고기간 말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율 및 세법에 근거하여 계산됩니다.

2) 이연법인세

이연법인세는 재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출시 사용되는 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 관련하여 납부하거나 회수할 법인세 금액이며, 자산부채법을 이용하여 회계처리합니다. 이연법인세부채는 일반적으로 모든 가산할 일시적 차이에 대하여 인식됩니다. 이연법인세자산은 일반적으로 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에, 모든 차감할 일시적차이에 대하여 인식됩니다.

그러나 가산할 일시적차이가 영업권을 최초로 인식할 때 발생하거나, 자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래가 사업결합거래가 아니고 거래 당시에 회계이익과 과세소득(세무상결손금)에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 발생하는 경우 이연법인세부채는 인식하지 아니합니다. 그리고 차감할 일시적차이가 자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래가 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익과 과세소득(세무상결손금)에 영향을 미치지 않는 거래에서 발생하는 경우에는 이연법인세자산은 인식하지 않습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간 종료일에 검토하고, 이연법인세자산의 전부 또는 일부가 회수될 수 있을 만큼 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시킵니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간 종료일까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율 및 세법에 근거하여 당해 부채가 결제되거나 자산이 실현되는 회계기간에 적용될 것으로 예상되는 세율을 사용하여 측정합니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간 종료일 현재 회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 법인세효과를 반영하였습니다.

이연법인세자산과 부채는 당사가 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있으며, 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련하여 과세대상기업이 동일하거나 과세대상기업은 다르지만 당기법인세 부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있거나, 중요한 금액의 이연법인세부채가 결제되거나, 이연법인세자산이 회수될 미래에 각 회계기간마다 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 상계합니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

주석 2에 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미치는 판단을 하여야 하며(추정과 관련된 사항은 제외), 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 추정 및 가정을 하여야 합니다. 추정치와 관련 가정은 과거 경험 및 관련이 있다고 여겨지는 기타 요인에 근거합니다. 또한 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

(1) 회계정책을 적용하는 과정에서 내린 중요한 판단

아래 항목들은 추정과 관련된 것(주석 3.(2) 참고)과는 별개인 중요한 판단으로서, 이는 경영진이 당사의 회계정책을 적용하는 과정에서 내린 것이며, 재무제표에 인식된 금액에 가장 중요한 영향을 미치는 사항입니다.

1) 사업모형 평가

금융자산의 분류 및 측정은 계약상 현금흐름 특성과 사업모형에 근거하여 이루어집니다(주석 2 '금융자산' 참고). 사업모형은 특정 사업 목적을 이루기 위해 금융자산의 집합을 함께 관리하는 방식을 반영하는 수준에서 결정됩니다. 이러한 평가에는 모든 관련 증거를 반영한 판단을 포함하며, 이러한 관련 증거는 자산의 성과를 평가하고 측정하는 방식, 자산의 성과에 영향을 미치는 위험과 그러한 위험을 관리하는 방식 및 자산의 관리자에 대한 보상방식을 포함하고 있습니다. 당사는 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산이 만기 이전에 제거된 경우 그러한 매도 이유를 이해하고 그러한 이유가 해당 금융자산을 관리하는 사업모형의 목적과 일관되는지를 판단하기 위해 관찰하고 있습니다. 관찰은 남아있는 금융자산에 대한 사업모형이 적절한지 및 만약 적절하지 않다면 사업모형의 변경과 그에 따른 금융자산 분류의 전진적인 변경이 있었는지에 대한 연결실체의 지속적인 평가의 한 부분입니다. 표시된 기간 동안에는 그러한 변경이 요구되지 아니하였습니다.

2) 신용위험의 유의적인 증가

주석 2에서 설명하고 있는 바와 같이 최초 인식 후에 금융상품의 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우에는 12개월 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하나, 최초 인식 후에 금융상품의 신용위험이 유의적으로 증가한 경우 또는 손상된 자산에 대해서는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다. 기업회계기준서 제1109호는 어떤 것이 신용위험의 유의적인 증가를 구성하는지에 대해 정의하고 있지 않습니다. 자산의 신용위험이 유의적으로 증가하였는지를 평가할 때 당사는 양적·질적인 합리적이고 뒷받침될 수 있는 미래전망정보를 고려하고 있습니다.

(2) 추정 불확실성의 주요 원천

차기 회계연도 내에 자산과 부채의 장부금액에 중요한 수정사항을 야기할 수 있는 중요한 위험요소를 가지고 있는 보고기간 말 현재의 미래에 관한 주요 가정 및 기타 추정불확실성의 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 손실충당금의 계산

기대신용손실을 측정할 때 당사는 합리적이고 뒷받침 할 수 있는 미래전망정보를 이용하며, 그러한 정보는 서로 다른 경제적 변수의 미래 변동 및 그러한 변수들이 상호 어떻게 영향을 미치는지에 대한 가정에 기초합니다.

채무불이행시 손실률은 채무불이행이 발생했을 때의 손실액에 대한 추정치입니다. 이는 계약상 현금흐름과 채권자가 수취할 것으로 예상하는 현금흐름의 차이에 기초하며, 담보와 신용보강에 따른 현금흐름을 고려합니다.

채무불이행 발생확률은 기대신용손실을 측정하기 위한 주요 투입변수를 구성합니다. 채무불이행 발생확률은 대상기간에 걸친 채무불이행의 발생가능성에 대한 추정치이며, 과거정보 및 미래상황에 대한 가정과 기대를 포함합니다.

2) 금융상품의 공정가치 평가

주석 5에 기술된 바와 같이, 당사는 특정 유형의 금융상품의 공정가치를 추정하기 위해 관측 가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다. 주석 5는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 주요 가정의 세부내용과 이러한 가정에 대한 민감도 분석내용을 제공하고 있습니다. 경영진은 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다

4. 사용이 제한된 금융자산

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	거래처	당기말	전기말	제한내용
현금및현금성자산	(주)한국스탠다드차타드은행	1,126,310	1,243,801	차입금의 운영에 대하여 약정상 용도에만 사용이 가능함.

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

성격 및 특성에 기초한 금융상품의 범주별 분류에 따른 장부금액과 공정가치 및 공정가치 서열체계 수준은 공정가치의 관측가능한 정도에 따라 다음과 같이 수준 1, 2 또는 3으로 분류합니다.

- 수준1 : 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의(조정되지않은) 공시가격
- 수준2 : 수준1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입 변수에서 도출된 금액
- 수준3 : 자산이나 부채에 대한 관측가능한 자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함한 가치평가기법에서 도출된 금액 (관측가능하지 않은 투입변수)

(1) 보고기간 종료일 현재 금융자산의 분류 내역은 다음과 같습니다.

금융자산 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융자산	현금및현금성자산	1,126,310	1,126,310	1,245,971	1,245,971
	대여금	620,455	620,455	713,221	713,221
	미수금	-	-	14,220	14,220
	합 계	1,746,765	1,746,765	1,973,412	1,973,412

(2) 보고기간 종료일 현재 금융부채의 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융부채 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채	미지급비용	187,973,741	187,973,741	161,780,766	161,780,766
	단기차입금	714,000,000	714,000,000	705,300,000	705,300,000
	합 계	901,973,741	901,973,741	867,080,766	867,080,766

상기 금융자산 및 금융부채는 상각후원가로 측정되며 수준 3으로 분류되어 공정가치가 공시되는 금융상품이며, 장부금액과 공정가치가 유사하다고 판단하고 있습니다.

(3) 당기 및 전기에 발생한 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
이자수익		
상각후원가측정 금융자산	4,132	2,080
이자비용		
상각후원가측정 금융부채	33,091,170	32,863,668

6. 재고자산

(1) 보고기간 종료일 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	취득원가	평가손실총당금	장부금액	취득원가	평가손실총당금	장부금액
건설용지	482,738,500	(76,537,500)	406,201,000	482,738,500	(76,537,500)	406,201,000

(2) 당기와 전기 중 재고자산과 관련하여 인식한 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
매출원가:		
재고자산평가손실(환입)	-	28,455,855

7. 기타자산

보고기간 종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선급비용	2,258,302	2,749,443
선납세금	636	320
합 계	2,258,938	2,749,763

8. 매입채무 및 기타채무

보고기간 종료일 현재 매입채무 및 기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급비용	187,973,741	161,780,766
합 계	187,973,741	161,780,766

9. 차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
차입처	당기말 이자율(%)	당기말	전기말
단기차입금			
디엘이앤씨(주)	4.60%	614,000,000	600,500,000
와이케이에스엠(주)	4.04%	100,000,000	-
유니버스오산(주)	5.50%	-	53,000,000
아이비케이연금보험(주)	CD금리(91일)+2.40%	-	20,000,000
세마알파(주)	5.48%	-	31,800,000
소 계		714,000,000	705,300,000

(2) 당사는 상기 차입계약과 관련된 채무의 이행을 담보하기 위하여 대주들을 상대로 아래와 같은 계약을 체결하였습니다.

구 분	주요 내용	권리자	의무자
부동산 담보신탁계약 체결	차주(당사)는 피담보채무를 담보하기 위하여 본 약정의 체결일까지 담보부동산을 신탁재산으로, 대주를 우선수익자(수익한도금은 본 약정산 대출액정금의 120%)로 지정하는 것을 내용으로 담보신탁계약을 신탁사와 체결	1순위: 디엘이앤씨(주)	당사
자금보증약정	대주(와이케이에스엠(주))는 차주(당사)에게 대출금을 실행할 자금을 조달하기 위하여 유동화증권을 발행하며, 자금보증자(디엘이앤씨(주))는 대주가 유동화증권을 상환함에 있어 필요한 자금이 부족한 경우 또는 기타 자금보증 약정에서 정하는 자금보증사유가 발생하는 경우, 자금보증금을 대주에게 지급한다.	와이케이에스엠(주)	디엘이앤씨(주)

(3) 보고기간 종료일 현재 당사의 상기 차입계약에 대한 대출약정에 의하여 사용이 제한된 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	구 분	당기말	전기말	해당 차입금
현금및현금성자산	운영계좌	1,126,310	1,243,801	단기차입금
재고자산	건설용지	416,130,856	406,201,000	단기차입금

10. 자본금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
① 발행할 주식의 총수	4,000,000주	4,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원
③ 발행한 주식의 수: 보통주 우선주	1,000,000주 230,000주 770,000주	1,000,000주 230,000주 770,000주
④ 자본금: 보통주 우선주	5,000,000,000원 1,150,000,000원 3,850,000,000원	5,000,000,000원 1,150,000,000원 3,850,000,000원

상기 우선주는 의결권 있는 우선주로서 우선주식에 대한 현금배당시 액면기준으로 최저배당률을 연 10%이상 20%이하로 하는 비참가적 우선주입니다. 한편, 배당을 할 수 없는 경우에도 다음 사업연도의 배당시 우선하여 배당하지 아니하는 비누적적 우선주입니다.

11. 결손금

(1) 보고기간 종료일 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처리결손금	(496,767,038)	(461,156,590)

(2) 당기 및 전기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초금액	(461,156,590)	(397,000,249)
당기순손실	(35,610,447)	(64,156,342)
기말금액	(496,767,038)	(461,156,590)

(3) 당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결 손 금 처 리 계 산 서 =====

제 15기	2024년 1월 1일 부터 2024년 12월 31일 까지	제 14기	2023년 1월 1일 부터 2023년 12월 31일 까지
처리예정일	2025년 3월 28일	처리확정일	2024년 3월 31일

오산랜드마크프로젝트 주식회사

(단위: 천원)

과 목	제 15(당) 기	제 14(전) 기
I .미처리결손금	(486,837,182)	(461,156,590)
1.전기이월미처리결손금	(461,156,590)	(397,000,249)
2.당기순손실	(35,610,447)	(64,156,342)
II .결손금처리액	-	-
III .차기이월미처리결손금	(496,767,038)	(461,156,590)

12. 우발부채와 약정사항

(1) 당기말 현재 당사는 와이케이에스엠(주)와 대출약정을 체결하고 있으며, 사업의 운영을 위하여 관련 금융자산에 대한 사용제한이 설정되어 있으며, 건설용지에 담보신탁을 설정하고 있습니다(주석4,9 참조).

(2) 당기말 현재 사업과 관련하여 체결한 기타의 계약내역은 아래와 같습니다

구 분	계약상대방	내 용
자산관리위탁계약	(주)하나자산신탁	당사 자산의 관리, 운용, 처분업무 및 일반사무의 처리위탁
자금관리사무위탁계약	우리자산신탁(주)	당사의 자금에 대한 관리업무 및 기타 이와 관련된 업무에 대한 처리위탁

13. 판매비 및 관리비

당기 및 전기 중 판매비 및 관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
여비교통비	3,600	3,600
세금과공과금	2,189,332	2,303,465
지급수수료	330,478	531,834
합 계	2,523,410	2,838,899

14. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 금융수익과 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
금융수익-유효이자율법에 따른 이자수익		
이자수익	4,132	2,080
금융비용		
이자비용	33,091,170	32,863,668

15. 기타영업외수익 및 기타영업외비용

당기 및 전기 중 기타영업외수익 및 기타영업외비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
기타영업외수익:		
잡이익	420	-
기타영업외비용:		
잡손실	-	2

16. 법인세비용

당사는 법인세법 제51조의 2 제1항 제6호 및 동법시행령 제86조의 2 제3항에 따라 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채) 및 법인세비용을 계상하지 아니하였습니다.

17. 특수관계자 등과의 주요거래

(1) 당사의 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

특수관계자 유형	회사명
지배기업	디엘이앤씨(주)
기타의 특수관계자	오에스홀(주), 신영증권(주), (주)하나자산신탁

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자 등과의 중요한 영업상의 거래내용은 다음과 같습니다.

특수관계자 유형	특수관계자 명칭	매출 등		매입 등(주1)		차입		(단위: 천원)	
		당 기	전 기	당 기	전 기	당 기	전 기		
지배기업	디엘이앤씨(주)	-	-	28,007,574	27,502,203	13,500,000	6,400,000		
기타의 특수관계자	(주)하나자산신탁	-	-	132,000	60,000	-	-		

(주1) 매입금액에는 지급수수료 및 이자비용이 포함되어 있습니다.

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 등에 대한 중요한 채권, 채무는 다음과 같습니다.

특수관계자 유형	특수관계자 명칭	채권 등		채무 등		(단위: 천원)	
		당기말	전기말	당기말	전기말		
지배기업	디엘이앤씨(주)	-	-	801,973,350	760,465,776		

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자 등과의 주요 대여(차입)거래 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

특수관계자 유형	특수관계자 명칭	기 초	대여(차입)	상 환	기타	기 말	(단위: 천원)
종속기업	디엘이앤씨(주)	(600,500,000)	(13,500,000)	-	-	(614,000,000)	

(전기말)

(단위: 천원)						
특수관계자 유형	특수관계자 명칭	기 초	대여(차입)	상 환	기타	기 말
종속기업	디엘이앤씨(주)	(594,100,000)	(6,400,000)	-	-	(600,500,000)

(5) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 등에 대한 중요한 약정사항은 다음과 같습니다
(주석 9-(2) 참고)

(단위: 천원)		
특수관계자 유형	특수관계자 명칭	내용
지배기업	디엘이앤씨(주)	당사의 차입금에 대하여 디엘이앤씨가 자금보증약정을 확약함
지배기업	디엘이앤씨(주)	건설용지에 대한 담보의 제1 수익권자

18. 현금흐름표

당기 및 전기 중 재무활동에서 발생한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	현금흐름 변동		비현금변동	기 말
		차 입	상 환		
단기차입금	705,300,000	113,500,000	104,800,000	-	714,000,000

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	현금흐름 변동		비현금변동	기 말
		차 입	상 환		
단기차입금	694,100,000	141,400,000	130,200,000	-	705,300,000

19. 위험관리

(1) 자본위험관리

당사의 자본관리의 주 목적은 당사의 영업활동을 유지하고 주주가치를 극대화하기 위하여 높은 신용등급과 건전한 자본비율을 유지하기 위한 것입니다. 당사는 자본구조를 경제환경의 변화에 따라 수정하고 있으며, 이를 위하여 배당정책을 수정하거나 자본감소 혹은 신주발행을 검토하도록 하고 있습니다. 한편, 기중 자본관리의 목적, 정책 및 절차에 대한 변경사항은 없습니다.

한편, 보고기간 종료일 현재 당사가 자본으로 관리하고 있는 항목의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차입금총계	714,000,000	705,300,000
차감: 현금및현금성자산	(1,126,310)	(1,245,971)
순차입금	712,873,690	704,054,029
자본총계	(491,767,038)	(456,156,590)
자기자본부채비율	(주1)	(주1)

(주1) 당사의 자본이 부(−)의 금액이므로 자기자본부채비율을 기재하지 아니합니다.

(2) 금융위험관리

당사는 금융상품과 관련하여 이자율위험, 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) 이자율위험

이자율 위험은 시장금리 변동으로 인한 재무상태표 항목의 가치변동(공정가치) 위험과 투자 및 재무활동으로부터 발생하는 이자수익, 비용의 현금흐름이 변동될 위험으로 정의할 수 있습니다. 이러한 이자율 변동위험은 주로 예금 및 변동금리부 차입금에서 비롯되며, 이자율 변동으로 인한 불확실성과 금융비용의 최소화를 위한 정책을 수립 및 운용하고 있습니다. 보고기간 종료일 현재 이자율변동위험에 대한 금융자산 및 금융부채의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	고정금리	변동금리	고정금리	변동금리
금융자산		-	1,126,310	-
금융부채	714,000,000		-	685,300,000
				20,000,000

보고기간 종료일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 변동금리부 금융자산 및 부채의 이자율이 100bp 변동시, 이자율변동이 법인세비용차감전순이익(손실)에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	100bp상승시	100bp하락시	100bp상승시	100bp하락시
법인세비용차감전순이익(손실)	11,263	(11,263)	(187,540)	187,540

2) 신용위험

신용위험은 전사 차원에서 관리되고 있으며, 신용위험은 보유하고 있는 대여금 및 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐만 아니라 현금및현금성자산, 은행 및 금융기관 예치금 등으로부터 발생하고 있습니다.

당사는 당기말 현재 금융자산에서 채무불이행 등이 발생할 징후는 낮은 것으로 판단하고 있습니다. 신용위험은 현금및현금성자산 및 각종 예금 등과 같은 금융기관과의 거래에서도 발생할 수 있습니다. 이러한 위험을 줄이기 위하여 당사는 신용도가 높은금융기관들에 대해서만 거래를 하고 있습니다.

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 당사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 당기말 담보나 기타 신용보강을 고려하지 않았을 경우에 계약상대방의 의무불 이행으로 인해 당사가 부담하게 될 재무적 손실의 최대노출액은 다음과 같습니다.

- 재무제표상 인식된 각 금융자산의 장부금액
- 보증이 행사될 가능성과 무관하게 금융보증이 청구되었을 때 당사가 지급해야 하는 최대금액

당사의 신용위험등급 체계는 다음과 같이 구성되어 있습니다.

구 분	내 용	기대신용손실 인식
정상	계약상대방의 신용위험이 낮으며 연체되지 않음	12개월 기대신용손실
연체	연체일수가 30일을 초과하거나 최초 인식 이후 신용위험이 유의적으로 증가함	전체기간 기대신용손실-비손상
부도	연체일수가 90일을 초과하거나 자산이 손상되었음을 나타내는 증거가 있음	전체기간 기대신용손실-손상
제각	채무자가 심각한 재무적 어려움을 겪는다는 증거가 존재하며 회수를 합리적으로 예상할 수 없음.	제각

한편, 신용위험에 노출된 금융자산은 장부금액이 신용위험에 대한 최대노출정도를 가장 잘 나타내는 경우에 해당하여 공시에서 제외하고 있습니다.

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.

보고기간 종료일 현재 금융부채의 잔존계약 만기별 만기분석내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
미지급금	-	-	-	-
미지급비용	187,973,741	-	-	187,973,741
단기차입금	729,772,718	-	-	729,772,718
합 계	917,746,459	-	-	917,746,459

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
미지급금	-	-	-	-
미지급비용	161,780,766	-	-	161,780,766
단기차입금	721,957,026	-	-	721,957,026
합 계	883,737,792	-	-	883,737,792

상기 만기분석은 장부금액을 기초로 당사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었으며, 이자지급 관련 현금흐름이 포함되어 있습니다.

20. 사업의 지연

당사는 도시기본계획 승인을 통해 인허가 추진을 위한 기틀을 마련 하였지만 후속 인허가 승인 여부에 따라 사업일정을 특정할 수 없으며 이러한 사업 지연으로 인한 영향은 재무제표에 반영 되어 있지 않습니다.

21. 계속기업가정의 불확실성

당사의 2024년 재무제표는 당사가 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었으므로 당사의 자산과 부채가 정상적인 사업활동 과정을 통하여 장부가액으로 회수 되거나 상환될 수 있다는 가정하에 회계처리 되었습니다. 그러나 당사는 당기 당기순손실이 35,610백만원이며, 당기말 현재 유동부채가 총자산을 491,767백만원 만큼 초과하고 있습니다. 이러한 상황은 당사의 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기하고 있습니다. 따라서 당사의 계속기업으로서의 존속여부는 차기 자금조달계획과 안정적인 영업이익 달성을 위한 재무 및 경영개선계획의 성패에 따라 결정되므로 중요한 불확실성이 존재하고 있습니다. 만일 당사의 계획에 차질이 있는 경우에는 계속기업으로서의 존속이 어려우므로 당사의 자산과 부채를 정상적인 사업활동 과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같이 중요한 불확실성의 최종 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생될 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류, 표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 당기 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	오산랜드마크프로젝트(주)				
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일		부터	2024년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 ＼ 인원수 및 시간	품질관리		감사업무 담당 회계사				전산감사 · 세무 · 가치평가		건설계약 등 수주산업		합계	
	검토자 (심리실 등)	담당이사	등록		수습		등 전문가	전문가				
		(업무수행이사)	공인회계사	공인회계사								
	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입시간	투입 인원수	2	1	2	1	3	2	1	1	1	-	-
투입시간	분 · 반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	7	2	19	16	156	97	24	72	4	4	-
	합계	7	2	19	16	156	97	24	72	4	4	-
											210	191

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역														
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2024.09.30				1	일							
	주요내용		유의적 감사위험 요인 파악 및 중간 · 기말감사 업무수행계획 수립												
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용						
					상주		비상주								
	2024.11.14~2024.11.15	2	일	2	명	2	명	중간감사							
재고자산실사(입회)	2025.1.6~2025.1.10	3	일	2	명	2	명	재무제표 감사							
	실사(입회)시기	-				-		일							
	실사(입회)장소	-													
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	-													
	실사(입회)시기	-				-		일							
	실사(입회)장소	-													
외부조회	실사(입회)대상	-													
	금융거래조회	O	채권채무조회				O	변호사조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	기타조회	-													
	커뮤니케이션 횟수	2	회												
	수행시기	2024.12.31, 2025.03.13													
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-													
	수행시기	-				-		일							

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 12월 31일	감사: 1인 감사인: 담당이사	서면보고	독립성, 재무제표 감사와 관련된 감사인 책임, 감사계획
2	2025년 03월 13일	감사: 1인 감사인: 담당이사	서면보고	유의적 사항 등 감사결과 커뮤니케이션