

목 차

사 업 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	7
5. 의결권 현황.....	8
6. 배당에 관한 사항 등	9
7. 정관에 관한 사항.....	11
II. 사업의 내용	12
III. 재무에 관한 사항	30
1. 요약재무정보	30
2. 연결재무제표	31
3. 연결재무제표 주석	31
4. 재무제표	31
5. 재무제표 주석	36
6. 기타 재무에 관한 사항.....	111
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....	122
V. 감사인의 감사의견 등	134
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	136
1. 이사회에 관한 사항.....	136
2. 감사제도에 관한 사항.....	140
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항.....	142
VII. 주주에 관한 사항.....	143
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....	147
1. 임원 및 직원 등의 현황	147
2. 임원의 보수 등	148
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	151
X. 이해관계자와의 거래내용.....	160
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	162
【 전문가의 확인 】	167
1. 전문가의 확인	167
2. 전문가와의 이해관계.....	167

사 업 보 고 서

(제 21 기)

사업연도 2020년 01월 01일 부터
 2020년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2021년 03월 18일

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. 03. 18 .

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	http://www.xisnd.com

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 2020년 12월 31일 현재 국내 계열회사 78개사, 해외 계열회사 133개사가 있습니다. 국내 계열회사 78개 중 6개사가 유가증권 시장에 상장되어 있고, 1개사가 코스닥 시장에 상장되어 있습니다. 자세한 내용은 'IX. 계열회사 등에 관한 사항'을 참고하시기바랍니다.

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 본점소재의 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.

라. 상호의 변경

일자	변경전	변경후	비고
2018.02.19	주식회사 이지빌	자이에스앤디 주식회사	

마. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

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

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

바. 사업목적의 중요한 변동

당사의 최근 5사업연도내 사업목적의 중요한 변동사항은 아래와 같습니다.

일자	사업목적
2016년 5월 17일	건물영선업, 공동주택 관리업, 건축물 설계·감리업, 부동산에 대한 투자·매매·임대·알선 및 용역업, 건물·상가·주차장의 관리용역업, 건설관련 서비스업, 건설자재 생산·판매·임대업, 가전제품·가구 판매업, 인테리어업
2017년 3월 10일	에너지관리진단업
2018년 12월 19일	그린리모델링 사업, 휴게소 운영업, 주유소 운영업, 유료도로 운영업, 숙박시설 운영업 및 식음시설 서비스업, 호텔 및 리조트·콘도 운영관리업, 연수 및 교육시설 운영관리업, 실내건축공사업, 주택신축판매업, 대지조성사업, 부동산개발업, 토목공사업, 경비업(시설경비, 신변보호, 기계경비업)
2019년 4월 11일	기체 여과기 제조업

2020년 3월 20일	조경공사업, 조경관리, 유지서비스, 조경식재공사업 및 조경시설물설치공사업. 부동산 매매 및 임대, 전대업. 숙박업, 관광숙박업, 호텔업, 휴양콘도운영업, 기타 숙박시설 운영업, 생활시설 운영업, 기타 일반시설 운영업 및 이에 관한 커뮤니티시설 운영업, 자판기 운영업, 휴게음식점업, 일반음식점업, 편의점운영업, 기타 식음시설 서비스업. 음료, 주류 등의 도소매, 판매업. 과자, 간식류 등의 도소매, 판매업. 생필품, 공산품 등의 도소매, 판매업. 건설·광업용 기계 및 장비수리업, 전기·전자 및 정밀기기 수리업, 계량기 수리업.
--------------	--

3. 자본금 변동사항

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

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

주1) 당사는 2016년 5월 17일 주주총회 결의에 의거 2016년 6월 21일을 합병기일로 하여 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.

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	-	-	100,000,000	주1)
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	26,782,520	-	26,782,520	주2), 주3), 주4), 주5)
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
1. 감자	-	-	-	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	26,782,520	-	26,782,520	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	26,782,520	-	26,782,520	-

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

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

주3) 2018년 12월 19일 임시주주총회를 통하여 액면분할(액면가 변경전 5,000원, 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.

5. 의결권 현황

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 주)

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

의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	26,782,520	-
	우선주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 사항

제10조의2(신주의 배당기산일)

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

제46조(이익금의 처분)

이 회사는 매사업년도의 처분이익잉여금을 다음과 같이 처분한다.

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

제47조(이익배당)

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

제47조의2(중간배당)

1. 이 회사는 07월 01일 0시 현재의 주주에게 상법 제462조의3에 의한 중간배당을 할 수 있다.
2. 제1항의 중간배당은 이사회의 결의로 하되, 그 결의는 제1항의 기준일 이후 45일 내에 하여야 한다.
3. 중간배당은 직전결산기의 대차대조표상의 순자산액에서 다음 각호의 금액을 공제한 액을 한도로 한다.
 - 1) 직전결산기의 자본금의 액

- 2) 직전결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액
 - 3) 상법시행령에서 정하는 미실현이익
 - 4) 직전결산기의 정기주주총회에서 이익배당하기로 정한 금액
 - 5) 직전결산기까지 정관의 규정 또는 주주총회의 결의에 의하여 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
		제21기	제20기	제19기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	5,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		20,910	12,433	10,716
(연결)주당순이익(원)		781	677	4,819
현금배당금총액(백만원)		4,017	2,678	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		15.00	10.00	-
현금배당수익률(%)	보통주	1.2	1.7	-
	우선주	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	150	100	-
	우선주	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

- 주1) 제20기 이후 주당순이익 산출시 액면가액은 1,000원 이며, 제19기의 액면가액은 5,000원입니다.
- 주 2) 상기 표의 당기 현금(주식) 배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.
- 주 3) 현금배당금은 이사회(2021.02.04)에서 결정한 금액으로, 2021. 03. 26. 개최하는 정기 주주총회에서 확정됩니다.

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.
- 주 2) 상장 전 배당수익률의 계산은 액면가를 기준으로 현금배당수익률을 산출하여 단순 평균법으로 계산함.

7. 정관에 관한 사항

가. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2020년 03월 20일	제20기 정기주주총회	제2조(목적) 제46조(위원회)	사업목적 변경 및 추가 탈자 추가
2021년 03월 26일	제21기 정기주주총회	제40조(감사위원회의 구성) 제43조(감사위원회의 직무 등) 부칙	개정상법 제542조의12 제2항~제8항 반영 자회사 관련 직무 범위 추가 개정정관의 시행일 명기

- 주1) 제21기 정기주주총회는 2021.03.26 개최되며, 총회 안건에 포함되어 있음.

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

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

구 분	사업영역
주택사업	아파트, 오피스텔, 주상복합 등 건축물 시공 분양 (부동산 개발 및 공급)
Home Improvement 사업	스마트 홈 시스템(IoT, 홈네트워크 시스템, 홈 오토메이션) 전문직별 공사업(전기, 통신공사업 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	제21기	제20기	제19기
매출액	356,212	277,945	212,696
주택사업	72,511	20,287	1,251
Home Improvement 사업	176,728	157,001	128,816
부동산운영사업	106,973	100,657	82,629
영업이익	27,343	16,473	14,498
주택사업	1,800	-1,336	-1,487
Home Improvement 사업	21,737	15,305	14,719
부동산운영사업	3,806	2,504	1,266
유·무형자산	136,458	76,955	5,894
주택사업	129,682	70,017	59
Home Improvement 사업	2,732	2,554	1,083

부동산운영사업	2,920	3,124	3,403
공통부문	1,124	1,260	1,349
총자산	413,286	278,481	137,744
주택사업	232,972	87,835	9,913
Home Improvement 사업	58,884	68,462	45,379
부동산운영사업	20,572	16,455	12,753
공통부문	100,858	105,729	69,699

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 주택

을 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, 2020년에도 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 경쟁은 심하지 않습니다.

(마) 회사의 경쟁상의 강점

- i) 스마트홈 시장에서 회사는 현재 자체 개발한 홈오토메이션 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 것이며, 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, 홈 오토메이션) 전문직별 공사업(전기, 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	제21기	제20기	제19기	비 고
철근	685,000원/톤	714,000원/톤	740,000원/톤	HD 10MM
레미콘	67,700원/M3	66,300원/M3	66,300원/M3	수도권(25-240-15)
전선	8,049원/M	7,353원/M	7,455원/M	0.6/1KV FCV 1C*95SQ

나. 주요 원재료 매입 현황

(기준일 : 2020.01.01 ~ 2020.12.31)

(단위 : 백만원)

구 분		매입액	비율	주요 매입처	비 고
주택	철근	1,854	2.6%	현대제철(주) 등	-
	레미콘	1,470	2.1%	삼양레미콘(주), (주)삼표산업, 건설기계(주) 등	-
	기타	7,291	10.4%	우람엔지니어링 등	-
	소계	10,616	15.1%	-	-
Home Improvement	정보통신	32,067	45.7%	피타입, 참슬테크, 와이정보통신 등	월패드 등
	옵션	25,372	36.2%	엘지전자, 고구려시스템 등	에어컨 등
	ACS	2,107	3.0%	환기유니트 등	-
	CS	1	0.0%	-	-
	소계	59,547	84.9%	-	-
합 계		70,162	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	643	865	-10	-296	1,202
	비품	중구 외	1,407	424	-65	-399	1,368
	운영장비	중구 외	64	58	-	-26	96
	차량운반구	중구 외	45	17	-1	-15	47
	기타유형자산	중구 외	7	8	-	-3	12
	소계	-	2,166	1,372	-76	-739	2,725
생산설비 (투자부동산)	투자부동산	서울 서초구	69,598	423	-	-	70,021
	투자부동산	서울 강북구	-	20,620	-	-456	20,165

	투자부동산	서울 중랑구	-	17,903	-	-506	17,396
	투자부동산	서울 성북구	-	7,707	-	-79	7,628
	투자부동산	서울 송파구	-	14,248	-	-210	14,038
	소계	-	69,598	60,901	-	-1,251	129,248

다. 설비의 신설 매입계획 등

- 해당사항 없음.

5. 매출현황 및 수주전략

가. 매출현황

(단위 : 백만원)

구분	제21기		제20기		제19기	
	금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
주택사업부문	72,511	20.4	20,287	7.3	1,251	0.6
Home Improvement사업부 문	176,728	49.6	157,001	56.5	128,816	60.6
부동산운영 사업부문	106,973	30.0	100,657	36.2	82,629	38.8
합계	356,212	100.0	277,945	100.0	212,696	100.0

나. 영업조직 및 수주전략

당사는 각 사업부문별 별도의 영업조직을 운영하고 있습니다.

구분	부 서 명
주택사업부문	주택영업1팀, 주택영업2팀
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, 정부의 규제가 심한 대규모 재건축/재개발 사업 참여 보다는 정부의 규제가 덜한 소규모 재건축, 재개발, 도시형생활주택사업, 가로주택정비사업 등에 적극 참여하여 시장을 선도하는 Leading Company로 거듭나고자 합니다.

(2) Home Improvement 사업부문

(가) 정보통신 사업부문

[스마트 홈]

스마트홈 사업의 경우 가격 및 디자인 경쟁력과 브랜드 이미지 제고를 통해 신규 고객사를 확보하고 있으며, IoT 솔루션, 모바일 기반의 스마트홈 솔루션, 에너지 관리 솔루션 등 5세대 스마트홈 시장을 선점하기 위하여 지속적인 투자와 연구개발을 진행하고 있습니다.

[옵션/환기형 공기청정기 'Sys Clein']

- 철저한 사전 마케팅을 통한 제품 홍보 확대
- 옵션 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, 발주처 담당자 유대강화, 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	별내 자이엘라	㈜천강개발	2018-10-01	2021-04-01	47,500	37,657	9,843
	건대입구역 자이엘라	㈜신나시스	2019-08-01	2022-06-30	48,947	8,826	40,122
	구의 자이르네	구의시장㈜	2019-05-01	2021-05-31	24,201	16,760	7,441

	범어 자이엘라	솔라시티㈜	2019-12-01	2022-12-31	41,064	7,156	33,907
	서초자이르네(낙원청광)	낙원청광연립 가로주택정비조합	2020-08-01	2022-06-30	19,346	2,212	17,134
	개포 자이르네	개포시영 중심상가 재건축 조합	2020-08-01	2022-08-31	23,752	2,271	21,480
	대구 만촌동 아파트	㈜경주건설	2020-04-01	2022-12-31	108,844	8,553	100,291
	속초자이엘라	㈜태인디앤디	2020-11-30	2023-08-30	35,826	477	35,349
	영등포자이르네	청명종합건설㈜	2020-06-30	2022-11-30	38,765	2,571	36,194
	수성동1가 가로주택정비사업	수성동1가 가로주택정비사업조합	2021-10-01	2022-12-31	48,264	0	48,264
	대전인동주상복합	위너 프로퍼티㈜	2021-08-01	2024-09-01	40,718	0	40,718
	안양리버자이르네(박달)	자체사업	2020-08-01	2022-10-31	74,274	6,253	68,021
	양평 자이비즈타워	자체사업	2021-03-01	2023-03-31	46,600	0	46,600
	가산동 오피스텔	케이와이프라퍼티즈(주)	2021-08-01	2023-12-31	36,835	0	36,835
	부산암남동공동주택	(주)성안디엠피	2021-06-01	2024-03-31	45,346	0	45,346
	도농역 오피스텔	한국철도공사	2022-01-01	2025-01-31	43,100	0	43,100
Home Improvement 사업	전기·정보통신공사 등	지에스건설(주) 외	-	-	202,373	143,691	58,683
	옵션 등	개인	-	-	200,062	72,326	127,736
부동산운영 사업	광주원주고속도로_BTO 등	제이영동고속도로(주) 외	-	-	656,120	34,727	621,393
	육군화천 양구 관사_BTL 등	파주양주강군(주) 외	-	-	52,563	12,307	40,256
	기타 PM/FM 사업장	CBRE코리아 외	-	-	276,318	240,379	35,939
합 계					2,110,818	596,166	1,514,652

*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)	27,481,896	53,708,886
매출채권및기타채권	55,050,869	44,554,222
단기금융자산	64,797,434	45,000,000
장기매출채권및기타채권	13,198,990	11,532,314
비유동보증부채(*)	179,177,040	54,000,000

* 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 16백만원(전기말: 1백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 513백만원(전기말: 255백만원)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(*)	21,937,625	-	26,163,109	-
신용등급 B(*)	8,249,283	486,709	6,906,079	209,464
개인	3,077,195	42,930	191,728	46,770
합계	33,264,103	529,639	33,260,916	256,234
대손충당금	-	(529,639)	-	(256,234)
합계	33,264,103	-	33,260,916	-

(*) 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	-	4,000,000	-
	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	34,825,172	34,825,172	34,825,172	-	-
차입금	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	62,475,269	62,475,269	62,163,875	32,984	278,410
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

<전기말>

(단위 : 천원)

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

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)	250,743,154	133,345,268
자본(B)	162,543,241	145,135,273
예금(C)	27,481,896	53,712,852
차입금(D)	62,278,410	278,410
부채비율(A/B)	154.26%	91.88%
순차입금비율((D-C)/B)	21.41%	-36.82%

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	선형개발	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
ACS 상품개발팀	상품기획	1	제품 컨셉/시스템구성/서비스 기획
	신규개발	4	- 환기형 공기청정기 'Sys Clein' Ver 2 개발, 소형화, App 개발 - 전열교환기 개발 - 음식물처리기 개발 등
	개발관리	2	기존 시스클라인 공기청정기 개발 및 생산관리

다. 연구개발 비용

(단위 :백만원)

과 목		제21기	제20기	제19기	비 고
원재료비		-	-	-	-
인 건 비		537	348	359	-
감가상각비		461	319	191	-
위탁용역비		60	1,222	-	-
기 타		1,354	20	-	-
연구개발비용 계		2,412	1,909	550	-
(정부보조금)			-	-	-
회계 처리	판매비와관리비	-	-	-	-
	제조경비	2,352	687	550	-
	개발비(무형자산)	60	1,222	-	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용 계÷당기매출액×100]		0.68%	0.69%	0.26%	-

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	디자인 개발, 성능 및 안정화 테스트 완료 한국공기청정협회 주관 CA인증 취득 완료

	개발	
	신규 안드로이드 월패드 개발	1차 샘플 개발 완료(보급형 안드로이드 월패드 및 고급형 안드로이드 월패드 개발을 통한 영업 확대)
	안면인식형 공동현관기 개발	안면인식 연동 방식 및 모듈 선정(공동현관 출입 보안 강화)
	기축현장 호환 HN 시스템 개발	공동 현관 연동 개발
	AI기반 환기서비스 설계	시스클라인 연동 앱 개발 완료(HN 서비스 확대 및 ACS 사업부 연대를 통한 ACS 영업 기여)
	SW 월패드 개발	안드로이드 기기 제어 및 도어폰 연동 시험 완료(다양한 제품 라인업 환경 구축 및 영업 확대)
	기기 및 통신 보안 시스템 개발	기기인증, 통신보안, DB 암호화 개발 완료(스마트 홈 전분야 서비스 보안 강화를 통한 브랜드 Care 및 영업 확대)
2018년	조건제어(IFTTT) 솔루션 개발	조건(시간, 날씨, 위치) 에 따른 HN 제어 스마트폰 App 및 모바일 서버 개발
	광주그린자이 현장 월패드 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 기기를 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 권리 확보) 공공(LH) 영업시 가산점

11. 그 밖에 투자 의사결정에 필요한 사항

가. 상표 및 고객 관리를 위한 별도의 정책

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

나. 주요 지적재산권 보유 현황

(기준일: 2020년 12월 31일 현재)

(단위: 건)

특허·실용신안		디자인		상표	
등록	출원	등록	출원	등록	출원
7	19	12	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	제21기	제20기	제19기
	(2020년 12월말)	(2019년12월말)	(2018년12월말)
유동자산	205,549	177,191	119,248
현금및현금성자산	27,494	53,713	19,697
매출채권및기타채권	55,051	44,554	37,335
재고자산	36,204	724	727
단기금융자산	64,797	45,000	40,000
기타유동자산	22,003	33,200	21,489
비유동자산	207,737	101,289	18,496
장기매출채권및기타채권	13,198	11,532	4,237
유형자산	2,725	2,166	1,438
사용권자산	41,552	3,287	0
영업권및무형자산	4,484	5,191	4,456
투자부동산	129,249	69,598	0
기타비유동자산	8,706	4,947	4,759
이연법인세자산	5,294	3,603	2,417
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,529	965	1,189
자산 총계	413,286	278,480	137,744
유동부채	158,646	91,498	55,890
비유동부채	92,097	41,847	43,639
부채 총계	250,743	133,345	99,529
자본금	26,783	26,783	11,118
자본잉여금	80,420	80,419	1,020
이익잉여금	55,340	37,933	26,077
자본 총계	162,543	145,135	38,215
구분	2020.01.01~ 2020.12.31	2019.01.01~ 2019.12.31	2018.01.01~ 2018.12.31
매출액	356,212	277,945	212,696
영업이익(손실)	27,342	16,473	14,498
당기순이익(손실)	20,910	12,433	10,716

기본주당이익(손실)(원)	781	677	964
---------------	-----	-----	-----

2. 연결재무제표

- 해당사항 없음

3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음

4. 재무제표

재무상태표

제 21 기	2020.12.31 현재
제 20 기	2019.12.31 현재
제 19 기	2018.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 21 기	제 20 기	제 19 기
자산			
유동자산	205,549,076,384	177,191,684,701	119,247,936,210
현금및현금성자산	27,494,067,465	53,712,851,809	19,696,646,700
매출채권 및 기타채권	55,050,869,998	44,554,222,212	37,335,047,785
재고자산	36,203,580,534	724,244,931	727,476,118
단기금융자산	64,797,434,349	45,000,000,000	40,000,000,000
기타유동자산	22,003,124,038	33,200,365,749	21,488,765,607
비유동자산	207,737,318,671	101,288,855,918	18,495,991,791
장기매출채권 및 기타채권	13,198,990,197	11,532,314,040	4,236,650,443
유형자산	2,724,538,357	2,166,064,916	1,438,224,327
사용권자산	41,551,714,070	3,286,514,684	0
영업권 및 무형자산	4,484,294,912	5,191,065,285	4,456,003,943
투자부동산	129,248,815,476	69,597,698,398	0
기타비유동자산	8,705,913,249	4,947,415,328	4,758,611,180
이연법인세자산	5,294,378,467	3,603,274,080	2,417,575,600
당기손익-공정가치 측정 금융자산	2,528,673,943	964,509,187	1,188,926,298

자산총계	413,286,395,055	278,480,540,619	137,743,928,001
부채			
유동부채	158,645,871,169	91,498,414,067	55,889,517,898
매입채무 및 기타채무	34,825,172,116	24,433,359,573	23,386,495,014
단기금융부채	62,163,875,405	0	853,725,830
유동리스부채	4,074,488,522	1,610,613,928	0
기타유동부채	51,797,910,730	62,338,683,440	28,160,368,847
유동충당부채	399,428,292	463,349,715	610,243,159
법인세부채	5,384,996,104	2,652,407,411	2,878,685,048
비유동부채	92,097,282,792	41,846,853,605	43,638,972,728
장기금융부채	311,394,052	278,410,000	1,186,410,000
비유동리스부채	39,606,769,058	1,669,361,087	0
기타비유동부채	41,387,568,560	31,828,166,012	36,892,462,606
순확정급여부채	8,323,120,977	6,562,971,479	3,927,644,444
비유동충당부채	2,468,430,145	1,507,945,027	1,632,455,678
부채총계	250,743,153,961	133,345,267,672	99,528,490,626
자본			
자본금	26,782,520,000	26,782,520,000	11,118,160,000
자본잉여금	80,420,365,743	80,419,270,918	1,019,895,398
이익잉여금	55,340,355,351	37,933,482,029	26,077,381,977
자본총계	162,543,241,094	145,135,272,947	38,215,437,375
자본과부채총계	413,286,395,055	278,480,540,619	137,743,928,001

포괄손익계산서

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

제 19 기 2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 21 기	제 20 기	제 19 기
매출액	356,212,405,200	277,945,339,009	212,696,333,211
공사매출	249,755,665,098	177,288,413,510	130,917,555,616
용역매출	106,456,740,102	100,656,925,499	81,778,777,595
매출원가	316,843,577,599	249,078,129,542	188,566,587,242
공사매출원가	217,672,735,899	154,557,311,420	112,880,309,976
용역매출원가	99,170,841,700	94,520,818,122	75,686,277,266
매출총이익	39,368,827,601	28,867,209,467	24,129,745,969
판매비와관리비	12,026,559,118	12,393,744,722	9,631,737,236

영업이익	27,342,268,483	16,473,464,745	14,498,008,733
기타수익	143,388,673	221,003,806	227,385,577
기타비용	452,784,343	56,540,658	266,358,442
금융수익	2,081,024,468	1,508,705,310	812,494,374
금융원가	1,926,231,519	2,095,649,885	1,565,800,650
법인세비용차감전순이익	27,187,665,762	16,050,983,318	13,705,729,592
법인세비용	6,277,602,261	3,618,172,591	2,989,691,730
법인세비용	6,277,602,261	3,618,172,591	2,989,691,730
당기순이익	20,910,063,501	12,432,810,727	10,716,037,862
기타포괄손익	(824,938,179)	(576,710,675)	(652,084,799)
당기손익으로 재분류 되지 않는 세후 기타포 괄손익	(824,938,179)	(576,710,675)	(652,084,799)
확정급여제도의 재 측정손익	(824,938,179)	(576,710,675)	(652,084,799)
당기총포괄손익	20,085,125,322	11,856,100,052	10,063,953,063
주당이익			
기본주당이익 (단위 : 원)	781	677	964

자본변동표

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

제 19 기 2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2018.01.01 (기초자 본)	11,118,160,000	1,019,895,398	16,013,428,914	28,151,484,312
총포괄이익				
당기순이익			10,716,037,862	10,716,037,862
확정급여제도의 재 측정손익			(652,084,799)	(652,084,799)
총포괄이익 소계			10,063,953,063	10,063,953,063
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
유상증자				
기타조정				
배당금지급				

자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계				
자본 증가(감소) 합계			10,063,953,063	10,063,953,063
2018.12.31 (기말자 본)				38,215,437,375
2019.01.01 (기초자 본)	11,118,160,000	1,019,895,398	26,077,381,977	38,215,437,375
총포괄이익				
당기순이익			12,432,810,727	12,432,810,727
확정급여제도의 재 측정손익			(576,710,675)	(576,710,675)
총포괄이익 소계			11,856,100,052	11,856,100,052
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
유상증자	15,664,360,000	79,399,375,520		95,063,735,520
기타조정				
배당금지급				
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계	15,664,360,000	79,399,375,520		95,063,735,520
자본 증가(감소) 합계	15,664,360,000	79,399,375,520	11,856,100,052	106,919,835,572
2019.12.31 (기말자 본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947
2020.01.01 (기초자 본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947
총포괄이익				
당기순이익			20,910,063,501	20,910,063,501
확정급여제도의 재 측정손익			(824,938,179)	(824,938,179)
총포괄이익 소계			20,085,125,322	20,085,125,322
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
유상증자				
기타조정		1,094,825		1,094,825
배당금지급			(2,678,252,000)	(2,678,252,000)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계		1,094,825	(2,678,252,000)	(2,677,157,175)
자본 증가(감소) 합계		1,094,825	17,406,873,322	17,407,968,147
2020.12.31 (기말자 본)	26,782,520,000	80,420,365,743	55,340,355,351	162,543,241,094

현금흐름표

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

제 19 기 2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 21 기	제 20 기	제 19 기
영업활동현금흐름	12,971,549,536	22,657,857,013	32,906,051,776
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	17,347,848,642	26,567,136,363	35,268,476,591
2. 이자의 수취	1,824,481,236	1,110,775,972	540,322,794
3. 이자의 지급	(1,236,383,151)	(177,541,964)	(42,983,687)
4. 배당금의 수취	8,350,000	3,514,000	4,360,000
5. 법인세의 납부	(4,972,747,191)	(4,846,027,358)	(2,864,123,922)
투자활동현금흐름	(97,820,556,923)	(80,358,395,522)	(24,463,074,899)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	196,598,646,708	154,834,950,628	91,758,575,449
단기금융자산의 처분	125,000,000,000	145,000,000,000	55,000,000,000
임차보증금의 감소	3,909,770,000	6,654,000,000	1,671,949,000
단기대여금의 감소	56,000,000,000	1,532,427,311	33,957,501,449
장기대여금의 감소	11,411,352,588	0	0
당기손익-공정가치측정 금융자산의 처분	263,487,756	0	0
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 처분	0	1,488,523,317	0
차량운반구의 처분	3,636,364	0	0
비품의 처분	0	0	6,400,000
공구와기구의 처분	10,400,000	0	52,725,000
투자부동산의 처분	0	0	1,070,000,000
회원권의 처분	0	160,000,000	0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(294,419,203,631)	(235,193,346,150)	(116,221,650,348)
단기금융자산의 취득	(144,797,434,349)	(150,000,000,000)	(75,000,000,000)
단기대여금의 증가	(67,650,000,000)	(1,532,427,311)	(34,000,000,000)
장기대여금의 증가	(9,130,383,475)	(1,870,310,311)	(1,157,067,633)
당기손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(1,925,927,135)	(442,394,000)	(13,180,000)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(265,740)	(1,498,695,000)	0

비품의 취득	(424,038,499)	(1,056,643,440)	(477,226,281)
공구와기구의 취득	(864,816,000)	(238,976,385)	(140,557,000)
운영장비의 취득	(58,365,000)	(17,860,000)	(40,996,000)
차량운반구의 취득	(17,216,362)	(25,880,905)	(19,995,454)
기타유형자산의 취득	(8,000,000)	(8,100,000)	0
소프트웨어의 취득	(102,000,000)	(245,200,000)	(564,844,000)
개발비의 취득	(26,160,000)	(1,222,415,000)	0
투자부동산의 취득	(60,901,597,071)	(62,313,643,798)	0
임차보증금의 증가	(8,513,000,000)	(11,940,800,000)	(4,403,059,600)
사업결합으로인한 현금유출액		(2,780,000,000)	(404,724,380)
재무활동현금흐름	58,630,223,043	91,716,743,618	1,761,725,830
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	98,301,094,825	95,063,735,520	35,761,725,830
유상증자로 인한 현금유입		95,063,735,520	0
주식발행분담금 환입	1,094,825	0	0
단기차입금의 차입	47,000,000,000	0	34,473,725,830
장기차입금의 차입	50,000,000,000	0	1,288,000,000
임대보증금의 증가	1,300,000,000	0	0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(39,670,871,782)	(3,346,991,902)	(34,000,000,000)
배당금의 지급	(2,678,252,000)	0	0
리스부채의 상환	(1,992,619,782)	(1,585,266,072)	0
단기차입금의 상환	(35,000,000,000)	(473,725,830)	(34,000,000,000)
장기차입금의 상환		(1,288,000,000)	0
현금및현금성자산의 증가(감소)	(26,218,784,344)	34,016,205,109	10,204,702,707
기초현금및현금성자산	53,712,851,809	19,696,646,700	9,491,943,993
기말현금및현금성자산	27,494,067,465	53,712,851,809	19,696,646,700

5. 재무제표 주석

제 21 기 당기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 12월 31일 까지

제 20 기 전기 : 2019년 1월 1일 부터 2019년 12월 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 유상옵션 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	1,092,317	4.08%
기타	9,307,683	34.75%
합계	26,782,520	100.00%

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책의 요약

2.1 재무제표 작성기준

당사는 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

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

(1) 측정기준

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

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

(2) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2020년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

기업회계기준서 제1103호의 개정사항은 활동과 자산의 집합이 사업의 정의를 충족하기 위해서는 적어도 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진투입물과 실질적인 과정을 반드시 포함해야 한다는 것을 명확히 하였습니다. 또한 산출물을 창출하는 데 필요한 모든 투입물과 과정을 포함하지 않더라도 사업이 존재할 수 있다는 것을 명확히 하였습니다. 이 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없으나, 향후 당사에 사업결합이 발생할 경우 영향을 미칠 수 있습니다.

② 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 표시', 제1109호 '금융상품' 및 제1039호 '금융상품: 인식과 측정' 개정 - 이자율 지표 개혁

기업회계기준서 제1109호와 제1039호 '금융상품: 인식과 측정' 개정은 이자율지표 개혁의 직접적인 영향을 받는 모든 위험회피관계에 적용되는 많은 완화 규정을 제공합니다. 위험회피관계는 이자율 지표 개혁이 위험회피대상항목이나 위험회피수단의 이자율지표에 근거한 현금흐름의 시기 또는 금액에 대한 불확실성을 야기하는 경우에 영향을 받습니다. 당사의 재무제표에는 어떠한 이자율위험회피관계도 없기 때문에 동 개정사항이 미치는 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'와 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의

기업회계기준서 제1001호와 제1008호 개정사항은 '특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여, 이를 기초로 내리는 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요'하다는 중요성의 새로운 정의를 제공합니다. 동 개정사항은 중요성이 개별적으로 또는 다른 정보와 결합하여 재무제표에서의 정보의 성격 또는 규모에 의존한다는 것을 명확히 하였습니다. 만약 주요 재무정보이용자의 결정에 영향을 줄 것이라는 합리적으로 예상 가능하다면 해당 정보의 오류는 중요합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표 및 향후에 미치는 영향은 없을 것으로 예상합니다.

④ 재무보고를 위한 개념체계(2018 개정)

개념체계는 회계기준이 아니며, 개념체계의 어떠한 내용도 회계기준이나 그 요구사항에 우선하지 않습니다. 개념체계의 목적은 회계기준위원회가 한국채택국제회계기준을 제·개정하는 데 도움을 주며, 적용할 회계기준이 없는 경우에 재무제표 작성자가 일관된 회계정책을 개발하는 데 도움을 줍니다. 또한 모든 이해관계자가 회계기준을 이해하고 해석하는 데 도움을 줍니다. 이 개념체계 개정은 일부 새로운 개념을 포함하고 있으며, 자산과 부채의 정의와 인식기준의 변경을 제시하고, 일부 중요한 개념을 명확히 합니다. 동 개정이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

⑤ 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나바이러스감염증-19 관련 임차료 할인 등
 2020년 5월 28일에 국제회계기준위원회(IASB)는 기업회계기준서 제1116호 '리스' (개정) -
 코로나바이러스감염증-19(이하 '코로나19')와 관련된 임차료 할인 등(rent concession)을
 발표하였습니다. 동 개정사항은 코로나19 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할
 인 등에 대한 리스이용자의 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 리스변경 회계처리 적용을 완
 화하였습니다. 실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19와 관련하여 발생한 임차료 할인
 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임
 차료 할인 등으로 인한 리스로 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가
 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 시
 작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 동 개정사항이 당사의 재무제표에
 미치는 영향은 없습니다.

- 연차개선 2018-2020

① 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 최초채택기업인 종속기 업

개정 기준서는 종속기업이 기업회계기준서 제1001호 한국채택국제회계기준의 최초채택 문
 단 D16(1)을 적용하기로 선택한 경우 종속기업이 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일
 에 기초하여 지배기업이 보고한 금액을 사용하여 누적환산차이를 측정할 수 있도록 허용합
 니다. 이 개정사항은 동 기준서 문단 D16(1)을 적용하기로 선택한 관계기업 또는 조인트 벤
 처에도 적용됩니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용
 하며 조기적용이 허용됩니다.

② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
 동 개정사항은 새로운 금융부채나 변경된 금융부채의 조건이 기존의 금융부채의 조건과 실
 질적으로 다른지를 평가할 때 기업이 포함하는 수수료를 명확히 합니다. 이러한 수수료에는
 채권자와 채무자 간에 지급하거나 수취한 수수료와 채권자와 채무자가 서로를 대신하여 지
 급하거나 수취한 수수료만 포함됩니다. 기업은 동 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도 이
 후에 변경되거나 교환되는 금융부채에 동 개정사항을 적용합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이
 허용됩니다. 당사는 시행일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후에 변경되거나 교환되는 금
 융부채에 동 개정사항을 적용할 것입니다.

동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

(3) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공포되었으나 시행일이 도래하지 않아 당사가 조기 적용하지 아니한 제개정 기준
 서 및 해석서는 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류
 기업회계기준서 제1001호 문단 69~76에 대한 개정사항은 부채의 유동·비유동 분류에 대한
 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
- 연기할 수 있는 권리가 보고기간종료일 현재 존재해야 함
- 기업이 연기할 수 있는 권리를 행사할 가능성은 유동성 분류에 영향을 미치지 않음
- 전환가능부채의 내재파생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성

분류에 영향을 미치지 않음

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 소급 적용합니다. 당사는 개정사항이 현행 실무에 미칠 영향과 기존의 대출 약정에 재협상이 필요한지를 평가하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 재무보고를 위한 개념체계 참조

동 개정사항의 목적은 1989년에 발표된 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'를 2018년3월에 발표된 '재무보고를 위한 개념체계'의 참조로 변경시, 유의적인 요구사항의 변경이 없도록 하는데 있습니다. 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' 또는 기업회계기준해석서 제2121호 '부담금'의 범위인 부채와 우발부채에서 day 2 손익이 발생하지 않도록, 기업회계기준서 제1103호의 인식 원칙에 예외를 추가하였습니다. 아울러 재무보고를 위한 개념체계 변경의 영향이 없도록, 기업회계기준서 제1103호의 우발자산 관련 지침을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며, 전진 적용합니다.

③ 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용전의 매각금액

동 개정사항의 목적은 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 동안 발생하는 재화의 순매각가액을 원가에서 차감하지 않도록 하는데 있습니다. 대신에, 기업은 그러한 품목을 판매하여 얻은 수익과 품목을 생산하는데 드는 원가를 각각 당기손익으로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간이나 그 후에 경영진이 의도하는 방식으로 가동될 수 있는 장소와 상태에 이르는 유형자산에 대해서 소급 적용하여야 합니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

④ 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' 개정 - 손실부담계약의 의무 이행 원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야 할 원가를 명확하게 하였습니다.

개정 기준서는 "직접 관련된 원가 접근법"을 적용합니다. 재화나 용역을 제공하는 계약에 직접적으로 관련되는 원가는 증분원가와 계약 활동에 직접적으로 관련되는 원가 배분액을 모두 포함합니다. 일반 관리 원가는 계약에 직접적으로 관련되지 않으며 계약에 따라 거래 상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용됩니다. 연결기업은 이 개정 기준서를 최초로 적용하는 연차 보고기간 초에 모든 의무를 아직 이행하지 않은 계약에 적용할 것입니다.

2.2 사업결합

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

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

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

2.3 외화 환산

(1) 기능통화와 표시통화

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

(2) 외화거래와 기말잔액의 환산

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

2.4 현금및현금성자산

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

2.5 금융자산

(1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

- 상각후원가 측정 금융자산

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

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

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

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

(2) 측정

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

① 채무상품

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

(가) 상각후원가 측정 금융자산

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

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

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

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

② 지분상품

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

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

(3) 손상

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

(4) 제거

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

(5) 금융상품의 상계

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

2.6 재고자산

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

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 재고자산 평가손실 및 감모손실은 매출원가에 가산하고, 비정상적인 평가손실은 기타영업외비용으로 회계처리합니다. 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부가액보다 상승한 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고, 이를 매출원가에서 차감합니다.

2.7 유형자산

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

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

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

유형자산의 감가상각은 아래의 추정 내용연수에 따라 이루어집니다.

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

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

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

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

2.8 영업권및무형자산

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

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

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

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

2.9 투자부동산

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

2.10 차입원가

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

2.11 비금융자산의 손상

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

2.12 금융부채

(1) 분류 및 측정

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

(2) 제거

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

2.13 차입금

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

2.14 종업원급여

(1) 퇴직급여

당사의 퇴직연금제도는 확정기여제도와 확정급여제도로 구분됩니다.

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

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

(2) 장기종업원급여

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

(3) 연차수당

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

유급휴가 전체에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

2.15 충당부채 및 우발부채

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

2.16 배당금

배당금은 주주총회에서 승인된 시점에 부채로 인식하고 있습니다.

2.17 수익인식

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

당사의 사업별 수행의무와 수익인식 정책은 다음과 같습니다.

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

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

2.18 계약체결증분원가 및 계약이행원가

당사는 회수될 것으로 예상되는 계약체결증분원가 또는 계약과 직접 관련하여 발생하였고 계약을 이행하는데 사용할 자원을 창출하고 회수될 것으로 예상되는 계약이행원가에 한하여 자산화를 하고 있으며, 자산화 요건을 충족하지 못하는 경우에는 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

2.19 법인세비용과 이연법인세

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

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

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

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

2.20 주당이익

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

2.21 리스

(1) 리스이용자의 회계처리

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

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

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

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

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

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

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

- 리스기간이 당사(리스이용자)의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

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

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

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

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

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

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

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

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

(2) 리스제공자의 회계처리

당사가 리스를 제공하는 경우, 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에게 이전되는 경우에는 금융리스로 분류하고, 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류하고 있습니다. 금융리스는 리스개시일에 금융리스에 따라 보유하는 자산을 리스순투자와 동일한 금액의 수취채권으로 표시하고 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식하며 해당 기간의 리스료를 리스총투자에 대응시켜 원금과 미실현금융수익을 감소시키고 있습니다. 운용리스는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다.

리스는 리스제공자가 자산의 사용권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하고 리스이용자는 그 대가로 사용료를 리스제공자에게 지급하는 계약입니다. 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자인 회사에게 이전되지 않은 리스는 운용리스로 분류되고, 리스지급액은 리스기간 동안 정액기준으로 비용 인식됩니다.

리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자인 회사에게 이전되는 리스는 금융리스로 분류되고 리스자산의 공정가치와 최소 리스료의 현재가치 중 작은 금액이 리스기간 개시일에 각각 리스자산과 리스부채로 계상됩니다.

2.22 영업부문

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

2.23 공동약정

둘 이상의 당사자들이 공동지배력을 보유하는 공동약정은 공동영업 또는 공동기업으로 분류됩니다. 공동영업자는 공동영업의 자산과 부채에 대한 권리와 의무를 보유하며, 공동영업의 자산과 부채, 수익과 비용 중 자신의 몫을 인식합니다. 공동기업참여자는 공동기업의 순자산에 대한 권리를 가지며, 지분법을 적용합니다.

2.24 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2021년 2월 25일자로 이사회에서 승인되었으며, 2021년 3월 26일의 정기주주총회에서 승인 될 예정입니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요원천

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

(1) 이연법인세자산

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

(2) 금융상품의 공정가치

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

(3) 금융자산 및 계약자산의 손상

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

(4) 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상

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

(5) 순확정급여부채

순확정급여부채의 현재가치는 많은 가정을 사용하는 보험수리적 방식에 의해 결정되는 다양한 요소들에 따라 달라질 수 있습니다. 퇴직연금의 순원가(이익)를 결정하는 데 사용되는 가정은 할인율을 포함하고 있으며, 이러한 가정의 변동은 순확정급여부채의 장부금액에 영향을 줄 것입니다. 당사는 매 보고기간말 우량회사채 이자율을 고려하여 적절한 할인율을 결정하고 있으며, 이러한 할인율은 순확정급여부채의 정산 시 발생할 것으로 예상되는 미래의 추정 현금 유출액의 현재가치를 결정할 때 사용되어야 하는 이자율을 나타냅니다. 순확정급여

부채와 관련된 다른 주요한 가정들은 일부 현재의 시장 상황에 근거하고 있습니다.(주석 17 참조).

(6) 충당부채와 우발부채

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

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

(7) 수익인식

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

총계약수익 추정치의 불확실성

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

총계약원가 추정치의 불확실성

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

4. 영업부문 및 고객과의 계약에서 생기는 수익

(1) 당사의 영업부문

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

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

(2) 영업부문의 수익내역

<당기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405
외부고객으로부터의 수익	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405
매출총이익	26,533,158	6,970,161	5,865,509	39,368,828
영업이익	21,736,979	3,805,660	1,799,629	27,342,268
감가상각비(*)	1,854,592	2,145,343	730,578	4,730,513

(*) 지에스건설(주)와 공동도급으로 인한 비용정산으로 당기 중 215,541 천원이 비용차감되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

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

(3) 당사의 시점별 수익인식내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	106,056,709	106,456,740	72,511,203	285,024,652
한 시점에 인식	70,671,754	515,999	-	71,187,753
합계	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405

<전기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	126,059,399	100,656,925	20,286,874	247,003,198
한 시점에 인식	30,942,141	-	-	30,942,141
합계	157,001,540	100,656,925	20,286,874	277,945,339

(4) 당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 특수관계자인 지에스 건설(주)이며, 동 고객으로부터의 매출액은 97,504,945천원(전기: 106,652,623천원)입니다.

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

5. 사용제한금융상품

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	당기말	전기말	사용제한내역
시장성 없는 지분증권 (*1)	농협은행(주) 등	522,255	398,205	담보제공
출자금(*2)	건설공제조합	343,045	-	질권설정
출자금(*2)	전문건설공제조합	143,433	142,979	"
출자금(*2)	기계설비건설공제조합	43,458	42,728	"
출자금(*2)	정보통신공제조합	24,881	24,387	"
합계		1,077,072	608,299	

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

(*2) 해당 출자금은 전액 질권설정되어 있습니다.

6. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	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

<전기말>

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	(298,733)	(73,271)
대손상각비	(562,768)	(238,846)
제각	-	13,384
기말	(861,501)	(298,733)

7. 건설계약

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	31,708,282	36,885,858	37,975,613	30,618,527
홈네트웍공사	23,390,697	22,620,206	28,983,519	17,027,384
주택공사	178,436,185	402,589,299	71,198,706	509,826,778
ACS옵션공사	-	4,359,824	1,653,947	2,705,877
합계	233,535,164	466,455,187	139,811,785	560,178,566

<전기>

(단위 : 천원)

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

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

<당기말>

(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
ACS옵션공사	1,653,947	1,136,369	517,578
합계	146,081,314	121,990,240	24,091,074

<전기말>

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
전기통신공사	1,233,418	843,798	1,702,248	510,870
홈네트워크공사	309,736	462,008	275,985	1,136,968
주택공사	3,070,140	13,713,814	1,766,918	1,319,299
ACS옵션공사	-	763,378	-	-
합계	4,613,294	15,782,998	3,745,151	2,967,137

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	6,413,635	4,044,450	1,361,589	1,007,596	2,369,185	1,361,589
홈네트워크공사	3,039,713	2,175,977	997,641	(133,905)	863,736	997,641
주택공사	4,835,130	(10,139,540)	3,997,062	10,977,608	14,974,670	3,997,062
ACS옵션공사	-	-	-	-	-	-
합계	14,288,478	(3,919,113)	6,356,292	11,851,299	18,207,591	6,356,292

<전기>

(단위 : 천원)

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

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 총당금
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%	-	-	-	-
	대구만촌동공동주택사업	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)	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 충당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.01	2021.04.30	33.69%	-	-	-	-
	건대자이엘라	2019.08.01	2022.07.31	2.70%	548,578	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.01	2021.05.31	15.57%	782,425	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	1.30%	435,914	-	-	-
합계					1,766,917	-	-	-

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 22,983,757천원(전기말 28,387,387천원)이며 선급금에 포함되어 있습니다.(주석 8 참조) 당사는 옵션계약과 관련하여, 계약(또는 예상 계약)과 직접 관련되고, 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할 기업의 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(*)	69,630,129	88,208,617

(*) 계약부채는 선수금에 포함되어 있습니다.(주석 15 참조)

전기말에 인식된 계약부채 88,208,617천원중 70,199,242천원은 당기에 수익으로 인식되었습니다.

8. 재고자산 및 기타자산

(단위 : 천원)

구분		당기말	전기말
재고자산	원재료	92,407	-
	상품	854,582	719,413
	제품	615,877	-
	저장품	4,832	4,832
	용지	34,635,883	-
	소계	36,203,581	724,245
기타유동자산	선급금	20,356,948	32,720,977
	선급비용	773,654	479,389
	선급공사원가	872,522	-
	소계	22,003,124	33,200,366
기타비유동자산	장기선급금	8,244,039	4,556,641
	장기선급비용	461,874	390,774
	소계	8,705,913	4,947,415

9. 범주별 금융상품

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	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 금융자산	2,528,674	-	2,528,674
합계	22,326,108	136,130,633	158,456,741

(*1) 미청구공사는 제외되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(*1) 미청구공사는 제외되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 금융부채의 범주별 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
매입채무및기타채무	34,825,172	24,433,360
단기금융부채	62,163,875	-
유동리스부채	4,074,489	1,610,614
기타유동부채(*1)	3,175,344	2,787,548
장기금융부채	311,394	278,410
비유동리스부채	39,606,769	1,669,361
기타비유동부채	1,300,000	-
합계	145,457,043	30,779,293

(*1) 미지급비용이며 초과청구공사는 제외되었습니다.

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	2,002,281	2,002,281
이자비용	-	-	(1,757,298)	(1,757,298)
배당금수익	8,350	-	-	8,350
대손상각비	-	-	(562,768)	(562,768)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	70,394	-	-	70,394
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(168,668)	-	-	(168,668)
기타금융손익	-	(266)	-	(266)
합계	(89,924)	(266)	(317,785)	(407,975)

<전기>

(단위 : 천원)

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

10. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

보고기간종료일 현재 당사의 당기손익-공정가치측정 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
시장성 없는 지분증권(*)	1,953,617	398,205
출자금	575,057	566,304
합계	2,528,674	964,509

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.

<당기말>

(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

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 당기 및 전기의 당사의 유형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
공구와기구	642,700	864,816	(10,400)	(295,610)	1,201,506
비품	1,407,053	424,038	(64,505)	(398,898)	1,367,688
운영장비	64,328	58,365	-	(26,189)	96,504
차량운반구	45,234	17,216	(650)	(14,757)	47,043
기타유형자산	6,750	8,000	-	(2,953)	11,797
합계	2,166,065	1,372,435	(75,555)	(738,407)	2,724,538

<전기>

(단위 : 천원)

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

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	당기말	전기말
사용권자산		
건물	39,486,839	2,380,110
차량운반구	1,076,787	685,540
건설장비 등	988,088	220,865
합 계	41,551,714	3,286,515

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
리스부채		
유동	4,074,489	1,610,614
비유동	39,606,769	1,669,361
합 계	43,681,258	3,279,975

당기 중 증가된 사용권자산은 41,898백만원입니다.

2) 손익계산서에 인식된 금액

리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
건물	1,268,293	882,114
차량운반구	507,220	424,368
기타	346,723	272,244
합계	2,122,236	1,578,726
리스부채에 대한 이자비용	516,557	147,808
단기리스 및 소액자산 리스료	1,390,259	925,947

당기 및 전기 중 리스의 총 현금유출은 각각 1,981백만원 및 1,733 백만원입니다.

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

1) 재무상태표에 인식된 금액

리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
금융리스채권(유동)	901,560	634,225
금융리스채권(비유동)	3,916,747	2,760,345
합 계	4,818,307	3,394,570

2) 손익계산서에 인식된 금액

리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스채권에 대한 매출	3,199,916	4,319,184
리스채권에 대한 이자수익	78,624	55,798

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	4,818,307	5,707,202	910,645	2,536,319	2,260,238

13. 영업권 및 무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(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

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 당기 및 전기의 무형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	상각	기말
소프트웨어	1,039,549	102,000	-	(370,353)	771,196
고객관계	1,499,479	-	-	(215,738)	1,283,741
개발비	1,121,797	26,160	-	(248,839)	899,118
영업권	885,000	-	-	-	885,000
회원권	645,240	-	-	-	645,240
합계	5,191,065	128,160	-	(834,930)	4,484,295

<전기>

(단위 : 천원)

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

(3) 영업권의 손상평가

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

주요 가정치	수치
매출성장률(주1)	2.30%
영구성장률(주2)	0.0%
할인율	11.0%

(주1) 향후 5년간 현금흐름 예측치를 산정하기 위한 연평균 매출성장률이며, 이는 과거 실적 과 시장 개발에 대한 경영진의 기대에 기초합니다.

(주2) 관련 산업보고서의 예상 장기평균성장률을 초과하지 않습니다.

14. 투자부동산

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

(단위 : 천원)

구분	당기				전기
	토지	건물	건설중인자산	합계	건설중인자산
기초	-	-	69,597,698	69,597,698	-
취득	56,072,160	2,679,600	2,149,838	60,901,598	69,597,698
대체	69,362,819	-	(69,362,819)	-	-
감가상각	-	(1,250,480)	-	(1,250,480)	-
기말	125,434,979	1,429,120	2,384,717	129,248,816	69,597,698
취득원가	125,434,979	2,679,600	2,384,717	130,499,296	69,597,698
감가상각누계액	-	(1,250,480)	-	(1,250,480)	-

보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기
임대수익	1,055,248
운영비용	(1,257,471)
합 계	(202,223)

(3) 당기 및 전기 중 자본화된 차입원가와 자본화 이자율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
자본화된 차입원가	944,822	-
자본화 이자율(%)	3.15%	-

15. 유동부채 및 비유동부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
매입채무	22,294,633	13,637,330

미지급금	12,530,539	10,796,030
합계	34,825,172	24,433,360

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
초과청구공사	15,782,998	2,967,137
선수금	32,408,832	56,543,178
예수금	430,737	40,820
미지급비용	3,175,344	2,787,548
합계	51,797,911	62,338,683

(3) 보고기간종료일 현재 당사의 기타비유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
장기선수금	40,087,569	31,828,166
임대보증금	1,300,000	—
합계	41,387,569	31,828,166

16. 장단기금융부채

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
단기차입금	12,000,000	-
유동성금융보증부채	163,875	-
유동성장기차입금	50,000,000	-
소 계	62,163,875	-
장기차입금	278,410	278,410
비유동금융보증부채	32,984	-
소 계	311,394	278,410
합 계	62,475,269	278,410

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율	당기말	전기말
단기차입금	농협은행	3.07%	12,000,000	-
장기차입금	농협은행	3.15%	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	278,410
	차감: 유동성 대체		(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 퇴직금부담금은 당기 비용으로 인식하고 있으며, 당사가 당기 중 퇴직

급여로 계상한 금액은 108,408천원(전기: 105,333천원)입니다.

(2) 확정급여형 퇴직급여제도

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

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	19,672,732	16,245,974
사외적립자산의 공정가치	(11,349,611)	(9,683,003)
재무상태표상 부채	8,323,121	6,562,971

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	16,245,974	12,588,696
당기근무원가	6,732,350	5,859,778
이자비용	232,436	114,486
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	179,350	(130,485)
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(81,139)	211,204
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	783,704	514,107
제도에서의 지급액:		
- 급여의 지급	(4,585,311)	(3,338,842)
계열사간 이동으로 전입(출)된 채무	165,368	427,030
기말금액	19,672,732	16,245,974

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	(9,683,003)	(8,661,052)
이자수익	(342,947)	(302,598)
재측정요소:		

- 사외적립자산의 수익(이자수익에 포함된 금액 제외)	206,395	166,006
기여금:		
- 기여금 납입액	(2,700,000)	(1,500,000)
제도에서의 지급:		
- 급여의 지급	1,270,779	1,050,117
계열사간 이동으로 전입된 자산	(100,835)	(435,476)
기말금액	(11,349,611)	(9,683,003)

4) 당기말과 전기말 현재 사외적립자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	공시가격	구성비	공시가격	구성비
현금및현금성자산	11,349,611	100.00%	9,683,003	100.00%

5) 당사의 기타장기종업원급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	137,037	80,877
당기근무원가	18,965	11,088
이자비용	3,521	2,186
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(32,045)	42,755
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(63)	2,052
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	(8,559)	14,379
급여의 지급	(19,500)	(16,300)
기말금액	99,356	137,037

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

(가) 주요 가정

구분	당기말		전기말	
	순확정급여채무	기타장기종업원급여	순확정급여채무	기타장기종업원급여
할인율	2.71%	2.48%	2.90%	2.61%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	3.00%	-	3.00%	-

(나) 사망률
보험업법에 의한 보험요율산출기관(보험개발원)이 산출, 발표한 2018년 이후 퇴직연금 생존 사망률을 사용하였습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	확정급여채무의 대한 영향		
	가정의 변동	가정의 증가	가정의 감소
할인율	1.00%p 변동	(780,282)	886,758
임금상승률	1.00%p 변동	875,871	(785,907)

18. 유동충당부채 및 비유동충당부채

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
하자보수충당부채	338,702	1,694,402	293,407	665,537
수선충당부채	60,727	774,028	60,571	842,408
소송충당부채	-	-	109,372	-
합계	399,429	2,468,430	463,350	1,507,945

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

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	958,944	1,902,347	828,187	2,033,104
수선충당부채	902,979	728,480	796,704	834,755
소송충당부채	109,372	-	109,372	-
합계	1,971,295	2,630,827	1,734,263	2,867,859

<전기>

(단위 : 천원)

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

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	5,000,000
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	59,227,808	75,960,000	부동산담보신탁	농협은행 등
용지	14,743,421			

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 63,160백만원의 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	80,401	16,080
계룡그린빌 주식회사	144,497	65,739
보람찬 주식회사	26,217	3,023
더송도컨벤시아 주식회사	142,540	29,695
북한강관사병영 주식회사	222,639	185,530
바른지킴이 주식회사	24,796	4,130
고양양주강군 주식회사	3,150	1,050
합 계	644,240	305,247

2) 당사는 당기말 현재 별내자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 498,735백만원을 한도로 하여 294,110백만원의 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 184,591백만원의 금액을 한도로 중도금 대출등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 136,167백만원입니다.

(5) 계류중인 소송 사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 3건(소송금액: 319백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 7건(소송금액: 327백만원)입니다. 당기말 이후 당사의 승소로 1건의 소송(소송금액: 1백만원)이 종료되었습니다. 이 외에 당기말 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

20. 자본

(1) 자본금

(주식단위 : 주, 액면금액 단위 : 원, 자본금 단위 : 천원)

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

(2) 당기에 자본금과 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(주식단위 : 주, 자본금/자본잉여금 단위 : 천원)

구분	발행주식수	자본금	자본잉여금	합계
전기말	26,782,520	26,782,520	80,419,271	107,201,791
주식발행분담금 환입	-	-	1,095	1,095
당기말	26,782,520	26,782,520	80,420,366	107,202,886

21. 이익잉여금

(1) 이익잉여금의 구성 내역

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
이익준비금(*)	1,668,333	1,400,508
미처분이익잉여금	53,672,022	36,532,974
합계	55,340,355	37,933,482

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

(2) 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서는 2021년 3월 26일 주주총회에서 처분 확정될 예정입니다 (전기 이익잉여금처분계산서 처분 확정일: 2020년 3월 20일).

(단위 : 원)

과목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		53,672,022,631		36,532,974,509
1. 전기이월미처분이익잉여금	33,586,897,309		24,676,874,457	
2. 순확정급여부채의 재측정손익	(824,938,179)		(576,710,675)	
3. 당기순이익	20,910,063,501		12,432,810,727	
II. 이익잉여금 처분액		4,419,115,800		2,946,077,200
1. 이익준비금	401,737,800		267,825,200	
2. 배당금				
주당배당금(율)				
보통주 : (당기: 150원(15%)	4,017,378,000		2,678,252,000	
(전기: 100원(10%))				
III. 차기이월미처분이익잉여금		49,252,906,831		33,586,897,309

22. 주당이익

(1) 기본주당순이익

당기와 전기의 기본주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익(*1)	20,910,063,501	12,432,810,727
가중평균유통보통주식수(*2)	26,782,520	18,375,933
기본주당순이익	781	677

(*1) 보통주당기순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	20,910,063,501	12,432,810,727
조정항목	-	-
보통주당기순이익	20,910,063,501	12,432,810,727

(*2) 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)

구분	당기	전기
기초 발행주식수	26,782,520	11,118,160
조정	-	7,257,773
기말 가중평균유통보통주식수	26,782,520	18,375,933

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

(2) 희석주당순이익

당사는 희석화 증권을 보유하고 있지 아니하므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 일치합니다.

23. 판매비와관리비

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	6,154,528	4,742,580
퇴직급여	496,115	402,229
복리후생비	581,357	456,773
여비교통비	66,186	96,211
접대비	183,832	215,742
통신비	76,555	122,981
수도광열비	1,349	1,352
세금과공과	828,467	996,213
감가상각비	208,816	167,238
수선비	-	200
보험료	21,171	294,169
차량유지비	33,330	33,232
운반비	4,386	4,422
도서인쇄비	6,328	17,445
소모품비	40,503	28,321
교육훈련비	13,269	68,994
지급수수료	1,323,590	1,379,304
임차료	161,837	311,965
광고선전비	700,153	2,000,100
무형자산상각비	338,888	342,601
대손상각비	273,405	196,347
회의비	9,964	36,780
사용권자산상각비	487,456	249,118
하자보수비	15,074	229,428
합계	12,026,559	12,393,745

24. 기타수익과 기타비용

(1) 기타수익

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
외환차익	-	85
유형자산처분이익	3,636	-
무형자산처분이익	-	99,000
잡이익	139,752	121,919
합계	143,388	221,004

(2) 기타비용

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
외환차손	-	286
기부금	1,000	1,300
기타의대손상각비	289,363	42,498
유형자산처분손실	65,155	370
잡손실	97,267	12,086
합계	452,785	56,540

25. 금융수익 및 금융원가

(1) 금융수익

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자수익	2,002,281	1,505,191
배당금수익	8,350	3,514
당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	70,394	-
합계	2,081,025	1,508,705

(2) 금융원가

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	1,757,297	1,418,667
금융자산처분손실	266	10,172
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	168,668	666,811
합계	1,926,231	2,095,650

26. 법인세

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
– 당기손익에 대한 법인세	7,751,179	4,619,604
– 전기법인세의 조정사항	(45,845)	146
총당기법인세	7,705,334	4,619,750
이연법인세		
– 일시적차이의 증감(*1)	(1,691,104)	(1,185,698)
총법인세비용	6,014,230	3,434,052
자본에서 직접 반영된 법인세효과(*2)	263,372	184,121
법인세비용	6,277,602	3,618,173

(*1) 이연법인세의 총 변동액

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초 이연법인세자산	3,603,274	2,417,576
이연법인세 변동액	1,691,104	1,185,698
기말 이연법인세자산	5,294,378	3,603,274

(*2) 자본에 직접 반영된 법인세효과

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
순확정급여부채의 재측정손익	(1,088,310)	263,372	(824,938)	(760,832)	184,121	(576,711)

(2) 법인세비용차감전순손익과 법인세비용의 관계

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	27,187,666	16,050,983
적용세율에 따른 법인세	6,117,416	3,509,216
법인세 효과:		
- 세무상 과세되지 않는 수익	(710)	(1,050)
- 세무상 차감되지 않는 비용	218,151	398,682
- 세액공제	-	(3,692)
- 기타	(57,255)	(284,983)
조정사항 합계	160,186	108,957
법인세비용	6,277,602	3,618,173

(3) 이연법인세자산과 부채

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이연법인세자산		
12개월 후에 결제될 이연법인세자산	17,192,261	6,084,753
12개월 이내에 결제될 이연법인세자산	941,840	749,515
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(12,802,121)	(3,138,623)
12개월 이내에 결제될 이연법인세부채	(37,602)	(92,371)
이연법인세자산(부채) 순액	5,294,378	3,603,274

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(92,372)	54,770	-	(37,602)
퇴직보험예치금	(2,343,287)	(453,266)	49,947	(2,746,606)
사용권자산	(795,337)	(9,260,178)	-	(10,055,515)
소 계	(3,230,996)	(9,658,674)	49,947	(12,839,723)
이연법인세자산				
선급비용	108,091	(10,571)	-	97,520
매도가능증권손상차손	32,670	-	-	32,670
대손충당금	-	99,931	-	99,931
미지급연차	641,424	102,965	-	744,389
퇴직급여충당금	3,931,527	615,849	213,425	4,760,801
하자보수충당부채	232,064	259,947	-	492,011
수선비충당부채	218,521	(16,510)	-	202,011
기타충당부채	26,468	(26,468)	-	-
장기종업원급여	33,163	(9,119)	-	24,044
당기손익-공정가치측정 금융자산	281,469	23,783	-	305,252
금융리스채권	27,264	(9,443)	-	17,821
선수금	507,694	(4,610)	-	503,084
미지급비용	160	(160)	-	-
리스부채	793,755	9,777,109	-	10,570,864
감가상각비	-	283,703	-	283,703
소 계	6,834,270	11,086,406	213,425	18,134,101
합 계	3,603,274	1,427,732	263,372	5,294,378

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(45,056)	(47,316)	-	(92,372)
퇴직보험예치금	(1,905,431)	(478,030)	40,174	(2,343,287)
사용권자산	-	(795,337)	-	(795,337)
소 계	(1,950,487)	(1,320,683)	40,174	(3,230,996)
이연법인세자산				
선급비용	105,610	2,481	-	108,091
매도가능증권손상차손	29,700	2,970	-	32,670
무형자산손상차손	31,467	(31,467)	-	-
미지급연차	447,300	194,124	-	641,424
퇴직급여충당금	2,769,514	1,018,066	143,947	3,931,527
하자보수충당부채	240,446	(8,382)	-	232,064
수선비충당부채	226,497	(7,976)	-	218,521
기타충당부채	26,449	19	-	26,468
장기종업원급여	17,793	15,370	-	33,163
당기손익-공정가치측정 금융자산	109,182	172,287	-	281,469
금융리스채권	35,575	(8,311)	-	27,264
선수금	328,530	179,164	-	507,694
미지급비용	-	160	-	160
리스부채	-	793,755	-	793,755
소 계	4,368,063	2,322,260	143,947	6,834,270
합 계	2,417,576	1,001,577	184,121	3,603,274

(5) 법인세 처리의 불확실성

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

27. 비용의 성격별 분류

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
인건비	98,058,413	92,555,428
재료비	70,162,312	70,209,561
외주비	82,035,819	34,970,917
복리후생비	8,685,146	7,814,421
대손상각비(대손충당금환입)	273,405	196,347
지급임차료	1,417,138	1,071,390
유무형,사용권 자산상각비	4,730,513	2,836,446
세금과공과	3,979,815	2,522,075
지급수수료	40,598,255	33,955,190
기타	18,929,321	15,340,099
합계(*)	328,870,137	261,471,874

(*) 매출원가와 판매비와관리비의 합계금액입니다.

28. 특수관계자 거래 등

(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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	97,504,945	193,127	664,444
기타의 특수관계자	(주)지에스코크레뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	140,750	-	-
	자이에스텍(주)	-	56,021	-
	(주)지씨에스	3,843,458	885	1,024
기타	(주)지에스스포츠	198,008	-	-
	파르나스호텔(주)	4,018,652	35,648	-
	지에스칼텍스(주)	64,348	-	-
	옥산오창고속도로(주)	1,021,950	-	-
	지에스네오텍(주)	-	360	-
	(주)지에스리테일	-	-	3,864
	삼양인터내셔널	-	14,168	-
	(주)지에스홈쇼핑	-	-	17
합계		106,792,111	300,209	669,349

<전기>

(단위 : 천원)

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

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	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	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
합계		18,964,104	2,017,113	329,192	89

(*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	21,995,472	1,682,652	315,395	22,626
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	21,252	-	-	-
	자이에스텍(주)	-	-	50,548	-

	(주)지씨에스	356,214	-	-	-
	(주)지에스스포츠	-	-	-	-
기타	파르나스호텔(주)	414,409	-	3,218	307
	지에스칼텍스(주)	4,554	-	-	-
	옥산오창고속도로(주)	558,484	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
합계		23,350,385	1,682,652	369,194	22,933

(*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

(4) 주요경영진에 대한 보상내역

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기급여	1,327,873	1,401,548
퇴직급여	159,699	162,278
합계	1,487,572	1,563,826

(5) 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	당기	전기
유상증자	지에스건설(주)	-	49,999,998

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

(7) 당사는 시행사 및 수분양자를 위하여 427,277백만원(한도: 673,412백만원)의 책임준공 조건부채무인수 등을 지에스건설(주)와 연대하여 제공하고 있습니다. 또한, 당사는 광주원주고속도로 등의 운영과 관련하여 지에스건설(주) 등과 연대하여 책임운영의무 및 자금제공 의무를 부담하고 있습니다.

29. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위 : 천원)

구분		당기	전기
당기순이익		20,910,064	12,432,811
영업으로부터 창출된 현금흐름 중 조정항목	법인세비용	6,277,602	3,618,173
	이자비용	1,757,297	1,418,667
	퇴직급여	6,621,840	5,671,667
	대손상각비	273,405	196,347
	감가상각비	738,407	586,457
	투자부동산상각비	1,250,480	-
	무형자산상각비	834,930	671,554
	사용권자산상각비	2,122,236	1,578,435
	유형자산처분손실	65,155	370
	임차료	186,758	147,758
	금융자산처분손실	266	10,172
	기타의대손상각비	289,363	42,498
	당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	168,668	666,811
	이자수익	(2,002,281)	(1,505,191)
	배당금수익	(8,350)	(3,514)
	유형자산처분이익	(3,636)	-
	무형자산처분이익	-	(99,000)
	당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	(70,394)	-
	잡이익	(853)	-
	소계	18,500,893	13,001,204
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	매출채권의 감소(증가)	4,774,647	(2,126,733)
	미청구공사의 감소(증가)	(868,143)	(1,914,817)
	금융리스채권의 감소(증가)	-	(336,862)
	선급금의 감소(증가)	12,364,029	(18,929,938)
	미수금의 감소(증가)	(1,164,292)	(1,002,011)
	선급비용의 감소(증가)	69,759	(65,307)
	선급공사원가의 감소(증가)	(872,522)	-
	재고자산의 감소(증가)	(35,479,336)	3,231
	장기매출채권의 감소(증가)	(402,509)	39,827
	장기금융리스채권의 감소(증가)	(1,345,113)	(2,281,517)
	장기선급금의 감소(증가)	(3,687,399)	69,831
	매입채무의 증가(감소)	8,657,303	3,853,424
	미지급금의 증가(감소)	1,799,042	(2,733)
	초과청구공사의 증가(감소)	12,815,862	1,934,283

	선수금의 증가(감소)	(22,643,582)	31,550,249
	장기선수금의 증가(감소)	8,259,403	(6,291,460)
	예수금의 증가(감소)	389,916	20,287
	미지급비용의 증가(감소)	387,796	673,495
	확정급여채무의 증가(감소)	(4,585,311)	(3,338,842)
	기타총당금의 증가(감소)	(109,371)	(10,853)
	사외적립자산의 감소(증가)	(1,429,221)	(449,883)
	수선총당금의 증가(감소)	155	(3,655)
	장기수선총당금의 증가(감소)	(68,380)	(122,904)
	하자보수총당금의 증가(감소)	45,295	(132,385)
	장기하자보수총당금의 증가(감소)	1,028,864	(1,606)
	소계	(22,063,108)	1,133,121
영업으로부터 창출된 현금흐름		17,347,849	26,567,136

(2) 중요한 비현금거래

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
유무형자산 취득으로 인한 미지급금의 증감	-	(32,273)
투자부동산 취득과 관련된 선금금의 증 감	-	(7,284,055)
투자부동산 건설중인자산의 투자부동산 토지 및 건물 대체	69,362,819	-
사업결합으로 인한 미지급금의 증가	-	(2,780,000)
사용권자산 및 리스부채의 증감	41,897,914	4,865,241

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용

<당기>

(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	3,279,975	(1,992,620)	42,393,903	43,681,258
임대보증금	-	1,300,000	-	1,300,000
합 계	3,558,385	61,307,380	42,393,903	107,259,668

(*) 순액으로 표시되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

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

(*) 순액으로 표시되었습니다.

30. 재무위험관리

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) 재무위험요소

1) 시장위험

(가) 이자율 위험

당사의 이자율 위험은 주로 변동금리부 차입금에 연관되어 있으며, 이와 관련된 이자비용은 이자율 위험에 노출되어 있습니다. 보고기간 종료일 현재 당사의 이자율 변동위험에 노출된 금융부채는 존재하지 않습니다.

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

2) 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)	27,481,896	53,708,886

매출채권및기타채권	55,050,869	44,554,222
단기금융자산	64,797,434	45,000,000
장기매출채권및기타채권	13,198,990	11,532,314
금융보증부채(*)	179,177,040	54,000,000
합 계	339,706,229	208,795,422

(*) 신용위험에 대한 최대 노출 정도는 금융보증부채 계상대상(시행사PF, 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 16백만원(전기말: 1백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 513백만원(전기말: 255백만원)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(*)	21,937,625	-	26,163,109	-
신용등급 B(*)	8,249,283	486,709	6,906,079	209,464
개인	3,077,195	42,930	191,728	46,770
합계	33,264,103	529,639	33,260,916	256,234
대손충당금	-	(529,639)	-	(256,234)
합계	33,264,103	-	33,260,916	-

(*) 당사의 거래처 신용분석 결과에 기초하여 분류하였습니다.

② 상각후원가 측정 기타 금융자산

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

당기말 현재 상각후원가 측정 금융자산에 대한 손실충당금 설정액은 대여금에 대해 42백만원(전기말:42백만원), 미수금에 대해 289백만원의 손실충당금이 설정되어 있습니다.

3) 유동성위험

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

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

보고기간종료일 현재 국내 금융기관과의 신용한도와 관련한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	당기말		전기말	
	한도	사용액	한도	사용액
우리은행	5,000,000	-	4,000,000	-
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	34,825,172	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
합 계	145,457,043	196,698,676	104,286,173	14,411,439	78,001,064

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 자본위험관리

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

당사의 보고기간종료일 현재 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	250,743,154	133,345,268
자본(B)	162,543,241	145,135,273
예금(C)	27,481,896	53,708,886
차입금(D)	62,278,410	278,410
부채비율(A/B)	154.26%	91.88%
순차입금비율((D-C)/B)	21.41%	(36.81%)

31. 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	27,494,067	27,494,067	53,712,852	53,712,852
매출채권및기타채권	50,437,576	50,437,576	40,809,071	40,809,071
단기금융자산	64,797,434	64,797,434	45,000,000	45,000,000
장기매출채권및기타채권	13,198,990	13,198,990	11,532,314	11,532,314
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,528,674	2,528,674	964,509	964,509
소계	158,456,741	158,456,741	152,018,746	152,018,746
금융부채:				
매입채무및기타채무	34,825,172	34,825,172	24,433,360	24,433,360
미지급비용	3,175,344	3,175,344	2,787,548	2,787,548
단기금융부채(*1)	62,163,875	62,163,875	-	-
유동리스부채(*1)	4,074,489	4,074,489	1,610,614	1,612,906
장기금융부채(*1)	311,394	311,394	278,410	278,410
비유동리스부채(*1)	39,606,769	39,606,769	1,669,361	1,673,251
기타비유동금융부채	1,300,000	1,300,000	-	-
소계	145,457,043	145,457,043	30,779,293	30,785,475

(*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	-	-	2,528,674	2,528,674

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(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.

32. COVID-19 영향의 불확실성

COVID-19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방 및 통제가 시행되고 있으며, 그 결과 전세계 경제가 광범위한 영향을 받고 있습니다. 또한 COVID-19에 대처하기 위한 다양한 형태의 정부지원책이 발표되고 있습니다.

당사의 영업은 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업 등에 의존하고 있습니다. 보고기간 종료일 현재 COVID-19가 당사에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수는 없으나, 당사는 이러한 상황을 예의주시하고 있으며 지속적으로 모니터링할 예정입니다.

33. 전기 재무제표 계정 재분류

당기의 계정 분류와 일치시키기 위해 전기 기타의대손상각비를 금융원가에서 기타비용으로

계정 재분류함으로 인하여 다음과 같이 전기 재무제표상 계정이 재분류되었습니다.

(단위: 천원)

과목	2019	
	수정 전	수정 후
손익계산서		
기타비용	14,042	56,540
금융원가	2,138,148	2,095,650

상기 전기 재무제표 계정 재분류로 인하여 당사의 2019년 세전순이익 및 당기순이익과 순자산가액에 미치는 영향은 없습니다.

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

구분	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	<p>자산양수도: (주)엔씨타스의 자산 일체를 497,547천원에 당사로 이전함. 대금은 2018년 03월 30일까지 현금 지급하기로 함</p> <p>사업양수도: 당사로 이관된 (주)엔씨타스의 시설 유지관리사업에 대해 총 2,780백만원을 사업양수도 대금으로 평가하였음. 대금지급은 계약일로부터 30일 이내 현금 지급하기로 함.</p>	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 28일자 타절되었으며 해당 거래처와 당사가 2018년 03월 01일부로 신규 계약 체결하여 관리운영 용역을 제공하고 있습니다. 이후 엔씨타스는 2018년 04월 24일 청산하였습니다.

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

엔씨타스와의 사업결합 관련 회계처리 내용은 아래와 같습니다.

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.

주2)

(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 주식의 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 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 천원)

구분	계정과목	채권금액	대손충당금	설정률
2020년 (제21기)	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%
2018년 (제19기)	유동	매출채권	31,367,495	73,271	0.23%
		미청구공사	1,830,335		
		금융리스채권	297,363		
		보증금	2,626,000		
		단기대여금	42,499		
		미수수익	204,801		
		미수금	1,069,574		
		소계	37,438,067	73,271	0.20%
	비유동	매출채권	76,133		
		금융리스채권	423,030		
		임차보증금	2,712,560		
		장기대여금	1,157,068		
		소계	4,368,791		
	합계		41,806,858	73,271	0.18%

(2) 대손충당금 변동 현황

(단위 : 천원)

구 분	제21기	제20기	제19기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	298,733	73,271	272,476
2. 순대손처리액(①-②±③)	-	(13,384)	-
① 대손처리액(상각채권액)	-	(13,384)	-
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	562,768	238,846	(199,205)
4. 기말 대손충당금 잔액합계	861,501	298,733	73,271

(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	14,357	101	197	175	14,830
	특수관계자	18,867	97	-	-	18,964
	소계	33,224	198	197	175	33,794
구성비율		98.3%	0.6%	0.6%	0.5%	100.0%

* 상기 매출채권 잔액현황에는 미청구공사가 포함되어 있습니다.

다. 재고자산 현황

(1) 재고자산의 사업부문별 보유 현황

(단위 : 천원)

사업부문	계정과목	제21기	제20기	제19기
주택 사업부문	원재료	-	-	-
	상품	-	-	-
	제품	-	-	-
	저장품	-	-	-

	용지	34,635,883	-	-
	소계	34,635,883	-	-
Home Improvement 사업부문	원재료	92,407	-	-
	상품	756,176	719,413	726,724
	제품	615,877	-	-
	저장품	-	-	-
	용지	-	-	-
	소계	1,464,460	719,413	726,724
PM 사업부문	원재료			
	상품	98,405		
	제품			
	저장품			
	용지			
	소계	98,405		
공통	원재료		-	-
	상품		-	-
	제품		-	-
	저장품	4,832	4,832	752
	용지		-	-
	소계	4,832	4,832	752
합계	원재료	92,407	-	-
	상품	854,582	719,413	726,724
	제품	615,877	-	-
	저장품	4,832	4,832	752
	용지	34,325,883	-	-
	합계	36,203,581	724,245	727,476
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계/기말자산총계X100]		8.8	0.3	0.5
재고자산회전율(회수) [매출원가/{(기초재고+ 기말재고)/2}]		17.2	343.1	254.4

(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 실지 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 재고자산 평가손실 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	손상자산누계액	총액	대손충당금
자이에스앤 디(주)	서초자이르네	낙원청강연립 가로주택 정비조합	2020.07.01	2022.06.30	19,346	11.4%	561	-	-	-
자이에스앤 디(주)	별내자이르라	(주)천강개발	2018.10.01	2021.04.30	47,500	79.3%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	건대입구자이엘라	(주)신나시스	2019.08.01	2022.07.31	48,947	18.0%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	구의자이르네	구의시장(주)	2019.05.01	2021.05.31	24,201	69.3%	700	-	-	-
자이에스앤 디(주)	대구만촌동 공동주택사업	(주)경주건설	2020.04.01	2023.04.30	108,844	7.9%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	범어자이르라	솔라시티(주)	2019.12.01	2022.12.31	41,064	17.4%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	개포자이르네	개포시영 중심상가 재건축조합	2020.12.01	2022.09.30	23,752	9.6%	890	-	-	-
자이에스앤 디(주)	속초자이르라	(주)태인디앤디	2020.10.01	2023.06.30	35,826	1.3%	340	-	-	-
자이에스앤 디(주)	수성동1가 가로주택정비사업	수성동1가 가로주택	2020.07.01	2023.12.31	48,264	0.0%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	영등포자이르네	청명종합건설(주)	2020.07.01	2022.10.31	38,765	6.6%	579	-	-	-
자이에스앤 디(주)	부산암남동 공동주택	(주)성안디앤피	2020.11.01	2023.12.31	56,682	0.0%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	안양리버 자이르네	자체사업	2020.11.01	2022.10.31	68,656	9.1%	0	-	-	-
자이에스앤 디(주)	대전 인동 주상복합 개발사업	위너 프로퍼티(주)	2020.09.01	2024.12.31	40,718	0.0%	0	-	-	-

자이에스엔 디(주)	전기통신공 사	GS건설 외	-	-	104,491	70.7%	1,233	-	2,923	-
자이에스엔 디(주)	홈네트워킹 공사	GS건설 외	-	-	64,639	73.7%	310	-	9,447	-
자이에스엔 디(주)	ACS 옵션공 사	GS건설 외	-	-	4,360	37.9%	0	-	2,226	-
합 계						27.8%	4,613	-	14,596	-

주) 직전 회계연도 총계약수익이 5% 이상인 계약 중 보고기간 중 수익이 발생하지 않은 착공 전인 건설계약은 제외하였습니다. 한편, 관련 법령이나 발주처와의 협약으로 인해 공사에서 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	27,494,067	27,494,067	53,712,852	53,712,852
매출채권및기타채권	50,437,576	50,437,576	40,809,071	40,809,071
단기금융자산	64,797,434	64,797,434	45,000,000	45,000,000
장기매출채권및기타채권	13,198,990	13,198,990	11,532,314	11,532,314
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,528,674	2,528,674	964,509	964,509
소계	158,456,741	158,456,741	152,018,746	152,018,746
금융부채:				
매입채무및기타채무	34,825,172	34,825,172	24,433,360	24,433,360
미지급비용	3,175,344	3,175,344	2,787,548	2,787,548
단기금융부채(*1)	62,163,875	62,163,875	-	-
유동리스부채(*1)	4,074,489	4,074,489	1,610,614	1,612,906
장기금융부채(*1)	311,394	311,394	278,410	278,410
비유동리스부채(*1)	39,606,769	39,606,769	1,669,361	1,673,251
기타비유동금융부채	1,300,000	1,300,000	-	-
소계	145,457,043	145,457,043	30,779,293	30,785,475

(*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	-	-	2,528,674	2,528,674

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(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 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원, %)

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

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 예측정보에 대한 주의사항

당해 공시서류 작성시점의 사건 및 재무성과에 대하여 회사의 견해를 반영한 것입니다. 동 예측정보는 미래 사업환경과 관련된 다양한 가정에 기초하고 있으며, 동 가정들은 결과적으로 부정확한 것으로 판명될 수도 있습니다. 또한, 이러한 가정들에는 예측정보에서 기재한 예상치와 실제 결과 간에 중요한 차이를 초래할 수 있는 위험, 불확실성 및 기타 요인을 포함하고 있습니다. 이러한 중요한 차이를 초래할 수 있는 요인에는 회사 내부경영과 관련된 요인과 외부환경에 관한 요인이 포함되어 있으며, 이에 한하지 않습니다.

당사는 동 예측정보 작성시점 이후에 발생하는 위험 또는 불확실성을 반영하기 위하여 예측정보에 기재한 사항을 수정하는 정정보고서를 공시할 의무는 없습니다.

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

2. 개요

'20년 전대미문의 코로나 19 팬데믹 상황에도 불구하고 자이에스앤디는 전 임직원의 합심과 노력으로 신규수주 8,492억 매출액 3,562억, 영업이익 273억원이라는 창사 이래 최대의 경영실적을 달성하였습니다.

자이에스앤디는 '20년 '부동산 종합서비스 기업'으로 성장하고자 '독자생존 기반 구축', '일하는 방식의 혁신', '조직 문화 개선'을 중점추진 과제로 삼고 경영목표 달성을 위해 노력해 왔습니다. 우선 회사의 독자생존기반 구축을 위하여 수주모형을 다양화 하는 한편, 자체사업 및 지분투자형 개발 프로젝트를 지속적으로 발굴하였으며, 주택사업의 수행역량 강화를 위하여 중소규모 단지개발 공사에 적합한 협력사 Pool 확대 및 효율적인 공사수행관리를 위하여 QHSE 체계를 구축하였습니다. 또한 '19년 신규 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'의 고 기능성 전도성 필터 개발과 신제품 개발을 통한 제품다양화는 물론 코맥스와 협력체계를 구축하여 지속적으로 시장을 확대하고 있습니다.

아울러 업무프로세스 개선 등 일하는 방식의 혁신을 통하여 생산성을 증대시켰으며, 전 직원 교육 체계 구축을 통한 교육기회 확대로 업무능력 향상, 혁신적인 조직 정비 및 유연한 인력 재배치를 통한 조직의 효율적인 운영 등 회사조직 역량 강화에 주력하였습니다.

□ 주택사업 부문

기 시공중인 4개 건설현장을 제외하고 '20년 들어 '대구 만촌 자이르네' 등 6개의 현장을 신규 착공하였으며, 이로 인해 매출액은 전년대비 522억원이 증가한 725억, 영업이익은 18억원을 달성하여 영업이익 흑자전환을 실현 하였습니다.

특히 회사 자체분양사업 1호로 추진한 '안양리버자이르네'가 소비자의 높은 관심속에 1순위로 분양 완료 되었으며, 수주는 '영등포 자이르네' 등 8개의 사업장에서 약 3,919억원의 신규 수주를 달성하였습니다.

□ Home Improvement사업 부문

HI부문은 전년 대비 성장세를 지속하였으며, '19년도 대비 197억원 증가한 1,767억원의 매출을 달성하였으며, 영업이익은 전년대비 64억원 증가한 217억원을 실현하였습니다. 신규 수주의 경우 약 1,665억원을 달성하였습니다.

□ 부동산운영사업 부문

주거, 비주거, SOC운영 등 전 부문에 걸친 매출액 증가에 힘입어 매출액은 1,070억원을 달성하여 전년대비 63억원 증가 하였습니다. 영업이익은 전년대비 13억원 증가한 38억원을 실현하였습니다. 신규수주는 서울-문산간 고속도로 운영권 등을 수주하여 약 2,908억원의 신규수주고를 달성하였습니다.

3. 재무상태 및 영업실적

가. 재무상태

(1) 요약 재무상태표

(단위 : 백만원)

구 분	제21기 (2020년)	제20기 (2019년)	증감액	증감률
자 산	413,286	278,481	134,805	48.4%
[유동자산]	205,549	177,192	28,357	16.0%
[비유동자산]	207,737	101,289	106,448	105.1%
부 채	250,743	133,345	117,398	88.0%
[유동부채]	158,646	91,498	67,148	73.4%
[비유동부채]	92,097	41,847	50,250	120.1%
자 본	162,543	145,136	17,407	12.0%
[자본금]	26,783	26,783	-	0.0%
[기타자본]	80,420	80,419	1	0.0%
[이익잉여금]	55,340	37,934	17,406	45.9%
부채비율	154.3%	91.9%	62.4%	67.9%

(2) 재무상태 분석

(가) 자산

'20년말 총자산은 4,133억원으로서 전기말 2,785억원 대비 1,348억원 증가하였습니다. 유동자산의 증가는 안양 박달동, 영등포구 양평동 용지 매입에 따라 전년대비 284억원 증가하였습니다. 비유동자산의 증가는 SKN로부터 미아동 등 주유소부지 4곳 매입에 따른 투자부

동산의 증가와 고양휴게소 등 운영권 확보에 따른 리스자산 증가 등에 기인하며, 전년대비 1,064억원 증가하였습니다.

(나) 부채

'20년말 총부채는 2,507억원으로 전기말 1,333억원 대비 1,174억원 증가 하였습니다. 유동 부채의 경우 SKN로부터 매입한 주유소부지 매입에 따라 단기차입금 120억, 유동성장기차입금 500억원이 증가하였으며, 매출 증가에 따라 매입채무 및 초과청구공사 등이 증가한 반면, 옵션부문 매출인식에 따라 선수금 계정이 241억원 감소하여 전체적으로는 671억원이 증가 하였습니다. 비유동부채는 고양휴게소 운영에 따른 리스부채 인식 및 '20년 신규수주한 옵션 부문으로부터 수급한 장기성 선수금의 증가에 기인하여 전년대비 503억원 증가하였습니다.

(다) 자본

'20년말 총자본은 1,625억원으로 전기말 1,451억원 대비 174억원 증가 하였으며, 이는 당기 순이익 209억원 시현, 배당금 27억원 집행 등에 따른 것입니다. 참고로 당사는 '21년 2월 4일 이사회를 통하여 주당 150원, 총액 약 40억원을 배당하기로 결의하였습니다.

나. 영업실적

(1) 요약 손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)	증감액	증감율
매출액	356,213	277,945	78,268	28.2%
[공사매출]	249,756	177,288	72,468	40.9%
[용역매출]	106,457	100,657	5,800	5.8%
매출원가	316,844	249,078	67,766	27.2%
[공사매출원가]	217,673	154,557	63,116	40.8%
[용역매출원가]	99,171	94,521	4,650	4.9%
판매관리비	12,027	12,394	-367	-3.0%
영업손익	27,342	16,473	10,869	66.0%
기타손익	-20	207	-227	-109.7%
금융손익	-134	-629	495	-78.7%
세전손익	27,188	16,051	11,137	69.4%
법인세비용	6,278	3,618	2,660	73.5%
당기순손익	20,910	12,433	8,477	68.2%

(2) 영업실적 분석

(가) '20년 매출액은 주택부문에서 신규사업장 착공에 따라 매출액이 전년대비 257.4% 증가한 725억원을 달성하였으며, Home Improvement 사업은 ACS 매출증가에 기인하여 전년대비 12.6% 증가한 1,767억원, 부동산 운영의 경우 6.3% 증가한 1,070억원 등 총 28.2% 증가한 3,562억원을 달성하였습니다.

영업이익의 경우 주택사업부문의 흑자 전환, Home Improvement사업 및 부동산 운영부문에서의 이익 확대 등으로 66.0% 증가한 273억원을 달성하였습니다. 영업이익률 또한 매출원가 개선 및 '19년의 경우 신규 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'에 대한 일회성 마케팅 비용 등의 발생하였었으나, '20년의 경우 광고선전비 집행을 절감하여 영업이익률은 '19년 5.9%에서 '20년 7.7%로 1.8% 증가하였습니다.

(나) 회사의 성장성 지표인 매출액 성장율은 전년과 유사한 28.2%를 기록하였습니다. 이는 주택부문의 경우 '18년부터 사업을 개시하여 '19년까지 4개의 현장에서 매출이 발생하였으나, '20년의 경우 기 수주한 프로젝트 중 6개의 사업장을 신규 착공하여 '20년말 기준으로 10개의 사업장에서 매출이 발생하였으며, 이에 따라 매출액은 전년대비 257% 상승한 725억 원을 달성하였습니다. 또한 HI 사업부문 및 부동산운영 사업부문도 전년대비 각각 12.6%, 6.3% 성장하여 전 사업부문에서 고르게 성장하였습니다.

수익성비율인 매출액 영업이익률은 7.7%('19년 5.9%)로 전년대비 수익성이 대폭 상승 하였으며, 이는 매출 원가 개선 및 '19년의 경우 신규 론칭한 환기형 공기청정기 'Sys Clein'에 대한 일회성 마케팅 비용 등이 발생하였었으나, '20년에는 광고선전비 등을 절감하여 영업이익률은 '19년대비 1.8% 증가하였습니다.

안정성비율인 부채비율은 154.3%('19년 91.9%), 차입금의존도는 15.1%('19년 0.1%), 유동비율은 128.9%('19년 193.7%)로 전년대비 다소 악화되었으나, 업계평균 비율('19년 한국은행 기업경영분석 자료 중 부동산업 평균 부채비율 290.4%, 차입금의존도 45.39%)를 크게 하회하는 등 동종업계 대비 우수한 재무구조를 나타내고 있습니다.

(다) 주요경영지표

구 분		산 식	제21기	제20기	증감
성장성	매출액증가율	$(\text{당기매출액} - \text{전기매출액}) / \text{전기매출액} \times 100$	28.2%	30.7%	-2.5%
	총자산증가율	$(\text{당기말총자산} - \text{전기말총자산}) / \text{전기말총자산} \times 100$	48.4%	102.2%	-53.8%
활동성	자산회전율(회)	$\text{매출액} / \{(\text{기초총자산} + \text{기말총자산}) / 2\}$	1.0	1.3	-30.7%
수익성	매출액영업이익률	$\text{영업이익} / \text{매출액} \times 100$	7.7%	5.9%	1.7%
	매출액순이익률	$\text{당기순이익} / \text{매출액} \times 100$	5.9%	4.5%	1.4%
	자기자본순이익률	$\text{당기순이익} / \{(\text{기초자기자본} + \text{기말자기자본}) / 2\} \times 100$	13.6%	13.6%	0.0%
안정성	부채비율	$\text{부채총계} / \text{자기자본} \times 100$	154.3%	91.9%	62.4%
	유동비율	$\text{유동자산} / \text{유동부채} \times 100$	129.6%	193.7%	-64.1%
	차입금의존도	$\text{차입금} / \text{총자산} \times 100$	15.1%	0.1%	15.0%

다. 사업부문별 매출액

(단위 : 백만원)

구분	사업부문	제21기 (2020년)	제20기 (2019년)	증감액	증감율
매출	주택	72,511	20,287	52,224	257.4%
	Home Improvement	176,728	157,001	19,726	12.6%

	부동산 운영	106,973	100,657	6,316	6.3%
	계	356,212	277,945	78,266	28.2%
영업이익 (손실)	주택	1,800	(1,336)	3,136	흑자전환
	Home Improvement	21,737	15,305	6,432	42.0%
	부동산 운영	3,806	2,504	1,301	51.9%
	계	27,343	16,473	10,869	66.0%

* 당사는 주요사업에 따라 영업부문을 구분하고 있으며, 해당 부문별 손익은 경영진에 보고되어 평가되고 있습니다.

회사의 사업부문별 영업실적은 다음과 같습니다.

(1) 주택사업

2018년부터 사업진출한 주택사업의 경우 '18년 '별내 자이엘라' 현장 착공을 시작으로 '19년 '구의 자이엘라', '건대입구역 자이엘라', '범어동 자이엘라' 등 기 수주 사업장에 대하여 순차적으로 착공을 개시하여 매출액이 점진적으로 상승하기 시작하였으며, '20년에는 대구 만촌동 자이르네 등 6개 현장을 신규 착공하였습니다.

또한 주택부문 사업 확대 및 체계적인 현장관리를 위하여 본사 관리인력을 대폭 확충하였으며, 자체 분양사업 1호인 '안양리버 자이르네'의 분양을 시작으로 본격적인 자체사업의 문을 열었습니다. 향후 당사는 소규모 사업단지 및 금융주선과 연계한 개발형 후속사업을 지속 발굴하여 사업을 더욱 성장시키며, 이와 더불어 자체 사업부지를 매입하여 자체사업 비중을 확대할 예정입니다.

'20년 주택사업부문 신규수주는 금액은 3,919억원이며, '영등포 자이르네', '대구 수성구 가로주택' 등 도시정비, 제안사업 등 다양한 형태의 수주를 달성하였습니다. 매출은 신규사업장 착공에 힘입어 725억원의 매출을 달성하였으며, 영업이익은 18억원을 기록하여 흑자전환하였습니다. '21년의 경우 기 수주 사업장의 공사 본격화에 힘입어 매출 및 영업이익이 큰 폭으로 성장할 것으로 보입니다.

(2) Home Improvement

'20년 수주는 스마트홈, 전기, 정보통신공사, 옵션, 'Sys Clein' 등 HI사업부문 전체에서 1,665억원의 신규수주를 달성하였습니다. '20년 매출은 정보통신부문에서 매출 감소를 기록했으나, 이를 상쇄하는 옵션, CS 등의 매출액 증가에 힘입어 '19년 대비 12.6% 증가한 1,767억원을 실현하였습니다. 영업이익은 전년대비 64억 증가한 217억원을 달성하였으며, 영업이익률은 12.3%를 기록하였습니다.

(3) 부동산운영

'20년 수주는 서울-문산 고속도로 운영관리 수주에 힘입어 2,908억원의 신규수주를 달성하였습니다. 부동산 운영 중 FM사업의 경우 계약기간이 1년~3년으로 신규 및 재수주 금액이 완만한 증가세를 보여주고 있으며, '20년 서울-문산 고속도로 운영사업을 신규수주함으로써 전년대비 수주금액이 대폭 증가하였습니다. 향후에도 지속적인 사업 발굴을 통하여 사업을 확대할 계획입니다.

'20년 매출은 비주거, 보안, 고속도로 운영 등의 증가세에 힘입어 전년대비 6.3% 증가한 1,070억원, 영업이익은 51.9% 증가한 38억원을 실현하였습니다. 매출액 증가율 대비 영업이익의 증가폭이 컸던 이유는 20년 원가 절감 및 효율적인 조직운동을 통해 판매관리비 비율을 낮추었기 때문입니다.

라. 주요 고려요인

(1) 부동산 정책

최근 정부는 주택가격 안정화를 위해 크고 작은 대책을 여러 차례 쏟아 냈습니다. '19년 재건축 초과이익 환수제, 분양가 상한제 도입, 역대급 규제로 평가 받는 9.13부동산 대책(중부세 강화, 다주택자에 대한 금융규제 강화, 부동산 보유세 강화 및 공급대책)을 비롯, '20년 조정대상지역 주택담보대출 규제 강화, 주택시장 안정을 위한 관리방안 등 크고 작은 대책을 남발하였으나 목적하였던 투기억제와 부동산 시장 안정화에는 실패하였습니다.

이어 정부는 부동산 규제대책 만으로는 부동산 시장 안정화가 어렵다고 판단, 이와는 별개로 '20.8.4 수도권 주택공급 확대 방안을 발표하였으며, '21. 2. 4 전국 83만호 공급 대책을 마련하여 발표하였습니다.

'21년 발표한 2.4 대책에는 '25년까지 택지개발, 정비사업 확대, 유희부지개발 등을 포함한 부지 확보 기준 전국 83.6만호 공급목표를 발표하였으나, 개발의 주체가 공공단독시행을 수반한 공공성 위주의 공급대책으로 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보입니다.

한편 '21년 주택시장은 브랜드를 앞세운 메이저건설사의 시장지배가 더욱 확대될 것으로 보이나, 회사가 집중하고 있는 중소규모 부동산 시장의 경우 정부의 부동산 공급 확대 정책에 힘입어 보다 활성화 될 것으로 기대됩니다.

4. 유동성 및 자금조달과 지출

가. 유동성 현황

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.

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

(단위: 백만원)

구 분	제21기 (2020년)	제20기 (2019년)	증감액
현금 및 현금성자산	27,494	53,713	-26,219
차입금	62,278	278	62,000

회사는 총 262억원의 현금 및 현금성자산의 감소가 있었으며, 항목별로 영업활동으로 인한 현금흐름 130억원 증가하였으며, 투자부동산의 취득 등 투자활동으로 인한 현금흐름이 약 978억원이 감소하였습니다. 또한 금융기관 차입 및 배당금 지급, 리스부채 상환 등의 재무활동으로 586억원의 현금이 증가하였습니다.

참고로 당기에 약 27억의 배당금을 지급하였으며, SKN로부터 주유소 부지 5곳을 매입하기 위하여 620억원의 자금을 신규 차입하였습니다.

나. 자금조달

(1) 최근 3개년도 차입금 잔액

(단위:백만원)

구분	제21기 (2020년)	제20기 (2019년)	제19기 (2018년)
금융기관 차입금	62,000	-	1,762
- 은행운전자금	62,000	-	1,762
기 타	278	278	278
총계 (차입금 증감)	62,278 (62,000)	278 (-1,762)	2,040 (1,762)
차입금리(평균)	3.13%	0%/년	3.49%/년

회사는 '19년 금융기관으로부터의 차입금은 0원(Zero) 이었으나, '20년 SKN로부터 주유소 부지 5개를 매입하면서 부족자금 620억원을 금융기관으로부터 차입하였습니다. 차입금 중 120억원은 양평동 주유소 부지를 담보로 제공하였으며, 양평동 프로젝트의 경우 '21년 3월 지식산업센터(양평 자리비즈타워)로 개발 분양할 계획이며, 분양 전 전액 상환할 계획입니다.

또한 차입금 500억원의 만기일은 '21년 12월 1일이며, 만기 시 상환 여부는 미정 입니다.

(2) 만기별 상환금액 도래현황 ('20년말 차입금 잔액기준)

(단위:백만원)

구분	2020년	연도별 상환 금액			
		2021년	2022년	2023년	2024년~
금융기관 차입금	62,000	62,000	-	-	-
- 은행운전자금	62,000	62,000	-	-	-
기 타	278	-	-	-	278
총 계	62,278	62,000	-	-	278

다. 자금지출

회사의 현금 및 현금성자산은 영업활동 및 재무활동을 통하여 716억원 순 증가 하였으며, 투자활동을 통하여 978억원 감소하여 전체적으로는 262억원의 현금 및 현금성자산이 감소하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	요약현금흐름표	
	제21기	제20기
I. 영업활동현금흐름	12,672	22,658
II. 투자활동현금흐름	-97,821	-80,358
III. 재무활동현금흐름	58,630	91,716
IV. 현금및현금성자산의 증가	-26,219	34,016
V. 기초의 현금및현금성자산	53,713	19,697
VI. 기말의 현금및현금성자산	27,494	53,713

당사는 '20년말 현재 약 275억원의 현금및현금성자산을 유동자금으로 보유하고 있으며, '19년 대비 약 262억원이 감소하였습니다.

각 항목별 증감내역을 살펴보면, 영업활동 측면에서는 당기순이익 209억 실현하였으나, 안양시 박달동 '안양리버 자이르네' 및 '양평 자이비즈타워' 사업부지 매입에 따른 용지 매입 등 재고자산 증가, 옵션 매출인식에 따른 선수금 감소 등 자산·부채의 증감이 있었습니다. 그 결과 영업활동에 따른 현금이 173억원 유입되었습니다. 재무활동 측면에서는 SKN로부터 5개의 주유소 부지를 매입하면서 620억원의 자금 차입으로 620억원의 자금이 유입되었으며, 배당금 지급, 리스부채의 상환을 통하여 34억원의 자금이 유출되어 결과적으로는 586억원의 현금 유입이 있었습니다. 투자활동 측면에서는 투자부동산(SKN 주유소부지 4곳)의 매입, 사업장 개설에 따른 임차보증금 및 대여금의 증가, 단기금융상품 증가 등에 기인하여 978억원의 자금이 지출되었습니다.

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

참고로 당사는 '21. 2. 4일 이사회를 통하여 '주주배정 후 실권주 일반공모' 방식의 유상증자를 결의하였으며, 신주로 발행할 보통주는 12백만주며, 예정발행가는 9,970원 총모집금액은 약 1,196억원 입니다. 참고로 유상증자를 통해 조달한 자금은 주택개발사업을 위한 토지 매입에 활용할 계획입니다.

5. 부외거래

가. 회사의 채무보증 등의 제공내역에 관한 내용은 다음과 같습니다.

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

(단위 : 백만원)

구 분	차입현황	지분 해당액
파주양주강군 주식회사	80,401	16,080
계룡그린빌 주식회사	144,497	65,739
보람찬 주식회사	26,217	3,023
더송도컨벤시아 주식회사	142,540	29,695
북한강관사병영 주식회사	222,639	185,530
바른지킴이 주식회사	24,796	4,130
고양양주강군 주식회사	3,150	1,050
합 계	644,240	305,247

2) 당사는 당기말 현재 별내자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공 의무를 지고 있으며, 건대자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 498,735백만원을 한도로 하여 294,110백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동 시공사인 GS건설과 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, 보고기간종료일 현재 실제로실행된 금액은 210,055백만원입니다.

4) 당사는 보고기간종료일 현재 대구 만촌동아파트 외 4개 현장에 대하여 184,591백만원의 금액을 한도로 중도금 대출등 연대보증을 제공하고 있으며, 보고기간종료일 현재 실제로 실행된 금액은 136,167백만원입니다.

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

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	약정 한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	5,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-
보증	건설공제조합	19,238,000	5,000,000
융자	건설공제조합	50,181,670	-

다. 보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 3건(소송금액: 519백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 7건(소송금액: 328백만원)입니다. 당기말 이후 자이에스앤디 승소로 1건의 소송(소송금액: 1백만원)이 종료되었습니다. 이 외에 당기말 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

라. 당기말 현재 연결기업이 보유하고 있는 채무보증, 신용보강 제공내역 등의 구체적인 내용

은 [XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 2. 우발채무 등]을 참조하시기 바랍니다.

6. 그 밖에 투자 의사 결정에 필요한 사항

가. 회사의 회계정책

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

나. 환경 등의 규제사항

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

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

다. 노동정책

주 52시간 근무제 시행과 최저시급 인상 등 정부 노동정책의 변화와 노동 환경에 따라 인건비가 증가할 가능성이 있습니다. 특히 당사는 부동산운영 사업을 영위하면서 각 현장의 인원들을 외주 용역업체를 통하지 않고, 모두 직접 고용하고 있습니다. 이와 관련하여, 당사의 부동산운영 사업의 발생비용은 70% 이상이 노무비로서, 매출규모 증가에 따라 노무비도 상승하는 형태를 보이고 있습니다. 다만, 노무비의 상승은 도급비의 증액으로 이어져 매출이 상승하며, 이에 따라 영업이익과 순이익도 동반상승 하는 경향을 보여주고 있습니다. 다만, 지속적인 노무비 상승은 당사의 수익성에 부정적인 영향 줄 수 있습니다.

라. 법규상의 규제에 관한 사항

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

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

마. 파생상품 및 위험관리정책

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

바. COVID-19 영향의 불확실성

COVID-19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방 및 통제가 시행되고 있으며, 그 결과 전세계 경제가 광범위한 영향을 받고 있습니다. 또한 COVID-19에 대처하기 위한 다양한 형태의 정부지원책이 발표되고 있습니다.

당사의 영업은 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업 등에 의존하고 있습니다. 보고기간 종료일 현재 COVID-19가 당사에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수는 없으나, 당사는 이러한 상황을 예의주시하고 있으며 지속적으로 모니터링할 예정입니다.

V. 감사인의 감사의견 등

가. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제21기 (당기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음	가. 총계약원가 추정의 불확실성 나. 공사진행율 산정 다. 공사변경에 따른 회계처리
제20기 (전기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	가. 투입법에 따른 수익인식의 적정성 나. 총 계약원가 추정의 적정성 다. 공사진행률의 적정성 라. 미청구공사 금액의 회수 가능성 마. 공사변경 회계처리의 적절성
제19기 (전전기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	가. 투입법에 따른 수익인식 나. 총 계약원가 추정의 불확실성 다. 공사진행률 산정 라. 미청구공사금액 회수가능성 마. 공사변경에 대한 회계처리

나. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제21기(당기)	한영회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제21기 재무제표 등에 대한 감사 등	150백만원	1,606시간	150백만원	1,568시간
제20기(전기)	삼정회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제20기 재무제표 등에 대한 감사 등	175백만원	1,881시간	175백만원	1,881시간
제19기(전전기)	삼정회계법인	제19기 재무제표 등에 대한 감사 등	160백만원	1,868시간	160백만원	1,868시간

다. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제21기(당기)	2020-11-30	세무조정	2021.01.01~ 2021.03.31	7백만원	한영회계법인
제20기(전기)	2019-12-09	세무조정	2019-12-09~ 2020-03-31	7백만원	삼정회계법인
제19기(전전기)	2018-12-17	세무조정	2018-12-17~2019-03-31	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	2020년 02월 20일	회사 : 감사위원회 3명 감사인 : 업무수행이사 외 1명	대면회의	기말감사 결과 보고
2	2020년 07월 24일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사 등 5명	서면회의	반기재무제표에 대한 검토 결과보고
3	2020년 11월 20일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사 등 5명	서면회의	중간감사 결과보고, 향 후 일정 협의
4	2021년 01월 29일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사 등 5명	서면회의	감사진행 상황보고, 향 후 일정 협의
5	2021년 02월 25일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사 등 5명	서면회의	2020년 재무제표 및 내 부회계 검토 결과 보고

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

(1) 이사회 구성 개요

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

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

(2) 이사회 의장에 관한 사항

이사회 의장	대표이사 겸직여부	이사회 의장 선임사유
엄관석	겸직	<ul style="list-style-type: none"> - 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 등

회 차	개최일자	의안내용	가결 여부	사내이사			사외이사		
				김환열 (참석률: 0%)	엄관석 (참석률: 100%)	채현근 (참석률: 100%)	민유태 (참석률: 100%)	박영철 (참석률: 100%)	김대영 (참석률: 100%)
				찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부
2020-01	2020-02-05	1. '19년 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	불참	해당없음	참석	참석	참석	참석

		2. SK네트웍스 주유소 부지 개발 투자 승인의 건 3. 문배동 자체사업 토지 매입 승인의 건				(찬성)	(찬성)	(찬성)	(찬성)
2020-02	2020-02-20	1. 정기주주총회 소집 및 의안 승인의 건 2. '19년 내부회계관리제도 운영 실태 보고의 건 3. '19년 내부회계관리제도 운영 평가 보고의 건	가결	불참	(취임 전)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2020-03	2020-03-20	1. 대구 만촌동 공동주택사업 대출약정에 따른 지급보증 및 시행사에 대한 단기 자금 대여 승인 의 건 2. 단기 자금 차입 승인의 건 3. 대표이사 선임 승인의 건 4. '20년 이사 보수의 결정 및 집행 승인의 건	가결	해당없음 (사임 후)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2020-04	2020-05-28	1. SK네트웍스 주유소부지 개발 투자 승인의 건	가결		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2020-05	2020-08-20	1. 20년 7월 누계 실적 보고의 건	보고		참석	참석	참석	참석	참석
2020-06	2020-11-12	1. 20년 내부거래 승인의 건 2. 20년 예상실적 보고의 건	가결		참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)

다. 이사회 내의 위원회

(1) 위원회 현황

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

(2) 위원회 활동내용

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

라. 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 적임자로 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 바탕으로 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 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자로서의 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 조언자로서의 역할 수행

마. 사외이사의 전문성

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

(1) 사외이사 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	참석 사외이사	불참시 사유	주요 교육내용
2020년 02월 05일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2020년 02월 20일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2020년 03월 20일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2020년 05월 28일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2020년 08월 20일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2020년 11월 12일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등

(2) 사외이사 지원조직 현황

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

※ 직원수는 사외이사(감사위원) 지원과 관련된 인원만 명시하였으며, 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	2020-02-05	1. 외부감사인 선임의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2	2020-02-20	1. 외부감사인의 감사결과 보고의 건 2. 제20기 감사보고서 승인의 건 3. '19년 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
3	2020-08-20	1. 20년 감사계획 및 반기검토 결과 보고	보고	참석	참석	참석

라. 교육 실시 계획

교육일자	교육실시주체	참석 감사위원	불참시 사유	주요 교육내용
2020년 02월 05일	재무팀	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	- 외부감사인 선임절차 및 유의사항 - 新 외감법과 감사위원회
2020년 02월 20일	삼정회계법인	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	- 내부회계관리제도 감사 관련 교육 실시
2020년 08월 20일	재무팀	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	- 감사위원회 관련 자료 및 회사 주요현황 자료 사전 제공 및 설명

마. 감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
재무팀	2	팀장 (9년) 실무자1명 (16년)	내부회계관리제도 설계, 운영, 평가 등
경영기획팀	2	팀장 (3년) 실무자1명 (7년)	감사위원회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

※ 직원수는 감사위원회 지원과 관련된 인원만 명시하였습니다

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 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 : 2020년 12월 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	-
지에스네 오텍	계열회사	보통주	1,500,000	5.60	0	0.00	-
계		보통주	17,882,520	66.77	16,382,520	61.17	-
		우선주	-	-	-	-	-

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)	75,067	허창수	8.78	-	-	허창수	8.78
		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(%)
2020년 12월 01일	허창수	8.78	-	-	허창수	8.78

* 전환사채 전환권 행사로 인한 지분율 변동

(3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	지에스건설(주)
자산총계	13,770,678
부채총계	9,458,562
자본총계	4,312,116
매출액	10,122,931
영업이익	750,398
당기순이익	329,676

(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 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 주)

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

우리사주조합	1,092,317	4.08%	-
--------	-----------	-------	---

나. 소액주주현황

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			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	-

4. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제10조(주식의 발행 및 배정) 1. 이 회사가 이사회의 결의로 신주를 발행하는 경우 다음 각 호의 방식에 의한다. 1) 주주에게 그가 가진 주식 수에 따라서 신주를 배정하기 위하여 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식 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 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 2. 제1항 제3호의 방식으로 신주를 배정하는 경우에는 이사회의 결의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 신주를 배정하여야 한다. 1) 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 자의 유형을 분류하지 아니하고 불특정 다수의 청약자에게 신주를 배정하는 방식 2) 관계 법령에 따라 우리사주조합원에 대하여 신주를 배정하고 청약되지 아니한 주식까지 포함하여 불특정 다수인에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식 3) 주주에 대하여 우선적으로 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하고 청약되지 아니한 주식이 있는 경우 이를 불특정 다수인에게 신주를 배정받을 기회를 부여하는 방식 4) 투자매매업자 또는 투자중개업자가 인수인 또는 주선인으로서 마련한 수요예측 등 관계 법규에서 정하는 합리적인 기준에 따라 특정한 유형의 자에게 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하는 방식 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.

	4. 제1항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회 결의로 정한다. 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. 6. 회사는 신주를 배정하면서 발생하는 단주에 대한 처리방법은 이사회 결의로 정한다. 7. 회사는 제1항 제1호에 따라 신주를 배정하는 경우에는 주주에게 신주인수권증서를 발행하여야 한다.		
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	국민은행 증권대행부(☎02-2073-8112) 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 KB국민은행 3층		
주주의 특전	없음		
광고방법	회사 홈페이지(http://www.xisnd.com)에 게재함. 다만, 부득이한 사유로 회사 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 "매일경제신문"에 게재함.		

5. 주가 및 주식거래 실적

(단위 : 주, 원)

종 류			2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년10월	2020년11월	2020년12월
보통주	주 가	최 고	6,830	8,120	8,840	8,250	9,750	12,800
		최 저	5,880	6,890	7,710	7,840	8,310	9,390
		평 균	6,041	7,564	8,102	8,088	9,264	11,353
	거래량	최 고	1,681,247	5,530,851	831,422	231,856	1,843,500	1,202,621
		최 저	73,428	164,973	84,001	42,447	109,884	93,255
		월간거래량	6,960,893	13,752,119	5,343,077	2,466,604	7,058,119	7,261,811

※ 한국거래소 유가증권시장 상장 주식 거래 내역입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주 와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
엄관석	남	1964년 05월	대표이사	등기임원	상근	경영총 괄	'91~'19 GS건설 상무이사 '20~ 현재 자이에스앤디 대표이사	-	-	-	2020- 01-01 ~ 현재	2023년 03월 31일
채현근	남	1967년 08월	본부장	등기임원	상근	경영지 원총괄	'91~'18 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 경영지원 본부장	-	-	-	2018- 11-27 ~ 현재	2022년 03월 31일
민유태	남	1956년 02월	사외이사	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
박영철	남	1963년 10월	사외이사	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
김대영	남	1963년 07월	사외이사	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
김광식	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	-
조종영	남	1964년 08월	본부장	미등기임 원	상근	ACS사 업총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 ACS사업 본부장	-	-	-	2018- 01-01 ~ 현재	-
이용진	남	1965년 02월	본부장	미등기임 원	상근	부동산 운영총 괄	'98~'05 LG텔레콤 부장 '05~'10 LG파워콤 지점장 '16~ 현재 자이에스앤디 PM사업 본부장	69,646	-	-	2016- 06-01 ~ 현재	-
이덕우	남	1968년 01월	본부장	미등기임 원	상근	CS사업 총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 CS사업 본부장	-	-	-	2018- 01-01 ~ 현재	-

신창민	남	1967년 07월	본부장	미등기임 원	상근	정보통신사업 총괄	'91~'19 GS건설㈜ 부장 '19~현재 자이엑스앤디 정보통신사업 본부장	-	-	-	2019- 09-10 ~ 현재	-
-----	---	--------------	-----	-----------	----	--------------	--	---	---	---	------------------------	---

나. 직원 등 현황

(기준일 : 2020년 12월 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	109	-	42	-	151	1.3	6,710	44	498	782	1,280	-
주택개발	여	5	-	20	-	25	0.6	456	18				-
HI	남	222	-	134	-	356	5.2	14,981	42				-
HI	여	72	-	32	-	104	5.9	3,297	32				-
부동산운영	남	52	-	1,479	-	1,531	1.8	37,542	25				986명 별 도
부동산운영	여	6	-	487	-	493	1.9	9,431	19				402명 별 도
경영지원	남	26	-	0	-	26	3.8	1,330	51				-
경영지원	여	9	-	2	-	11	4.4	428	39				-
합 계		501	-	2,196	-	2,697	2.4	74,175	28				1,388명 별도

* 위탁계약직원 남 : 986명, 여 : 402명, 합계 1,388명의 경우 소속은 당사이나, 급여지급 주체가 입주자대표회의로서(4대보험 신고 및 급여지급 주체 : 입주자대표회의), 당사는 급여관련 자료가 없어 제외함.

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	5	1,005	201	-

* 2020년 3월 20일 정기주주총회에서 미등기임원이었던 엄관석 이사가 이사 및 대표이사로 선임되었으며, 급여는 미등기임원 상태 급여를 반영하였음.

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	680	136	-

2-2. 유형별

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	2	539	270	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	3	141	47	-
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 2020년 12월 31일 현재 국내 계열회사 78개사가 있습니다. 국내 계열회사 78개 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 (71개)	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
(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	내수면 송어 양식	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
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)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 2020년 12월 31일 현재 해외 계열회사 133개사가 있습니다.

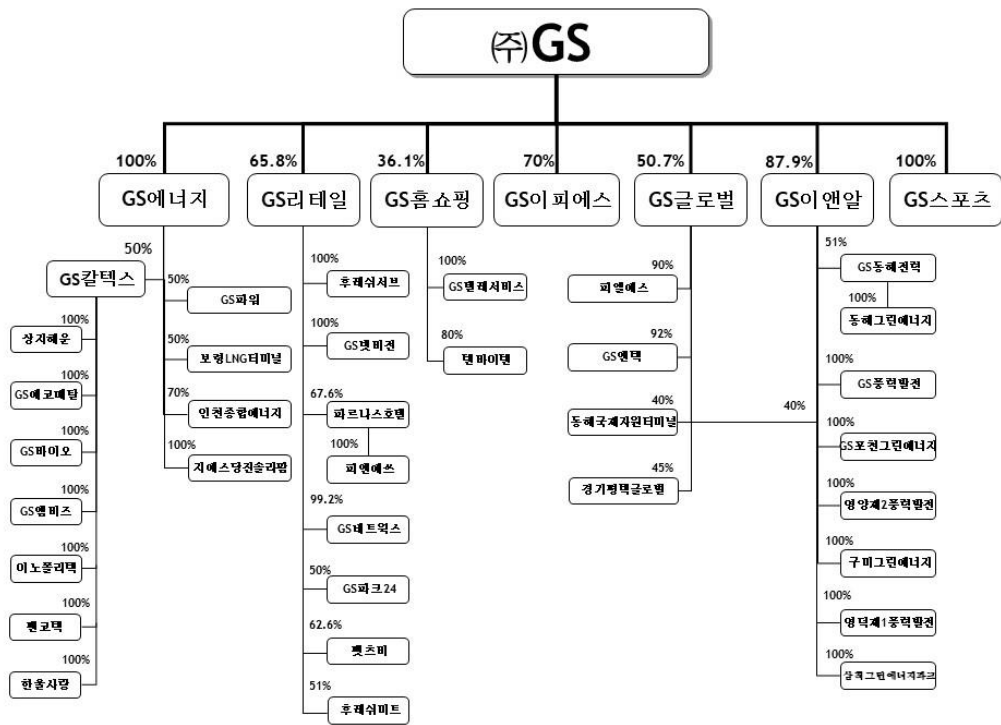
회사명	소재국
ASIA CLEAN ENERGY LIMITED	말레이시아
GS Beyond Corp.	미국
GS Futures LLC	미국
GS Collective Fund I LLC	미국
GS Caltex Singapore Pte., Ltd.	싱가포르
GS Caltex (Langfang) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex India Pte., Ltd.	인도
GS Caltex (Suzhou) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex Czech, s.r.o.	체코
GS Caltex China Co.,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

Ssangyong Resources Pty Ltd.	호주
GS Global Guangzhou Co.,Ltd.	중국
GS Global Trading(Shanghi) Co., LTD.	중국
GS Global USA, Inc.	미국
GS Global Singapore Pte Ltd.	싱가포르
PT GS Global Resource	인도네시아
GS Global (Suzhou) Steel Service Center Co., Ltd.	중국
GS GLOBAL E&P (AMERICA) CORPORATION	미국
GS GLOBAL (NEMAHA) LLC	미국
GS E&C Nanjing Co.,Ltd.	중국
Vietnam GS Industry One-Member LLC	베트남
Vietnam GS Enterprise One Member LLC	베트남
GS E&C Delhi Private Ltd.	인도
GS Construction Arabia Co.,Ltd.	사우디아라비아
GS E&C Poland SP.ZO.O	폴란드
GS E&C Construction Canada Ltd.	캐나다
GS E&C 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
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

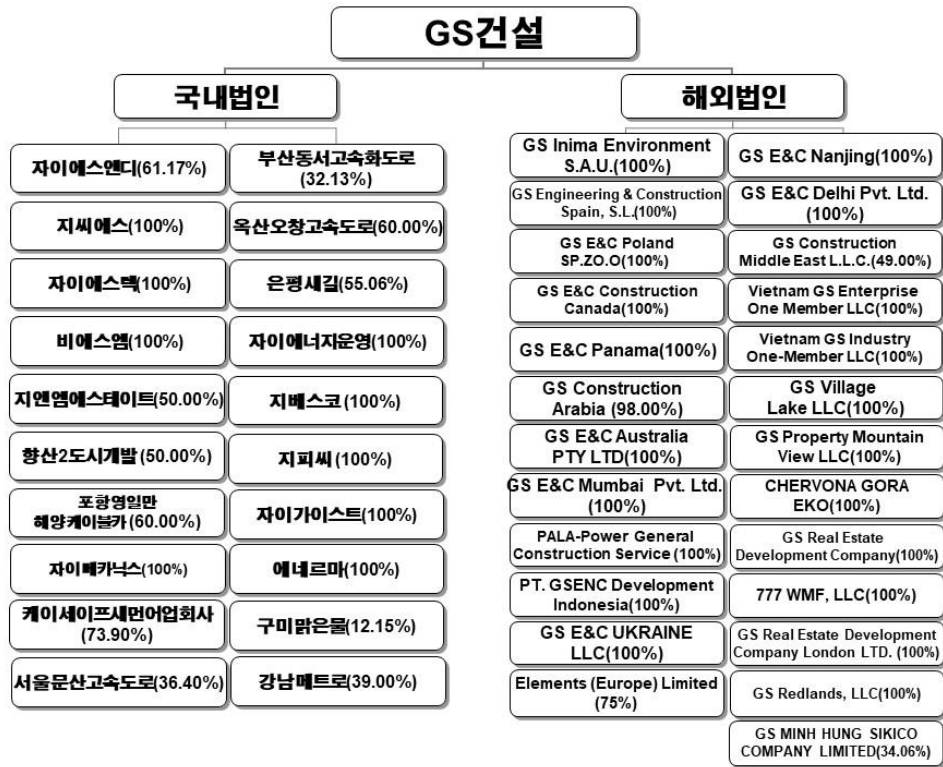
나. 계열회사간 지배·종속 및 출자 현황을 파악할 수 있는 계통도



(2020년말 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 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
파주양주강군위	2012년 05월 31일	SPC지분투 자	279	55,806	5.00%	0	-	-	-	55,806	5.00%	0	-	-
계룡그린빌위	2013년 12월 31일	SPC지분투 자	483	96,688	5.10%	249	-	-	-	96,688	5.10%	249	-	-
에이치엔에이치개발위	2013년 12월 12일	SPC지분투 자	142	14,400	18.00%	0	-	-	-	14,400	18.00%	0	-	-
더송도컨벤시아위	2015년 12월 31일	SPC지분투 자	107	21,323	1.30%	107	-	-	-	21,323	1.30%	107	-	-
북한강관사병영위	2017년 01월 01일	SPC지분투 자	425	134,860	5.00%	0	-	-	-	134,860	5.00%	0	-	-
보람찬위	2017년 01월 31일	SPC지분투 자	30	5,902	1.70%	30	-	-	-	5,902	1.70%	30	-	-
바른지킴이위	2018년 10월 30일	SPC지분투 자	13	2,636	1.00%	13	-	-	-	2,636	1.00%	13	-	-
고성지킴이위 주 1)	2020년 03월 01일	SPC지분투 자	63	-	-	-	12,673	63	-	12,673	2.55%	63	-	-

고양양주강군(주 1)	2020년 03월 06일	SPC지분투 자	61	-	-	-	12,137	61	-	12,137	2.00%	61	-	-
(위알링크 주 1)	2020년 03월 31일	지분투자	1,500	-	-	-	4,762	1,500	-167	4,762	14.90%	1,333	-	-
파빌리온전문투자형사무부동산신탁 주 1)	2020년 07월 26일	신탁	100	-	-	-	-	100	-2	-	-	98	-	-
정보통신공제조합	2001년 05월 16일	공제조합출 자	15	61	-	24	-	-	1	61	-	25	-	-
대한설비건설공제조합	2010년 06월 09일	공제조합출 자	41	44	-	43	-	-	-	44	-	43	-	-
전문건설공제조합	2011년 05월 23일	공제조합출 자	137	154	-	143	-	-	-	154	-	143	-	-
소방산업공제조합	2012년 05월 31일	공제조합출 자	20	40	-	20	-	-	-	40	-	20	-	-
건설공제조합	2017년 09월 01일	공제조합출 자	136	225	-	336	-	2	5	225	-	343	-	-
합 계				-	-	965	-	1,726	-163	-	-	2,528	-	-

* 최근사업년도 재무현황의 경우 최근 재무자료 파악이 어려워 미 기재함.

주 1) 당분기 중 신규 출자 및 유상증자에 참여 하였습니다.

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	2020.01~2020.12	상품,용역 등	98,363

나. 채권·채무 현황

(단위 : 백만원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	17,882	2,017	325	0

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	120	-	120	-	-	-	대치갤러리
지에스건설	연구소	경기도 용인시	396.0	24	-	8	-	-	-	용인기술연구 소
합계	-	-	-	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	-

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 3건(소송금액: 519백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 6건(소송금액: 327백만원)입니다. 당기말 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. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

- 해당사항 없음

(기준일 : 2020. 12. 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	80,401	16,080
계룡그린빌 주식회사	144,497	65,739
보람찬 주식회사	26,217	3,023
더송도컨벤시아 주식회사	142,540	29,695
북한강관사병영 주식회사	222,639	185,530
바른지킴이 주식회사	24,796	4,130
고양양주강군 주식회사	3,150	1,050
합 계	644,240	305,247

2) 당사는 당기말 현재 별내자이엘라 현장 외 2개의 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 건대자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 498,735백만원을 한도로 하여 294,110백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 GS건설과 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, 보고기간종료일 현재 실제로실행된 금액은

210,055백만원입니다.

4) 당사는 보고기간종료일 현재 대구 만촌동아파트 외 4개 현장에 대하여 184,591백만원의 금액을 한도로 중도금 대출등 연대보증을 제공하고 있으며, 보고기간종료일 현재 실제로 실행된 금액은 136,167백만원입니다.

라. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

- 해당사항 없음

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

- 해당사항 없음.

나. 단기매매차익 발생 및 미환수 현황

- 해당사항 없음.

다. 작성기준일 이후 발생한 주요 사항

- 해당사항 없음.

라. 중소기업기준 검토표

- 해당사항 없음

마. 직접금융 자금의 사용

(1) 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2020년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	회사	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사 유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 주 1)	-	2019년 02월 25일	운영자금	49,963	서초동 사업부지 매입	49,963	-

기업공개 주 2)	-	2019년 10월 31일	운영자금	45,032	1. 안양시 박달동 용지 매입 2. SKN 주유소(5개) 부지 매입	45,032	-
--------------	---	---------------	------	--------	--	--------	---

주 1) 총 조달금액에서 발행비용 37백만원을 차감하였습니다.

주 2) 총 조달금액에서 발행비용 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