

# 목 차

분 기 보 고 서 .....	1
【 대표이사 등의 확인 】 .....	2
I. 회사의 개요.....	3
1. 회사의 개요.....	3
2. 회사의 연혁.....	4
3. 자본금 변동사항.....	7
4. 주식의 총수 등 .....	8
5. 의결권 현황.....	8
6. 배당에 관한 사항 등 .....	9
7. 정관에 관한 사항.....	11
II. 사업의 내용 .....	14
III. 재무에 관한 사항 .....	31
1. 요약재무정보 .....	31
2. 연결재무제표 .....	32
3. 연결재무제표 주석 .....	32
4. 재무제표 .....	32
5. 재무제표 주석 .....	36
6. 기타 재무에 관한 사항.....	79
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....	90
V. 감사인의 감사의견 등 .....	91
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	96
1. 이사회에 관한 사항.....	96
2. 감사제도에 관한 사항.....	99
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항.....	101
VII. 주주에 관한 사항.....	102
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....	106
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	106
2. 임원의 보수 등 .....	107
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	110
X. 이해관계자와의 거래내용.....	120
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	122
【 전문가의 확인 】 .....	127
1. 전문가의 확인 .....	127
2. 전문가와의 이해관계.....	127

# 분기보고서

(제 22 기)

사업연도      2021년 01월 01일      부터  
                  2021년 03월 31일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2021년    05월    14일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회    사    명 :

자이에스앤디(주)

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」 제8조의 규정에 따라 내부 회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.

2021. 5. 14 .

자이에스앤디 주식회사

대 표 이 사

엄관석



신고업무담당이사 채현근



# 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 표기 합니다.

### 다. 설립일자

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, 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조 및 판매'등의 Home Improvement사업, '부동산 임대운영, 시설관리, 인프라 운영관리' 등 부동산운영사업부문을 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 2021년 3월 31일 현재 국내 계열회사 80개사, 해외 계열회사 136개사가 있습니다. 국내 계열회사 80개 중 6개사가 유가증권 시장에 상장되어 있고, 1개사가 코스닥 시장에 상장되어 있습니다. 자세한 내용은 'IX. 계열회사 등에 관한 사항'을 참고하시기 바랍니다.

### 아. 신용평가에 관한 사항

최근 3년간의 신용평가 현황은 아래와 같습니다.

#### (1) 최근 3년간 신용평가 내역

평가일	평가대상증권등	신용등급	평가회사	평가구분
2020-04-10	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가
2019-04-10	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가
2018-04-11	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
2018.04.02	서울시 강서구 양천로 401(가양동, 강서한강자이타워)	서울시 중구 퇴계로 173, 10층(충무로 3가, 남산스퀘어빌딩)

#### 나. 경영진의 중요한 변동

구 분	사내이사	사외이사	비고
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	-
2020년 3월	엄관석(대표이사), 채현근	민유태, 박영철, 김대영	-

#### 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.
- 주 5) 당사는 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 12,000,000주를 신주 발행하였고, 납입일은 2021. 05. 04 이었으며, 최대주주인 지에스건설(주)는 2,936,480주를 신주 청약하여 증자 후 소유주식수는 19,319,000주로 지분율이 49.81%로 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)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 음식점 서비스업, 호텔 및 리조트·콘도 운영관리업, 연수 및 교육시설 운영관리업, 실내건축공사업, 주택건축판매업, 대지조성사업, 부동산개발업, 토목공사업, 경비업(시설경비, 신분보호, 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 음식점 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 : 2021년 03월 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 자이서비스(주)를 흡수합병(합병비율은 1:1.5973737)하였습니다.

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

주 3) 당사는 2021년 5월 6일 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 신주 12,000,000주를 발행 하였으며, 액면가액은 1,000원, 주당발행가액은 9,160원입니다.



## 4. 주식의 총수 등

### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2021년 03월 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), 주6)
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, 변경 후 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.

주6) 2021년 5월 6일 주주배정 후 실권주 일반공모를 통하여 Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수, Ⅳ. 발행주식의 총수, Ⅵ. 유통주식수가 각각 12,000,000주가 증가하였습니다.

## 5. 의결권 현황

(기준일 : 2021년 03월 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	-	-

주1) 2021년 5월 6일 주주배정 후 실권주 일반공모를 통하여 12,000,000주가 신주 발행되었으며, 이로 인하여 발행주식수 및 의결권을 행사할 수 있는 주식수는 38,782,520주로 증가되었습니다.

## 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 이사회결의로 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 특정목적을 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
		제22기 1분기	제21기	제20기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		6,972	20,910	12,433
(연결)주당순이익(원)		260	781	677
현금배당금총액(백만원)		-	4,017	2,678
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	15.00	10.00
현금배당수익률(%)	-	-	1.2	1.7
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	-	150	100

	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

주1) 제21기 현금배당금은 이사회(2021.02.04)에서 결정한 금액을 2021.03.26 개최한 정기주주총회에서 확정되었습니다.

#### 다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	2	0.97	13.58

- 주1) 상장 이후 배당수익률의 계산은 시가를 기준으로 현금배당수익률을 산출하여 단순 평균법으로 계산함.
- 주2) 상장 전 배당수익률의 계산은 액면가를 기준으로 현금배당수익률을 산출하여 단순 평균법으로 계산함.
- 주3) 평균배당수익률 계산은 2016년 ~ 2020년 기준임.

## 7. 정관에 관한 사항

#### 가. 정관의 최근 개정일

- 정관의 최근 개정일은 2021년 3월 26일입니다.

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
--------	--------	--------

<p>제40조(감사위원회의 구성)</p> <p>1~3. (중략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>4. 사외이사인 감사위원회 위원의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 대하여는 의결권을 행사하지 못한다.</p> <p>5. 사외이사가 아닌 감사위원회 위원을 선임하거나 해임할 때에는 의결권을 행사할 최대주주와 그 특수관계인, 최대주주 또는 그 특수관계인의 계산으로 주식을 보유하는 자, 최대주주 또는 그 특수관계인에게 의결권을 위임한 자가 소유하는 의결권 있는 주식의 합계가 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 경우 그 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.</p> <p>6~7. (중략)</p>	<p>제40조(감사위원회의 구성)</p> <p>1~3. 좌동</p> <p>4. 감사위원회 위원은 주주총회에서 이사를 선임한 후 선임된 이사 중에서 감사위원을 선임하여야 한다. 이 경우 감사위원회 위원 중 1명은 주주총회 결의로 다른 이사와 분리하여 감사위원회 위원이 되는 이사로 선임하여야 한다.</p> <p>5. 감사위원회 위원의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다. 다만, 상법 제368조의 4 제1항에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 한 경우에는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 감사위원회 위원의 선임을 결의할 수 있다.</p> <p>6. 감사위원회 위원은 상법 제434조에 따라 주주총회의 결의로 해임할 수 있다. 이 경우 제4항의 단서에 따른 감사위원회 위원은 이사와 감사위원회 위원의 지위를 모두 상실한다.</p> <p>7. 감사위원회 위원의 선임과 해임에는 의결권 없는 주식을 제외한 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주(최대주주인 경우에는 사외이사가 아닌 감사위원회 위원을 선임 또는 해임할 때에는 그의 특수관계인, 그 밖에 상법시행령으로 정하는 자가 소유하는 주식을 합산한다)는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.</p> <p>8~9. 좌 6~7과 동일</p>	<p>개정 상법 제 542조의 12(감사위원회의 구성 등) 제2항 ~제8항 반영</p>
<p>제43조(감사위원회의 직무 등)</p> <p>1~4. (중략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>5. 감사위원회는 제1항 내지 제5항 외에 이사회가 위임한 사항을 처리한다.</p> <p>6. 감사위원회는 회사의 외부감사인을 선정한다.</p> <p>7~8. (중략)</p>	<p>제43조(감사위원회의 직무 등)</p> <p>1~4. 좌동</p> <p>5. 감사위원회는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 자회사에 대하여 영업의 보고를 요구할 수 있다. 이 경우 자회사가 지체 없이 보고를 하지 아니할 때 또는 그 보고의 내용을 확인할 필요가 있는 때에는 자회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있다.</p> <p>6. 감사위원회는 회사의 외부감사인을 선정한다.</p> <p>7. 감사위원회는 제1항 내지 제6항 외에 이사회가 위임한 사항을 처리한다.</p> <p>8~9. 좌 7~8과 동일</p>	<p>자회사 관련 직무 범위 추가</p>
<p>부칙</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>부칙(2021. 03. 26)</p> <p>본 정관은 2021년 3월 26일부터 시행한다.</p>	<p>개정정관의 시행일 명기</p>

## 나. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
-------	-------	--------	------

2021년 03월 26일	제21기 정기주주총회	제40조(감사위원회의 구성)  제43조(감사위원회의 직무 등)  부칙	개정상법 제542조의 12 제2항~제8항 반영  자회사 관련 직무 범 위 추가  개정정관의 시행일 명기
---------------	----------------	--	--

## 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) 전문직별 공사업(통신공사업 등) 시설물유지관리 등(AS, 아파트 입주관리, 고객센터, 기타) 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조, 판매 및 설치 음식물처리기 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	제22기 1분기	제21기 1분기	제21기	제20기
매출액	108,787	66,982	356,212	277,945
주택사업	32,413	11,195	72,511	20,287
Home Improvement 사업	48,267	29,414	176,728	157,001
부동산운영사업	28,107	26,373	106,973	100,657
영업이익	10,189	2,820	27,343	16,473
주택사업	1,664	-26	1,800	-1,336
Home Improvement 사업	8,421	1,551	21,737	15,305
부동산운영사업	104	1,295	3,806	2,504
유·무형자산	136,519	76,647	136,458	76,955
주택사업	129,946	69,278	129,682	70,017
Home Improvement 사업	2,518	3,137	2,732	2,554
부동산운영사업	2,791	3,018	2,920	3,124
공동부문	1,264	1,214	1,124	1,260
총자산	428,935	311,329	413,286	278,481

주택사업	208,477	139,577	232,972	87,835
Home Improvement 사업	53,372	77,605	58,884	68,462
부동산운영사업	46,970	16,771	20,572	16,455
공통부문	120,116	77,376	100,858	105,729

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

## 나. 사업부문별 현황

### (1) 주택사업부문

#### (가) 산업의 특성

주택사업부문은 생활의 기본인 주거시설을 공급하는 사업분야이며, 대부분의 주택사업을 영위하는 기업들은 토지확보, 분양, 시공까지의 업무를 주로 하고 있습니다. 주택사업부문은 경기동향, 시중 유동성 및 고객의 니즈에 민감하게 반응합니다. 또한 주택사업부문은 타 산업에 비해 가치창출, 고용유발 등 경기부양 효과가 크기 때문에 침체된 경기를 활성화하는 견인차 역할을 담당하고 있으며, IT, 친환경 등 기타산업과의 연관성이 매우 큰 산업적 특징을 지니고 있습니다.

#### (나) 성장성

주택사업부문은 직접 토지를 매입하여 시행과 시공을 병행하는 개발형 주택사업과, 주택조합, 시행사 등 발주처의 요구에 따라 시공하여 공급하는 도급공사로 구분됩니다. 최근 정부 규제 강화의 영향으로 전체적인 시장규모는 정체될 것으로 예상되나, 한편으로는 3기 신도시를 비롯한 대규모 공공택지 공급이 예정되어 있고, GTX A~C노선 등 광역교통개선으로 인해 관련 지역의 개발은 가속화될 전망입니다. 아울러 정부의 정책과 도심 직주근접형 선호 등을 고려하여 볼 때 대규모 정비사업보다는 500세대 미만의 도심 소규모 재건축, 가로주택 정비사업 등을 중심으로 지속적인 사업기회가 발생할 것으로 예상하고 있습니다.

#### (다) 경기변동의 특성

국내 주택사업은 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 대출규제 및 정부의 부동산 규제 정책 등 시장여건 변동에 따라 주택시장의 성장성은 영향을 받을 것으로 예상합니다.

#### (라) 경쟁상황

국내 주택건설시장은 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. 그러나 사회환경 변화 및 소비자 트렌드 변화에 따라 기존에 주택을 선택하던 기준이 되었던 주택 가격 및 입지에서 벗어나 브랜드, 디자인, 조경 및 편의시설까지 고려한 소비자의 복잡적이며 합리적인 선택에 의해 거래가 결정되고 있습니다.



## (마) 회사의 경쟁상의 강점

당사는 i) GS건설과 브랜드 사용계약을 체결하여 국내 아파트 브랜드 1위에 빛나는 "자이르네 및 자이엘라" 브랜드를 적용하여 분양성을 제고하고 있으며, ii) 사업초기 다양한 컨설팅 지원(사업인허가, 자금조달, 사업계획 및 적정 분양가 산출 등) iii) 우수한 재무구조를 바탕으로 다양한 투자 활동 iv) 뛰어난 공사관리 능력 및 자이 브랜드에 걸맞는 시공품질 v) 다년간에 걸쳐 습득한 아파트 하자보수 Know-How 및 준공 후 부동산 운영능력으로 개발, 분양, 시공, 사후관리 전반에 걸친 One Stop 서비스 제공으로 고객으로부터 높은 신뢰를 얻고 있습니다.

## (2) Home Improvement 사업부문

### (가) 산업의 특성

Home Improvement 산업은 아파트 입주민들을 대상으로 삶의 질을 향상시키고, 생활 편의를 제공하는 부가가치서비스 사업으로 당사는 i) 스마트 홈 시스템 제조 및 판매, ii) 준공 건축물에 대한 A/S 등 사후관리 서비스 제공부문 iii) 환기형공기청정기 'Sys Clein'과 시스템 에어컨 등 빌트인가전을 판매하고 있으며, 이 중 건축물에 대한 A/S 등 사후관리 서비스 제공, 시스템 에어컨 등 빌트인가전 판매 등의 경우 별도의 산업이 존재하지 않습니다.

### (나) 성장성

국내 스마트홈 시장은 삶의 질 향상, 편의성 및 안정성에 대한 중요성 등이 부각됨에 따라 편리하면서도 안전하고, 즐거움이 있는 세련된 주거 환경에 대한 욕구가 강해지고 있습니다. 환기형 공기청정기 'Sys Clein'은 2019년 하반기 신규 론칭하였으며, 국내 공기청정기시장은 2016년 약 100만대 규모에서 미세먼지의 심각성이 주목을 받으면서 2018년 약 250만대로 크게 성장하였으며, 2021년에도 지속적인 성장을 거듭할 것으로 예상됩니다.

### (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 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

i) 스마트홈 시스템 경쟁의 특성은 우수한 품질 및 기능, 신규 서비스 연동, 디자인, 제품 가격, A/S 능력 등으로 볼 수 있습니다. 대기업 계열사인 당사와 HDC아이콘트롤스는 모회사의 신규분양 아파트에 스마트홈 제품과 정보통신공사를 동시에 공급하고 있으며, 코맥스, 코콤, 현대정보기술의 경우 스마트홈 제품을 공급하는 데 주력하고 있습니다.

ii) 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 시장을 개척하고 있어 기존 업체들과의 경쟁

은 심하지 않습니다.

#### (마) 회사의 경쟁상의 강점

- i) 회사는 현재 자체 개발한 스마트홈 플랫폼은 물론, 통신사 연동, 포털연동 플랫폼 등 국내에서 제공되는 모든 종류의 플랫폼을 보유하고 있습니다. 특히 자체 개발한 플랫폼 기술은 단지내에 서버를 구축한 빅 데이터 기반의 무선통신 기반의 플랫폼으로 향후 다가올 IoT시대의 고객 니즈를 실시간으로 반영할 수 있는 기반이 될 것입니다.
- ii) '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 공기청정기와 차별화를 통하여 시장을 확대해 나갈 계획입니다.

### (3) 부동산운영 사업부문

#### (가) 산업의 특성

부동산업은 부동산 임대 및 중개업(1960년대), 감정평가업(1970년대), 부동산개발업(1980년대), 부동산관리업(1990년대), 부동산자문업(2000년대 이후) 등으로 그 사업 영역이 확대되고 있습니다. 현재 부동산 중개업, 관리업 등 후방 밸류체인 사업의 경우 영세/군소업체가 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 임대관리(LM), 부동산 시설관리(FM), 부동산재산관리(PM), 자산관리(AM) 등 전반적인 부동산 관련 서비스를 제공하는 부동산종합서비스회사 도입의 필요성이 점차 확대되고 있습니다.

#### (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 있으며, 이에 따라 2014년 21.2조원 수준에 머물렀던 국내 부동산 서비스 시장은 그 성장세가 가속화되고 있습니다. 특히정부는 '20.12.24 "제1차 부동산서비스산업 진흥 기본 계획"을 통해 규제 혁신 및 서비스 품질 개선을 통해 부동산서비스 산업이 고부가가치를 창출하는 산업으로 성장시킨다는 계획을 발표하였습니다.

#### (다) 경기변동의 특성

부동산운영 사업은 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 분야이며, 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

당사가 향후 주력으로 삼을 주택임대운영 시장은 자산운영사, 리츠, 전문임대법인, 건설사 등 다양한 형태의 사업자가 진출하고 있습니다. 향후 기축 주거 임대 시장이 더욱 확대될 것이

며, 시장이 확대되는 상황에서 초기 시장선점이 중요한 상황입니다.

(마) 회사의 경쟁상의 강점

부동산운영 사업자의 대다수가 영세업자로 구성되어 있는데 반해 당사는 i) 우수한 신용도 (AA-) 및 재무구조 확보 ii) 개발부터 임대운영까지 One-stop solution 제공 iii) 호텔, 대규모 오피스빌딩, 복합시설(주거+ 상업+ 오피스) 등 다양한 관리실적으로 경쟁업체 대비 차별성을 보유하고 있습니다. 또한 회사는 시공, 개발, 컨설팅, 시설관리(FM), 임대(LM), 부동산 사후관리 서비스 등 부동산종합 value chain을 완성하여 고객 요구사항에 대하여 맞춤형 서비스 제공이 가능하며, 고객 자산을 안전하게 관리하고 가치를 상승시키기 위하여 항상 노력하고 있습니다.

## 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, 솔라시티(주) 등
Home Improvement 사업	스마트 홈 시스템(IOT, 홈네트워크 시스템) 전문직별 공사업(통신공사업 등) 시설물유지관리 등(AS, 아파트 입주관리, 고객센터, 기타) 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조, 판매 및 설치 음식물처리기 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	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	제22기 1분기	제21기	제20기	비 고
철근	715,000원/톤	685,000원/톤	714,000원/톤	HD 10MM
레미콘	67,700원/M3	67,700원/M3	66,300원/M3	수도권(25-240-15)
전선	9,563원/M	8,049원/M	7,353원/M	0.6/1KV FCV 1C*95SQ

나. 주요 원재료 매입 현황

(기준일 : 2021.01.01 ~ 2021.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분		매입액	비율	주요 매입처	비 고
주택	철근	1,382	7.1%	현대제철(주) 등	-
	레미콘	1,436	7.4%	삼양레미콘(주), (주)삼표산업, 건설기계(주) 등	-
	기타	3,503	18.1%	우람엔지니어링 등	-
	소계	6,322	32.6%	-	-
Home Improvement	정보통신	7,920	40.9%	피타입, 와이정보통신 등	월패드 등
	옵션	4,446	22.9%	엘지전자 등	에어컨 등
	소계	12,365	63.8%	-	-
부동산운영	휴게소	687	3.5%	-	-
	소계	687	3.5%	-	-
합 계		19,375	100.0%	-	-

## 4. 설비에 관한 사항

### 가. 생산능력, 생산실적, 가동율

당사는 고정된 생산설비를 이용하여 반복적인 생산활동을 통해 산출물을 물적 형태로 생산하지 않으며, 주요사업 중 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	1,202	8	-	-97	1,113
	비품	중구 외	1,368	104	-	-115	1,357
	운영장비	중구 외	96	0	-	-8	87
	차량운반구	중구 외	47	0	-	-4	43
	기타유형자산	중구 외	12	2	-	-1	13
	소계	-	2,725	114	-	-225	2,613
생산설비 (투자부동산)	투자부동산	서울 서초구	70,021	10	-	0	70,031
	투자부동산	서울 강북구	20,165	140	-	-195	20,111
	투자부동산	서울 중랑구	17,396	309	-	-217	17,488
	투자부동산	서울 성북구	7,628	115	-	-34	7,709
	투자부동산	서울 송파구	14,038	225	-	-90	14,173
	소계	-	129,248	799	-	-536	129,512

## 다. 설비의 신설 매입계획 등

- 해당사항 없음.

## 5. 매출현황 및 수주전략

### 가. 매출현황

(단위 : 백만원)

구분	제22기 1분기		제21기 1분기		제21기		제20기	
	금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
주택사업부문	32,413	29.8	11,195	16.7	72,511	20.4	20,287	7.3
Home Improvement사업부 문	48,267	44.4	29,414	43.9	176,728	49.6	157,001	56.5
부동산운영 사업부문	28,107	25.8	26,373	39.4	106,973	30.0	100,657	36.2
합계	108,787	100.0	66,982	100.0	356,212	100.0	277,945	100.0

### 나. 영업조직 및 수주전략

당사는 각 사업부문별 별도의 영업조직을 운영하고 있습니다.

구분	부 서 명
주택사업부문	주택영업1팀, 주택영업2팀, 주택영업3팀
Home Improvement사업부 문	정보통신수행지원팀, HI마케팅1팀, HI마케팅2팀, CS수행지원팀
부동산운영 사업부문	PM사업1팀, PM사업2팀, PM사업3팀, 인프라운영사업팀

#### (1) 주택사업부문

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

#### (2) Home Improvement 사업부문

### (가) 정보통신 사업부문

#### [스마트 홈]

스마트홈 사업의 경우 IoT 솔루션, 모바일 기반의 스마트홈 솔루션, 에너지 관리 솔루션 등 5세대 스마트홈 시장을 선점하기 위하여 지속적인 투자와 연구개발을 진행하고 있습니다.

#### [흡선/환기형 공기청정기 'Sys Clein']

- 철저한 사전 마케팅을 통한 제품 홍보 확대
- 흡선 상품 다양화 및 아파트 면적별 선호 품목 조사를 통한 적정 가격 제시
- 시공 품질 향상

### (3) 부동산운영 사업부문

#### [FM/LM/PM]

- 발주정보 사전 수집을 통한 신규사업장 사업참여 확대
- 업력, 우수한 재무구조, 특화 서비스 개발 등 제안능력 강화
- 관리 서비스 품질 유지, 원가절감 및 특화서비스 제공 등을 통한 재수주율 제고

#### [BTO/BTL]

- 사전입찰 정보 수집 및 사업 아이템 발굴
- 경쟁력 확보한 협력사 발굴 및 컨소시엄 구성을 통한 수주경쟁력 강화

## 6. 수주 현황

(단위 : 백만원)

구분	프로젝트명	발주처	계약일 (착공예정일)	완공종료일	기본 도급금액	완성 공사액	계약잔액
주택사업	서초자이르네	낙원청광연립 가로주택정비 조합	2020-08-01	2022-08-31	19,346	3,671	15,675
	별내자이엘라	(주)천강개발	2018-10-01	2021-04-30	48,130	42,040	6,090
	건대입구자이엘라	(주)신나시스	2019-08-01	2022-07-31	48,947	12,835	36,113
	구의자이르네	구의시장(주)	2019-05-01	2021-06-30	24,201	20,128	4,073
	대구만촌동공동주택사업	(주)경주건설	2020-04-01	2022-12-31	108,844	13,490	95,354
	범어자이엘라	솔라시티(주)	2019-12-01	2022-10-31	41,064	9,985	31,079
	개포자이르네	개포시영 중심상가 재건축 조합	2020-08-01	2022-10-31	23,752	3,448	20,304
	속초자이엘라	(주)태인디앤디	2020-11-30	2023-09-30	35,826	1,245	34,581

	수성동1가 가로주택	수성동1가 가로주택정비사업조합	2021-10-01	2022-12-31	48,264	0	48,264
	영등포자이르네	청명종합건설(주)	2020-06-30	2022-11-30	38,765	6,196	32,569
	대전 인동 주상복합	위너 프로퍼티(주)	2021-10-01	2024-12-01	40,718	0	40,718
	안양리버자이르네	자체사업	2020-08-01	2022-10-31	74,274	9,489	64,785
	양평자이비즈타워	자체사업	2021-03-01	2023-02-28	50,664	2,135	48,528
	가산동 오피스텔	케이와이프라퍼티즈(주)	2021-11-01	2023-10-01	36,835	0	36,835
	부산암남동공동주택	(주)성안디엠펜	2022-06-01	2025-01-01	45,346	0	45,346
	경주 현곡지구 공동주택	(주)경주디앤씨	2021-11-01	2024-03-01	81,243	0	81,243
	도농역	한국철도공사	2022-01-01	-	43,100	0	43,100
Home Improvement 사업	전기·정보통신공사 등	지에스건설(주) 외	-	-	110,029	41,368	68,661
	옵션 등	개인	-	-	139,703	7,154	132,550
부동산운영 사업	광주원주고속도로_BTO 등	제이영동고속도로(주) 외	-	-	627,018	35,344	591,674
	육군화천 양구 관사_BTL 등	파주양주강군(주) 외	-	-	57,023	12,982	44,041
	기타 PM/FM 사업장	CBRE코리아 외	-	-	104,380	44,995	59,385
합 계					1,847,471	266,505	1,580,966

\*수주현황에는 약정금액이 포함되어 있습니다.

## 7. 시장위험과 위험관리

### 가. 시장위험

당사의 재무위험관리는 주로 시장위험(환위험, 공정가치 이자율 위험, 현금흐름 이자율 위험 및 가격위험), 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, 전기의 변동금리부 차입금은 존재하지 않았습니다.

보고기간종료일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율이 100bp 변동할 경우 변동금리부 차입금으로부터 발생하는 이자비용에 미치는 영향은 없습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	100bp 상승시	100bp 하락시	100bp 상승시	100bp 하락시
이자비용	-	-	-	-

## (2) 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 계약 조건상 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 신용 위험 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)	29,406,027	27,481,896
매출채권및기타채권	59,629,852	55,050,869
단기금융자산	81,764,731	64,797,434
장기매출채권및기타채권	13,152,104	13,198,990
금융보증부채(*)	184,553,563	179,177,040



\* 신용위험에 대한 최대 노출 정도는 비유동충당부채 계상대상(시행사 PF, 중도금)의 계약상 현금흐름 원금입니다.

#### (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 14백만원(전기말: 16백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 500백만원(전기말: 513백만원)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(*)	23,069,080	-	21,937,625	-
신용등급 B(*)	7,878,949	409,582	8,249,283	486,709
개인	1,816,540	104,303	3,077,195	42,930
합계	32,764,569	513,885	33,264,103	529,639
대손충당금		(513,885)	-	(529,639)
합계	32,764,569	-	33,264,103	-

(\*) 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 대여금에 대해 42백만원(전기말:42백만원), 미수금에 대해 289,363천원의 손실충당금이 설정되어 있습니다.

## 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.

보고기간종료일 현재 국내 금융기관과의 신용한도와 관련한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관	당기말		전기말	
		한도	사용액	한도	사용액
일반자금대출	우리은행	5,000,000	-	5,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-

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	34,843,521	34,843,521	34,843,521	-	-
미지급비용	7,260,964	7,260,964	7,260,964	-	-
리스부채	43,822,988	95,060,585	6,126,450	14,314,532	74,619,603
차입금	62,278,410	6,2278,410	62,000,000	-	278,410
금융보증부채	309,142	309,142	266,206	42,936	-
기타비유동부채	1,300,000	1,300,000	-	-	1,300,000
합계	149,815,025	201,052,622	110,497,141	14,357,468	76,198,013

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		

			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	34,825,172	34,825,172	34,825,172	-	-
미지급비용	3,175,344	3,175,344	3,175,344	-	-
리스부채	43,681,258	94,922,891	4,121,782	14,378,455	76,422,654
차입금	62,278,410	62,278,410	62,000,000	-	278,410
금융보증부채	196,859	196,859	163,875	32,984	-
기타비유동부채	1,300,000	1,300,000	-	-	1,300,000
합계	145,457,043	196,698,676	104,286,173	14,411,439	78,001,064

## 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)	263,434,707	250,743,154
자본(B)	165,497,904	162,543,241
예금(C)	29,392,938	27,481,896
차입금(D)	62,278,410	62,278,410
부채비율(A/B)	159.18%	154.26%
순차입금비율((D-C)/B)	19.87%	21.41%

## 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 수행조직과 ii) 환기형 공기청정기 'Sys Clein'의 기획, 신규개발 및 개발관리 업무 조직으로 이원화 되어 있으며, 총 17명(스마트홈 10명, 'Sys Clein' 7명)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 원패스시스템 카드키 디자인 개발 등을 진행하였습니다. 또한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'개발과 관련하여 성능을 한층 Up Grade 한 'Sys Clein 2'와 더불어 소형 평형 설치에 적합하도록 제품을 소형화 한 'Mini' 제품을 개발하고 있으며, 소비자 User Interface 편의성을 도모하기 위하여 리모컨 및 앱을 개발하였습니다. 향후에도 지속적인 연구개발을 통해 제품을 고도화하고 다양화하여 시장 점유율을 확대하도록 하겠습니다.

#### 나. 연구개발 담당조직



조직	내용	인원수	주요 업무
SPACE 팀	선행개발	4	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	3	기존 설치 서버 및 네트워크 기술 지원 및 AS 관리 등
HI 상품개발팀	상품기획	1	제품 컨셉/시스템구성/서비스 기획
	신규개발	4	- 환기형 공기청정기 'Sys Clein' Ver 2 개발, 소형화, App 개발 - 음식물처리기 개발 등
	개발관리	2	기존 시스클라인 공기청정기 개발 및 생산관리

#### 다. 연구개발 비용

(단위 :백만원)

과 목		제22기 1분기	제21기 1분기	제21기	제20기	비고
원재료비		-	-	-	-	-
인 건 비		146	102	537	348	-
감가상각비		166	121	461	319	-
위탁용역비		-	-	60	1,222	-
기 타		1	9	1,354	20	-
연구개발비용 계		313	232	2,412	1,909	-
(정부보조금)		-	-	-	-	-
회계 처리	판매비와관리비	-	-	-	-	-
	제조경비	313	232	2,352	687	-
	개발비(무형자산)	-	-	60	1,222	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용 계÷당기매출액×100]		0.29%	0.35%	0.68%	0.69%	-

## 라. 연구개발 실적

연도	개발항목	개발 결과 및 기대효과
2020년	시스클라인 공기청정기 Ver.2, 소형 공기청정기, 리모컨, 앱 개발	- 디자인 개발 완료, 성능 및 안정화 테스트 진행 중 (제품 성능 향상, 제품 line up 다양화, 리모컨 앱 등 User interface 다양화를 통한 경쟁력 강화)
	전도성 필터 및 전열교환기 개발	- 시스클라인 공기청정기 내 전도성 필터 및 전원장치 개발 - 전열교환기 제품 기획 및 개발 중 (해당 필터 적용으로 필터 관리비 절감 효과 기대)
	음식물 처리기 개발	가정용 음식물 처리기 제품 개발 중 (가정용 음식물 처리기 시장 진출)
	안면인식공동현관기 개발	제품 성능 향상
	신규 안드로이드 월패드 개발	제품 line Up 다양화
	원패스 key 디자인, 스마트패스 개발	스마트 폰을 통한 공동현관 출입 연동
	IoT 기기 보안을 위한 인증 시스템 개발	3rd party 연동 확대
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 공동현	안면인식 연동 방식 및 모듈 선정(공동현관 출입 보안 강화)

	관기 개발	
	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 마감판 개발	개발 완료하여 현장 적용 기축 현장 영업 활성화 발판 마련
	광주그린자이2차 현장 조명스위치 보드 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)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

특허·실용신안		디자인		상표	
등록	출원	등록	출원	등록	출원
7	19	9	40	23	46

#### 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 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.

#### 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	제22기 1분기	제21기	제20기
	(2021년 3월말)	(2020년 12월말)	(2019년12월말)
유동자산	224,922	205,549	177,191
현금및현금성자산	29,406	27,494	53,713
매출채권및기타채권	59,630	55,051	44,554
재고자산	35,440	36,204	724
단기금융자산	81,765	64,797	45,000
기타유동자산	18,681	22,003	33,200
비유동자산	204,011	207,737	101,289
장기매출채권및기타채권	13,152	13,198	11,532
유형자산	2,614	2,725	2,166
사용권자산	40,826	41,552	3,287
영업권및무형자산	4,392	4,484	5,191
투자부동산	129,512	129,249	69,598
기타비유동자산	5,694	8,706	4,947
이연법인세자산	5,294	5,294	3,603
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,527	2,529	965
자산 총계	428,933	413,286	278,480
유동부채	172,667	158,646	91,498
비유동부채	90,768	92,097	41,847
부채 총계	263,435	250,743	133,345
자본금	26,783	26,783	26,783
자본잉여금	80,420	80,420	80,419
이익잉여금	58,295	55,340	37,933
자본 총계	165,498	162,543	145,135
구분	2021.01.01~ 2021.03.31	2020.01.01~ 2020.12.31	2019.01.01~ 2019.12.31
매출액	108,787	356,212	277,945
영업이익(손실)	10,188	27,342	16,473
당기순이익(손실)	6,972	20,910	12,433



기본주당이익(손실)(원)	260	781	677
---------------	-----	-----	-----

## 2. 연결재무제표

- 해당사항 없음

## 3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음

## 4. 재무제표

### 재무상태표

제 22 기 1분기말 2021.03.31 현재

제 21 기말 2020.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 22 기 1분기말	제 21 기말
자산		
유동자산	224,921,490,136	205,549,076,384
현금및현금성자산	29,406,026,593	27,494,067,465
매출채권 및 기타채권	59,629,852,491	55,050,869,998
재고자산	35,440,418,194	36,203,580,534
단기금융자산	81,764,731,323	64,797,434,349
기타유동자산	18,680,461,535	22,003,124,038
비유동자산	204,011,121,144	207,737,318,671
장기매출채권 및 기타채권	13,152,103,825	13,198,990,197
유형자산	2,614,259,911	2,724,538,357
사용권자산	40,825,546,690	41,551,714,070
영업권 및 무형자산	4,392,126,529	4,484,294,912
투자부동산	129,512,342,757	129,248,815,476
기타비유동자산	5,693,826,852	8,705,913,249
이연법인세자산	5,294,378,467	5,294,378,467
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,526,536,113	2,528,673,943
자산총계	428,932,611,280	413,286,395,055
부채		
유동부채	172,667,206,626	158,645,871,169

매입채무 및 기타채무	34,843,521,291	34,825,172,116
단기금융부채	62,266,205,602	62,163,875,405
유동리스부채	5,127,949,167	4,074,488,522
기타유동부채	67,108,859,571	51,797,910,730
유동충당부채	433,007,481	399,428,292
법인세부채	2,887,663,514	5,384,996,104
비유동부채	90,767,500,247	92,097,282,792
장기금융부채	321,346,031	311,394,052
비유동리스부채	38,695,038,965	39,606,769,058
기타비유동부채	39,711,471,169	41,387,568,560
순확정급여부채	9,253,943,760	8,323,120,977
비유동충당부채	2,785,700,322	2,468,430,145
부채총계	263,434,706,873	250,743,153,961
자본		
자본금	26,782,520,000	26,782,520,000
자본잉여금	80,420,365,743	80,420,365,743
이익잉여금	58,295,018,664	55,340,355,351
자본총계	165,497,904,407	162,543,241,094
자본과부채총계	428,932,611,280	413,286,395,055

### 포괄손익계산서

제 22 기 1분기 2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

제 21 기 1분기 2020.01.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 22 기 1분기		제 21 기 1분기	
	3개월	누적	3개월	누적
매출액	108,787,306,747	108,787,306,747	66,982,073,832	66,982,073,832
공사매출	80,215,941,913	80,215,941,913	40,608,865,081	40,608,865,081
용역매출	28,571,364,834	28,571,364,834	26,373,208,751	26,373,208,751
매출원가	95,719,258,207	95,719,258,207	61,180,339,424	61,180,339,424
공사매출원가	67,976,830,675	67,976,830,675	37,037,744,307	37,037,744,307
용역매출원가	27,742,427,532	27,742,427,532	24,142,595,117	24,142,595,117
매출총이익	13,068,048,540	13,068,048,540	5,801,734,408	5,801,734,408
판매비와관리비	2,879,593,741	2,879,593,741	2,981,412,025	2,981,412,025
영업이익	10,188,454,799	10,188,454,799	2,820,322,383	2,820,322,383
기타수익	23,995,301	23,995,301	37,059,917	37,059,917
기타비용	6,357,258	6,357,258	249,627	249,627

금융수익	481,371,664	481,371,664	506,253,412	506,253,412
금융원가	1,009,038,684	1,009,038,684	303,582,549	303,582,549
법인세비용차감전 순이익	9,678,425,822	9,678,425,822	3,059,803,536	3,059,803,536
법인세비용	2,706,384,509	2,706,384,509	643,888,834	643,888,834
법인세비용	2,706,384,509	2,706,384,509	643,888,834	643,888,834
당기순이익	6,972,041,313	6,972,041,313	2,415,914,702	2,415,914,702
기타포괄손익	0	0	0	0
당기손익으로 재 분류되지 않는 세 후 기타포괄손익	0	0	0	0
확정급여제도 의 재측정손익	0	0	0	0
당기총포괄손익	6,972,041,313	6,972,041,313	2,415,914,702	2,415,914,702
주당이익				
기본주당이익 (단위 : 원)	260	260	90	90

### 자본변동표

제 22 기 1분기 2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

제 21 기 1분기 2020.01.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2020.01.01 (기초자 본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947
총포괄이익				
당기순이익			2,415,914,702	2,415,914,702
총포괄이익 소계			2,415,914,702	2,415,914,702
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
배당금지급			(2,678,252,000)	(2,678,252,000)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계			(2,678,252,000)	(2,678,252,000)
자본 증가(감소) 합계			(262,337,298)	(262,337,298)
2020.03.31 (기말자 본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,671,144,731	144,872,935,649

2021.01.01 (기초자 본)	26,782,520,000	80,419,270,918	55,340,355,351	162,543,241,094
총포괄이익				
당기순이익			6,972,041,313	6,972,041,313
총포괄이익 소계			6,972,041,313	6,972,041,313
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
배당금지급			(4,017,378,000)	(4,017,378,000)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계			(4,017,378,000)	(4,017,378,000)
자본 증가(감소) 합계			2,954,663,313	2,954,663,313
2021.03.31 (기말자 본)	26,782,520,000	80,420,365,743	58,295,018,664	165,497,904,407

### 현금흐름표

제 22 기 1분기 2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

제 21 기 1분기 2020.01.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 22 기 1분기	제 21 기 1분기
영업활동현금흐름	25,431,764,724	(3,438,176,159)
1. 영업으로부터 창출된 현금 흐름	30,593,936,886	(1,574,730,549)
2. 이자의 수취	369,915,294	563,678,369
3. 이자의 지급	(328,370,357)	(142,736,502)
4. 배당금의 수취	0	0
5. 법인세의 납부	(5,203,717,099)	(2,284,387,477)
투자활동현금흐름	(22,638,789,069)	(30,482,996,242)
1. 투자활동으로 인한 현금유 입액	65,857,516,998	22,214,000,000
단기금융자산의 처분	65,000,000,000	20,000,000,000
임차보증금의 감소	10,000,000	2,214,000,000
장기대여금의 감소	847,516,998	0
2. 투자활동으로 인한 현금유 출액	(88,496,306,067)	(52,696,996,242)
단기금융자산의 취득	(81,888,656,158)	0
단기대여금의 증가	(4,120,000,000)	(50,000,000,000)
장기대여금의 증가	(975,162,228)	(200,464,880)
당기손익-공정가치측정 금융 자산의 취득	0	(1,616,025,000)

비품의 취득	(103,768,576)	(32,415,000)
공구와기구의 취득	(8,271,827)	0
운영장비의 취득	0	(10,865,000)
차량운반구의 취득	0	(9,636,362)
기타유형자산의 취득	(2,000,000)	(8,000,000)
소프트웨어의 취득	(115,000,000)	0
개발비의 취득	0	(8,640,000)
투자부동산의 취득	(799,447,278)	0
임차보증금의 증가	(484,000,000)	(810,950,000)
재무활동현금흐름	(881,016,527)	24,691,163,258
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	0	25,000,000,000
단기차입금의 차입	0	25,000,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(881,016,527)	(308,836,742)
리스부채의 상환	(881,016,527)	(308,836,742)
현금및현금성자산의 증가(감소)	1,911,959,128	(9,230,009,143)
기초현금및현금성자산	27,494,067,465	53,712,851,809
기말현금및현금성자산	29,406,026,593	44,482,842,666

## 5. 재무제표 주석

제 22 기 1분기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 3월 31일 까지

제 21 기 1분기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 3월 31일 까지

자이에스앤디 주식회사

### 1. 일반사항

자이에스앤디 주식회사(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%
우리사주조합	657,818	2.46%
기타	9,742,182	36.37%
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.

당사의 2021년 3월 31일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 분기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 "중간재무보고"에 따라 작성되었습니다. 이 분기재무제표는 보고기간말인 2021년 3월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

### 2.2 중요한 회계정책

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음의 2021년 1월 1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2020년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

기업회계기준서 제1008호 문단 30은 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 새로운 한국채택국제회계기준을 공시하고 재무제표 이용자가 그러한 회계기준의 적용이 기업의 재무제표에 미칠 수 있는 영향을 평가할 수 있도록 이미 알고 있거나 합리적으로 추정할 수 있는 정보를 제공하도록 합니다. 그러나, 기준서 제1034호는 가장 최근의 연차 재무제표에 표시되거나 공시된 관련 정보에 대한 업데이트를 요구합니다. 당사는 중간재무제표에서 제정·공표되었으나 시행되지 않은 기준서를 공시하지 않는 것을 선택하였습니다.

### 3. 중요한 회계추정 및 가정

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

보고기간말 이후의 자산 및 부채의 장부금액에 중대한 조정을 미칠 수 있는 유의적인위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

- 금융상품의 공정가치 (주석 30)
- 금융자산 및 계약자산의 손상 (주석 6)
- 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상 (주석 13)
- 순확정급여부채 (주석 17)
- 충당부채와 우발부채 (주석 18, 19)
- 수익인식 (주석 4)



#### 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.

##### (2) 영업부문의 수익내역

###### <당분기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	48,266,893	28,107,261	32,413,153	108,787,307
외부고객으로부터의 수익	48,266,893	28,107,261	32,413,153	108,787,307
매출총이익	9,368,542	901,066	2,798,440	13,068,048
영업이익	8,419,900	104,065	1,664,489	10,188,454
감가상각비	454,401	469,221	1,209,862	2,133,484

###### <전분기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	29,413,608	26,373,209	11,195,257	66,982,074
외부고객으로부터의 수익	29,413,608	26,373,209	11,195,257	66,982,074
매출총이익	2,759,050	2,230,614	812,070	5,801,734
영업이익	1,550,897	1,295,651	(26,226)	2,820,322
감가상각비	470,124	230,933	144,459	845,516

(3) 당사의 시점별 수익인식내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	25,686,259	27,121,945	32,413,153	85,221,357
한 시점에 인식	22,580,634	985,316	-	23,565,950
합계	48,266,893	28,107,261	32,413,153	108,787,307

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	23,536,179	26,373,209	11,195,257	61,104,645
한 시점에 인식	5,877,429	-	-	5,877,429
합계	29,413,608	26,373,209	11,195,257	66,982,074

(4) 당분기 및 전분기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 특수관계자인 지에스건설(주)이며, 동 고객으로부터의 매출액은 25,406,917천원(전분기: 22,552,093천원)입니다.

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

## 5. 사용제한금융상품

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	당분기말	전기말	사용제한내역
시장성 없는 지분증권 (*1)	농협은행(주) 등	522,255	522,255	담보제공
출자금(*2)	건설공제조합	339,542	343,045	질권설정
출자금(*2)	전문건설공제조합	144,429	143,433	"
출자금(*2)	기계설비건설공제조합	43,458	43,458	"
출자금(*2)	정보통신공제조합	25,221	24,881	"
합계		1,074,905	1,077,072	

(\*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.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	29,122,489	(497,406)	(671)	28,624,412
	미청구공사	3,700,647	(16,479)	-	3,684,168
	금융리스채권	1,177,079	-	-	1,177,079
	보증금	7,589,530	-	(85,342)	7,504,188
	단기대여금	15,812,499	(42,499)	-	15,770,000
	미수수익	325,253	-	-	325,253
	미수금	2,834,115	(289,363)	-	2,544,752
	소계	60,561,612	(845,747)	(86,013)	59,629,852
비유동	매출채권	455,318	-	(33,099)	422,219
	금융리스채권	4,113,944	-	-	4,113,944
	임차보증금	8,113,060	-	(371,173)	7,741,887
	장기대여금	874,054	-	-	874,054
	소계	13,556,376	-	(404,272)	13,152,104
합계		74,117,988	(845,747)	(490,285)	72,781,956

<전기말>

(단위 : 천원)

구분		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	28,706,197	(513,160)	(1,508)	28,191,529
	미청구공사	4,613,294	(16,479)	-	4,596,815
	금융리스채권	901,560	-	-	901,560
	보증금	6,702,680	-	(94,422)	6,608,258
	단기대여금	11,692,499	(42,499)	-	11,650,000
	미수수익	155,382	-	-	155,382
	미수금	3,236,688	(289,363)	-	2,947,325
	소계	56,008,300	(861,501)	(95,930)	55,050,869
비유동	매출채권	474,251	-	(35,437)	438,814
	금융리스채권	3,916,747	-	-	3,916,747
	임차보증금	8,525,910	-	(428,890)	8,097,020
	장기대여금	746,409	-	-	746,409
	소계	13,663,317	-	(464,327)	13,198,990
합계		69,671,617	(861,501)	(560,257)	68,249,859

(2) 당분기 및 전분기 중 당사의 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
기초	(861,501)	(298,733)
대손상각비	(14,306)	-
대손상각비환입	12,614	60,286
제각	17,446	-
기말	(845,747)	(238,447)

## 7. 건설계약

(1) 당분기 및 전분기 중 당사의 공사계약 잔액 변동내역은 다음과 같습니다.

### <당분기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	30,618,527	10,190,263	8,100,672	32,708,118
홈네트워크공사	17,027,384	7,027,643	7,717,719	16,337,308
주택공사	509,826,778	132,489,898	31,927,292	610,389,384
HI옵션공사	2,705,877	2,963,383	648,554	5,020,706
합계	560,178,566	152,671,187	48,394,237	664,455,516

### <전분기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	31,708,282	11,151,811	10,051,281	32,808,812
홈네트워크공사	23,390,697	5,264,428	5,183,234	23,471,891
주택공사	178,436,185	167,493,007	11,195,257	334,733,935
합계	233,535,164	183,909,246	26,429,772	391,014,638

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

### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	36,190,214	30,911,075	5,279,139
홈네트워크공사	12,238,523	9,218,229	3,020,294
주택공사	124,663,817	107,818,354	16,845,463
HI옵션공사	655,080	460,795	194,285
합계	173,747,634	148,408,453	25,339,181

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	38,540,963	32,525,953	6,015,010
홈네트웍공사	13,149,878	9,772,752	3,377,126
주택공사	92,736,526	78,555,166	14,181,360
HI옵션공사	1,653,947	1,136,369	517,578
합계	146,081,314	121,990,240	24,091,074

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

(단위 : 천원)

구분	당분기말		전기말	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
전기통신공사	1,207,376	695,447	1,233,418	843,798
홈네트웍공사	729,722	1,113,833	309,736	462,008
주택공사	1,715,329	17,336,654	3,070,140	13,713,814
HI옵션공사	48,220	665,362	-	763,378
합계	3,700,647	19,811,296	4,613,294	15,782,998

(4) 당분기 및 전분기 중 당사의 투입법으로 진행기준을 적용하는 건설계약과 관련한회계추정변경에 따른 공사손익 변동금액 및 미청구공사의 변동금액은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	1,464,092	164,027	(206,812)	1,506,877	1,300,065	(206,812)
홈네트웍공사	5,013,255	3,707,389	629,722	676,144	1,305,866	629,722
주택공사	582,996	(9,618,337)	2,183,306	8,018,027	10,201,333	2,183,306
HI옵션공사	(1,157)	(210,874)	213,064	(3,347)	209,717	213,064
합계	7,059,186	(5,957,795)	2,819,280	10,197,701	13,016,981	2,819,280

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	63,742	(657,219)	258,252	462,709	720,961	258,252
홈네트웍공사	2,493,407	2,341,450	304,770	(152,813)	151,957	304,770
주택공사	-	(634,695)	375,814	258,881	634,695	375,814
합계	2,557,149	1,049,536	938,836	568,777	1,507,613	938,836

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 충당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.01	2021.04.30	87.35%	-	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.01	2021.05.31	83.17%	708,642	-	-	-
	건대입구자이엘라	2019.08.01	2022.07.31	26.22%	-	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	24.32%	-	-	-	-
	대구만촌동공동주택 사업	2020.04.01	2022.11.30	12.39%	-	-	-	-
	영등포자이르네	2020.05.01	2022.11.30	15.98%	-	-	-	-
	개포자이르네	2020.07.01	2022.12.31	14.52%	794,618	-	-	-
	서초자이르네	2020.07.01	2022.12.31	18.98%	212,068	-	-	-
	안양리버자이르네	2020.11.01	2022.10.31	13.77%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.07.01	2022.12.31	3.48%	-	-	-	-
	양평자이비즈타워	2021.03.08	2023.03.07	4.96%	-	-	-	-
합계					1,715,328	-	-	-

<전기말>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 충당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.01	2021.04.30	79.28%	-	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.01	2021.05.31	69.25%	699,754	(3,756)	-	-
	건대자이엘라	2019.08.01	2022.07.31	18.03%	-	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	17.43%	-	-	-	-
	대구만촌동공동주 택사업	2020.04.01	2023.04.30	7.86%	-	-	-	-

	영등포자이르네	2020.07.01	2022.10.31	6.63%	578,637	(3,106)	-	-
	개포자이르네	2020.12.01	2022.09.30	9.56%	890,202	(4,778)	-	-
	서초자이르네	2020.07.01	2022.06.30	11.44%	561,286	(3,013)	-	-
	안양리버자이르네	2020.11.01	2022.10.31	9.07%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.10.01	2023.06.30	1.33%	340,261	(1,826)	-	-
합계					3,070,140	(16,479)	-	-

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) 당기말 현재 당사가 자산으로 인식한 계약이행원가는 14,887,297천원(전기말 22,983,757천원)이며 선급금에 포함되어 있습니다.(주석 8 참조) 당사는 옵션계약과 관련하여, 계약(또는 예상 계약)과 직접 관련되고, 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할기업의 자원을 창출하거나 가치를 높이며, 회수될 것으로 예상되는 원가를 계약이행원가로 인식하였습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
계약부채(*)	69,350,833	69,630,129

(\*) 계약부채는 선수금에 포함되어 있습니다.(주석 15 참조)

전기말에 인식된 계약부채 69,630,129천원중 21,031,760천원은 당기에 수익으로인식되었습니다.



## 8. 재고자산 및 기타자산

(단위 : 천원)

구분		당분기말	전기말
재고자산	원재료	134,780	92,407
	상품	874,237	854,582
	제품	1,074,844	615,877
	저장품	3,396	4,832
	미완성주택	377,927	-
	용지	32,975,234	34,635,883
	소계	35,440,418	36,203,581
기타유동자산	선급금	15,026,099	20,356,948
	선급비용	3,018,757	773,654
	선급공사원가	635,606	872,522
	소계	18,680,462	22,003,124
기타비유동자산	장기선급금	5,279,718	8,244,039
	장기선급비용	414,109	461,874
	소계	5,693,827	8,705,913

## 9. 범주별 금융상품

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	29,406,027	29,406,027
매출채권및기타채권(*1)	-	55,929,206	55,929,206
단기금융자산	19,764,731	62,000,000	81,764,731
장기매출채권및기타채권	-	13,152,104	13,152,104
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,526,536	-	2,526,536
합계	22,291,267	160,487,337	182,778,604

(\*1) 미청구공사는 제외되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권(*1)	-	50,437,576	50,437,576
단기금융자산	19,797,434	45,000,000	64,797,434
장기매출채권및기타채권	-	13,198,990	13,198,990
당기손익-공정가치측정 금융자 산	2,528,674	-	2,528,674
합계	22,326,108	136,130,633	158,456,741

(\*1) 미청구공사는 제외되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 금융부채의 범주별 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당분기말	전기말
매입채무및기타채무	34,843,521	34,825,172
단기금융부채	62,266,206	62,163,875
유동리스부채	5,127,949	4,074,489
기타유동부채(*1)	7,260,964	3,175,344
장기금융부채	321,346	311,394
비유동리스부채	38,695,039	39,606,769
기타비유동부채	1,300,000	1,300,000
합계	149,815,025	145,457,043

(\*1) 미지급비용, 미지급배당금의 합계 금액입니다.

(3) 당분기 및 전분기 중 당사의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	401,155	401,155
이자비용	-	-	(1,004,952)	(1,004,952)
대손상각비	-	-	(1,692)	(1,692)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	80,217	-	-	80,217
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(3,714)	-	-	(3,714)
기타금융손익	-	(373)	-	(373)
합계	76,503	(373)	(605,489)	(529,359)

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	502,403	502,403
이자비용	-	-	(303,056)	(303,056)
배당금수익	3,850	-	-	3,850
대손상각비	-	-	60,286	60,286
당기손익-공정가치측 정 금융자산평가손실	(527)	-	-	(527)
합계	3,323	-	259,633	262,956

10. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

보고기간종료일 현재 당사의 당기손익-공정가치측정 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
시장성 없는 지분증권(*)	1,953,406	1,953,617
출자금	573,130	575,057

합계	2,526,536	2,528,674
----	-----------	-----------

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

(\*) 당사는 (주)알링크가 발행한 상환전환우선주에 투자하고 있으며, 보통주로 전환시 지분율은 15%입니다. 지분율이 20% 미만이나 이사회에서 재무정책과 영업정책에 관한 의사결정에 참여할 수 있는 등 유의적인 영향력을 보유하고 있습니다. 그러나 해당 금융상품을 통해 (주)알링크에 대한 소유지분과 연계된 이익에 실질적으로 접근할 수 없는 것으로 판단하여 기업회계기준서 제1109호에 따라 당기손익-공정가치로 측정하고 재무상태표상 '당기손익-공정가치 측정 금융자산'으로 분류하고 있습니다.

## 11. 유형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	1,934,758	(821,682)	1,113,076
비품	2,374,314	(1,017,640)	1,356,674
운영장비	162,076	(73,676)	88,400
차량운반구	106,089	(62,904)	43,185
기타유형자산	18,100	(5,175)	12,925
합계	4,595,337	(1,981,077)	2,614,260

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	1,926,486	(724,980)	1,201,506
비품	2,270,545	(902,857)	1,367,688
운영장비	162,076	(65,572)	96,504
차량운반구	106,089	(59,046)	47,043
기타유형자산	16,100	(4,303)	11,797
합계	4,481,296	(1,756,758)	2,724,538

(2) 당분기 및 전분기의 당사의 유형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	기말
공구와기구	1,201,506	8,272	(96,702)	1,113,076
비품	1,367,688	103,769	(114,783)	1,356,674
운영장비	96,504	-	(8,104)	88,400
차량운반구	47,043	-	(3,858)	43,185
기타유형자산	11,797	2,000	(872)	12,925
합계	2,724,538	114,041	(224,319)	2,614,260

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	기말
공구와기구	642,700	-	(65,343)	577,357
비품	1,407,053	32,415	(97,695)	1,341,773
운영장비	64,328	10,865	(5,728)	69,465
차량운반구	45,234	9,636	(3,536)	51,334
기타유형자산	6,750	8,000	(538)	14,212
합계	2,166,065	60,916	(172,840)	2,054,141

## 12. 리스

(1) 당사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

### 1) 재무상태표에 인식된 금액

리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
사용권자산		
건물	38,875,812	39,486,839
차량운반구	1,008,492	1,076,787
기타	941,243	988,088
합 계	40,825,547	41,551,714

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
리스부채		
유동	5,127,949	4,074,489
비유동	38,695,039	39,606,769
합 계	43,822,988	43,681,258

2) 손익계산서에 인식된 금액

리스와 관련해서 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
사용권자산의 감가상각비		
건물	722,336	245,895
차량운반구	123,086	123,176
기타	229,249	102,439
합계	1,074,671	471,511
리스부채에 대한 이자비용	674,244	34,809
단기리스 및 소액자산 리스료	505,798	295,162

당분기 및 전분기 중 리스의 총 현금유출은 각각 881백만원, 344백만원입니다

(2) 당사가 리스제공자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

1) 재무상태표에 인식된 금액

리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기말	전기말
금융리스채권(유동)	1,177,079	901,560
금융리스채권(비유동)	4,113,944	3,916,747
합 계	5,291,023	4,818,307



2) 손익계산서에 인식된 금액

리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
리스채권에 대한 매출	804,750	1,814,519
리스채권에 대한 이자수익	21,297	17,358

3) 금융리스채권의 만기

금융리스채권과 관련하여 보고기간종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기 별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
금융리스채권	5,291,023	5,676,328	925,941	2,866,952	1,883,435

### 13. 영업권및무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	순장부가액
소프트웨어	2,051,730	(1,256,338)	795,392
고객관계	1,895,000	(665,194)	1,229,806
개발비	1,248,575	(411,886)	836,689
영업권	885,000	-	885,000
회원권	645,240	-	645,240
합계	6,725,545	(2,333,418)	4,392,127

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	순장부가액
소프트웨어	1,936,729	(1,165,533)	771,196
고객관계	1,895,000	(611,259)	1,283,741
개발비	1,248,575	(349,457)	899,118
영업권	885,000	-	885,000
회원권	645,240	-	645,240
합계	6,610,544	(2,126,249)	4,484,295

(2) 당분기 및 전분기의 무형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	상각	기말
소프트웨어	771,196	115,000	(90,804)	795,392
고객관계	1,283,741	-	(53,935)	1,229,806
개발비	899,118	-	(62,429)	836,689
영업권	885,000	-	-	885,000
회원권	645,240	-	-	645,240
합 계	4,484,295	115,000	(207,168)	4,392,127

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	상각	기말
소프트웨어	1,039,549	-	(90,094)	949,455
고객관계	1,499,479	-	(53,935)	1,445,544
개발비	1,121,797	8,640	(61,553)	1,068,884
영업권	885,000	-	-	885,000
회원권	645,240	-	-	645,240
합계	5,191,065	8,640	(205,582)	4,994,123

#### 14. 투자부동산

(1) 당분기 및 전분기의 투자부동산 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기				전분기
	토지	건물	건설중인자산	합계	-
기초	125,434,979	1,429,120	2,384,717	129,248,816	69,597,698
취득	-	-	799,447	799,447	-
처분	-	-	-	-	-
감가상각	-	(535,920)	-	(535,920)	-
기말	125,434,979	893,200	3,184,164	129,512,343	69,597,698
취득원가	125,434,979	2,679,600	3,184,164	131,298,743	69,597,698
감가상각누계액	-	(1,786,400)	-	(1,786,400)	-

보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(2) 당분기 및 전분기 중 투자부동산과 관련하여 당사가 손익계산서에 인식한 손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
임대수익	452,249	-
운영비용	(536,224)	-
합 계	(83,975)	-

(3) 당분기 및 전분기 중 자본화된 차입원가와 자본화 이자율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
자본화된 차입원가	391,753	-
자본화 이자율(%)	3.15%	-

## 15. 유동부채 및 비유동부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
매입채무	21,197,423	22,294,633
미지급금	13,646,098	12,530,539
합계	34,843,521	34,825,172

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
초과청구공사	19,811,296	15,782,998
선수금	39,627,917	32,408,832
예수금	408,684	430,737
미지급배당금	4,017,378	-
미지급비용	3,243,585	3,175,344
합계	67,108,860	51,797,911

(3) 보고기간종료일 현재 당사의 기타비유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
장기선수금	38,411,471	40,087,569
임대보증금	1,300,000	1,300,000
합계	39,711,471	41,387,569

## 16. 장단기금융부채

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

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
단기차입금	12,000,000	12,000,000
유동성금융보증부채	266,206	163,875
유동성장기차입금	50,000,000	50,000,000
소 계	62,266,206	62,163,875
장기차입금	278,410	278,410
비유동금융보증부채	42,936	32,984
소 계	321,346	311,394
합 계	62,587,552	62,475,269

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 장단기금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	당분기말	전기말
단기차입금	농협은행	12,000,000	12,000,000
장기차입금	농협은행	50,000,000	50,000,000
	계룡건설산업(주)	89,605	89,605
	(주)대우건설	74,665	74,665
	(주)도원이앤씨	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
	(주)에스엠	29,510	29,510
	소계	50,278,410	50,278,410
	차감: 유동성 대체	(50,000,000)	(50,000,000)
	차감 후 잔액	278,410	278,410

## 17. 순확정급여부채

### (1) 확정기여형 퇴직급여제도

당사는 종업원을 위하여 확정기여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여형퇴직급여제도의 시행에 따른 기여금은 당기 비용으로 인식하고 있으며, 당사가 당분기 및 전분기 중 퇴직급여로 계상한 금액은 없습니다.

### (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	당분기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	20,005,051	19,672,732
사외적립자산의 공정가치	(10,751,108)	(11,349,611)
재무상태표상 부채	9,253,943	8,323,121

2) 당분기 및 전분기 중 손익계산서에 반영된 금액 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
당기근무원가	1,800,900	1,575,885
순이자원가	66,780	58,109
합계	1,867,680	1,633,994

(\*)공동도급원가 차감등으로 인하여 주식 29의 퇴직급여와 일치하지 않습니다.

(\*) 총 비용을 포함하고 있는 계정과목과 금액

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
매출원가	1,716,305	1,507,380
판매관리비	151,375	126,614
합계	1,867,680	1,633,994

#### 18. 유동충당부채 및 비유동충당부채

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

(단위 : 천원)

구분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
하자보수충당부채	373,096	2,040,082	338,702	1,694,402
수선충당부채	59,911	745,618	60,727	774,028
합계	433,007	2,785,700	399,429	2,468,430



(2) 당분기 및 전분기 당사의 유동충당부채 및 비유동충당부채의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	2,033,104	582,371	202,297	2,413,178
수선충당부채	834,755	193,965	223,191	805,529
합계	2,867,859	776,336	425,488	3,218,707

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	958,944	542,627	338,317	1,163,254
수선충당부채	902,979	126,221	84,298	944,902
소송충당부채	109,372	-	-	109,372
합계	1,971,295	668,848	422,615	2,217,528

## 19. 우발사항 및 약정사항

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

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	약정한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	5,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-
보증	건설공제조합	19,238,000	-
용자	건설공제조합	50,322,580	-

## (2) 담보제공자산

1) 보고기간종료일 현재 담보로 제공되어 있는 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공자산	장부금액	담보설정금액	거래약정	담보권자
투자부동산	59,481,610	75,960,000	부동산담보신탁	농협은행 등
용지	14,767,165			

2) 보고기간종료일 현재 타인(특수관계자 제외)을 위하여 담보로 제공하고 있는 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공자산	제공받는 자	장부금액	거래약정	담보권자
당기손익-공정 가치측정 금융자 산	계룡그린빌 주식회사	248,900	차입금 담보	농협은행 등
	북한강관사병영 주식회사	-	차입금 담보	국민은행 등
	파주양주강군 주식회사	-	차입금 담보	중소기업은행 등
	더송도컨벤시아 주식회사	106,615	차입금 담보	한국산업은행 등
	바른지킴이 주식회사	13,180	차입금 담보	우리은행 등
	보람찬 주식회사	29,510	차입금 담보	농협은행 등
	고성지킴이 주식회사	63,365	차입금 담보	중소기업은행 등
	고양양주강군 주식회사	60,685	차입금 담보	중소기업은행 등
합계		522,255		

### (3) 타인으로부터 제공받은 보증

당사는 보고기간종료일 현재 서울보증보험으로부터 당사의 공사현장 등과 관련하여 72,157백만원의 계약이행, 하자보증 등을 제공받고 있으며, 주택도시보증공사로부터 59,478백만원의 분양보증을 제공받고 있습니다.

### (4) 타인에게 제공한 보증

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	79,135	15,827
계룡그린빌 주식회사	142,418	64,793
보람찬 주식회사	25,845	2,980
더송도컨벤시아 주식회사	141,094	29,394
북한강관사병영 주식회사	227,394	189,493
바른지킴이 주식회사	24,558	4,090
고양양주강군 주식회사	8,110	2,703
합 계	648,554	309,280

2) 당사는 당분기말 현재 별내자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 474,620백만원을 한도로 하여 302,310백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

3) 당사는 별내 자이엘라 오피스텔 외 2개 현장에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 하나자산신탁 외 2개사에 210,055백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 210,055백만원입니다.

4) 당사는 대구 만촌동아파트 외 4개 현장에 대하여 233,914백만원의 금액을 한도로 중도금 대출등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 145,876백만원입니다.

### (5) 계류중인 소송 사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 5건(소송금액: 345백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 7건(소송금액: 332백만원)입니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

## 20. 자본

(1) 당분기말과 전기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(주식단위 : 주, 액면금액 단위 : 원, 자본금 단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000
1주당 액면금액	1,000	1,000
발행한 주식의 수	26,782,520	26,782,520
보통주 자본금	26,782,520	26,782,520

(2) 당분기말과 전기말 현재 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
자본잉여금	80,420,366	80,420,366

## 21. 이익잉여금

이익잉여금의 구성 내역

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
이익준비금(*)	2,070,071	1,668,333
미처분이익잉여금	56,224,948	53,672,022
합계	58,295,019	55,340,355

(\*) 상법상 이익준비금은 회사가 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

## 22. 주당이익

### (1) 기본주당이익

당분기와 전분기의 기본주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당분기	전분기
보통주당기순이익(*1)	6,972,041,313	2,415,914,702
가중평균유통보통주식수(*2)	26,782,520	26,782,520
기본주당이익	260	90

### (\*1) 보통주당기순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)

구분	당분기	전분기
분기순이익	6,972,041,313	2,415,914,702
조정항목	-	-
보통주당기순이익	6,972,041,313	2,415,914,702

### (\*2) 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)

구분	당분기	전분기
기초 발행주식수	26,782,520	26,782,520
조정	-	-
기말 가중평균유통보통주식수	26,782,520	26,782,520

### (2) 희석주당이익

당사는 희석화 증권을 보유하고 있지 아니하므로, 희석주당이익은 기본주당이익과 일치합니다.

## 23. 판매비와관리비

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
급여	1,546,777	1,448,661
퇴직급여	151,375	126,614
복리후생비	140,873	120,048
여비교통비	29,922	11,363
접대비	32,987	38,936
통신비	28,613	19,404
수도광열비	404	234
세금과공과	127,096	604,881
감가상각비	63,663	52,057
보험료	63,222	(140,066)
차량유지비	8,986	7,100
운반비	2,622	941
도서인쇄비	4,690	2,582
소모품비	10,054	12,850
교육훈련비	289	4,345
지급수수료	402,787	427,189
임차료	56,479	97,075
광고선전비	14,070	42,179
무형자산상각비	84,051	85,005
대손상각비(환입)	1,692	(60,286)
회의비	1,816	4,532
사용권자산상각비	102,411	75,344
하자보수비	4,716	424
합계	2,879,595	2,981,412

24. 기타수익과 기타비용

(1) 기타수익

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
잡이익	23,995	37,060
합계	23,995	37,060

(2) 기타비용

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
기부금	2,000	-
잡손실	4,357	250
합계	6,357	250

25. 금융수익 및 금융원가

(1) 금융수익

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
이자수익	401,155	502,403
배당금수익	-	3,850
당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	80,217	-
합계	481,372	506,253

(2) 금융원가

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
이자비용	1,004,952	303,056
금융자산처분손실	373	-
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	3,714	527
합계	1,009,039	303,583

26. 법인세

법인세비용은 법인세부담액에서 전기 법인세와 관련되어 당분기에 인식한 조정사항, 일시적 차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세변동액 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세비용 등을 조정하여 산출하였습니다. 한편 당분기의 추정평균연간유효세율(법인세비용÷법인세비용차감전순이익)은 28.0%(전분기: 21.0%)입니다.



27. 비용의 성격별 분류

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
인건비	25,433,961	24,277,869
재료비	19,374,617	11,320,734
외주비	28,587,913	11,859,077
복리후생비	2,238,344	1,898,632
대손상각비(환입)	1,692	(60,286)
지급임차료	548,492	289,086
유무형,사용권 자산상각비	2,133,484	845,516
세금과공과	931,621	929,278
지급수수료	13,381,675	9,460,113
기타	5,967,053	3,341,732
합계(*)	98,598,852	64,161,751

(\*) 매출원가와 판매비와관리비의 합계금액입니다.

## 28. 특수관계자 거래

### (1) 특수관계자 등의 내역

구 분		회사명
지배기업		지에스건설(주)
기타의특수관계자	지배기업의 종속기업	비에스엠(주) 외 79개사
	지배기업의 관계기업	(주)메이저디벨로프먼트 외 27개사
	지배기업의 공동기업	지앤엠에스테이트 주식회사 외 5개사
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

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
			매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	25,406,917	252,537	30,000
기타의 특수관계자	자이에스텍(주)	-	23,687	-
	(주)지씨에스	831,949	6,790	-
기타	(주)지에스스포츠	35,635	-	-
	파르나스호텔(주)	1,038,151	8,775	-
	옥산오창고속도로(주)	267,075	-	-
	지에스네오텍(주)	-	90	-
	삼양인터내셔널	-	49,722	-
합계		27,579,727	341,601	30,000

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
			매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	22,552,093	37,054	294
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	57,960	-	-
	자이에스텍(주)	-	14,300	-
	(주)지씨에스	991,457	-	-
기타	(주)지에스스포츠	22,437	-	-
	파르나스호텔(주)	1,056,860	8,775	-
	지에스칼텍스(주)	13,643	-	-
	옥산오창고속도로(주)	263,912	24,129	-
	지에스네오텍(주)	-	90	-
	(주)지에스레테일	-	-	3,864
합계		24,958,362	84,348	4,158

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	17,909,754	1,821,700	793,169	235
기타의 특수관계자	자이에스텍(주)	-	-	24,731	-
	(주)지씨에스	301,633	-	2,849	-
기타	(주)지에스스포츠	39,199	-	-	-
	파르나스호텔(주)	380,590	-	3,407	-
	옥산오창고속도로(주)	97,928	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
합계		18,729,104	1,821,700	824,189	235

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	17,881,848	2,017,113	324,941	89
기타의 특수관계자	(주)지씨에스	353,524	-	589	-
기타	파르나스호텔(주)	367,342	-	3,629	-
	옥산오창고속도로(주)	361,390	-	-	-
	지에스네오택(주)	-	-	33	-
합계		18,964,104	2,017,113	329,192	89

(\*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

(4) 주요경영진에 대한 보상내역

당사는 등기이사 및 당사 기업활동의 계획, 운영 및 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 임원을 주요 경영진에 포함하고 있으며, 당분기 및 전분기 중 주요 경영진에 대한 보상금액은 다음과 같습니다.

단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
단기급여	405,635	484,196
퇴직급여	47,062	39,925
합계	452,697	524,121

## 29. 현금흐름표

### (1) 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위 : 천 원)

구분		당분기	전분기
분기순이익		6,972,041	2,415,915
영업으로부터 창출된 현금흐름 중 조정항목	법인세비용	2,706,385	643,889
	이자비용	1,004,952	303,056
	퇴직급여	1,855,912	1,706,647
	대손상각비(환입)	1,692	(60,286)
	감가상각비	224,319	172,840
	투자부동산상각비	535,920	-
	무형자산상각비	207,168	205,583
	사용권자산상각비	1,074,671	471,511
	임차료	52,476	34,703
	당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	3,714	527
	이자수익	(401,155)	(502,404)
	배당금수익	-	(3,850)
	당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	(80,217)	-
	소계	7,185,837	2,972,216
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	매출채권의 감소(증가)	(433,738)	2,750,612
	미청구공사의 감소(증가)	912,647	(1,858,203)
	선급금의 감소(증가)	5,330,849	(9,909,471)
	미수금의 감소(증가)	402,573	(457,723)
	선급비용의 감소(증가)	(2,096,584)	(1,073,144)
	선급공사원가의 감소(증가)	236,916	-
	재고자산의 감소(증가)	763,162	(247,354)
	장기매출채권의 감소(증가)	19,604	9,957
	장기금융리스채권의 감소(증가)	(722,267)	(1,448,746)
	장기선급금의 감소(증가)	2,964,322	196,064
	장기선급비용의 감소(증가)	(3,009)	-
	매입채무의 증가(감소)	(1,097,210)	2,211,470
	미지급금의 증가(감소)	1,051,026	(629,902)
	초과청구공사의 증가(감소)	4,028,298	(1,612,297)
	선수금의 증가(감소)	7,219,086	11,336,432
	장기선수금의 증가(감소)	(1,676,097)	(5,209,083)
	예수금의 증가(감소)	(22,053)	98,021
	미지급비용의 증가(감소)	68,242	-
	확정급여채무의 증가(감소)	(1,543,992)	(1,489,027)
	사외적립자산의 감소(증가)	683,435	123,299

	수선충당금의 증가(감소)	(815)	3,924
	장기수선충당부채의 증가(감소)	(28,410)	37,999
	하자보수충당부채의 증가(감소)	34,394	(33,541)
	장기하자보수충당부채의 증가(감소)	345,680	237,852
	소계	16,436,059	(6,962,861)
영업으로부터 창출된 현금흐름		30,593,937	(1,574,730)

## (2) 중요한 비현금거래

(단위 : 천원)

구분	당분기	전분기
사용권자산 및 리스부채 증가	348,503	439,600

## (3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	재무현금흐름(*)	부채 관련 그 밖의 변동	기말
단기차입금	12,000,000	-	-	12,000,000
유동성장기차입금	50,000,000	-	-	50,000,000
장기차입금	278,410	-	-	278,410
리스부채	43,681,258	(881,017)	1,022,747	43,822,988
임대보증금	1,300,000	-	-	1,300,000
합 계	107,259,668	(881,017)	1,022,747	107,401,398

(\*) 순액으로 표시되었습니다.

<전분기>

(단위 : 천원)

구분	기초	재무현금흐름(*)	부채 관련 그 밖의 변동	기말
단기차입금	-	25,000,000	-	25,000,000
장기차입금	278,410	-	-	278,410
리스부채	3,279,975	(308,837)	439,600	3,410,738
합 계	3,558,385	24,691,163	439,600	28,689,148

(\*) 순액으로 표시되었습니다.

### 30. 공정가치

#### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	29,406,027	29,406,027	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	55,929,206	55,929,206	50,437,576	50,437,576
단기금융자산	81,764,731	81,764,731	64,797,434	64,797,434
장기매출채권및기타채권	13,152,104	13,152,104	13,198,990	13,198,990
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,526,536	2,526,536	2,528,674	2,528,674
소계	182,778,604	182,778,604	158,456,741	158,456,741
금융부채:				
매입채무및기타채무	34,843,521	34,843,521	34,825,172	34,825,172
기타유동부채	7,260,964	7,260,964	3,175,344	3,175,344
단기금융부채(*1)	62,266,206	62,266,206	62,163,875	62,163,875
유동리스부채(*1)	5,127,949	5,127,949	4,074,489	4,074,489
장기금융부채(*1)	321,346	321,346	311,394	311,394
비유동리스부채(*1)	38,695,039	38,695,039	39,606,769	39,606,769
기타비유동금융부채	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
소계	149,815,025	149,815,025	145,457,043	145,457,043

(\*1) 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.

### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
	-	-	2,526,536	2,526,536

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	2,528,674	2,528,674

## 6. 기타 재무에 관한 사항

### 가. 재무제표 재작성 등 유의사항

#### (1) 재무제표 재작성

- 해당사항 없음



(2) 합병, 분할, 자산양수도, 영업양수도

(가) 합병 세부 내역

- 최근 3사업연도 중 합병과 관련한 내용이 없습니다.

(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.

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 영업을 결합하여 발생하는 규모의 경제효과와 인수한 고객기반에 따른 것입니다. (주)엔씨타스에 지불한 이전대가와 취득일의 인수한 자산, 부채의 가액은 아래와 같습니다.

(단

위: 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 감사보고서 주석의 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 : 2021년 03월 31일)

(단위 : 천원)

구 분	계정과목		채권금액	대손충당금	설정률
2021년 (제22기 1분기)	유동	매출채권	29,122,489	497,406	1.71%
		미청구공사	3,700,647	16,479	0.45%
		금융리스채권	1,177,079	-	-
		보증금	7,589,530	-	-
		단기대여금	15,812,499	42,499	0.27%
		미수수익	325,253	-	-
		미수금	2,834,115	289,363	10.21%
		소계	60,561,612	845,747	1.40%
	비유동	매출채권	455,318	-	-
		금융리스채권	4,113,944	-	-
		임차보증금	8,113,060	-	-
		장기대여금	874,054	-	-
		소계	13,556,376	-	-
	합계		74,117,988	845,747	1.14%
2020년 (제21기)	유동	매출채권	28,706,197	529,639	1.85%
		미청구공사	4,613,294	-	-
		금융리스채권	901,560	-	-
		보증금	6,702,680	-	-
		단기대여금	11,692,499	42,499	0.36%
		미수수익	155,382	-	-
		미수금	3,236,688	289,363	8.94%
		소계	56,008,300	861,501	1.54%
	비유동	매출채권	474,251	-	-
		금융리스채권	3,916,747	-	-
		임차보증금	8,525,910	-	-
		장기대여금	746,409	-	-
		소계	13,663,317	-	-
	합계		69,671,617	861,501	1.24%
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%

## (2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 천원)

구 분	제22기 1분기	제21기	제20기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	861,501	298,733	73,271
2. 순대손처리액(①-②±③)	(30,060)	-	(13,384)
① 대손처리액(상각채권액)	(17,446)	-	(13,384)
② 상각채권회수액	(12,614)	-	-
③ 기타증감액		-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	14,306	562,768	238,846
4. 기말 대손충당금 잔액합계	845,747	861,501	298,733

## (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	13,711	85	203	550	14,549
	특수관계자	18,729	-	-	-	18,729
	소계	32,440	85	203	550	33,278
구성비율		97.5%	0.3%	0.6%	1.7%	100.0%

\* 상기 매출채권 잔액현황에는 미청구공사가 포함되어 있습니다.

다. 재고자산 현황

(1) 재고자산의 사업부문별 보유 현황

(단위 : 천원)

사업부문	계정과목	제22기 1분기	제21기	제20기
주택 사업부문	원재료	-	-	-
	상품	-	-	-
	제품	-	-	-
	저장품	-	-	-
	미완성주택	377,927	-	-
	용지	32,975,234	34,635,883	-
	소계	33,353,162	34,635,883	-
Home Improvement 사업부문	원재료	134,780	92,407	-
	상품	813,090	756,176	719,413
	제품	1,074,844	615,877	-
	저장품	-	-	-
	미완성주택	-	-	-
	용지	-	-	-
	소계	2,022,714	1,464,460	719,413
PM 사업부문	원재료	-	-	-
	상품	61,147	98,405	-
	제품	-	-	-
	저장품	-	-	-
	미완성주택	-	-	-
	용지	-	-	-
	소계	61,147	98,405	-

공통	원재료	-	-	-
	상품	-	-	-
	제품	-	-	-
	저장품	3,396	4,832	4,832
	미완성주택	-	-	-
	용지	-	-	-
	소계	3,396	4,832	4,832
합계	원재료	134,780	92,407	-
	상품	874,237	854,582	719,413
	제품	1,074,844	615,877	-
	저장품	3,396	4,832	4,832
	미완성주택	377,927	-	-
	용지	32,975,234	34,325,883	-
	합계	35,440,418	36,203,581	724,245
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계/기말자산총계X100]		8.3	8.8	0.3
재고자산회전율(회수) [매출원가/{(기초재고+ 기말재고)/2}]		2.7	17.2	343.1

## (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 실시 재고조사를 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.

## 라. 진행율 적용 수주계약 현황

(단위 : 백만원)

회사명	품목	발주처	계약일	공사기한	수주총액	진행률	미청구공사		공사미수금	
							총액	손상차손 누계액	총액	대손 총당금
자이에스엔	서초자이르	낙원청광연	2020년 08월	2022-08-	19,346	19.0	212	-	-	-

디	네	립 가로주택 정비조합	01일	31						
자이에스엔 디	별내자이엘 라	(주)천강개발	2008년 10월 01일	2021-04- 30	48,130	87.3	0	-	-	-
자이에스엔 디	건대입구자 이엘라	(주)신나시스	2019년 08월 01일	2022-07- 31	48,947	26.2	0	-	-	-
자이에스엔 디	구의자이르 네	구의시장(주)	2019년 05월 01일	2021-06- 30	24,201	83.2	709	-	-	-
자이에스엔 디	대구만촌동 공동주택사 업	(주)경주건설	2020년 04월 01일	2022-12- 31	108,844	12.4	0	-	-	-
자이에스엔 디	범어자이엘 라	솔라시티(주)	2019년 12월 01일	2022-10- 31	41,064	24.3	0	-	-	-
자이에스엔 디	개포자이르 네	개포시영 중 심상가 재건 촉 조합	2020년 08월 01일	2022-10- 31	23,752	14.5	795	-	-	-
자이에스엔 디	속초자이엘 라	(주)태인디엔 디	2020년 11월 30일	2023-09- 30	35,826	3.5	0	-	-	-
자이에스엔 디	수성동1가 가로주택정 비사업	수성동1가 가로주택정 비사업조합	2021년 10월 01일	2022-12- 31	48,264	0.0	0	-	-	-
자이에스엔 디	영등포자이 르네	청명종합건 설(주)	2020년 06월 30일	2022-11- 30	38,765	16.0	0	-	-	-
자이에스엔 디	부산압남동 공동주택	(주)성안디엔 피	2022년 06월 01일	2025-01- 01	56,682	0.0	0	-	-	-
자이에스엔 디	안양리버 자 이르네	자체사업	2020년 08월 01일	2022-10- 31	68,609	13.8	0	-	-	-
자이에스엔 디	양평자이비 즈타워	자체사업	2021년 03월 01일	2023-02- 28	50,664	4.2	0	-	-	-
자이에스엔 디	경주현곡지 구공동주택	(주)경주디엔 씨	2021년 11월 01일	2024-03- 01	81,243	0.0	0	-	-	-
자이에스엔 디	대전 인동 주 상복합 개발 사업	위너 프로퍼 티(주)	2021년 10월 01일	2024-12- 01	40,718	0.0	0	-	-	-
합 계						17.0	1,716	-	-	-

주1) 계약일은 착공일 또는 착공 예정일 입니다.

주2) 직전 회계연도 총계약수익이 5% 이상인 계약 중 보고기간 중 수익이 발생하지 않은 착공전인 건설계약은 제외하였습니다. 한편, 관련 법령이나 발주처와의 협약으로 인해 공시에 제외된 건설계약은 없습니다.

## 마. 공정가치평가 내역

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	29,406,027	29,406,027	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	55,929,206	55,929,206	50,437,576	50,437,576
단기금융자산	81,764,731	81,764,731	64,797,434	64,797,434
장기매출채권및기타채권	13,152,104	13,152,104	13,198,990	13,198,990
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,526,536	2,526,536	2,528,674	2,528,674
소계	182,778,604	182,778,604	158,456,741	158,456,741
금융부채:				
매입채무및기타채무	34,843,521	34,843,521	34,825,172	34,825,172
미지급비용	62,266,206	62,266,206	3,175,344	3,175,344
단기금융부채(*1)	5,127,949	5,127,949	62,163,875	62,163,875
유동리스부채(*1)	7,260,964	7,260,964	4,074,489	4,074,489
장기금융부채(*1)	321,346	321,346	311,394	311,394
비유동리스부채(*1)	38,695,039	38,695,039	39,606,769	39,606,769
기타비유동금융부채	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
소계	149,815,025	149,815,025	145,457,043	145,457,043

(\*1) 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	-	-	2,526,536	2,526,536

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	-	2,528,674	2,528,674

(4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

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

당기 중 금융상품의 각 공정가치 서열체계의 수준 간 이동 내역은 없습니다.

바. 채무증권 발행실적 등

- 해당사항 없음

채무증권 발행실적

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 원, %)

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

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 원)

잔여만기	10일 이하	10일초과	30일초과	90일초과	180일초과	1년초과	2년초과	3년 초과	합 계
------	--------	-------	-------	-------	--------	------	------	-------	-----

			30일 이하	90일 이하	180일 이하	1년 이하	2년 이하	3년 이하		
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일 초과 30일 이하	30일 초과 90일 이하	90일 초과 180일 이하	180일 초과 1년 이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

### 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 3년 이하	3년 초과 4년 이하	4년 초과 5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

### 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과 15년 이하	15년 초과 20년 이하	20년 초과 30년 이하	30년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

### 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 3년 이하	3년 초과 4년 이하	4년 초과 5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과 20년 이하	20년 초과 30년 이하	30년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

- 분·반기 보고서의 경우 기재를 생략함

## V. 감사인의 감사의견 등

### 1. 회계감사인의 감사의견

#### 가. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제22기(당기)	한영회계법인	-	-	-
제21기(전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음	가. 총계약원가 추정의 불확실성 나. 공사진행율 산정 다. 공사변경에 따른 회계처리
제20기(전전기)	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

#### 나. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제22기(당기)	한영회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제21기 재무제표 등에 대한 감사 등	170백만원	1,704시간	-	-
제21기(전기)	한영회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제21기 재무제표 등에 대한 감사 등	150백만원	1,606시간	150백만원	1,568시간
제20기(전전기)	삼정회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제20기 재무제표 등에 대한 감사 등	175백만원	1,881시간	175백만원	1,881시간

#### 다. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
------	-------	------	--------	------	----

제22기(당기)	-	-	-	-	-
제21기(전기)	2020-11-30	세무조정	2021.01.01~ 2021.03.31	7백만원	한영회계법인
제20기(전전기)	2019-12-09	세무조정	2019-12-09~ 2020-03-31	7백만원	삼정회계법인

라. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 01월 29일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행 이사 등 5명	서면회의	감사진행 상황보고, 향후 일정 협의
2	2021년 02월 25일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행 이사 등 5명	서면회의	2020년 재무제표 및 내부회계 검토 결과 보고

## 2. 회계감사인의 변경

당사는 '삼정회계법인'과의 감사계약기간 만료에 따라 제21기부터 3사업연도 동안 '한영회계법인'을 외부감사인으로 선임하였습니다.

## 3. 내부통제에 관한 사항

### 가. 내부통제

#### (1) 제21기

본 감사위원회는 2020년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 감사위원회는 대표이사 및 내부회계관리자가 본 감사위원회에 제출한 내부회계관리제도 운영실태보고서를 참고로, 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였으며, 내부회계관리제도가 신뢰성 있는 회계정보의 작성 및 공시에 실질적으로 기여하는지를 평가하였습니다.

또한 본 감사위원회는 내부회계관리제도 운영실태보고서에 거짓으로 기재되거나 표시된 사항이 있거나, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있는지를 점검하였으며, 내부회계

관리제도 운영실태보고서의 시정 계획이 회사의 내부회계관리제도 개선에 실질적으로 기여할 수 있는지를 검토하였습니다. 본 감사위원회는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 '내부회계관리제도모범규준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 감사위원회의 의견으로는, 2020년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

## (2) 제20기

본 감사위원회는 2019년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 감사위원회는 대표이사 및 내부회계관리자가 본 감사위원회에 제출한 내부회계관리제도 운영실태보고서를 참고로, 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였으며, 내부회계관리제도가 신뢰성 있는 회계정보의 작성 및 공시에 실질적으로 기여하는지를 평가하였습니다.

또한 본 감사위원회는 내부회계관리제도 운영실태보고서에 거짓으로 기재되거나 표시된 사항이 있거나, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있는지를 점검하였으며, 내부회계관리제도 운영실태보고서의 시정 계획이 회사의 내부회계관리제도 개선에 실질적으로 기여할 수 있는지를 검토하였습니다. 본 감사위원회는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 '내부회계관리제도모범규준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 감사위원회의 의견으로는, 2019년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

## (3) 제19기

- 해당사항 없음

### 나. 내부회계관리제도

(1) 내부회계관리제도의 문제점 또는 개선 방안 등

- 해당사항 없음.

(2) 회계 감사인의 내부회계관리제도에 대한 감사(검토)의견

사업연도	감사인	감사(검토)의견
------	-----	----------

제21기	한영회계법인	<p>우리는 첨부된 자이에스앤디 주식회사의 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계,운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 자이에스앤디 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2020년 12월31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.</p> <p>우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.</p> <p>회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.</p> <p>경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.</p> <p>우리의 검토는 2020년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2020년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.</p>
------	--------	---

제20기	삼정회계법인	<p>우리는 첨부된 자이에스앤디 주식회사의 2019년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태평가보고서를 작성할 책임은 자이에스앤디 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2019년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2019년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.</p> <p>우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태평가보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.</p> <p>회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.</p> <p>경영자의 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.</p> <p>우리의 검토는 2019년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2019년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이거나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.</p>
제19기	삼정회계법인	-

## 다. 내부통제구조의 평가

- 해당사항 없음.



## 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
엄관석	겸직	- 당사의 업무 총괄 및 대외적 업무를 안정적으로 수행하기 위해 선임함 - 당사 정관과 이사회 규정에 의거, 이사회 의장을 수행함

##### (3) 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
5	3	-	-	-

#### 나. 중요 의결사항

회사	개최일자	의안내용	가결 여부	사내이사		사외이사		
				엄관석 (참석률: 100%)	채현근 (참석률: 100%)	민유태 (참석률: 100%)	박영철 (참석률: 100%)	김대영 (참석률: 100%)
				찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부
2021-01	2021-02-04	1. 유상증자 승인의 건	가결	참석	참석	참석	참석	참석

		2. 대규모 내부거래 승인의 건 3. '20년 재무제표 및 영업보고서 승인의 건		(찬성)	(찬성)	(찬성)	(찬성)	(찬성)
		보고안건 : '20년 사업실적 및 '21년 사업계획 보고 의 건	보고	-	-	-	-	-
2021-02	2021-02-25	1. 정기주주총회 소집 및 의안 승인의 건 2. 전자투표제도 채택 승인의 건 3. '20년 내부회계관리제도 운영 실태 보고의 건 4. '20년 내부회계관리제도 운영 평가 보고의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2023-03	2021-03-26	1. '21년 안전보건계획 승인의 건 2. '21년 이사 보수의 결정 및 집행 승인의 건 3. 가산동 오피스텔 신축사업 단기 대여 승인의 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. 이사회 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)	엄관석	2020.03.20~ 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	2019.04.11~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 재경업무 총괄 및 회사의 안정적인 성장과 주주의 이익을 실현시킬 책임자로 판단.

사외이사	민유태	2019.04.11~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	법률에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕 으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행
사외이사	박영철	2019.04.11~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	마케팅에 대한 전문지식 및 다 양한 경험을 바탕으로 회사 업 무에 대한 적극적인 조언자로 서의 역할 수행
사외이사	김대영	2019.04.11~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	재무·금융에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자 로서의 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
2021년 02월 04일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2021년 02월 25일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명/ 회사 주요현황 설명 등
2021년 03월 26일	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 (4년) 실무자1명 (3년)	이사회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

※ 직원수는 사외이사(감사위원) 지원과 관련된 인원만 명시하였으며, 사외이사 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. 감사위원 현황

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 ~ '19 여성경제신문 대표	-	-	-
김대영	예	'12 ~ '15 우리투자증권 Smart Marketing 본부장 '15 ~ '16 NH투자증권 금융 PLUS 본부장 '16 ~ '19 케이뱅크은행 상임감사위원	예	금융기관 경력자	LG증권 및 우리투자증권 (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 여부	감사위원회 위원 등의 성명		
				민유태 (참석률: 100%)	박영철 (참석률: 100%)	김대영 (참석률: 100%)
				찬 반 여 부		
1	2021-02-25	1. 외부감사인 감사결과 보고의 건 2. 제21기 감사보고서 승인의 건 3. '20년 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)

#### 라. 감사위원회 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	참석 감사위원	불참시 사유	주요 교육내용
2021년 02월 25일	재무팀	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	- 감사위원회 관련 자료 및 회사 주요 현황 자료 사전 제 공 및 설명

#### 마. 감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
재무팀	2	팀장 (10년) 실무자1명 (17년)	내부회계관리제도 설계, 운영, 평가 등
경영기획팀	2	팀장 (4년) 실무자1명 (3년)	감사위원회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

※ 직원수는 감사위원회 지원과 관련된 인원만 명시하였습니다

### 3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

#### 가. 집중투표제의 채택여부

- 당사 정관 제30조에 의거 집중투표제를 도입하지 않음.

#### 나. 서면투표제 또는 전자투표제의 채택여부

- 서면투표제 : 도입하지 않음.
- 전자투표제 : 당사는 2021년 2월 25일 이사회 결의를 통해 21기 정기주주총회부터 전자투표제를 도입하기로 결정하였음.

#### 다. 소수주주권의 행사여부

- 해당사항 없음.

#### 라. 경영권 경쟁

- 해당사항 없음

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

#### 가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
지에스건 설	최대주주	보통주	16,382,520	61.17	16,382,520	61.17	-
계		보통주	16,382,520	61.17	16,382,520	61.17	-
		우선주	-	-	-	-	-

당사는 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 12,000,000주를 신주 발행하였고, 납입일  
주 1) 은 2021. 05. 04 이었으며, 최대주주인 지에스건설(주)는 2,936,800를 신주 청약하여 증  
자 후 소유주식수는 19,319,000주로 지분율이 49.81%로 하락하였습니다.

#### 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)	75,066	허창수	8.29	-	-	허창수	8.29
		임병용	-	-	-	-	-

※ 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(%)
2021년 02월 10일	허창수	8.29	-	-	허창수	8.29

\* 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	14,143,147
부채총계	9,897,807
자본총계	4,515,340
매출액	2,014,136
영업이익	176,622
당기순이익	157,862

### (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) 사업현황 등 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 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	지에스건설(주)	16,382,520	61.17	-
	-	-	-	-
우리사주조합		657,818	2.46	-

주1) 당사는 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 12,000,000주를 신주 발행하였고, 납입일은



2021. 05. 04 이었으며, 최대주주인 지에스건설(주)는 2,936,800주를 신주 청약하여 증자 후 소유주식수는 19,319,000주로 지분율이 49.81%입니다.

- 주2) 우리사주조합의 경우 신주발행주식수 12,000,000주 중 20%에 해당하는 2,400,000주를 우선 배정하였으며, 배정물량 모두 청약 완료 하였습니다.
- 주3) 결산일 현재 주식소유현황을 파악하기 어려워 대량보유상황 보고 내역을 토대로 작성하였으므로 작성일 현재 보유주식수와 차이가 있을 수 있습니다.

## 나. 소액주주현황

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주 주			소 유 주 식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	12,500	12,505	99.96	8,320,724	26,782,520	31.07	-

\* 2020년 12월 31일 현재 주주명부에 기재된 내용을 참고하였습니다.

## 4. 주식사무

(단위 : 주, 원)

정관상 신주인수권의 내용	제10조(주식의 발행 및 배정)
	<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 주식까지 포함하여 불특정 다수인에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 주주에 대하여 우선적으로 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하고 청약되지 아니한 주식에 있는 경우 이를 불특정 다수인에게 신주를 배정받을 기회를 부여하는 방식</p>

	<p>4) 투자매매업자 또는 투자중개업자가 인수인 또는 주선인으로서 마련한 수요 예측 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 주식이 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

종 류			2020년10월	2020년11월	2020년12월	2021년01월	2021년02월	2021년03월
보통주	주 가	최 고	8,250	9,750	12,800	14,100	12,650	12,400
		최 저	7,840	8,310	9,390	12,000	10,600	10,450
		평 균	8,088	9,264	11,353	13,125	11,422	11,166
	거래량	최 고	231,856	1,843,500	1,202,621	1,003,143	1,243,216	548,220
		최 저	42,447	109,884	93,255	157,176	105,935	59,370
		월간거래량	2,466,604	7,058,119	7,261,811	5,676,723	4,883,877	4,787,086

※ 한국거래소 유가증권시장 상장 주식 거래 내역입니다.

## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원 등의 현황

#### 가. 임원 현황

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주 와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주 식	의결권 없는 주 식			
엄관 석	남	1964년 05월	대표이 사	등기임원	상근	경영총 괄	'91~'19 GS건설 상무이사 '20~ 현재 자이에스앤디 대표이사	-	-	-	2020- 01-01 ~ 현재	2023년 03월 31일
채현 근	남	1967년 08월	본부장	등기임원	상근	경영지 원총괄	'91~'18 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 경영지원 본부장	-	-	-	2018- 11-27 ~ 현재	2022년 03월 31일
민유 태	남	1956년 02월	사외이 사	등기임원	비상근	사외이 사	'97~'06 지방 검찰청, 대검찰청 중앙 수사부 수사기획관 등 '06~'07 광주지방검찰청 순천지청장 '07~'08 대구지방검찰청, 대검찰청부장검사 '09~'09 전주지방검찰청 검사장 '10~ 현재 법무법인 민 대표 변호사	-	-	-	2019- 04-01 ~ 현재	2022년 03월 31일
박영 철	남	1963년 10월	사외이 사	등기임원	비상근	사외이 사	'90~'06 조선일보 기자 '06~'14 주간 조선 기자 '14~'15 이코노미조선 편집장 '15~'18 시서저널 편집장 '19~' 19 여성경제신문 대표	-	-	-	2019- 04-01 ~ 현재	2022년 03월 31일
김대 영	남	1963년 07월	사외이 사	등기임원	비상근	사외이 사	'12~'15 우리투자증권 Smart Marketing '15~'16 NH 투자증권 금융 PLUS 본부장 '16~' 19 케이뱅크은행 상임감사위원	-	-	-	2019- 04-01 ~ 현재	2022년 03월 31일
김광 식	남	1962년 05월	본부장	미등기임 원	상근	주택개 발사업 총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무이사 '11~ 현재 자이에스앤디 주택사업 본부장	5,000	-	-	2018- 01-01 ~ 현재	-
강석 태	남	1967년 03월	본부장	미등기임 원	상근	HI사업 총괄	'04~'15 LG유플러스 부장 '16~'20 GS건설㈜ 상무보 '21~ 현재 자이에스앤디 HI사업본부 본부장	-	-	-	2021- 01- 01~현 재	-
이용 진	남	1965년 02월	본부장	미등기임 원	상근	부동산 운영총 괄	'98~'05 LG텔레콤 부장 '05~'10 LG파워콤 지점장 '16~ 현재 자이에스앤디 PM사업 본부장	60,646	-	-	2016- 06-01 ~ 현재	-
이덕 우	남	1968년 01월	본부장	미등기임 원	상근	CS사 업총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 CS사업 본부장	9,031	-	-	2018- 01-01 ~ 현재	-

신창민	남	1967년 07월	본부장	미등기임원	상근	정보통신사업 총괄	'91~'19 GS건설㈜ 부장 '19~현재 자이에스앤디 정보통신사업 본부장	555	-	-	2019-09-10~ 현재	-
-----	---	-----------	-----	-------	----	--------------	--	-----	---	---	----------------	---

- 1) 보유주식수는 2021년 3월 31일 기준입니다.  
2) 강석태 상무는 2021년 1월 1일자로 선임되었습니다.

#### 나. 직원 등 현황

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 백만원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직 원 수				평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	남	여	계		
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자								합 계	
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
주택개발	남	112	-	44	-	156	1.3	2,297	15	-	-	-	-
주택개발	여	6	-	21	-	27	0.7	209	8				-
HI	남	218	-	131	-	349	5.2	4,133	12				-
HI	여	71	-	28	-	99	6.2	911	9				-
부동산운영	남	55	-	1,330	-	1,385	1.8	10,362	7				964
부동산운영	여	6	-	480	-	486	1.9	2,587	5				422
경영지원	남	31	-	0	-	31	4.4	442	14				-
경영지원	여	9	-	3	-	12	4.3	131	11				-
합 계		508	-	2,037	-	2,545	2.5	21,073	8				1,386

\* 위탁계약직원 남 : 964명, 여 : 422명, 합계 1,386명의 경우 소속은 당사이나, 급여지급 주체가 입주자대표회의로서(4대보험 신고 및 급여지급 주체 : 입주자대표회의), 당사는 급여관련 자료가 없어 제외함.

#### 다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	5	225	45	-

## 2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

#### 1. 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
-----	-----	-----------	----

등기임원	5	1,000	-
------	---	-------	---

## 2. 보수지급금액

### 2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
5	181	36	-

### 2-2. 유형별

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	2	144	72	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	3	36	12	-
감사	-	-	-	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

#### 1. 개인별 보수지급금액

- 해당사항 없음

(단위 : 백만원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

#### 2. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

#### 1. 개인별 보수지급금액

- 해당사항 없음

(단위 : 백만원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

- 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 2021년 03월 31일 현재 국내 계열회사 80개사가 있습니다. 국내 계열회사 80개 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 (73개)	지에스에너지(주)	비금융 지주회사	220-88-29313
	지에스파워(주)	발전업	123-81-57770
	보령엘엔지터미널(주)	보관 및 창고업	313-81-27748
	인천종합에너지(주)	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	131-81-85471
	지에스당진솔라팜(주)	태양력 발전업, 태양광 발전시설 설치시공업	388-87-01744
	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
	팬코텍(유)	공장시설 유지관리서비스	595-81-01812
	한울사랑(유)	그외 기타 사업지원 서비스업	261-86-02058
	(주)후레쉬서브	기타식료품제조업	107-86-89222
	(주)지에스넷비전	기타 광고업	107-87-07004
	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

케이클라비스전문투자형사 모부동산투자유한회사제 19호	부동산개발업	699-81-01657
(주)후레쉬미트	육류소매업	693-81-01964
(주)지에스텔레서비스	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)경기평택글로벌	기타 부동산 개발 및 공급업	387-86-01934
지에너지(주)	도매 및 상품 중개업	859-86-02307
(주)지에스이엔알	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	134-81-78493
(주)동해그린에너지	발전업	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)	관광레도업	279-86-00916
지베스코(주)	기타전문서비스업	388-87-01327
지베스코자산운용(주)	전문사모집합투자업	876-87-01668
지피씨(주)	건설자재 생산 및 판매업	566-88-01583
자이메카닉스(주)	건물설비 설치 공사업	158-81-02081
(주)케이세이프새먼어업회사	수산물 종자 생산업	552-86-01784
자이가이스트(주)	건축용 나무제품 제조업	390-81-01823
에네르마(주)	기타 비철금속 제련, 정련 및 합금 제조업	470-87-01873
강남메트로(주)	전철건설 및 운영관리	630-81-01963
서울문산고속도로(주)	도로건설 및 운영	104-86-11900



	글로벌워터솔루션(주)	비금융 지주회사	342-87-01942
	지에스네오텍(주)	건물설비 설치 공사업	113-81-07384
	(주)삼양인터내셔널	음료 및 담배도매업	217-81-09699
	(주)보현개발	부동산 임대업	217-81-14789
	(주)켄텍인터내셔널	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)인아츠프로덕션(구 (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)삼정건설	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 2021년 03월 31일 현재 해외 계열회사 136개사가 있습니다.

ASIA CLEAN ENERGY LIMITED	말레이시아
GS Beyond Corp.	미국
GS Futures LLC	미국
GS Collective Fund I LLC	미국
GS Caltex Singapore Pte., Ltd.	싱가포르
GS Caltex (Langfang) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex India Pte., Ltd.	인도
GS Caltex (Suzhou) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex Czech, s.r.o.	체코
GS Caltex China Co., Ltd.	중국
Suzhou GS Caltex Trading Co., Ltd.	중국
GS 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
Global Sensing and Learning Labs, INC	미국
GS Global Japan Co., Ltd.	일본
GS Global Australia Pty Ltd.	호주

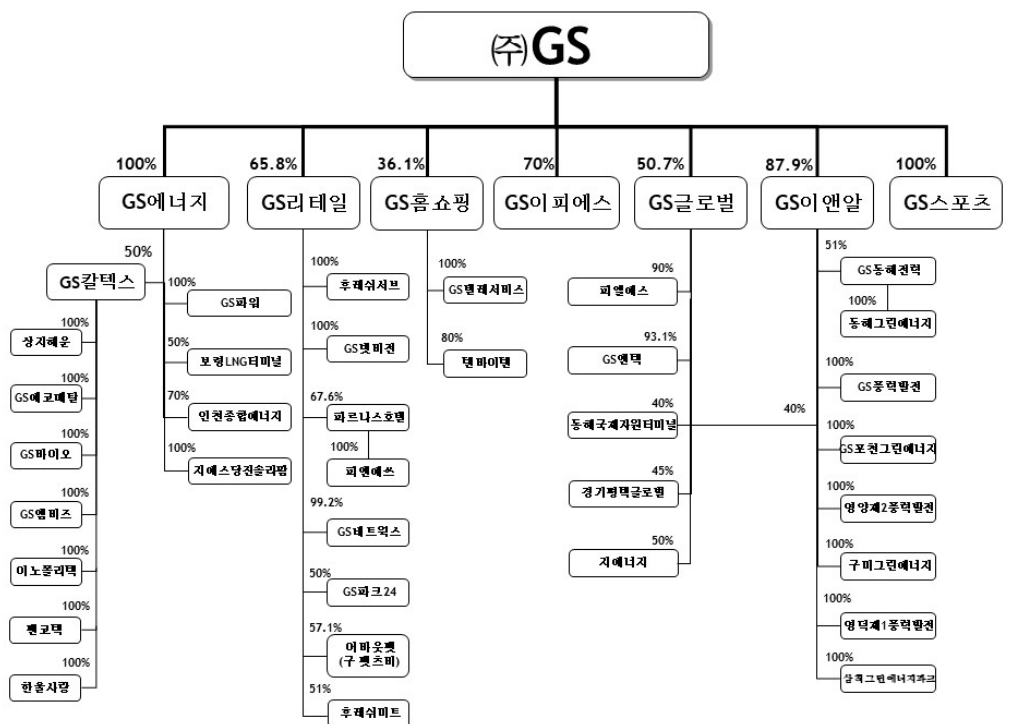
GS Global Hong Kong Ltd.	중국
GS Global Europe GMBH	독일
Ssangyong Resources Pty Ltd.	호주
GS Global Guangzhou Co.,Ltd.	중국
GS Global Trading(Shanghi) Co., LTD.	중국
GS Global USA, Inc.	미국
GS Global Singapore Pte Ltd.	싱가포르
PT GS Global Resource	인도네시아
GS Global (Suzhou) Steel Service Center Co., Ltd.	중국
GS GLOBAL 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 Panama S.A.	파나마
GS Engineering & Construction Spain, S.L.	스페인
GS Inima Environment S.A.U.	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
Elements (Europe) Limited	영국
777 WMF, LLC	미국
GS Miramar Village Lakes Manager LLC	미국
CDCF III FORTBAY MV, LLC	미국
Danwood Spolka Akcyjna	폴란드
Mountain View Mezz, LLC	미국

Mountain View Owner, LLC	미국
Danwood GmbH	스위스
700 EC Property LLC	미국
GS Inima Servicos de Saneamento Eireli	브라질
Ouro Preto Servicos de Saneamento S.A. - Saneouro	브라질
GS Real Estate Development Company London Ltd.	영국
GS Redlands LLC	미국
GS MINH HUNG SIKICO COMPANY LIMITED	베트남
ZEITGEIST EDUCATION CO., LTD	베트남
Lignana LLC	폴란드
Lignana LLP	폴란드
GS Inima Middle East, LLC	오만
SANEL - Saneamento de Luiz Antonio, S.A.	브라질
GS Inima Barka 5 Desalination Company, S.A.O.C.	오만
Capital Desalination Company, S.A.O.C.	오만
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
Farwest Steel Alaska, Inc	미국
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 Energy Asia Investment 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

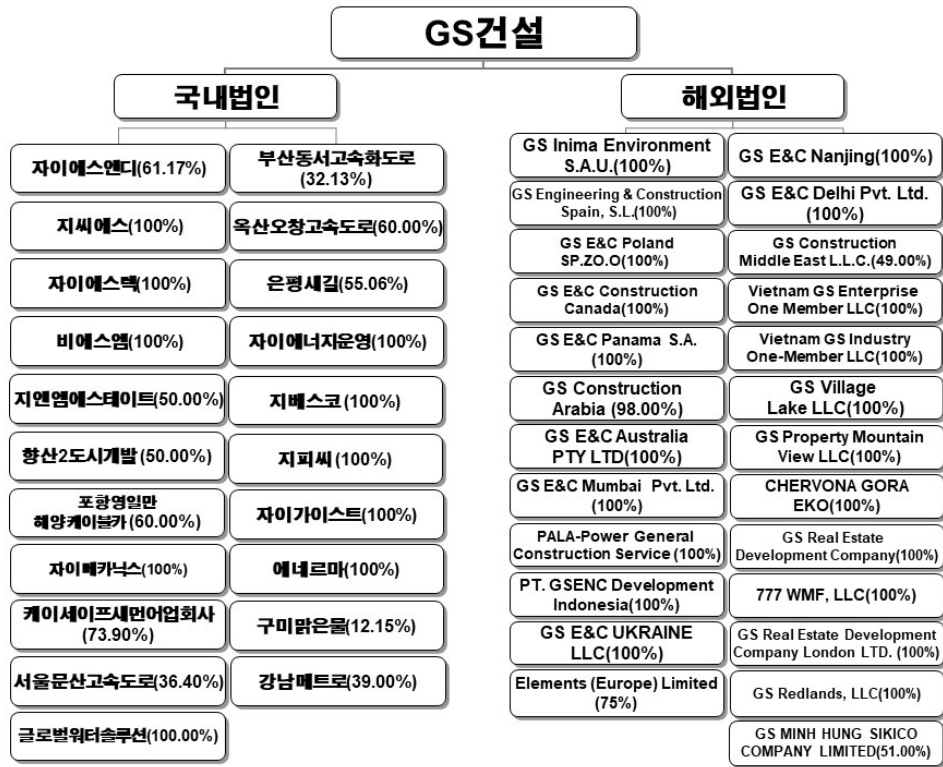
나. 계열회사간 지배·종속 및 출자 현황을 파악할 수 있는 계통도



(2021년 1분기 기준)

[출처] (주)GS

※ 지에스 계열의 계통도는 '주식회사 GS'의 정기공시를 참조하시기 바랍니다.



[출처] GS건설(주)

※ 지에스건설 계열의 계통도는 'GS건설 주식회사'의 정기공시를 참조하시기 바랍니다.

## 2. 타법인출자 현황

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율	장부가액	총자산	당기순손익
							수량	금액						
과주양주강군(주)	2012년 05월 31일	SPC 지분투자	279	55,806	5.00	0	-	-	-	55,806	5.00	0	87,824	-139
계룡그린빌(주)	2013년 12월 31일	SPC 지분투자	483	96,688	5.10	249	-	-	-	96,688	5.10	249	155,513	-430
에이치엔에이치개발(주)	2013년 12월 12일	SPC 지분투자	142	14,400	18.00	0	-	-	-	14,400	18.00	0	-	-

더송도 컨벤시 아(주)	2015년 12월 31일	SPC 지분 투자	107	21,32 3	1.30	107	-	-	-	21,3 23	1.30	107	149,62 5	-375
북한강 관사병 영(주)	2017년 01월 01일	SPC 지분 투자	425	134,8 60	5.00	0	-	-	-	134, 860	5.00	0	250,15 3	-57
보람찬 (주)	2017년 01월 31일	SPC 지분 투자	30	5,902	1.70	30	-	-	-	5,90 2	1.70	30	28,106	-21
바른지 킴이(주)	2018년 10월 30일	SPC 지분 투자	13	2,636	1.00	13	-	-	-	2,63 6	1.00	13	-	-
고성지 킴이(주 주 1)	2020년 03월 01일	SPC 지분 투자	63	-	-	-	12,67 3	63	-	12,6 73	2.55	63	-	-
고양양 주강군 (주) 주 1)	2020년 03월 06일	SPC 지분 투자	61	-	-	-	12,13 7	61	-	12,1 37	2.00	61	-	-
(주)알링 크 주 1)	2020년 03월 31일	지분 투자	1,500	-	-	-	4,762	1,500	-167	4,76 2	14.90	1,33 3	-	-
파빌리 온전문 투자형 사무부 동산신 탁 주 1)	2020년 07월 26일	신탁	100	-	-	-	-	100	-2	-	-	98	-	-
정보통 신공제 조합	2001년 05월 16일	공제 조합 출자	15	61	-	24	-	-	1	61	-	25	-	-
대한설 비건설 공제조 합	2010년 06월 09일	공제 조합 출자	41	44	-	43	-	-	-	44	-	43	-	-
전문건 설공제 조합	2011년 05월 23일	공제 조합 출자	137	154	-	143	-	-	-	154	-	143	-	-
소방산 업공제 조합	2012년 05월 31일	공제 조합 출자	20	40	-	20	-	-	-	40	-	20	-	-
건설공 제조합	2017년 09월 01일	공제 조합 출자	136	225	-	336	-	2	5	225	-	343	-	-

합 계	-	-	965	-	1,726	-163	-	-	2,528	-	-
-----	---	---	-----	---	-------	------	---	---	-------	---	---

주) 최근 사업연도 재무현황 자료의 경우 현실적으로 확보가 곤란하여 2020년 12월 31일 기 말잔액을 기준으로 실적을 기재하였습니다.

주) 상기 출자법인은 전부 비상장 회사입니다.



## X. 이해관계자와의 거래내용

### 1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음

### 2. 대주주와의 자산양수도 등

- 해당사항 없음.

### 3. 대주주와의 영업거래

#### 가. 매출 및 매입 등의 거래

(단위 : 백만원)

법인명	관 계	거래종류	거래기간	거래내용	거래금액
지에스건설(주)	최대주주	매출,매입 등	2021.01~2021.03	상품,용역 등	25,659

#### 나. 채권·채무 현황

(단위 : 백만원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	17,910	1,822	793	-

#### 다. 증권 등 매수 또는 매도 내역

- 해당사항 없음.

#### 라. 부동산 매매 또는 임대차 내역

(단위 : 백만원)

법인	종류	소재지	면적 (㎡)	당기		전기		전전기		비고
				임차	임대	임차	임대	임차	임대	
지에스건설	갤러리	서울시 강남구	180.2	30	-	120	-	120	-	대치갤러리
지에스건설	연구소	경기도 용인시	396.0	8	-	24	-	8	-	용인기술연구 소
합계	-	-	-	38	-	144	-	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
2020.01.06	수시공시 의무관련사항 (공정공시)	<p>■ 종로 대학로 39 주상복합 사업 공사도급약정 체결</p> <p>- 당사는 2020년 1월 3일 종로 대 학로 39 주상복합 사업을 위한 공 사도급약정을 체결하였음.</p> <p>1) 프로젝트 규모 : 지하6층~지 상15층 공동주택 499세대 및 근린 생활시설</p> <p>2) 공사금액 : 546억원(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	-
제20기 정기주주총회 2020-03-20	1. 제20기 재무제표 승인의 건 2. 정관 일부 변경의 건 3. 이사 선임의 건 3-1. 사내이사 엄관석 선임의 건 4. 이사 보수한도 승인의 건	가결	-
제21기 정기주주총회 2021-03-26	1. 제21기 재무제표 승인의 건 2. 정관 일부 변경의 건 3. 이사 보수한도 승인의 건	가결	-

## 2. 우발채무 등

### 가. 중요한 소송사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 5건(소송금액: 345백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 7건(소송금액: 332백만원)입니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

#### (1) 보고기간종료일 현재 계속중인 중요한 소송내용

- 보고기간 종료일 현재 청구금액 3억원 이상의 중요한 소송사건은 없습니다.

#### (2) 사업연도 중에 새로 제기된 중요한 소송내용

- 사업연도 중에 새로 제기된 3억원 이상의 중요한 소송사건은 없습니다.

(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. 전질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 해당사항 없음

(기준일 : 2021. 03. 31)

(단위 : 백만원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
은 행	-	-	-
금융기관(은행제외)	-	-	-
법 인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

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	79,135	15,827
계룡그린빌 주식회사	142,418	64,793
보람찬 주식회사	25,845	2,980
더송도컨벤시아 주식회사	141,094	29,394
북한강관사병영 주식회사	227,394	189,493
바른지킴이 주식회사	24,558	4,090
고양양주강군 주식회사	8,110	2,703
합 계	648,554	309,280

2) 당사는 당분기말 현재 별내자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 474,620백만원을 한도로 하여 302,310백만원의 조건부 채무인수 의무를 공

동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

3) 당사는 별내 자이엘라 오피스텔 외 2개 현장에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 하나자산신탁 외 2개사에 210,055백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 210,055백만원입니다.

4) 당사는 대구 만촌동아파트 외 4개 현장에 대하여 233,914백만원의 금액을 한도로 중도금 대출등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 145,876백만원입니다.

#### 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

- 당사는 2021.02.04 이사회 결의를 통하여 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 신주 12,000,000주를 발행하기로 결의하였음.
- 2021년 4월 21일 최종 발행가액이 9,160원으로 결정되었으며, 2021년 4월 26일 ~ 4월 27일 구주주 청약 실시하였으며, 청약경쟁율은 106.31%였음.
- 2021년 5월 4일 109,920백만원의 주금이 납입 완료 되었으며, 2021년 5월 13일 추가 상장하였음.

#### 라. 중소기업기준 검토표

- 해당사항 없음

#### 마. 직접금융 자금의 사용

##### (1) 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2021년 03월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	회 차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획	실제 자금사용 내역	차이발생 사유 등

			사용 용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 주 1)	-	2019년 02월 25일	운영 자금	49,963	서초동 사업부지 매입	49,963	-
기업공개 주 2)	-	2019년 10월 31일	운영 자금	45,032	1. 안양시 박달동 용지 매입 2. SKN 주유소(5개 ) 부지 매입	45,032	-

주 1) 총 조달금액에서 발행제비용 37백만원을 차감하였습니다.

주 2) 총 조달금액에서 발행제비용 728백만원을 차감하였습니다.

## (2) 사모자금의 사용내역

- 해당사항 없음

## 바. 외국지주회사의 자회사 현황

- 해당사항 없음

## 사. 합병등의 사후정보

- 해당사항 없음

## 아. 녹색경영

- 해당사항 없음.

## 자. 정부의 인증 및 그 취소에 관한 사항

- 해당사항 없음

## 차. 조건부자본증권의 전환·채무재조정 사유 등의 변동현황

- 해당사항 없음

## 【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

2. 전문가와의 이해관계