

# 목 차

사 업 보 고 서 .....	1
<b>【 대표이사 등의 확인 】</b> .....	2
I. 회사의 개요.....	3
1. 회사의 개요.....	3
2. 회사의 연혁.....	4
3. 자본금 변동사항.....	7
4. 주식의 총수 등 .....	7
5. 의결권 현황.....	8
6. 배당에 관한 사항 등 .....	8
II. 사업의 내용 .....	11
III. 재무에 관한 사항 .....	37
1. 요약재무정보 .....	37
2. 연결재무제표 .....	38
3. 연결재무제표 주식 .....	38
4. 재무제표 .....	38
5. 재무제표 주식 .....	42
6. 기타 재무에 관한 사항.....	107
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....	117
V. 감사인의 감사의견 등 .....	127
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	129
1. 이사회에 관한 사항.....	129
2. 감사제도에 관한 사항.....	132
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항.....	134
VII. 주주에 관한 사항.....	136
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....	141
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	141
2. 임원의 보수 등 .....	142
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	145
X. 이해관계자와의 거래내용.....	153
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	155
<b>【 전문가의 확인 】</b> .....	160
1. 전문가의 확인 .....	160
2. 전문가와의 이해관계 .....	160

# 사 업 보 고 서

(제 20 기)

사업연도      2019년 01월 01일      부터  
                  2019년 12월 31일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2020년    3월    27일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회    사    명 :

자이에스앤디 주식회사

대 표 이 사 :

엄 관 석

본 점 소 재 지 :

서울시 중구 퇴계로 173 남산스퀘어 10층

(전 화) 02-6910-7100

(홈페이지) <http://www.xisnd.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 상무                      (성 명) 채 현 근

(전 화) 02-6910-7173

## 【 대표이사 등의 확인 】

### [대표이사 등의 확인]

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.

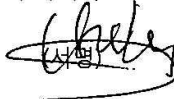
또한, 당사는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.

2020. 03. 27.

자이에스앤디 주식회사

대 표 이 사

엄관석

  
(서명)

신고업무담당이사 채현근

  
(서명)

## I. 회사의 개요

### 1. 회사의 개요

#### 가. 회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
유가증권시장	2019년 11월 06일	해당사항 없음	해당사항 없음

#### 나. 회사의 법적·상업적 명칭

당사의 명칭은 국문으로는 "자이에스앤디 주식회사"라 칭하며, 영문으로는 "Xi S&D Inc."로 표기합니다.

#### 다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2000년 4월 8일 "주식회사 이지빌"로 설립되었습니다.

#### 라. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

구 분	내 용
주 소	서울특별시 중구 퇴계로 173 남산스퀘어 10층
전화번호	02-6910-7100
홈페이지	<a href="http://www.xisnd.com">http://www.xisnd.com</a>

#### 마. 중소기업 해당 여부

당사는 본 사업보고서 제출일 현재 중소기업기본법에서 정하는 중소기업에 해당되지 않습니다.

#### 바. 주요 사업의 내용

회사는 '중·소규모 자체개발사업, 외주시공, 소규모재건축, 가로주택정비사업'등 주택개발사업부문, '스마트홈, 아파트 AS, Xi옵션 판매, 유상 Repair, 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조 및 판매'등의 Home Improvement사업, '부동산 임대운영, 시설관리, 인프라 운영관리' 등 부동산운영 사업부문을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 기타 자세한 사항은 'II. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

#### 사. 계열회사의 총수, 주요계열회사의 명칭 및 상장여부

당사는 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률"상 지에스그룹 기업집단에 속하는 계열회사로서 2019년 12월 31일 현재 국내 계열회사 67개사, 해외 계열회사 112개사가 있습니다. 국내 계열회사 67개 중

6개사가 유가증권 시장에 상장되어 있고, 1개사가 코스닥 시장에 상장되어 있습니다. 자세한 내용은 'IX. 계열회사 등에 관한 사항'을 참고하시기 바랍니다.

#### 자. 신용평가에 관한 사항

최근 3년간의 신용평가 현황은 아래와 같습니다.

##### (1) 최근 3년간 신용평가 내역

평가일	평가대상증권등	신용등급	평가회사	평가구분
2019-04-10	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가
2018-04-11	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가
2017-03-31	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가

##### (2) 신용등급 체계 및 정의

- 이크레더블 : 기업신용등급

신용등급	등급정의
AAA	환경변화에도 충분한 대처가 가능할 정도로 신용능력이 우수함
AA	환경변화에 대한 적절한 대처능력을 보유할 정도로 신용능력이 양호함
A	신용능력은 양호하나, 환경변화에 따른 대처능력이 제한적임
BBB	신용능력은 적정하나, 안정성면에서 불안한 요소가 내포되어 있음
BB	신용능력에 당면문제는 없으나, 안정성면에서는 저하가능성이 내포되어 있음
B	신용능력이 제한적이며, 안정성면에서도 저하가능성이 내포되어 있음
CCC	신용능력이 미흡하여 신용위험이 발생할 가능성이 내포되어 있음
CC	신용위험이 발생할 가능성이 높음
C	채무불이행이 발생할 가능성이 매우 높음.
D	현재 신용위험이 발생한 상태에 있음

주) AA부터 CCC까지의 당해 등급 내에서의 상대적 위치에 따라 + 또는 - 부호를 부여할 수 있음

## 2. 회사의 연혁

최근 5년간 회사의 주요 변동사항은 다음과 같습니다.

#### 가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

당사의 최근 5년 내 본점소재지의 변경사항은 다음과 같습니다.

일자	변경전	변경후
----	-----	-----

2014.02.08	서울시 금천구 가산동 459-11	서울시 강서구 양천로 401(가양동, 강서한강자이타워)
2018.04.02	서울시 강서구 양천로 401(가양동, 강서한강자이타워)	서울시 중구 퇴계로 173, 10층(충무로3가, 남산스퀘어빌딩)

## 나. 경영진의 중요한 변동

구 분	사내이사	사외이사	비고
2014년 2월	도창득(대표이사), 김광식(기타 비상무이사), 남무경(기타비상무이사), 전주현(기타비상무이사)	-	-
2016년 1월	김강(대표이사), 김광식(기타 비상무이사), 남무경(기타비상무이사), 전주현(기타비상무이사)	-	-
2016년 3월	김강(대표이사), 김광식(기타 비상무이사), 전주현(기타비상무이사), 강석태(기타비상무이사),	-	-
2016년 7월	박상면(대표이사), 김광식(기타 비상무이사), 전주현(기타비상무이사), 강석태(기타비상무이사),	-	-
2018년 1월	김환열(대표이사), 김광식, 조종영, 강석태(기타비상무이사),	-	-
2018년 3월	김환열(대표이사), 김광식, 조종영, 강석태	-	-
2019년 4월	김환열(대표이사), 채현근,	민유태, 박영철, 김대영	-

주) 2020년 3월 20일 제20기 정기주주총회를 기준으로 김환열 대표이사의 사임으로 엄관석 대표이사가 신규 선임되었습니다.

## 다. 최대주주의 변동

변동일	주주명	변동주식수	소유주식수 (지분율)	비고
2014.01.01	지에스건설(주)	-	1,680,000(84.00%)	-
2016.06.23		223,632	1,903,632(85.61%)	합병신주 주1)
2019.01.22		7,638,528	9,518,160(85.61%)	주식분할 주2)
2019.02.26		6,864,360	16,382,520(91.10%)	유상증자 주3)
2019.11.01		-	16,382,520(61.17%)	일반공모 주4)

주 1) 자이서비스 합병에 따라 주주인 지에스건설(주)에 주식을 교부하였습니다.

주 2) 주식분할(5,000원 → 1,000원)을 실시하였습니다.

주 3) 구주배정 유상증자를 실시하였습니다.

주 4) 일반공모 유상증자를 실시하였으며, 이에 따라 지분율이 하락하였습니다.

## 라. 상호의 변경

일자	변경전	변경후	비고
2018.02.19	주식회사 이지빌	자이에스앤디 주식회사	

#### 마. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

당사는 2016년 6월 그룹 내 중복된 CS회사 통합 및 경영효율성 제고를 위하여 아파트 하자 보수, 고객센터 운영, 입주관리서비스 등을 제공하는 자이서비스(주)를 흡수합병하였습니다.

구 분	세부내역
이사회 결의일	2016년 05월 16일
주주총회 결의일	2016년 05월 17일
합병기일	2016년 06월 21일
합병목적	양사의 CS 서비스 통합을 통한 시너지 효과 창출 및 경쟁력 제고
합병/인수 대상회사	회사명: 자이서비스 주식회사
합병방법	흡수합병
합병비율	1:1.5973737 (자이에스앤디(주) (구)주)이지빌) : 자이서비스(주))
합병시 교부할 주식의 종류와 수	- 보통주 223,632주를 자이서비스(주) 주주인 지에스건설(주)에 교부함
최초결산확정일	2016년 12월 31일

#### 바. 사업목적의 중요한 변동

당사의 최근 5사업연도내 사업목적의 중요한 변동사항은 아래와 같습니다.

일자	사업목적
2016년 5월 17일	건물영선업, 공동주택 관리업, 건축물 설계·감리업, 부동산에 대한 투자·매매·임대·알선 및 용역업, 건물·상가·주차장의 관리용역업, 건설관련 서비스업, 건설자재 생산·판매·임대업, 가전제품·가구 판매업, 인테리어업
2017년 3월 10일	에너지관리진단업
2018년 12월 19일	그린리모델링 사업, 휴게소 운영업, 주유소 운영업, 유료도로 운영업, 숙박시설 운영업 및 식음시설 서비스업, 호텔 및 리조트·콘도 운영관리업, 연수 및 교육시설 운영관리업, 실내건축공사업, 주택건축판매업, 대지조성사업, 부동산개발업, 토목공사업, 경비업(시설경비, 신변보호, 기계경비업)
2019년 4월 11일	기체 여과기 제조업
2020년 3월 20일	조경공사업, 조경관리, 유지서비스, 조경식재공사업 및 조경시설물설치공사업. 부동산 매매 및 임대, 전대업. 숙박업, 관광숙박업, 호텔업, 휴양콘도운영업, 기타 숙박시설 운영업, 생활시설 운영업, 기타 일반시설 운영업 및 이에 관한 커뮤니티시설 운영업, 자판기 운영업, 휴게음식점업, 일반음식점업, 편의점운영업, 기타 식음시설 서비스업. 음료, 주류 등의 도소매, 판매업. 과자, 간식류 등의 도소매, 판매업. 생필품, 공산품 등의 도소매, 판매업. 건설·광업용 기계 및 장비수리업, 전기·전자 및 정밀기기 수리업, 계량기 수리업.

### 3. 자본금 변동사항

#### 가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종 류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2000년 04월 08일	-	보통주	2,000,000	5,000	5,000	설립자본금
2016년 06월 21일	-	보통주	223,632	5,000	8,721	주1)
2019년 01월 22일	주식분할	보통주	8,894,528	1,000	-	주2)
2019년 02월 26일	유상증자(주주 배정)	보통주	6,864,360	1,000	7,284	
2019년 11월 01일	유상증자(일반 공모)	보통주	8,800,000	1,000	5,200	

주1) 당사는 2016년 5월 17일 주주총회 결의에 의거 2016년 6월 21일을 합병기일로 하여 자  
이서비스(주)를 흡수합병(합병비율은 1:1.5973737)하였습니다.

주2) 당사는 2018년 12월 19일 임시주주총회를 통하여 액면분할(액면가 변경전 5,000원, 변  
경후 1,000원)을 결의 하였습니다.

### 4. 주식의 총수 등

#### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분		주식의 종류			비고
		보통주	우선주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		-	-	100,000,000	주1)
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		26,782,520	-	26,782,520	주2), 주3), 주4), 주5)
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-



	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)		26,782,520	-	26,782,520	-
V. 자기주식수		-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)		26,782,520	-	26,782,520	-

주1) 당사는 정관상 발행할 주식의 총수를 주식의 종류별로 구분하지 않습니다.

주2) 2016년 (주)이지빌이 자이서비스(주)를 흡수합병(소규모합병) 함에 따라(합병비율 1:1.5973737) II. 현재까지 발행한 주식의 총수, IV. 발행주식의 총수, VI. 유통주식수가 각각 223,632주가 증가하였습니다.

주3) 2018년 12월 19일 임시주주총회를 통하여 액면분할(액면가 변경전 5,000원, 변경후 1,000원)을 결의 하였으며, 공고기간을 거쳐 2019년 1월 효력발생으로 II. 현재까지 발행한 주식의 총수, IV. 발행주식의 총수, VI. 유통주식수가 각각 8,894,528주가 증가하였습니다.

주4) 2019년 주주배정 유상증자를 통하여 II. 현재까지 발행한 주식의 총수, IV. 발행주식의 총수, VI. 유통주식수가 각각 6,864,360주가 증가하였습니다.

주5) 2019년 일반공모 유상증자를 통하여 II. 현재까지 발행한 주식의 총수, IV. 발행주식의 총수, VI. 유통주식수가 각각 8,800,000주가 증가하였습니다.

## 5. 의결권 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	26,782,520	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	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	26,782,520	-
	우선주	-	-

## 6. 배당에 관한 사항 등

## 가. 배당에 관한 사항

### 제10조의2(신주의 배당기산일)

이 회사가 유상증자, 무상증자 및 주식배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업년도의 직전영업년도말에 발행된 것으로 본다.

### 제46조(이익금의 처분)

이 회사는 매사업년도의 처분이익잉여금을 다음과 같이 처분한다.

- 1) 이익준비금
- 2) 기타의 법정적립금
- 3) 배당금
- 4) 임의 적립금
- 5) 기타의 이익잉여금처분액

### 제47조(이익배당)

1. 이익의 배당은 금전, 주식 및 기타의 재산으로 할 수 있다.
2. 제1항의 배당은 매결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.

### 제47조의2(중간배당)

1. 이 회사는 07월 01일 0시 현재의 주주에게 상법 제462조의3에 의한 중간배당을 할 수 있다.
2. 제1항의 중간배당은 이사회가 결의로 하되, 그 결의는 제1항의 기준일 이후 45일 내에 하여야 한다.
3. 중간배당은 직전결산기의 대차대조표상의 순자산액에서 다음 각호의 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 의하여 특정목적에 위해 적립한 임의준비금
  - 6) 중간배당에 따라 당해 결산기에 적립하여야 할 이익준비금
4. 사업년도개시일 이후 제1항의 기준일 이전에 신주를 발행한 경우에는 중간배당에 관해서는 당해 신주는 직전사업년도말에 발행된 것으로 본다.

### 제48조(배당지급청구권의 소멸시효)

1. 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
2. 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 이 회사에 귀속한다.

## 나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제20기	제19기	제18기

주당액면가액(원)		1,000	5,000	5,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		12,433	10,716	8,076
(연결)주당순이익(원)		677	4,819	3,632
현금배당금총액(백만원)		2,678	-	2,001
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		10.00	-	24.78
현금배당수익률(%)	보통주	1.7	-	-
	우선주	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	100	-	900
	우선주	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

주1) 제18기의 경우 상장전으로 현금배당수익률(%)를 기재하지 아니함.

주2) (연결)주당순이익 산출시 제20기의 액면가액은 1,000원 이며, 제19기 및 제18기의 액면가액은 5,000원입니다.

## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

당사가 영위하는 사업은 크게 건설업을 전방산업으로 하는 주택사업부문과, 아파트 입주민들에게 편의를 제공하는 Home Improvement사업부문, 부동산운영사업부문으로 구성되어 있습니다.

구 분	사업영역
주택사업	아파트, 오피스텔, 주상복합 등 건축물 시공 분양 (부동산 개발 및 공급)
Home Improvement 사업	스마트 홈 시스템(IoT, 홈네트워크 시스템, 홈 오토메이션) 전문직별 공사업(전기, 통신공사업, LED 설치공사 등) 시설물유지관리 등(AS, 아파트 입주관리, 고객센터, 기타) 유상 Repair서비스 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조, 판매 및 설치 Xi 옵션(시스템 에어컨 등 빌트인가전) 판매 및 설치
부동산운영사업	부동산 임대(부동산 임대관리) 부동산 관리업(주거용, 비주거용 부동산관리 등) 민간투자사업(BTO/BTL) 관리 용역

#### 가. 사업부문별 재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제20기(당기)	제19기(전기)	제18기(전전기)
매출액	277,945	212,696	142,325
주택사업	20,287	1,251	-
Home Improvement 사업	157,001	128,816	98,146
부동산운영사업	100,657	82,629	44,179
영업이익	16,473	14,498	10,725
주택사업	-1,336	-1,487	-
Home Improvement 사업	15,305	14,719	9,104
부동산운영사업	2,504	1,266	1,621
유·무형자산	76,954	5,895	2,757
주택사업	69,262	42	-
Home Improvement 사업	3,308	1,101	386
부동산운영사업	3,124	3,403	505
공통부문	1,260	1,349	1,866
총자산	278,481	137,744	29,248
주택사업	87,835	9,913	-

Home Improvement 사업	68,462	45,379	50,771
부동산운영사업	16,455	12,753	8,183
공통부문	105,729	69,699	33,294

주) 각 사업부문별 자산을 제외한 잔여 자산에 대하여 공통부문으로 기재하였습니다.

## 나. 사업부문별 현황

### (1) 주택사업부문

#### (가) 산업의 특성

주택사업은 공사분류 방법에 따라 자체공사와 도급공사로 구분됩니다. 자체공사는 직접 토지를 매입하여 시행과 시공을 병행하는 개발형 주택사업을 의미합니다. 주택사업은 일반적으로 생활의 기본인 주거시설을 시공 및 생산하는 사업으로 전후방 산업의 고용의 창출, 소득증대 등 경제적 파급효과가 매우 큰 특징을 지니고 있습니다. 도급공사는 발주처로부터 공사를 수주하여 시공하는 공사형태로 일반건축, 토목, 외주주택 등 산업활동의 근간이 되는 업무시설, 상업시설 및 주거시설 등의 건축물을 시공 및 생산하는 사업입니다. 도급공사의 경우 수주 이후 건축물을 시공하여 발주처에 공급하고 있으며, 주요 발주처는 공공기관 또는 민간기업, 시행사 등입니다.

건축사업 : 건축사업은 공공/민간(발주처)에서 요구하는 최종 목적물을 건설하는 산업으로 업무시설, 생산시설 등 모든 건축 상품에 대한 영업 및 시공을 진행합니다. 타 산업에 비해 가치창출, 고용유발 등 경기부양의 효과가 크기 때문에 침체된 경기를 활성화 하는 견인차 역할을 담당하고 있습니다.

주택사업 : 인간의 기본욕구 충족을 위한 주택산업은 일자리 창출을 비롯한 경기부양의 선봉산업입니다. 주택 사업의 특성은, 선택의 기준이던 브랜드, 디자인, 조경과 편의시설 등에 국한되지 않고 가격 경쟁력과 입지까지 고려한 소비자의 복합적이며 합리적인 선택에 의해 거래가 결정되고 있습니다. 또한, 주택의 기능 역시 단순 주거기능을 벗어나 업무, 생활의 공간으로 영역은 확대 되고 있습니다.

#### (나) 산업의 성장성

건축사업 : 사업의 규모가 점점 대형화, 복합화되어 가고 있으며, 빌딩 자동화 설비인 Intelligent Building System이 적용된 첨단 오피스 빌딩과 반도체, LCD 등 첨단기기 생산시설에 대한 수요가 꾸준히 늘고 있는 추세입니다. 또한, 최근에는 IT산업 발달로 인한 인터넷데이터센터(IDC), 대형 의료시설, 관광호텔 등의 발주가 확대되고 있어, 지속적인 성장이 기대됩니다.

주택사업 : 구도심 및 1기 신도시의 노후화로 인해 정비사업 물량은 꾸준히 증가할 것으로 예상됩니다. 이와 함께 수도권은 3기 신도시를 비롯한 대규모 공공택지 공급이 예정되어 있고, GTX A~C노선 등 광역교통개선으로 인해 관련 지역의 개발이 가속화될 전망입니다. 다만 12.16 부동산 대책의 영향으로 대규모 재개발 재건축 사업보다는 500세대 미만의 중소규모단지 재개발, 재건축, 가로주택 정비사업 등을 중심으로 지속적인 사업기회가 발생할 것으로 예상하고 있습니다.

#### (다) 경기변동의 특성

건축산업 : 건축사업은 공공/민간 발주자의 수요에 의하여 생산활동이 파생되는 수주 산업으로 산업 경기와 정부 투자 정책에 따라 그 수요가 좌우됩니다.

주택산업 : 주택산업은 대·내외 경기 상황과 정부의 부동산 정책에 상당한 영향을 받습니다. 2013년 이후 풍부한 유동성과 정부의 활성화 정책으로 주택시장은 상승세를 유지하였으며, 전국적으로 대규모 주택공급이 이루어졌습니다. 하지만 대출규제와 정부의 부동산 규제 정책 등 시장여건 변동에 따라 주택시장이 조정 단계에 접어들 것으로 보이며, 신규공급 또한 3기 신도시 개발 전까지 지속 감소할 것으로 예상됩니다.

#### (라) 경쟁요소

국내 건설시장은 1999년 면허제에서 등록제로 전환됨에 따라 건설업 면허 취득을 통한 시장진입이 가능한 완전경쟁 시장입니다. 이로 인해 타 산업에 비해 업체의 수가 매우 많고 경쟁이 치열한 편입니다. 상대적으로 진입이 쉬운 아파트를 비롯한 주택 건설 및 단순 토목공사 시장은 이미 다수의 업체가 수주를 위한 치열한 경쟁을 벌이고 있으며 일부 선도 건설업체만이 영위하던 기술력 위주의 플랜트, 발전소 설계 및 시공분야에도 중소건설업체의 진출이 늘어나고 있습니다. 최근에는 외국 건설업체의 진출로 새로운 경쟁자가 나타나고 있으며, 더욱이 한미 FTA 타결을 계기로 국내 건설시장 개방추세가 가속화될 것으로 예상됨에 따라 글로벌 경쟁력 확보 또한 시급히 요구되고 있습니다.

건설업은 계약 수주 시 한 개의 건설사가 모든 시공을 하는 것이 아닌 하도급 형태로 여러 중소 건설사들의 참여가 이루어집니다. 2018년 기준으로 종합건설회사가 12,651개, 전문건설회사가 41,787개, 설비건설회사가 7,887개로 많은 수의 업체가 시장에 참여하고 있고, 중소규모의 건설사들까지 보면 업체수는 6만개를 상회하며, 이러한 치열한 경쟁으로 수익성 향상에 어려움을 겪고 있습니다.

#### (마) 회사의 경쟁상의 강점

당사는 GS건설 자회사로서 2018년 1월 1일부터 GS건설의 영업, 설계, 분양 및 시공 등의 시스템과 노하우를 습득하여 자체, 외주 및 정비사업을 추진하고 있습니다.

2011년 주택산업연구원의 주택구입결정요인 분석 자료에 의하면 주택구입을 결정하는 요인은 입지조건(교통, 편의시설, 교육환경, 커뮤니티 등) 28.0%, 투자가치 21.5%, 주택특성(내부 평면계획, 인테리어, 홈오토메이션 등 첨단 가전 설비, 주택의 향 등) 17.5%, 브랜드 16.9%, 단지특성(단지규모, 안전시설, 단지환경, 단지 배치 계획 등) 16.1%로 조사 되었습니다.

입지조건, 투자가치, 주택특성, 단지특성은 사업을 추진하는 Project마다 모두 상이하지만, 아파트 브랜드는 주택 구입을 결정하는 아주 중요한 요소 중 하나입니다. 당사는 GS건설과 브랜드 사용계약을 체결하여 국내 아파트 브랜드 1위에 빛나는 "자이르네 및 자이엘라" 브랜드를 적용하여 분양성을 제고하고 있습니다. 또한 사업초기 다양한 컨설팅 지원(사업인허가, 자금조달, 사업계획 및 적정 분양가 산출 등)과 더불어 당사의 우수한 재무구조를 바탕으로 원활한 사업 초기 자금 대여 및 GS건설의 기술지원에 따른 우수한 공사품질을 확보하여 고객으로부터 높은 신뢰를 얻고 있습니다.

#### [2019년 아파트 브랜드 종합 순위]

순위	브랜드	건설사	2017년 비교
1	자이	GS건설	-
2	힐스테이트	현대건설	▲4
3	래미안	삼성물산	▼1

4	푸르지오	대우건설	-
5	더샵	포스코건설	-
6	롯데캐슬	롯데건설	▼2
7	E편한세상	대림산업	-
8	아이파크	현대산업개발	-
9	린	우미건설	▲1
10	위브	두산건설	▼1

출처: 부동산 114

## (2) Home Improvement 사업부문

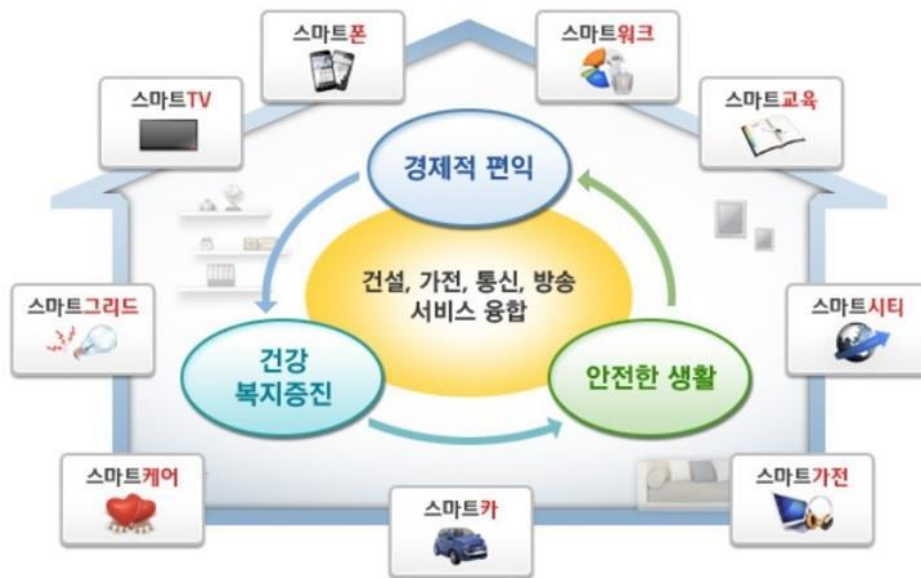
### (가) 산업의 특성

Home Improvement 산업은 건설업을 전방산업으로 하는 아파트 입주민들의 편의를 제공하는 사업으로서, 당사는 스마트 홈 시스템 제조 및 판매, 전문건설공사업(전기, 정보통신 공사업 등), 준공 건축물에 대한 A/S 등 사후관리 서비스 제공, 환기형공기청정기 'Sys Clein', 시스템 에어컨 등 빌트인 가전 판매 등을 하고 있으며, 이 중 건축물에 대한 A/S 등 사후관리 서비스 제공, 시스템 에어컨 등 빌트인가전 판매 등의 경우 별도의 산업이 존재하지 않으며, GS건설 및 당사가 분양하는 주거용 건축 공사에 종속적인 특성을 지니고 있습니다.

#### ■ 스마트 홈

스마트홈 플랫폼 기술이란 스마트홈 가전을 관리하고 지능형 서비스를 제공함으로써 가정 내에서 사용자의 생활 편의와 에너지 효율, 안전한 일상, 즐거운 삶을 제공하는 기술을 의미합니다. 스마트홈 제어 플랫폼 기술은 가정 내에 홈네트워크를 구성하고 이에 연결된 스마트 정보가전, 홈센서 등과 연계하여 통합관리, 원격제어, 자동제어 등 서비스를 제공하는 플랫폼 기술입니다.

스마트홈 플랫폼은 주로 아파트 등 공동주택에 빌트인 방식으로 설치되어 단지 내 공용 서버를 통하여 운영되며, 각기 다른 통신회사, 가전회사, 서비스 회사의 제품 등의 연계를 통해 하나의 통합 서버를 구축하고 이를 공통된 방식으로 제어 가능토록하는 기술로 빠른 시일 내 이러한 기술의 구현이 가능한 기업들의 출현이 예상되고 있습니다.



[출처] 한국 스마트홈산업협회

## ■ 전기, 정보통신공사업

전기공사업이란 사회 인프라 시설, 일반 소비자의 상시 전기 사용을 가능토록 발전 및 송배전의 전기 설비 공사, 건축물 및 사업장의 옥내외 조명 및 배전공사, 전기신호관련 공사 등을 수행하는 사업을 의미합니다. 전기공사업법 제2조는 전기공사를 “전기설비, 전력사용장소에서 전력을 이용 하기 위한 전기계장설비(電氣計裝設備), 전기에 의한 신호표지, 신에너지 및 재생 에너지 개발·이용·보급 촉진법 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비 중 전기를 생산하는 설비, 지능형전력망의 구축 및 이용촉진에 관한 법률 제2조제2호에 따른 지능형전력망 중 전기설비를 설치·유지·보수하는 공사 및 이에 따른 부대공사”로 정의하고 있습니다.

정보통신공사업의 특징을 살펴보면, 첫 번째로 건설업과 마찬가지로 건설공사 현장에서 수익이 창출되는 구조로 공사 현장 자체가 하나의 생산단위가 되어 최종 제품이 형성되며, 생산품은 주문자의 요구에 따라 현장별로 차이가 발생합니다. 두 번째로, 제품생산이 끝난 시점에서 고객이 구매에 참여하는 제조업과 달리 제품공사의 시작단계부터 수요자와 시공자 간에 공사계약이 이루어진다는 점입니다. 세 번째로, 정보통신공사업의 생산활동은 공사현장에서 발생되며, 공사기간과 공사의 유형, 시공 방법 등 생산자체가 타의에 의해 결정되며, 공사 관련 기계공구, 노동력의 효율적인 반복이용 등의 제한으로 생산공정을 균일화하거나 간소화하기에 어려움이 존재한다는 점입니다. 마지막으로, 정보통신공사업은 한국표준산업분류에 따라 건설업으로 분류되어 있으나, 동시에 정보통신 관련 설비 및 정보통신 장비제조업과도 밀접한 연관성을 가짐으로써 다양한 산업적, 기술적 특성을 지니고 있으며, 빠른 기술의 발전이 이루어지고 있는 분야로 연구개발이 지속적으로 요구되는 산업 분야입니다.

### (나) 산업의 성장성

## ■ 스마트 홈



국내 스마트홈 시장은 삶의 질 향상, 편의성 및 안정성에 대한 중요성 등이 부각됨에 따라 편리하면서도 안전하고, 즐거움이 있는 세련된 주거 환경에 대한 욕구가 강해지고 있으며, 이에 따라 스마트홈 관련 제품 및 서비스에 대한 수요가 지속적으로 증가하고 있는 것으로 보입니다. 이러한 추세에 따라 국내 스마트홈 시장은 2017년 14.9조원 규모를 돌파하였으며, 연평균 9.4%의 높은 성장률을 유지하며 2025년 약 30.7조원의 시장을 형성할 것으로 전망됩니다.

[국내 스마트홈 산업 부문별 국내시장 전망]

구분	스마트 융합가전		스마트TV& 홈엔터테인먼트		스마트홈 시큐리티		스마트홈 오토메이션		스마트크린홈	
	시장 규모 (억원)	성장률	시장 규모 (억원)	성장률	시장 규모 (억원)	성장률	시장 규모 (억원)	성장률	시장 규모 (억원)	성장률
2017	70,121	N/A	62,839	N/A	7,818	N/A	6,587	N/A	2,248	N/A
2018	74,012	5.5%	77,945	24.0%	8,248	5.5%	6,817	3.5%	3,164	40.7%
2019F	77,712	5.0%	92,133	18.2%	9,114	10.5%	7,124	4.5%	3,381	6.9%
2020F	81,539	4.9%	106,933	16.1%	9,689	6.3%	7,380	3.6%	3,770	11.5%
2021F	85,335	4.7%	121,580	13.7%	10,338	6.7%	7,648	3.6%	4,007	6.3%
2022F	89,130	4.4%	136,227	12.0%	10,986	6.3%	7,917	3.5%	4,201	4.8%
2023F	92,926	4.3%	150,874	10.8%	11,634	5.9%	8,186	3.4%	4,365	3.9%
2024F	96,721	4.1%	165,521	9.7%	12,282	5.6%	8,454	3.3%	4,507	3.3%
2025F	100,517	3.9%	180,168	8.8%	12,930	5.3%	8,723	3.2%	4,632	2.8%
CAGR('17~'25)		4.6%		14.1%		6.5%		3.6%		9.5%

출처 : 한국스마트홈산업협회, 2019

■ 전기, 정보통신공사업

정보통신공사업은 이동통신 시설공사, 통신선로 공사, IBS(Intelligent Building System)/ LAN 시설 공사, 전송시설공사, 통신장비 설치공사 등을 포함한 설비공사업을 의미합니다. 국내 정보통신공사업 공사실적은 지난 10년간 가파른 속도로 성장하고 있습니다. 2008년 정보통신공사업 공사실적은 9.6조원 수준을 기록했으나, 연평균 4.5%의 높은 성장세를 유지하며 2017년 공사실적은 14.3조원을 기록하였습니다. 2014년 이후 2년간 국내 정보통신공사업 공사실적은 통신사업자의 투자 감소로 인하여 일시적으로 하락하였으나, 2017년 5G 관련 정보통신기술의 투자 확대로 다시 반등하며 역대 가장 큰 공사실적 규모를 기록하였습니다. 최근 과학기술정보통신부는 정보통신분야 네트워크 인프라 구축의 근간이 되는 정보통신공사업을 영위하는 회사의 감리 제도를 대폭 완화하기로 발표하였으며, 이는 전방산업의 투자확대로 이어져 향후 국내 정보통신공사업체의 공사실적 규모는 지속 확대 될것으로 전망 됩니다.

전기공사 실적액은 2013년 20.2조 원에서 2018년 29.2조원 규모로 성장하였습니다. 전기공사 실적액의 증가는 공공부분의 토목과 비주택 건축의 수주 증가 및 민간부분의 주택수주 회복 등으로 인한 국내 건설수주 확대에 따른 것으로 보입니다. 이러한 국내 건설 수주 증가로 전기공사사업에 대한 수요가 확대됨에 따라 국내 전기공사 관련 업체수는 2013년 11,803개사에서 2017년 13,385개사로 지속적으로 증가하고 있으며, 이들의 실적액은 같은 기간동안 8.1% 이상 성장하였습니다.

[정보통신공사·전기공사 년도별 실적 현황]

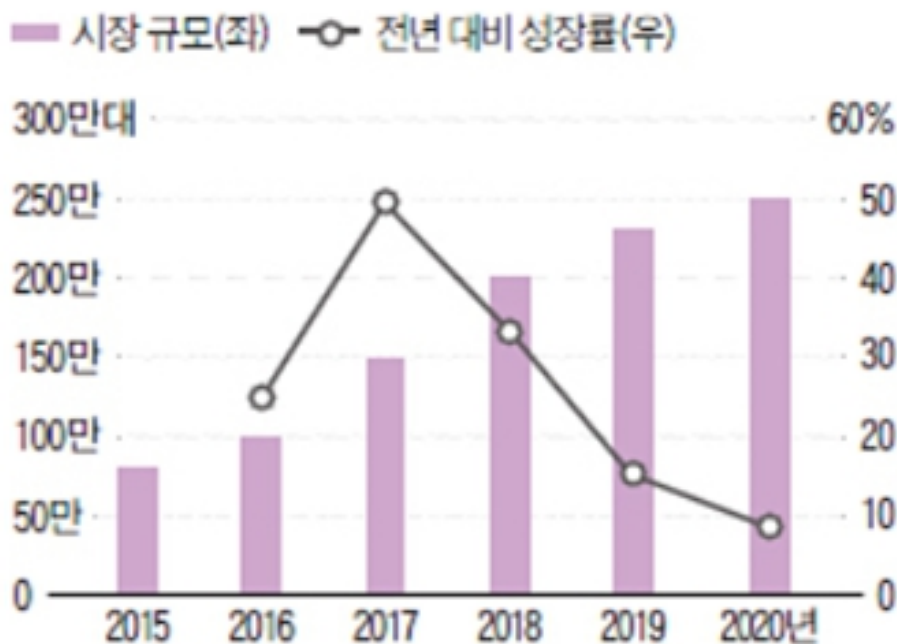
(단위: 십억원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
정보통신공사	13,612	13,477	13,051	14,326	-
전기공사	21,858	24,361	24,121	27,970	29,154

출처 : 통계청 주제별 통계(정보통신공사 2018년 실적은 작성기준일 현재 미발표함.)

#### ■ 환기형 공기청정기 'Sys Clein'

2016년 약 100만대 규모였던 공기청정기 시장 규모는 미세먼지의 심각성이 주목을 받으면서 2018년 약 250만대로 크게 성장하였으며, 2020년에도 지속적인 성장을 거듭할 것으로 예상됩니다.



출처 : KTB투자증권(2018~2020년은 예상치 임)

#### (다) 경기변동의 특성

당사가 영위하고 있는 정보통신, 옵션, CS 등은 건설 경기와 밀접한 관련을 지니고 있으며 그 이유는 다음과 같습니다.

- 정보통신 : 스마트홈 및 전기/통신 공사 수주는 신규 주택 및 비주거 착공이 이뤄져야 발생하기에 건설 경기와의 연관성이 높습니다.
- 옵션 등 : 신규 아파트 분양 시 빌트인 냉장고, 에어컨 등을 판매하고 있어 민간주택 경기와의 연관성이 높습니다.

#### (라) 경쟁상황

## ■스마트홈

당사 제품의 주요 수요 계층은 건설관련 업체이나, 실제 사용 계층은 일반 소비자이기 때문에 산업재와 소비재의 양면성을 보이고 있습니다. 따라서 1차 주요 표적시장은 건설관련 업체로 주택경기와 밀접하게 연관되어 있으며, 개별소비자와는 다른 경쟁의 특성을 가지고 있습니다. 스마트홈 시스템 경쟁의 특성은 우수한 품질 및 기능, 디자인, 제품 가격, A/S 능력 등으로 볼 수 있습니다. 제품이 선택되기 위해서는 발주처의 요구사항에 부합하는 제품을 생산할 수 있는 기술력을 보유하고 있어야 하며, 또한 발주처에서 요구하는 가격수준에 부합하여야 하는 경쟁력을 갖추어야 합니다. 또한 발주처 실내 인테리어 설계와 어울리는 디자인의 제품 공급이 필요합니다.

당사는 홈오토기기, 홈게이트웨이/월패드, 공용부 관리서비스 및 가정용 IoT 분야에서 코맥스, 코콤, 현대정보기술, HDC아이콘트롤스 등과 치열한 경쟁을 펼치고 있습니다. 대기업 계열사인 당사와 HDC아이콘트롤스는 모회사의 신규분양 아파트에 스마트홈 제품과 정보통신공사를 동시에 공급하고 있으며, 코맥스, 코콤, 현대정보기술의 경우 스마트홈 제품을 공급하는 데 주력하고 있습니다.

### [서비스 별 핵심 플레이어 현황]

구분	스마트홈/비즈니스		
주요내용	스마트홈 네트워크	지능형 정보가전기기	스마트홈 보안
주요제품/기술	비디오폰, 홈오토메이션 장비를 관리 제어하는 기술, 집안 네트워크 망과 외부 인터넷 액세스 망을 연결하는 통로 관리 기술, 가정 내 빌트인 기기(조명, 커튼, 방문객 확인 등) 제어기술	음성 인지 가전제어 서비스, 대화형 홈서비스 로봇, 불쾌소음 억제기술, 의류건조 모드, 공제제균기능 등 탑재된 가습기	외부침입, 감시, 출입통제, CCTV에 이르는 종합적인 방범체계, 방문자 확인 기능, 원격검침 기능 등 지능형 서비스 기술
국내기업	통신3사(SK, KT, LG U+) 자이언스앤디, 코맥스, 코콤, 현대정보기술, HDC아이콘트롤스, 삼성전자, LG전자 등	삼성전자, LG전자, 경동나비엔, 대성셀틱, 캐리어, 위텍스, 금호전기 등	통신3사(SK, KT, LG U+) 자이언스앤디, 코맥스, 코콤, 현대정보기술, HDC아이콘트롤스, 에스원 등
해외기업	Google, apple, amazon, ikea, Cisco 등	amazon, ikea, siemens-borch, miele 등	ADT, AT&T, Verizon, Wireless, Comcast, Time Warner, Cable, Cox Communications, NTT docomo

## ■ 전기, 정보통신 공사

전기, 정보통신 공사의 경우 민간발주공사 및 공공발주공사 경쟁의 특성이 다소 차이가 있습니다. 민간부문의 경우 등록된 협력업체를 대상으로 입찰참가 자격을 부여하며, 통상 최저가 입찰을 통하여 낙찰자를 결정합니다. 따라서 민간건설업체에서 발주하는 공사에 입찰참여를 하기 위해서는 반드시 협력업체로 등록하여야 합니다.

공공부문 입찰에서는 통상적으로 입찰참가자격사전심사(PQ)를 통과한 회사에 대하여 입찰에 참여시켜 투찰후 낙찰자를 선정하고 있습니다. PQ(Pre Qualification)란 사전에 시공경험·기술능력·경영상

태 및 신인도 등을 종합적으로 평가하여 시공능력이 있는 적격업체를 선정하고 동 적격업체에게 입찰 참가자격을 부여하는 제도를 말하며, 발주처마다 적용대상 공사, 용역기준 등 특성에 맞게 달리 적용하며, 컨소시엄 구성요건 및 지역업체 포함시 가점제도 등 다양한 제도가 존재합니다.

#### ■ 환기형 공기청정기 'Sys Clein'

공기청정기 시장은 기존 제조사인 '삼성전자', 'LG전자', '코웨이' 등이 시장을 장악하고 있으나, 신 개념의 환기형 공기청정기 시장은 가구형이 아닌 천장 매립형으로 환기와 공기청정을 결합한 새로운 개념의 공기청정시스템으로 기존 업체들과의 경쟁관계를 유지하고 있습니다.

'19년 4월 신제품 출시로 소비자들로부터의 인지도가 높지 않은 상황이나, 신축아파트의 경우 천장 매립형 시스템에어컨의 수요가 확대되는 것처럼 공기청정기 시장도 천장 매립형 공기청정기 시장이 확대될 것으로 기대하고 있습니다.

#### (마) 회사의 경쟁상의 강점

##### ■ 스마트홈

사업초기 GS건설의 공동주택 브랜드인 "자이"아파트에 다양한 상품 제안 및 공동개발을 통해 당사가 개발한 스마트홈 시스템을 설계에 반영하여 제품을 공급하였으며, 이후 '자이'아파트에 제공한 당사만의 차별화된 기술과 품질을 대외적으로 인정받아, 현재 상위 건설사를 비롯, 중견건설사 및 지방의 중소형 건설사까지 고객을 확대하였으며, 공공기관에 대하여는 공공입찰을 통하여 제품을 공급하고 있습니다.

당사는 자체 개발한 홈오토메이션 플랫폼은 물론 통신사 연동, 포털연동 플랫폼 등 현재 제공되는 모든 종류의 플랫폼을 보유하고 있습니다. 특히 자체 개발한 플랫폼 기술은 단지내에 서버를 구축한 빅데이터 기반의 무선통신 기반의 플랫폼으로 향후 다가올 IoT시대에 네트워크를 활용한 다양한 기기의 연동이 가능하여 스마트폰 태블릿 PC 등 디지털 정보 단말기 상에서 가정 내 기기들의 정보를 확인 조작할 수 있는 확장성이 매우 높은 제품입니다.

당사는 Buyer가 별도의 특화 서비스 제공을 요구하는 경우 자체 기술연구소를 통하여 신속히 Buyer 요구사항을 반영한 제품을 개발하여 납품하고 있으며, 고장 발생시 당사 직영 AS센터를 통하여 보다 신속하게 고장 수리를 받을 수 있습니다. 이러한 유연한 기술 적응력과 AS 정책을 바탕으로 소비자의 신뢰도는 점차 높아지고 있으며, 당사 스마트홈 시스템이 적용되는 사업장은 점진적으로 늘어나고 있습니다.

##### ■ 전기, 정보통신 공사

당사는 GS건설에서 시공하는 주거용 건축물 및 일반건설업체 및 공공입찰에서 수주한 전기공사 및 정보통신공사를 시공하고 있습니다. 우수한 기술력을 바탕으로 적기에 인력을 투입하여 공기에 차질 없이 공사를 수행하고 있으며, 우수한 설계능력을 바탕으로 설계변경 지원 등을 통하여 원가절감에 노력하고 있습니다.

당사는 정보통신공사업 전국순위가 12위, 시설물유지관리업 전국 순위가 36위로 상당히 높은 경쟁력을 보유하고 있고, 양질의 전문인력 및 기술역량을 보유하고 있어, 철저한 원가관리를 통하여 약 13%의 높은 EBIT 마진률을 기록하고 있습니다.

[2019년 당사 시공능력 평가 순위(적용기간 2019.07.31~2020.07.30)]

(단위: 천원, 개사)

구분		정보통신 공사업	시설물 유지관리업	전기공사	전문소방 시설공사업	기계설비 공사업
평가액		71,193,500	47,298,762	7,481,882	699,700	3,094,896
순위	전국	12/9,315	36/6,366	1,734/16,796	4,077/5,471	1,866/7,216
	서울	8/2,116	17/1,122	279/1,993	736/943	438/1,176

출처 : 정보통신공사협회/대한시설물유지관리협회 /한국전기공사협회/한국소방  
시설협회/대한기계설비건설협회/ 대한건축사협회

#### ■ 환기형 공기청정기 'Sys Clein'

당사는 지속적으로 발생하는 미세먼지 문제 해소를 위하여 자체 개발한 천장형 공기청정기 'Sys Clein'을 보급하고 있습니다.

'Sys Clein' 시스템은 환기 기능을 담당하는 전열교환기의 장점과 실내 공기를 신속하게 정화시켜주는 공기청정기의 장점이 결합되어 실내공기질을 관리해주는 신개념 공기청정 시스템으로, 당사에서 최초로 개념을 정리하고, 개발한 신제품입니다. 당사는 향후 지속적인 연구개발을 통하여 신제품을 지속적으로 개발하는 한편, 마케팅 활동으로 기존 공기청정기와의 차별화를 통하여 시장을 확대해 나갈 계획입니다.

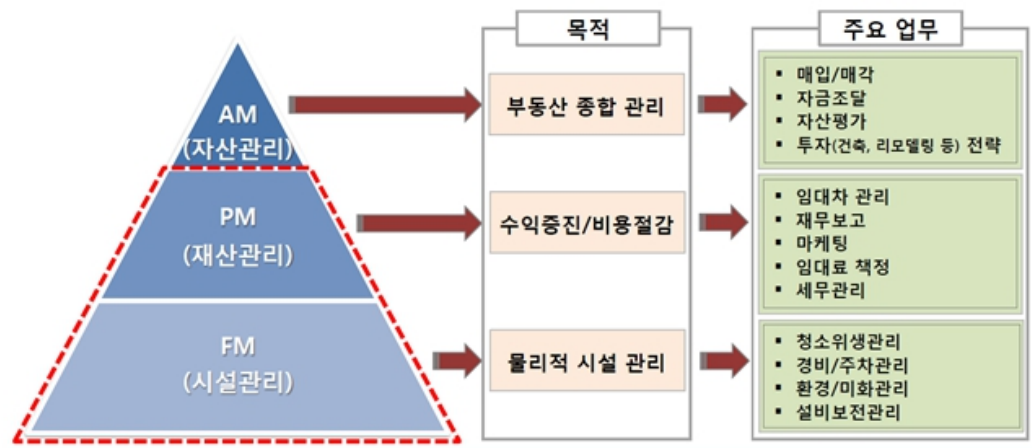
### (3) 부동산운영 사업부문

#### (가) 산업의 특성

당사는 부동산종합관리 서비스를 제공하는 기업으로서 부동산 임대, 부동산 관리(주거용, 비주거용 등) 서비스, 민간투자사업(BTO/BTL) 관리 용역 등의 서비스 제공을 통해 윈스탑 토탈 부동산 서비스를 제공하는 종합 부동산 서비스업을 영위하고 있습니다.

부동산 산업은 부동산을 매개로 개인 또는 기업 등이 수행하는 경제활동을 의미합니다. 부동산 산업은 경제성장 및 서비스산업의 발전과 함께 부동산 임대 및 중개업(1960년대), 감정평가업(1970년대), 부동산개발업(1980년대), 부동산관리업(1990년대), 부동산자문업(2000년대 이후) 등으로 그 사업영역이 확대되고 있습니다.

그러나, 현재 부동산 중개업, 관리업 등 후방 밸류체인 사업의 경우 영세/군소 업체가 대부분이며, 관련 규제 등으로 One-Stop 서비스가 활성화 되어 있지 않아 수요자들의 불편을 초래하고 있는 실정입니다. 이에 따라, 금융과 실물에 대한 역량, 사업 전반에 대한 관리 및 기획 능력을 갖춘 부동산 시설관리(FM), 부동산재산관리(PM), 자산관리(AM) 등 전반적인 부동산 관련 서비스를 제공하는 종합부동산회사 도입의 필요성이 점차 확대되고 있습니다.

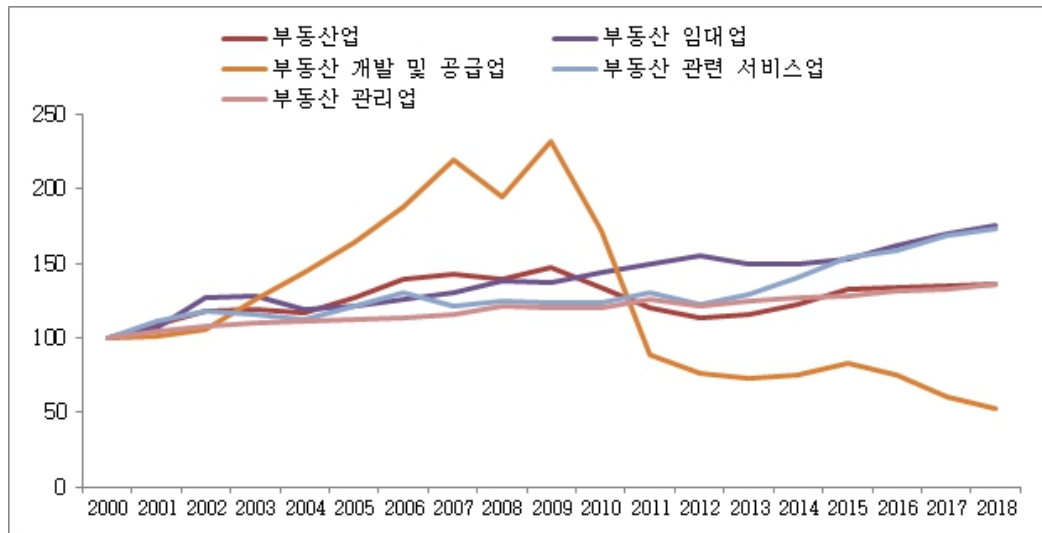


출처: IBK경제연구소

#### (나) 산업의 성장성

국내 부동산서비스 시장은 2000년 이후 지속적으로 성장하는 모습을 보이고 있습니다. 부동산 임대, 개발 및 공급, 관리 등 부동산 관련 사업이 확대됨에 따라 부동산 관련 서비스에 대한 수요는 지속적으로 증가하고 있습니다. 2007년까지 가장 높은 성장세를 보였던 부동산 개발 및 공급업의 경우 글로벌 경제 위기 이후 급락하였으며, 이후 부동산 수요 상승에 따라 주택 공급량이 증가하였으며, 부동산 임대업 및 부동산 관련 서비스업은 꾸준한 성장세를 유지하며 전체 부동산 시장의 성장을 견인하고 있습니다.

2014년 21.2조원 수준에 머물렀던 국내 부동산 서비스 시장은 그 성장세가 가속화되면서 2020년 33조원 규모로 성장할 것으로 전망됩니다. 기존 국내 부동산 서비스 산업의 경우 산업의 주도권을 시공사가 지니고 있음에 따라 건설사 위주로 수익이 발생하는 구조였습니다. 그러나, 최근 국토교통부는 부동산 서비스 사업의 전문화, 고도화를 통한 부동산 서비스 산업 발전의 촉진을 위한 법 제정 및 다양한 지원 정책을 발표함에 따라 다소 정체되었던 국내 부동산 서비스 시장은 향후 빠른 속도로 성장할 것으로 예상되고 있습니다.



주1) (2000년=100)

주2) 경상지수: 월별로 조사한 대표업종별 매출액을 대표업종별 기준액(기준년도의 월평균 매출액)으로 나누어 작성한 지수

주3) 불변지수: 경상지수를 디플레이터로 나누어 작성한 지수이며, 전년동월비, 전년동분기비 등 업종의 실질 성장을 분석하는데 이용

출처 : 통계청

#### [부동산 서비스산업 진흥법 제정 주요 내용]

##### 가. 부동산서비스산업 진흥 기본계획(제5조)

국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥을 위하여 5년마다 부동산서비스산업 진흥 기본계획을 수립·시행하고, 기본계획에 따라 연도별 부동산서비스산업 진흥 시행계획을 수립·시행하도록 함

##### 다. 융·복합 부동산서비스산업 지원(제9조)

정부는 신산업 창출 및 소비자 편의 등을 위해 부동산서비스산업과 정보기술산업, 금융산업, 물류산업, 공간정보산업 등 연관 산업과의 융·복합 관련 시책을 수립·시행할 수 있도록 함.

##### 바. 부동산서비스산업의 연구·개발 등(제14조)

정부는 부동산서비스산업 진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 부동산서비스산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있도록 함

#### (다) 경기변동의 특성

당사가 영위하고 있는 부동산운영 사업 부문은 부동산 임대 관리, 부동산 관리(PM, FM) 업무를 영위하고 있는 내수 중심의 산업입니다. 또한 신규 주택 착공과 큰 영향이 없는 기존 건물의 유지관리서비스를 제공하고 있기에 건설 부동산 경기를 포함한 일반 경기변동에 대한 영향을 비교적 적게 받고 있는 분야입니다.

부동산 임대 관리 서비스 및 부동산 관리 서비스의 경우, 기존 위탁관리 계약기간 동안 계약서에 기재된 일정 금액 혹은 정액 대비 일정 비율로 서비스의 대가를 지급받는 형태입니다. 따라서 경기 변동이 심화될 시에도 계약 기간 동안에는 안정적으로 수익을 창출할 수 있습니다.

#### (라) 경쟁상황

국내 빌딩 관리 및 부동산 관리는 점차 고도화되고 있으나, 대규모 투자의 필요성이 적고 진입장벽이 비교적 낮아 시장참여자의 과다로 대외 시장은 사실상 완전 경쟁에 가까운 상황입니다. 국내 부동산 서비스업은 초창기 시설관리(FM)부터 시작하였으며 청소, 주차 등 건물의 물리적 관리 부문에 국한되었기에 진입장벽이 낮은 상황이었습니다. 따라서 국내 대기업들은 계열사 건물의 FM을 담당하는 사업부 또는 계열사를 자체적으로 두었으며, 최근 효율적인 수익 관리 필요성에 따라 PM까지 업무범위를 확대하고 있습니다. 따라서 국내 빌딩 및 부동산 관리 사업을 담당하는 사업자는 대기업계열사와 일반기업으로 구분할 수 있습니다.

계열사 Captive가 아닌 전문적인 대형 비주거용 건물 임대시장의 경우, 외국계 및 해외 대기업 국내 법인들이 시장을 점유하고 있는 상황입니다. 영국계 세빌스코리아, 미국계 CBRE코리아 등이 대표적으로 세빌스는 전세계 600여개 지역에 진출해있는 영국 최대 부동산서비스 기업이고, CBRE는 포춘 500대 기업에 속하는 세계 4대 부동산종합서비스 회사입니다. 이들은 임대 서비스뿐만 아니라 부동산 전 Value Chain을 아우르는 종합서비스를 제공하고 있습니다. 비 대기업 고객의 경우, 중소기업체들을 이용하는 경우가 대부분이고 일부 고객들은 대기업 계열사의 FM/PM 서비스를 이용하는 경우도 존재합니다. 건물관리, 특히 주로 FM을 담당하는 영세한 중소기업체는 매우 많은 상황으로 건물관리 관련 협회에 등록된 기업은 약 33,900개를 상회하는 수준입니다.

#### (마) 회사의 경쟁상의 강점

##### ■ 임대 관리

당사는 다수의 위탁관리형 임대관리 서비스 제공사업자로 선정된 경험을 가지고 있을 뿐만 아니라 시설관리의 기본이 되는 PM/FM 서비스 제공, GS건설 시공 건축물 하자관리 등 유지관리서비스, 자체 개발사업, 자기관리형 임대사업자 선정 등 부동산 서비스 전분야에서 업무를 수행한 경험을 가지고 있습니다.

당사는 임대관리, 시설물관리(PM/FM), 자체 개발사업, 민간투자사업(BTO/BTL), 민간건축 시공, 건축물 A/S 및 시설물유지관리 서비스 등 종합적인 건물관리 능력을 융합 발전시켜 보다 선진화된 부동산종합서비스를 제공하고 있으며, 향후 특화서비스 개발, 지속적인 투자확대를 통해 국내 부동산 시장을 선도하는 부동산종합서비스 회사로 거듭날 것입니다.

##### ■ 부동산관리(PM/FM)

당사는 그랑서울 종합관리, 파르나스타워, 인터컨티넨탈호텔 등 전국적으로 약 250여개 사업장을 관리하고 있으며, 이러한 관리실적, 경험, Know-How를 바탕으로 사업을 지속적으로 확장할 계획입니다.

당사는 주요 FM사 대비 우수한 신용등급(AA-), 대규모 납입자본금(268억) 등 재무구조가 주요 경쟁사에 비하여 월등히 우수합니다. 또한 수많은 사업장을 관리한 실적을 보유하고 있으며, 사업장 운영



관리 경험을 통하여 습득한 Know-How와, 본사의 우수한 기술 인력을 통하여 발주처에서 요구하는 고난도의 기술지원 요청에 대하여 신속하게 대응함으로써 고객사의 만족도가 매우 높습니다. 또한 전국적으로 약 230여개의 사업장을 관리하고 있어 비상사태 발생시 인근 사업장으로부터의 신속한 업무 지원이 가능하며, 대기업 FM업체와 차별되는 직영관리 및 가격 경쟁력을 가지고 있습니다.

## ■ 민간투자사업(BTO/BTL)

BTO 운영 관리 사업을 위하여 당사는 광주-원주 고속도로사업, 옥산오창고속도로 등의 사업 입찰에 참여하여 통행료 징수, 터널 및 교량, 기타 시설물 유지보수, 징수 및 신호관리 시스템, 기타 전산운영 시스템 관리 및 교통안전순찰 등 통합 업무를 수주하여 수행하고 있습니다. BTL 운영관리는 육군과 주양주병영시설, 국직계룡대관사, 육군화천양구병영 및 관사시설, 공군진주함양병영시설, 송도컨벤시아 2단계 등에 투자하여 관리하고 있으며, 과거 컨소시엄에 참여한 경험을 바탕으로 BTL사업 추진 건설사와의 유대관계를 지속적으로 유지하여, 사업에 적극 참여할 계획입니다.

## 2. 주요 제품, 서비스 등

사업부문	주요 생산 및 판매제품 유형	주요고객
주택사업	아파트, 오피스텔, 주상복합 등 건축물 시공분양 (부동산 개발 및 공급)	(주) 천강개발, 구의시장(주), (주)신나시스, 솔라 시티(주) 등
Home Improvement 사업	스마트 홈 시스템(IOT, 홈네트워크 시스템, 홈 오토메이션) 전문직별 공사업(전기, 통신공사업, LED 설치공사 등) 시설물유지관리 등(AS, 아파트 입주관리, 고객센터, 기타) 유상 Repair서비스 환기형 공기청정기 'Sys Clein' 제조, 판매 및 설치 Xi 옵션(시스템 에어컨 등 빌트인가전) 판매 및 설치	지에스건설(주), 서울교통공사, 효성중공업, (주) 대원 등
부동산운영사업	부동산 임대(부동산 임대관리) 부동산 관리업(주거용, 비주거용 부동산관리 등) 민간투자사업(BTO/BTL) 관리 용역	에스앤아이코퍼레이션, 제이영동고속도로(주), 씨비알이코리아(주), 엠파크시설관리(주) 등

※ 자세한 사항은 '5. 매출현황 및 수주전략'을 참조하시기 바랍니다.

## 3. 주요 원재료에 관한 사항

### 가. 주요 원자재 가격변동 추이

구 분	제20기	제19기	제18기	비 고
철근	740,000원/톤	685,000원/톤	-	HD 10MM
레미콘	66,300원/M3	64,200원/M3	-	수도권(25-240-15)
전선	7,455원/M	8,006원/M	7,146원/M	0.6/1KV FCV 1C*95SQ

### 나. 주요 원재료 매입 현황

(기준일 : 2019.01.01 ~2019.12.31)

(단위 : 백만원)

구 분		매입액	비율	주요 매입처	비 고
주택	철근	1,815	2.6%	현대제철(주) 등	
	레미콘	283	0.4%	삼양레미콘(주), (주)삼표산업, 건설기계(주) 등	
	기타	549	0.8%	우람엔지니어링 등	
	소계	4,647	6.6%		
Home Improvement	정보통신	47,757	68.0%	피타입, 참슬테크, 와이정보통신 등	월패드 등
	오피스	17,185	24.5%	엘지전자, 고구려시스템 등	가전제품 등
	ACS	442	0.6%	환기유니트 등	
	CS	179	0.3%	조은가구 등	
	소계	65,563	93.4%		
합계		70,210	100.0%		

## 4. 설비에 관한 사항

### 가. 생산능력, 생산실적, 가동율

당사는 고정된 생산설비를 이용하여 반복적인 생산활동을 통해 산출물을 물적 형태로 생산하지 않으며, 주요사업중 주택사업, Home Improvement 사업은 수주산업이며, 부동산 운영 중 부동산의 시설 및 임대관리, 민간투자사업(BTO/BTL) 관리 용역 등 부동산 관련 서비스 및 용역을 제공하고 있으므로 '생산'의 개념이 적용되지 않아, 생산능력 및 생산실적 및 가동율의 산출이 어려우므로 기재를 생략합니다.

### 나. 생산설비의 현황

(단위 : 백만원)

구분	자산별	소재지	기초 가액	당기증감		당기 상각	기말 가액
				증가	감소		
생산설비 (유형자산)	공구와기구	중구 외	658	224	-	(240)	643
	비품	중구 외	668	1,046	-	(306)	1,407
	운영장비	중구 외	72	18	-	(26)	64
	차량운반구	중구 외	40	19	-	(14)	45
	기타유형자산	중구 외	0	8	-	(1)	7
	소계	-	1,438	1,315	-	(587)	2,166
생산설비 (투자부동산)	투자부동산	서울 서초구	0	69,598	-	0	69,598
	소계	-	0	69,598	-	0	69,598

### 다. 설비의 신설 매입계획 등

- 해당사항 없음.

## 5. 매출현황 및 수주전략

### 가. 매출현황

(단위 : 백만원)

구분	제20기		제19기		제18기	
	금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
주택사업부문	20,287	7.3	1,251	0.6	0	0.0
Home Improvement사업 부문	157,001	56.5	128,816	60.6	98,146	69.0
부동산운영 사업부문	100,657	36.2	82,629	38.8	44,179	31.0
합계	277,945	100.0	212,696	100.0	142,325	100.0

### 나. 영업조직 및 수주전략

당사는 각 사업부문별 별도의 영업조직을 운영하고 있습니다.

구분	부 서 명
주택사업부문	주택영업팀
Home Improvement사업 부문	통신/에너지 영업팀, ACS마케팅팀, 옵션팀, CS사업관리팀, 하우징서비스센터(목동점, 성북점)
부동산운영 사업부문	PM주거사업팀/PM비주거사업팀/PM보안사업팀/운영개발팀

#### (1) 주택사업부문

수익성 및 분양성이 확보된 대규모 단지 중심의 기존 건설시장과는 차별화된 '중소규모 부동산 시장'을 Target Market으로 분류하여 시장을 공략하는 한편, 정부의 규제가 심한 대규모 재건축/재개발 사업 참여 보다는 정부의 규제가 덜한 소규모 재건축, 재개발, 도시형생활주택사업, 가로주택정비사업 등에 적극 참여하여 시장을 선도하는 Leading Company로 거듭나고자 합니다.

차별화된 브랜드 가치, 사업장 특성에 맞는 설계제안 및 대형건설사와 차별화된 가격제안, 우수한 재무구조 및 자금조달 능력, 10년이상 Know\_how가 축적된 검증된 하자처리 능력, 준공 후 차별화된

부동산 서비스 제공 등을 통해 중소건설사와는 확실히 구별되는 경쟁우위 전략으로 영업을 확대하는 한편, 수익성 제고에 초점을 두고 있습니다.

## (2) Home Improvement 사업부문

(가) 정보통신 사업부문의 영업방법은 공공공사와 민간공사로 나눌 수 있습니다. 지방자치단체 및 공기업 등을 포함한 국가기관에서 발주하는 공공공사는 나라장터와 각 부처별 입찰 사이트를 통해 공고된 입찰공고문의 내용을 확인 후 참가자격을 파악하여 공사입찰에 참여합니다. 민간공사의 경우 지명경쟁입찰(최저가입찰), 설계제안 형태로 공사를 발주합니다. 민간공사의 입찰 참여를 위해서는 사전 영업을 필수이며 발주처별 분양정보, 시행계획, 공공공사 수주실적 등을 수집하여 사전 발주물량을 파악하여 영업목표를 설정합니다.

GS건설의 경우 사전 기술협의를 통하여 단지별 특성을 고려하여 납품 대상 제품을 결정합니다. 이후 시제품 생산, 검수 등의 절차를 통하여 제품의 품질을 검토 한 후 공사 기간에 맞추어 제품을 공급합니다.

당사는 스마트홈 사업의 성장을 위해 매출처 및 사업 영역 확대와 수익증대, 미래성장동력 확보라는 사업과제를 선정하고 목표달성을 위해 다양한 전략을 추진하고 있습니다. 조합 및 시행사 영업 강화, 유통 인프라 및 보급형 라인업 추가 등 사업 다각화를 통해 사업역량을 더욱 강화하고, 가격 및 디자인 경쟁력과 브랜드 이미지 제고를 통해 신규 고객사를 확대하는 등의 성장 기반을 마련하고 있습니다. 또한 수익증대를 위하여 신규 콘텐츠 창출, 고객사별 차별화 솔루션 개발, 특화 설계 및 컨설팅 등 고부가가치 사업도 확대하고 있습니다. 또한 IoT 솔루션, 모바일 기반의 스마트홈 솔루션, 에너지 관리 솔루션 등 4세대 스마트홈 시장을 선점하기 위하여 지속적인 투자와 연구개발을 진행하고 있습니다.

당사는 전기, 정보통신공사의 지속적인 성장을 위하여 시공능력평가순위 상위 30위권 이내의 종합건설사에 대한 협력업체 등록을 우선적으로 추진하고 있고, 4세대 홈네트워크 시스템 개발 등 시장환경 변화에 대응하고 있으며, 효율적 자재구매, 우수협력업체 발굴, 공법변경 등을 통한 원가개선 노력과 함께 정보수집 강화를 통한 조달청 입찰 활성화 등 수주확대를 위하여 노력하고 있습니다.

(나) 옵션 매출은 GS건설이 분양하는 자체 및 재건축, 재개발 아파트 및 주택의 수분양자를 대상으로 시스템에어컨, 냉장고, 방충망 등을 판매하는 사업으로, 아파트 면적별 선호 품목을 적정한 가격에 제안하고 설치하는 것이 영업 전략입니다.

(다) 환기형 공기청정기 'Sys Clein'은 신규 건축물에 대하여는 설계단계에서부터 영업에 착수하며 설계 반영을 통한 수주전략을 수립하고 있으며, 기축 아파트에 대하여는 입대의를 대상으로 판매하며, 소규모 판매의 경우 대리점 영업을 통하여 진행합니다.

(라) A/S 및 시설물유지관리부문은 GS건설에서 시공한 건축물에 대한 하자보수 및 아파트 입주관리, 하자접수 및 처리, 고객센터 운영 서비스를 제공하는 사업이며, GS건설의 기업이미지와 직결된 만큼 신속한 하자처리, 친절한 고객응대를 통하여 고객만족도를 향상시키고, 고객불만을 최소화하는 것이 영업전략입니다.

영업 대상	영업 전략
-------	-------

GS건설 분양 아파트(오피스텔, 주택 등) 수분양자	1. 수분양자 정보 획득 2. 모델하우스 설치 및 판매 카탈로그 등 수분양자에 정보 제공 3. 모델하우스에서 설명회 개최 및 계약 유도 4. 아파트 면적별 맞춤 품목 및 가격 제안
GS건설 (A/S)	1. GS건설 시공 건축물 하자보수 2. GS건설 시공 아파트 입주관리, 하자접수 및 처리, 고객센터 등 운영 3. 신속한 하자처리 및 친절한 고객응대

### (3) 부동산운영 사업부문

영업 대상	영업 전략
민간 FM부문	[신규수주] 1. 신속한 발주정보 사전수집 2. 외주 담당자 관리 3. 수의계약을 위한 건물주 및 담당자 집중공략 영업  [재수주] 1. 관리 서비스 품질 제고 2. 발주처 담당자 유대강화 3. 원가절감 및 특화서비스 제안
공공 FM부문	1. 입찰 정보 수집 2. 프로젝트 요건 확충 3. 입찰가 우위 전략 확보 및 신용도 제고
BT0/BTL	1. 사전입찰 정보 수집 및 사업 아이템 발굴 2. 주관 예정사 집중 영업/발주처 담당자 영업 3. 컨소시엄 구성 후 제안
임대관리	1. 공공발주 사업 입찰정보 수집 및 개발사업지 발굴 2. 사업수지 분석 후 관계사 공동 영업 3. 발주처에 사업 제안

## 6. 수주 현황

(단위 : 백만원)

구분	프로젝트명	발주처	계약일 (착공예정일)	완공종료일	기본 도급금액	완성공사액	계약잔액
주택사업	별내 자이엘라	㈜청강개발	2018-10-05	2021-02-28	47,500	16,003	31,497
	구의 자이엘라	구의시장㈜	2019-05-14	2021-05-31	24,201	3,767	20,434
	컨대일구역 자이엘라	㈜신나시스	2019-09-01	2022-07-31	45,799	1,236	44,563
	대구 범어동 자이엘라	솔라시티㈜	2019-09-01	2022-08-31	41,064	533	40,531
	낙원청광연립	낙원청광연립 가로주택정비조합	2020-05-01	2022-04-30	18,679		18,679

	대구 만촌동 공동주택	㈜경주건설	2020-04-01	2022-11-30	101,774		101,774
	속초중앙동생활형숙박시설	㈜태인디앤디	2020-03-01	2022-12-31	34,530		34,530
	개포시영 중심상가 재건축	개포시영 중심상가 재건축 조합	2020-06-01	2022-06-30	22,729		22,729
	안양시 박달동 아파트신축	자체사업	2020-06-01	2022-10-31	71,200		71,200
	서초동 아파트신축	자체사업	2020-12-01	2023-09-30	184,200		184,200
	수성동1가 가로주택정비사업	수성동1가 가로주택정비조합	2021-05-01	2023-06-30	48,264		48,264
	도농역 개발사업	코레일	2021-02-01	2024-02-28	43,100		43,100
Home Improvement 사업	전기·정보통신공사 등	지에스건설(주) 외	-	-	195,617	140,518	55,099
	옵션 등	개인	-	-	172,476	30,942	141,534
	CS	지에스건설(주) 외	-	-	33,169	33,169	0
부동산운영 사업	광주원주고속도로_BTO 등	제이영동고속도로(주) 외	-	-	462,599	22,834	439,765
	육군화천 양구 관사_BTL 등	파주양주강군(주) 외	-	-	52,563	9,868	42,695
	기타 PM/FM 사업장	CBRE코리아 외	-	-	162,203	130,789	31,414
합 계					1,761,667	389,659	1,372,008

\* 수주현황에는 약정금액이 포함되어 있습니다.

## 7. 시장위험과 위험관리

### 가. 시장위험

당사의 재무위험관리는 주로 시장위험(환위험, 공정가치 이자율 위험, 현금흐름 이자율 위험 및 가격 위험), 신용위험, 유동성위험에 대해 전사 각 사업주체가 안정적이고 지속적으로 경영성과를 창출할 수 있도록 지원하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 금융원가를 절감함으로써 사업의 원가경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

또한, 당사는 정기적으로 재무위험관리 정책의 재정비, 재무위험 모니터링 등을 통해 재무위험으로부터 발생할 수 있는 영향을 최소화하는데 주력하고 있습니다.

#### (1) 이자율위험

당사의 이자율 위험은 주로 변동금리부 차입금에 연관되어 있으며, 이와 관련된 이자비용은 이자율 위험에 노출되어 있습니다. 보고기간 종료일 현재 당사의 이자율 변동위험에 노출된 금융부채는 존재하지 않으며, 전기에는 변동금리부 차입금이 1,761,726천원입니다.

보고기간종료일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율이 100bp 변동할 경우 변동금리부차입금으로부터 발생하는 이자비용에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	100bp 상승시	100bp 하락시	100bp 상승시	100bp 하락시
이자비용	-	-	17,617	(17,617)

#### (2) 가격위험

회사는 제품판매 비율이 낮고, SPC 및 공제조합 출자금을 제외한 매도가능 증권 또한 보유하고 있지 않아 가격위험에 노출되어 있지 않습니다.

### (3) 외환위험

당사의 외환위험은 미래예상거래 및 인식된 자산과 부채가 기능통화 외의 통화로 인식될 때 발생합니다. 당사는 보고서 제출일 현재 회사가 보유한 화폐성 외화자산 및 외화부채가 없습니다.

## 나. 신용위험

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래 상대방이 계약조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래 상대방의 재무 상태와 과거경험 및 기타요소들을 고려하여 재무 신용도를 평가하고 있으며, 고객과 거래상대방 각각에 대한 신용한도를 설정하고 있습니다.

신용위험은 당사가 보유하고 있는 수취채권 및 확정계약을 포함한 주요 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 현금성자산, 파생금융상품, 은행 및 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다.

신용위험은 당사의 신용정책에 의하여 효율적 신용위험 관리, 신속한 의사결정 지원 및 채권 안전장치 마련을 통한 손실 최소화를 목적으로 관리하고 있습니다. 당사는 당기 중 손상의 징후나 회수기일이 초과된 채권 등에 대하여 보고기간종료일 현재 채무불이행이 예상되는 경우 그 위험을 적절히 평가하여 재무상태표에 반영하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 당사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산(보유현금제외)	53,708,886	19,693,430
매출채권및기타채권	44,554,222	37,335,048
단기금융자산	45,000,000	40,000,000
장기매출채권및기타채권	11,532,314	4,236,650
합계	154,795,422	101,265,128

### (1) 금융자산의 손상

당사는 기대신용손실 모형이 적용되는 다음의 금융자산을 보유하고 있습니다.

- 재화 및 용역의 제공에 따른 매출채권
- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

현금성자산도 손상 규정의 적용대상에 포함되나 식별된 기대신용손실은 유의적이지 않습니다.

#### (가) 매출채권

당사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 매출채권의 과거 손상률은 기대신용손실율에 대한 합리적인 추정치로 판단하였습니다.

당기말 현재 집합평가 대상 채권에 대한 손실충당금 설정액은 1백만원이며, 개별채권평가를 통하여 255백만원(전기말: 73백만원)의 손실충당금이 설정되었습니다.

당사 매출채권의 신용위험 노출에 대한 요약은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

거래상대방	당기		전기	
	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산
신용등급 A(*)	26,163,109	-	20,450,142	-
신용등급 B(*)	6,906,079	209,464	10,139,570	73,271
개인	191,728	46,770	780,645	-
합계	33,260,916	256,234	31,370,357	73,271
대손충당금	-	(256,234)	-	(73,271)
합계	33,260,916	-	31,370,357	-

(\*) 당사의 거래처 신용분석 결과에 기초하여 분류하였습니다.

(나) 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에는 대여금, 보증금, 금융리스채권, 기타 미수금 등이 포함됩니다.

당기말 현재 상각후원가 측정 금융자산에 대한 손실충당금 설정액은 존재하지 않습니다.

## 다. 유동성위험

유동성위험은 당사가 유동성 부족으로 인해 금융부채에 대한 지급 의무를 이행 못하거나, 정상적인 영업을 위한 자금조달이 불가능한 경우 발생하고 있습니다.

당사는 자금수지계획을 수립함으로써 영업활동, 투자활동, 재무활동에서의 자금수지를 미리 예측하고 있으며, 이를 통해 필요 유동성 규모를 사전에 확보하고 유지하여 향후에 발생할 수 있는 유동성리스크를 사전에 관리하고 있습니다. 또한 회사는 일시적으로 발생할 수 있는 유동성 위험을 관리하기 위하여 국내 금융기관과 신용한도 약정을 체결하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 국내 금융기관과의 신용한도와 관련한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	당기말		전기말	
	한도	사용액	한도	사용액
우리은행	4,000,000	-	4,000,000	473,726
신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-



전문건설공제조합	-	-	111,188	-
----------	---	---	---------	---

당사의 금융부채를 보고기간종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다. 아래 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상의 할인되지 않은 현금흐름이며, 차입금에는 이자 상환액이 포함되어 있습니다.

#### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	24,433,360	24,433,360	24,433,360	-	-
차입금	278,410	278,410	-	-	278,410
리스부채	3,279,975	3,609,946	1,611,939	1,998,007	-
합계	27,991,745	28,321,716	26,045,299	1,998,007	278,410

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	23,386,495	23,386,495	23,386,495	-	-
차입금	2,040,136	2,170,797	904,845	987,542	278,410
합계	25,426,631	25,557,292	24,291,340	987,542	278,410

### 라. 자본위험 관리

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

당사의 보고기간종료일 현재 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	133,345,268	99,528,491
자본(B)	145,135,273	38,215,437
예금(C)	53,708,886	19,693,430
차입금(D)	278,410	2,040,136
부채비율(A/B)	91.88%	260.44%
순차입금비율((D-C)/B)	(36.81%)	(46.19%)

## 8. 파생상품 및 풋백옵션 거래 현황

- 해당사항 없음.

## 9. 경영상의 주요계약 등

- 해당사항 없음.

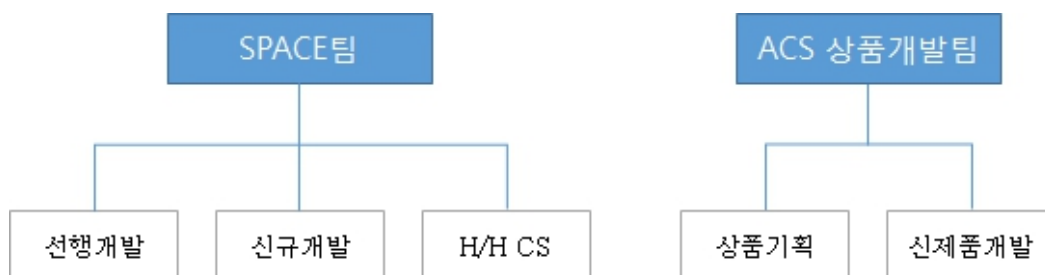
## 10. 연구개발활동

### 가. 연구개발활동의 개요

당사의 연구개발 조직은 i) 스마트홈시스템의 플랫폼 개발, 빅데이터 및 AI기반 비즈니스 모델 발굴, 자이 플랫폼을 활용한 신규서비스 발굴, 신규 H/N 상품 개발, 외부 건설사 기술 영업 지원 업무 수행 조직과 ii) 환기형 공기청정기 'Sys Clein'의 기획, 신규개발 및 개발관리 업무 조직으로 이원화 되어 있으며, 총 15명(스마트홈 12명, 'Sys Clein' 3명)의 연구인력으로 구성되어 있습니다.

당사는 스마트홈시스템과 관련하여 안드로이드 신규 월패드 3종, 안면인식형 공동현관기, IoT 기기 연동 서비스 확대, HN 데이터 보안 SW, AI기반 환기 시스템 연동 앱, 기축현장 호환 HN 시스템 및 월패드시스템 카드키 디자인 개발 등을 진행하였으며, 실내 공기 청정은 물론 전열교환기를 통한 외부로부터 유입되는 공기 청정도 가능한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'을 개발하여 제품을 생산하고 있으며, 향후 제품 고도화 및 다양화를 위한 다양한 연구활동을 진행하고 있습니다.

### 나. 연구개발 담당조직



조직	내용	인원수	주요 업무
SPACE 팀	선행개발	5	서버 설계 및 개발, SECURITY 통신보안 및 서버 인증개발, ACS 연계 및 사내 플랫폼 확장 비즈니스 발굴, 기기 제어/연동 SW 개발, 단지서버 개발 및 운영, 기축 연동 제품 개발, 자이플랫폼 고도화 개발, 안드로이드 시스템 SW 개발 등

	신규개발	3	TDS 4.0 개발, 안면인식 로비폰 개발, 기타 신제품 개발 기획
	H/N CS	4	기존 설치 서버 및 네트워크 기술 지원 및 AS 관리 등
ACS	상품기획	1	제품 컨셉/시스템구성/서비스 기획
상품개발팀	신제품개발	2	환기형 공기청정기 'Sys Clein' 신제품 및 App 개발 등

## 다. 연구개발 비용

(단위 : 천원)

과 목		제20기	제19기	제18기	비고
원재료비		-	-	-	-
인 건 비		348	359	347	-
감가상각비		319	191	204	-
위탁용역비		-	-	-	-
기 타		20	-	-	-
연구개발비용 계		687	550	551	-
(정부보조금)		-	-	-	-
회계 처리	판매비와관리비				-
	제조경비	687	550	551	-
	개발비(무형자산)	1,222	-	-	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용 계÷당기매출액×100]		0.25%	0.26%	0.39%	-

## 라. 연구개발 실적

연도	개발항목	개발 결과 및 기대효과
2019년	환기형 공기청정기 'Sys Clein' Ver.1 개발	디자인 개발, 성능 및 안정화 테스트 완료 한국공기청정협회 주관 CA인증 취득 완료
	신규 안드로이드 월패드 개발	1차 샘플 개발 완료(보급형 안드로이드 월패드 및 고급형 안드로이드 월패드 개발을 통한 영업 확대)
	안면인식형 공동현관기 개발	안면인식 연동 방식 및 모듈 선정(공동현관 출입 보안 강화)
	기축현장 호환 HN 시스템 개발	공동 현관 연동 개발
	AI기반 환기서비스 설계	시스클라인 연동 앱 개발 완료(HN 서비스 확대 및 ACS 사업부 연대를 통한 ACS 영업 기여)
	SW 월패드 개발	안드로이드 기기 제어 및 도어폰 연동 시험 완료(다양한 제품 라인업 환경 구축 및 영업 확대)
	기기 및 통신 보안 시스템 개발	기기인증, 통신보안, DB 암호화 개발 완료(스마트 홈 전분야 서비스 보안 강화를 통한 브랜드 Care 및 영업 확대)
2018년	조건제어(IFTTT) 솔루션 개발	조건(시간, 날씨, 위치) 에 따른 HN 제어 스마트폰 App 및 모바일 서버 개발
	광주그린자이 현장 월패드 마감	개발 완료하여 현장 적용

	관 개발	기축 현장 영업 활성화 발판 마련
	광주그린자이2차 현장 조명스위치 코드 개발	개발 완료하여 현장 적용 기축 현장 영업 활성화 발판 마련
	광주그린자이2차 현장 기축 솔루션 월패드 SW 개발	기축 단지 영업 가능 수원 인계 기축단지 추가 납품
	GS건설 납품용 월패드 개발 및 재인증	도어폰 2개 연동 개발 및 대관청 인증 완료 도어폰 2개 적용 가능
	사명 변경에 따른 KC인증 변경 신고	KC, 소방, 대기전력 우수제품 인증 완료 변경된 사명으로 제품 판매
2017년	GS건설 현장 원가절감 프로그램 개발	조명 기기 및 난방 기기 를 스케줄링하여 전체 제어 하도록 현장에 제공 2017년 1월 부터 현장에 제공, 운영
	HN 제품(공동현관기, 경비실기, 공공향 월패드) 개발	공공향 시방에 맞도록 경비실기, 월패드 개발하여 공공부문 입찰 가능함
	홈네트워크 제품 디자인 특허 등록	특허등록 완료(HN 제품 지적재산권 권리확보) 공공(LH) 영업시 가산점

## 11. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

### 가. 상표 및 고객 관리를 위한 별도의 정책

회사가 사용하는 주택부문 브랜드 Xi(eXtra intelligent(특별한 지성))의 소유권자는 GS건설이며, 당사의 상표 및 고객 관리를 위한 정책은 GS건설의 상표 및 고객 관리를 위한 정책을 준용하여 사용하고 있습니다.

### 나. 주요 지적재산권 보유 현황

(기준일: 2019년 12월 31일 현재)

(단위: 건)

특허·실용신안		디자인		상표	
등록	출원	등록	출원	등록	출원
10	19	25	39	23	43

### 다. 법률 등 규제사항

회사는 건설산업기본법, 하도급거래 공정화에 관한 법률, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 건축법, 주택법, 도시 및 주거환경정비법, 건축물의 분양에 관한 법률, 표시·광고의 공정화에 관한 법률, 전기공사업법 등 다양한 법규로부터 업무 실무 전반에 영향을 받고 있습니다.

또한, 각 법률 규정 위반 시 처벌 규정에 따라 벌금, 벌점 등으로 인하여 영업 손실 등을 입을 수 있으며 법률 및 규정을 엄수하기 위해 노력하며 건설업을 영위하고 있습니다.

### 라. 환경 등의 규제사항

회사는 날로 악화되는 환경을 보존하기 위하여 사업계획, 설계, 시공 및 서비스에 이르는 모든 활동에서 정부가 법률로 규제하고 있는 환경영향평가법, 대기환경보전법, 물환경보전법, 폐기물관리법 등 각종 환경관련 법규를 엄격히 준수하고 있습니다.

특히 범사회적 이슈로 떠오르고 있는 미세먼지 문제의 심각성을 인지하고, 건설현장의 미세먼지 저감을 위하여, 환경부에서 주관하는 고농도 미세먼지 대응 자발적 협약에 참여하고 있으며, 현장에서 발생하기 쉬운 환경 위반사항을 사전에 예방하고, 현장에서 환경 점검을 통한 환경관리를 할 수 있도록 노력하고 있습니다.

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구분	2019연도 (제20기)	2018연도 (제19기)	2017연도 (제18기)
유동자산	177,191	119,248	83,039
현금및현금성자산	53,713	19,697	9,492
매출채권및기타채권	44,554	37,335	41,488
재고자산	724	727	755
단기금융자산	45,000	40,000	20,000
기타유동자산	33,200	21,489	11,304
비유동자산	101,289	18,496	9,209
장기매출채권및기타	11,532	4,237	2,084
유형자산	2,166	1,438	909
사용권자산	3,287	0	0
영업권및무형자산	5,191	4,456	1,603
투자부동산	69,598	0	950
기타비유동자산	4,947	4,759	814
이연법인세자산	3,603	2,417	1,163
당기손익-공정가치측정 금융자산	965	1,189	1,686
자산 총계	278,480	137,744	92,248
유동부채	91,498	55,890	38,997
비유동부채	41,847	43,639	25,100
부채 총계	133,345	99,529	64,097
자본금	26,783	11,118	11,118
자본잉여금	80,419	1,020	1,020
이익잉여금	37,933	26,077	16,013
자본 총계	145,135	38,215	28,151
	2019.01.01~ 2019.12.31	2018.01.01~ 2018.12.31	2017.01.01~ 2017.12.31
매출액	277,945	212,696	142,325
영업이익(손실)	16,473	14,498	10,725
당기순이익(손실)	12,433	10,716	8,076
기본주당이익(손실)(원)	677	964	726

## 2. 연결재무제표

- 해당사항 없음.

## 3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음.

## 4. 재무제표

### 재무상태표

제 20 기      2019.12.31 현재  
제 19 기      2018.12.31 현재  
제 18 기      2017.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 20 기	제 19 기	제 18 기
자산			
유동자산	177,191,684,701	119,247,936,210	83,039,073,689
현금및현금성자산	53,712,851,809	19,696,646,700	9,491,943,993
매출채권 및 기타유동채권	44,554,222,212	37,335,047,785	41,488,500,930
재고자산	724,244,931	727,476,118	754,828,317
단기금융자산	45,000,000,000	40,000,000,000	20,000,000,000
기타유동자산	33,200,365,749	21,488,765,607	11,303,800,449
비유동자산	101,288,855,918	18,495,991,791	9,208,730,578
장기매출채권 및 기타채권	11,532,314,040	4,236,650,443	2,084,050,069
유형자산	2,166,064,916	1,438,224,327	909,270,762
사용권자산	3,286,514,684		
무형자산	5,191,065,285	4,456,003,943	1,602,665,147
투자부동산	69,597,698,398		950,503,483
기타비유동자산	4,947,415,328	4,758,611,180	813,699,141
이연법인세자산	3,603,274,080	2,417,575,600	1,162,523,310
당기손익-공정가치측정 금융자산	964,509,187	1,188,926,298	1,686,018,666
자산총계	278,480,540,619	137,743,928,001	92,247,804,267
부채			
유동부채	91,498,414,067	55,889,517,898	38,996,613,049
매입채무 및 기타채무	24,433,359,573	23,386,495,014	12,212,162,818
단기금융부채		853,725,830	0
유동리스부채	1,610,613,928		0

기타유동부채	62,338,683,440	28,160,368,847	24,593,274,310
유동총당부채	463,349,715	610,243,159	509,189,618
법인세부채	2,652,407,411	2,878,685,048	1,681,986,303
비유동부채	41,846,853,605	43,638,972,728	25,099,706,906
장기금융부채	278,410,000	1,186,410,000	278,410,000
비유동리스부채	1,669,361,087		0
기타비유동부채	31,828,166,012	36,892,462,606	22,331,358,943
순확정급여부채	6,562,971,479	3,927,644,444	926,331,352
비유동총당부채	1,507,945,027	1,632,455,678	1,563,606,611
부채총계	133,345,267,672	99,528,490,626	64,096,319,955
자본			
자본금	26,782,520,000	11,118,160,000	11,118,160,000
자본잉여금	80,419,270,918	1,019,895,398	1,019,895,398
이익잉여금(결손금)	37,933,482,029	26,077,381,977	16,013,428,914
자본총계	145,135,272,947	38,215,437,375	28,151,484,312
자본과부채총계	278,480,540,619	137,743,928,001	92,247,804,267

### 포괄손익계산서

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

제 19 기 2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

제 18 기 2017.01.01 부터 2017.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 20 기	제 19 기	제 18 기
매출액	277,945,339,009	212,696,333,211	142,324,894,887
공사매출	177,288,413,510	130,917,555,616	98,705,246,544
용역매출	100,656,925,499	81,778,777,595	43,619,648,343
매출원가	249,078,129,542	188,566,587,242	126,761,346,802
공사매출원가	154,557,311,420	112,880,309,976	86,211,480,963
용역매출원가	94,520,818,122	75,686,277,266	40,549,865,839
매출총이익	28,867,209,467	24,129,745,969	15,563,548,085
판매비와관리비	12,393,744,722	9,631,737,236	4,838,126,070
영업이익	16,473,464,745	14,498,008,733	10,725,422,015
기타수익	221,003,806	227,385,577	237,653,284
기타비용	14,042,107	266,358,442	75,846,273
금융수익	1,508,705,310	812,494,374	431,727,875
금융원가	2,138,148,436	1,565,800,650	589,017,117
법인세비용차감전순이익	16,050,983,318	13,705,729,592	10,729,939,784
법인세비용	3,618,172,591	2,989,691,730	2,653,589,597
법인세비용	3,618,172,591	2,989,691,730	2,653,589,597
당기순이익	12,432,810,727	10,716,037,862	8,076,350,187



기타포괄손익	(576,710,675)	(652,084,799)	180,377,739
당기손익으로 재분류되지 않는 세후 기타포괄손익	(576,710,675)	(652,084,799)	180,377,739
확정급여제도의 재측정손익	(576,710,675)	(652,084,799)	180,377,739
당기총포괄손익	11,856,100,052	10,063,953,063	8,256,727,926
주당이익			
기본주당이익 (단위 : 원)	677	964	726

### 자본변동표

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

제 19 기 2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

제 18 기 2017.01.01 부터 2017.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2017.01.01 (기초자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	12,759,872,988	24,897,928,386
총포괄이익				
당기순이익			8,076,350,187	8,076,350,187
확정급여제도의 재측정손익			180,377,739	180,377,739
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
연차배당			(3,001,903,200)	(3,001,903,200)
중간배당			(2,001,268,800)	(2,001,268,800)
유상증자				
자본 증가(감소) 합계			3,253,555,926	3,253,555,926
2017.12.31 (기말자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	16,013,428,914	28,151,484,312
2018.01.01 (기초자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	16,013,428,914	28,151,484,312
총포괄이익				
당기순이익			10,716,037,862	10,716,037,862
확정급여제도의 재측정손익			(652,084,799)	(652,084,799)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
연차배당				
중간배당				
유상증자				
자본 증가(감소) 합계			10,063,953,063	10,063,953,063
2018.12.31 (기말자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	26,077,381,977	38,215,437,375
2019.01.01 (기초자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	26,077,381,977	38,215,437,375
총포괄이익				
당기순이익			12,432,810,727	12,432,810,727
확정급여제도의 재측정손익			(576,710,675)	(576,710,675)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
연차배당				

중간배당				
유상증자	15,664,360,000	79,399,375,520		95,063,735,520
자본 증가(감소) 합계	15,664,360,000	79,399,375,520	11,856,100,052	106,919,835,572
2019.12.31 (기말자본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947

### 현금흐름표

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

제 19 기 2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

제 18 기 2017.01.01 부터 2017.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 20 기	제 19 기	제 18 기
영업활동현금흐름	22,657,857,013	32,906,051,776	14,328,203,801
영업으로부터 창출된 현금흐름	26,567,136,363	35,268,476,591	15,693,463,043
이자의수취	1,110,775,972	540,322,794	344,924,577
이자의지급	(177,541,964)	(42,983,687)	0
배당금의수취	3,514,000	4,360,000	1,936,500
법인세의납부	(4,846,027,358)	(2,864,123,922)	(1,712,120,319)
투자활동현금흐름	(80,358,395,522)	(24,463,074,899)	(9,268,794,308)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	154,834,950,628	91,758,575,449	32,068,368,364
단기금융자산의 처분	145,000,000,000	55,000,000,000	31,000,000,000
임차보증금의 감소	6,654,000,000	1,671,949,000	518,932,000
단기대여금의 감소	1,532,427,311	33,957,501,449	0
당기손익-공정가치측정 금융자산의 처분	0	0	1,800,000
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 처분	1,488,523,317	0	0
투자부동산의 처분	0	1,070,000,000	538,000,000
공구와기구의 처분	0	52,725,000	0
비품의 처분	0	6,400,000	0
회원권의 처분	160,000,000	0	0
차량운반구의 처분	0	0	9,636,364
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(235,193,346,150)	(116,221,650,348)	(41,337,162,672)
단기금융자산의 취득	(150,000,000,000)	(75,000,000,000)	(38,000,000,000)
단기대여금의 증가	(1,532,427,311)	(34,000,000,000)	0
장기대여금의 증가	(1,870,310,311)	(1,157,067,633)	0
당기손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(442,394,000)	(13,180,000)	(167,008,400)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(1,498,695,000)	0	0
비품의 취득	(1,056,643,440)	(477,226,281)	(73,311,546)

공구와기구의 취득	(238,976,385)	(140,557,000)	(384,150,000)
운영장비의 취득	(17,860,000)	(40,996,000)	(44,855,000)
차량운반구의 취득	(25,880,905)	(19,995,454)	(14,072,726)
기타유형자산의 취득	(8,100,000)	0	0
투자부동산의 취득	(62,313,643,798)	0	0
소프트웨어의 취득	(245,200,000)	(564,844,000)	(608,380,000)
임차보증금의 증가	(11,940,800,000)	(4,403,059,600)	(1,432,185,000)
회원권의 취득	0	0	(613,200,000)
개발비의 취득	(1,222,415,000)	0	0
사업결합으로인한 현금유출액	(2,780,000,000)	(404,724,380)	0
재무활동현금흐름	91,716,743,618	1,761,725,830	(6,063,662,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	95,063,735,520	35,761,725,830	31,310,000
유상증자로 인한 현금유입	95,063,735,520	0	0
단기차입금의 차입	0	34,473,725,830	0
장기차입금의 차입	0	1,288,000,000	31,310,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(3,346,991,902)	(34,000,000,000)	(6,094,972,000)
배당의 지급	0	0	(5,003,172,000)
임대보증금의 감소	0	0	(1,090,000,000)
리스부채의 상환	(1,585,266,072)	0	0
단기차입금의 상환	(473,725,830)	(34,000,000,000)	0
장기차입금의 상환	(1,288,000,000)	0	(1,800,000)
현금및현금성자산의 증가(감소)	34,016,205,109	10,204,702,707	(1,004,252,507)
기초현금및현금성자산	19,696,646,700	9,491,943,993	10,496,196,500
기말현금및현금성자산	53,712,851,809	19,696,646,700	9,491,943,993

## 5. 재무제표 주석

### 1. 일반사항

자이에스앤디주식회사(이하 "당사")는 2000년 4월 8일에 설립되어 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업을 주요 사업목적으로 하고 있습니다. 당사는 2016년 6월 21일을 합병기일로 하여 지에스건설(주)가 지분의 100%를 보유하고 있던 자이서비스(주)를 흡수합병하였습니다. 당사는 합병 이후 시설물유지관리업 및 유상 옵션 판매와 주거부문의 주택관리 뿐만 아니라 BTO, BTL, 비주거(빌딩, 호텔 등)부문의 운영관리 등으로 사업범위를 확장하고 있으며 2018년 2월 23일자로 주식회사 이지빌에서 자이에스앤디 주식회사로 사명을 변경하였습니다.

당사는 2019년 11월 6일자로 주식을 한국거래소가 개설한 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 보통주 자본금은 26,783백만원이며, 당사의 주주 내역은 다음과 같습니다.

주주명	보유주식수(주)	지분율
-----	----------	-----

지에스건설(주)	16,382,520	61.17%
지에스네오텍(주)	1,500,000	5.60%
우리사주조합	1,739,719	6.50%
기타	7,160,281	26.73%
합계	26,782,520	100.00%

## 2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책의 요약

### 2.1 재무제표 작성기준

당사는 2018년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

#### (1) 측정기준

당사의 재무제표는 아래에서 열거하고 있는 재무상태표의 주요 항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치측정 금융자산
- 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감한 확정급여부채

#### (2) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2019년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 제정

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 단일 리스이용자 모형을 도입하여 리스기간이 12개월을 초과하고 기초자산이 소액이 아닌 모든 리스에 대하여 리스이용자가 자산과 부채를 인식하도록 요구합니다. 리스이용자는 사용권자산과 리스료 지급의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다.

당사는 기업회계기준서 제1116호의 도입 결과 회계정책을 변경하였습니다. 기업회계기준서 제1116호의 경과 규정에 따라 변경된 회계정책을 소급 적용하였고, 최초 적용으로 인한 누적효과는 최초 적용일인 2019년 1월 1일에 반영하였습니다. 비교 표시된 전기 재무제표는 재작성되지 않았습니다. 리스기준서와 새로운 회계정책의 도입 영향은 주석 33에서 보여주고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 개정 - 부(-)의 보상을 수반하는 중도상환특성

부의 보상을 수반하는 일부 중도상환 가능한 금융자산을 상각후원가로 측정될 수 있도록 개정하였으며, 상각후원가로 측정되는 금융부채가 조건변경 되었으나 제거되지는 않은 경우 변경으로 인한 효과는 당기손익으로 인식되어야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' 개정 - 제도의 개정, 축소, 정산

확정급여제도의 변경으로 제도의 개정, 축소, 정산이 되는 경우 제도의 변경 이후 회계기간의 잔여기간에 대한 당기근무원가 및 순이자율 산정하기 위해 순확정급여부채(자산)의 재측정에 사용된 가정을 사용합니다. 또한, 자산인식상한의 영향으로 이전에 인식하지 않은 초과적립액의 감소도 과거근무원가나 정산손익의 일부로 당기손익에 반영합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정 - 관계기업과 공동기업에 대한 장기투자지분

관계기업이나 공동기업에 대한 다른 금융상품(지분법을 적용하지 않는 금융상품)이 기업회계기준서 제1109호의 적용 대상임을 명확히 하였으며, 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분의 손상 회계처리에 대해서는 기업회계기준서 제1109호를 우선하여 적용하도록 개정하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준해석서 제2123호 '법인세 처리의 불확실성' 제정

제정된 해석서는 기업이 적용한 법인세 처리를 과세당국이 인정할지에 대한 불확실성이 존재하는 경우 당기법인세와 이연법인세의 인식 및 측정에 적용하며, 법인세 처리 불확실성의 회계단위와 재평가가 필요한 상황 등에 대한 지침을 포함하고 있습니다. 해당 해석서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 연차개선 2015-2017

① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정

공동영업과 관련된 자산에 대한 권리와 부채에 대한 의무를 보유하다가 해당 공동영업(사업의 정의 충족)에 대한 지배력을 획득하는 것은 단계적으로 이루어지는 사업결합이므로 취득자는 공동영업에 대하여 이전에 보유하고 있던 지분 전부를 재측정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

② 기업회계기준서 제1111호 '공동약정' 개정

공동영업에 참여는 하지만 공동지배력을 보유하지 않은 공동영업 당사자가 공동영업에 대한 공동지배력을 획득하는 경우 공동영업에 대하여 이전에 보유하고 있던 지분은 재측정하지 않습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정

기업회계기준서 제1012호 문단 57A의 규정(배당의 세효과 인식시점과 인식항목을 규정)은 배당의

법인세효과 모두에 적용되며, 배당의 법인세효과를 원래 인식하였던 항목에 따라 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식하도록 개정되었습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### ④ 기업회계기준서 제1023호 '차입원가'

적격자산을 의도된 용도로 사용(또는 판매) 가능하게 하는 데 필요한 대부분의 활동이 완료되면, 해당 자산을 취득하기 위해 특정 목적으로 차입한 자금을 일반차입금에 포함한다는 사실을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (3) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 당사가 조기 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시', 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의

'중요성의 정의'를 명확히 하고 기준서 제1001호와 제1008호를 명확해진 정의에 따라 개정하였습니다. 중요성 판단 시 중요한 정보의 누락이나 왜곡표시뿐만 아니라 중요하지 않은 정보로 인한 영향과 당사가 공시할 정보를 결정할 때 정보이용자의 특성을 고려하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

개정된 사업의 정의에서는, 취득한 활동과 자산의 집합을 사업으로 판단하기 위해서는 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인과정을 반드시 포함하도록 하였고 원가 감소에 따른 경제적 효익은 제외하였습니다. 이와 함께 취득한 총자산의 대부분의 공정가치가 식별가능한 단일 자산 또는 자산집합에 집중되어 있는 경우, 취득한 활동과 자산의 집합은 사업이 아닌, 자산 또는 자산의 집합으로 결정할 수 있는 선택적 집중테스트가 추가되었습니다. 동 개정사항은 2020년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## 2.2 사업결합

당사의 사업결합은 동일지배하에 있는 기업실체나 사업에 대한 결합을 제외하고 취득법을 적용하여 회계처리합니다. 이전대가는 공정가치로 측정하며, 그 공정가치는 취득자가 이전하는 자산, 취득자가 피취득자의 이전 소유주에 대하여 부담하는 부채 및 취득자가 발행한 지분의 취득일의 공정가치의 합계로 산정하고 있습니다. 이전대가는 조건부 대가 지급 약정으로부터 발생하는 자산 및 부채의 공정가치를 포함하고 있습니다. 사업결합으로 취득한 식별가능자산·부채 및 우발부채는 취득일의 공정가치로 최초 측정하고 있습니다.

사업결합이 단계적으로 발생한 경우 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분은 취득일에 공정가치로 재측정되며 변동분은 당기손익으로 인식됩니다.

영업권은 이전대가 및 당사가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액이 취득일 현재 식별가능한 취득자산과 인수부채의 공정가치 순액을 초과하는 금액으로 측정하고 있습니다. 취득일에 식별가능한 취득자산과 인수부채의 공정가치 순액이 이전대가 및 당사가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액은 염가매수차익으로 당기 손익에 반영하고 있습니다.

## 2.3 외화 환산

### (1) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들에 대해 당사의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 이용하여 측정하고 있습니다. 재무제표 작성 시 표시통화는 당사의 기능통화인 원화(KRW)입니다.

### (2) 외화거래와 기말잔액의 환산

외화거래는 거래일의 환율 또는 재측정되는 항목인 경우 평가일의 환율을 적용한 기능통화로 환산하고 있으며, 외화거래의 결제나 화폐성 외화자산·부채의 결산기말 환산에서 발생하는 외화환산손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 요건을 충족한 현금흐름위험회피와 해외사업장에 대한 순투자에 대한 위험회피금액은 자본항목으로 이연하고 있습니다.

## 2.4 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금 등 매우 유동적인 단기투자자산을 포함하고 있습니다. 당좌차월은 재무상태표상 '단기차입금'계정에 포함됩니다.

## 2.5 금융자산

### (1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

### (2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

#### ① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

##### (가) 상각후원가 측정 금융자산

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융



수익'에 포함됩니다.

#### (나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '금융수익' 또는 '금융원가'로 표시하고 손상차손은 '기타영업외비용'으로 표시합니다.

#### (다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융원가'로 표시합니다.

### ② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 당기손익인 '금융수익'으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

### (3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

### (4) 제거

당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

## (5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

## 2.6 재고자산

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다. 재고자산의 원가는 고정 및 변동제조간접비를 포함하며, 재고자산 분류별로 가장 적합한 방법으로 재고자산으로 배분되고 있습니다. 당사는 재고자산을 이동평균법에 의해 산정된 취득원가를 재무상태표가액으로 하고 있으며, 연중계속기록법에 의하여 수량 및 금액을 계산하고 매 기말 실지재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다.

당사는 정기적으로 불용, 시장가치 하락 및 진부화 등에 따라 재고자산 순실현가능가치(제품, 상품, 저장품은 순실현가능가치, 원재료 등은 현행대체원가)의 중요한 변동을 발생시킬 가능성을 검토하여 재고자산평가충당금으로 계상하고 있습니다. 당사는 정상적인 재고자산평가손실 및 감모손실은 매출원가에 가산하고, 비정상적인 평가손실은 기타영업외비용으로 회계처리합니다. 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부가액보다 상승한 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고, 이를 매출원가에서 차감합니다.

## 2.7 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있으며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다. 유형자산을 구성하는 일부 요소의 내용연수가 자산 전체의 내용연수와 다른 경우에는, 별개의 자산으로 회계처리하고 있습니다. 자산의 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출로서 자산을 해체, 제거하거나 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

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. 이때 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.

유형자산의 감가상각은 아래의 추정 내용연수에 따라 이루어집니다.

구분	추정 내용연수
공구와기구	5년
비품	5년
운영장비	5년
차량운반구	5년
기타유형자산	5년

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

매 회계연도 말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토 결과 추정치가 종전 추정치와 다르다면 그 차이는 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

자산의 장부금액이 추정 회수가능액을 상회하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 조정하고, 그 차액을 손상차손으로 회계처리하고 있으며, 차기 이후 손상된 자산의 회수가능액이 장부금액을 초과하는 경우 손상 전 장부금액의 감가상각 후 잔액을 한도로 하여 그 초과액을 손상차손환입으로 회계처리하고 있습니다. 유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 제거할 때 기타영업외손익으로 인식합니다.

## 2.8 영업권및무형자산

무형자산은 최초 인식할 때 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 상각누계액과손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 인식하고 있습니다. 후속지출은 관련되는 특정자산에 속하는 미래의 경제적 효익이 증가하는 경우에만 자본화하고 있습니다.

영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산을 제외한 기타의 무형자산은 사용 가능한 시점부터 잔존가치를 영("0")으로 하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다. 다만, 회원권 등에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 당해 무형자산의 내용연수가 비한정인 것으로 보아 상각하지 않고, 매년 손상검사를 통해 손상차손을 인식합니다.

구 분	추정 내용연수
소프트웨어	5년
고객관계	8년, 11년
개발비	5년

사업결합을 통해 취득한 영업권은 취득시점에 취득하는 식별가능 순자산의 공정가치를 초과하여 지급한 대가에 해당되며 무형자산에 포함되어 있습니다. 영업권은 상각하지 않으나, 매년 손상검사를 하고 원가에서 손상차손누계액을 차감한 가액으로 표시하고 있습니다. 영업권에 대한 손상차손은 환입하지 않습니다. 이때, 영업권은 손상검사 목적으로 현금창출단위로 배부하고 있으며, 그 배부는 영업권이 발생한 사업결합으로 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 식별된 현금창출단위나 현금창출단위 집단에 대하여 이루어지며, 이는 영업부문에 따라 결정됩니다.

## 2.9 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 내용연수 30년 동안 정액법으로 상각됩니다.

## 2.10 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 해당 자산의 원가에 반영하고 있습니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

## 2.11 비금융자산의 손상

영업권과 같은 비한정내용연수를 가진 자산은 상각하지 않고 매년 손상검사를 실시하고 있습니다. 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건이 있을 때마다 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액만큼 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산은 별도로 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다. 손상차손을 인식한 경우, 영업권 이외의 비금융자산은 매 보고기간말에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

## 2.12 금융부채

### (1) 분류 및 측정

금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '매입채무', '차입금' 및 '기타채무' 등으로 표시됩니다.

### (2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

## 2.13 차입금

차입금은 최초에 거래비용을 차감한 순공정가치로 인식하며, 후속적으로 상각후원가로 표시하고 있습니다. 거래비용 차감 후 수취한 금액과 상환금액의 차이는 유효이자율법으로 상각하여 차입기간 동안 손익계산서에 인식하고 있습니다. 또한, 보고기간 종료일 이후 12개월 이상 결제를 이연할 수 있는 무조건적인 권리가 있는 경우 비유동부채로 분류하며, 그렇지 않는 경우 유동부채로 분류하고 있습니다.

## 2.14 종업원급여

### (1) 퇴직급여

당사의 퇴직연금제도는 확정기여제도와 확정급여제도로 구분됩니다.

확정기여제도는 당사가 고정된 금액의 기여금을 별도 기금에 지급하는 퇴직연금제도이며, 기여금은 종업원이 근무 용역을 제공했을 때 비용으로 인식됩니다.

확정급여제도는 확정기여제도를 제외한 모든 퇴직연금제도입니다. 일반적으로 확정급여제도는 연령, 근속연수나 급여수준 등의 요소에 의해 종업원이 퇴직할 때 지급받을 퇴직연금급여의 금액을 확정하고 있습니다. 확정급여제도와 관련하여 재무상태표에 계상된 부채는 보고기간말 현재 확정급여채무의 현재가치에 사외적립자산의 공정가치를 차감하고 미인식과거근무원가를 조정한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 독립된 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정됩니다. 확정급여채무의 현재가치는 급여가 지급될 통화로 표시되고 관련 확정급여채무의 지급시점과 만기가 유사한 우량회사채의 이자율로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정하고 있습니다. 보험수리적 가정의 변경 및 보험수리적 가정과 실제로 발생한 결과의 차이로 인해 발생하는 보험수리적손익은 발생한 기간의 기타포괄손익으로 인식하고 즉시 이익잉여금으로 반영하며, 또한, 제도의 변경에 따라 발생한 모든 과거근무원가를 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### (2) 장기종업원급여

당사는 장기 근속 임직원에게 장기종업원급여를 제공하고 있습니다. 기타장기종업원급여는 확정급여제도와 동일한 방법으로 측정되며, 근무원가, 기타장기종업원급여부채의 순이자 및 채측정요소는 당기손익으로 인식됩니다. 또한, 이러한 부채는 매년 독립적이고 적격한 보험계리사에 의해 평가됩니다.

### (3) 연차수당

당사는 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다. 당사는 종업원 중 일부에 대하여 근로기준법에 따라 연차유급휴가의 사용촉진제도를 시행하고있으며, 해당 종업원에 대해서는 미사용 연차유급휴가에 대한 보상의무가 없습니다. 따라서, 보고기간말 현재 사용촉진제도 대상 종업원에 대해서는 근무용역 제공을 통하여 발생한 연급유급휴가 중 종업원이 사용할 것으로 예상되는 부분에 대해서 비용과 부채를 인식합니다. 사용촉진제도 대상이 아닌 종업원의 미사용 연차에 대해서는 보상을 하므로 근무용역의 제공으로 발생하는 연차유급휴가 전체에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

## 2.15 충당부채 및 우발부채

당사는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의 법적의무 또는 의제 의무 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채의 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우에는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다. 매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식하고 의무이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 않은 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다. 제3자가 변제하여 줄 것이 확실한 경우에 한하여 변제할 금액을 별도의 자산으로 처리하며, 이 경우 변제에 따른 수익에 해당되는 금액은 충당부채의 인식에 따라 손익계산서에 계상될 관련 비용과 상계하고 있습니다.

## 2.16 배당금

배당금은 주주총회에서 승인된 시점에 부채로 인식하고 있습니다.

## 2.17 수익인식

당사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 기업회계기준서 제1115호에 따르면 모든 유형의 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

당사의 사업별 수행의무와 수익인식 정책은 다음과 같습니다.

사업 구분	재화나 용역의 특성, 수행의무 이행시기, 유의적인 지급조건	기업회계기준서 제1115호 하에서의 수익인식
홈네트워크공사 전기통신공사 주택건축 및 분양	진행 중인 공사가 완료되는 대로 고객에게 통제가 이전되며, 통상 월 단위로 고객에게 기성대금을 청구합니다. 고객에게 청구한 기성과 인식된 수익의 차이는 계약자산과 계약부채로 인식합니다.	진행 중인 전체 공정에서, 완료된 부분의 통제권은 고객에게 귀속되므로, 재화와 용역의 통제권이 기간에 걸쳐 고객에게 이전됩니다. 당사는 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무의 수행 정도를 측정하기 위해 투입법을 적용하여 진행률을 측정합니다. 진행률은 총계약원가 대비 누계투입원가의 비율로 측정합니다. 수행의무의 산출물을 합리적으로 측정할 수 없으나 원가는 회수될 것으로 예상한다면, 산출물을 합리적으로 측정할 수 있을 때까지 발생원가 범위에서만 수익을 인식합니다.



주택관리 전자경비 빌딩관리 하자보수용역	계약기간동안 기간에 걸쳐 수행의무를 이행하며 통상 월 단위로 고객에게 용역 제공의 대가를 청구합니다.	주택관리 등의 사업은 일상적이고 반복적인 용역을 제공하는 것으로, 당사가 용역을 수행함에 따라 고객이 효익을 얻고 동시에 소비합니다. 기간에 걸쳐 수행의무를 이행하면서 고객에게 제공하는 가치에 상응하는 금액을 고객에게서 수취할 수 있으므로, 실무적 간편법에 따라 청구권이 있는 금액으로 수익을 인식합니다.
옵션공사	고객이 분양받은 아파트 내에 시스템에어컨, 빌트인 가전 등의 옵션 상품을 납품하고 설치하는 공사입니다. 당사와 고객간에 합의한 시기에 대가를 청구하여 수취하며, 고객이 산출물을 최종 인수하여 통제가 이전되면 최종잔금을 수취합니다.	산출물이 고객에게 이전되어 고객이 최종인수할 때 수익을 인식합니다. 당사와 고객간에 합의한 대금 지급시기로 인해 동 거래에는 유의적 금융요소가 내포되어 있습니다. 고객으로부터 대가를 수취하는 시점부터 고객이 산출물을 최종인수하는 시점까지 화폐의 시간가치가 미치는 영향을 반영하여 약속된 대가를 조정하며, 조정된 금액으로 수익을 인식합니다. 화폐의 시간가치가 미치는 영향은 계약당사자의 신용 특성을 반영한 할인률로 분석합니다.

## 2.18 법인세비용과 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있습니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액, 사업결합에서 발생한 금액을 제외하고는 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익이나 자본의 특정 항목과 관련된 경우에는 해당 법인세를 각각 기타포괄손익이나 자본에서 직접 부가하거나 차감하여 인식합니다.

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 당사의 당기 법인세부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산합니다. 당사는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 인해 발생하는 일시적 차이에 대해 자산부채법을 적용하여 이연법인세를 인식하고 있습니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산, 부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식하지 아니하고 있습니다.

이연법인세는 관련 이연법인세자산이 실현되고 이연법인세부채가 결제될 때 적용될 것으로 예상되는 보고기간말에 제정되었거나 실질적으로 제정될 세율과 세법을 적용하여 인식하고 있습니다.

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

## 2.19 주당이익

기본주당이익은 주주에게 귀속되는 손익계산서상 당기순이익을 보고기간 동안의 당사의 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정한 것입니다. 희석주당이익은 모든 희석효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 주주에게 귀속되는 당기순이익을 보고기간 동안의 당사의 가중평균 유통보통주식수와 가중평균 잠재적희석증권주식수로 나누어 산정한 것입니다. 잠재적희석증권은 희석효과가 발생하는 경우에만 희석주당이익의 계산에 반영됩니다.

## 2.20 리스

주석 2.1에서 설명한 것처럼 당사는 리스에 대한 회계정책을 변경하였습니다. 새로운 회계정책의 영향에 대한 정보는 주석 33에서 제공합니다.

당사는 사무실, 사택, 자동차, 사무실 기기를 리스하고 있습니다. 리스계약은 일반적으로 1~5년의 고정기간으로 체결되지만 일부 리스계약은 연장선택권이 있을 수 있습니다.

계약에는 리스요소와 비리스요소가 모두 포함될 수 있습니다. 당사는 상대적 개별 가격에 기초하여 계약 대가를 리스요소와 비리스요소에 배분하였습니다.

리스조건은 개별적으로 협상되며 다양한 계약조건을 포함합니다. 리스계약에 따라 부과되는 다른 제약은 없지만 리스자산을 차입금의 담보로 제공할 수는 없습니다.

2018년 회계연도까지는 유형자산의 리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류하였습니다. 운용리스에 따른 리스료(리스제공자로부터 받은 인센티브를 제외한 순액)는 리스기간에 걸쳐 정액으로 당기손익으로 인식하였습니다.

2019년 1월 1일부터 당사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 개시일 현재 지수나 요율을 사용하여 최초 측정한, 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 당사(리스이용자)가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 당사(리스이용자)가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 당사(리스이용자)의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

또한 리스부채의 측정에는 상당히 확실한(reasonably certain) 연장선택권에 따라 지급될 리스료를 포함합니다.

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.

당사는 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료의 경우 지수나 요율이 유효할 때까지 리스부채에 포함하지 않는 변동리스료의 잠재적 미래 증가 위험에 노출되어 있습니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 리스료의 조정액이 유효한 시점에서 리스부채를 재평가하고 사용권자산을 조정합니다.

각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가

사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다. 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한(reasonably certain) 경우 사용권자산은 기초자산의 내용연수에 걸쳐 감가상각합니다.

단기리스와 모든 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액 기준에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기 리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 IT기기와 소액의 사무실 가구로 구성되어 있습니다.

## 2.21 영업부문

영업부문별 정보는 당사의 경영진에게 보고되는 보고자료와 동일한 방식으로 보고되고 있습니다. 당사의 경영진은 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는 데 책임이 있습니다.

## 2.22 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2020년 2월 20일자로 이사회에서 승인되었으며, 2020년 3월 20일의 정기주주총회에서 승인 될 예정입니다.

## 3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요원천

중요한 추정 및 가정은 계속적으로 평가되며 역사적인 경험과 주어진 환경 등에 따라합리적으로 발생 가능하다고 판단되는 미래의 사건에 대한 기대를 포함하는 기타의 요인들에 근거하고 있습니다. 이러한 정의를 근거로 산출된 회계추정치는 실제 발생결과와 일치하지 않을 수 있습니다. 1년 내에 현재 계상된 자산과 부채의 장부금액을중요하게 변동시킬 수 있는 중요한 위험을 포함하고 있는 회계추정과 가정은 다음과 같습니다.

### (1) 이연법인세자산

당사의 경영자는향후 세금전략과 세무이익의 발생시기 및 수준에 근거하여 인식가능한 이연법인세자산 금액을 결정하기 위하여 주요한 판단을 수행합니다 (주석 26 참조).

### (2) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 당사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다(주석 31 참조).

### (3) 금융자산 및 계약자산의 손상

기준서 제1109호의 금융자산의 손실충당금은 채무불이행위험과 기대신용률에 대한 가정에 근거하였습니다. 당사는 이러한 가정을 세우고 손상 계산을 위한 투입요소를 선택할 때 보고기간말의 미래 전망에 대한 추정 및 과거 경험, 현재 시장 상황에 근거하여 판단합니다(주석 6, 30 참조).

### (4) 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상

당사는 매년 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상여부를 검토하고 있습니다. 현금창출단위 또는 자산의 회수가능금액은 사용가치의 계산에 기초하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산은 추정에 근거하여 이루어집니다(주석 13 참조).

### (5) 순확정급여부채

순확정급여부채의 현재가치는 많은 가정을 사용하는 보험수리적 방식에 의해 결정되는 다양한 요소들에 따라 달라질 수 있습니다. 퇴직연금의 순원가(이익)를 결정하는 데 사용되는 가정은 할인율을 포함하고 있으며, 이러한 가정의 변동은 순확정급여부채의 장부금액에 영향을 줄 것입니다. 당사는

매 보고기간말 우량회사채 이자율을 고려하여 적절한 할인율을 결정하고 있으며, 이러한 할인율은 순확정급여부채의 정산 시 발생할 것으로 예상되는 미래의 추정 현금 유출액의 현재가치를 결정할 때 사용되어야 하는 이자율을 나타냅니다. 순확정급여부채와 관련된 다른 주요한 가정들은 일부 현재의 시장 상황에 근거하고 있습니다.(주석 17 참조).

#### (6) 충당부채와 우발부채

당사는 보고기간말 현재 하자보수, 소송 등과 관련한 충당부채를 계상하고 있습니다. 하자보수충당부채는 과거 하자보수 경험에 기초한 최선의 추정에 근거하여 결정되며, 소송충당부채는 패소가 확정된 판결에 대하여 당사의 지급의무가 존재하는 금액으로 결정됩니다. 이러한 최선의 추정치는 과거 경험에 기초하여 결정하고 있습니다.

과거 사건의 결과로부터 발생한 잠재적 의무로서, 해당 의무의 이행을 위한 경제적 효익의 유출가능성이 높지 않거나 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 우발부채로 분류합니다(주석 18 참조).

#### (7) 수익인식

당사는 고객과의 주요 계약에 대하여 진행기준을 사용하여 수익을 인식하고 있습니다. 진행기준에서는 수익을 측정하기 위하여 총발생예정원가에 대한 누적발생원가의비율을 추정하도록 합니다. 따라서, 현재의 수익은 공사 초기의 변동성, 공사 수행범위의 변동, 원가의 변동, 공기의 변동 및 고객의 계획변경과 관련 요소들에 의하여 변동될 수 있습니다.

##### 총계약수익 추정치의 불확실성

총계약수익은 최초에 합의한 계약금액을 기준으로 측정하지만, 계약을 수행하는 과정에서 공사변경, 보상금, 장려금에 따라 증가하거나 당사의 귀책사유로 완공시기가 지연됨에 따라 위약금을 부담할 때 감소될 수 있습니다. 따라서 총계약수익의 측정은 미래사건의 결과와 관련된 다양한 불확실성에 영향을 받습니다.(주석 7 참조)

##### 총계약원가 추정치의 불확실성

총계약원가는 매 보고기간종료일마다 측정하지만, 계약별 수행업무의 성격, 지리적 영향, 경제환경의 변화 등 미래사건의 결과에 영향을 줄 가능성이 있는 여러 불확실한 요인들에 의해 변동될 수 있습니다. 당사는 추정계약원가의 유의적 변동에 대해 추정 가능한 시점에 반영하고 있습니다.(주석 7 참조)

#### 4. 영업부문 및 고객과의 계약에서 생기는 수익

##### (1) 당사의 영업부문

영업부문	주요사업
Home Improvement	홈네트웍/전기통신공사, 시스클라인공사, 옵션공사, 아파트 A/S 등
부동산운영	시설관리, 인프라운영관리, 임대운영, 자산관리 등
주택개발	주택건축, 분양 등

당사는 주요사업에 따라 영업부문을 구분하고 있으며, 해당 부문별 손익은 경영진에보고 되어 평가되고 있습니다.

당기부터는 영업부문이 개편되었으며, 전기의 정보통신사업부문과 CS사업부문이 Home Improvement 부문으로 통합되었습니다. 비교기간 정보는 이러한 변경을 반영하여 재작성 하였습니다.

##### (2) 영업부문의 수익내역

<당기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	157,001,540	100,656,925	20,286,874	277,945,339
외부고객으로부터의 수익	157,001,540	100,656,925	20,286,874	277,945,339
매출총이익	21,769,686	6,136,107	961,416	28,867,209
영업이익	15,304,920	2,504,517	(1,335,972)	16,473,465
감가상각비, 무형자산상각비, 사용권자산상각비	1,562,000	893,477	380,969	2,836,446

<전기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	128,816,178	82,629,208	1,250,947	212,696,333
외부고객으로부터의 수익	128,816,178	82,629,208	1,250,947	212,696,333
매출총이익	17,954,144	6,175,573	29	24,129,746
영업이익	14,718,979	1,265,966	(1,486,936)	14,498,009
감가상각비, 무형자산상각비, 사용권자산상각비	424,477	455,910	3,030	883,417

##### (3) 당사 전체 수준의 공시

<당기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
주요 사업 매출				
홈네트웍공사 등	92,890,767	-	-	92,890,767
시설관리 등	-	100,656,925	-	100,656,925
하자보수용역 등	33,168,632	-	-	33,168,632
옵션공사 등	30,942,141	-	-	30,942,141
주택건축 및 분양	-	-	20,286,874	20,286,874
합계	157,001,540	100,656,925	20,286,874	277,945,339

<전기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
주요 사업 매출				
홈네트웍공사 등	76,205,888	-	-	76,205,888
시설관리 등	-	82,629,208	-	82,629,208
하자보수용역 등	24,256,544	-	-	24,256,544
옵션공사 등	28,353,746	-	-	28,353,746
주택건축 및 분양	-	-	1,250,947	1,250,947
합계	128,816,178	82,629,208	1,250,947	212,696,333

(4) 당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 특수관계자인 지에스건설(주)이며, 동 고객으로부터의 매출액은 106,652,623천원(전기: 93,920,966천원)입니다.

(5) 당사의 모든 부문수익은 고객의 지역별 위치에 따라 국내에서 발생하였습니다.

## 5. 사용제한금융상품

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	당기말	전기말	사용제한내역
시장성 없는 지분증권 (*1)	농협은행(주) 등	398,205	823,205	담보제공
출자금(*2)	전문건설공제조합	142,979	141,099	질권설정
출자금(*2)	기계설비건설공제조합	42,728	42,207	"
출자금(*2)	정보통신공제조합	24,387	23,138	"
합계		608,299	1,029,649	

(\*1) 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 당사 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 10,19 참고).

(\*2) 해당 출자금은 전액 질권설정되어 있습니다.

## 6. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	33,480,844	(256,234)	(2,218)	33,222,392
	미청구공사	3,745,151	-	-	3,745,151
	금융리스채권	634,225	-	-	634,225
	보증금	4,526,300	-	(27,940)	4,498,360
	단기대여금	42,499	(42,499)	-	-
	미수수익	381,697	-	-	381,697
	미수금	2,072,397	-	-	2,072,397
	소계	44,883,113	(298,733)	(30,158)	44,554,222
비유동	매출채권	36,306	-	(4,357)	31,949
	금융리스채권	2,760,345	-	-	2,760,345
	임차보증금	6,099,060	-	(386,418)	5,712,642
	장기대여금	3,027,378	-	-	3,027,378
	소계	11,923,089	-	(390,775)	11,532,314
합계		56,806,202	(298,733)	(420,933)	56,086,536

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	채권잔액	대손충당금	현재가치	합계
----	------	-------	------	----



				할인차금	
유동	매출채권	31,367,495	(73,271)	(8,141)	31,286,083
	미청구공사	1,830,335	-	-	1,830,335
	금융리스채권	297,363	-	-	297,363
	보증금	2,626,000	-	(21,607)	2,604,393
	단기대여금	42,499	-	-	42,499
	미수수익	204,801	-	-	204,801
	미수금	1,069,574	-	-	1,069,574
	소계	37,438,067	(73,271)	(29,748)	37,335,048
비유동	매출채권	76,133	-	(11,833)	64,300
	금융리스채권	423,030	-	-	423,030
	임차보증금	2,712,560	-	(120,308)	2,592,252
	장기대여금	1,157,068	-	-	1,157,068
	소계	4,368,791	-	(132,141)	4,236,650
합계		41,806,858	(73,271)	(161,889)	41,571,698

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	(73,271)	(272,476)
대손상각비(환입)	(238,846)	199,205
제각	13,384	-
기말	(298,733)	(73,271)

## 7. 건설계약

(1) 당기 및 전기 중 당사의 공사계약 잔액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	38,678,705	36,861,669	43,832,092	31,708,282
홈네트웍공사	17,828,896	47,706,523	42,144,722	23,390,697
주택공사	46,249,053	152,474,006	20,286,874	178,436,185
합계	102,756,654	237,042,198	106,263,688	233,535,164

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	21,039,526	56,515,077	38,875,898	38,678,705
홈네트웍공사	11,224,106	41,925,057	35,320,267	17,828,896
주택공사	-	47,500,000	1,250,947	46,249,053
합계	32,263,632	145,940,134	75,447,112	102,756,654

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 진행중인 건설계약 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	35,896,856	31,129,039	4,767,817
홈네트웍공사	17,545,016	13,219,311	4,325,705
주택공사	21,537,820	18,415,595	3,122,225
합계	74,979,692	62,763,945	12,215,747

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	31,871,745	27,981,388	3,890,357
홈네트워크공사	15,655,650	12,156,874	3,498,776
주택 공사	1,250,947	1,229,305	21,641
합계	48,778,342	41,367,567	7,410,774

(3) 보고기간종료일 현재 당사의 미청구공사 및 초과청구공사 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
전기통신공사	1,702,248	510,870	1,270,950	604,038
홈네트워크공사	275,985	1,136,968	260,642	428,817
주택공사	1,766,918	1,319,299	298,743	-
합계	3,745,151	2,967,137	1,830,335	1,032,855

(4) 당기 및 전기 중 당사의 투입법으로 진행기준을 적용하는 건설계약과 관련한 회계추정변경에 따른 공사손익 변동금액 및 미청구공사의 변동금액은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	2,871,490	1,570,514	932,440	368,536	1,300,976	932,439
홈네트워크공사	28,150	(349,508)	405,878	(28,220)	377,658	405,878
주택공사	-	(5,310,759)	2,064,915	3,245,844	5,310,759	2,064,915
합계	2,899,640	(4,089,753)	3,403,233	3,586,160	6,989,393	3,403,232

<전기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	8,611,391	7,651,247	374,737	585,407	960,144	374,737
홈네트웍공사	15,876	(249,559)	265,435	-	265,435	265,434
주택공사	-	-	-	-	-	-
합계	8,627,267	7,401,688	640,172	585,407	1,225,579	640,171

(5) 보고기간종료일 현재 당사의 투입범으로 진행기준을 적용한 계약 중 총 계약수익금액이 직전 회계연도 매출액의 5% 이상인 계약은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 충당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.01	2021.02.28	33.69%	-	-	-	-
	건대입구자이엘라	2019.08.01	2022.06.30	2.70%	548,578	-	-	-
	구의자이엘라	2019.05.01	2021.05.31	15.57%	782,425	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	1.30%	435,914	-	-	-
합계					1,766,917	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 충당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.01	2021.02.28	2.63%	295,135	-	-	-
합계					295,135	-	-	-

직전 회계연도 총계약수익이 5% 이상인 계약 중 보고기간 중 수익이 발생하지 않은 착공전인 건설계약은 제외하였습니다. 한편, 관련 법령이나 발주처와의 협약으로 인해 공사에서 제외된 건설계약은 없습니다.

(6) 당기와 전기 중 한 시점에 수익을 인식하는 옵션공사 등에서 생기는 계약자산과 계약부채는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
----	-----	-----

계약자산(*)	28,387,387	13,347,995
계약부채(*)	88,208,617	61,853,691

(\*) 계약자산과 계약부채는 선급금과 선수금에 포함되어 있습니다.(주석 8,15 참조)

전기말에 인식된 계약부채 61,853,691천원중 23,901,622천원은 당기에 수익으로 인식되었습니다.

#### 8. 재고자산 및 기타자산

(단위 : 천원)

구분		당기말	전기말
재고자산	상품	719,413	726,724
	저장품	4,832	752
	소계	724,245	727,476
기타유동자산	선급금	32,720,977	21,075,094
	선급비용	479,389	413,672
	소계	33,200,366	21,488,766
기타비유동자산	장기선급금	4,556,641	4,626,471
	장기선급비용	390,774	132,140
	소계	4,947,415	4,758,611

## 9. 범주별 금융상품

(1) 보고기간말 현재 당사의 범주별 금융상품 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	53,712,852	53,712,852
매출채권및기타채권(*1)	-	40,809,071	40,809,071
단기금융자산	-	45,000,000	45,000,000
장기매출채권및기타채권	-	11,532,314	11,532,314
당기손익-공정가치측정 금융자 산	964,509	-	964,509
합계	964,509	151,054,237	152,018,746

(\*1) 미청구공사는 제외되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	19,696,647	19,696,647
매출채권및기타채권(*1)	-	35,504,713	35,504,713
단기금융자산	-	40,000,000	40,000,000
장기매출채권및기타채권	-	4,236,650	4,236,650
당기손익-공정가치측정 금융자 산	1,188,926	-	1,188,926
합계	1,188,926	99,438,010	100,626,936

(\*1) 미청구공사는 제외되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 금융부채의 범주별 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
매입채무및기타채무	24,433,360	23,386,495

단기금융부채	-	853,726
유동리스부채	1,610,614	-
기타유동부채(*1)	2,787,548	2,114,053
장기금융부채	278,410	1,186,410
비유동리스부채	1,669,361	-
합계	30,779,293	27,540,684

(\*1) 미지급비용이며 초과청구공사는 제외되었습니다.

(3) 당기 및 전기 중 당사의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	1,505,191	1,505,191
이자비용	-	-	(1,418,667)	(1,418,667)
배당금수익	3,514	-	-	3,514
대손상각비	-	-	(238,846)	(238,846)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(666,811)	-	-	(666,811)
기타금융손익	-	(10,172)	-	(10,172)
합계	(663,297)	(10,172)	(152,322)	(825,791)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	808,134	808,134
이자비용	-	-	(1,035,162)	(1,035,162)
배당금수익	4,360	-	-	4,360
대손상각비	-	-	199,205	199,205
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(510,272)	-	-	(510,272)
기타금융손익	-	(20,367)	-	(20,367)
합계	(505,912)	(20,367)	(27,823)	(554,102)

## 10. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

보고기간종료일 현재 당사의 당기손익-공정가치측정 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
시장성 없는 지분증권	398,205	823,205
출자금	566,304	365,721
합계	964,509	1,188,926

당사의 당기손익-공정가치 측정 금융자산 중 일부가 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 당사 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 5,19 참고).



## 11. 유형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	2,419,953	(1,777,253)	642,700
비품	2,337,888	(930,835)	1,407,053
운영장비	266,331	(202,003)	64,328
차량운반구	174,545	(129,311)	45,234
기타유형자산	8,100	(1,350)	6,750
합계	5,206,817	(3,040,752)	2,166,065

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	2,195,607	(1,537,433)	658,174
비품	1,292,288	(624,740)	667,548
운영장비	248,471	(176,446)	72,025
차량운반구	173,641	(133,163)	40,477
합계	3,910,007	(2,471,782)	1,438,224

(2) 당기 및 전기의 당사의 유형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
공구와기구	658,174	224,346	-	(239,820)	642,700
비품	667,548	1,045,601	-	(306,096)	1,407,053
운영장비	72,025	17,860	-	(25,557)	64,328
차량운반구	40,477	19,281	(370)	(14,154)	45,234
기타유형자산	-	8,100	-	(1,350)	6,750
합계	1,438,224	1,315,188	(370)	(586,977)	2,166,065

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	사업결합	처분	감가상각	기말
공구와기구	530,990	155,187	231,800	(52,725)	(207,078)	658,174
비품	275,031	408,269	161,816	(24,258)	(153,310)	667,548
운영장비	71,943	40,996	-	-	(40,914)	72,025
차량운반구	31,307	26,594	-	-	(17,424)	40,477
합계	909,271	631,046	393,616	(76,983)	(418,726)	1,438,224

## 12. 리스

당사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

### (1) 재무상태표에 인식된 금액

리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	당기초
사용권자산		
건물	2,380,110	2,750,617
차량운반구	685,540	682,664
기타	220,865	115,383
합 계	3,286,515	3,548,664

(단위 : 천원)

구 분	당기말	당기초
리스부채		
유동	1,610,614	1,221,811
비유동	1,669,361	2,326,852
합 계	3,279,975	3,548,663

당기 중 증가된 사용권자산은 1,317백만원입니다.

### (2) 손익계산서에 인식된 금액

리스와 관련해서 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기
사용권자산의 감가상각비	
건물	882,114

차량운반구	424,368
기타	272,244
합계	1,578,726
리스부채에 대한 이자비용	147,808
단기리스 및 소액자산 리스료	925,947

당기 중 리스의 총 현금유출은 1,733 백만원입니다

### (3) 운용리스 이용 내역 - 전기

당사는 차량운반구 등에 대해 운용리스 계약을 체결하고 있으며, 전기에 비용으로 인식한 리스료는 1,707,249천원입니다.

2019년 1월 1일부터 당사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 이러한 리스에 대하여 사용권 자산을 인식하였습니다(주석 33 참조).

차량운반구 등의 취소불능 운용리스에 대해 지급이 약정된 최소리스료는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	전 기
1년 이내	1,466,942
1년 초과 ~ 5년 이내	2,787,059
합계	4,254,001

## 13. 영업권 및 무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	순장부가액
소프트웨어	2,234,196	(1,194,646)	1,039,549
고객관계	1,895,000	(395,521)	1,499,479
영업권	885,000	-	885,000
회원권	645,240	-	645,240
개발비	1,222,415	(100,618)	1,121,797
합계	6,881,851	(1,690,785)	5,191,065

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	순장부가액
소프트웨어	1,988,996	(839,450)	1,149,546
고객관계	1,895,000	(179,782)	1,715,218
영업권	885,000	-	885,000
회원권	706,240	-	706,240
합계	5,475,236	(1,019,232)	4,456,004

(2) 당기 및 전기의 무형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

&lt;당기&gt;

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	상각	기말
소프트웨어	1,149,546	245,200	-	(355,197)	1,039,549
고객관계	1,715,218	-	-	(215,739)	1,499,479
영업권	885,000	-	-	-	885,000
회원권	706,240	-	(61,000)	-	645,240
개발비	-	1,222,415	-	(100,618)	1,121,797
합계	4,456,004	1,467,615	(61,000)	(671,554)	5,191,065

&lt;전기&gt;

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	사업결합	상각	기말
소프트웨어	896,425	515,124	11,109	(273,112)	1,149,546
고객관계	-	-	1,895,000	(179,782)	1,715,218
영업권	-	-	885,000	-	885,000
회원권	706,240	-	-	-	706,240
합계	1,602,665	515,124	2,791,109	(452,894)	4,456,004

(3) 영업권의 손상평가

현금흐름창출단위(집단)의 회수가능액은 독립적인 제3자의 사용가치 계산에 근거하여 결정되었으며, 사용가치 계산에 사용된 주요 가정치는 다음과 같습니다.

주요 가정치	수치
매출성장률(주1)	1.65%~7.71%
영구성장률(주2)	0.0%
할인율	8.7%

- (주1) 향후 5년간 현금흐름 예측치를 산정하기 위한 연평균 매출성장률이며, 이는 과거 실적과 시장 개발에 대한 경영진의 기대에 기초합니다.
- (주2) 관련 산업보고서의 예상 장기평균성장률을 초과하지 않습니다.

#### 14. 투자부동산

(1) 당기 및 전기 중 당사의 투자부동산 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기	
	건설중인자산	토지	건물
기초	-	489,334	461,169
취득	69,597,698	-	-
처분	-	(489,334)	(449,373)
감가상각	-	-	(11,796)
기말	69,597,698	-	-
취득원가	69,597,698	-	-
감가상각누계액	-	-	-

보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(2) 전기 중 투자부동산과 관련하여 당사가 손익계산서에 인식한 손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	전기
운영비용	(16,660)

#### 15. 유동부채 및 비유동부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
매입채무	13,637,330	9,783,906
미지급금	10,796,030	13,602,589
합계	24,433,360	23,386,495

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
초과청구공사	2,967,137	1,032,855
선수금	56,543,178	24,992,929
예수금	40,820	20,532
미지급비용	2,787,548	2,114,053

합계	62,338,683	28,160,369
----	------------	------------

(3) 보고기간종료일 현재 당사의 기타비유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
장기선수금	31,828,166	36,892,463
합계	31,828,166	36,892,463

## 16. 장단기금융부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 장단기금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
단기차입금	-	473,726
유동성장기차입금	-	380,000
장기차입금	278,410	1,186,410
합계	278,410	2,040,136

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 장단기금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	당기말	전기말
단기차입금	우리은행	-	473,726
장기차입금	우리은행	-	1,288,000
	계룡건설산업(주)	89,605	89,605
	(주)대우건설	74,665	74,665
	주식회사도원이엔씨	19,910	19,910
	경남기업(주)	16,180	16,180
	유진건설(주)	16,180	16,180
	대국건설산업(주)	16,180	16,180
	(주)대저건설	16,180	16,180
	주식회사 에스엠	29,510	29,510
소계		278,410	1,566,410
차감: 유동성 대체		-	(380,000)
차감 후 잔액		278,410	1,186,410

## 17. 순확정급여부채

### (1) 확정기여형 퇴직급여제도

당사는 종업원을 위하여 확정기여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여형퇴직급여제도의 시행에 따른 퇴직금부담금은 당기 비용으로 인식하고 있으며, 당사가 당기 중 퇴직급여로 계상한 금액은 105,333천원(전기: 58,754천원)입니다.

### (2) 확정급여형 퇴직급여제도

당사는 확정급여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 이와 관련하여 사외적립자산과 확정급여채무의 보험수리적 평가는 독립적인 보험계리인에 의하여 수행되었습니다. 확정급여채무의 현재가치 관련 당기근무원가 및 과거근무원가는 예측단위적립방식을 사용하여 측정되었습니다.

1) 보고기간종료일 현재 확정급여제도하의 순확정급여채무와 관련하여 당사의 재무상태표에 인식된 내역은 다음과 같습니다.



(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	16,245,974	12,588,696
사외적립자산의 공정가치	(9,683,003)	(8,661,052)
재무상태표상 부채	6,562,971	3,927,644

2) 당기 및 전기 중 당사의 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	12,588,696	7,884,285
당기근무원가(*)	5,859,778	5,010,523
이자비용(*)	114,486	177,633
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(130,485)	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	211,204	140,314
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	514,107	526,790
제도에서의 지급액:		
- 급여의 지급	(3,338,842)	(2,102,635)
사업결합으로 전입된 채무	-	268,516
계열사간 이동으로 전입(출)된 채무	427,030	683,270
기말금액	16,245,974	12,588,696

(\*) 공동도급원가 차감 등으로 인하여 주석 29의 퇴직급여와 일치하지 않습니다.

3) 당기 및 전기 중 당사의 사외적립자산 공정가치의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	(8,661,052)	(6,957,953)
이자수익(*)	(302,598)	(272,205)
재측정요소:		
- 사외적립자산의 수익(이자수익에 포함된 금액 제외)	166,006	168,902
기여금:		
- 기여금 납입액	(1,500,000)	(1,000,000)
제도에서의 지급:		
- 급여의 지급	1,050,117	450,774
사업결합으로 전입된 자산		(268,516)
계열사간 이동으로 전입된 자산	(435,476)	(782,054)

기말금액	(9,683,003)	(8,661,052)
------	-------------	-------------

(\*) 공동도급원가 차감 등으로 인하여 주석 29의 퇴직급여와 일치하지 않습니다.

4) 당기말과 전기말 현재 사외적립자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	공시가격	구성비	공시가격	구성비
현금및현금성자산	9,683,003	100.00%	8,661,052	100.00%

5) 당사의 기타장기종업원급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	80,877	67,203
당기근무원가	11,088	9,569
이자비용	2,186	2,190
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	42,755	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	2,052	2,182
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	14,379	9,533
급여의 지급	(16,300)	(9,800)
기말금액	137,037	80,877

6) 당사가 순확정급여채무를 산정하기 위해 적용한 주요한 가정은 다음과 같습니다.

(가) 주요 가정

구분	당기말		전기말	
	순확정급여채무	기타장기종업원급여	순확정급여채무	기타장기종업원급여
할인율	2.90%	2.61%	3.03%	2.83%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	3.00%	-	3.00%	-

(나) 사망률

보험업법에 의한 보험요율산출기관(보험개발원)이 산출, 발표한 2018년 이후 퇴직연금 생존사망률을 사용하였습니다.

7) 보고기간종료일 현재 유의적인 보험수리적 가정에 대한 민감도분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	확정급여채무의 대한 영향		
	가정의 변동	가정의 증가	가정의 감소
할인율	1.00%p 변동	5.04% 감소	5.83% 증가
임금상승률	1.00%p 변동	5.77% 증가	5.09% 감소

## 18. 유동충당부채 및 비유동충당부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 유동충당부채 및 비유동충당부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
하자보수충당부채	293,407	665,537	425,792	667,144
수선충당부채	60,571	842,408	64,227	965,312
소송충당부채	109,372	-	120,224	-
합계	463,350	1,507,945	610,243	1,632,456

(2) 당기 및 전기 당사의 유동충당부채 및 비유동충당부채의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	1,092,936	1,255,379	1,389,371	958,944
수선충당부채	1,029,539	797,029	923,589	902,979
소송충당부채	120,224	-	10,852	109,372
합계	2,242,699	2,052,408	2,323,812	1,971,295

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	1,292,196	647,889	847,149	1,092,936
수선충당부채	780,601	312,480	63,542	1,029,539
소송충당부채	-	120,224	-	120,224
합계	2,072,797	1,080,593	910,691	2,242,699

## 19. 우발사항 및 약정사항

(1) 당사가 보고기간종료일 현재 금융기관 등과 체결한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	약정한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	4,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-

(2) 타인으로부터 제공받은 보증

당사는 보고기간종료일 현재 서울보증보험으로부터 당사의 공사현장 등과 관련하여 35,436백만원의 계약이행, 하자보증 등을 제공받고 있습니다.

(3) 타인에게 제공한 보증

1) 당사는 보고기간종료일 현재 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의하여 설립된 특수법인들에 대하여 자금보증의무를 타 건설출자자와 연대하여 출자지분율에 따라 다음과 같이 부담하고 있습니다.

(단위 : 백만원)

구분	차입현황	지분 해당액
과주양주강군 주식회사	85,331	17,066
계룡그린빌 주식회사	152,258	69,269
보람찬 주식회사	27,656	3,189
더송도컨벤시아 주식회사	148,096	30,853
북한강관사병영 주식회사	56,227	46,855
바른지킴이 주식회사	6,671	1,112
합 계	476,239	168,344

2) 당사는 당기말 현재 별내자이엘라 현장 외 1개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대입구자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 164,900백만원을 한도로 하여 78,300백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 GS건설과 연대하여 지고 있습니다.

3) 당사는 별내 자이엘라 오피스텔 개발사업과 관련하여 보증채권자인 입주예정자를위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 하나자산신탁에 81,512백만원(전기말:81,512백만원)의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있습니다.

또한 당사는 구의 자이엘라 오피스텔 개발사업과 관련하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 생보부동산신탁에 38,777백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있습니다.

2019년 12월 31일 현재 상기 개발사업에 대하여 실제로 실행된 금액은 없습니다.

4) 당사는 보고기간종료일 현재 대구 만촌동 공동주택 건설현장에 대하여 경주건설 주식회사에 273,000백만원의 금액을 한도로 하여 210,000백만원의 ABCP발행보증을 제공하고 있습니다.

5) 당사는 보고기간종료일 현재 건대입구자이엘라에 대하여 건대입구자이엘라 수분양자에 54,000백

만원의 금액을 한도로 중도금 대출 연대보증을 제공하고 있으며, 2019년 12월 31일 현재 실제로 실행된 금액은 없습니다.

#### (4) 계류중인 소송 사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 6건(소송금액: 721백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 8건(소송금액: 527백만원)입니다. 당기 중 피고로 계류중에 있던 소송 1건에 대하여 109백만원을소송충당부채로 인식하고 있습니다.

#### 20. 자본

##### (1) 자본금

(주식단위 : 주, 액면금액 단위 : 원, 자본금 단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000
1주당 액면금액	1,000	5,000
발행한 주식의 수	26,782,520	2,223,632
보통주 자본금	26,782,520	11,118,160

(2) 당기에 자본금과 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(주식단위 : 주, 자본금/자본잉여금 단위 : 천원)

구분	발행주식수	자본금	자본잉여금	합계
전기말	2,223,632	11,118,160	1,019,895	12,138,055
액면분할	8,894,528	-	-	-
유상증자	15,664,360	15,664,360	79,399,376	95,063,736
당기말	26,782,520	26,782,520	80,419,271	107,201,791

## 21. 이익잉여금

### (1) 이익잉여금의 구성 내역

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
이익준비금(*)	1,400,508	1,400,508
미처분이익잉여금	36,532,974	24,676,874
합계	37,933,482	26,077,382

(\*) 상법상 이익준비금은 당사가 자본금의 50%에 달할 때까지 매결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다

### (2) 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서는 2020년 3월 20일 주주총회에서 처분 확정될 예정입니다 (전기 이익잉여금처분계산서 처분 확정일: 2019년 3월 21일).

(단위 : 원)

과목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		36,532,974,509		24,676,874,457
1. 전기이월미처분이익잉여금	24,676,874,457		14,612,921,394	
2. 순확정급여부채의 재측정손익	(576,710,675)		(652,084,799)	
3. 당기순이익	12,432,810,727		10,716,037,862	
II. 이익잉여금 처분액		2,946,077,200		-
1. 이익준비금	267,825,200		-	
2. 배당금				
주당배당금(율)	2,678,252,000		-	
보통주 : 100원(10%)				
III. 차기이월미처분이익잉여금		33,586,897,309		24,676,874,457

## 22. 주당이익

### (1) 기본주당순이익

당기와 전기의 기본주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익(*1)	12,432,810,727	10,716,037,862
가중평균유통보통주식수(*2)	18,375,933	11,118,160
기본주당순이익	677	964

(\*1) 보통주당기순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	12,432,810,727	10,716,037,862
조정항목	-	-
보통주당기순이익	12,432,810,727	10,716,037,862

(\*2) 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)

구분	당기	전기
기초 발행주식수	11,118,160	11,118,160
조정	7,257,773	-
기말 가중평균유통보통주식수	18,375,933	11,118,160

(\*) 당사는 2018년 12월 19일 임시주주총회에서, 액면금액 5,000원의 주식 1주를 액면금액 1,000원의 주식 5주로 액면분할하기로 결의 하였으며, 전기의 주당이익을 새로운 유통보통주식수에 근거하여 재계산하였습니다.

(\*) 당사는 2019년 2월 25일 1주당 7,284원에 보통주식 6,864,360주를 유상증자하였으며, 2019년 11월 6일에 KOSPI 상장을 통해 1주당 5,200원에 보통주식 8,800,000의 신주를 발행하여 조정내역에 반영하였습니다.

(2) 희석주당순이익

당사는 희석화 증권을 보유하고 있지 아니하므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 일치합니다.

23. 판매비와관리비

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	4,742,580	5,497,507
퇴직급여	402,229	333,303
복리후생비	456,773	526,171
여비교통비	96,211	99,841
접대비	215,742	171,117
통신비	122,981	96,590
수도광열비	1,352	1,462
세금과공과	996,213	252,234
감가상각비	167,238	106,740
수선비	200	-
보험료	294,169	234,667



차량유지비	33,232	67,165
운반비	4,422	4,524
도서인쇄비	17,445	8,661
소모품비	28,321	51,222
교육훈련비	68,994	17,302
지급수수료	1,379,304	1,053,993
임차료	311,965	575,890
광고선전비	2,000,100	479,625
무형자산상각비	342,601	245,200
대손상각비 (환입)	196,347	(199,205)
회의비	36,780	7,728
사용권자산상각비	249,118	-
하자보수비	229,428	-
합계	12,393,745	9,631,737

#### 24. 기타수익과 기타비용

##### (1) 기타수익

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
외환차익	85	-
유형자산처분이익	-	809
투자부동산처분이익	-	131,293
무형자산처분이익	99,000	-
잡이익	121,919	95,284
합계	221,004	227,386

##### (2) 기타비용

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
외환차손	286	-
기부금	1,300	1,000
유형자산처분손실	370	18,667
잡손실	12,086	246,691
합계	14,042	266,358

#### 25. 금융수익 및 금융원가

(1) 금융수익

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자수익	1,505,191	808,134
배당금수익	3,514	4,360
합계	1,508,705	812,494

(2) 금융원가

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	1,418,667	1,035,162
금융자산처분손실	10,172	20,367
기타의대손상각비	42,498	-
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	666,811	510,272
합계	2,138,148	1,565,801

26. 법인세

(1) 당기 및 전기에 대한 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
- 당기손익에 대한 법인세	4,619,604	4,043,526
- 전기법인세의 조정사항	146	17,297
총당기법인세	4,619,750	4,043,526
이연법인세		
- 일시적차이의 증감(*1)	(1,185,698)	(1,255,053)
총법인세비용	3,434,052	2,788,473
자본에서 직접 반영된 법인세효과(*2)	184,121	183,921
법인세비용	3,618,173	2,989,691

(\*1) 이연법인세의 총 변동액

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
----	----	----

기초 이연법인세자산	2,417,576	1,162,523
이연법인세 변동액	1,185,698	1,255,053
기말 이연법인세자산	3,603,274	2,417,576

(\*2) 자본에 직접 반영된 법인세효과

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
순확정급여부채의 재측정손익	(760,832)	184,121	(576,711)	(836,006)	183,921	(652,085)

(2) 법인세비용차감전순손익과 법인세비용의 관계

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	16,050,983	13,705,730
적용세율에 따른 법인세	3,509,216	2,993,260
법인세 효과:		
- 세무상 과세되지 않는 수익	(1,050)	(284)
- 세무상 차감되지 않는 비용	398,682	116,465
- 세액공제	(3,692)	(3,898)
- 기타	(284,983)	(115,852)
조정사항 합계	108,957	(3,569)
법인세비용	3,618,173	2,989,691

(3) 이연법인세자산과 부채

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이연법인세자산		
12개월 후에 결제될 이연법인세자산	6,084,753	3,815,154
12개월 이내에 결제될 이연법인세자산	749,515	552,909
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(3,138,623)	(1,905,431)
12개월 이내에 결제될 이연법인세부채	(92,371)	(45,056)
이연법인세자산(부채) 순액	3,603,274	2,417,576

(4) 당기와 전기 중 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(45,056)	(47,315)	-	(92,371)
퇴직보험예치금	(1,905,431)	(478,030)	40,174	(2,343,287)
사용권자산	-	(795,337)	-	(795,337)
합계	(1,950,487)	(1,320,682)	40,174	(3,230,996)
이연법인세자산				
선급비용	105,610	2,481	-	108,091
매도가능증권손상차손	29,700	2,970	-	32,670
무형자산손상차손	31,467	(31,467)	-	-
미지급연차	447,300	194,124	-	641,424
퇴직급여충당금	2,769,514	1,018,064	143,948	3,931,526
하자보수충당부채	240,446	(8,382)	-	232,064
수선비충당부채	226,497	(7,976)	-	218,521
기타충당부채	26,449	19	-	26,468
장기종업원급여	17,793	15,370	-	33,163
당기손익-공정가치측정 금융자산	109,182	172,287	-	281,469
금융리스채권	35,575	(8,311)	-	27,264
선수금	328,530	179,164	-	507,694
미지급비용	-	160	-	160
리스부채	-	793,754	-	793,754
합계	4,368,063	2,322,257	143,948	6,834,268

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(15,131)	(29,925)	-	(45,056)
퇴직보험예치금	(1,530,749)	(411,840)	37,158	(1,905,431)
당기손익-공정가치측정 금융자산	(3,078)	3,078	-	-
합계	(1,548,958)	(438,687)	37,158	(1,950,487)
이연법인세자산				
선급비용	128,385	(22,775)	-	105,610
매도가능증권손상차손	29,700	-	-	29,700
투자부동산손상차손	96,562	(96,562)	-	-

무형자산손상차손	31,467	-	-	31,467
미지급연차	220,097	227,203	-	447,300
퇴직급여충당금	1,734,543	888,208	146,763	2,769,514
하자보수충당부채	284,283	(43,837)	-	240,446
수선비충당부채	171,659	54,838	-	226,497
기타충당부채	-	26,449	-	26,449
장기종업원급여	14,785	3,008	-	17,793
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	109,182	-	109,182
금융리스채권	-	35,575	-	35,575
선수금	-	328,530	-	328,530
합계	2,711,481	1,509,819	146,763	4,368,063

(5) 법인세 처리의 불확실성

당사는 당사의 법인세부채 발생액이 모든 과세연도에 대해 법인세 해석과 과거 경험을 포함하여 많은 요소의 평가에 근거하여 적절하다고 판단하였습니다.

27. 비용의 성격별 분류

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
인건비	92,555,428	79,766,202
재료비	70,209,561	52,166,370
외주비	34,970,917	24,300,980
복리후생비	7,814,421	6,690,787
대손상각비(대손충당금환입)	196,347	(199,205)
지급임차료	1,071,390	1,317,023
유무형,사용권 자산상각비	2,836,446	883,417
세금과공과	2,522,075	1,558,497
지급수수료	33,955,190	21,872,284
기타	15,340,099	9,841,969
합계(*)	261,471,874	198,198,324

(\*) 매출원가와 판매비와관리비의 합계금액입니다.

## 28. 특수관계자 거래 등

### (1) 특수관계자 등의 내역

구 분		회사명
지배기업		지에스건설(주)
기타의특수관계자	지배기업의 종속기업	비에스엠(주) 외 64개사
	지배기업의 관계기업	(주)메이저디벨로프먼트 외 19개사
	지배기업의 공동기업	지앤엠에스테이트 주식회사 외 3개사
기타(*)		지에스그룹 계열사

(\*) 지에스그룹 계열사는 기업회계기준서 제1024호의 특수관계자 범주에 해당하지 않으며, 지에스그룹 소속 해외계열회사와 공정거래 및 독점규제에 관한 법률에 따라 지정된 지에스그룹 기업집단 소속 국내계열회사로 구성되어 있습니다.

### (2) 특수관계자 등과의 주요 거래 내역

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	106,652,623	8,000	1,541,791
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	270,178	-	-
	자이에스텍(주)	-	67,621	-
	(주)지씨에스	3,823,952	13,736	10,610
	비에스엠(주)	-	3,458	-
기타	(주)지에스스포츠	209,474	-	-
	파르나스호텔(주)	4,557,628	35,100	-
	지에스칼텍스(주)	57,623	-	-
	(주)지에스리테일	-	-	10,409
	옥산오창고속도로(주)	1,213,150	82,420	-
	지에스네오텍(주)	-	360	-
	(주)지에스	-	-	5,753
합계		116,784,628	210,695	1,568,563

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	93,920,966	38,440	449,550
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	193,551	-	-
	자이에스텍(주)(*1)	-	15,500	-
	(주)지씨에스(*2)	-	62,720	-
기타	(주)지에스스포츠	197,792	-	-
	파르나스호텔(주)	3,808,856	29,250	-
	지에스칼텍스(주)	69,826	5,585	-
	(주)지에스아이티엠	-	100,700	240
	(주)지에스	-	-	6,576
	(주)엔씨타스(*3)	35,706	3,304,617	9,047
	(주)해양도시가스	174	-	-
	옥산오창고속도로(주)	836,550	-	-
	지에스네오텍(주)	-	270	-
합계		99,063,421	3,557,082	465,413

(\*1) 전기 중 지에스텍(주)에서 자이에스텍(주)로 사명이 변경되었습니다.

(\*2) 전기 중 지씨에스플러스(주)에서 (주)지씨에스로 사명이 변경되었습니다.

(\*3) 매입에는 유형자산 취득액과 전기 중 이루어진 사업 양수의 대가로 지급할 금액이 포함되어 있습니다(주석 32 참조).

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 채권·채무 잔액의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	21,995,472	1,682,652	315,395	22,626
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	21,252	-	-	-
	자이에스텍(주)	-	-	50,548	-
	(주)지씨에스	356,214	-	-	-
기타	(주)지에스스포츠	-	-	-	-
	파르나스호텔(주)	414,409	-	3,218	307
	지에스칼텍스(주)	4,554	-	-	-
	옥산오창고속도로(주)	558,484	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
합계		23,350,385	1,682,652	369,194	22,933

(\*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	21,761,384	103,771	2,132	-
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	24,814	-	-	-
	(주)지씨에스	-	-	924	-
기타	(주)지에스스포츠	13,024	-	-	-
	파르나스호텔 (주)	413,473	-	3,487	-
	지에스칼텍스(주)	4,532	-	-	-
	(주)지에스아이티엠	-	-	5,005	264
	(주)엔씨타스(*1)	-	-	-	2,780,000
	옥산오창고속도로(주)	390,830	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
합계		22,608,057	103,771	11,581	2,780,264

(\*1) 기타채무에는 전기 중 사업 양수의 대가로 지급할 금액이 포함되어 있습니다(주석 32 참조).

(4) 주요경영진에 대한 보상내역

당사는 등기이사 및 당사 기업활동의 계획, 운영 및 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 임원을 주요 경영진에 포함하고 있으며, 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한보상금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기급여	1,401,548	930,788
퇴직급여	162,278	22,840
합계	1,563,826	953,628

(5) 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	당기
유상증자	지에스건설(주)	49,999,998

(6) 당기말과 전기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받거나 특수관계자에게 제공한 담보 및 보증 내역은 존재하지 않습니다.



## 29. 현금흐름표

### (1) 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위 : 천원)

구분		당기	전기
당기순이익		12,432,811	10,716,038
영업으로부터 창출된 현금흐름 중 조정항목	법인세비용	3,618,173	2,989,692
	이자비용	1,418,667	1,035,162
	퇴직급여	5,671,667	4,750,477
	대손상각비	196,347	(199,205)
	감가상각비	586,457	430,523
	무형자산상각비	671,554	452,894
	사용권자산상각비	1,578,435	-
	유형자산처분손실	370	18,667
	임차료	147,758	92,832
	금융자산처분손실	10,172	-
	기타의대손상각비	42,498	-
	당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	666,811	510,272
	지급수수료	-	120,224
	이자수익	(1,505,191)	(808,134)
	배당금수익	(3,514)	(4,360)
	유형자산처분이익	-	(809)
	투자부동산처분이익	-	(131,293)
	무형자산처분이익	(99,000)	-
	당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	-	-
	소계	13,001,204	9,256,942
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	매출채권의 감소(증가)	(2,126,733)	3,473,879
	미청구공사의 감소(증가)	(1,914,817)	3,459,309
	금융리스채권의 감소(증가)	(336,862)	(244,300)
	선급금의 감소(증가)	(18,929,938)	(7,097,389)
	미수금의 감소(증가)	(1,002,011)	(422,799)
	선급비용의 감소(증가)	(65,307)	(124,948)
	재고자산의 감소(증가)	3,231	27,352
	장기매출채권의 감소(증가)	39,827	137,964
	장기금융리스채권의 감소(증가)	(2,281,517)	-
	장기선급금의 감소(증가)	69,831	(6,895,998)
	매입채무의 증가(감소)	3,853,424	3,543,041
	미지급금의 증가(감소)	(2,733)	4,849,954
	초과청구공사의 증가(감소)	1,934,283	756,132
	선수금의 증가(감소)	31,550,249	(33,828,389)

	장기선수금의 증가(감소)	(6,291,460)	49,175,629
	예수금의 증가(감소)	20,287	14,094
	미지급비용의 증가(감소)	673,495	1,046,329
	확정급여채무의 증가(감소)	(3,338,842)	(2,102,635)
	기타충당금의 증가(감소)	(10,853)	-
	사외적립자산의 감소(증가)	(449,883)	(549,226)
	수선충당금의 증가(감소)	(3,655)	18,293
	장기수선충당금의 증가(감소)	(122,904)	230,644
	하자보수충당금의 증가(감소)	(132,385)	(37,464)
	장기하자보수충당금의 증가(감소)	(1,606)	(133,975)
	소계	1,133,121	15,295,497
영업으로부터 창출된 현금흐름		26,567,136	35,268,477

(2) 중요한 비현금거래

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
유무형자산 취득으로 인한 미지급금의 증감	(32,273)	(97,447)
투자부동산 취득과 관련된 선급금의 증감	(7,284,055)	
사업결합으로 인한 미지급금의 증가	(2,780,000)	2,780,000
기준서 1116호 도입에 따른 사용권자산 및 리스부채의 증감	4,865,241	

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	재무현금흐름(*)	부채 관련 그 밖의 변동	기말
단기차입금	473,726	(473,726)	-	-
유동성장기차입금	380,000	(380,000)	-	-
장기차입금	1,186,410	(908,000)	-	278,410
리스부채	-	(1,585,266)	4,865,241	3,279,975
합 계	2,040,136	(3,346,992)	4,865,241	3,558,385

(\*) 순액으로 표시되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	재무현금흐름(*)	부채 관련 그 밖의 변동	기말
단기차입금	-	473,726	-	473,726
유동성장기차입금	-	-	380,000	380,000
장기차입금	278,410	1,288,000	(380,000)	1,186,410
합계	278,410	1,761,726	-	2,040,136

(\*) 순액으로 표시되었습니다.

### 30. 재무위험관리

당사의 재무위험관리는 주로 시장위험(환위험, 공정가치 이자율 위험, 현금흐름 이자율 위험 및 가격 위험), 신용위험, 유동성위험에 대해 전사 각 사업주체가 안정적이고 지속적으로 경영성과를 창출할 수 있도록 지원하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 금융원가를 절감함으로써 사업의 원가경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

또한, 당사는 정기적으로 재무위험관리 정책의 재정비, 재무위험 모니터링 등을 통해 재무위험으로부터 발생할 수 있는 영향을 최소화하는데 주력하고 있습니다.

#### (1) 재무위험요소

##### 1) 시장위험

##### (가) 이자율 위험

당사의 이자율 위험은 주로 변동금리부 차입금에 연관되어 있으며, 이와 관련된 이자비용은 이자율 위험에 노출되어 있습니다. 보고기간 종료일 현재 당사의 이자율 변동위험에 노출된 금융부채는 존재하지 않으며, 전기에는 변동금리부 차입금 1,761,726천원입니다.

보고기간종료일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율이 100bp 변동할 경우 변동금리부차입금으로부터 발생하는 이자비용에 미치는 영향은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	100bp 상승시	100bp 하락시	100bp 상승시	100bp 하락시
이자비용	-	-	17,617	(17,617)

##### 2) 신용위험

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래 상대방이 계약조건상의 무사함을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래 상대방의 재무 상태와 과거경험 및 기타요소들을 고려하여 재무 신용도를 평가하고 있으며, 고객과 거래상대방 각각에 대한 신용한도를 설정하고 있습니다.

신용위험은 당사가 보유하고 있는 수취채권 및 확정계약을 포함한 주요 거래처에 대한 신용위험 뿐

아니라 현금성자산, 파생금융상품, 은행 및 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다.

신용위험은 당사의 신용정책에 의하여 효율적 신용위험 관리, 신속한 의사결정 지원 및 채권 안전장치 마련을 통한 손실 최소화를 목적으로 관리하고 있습니다. 당사는 당기 중 손상의 징후나 회수기일이 초과된 채권 등에 대하여 보고기간종료일 현재 채무불이행이 예상되는 경우 그 위험을 적절히 평가하여 재무상태표에 반영하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 당사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산(보유현금제외)	53,708,886	19,693,430
매출채권및기타채권	44,554,222	37,335,048
단기금융자산	45,000,000	40,000,000
장기매출채권및기타채권	11,532,314	4,236,650
합계	154,795,422	101,265,128

#### (가) 금융자산의 손상

당사는 기대신용손실 모형이 적용되는 다음의 금융자산을 보유하고 있습니다.

- 재화 및 용역의 제공에 따른 매출채권
- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

현금성자산도 손상 규정의 적용대상에 포함되나 식별된 기대신용손실은 유의적이지 않습니다.

#### ① 매출채권

당사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 매출채권의 과거 손상률은 기대신용손실율에 대한 합리적인 추정치로 판단하였습니다.

당기말 현재 집합평가 대상 채권에 대한 손실충당금 설정액은 1백만원이며, 개별채권평가를 통하여 255백만원(전기말: 73백만원)의 손실충당금이 설정되었습니다.

당사 매출채권의 신용위험 노출에 대한 요약은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

거래상대방	당기		전기	
	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산
신용등급 A(*)	26,163,109	-	20,450,142	-
신용등급 B(*)	6,906,079	209,464	10,139,570	73,271
개인	191,728	46,770	780,645	-
합계	33,260,916	256,234	31,370,357	73,271

대손충당금	-	(256,234)	-	(73,271)
합계	33,260,916	-	31,370,357	-

(\*) 당사의 거래처 신용분석 결과에 기초하여 분류하였습니다.

## ② 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에는 대여금, 보증금, 금융리스채권, 기타 미수금 등이 포함됩니다.

당기말 현재 상각후원가 측정 금융자산에 대한 손실충당금 설정액은 존재하지 않습니다.

## 3) 유동성위험

유동성위험은 당사가 유동성 부족으로 인해 금융부채에 대한 지급 의무를 이행 못하거나, 정상적인 영업을 위한 자금조달이 불가능한 경우 발생하고 있습니다.

당사는 자금수지계획을 수립함으로써 영업활동, 투자활동, 재무활동에서의 자금수지를 미리 예측하고 있으며, 이를 통해 필요 유동성 규모를 사전에 확보하고 유지하여 향후에 발생할 수 있는 유동성리스크를 사전에 관리하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 국내 금융기관과의 신용한도와 관련한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	당기말		전기말	
	한도	사용액	한도	사용액
우리은행	4,000,000	-	4,000,000	473,726
신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-
전문건설공제조합	-	-	111,188	-

당사의 금융부채를 보고기간종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다. 아래 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상의 할인되지 않은 현금흐름이며, 차입금에는 이자 상환액이 포함되어 있습니다.

## <당기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	24,433,360	24,433,360	24,433,360	-	-
차입금	278,410	278,410	-	-	278,410
리스부채	3,279,975	3,609,946	1,611,939	1,998,007	-
합계	27,991,745	28,321,716	26,045,299	1,998,007	278,410

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	23,386,495	23,386,495	23,386,495	-	-
차입금	2,040,136	2,170,797	904,845	987,542	278,410
합계	25,426,631	25,557,292	24,291,340	987,542	278,410

## (2) 자본위험관리

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

당사의 보고기간종료일 현재 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	133,345,268	99,528,491
자본(B)	145,135,273	38,215,437
예금(C)	53,708,886	19,693,430
차입금(D)	278,410	2,040,136
부채비율(A/B)	91.88%	260.44%
순차입금비율((D-C)/B)	(36.81%)	(46.19%)

## 31. 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산(*1)	53,712,852	-	19,696,647	-
매출채권및기타채권(*1)	40,809,071	-	35,504,713	-
단기금융자산(*1)	45,000,000	-	40,000,000	-
장기매출채권및기타채권(*1)	11,532,314	-	4,236,650	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	964,509	964,509	1,188,926	1,188,926
소계	152,018,746	152,018,746	100,626,936	100,626,936
금융부채:				
매입채무및기타채무(*1)	24,433,360	-	23,386,495	-
미지급비용(*1)	2,787,548	-	2,114,053	-
단기금융부채(*2)	-	-	853,726	853,726
유동리스부채(*2)	1,610,614	1,612,906	-	-
장기금융부채(*2)	278,410	278,410	1,186,410	1,299,049
비유동리스부채(*2)	1,669,361	1,673,251	-	-
소계	30,779,293	30,785,475	27,540,684	27,653,323

(\*1) 보고기간종료일 현재 장부금액이 공정가치 근사치이므로 공정가치 정보는 표시하지 않았습니다

(\*2) 단기차입금 및 유동차입금, 건설장기차입금의 공정가치는 할인에 따른 효과가 유의적이지 않기 때문에 장부금액과 동일합니다.

당기말 및 전기말 현재 비유동차입금, 리스부채의 공정가치는 현금흐름을 당사의 신용등급(A- ~ BBB+)에 따른 회사채 수익률 등을 이용하여 산출하였습니다.

## (2) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

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

금융상품의 공정가치를 측정하는 데에 사용되는 평가기법에는 다음이 포함됩니다.

- 유사한 상품의 공시시장가격 또는 딜러가격
- 파생상품의 공정가치는 보고기간종료일 현재의 선도환율을 사용하여 해당 금액을 현재 가치로 할인하여 측정
- 나머지 금융상품에 대해서는 현금흐름의 할인기법 등

(3) 보고기간종료일 현재 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 당사의 금융상품의 공정가치 서열체계에 따른 수준별 공시 내역은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	964,509	964,509

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	1,188,926	1,188,926

## (4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동



당사는 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 발생시킨 사건이나 상황의 변동이 일어난 날짜에 인식합니다.

금융상품의 각 공정가치 서열체계의 수준 간 이동 내역은 다음과 같습니다.

(가) 반복적인 측정치의 수준 2와 3의 변동 내역

(단위 : 천원)

구분	수준 2: 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (*2)		수준 3: 당기손익-공정가치측정 금융자산	
	당기	전기	당기	전기
기초	-	-	1,188,926	1,686,019
취득(*1)	1,498,695	341,405	442,394	13,180
매각 등	(1,498,695)	(341,405)	-	-
당기손익 인식액	-	-	(666,811)	(510,273)
기말	-	-	964,509	1,188,926

(\*1) 당사는 당기와 전기 중 각각 지분상품 442,394천원, 13,180천원을 취득하였습니다.

(\*2) 수준 2의 변동은 전액 국공채와 관련된 내역입니다.

### 32. 사업결합

전기 중 당사는 (주)엔씨타스의 시설 유지관리사업을 3,277,547천원에 취득하였습니다. 당사는 이로 인해 건물관리 및 유지서비스 산업에서의 시장점유율이 상승할 것을기대하고 있습니다. 또한 당사는 규모의 경제를 통하여 원가를 절감할 것으로 예상하고 있습니다. 인수에서 발생한 885,000천원의 영업권은 당사와 (주)엔씨타스의 영업을 결합하여 발생하는 규모의 경제효과와 인수한 고객기반에 따른 것입니다. (주)엔씨타스에 지불한 이전대가와 취득일의 인수한 자산, 부채의 가액은 아래와 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금액
이전대가	
미지급금	2,780,000
현금	497,547
이전한 대가의 합계	3,277,547
취득한 자산과 인수한 부채의 계상액	
유형자산(*)	485,327
고객관계(무형자산)	1,895,000
그 밖의 무형자산(*)	12,220
퇴직보험예치금	268,516
퇴직급여충당금	(268,516)

식별가능 순자산의 공정가치	2,392,547
영업권	885,000
합계	3,277,547

(\*) 당사는 사업결합으로 취득한 일부 자산을 소모품비(52,350천원)로 처리하였으므로 주석 11과 13의 사업결합으로 인한 취득액과 차이가 존재합니다.

### 33. 회계정책의 변경

주석 2.2에서 설명한 것처럼 당사는 기업회계기준서 제1116호를 2019년 1월 1일부터 소급하여 적용하였으나 기준서의 경과 규정에 따라 허용되는 방법으로 전기재무제표를 재작성하지 않았습니다. 따라서 새로운 리스 기준에 따른 재분류와 조정은 2019년 1월 1일의 개시 재무상태표에 인식되었습니다. 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 채택에 따라 인식된 조정 내역은 다음과 같습니다.

당사는 기업회계기준서 제1116호의 적용으로 종전에 기업회계기준서 제1017호의 원칙에 따라 '운용리스'로 분류하였던 리스와 관련하여 리스부채를 인식하였습니다. 해당 리스부채는 2019년 1월 1일 현재 리스이용자의 증분차입이자율로 할인한 나머지 리스료의 현재가치로 측정되었습니다. 2019년 1월 1일 현재 리스부채의 측정에 사용된 리스이용자의 가중평균 증분차입이자율은 3.62%~5.90%입니다.

#### (1) 실무적 간편법의 사용

당사는 기업회계기준서 제1116호를 최초 적용하면서 기준서에서 허용하는 다음의 실무적 간편법을 사용하였습니다.

- 특성이 상당히 비슷한 리스 포트폴리오에 단일 할인율의 적용
- 리스가 손실부담계약인지에 대한 종전 평가에 의존한 사용권자산의 손상검토 - 최초 적용일 현재 손실부담계약은 없습니다.
- 최초 적용일 현재 12개월 이내에 리스기간이 종료되는 운용리스를 단기리스와 같은 방식으로 회계처리
- 최초 적용일의 사용권자산 측정에 리스개설직접원가를 제외
- 연장선택권이나 종료선택권이 있는 계약의 리스기간 결정에 사후판단 사용

또한 당사는 최초 적용일 현재 계약이 리스에 해당하는지 또는 리스가 내재되었는지를 재평가하지 않았습니다. 대신 최초 적용일 이전에 체결된 계약에 대하여 기업회계기준서 제1017호와 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정'을 적용하여 종전에 리스로 식별된 계약에 기업회계기준서 제1116호를 적용하였습니다.

#### (2) 리스부채의 측정

(단위: 천원)

	2019
전기말에 공시된 운용리스약정	4,254,001
최초 적용일 현재 리스이용자의 증분차입이자율을 사용한 할인액 및 기타조정	3,961,667
가산: 전기말에 인식된 금융리스부채	-
(차감): 부채로 인식되지 않은 단기리스료	(98,357)
(차감): 부채로 인식되지 않은 소액자산리스료	(430,029)
가산(차감): 리스계약으로 재검토된 계약	115,383
최초 적용일 현재 인식된 리스부채	3,548,664

인식된 리스부채의 유동분류	
유동 리스부채	1,221,811
비유동 리스부채	2,326,852
합계	3,548,663

### (3) 사용권자산의 측정

사용권자산은 리스부채와 동일한 금액에 전기말 현재 재무상태표에 인식된 리스와 관련하여 선급하거나 미지급한 리스로 금액을 조정하여 측정하였습니다. 최초 적용일 현재 사용권자산의 조정이 요구되는 손실부담리스는 없었습니다.

### (4) 최초 적용일 현재 재무상태표에 인식된 조정

회계정책의 변경으로 최초 적용일 현재 재무상태표의 다음 항목이 조정되었습니다.

- 사용권자산: 3,549백만원 증가
- 리스부채: 3,549백만원 증가

### (5) 리스제공자 회계처리

당사는 기업회계기준서 제1116호의 적용에 따라 리스제공자로서 보유하는 자산에 대한 회계처리를 조정할 필요가 없었습니다.

## 6. 기타 재무에 관한 사항

### 가. 재무제표 재작성 등 유의사항

#### (1) 재무제표 재작성

- 해당사항 없음

#### (2) 합병, 분할, 자산양수도, 영업양수도

##### (가) 합병 세부 내역

구분	세부내역
이사회 결의일	2016년 05월 16일
주주총회 결의일	2016년 05월 17일
합병기일	2016년 06월 21일
합병목적	양사의 CS 서비스 통합을 통한 시너지 효과 창출 및 경쟁력을 제고하기 위함

합병/인수 대상회사	회사명: 자이서비스 주식회사 설립일자: 2015년 1월 3일 대표이사명: 함대웅 주요 사업의 내용: 아파트 하자보수, 고객센터, 입주관리서비스 등 주요 주주: 지에스건설(주) 100%
합병방법	흡수합병 - 합병회사인 자이에스앤디(주)(구 (주)이지빌)는 자이서비스(주) 발행주식총수인 140,000주에 대하여 223,632주의 신주를 발행하여 자이서비스(주) 주주에게 지급했으며, 그 외 교부금 지급은 없습니다.
합병비율	1:1.5973737 (자이에스앤디(주) (구(주)이지빌) : 자이서비스(주))
합병시 교부할 주식의 종류와 수	- 보통주 223,632주를 자이서비스(주) 주주인 지에스건설(주)에 교부함
최초결산확정일	2016년 12월 31일

주) 당사와 자이서비스(주)의 합병비율은 2016년 4월 28일 삼정회계법인에서 시행한 “(주)이지빌, 자이서비스(주)의 주식가치 평가보고서를 통해 산정했습니다.

(나) 영업양수도 세부 내역

구 분	세부내역	비고
이사회 결의일	-	중요한 사업의 일부양수에 해당하지 않아 이사회를 개최하지 않음
주주총회 결의일	-	중요한 사업의 일부양수에 해당하지 않아 주주총회를 개최하지 않음
계약체결일	2018년 03월 01일(자산양수도) / 2019년 02월 14일(사업양수도)	주 1,2)
계약목적	양사의 FM(Facility Management: 시설관리) 서비스 통합을 통한 시너지 효과 창출 및 경쟁력을 제고하기 위함	-
기대효과	건물관리 및 유지관리서비스 사업부문 매출액 증가 및 이로 인한 시장에서의 지위 향상, 규모의 경제를 통한 원가 절감	-
계약조건 등	자산양수도: (주)엔씨타스의 자산 일체를 497,547천원에 당사로 이전함. 대금은 2018년 03월 30일까지 현금 지급하기로 함 사업양수도: 당사로 이관된 (주)엔씨타스의 시설 유지관리사업에 대해 총 2,780백만원을 사업양수도 대금으로 평가하였음. 대금지급은 계약일로부터 30일 이내 현금 지급하기로 함.	주 1, 2)
최초결산확정일	2018년 12월 31일	-

엔씨타스는 GS그룹 소속 계열사로서 비주거용 건물 관리업을 영위하던 법인입니다. 당사는 2018년 03월 01일 엔씨타스와 자산양수도 계약을 체결하여 자산을 이전하였고 기존 엔씨타스가 관리운영 용역 제공하던 거래처와 엔씨타스간 계약은 2018년 2월 28일자로 타절되었으며 해당 거래처와 당사가 2018년 03월 01일부로 신규 계약 체결하여 관리운영 용역을 제공하고 있습니다. 이후 엔씨타스는 2018년 04월 24일 청산하였습니다.

주1) 당사는 엔씨타스의 기존 거래처와 당사가 신규 계약 체결한 거래가 사업결합에 해당하지 않는 것으로 판단하여 회계처리하지 않았으나, 지정감사인인 삼정회계법인의 감사 진행 과정에서 엔씨타스 본사 인원 전입, 기존 엔씨타스 현장별 용역 수행 인원들의 고용을 회사가 그대로 승계한 측면 등을 통해 판단할 때 실질은 엔씨타스의 비주거용 건물 관리업을 회사가 양수한 것에 해당, IFRS 1103 사업결합의 정의를 충족하는 것으로 판단하여 관련 회계처리를 수행하였습니다. 이에 따라 당사는 사후적으로 엔씨타스의 2018년 03월 01일 기준 공정가치를 외부평가법인(현대회계법인, 태평양감정평가법인)으로부터 평가 받았으며 평가받은 공정가치 2,780백만원으로 2019년 02월 14일 엔씨타스와 사업양수도계약을 체결하였습니다.

엔씨타스와의 사업결합 관련 회계처리 내용은 아래와 같습니다.

주2) 전기 중 당사는 (주)엔씨타스의 시설 유지관리사업을 3,277,547천원에 취득하였습니다. 당사는 이로 인해 건물관리 및 유지서비스 산업에서의 시장점유율이 상승할 것을 기대하고 있습니다. 또한 당사는 규모의 경제를 통하여 원가를 절감할 것으로 예상하고 있습니다. 인수에서 발생한 885,000천원의 영업권은 당사와 (주)엔씨타스의 사업을 결합하여 발생하는 규모의 경제효과와 인수한 고객기반에 따른 것입니다. (주)엔씨타스에 지불한 이전대가와 취득일의 인수한 자산, 부채의 가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천

원)

구분	금액
이전대가	
미지급금	2,780,000
현금	497,547
이전한 대가의 합계	3,277,547
취득한 자산과 인수한 부채의 계상액	
유형자산(*)	485,327
고객관계(무형자산)	1,895,000
그 밖의 무형자산(*)	12,220
퇴직보험예치금	268,516
퇴직급여충당금	(268,516)
식별가능 순자산의 공정가치	2,392,547
영업권	885,000
합계	3,277,547

\* 당사는 사업결합으로 취득한 일부 자산을 소모품비(52,350천원)로 처리하였으므로 감사 보고서 주식 11과 12의 사업결합으로 인한 취득액과 차이가 존재합니다.

### (3) 자산유동화와 관련한 자산매각의 회계처리 및 우발채무 등에 관한 사항

- 해당사항 없음.

(4) 기타 재무제표 이용에 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

## 나. 대손충당금 설정 현황

(1) 계정과목별 대손충당금 설정내용

(기준일 : 2019년 12월 31일)

(단위 : 천원)

구 분	계정과목		채권금액	대손충당금	설정률
2019년 (제20기)	유동	매출채권	33,480,844	(256,234)	0.77%
		미청구공사	3,745,151	-	-
		금융리스채권	634,225	-	-
		보증금	4,526,300	-	-
		단기대여금	42,499	(42,499)	100.00%
		미수수익	381,697	-	-
		미수금	2,072,395	-	-
		소계	44,883,111	(298,733)	0.67%
	비유동	매출채권	36,306	-	-
		금융리스채권	2,760,345	-	-
		임차보증금	6,099,060	-	-
		장기대여금	3,027,378	-	-
		소계	11,923,089	-	-
	합계		56,806,200	(298,733)	0.53%
2018년 (제19기)	유동	매출채권	31,367,495	(73,271)	0.23%
		미청구공사	1,830,335	-	-
		금융리스채권	297,363	-	-
		보증금	2,626,000	-	-
		단기대여금	42,499	-	-
		미수수익	204,801	-	-
		미수금	1,069,574	-	-
		소계	37,438,067	(73,271)	0.20%
	비유동	매출채권	76,133	-	-
		금융리스채권	423,030	-	-
		임차보증금	2,712,560	-	-
		장기대여금	1,157,068	-	-
		소계	4,368,791	-	-

	합계		41,806,858	(73,271)	0.18%
2017년 (제18기)	유동	매출채권	34,841,374	(272,475)	0.78%
		미청구공사	5,289,644	-	-
		금융리스채권	192,719	-	-
		보증금	885,864	-	-
		단기대여금	0	-	-
		미수수익	68,775	-	-
		미수금	509,121	-	-
		소계	41,787,497	(272,475)	0.65%
	비유동	매출채권	214,097	(1)	0.00%
		금융리스채권	272,195	-	-
		임차보증금	1,721,585	-	-
		장기대여금	0	-	-
		소계	2,207,877	(1)	0.00%
합계		43,995,374	(272,476)	0.62%	

## (2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 천원)

구 분	제20기	제19기	제18기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	(73,271)	(272,476)	(565,953)
2. 순대손처리액(①-②±③)	13,384	-	-
① 대손처리액(상각채권액)	13,384	-	-
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	(298,733)	199,205	293,477
4. 기말 대손충당금 잔액합계	(298,733)	(73,271)	(272,476)

## (3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

당사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 매출채권의 과거 손상률은 기대신용손실율에 대한 합리적인 추정치로 판단하였습니다.

## (4) 당해 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권 잔액 현황

(단위 : 백만원)

구분		90일 이내	90일초과 180일 이내	180일 초과 1년 이내	1년 초과	합계
금액	일반	9,374	204	344	209	10,131



	특수관계자	15,784	7,483	83	36	23,386
	소계	25,158	7,687	427	245	33,517
구성비율		75.1%	22.9%	1.3%	0.7%	100.0%

## 다. 재고자산 현황

### (1) 재고자산의 사업부문별 보유 현황

(단위 : 천원)

사업부문	계정과목	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	제18기 (2017년)
Home Improvement 사업부문	상품	719,413	726,724	687,888
	제품	-	-	63,246
	저장품	-	-	-
	소계	719,413	726,724	751,134
공통	상품	-	-	-
	제품	-	-	-
	저장품	4,832	752	3,695
	소계	4,832	752	3,695
합계	상품	719,413	726,724	687,888
	제품	-	-	63,246
	저장품	4,832	752	3,695
	합계	724,245	727,476	754,829
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계/기말자산총계X100]		0.3	0.5	0.9
재고자산회전율(회수) [매출원가/{(기초재고+ 기말재고)/2}]		343.1	254.4	174.6

### (2) 재고자산의 실사내역 등

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다. 재고자산의 원가는 고정 및 변동제조간접비를 포함하며, 재고자산 분류별로 가장 적합한 방법으로 재고자산으로 배분되고 있습니다. 당사는 재고자산을 이동평균법에 의해 산정된 취득원가를 재무상태표가액으로 하고 있으며, 연중계속기록법에 의하여 수량 및 금액을 계산하고 매 기말 실지재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다.

당사는 정기적으로 불용, 시장가치 하락 및 진부화 등에 따라 재고자산 순실현가능가치(제품, 상품, 저장품은 순실현가능가치, 원재료 등은 현행대체원가)의 중요한 변동을 발생시킬 가능성을 검토하여 재고자산평가충당금으로 계상하고 있습니다. 당사는 정상적인 재고자산평가손실 및 감모손실은 매출 원가에 가산하고, 비정상적인 평가손실은 기타영업외비용으로 회계처리합니다. 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부가액보다 상승한 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 않는 범

위 내에서 평가손실을 환입하고, 이를 매출원가에서 차감합니다.

## 라. 진행율 적용 수주계약 현황

(단위 : 백만원)

회사명	품목	발주처	계약일	공사기한	수주총액	진행률	미청구공사		공사미수금	
							총액	손상차손 누계액	총액	대손 충당금
자이에스앤디(주)	별내자이엘라	(주)청강개발	-	2021.02.28	47,500	33.7	-	-	-	-
자이에스앤디(주)	컨대입구자이엘라	(주)신나시스	-	2022.06.30	45,799	2.7	549	-	-	-
자이에스앤디(주)	범어자이엘라	솔라시티(주)	-	2022.12.31	41,064	1.3	436	-	-	-
자이에스앤디(주)	구의자이엘라	구의시장(주)	-	2021.05.31	24,201	15.6	782	-	-	-
자이에스앤디(주)	홈네트워크공사(65)	지에스건설 외	-	-	107,412	70.5	1,702	-	17,334	-
자이에스앤디(주)	전기통신공사(135)	지에스건설 외	-	-	81,291	71.2	276	-	2,367	-
합 계						-	3,745	-	19,701	-

주) 직전 회계연도 매출액의 5% 이상인 계약 중 보고기간 중 수익이 발생하지 않은 착공전인 건설계약은 제외하였습니다. 또한 직전 회계연도 매출액의 5% 미만인 계약에 대하여는 품목별로 합산하여 기재하였습니다.

## 마. 공정가치평가 내역

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	53,712,852	53,712,852	19,696,647	19,696,647
매출채권및기타채권	40,809,071	40,809,071	35,504,713	35,504,713
단기금융자산	45,000,000	45,000,000	40,000,000	40,000,000
장기매출채권및기타채권	11,532,314	11,532,314	4,236,650	4,236,650
당기손익-공정가치측정 금융자산	964,509	964,509	1,188,926	1,188,926
소계	152,018,746	152,018,746	100,626,936	100,626,936
금융부채:				
매입채무및기타채무(*1)	24,433,360	24,433,360	23,386,495	23,386,495
미지급비용(*1)	2,787,548	2,787,548	2,114,053	2,114,053
단기금융부채(*2)	-	-	853,726	853,726

유동리스부채(*2)	1,610,614	1,612,906	-	-
장기금융부채(*2)	278,410	278,410	1,186,410	1,299,049
비유동리스부채(*2)	1,669,361	1,673,251	-	-
소계	30,779,293	30,785,475	27,540,684	27,653,323

(\*1) 보고기간종료일 현재 장부금액이 공정가치 근사치이므로 공정가치 정보는 표시하지 않았습니다.

(\*2) 단기차입금 및 유동차입금, 건설장기차입금의 공정가치는 할인에 따른 효과가 유의적이지 않기 때문에 장부금액과 동일합니다.

당기말 및 전기말 현재 비유동차입금, 리스부채의 공정가치는 현금흐름을 회사의 신용등급(A- ~ BBB+)에 따른 회사채 수익률 등을 이용하여 산출하였습니다.

## (2) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

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

금융상품의 공정가치를 측정하는 데에 사용되는 평가기법에는 다음이 포함됩니다.

- 유사한 상품의 공시시장가격 또는 딜러가격
- 파생상품의 공정가치는 보고기간종료일 현재의 선도환율을 사용하여 해당 금액을 현재 가치로 할인하여 측정
- 나머지 금융상품에 대해서는 현금흐름의 할인기법 등

(3) 보고기간종료일 현재 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 당사의 금융상품의 공정가치 서열체계에 따른 수준별 공시 내역은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	964,509	964,509

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
----	-----	-----	-----	----

공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	1,188,926	1,188,926

#### (4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

당사는 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 발생시킨 사건이나 상황의 변동이 일어난 날짜에 인식합니다.

금융상품의 각 공정가치 서열체계의 수준 간 이동 내역은 다음과 같습니다.

##### (가) 반복적인 측정치의 수준 2와 3의 변동 내역

(단위 : 천원)

구분	수준 2 : 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(*2)		수준 3: 당기손익-공정가치측정 금융자산	
	당기	전기	당기	전기
기초	-	-	1,188,926	1,686,019
취득(*1)	1,498,695	341,405	442,394	13,180
매각 등	(1,498,695)	(341,405)	-	-
당기손익 인식액	-	-	(666,811)	(510,273)
기말	-	-	964,509	1,188,926

(\*1) 당사는 당기와 전기 중 각각 지분상품 442,394천원, 13,180천원을 취득하였습니다.

(\*2) 수준 2의 변동은 전액 국공채와 관련된 내역입니다.

#### 바. 채무증권 발행실적 등

- 해당사항 없음

#### 채무증권 발행실적

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019년 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2019년 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	-	-	-	-	-	-	-	-

### 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2019년 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	-	-	-	-	-	-	-	-

### 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019년 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	-	-	-	-	-	-	-	-

### 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2019년 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

### 1. 예측정보에 대한 주의사항

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 정정보고서를 공시할 의무는 없습니다.

결론적으로, 동 사업보고서상에, 회사가 예상한 결과 또는 사항이 실현되거나 회사가당초에 예상한 영향이 발생한다는 확신을 제공할 수 없습니다. 동 보고서에 기재된 예측정보는 동 보고서 작성시점을 기준으로 작성한 것이며, 회사가 이러한 위험요인이나 예측정보를 업데이트할 예정이 없음을 유의하시기 바랍니다.

### 2. 개요

2019년 전방산업인 건설경기의 전반적인 부진속에서도 회사는 업계 내 독보적인 수준의 실적 성장세를 지속하고 있으며, 2019년 4월 26일 한국거래소에 상장예비심사신청서 제출을 시작으로 유가증권시장 상장을 위한 절차를 진행하여, 2019년 11월 06일 유가증권시장에 신규 상장하여 성장의 기틀을 마련하였습니다.

2019년 회사는 신규수주 6,089억원, 매출 2,779억원, 영업이익 165억원, 세전이익 161억원, 당기순이익 124억원을 달성하였습니다.

신규수주는 i) 주택부문의 경우 대구 만촌동(APT) 등 4개 사업장에서 2,040억원, ii) Home Improvement사업부문 1,704억원 iii) 수원-광명 고속도로 운영 등 부동산운영사업부문에서 2,345억원의 신규수주를 달성하였습니다.

매출의 경우 1) 주택은 전년대비 1,521.7% 증가한 203억원, Home Improvement 사업은 정보통신공사, CS 등의 매출증가에 기인하여 전년대비 21.8% 증가한 1,569억원, 부동산 운영의 경우 21.9% 증가한 1,007억원 등 전년대비 30.7% 증가한 2,779억원을 달성하였습니다.

영업이익의 경우 주택사업부문의 적자 축소, Home Improvement사업 및 부동산 운영부문에서의 이익 확대 등으로 13.8% 증가한 165억원을 달성하였으나, 2019년 신규 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'에 대한 마케팅 비용 등의 상승으로 영업이익률은 2018년 6.8%에서 2019년 5.9%로 전년과 비교하여 0.9% 감소하였습니다.

당사는 주택사업 투자확대를 위하여 2019년 2월 구주배정방식으로 500억원의 유상증자를 실시하였고, 주택사업부문에서의 인지도 제고, 주택개발사업 투자자금 조달, 경영투명성 강화 및 우수인재 확보를 위한 2019년 IPO 시 458억원(신주발행주식수 8,800,000주 ×5,200원)의 자금을 조달하였습니다. 2회에 걸친 증자결과 부채비율이 2018년 260.4%에서 2019년말 91.9%로 168.5% 하락하였으며, 2019년 12월 31일 현재 무차입경영은 물론, 현금 및 단기금융상품을 987억원 보유하여 재무안정성이 대폭 개선되었습니다.

당사는 2020년 1) 독자생존 기반 구축 2) 일하는 방식의 혁신 3) 조직 문화의 개선을 통하여 '부동산 종합 서비스' 기업으로 제2의 도약을 준비하고자 합니다.

회사는 모기업과의 거래 비중을 대폭 낮추는 한편, 어려운 경제 상황을 극복하고 지속성장 기업으로 거듭나고자 자원의 선택과 집중을 통하여 사업을 고도화하는 한편, 2018년부터 도입한 주 52시간제의 원활한 정착을 위한 업무 혁신, 기존에 관행적으로 행하던 업무 프로세스를 개선하여 상장사로서 도덕적, 법적 의무에 부합하는 기업문화 정착을 위하여 노력하겠습니다.

2020년도 건설산업은 정부의 지속적인 부동산 규제강화, Deflation 우려가 나올 만큼 그 어느 해보다 어려운 경영환경에 직면해 있습니다. 그러나 회사는 이러한 어려운 경영여건에도 불구하고 2018년도부터 시작한 부동산 개발사업에서의 인지도 상승 및 시장 경쟁력 확보, 기존의 Home Improvement 및 부동산 운영 사업의 시장점유율 확대에 따라 수주 9,000억원, 매출 3,600억원, 영업이익 230억원을 2020년 경영목표로 설정하였으며, 전 임직원이 합심하여 달성하도록 노력 하겠습니다.

### 3. 재무상태 및 영업실적

#### 가. 재무상태

##### (1) 요약 재무상태표

(단위 : 백만원)

구 분	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	증감액	증감률
자 산	278,481	137,744	140,737	102.2%
[유동자산]	177,192	119,248	57,944	48.6%
[비유동자산]	101,289	18,496	82,793	447.6%
부 채	133,345	99,529	33,816	34.0%
[유동부채]	91,498	55,890	35,608	63.7%
[비유동부채]	41,847	43,639	-1,792	-4.1%
자 본	145,136	38,215	106,921	279.8%
[자본금]	26,783	11,118	15,665	140.9%
[기타자본]	80,419	1,020	79,399	7,784.2%
[이익잉여금]	37,934	26,077	11,857	45.5%
부채비율	91.9%	260.4%	-168.5%	-64.7%

## (2) 재무상태 분석

### (가) 자산

2019년말 총자산은 2,785억원으로서 전기말 1,377억원 대비 1,407억원 증가하였습니다. 그 중 유동자산은 579억원 증가, 비유동자산은 828억원 증가 하였습니다. 유동자산의 증가는 유상증자 등에 따른 현금성자산 및 단기금융상품 증가와 박달동 용지 매입 및 옵션공사 진행에 따른 공사비 선지급에 따른 선급금의 증가에 기인합니다.

비유동자산의 증가는 서초동 임대사업부지 매입에 따른 투자부동산의 증가와 환기형 공기청정기 'Sys Clein' 특허권 매입 등에 따른 무형자산의 증가 등에 기인합니다.

### (나) 부채

2019년말 총부채는 1,333억원으로서 전기말 995억원보다 338억원 증가 하였습니다. 그 중 유동부채는 356억원 증가, 비유동부채는 18억원 감소하였습니다. 유동부채의 증가는 매출 증가에 따른 매입채무 증가 및 옵션 계약금 및 중도금 유입에 따른 선수금의 증가 등으로 356억원 증가하였고, 비유동부채는 확정급여채무, 비유동리스부채의 증가, 장기선수금의 유동성 대체 및 장기차입금 9억원을 상환하여 전체적으로 18억원 감소 하였습니다

### (다) 자본

2019년말 총자본은 1,451억원으로서 전기말 382억원보다 1,069억원 증가 하였습니다. 이는 2019년 2월 구주배정방식으로 500억원의 유상증자를 실시하였고, 2019년 IPO를 통하여 458억원(신주발행주식수 8,800,000주 ×5,200원)의 자금을 조달하였습니다.

또한 '19년 당기순이익 124억원을 실현하였으며, 이중 27억원을 배당하기로 결의하였습니다.

## 나. 영업실적

### (1) 요약 손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	증감액	증감율
매출액	277,945	212,697	65,248	30.7%
[공사매출]	177,288	130,918	46,370	35.4%
[용역매출]	100,657	81,779	18,878	23.1%
매출원가	249,078	188,567	60,511	32.1%
[공사매출원가]	154,557	112,881	41,676	36.9%
[용역매출원가]	94,521	75,686	18,835	24.9%
판매관리비	12,394	9,632	2,762	28.7%
영업손익	16,473	14,498	1,975	13.6%
기타손익	207	-39	246	-630.8%
관계기업투자손익	-	-	-	-
금융손익	-629	-753	124	-16.5%
세전손익	16,051	13,706	2,345	17.1%
법인세비용	3,618	2,990	628	21.0%



당기순손익	12,433	10,716	1,717	16.0%
-------	--------	--------	-------	-------

## (2) 영업실적 분석

(가) 2019년 매출액은 주택부문에서 신규사업장 착공에 따라 매출액이 전년대비 1,521.7% 증가한 203억원을 달성하였으며, Home Improvement 사업은 CS부문 및 정보통신 매출증가에 기인하여 전년대비 21.8% 증가한 1,569억원, 부동산 운영의 경우 21.9% 증가한 1,007억원 등 총 30.7% 증가한 2,779억원을 달성하였습니다.

영업이익의 경우 주택사업부문의 적자 축소, Home Improvement사업 및 부동산 운영부문에서의 이익 확대 등으로 13.8% 증가한 165억원을 달성하였으나, 2019년 신규 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'에 대한 마케팅 비용 등의 상승으로 영업이익률은 2018년 6.8%에서 2019년 5.9%로 0.9% 감소하였습니다.

(나) 재무제표의 주요재무 비율을 보면 수익성비율인 매출액 영업이익률 5.9%(2018년 6.8%), 이차보상비율 11.6배(2018년 14.0배)로 전년대비 수익성이 다소 저하 되었으나, 이는 2019년 환기형 공기청정기 'Sys Clein' 신규 런칭에 따른 초기 투자비 증가 및 일회성 마케팅 비용 증가에 기인합니다. 안정성비율인 부채비율은 91.9%(2018년 260.4%), 차입금의존도는 0.1%(2018년 1.5%), 유동비율은 193.4%(2018년 213.4%)로 유상증자에 따라 현금 및 단기 금융상품 등 유동자산이 1,772억원으로 전년대비 579억원 증가하였으나, 옵션 공사 계약금 및 중도금 유입에 따른 유동부채의 증가에 따라 유동비율의 미미한 하락이 있었으나, 유동성에는 전혀 문제가 없습니다.

## (다) 주요경영지표

구 분		산 식	제20기	제19기	증감
성장성	매출액증가율	$(\text{당기매출액} - \text{전기매출액}) / \text{전기매출액} \times 100$	30.7%	49.4%	-18.8%
	총자산증가율	$(\text{당기말총자산} - \text{전기말총자산}) / \text{전기말총자산} \times 100$	102.2%	49.3%	52.9%
활동성	자산회전율(회)	$\text{매출액} / \{(\text{기초총자산} + \text{기말총자산}) / 2\}$	1.3	1.8	-0.5
수익성	매출액영업이익률	$\text{영업이익} / \text{매출액} \times 100$	5.9%	6.8%	-0.9%
	매출액순이익률	$\text{당기순이익} / \text{매출액} \times 100$	4.5%	5.0%	-0.6%
	자기자본순이익률	$\text{당기순이익} / \{(\text{기초자기자본} + \text{기말자기자본}) / 2\} \times 100$	13.6%	32.2%	-18.7%
안정성	부채비율	$\text{부채총계} / \text{자기자본} \times 100$	91.9%	260.4%	-168.6%
	유동비율	$\text{유동자산} / \text{유동부채} \times 100$	193.7%	213.4%	-19.7%
	차입금의존도	$\text{차입금} / \text{총자산} \times 100$	0.1%	1.5%	-1.4%

## 다. 사업부문별 매출액

(단위 : 백만원)

구분	사업부문	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	증감액	증감율
매출	주택	20,287	1,251	19,036	1,521.7%
	Home Improvement	157,001	128,817	28,184	21.9%
	부동산 운영	100,657	82,629	18,028	21.8%

	계	277,945	212,697	65,248	30.7%
영업이익 (손실)	주택	(1,336)	(1,487)	151	적자축소
	Home Improvement	15,305	14,719	586	4.0%
	부동산 운영	2,504	1,266	1,238	97.8%
	계	16,473	14,498	1,975	13.6%

\* 당기부터 정보통신사업부문, CS사업부문은 Home Improvement사업부문으로 통합되었으며, PM사업부문은 부동산운영사업부문으로 명칭이 변경되었습니다.

\*\* 이에따라 비교기간 정보는 이러한 변경을 반영하여 재작성하였습니다.

회사의 사업부문별 영업실적은 다음과 같습니다.

#### (1) 주택사업

2018년부터 사업진출한 주택사업의 경우 '18년 '별내 자이엘라' 현장 착공을 시작으로 '19년 '구의 자이엘라', '건대입구역 자이엘라', '범어동 자이엘라' 등 기 수주 사업장에 대하여 순차적으로 착공을 개시하여 매출액이 점진적으로 상승하기 시작하였으며, 본격적인 매출은 '20년부터 발생할 것입니다. 특히, 사업 확대 및 체계적인 현장관리를 위하여 본사 관리인력을 대폭 확충하여 사업 초기 영업손실이 발생하였으나, 본격적인 현장 개설로 인하여 '19년 4분기 부터 영업손익이 흑자 전환하였고, 향후 중소규모 사업단지 및 금융주선과 연계한 개발형 후속사업을 지속 발굴하여 사업을 더욱 성장시킬 계획입니다.

2019년 주택사업부문 신규수주는 '범어 자이엘라', '대구 만촌동 아파트' 등 2,040억원으로 도시정비, 제안사업, 외주사업 등 다양한 형태의 수주를 달성하였으며, 향후 회사는 더욱 다양한 종류의 수주를 통해 '부동산종합서비스'회사로 발전할 것입니다. 매출은 신규사업장 착공에 힘입어 203억원의 매출을 달성하였으며, 영업손실은 '18년 대비 2억원 감소한 13억원을 기록하였습니다. 특히 '19년 4분기 부터 매출액 증가 영향으로 영업손익이 흑자전환하였으며, '20년의 경우 기 수주 사업장의 공사 착공에 힘입어 영업이익의 흑자 달성이 확대될 예정입니다.

#### (2) Home Improvement

'19년 수주는 1,704억원으로 전년대비 4.7% 증가하였습니다. 이는 '19년 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein' 을 211억원 신규 수주한데 기인합니다.

'19년 매출은 정보통신, 옵션, CS 등의 매출액 증가에 힘입어 '18년 대비 21.8% 증가한 1,569억원, 영업이익은 전년대비 6억이 증가한 153억원을 기록하였습니다. 다만, 영업이익률은 9.7%를 기록 전년대비 1.7% 감소하였으나, 이는 '19년 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein' 생산 및 판매를 위한 초기 투자비와, 일회성 마케팅 비용 증가에 따른 것입니다.

#### (3) 부동산운영

'19년 수주는 2,345억원으로 전년대비 99.2% 증가하였습니다. 부동산 운영 중 FM사업의 경우 계약기간이 1년~3년으로 신규 및 재수주 금액이 원만한 증가세를 보여주고 있으나, '19년 수원-광명 고속도로 운영사업을 신규수주함으로써 전년대비 수주금액이 대폭증가하였습니다. 향후에도 지속적인 사업 발굴을 통하여 사업을 확대할 계획입니다.

'19년 매출은 비주거, 보안, 고속도로 운영 등의 증가세에 힘입어 전년대비 21.9% 증가한 1,007억원, 영업이익은 92.3% 증가한 25억원을 실현하였습니다. 매출액 증가율 대비 영업이익의 증가폭이 컸던

이유는 19년 효율적인 조직운영을 통해 판매관리비 비율을 낮추었기 때문입니다.

## 라. 주요 고려요인

### (1) 부동산 정책

최근 정부는 주택가격 안정화를 위해 크고 작은 대책을 여러 차례 쏟아 냈습니다. 재건축 초과이익 환수제, 분양가 상한제 도입을 비롯하여 역대급 규제로 평가 받는 9.13부동산 대책 시행(중부세 강화, 다주택자에 대한 금융규제 강화, 부동산 보유세 강화 및 공급대책)에 따라 투기억제와 부동산 시장 안정화를 도모하였습니다.

그러나 강남을 비롯한 수도권 집값 폭등에 따라 급기야 12.16 부동산 대책을 발표하여 i) 투기적 대출 수요 규제강화 : 시가 9억원 초과 LTV 강화, 초고가 아파트 주담대 금지 및 전세대출을 이용한 갭투자 방지, ii) 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완 : 종합부동산 세율 등 상향, 공시가격 현실화 및 1주택자 장기보유특별공제에 거주기준 요건 추가 등 양도세 제도 보완, iii) 투명하고 공정한 거래질서 확립 : 민간택지 분양가 상한제 적용지역 확대, 거래질서 조사체계 강화, 불법전매자 등 청약제한 등 청약규제 강화, 임대사업자 세제 혜택 축소 등 임대등록 제도 보완, iv) 실수요 중심의 공급 확대 : 서울 도심내 공급의 차질없는 추진, 수도권 30만호 계획의 조속한 추진, 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도개선 등의 내용을 담고 있습니다.

2020년 주택시장은 12.16 부동산 대책의 영향으로 매수심리가 위축될 것으로 예측되나, 회사가 집중하고 있는 중소규모 부동산 시장의 경우 분양가 상한제 적용 제외, 용적률 등 인센티브 제공, 금리 및 세제 혜택 등 정부의 활성화 정책에 힘입어 보다 활성화 될 것으로 기대됩니다.

## 4. 유동성 및 자금조달과 지출

### 가. 유동성 현황

회사는 사업 영위에 필요한 유동성을 계속해서 확보해 나가는 가운데, 안정적인 투자재원 마련을 위하여 노력하고 있습니다. 또한 건실한 재무구조를 유지하여 각종 리스크에 선제적으로 대응하는 한편, 회사의 지속적인 성장을 위해 효율적인 방식으로 자금을 조달하여 안정적으로 유동성을 유지해 나갈 것입니다.

(단위: 백만원)

구 분	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	증감액
현금 및 현금성자산	53,713	19,697	34,016
차입금	278	2,040	-1,762

회사는 총 340억원의 현금 및 현금성자산의 증가가 있었으며, 항목별로 영업활동으로 인한 현금흐름 228억원 증가, 투자활동으로 인한 현금흐름 804억원 감소, 재무활동으로 인한 현금흐름 916억원 증가 등입니다.

당기 총 18억원의 차입금을 상환하여 이자지급을 수반하는 금융부채를 전액 상환하여 무차입경영을 달성하였으며, 잔여 차입금 3억원은 BTL사업관련 차입금으로 이자가 발생하지 않습니다.

## 나. 자금조달

### (1) 최근 3개년도 차입금 잔액

(단위:백만원)

구분	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	제18기 (2017년)
금융기관 차입금	-	1,762	-
- 은행운전자금	-	1,762	-
기 타	278	278	278
총계 (차입금 증감)	278 (-1,762)	2,040 (1,762)	278 (30)
차입금리(평균)	0%/년	3.49%/년	0%/년

회사는 '18년 금융기관으로부터 18억원의 운전자금을 차입하였으나, '19년 전액 상환 하였습니다. 잔여 차입금 3억원은 BTL사업관련 차입금으로 이자가 발생하지 않는 차입금입니다.

### (2) 만기별 상환금액 도래현황 (2019년말 차입금 잔액기준)

(단위:백만원)

구분	2019년	연도별 상환 금액			
		2020년	2021년	2022년	2023년~
금융기관 차입금	-	-	-	-	-
- 은행운전자금	-	-	-	-	-
기 타	278	-	-	-	278
총 계	278	-	-	-	278

## 다. 자금지출

회사의 현금 및 현금성자산은 영업활동 및 재무활동을 통하여 1,144억원 순 증가 하였으며, 투자활동을 통하여 804억원 감소하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	요약현금흐름표	
	제20기	제19기
I. 영업활동현금흐름	22,658	32,906
II. 투자활동현금흐름	-80,358	-24,463
III. 재무활동현금흐름	91,717	1,762
IV. 현금및현금성자산의 증가	34,017	10,205
V. 기초의 현금및현금성자산	19,697	9,492

VI. 기말의 현금및현금성자산	53,714	19,697
------------------	--------	--------

당사는 2019년말 현재 약 537억원의 현금및현금성자산을 유동자금으로 보유하고 있으며, 제2018년 대비 약 340억원이 증가하였습니다.

각 항목별 증감내역을 살펴보면, 영업활동 측면에서는 당기순이익의 증가, 적절한 매출채권·매입채무 관리, ACS사업부문 선수금 유입 증가 등으로 영업활동에 따른 현금이 227억원 유입되었습니다. 재무활동 측면에서는 2차예에 걸친 유상증자를 통하여 951억원의 자금이 유입되었으며, 리스부채, 차입금의 상환을 통하여 34억원의 자금이 유출되었습니다. 투자활동 측면에서는 '서초동 자체사업부지' 매입, 사업장 개설에 따른 임차보증금의 증가, 단기금융상품 증가 등에 기인하여 804억원의 자금이 지출되었습니다.

당사는 중장기 경영계획 및 단기 경영전략을 통해 현금흐름을 모니터링하고 있으며, 예상비용을 충당할 수 있는 현금및현금성자산을 확보하고 있습니다. 또한 유동성 위험에 대응하기 위하여 중장기 자금수지계획을 수립함으로써 영업활동, 투자활동, 재무활동에서의 자금수지를 미리 예측하고 있으며, 이를 통해 필요 유동성 규모를 사전에 확보하고 유지하여 향후에 발생할 수 있는 유동성리스크를 사전에 관리하고 있습니다.

## 5. 부외거래

가. 회사의 채무보증 등의 제공내역에 관한 내용은 다음과 같습니다.

1) 당사는 보고기간종료일 현재 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의하여 설립된 특수법인들에 대하여 자금보충의무를 타 건설출자자와 연대하여 출자지분율에 따라 다음과 같이 부담하고 있습니다.

(단위 : 백만원)

구분	차입현황	지분 해당액
파주양주강군 주식회사	85,331	17,066
계룡그린빌 주식회사	152,258	69,269
보람찬 주식회사	27,656	3,189
더송도컨벤시아 주식회사	148,096	30,853
북한강관사병영 주식회사	56,227	46,855
바른지킴이 주식회사	6,671	1,112
합 계	476,239	168,344

2) 당사는 당기말 현재 별내자이엘라 현장 외 1개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대입구자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 164,900백만원을 한도로 하여 78,300백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 GS건설과 연대하여 지고 있습니다.

3) 당사는 별내 자이엘라 오피스텔 개발사업과 관련하여 보증채권자인 입주예정자를위해 주택도시보

증공사와 연대하여 주채무자인 하나자산신탁에 81,512백만원(전기말:81,512백만원)의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있습니다.

또한 당사는 구의 자이엘라 오피스텔 개발사업과 관련하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 생보부동산신탁에 38,777백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있습니다.

2019년 12월 31일 현재 상기 개발사업에 대하여 실제로 실행된 금액은 없습니다.

4) 당사는 보고기간종료일 현재 대구 만촌동 공동주택 건설현장에 대하여 경주건설 주식회사에 273,000백만원의 금액을 한도로 하여 210,000백만원의 ABCP발행보증을 제공하고 있습니다.

5) 당사는 보고기간종료일 현재 건대입구자이엘라에 대하여 건대입구자이엘라 수분양자에 54,000백만원의 금액을 한도로 중도금 대출 연대보증을 제공하고 있으며, 2019년 12월 31일 현재 실제로 실행된 금액은 없습니다.

나. 당사가 보고기간종료일 현재 금융기관 등과 체결한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(백만원)

구분	금융기관명	약정 한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	4,000	-
	신한은행	3,000	-

(\*1) 당사에 대한 금융기관의 상환청구권이 없는 약정입니다.

## 6. 그 밖에 투자의사 결정에 필요한 사항

### 가. 회사의 회계정책

회사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다. 재무제표는 공정가치로 평가된 투자부동산, 토지 및 건물, 파생금융상품, 채무 및 지분의 금융자산, 조건부대가, 비현금 분배 부채를 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 공정가치 위험회피의 위험회피대상으로 지정된 자산과 부채의 장부금액은 상각후 원가로 기록되지 않고, 효과적인 위험회피관계 내에서 회피되는 위험에 대응하는 공정가치의 변동을 반영하여 기록됩니다. 회사가 채택하고 중요한 회계정책의 구체적인 내용은 [III. 재무에 관한 사항 3. 재무제표 주석]을 참조하시기 바랍니다.

### 나. 환경 등의 규제사항

회사는 날로 악화되는 환경을 보존하기 위하여 사업계획, 설계, 시공 및 서비스에 이르는 모든 활동에서 정부가 법률로 규제하고 있는 환경영향평가법, 대기환경보전법, 물환경보전법, 폐기물관리법 등 각종 환경관련 법규를 엄격히 준수하고 있습니다.

특히 범사회적 이슈로 떠오르고 있는 미세먼지 문제의 심각성을 인지하고, 건설현장의 미세먼지 저감을 위하여, 환경부에서 주관하는 고농도 미세먼지 대응 자발적 협약에 참여하고 있으며, 현장에서 발생하기 쉬운 환경 위반사항을 사전에 예방하고, 현장에서 환경 점검을 통한 환경관리를 할 수 있도록 노력하고 있습니다.

#### 다. 노동정책

주 52시간 근무제 시행과 최저시급 인상 등 정부 노동정책의 변화와 노동 환경에 따라 인건비가 증가할 가능성이 있습니다.

#### 라. 법규상의 규제에 관한 사항

회사는 건설산업기본법, 하도급거래 공정화에 관한 법률, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 건축법, 주택법, 도시 및 주거환경정비법, 건축물의 분양에 관한 법률, 표시·광고의 공정화에 관한 법률, 전기공사업법 등 다양한 법규로부터 업무 실무 전반에 영향을 받고 있습니다.

또한, 각 법률 규정 위반 시 처벌 규정에 따라 벌금, 벌점 등으로 인하여 영업 손실 등을 입을 수 있으며 법률 및 규정을 엄수하기 위해 노력하고 있습니다.

#### 마. 파생상품 및 위험관리정책

당기말 현재 연결기업이 보유하고 있는 파생상품은 없으며 위험관리 정책은 [Ⅱ. 사업의 내용 7. 시장위험과 위험관리]을 참고하시기 바랍니다.

## V. 감사인의 감사의견 등

### 1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제20기(당기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	가. 투입법에 따른 수익인식의 적정성 나. 총 계약원가 추정의 적정성 다. 공사진행률의 적정성 라. 미청구공사 금액의 회수 가능성 마. 공사변경 회계처리의 적절성
제19기(전기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	-
제18기(전전기)	삼일회계법인	적정	해당사항 없음	-

### 2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제20기(당기)	삼정회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 등 제20기 재무제표 등에 대한 감사 등	175백만원	349시간 1,532시간
제19기(전기)	삼정회계법인	제19기 재무제표 등에 대한 감사 등	160백만원	1,868시간
제18기(전전기)	삼일회계법인	제18기 재무제표 등에 대한 감사 등	45백만원	478시간

### 3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제20기(당기)	2019-12-09	세무조정	2019-12-09~ 2020-03-31	7백만원	삼정회계법인
제19기(전기)	2018-12-17	세무조정	2018-12-17~2019-03-31	7백만원	삼정회계법인
제17기(전전기)	2017-12-05	세무조정	2017-12-05~2018-03-31	7백만원	삼일회계법인

### 4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향



구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 12월 05일	회사 : 감사위원회 위원 3명 감사인 : 업무수행이사 외 1명	대면회의	기말 감사 계획 논의
2	2020년 02월 20일	회사 : 감사위원회 위원 3명 감사인 : 업무수행이사 외 1명	대면회의	기말 감사 결과 보고

## VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사회 구성 개요

##### (1) 이사회 구성 개요

작성기준일 현재 당사의 이사회는 사내이사 2명, 사외이사 3명 등 총 5인으로 구성되어 있습니다. 매년 정기적으로 분기별 1회의 이사회를 개최하며, 수시로 의결사항이 발생할 경우 임시이사회를 소집하고 있습니다.

이사회는 법령과 정관에서 정한 사항 및 회사의 업무집행에 관한 중요한 사항을 결의하며, 이사 및 경영진의 직무집행을 감독합니다. 또한 권한의 위임, 기타 이사회의 운영에 관한 필요한 사항을 정하기 위하여 별도의 이사회 규정을 두고 있습니다.

이사회 내에는 감사위원회가 설치되어 운영 중이며, 사외이사후보추천위원회는 설치되어 있지 않습니다.

##### (2) 이사회 의장에 관한 사항

이사회 의장	대표이사 겸직여부	이사회 의장 선임사유
김환열	겸직	- 당사의 업무 총괄 및 대외적 업무를 안정적으로 수행하기 위해 선임함 - 당사 정관과 이사회 규정에 의거, 이사회 의장을 수행함

#### 나. 중요 의결사항 등

회 차	개최일자	의안내용	가결 여부	사내이사					사외이사		
				김환열 (참석률: 100%)	채현근 (참석률: 100%)	김광식 (참석률: 100%)	조종영 (참석률: 100%)	강석태(참 석률: 100%)	민유태 (참석률: 100%)	박영철 (참석률: 100%)	김태영 (참석률: 100%)
				찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부
2019-1	2019-01-21	1. 대규모 내부거래 승인의 건 2. 유상증자(주주배정) 승인의 건 3. 신주인수권증서 발행의 건	가결	참석 (찬성)	해당사항 (취임 전)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	해당사항 (취임 전)	해당사항 (취임 전)	해당사항 (취임 전)
2019-2	2019-02-07	제19기(2018 사업연도) 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	참석 (찬성)		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)			
2019-3	2019-02-18	유상증자(주주배정) 변경 승인의 건	가결	참석 (찬성)		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)			
2019-4	2019-02-22	대규모 내부거래 변경 승인의 건	가결	참석 (찬성)		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)			
2019-5	2019-03-06	정기주주총회 소집 및 의안 승인의 건	가결	참석 (찬성)		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)			

2019-6	2019-03-21	주식회사 경주건설(이하 "자주")가 시행하는 대구 서성구 만촌동 882-1번지 일원에 공동주택 등을 신축 분양하는 사업(이하 "본건 사업")과 관련하여 당사가 자주의 대출금채무를 연대보증하기 위하여 다음과 같은 내용의 제반 금융계약 및 부속서류를 체결 및 교부하는 건	가결	참석 (찬성)		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)			
2019-7	2019-03-26	1. 임시주주총회 소집 및 의안 승인의 건 2. 규정 제정 및 개정의 건 3. 상장 추진 승인의 건 4. 명의개서 대행기관 선정의 건	가결	참석 (찬성)		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)			
2019-8	2019-04-11	1. 19년 사업계획 보고	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	해당사항 (사임 후)	해당사항 (사임 후)	해당사항 (사임 후)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-9	2019-05-14	1. 구의자이엘라 책임준공 제공의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-10	2019-06-11	1. 박달동 공동주택부지 매입의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-11	2019-06-28	1. 건대입구역자이엘라 책임준공 제공의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-12	2019-07-25	1. 대구 수성구 만촌동 아파트개발사업 ABCP 추가 지급 보증의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-13	2019-08-21	1. 대구 범어동 아파트 신축사업 책임 준공 보증의 건 2. 이사회 부의 구제 기준 개정의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-14	2019-09-19	1. 유가증권 시장 상장을 위한 신주모집 승인의 건 2. 집행임원 인사관리규정 개정 승인의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-15	2019-11-05	1. 개포시영 상가재건축 사업 공사도급계약 및 금전소비대차 계약 승인의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-16	2019-11-25	1. 대구 수성구 만촌동 아파트개발사업 ABCP 500억 만기 연장의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2019-17	2019-12-03	1. 내부회계관리규정 개정 승인의 건 2. 내부거래 승인의 건 3. SK네트웍스 프로젝트 보고의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)				참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)

## 다. 이사회 내의 위원회

### (1) 위원회 현황

위원회명	구 성	소속 이사명	설치목적	비고
감사위원회	사외이사 3인	민유태(위원장) 박영철 김대영	회사의 회계와 업무 감사 등	-

### (2) 위원회 활동내용

- 2. 감사제도에 관한 사항의 다. 감사위원회의 활동을 참고하시기 바랍니다.

## 라. 이사회의 독립성

## (1) 이사의 선임

이사는 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다.

직명	성명	임기	연임여부 및 횟수	추천인	최대주주등과의 이해관계	회사와의 거래관계	선임배경
사내이사 (대표이사)	김환열	2018.01.01~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사를 성장시킬 책임자로 판단.
사내이사	채현근	2019.04.23~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 재경 업무 총괄 및 회사의 안정적인 성장과 주주의 이익을 실현시킬 책임자로 판단.
사외이사	민유태	2019.04.23~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	법률에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행
사외이사	박영철	2019.04.23~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	마케팅에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행
사외이사	김대영	2019.04.23~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	재무·금융에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행

## 마. 사외이사의 전문성

회사 내 지원조직은 사외이사가 이사회 및 이사회내 위원회에서 전문적인 직무수행이 가능하도록 보조하고 있습니다. 이사회 및 위원회 개최 전에 해당 안건 내용을 충분히 검토할 수 있도록 사전에 자료를 제공하고 필요시 별도의 설명회를 개최하고 있으며, 기타 사내 주요현안에 대해서도 수시로 정보를 제공하고 있습니다.

### (1) 사외이사 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	참석 사외이사	불참시 사유	주요 교육내용
2019년 04월 09일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등

2019년 05월 10일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 06월 08일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 06월 27일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 07월 22일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 08월 19일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 09월 18일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 11월 04일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 11월 25일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2019년 12월 02일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등

## (2) 사외이사 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
경영기획팀	2	팀장 (3년) 실무자1명 (7년)	이사회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

※ 직원수는 사외이사(감사위원) 지원과 관련된 인원만 명시하였으며, 사외이사는 전원은 모두 감사위원임.

## (3) 사외이사 교육 실시 계획

당사는 사외이사의 업무수행을 위한 교육을 이사회 보고 및 질의응답으로 갈음하고 있으며, 사외이사의 요청 및 필요시 추가적인 교육을 실시할 계획입니다.

## 2. 감사제도에 관한 사항

### 가. 감사위원회 위원의 인적사항 및 사외이사 여부

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
민유태	예	'82 사법시험 24회 합격(사법연수원 14기) '85 ~ '91 수원지검, 마산지검, 부산지검, 서울지검 검사 '94 ~ '97 대검찰청 검찰 연구관 '97 ~ '06 지방 검찰청, 대검찰청 중앙수사부 수사기획관 등 '06 ~ '07 광주지방검찰청 순천지청장 '07 ~ '08 대구지방검찰청, 대검찰청 부장검사 '09 ~ '09 전주지방검찰청 검사장 '10 ~ 현재 법무법인 민 대표 변호사	-	-	-
박영철	예	'90 ~ '06 조선일보 기자(국제부, 경제과학부, 산업부 등) '06 ~ '14 주간 조선 기자 '14 ~ '15 이코노미조선 편집장 '15 ~ '18 시사저널 편집장 '19 ~ 현재 여성경제신문 대표	-	-	-
김대영	예	'12 ~ '15 우리투자증권 Smart Marketing 본부장 '15 ~ '16 NH투자증권 금융 PLUS 본부장 '16 ~ 현재 케이뱅크은행 상임감사위원	예	금융기관 경력자	LG증권 및 우 리투자증권 (28년)

### 나. 감사위원회 위원의 독립성

당사는 상법 및 정관에 따라 감사위원회를 설치·운영중에 있으며, 주주총회에서 감사위원회 위원을 선임합니다.

감사위원회는 사외이사 3인으로 구성되어 있으며, 위원 중 1명 이상은 회계 또는 재무 전문가를 선임하고 있습니다. 감사위원회는 회사의 회계와 업무에 대한 감사 기능을 수행하며, 이를 위하여 언제든지 이사에 대하여 영업에 관한 보고를 요구하거나 회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있으며, 관계 임직원 및 외부인사를 출석시켜 의견을 청취할 수 있습니다. 또한 위원회가 필요하다고 인정하는 경우에는 회사의 비용으로 전문가 등에게 자문을 요구할 수 있습니다.

선출기준의 주요내용	선출기준의 충족여부	관련 법령 등
3명의 이사로 구성	충족(3명)	상법 제415조의2 제2항, 당사 감사위원회 규정 제4조
사외이사가 위원의 3분의 2 이상	충족(전원 사외이사)	
위원 중 1명 이상은 회계 또는 재무전문가	충족(김대영 1인)	상법 제542조의11 제2항
감사위원회의 대표는 사외이사	충족	
그밖의 결격요건(최대주주의 특수관계자 등)	충족(해당사항 없음)	상법 제542조의11 제3항

### 다. 감사위원회의 활동

회차	개최일자	의안내용	가결	감사위원회 위원 등의 성명	

			여부	민유태 (참석률: 100%)	박영철 (참석률: 100%)	김대영 (참석률: 100%)
				찬 반 여 부		
1	2019-04-11	1. 감사위원회 위원장 선임의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2019-12-03	1. 내부회계관리규정 개정 승인의 건 2. 외부감사인 선정기준 승인의 건 3. 제20기 회계감사 관련 주요 커뮤니케이션 사항 보고의 건	가결	찬성	찬성	찬성

## 라. 교육 실시 계획

- 추후 교육 실시 계획을 수립하여 실시할 예정입니다.

## 마. 감사위원회 교육실시 현황

감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	'19년 감사위원회 지원조직의 부재로 실시하지 않았으나 '20년부터 감사위원회 지원조직을 운영하여 연간 교육을 실시 예정입니다.

## 바. 감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
재무팀	2	팀장 (8년) 실무자1명 (15년)	내부회계관리제도 설계, 운영, 평가 등
경영기획팀	2	팀장 (3년) 실무자1명 (7년)	감사위원회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

※ 직원수는 감사위원회 지원과 관련된 인원만 명시하였습니다.

# 3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

## 가. 투표제도

- 당사는 집중투표제, 서면투표제 또는 전자투표제를 채택하고 있지 않습니다.

## 나. 소수주주권의 행사여부

- 해당사항 없음.

#### **다. 경영권 경쟁**

- 해당사항 없음



## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

#### 가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
지에스건설	최대주주	보통주	1,903,632	85.61	16,382,520	61.17	주1), 주2), 주3)
지에스네오텍	계열회사	보통주	300,000	13.49	1,500,000	5.60	주1), 주3)
계		보통주	2,203,632	99.10	17,882,520	66.77	-
		우선주	-	-	-	-	-

- 주1) 2018년 12월 19일 임시주주총회를 통하여 액면분할(액면가 변경전 5,000원, 변경후 1,000원)을 결의하였으며, 공고기간을 거쳐 2019년 1월 22일 변경등기 되어 당기말 주식수가 변동되었습니다.
- 주2) 2019년 2월 주주배정 유상증자시 최대주주인 지에스건설이 참여하여 주식수가 6,864,360주 증가하였습니다.
- 주3) 2019년 11월 일반공모 유상증자를 통하여 8,800,000주를 신주발행에 따라 총 발행주식수 변동으로 당기말 최대주주 및 특수관계인의 지분율이 변동되었습니다.

#### 나. 최대주주의 주요경력 및 개요

##### (1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
지에스건설 (주)	38,844	허창수	8.89	-	-	허창수	8.89
		임병용	-	-	-	-	-

- ※ 상기 출자자수는 최근 주주명부 폐쇄일인 2019년 12월 31일 기준입니다.
- ※ 지분율은 보통주(의결권 있는 주식) 발생주식수 대비 비율입니다.
- ※ 상기 허창수, 임병용은 지에스건설(주)의 각자 대표이사입니다.

##### (2) 법인 또는 단체의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

변동일	대표이사 (대표조합원)	업무집행자 (업무집행조합원)	최대주주 (최대출자자)
-----	-----------------	--------------------	-----------------

	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2019년 01월 30일	허창수	9.31	-	-	허창수(*2)	9.31
2019년 02월 26일	허창수	9.29	-	-	허창수(*2)	9.29
2019년 04월 15일	허창수	9.28	-	-	허창수(*2)	9.28
2019년 06월 21일	허창수	9.27	-	-	허창수(*2)	9.27
2019년 11월 15일	허창수	9.25	-	-	허창수(*2)	9.25
2019년 12월 10일	허창수	8.89	-	-	허창수(*1)	8.89

(\*1) 재단법인 남촌재단에 주식 증여로 인한 주식수 변동

(\*2) 전환사채 전환권 행사로 인한 지분율 변동

(3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	지에스건설(주)
자산총계	13,171,206
부채총계	9,028,178
자본총계	4,143,028
매출액	10,416,589
영업이익	767,267
당기순이익	447,479

(4) 최대주주의 사업개요

당사의 최대주주인 지에스건설(주)는 1969년 12월 19일에 설립되었으며, 1981년 08월 03일 유가증권시장에 상장되었습니다. 보고서 작성 기준일 현재 인프라, 건축, 주택신축판매, 플랜트, 전력 및 해외종합건설업 등을 주요 사업으로 하고 있으며, 2011년부터 K-IFRS에 연결대상 종속회사에 포함된 회사들이 영위하는 사업으로는 건설업, 부가통신업, 건설용역업, 서비스업, 임대업 등이 있습니다. 지에스건설(주)에 대한 자세한 사업현황 등의 내용은 지에스건설(주)에서 공시하는 사업보고서를 참조해 주시기 바랍니다.

(5) 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

- 해당사항 없음

## 2. 최대주주 변동현황

- 해당사항 없음.

## 3. 주식의 분포

가. 5% 이상 주주와 우리사주조합 등의 주식소유 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	지에스건설(주)	16,382,520	61.2%	-
	지에스네오텍(주)	1,500,000	5.6%	-
우리사주조합		1,739,719	6.5%	-

나. 소액 주주 현황

### 소액주주현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주주		보유주식		비 고
	주주수	비율	주식수	비율	
소액주주	4,468	99.9%	7,160,281	26.7%	-

## 4. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제10조(주식의 발행 및 배정)</p> <p>1. 이 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 20을 초과하지 않는 범위 내에서 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 제1호 외의 방법으로 특정한 자(이 회사의 주주를 포함한다)에게 신주를 배정하기 위하여 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위 내에서 제1호 외의 방법으로 불특정 다수인(이 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> <p>1) 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 자의 유형을 분류하지 아니하고 불특정 다수의 청약자에게 신주를 배정하는 방식</p> <p>2) 관계 법령에 따라 우리사주조합원에 대하여 신주를 배정하고 청약되지 아니한 주식</p>
---------------------	---

	<p>까지 포함하여 불특정 다수인에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 주주에 대하여 우선적으로 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하고 청약되지 아니한 주식에 있는 경우 이를 불특정 다수인에게 신주를 배정받을 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 제2호 및 제3호에 따라 신주를 배정하는 경우 상법 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의9에 따라 주요사항보고서를 금융위원회 및 거래소에 공시함으로써 그 통지 및 공고를 갈음할 수 있다.</p> <p>4. 제1항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회 결의로 정한다.</p> <p>5. 회사는 신주를 배정하는 경우 그 기일까지 신주인수의 청약을 하지 아니하거나 그 가액을 납입하지 아니한 주식에 발생하는 경우에 그 처리방법은 발행가액의 적정성등 관련 법령에서 정하는 바에 따라 이사회 결의로 정한다.</p> <p>6. 회사는 신주를 배정하면서 발생하는 단주에 대한 처리방법은 이사회 결의로 정한다.</p> <p>7. 회사는 제1항 제1호에 따라 신주를 배정하는 경우에는 주주에게 신주인수권증서를 발행하여야 한다.</p>		
결산일	12월 31일	정기주주총회	결산기 종료후 3월 이내
주주명부폐쇄시기	1월 1일부터 1월 31일까지		
주권의 종류	전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록		
명의개서대리인	<p>국민은행 증권대행부(☎02-2073-8112)</p> <p>주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 KB국민은행 3층</p>		
주주의 특전	없음		
공고방법	<p>회사 홈페이지(<a href="http://www.xisnd.com">http://www.xisnd.com</a>)에 게재함.</p> <p>다만, 부득이한 사유로 회사 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 "매일경제신문"에 게재함.</p>		

## 5. 주가 및 주식거래 실적

(단위 : 주, 원)

종 류			2019년 11월	2019년 12월
보통주	주 가	최 고	6,200	5,970
		최 저	5,760	5,280
		평 균	5,957	5,730
	거래량	최 고	25,527,148	1,138,941
		최 저	101,297	77,031
		월간거래량	41,276,703	5,355,155

※ 한국거래소 유가증권시장 상장 주식 거래 내역입니다. 당사는 2019년 11월 06일에 유가증권시장에 상장 하였습니다.

## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원 등의 현황

#### 가. 임원 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주 와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
김환열	남	1963년 08월	대표이사	등기임원	상근	경영총괄	'89~'17 GS건설 전무이사 '18~ 현재 자이에스앤디 대표이사	-	-	-	2018-01-01 ~ 현재	2021년 03월 31일
채현근	남	1967년 08월	본부장	등기임원	상근	경영지원총 괄	'91~'18 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 경영지원 본부장	-	-	-	2018-11-27 ~ 현재	2022년 03월 31일
민유태	남	1956년 02월	사외이사	등기임원	비상근	사외이사	'97~'06 지방 검찰청, 대검찰청 중앙 수사부 수사기획관 등 '06~'07 광주지방검찰청 순천지청장 '07~'08 대구지방검찰청, 대검찰청 부장검사 '09~'09 전주지방검찰청 검사장 '10~ 현재 법무법인 민 대표 변호사	-	-	-	2019-04-01 ~ 현재	2022년 03월 31일
박영철	남	1963년 10월	사외이사	등기임원	비상근	사외이사	'90~'06 조선일보 기자 '06~'14 주간 조선 기자 '14~'15 이코노미조선 편집장 '15~'18 시너지날 편집장 '19~ 19 여성경제신문 대표	-	-	-	2019-04-01 ~ 현재	2022년 03월 31일
김대영	남	1963년 07월	사외이사	등기임원	비상근	사외이사	'12~'15 우리투자증권 Smart Marketing '15~'16 NH 투자증권 금융 PLUS 본부장 '16~ 19 케이뱅크은행 상임감사위원	-	-	-	2019-04-01 ~ 현재	2022년 03월 31일
김광식	남	1962년 05월	본부장	미등기임원	상근	주택개발사 업총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무이사 '11~ 현재 자이에스앤디 주택사업 본부장	-	-	-	2018-01-01 ~ 현재	-
조종영	남	1964년 08월	본부장	미등기임원	상근	ACS사업총 괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 ACS사업 본부장	-	-	-	2018-01-01 ~ 현재	-
이용진	남	1965년 02월	본부장	미등기임원	상근	부동산 운영총괄	'98~'05 LG텔레콤 부장 '05~'10 LG파워콤 지점장 '16~ 현재 자이에스앤디 PM사업 본부장	64,446	-	-	2016-06-01 ~ 현재	-
이덕우	남	1965년 02월	본부장	미등기임원	상근	CS사업총 괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 CS사업 본부장	3,800	-	-	2018-01-01 ~ 현재	-
신창민	남	1968년 01월	본부장	미등기임원	상근	정보통신사 업총괄	'91~'19 GS건설㈜ 부장 '19~ 현재 자이에스앤디 정보통신사업 본부장	-	-	-	2019-09-10 ~ 현재	-

※ 임기 만료일은 해당연도 정기주주총회일 전일 까지입니다.

#### 나. 직원 등 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

직원										소속 외			비고
										근로자			
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)								
주택사업	남	65	-	17	-	82	1.0	3,507	43	264	632	896	-
주택사업	여	1	-	5	-	6	0.8	140	23				-
Home Improvement사업	남	211	-	151	-	362	4.4	14,393	40				-
Home Improvement사업	여	64	-	52	-	116	4.6	3313	29				-
부동산운영**	남	50	-	1,563	-	1,613	1.4	36,550	23				716명 별도
부동산운영**	여	3	-	490	-	493	1.5	8,670	18				286명 별도
경영지원	남	24	-	-	-	24	3.6	1,197	50				-
경영지원	여	7	-	1	-	8	5.4	340	42				-
합 계		425	-	2,279	-	2,704	2.0	68,110	25				1,002명 별도

\*\* 위탁계약직원 남 : 716명, 여 : 286명, 합계 1,002명의 경우 소속은 당사이나, 급여지급 주체가 입주자대표회의로써(4대보험 신고 및 급여지급 주체 : 입주자대표회의), 당사는 급여관련 자료가 없어 제외함.

## 다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	5	641	128	-

\* 2019년 4월 11일 임시주주총회에서 사내이사 3인이 사임 후, 미등기임원으로 변경되었으며, 급여는 미등기임원으로 전환된 시기부터 반영하였음.

## 2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

### 가. 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
등기임원	5	1,000	-

\* 2019년 4월 11일 임시주주총회를 거쳐 이사회는 사내이사 4명 --> 사내이사 2명, 사외이사 3명, 총 5명으로 변경 되었음.

\*\* 주주총회 승인 시 당사는 사내이사, 사외이사, 감사위원의 구분없이 합산하여 이사보수한도금액을 승인 받고 있습니다.

### 나. 보수지급금액

(1) 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
5	687	137	-

\* 상기 인원수는 보고서 작성기준일 현재 기준입니다.

\*\* 2019년 4월 11일 임시주주총회를 거쳐 이사회는 사내이사 4명 --> 사내이사 2명, 사외이사 3명, 총 5명으로 변경 되었으며, 이사의 보수총액에는 4월 11일 사임한 등기이사 3인의 보수가 포함되어 있습니다.

(2) 유형별

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	2	606	303	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	3	81	27	-
감사	-	-	-	-

\*2019년 4월 11일 임시주주총회를 거쳐 이사회는 사내이사 4명 --> 사내이사 2명, 사외이사 3명, 총 5명으로 변경 되어습니다.

\*\* 사내이사의 보수총액에는 4월 11일 사임한 사내이사 3인에에 대한 보수가 포함되어 있습니다.

\*\*\* 감사위원회는 사외이사 3명으로 구성되었으며, 감사위원의 2019년 근속기간은 9개월로 9개월간 지급한 보수총액을 인원수로 나누어 1인당 평균 보수액을 산출하였습니다.

<이사·감사의 개인별 보수현황>

(3) 개인별 보수지급금액

(단위 : 백만원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

\* 당사 소속 이사 중 개인별 5억원 이상의 보수를 지급하는 대상자가 없습니다.

(4) 산정기준 및 방법

(단위 : 백만원 )

이름	보수의 종류	총액	산정기준 및 방법
----	--------	----	-----------



-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

\* 당사 소속 이사 중 개인별 5억원 이상의 보수를 지급하는 대상자가 없습니다.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

(5) 개인별 보수지급금액

(단위 : 백만원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

\* 당사 소속 이사 중 개인별 5억원 이상의 보수를 지급하는 대상자가 없습니다.

(6) 산정기준 및 방법

(단위 : 백만원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

\* 당사 소속 이사 중 개인별 5억원 이상의 보수 지급 대상자가 없습니다.

<주식매수선택권의 부여 및 행사현황 등>

- 해당사항 없음

## IX. 계열회사 등에 관한 사항

### 1. 계열회사의 현황

#### 가. 기업집단의 명칭 : 지에스

##### (1) 국내 계열회사

당사는 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률"상 지에스그룹 기업집단에 속하는 계열회사로서 2019년 12월 31일 현재 국내 계열회사 67개사가 있습니다. 국내 계열회사 67개 중 6개사가 유가증권 시장에 상장되어 있고, 1개사가 코스닥 시장에 상장되어 있습니다.

구분	회사명	주업종	사업자등록번호
유가증권 시장 (6개)	(주)지에스	비금융 지주회사	220-86-87395
	(주)지에스리테일	음,식료품 위주 종합 소매업	116-81-18745
	(주)지에스글로벌	상품중개업	202-81-33028
	지에스건설(주)	토목시설물건설업	104-81-18121
	자이에스앤디(주)	부동산관리업	120-86-03362
	삼양통상(주)	원피가공 및 가죽 제조업	220-81-30276
코스닥 시장 (1개)	(주)지에스홈쇼핑	통신판매업	117-81-13253
비상장 (60개)	지에스에너지(주)	비금융 지주회사	220-88-29313
	지에스파워(주)	발전업	123-81-57770
	살데비다코리아(주)	그외 기타 비금속광물 광업	222-81-26104
	보령엘엔지터미널(주)	보관 및 창고업	313-81-27748
	인천종합에너지(주)	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	131-81-85471
	지에스칼텍스(주)	원유 정제처리업	116-81-19123
	이노폴리텍(주)	복합수지 제조 및 임가공업	301-81-42367
	지에스엠비즈(주)	액체연료 및 관련제품 도매업	214-81-65071
	상지해운(주)	수상 운송지원 서비스업	214-81-65498
	지에스바이오(주)	그외 기타화학제품 제조업	220-87-95999
	지에스에코메탈(주)	금속원료 재생업	610-86-03910
	(주)후레쉬서브	기타식료품제조업	107-86-89222
	(주)지에스넷비전	기타 광고업	107-87-07004
	씨브이에스넷(주)	창고 및 운송 관련 서비스업	117-81-32468
	파르나스호텔(주)	관광숙박시설 운영업	120-81-01336
	(주)피앤에쓰	위탁운영관리	201-86-29638
	(주)지에스네트웍스	창고위수탁업	765-88-00857
	지에스파크이십사(주)	육상 운송지원 서비스업	214-87-86175
	(주)에피스	식료품 제조업	312-86-26983

(주)지에스텔레스서비스	그외 기타 사업지원 서비스업	119-81-60072
(주)텐바이텐	인터넷쇼핑업	211-87-00620
지에스이피에스(주)	발전업	311-81-08518
(주)피엘에스	그 외 기타 운송관련 서비스업	125-81-84647
(주)지에스엔텍	기타 일반 목적용 기계 제조업	610-81-06800
(주)지에스이앤알	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	134-81-78493
(주)동해그린에너지	기타 제품 제조업	104-86-11249
(주)지에스풍력발전	발전업	508-81-33931
(주)지에스동해전력	발전업	222-81-27078
(주)지에스포천그린에너지	발전업	231-81-07775
(주)영양제2풍력발전	발전업	508-81-26954
(주)구미그린에너지	발전업	584-86-00711
(주)영덕제1풍력발전	발전업	403-81-83363
(주)삼척그린에너지파크	발전업	464-87-01392
동해국제자원터미널(주)	항구 및 기타 해상 터미널 운영업	207-81-57990
(주)지에스스포츠	기타스포츠 서비스업	105-86-66994
자이에스텍(주)	건축 및 조경 설계 서비스업	104-81-94959
(주)지씨에스	사업시설 유지관리 서비스업	221-81-29369
비에스엠(주)	1차금속 가공	140-81-26549
자이에너지운영(주)	사업시설 유지관리 서비스업	101-86-41477
옥산오창고속도로(주)	도로 및 관련시설 운영업	104-86-21451
은평새길(주)	사업시설 유지관리 서비스업	104-86-22386
지엔엠에스테이트(주)	부동산개발업	104-86-50897
부산동서고속화도로(주)	사업시설 유지관리 서비스업	338-81-00369
향산2도시개발(주)	부동산업	860-81-00793
구미맑은물(주)	하수 및 폐수 처리업	409-87-00606
포항영일만해양케이블카(주)	관광케도업	279-86-00916
지베스코(주)	기타전문서비스업	388-87-01327
지에스네오텍(주)	건물설비 설치 공사업	113-81-07384
(주)삼양인터내셔널	음료 및 담배도매업	217-81-09699
(주)보현개발	부동산 임대업	217-81-14789
(주)캠텍인터내셔널	화학물질 및 화학제품도매업	101-81-57839
(주)옥산유통	그외 기타사업지원 서비스업(용역 및 대행업)	217-81-13378
(주)승산	부동산 임대업	214-81-05054
(유)가승개발	스포츠및오락관련서비스업	119-88-00340
(주)해프닝피플	창작 및 예술관련 서비스업	307-88-01121
센트럴모터스(주)	자동차 및 부품판매	129-81-65171
(주)위너셋	비금융 지주회사	214-81-56719
(주)삼정건업	부동산임대업	220-88-45249
(주)프로케어	사업시설유지관리 서비스업	107-88-33718
경원건설(주)	스포츠및오락관련서비스업	129-81-00028

## (2) 해외법인

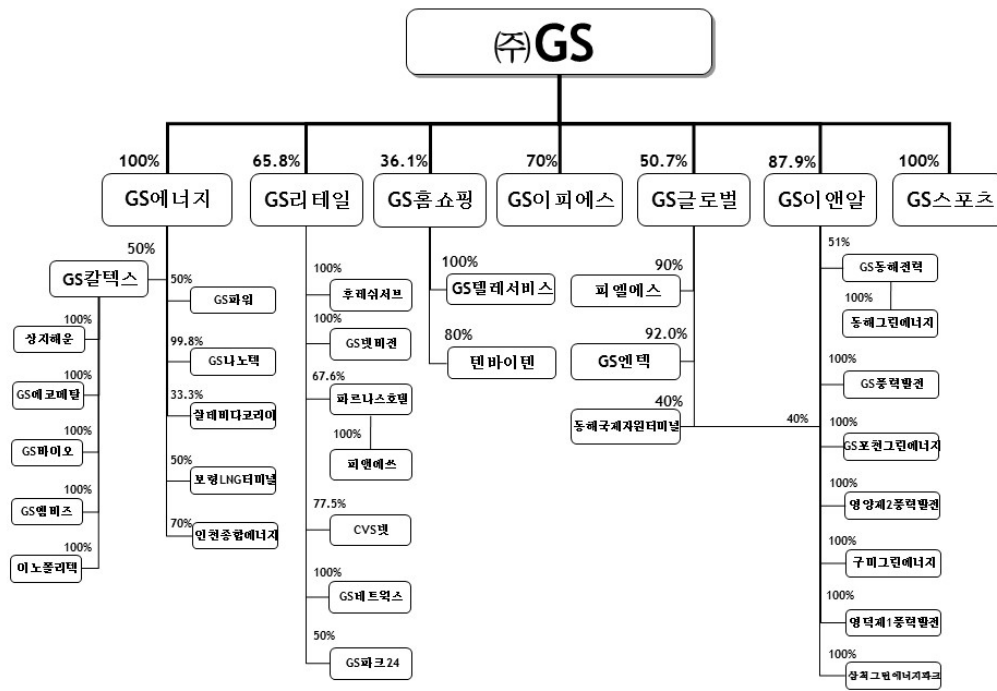
당사는 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률"상 지에스그룹 기업집단에 속하는 계열회사로서 2019년 12월 31일 현재 해외 계열회사 112개사가 있습니다.

회사명	소재국
ASIA CLEAN ENERGY LIMITED	말레이시아
GS Caltex Singapore Pte., Ltd.	싱가포르
GS Caltex (Langfang) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex India Pte., Ltd.	인도
GSC (Suzhou) Plastics Co., Ltd.	중국
GSC Czech s.r.o.	체코
GS Caltex China Co., Ltd.	중국
GS Caltex Trading (Suzhou) Co., Ltd.	중국
Luroda Lubricants (Tianjin) Co., Ltd.	중국
GS Caltex Mexico S.de R.L.de C.V.	멕시코
GS Retail Vietnam Co., Ltd	베트남
PT. GSRETAIL INDONESIA	인도네시아
지에스구(상해)상무유한공사	중국
Global Sensing and Learning Labs, INC	미국
GS Global Japan Co., Ltd.	일본
GS Global Australia Pty Ltd.	호주
GS Global Hong Kong Ltd.	중국
GS Global Europe GMBH	독일
Ssangyong Resources Pty Ltd.	호주
GS Global Guangzhou Co.,Ltd.	중국
GS Global Trading(Shanghi) Co., LTD.	중국
GS Global USA, Inc.	미국
GS Global Singapore Pte Ltd.	싱가포르
PT GS Global Resource	인도네시아
GS Global (Suzhou) Steel Service Center Co., Ltd.	중국
GS GLOBAL E&P (AMERICA) CORPORATION	미국
GS GLOBAL (NEMAHA) LLC	미국
GS E&C Nanjing Co.,Ltd.	중국
Vietnam GS Industry One-Member LLC	베트남
Vietnam GS Enterprise One Member LLC	베트남
GS E&C Delhi Private Ltd.	인도
GS Construction Arabia Co.,Ltd.	사우디아라비아
GS E&C Poland SP.ZO.O	폴란드
GS E&C Construction Canada Ltd.	캐나다

GS E&C Thai Co.,Ltd.	태국
GS E&C Panama S.A.	파나마
GS Engineering & Construction Spain, S.L.	스페인
GS Inima Environment S.A.	스페인
GS Engineering & Construction Mumbai Private Limited	인도
PALA-POWER GENERAL CONSTRUCTION SERVICE (PROPRIETARY) LIMITED	보츠와나
Aguas de Ensenada, S.A. de C.V.	멕시코
Ambient Servicos Ambientais de Ribeirao Preto, S.A.	브라질
Aquaria Water LLC	미국
Araucaria Saneamento, S.A.	브라질
GS Inima Chile, S.A.	칠레
GS Inima Mexico, S.A. de C.V.	멕시코
GS Inima USA Construction Corporation	미국
GS Inima USA Corporation	미국
GS Inima Brasil Ltda.	브라질
Promoaqua Desalacion de los Cabos, S.A. de C.V.	멕시코
Saneamento do Vale do Paraiba, S.A.	브라질
Servicos de Saneamento de Mogi Mirim, S.A.	브라질
Tecnicas y Gestion Medioambiental, S.A.	스페인
Tractament Metropolitana de Fangs, S.L.	스페인
CASINIMA - Empreitada Ponte da Baia, A.C.E.	포르투갈
Hialeah Water, LLP	미국
GS INIMA SERVICIOS CORPORATIVOS S.A. de C.V.	멕시코
VALORINIMA S.L.	스페인
SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA AGUAS DE SORIA S.L.	스페인
Sanama Saneamento Alta Maceio S.A.	브라질
INIMA-CVV S.A.	칠레
CAEPA COMPANHIA DE AGUA E EGOSTO DE PARIBUNA S.A.	브라질
GS Village Lake LLC	미국
Comasa Companhia Aguas de Santa Rita S.A.	브라질
SAMAR SOLUCOES AMBIENTAIS DE ARACATUBA S.A.	브라질
Inima Water Services	스페인
GS Inima Water Management	스페인
GS Engineering & Construction Australia Pty Ltd	호주
PT. GSENC Development Indonesia	인도네시아
GS Construction Middle East L.L.C.	아랍에미리트
GS Inima Inversiones S.L.U.	스페인
GS Inima Gestion S.L.U.	스페인
GS Property Mountain View LLC	미국
GS Miramar 700 EC, LLC	미국

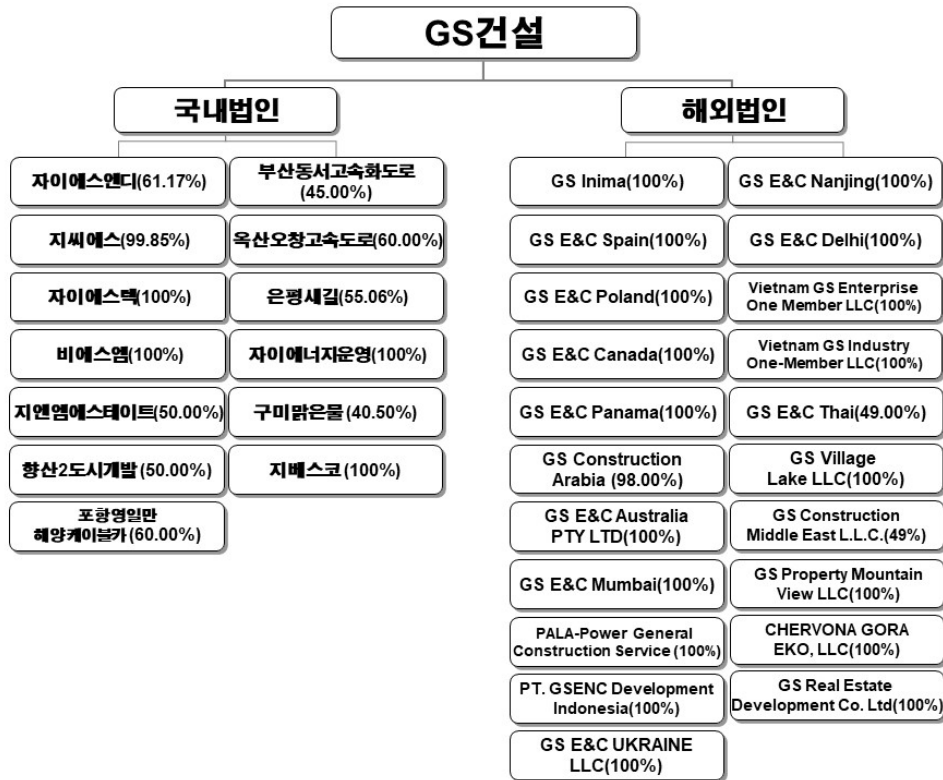
PT. Daria Mulia Properti	인도네시아
Shariket Miyeh Ras Djinet, Spa	알제리
CHERVONA GORA EKO	우크라이나
GS INIMA ENVIRONMENT COLOMBIA , S.A.S.	콜롬비아
GS Inima Industrial S.A.	브라질
Aquapolo Ambiental S.A.	브라질
Distribuidora de Aguas Triunfo S.A.	브라질
Jeceaba Ambiental S.A.	브라질
GS Real Estate Development Company	사우디아라비아
GS E&C Ukraine	우크라이나
GSNEOTEK VIETNAM CO.,LTD	베트남
GS NEOTEK L.L.C	오만
GS NEOTEK(CAMBODIA)Co.,Ltd.	캄보디아
청도삼양피혁유한공사	중국
SY ENERGY PTE.LTD.	싱가포르
SYI INDIA PVT.LTD.	인도
BAOXUANLUBO(BEIJING)Trading Co.,Ltd	중국
Farwest Steel Corp.	미국
Western Coating, Inc.	미국
Farwest Post Tensioning Co.	미국
Farwest Reinforcing Co.	미국
Farwest Properties, Inc	미국
Grunau&Paulus Music Management GmbH	독일
GS Aromatics Pte. Ltd	싱가포르
AcenOcean	싱가포르
Qingdao Lidong Chemical Co., Ltd.	중국
Qingdao Lixing Logistics Co., Ltd.	중국
GS Aromatics (Qingdao) Chemical. Co.,Ltd.	중국
Qingdao Lixing Tank Terminal Co., Ltd.	중국
GS Energy Americas Inc.	미국
Nemaha Exploration and Production LLC	미국
GS Energy Trading Singapore Pte. Ltd.	싱가포르
Korea GS E&P Pte. Ltd.	싱가포르
GS E&R America Inc.	미국
GS E&R America Offshore, LLC	미국
GS E&R America Oldhome, LLC	미국
GS E&R Canada, Inc.	캐나다
GS EPS Americas, LLC	미국

## 나. 계열회사간 지배·종속 및 출자 현황을 파악할 수 있는 계통도



(2019년말 기준)

[출처] (주)지에스



[출처] 지에스건설(주)

다. 계열회사간의 업무조정이나 이해관계를 조정하는 기구 또는 조직이 있는 경우 그 현황

- 해당사항 없음

라. 계열회사중 회사의 경영에 직접 또는 간접으로 영향력을 미치는 회사가 있는 경우에는 그 회사명과 내용

- 해당사항 없음

마. 회사와 계열회사간 임원 겸직 현황

- 해당사항 없음

## 2. 타법인 출자현황

가. 타법인출자 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율	장부가액	총자산	당기순이익
							수량	금액						



과주양주강 군㈜	2012년 05월 31일	SPC지분투 자	279	55,806	5.0%	0	-	-	-	55,806	5.0%	0	92,793	-126
계룡그린빌 ㈜	2013년 12월 31일	SPC지분투 자	483	96,688	5.1%	249	-	-	-	96,688	5.1%	249	162,949	-412
에이치엔에 이치개발㈜	2013년 12월 12일	SPC지분투 자	142	14,400	18.0%	0	-	-	-	14,400	18.0%	0	232	-54
더송도컨벤 시아㈜	2015년 12월 31일	SPC지분투 자	107	21,323	1.3%	107	-	-	-	21,323	1.3%	107	160,368	-368
북한강관사 병영㈜	2017년 01월 01일	SPC지분투 자	425	85,000	83.3%	425	49,860	249	-674	134,860	5.0%	0	-	-
보람찬㈜	2017년 01월 31일	SPC지분투 자	30	5,902	1.7%	30	-	-	-	5,902	1.7%	30	29,515	-5
바른지킴이 ㈜	2018년 10월 30일	SPC지분투 자	13	2,636	1.0%	13	-	-	-	2,636	1.0%	13	8,334	0
정보통신공 제조합	2001년 05월 16일	공제조합출 자	15	61	-	23	-	-	1	61	-	24	-	-
대한설비건 설공제조합	2010년 06월 09일	공제조합출 자	41	44	-	42	-	-	1	44	-	43	-	-
전문건설공 제조합	2011년 05월 23일	공제조합출 자	137	154	-	141	-	-	2	154	-	143	-	-
소방산업공 제조합	2012년 05월 31일	공제조합출 자	20	40	-	20	-	-	-	40	-	20	-	-
건설공제조 합	2017년 09월 01일	공제조합출 자	136	94	-	139	131	193	4	225	-	336	-	-
합 계			-	-	-	1,189	-	-	-666	-	-	965	-	-

주1) 기초잔액은 2019년 초 기준

주2) 기말반액은 2019년 말 기준

## X. 이해관계자와의 거래내용

### 1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음

### 2. 대주주와의 자산양수도 등

(단위 : 천원)

성명	관계	자산 양수,도 내역				비고
		목적물	양도 목적	양도일자	양수가액	
지에스건설	최대주주	특허권 4건 디자인권 5건	환기형 공기청정기 'Sys Clein'신규런 칭 및 사업화에 필요한 기술력 확보	2019-08-05	1,043,950	

- 주1) 등록된 특허 1건 및 출원중인 특허 3건  
주2) 등록된 디자인권 5건

### 3. 대주주와의 영업거래

가. 매출 및 매입 등의 거래

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래종류	거래기간	거래내용	거래금액
지에스건설(주)	최대주주	매출,매입 등	2019.01~2019.12	상품,용역 등	108,202

나. 채권·채무 현황

(단위 : 백만원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	21,995	1,683	315	23

다. 증권 등 매수 또는 매도 내역

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래기간	거래금액	비고
지에스건설(주)	최대주주	2019-02-25	50,000	구주배정 유상증자 참여

라. 부동산 매매 또는 임대차 내역

(단위 : 백만원)

법인	종류	소재지	면적 (㎡)	당기말		전기		전전기		비고
				임차	임대	임차	임대	임차	임대	
지에스건설	갤러리	서울시 강남구	180.2	120	-	-	-	-	-	대치갤러리
지에스건설	연구소	경기도 용인시	396.0	8	-	-	-	-	-	용인기술연구소
합계				128	-	-	-	-	-	

## 4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

- 해당사항 없음.

## XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 공시내용의 진행 · 변경사항 및 주주총회 현황

#### 가. 공시사항의 진행 · 변경사항

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2019.12.02	수시공시 의무관련사항 (공정공시)	<p>■ 대구시 수성구 수성동 1가 가로주택정비사업 시공사 선정</p> <p>- 당사는수성동1가 가로주택정비사업 조합으로부터 수성동 1가 가로주택정비사업 시공사로 선정되었습니다.</p> <p>1) 선정일자 : 2019년 12월 2일</p> <p>2) 공사금액 : 482억원(VAT 별도)</p>	<p>■ 대구시 수성구 수성동 1가 가로주택정비사업 계약체결</p> <p>1) 계약일자 : 2020년 1월 8일</p> <p>2) 공사금액 : 482억원(VAT 별도)</p>

#### 나. 주주총회의사록 요약

개최일자	안건	결의내용	비고
제16기 정기주주총회 (2016-03-08)	1. 재무제표승인의 건 2. 이사, 감사 보수 한도 승인의 건 3. 기타 비상무이사 선임의 건 4. 배당 승인의 건	가결	
임시주주총회 2016-05-17	1. 합병계약서 승인의 건 2. 정관 일부 변경의 건	가결	
임시주주총회 2016-06-30	1. 사내이사 선임의 건	가결	
제17기 정기주주총회 2017-03-10	1. 재무제표승인의 건 2. 정관 일부 변경의 건 3. 이사, 감사 보수 한도 승인의 건 4. 기타비상무이사 선임의 건 5. 배당 승인의 건	가결	
임시주주총회 2017-12-29	1. 사내이사 선임의 건 2. 감사 선임의 건	가결	
임시주주총회 2018-02-19	1. 정관 일부(상호) 변경의 건	가결	
제18기 정기주주총회 2018-03-27	1. 재무제표 승인의 건 2. 이사, 감사 보수 한도 승인의 건 3. 사내이사 선임의 건	가결	

임시주주총회 2018-12-19	1. 정관 일부 변경의 건 1-1. 사업목적 추가 및 변경의 건 1-2. 발행주식 액면분할 승인 및 액면분할을 위한 정관 변경의 건 1-3. 공고방법 변경의 건 1-4. 기타 정관 변경의 건	가결	
제19기 정기주주총회 2019-03-21	1. 19기 재무제표 승인의 건	가결	
임시주주총회 2019-04-11	1. 정관 일부 변경의 건 1-1. 사업목적 추가의 건 1-2. 집중투표제 배제조항 추가 1-3. 기타 정관 변경의 건 2. 이사 선임의 건 3. 감사위원회 위원 선임의 건 4. 이사보수한도 승인의 건 5. 이사 퇴직금 지급규정 승인의 건	가결	

## 2. 우발채무 등

### 가. 중요한 소송사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 6건(소송금액: 721백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 8건(소송금액: 527백만원)입니다. 당기 중 피고로 계류중에 있던 소송 1건에 대하여 109백만원을 소송충당부채로 인식하고 있습니다. 상기 소송의 전망은 예측할 수 없습니다.

#### (1) 보고기간종료일 현재 계속중인 중요한 소송내용

소제기일	원고	피고	소송의 내용	소송가액 (당사분)	진행상황	향후 소송일정 및 대응방안
2018-11-12	박광윤외 2	자이에스앤디	해운대 위브더 제니스 하향식 피난구 추락으로 인한 사망사고	445	1심 : 원고 일부 승소	항소심 진행중

※ 청구금액 3억원 미만은 중요한 소송사건에서 기재를 생략하였습니다.

#### (2) 사업연도 중에 새로 제기된 중요한 소송내용

- 해당사항 없음.

#### (3) 보고기간종료일 이후에 제기된 중요한 소송내용

- 해당사항 없음.

(4) 향후 소송결과에 따라 회사에 미치는 영향

보고기간 종료일 현재 계류중인 소송 사건 중 영업에 중대한 영향을 미칠 가능성이 있는 소송사건은 없습니다.

나. 건설 또는 담보용 어음·수표 현황

- 해당사항 없음

다. 채무보증(인수약정) 현황 및 그 밖의 우발채무 등

(1) 당사는 보고기간종료일 현재 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의하여 설립된 특수법인들에 대하여 자금보충의무를 타 건설출자자와 연대하여 출자지분율에 따라 다음과 같이 부담하고 있습니다.

(단위 : 백만원)

구분	차입현황	지분 해당액
파주양주강군 주식회사	85,331	17,066
계룡그린빌 주식회사	152,258	69,269
보람찬 주식회사	27,656	3,189
더송도컨벤시아 주식회사	148,096	30,853
북한강관사병영 주식회사	56,227	46,855
바른지킴이 주식회사	6,671	1,112
합 계	476,239	168,344

(2) 당사는 당기말 현재 별내자이엘라 현장 외 1개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대입구자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 164,900백만원을 한도로 하여 78,300백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 GS건설과 연대하여 지고 있습니다.

(3) 당사는 별내 자이엘라 오피스텔 개발사업과 관련하여 보증채권자인 입주예정자를위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 하나자산신탁에 81,512백만원(전기말:81,512백만원)의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있습니다.

또한 당사는 구의 자이엘라 오피스텔 개발사업과 관련하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 생보부동산신탁에 38,777백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있습니다.

2019년 12월 31일 현재 상기 개발사업에 대하여 실제로 실행된 금액은 없습니다.

(4) 당사는 보고기간종료일 현재 대구 만촌동 공동주택 건설현장에 대하여 경주건설 주식회사에 273,000백만원의 금액을 한도로 하여 210,000백만원의 ABCP발행보증을 제공하고 있습니다.

(5) 당사는 보고기간종료일 현재 건대입구자이엘라에 대하여 건대입구자이엘라 수분양자에 54,000백만원의 금액을 한도로 중도금 대출 연대보증을 제공하고 있으며, 2019년 12월 31일 현재

실제로 실행된 금액은 없습니다.

**라. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행**

- 해당사항 없음

**3. 제재현황 등 그 밖의 사항**

**가. 제재현황**

- 해당사항 없음.

**나. 단기매매차익 발생 및 미환수 현황**

- 해당사항 없음.

**다. 작성기준일 이후 발생한 주요 사항**

- 해당사항 없음.

**라. 중소기업기준 검토표**

- 해당사항 없음

**마. 직접금융 자금의 사용**

**(1) 공모자금의 사용내역**

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 주 1)	-	2019년 02월 25일	운영자금	49,963	서초동 사업부 지 매입	49,963	-
기업공개 주 2)	-	2019년 10월 31일	운영자금	45,032	-	-	자금 집행시기 미도래로 보유 중임

주 1) 총 조달금액에서 발행제비용 37백만원을 차감하였습니다.

주 2) 총 조달금액에서 발행제비용 728백만원을 차감하였습니다.

**(2) 사무자금의 사용내역**

- 해당사항 없음

**바. 외국지주회사의 자회사 현황**

- 해당사항 없음

## 사. 합병등의 사후정보

### 아. 녹색경영

- 해당사항 없음.

### 자. 정부의 인증 및 그 취소에 관한 사항

- 해당사항 없음

### 차. 조건부자본증권의 전환·채무재조정 사유 등의 변동현황

- 해당사항 없음

### 카. 보호예수 현황

(기준일 : 2019년 12월 31일 )

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주	17,882,520	2019년 11월 06일	2020년 05월 06일	6개월	한국거래소 상장규정에 따른 보호예수(최대주주 등)	26,782,520
보통주	1,739,719	2019년 11월 06일	2020년 11월 06일	1년	우리사주 의무예탁	26,782,520
보통주	252,227	2019년 11월 06일	2020년 02월 06일	3개월	기관투자자 의무보유확약	26,782,520
보통주	246,032	2019년 11월 06일	2020년 05월 06일	6개월	기관투자자 의무보유확약	26,782,520



## 【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

2. 전문가와의 이해관계