



보도	2024.1.3.(수) 조간	배포	2023.12.29.(금)		
담당부서	회계관리국 국제회계기준팀	책임자	국 장	이 석	(02-3145-7750)
		담당자	팀 장	윤지혜	(02-3145-7980)
	회계감리1국 테마감리팀	책임자	국 장	신규종	(02-3145-7700)
		담당자	부국장	권영민	(02-3145-7720)

건설회사의 건설계약 관련 우발부채 주식공시 모범사례 마련 - 건설회사의 부동산 PF 관련 잠재위험이 보다 체계적이고 일관되게 공시됩니다. -

- 주요 내용 -

◆ 금융감독원은 건설회사의 부동산 PF 관련 우발부채를 보다 명확히 공시할 필요가 있다는 요청에 따라 「**건설회사의 건설계약 관련 우발부채 주식공시 모범사례**」를 마련하였습니다.

- ✓ 고금리·고물가로 부동산 시장의 어려움이 지속되는 가운데 미분양 사업장이 증가할 경우 관련 PF대출의 신용을 보장하기 위해 보증 등을 제공한 건설회사의 재무상황이 크게 악화될 수 있습니다.
- ✓ 이처럼 건설회사의 **우발부채는 중요한 정보**임에도 현재 건설회사들의 주식 공시로는 정보이용자들에게 **필요한 사항을 확인하기 어렵다는 지적**이 있었습니다.

- 건설회사마다 PF 우발부채에 대한 주식에 사용하는 용어나 제공하는 정보가 상이
- 복수의 신용보강을 단순히 중복 공시하여 **전체 우발부채 규모 파악 곤란**
- 사업장 위치, 사업주체, 사업단계 등 **위험을 파악할 수 있는 정보 부족**

- ✓ 이에 금융감독원은 건설회사 등 이해관계자들의 **의견을 충분히 수렴하여 「주식공시 모범사례」를 마련**하였습니다.

◆ 건설회사의 부동산 PF 우발부채 규모를 일목요연하게 파악할 수 있도록 **종합요약표**를 제시하고, **용어 및 기재사항을 통일**하는 등 **신용보강 익스포저**를 충실하게 기재하도록 하였습니다.

< 주식공시 모범사례 요약 >

- 1 우선 부동산 PF 사업의 단계나 종류 별로 우발부채 규모와 대출채권 등 기초자산의 **만기별 익스포저**를 쉽게 파악할 수 있도록 **종합요약표 양식**을 마련하였습니다. (5p 참조)
- 2 비교가능성을 제고하기 위해 **용어를 통일**하면서 **현재 익스포저 (보증금액), 최대 익스포저 (보증한도)** 등 필수 기재사항을 제시하였습니다. (6p 참조)
 - ✓ 사업 지역(광역시, 시, 군 등), 사업장 형태(공동주택, 오피스텔 등), PF 대출 종류(브릿지론, 본 PF) 등 **자원 유출위험의 정도**를 파악할 수 있는 **정보를 확충**하였습니다.
 - ✓ 또한, **복수의 신용공여**를 제공한 경우 보증금액 등은 **중첩 부분**을 제외하고 **기재**하되 **세부 명세**에 그 내용을 상술하도록 하였습니다.
- 3 상대적으로 위험이 낮은 **중도금 대출** 및 **SOC사업**의 신용보강은 **세부 내역 없이** 전체 금액을 확인할 수 있는 **요약표만** 공시하도록 하였습니다. (7p 참조)

◆ 금융감독원은 「'24년도 재무제표 중점심사 회계이슈」로 우발부채 공시를 선정·예고하였으며, 향후 **실태점검** 등을 통해 건설회사의 PF 대출 우발부채가 충실히 공시되도록 지속 노력하겠습니다.

- ✓ 또한, 한국상장회사협의회 등을 통해 「주식공시 모범사례」를 안내 (23.12월말 既송부)하고, 「기업공시서식 작성기준*」에도 반영하는 등 기업들이 쉽게 참고할 수 있도록 하겠습니다.

* 제11장 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 제2절 우발부채 등에 관한 사항

I 추진 배경

- 부동산 PF 사업에 참여하는 건설회사는 통상 시공 등 본연의 기능 외에도 보증 등을 통해 PF 대출의 신용을 보강하는 역할을 병행
 - 고금리·고물가로 부동산 시장의 어려움이 지속되는 가운데 미분양 사업장이 증가할 경우 관련 PF 대출의 신용을 보강한 건설회사의 재무상황이 크게 악화 가능
 - 이처럼 건설회사의 우발부채는 중요한 정보임에도 현재 건설회사들의 주석 공시로는 정보이용자들에게 필요한 사항을 확인하기 어렵다는 지적이 제기
- 우발부채와 관련하여 기업회계기준서(제1037호)에서 주석 공시 사항*을 규정하고 있고, 기업공시서식 작성기준**에도 일부 양식이 있으나,
 - * ① 추정금액, ② 불확실성의 정도, ③ 변제 가능성
 - ** 제11장 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 제2절 우발부채 등에 관한 사항
- 신용보강의 특성 및 위험도를 고려한 구체적이고 표준화된 공시 지침이 없어 기업들이 다양한 형태로 주석 공시를 하고 있음

☞ 건설회사의 부동산 PF 관련 잠재위험이 보다 명확히 공시되도록 이해관계자 (건설회사, 회계법인, 신용평가사 등)들의 의견을 수렴하여 주석공시 모범사례를 마련

< 현행 주석공시의 주요 문제점 >

- ▶ (비교가능성 부족) 건설회사마다 PF 우발부채에 대한 주석에 사용하는 용어나 제공하는 정보가 상이
 - ✓ '현재 익스포저'는 보증금액, 실행금액, 대출금액, 대출잔액 등으로, '최대 익스포저'는 약정금액, 보증한도 등으로 혼용
 - ✓ PF 우발부채의 현재 익스포저나 최대 익스포저 중 일부만 공시하는 등 공시되는 정보의 내용도 상이한 상황

< 현행 주식공시의 주요 문제점 > - 계속

▶ **(전체 우발부채 규모 파악 곤란)** 건설회사들은 통상 하나의 PF 대출에 복수의 신용보강을 제공하는데, 대부분 중첩된 부분에 대한 설명 없이 각각의 신용보강 내용을 개별적으로 열거

✓ 중첩 부분에 대한 고려없이 각각의 신용보강을 단순 합산할 경우 실제 보증 금액을 초과하는 경우 발생

▶ **(위험수준에 대한 정보 부족)** 사업장 위치(수도권 or 지방), 사업 주체(시행사 or 조합), 사업 단계(착공 전 or 착공 후) 등에 따라 PF 우발부채의 위험 정도가 다름에도 이를 파악할 수 있는 정보가 부족

✓ 조합 주체의 '정비사업'은 토지가 확보되어 있고 조합원 분담금 등이 존재하여 시행사 주체의 '도급사업'보다 위험이 낮은 것으로 평가

✓ 본 PF 대출 보다는 토지매입이나 인허가까지의 '착공 이전' 단계의 브릿지 론의 위험이 높음

[(현행) PF 우발부채 주식 공시 사례 예시]

A사 사례 : 대출금액·대출잔액(현재 익스포저), 총 보증한도(최대 익스포저), 채권기관, 대출기간, PF유형 등을 **상세하게 기재**

지역	채권기관	대출금액	대출잔액	총 보증한도	보증내역	대출기간	PF 유형
XX시	XX은행	X	X	X	연대보증	'XX.X ~ 'XX.X	Loan

B사 사례 : 보증대상, 제공처, 보증금액(현재 익스포저) 등만 **개략적으로 기재**

지급보증내역	피보증회사	보증금액	보증제공처
PF 대출보증	X	X	X

C사 사례 : 보증대상 및 한도 등을 **서술식으로 기재**

XXX는 당기말 현재 동업자들이 "주택도시보증공사 및 건설공제조합" 등에서 발급받은 공사관련 보증에 대하여 XXX백만원의 연대보증을 제공하고 있음

(붙임2) PF 사업 단계별 대출 및 신용보강 구조

II 건설계약 관련 우발부채 주식공시 모범사례 주요 내용

주요 방향

- ◆ PF 우발부채 현황을 한눈에 파악할 수 있도록 **종합요약표 신설**
- ◆ 비교가능성을 제고하기 위해 용어 통일 및 **필수 기재사항 제시**
- ◆ 상대적으로 위험도가 낮은 신용보강에 대한 **공시 간소화**

1 종합요약표 신설 → PF 우발부채 규모 한 눈에 파악

◆ PF 우발부채 전체 규모를 한눈에 파악할 수 있도록 '종합요약표' 신설

- (용어 통일, 만기 세분화) 최대 익스포저는 ① '보증한도'로 기재하고 현재 익스포저는 ② '보증금액'으로 통일하여 기재하되, ③ 3개월, 6개월 내 도래분을 별도 분류*하도록 하여 만기 정보의 실효성 제고
 - * PF ABCP, AB 단기사채 등 유동화 증권의 만기가 3개월, 6개월 등이 다수인 점을 감안
- (위험수준 반영) 우발부채의 위험도를 파악할 수 있도록 사업주체 별로는 ④ '정비사업(조합 주체)'과 '기타사업(정비사업 외, 시행사 등 주체)'으로, ⑤ 사업단계별로는 '브릿지 론'과 '본 PF' 등으로 구분
- (복수 신용보강) 하나의 PF 대출에 복수의 신용보강을 제공한 경우 전체 익스포저를 파악할 수 있도록 종합요약표에 ⑥ 중첩된 부분을 제외한 금액을 기재 (다만 세부 내역에서 중첩 사실 등을 별도로 설명)

【 부동산 PF 우발부채 종합요약표^{주)} 】

구분	종류	보증한도 (연결)	보증금액 (연결)	대출잔액 (연결)							
				당기	③ 만기 구분						전기
					3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과	
정비사업	브릿지론	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
기타사업	브릿지론	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
총계		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

주 1) 보증의 대상이 다른 '책임준공'과 상대적으로 위험이 적은 '중도금 대출' 및 'SOC 사업' 신용보강은 종합요약표 작성 대상에서 제외

2) 컨소시엄 사업은 전체 한도와 연결회사 부담률을 고려한 금액이 각각 중요하므로, 별도 종합요약표를 작성

2 필수 기재사항 제시 → 위험수준 파악 정보 확충

◆ 건설회사 간 비교가능성을 제고하기 위해 용어를 통일하면서 최대 익스포져(보증한도), 현재 익스포져(보증금액) 등 필수 기재사항을 제시

- (위험수준 반영) 사업장별 위험도를 파악할 수 있도록 ① 사업지역 (광역시, 시, 군 등), ② 사업장 형태(공동주택, 오피스텔 등), ③ PF 종류 (브릿지론, 본 PF) ④ 조기상환 조항 등을 기재
- (복수 신용보강) ⑤ 복수의 신용보강을 제공한 경우에는 중첩된 부분을 제외하고 ⑥ 가장 큰 금액의 신용보강으로 분류하되, ⑦ 중첩되어 제외된 신용보강 내역은 별도 기재
- (컨소시엄) 컨소시엄 사업의 경우 회사의 위험노출 정도를 파악할 수 있도록 ⑧ 컨소시엄의 보증한도와 ⑨ 회사의 부담률을 기재
- (중요성 고려) 공시부담 완화를 위해 보증금액이 전체 부동산 PF 보증금액의 1%(또는 100억원) 미만인 사업장은 별도로 구분하지 않고 ⑩ '기타'로 일괄 기재할 수 있도록 허용
- (책임준공) 사업장별 책임준공 약정금액을 ⑪ 병기하되, 전체 책임준공약정액을 확인할 수 있는 요약표를 별도로 작성

【 부동산 PF(대출) 보증 세부 내역】
(정비사업과 기타사업을 각각 별도표로 작성)

① 사업지역	② 사업장 구분	③ PF 종류	⑤ 신용보강 종류	⑧ 보증한도 (전체)	⑨ 부담률 (연결)	⑥ 보증금액	채무자		대출잔액 ^주 (연결)		대출기간	만기일	유형	⑪ 책임준공약정금액	
							특수관계자 유무	당기	전기	당기					전기
A	X	X	X	X	X%	X	X	X	X	X	'XX.XX~ 'XX.XX	X	X	X	
	④ 조기상환 조항		조기상환 조항이 있는 경우 해당 사항 기재												
	⑦ 기재된 신용보강 외 신용보강 유형(연대보증, 채무인수, 자금보충)이 있는 경우 해당 사항 기재														
⑩ 기타	X	X	X	X	X%	X	X	X	X	X	'XX.XX~ 'XX.XX	X	X	X	
	조기상환 조항		조기상환 조항이 있는 경우 해당 사항 기재												

주) 총당부채로 전환되어 감소된 경우 관련 사실 명기

【 부동산 PF 책임준공 약정 요약표】

(단위 : 개, 백만원)

구분	당기				전기			
	공사건수	도급금액	약정금액	대출잔액	공사건수	도급금액	약정금액	대출잔액
정비사업 ^{주)} (연결회사분)	X (X)							
기타사업 ^{주)} (연결회사분)	X (X)							
계 ^{주)} (연결회사분)	X (X)							

주) 컨소시엄에 따라 전체 및 연결회사 금액이 다른 경우 연결회사 금액은 괄호에 추가 표시

3 저위험 신용보강 공시 간소화 → 위험도를 고려한 공시 차별화

- 상대적으로 위험이 낮은 중도금 대출이나 SOC사업의 신용보강은 세부 내역 없이 전체 금액을 확인할 수 있는 요약표만 공시
- 중도금대출은 주로 분양 후에 이뤄지고, SOC 사업의 경우 주로 정부 또는 지자체에서 주관하는 경우가 많아 상대적으로 위험도가 낮음

【 본 PF의 중도금대출 보증 내역】

(단위 : 개, 백만원)

구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액
정비사업 ^{주)} (연결회사분)	X (X)							
기타사업 ^{주)} (연결회사분)	X (X)							
계 ^{주)} (연결회사분)	X (X)							

주) 컨소시엄에 따라 전체 및 연결회사 금액이 다른 경우 연결회사 금액은 괄호에 추가 표시

【 SOC 사업 보증 내역】

(단위 : 개, 백만원)

구분	당기			전기		
	공사건수	전체	연결회사분	공사건수	전체	연결회사분
보증한도	X	X	X	X	X	X

III 기대효과 및 향후 계획

- (기대효과) 「건설계약 관련 우발부채 주식공시 모범사례」 발표로 건설 회사의 부동산PF 우발부채가 보다 체계적·일관적으로 공시될 것으로 기대
 - 특히, 정보이용자에게 필요한 정보를 충실히 기재하도록 유도하여 건설회사의 위험 수준에 대한 평가 및 비교가능성을 제고
- (안내·홍보) '23사업연도부터 건설회사 등이 우발부채 모범사례를 활용하여 주식 공시를 충실히 할 수 있도록, 유관기관(한국상장회사협의회, 코스닥협회, 한국공인회계사회 등)을 통해 안내·홍보('23.12월말 既송부)
 - 기업들이 쉽게 참고할 수 있도록 '기업공시서식 작성기준'*에도 반영
 - * 제11장 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 제2절 우발부채 등에 관한 사항
- (공시 적정성 점검) 「2024년도 재무제표 중점심사 회계이슈」* 중의 하나로 우발부채 공시를 선정·예고한 바 있으므로,
 - 상장 건설회사 등의 2023년 재무제표가 공시되면 주식에 우발부채를 충실하게 공시하였는지 점검할 예정
 - * 「'23.6.14. (보도자료) 조간 2024년도 재무제표 중점심사 회계이슈, 업종 사전예고」 참고

참고: 주식공시 모범사례 발표 현황

- '13.11월부터 총 11건 발표
 - ① 특수관계자거래 주식공시 모범사례('13.11.11.)
 - ② 타기업에 대한 지분 관련 주식공시 모범사례('13.12.30.)
 - ③ 공정가치 측정 관련 주식공시 모범사례('14.5.29.)
 - ④ 금융자산 양도 관련 주식공시 모범사례('15.12.23.)
 - ⑤ 금융상품(제1109호), 수익(제1115호) 관련 주식공시 모범사례('17.1.3.)
 - ⑥ 리스 관련 주식공시 모범사례('18.1.16.)
 - ⑦ 개발비 관련 주식공시 모범사례('18.2.2.)
 - ⑧ 온실가스 배출권과 배출부채 관련 주식공시 모범사례('21.5.27.)
 - ⑨ 보험계약 관련 주식공시 모범사례('21.8.2.)
 - ⑩ 전기오류수정 관련 주식공시 모범사례('23.11.30.)
 - ⑪ 가상자산 관련 주식공시 모범사례('23.12.21.)

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)

※ K-IFRS 제1037호 적용 관련

주식공시 모범사례의 성격

- 기업의 주식공시 작성 편의를 도모하고 재무정보이용자의 이해가능성을 제고하고자 참고목적으로 제시하는 것으로 해당 기업회계기준서에서 정한 모든 공시사항을 포함하고 있지 않으므로, 기업은 모범사례에서 제시된 사항 이외에 추가로 기재하여야 할 사항이 있는지 검토하여야 함
- 모범사례가 제시하는 양식 및 기재범위는 기업의 합리적 판단에 따라 조정될 수 있음
 - 기업은 재무제표에 대한 주식 작성 시 재무정보이용자의 정보이용 효익과 영위하는 업종의 특성 등 기업의 실정을 고려하여 공시사항을 추가하거나 변경·축소하여 사용할 필요가 있음
- 동 모범사례는 주재무제표를 기준으로 작성되었으며, 별도재무제표의 경우에도 참고할 필요가 있음
- 동 모범사례에 제시되지 않은 우발부채가 존재하는 경우 모범사례에 제시되지 않았다는 이유만으로 기재의무가 면제되는 것이 아니므로, 모범사례 양식에 준하여 관련 정보를 적절히 공시하여야 함

1. PF 우발부채

(1) 부동산 PF 종합약표(책임준공, 중도금대출, SOC 미포함)

연결회사는 보고기간 말에 PF와 관련한 총 XXX백만원(전기말 XXX백만원)의 신용보강을 제공하고 있으며, 이중 연결회사 단독 사업에 대한 금액은 XXX백만원(전기말 XXX백만원), 컨소시엄 참여 사업에 대한 금액은 XXX백만원(전기말 XXX백만원)입니다. (보증금액으로 기재)

전기말에는 우발부채로 계상되었으나, 충당부채로 전환된 금액은 XXX백만원이며, 관련 사항은 주식 XX를 참고하시기 바랍니다. (기타 주요변동요인 기재 필요)

이 중 특수관계자에 제공하는 신용보강은 총 XXX백만원(전기말 XXX백만원)이며, 대부분 기타 사업과 관련됩니다.

정비사업 및 기타사업과 관련한 PF 우발부채 내역은 아래와 같습니다.

<연결기업(또는 개별기업) 단독 사업> (단위: 백만원)

구분 ¹⁾	종류 ²⁾	보증 한도 ³⁾ (연결)	보증 금액 ⁴⁾ (연결)	대출잔액 ⁵⁾ (연결)							전기
				만기 구분 ⁶⁾							
				당기	3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 12개월 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과	
정비 사업	브릿지론 ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
기타 사업	브릿지론 ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
총계		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

주 1) 구분 기준

정비사업 : 재개발·재건축 등 대부분 도급공사에 의해 이뤄지며 분양위험이 상대적으로 낮은 사업

기타사업 : 정비사업 이외의 경우, 대부분 민간시행사 또는 시공사 자체 분양에 의한 사업이며 분양위험이 상대적으로 높은 사업

2) 시공 이전 토지매입, 인허가 등을 위한 브릿지론과 인허가 후 공사비 마련 등을 위한 본PF로 구분

3) 보증한도 : 금융기관 등에 부담하는 PF대출에 관하여 시공사가 보증하는 한도액

4) 보증금액 : 보증한도 내에서 실제 보증을 실행한 금액

5) 대출잔액 : 대출약정 내에서 실제 대출을 실행한 후 상환하고 남은 금액

6) 기초자산에 보증을 제공하는 경우에는 기초자산의 만기를 기재하고, 유동화증권에 보증을 제공하는 경우에는 유동화증권의 만기를 기재

7) 사업장 기준으로 연대보증, 채무인수, 자금보충이 중복되는 경우, 중복되는 금액은 제외한 금액을 고려(책임준공의 경우 대부분 신용보강과 중복되며 상대적으로 위험도가 낮으므로 포함하지 않고, 중도금대출 사항도 미포함)

□ 건설회사가 컨소시엄 형태의 보증·도급이 있는 경우 컨소시엄 참여 사업을 컨소시엄(전체)과 연결회사 부담분으로 각각 공시

* 다만, 컨소시엄 형태의 보증 등을 아래 표 외에 효과적으로 공시할 수 있는 다른 표시도 가능

<컨소시엄 참여 사업(전체)>

(단위: 백만원)

구분 ¹⁾	종류 ²⁾	보증 한도 ³⁾ (전체)	보증 금액 ⁴⁾ (전체)	대출잔액 ⁵⁾ (전체)							
				만기 구분 ⁶⁾							전기
				당기	3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 12개월 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과	
정비 사업	브릿지론	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
기타 사업	브릿지론	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
총계		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

주 1) 구분 기준

정비사업 : 재개발·재건축 등 대부분 도급공사에 의해 이뤄지며 분양위험이 상대적으로 낮은 사업

기타사업 : 정비사업 이외의 경우, 대부분 민간시행사 또는 시공사 자체 분양에 의한 사업이며 분양위험이 상대적으로 높은 사업

2) 시공 이전 토지매입, 인허가 등을 위한 브릿지론과 인허가 후 공사비 마련 등을 위한 본PF로 구분

3) 보증한도 : 금융기관 등에 부담하는 PF대출에 관하여 시공사가 보증하는 한도액

4) 보증금액 : 보증한도 내에서 실제 보증을 실행한 금액

5) 대출잔액 : 대출약정 내에서 실제 대출을 실행한 후 상환하고 남은 금액

6) 기초자산에 보증을 제공하는 경우에는 기초자산의 만기를 기재하고, 유동화증권에 보증을 제공하는 경우에는 유동화증권의 만기를 기재

7) 사업장 기준으로 연대보증, 채무인수, 자금보충이 중복되는 경우, 중복되는 금액은 제외한 금액을 고려 (책임준공의 경우 대부분 신용보강과 중복되며 상대적으로 위험도가 낮으므로 포함하지 않고, 중도금대출 사항도 미포함)

<컨소시엄 참여 사업(연결회사 부담분)>

(단위: 백만원)

구분 ¹⁾	종류 ²⁾	보증 한도 ³⁾ (연결)	보증 금액 ⁴⁾ (연결)	대출잔액 ⁵⁾ (연결)							
				만기 구분 ⁶⁾							전기
				당기	3개월 이내	3개월 초과 6개월 이내	6개월 초과 12개월 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과	
정비 사업	브릿지론	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
기타 사업	브릿지론	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	본PF ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	계	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
총계		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

주 1) ~7) 앞 표와 동일

(2) 부동산 PF(대출) 보증 세부 내역(중도금대출, SOC 관련 사항은 미포함)

※ 책임준공은 연대보증·채무인수·자금보충 등과 중복으로 약정되므로 같이 표시하고, 중도금 대출, SOC 관련사항은 미포함

1) 보고기간 말 현재 XX건의 정비사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다. PF 보증 관련 일부 약정에는 차주가 금융계약에 따라 지급하여야 할 금액을 지급하지 아니한 경우, 시공사 또는 차주에게 부도사유가 발생하는 경우, 시공사의 신용등급이 하락하는 경우(*1 참고) 등이 발생시 XXX백만원(전기말 XXX백만원)의 기한이익상실 사유가 있습니다.

<연결기업(또는 개별기업)>

(단위: 백만원)

사업 지역 ¹⁾	사업장 구분 ²⁾	PF 종류 ³⁾	신용 보강 종류 ⁴⁾	보증 한도 ⁵⁾ (전체)	부담률 ⁶⁾ (연결)	보증 금액 (연결)	채무자	특수 관계자 여부 ⁷⁾	채권 기관 종류 ⁸⁾	대출잔액 ⁹⁾ (연결)		대출 기간 ⁹⁾	만기일 ¹⁰⁾	유형 ¹¹⁾	책임준공 금액
										당기	전기				
	X	X	X	X	X%	X	X	X	X	X	X	'XX.XX~ 'XX.XX	X	X	X
A	조기상환조항(*1)		조기상환 조항이 있는 경우 해당 사항 기재												
	기재된 신용보강 외 신용보강 유형(연대보증, 채무인수, 자금보충)이 있는 경우 해당 사항 기재														
기타 ¹²⁾	X	X	X	X	X%	X	X	X	X	X	X	'XX.XX~ 'XX.XX	X	X	X
	조기상환조항(*1)		조기상환 조항이 있는 경우 해당 사항 기재												
단독사업 계				X	X%	X				X	X				X
...
컨소시엄 계				X	X%	X				X	X				X

- 주 1) 사업지역 : 광역시, 특별시, 시 또는 군으로 표시
 2) 사업장 구분 : 공동주택, 오피스텔, 지식산업센터, 업무시설 등 사업장의 특성을 고려하여 구분
 3) 브릿지론, 본PF로 구분
 4) 연대보증, 채무인수, 자금보충 등으로 구분하되, 복수의 신용보강이 제공되는 경우 중복금액 제외하고 가장 큰 금액의 신용보강으로 기재
 5) 컨소시엄 형태의 보증·도급이 있는 경우 컨소시엄의 보증한도를 기재
 6) 컨소시엄 사업인 경우 연결회사 부담률 기재하되, 단독 사업인 경우 100% 기재
 7) 특수관계자인 경우 해당여부 표시(상세한 내용은 특수관계자와의 거래 주석에 기재)
 8) 은행, 증권회사, 대주단 등 채권기관 유형 기재
 9) 전기에 잔액이 있었으나 당기에 '0'인 경우도 기재하며(유동화증권이 아닌 PF대출의 잔액 및 기간 기재), 충당부채로 전환되어 감소된 경우 관련 사실 명시
 10) 부동산 PF 유동화증권의 만기일을 기재(유동화증권의 만기가 있는 경우 기재, 그 외의 경우 기재사항 없음)
 11) PF Loan 또는 유동화증권 종류를 기재
 12) 부동산PF 전체 보증금액(컨소시엄 포함) 기준으로 1%(또는 100억원) 미만인 사업장인 경우 기타로 일괄하여 표시

2) 보고기간 말 현재 XX건의 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다. PF 보증 관련 일부 약정에는 차주가 금융계약에 따라 지급하여야 할 금액을 지급하지 아니한 경우, 시공사 또는 차주에게 부도사유가 발생하는 경우, 시공사의 신용등급이 하락하는 경우(*1 참고) 등이 발생시 XXX백만원(전기말 XXX백만원)의 기한이익상실 사유가 있습니다.

<연결기업(또는 개별기업)>

(단위: 백만원)

사업 지역 ¹⁾	사업장 구분 ²⁾	PF 종류 ³⁾	신용보강 종류 ⁴⁾	보증 한도 ⁵⁾ (전체)	부담률 ⁶⁾ (연결)	보증 금액 (연결)	채무자	특수 관계자 여부 ⁷⁾	채권 기관 종류 ⁸⁾	대출잔액 ⁹⁾ (연결)		대출 기간 ⁹⁾	만기 일 ¹⁰⁾	유형 ¹¹⁾	책임 준공 약정 금액
										당기	전기				
A	X	X	X	X	X%	X	X	X	X	X	X	'XX.XX~ 'XX.XX	X	X	X
	조기상환조항(*1)		조기상환 조항이 있는 경우 해당 사항 기재												
	기재된 신용보강 외 신용보강 유형(연대보증, 채무인수, 자금보충)이 있는 경우 해당 사항 기재														
기타 ¹²⁾	X	X	X	X	X%	X	X	X	X	X	X	'XX.XX~ 'XX.XX	X	X	X
	조기상환조항(*1)		조기상환 조항이 있는 경우 해당 사항 기재												
단독사업 계				X	X%	X				X	X				X
...
컨소시엄 계				X	X%	X				X	X				X

주 1) ~ 12) 앞 표와 동일

(3) 부동산 PF 책임준공 약정

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

(단위: 개, 백만원)

구분	당기				전기			
	공사건수	도급금액	약정금액	대출잔액	공사건수	도급금액	약정금액	대출잔액
정비사업 ¹⁾ (연결회사분)	X (X)							
기타사업 ¹⁾ (연결회사분)	X (X)							
계 ¹⁾ (연결회사분)	X (X)							

주 1) 컨소시엄에 따라 전체 및 연결회사 금액이 다른 경우 연결회사 금액은 괄호에 추가 표시

(4) 부동산 PF의 SOC 보증

연결회사의 SOC법인과 시행사의 차입금 등과 관련하여 전체 XXX백만원(전기 XXX백만원)을 한도로 자금보충 및 자금제공 등의 신용보장을 제공하고 있으며, SOC법인의 필수 사업경비 부족시 자금을 보충할 의무를 부담하고 있습니다.

<연결기업(또는 개별기업)>

(단위: 백만원)

구분	당기			전기		
	공사건수	전체	연결회사분	공사건수	전체	연결회사분
보증한도	X	X	X	X	X	X

(5) 본 PF의 중도금대출

연결회사는 보고기간 말에 정비사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 XXX백만원(전기말 XXX백만원)을 보증하는 약정을 체결하고 있으며, 기타사업과 관련해서는 수분양자의 중도금대출에 XXX백만원(전기말 XXX백만원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

<연결기업(또는 개별기업) 단독 사업>

(단위: 백만원)

구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액
정비사업 ¹⁾ (연결회사분)	X (X)							
기타사업 ¹⁾ (연결회사분)	X (X)							
계 ¹⁾ (연결회사분)	X (X)							

주 1) 컨소시엄에 따라 전체 및 연결회사 금액이 다른 경우 연결회사 금액은 괄호에 추가 표시

(6) 기타 (PF 우발부채에 해당하나 (1)~(5)에 표시할 수 없는 사항 기재)

2. 非 PF 우발부채

연결회사는 보고기간 말에 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 XXX백만원(전기말 XXX백만원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하고 있습니다.

(1) 종합요약표

<연결기업(또는 개별기업)>

(단위: 백만원)

구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수 관계자 여부	기타
제공한 지급보증 ¹⁾	X	X	X	X	X	X	X
제공받은 지급보증 ²⁾	X	X	X	X	X	X	X
기타 ³⁾	X	X	X	X	X	X	X
계			X	X			

주 1) 계약이행보증, 운영자금 지급보증, 주택분양보증 등 연결회사가 타인의 금융거래 등을 위하여 제공한 지급보증

2) 계약이행보증, 하자보수보증 등 연결회사가 계약 등을 위해 보증처로부터 제공받은 지급보증

3) 제공한 지급보증 또는 제공받은 지급보증에 분류가 명확하지 않은 사항 기재

(2) 제공한 지급보증

<연결기업(또는 개별기업)>

(단위: 백만원)

피보증처	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고(설명)
X	X	X	X	X	X	X
계		X	X			

(3) 제공받은 지급보증

<연결기업(또는 개별기업)>

(단위: 백만원)

보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부	비고(설명)
X	X	X	X	X	X
계		X	X		

(4) 기타 (소송 등)

붙임2

PF 사업 단계별 대출 및 신용보강 구조

※ 출처 : 건설회사 부동산 PF우발채무 리스크 범위 비교분석(Nice신용평가, 2023.3.21.)



< 주요 용어 정의 >

- ① **연대보증** : 보증인(시공사)이 주채무자(시행사) 등과 연대하여 채무를 보증함으로써 주채무의 이행을 담보
- ② **채무인수** : 채무인수인(시공사)이 채무자(시행사)와 병존하여 같은 내용의 채무를 부담(중첩적 채무인수)
- ③ **자금보충** : 유동화회사가 PF대출금 자원마련을 위해 발행한 유동화증권의 상환재원이 부족할 경우 유동화회사에게 부족자금을 대여하기로 약정
- ④ **책임준공** : 시공사가 예정된 공사기간 내에 대상 건축물을 준공해야 할 의무이며, 준공시 건설회사 우발채무 부담 해제

10 이 기준서에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

우발부채: 다음의 (1)이나 (2)에 해당하는 의무

- (1) 과거사건으로 생겼으나, 기업이 전적으로 통제할 수는 없는 하나 이상의 불확실한 미래 사건의 발생 여부로만 그 존재 유무를 확인할 수 있는 잠재적 의무
- (2) 과거사건으로 생겼으나, 다음 (가)나 (나)의 경우에 해당하여 인식하지 않는 현재의무
 - (가) 해당 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익이 있는 자원을 유출할 가능성이 높지 않은 경우
 - (나) 해당 의무의 이행에 필요한 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우

27 **우발부채는 재무제표에 인식하지 아니한다.**

28 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익이 있는 자원을 유출할 가능성이 희박하지 않다면, 문단 86에 따라 우발부채를 공시한다.

29 제삼자와 연대하여 의무를 지는 경우에는 이행할 전체 의무 중 제삼자가 이행할 것으로 예상되는 부분을 우발부채로 처리한다. 신뢰성 있게 추정할 수 없는 극히 드문 경우를 제외하고는 해당 의무 중에서 경제적 효익이 있는 자원의 유출 가능성이 높은 부분에 대하여 충당부채를 인식한다.

30 우발부채는 처음에 예상하지 못한 상황에 따라 변할 수 있으므로, 경제적 효익이 있는 자원의 유출 가능성이 높아졌는지를 판단하기 위하여 우발부채를 지속적으로 평가한다. 과거에 우발부채로 처리하였더라도 미래 경제적 효익의 유출 가능성이 높아진 경우에는 그러한 가능성의 변화가 생긴 기간의 재무제표에 충당부채로 인식한다(신뢰성 있게 추정할 수 없는 극히 드문 경우는 제외).

- 86 의무를 이행하기 위한 자원의 유출 가능성이 희박하지 않다면 보고기간 말에 우발부채의 분류별로 그 특성을 공시하고 실무적으로 적용할 수 있는 경우에는 다음의 내용을 공시한다.
- (1) 문단 36~52에 따라 측정된 재무적 영향의 추정 금액
 - (2) 자원의 유출 금액 또는 시기와 관련된 불확실성의 정도
 - (3) 변제 가능성
- 87 어떤 충당부채나 우발부채를 하나의 유형으로 통합할 수 있는지를 판단할 때 해당 항목의 특성이 문단 85(1)·(2)와 문단 86(1)·(2)를 충족하기 위하여 하나의 주석항목으로 기재할 수 있을 만큼 충분히 비슷한지를 고려한다. 따라서 다양한 제품의 보증과 관련된 충당부채는 하나의 유형으로 통합하여 처리할 수 있으나 그러한 제품보증과 관련된 것이더라도 법적 소송 중인 것은 별도의 유형으로 분리하여 처리하는 것이 적절할 것이다.
- 88 같은 상황에서 충당부채와 우발부채가 함께 생기는 경우에는 해당 충당부채와 우발부채의 상호관계를 나타낼 수 있는 방식으로 문단 84~86에서 요구하는 사항을 공시한다.