

# 목 차

사 업 보 고 서 .....	1
【 대표이사 등의 확인 】 .....	2
I. 회사의 개요 .....	3
1. 회사의 개요 .....	3
2. 회사의 연혁 .....	5
3. 자본금 변동사항 .....	9
4. 주식의 총수 등 .....	9
5. 정관에 관한 사항 .....	10
II. 사업의 내용 .....	16
1. 사업의 개요 .....	16
2. 주요 제품 및 서비스 .....	17
3. 원재료 및 생산설비 .....	17
4. 매출 및 수주상황 .....	19
5. 위험관리 및 파생거래 .....	22
6. 주요계약 및 연구개발활동 .....	26
7. 기타 참고사항 .....	29
III. 재무에 관한 사항 .....	36
1. 요약재무정보 .....	36
2. 연결재무제표 .....	38
3. 연결재무제표 주식 .....	44
4. 재무제표 .....	126
5. 재무제표 주식 .....	131
6. 배당에 관한 사항 .....	214
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 .....	216
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 .....	216
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 .....	218
8. 기타 재무에 관한 사항 .....	219
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 .....	229
V. 회계감사인의 감사의견 등 .....	240
1. 외부감사에 관한 사항 .....	240
2. 내부통제에 관한 사항 .....	241
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	246
1. 이사회에 관한 사항 .....	246
2. 감사제도에 관한 사항 .....	251
3. 주주총회 등에 관한 사항 .....	253
VII. 주주에 관한 사항 .....	258
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 .....	261
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	261
2. 임원의 보수 등 .....	263
IX. 계열회사 등에 관한 사항 .....	266
X. 대주주 등과의 거래내용 .....	269
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	271
1. 공시내용 진행 및 변경사항 .....	271
2. 우발부채 등에 관한 사항 .....	271
3. 제재 등과 관련된 사항 .....	273

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 .....	273
XII. 상세표 .....	275
1. 연결대상 종속회사 현황(상세) .....	275
2. 계열회사 현황(상세) .....	275
3. 타법인출자 현황(상세) .....	283
【 전문가의 확인 】 .....	284
1. 전문가의 확인 .....	284
2. 전문가와의 이해관계 .....	284

# 사 업 보 고 서

(제 22 기)

사업연도      2021년 01월 01일      부터  
                  2021년 12월 31일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2022년 03월 17일

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) 전무                      (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.

2022. 03. 19 .

자이에스앤디 주식회사

대 표 이 사

엄관석



신고업무담당이사 채현근



# I. 회사의 개요

## 1. 회사의 개요

### 가. 연결대상 종속회사 개황

#### (1) 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	-	1	-	1	1
합계	-	1	-	1	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

#### 1-1. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	(주)지에프에스	당기 중 신규 편입
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

### 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

구분	내용
주소	서울특별시 중구 퇴계로 173 남산스퀘어 10층
전화번호	02-6910-7100

홈페이지	http://www.xisnd.com
------	----------------------

## 마. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	미해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

## 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. 신용평가에 관한 사항

최근 3년간의 신용평가 현황은 아래와 같습니다.

### (1) 최근 3년간 신용평가 내역

평가일	평가대상증권등	신용등급	평가회사	평가구분
2021-11-15	기업신용평가	A-	한국신용평가	수시평가
2021-04-12	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가
2020-04-10	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가
2019-04-10	기업신용평가	AA-	이크레더블	정기평가

### (2) 신용등급 체계 및 정의

#### - 한국신용평가 : 기업신용평가

신용등급	등급정의
AAA	금융채무의 전반적인 상환가능성이 최고 수준이다.
AA	금융채무의 전반적인 상환가능성이 매우 높지만, 상위등급(AAA)에 비해 다소 열위한 면이 있다.
A	금융채무의 전반적인 상환가능성이 높지만, 상위등급(AA)에 비해 경제여건 및 환경변화에 따라 영향을 받기 쉬운 면이 있다.
BBB	금융채무의 전반적인 상환가능성이 일정수준 인정되지만, 상위등급(A)에 비해 경제여건 및 환경변화에 따라 저하될 가능성이 있다.

BB	금융채무의 전반적인 상환가능성에 불확실성이 내포되어 있어 투기적요소를 갖고 있다.
B	금융채무의 전반적인 상환가능성에 대해 불확실성이 상당하여 상위등급(BB)에 비해 투기적 요소가 크다.
CCC	금융채무의 채무불이행의 위험 수준이 높고 전반적인 상환가능성이 의문시 된다.
CC	금융채무의 채무불이행의 위험 수준이 매우 높고 전반적인 상환가능성이 희박하다.
C	금융채무의 채무불이행 위험 수준이 극히 높고 전반적인 상환가능성이 없다.
D	상환불능 상태이다.

주 1) 상기 등급 중 AA부터 B등급까지는 +, - 부호를 부가하여 동일등급 내에서의 우열을 나타내고 있음.

주 2) 자산유동화평가의 경우 상기 신용등급 뒤에 "(sf)"를 추가하여 표시함.

주 3) 제3자 신용평가의 경우 "Tp"를 상기 신용등급 앞에 추가하여 표시함.

#### - 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

#### 아. 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

## 2. 회사의 연혁

최근 5년간 회사의 주요 변동사항은 다음과 같습니다.

### 가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

당사의 최근 5년 내 본점소재지의 변경사항은 다음과 같습니다.

일자	변경전	변경후
2018.04.02	서울시 강서구 양천로 401(가양동, 강서한강자이타워)	서울시 중구 퇴계로 173, 10층(충무로 3가, 남산스퀘어빌딩)

### 나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2016년 06월 30일	임시주총	사내이사 박상면 (대표이사의 변동)	-	사내이사 김강
2017년 03월 10일	정기주총	-	기타비상무이사 김광식 기타비상무이사 전주현 (등기임원 1/3 이상 변동)	-
2017년 12월 29일	임시주총	사내이사 김환열 사내이사 김광식 사내이사 조종영 감사 최우성 (대표이사 변동 및 등기임원 1/3 이상 변동)	-	사내이사 박상면 기타비상무이사 김광식 기타비상무이사 전주현 감사 조승열
2019년 04월 11일	임시주총	사내이사 채헌근 사외이사 민유태 사외이사 박영철 사외이사 김대영 (등기임원 1/3 이상 변동)	-	사내이사 김광식 사내이사 조종영 사내이사 강석태 감사 최우성
2020년 03월 20일	정기주총	사내이사 엄관석 (대표이사의 변동)	-	사내이사 김환열
2022년 03월 25일	정기주총	사내이사 채헌근 사외이사 김대영 사외이사 박인섭 사외이사 공상훈 (등기임원 1/3 이상 변동)	-	사외이사 민유태 사외이사 박영철



\* 2022년 3월 25일 정기주주총회에서 사내이사 채현근 및 사외이사 김대영의 재선임과, 사외이사 박인섭 및 감사위원회 위원이 되는 사외이사 공상훈의 신규 선임을 결의할 예정입니다. 정기주주총회 승인 전 사항으로 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생할 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

#### 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		7,614,528	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)
2021.05.05		2,396,480	19,319,000(49.81%)	유상증자 주5)

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

주 2) 주식분할(5,000원 → 1,000원)을 실시하였습니다.

주 3) 주주배정 유상증자를 실시하였습니다.

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

주 5) 주주배정 유상증자를 실시하였으며, 이에 따라 지분율이 하락하였습니다.

주 6) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

#### 라. 상호의 변경

일자	변경전	변경후	비고
2018.02.19	주식회사 이지빌	자이에스앤디 주식회사	-

#### 마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없음

#### 바. 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 교부 함
최초결산확정일	2016년 12월 31일

## 사. 사업목적의 중요한 변동

당사의 최근 5사업연도내 사업목적의 중요한 변동사항은 아래와 같습니다.

일자	사업목적
2016년 5월 17일	건물영선업, 공동주택 관리업, 건축물 설계·감리업, 부동산에 대한 투 자·매매·임대·알선 및 용역업, 건물·상가·주차장의 관리용역업, 건설관 련 서비스업, 건설자재 생산·판매·임대업, 가전제품·가구 판매업, 인테 리어업
2017년 3월 10일	에너지관리진단업
2018년 12월 19일	그린리모델링 사업, 휴게소 운영업, 주유소 운영업, 유료도로 운영업, 숙박시설 운영업 및 식음시설 서비스업, 호텔 및 리조트·콘도 운영관 리업, 연수 및 교육시설 운영관리업, 실내건축공사업, 주택신축판매업 , 대지조성사업, 부동산개발업, 토목공사업, 경비업(시설경비, 신변보 호, 기계경비업)
2019년 4월 11일	기체 여과기 제조업
2020년 3월 20일	조경공사업, 조경관리, 유지서비스, 조경식재공사업 및 조경시설물설 치공사업. 부동산 매매 및 임대, 전대업. 숙박업, 관광숙박업, 호텔업, 휴양콘도운영업, 기타 숙박시설 운영업, 생활시설 운영업, 기타 일반 시설 운영업 및 이에 관한 커뮤니티시설 운영업, 자판기 운영업, 휴게 음식점업, 일반음식점업, 편의점운영업, 기타 식음시설 서비스업. 음 료, 주류 등의 도소매, 판매업. 과자, 간식류 등의 도소매, 판매업. 생 필품, 공산품 등의 도소매, 판매업. 건설·광업용 기계 및 장비수리업, 전기·전자 및 정밀기기 수리업, 계량기 수리업.

## 아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 해당사항 없음

### 3. 자본금 변동사항

#### 가. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	22기 (2021년말)	21기 (2020년말)	20기 (2019년말)
보통주	발행주식총수	38,782,520	26,782,520	26,782,520
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	38,782,520,000	26,782,520,000	26,782,520,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	38,782,520,000	26,782,520,000	26,782,520,000

주 1) 당사는 2021년 5월 5일에 1주당 9,160원에 보통주 12,000,000주를 유상증자 하였습니다.

주 2) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

### 4. 주식의 총수 등

#### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2021년 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	38,782,520	-	38,782,520	주2), 주3), 주4), 주5), 주6)
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-

	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)		38,782,520	-	38,782,520	-
V. 자기주식수		-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)		38,782,520	-	38,782,520	-

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

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

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

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

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

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

주 7) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

## 나. 자기주식 취득 및 처분 현황

- 해당사항 없음

## 다. 종류주식의 발행 현황

(1) 해당사항 없음

(2) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

## 5. 정관에 관한 사항

## 가. 정관의 최근 개정일

- 정관의 최근 개정일은 2022년 1월 21일입니다.

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
<p>제8조 (주식의 종류)</p> <p>② 회사가 발행하는 종류주식은 이익배당에 관한 우선주식, 의결권배제 또는 제한에 관한 주식, 상환주식, 전환주식 및 이들의 전부 또는 일부를 혼용한 주식으로 한다</p> <p>신설</p>	<p>제8조 (주식의 종류)</p> <p>② 회사가 발행하는 종류주식은 이익배당에 관한 우선주식, 잔여재산분배에 관한 우선주식, 의결권 배제 또는 제한에 관한 주식, 상환주식, 전환주식 및 이들의 전부 또는 일부를 혼용한 주식으로 한다.</p> <p>③ 우선주식은 이익배당 또는 잔여재산의 분배에 관하여 보통주식에 대해 우선적 내용이 있는 주식으로 할 수 있다. 잔여의 재산분배 우선주식의 분배금액은 해당 우선주식의 최초 발행가액과 미지급 배당금을 합한 금액으로 한다.</p>	<p>종류주식의 종류 세분화 및 우선주식의 배당 및 잔여재산 분배 기준 명확화</p>
<p>제8조의2(종류주식의 수와 내용)</p> <p>① 이 회사가 발행할 우선주식은 무의결권 배당우선 전환주식으로 하며, 그 발행주식의 발행한도는 발행예정주식총수의 1/2 범위 내로 한다.</p> <p>② 종류주식에 대하여는 액면금액을 기준으로 년 9% 이상으로 발행시에 이사회가 정한 우선 비율에 따른 금액을 현금으로 우선 배당한다.</p> <p>③ 보통주식의 배당률이 종류주식의 배당률을 초과할 경우에는 그 초과분에 대하여 보통주식과 동일한 비율로 참가시켜 배당한다.</p> <p>④ 종류주식에 대하여 어느 사업년도에 있어서 소정의 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업년도의 배당시에 우선하여 배당한다.</p> <p>⑤ 이 회사가 신주를 발행하는 경우 종류주식에 대한 신주의 배정은 유상증자 및 주식배당의 경우에는 보통주식에 배정하는 주식과 동일한 주식으로, 무상증자의 경우에는 그와 같은 종류의 주식으로 한다.</p> <p>⑥ 종류주식에 대하여 소정의 배당을 하지 아니한다는 결의가 있는 경우에는 그 결의가 있는 총회의 다음 총회부터 그 우선적 배당을 한다는 결의가 있는 총회의 종료 시까지는 의결권이 있는 것으로 한다.</p> <p>⑦ 종류주식의 존속기간은 발행일로부터 10년으로 하고 이 기간 만료와 동시에 보통주식으로 전환된다.</p> <p>⑧ 전환기간 만료일까지 소정의 배당을 완료하지 못한 경우에는 소정의 누적된 미배당분 및 그 후의 우선배당을 완료할 때까지 존속기간은 연장된다.</p> <p>⑨ 전환으로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당에 관하여는 제10조의2의 규정을 준용한다.</p>	<p>삭제</p>	<p>삭제</p>

신설	<p>제8조의3(이익배당우선주식)</p> <p>① 이 회사는 이사회의 결의로 참가적 이익배당우선주식 또는 비참가적 이익배당우선주식, 누적적 이익배당우선주식 또는 비누적적 이익배당우선주식을 독립적으로 또는 여러 형태로 조합하여 발행할 수 있다.</p> <p>② 이익배당우선주식에 대해서는 액면금액 또는 발행가액을 기준으로 하여 배당률, 이자율, 시장상황 기타 제반 사정을 고려하여 발행 시에 이사회가 정한 배당률에 따른 금액을 우선배당한다.</p> <p>③ 이 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 이익배당우선주식에 대한 신주의 배정은 이사회 결의에 따라 그와 같은 종류의 주식 또는 그와 다른 종류의 주식으로 할 수 있다.</p> <p>④ 이 회사의 이익배당우선주식의 발행시 이사회 결의로 존속기간을 정할 수 있으며, 발행조건으로 달리 정하지 않는 한 동 기간만료와 동시에 보통주식으로 전환된다. 다만 위 기간 중 소정의 배당을 하지 못한 경우에는 소정의 배당을 완료 할 때까지 그 기간을 연장하는 것으로 이사회 결의로 정할 수 있다.</p>	이익배당 우선주식 발행조항 신설
신설	<p>제8조의4(의결권배제·제한주식)</p> <p>① 이 회사는 이사회 결의로 발행주식총수의 2분의 1 범위 내에서 관련 법령상 허용되는 한도까지 의결권이 배제 또는 제한되는 주식을 발행할 수 있다.</p> <p>② 이익배당우선주식을 제1항의 의결권이 배제 또는 제한되는 주식으로 발행하는 경우, 이사회는 동 이익배당우선주식에 대하여 소정의 배당을 하지 아니한다는 결의가 있는 경우 그 결의가 있는 총회의 다음 총회부터 그 우선적 배당을 한다는 결의가 있는 총회의 종료 시까지 의결권이 있는 것으로 정할 수 있다.</p>	의결권배제 제한주식 발행조항 신설
신설	<p>제8조의5(전환주식)</p> <p>① 이 회사는 이사회의 결의로 전환주식을 발행할 수 있다.</p> <p>② 전환으로 인하여 발행할 주식의 총 발행가액은 전환 전의 주식의 총 발행가액으로 한다.</p> <p>③ 전환주식은 이사회의 결의에 따라 존속기간 만료와 동시에 전환되는 전환주식, 회사의 선택으로 전환할 수 있는 전환주식, 주주의 청구에 따라 전환하는 전환주식 및 이들의 전부 또는 일부를 혼합한 전환주식으로 발행할 수 있다.</p> <p>④ 전환으로 인하여 발행할 주식은 전환주식 발행 시 이사회 결의로 정한 보통주식 또는 종류주식으로 한다.</p> <p>⑤ 전환으로 인하여 발행할 주식의 수, 전환비율 및 그 조정에 관한 사항은 전환주식 발행 시 이사회 결의로 정한다.</p> <p>⑥ 전환주식의 전환 또는 전환청구를 할 수 있는 기간은 30년 이내의 범위에서 전환주식 발행 시 이사회 결의로 정한다.</p> <p>⑦ 이 회사가 발행하는 전환주식의 기타 세부 조건은 전환주식 발행시 이사회 결의로 정한다.</p>	전환주식 발행조항 신설

<p>신설</p>	<p>제8조의6(상환주식)</p> <p>① 이 회사는 이사회의 결의로 주주의 상환청구 또는 회사의 선택에 따라 상환할 수 있는 상환주식을 발행할 수 있다.</p> <p>② 상환주식의 상환가액은 발행가액 및 이에 가산금액을 더한 금액(가산금액이 있는 경우에 한함)으로 하며, 가산금액은 배당률, 이자율, 시장상황, 기타 상환주식의 발행에 관련된 제반 상황을 참작하여 발행 시 이사회 결의로 정한다. 다만 상환가액을 조정할 수 있는 상환주식을 발행하는 경우에는 발행 시 이사회에서 상환가액을 조정할 수 있다는 내용, 조정사유, 조정의 기준일 및 방법을 정하여야 한다.</p> <p>③ 상환주식의 상환기간은 30년 이내의 범위에서 상환주식 발행 시 이사회 결의로 정한다.</p> <p>④ 회사의 선택으로 상환하는 경우 상환주식을 일시에 또는 분할하여 상환할 수 있다. 단, 분할상환하는 경우에는 회사가 추첨 또는 안분 비례의 방법에 의하여 상환할 주식을 정할 수 있으며, 안분비례 시 발생하는 단주는 이를 상환하지 아니한다.</p> <p>⑤ 회사의 선택으로 상환하는 경우 회사는 상환대상 주식의 취득일 2주일 전에 그 사실을 그 주식의 주주 및 주주명부에 기재된 권리자에게 통지 또는 공고하여야 한다.</p> <p>⑥ 주주의 상환청구로 상환하는 경우 주주는 상환주식 전부를 일시에 또는 분할하여 상환해 줄 것을 청구할 수 있으며, 이 경우 해당 주주는 2주일 이상의 기간을 정하여 상환할 뜻과 상환대상 주식을 회사에 통지하여야 한다. 다만, 이 회사는 상환청구 당시에 배당가능이익으로 상환주식 전부를 일시에 상환하기 충분하지 않을 경우 회사가 추첨 또는 안분 비례의 방법에 의하여 상환할 주식을 정할 수 있으며, 안분비례 시 발생하는 단주는 이를 상환하지 아니한다.</p> <p>⑦ 이 회사는 상환주식의 취득의 대가로 현금 외의 유가증권(다른 종류의 주식은 제외함)이나 그 밖의 자산을 교부할 수 있다.</p> <p>⑧ 제8조의5에 의한 전환주식을 회사의 선택에 의하여 상환할 수 있는 상환주식으로 발행할 경우 이사회는 주주의 전환권 행사와 회사의 선택에 의한 상환권 행사 간에 상호 우선순위를 정할 수 있다.</p> <p>⑨ 상환주식에 대하여는 유상증자, 주식배당 또는 무상증자를 실시하는 경우에도 신주를 배정 또는 배당하지 아니하는 것으로 상환주식 발행 시 이사회 결의로 정할 수 있다.</p> <p>⑩ 이 회사가 발행하는 상환주식의 기타 세부 조건은 상환주식발행시 이사회 결의로 정한다.</p>	<p>상환주식 발행조항 신설</p>
-----------	--	-----------------------------

제10조(주식의 발행 및 배정) ① 이 회사가 이사회의 결의로 신주를 발행하는 경우 다음 각 호의 방식에 의한다. 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	제10조(주식의 발행 및 배정) ① 이 회사가 이사회의 결의로 신주를 발행하는 경우 다음 각 호의 방식에 의한다. 2. 발행주식총수의 100분의 40을 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	제3자 배정 가능주식수 증가
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.	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. 다만, 종류주식 발행 시에는 이사회의 결의에 의하여 달리 정할 수 있다.	종류주식 배당기산일 단서 추가
신설	부칙(2022. 1. 21) 제1조 (시행일) 본 정관은 2022년 1월 21일부터 시행한다. 제2조 (경과조치) 제10조 제1항 제2호의 적용에 있어 본 개정정관 시행일 전날까지 제3자배정 유상증자에 의하여 발행된 주식의 수는 동 규정의 한도에서 차감하지 아니하고 시행일 이후에 발행된 주식부터 새로이 계산한다.	시행일 및 경과조치의 명확화

\* 제22기 정기주주총회는 정관 변경에 관한 안건이 없습니다.

## 나. 정관 변경 이력

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



2019년 04월 11일	제19기 임시주주총회	제2조(목적) 제9조(주권의 종류) 제9조(주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록) 제11조(명의개서대리인) 제12조(주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등 신고) 제15조의2(사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리의 전자등록) 제19조(소집통지 및 공고) 제30조(이사의 선임) 제31조(이사의 임기) 제34조(이사의 직무) 제34조의 2(이사의 보고의무) 제35조(이사회와 감사의 구성과 소집) 제40조(감사의 수와 선임) 제40조(감사위원회의 구성) 제41조(감사의 임기) 제42조(감사의 보선) 제43조(감사의 직무 등) 제43조(감사위원회의 직무 등) 제44조(감사록) 제45조(감사의 보수와 퇴직금) 제46조(위원회) 제46조의 2(외부감사인의 선임) 제48조(재무제표와 영업보고서의 작성·비치 등) 부칙	사업목적 추가 삭제 전자증권제도 시행에 따른 본조 신설  전자증권제도 시행에 따른 내용 추가 삭제  전자증권제도 시행에 따른 본조 신설  개정상법 내용 반영 집중투표제 배제조항 추가 임기의 구체화 대표이사 유고시 직무대행 순서 구체화 감사위원회 설치에 따른 문구 조정 이사회 소집절차 구체화 삭제 감사위원회 설치에 따른 조항 신설 삭제 삭제 삭제 감사위원회 설치에 따른 조항 신설 감사위원회 설치에 따른 문구 조정 삭제 이사회 내 위원회 조항 신설 외부감사인 선임절차 조항 신설 감사위원회 설치에 따른 문구 조정 개정정관의 시행일 명기
2020년 03월 20일	제20기 정기주주총회	제2조(목적) 제46조(위원회)	사업목적 변경 및 신규사업 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
2022년 01월 21일	임시주주총회	제8조 (주식의 종류)  제8조의2(종류주식의 수와 내용) 제8조의3(이익배당우선주식) 제8조의4(의결권배제·제한주식) 제8조의5(전환주식) 제8조의6(상환주식) 제10조(주식의 발행 및 배정) 제10조의2(신주의 배당기산일) 부칙(2022. 1. 21)	종류주식의 종류 세분화 및 우선주식의 배 당 및 잔여재산 분배 기준 명확화 삭제 이익배당 우선주식 발행조항 신설 의결권배제 제한주식 발행조항 신설 전환주식 발행조항 신설 상환주식 발행조항 신설 제3자 배정 가능주식수 증가 종류주식 배당기산일 단서 추가 시행일 및 경과조치의 명확화

## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

당사가 영위하는 사업은 크게 건설업을 전방산업으로 하는 주택사업부문, 아파트 입주민들에게 편의서비스를 제공하는 Home Improvement사업부문, 시설관리(FM, Facility Management), 임대관리(LM, Leasing Management) 고속도로 운영관리 서비스 등을 제공하는 부동산운영사업부문으로 구성되어 있습니다.

#### 가. 주택사업부문

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.

주택사업부문은 직접 토지를 매입하여 시행과 시공을 병행하는 개발형 주택사업과, 주택조합, 시행사 등 발주처의 요구에 따라 시공하여 공급하는 도급공사로 구분되며, 당사의 경우 대규모 정비사업보다는 500세대 미만의 도심 소규모 재건축, 가로주택 정비사업 및 중소규모 단지 개발 자체사업에 회사 역량을 집중하고 있습니다.

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. Home Improvement 사업부문

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 제공 iii) 환기형공기청정기 'Sys Clein'과 시스템 에어컨 등 빌트인가전을 판매하고 있습니다.

국내 스마트홈 시장을 포함한 빌트인가전 시장은 소비자들이 삶의 질 향상, 생활 편의성 향상 및 안전에 대한 중요성이 점차로 부각됨에 따라 편리하면서도 안전하고, 즐거움이 있는 세련된 주거 환경에 대한 욕구가 강해지고 있어 관련시장은 지속적으로 성장하고 있습니다.

#### 다. 부동산운영 사업부문

부동산운영 사업은 부동산업을 기반으로 하는 서비스 산업이며, 표준산업분류표 상 부동산관리업(FM, Facility Management) 및 부동산 임대업(Leasing Management)으로 크게 구분할 수 있으며, 2000년 이후 지속적인 성장세를 보이고 있습니다.

현재 부동산 임대, 개발 및 공급, 관리 등 부동산 관련 사업이 확대됨에 따라 부동산 관련 서

비스에 대한 수요는 지속적으로 증가하고 있는 반면, 부동산 중개업, 관리업 등 후방 밸류체인 사업을 영위하는 회사의 경우 영세, 군소 업체가 대부분이며, 관련 규제 등으로 One-Stop 서비스가 활성화 되어 있지 않아 수요자들의 불편을 초래하고 있는 실정입니다.

이에 따라, 금융과 실물에 대한 역량, 사업 전반에 대한 관리 및 기획 능력을 갖춘 부동산 임대관리(LM), 부동산 시설관리(FM), 부동산재산관리(PM), 자산관리(AM) 등 전반적인 부동산 관련 서비스를 제공하는 부동산종합서비스회사 도입의 필요성이 점차 확대되고 있으며, 당사는 시장상황에 부합하는 서비스를 개발하여 시장을 선도해 나갈 수 있도록 노력하고 있습니다.

## 2. 주요 제품 및 서비스

(기준일 : 2021.01.01 ~2021.12.31)

(단위 : 백만원)

사업부문	주요 생산 및 판매제품 유형	주요고객	매출액	비율(%)
주택사업	아파트, 오피스텔, 주상복합 등 건축물 시공분양 (부동산 개발 및 공급)	경주건설(주), (주)신사시스 등	165,239	37.9
Home Improvement 사업	스마트 홈 시스템(IOT, 홈네트워크 시스템) 전문직별 공사업(통신공사업 등) 시설물유지관리 등(AS, 아파트 입주관리, 고객센터, 기타) 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조, 판매 및 설치 음식물처리기 제조, 판매 및 설치 Xi 옵션(시스템 에어컨 등 빌트인가전) 판매 및 설치	지에스건설(주),	156,390	35.9
부동산 운영사업	부동산 임대(부동산 임대관리) 부동산 관리업(주거용, 비주거용 부동산관리 등) 민간투자사업(BTO/BTL) 관리 용역	제이영동고속도로(주), 씨비알이코리아(주), 엠파크시설관리(주) 등	114,102	26.2
합계			435,731	100.0

※ 자세한 사항은 '4. 매출현황 및 수주상황'을 참조하시기 바랍니다.

## 3. 원재료 및 생산설비

### 가. 주요 원자재 가격변동 추이

구 분	제22기	제21기	제20기	비 고
철근	950,000원/톤	685,000원/톤	714,000원/톤	HD 10MM
레미콘	71,000원/M3	67,700원/M3	66,300원/M3	수도권(25-240-15)
전선	10,186원/M	8,049원/M	7,353원/M	0.6/1KV FCV 1C*95SQ

## 나. 주요 원재료 매입 현황

(기준일 : 2021.01.01 ~ 2021.12.31)

(단위 : 백만원)

구 분		매입액	비율(%)	주요 매입처	비 고
주택	철근	12,515	15.2	현대제철(주) 등	-
	레미콘	14,076	17.1	(주)삼표산업 등	-
	기타	4,482	5.5	이너스(주) 등	-
	소계	31,073	37.8	-	-
Home Improvement	정보통신	30,678	37.3	피타입 등	월패드 등
	옵션 등	14,971	18.3	엘지전자 등	에어컨 등
	소계	45,649	55.6	-	-
부동산운영	휴게소	5,449	6.6	-	-
	소계	5,449	6.6	-	-
합 계		82,171	100.0	-	-

## 다. 설비에 관한 사항

### (1) 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.

### (2) 생산설비의 현황

(단위 : 백만원)

구분	자산별	소재지	기초 가액	당기증감		당기 상각	기말 가액
				증가	감소		
생산설비 (유형자산)	공구와기구	중구 외	1,201	47	-	-374	874
	비품	중구 외	1,368	195	-1	-454	1,108
	운영장비	중구 외	97	-	-	-33	64
	차량운반구	중구 외	47	15	-1	-17	44
	건축물	중구 외	-	1,581	-	-30	1,551
	기타유형자산	중구 외	12	8	-	-4	16
	소계	-	2,725	1,846	-2	-912	3,657
생산설비 (투자부동산)	투자부동산	서울 서초구	70,021	3,865	-	-	73,886
	투자부동산	서울 강북구	20,166	891	-2	-521	20,534

	투자부동산	서울 중랑구	17,396	942	-	-578	17,760
	투자부동산	서울 성북구	7,628	670	-	-90	8,208
	투자부동산	서울 송파구	14,038	741	-	-240	14,539
	소계	-	129,249	7,109	-2	-1,429	134,927

### (3) 설비의 신설 매입계획 등

- 해당사항 없음.

## 4. 매출 및 수주상황

### 가. 매출현황

(단위 : 백만원)

사업부문	매출유형	제22기		제21기		제20기	
		금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
주택 사업부문	공사	165,239	37.9	72,511	20.4	20,287	7.3
Home Improvement사 업부문	공사	156,390	35.9	176,728	49.6	157,001	56.5
부동산운영 사업부문	용역	114,102	26.2	106,973	30.0	100,657	36.2
합계	-	435,731	100.0	356,212	100.0	277,945	100.0

\* 당사의 매출액은 전액 국내에서 발생하고 있습니다.

### 나. 영업조직 및 수주전략

당사는 각 사업부문별 별도의 영업조직을 운영하고 있습니다.

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

### (1) 주택사업부문

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

### (2) Home Improvement 사업부문

#### [스마트 홈]

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

#### [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, 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

## 다. 주요 매출처 현황

(기준일 : 2021년 01월 01일 ~ 2021년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

매출처	금액	비율(%)
지에스건설(주)	98,191	22.5
(주)경주건설	37,676	8.6
(주)신나시스	16,790	3.9
청명종합건설(주)	15,742	3.6
(주)천강개발	12,514	2.9
기타	254,819	58.5
합계	435,731	100.0

\* 총 매출액 대비 3% 이상의 경우 개별 기재하였으며, 나머지는 기타로 합산하여 표기하였습니다.

## 라. 수주 현황

(단위 : 백만원)

구분	프로젝트명	발주처	계약일 (착공예정일)	완공종료일	기본 도급금,액	완성 공사액	계약잔액
주택사업	서초자이르네	낙원청광연립 가로주택정비조합	2020-08-01	2022-08-31	19,346	9,783	9,563
	전대입구자이엘라	(주)신나시스	2019-08-01	2022-07-31	48,947	25,615	23,332
	만촌자이르네	(주)경주건설	2020-04-01	2023-02-28	108,844	46,229	62,615
	범어자이엘라	솔라시티(주)	2019-12-01	2022-10-31	41,064	19,671	21,393
	개포자이르네	개포시영 중심상가 재건축 조합	2020-08-10	2022-10-09	25,162	9,532	15,630
	속초자이엘라	(주)태인디앤디	2020-11-30	2023-09-30	35,826	5,308	30,518
	대구수성구가로주택	수성동1가 가로주택정비사업 조합	2022-05-01	2024-05-31	48,264	-	48,264
	영등포자이르네	청명종합건설(주)	2020-06-30	2022-11-30	38,765	18,313	20,452
	대전인동주상복합	위너 프로퍼티(주)	2022-04-01	2025-04-30	42,123	-	42,123
	안양리버자이르네	자체사업	2020-08-01	2022-10-31	74,274	33,514	40,760
	양평자이비즈타워	자체사업	2021-03-01	2023-02-28	50,917	10,181	40,736
	가산동오피스텔	케이와이프라퍼티즈(주)	2021-08-24	2023-12-23	43,583	3,356	40,227
	암남동 공동주택	(주)성안디엠피	2022-06-01	2025-02-28	45,346	-	45,346
	경주자이르네	(주)경주디앤씨	2021-11-05	2024-04-04	94,746	1,357	93,389
	대구침산동 재건축	침산삼주아파트 소규모재건축사업조합	2024-05-01	2027-02-28	67,850	-	67,850
	대구범어동 주상복합	(주)수강	2022-09-01	2025-08-31	48,266	-	48,266
	SKN_보문동	자체사업	2022-08-01	2024-09-30	32,541	-	32,541
	SKN_거여동	자체사업	2022-10-01	2024-08-31	33,018	-	33,018
	과천3-3BL 오피스텔	(주)지렉스 I&D	2022-06-01	2024-07-31	33,409	-	33,409
	SKN_중화동	자체사업	2022-08-	2024-11-	44,482	-	44,482

			01	30			
	신설동 도생	STS개발(주)	2022-05-31	2024-08-31	38,267	-	38,267
	대구 대명동 주상복합	대명네트웍스(주)	2023-01-01	2026-07-31	154,000	-	154,000
	수지동천 도생	(주)그랜트리	2022-05-31	2024-08-31	25,500	-	25,500
	서초동 자체사업(apt)	자체사업	-	-	52,600	-	52,600
	도농역복합개발	한국철도공사	-	-	43,100	-	43,100
Home Improvement 사업	전기·정보통신공사 등	지에스건설(주) 외	-	-	152,573	31,577	120,996
	옵션 등	개인	-	-	203,525	15,675	187,850
부동산운영 사업	광주원주고속도로_BTO 등	제이영동고속도로(주) 외	-	-	656,068	48,267	607,801
	육군화천 양구 관사_BTL 등	과주양주강군(주) 외	-	-	94,623	9,068	85,555
	기타 PM/FM 사업장	CBRE코리아 외	-	-	141,753	107,160	34,593
합 계					2,538,782	394,606	2,144,176

\* 수주현황에는 약정금액이 포함되어 있습니다.

## 5. 위험관리 및 파생거래

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

### 가. 시장위험

#### (1) 이자율위험

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

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

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

### 나. 신용위험

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

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

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

보고기간종료일 현재 연결기업의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산(보유현금제외)	100,040,865	27,481,896
매출채권및기타채권	36,296,229	43,025,438
계약자산	8,908,173	4,613,294
단기금융자산	133,391,007	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	1,200,223
장기금융자산	8,871,045	11,998,767
금융보증부채 *)	258,585,913	179,177,040
합계	551,062,606	339,706,231

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

#### (가) 금융자산의 손상

연결기업은 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

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

당기말 현재 집합평가 대상 채권에 대한 손실충당금 설정액은 0원(전기말: 16백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 591백만원(전기말: 513백만원)의 손실충당금이 설정되었습니다.

연결기업 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(*)	16,298,142	-	21,937,625	-
신용등급 B(*)	10,361,473	579,086	8,249,283	486,709
개인	5,677	12,079	3,077,195	42,930
합계	26,665,292	591,165	33,264,103	529,639
대손충당금	-	(591,165)	-	(529,639)
합계	26,665,292	-	33,264,103	-

(\*) 연결기업의 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 291백만원(전기말:289백만원)의 손실충당금이 설정되어 있습니다.

#### 다. 유동성위험

유동성위험은 연결기업이 유동성 부족으로 인해 금융부채에 대한 지급 의무를 이행 못하게

나, 정상적인 영업을 위한 자금조달이 불가능한 경우 발생하고 있습니다.

연결기업은 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	3,000,000	-	5,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-

연결기업의 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	38,365,235	38,365,235	38,365,235	-	-
미지급비용	5,618,661	5,618,661	5,618,661	-	-
리스부채	42,657,044	91,904,150	4,786,639	14,318,881	72,798,630
차입금	278,410	278,410	-	-	278,410
금융보증부채	2,598,340	2,598,340	1,395,854	1,202,486	-
기타비유동부채	1,027,000	1,027,000	1,027,000	-	-
합계	90,544,690	139,791,796	51,193,389	15,521,367	73,077,040

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	34,825,172	34,825,172	34,825,172	-	-
미지급비용	3,175,344	3,175,344	3,175,344	-	-

리스부채	43,681,258	94,922,891	4,121,782	14,378,455	76,422,654
차입금	62,278,410	62,278,410	62,000,000	-	278,410
금융보증부채	196,859	196,859	163,875	32,984	-
기타비유동부채	1,300,000	1,300,000	-	-	1,300,000
합계	145,457,043	196,698,676	104,286,173	14,411,439	78,001,064

## 라. 자본위험 관리

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

연결기업의 보고기간종료일 현재 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	235,999,657	250,743,154
자본(B)	308,346,205	162,543,241
예금(C)	100,040,865	27,481,896
차입금(D)	278,410	62,278,410
부채비율(A/B)	76.54%	154.26%
순차입금비율((D-C)/B)	-32.35%	21.41%

## 마. 파생상품 및 풋백옵션 등 거래 현황

- 해당사항 없음.

# 6. 주요계약 및 연구개발활동

## 가. 주요계약

- 해당사항 없음

## 나. 연구개발활동

### (1) 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 21명(스마트홈 13명, 'Sys Clein' 8명)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.

## (2) 연구개발 담당조직



조직	내용	인원수	주요 업무
SPACE 팀	선형개발	5	서버 설계 및 개발, SECURITY 통신보안 및 서버 인증개발, 시스클라인 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, 플랫폼 기반 주차관리시스템 등
	신규개발	4	TDS 5.0 개발 (신규 도어폰, 공동현관기 및 기타 신제품 개발 기획)
	H/N CS	4	기존 설치 서버 및 네트워크 기술 지원 및 AS 관리 등
HI 상품개발팀	상품기획	1	제품 컨셉/시스템구성/서비스 기획
	신규개발	4	- 환기형 공기청정기 'Sys Clein' Ver 2 개발, 소형화, App 개발 - 음식물처리기 개발 등
	개발관리	3	기존 시스클라인 공기청정기 개발 및 생산관리

## (3) 연구개발 비용

(단위 :백만원)

과 목		제22기	제21기	제20기	비 고
원재료비		-	-	-	-
인 건 비		467	537	348	-
감가상각비		657	461	319	-
위탁용역비		229	60	1,222	-
기 타		829	1,354	20	-
연구개발비용 계		2,182	2,412	1,909	-
(정부보조금)		-	-	-	-
회계 처리	판매비와관리비	147	-	-	-
	제조경비	1,206	2,352	687	-
	개발비(무형자산)	829	60	1,222	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용 계 ÷ 당기매출액 × 100]		0.50%	0.68%	0.69%	-

#### (4) 연구개발 실적

연도	개발항목	개발 결과 및 기대효과
2021년	스마트홈 시스템 연 동	- 신규 안드로이드 월패드 및 조건제어 솔루션 개발 - 주차유도 통합시스템 개발 - 도어폰, 공동현관기 등 디자인 개발
	시스클라인 공기청 정기 Ver.2, 소형 공 기청정기, 리모컨, 앱 개발	- Sys Clein 2 : 디자인 및 제품 인증 완료 - Sys Clein Mini : 디자인 및 제품 인증 완료
2020년	시스클라인 공기청 정기 Ver.2, 소형 공 기청정기, 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 전열 교환기 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 월 패드 개발	제품 line Up 다양화
	원패스 key 디자인, 스마트패스 개발	스마트 폰을 통한 공동현관 출입 연동
	IoT 기기 보안을 위	3rd party 연동 확대

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

## 7. 기타 참고사항

## 가. 상표 및 고객 관리를 위한 별도의 정책

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

## 나. 주요 지적재산권 보유 현황

(기준일: 2021년 12월 31일 현재)

(단위: 건)

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

## 다. 법률 등 규제사항

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

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

## 라. 환경 등의 규제사항

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

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

## 마. 사업부문의 시장여건 및 영업의 개황

구 분	사업영역
주택사업	아파트, 오피스텔, 주상복합 등 건축물 시공 분양 (부동산 개발 및 공급)



Home Improvement 사업	스마트 홈 시스템(IoT, 홈네트워크 시스템) 전문직별 공사업(통신공사업 등) 시설물유지관리 등(AS, 아파트 입주관리, 고객센터, 기타) 환기형공기청정기 'Sys Clein' 제조, 판매 및 설치 음식물처리기 제조, 판매 및 설치 Xi 옵션(시스템 에어컨 등 빌트인가전) 판매 및 설치
부동산운영사업	부동산 임대(부동산 임대관리) 부동산 관리업(주거용, 비주거용 부동산관리 등) 민간투자사업(BTO/BTL) 관리 용역

## (1) 주택사업부문

### (가) 산업의 특성

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

#### (나) 성장성

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

#### (다) 경기변동의 특성

국내 주택사업은 대·내외 경기 상황과 정부의 부동산 정책에 상당한 영향을 받습니다. 2013년 이후 풍부한 유동성과 정부의 활성화 정책으로 주택시장은 상승세를 유지하였으며, 전국적으로 대규모 주택공급이 이루어졌습니다. 하지만 대출규제 및 정부의 부동산 규제 정책 등 시장여건 변동에 따라 주택시장의 성장성은 영향을 받을 것으로 예상합니다.

#### (라) 경쟁상황

국내 주택건설시장은 1999년 면허제에서 등록제로 전환됨에 따라 건설업 면허 취득을 통한 시장진입이 가능한 완전경쟁 시장입니다. 이로 인해 타 산업에 비해 업체의 수가 매우 많고 경쟁이 치열한 편입니다. 그러나 사회환경 변화 및 소비자 트렌드 변화에 따라 기존에 주택을 선택하던 기준이 되었던 주택 가격 및 입지에서 벗어나 브랜드, 디자인, 조정 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 운영능력을 바탕으로 개발, 분양, 시공, 사후관리 전반에 걸친 One Stop 서비스를 제공함으로써 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 안전성에 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, 2022년에도 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 공기청정

을 결합한 새로운 개념의 공기청정시스템으로 시장을 개척하고 있어 기존 업체들과의 경쟁은 심하지 않습니다.

#### (마) 회사의 경쟁상의 강점

- i) 회사는 현재 자체 개발한 스마트홈 플랫폼은 물론, 통신사 연동, 포털연동 플랫폼 등 국내에서 제공되는 모든 종류의 플랫폼을 보유하고 있습니다. 특히 자체 개발한 플랫폼 기술은 단지내에 서버를 구축한 빅 데이터 기반의 무선통신 기반의 플랫폼으로 향후 다가올 IoT시대의 고객 니즈를 실시간으로 반영할 수 있는 기반이 될 것입니다.
- ii) 'Sys Clein' 시스템은 환기 기능을 담당하는 전열교환기의 장점과 실내 공기를 신속하게 정화시켜주는 공기청정기의 장점이 결합되어 실내공기질을 관리해주는 신개념 공기청정 시스템으로, 당사에서 최초로 개념을 정리하고, 개발한 신제품입니다. 당사는 향후 지속적인 연구개발을 통하여 신제품을 지속적으로 개발하는 한편, 마케팅 활동으로 기존 공기청정기와 차별화를 통하여 시장을 확대해 나갈 계획입니다.

### (3) 부동산운영 사업부문

#### (가) 산업의 특성

부동산업은 부동산 임대 및 중개업(1960년대), 감정평가업(1970년대), 부동산개발업(1980년대), 부동산관리업(1990년대), 부동산자문업(2000년대 이후) 등으로 그 사업 영역이 확대되고 있습니다. 현재 부동산 중개업, 관리업 등 후방 밸류체인 사업의 경우 영세/군소업체가 대부분이며, 관련 규제 등으로 One-Stop 서비스가 활성화 되어 있지 않아 수요자들의 불편을 초래하고 있는 실정입니다. 이에 따라, 금융과 실물에 대한 역량, 사업 전반에 대한 관리 및 기획 능력을 갖춘 부동산 임대관리(LM), 부동산 시설관리(FM), 부동산재산관리(PM), 자산관리(AM) 등 전반적인 부동산 관련 서비스를 제공하는 부동산종합서비스회사 도입의 필요성이 점차 확대되고 있습니다.

#### (나) 산업의 성장성

국내 부동산서비스 시장은 2000년 이후 지속적으로 성장하는 모습을 보이고 있습니다. 부동산 임대, 개발 및 공급, 관리 등 부동산 관련 사업이 확대됨에 따라 부동산 관련 서비스에 대한 수요는 지속적으로 증가하고 있으며, 이에 따라 2014년 21.2조원 수준에 머물렀던 국내 부동산 서비스 시장은 그 성장세가 가속화되고 있습니다. 특히정부는 '20.12.24 "제1차 부동산서비스산업 진흥 기본 계획"을 통해 규제 혁신 및 서비스 품질 개선을 통해 부동산서비스 산업이 고부가가치를 창출하는 산업으로 성장시킨다는 계획을 발표하였습니다.

#### (다) 경기변동의 특성

부동산운영 사업은 부동산 임대 관리, 부동산 관리(PM, FM) 업무를 영위하고 있는 내수 중심의 산업입니다. 또한 신규 주택 착공과 큰 영향이 없는 기존 건물의 유지관리서비스를 제공하고 있기에 건설 부동산 경기를 포함한 일반 경기변동에 대한 영향을 비교적 적게 받고 있는 분야이며, 계약기간 동안 계약서에 기재된 일정 금액 혹은 정액 대비 일정 비율로 서비스의 대가를 지급받는 형태입니다. 따라서 경기 변동이 심화될 시에도 계약 기간 동안에는 안정적으로 수익을 창출할 수 있습니다.

#### (라) 경쟁상황

당사가 향후 주력으로 삼을 주택임대운영 시장은 자산운영사, 리츠, 전문임대법인, 건설사 등 다양한 형태의 사업자가 진출하고 있습니다. 향후 기축 주거 임대 시장이 더욱 확대될 것이며, 시장이 확대되는 상황에서 초기 시장선점이 중요한 상황입니다.

(마) 회사의 경쟁상의 강점

부동산운영 사업자의 대다수가 영세업자로 구성되어 있는데 반해 당사는 i) 우수한 신용도 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.

## 바. 부문별 재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제22기(당기)		제21기(전기)		제20기(전전기)	
	금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)
매출액	435,731	100.0	356,211	100.0	277,945	100.0
주택사업	165,239	37.9	72,511	20.4	20,287	7.3
Home Improvement 사업	156,390	35.9	176,727	49.6	157,001	56.5
부동산운영사업	114,102	26.2	106,973	30.0	100,657	36.2
영업이익	50,823	11.7	27,342	100.0	16,473	100.0
주택사업	25,187	5.8	1,800	6.6	-1,336	-8.1
Home Improvement 사업	22,395	5.1	21,737	79.5	15,305	92.9
부동산운영사업	3,241	0.7	3,805	13.9	2,504	15.2
유·무형자산	181,361	33.5	136,458	100.0	76,955	100.0
주택사업	144,835	26.8	129,682	95.0	70,017	91.0
Home Improvement 사업	3,196	0.6	2,732	2.0	2,554	3.3
부동산운영사업	31,149	5.8	2,920	2.1	3,124	4.1
공통부문	2,181	0.4	1,124	0.8	1,260	1.6
총자산	541,086	100.0	413,287	100.0	278,481	100.0
주택사업	208,787	38.6	232,972	56.4	87,835	31.5
Home Improvement 사업	49,465	9.1	58,884	14.2	68,462	24.6
부동산운영사업	44,767	8.3	20,572	5.0	16,455	5.9
공통부문	238,067	44.0	100,859	24.4	105,729	38.0

## 사. 신규사업

- 해당사항 없음

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

##### 가. 요약연결재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제22기	제21기	제20기
	(2021년 12월말)	(2020년 12월말)	(2019년12월말)
유동자산	322,494	205,549	177,191
현금및현금성자산	100,051	27,494	53,713
매출채권및기타채권	36,297	43,025	37,768
계약자산	8,908	4,613	3,745
재고자산	29,483	36,204	724
단기금융자산	133,391	72,210	48,041
기타유동자산	14,364	22,003	33,200
비유동자산	221,853	207,737	101,289
장기매출채권및기타채권	4,969	1,200	3059
단기손익-공정가치측정금융자산	2,811	2,529	965
관계회사 지분증권	-	-	-
유형자산	3,657	2,724	2,166
사용권자산	38,550	41,552	3,287
영업권및무형자산	4,228	4,484	5,191
투자부동산	134,927	129,249	69,598
장기금융자산	8,871	11,999	8,473
기타비유동자산	16,545	8,706	4,947
이연법인세자산	7,295	5,294	3,603
자산 총계	544,347	413,286	278,480
유동부채	120,549	158,646	91,498
비유동부채	115,451	92,097	41,847
부채 총계	236,000	250,743	133,345
[지배기업의 소유주지분]	304,033	162,543	145,135
자본금	38,783	26,783	26,783
자본잉여금	177,733	80,420	80,419
이익잉여금	87,517	55,340	37,933

[비지배지분]	4,314	-	-
자본 총계	308,347	162,543	145,135
구분	2021.01.01~ 2021.12.31	2020.01.01~ 2020.12.31	2019.01.01~ 2019.12.31
매출액	435,731	356,212	277,945
영업이익(손실)	50,822	27,342	16,473
당기순이익(손실)	36,537	20,910	12,433
지배지분당기순이익(손실)	36,537	20,910	12,433
기본주당이익(손실)(원)	1,052	781	677
연결에 포함된 회사수	1	-	-

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

#### 나. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제22기	제21기	제20기
	(2021년 12월말)	(2020년 12월말)	(2019년12월말)
유동자산	322,389	205,549	177,191
현금및현금성자산	99,946	27,494	53,713
매출채권및기타채권	36,297	43,025	37,768
계약자산	8,908	4,613	3,745
재고자산	29,483	36,204	724
단기금융자산	133,391	72,210	48,041
기타유동자산	14,364	22,003	33,200
비유동자산	217,646	207,737	101,289
장기매출채권및기타채권	4,969	1,200	3,059
단기손익-공정가치측정금융자산	2,811	2,529	965
관계회사 지분증권	4,493	-	-
유형자산	3,657	2,724	2,166
사용권자산	38,550	41,552	3,287
영업권및무형자산	4,228	4,484	5,191
투자부동산	134,927	129,249	69,598
장기금융자산	8,871	11,999	8,473
기타비유동자산	7,845	8,706	4,947
이연법인세자산	7,295	5,294	3,603
자산 총계	540,035	413,286	278,480
유동부채	120,549	158,646	91,498

비유동부채	115,451	92,097	41,847
부채 총계	236,000	250,743	133,345
자본금	38,783	26,783	26,783
자본잉여금	177,735	80,420	80,419
이익잉여금	87,517	55,340	37,933
자본 총계	304,035	162,543	145,135
종속·관계·공동기업 투자주식의 평가방법	원가법	-	-
구분	2021.01.01~ 2021.12.31	2020.01.01~ 2020.12.31	2019.01.01~ 2019.12.31
매출액	435,731	356,212	277,945
영업이익(손실)	50,823	27,342	16,473
당기순이익(손실)	36,537	20,910	12,433
기본주당이익(손실)(원)	1,052	781	677

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

## 2. 연결재무제표

### 연결 재무상태표

제 22 기	2021.12.31 현재
제 21 기	2020.12.31 현재
제 20 기	2019.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 22 기	제 21 기	제 20 기
자산			
유동자산	322,493,130,914	205,549,076,384	177,191,684,701
현금및현금성자산	100,050,829,538	27,494,067,465	53,712,851,809
매출채권 및 기타채권	36,296,228,969	43,025,437,940	37,768,285,812
계약자산	8,908,172,975	4,613,293,898	3,745,151,112
재고자산	29,483,367,577	36,203,580,534	724,244,931
단기금융자산	133,391,006,933	72,209,572,509	48,040,785,288
기타유동자산	14,363,524,922	22,003,124,038	33,200,365,749
비유동자산	221,852,731,117	207,737,318,671	101,288,855,918
장기매출채권 및 기타채권	4,969,374,323	1,200,223,045	3,059,326,597
당기손익-공정가치 측정 금융자산	2,811,158,383	2,528,673,943	964,509,187
유형자산	3,656,842,333	2,724,538,357	2,166,064,916



사용권자산	38,549,710,233	41,551,714,070	3,286,514,684
영업권 및 무형자산	4,227,570,922	4,484,294,912	5,191,065,285
투자부동산	134,927,042,943	129,248,815,476	69,597,698,398
장기금융자산	8,871,044,977	11,998,767,152	8,472,987,443
기타비유동자산	16,544,551,855	8,705,913,249	4,947,415,328
이연법인세자산	7,295,435,148	5,294,378,467	3,603,274,080
자산총계	544,345,862,031	413,286,395,055	278,480,540,619
부채			
유동부채	120,548,674,980	158,645,871,169	91,498,414,067
매입채무 및 기타채무	38,365,235,048	34,825,172,116	24,433,359,573
계약부채	57,966,328,868	47,756,800,630	87,763,064,388
단기금융부채	7,232,425,527	66,238,363,927	1,610,613,928
기타유동부채	6,327,709,209	4,041,110,100	(25,424,380,948)
유동충당부채	930,906,169	399,428,292	463,349,715
법인세부채	9,726,070,159	5,384,996,104	2,652,407,411
비유동부채	115,450,982,399	92,097,282,792	41,846,853,605
장기금융부채	39,328,367,685	41,218,163,110	1,947,771,087
장기계약부채	64,236,762,137	40,087,568,560	31,828,166,012
순확정급여부채	7,281,168,643	8,323,120,977	6,562,971,479
비유동충당부채	4,604,683,934	2,468,430,145	1,507,945,027
부채총계	235,999,657,379	250,743,153,961	133,345,267,672
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	304,032,026,641	162,543,241,094	145,135,272,947
자본금	38,782,520,000	26,782,520,000	26,782,520,000
자본잉여금	177,732,553,973	80,420,365,743	80,419,270,918
이익잉여금	87,516,952,668	55,340,355,351	37,933,482,029
비지배지분	4,314,178,011	0	0
자본총계	308,346,204,652	162,543,241,094	145,135,272,947
자본과부채총계	544,345,862,031	413,286,395,055	278,480,540,619

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

#### 연결 포괄손익계산서

제 22 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 22 기	제 21 기	제 20 기
수익(매출액)	435,730,829,464	356,212,405,200	277,945,339,009
공사매출	321,629,148,378	249,755,665,098	177,288,413,510
용역매출	114,101,681,086	106,456,740,102	100,656,925,499
매출원가	371,361,128,638	316,843,577,599	249,078,129,542
공사매출원가	264,337,095,312	217,672,735,899	154,557,311,420
용역매출원가	107,024,033,326	99,170,841,700	94,520,818,122
매출총이익	64,369,700,826	39,368,827,601	28,867,209,467
판매비와관리비	13,547,215,247	12,026,559,118	12,393,744,722
영업이익	50,822,485,579	27,342,268,483	16,473,464,745
기타수익	158,190,401	151,738,673	221,003,806
기타비용	295,864,189	452,784,343	56,540,658
금융수익	3,011,973,982	2,072,674,468	1,508,705,310
금융원가	5,139,433,555	1,926,231,519	2,095,649,885
법인세비용차감전순이익	48,557,352,218	27,187,665,762	16,050,983,318
법인세비용	12,020,069,208	6,277,602,261	3,618,172,591
법인세비용	12,020,069,208	6,277,602,261	3,618,172,591
당기순이익	36,537,283,010	20,910,063,501	12,432,810,727
기타포괄손익	(343,370,452)	(824,938,179)	(576,710,675)
당기순이익으로 재분류 되지 않는 세후 기타포 괄손익	(343,370,452)	(824,938,179)	(576,710,675)
확정급여제도의 재 측정손익	(343,370,452)	(824,938,179)	(576,710,675)
당기총포괄손익	36,193,912,558	20,085,125,322	11,856,100,052
당기순이익의 귀속			
지배기업의 소유주에 게 귀속되는 당기순이익	36,537,345,769	20,910,063,501	11,856,100,052
비지배지분에 귀속되 는 당기순이익	(62,759)	0	0
당기총포괄손익의 귀속			
지배기업의 소유주에 게 귀속되는 지분	36,193,975,317	20,085,125,322	11,856,100,052
비지배지분	(62,759)	0	0
주당이익			
기본주당이익 (단위 : 원)	1,052	781	677

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

### 연결 자본변동표

제 22 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본				비지배지분	자본 합계
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2019.01.01 (기초자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	26,077,381,977	38,215,437,375		38,215,437,375
총포괄이익						
당기순이익			12,432,810,727	12,432,810,727		12,432,810,727
확정급여제도의 재측정손익			(576,710,675)	(576,710,675)		(576,710,675)
총포괄이익 소계			11,856,100,052	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		95,063,735,520
기타조정						
배당금지급						
연결대상범위의 변동						
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소계	15,664,360,000	79,399,375,520		95,063,735,520		95,063,735,520
자본 증가(감소) 합계	15,664,360,000	79,399,375,520	11,856,100,052	106,919,835,572		106,919,835,572
2019.12.31 (기말자본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947		145,135,272,947
2020.01.01 (기초자본)	26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947		145,135,272,947
총포괄이익						
당기순이익			20,910,063,501	20,910,063,501		20,910,063,501
확정급여제도의 재측정손익			(824,938,179)	(824,938,179)		(824,938,179)
총포괄이익 소계			20,085,125,322	20,085,125,322		20,085,125,322
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래						
유상증자						
기타조정		1,094,825		1,094,825		1,094,825
배당금지급			(2,678,252,000)	(2,678,252,000)		(2,678,252,000)
연결대상범위의 변동						

자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계		1,094,825	(2,678,252,000)	(2,677,157,175)		(2,677,157,175)
자본 증가(감소) 합계		1,094,825	17,406,873,322	17,407,968,147		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		162,543,241,094
2021.01.01 (기초자 본)	26,782,520,000	80,420,365,743	55,340,355,351	162,543,241,094		162,543,241,094
총포괄이익						
당기순이익			36,537,345,769	36,537,345,769	(62,759)	36,537,283,010
확정급여제도의 재 측정손익			(343,370,452)	(343,370,452)		(343,370,452)
총포괄이익 소계			36,193,975,317	36,193,975,317	(62,759)	36,193,912,558
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래						
유상증자	12,000,000,000	97,314,956,000		109,314,956,000		109,314,956,000
기타조정						
배당금지급			(4,017,378,000)	(4,017,378,000)		(4,017,378,000)
연결대상범위의 변 동		(2,767,770)		(2,767,770)	4,314,240,770	4,311,473,000
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계	12,000,000,000	97,312,188,230	(4,017,378,000)	105,294,810,230	4,314,240,770	109,609,051,000
자본 증가(감소) 합계	12,000,000,000	97,312,188,230	32,176,597,317	141,488,785,547	4,314,178,011	145,802,963,558
2021.12.31 (기말자 본)	38,782,520,000	177,732,553,973	87,516,952,668	304,032,026,641	4,314,178,011	308,346,204,652

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

### 연결 현금흐름표

제 22 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 22 기	제 21 기	제 20 기
영업활동현금흐름	97,875,115,312	12,971,549,536	22,657,857,013
1. 영업으로부터 창출 된 현금흐름	106,410,645,531	17,347,848,642	26,567,136,363
2. 이자의 수취	2,415,232,389	1,824,481,236	1,110,775,972
3. 이자의 지급	(1,387,165,641)	(1,236,383,151)	(177,541,964)
4. 배당금의 수취	6,830,000	8,350,000	3,514,000
5. 법인세의 납부	(9,570,426,967)	(4,972,747,191)	(4,846,027,358)
투자활동현금흐름	(63,165,359,810)	(97,820,556,923)	(80,358,395,522)

1. 투자활동으로 인한 현금유입액	672,172,719,764	196,598,646,708	154,834,950,628
단기금융자산의 처분	642,968,523,620	125,000,000,000	145,000,000,000
임차보증금의 감소	3,282,000,000	3,909,770,000	6,654,000,000
단기대여금의 감소	18,900,000,000	56,000,000,000	1,532,427,311
장기대여금의 감소	1,854,074,687	11,411,352,588	0
당기손익-공정가치측정 금융자산의 처분	81,648,457	263,487,756	0
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 처분	0	0	1,488,523,317
차량운반구의 처분	0	3,636,364	0
공구와기구의 처분	0	10,400,000	0
개발비의 처분	775,000,000	0	0
회원권의 처분	0	0	160,000,000
연결범위변동으로 인한 증가	4,311,473,000	0	0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(735,338,379,574)	(294,419,203,631)	(235,193,346,150)
단기금융자산의 취득	(699,633,037,596)	(144,797,434,349)	(150,000,000,000)
단기대여금의 증가	(13,250,000,000)	(67,650,000,000)	(1,532,427,311)
장기대여금의 증가	(6,692,005,739)	(9,130,383,475)	(1,870,310,311)
당기손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(478,375,000)	(1,925,927,135)	(442,394,000)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(1,185,391)	(265,740)	(1,498,695,000)
공구와기구의 취득	(46,765,827)	(424,038,499)	(238,976,385)
비품의 취득	(194,905,651)	(864,816,000)	(1,056,643,440)
운영장비의 취득	0	(58,365,000)	(17,860,000)
차량운반구의 취득	(15,374,019)	(17,216,362)	(25,880,905)
구축물의 취득	(1,580,630,000)	0	0
기타유형자산의 취득	(8,287,500)	(8,000,000)	(8,100,000)
소프트웨어의 취득	(415,000,000)	(102,000,000)	(245,200,000)
개발비의 취득	(775,300,000)	(26,160,000)	(1,222,415,000)
회원권의 취득	(456,265,377)	0	0
투자부동산의 취득	(7,107,347,474)	(60,901,597,071)	(62,313,643,798)
임차보증금의 증가	(4,683,600,000)	(8,513,000,000)	(11,940,800,000)
사업결합으로 인한 현금유출액	0	0	(2,780,000,000)
재무활동현금흐름	37,847,006,571	58,630,223,043	91,716,743,618

1. 재무활동으로 인한 현금유입액	109,314,956,000	98,301,094,825	95,063,735,520
유상증자로 인한 현금유입	109,314,956,000	0	95,063,735,520
주식발행분담금 환입	0	1,094,825	0
단기차입금의 차입	0	47,000,000,000	0
장기차입금의 차입	0	50,000,000,000	0
임대보증금의 증가	0	1,300,000,000	0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(71,467,949,429)	(39,670,871,782)	(3,346,991,902)
배당금의 지급	(4,017,378,000)	(2,678,252,000)	
리스부채의 상환	(5,177,571,429)	(1,992,619,782)	(1,585,266,072)
단기차입금의 상환	(12,000,000,000)	(35,000,000,000)	(473,725,830)
유동성장기차입금의 상환	(50,000,000,000)	0	(1,288,000,000)
임대보증금의 감소	(273,000,000)	0	0
현금및현금성자산의 증가(감소)	72,556,762,073	(26,218,784,344)	34,016,205,109
기초의 현금및현금성자산	27,494,067,465	53,712,851,809	19,696,646,700
기말의 현금및현금성자산	100,050,829,538	27,494,067,465	53,712,851,809

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

### 3. 연결재무제표 주석

제 22 기 당기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일 까지

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

자이에스앤디 주식회사와 그 종속기업

#### 1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 자이에스앤디 주식회사(이하 "지배기업")와 주식회사 지에프에스 종속기업(이하 지배기업과 그 종속기업을 일괄하여 "연결기업")의 일반사항은 다음과 같습니다.

##### 1.1 지배기업 개요

지배기업은 2000년 4월 8일에 설립되어 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업을 주요 사업목적으로 하고 있습니다. 지배기업은 2016년 6월 21일을 합병기일로 하여 지에스건설(주)가 지분의 100% 를 보유하고 있던 자이서비스(주)를 흡수합병하였습니다. 지배기업은 합병 이후 시설물유지관리업 및 유상옵션 판매와 주거부분의 주택관리 뿐만 아니라 BTO, BTL, 비주거(빌딩, 호텔 등)부분의 운영관리 등으로 사업범위를 확장하고 있으며 2018년 2월 23일자로 주식회사 이지빌에서 자이에스앤디 주식회사로 사명을 변경하였습니다.

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

당기말 현재 보통주 자본금은 38,783백만원이며, 지배기업의 주주 내역은 다음과 같습니다.

주주명	보유주식수(주)	지분율
지에스건설(주)	19,319,000	49.81%
우리사주조합	2,742,644	7.08%
기타	16,720,876	43.11%
합계	38,782,520	100.00%

## 1.2 종속기업 현황

보고기간종료일 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

기업명	소재지	지분율(%)	결산일
(주)지에프에스	한국	51.0	12월 31일

## 1.3 종속기업 관련 재무정보 요약

(단위 : 천원)

기업명	당기말			당기	
	자 산	부 채	자 본	매 출	당기순손익
(주)지에프에스	8,804,445	-	8,804,445	-	(128)

# 2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책의 요약

## 2.1 재무제표 작성기준

연결기업은 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, 회계

정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

## (1) 측정기준

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

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

## (2) 연결기업이 채택한 제·개정 기준서

연결기업은 2021년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다. 연결기업은 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

### ① 기업회계기준서 제1109호, 제1039호, 제1107호, 제 1104호 및 제 1116호 (개정) - 이자율지표 개혁 - 2단계

개정사항은 은행 간 대출 금리(IBOR)가 대체 무위험 지표 이자율(RFR)로 대체될 때 재무보고에 미치는 영향을 다루기 위한 한시적 면제를 제공합니다.  
개정사항은 다음의 실무적 간편법을 포함합니다.

- 계약상 변경, 또는 개혁의 직접적인 영향을 받는 현금흐름의 변경은 시장이자율의 변동과 같이 변동이자율로 변경되는 것처럼 처리되도록 함
- 이자율지표 개혁이 요구하는 변동은 위험회피관계의 중단없이 위험회피지정 및 위험회피 문서화가 가능하도록 허용함
- 대체 무위험 지표 이자율(RFR)을 참조하는 금융상품이 위험회피요소로 지정되는 경우 별도로 식별가능해야 한다는 요구사항을 충족하는 것으로 보는 한시적 면제를 제공함

이 개정사항은 연결기업의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다. 연결기업은 실무적 간편법이 적용가능하게 되는 미래에 해당 실무적 간편법을 사용할 것입니다.

### ② 기업회계기준서 제1116호 '리스' - 2021년 6월 30일 이후 코로나바이러스감염증-19 관련 임차료 할인 등

2020년 5월 28일 IASB는 'Covid-19 관련 임차료 할인- IFRS 16 리스에 대한 개정'을 발표했습니다. 동 개정사항은 Covid-19 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에 대한 리스이용자의 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 리스변경 회계처리 적용을 완화하였습니다. 실무적 간편법으로, 리스이용자는 Covid-19와 관련하여 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2021년 6월 30일까지 적용될 예정이었으나 Covid-19의 영향으로 계속해서 2021년 3월 31일에 IASB는 실무적 간편법의



적용 기간을 2022년 6월 30일까지 연장했습니다. 이 개정 사항은 2021년 4월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 연결기업은 Covid-19 관련 임차료 할인을 받지 않았으나, 허용된 적용 기간 내에 해당 사항이 있다면 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.

### (3) 연결기업이 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

#### ① 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

2017년 5월, IASB는 보험계약의 인식과 측정을 포함하여 보험계약에 대한 완전히 새로운 회계기준인 IFRS 17 '보험계약'을 공표하였으며, 해당 기준서는 보험계약의 인식과 측정을 다룹니다. 이 기준서가 시행되면, 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 2005년에 공표된 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예: 생명보험, 손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서의 핵심은 일반모형이며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용(변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법(보험료배분접근법)

이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 시행되며 비교 재무제표가 공시가 되어야 합니다. 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 이 기준서 최초 적용일 이전에 적용한 기업은 이 기준서를 조기에 적용할 수 있습니다. 이 기준서는 연결기업에 적용할 수 없습니다.

#### ② 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류

기업회계기준서 제1001호 문단69~76에 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 - 전환 가능부채의 내재파생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성 분류에 영향을 미치지 않음

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

#### ③ 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 재무보고를 위한 개념체계 참조

동 개정사항의 목적은 1989년에 발표된 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'를

2018년 3월에 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.

④ 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 하는 데 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 연결기업에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑤ 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.

⑥ 기업회계기준서 제1101호'한국채택국제회계기준의 최초채택' - 최초채택기업인종속기업

개정 기준서는 종속기업이 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택 문단D16(1)을 적용하기로 선택한 경우 종속기업이 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업이 보고한 금액을 사용하여 누적환산차이를 측정할 수 있도록 허용합니다. 이 개정사항은 동 기준서 문단D16(1)을 적용하기로 선택한 관계기업 또는 조인트 벤처에도 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용하며 조기적용이 허용됩니다.

⑦ 기업회계기준서 제1109호'금융상품' 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 새로운 금융부채나 변경된 금융부채의 조건이 기존의 금융부채의 조건과 실질적으로 다른지를 평가할 때 기업이 포함하는 수수료를 명확히 합니다. 이러한 수수료에는 채권자와 채무자 간에 지급하거나 수취한 수수료와 채권자와 채무자가 서로를 대신하여 지급하거나 수취한 수수료만 포함됩니다. 기업은 동 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도 이후에 변경되거나 교환되는 금융부채에 동 개정사항을 적용합니다.

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

동 개정사항은 연결기업에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑧ 기업회계기준서 제1008호'회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정의

개정 기준서는 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계 추정치를 개발하기 위해 측정기법과 투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는

회계연도부터 적용하며 이 시점 이후에 발생하는 회계정책 변경과 회계추정치의 변경에 적용합니다. 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 연결기업에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑨ 기업회계기준서 제1001호'재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

동 개정사항은 기업의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과 지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 기업의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 기업이 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

기준서 제1001호'재무제표 표시' 개정은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 연결기업에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑩ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 이연법인세의 최초 인식 예외규정 적용범위 축소

동 개정사항은 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 동시에 생기는 거래에 대한 이연법인세부채·자산 인식여부에 실무적으로 다양하게 회계처리되는 문제를 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 개정사항은 기업회계기준서 제1012호의 문단15, 24의 단서(이연법인세 최초인식 예외규정)에 요건(3)을 추가하여 단일거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적 차이와 차감할 일시적 차이가 생기는 경우, 각각 이연법인세부채·자산을 인식하도록 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 전진 적용하며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 연결기업에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

## 2.2 사업결합

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

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

영업권은 이전대가 및 연결기업이 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 연결기업이 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액은 염가매수차익으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

## 2.3 외화 환산

### (1) 기능통화와 표시통화

연결기업은 재무제표에 포함되는 항목들에 대해 연결기업의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 이용하여 측정하고 있습니다. 재무제표 작성시 표시통화는 연결기업의 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

연결기업은 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

연결기업은 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. 연결기업은 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

연결기업은 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 연결기업이 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

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

#### (4) 제거

연결기업이 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결기업이 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. 연결기업은 재고자산을 이동평균법에 의해 산정된 취득원가를 재무상태표가액으로 하고 있으며, 연중계속기록법에 의하여 수량및 금액을 계산하고 매 기말 실시재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다.

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



## 2.7 유형자산

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

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 연결기업에 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
건축물	30년
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. 특히, 연결기업은 예상 내용 연수 및 추정 잔존 가치를 평가할 때보건, 안전 및 환경 법규의 영향을 고려합니다.

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

## 2.8 영업권및무형자산

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

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

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

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

연결기업의 퇴직연금제도는 확정기여제도와 확정급여제도로 구분됩니다.

확정기여제도는 연결기업이 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

연결기업은 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

연결기업은 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다. 연결기업은 종업원 중 일부에 대하여 근로기준법에 따라 연차유급휴가의 사용촉진제도를 시행하고 있으며, 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 발생

하는 연차유급휴가 전체에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

## 2.15 충당부채 및 우발부채

연결기업은 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

연결기업은 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.

연결기업의 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. 연결기업은 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, 연결기업이 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. 연결기업과 고객간에 합의한 시기에 대가를 청구하여 수취하며, 고객이 산출물을 최종 인수하여 통제가 이전되면 최종 잔금을 수취합니다.	산출물이 고객에게 이전되어 고객이 최종인수할 때 수익을 인식합니다. 연결기업과 고객간에 합의한 대금 지급 시기로인해 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

연결기업은 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. 연결기업의 당기 법인세부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산합니다. 연결기업은 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 연결기업의 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정한 것입니다. 희석주당이익은 모든희석효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 주주에게 귀속되는 당기순이익을 보고기간 동안의 연결기업의 가중평균 유통보통주식수와 가중평균 잠재적희석증권주식수로 나누어 산정한 것입니다. 잠재적희석증권은 희석효과가 발생하는 경우에만 희석주당이익의 계산에 반영됩니다.

## 2.21 리스

### (1) 리스이용자의 회계처리

연결기업은 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. 연결기업은 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 연결기업은 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 연결기업(리스이용자)이 지급할 것으로 예상되는 금액
- 연결기업(리스이용자)이 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격



- 리스기간이 연결기업(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.

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

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

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

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

사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다. 연결기업이 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

연결기업이 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 연결기업의 경영진에게 보고되는 보고자료와 동일한 방식으로 보고되고 있습니다. 연결기업의 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 계정 재분류

비교표시된 전기 연결재무제표의 일부 계정과목은 당기 연결재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위하여 당기 연결재무제표의 표시방법에 따라 재분류되었습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 순이익이나 순자산가액에 영향을 미치지 아니합니다.

## 2.25 재무제표 승인

연결기업의 재무제표는 2022년 2월 24일자로 이사회에서 승인되었으며, 2022년 3월 25일의 정기주주총회에서 승인될 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

연결기업의 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. 연결기업은 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. 연결기업은 이러한 가정을 세우고 손상 계산을 위한 투입요소를 선택할 때 보고기간말의 미래 전망에 대한 추정 및 과거 경험, 현재 시장 상황에근거하여 판단합니다. (주석 6, 30 참조)

### (4) 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상

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

#### (6) 충당부채와 우발부채

연결기업은 보고기간말 현재 하자보수, 소송 등과 관련한 충당부채를 계상하고 있습니다. 하자보수충당부채는 과거 하자보수 경험에 기초한 최선의 추정에 근거하여 결정되며, 소송충당부채는 패소가 확정된 판결에 대하여 연결기업의 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

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

##### 총계약수익 추정치의 불확실성

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

##### 총계약원가 추정치의 불확실성

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

#### 4. 영업부문 및 고객과의 계약에서 생기는 수익

##### (1) 연결기업의 영업부문

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

연결기업은 주요사업에 따라 영업부문을 구분하고 있으며, 해당 부문별 손익은 경영진에게 보고 되어 평가되고 있습니다.

##### (2) 당기 및 전기 중 영업부문의 수익내역은 다음과 같습니다.

###### <당기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829
외부고객으로부터의 수익	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829
매출총이익	26,089,647	7,077,648	31,202,406	64,369,701
영업이익	22,394,300	3,241,474	25,186,711	50,822,485
감가상각비(*)	1,709,470	3,364,147	2,537,297	7,610,914

(\*) 지에스건설(주)와 공동도급으로 인한 비용정산으로 당기 중 6,132천원이 비용차감되었습니다.

###### <전기>

(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 공동도급 등으로 인한 비용정산으로 전기 중 215,541 천원이 비용차감되었습니다.

(3) 당기 및 전기 중 연결기업의 시점별 수익인식내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	101,381,894	107,687,229	163,666,314	372,735,437
한 시점에 인식	55,008,539	6,414,452	1,572,401	62,995,392
합계	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829

<전기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	138,588,956	106,456,740	72,511,203	317,556,899
한 시점에 인식	38,139,507	515,999	-	38,655,506
합계	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405

(4) 당기 및 전기 중 연결기업 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 특수관계자인 지에스건설(주)이며, 동 고객으로부터의 매출액은 98,191,385천원(전기: 97,504,945천원)입니다.

(5) 연결기업의 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	577,815	522,255	담보제공
출자금(*2)	건설공제조합	345,712	343,045	질권설정
출자금(*2)	전문건설공제조합	144,593	143,433	"
출자금(*2)	기계설비건설공제조합	44,106	43,458	"
출자금(*2)	정보통신공제조합	25,221	24,881	"
합계		1,137,447	1,077,072	

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

(\*2) 해당 출자금은 전액 질권설정되어 있습니다.

## 6. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간종료일 현재 연결기업의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분(*)		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	26,857,938	(591,165)	-	26,266,773
	단기대여금	7,044,438	(42,499)	-	7,001,939
	미수수익	412,294	-	-	412,294
	미수금	2,808,580	(291,037)	-	2,517,543
	영업보증금	97,680	-	-	97,680
	소계	37,220,930	(924,701)	-	36,296,229
비유동	매출채권	398,519	-	(26,545)	371,974
	장기대여금	4,582,400	-	-	4,582,400
	영업보증금	15,000	-	-	15,000
	소계	4,995,919	-	(26,545)	4,969,374
합계		42,216,849	(924,701)	(26,545)	41,265,603

(\*) 계정재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융자산으로 분류되었습니다.



<전기말>

(단위 : 천원)

구분(*)		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	28,706,197	(529,639)	(1,508)	28,175,050
	단기대여금	11,692,499	(42,499)	-	11,650,000
	미수수익	155,382	-	-	155,382
	미수금	3,236,688	(289,363)	-	2,947,325
	영업보증금	97,680	-	-	97,680
	소계	43,888,446	(861,501)	(1,508)	43,025,437
비유동	매출채권	474,251	-	(35,437)	438,814
	장기대여금	746,409	-	-	746,409
	영업보증금	15,000	-	-	15,000
	소계	1,235,660	-	(35,437)	1,200,223
합계		45,124,106	(861,501)	(36,945)	44,225,660

(\*) 계정재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융자산으로 분류되었습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	(861,501)	(298,733)
대손상각비	(80,647)	(562,768)
제각	17,447	-
기말	(924,701)	(861,501)

## 7. 건설계약

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	30,618,527	53,328,907	31,598,324	52,349,110
홈네트웍공사	17,027,384	33,872,159	31,600,311	19,299,232
주택공사	509,826,778	289,522,791	162,808,858	636,540,711
HI옴션공사	2,705,877	8,585,107	3,326,308	7,964,676
합계	560,178,566	385,308,964	229,333,801	716,153,729

<전기>

(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
HI옴션공사	-	4,359,824	1,653,947	2,705,877
합계	233,535,164	466,455,187	139,811,785	560,178,566

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	33,677,238	28,603,612	5,073,626
홈네트웍공사	22,162,607	15,796,402	6,366,205
주택공사	183,214,754	152,010,166	31,204,588
HI옴션공사	2,133,303	1,790,366	342,937
합계	241,187,902	198,200,546	42,987,356

<전기말>

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
전기통신공사	1,317,238	930,657	1,233,418	843,798
홈네트워킹공사	597,642	1,189,805	309,736	462,008
주택공사	6,679,916	26,135,034	3,070,140	13,713,814
HI옵션공사	313,377	891,221	-	763,378
합계	8,908,173	29,146,717	4,613,294	15,782,998

(4) 당기 및 전기 중 연결기업의 투입법으로 진행기준을 적용하는 건설계약과 관련한 회계조정변경에 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	12,675,264	10,883,241	642,064	1,149,959	1,792,023	642,064
홈네트워킹공사	9,295,705	5,540,512	2,670,821	1,084,372	3,755,193	2,670,821
주택공사	4,343,628	(35,835,662)	17,337,390	22,841,900	40,179,290	17,337,390
HI옵션공사	51,572	(216,322)	236,255	31,639	267,894	236,255
합계	26,366,169	(19,628,231)	20,886,530	25,107,870	45,994,400	20,886,530

<전기>

(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
홈네트웍공사	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
합계	14,288,478	(3,919,113)	6,356,292	11,851,299	18,207,591	6,356,292

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 총당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.22	2021.04.05	100.00%	-	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.27	2021.06.08	100.00%	-	-	-	-
	서초자이르네	2020.07.23	2022.07.22	50.57%	-	-	-	-
	건대입구자이엘라	2019.09.25	2022.08.20	52.33%	-	-	3,663,821	-
	범어자이엘라	2019.11.08	2022.10.31	47.90%	-	-	-	-
	개포자이르네	2020.08.10	2022.11.09	37.88%	-	-	-	-
	안양리버자이르네	2020.08.21	2022.11.23	47.73%	5,008,396	-	-	-
	영등포자이르네	2020.07.01	2022.11.30	47.24%	1,213,562	-	-	-
	만촌자이르네	2020.04.17	2022.12.16	42.47%	-	-	-	-
	양평자이비즈타워	2021.03.08	2023.03.31	20.10%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.11.19	2023.08.31	14.81%	-	-	-	-
	가산동오피스텔	2021.08.02	2023.12.31	7.70%	129,191	-	-	-
	경주자이르네	2021.11.05	2024.04.04	1.43%	328,767	-	-	-
합계					6,679,916	-	3,663,821	-

<전기말>

(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)	-	-
	건대입구자이엘라	2019.08.01	2022.07.31	18.03%	-	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	17.43%	-	-	-	-
	만촌자이르네	2020.04.01	2023.04.30	7.86%	-	-	-	-
	영등포자이르네	2020.07.01	2022.10.31	6.63%	578,637	(3,106)	-	-
	개포자이르네	2020.12.01	2022.09.30	9.56%	890,202	(4,778)	-	-
	서초자이르네	2020.07.01	2022.06.30	11.44%	561,286	(3,013)	-	-
	안양리버자이르네	2020.11.01	2022.10.31	9.07%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.10.01	2023.06.30	1.33%	340,261	(1,826)	-	-
합계					3,070,140	(16,479)	-	-

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

(6) 당기말 현재 연결기업이 자산으로 인식한 계약이행원가는 13,333,537천원(전기말 22,983,757천원)이며 선급금에 포함되어 있습니다.(주석 8 참조) 연결기업은 옵션계약과 관련하여, 계약(또는 예상 계약)과 직접 관련되고, 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할 기업의 자원을 창출하거나 가치를 높이며, 회수될 것으로 예상되는 원가를계약이행원가로 인식하였습니다.

(7) 보고기간종료일 현재 한 시점에 수익을 인식하는 옵션공사 등에서 생기는 계약부채는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
계약부채	23,801,791	29,542,560
장기계약부채	64,236,762	40,087,569
합계	88,038,553	69,630,129

전기말에 인식된 계약부채 69,630,129천원중 51,639,681천원은 당기에 수익으로 인식되었습니다.

## 8. 재고자산 및 기타자산

(단위 : 천원)

구분		당기말	전기말
재고자산	원재료	294,222	92,407
	상품	900,438	854,583
	제품	1,029,011	615,877
	저장품	3,265	4,832
	미완성주택	4,075,133	-
	용지	23,181,298	34,635,882
	소계	29,483,367	36,203,581
기타유동자산	선급금	10,806,919	20,356,948
	선급비용	2,677,768	773,654
	선급공사원가	878,838	872,522
	소계	14,363,525	22,003,124
기타비유동자산	장기선급금	15,057,843	8,244,039
	장기선급비용	1,486,709	461,874
	소계	16,544,552	8,705,913

## 9. 범주별 금융상품

(1) 보고기간종료일 현재 연결기업의 범주별 금융상품 내역은 다음과 같습니다.  
<당기말>

(단위 : 천원)

구분(*)	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	100,050,830	100,050,830
매출채권및기타채권	-	36,296,229	36,296,229
단기금융자산	61,755,799	71,635,208	133,391,007
장기매출채권및기타채권	-	4,969,374	4,969,374
장기금융자산	-	8,871,045	8,871,045
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)	2,811,158	-	2,811,158
합계	64,566,957	221,822,686	286,389,643

(\*) 계정 재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융 자산으로 분류되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분(*)	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	-	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	19,797,434	52,412,138	72,209,572
장기매출채권및기타채권	-	1,200,223	1,200,223
장기금융자산	-	11,998,767	11,998,767
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)	2,528,674	-	2,528,674
합계	22,326,108	136,130,633	158,456,741

(\*) 계정 재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융 자산으로 분류되었습니다.



(2) 보고기간종료일 현재 연결기업의 금융부채의 범주별 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
매입채무및기타채무	38,365,235	34,825,172
단기금융부채	7,232,426	66,238,364
기타유동부채	5,618,661	3,175,344
장기금융부채	39,328,368	41,218,163
합계	90,544,690	145,457,043

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	1,817,687	1,817,687
이자비용	-	-	(4,123,570)	(4,123,570)
대손상각비	-	-	(80,647)	(80,647)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이 익	225,763	-	-	225,763
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손 실	(1,014,678)	-	-	(1,014,678)
기타금융손익	-	967,338	-	967,338
합계	(788,915)	967,338	(2,386,530)	(2,208,107)

<전기>

(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)
대손상각비	-	-	(562,768)	(562,768)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이 익	70,394	-	-	70,394
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손 실	(168,668)	-	-	(168,668)

기타금융손익	-	(266)	-	(266)
합계	(98,274)	(266)	(317,785)	(416,325)

## 10. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

보고기간종료일 현재 연결기업의 당기손익-공정가치측정 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
시장성 없는 지분증권(*)	2,231,045	1,953,617
출자금	580,113	575,057
합계	2,811,158	2,528,674

연결기업의 당기손익-공정가치 측정 금융자산 중 일부가 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 연결기업 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 5,20 참고).

(\*) 연결기업은 (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 있으나, 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 연결기업의 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	1,973,252	(1,099,339)	873,913
비품	2,430,949	(1,323,391)	1,107,558
운영장비	162,076	(97,987)	64,089
차량운반구	106,454	(62,261)	44,193
건축물	1,580,630	(29,490)	1,551,140
기타유형자산	24,387	(8,438)	15,949
합계	6,277,748	(2,620,906)	3,656,842

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 당기 및 전기의 연결기업의 유형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
공구와기구	1,201,506	46,766	-	(374,359)	873,913
비품	1,367,688	194,906	(1,238)	(453,798)	1,107,558
운영장비	96,504	-	-	(32,415)	64,089
차량운반구	47,043	15,374	(861)	(17,363)	44,193
구축물	-	1,580,630	-	(29,490)	1,551,140
기타유형자산	11,797	8,287	-	(4,135)	15,949
합계	2,724,538	1,845,963	(2,099)	(911,560)	3,656,842

<전기>

(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

## 12. 리스

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

### 1) 재무상태표에 인식된 금액

보고기간종료일 현재 리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
사용권자산		
건물	37,231,832	39,486,839
차량운반구	820,598	1,076,787
건설장비 등	497,280	988,088
합 계	38,549,710	41,551,714

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
리스부채		
유동	4,809,572	4,074,489
비유동	37,847,472	39,606,769
합 계	42,657,044	43,681,258

당기 중 증가된 사용권자산은 1,436,740천원입니다.

## 2) 손익계산서에 인식된 금액

당기 및 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
건물	2,885,370	1,268,293
차량운반구	474,796	507,220
기타	1,068,086	346,723
합계	4,428,252	2,122,236
리스부채에 대한 이자비용	2,727,513	516,557
단기리스 및 소액자산 리스료	1,900,394	1,390,259

당기 및 전기 중 리스의 총 현금유출은 각각 5,177,571천원 및 1,981,220천원입니다.

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

## 1) 재무상태표에 인식된 금액

보고기간종료일 현재 리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
금융리스채권(유동)	848,744	901,560
금융리스채권(비유동)	3,559,131	3,916,747
합 계	4,407,875	4,818,307

(\*) 계정재분류로 금융리스채권은 단기 및 장기금융자산으로 분류되었습니다.

2) 손익계산서에 인식된 금액

당기 및 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스채권에 대한 매출	1,173,903	3,199,916
리스채권에 대한 이자수익	87,720	78,624

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	4,407,875	4,730,490	858,502	2,949,444	922,544



### 13. 영업권 및 무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 연결기업의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	손상누계액	순장부가액
소프트웨어	2,347,980	(1,545,319)	-	802,661
고객관계	1,895,000	(826,998)	-	1,068,002
개발비	1,248,575	(599,172)	-	649,403
영업권	885,000	-	(279,000)	606,000
회원권	1,101,505	-	-	1,101,505
합계	7,478,060	(2,971,489)	(279,000)	4,227,571

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 당기 및 전기의 무형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	상각	손상	기말
소프트웨어	771,196	415,000	(875)	(382,660)	-	802,661
고객관계	1,283,741	-	-	(215,739)	-	1,068,002
개발비	899,118	775,300	(775,300)	(249,715)	-	649,403
영업권	885,000	-	-	-	(279,000)	606,000
회원권	645,240	456,265	-	-	-	1,101,505
합계	4,484,295	1,646,565	(776,175)	(848,114)	(279,000)	4,227,571

## <전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	사업결합	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

### (3) 영업권의 손상평가

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

주요 가정치	수치
매출성장률(주1)	-3.25%
영구성장률(주2)	0.0%
할인율	11.86%

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

(주2) 관련 산업보고서의 예상 장기평균성장률을 초과하지 않습니다.

2) 보고기간종료일 현재 영업권 평가금액에 대한 영구성장률 및 할인율 가정의 민감도 분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		할인율		
		-1.00%	0.00%	1.00%
영구성장률	10.86%	697,057	756,140	827,212
	11.86%	558,280	606,160	662,861
	12.86%	433,297	472,628	518,593

#### 14. 투자부동산

(1) 보고기간종료일 현재 연결기업의 투자부동산 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	127,555,874	-	127,555,874
건물	2,679,600	(2,679,600)	-
건설중인자산	7,371,169	-	7,371,169
합계	137,606,643	(2,679,600)	134,927,043

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	125,434,979	-	125,434,979
건물	2,679,600	(1,250,480)	1,429,120
건설중인자산	2,384,717	-	2,384,717
합계	130,499,296	(1,250,480)	129,248,816

(2) 당기 및 전기 중 연결기업의 투자부동산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	대체	기말
토지	125,434,979	2,120,895	-	-	127,555,874
건물	1,429,120	-	(1,429,120)	-	-
건설중인자산	2,384,717	4,986,452	-	-	7,371,169
합계	129,248,816	7,107,347	(1,429,120)	-	134,927,043

<전기>

(단위 : 천원)

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

보고기간종료일 현재 연결기업의 투자부동산 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 투자부동산과 관련하여 연결기업이 손익계산서에 인식한 손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임대수익	1,809,000	1,055,248
운영비용	(1,439,356)	(1,257,471)
합 계	369,644	(202,223)

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
자본화된 차입원가	1,483,726	944,822
자본화 이자율(%)	3.41%	3.15%

## 15. 유동부채

(1) 보고기간종료일 현재 연결기업의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
매입채무	25,355,877	22,294,633
미지급금	13,009,358	12,530,539
합계	38,365,235	34,825,172

(2) 보고기간종료일 현재 연결기업의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
선수금	261,580	435,029
예수금	447,468	430,737
미지급비용	5,618,661	3,175,344
합계	6,327,709	4,041,110

## 16. 장단기금융부채

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
단기차입금	-	12,000,000
유동성장기차입금	-	50,000,000
유동성임대보증금	1,027,000	-
유동성리스부채	4,809,572	4,074,489
유동성금융보증부채	1,395,854	163,875
소 계	7,232,426	66,238,364
장기차입금	278,410	278,410
비유동임대보증금	-	1,300,000
비유동리스부채	37,847,472	39,606,769
비유동금융보증부채	1,202,486	32,984
소 계	39,328,368	41,218,163
합 계	46,560,794	107,456,527

(2) 보고기간종료일 현재 연결기업의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율	당기말	전기말
단기차입금	농협은행	-	-	12,000,000
장기차입금	농협은행	-	-	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		278,410	50,278,410
	차감: 유동성 대체		-	(50,000,000)
	차감 후 잔액		278,410	278,410

## 17. 순확정급여부채

### (1) 확정기여형 퇴직급여제도

연결기업은 종업원을 위하여 확정기여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여형 퇴직급여제도의 시행에 따른 퇴직금부담금은 당기 비용으로 인식하고 있으며, 연결기업이 당기 중 퇴직급여로 계상한 금액은 103,546천원(전기: 108,408천원)입니다.

### (2) 확정급여형 퇴직급여제도

연결기업은 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 연결기업의 재무상태표에 인식된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	20,956,452	19,672,732
사외적립자산의 공정가치	(13,675,283)	(11,349,611)
재무상태표상 부채	7,281,169	8,323,121

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	19,672,732	16,245,974
당기근무원가	7,238,124	6,732,350
이자비용	267,122	232,436
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	179,350
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(77,247)	(81,139)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	255,546	783,704
제도에서의 지급액:		
- 급여의 지급	(6,353,767)	(4,585,311)
계열사간 이동으로 전입(출)된 채무	(46,058)	165,368
기말금액	20,956,452	19,672,732

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



(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	(11,349,611)	(9,683,003)
이자수익	(367,841)	(342,947)
재측정요소:		
- 사외적립자산의 수익(이자수익에 포함된 금액 제외)	274,696	206,395
기여금:		
- 기여금 납입액	(4,000,000)	(2,700,000)
제도에서의 지급:		
- 급여의 지급	1,785,947	1,270,779
계열사간 이동으로 전입된 자산	(18,474)	(100,835)
기말금액	(13,675,283)	(11,349,611)

4) 보고기간종료일 현재 사외적립자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	공시가격	구성비	공시가격	구성비
현금및현금성자산	13,675,283	100.00%	11,349,611	100.00%

5) 당기 및 전기 중 연결기업의 기타장기종업원급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	99,356	137,037
당기근무원가	14,312	18,965
이자비용	2,311	3,521
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	(32,045)
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(4,528)	(63)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	15,294	(8,559)
급여의 지급	(27,600)	(19,500)
기말금액	99,145	99,356

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

(가) 주요 가정

구분	당기말		전기말	

	순확정급여채무	기타장기종업원급여	순확정급여채무	기타장기종업원급여
할인율	3.26%	3.10%	2.71%	2.48%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	3.50%	-	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	(847,700)	961,220
임금상승률	1.00%p 변동	950,105	(854,283)

## 18. 유동충당부채 및 비유동충당부채

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
하자보수충당부채	854,154	3,637,933	338,702	1,694,402
수선충당부채	76,752	966,751	60,727	774,028
합계	930,906	4,604,684	399,429	2,468,430

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	2,033,104	3,612,249	1,153,266	4,492,087
수선충당부채	834,755	549,940	341,192	1,043,503
합계	2,867,859	4,162,189	1,494,458	5,535,590

<전기>

(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

## 19. 우발사항 및 약정사항

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

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	약정한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	3,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-
보증	건설공제조합	19,238,000	8,000,000
융자	건설공제조합	50,274,860	-

## (2) 담보제공자산

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

(단위 : 천원)

담보제공자산	제공받는 자	장부금액	거래약정	담보권자
당기손익- 공정가치측정 금 용자산	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
	참과확인 주식회사	27,955	차입금 담보	중소기업은행 등
	탐라사랑 주식회사	27,605	차입금 담보	중소기업은행 등
합계		577,815		

### (3) 타인으로부터 제공받은 보증

연결기업은 보고기간종료일 현재 서울보증보험으로부터 연결기업의 공사현장 등과 관련하여 84,435백만원의 계약이행, 하자보증 등을 제공받고 있으며, 주택도시보증공사로부터 59,478백만원의 분양보증과 2,746백만원의 공사이행보증을 제공받고 있습니다.

### (4) 타인에게 제공한 보증

1) 연결기업은 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	75,311	15,062
계룡그린빌 주식회사	136,151	61,942
보람찬 주식회사	24,710	2,850
더송도컨벤시아 주식회사	136,754	28,490
북한강관사병영 주식회사	262,213	218,508
바른지킴이 주식회사	23,811	3,966
고양양주강군 주식회사	44,948	14,983
고성지킴이 주식회사	23,200	9,860
참과학인 주식회사	700	175
합계	727,798	355,836

2) 연결기업은 당기말 현재 서초자이르네 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 서초자이르네의 수분양자들을 위하여 책임준공의무 20,995백만원을 한도로 하여 10,598백만원의 조건부 채무인수 의무를 지고 있습니다. 또한, 범어자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 534,072백만원을 한도로 하여 385,910백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

3) 연결기업은 영등포자이르네 현장 외 1개 현장에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 무궁화신탁 외 1개에 237,376백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 237,376백만원입니다.

4) 연결기업은 만촌자이르네 외 5개 현장에 대하여 258,586백만원의 금액을 한도로중도금 대출 등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 172,355백만원입니다.

### (5) 계류중인 소송 사건

보고기간종료일 현재 연결기업이 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 7건(소송금액: 759백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 5건(소송금액: 310백만원)입니다. 당기말 이후 당사의 승소로 1건의 소송(소송금액: 2백만원)이 종료되었습니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

#### (6) 공동약정

보고기간종료일 현재 연결기업이 (주)케이알산업과 고양휴게소 운영을 위하여 각각 50% 지분으로 공동약정을 체결하였으며, 이러한 공동약정을 공동영업으로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 연결기업의 재무제표는 공동영업 참여로 보유하는 자산, 부채 및 공동으로 발생한 수익, 비용에 대한 연결기업의 지분율을 포함하고 있습니다.

## 20. 자본

### (1) 자본금

(주식단위 : 주, 액면금액 단위 : 원, 자본금 단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000
1주당 액면금액	1,000	1,000
발행한 주식의 수	38,782,520	26,782,520
보통주 자본금	38,782,520	26,782,520

(2) 당기에 자본금과 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(주식단위 : 주, 자본금/자본잉여금 단위 : 천원)

구분	발행주식수	자본금	자본잉여금	합계
전기말	26,782,520주	26,782,520	80,420,366	107,202,886
유상증자(*)	12,000,000주	12,000,000	97,314,956	109,314,956
당기말	38,782,520주	38,782,520	177,735,322	216,517,842

(\*) 연결기업은 2021년 2월 4일자 이사회 결의에 따라 1주당 9,160원으로 보통주 12,000,000주를 발행하였습니다.

## 21. 이익잉여금

### 이익잉여금의 구성 내역

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
이익준비금(*)	2,070,071	1,668,333
미처분이익잉여금	85,446,882	53,672,022
합계	87,516,953	55,340,355

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

## 22. 주당이익

### (1) 기본주당순이익

당기 및 전기의 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분에 대한 기본주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당기	전기
지배기업의 소유주에게 귀속되는 보통 주당기순이익(*1)	36,537,345,769	20,910,063,501
가중평균유통보통주식수(*2)	34,738,684	26,782,520
기본주당순이익	1,052	781



(\*1) 지배기업의 소유주에게 귀속되는 보통주당기순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	36,537,345,769	20,910,063,501
조정항목	-	-
보통주당기순이익	36,537,345,769	20,910,063,501

(\*2) 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)

구분	당기	전기
기초 발행주식수	26,782,520	26,782,520
유상증자(*)	7,956,164	-
기말 가중평균유통보통주식수	34,738,684	26,782,520

(\*) 연결기업은 2021년 2월 4일 이사회에서, 1주당 9,160원에 보통주식 12,000,000주를 발행하기로 결의하였으며, 납입기일인 2021년 5월 4일을 기준으로 가중평균유통보통주식수를 산정하였습니다.

(2) 희석주당순이익

연결기업은 희석화 증권을 보유하고 있지 아니하므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 일치합니다.

## 23. 판매비와관리비

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	6,976,821	6,154,528
퇴직급여	604,625	496,115
제수당및상여	159,391	-
복리후생비	662,036	581,357
여비교통비	125,524	66,186
접대비	188,917	183,832
통신비	128,839	76,555
수도광열비	1,728	1,349
세금과공과	362,146	828,467
감가상각비	254,124	208,816
보험료	336,227	21,171
차량유지비	32,371	33,330
운반비	6,840	4,386
도서인쇄비	13,884	6,328
소모품비	40,610	40,503
교육훈련비	37,187	13,269
지급수수료	1,685,659	1,323,590
임차료	200,433	161,837
광고선전비	818,542	700,153
무형자산상각비	355,118	338,888
대손상각비	78,973	273,405
회의비	8,982	9,964
경상연구개발비	94,030	-
사용권자산상각비	401,074	487,456
하자보수비(환입)	(26,866)	15,074
합계	13,547,215	12,026,559

24. 기타수익과 기타비용

(1) 기타수익

(단위 : 천원)

구분(*)	당기	전기
유형자산처분이익	-	3,636
배당금수익	6,830	8,350
잡이익	151,360	139,752
합계	158,190	151,738

(\*) 계정재분류로 인하여 배당금 수익은 기타수익으로 분류되었습니다.

(2) 기타비용

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기부금	3,000	1,000
기타의대손상각비	1,675	289,363
유형자산처분손실	2,099	65,155
무형자산처분손실	1,175	-
무형자산손상차손	279,000	-
잡손실	8,915	97,267
합계	295,864	452,785

25. 금융수익 및 금융원가

(1) 금융수익

(단위 : 천원)

구분(*)	당기	전기
이자수익	1,817,687	2,002,281
금융자산처분이익	968,524	-
당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	225,763	70,394
합계	3,011,974	2,072,675

(\*) 계정재분류로 인하여 배당금 수익은 기타수익으로 분류되었습니다.

(2) 금융원가

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	4,123,570	1,757,297
금융자산처분손실	1,185	266
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,014,678	168,668
합계	5,139,433	1,926,231

## 26. 법인세

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
– 당기손익에 대한 법인세	13,439,854	7,751,179
– 전기법인세의 조정사항	471,647	(45,845)
총당기법인세	13,911,501	7,705,334
이연법인세		
– 일시적차이의 증감(*1)	(2,001,057)	(1,691,104)
총법인세비용	11,910,444	6,014,230
자본에서 직접 반영된 법인세효과(*2)	109,625	263,372
법인세비용	12,020,069	6,277,602

(\*1) 이연법인세의 총 변동액

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초 이연법인세자산	5,294,378	3,603,274
이연법인세 변동액	2,001,057	1,691,104
기말 이연법인세자산	7,295,435	5,294,378

(\*2) 자본에 직접 반영된 법인세효과

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
순확정급여부채의 재측정손익	(452,995)	109,625	(343,370)	(1,088,310)	263,372	(824,938)

(2) 법인세비용차감전순손익과 법인세비용의 관계

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	48,557,480	27,187,666
적용세율에 따른 법인세	11,288,910	6,117,416
법인세 효과:		
- 세무상 과세되지 않는 수익	(3,973)	(710)
- 세무상 차감되지 않는 비용	263,485	218,151
- 기타	471,647	(57,255)
조정사항 합계	731,159	160,186
법인세비용	12,020,069	6,277,602

(3) 이연법인세자산과 부채

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이연법인세자산		
12개월 후에 결제될 이연법인세자산	18,472,701	17,192,261
12개월 이내에 결제될 이연법인세자산	1,560,957	941,840
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(12,638,448)	(12,802,121)
12개월 이내에 결제될 이연법인세부채	(99,775)	(37,602)
이연법인세자산(부채) 순액	7,295,435	5,294,378

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(37,602)	(62,173)	-	(99,775)
퇴직보험예치금	(2,746,606)	(629,290)	66,477	(3,309,419)
사용권자산	(10,055,515)	726,485	-	(9,329,030)
소 계	(12,839,723)	35,022	66,477	(12,738,224)
이연법인세자산				
선급비용	97,520	4,831	-	102,351
매도가능증권손상차손	32,670	-	-	32,670
영업권평가	-	67,518	-	67,518
대손충당금	99,931	22,952	-	122,883
미지급연차	744,389	591,334	-	1,335,723
퇴직급여충당금	4,760,801	267,512	43,148	5,071,461
하자보수충당부채	492,011	595,074	-	1,087,085
수선비충당부채	202,011	50,517	-	252,528
장기종업원급여	24,044	(51)	-	23,993
당기손익-공정가치측정 금융자산	305,252	190,917	-	496,169
금융리스채권	17,821	(9,096)	-	8,725
선수금	503,084	9,337	-	512,421
리스부채	10,570,864	(247,859)	-	10,323,005
감가상각비	283,703	313,424	-	597,127
소 계	18,134,101	1,856,410	43,148	20,033,659
합 계	5,294,378	1,891,432	109,625	7,295,435

<전기>

(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

(5) 법인세 처리의 불확실성

연결기업은 연결기업의 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	101,147,761	98,058,413
재료비	82,171,339	70,162,312
외주비	100,517,258	82,035,819
복리후생비	9,252,080	8,685,146
대손상각비	78,973	273,405
지급임차료	1,747,212	1,417,138
유무형,사용권 자산상각비	7,610,913	4,730,513
세금과공과	4,450,600	3,979,815
지급수수료	47,996,196	40,598,255
기타	29,936,012	18,929,321
합계(*)	384,908,344	328,870,137

(\*) 매출원가와 판매비와관리비의 합계금액입니다.

## 28. 특수관계자 거래 등

### (1) 특수관계자 등의 내역

구 분		회사명
지배기업		지에스건설(주)
기타의특수관계자	지배기업의 종속기업	자이에스텍(주) 외 94개사
	지배기업의 관계기업	(주)지에스코크렘뉴스테이워터관리부동산투자회사 외 32개사
	지배기업의 공동기업	지앤엠에스테이트 주식회사 외 6개사
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)	98,191,385	1,873,813	1,224,166
기타의 특수관계자	(주)지씨에스	2,903,401	43,856	-
	자이에스텍 주식회사	-	156,972	-
	지피씨 주식회사(GPC Corp.)	65,020	-	-
	지베스코자산운용 주식회사	-	240,000	-
기타	(주)삼양인터내셔널	-	62,336	-
	(주)지에스스포츠	265,611	-	-
	서울문산고속도로주식회사	4,866,581	1,272,888	-
	육산오창고속도로(주)	1,052,775	-	-
	지에스네오텍(주)	-	360	-
	파르나스호텔(주)	4,165,283	35,100	-
	지에스칼텍스(주)	-	7,116,668	-
	(주)지에스리테일	-	325,397	-
합계		111,510,056	11,127,390	1,224,166

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	97,504,945	193,127	664,444
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 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

(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)	13,370,168	3,391,101	996,530	222,257
기타의 특수관계자	자이에스텍(주)	-	-	111,342	-
	(주)지씨에스	251,294	-	6,936	-
기타	(주)삼양인터내셔널	-	-	7,277	-
	옥산오창고속도로(주)	88,770	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
	파르나스호텔(주)	380,556	-	3,482	-
	서울문산고속도로주식회 사	470,107	-	-	351,992
	(주)지에스리테일	-	26,864	-	-
	지에스칼텍스(주)	329	-	-	-
합계		14,561,224	3,417,965	1,125,600	574,249

(\*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(\*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

(4) 주요경영진에 대한 보상내역

연결기업은 등기이사 및 연결기업 기업활동의 계획, 운영 및 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 임원을 주요 경영진에 포함하고 있으며, 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한보상 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기급여	1,618,617	1,327,873
퇴직급여	170,196	159,699
합계	1,788,813	1,487,572

(5) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	당기	전기
유상증자	지에스건설(주)	26,898,157	-

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

(7) 연결기업은 시행사 및 수분양자를 위하여 539,610백만원(한도: 754,884백만원)의 책임 준공 조건부채무인수 등을 지에스건설(주)와 연대하여 제공하고 있고, 주택도시보증공사로부터 41,193백만원(한도 : 41,193백만원)의 분양보증을 지에스건설(주)과 연대하여 제공받고 있습니다.

또한, 연결기업은 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		36,537,283	20,910,064
영업으로부터 창출된 현금흐름 중 조정항목	법인세비용	12,020,069	6,277,602
	이자비용	4,123,570	1,757,297
	퇴직급여	7,137,405	6,621,840
	대손상각비	78,973	273,405
	감가상각비	911,560	738,407
	투자부동산상각비	1,429,120	1,250,480
	무형자산상각비	848,114	834,930
	사용권자산상각비	4,428,251	2,122,236
	유형자산처분손실	2,099	65,155
	임차료	166,280	186,758
	금융자산처분손실	1,185	266
	기타의대손상각비	1,675	289,363
	하자보수비	3,612,249	-
	수선충당부채 전입액	549,940	-
	당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,014,678	168,668
	무형자산처분손실	1,175	-
	무형자산손상차손	279,000	-
	이자수익	(1,817,687)	(2,002,281)
	배당금수익	(6,830)	(8,350)
	유형자산처분이익	-	(3,636)
	금융자산처분이익	(968,524)	-
	당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	(225,763)	(70,394)
	잡이익	-	(853)
	소계	33,586,539	18,500,893
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	매출채권의 감소(증가)	1,830,814	4,774,647
	미청구공사의 감소(증가)	(4,294,879)	(868,143)
	선급금의 감소(증가)	8,701,087	12,364,029
	미수금의 감소(증가)	428,108	(1,164,292)
	선급비용의 감소(증가)	(413,182)	69,759
	선급공사원가의 감소(증가)	(6,316)	(872,522)
	재고자산의 감소(증가)	7,569,155	(35,479,336)
	장기매출채권의 감소(증가)	75,732	(402,509)
	장기금융리스채권의 감소(증가)	(843,679)	(1,345,113)
	장기선급금의 감소(증가)	(6,813,803)	(3,687,399)

	장기선급비용의 감소(증가)	(4,385)	-
	매입채무의 증가(감소)	3,061,244	8,657,303
	미지급금의 증가(감소)	413,884	1,799,042
	초과청구공사의 증가(감소)	10,209,528	12,815,862
	선수금의 증가(감소)	(173,449)	(22,643,582)
	장기선수금의 증가(감소)	24,149,194	8,259,403
	예수금의 증가(감소)	16,731	389,916
	미지급비용의 증가(감소)	2,443,318	387,796
	확정급여채무의 증가(감소)	(6,353,767)	(4,585,311)
	기타총당금의 증가(감소)	-	(109,371)
	사외적립자산의 감소(증가)	(2,214,053)	(1,429,221)
	수선총당금의 증가(감소)	(341,192)	155
	장기수선총당금의 증가(감소)	-	(68,380)
	하자보수총당금의 증가(감소)	(1,153,266)	45,295
	장기하자보수총당금의 증가(감소)	-	1,028,864
	소계	36,286,824	(22,063,108)
영업으로부터 창출된 현금흐름		106,410,646	17,347,849

## (2) 중요한 비현금거래

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
투자부동산 건설중인자산의 투자부동산 토지 및 건물 대체	-	69,362,819
사용권자산 및 리스부채의 증감	1,435,740	41,897,914
임차보증금의 유동성 대체	7,626,850	5,579,180

(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	43,681,258	(5,177,571)	4,153,357	42,657,044
임대보증금	1,300,000	(273,000)	-	1,027,000
합 계	107,259,668	(67,450,571)	4,153,357	43,962,454

(\*) 순액으로 표시되었습니다.

<전기>

(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.



### 30. 재무위험관리

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

#### (1) 재무위험요소

##### 1) 시장위험

##### (가) 이자율 위험

연결기업의 이자율 위험은 주로 변동금리부 차입금에 연관되어 있으며, 이와 관련된 이자비용은 이자율 위험에 노출되어 있습니다. 보고기간 종료일 현재 연결기업의 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 연결기업의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래 상대방이 계약조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 연결기업은 주기적으로 고객과 거래 상대방의 재무 상태와 과거경험 및 기타요소들을 고려하여 재무 신용도를 평가하고 있으며, 고객과 거래상대방 각각에 대한 신용한도를 설정하고 있습니다.

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

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

보고기간종료일 현재 연결기업의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산(보유현금제외)	100,040,865	27,481,896

매출채권및기타채권	36,296,229	43,025,438
계약자산	8,908,173	4,613,294
단기금융자산	133,391,007	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	1,200,223
장기금융자산	8,871,045	11,998,767
금융보증부채(*)	258,585,913	179,177,040
합 계	551,062,606	339,706,231

(\*) 신용위험에 대한 최대 노출 정도는 금융보증부채 계상대상(시행사PF, 중도금)의 계약상 현금흐름 원금입니다.

#### (가) 금융자산의 손상

연결기업은 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

연결기업은 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 매출채권의 과거 손상률은 기대신용손실에 대한 합리적인 추정치로 판단하였습니다.

당기말 현재 집합평가 대상 채권에 대한 손실충당금 설정액은 0원(전기말: 16백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 591백만원(전기말: 513백만원)의 손실충당금이 설정되었습니다.

연결기업 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(*)	16,298,142	-	21,937,625	-
신용등급 B(*)	10,361,473	579,086	8,249,283	486,709
개인	5,677	12,079	3,077,195	42,930
합계	26,665,292	591,165	33,264,103	529,639
대손충당금	-	(591,165)	-	(529,639)
합계	26,665,292	-	33,264,103	-

(\*) 연결기업의 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 291백만원(전기말:289백만원)의 손실충당금이 설정되어 있습니다.

### 3) 유동성위험

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

연결기업은 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	3,000,000	-	5,000,000	-
신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-

연결기업의 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	38,365,235	38,365,235	38,365,235	-	-
미지급비용	5,618,661	5,618,661	5,618,661	-	-
리스부채	42,657,044	91,904,150	4,786,639	14,318,881	72,798,630
차입금	278,410	278,410	-	-	278,410
금융보증부채	2,598,340	2,598,340	1,395,854	1,202,486	-
기타유동부채	1,027,000	1,027,000	1,027,000	-	-
합 계	90,544,690	139,791,796	51,193,389	15,521,367	73,077,040

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	34,825,172	34,825,172	34,825,172	-	-
미지급비용	3,175,344	3,175,344	3,175,344	-	-

리스부채	43,681,258	94,922,891	4,121,782	14,378,455	76,422,654
차입금	62,278,410	62,278,410	62,000,000	-	278,410
금융보증부채	196,859	196,859	163,875	32,984	-
기타비유동부채	1,300,000	1,300,000	-	-	1,300,000
합계	145,457,043	196,698,676	104,286,173	14,411,439	78,001,064

## (2) 자본위험관리

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

연결기업의 보고기간종료일 현재 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	235,999,657	250,743,154
자본(B)	308,346,205	162,543,241
예금(C)	100,040,865	27,481,896
차입금(D)	278,410	62,278,410
부채비율(A/B)	76.54%	154.26%
순차입금비율((D-C)/B)	(32.35%)	21.41%

### 31. 공정가치

#### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	100,050,830	100,050,830	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	36,296,229	36,296,229	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	133,391,007	133,391,007	72,209,573	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	4,969,374	1,200,223	1,200,223
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,811,158	2,811,158	2,528,674	2,528,674
장기금융자산	8,871,045	8,871,045	11,998,767	11,998,767
소계	286,389,643	286,389,643	158,456,742	158,456,742
금융부채:				
매입채무및기타채무	38,365,235	38,365,235	34,825,172	34,825,172
단기금융부채(*1)	7,232,426	7,232,426	66,238,364	66,238,364
장기금융부채(*1)	39,328,368	39,328,368	41,218,163	41,218,163
소계	84,926,029	84,926,029	142,281,699	142,281,699

(\*1) 단기차입금 및 유동차입금, 장기차입금의 공정가치는 할인에 따른 효과가 유의적이지 않기 때문에 장부금액과 동일합니다.

#### (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 연결기업의 금융상품의 공정가치 서열체계에 따른 수준별 공시 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	61,755,799	-	61,755,799
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,811,158	2,811,158

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	19,797,434	-	19,797,434
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,528,674	2,528,674

(4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

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

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

32. 보고기간후사건

지배기업은 2021년 12월 10일 이사회 결의에 따라 2022년 2월 25일 전환상환우선주 1,000억원을 제3자배정방식으로 발행하였습니다. 종속기업인 (주)지에프에스는 2021년 12월 10일 (주)에스앤아이코퍼레이션과 (주)에스앤아이건설 지분인수에 관한 주식매매계약을 체결하고 계약금 87억원을 지급하였으며, 2022년 2월 25일 주주배정 유상증자와 금융기관 차입을 통하여 2022년 3월 4일에 잔금 약 2,813억원을 지급하고 지분 취득을 완료하였습니다.

33. 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.

한편, 연결기업의 영업은 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업 등에 의존하고 있습니다. COVID-19의 영향과 정부 지원책이 향후 회사

의 매출채권 회수가능성 등에 영향을 미칠 수 있으며, 연결기업은 COVID-19가 회사에 미치는 영향을 합리적으로 추정하여 연결재무제표를 작성하였습니다. 그러나 COVID-19의 종식 시점 및 COVID-19가 연결기업에 미치는 영향의 추정에 중요한 불확실성이 존재합니다.

#### 4. 재무제표

##### 재무상태표

제 22 기            2021.12.31 현재  
제 21 기            2020.12.31 현재  
제 20 기            2019.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 22 기	제 21 기	제 20 기
자산			
유동자산	322,388,685,993	205,549,076,384	177,191,684,701
현금및현금성자산	99,946,425,577	27,494,067,465	53,712,851,809
매출채권 및 기타채권	36,296,188,009	43,025,437,940	37,768,285,812
계약자산	8,908,172,975	4,613,293,898	3,745,151,112
재고자산	29,483,367,577	36,203,580,534	724,244,931
단기금융자산	133,391,006,933	72,209,572,509	48,040,785,288
기타유동자산	14,363,524,922	22,003,124,038	33,200,365,749
비유동자산	217,645,831,117	207,737,318,671	101,288,855,918
장기매출채권 및 기타채권	4,969,374,323	1,200,223,045	3,059,326,597
당기손익-공정가치 측정 금융자산	2,811,158,383	2,528,673,943	964,509,187
관계기업지분증권	4,493,100,000	0	0
유형자산	3,656,842,333	2,724,538,357	2,166,064,916
사용권자산	38,549,710,233	41,551,714,070	3,286,514,684
영업권 및 무형자산	4,227,570,922	4,484,294,912	5,191,065,285
투자부동산	134,927,042,943	129,248,815,476	69,597,698,398
장기금융자산	8,871,044,977	11,998,767,152	8,472,987,443
기타비유동자산	7,844,551,855	8,705,913,249	4,947,415,328
이연법인세자산	7,295,435,148	5,294,378,467	3,603,274,080
자산총계	540,034,517,110	413,286,395,055	278,480,540,619
부채			
유동부채	120,548,674,980	158,645,871,169	91,498,414,067
매입채무 및 기타채무	38,365,235,048	34,825,172,116	24,433,359,573
계약부채	57,966,328,868	47,756,800,630	87,763,064,388



단기금융부채	7,232,425,527	66,238,363,927	1,610,613,928
기타유동부채	6,327,709,209	4,041,110,100	(25,424,380,948)
유동충당부채	930,906,169	399,428,292	463,349,715
법인세부채	9,726,070,159	5,384,996,104	2,652,407,411
비유동부채	115,450,982,399	92,097,282,792	41,846,853,605
장기금융부채	39,328,367,685	41,218,163,110	1,947,771,087
장기계약부채	64,236,762,137	40,087,568,560	31,828,166,012
순확정급여부채	7,281,168,643	8,323,120,977	6,562,971,479
비유동충당부채	4,604,683,934	2,468,430,145	1,507,945,027
부채총계	235,999,657,379	250,743,153,961	133,345,267,672
자본			
자본금	38,782,520,000	26,782,520,000	26,782,520,000
자본잉여금	177,735,321,743	80,420,365,743	80,419,270,918
이익잉여금	87,517,017,988	55,340,355,351	37,933,482,029
자본총계	304,034,859,731	162,543,241,094	145,135,272,947
자본과부채총계	540,034,517,110	413,286,395,055	278,480,540,619

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

### 포괄손익계산서

제 22 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 22 기	제 21 기	제 20 기
수익(매출액)	435,730,829,464	356,212,405,200	277,945,339,009
공사매출	321,629,148,378	249,755,665,098	177,288,413,510
용역매출	114,101,681,086	106,456,740,102	100,656,925,499
매출원가	371,361,128,638	316,843,577,599	249,078,129,542
공사매출원가	264,337,095,312	217,672,735,899	154,557,311,420
용역매출원가	107,024,033,326	99,170,841,700	94,520,818,122
매출총이익	64,369,700,826	39,368,827,601	28,867,209,467
판매비와관리비	13,546,980,007	12,026,559,118	12,393,744,722
영업이익	50,822,720,819	27,342,268,483	16,473,464,745
기타수익	158,180,401	151,738,673	221,003,806
기타비용	295,864,189	452,784,343	56,540,658
금융수익	3,011,876,821	2,072,674,468	1,508,705,310
금융원가	5,139,433,555	1,926,231,519	2,095,649,885

법인세비용차감전순이익	48,557,480,297	27,187,665,762	16,050,983,318
법인세비용	12,020,069,208	6,277,602,261	3,618,172,591
법인세비용	12,020,069,208	6,277,602,261	3,618,172,591
당기순이익	36,537,411,089	20,910,063,501	12,432,810,727
기타포괄손익	(343,370,452)	(824,938,179)	(576,710,675)
당기손익으로 재분류되지 않는 세후 기타포괄손익	(343,370,452)	(824,938,179)	(576,710,675)
확정급여제도의 재측정손익	(343,370,452)	(824,938,179)	(576,710,675)
당기총포괄손익	36,194,040,637	20,085,125,322	11,856,100,052
주당이익			
기본주당이익 (단위 : 원)	1,052	781	677

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

#### 자본변동표

제 22 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2019.01.01 (기초자본)	11,118,160,000	1,019,895,398	26,077,381,977	38,215,437,375
총포괄이익				
당기순이익			12,432,810,727	12,432,810,727
확정급여제도의 재측정손익			(576,710,675)	(576,710,675)
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 소계	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	0	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
2021.01.01 (기초자 본)	26,782,520,000	80,420,365,743	55,340,355,351	162,543,241,094
총포괄이익				
당기순이익			36,537,411,089	36,537,411,089
확정급여제도의 재 측정손익			(343,370,452)	(343,370,452)
총포괄이익 소계			36,194,040,637	36,194,040,637
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래				
유상증자	12,000,000,000	97,314,956,000		109,314,956,000
기타조정				
배당금지급			(4,017,378,000)	(4,017,378,000)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소 계	12,000,000,000	97,314,956,000	(4,017,378,000)	105,297,578,000
자본 증가(감소) 합계	12,000,000,000	97,314,956,000	32,176,662,637	141,491,618,637
2021.12.31 (기말자 본)	38,782,520,000	177,735,321,743	87,517,017,988	304,034,859,731

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

## 현금흐름표

제 22 기 2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

제 21 기 2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

제 20 기 2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 22 기	제 21 기	제 20 기
영업활동현금흐름	106,575,284,351	12,971,549,536	22,657,857,013
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	115,110,911,731	17,347,848,642	26,567,136,363
2. 이자의 수취	2,415,135,228	1,824,481,236	1,110,775,972
3. 이자의 지급	(1,387,165,641)	(1,236,383,151)	(177,541,964)
4. 배당금의 수취	6,830,000	8,350,000	3,514,000
5. 법인세의 납부	(9,570,426,967)	(4,972,747,191)	(4,846,027,358)
투자활동현금흐름	(71,969,932,810)	(97,820,556,923)	(80,358,395,522)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	667,861,246,764	196,598,646,708	154,834,950,628
단기금융자산의 처분	642,968,523,620	125,000,000,000	145,000,000,000
임차보증금의 감소	3,282,000,000	3,909,770,000	6,654,000,000
단기대여금의 감소	18,900,000,000	56,000,000,000	1,532,427,311
장기대여금의 감소	1,854,074,687	11,411,352,588	0
당기손익-공정가치측정 금융자산의 처분	81,648,457	263,487,756	0
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 처분	0	0	1,488,523,317
차량운반구의 처분	0	3,636,364	0
공구와기구의 처분	0	10,400,000	0
개발비의 처분	775,000,000	0	0
회원권의 처분	0	0	160,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(739,831,179,574)	(294,419,203,631)	(235,193,346,150)
단기금융자산의 취득	(699,633,037,596)	(144,797,434,349)	(150,000,000,000)
단기대여금의 증가	(13,250,000,000)	(67,650,000,000)	(1,532,427,311)
장기대여금의 증가	(6,692,005,739)	(9,130,383,475)	(1,870,310,311)
당기손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(478,375,000)	(1,925,927,135)	(442,394,000)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 취득	(1,185,391)	(265,740)	(1,498,695,000)
공구와기구의 취득	(46,765,827)	(864,816,000)	(238,976,385)
비품의 취득	(194,905,651)	(424,038,499)	(1,056,643,440)
운영장비의 취득	0	(58,365,000)	(17,860,000)
차량운반구의 취득	(15,374,019)	(17,216,362)	(25,880,905)

구축물의 취득	(1,580,630,000)	0	0
기타유형자산의 취득	(8,287,500)	(8,000,000)	(8,100,000)
소프트웨어의 취득	(415,000,000)	(102,000,000)	(245,200,000)
개발비의 취득	(775,300,000)	(26,160,000)	(1,222,415,000)
회원권의 취득	(456,265,377)	0	0
투자부동산의 취득	(7,107,347,474)	(60,901,597,071)	(62,313,643,798)
임차보증금의 증가	(4,683,600,000)	(8,513,000,000)	(11,940,800,000)
사업결합으로 인한 현금유출액	0	0	(2,780,000,000)
관계회사 지분증권	(4,493,100,000)	0	0
재무활동현금흐름	37,847,006,571	58,630,223,043	91,716,743,618
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	109,314,956,000	98,301,094,825	95,063,735,520
유상증자로 인한 현금유입	109,314,956,000	0	95,063,735,520
주식발행분담금 환입	0	1,094,825	0
단기차입금의 차입	0	47,000,000,000	0
장기차입금의 차입	0	50,000,000,000	0
임대보증금의 증가	0	1,300,000,000	0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(71,467,949,429)	(39,670,871,782)	(3,346,991,902)
배당금의 지급	(4,017,378,000)	(2,678,252,000)	0
리스부채의 상환	(5,177,571,429)	(1,992,619,782)	(1,585,266,072)
단기차입금의 상환	(12,000,000,000)	(35,000,000,000)	(473,725,830)
유동성장기차입금의 상환	(50,000,000,000)	0	(1,288,000,000)
임대보증금의 감소	(273,000,000)	0	0
현금및현금성자산의 증가(감소)	72,452,358,112	(26,218,784,344)	34,016,205,109
기초의 현금및현금성자산	27,494,067,465	53,712,851,809	19,696,646,700
기말의 현금및현금성자산	99,946,425,577	27,494,067,465	53,712,851,809

※ '주주총회 승인전 재무제표'이며 '향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정'입니다.

## 5. 재무제표 주석

제 22 기 당기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일 까지

제 21 기 전기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 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 38,783백만원이며, 당사의 주주 내역은 다음과 같습니다.

주주명	보유주식수(주)	지분율
지에스건설(주)	19,319,000	49.81%
우리사주조합	2,742,644	7.08%
기타	16,720,876	43.11%
합계	38,782,520	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 2021년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

- ① 기업회계기준서 제1109호, 제1039호, 제1107호, 제 1104호 및 제 1116호 (개정) - 이자율지표 개혁 - 2단계

개정사항은 은행 간 대출 금리(IBOR)가 대체 무위험 지표 이자율(RFR)로 대체될 때 재무보고에 미치는 영향을 다루기 위한 한시적 면제를 제공합니다.

개정사항은 다음의 실무적 간편법을 포함합니다.

- 계약상 변경, 또는 개혁의 직접적인 영향을 받는 현금흐름의 변경은 시장이자율의 변동과 같이 변동이자율로 변경되는 것처럼 처리되도록 함
- 이자율지표 개혁이 요구하는 변동은 위험회피관계의 중단없이 위험회피지정 및 위험회피 문서화가 가능하도록 허용함
- 대체 무위험 지표 이자율(RFR)을 참조하는 금융상품이 위험회피요소로 지정되는 경우 별도로 식별가능해야 한다는 요구사항을 충족하는 것으로 보는 한시적 면제를 제공함

이 개정사항은 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다. 당사는 실무적 간편법이 적용가능하게 되는 미래에 해당 실무적 간편법을 사용할 것입니다.

## ② 기업회계기준서 제1116호 '리스' - 2021년 6월 30일 이후 코로나바이러스감염증-19 관련 임차료 할인 등

2020년 5월 28일 IASB는 'Covid-19 관련 임차료 할인- IFRS 16 리스에 대한 개정'을 발표했습니다. 동 개정사항은 Covid-19 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에 대한 리스이용자의 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 리스변경 회계처리 적용을 완화하였습니다. 실무적 간편법으로, 리스이용자는 Covid-19와 관련하여 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2021년 6월 30일까지 적용될 예정이었으나 Covid-19의 영향으로 계속해서 2021년 3월 31일에 IASB는 실무적 간편법의 적용 기간을 2022년 6월 30일까지 연장했습니다. 이 개정 사항은 2021년 4월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 당사는 Covid-19 관련 임차료 할인을 받지 않았으나, 허용된 적용 기간 내에 해당 사항이 있다면 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.



### (3) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

#### ① 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

2017년 5월, IASB는 보험계약의 인식과 측정을 포함하여 보험계약에 대한 완전히 새로운 회계기준인 IFRS 17 '보험계약'을 공표하였으며, 해당 기준서는 보험계약의 인식과 측정을 다룹니다. 이 기준서가 시행되면, 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 2005년에 공표된 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예:생명보험,손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서의 핵심은 일반모형이며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용(변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법 (보험료배분접근법)

이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 시행되며 비교 재무제표가 공시가 되어야 합니다. 기업회계기준서 제1109호'금융상품'과 기업회계기준서 제1115호'고객과의 계약에서 생기는 수익'을 이 기준서 최초 적용일 이전에 적용한 기업은 이 기준서를 조기에 적용할 수 있습니다. 이 기준서는 당사에 적용할 수 없습니다

#### ② 기업회계기준서 제1001호'재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류

기업회계기준서 제1001호 문단69~76에 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- 전환 가능부채의 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.

#### ③ 기업회계기준서 제1103호'사업결합' 개정 - 재무보고를 위한 개념체계 참조

동 개정사항의 목적은 1989년에 발표된 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'를 2018년 3월에 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 재무

보고를 위한 개념체계 변경의 영향이 없도록, 기업회계기준서 제1103호의 우발자산 관련 지침을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며, 전진 적용합니다.

④ 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.

⑤ 기업회계기준서 제1037호'충당부채, 우발부채, 우발자산' 개정 - 손실부담계약의 의무이행 원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야할 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. 당사는 이 개정 기준서를 최초로 적용하는 연차 보고기간 초에 모든 의무를 아직 이행하지 않은 계약에 적용할 것입니다.

⑥ 기업회계기준서 제1101호'한국채택국제회계기준의 최초채택' - 최초채택기업인종속기업

개정 기준서는 종속기업이 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택 문단D16(1)을 적용하기로 선택한 경우 종속기업이 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업이 보고한 금액을 사용하여 누적환산차이를 측정할 수 있도록 허용합니다. 이 개정사항은 동 기준서 문단D16(1)을 적용하기로 선택한관계기업 또는 조인트 벤처에도 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용하며 조기적용이 허용됩니다.

⑦ 기업회계기준서 제1109호'금융상품' 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 새로운 금융부채나 변경된 금융부채의 조건이 기존의 금융부채의 조건과 실질적으로 다른지를 평가할 때 기업이 포함하는 수수료를 명확히 합니다. 이러한 수수료에는 채권자와 채무자 간에 지급하거나 수취한 수수료와 채권자와 채무자가 서로를 대신하여 지급하거나 수취한 수수료만 포함됩니다. 기업은 동 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도 이후에 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 금융부채에 동 개정사항을 적용할 것입니다.

동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑧ 기업회계기준서 제1008호'회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정의 개정 기준서는 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계 추정치를 개발하기 위해 측정기법과투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 이 시점 이후에 발생하는 회계정책 변경과 회계추정치의 변경에 적용합니다. 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑨ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

동 개정사항은 기업의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 기업의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 기업이 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

기준서 제1001호'재무제표 표시' 개정은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑩ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 이연법인세의 최초 인식 예외규정 적용범위 축소

동 개정사항은 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 동시에 생기는 거래에 대한 이연법인세부채·자산 인식여부에 실무적으로 다양하게 회계처리되는 문제를 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 개정사항은 기업회계기준서 제1012호의 문단15, 24의 단서(이연법인세 최초인식 예외규정)에 요건(3)을 추가하여 단일거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적 차이와 차감할일시적차이가 생기는 경우, 각각 이연법인세부채·자산을 인식하도록 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진 적용하며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

## 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 인수부채의공정가치순액이 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 금

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 파산

의 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 재무상 대표가액으로 하고 있으며, 연중계속기록법에 의하여 수량 및 금액을 계산하고 매 기말 실시 재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다.

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

## 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
건축물	30년
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. 특히, 당사는 예상 내용 연수 및 추정 잔존 가치를 평가할 때보건, 안전 및 환경 법규의 영향을 고려합니다.

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

## 2.8 영업권및무형자산

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

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

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

사업결합을 통해 취득한 영업권은 취득시점에 취득하는 식별가능 순자산의 공정가치를 초과하여 지급한 대가에 해당되며 무형자산에 포함되어 있습니다. 영업권은 상각하지 않으나, 매년 손상검사를 하고 원가에서 손상차손누계액을 차감한 가액으로 표시하고 있습니다. 영업권에 대한 손상차손은 환입하지 않습니다. 이때, 영업권은 손상검사 목적으로 현금창출단위로 배부하고 있으며, 그 배부는 영업권이 발생한 사업결합으로 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 식별된 현금창출단위나 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 미인식과거근무원가를 조정한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 독립된 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정됩니다. 확정급여채무의 현재가치는 급여가 지급될 통화로 표시되고 관련 확정급여채무의 지급시점과 만기가 유사한 우량회사채의 이자율로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정하고 있습니다. 보험수리적 가정의 변경 및 보험수리적 가정과 실제로 발생한 결과의 차이로 인해 발생하는 보험수리적손익은 발생한 기간의 기타포괄손익으로 인식하고 즉시 이익잉여금으로 반영하며, 또한, 제도의 변경에 따라 발생한 모든 과거근무원가를 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### (2) 장기종업원급여

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

### (3) 연차수당

당사는 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계 기간에 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 사용 촉진제도 대상 종업원에 대해서는 근무용역 제공을 통하여 발생한 연급유급휴가 중 종업원이 사용할 것으로 예상되는 부분에 대해서 비용과 부채를 인식합니다. 사용촉진제도 대상이 아닌 종업원의 미사용 연차에 대해서는 보상을 하므로 근무용역의 제공으로 발생하는 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.	<p>진행 중인 전체 공정에서, 완료된 부분의 통제권은 고객에게 귀속되므로, 재화와 용역의 통제권이 기간에 걸쳐 고객에게 이전됩니다.</p> <p>당사는 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무의 수행 정도를 측정하기 위해 투입법을 적용하여 진행률을 측정합니다. 진행률은 총계약원가 대비 누계투입원가의 비율로 측정합니다.</p> <p>수행의무의 산출물을 합리적으로 측정할 수 없으나 원가는 회수될 것으로 예상한다면, 산출물을 합리적으로 측정할 수 있을 때까지 발생원가 범위에서만 수익을 인식합니다.</p>
주택관리 전자경비 빌딩관리 하자보수용역	계약기간동안 기간에 걸쳐 수행의무를 이행하며 통상 월 단위로 고객에게 용역 제공의 대가를 청구합니다.	<p>주택관리 등의 사업은 일상적이고 반복적인 용역을 제공하는 것으로, 당사가 용역을 수행함에 따라 고객이 효익을 얻고 동시에 소비합니다.</p> <p>기간에 걸쳐 수행의무를 이행하면서 고객에게 제공하는 가치에 상응하는 금액을 고객에게서 수취할 수 있으므로, 실무적 간편법에 따라 청구권이 있는 금액으로 수익을 인식합니다.</p>

<p>옵션공사</p>	<p>고객이 분양받은 아파트 내에 시스템 에어컨, 빌트인 가전 등의 옵션 상품을 납품하고 설치하는 공사입니다.</p> <p>당사와 고객간에 합의한 시기에 대가를 청구하여 수취하며, 고객이 산출물을 최종 인수하여 통제가 이전되면 최종 잔금을 수취합니다.</p>	<p>산출물이 고객에게 이전되어 고객이 최종인수할 때 수익을 인식합니다.</p> <p>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.</p> <p>화폐의 시간가치가 미치는 영향은 계약당사자의 신용 특성을 반영한 할인률로 분석합니다.</p>
-------------	--	--

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

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

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

사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다. 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한

(reasonably certain) 경우 사용권자산은 기초자산의 내용연수에 걸쳐 감가상각합니다.

단기리스와 모든 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액 기준에 따라 당기손익으로 인식합니다. 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 계정 재분류

비교표시된 전기 재무제표의 일부 계정과목은 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위하여 당기 재무제표의 표시방법에 따라 재분류되었습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 순이익이나 순자산가액에 영향을 미치지 아니합니다.

## 2.25 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2022년 2월 24일자로 이사회에서 승인되었으며, 2022년 3월 25일의 정기주주총회에서 승인될 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 27 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 32 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, 31 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 14 참조)

### (5) 순확정급여부채

순확정급여부채의 현재가치는 많은 가정을 사용하는 보험수리적 방식에 의해 결정되는 다양한 요소들에 따라 달라질 수 있습니다. 퇴직연금의 순원가(이익)를 결정하는 데 사용되는 가정은 할인율을 포함하고 있으며, 이러한 가정의 변동은 순확정급여부채의 장부금액에 영향을 줄 것입니다. 당사는 매 보고기간말 우량회사채 이자율을 고려하여 적절한 할인율을 결정하고 있으며, 이러한 할인율은 순확정급여부채의 정산 시 발생할 것으로 예상되는 미래의 추정 현금 유출액의 현재가치를 결정할 때 사용되어야 하는 이자율을 나타냅니다. 순확정급여부채와 관련된 다른 주요한 가정들은 일부 현재의 시장 상황에 근거하고 있습니다. (주석 18 참조)

#### (6) 충당부채와 우발부채

당사는 보고기간말 현재 하자보수, 소송사건 및 지급보증 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 19 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	홈네트워크/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) 당기 및 전기 중 영업부문의 수익내역은 다음과 같습니다.

###### <당기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829
외부고객으로부터의 수익	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829
매출총이익	26,089,647	7,077,648	31,202,406	64,369,701
영업이익	22,394,536	3,241,474	25,186,711	50,822,721
감가상각비(*)	1,709,470	3,364,147	2,537,297	7,610,914

(\*) 지에스건설(주)와 공동도급 등으로 인한 비용정산으로 당기 중 6,132천원이 비용차감되었습니다.

###### <전기>

(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 공동도급 등으로 인한 비용정산으로 전기 중 215,541 천원이 비용차감되었습니다.

(3) 당기 및 전기 중 당사의 시점별 수익인식내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	101,381,894	107,687,229	163,666,314	372,735,437
한 시점에 인식	55,008,539	6,414,452	1,572,401	62,995,392
합계	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829

<전기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	138,588,956	106,456,740	72,511,203	317,556,899
한 시점에 인식	38,139,507	515,999	-	38,655,506
합계	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405

(4) 당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 특수관계자인 지에스 건설(주)이며, 동 고객으로부터의 매출액은 98,191,385천원(전기: 97,504,945천원)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	577,815	522,255	담보제공
출자금(*2)	건설공제조합	345,712	343,045	질권설정
출자금(*2)	전문건설공제조합	144,593	143,433	"
출자금(*2)	기계설비건설공제조합	44,106	43,458	"
출자금(*2)	정보통신공제조합	25,221	24,881	"
합계		1,137,447	1,077,072	

(\*1) 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 당사 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 10,20 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	26,857,938	(591,165)	-	26,266,773
	단기대여금	7,044,438	(42,499)	-	7,001,939
	미수수익	412,294	-	-	412,294
	미수금	2,808,539	(291,037)	-	2,517,502
	영업보증금	97,680	-	-	97,680
	소계	37,220,889	(924,701)	-	36,296,188
비유동	매출채권	398,519	-	(26,545)	371,974
	장기대여금	4,582,400	-	-	4,582,400
	영업보증금	15,000	-	-	15,000
	소계	4,995,919	-	(26,545)	4,969,374
합계		42,216,808	(924,701)	(26,545)	41,265,562

(\*) 계정재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융자산으로 분류되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분(*)		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	28,706,197	(529,639)	(1,508)	28,175,050
	단기대여금	11,692,499	(42,499)	-	11,650,000
	미수수익	155,382	-	-	155,382
	미수금	3,236,688	(289,363)	-	2,947,325
	영업보증금	97,680	-	-	97,680
	소계	43,888,446	(861,501)	(1,508)	43,025,437
비유동	매출채권	474,251	-	(35,437)	438,814
	장기대여금	746,409	-	-	746,409
	영업보증금	15,000	-	-	15,000
	소계	1,235,660	-	(35,437)	1,200,223
합계		45,124,106	(861,501)	(36,945)	44,225,660

(\*) 계정재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융자산으로 분류되었습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	(861,501)	(298,733)
대손상각비	(80,647)	(562,768)
제각	17,447	-
기말	(924,701)	(861,501)

## 7. 건설계약

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	30,618,527	53,328,907	31,598,324	52,349,110
홈네트웍공사	17,027,384	33,872,159	31,600,311	19,299,232
주택공사	509,826,778	289,522,791	162,808,858	636,540,711
HI옵션공사	2,705,877	8,585,107	3,326,308	7,964,676
합계	560,178,566	385,308,964	229,333,801	716,153,729

<전기>

(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
HI옵션공사	-	4,359,824	1,653,947	2,705,877
합계	233,535,164	466,455,187	139,811,785	560,178,566

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	33,677,238	28,603,612	5,073,626
홈네트웍공사	22,162,607	15,796,402	6,366,205
주택공사	183,214,754	152,010,166	31,204,588
HI옵션공사	2,133,303	1,790,366	342,937
합계	241,187,902	198,200,546	42,987,356

<전기말>

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
전기통신공사	1,317,238	930,657	1,233,418	843,798
홈네트워크공사	597,642	1,189,805	309,736	462,008
주택공사	6,679,916	26,135,034	3,070,140	13,713,814
HI옵션공사	313,377	891,221	-	763,378
합계	8,908,173	29,146,717	4,613,294	15,782,998

(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	12,675,264	10,883,241	642,064	1,149,959	1,792,023	642,064
홈네트워크공사	9,295,705	5,540,512	2,670,821	1,084,372	3,755,193	2,670,821
주택공사	4,343,628	(35,835,662)	17,337,390	22,841,900	40,179,290	17,337,390
HI옵션공사	51,572	(216,322)	236,255	31,639	267,894	236,255
합계	26,366,169	(19,628,231)	20,886,530	25,107,870	45,994,400	20,886,530

<전기>

(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
홈네트웍공사	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
합계	14,288,478	(3,919,113)	6,356,292	11,851,299	18,207,591	6,356,292

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분		계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금	
					총액	손상차손 누계액	총액	대손 총당금
주택공사	별내자이엘라	2018.10.22	2021.04.05	100.00%	-	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.27	2021.06.08	100.00%	-	-	-	-
	서초자이르네	2020.07.23	2022.07.22	50.57%	-	-	-	-
	건대입구자이엘라	2019.09.25	2022.08.20	52.33%	-	-	3,663,821	-
	범어자이엘라	2019.11.08	2022.10.31	47.90%	-	-	-	-
	개포자이르네	2020.08.10	2022.11.09	37.88%	-	-	-	-
	안양리버자이르네	2020.08.21	2022.11.23	47.73%	5,008,396	-	-	-
	영등포자이르네	2020.07.01	2022.11.30	47.24%	1,213,562	-	-	-
	만촌자이르네	2020.04.17	2022.12.16	42.47%	-	-	-	-
	양평자이비즈타워	2021.03.08	2023.03.31	20.10%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.11.19	2023.08.31	14.81%	-	-	-	-
	가산동오피스텔	2021.08.02	2023.12.31	7.70%	129,191	-	-	-
	경주자이르네	2021.11.05	2024.04.04	1.43%	328,767	-	-	-
합계					6,679,916	-	3,663,821	-

<전기말>

(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)	-	-
	건대입구자이엘라	2019.08.01	2022.07.31	18.03%	-	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	17.43%	-	-	-	-
	만촌자이르네	2020.04.01	2023.04.30	7.86%	-	-	-	-
	영등포자이르네	2020.07.01	2022.10.31	6.63%	578,637	(3,106)	-	-
	개포자이르네	2020.12.01	2022.09.30	9.56%	890,202	(4,778)	-	-
	서초자이르네	2020.07.01	2022.06.30	11.44%	561,286	(3,013)	-	-
	안양리버자이르네	2020.11.01	2022.10.31	9.07%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.10.01	2023.06.30	1.33%	340,261	(1,826)	-	-
합계					3,070,140	(16,479)	-	-

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

(6) 당기말 현재 당사가 자산으로 인식한 계약이행원가는 13,333,537천원(전기말 22,983,757천원)이며 선급금에 포함되어 있습니다.(주석 8 참조) 당사는 옵션계약과 관련하여, 계약(또는 예상 계약)과 직접 관련되고, 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할기업의 자원을 창출하거나 가치를 높이며, 회수될 것으로 예상되는 원가를 계약이행원가로 인식하였습니다.

(7) 보고기간종료일 현재 한 시점에 수익을 인식하는 옵션공사 등에서 생기는 계약부채는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
계약부채	23,801,791	29,542,560
장기계약부채	64,236,762	40,087,569
합계	88,038,553	69,630,129

전기말에 인식된 계약부채 69,630,129천원중 51,639,681천원은 당기에 수익으로 인식되었습니다.

## 8. 재고자산 및 기타자산

(단위 : 천원)

구분		당기말	전기말
재고자산	원재료	294,222	92,407
	상품	900,438	854,583
	제품	1,029,011	615,877
	저장품	3,265	4,832
	미완성주택	4,075,133	-
	용지	23,181,298	34,635,882
	소계	29,483,367	36,203,581
기타유동자산	선급금	10,806,919	20,356,948
	선급비용	2,677,768	773,654
	선급공사원가	878,838	872,522
	소계	14,363,525	22,003,124
기타비유동자산	장기선급금	6,357,843	8,244,039
	장기선급비용	1,486,709	461,874
	소계	7,844,552	8,705,913

## 9. 범주별 금융상품

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분(*)	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	99,946,426	99,946,426
매출채권및기타채권	-	36,296,188	36,296,188
단기금융자산	61,755,799	71,635,208	133,391,007
장기매출채권및기타채권	-	4,969,374	4,969,374
장기금융자산	-	8,871,045	8,871,045
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)	2,811,158	-	2,811,158
합계	64,566,957	221,718,241	286,285,198

(\*) 계정 재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융 자산으로 분류되었습니다.

<전기말>



(단위 : 천원)

구분(*)	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	-	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	19,797,434	52,412,138	72,209,572
장기매출채권및기타채권	-	1,200,223	1,200,223
장기금융자산	-	11,998,767	11,998,767
당기손익-공정가치측정금융자산(비유 동)	2,528,674	-	2,528,674
합계	22,326,108	136,130,633	158,456,741

(\*) 계정 재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융 자산으로 분류되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 금융부채의 범주별 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
매입채무및기타채무	38,365,235	34,825,172
단기금융부채	7,232,426	66,238,364
기타유동부채	5,618,661	3,175,344
장기금융부채	39,328,368	41,218,163
합계	90,544,690	145,457,043

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	1,817,590	1,817,590
이자비용	-	-	(4,123,570)	(4,123,570)
대손상각비	-	-	(80,647)	(80,647)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	225,763	-	-	225,763
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(1,014,678)	-	-	(1,014,678)
기타금융손익	-	967,338	-	967,338
합계	(788,915)	967,338	(2,386,627)	(2,208,204)

<전기>

(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)
대손상각비	-	-	(562,768)	(562,768)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	70,394	-	-	70,394
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(168,668)	-	-	(168,668)
기타금융손익	-	(266)	-	(266)
합계	(98,274)	(266)	(317,785)	(416,325)

## 10. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

보고기간종료일 현재 당사의 당기손익-공정가치측정 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
시장성 없는 지분증권(*)	2,231,045	1,953,617
출자금	580,113	575,057
합계	2,811,158	2,528,674

당사의 당기손익-공정가치 측정 금융자산 중 일부가 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 당사 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 5,20 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 있으나, 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. 관계회사지분증권

보고기간종료일 현재 당사의 관계회사지분증권 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	소재지	지분율(%)	결산일	장부금액
					당기말
종속기업	(주)지에프에스	한국	51.0	12월 31일	4,493,100

당사는 상기 종속기업을 당기 중 신규 취득하였습니다.

## 12. 유형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	1,973,252	(1,099,339)	873,913
비품	2,430,949	(1,323,391)	1,107,558
운영장비	162,076	(97,987)	64,089
차량운반구	106,454	(62,261)	44,193
건축물	1,580,630	(29,490)	1,551,140
기타유형자산	24,387	(8,438)	15,949
합계	6,277,748	(2,620,906)	3,656,842

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 당기 및 전기의 당사의 유형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
공구와기구	1,201,506	46,766	-	(374,359)	873,913
비품	1,367,688	194,906	(1,238)	(453,798)	1,107,558
운영장비	96,504	-	-	(32,415)	64,089
차량운반구	47,043	15,374	(861)	(17,363)	44,193
구축물	-	1,580,630	-	(29,490)	1,551,140
기타유형자산	11,797	8,287	-	(4,135)	15,949
합계	2,724,538	1,845,963	(2,099)	(911,560)	3,656,842

<전기>

(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

### 13. 리스

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

#### 1) 재무상태표에 인식된 금액

보고기간종료일 현재 리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
사용권자산		
건물	37,231,832	39,486,839
차량운반구	820,598	1,076,787
건설장비 등	497,280	988,088
합 계	38,549,710	41,551,714

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
리스부채		
유동	4,809,572	4,074,489
비유동	37,847,472	39,606,769
합 계	42,657,044	43,681,258

당기 중 증가된 사용권자산은 1,436,740천원입니다.

## 2) 손익계산서에 인식된 금액

당기 및 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
건물	2,885,370	1,268,293
차량운반구	474,796	507,220
기타	1,068,086	346,723
합계	4,428,252	2,122,236
리스부채에 대한 이자비용	2,727,513	516,557
단기리스 및 소액자산 리스료	1,900,394	1,390,259

당기 및 전기 중 리스의 총 현금유출은 각각 5,177,571천원 및 1,981,220천원입니다.

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

## 1) 재무상태표에 인식된 금액

보고기간종료일 현재 리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분(*)	당기말	전기말
금융리스채권(유동)	848,744	901,560
금융리스채권(비유동)	3,559,131	3,916,747
합 계	4,407,875	4,818,307

(\*) 계정재분류로 금융리스채권은 단기 및 장기금융자산으로 분류되었습니다.



2) 손익계산서에 인식된 금액

당기 및 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
리스채권에 대한 매출	1,173,903	3,199,916
리스채권에 대한 이자수익	87,720	78,624

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	4,407,875	4,730,490	858,502	2,949,444	922,544

#### 14. 영업권 및 무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	손상누계액	순장부가액
소프트웨어	2,347,980	(1,545,319)	-	802,661
고객관계	1,895,000	(826,998)	-	1,068,002
개발비	1,248,575	(599,172)	-	649,403
영업권	885,000	-	(279,000)	606,000
회원권	1,101,505	-	-	1,101,505
합계	7,478,060	(2,971,489)	(279,000)	4,227,571

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(2) 당기 및 전기의 무형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	상각	손상	기말
소프트웨어	771,196	415,000	(875)	(382,660)	-	802,661
고객관계	1,283,741	-	-	(215,739)	-	1,068,002
개발비	899,118	775,300	(775,300)	(249,715)	-	649,403
영업권	885,000	-	-	-	(279,000)	606,000
회원권	645,240	456,265	-	-	-	1,101,505
합계	4,484,295	1,646,565	(776,175)	(848,114)	(279,000)	4,227,571

## <전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	사업결합	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

### (3) 영업권의 손상평가

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

주요 가정치	수치
매출성장률(주1)	-3.25%
영구성장률(주2)	0.0%
할인율	11.86%

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

(주2) 관련 산업보고서의 예상 장기평균성장률을 초과하지 않습니다.

2) 보고기간종료일 현재 영업권 평가금액에 대한 영구성장률 및 할인율 가정의 민감도 분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		할인율		
		-1.00%	0.00%	1.00%
영구성장률	10.86%	697,057	756,140	827,212
	11.86%	558,280	606,160	662,861
	12.86%	433,297	472,628	518,593

## 15. 투자부동산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	127,555,874	-	127,555,874
건물	2,679,600	(2,679,600)	-
건설중인자산	7,371,169	-	7,371,169
합계	137,606,643	(2,679,600)	134,927,043

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	125,434,979	-	125,434,979
건물	2,679,600	(1,250,480)	1,429,120
건설중인자산	2,384,717	-	2,384,717
합계	130,499,296	(1,250,480)	129,248,816

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	대체	기말
토지	125,434,979	2,120,895	-	-	127,555,874
건물	1,429,120	-	(1,429,120)	-	-
건설중인자산	2,384,717	4,986,452	-	-	7,371,169
합계	129,248,816	7,107,347	(1,429,120)	-	134,927,043

<전기>

(단위 : 천원)

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

보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 투자부동산과 관련하여 당사가 손익계산서에 인식한 손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임대수익	1,809,000	1,055,248
운영비용	(1,439,356)	(1,257,471)
합 계	369,644	(202,223)

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
자본화된 차입원가	1,483,726	944,822
자본화 이자율(%)	3.41%	3.15%

## 16. 유동부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
매입채무	25,355,877	22,294,633
미지급금	13,009,358	12,530,539
합계	38,365,235	34,825,172

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
선수금	261,580	435,029
예수금	447,468	430,737
미지급비용	5,618,661	3,175,344
합계	6,327,709	4,041,110

## 17. 장단기금융부채

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
단기차입금	-	12,000,000
유동성장기차입금	-	50,000,000
유동성임대보증금	1,027,000	-
유동성리스부채	4,809,572	4,074,489
유동성금융보증부채	1,395,854	163,875
소 계	7,232,426	66,238,364
장기차입금	278,410	278,410
비유동임대보증금	-	1,300,000
비유동리스부채	37,847,472	39,606,769
비유동금융보증부채	1,202,486	32,984
소 계	39,328,368	41,218,163
합 계	46,560,794	107,456,527

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율	당기말	전기말
단기차입금	농협은행	-	-	12,000,000
장기차입금	농협은행	-	-	50,000,000
	계룡건설산업(주)	-	89,605	89,605
	(주)대우건설	-	74,665	74,665
	(주)도원이엔씨	-	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		278,410	50,278,410
	차감: 유동성 대체		-	(50,000,000)
	차감 후 잔액		278,410	278,410



## 18. 순확정급여부채

### (1) 확정기여형 퇴직급여제도

당사는 종업원을 위하여 확정기여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여형 퇴직급여제도의 시행에 따른 퇴직금부담금은 당기 비용으로 인식하고 있으며, 당사가 당기 중 퇴직급여로 계상한 금액은 103,546천원(전기: 108,408천원)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	20,956,452	19,672,732
사외적립자산의 공정가치	(13,675,283)	(11,349,611)
재무상태표상 부채	7,281,169	8,323,121

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	19,672,732	16,245,974
당기근무원가	7,238,124	6,732,350
이자비용	267,122	232,436
재측정요소:		
– 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	–	179,350
– 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(77,247)	(81,139)
– 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	255,546	783,704
제도에서의 지급액:		
– 급여의 지급	(6,353,767)	(4,585,311)
계열사간 이동으로 전입(출)된 채무	(46,058)	165,368
기말금액	20,956,452	19,672,732

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	(11,349,611)	(9,683,003)
이자수익	(367,841)	(342,947)
재측정요소:		
- 사외적립자산의 수익(이자수익에 포함된 금액 제외)	274,696	206,395
기여금:		
- 기여금 납입액	(4,000,000)	(2,700,000)
제도에서의 지급:		
- 급여의 지급	1,785,947	1,270,779
계열사간 이동으로 전입된 자산	(18,474)	(100,835)
기말금액	(13,675,283)	(11,349,611)

4) 보고기간종료일 현재 사외적립자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	공시가격	구성비	공시가격	구성비
현금및현금성자산	13,675,283	100.00%	11,349,611	100.00%

5) 당기 및 전기 중 당사의 기타장기종업원급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	99,356	137,037
당기근무원가	14,312	18,965
이자비용	2,311	3,521
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	(32,045)
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(4,528)	(63)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	15,294	(8,559)
급여의 지급	(27,600)	(19,500)
기말금액	99,145	99,356

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

(가) 주요 가정

구분	당기말		전기말	

	순확정급여채무	기타장기종업원급여	순확정급여채무	기타장기종업원급여
할인율	3.26%	3.10%	2.71%	2.48%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	3.50%	-	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	(847,700)	961,220
임금상승률	1.00%p 변동	950,105	(854,283)

## 19. 유동충당부채 및 비유동충당부채

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

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
하자보수충당부채	854,154	3,637,933	338,702	1,694,402
수선충당부채	76,752	966,751	60,727	774,028
합계	930,906	4,604,684	399,429	2,468,430

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	2,033,104	3,612,249	1,153,266	4,492,087
수선충당부채	834,755	549,940	341,192	1,043,503
합계	2,867,859	4,162,189	1,494,458	5,535,590

<전기>

(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

## 20. 우발사항 및 약정사항

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

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	약정한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	3,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-
보증	건설공제조합	19,238,000	8,000,000
융자	건설공제조합	50,274,860	-

(2) 담보제공자산

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

(단위 : 천원)

담보제공자산	제공받는 자	장부금액	거래약정	담보권자
당기손익- 공정가치측정 금 용자산	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
	참과확인 주식회사	27,955	차입금 담보	중소기업은행 등
	탐라사랑 주식회사	27,605	차입금 담보	중소기업은행 등
합계		577,815		

### (3) 타인으로부터 제공받은 보증

당사는 보고기간종료일 현재 서울보증보험으로부터 당사의 공사현장 등과 관련하여 84,435백만원의 계약이행, 하자보증 등을 제공받고 있으며, 주택도시보증공사로부터 59,478백만원의 분양보증과 2,746백만원의 공사이행보증을 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	75,311	15,062
계룡그린빌 주식회사	136,151	61,942
보람찬 주식회사	24,710	2,850
더송도컨벤시아 주식회사	136,754	28,490
북한강관사병영 주식회사	262,213	218,508
바른지킴이 주식회사	23,811	3,966
고양양주강군 주식회사	44,948	14,983
고성지킴이 주식회사	23,200	9,860
참과학인 주식회사	700	175
합계	727,798	355,836

2) 당사는 당기말 현재 서초자이르네 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 서초자이르네의 수분양자들을 위하여 책임준공의무 20,995백만원을 한도로 하여 10,598백만원의 조건부 채무인수 의무를 지고 있습니다. 또한, 범어자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 534,072백만원을 한도로 하여 385,910백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

3) 당사는 영등포자이르네 현장 외 1개 현장에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 무궁화신탁 외 1개에 237,376백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 237,376백만원입니다.

4) 당사는 만촌자이르네 외 5개 현장에 대하여 258,586백만원의 금액을 한도로 중도금 대출 등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 172,355백만원입니다.

### (5) 계류중인 소송 사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 7건(소송금액: 759백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 5건(소송금액: 310백만원)입

니다. 당기말 이후 당사의 승소로 1건의 소송(소송금액: 2백만원)이 종료되었습니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

#### (6) 공동약정

보고기간종료일 현재 당사는 (주)케이알산업과 고양휴게소 운영을 위하여 각각 50% 지분으로 공동약정을 체결하였으며, 이러한 공동약정을 공동영업으로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 당사의 재무제표는 공동영업 참여로 보유하는 자산, 부채 및 공동으로 발생한 수익, 비용에 대한 당사의 지분율을 포함하고 있습니다.

## 21. 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	38,782,520	26,782,520
보통주 자본금	38,782,520	26,782,520

(2) 당기에 자본금과 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(주식단위 : 주, 자본금/자본잉여금 단위 : 천원)

구분	발행주식수	자본금	자본잉여금	합계
전기말	26,782,520주	26,782,520	80,420,366	107,202,886
유상증자(*)	12,000,000주	12,000,000	97,314,956	109,314,956
당기말	38,782,520주	38,782,520	177,735,322	216,517,842

(\*) 당사는 2021년 2월 4일자 이사회 결의에 따라 1주당 9,160원으로 보통주 12,000,000주를 발행하였습니다.



## 22. 이익잉여금

### (1) 이익잉여금의 구성 내역

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
이익준비금(*)	2,070,071	1,668,333
미처분이익잉여금	85,446,948	53,672,022
합계	87,517,019	55,340,355

(\*) 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 2022년 3월 25일 주주총회에서 처분 확정될 예정입니다 (전기 이익잉여금처분계산서 처분 확정일: 2021년 3월 26일).

(단위 : 원)

과목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		85,446,947,468		53,672,022,631
1. 전기이월미처분이익잉여금	49,252,906,831		33,586,897,309	
2. 순확정급여부채의 재측정손익	(343,370,452)		(824,938,179)	
3. 당기순이익	36,537,411,089		20,910,063,501	
II. 이익잉여금 처분액		8,532,154,400		4,419,115,800
1. 이익준비금	775,650,400		401,737,800	
2. 배당금				
주당배당금(율)				
보통주 : (당기: 200원(20%)	7,756,504,000		4,017,378,000	
(전기: 150원(15%))				
III. 차기이월미처분이익잉여금		76,914,793,068		49,252,906,831

## 23. 주당이익

### (1) 기본주당순이익

당기 및 전기의 기본주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익(*1)	36,537,411,089	20,910,063,501
가중평균유통보통주식수(*2)	34,738,684	26,782,520
기본주당순이익	1,052	781

#### (\*1) 보통주당기순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	36,537,411,089	20,910,063,501
조정항목	-	-
보통주당기순이익	36,537,411,089	20,910,063,501

#### (\*2) 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)

구분	당기	전기
기초 발행주식수	26,782,520	26,782,520
유상증자(*)	7,956,164	-
기말 가중평균유통보통주식수	34,738,684	26,782,520

(\*) 당사는 2021년 2월 4일 이사회에서, 1주당 9,160원에 보통주식 12,000,000주를 발행하기로 결의하였으며, 납입기일인 2021년 5월 4일을 기준으로 가중평균유통보통주식수를 산정하였습니다.

### (2) 희석주당순이익

당사는 희석화 증권을 보유하고 있지 아니하므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 일치합니다.

## 24. 판매비와관리비

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	6,976,821	6,154,528
퇴직급여	604,625	496,115
제수당및상여	159,391	-
복리후생비	662,036	581,357
여비교통비	125,524	66,186
접대비	188,917	183,832
통신비	128,839	76,555
수도광열비	1,728	1,349
세금과공과	362,098	828,467
감가상각비	254,124	208,816
보험료	336,227	21,171
차량유지비	32,371	33,330
운반비	6,840	4,386
도서인쇄비	13,884	6,328
소모품비	40,610	40,503
교육훈련비	37,187	13,269
지급수수료	1,685,472	1,323,590
임차료	200,433	161,837
광고선전비	818,542	700,153
무형자산상각비	355,118	338,888
대손상각비	78,973	273,405
회의비	8,982	9,964
경상연구개발비	94,030	-
사용권자산상각비	401,074	487,456
하자보수비(환입)	(26,866)	15,074
합계	13,546,980	12,026,559

25. 기타수익과 기타비용

(1) 기타수익

(단위 : 천원)

구분(*)	당기	전기
유형자산처분이익	-	3,636
배당금수익	6,830	8,350
잡이익	151,350	139,752
합계	158,180	151,738

(\*) 계정재분류로 인하여 배당금 수익은 기타수익으로 분류되었습니다.

(2) 기타비용

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기부금	3,000	1,000
기타의대손상각비	1,675	289,363
유형자산처분손실	2,099	65,155
무형자산처분손실	1,175	-
무형자산손상차손	279,000	-
잡손실	8,915	97,267
합계	295,864	452,785

26. 금융수익 및 금융원가

(1) 금융수익

(단위 : 천원)

구분(*)	당기	전기
이자수익	1,817,590	2,002,281
금융자산처분이익	968,524	-
당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	225,763	70,394
합계	3,011,877	2,072,675

(\*) 계정재분류로 인하여 배당금 수익은 기타수익으로 분류되었습니다.

(2) 금융원가

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	4,123,570	1,757,297
금융자산처분손실	1,185	266
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,014,678	168,668
합계	5,139,433	1,926,231

## 27. 법인세

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
– 당기손익에 대한 법인세	13,439,854	7,751,179
– 전기법인세의 조정사항	471,647	(45,845)
총당기법인세	13,911,501	7,705,334
이연법인세		
– 일시적차이의 증감(*1)	(2,001,057)	(1,691,104)
총법인세비용	11,910,444	6,014,230
자본에서 직접 반영된 법인세효과(*2)	109,625	263,372
법인세비용	12,020,069	6,277,602

(\*1) 이연법인세의 총 변동액

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초 이연법인세자산	5,294,378	3,603,274
이연법인세 변동액	2,001,057	1,691,104
기말 이연법인세자산	7,295,435	5,294,378

(\*2) 자본에 직접 반영된 법인세효과

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
순확정급여부채의 재측정손익	(452,995)	109,625	(343,370)	(1,088,310)	263,372	(824,938)

(2) 법인세비용차감전순손익과 법인세비용의 관계

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	48,557,480	27,187,666
적용세율에 따른 법인세	11,288,910	6,117,416
법인세 효과:		
- 세무상 과세되지 않는 수익	(3,973)	(710)
- 세무상 차감되지 않는 비용	263,485	218,151
- 기타	471,647	(57,255)
조정사항 합계	731,159	160,186
법인세비용	12,020,069	6,277,602

(3) 이연법인세자산과 부채

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이연법인세자산		
12개월 후에 결제될 이연법인세자산	18,472,701	17,192,261
12개월 이내에 결제될 이연법인세자산	1,560,957	941,840
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(12,638,448)	(12,802,121)
12개월 이내에 결제될 이연법인세부채	(99,775)	(37,602)
이연법인세자산(부채) 순액	7,295,435	5,294,378

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(37,602)	(62,173)	-	(99,775)
퇴직보험예치금	(2,746,606)	(629,290)	66,477	(3,309,419)
사용권자산	(10,055,515)	726,485	-	(9,329,030)
소 계	(12,839,723)	35,022	66,477	(12,738,224)
이연법인세자산				
선급비용	97,520	4,831	-	102,351
매도가능증권손상차손	32,670	-	-	32,670
영업권평가	-	67,518	-	67,518
대손충당금	99,931	22,952	-	122,883
미지급연차	744,389	591,334	-	1,335,723
퇴직급여충당금	4,760,801	267,512	43,148	5,071,461
하자보수충당부채	492,011	595,074	-	1,087,085
수선비충당부채	202,011	50,517	-	252,528
장기종업원급여	24,044	(51)	-	23,993
당기손익-공정가치측정 금융자산	305,252	190,917	-	496,169
금융리스채권	17,821	(9,096)	-	8,725
선수금	503,084	9,337	-	512,421
리스부채	10,570,864	(247,859)	-	10,323,005
감가상각비	283,703	313,424	-	597,127
소 계	18,134,101	1,856,410	43,148	20,033,659
합 계	5,294,378	1,891,432	109,625	7,295,435



<전기>

(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

(5) 법인세 처리의 불확실성

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

28. 비용의 성격별 분류

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
인건비	101,147,761	98,058,413
재료비	82,171,339	70,162,312
외주비	100,517,258	82,035,819
복리후생비	9,252,080	8,685,146
대손상각비	78,973	273,405
지급임차료	1,747,212	1,417,138
유무형,사용권 자산상각비	7,610,913	4,730,513
세금과공과	4,450,552	3,979,815
지급수수료	47,996,009	40,598,255
기타	29,936,012	18,929,321
합계(*)	384,908,109	328,870,137

(\*) 매출원가와 판매비와관리비의 합계금액입니다.

## 29. 특수관계자 거래 등

### (1) 특수관계자 등의 내역

구 분		회사명
지배기업		지에스건설(주)
기타의특수관계자	지배기업의 종속기업	자이에스텍(주) 외 94개사
	지배기업의 관계기업	(주)지에스코크렘뉴스테이워터관리부동산투자회사 외 32개사
	지배기업의 공동기업	지앤엠에스테이트 주식회사 외 6개사
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)	98,191,385	1,873,813	1,224,166
기타의 특수관계자	(주)지씨에스	2,903,401	43,856	-
	자이에스텍 주식회사	-	156,972	-
	지피씨 주식회사(GPC Corp.)	65,020	-	-
	지베스코자산운용 주식회사	-	240,000	-
기타	(주)삼양인터내셔널	-	62,336	-
	(주)지에스스포츠	265,611	-	-
	서울문산고속도로주식회사	4,866,581	1,272,888	-
	육산오창고속도로(주)	1,052,775	-	-
	지에스네오텍(주)	-	360	-
	파르나스호텔(주)	4,165,283	35,100	-
	지에스칼텍스(주)	-	7,116,668	-
	(주)지에스리테일	-	325,397	-
합계		111,510,056	11,127,390	1,224,166

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	97,504,945	193,127	664,444
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 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

(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)	13,370,168	3,391,101	996,530	222,257
기타의 특수관계자	자이에스텍(주)	-	-	111,342	-
	(주)지씨에스	251,294	-	6,936	-
기타	(주)삼양인터내셔널	-	-	7,277	-
	옥산오창고속도로(주)	88,770	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
	파르나스호텔(주)	380,556	-	3,482	-
	서울문산고속도로주식회사	470,107	-	-	351,992
	(주)지에스리테일	-	26,864	-	-
	지에스칼텍스(주)	329	-	-	-
합계		14,561,224	3,417,965	1,125,600	574,249

(\*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(\*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

(4) 주요경영진에 대한 보상내역

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기급여	1,618,617	1,327,873
퇴직급여	170,196	159,699
합계	1,788,813	1,487,572

(5) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	당기	전기
유상증자	지에스건설(주)	26,898,157	-

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

(7) 당사는 시행사 및 수분양자를 위하여 539,610백만원(한도: 754,884백만원)의 책임준공 조건부채무인수 등을 지에스건설(주)와 연대하여 제공하고 있고, 주택도시보증공사로부터 41,193백만원(한도 : 41,193백만원)의 분양보증을 지에스건설(주)과 연대하여 제공받고 있습니다.

또한, 당사는 광주원주고속도로 등의 운영과 관련하여 지에스건설(주) 등과 연대하여 책임운영의무 및 자금제공 의무를 부담하고 있습니다.

### 30. 현금흐름표

#### (1) 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위 : 천원)

구분		당기	전기
당기순이익		36,537,411	20,910,064
영업으로부터 창출된 현금흐름 중 조정항목	법인세비용	12,020,069	6,277,602
	이자비용	4,123,570	1,757,297
	퇴직급여	7,137,405	6,621,840
	대손상각비	78,973	273,405
	감가상각비	911,560	738,407
	투자부동산상각비	1,429,120	1,250,480
	무형자산상각비	848,114	834,930
	사용권자산상각비	4,428,251	2,122,236
	유형자산처분손실	2,099	65,155
	임차료	166,280	186,758
	금융자산처분손실	1,185	266
	기타의대손상각비	1,675	289,363
	하자보수비	3,612,249	-
	수선충당부채 전입액	549,940	-
	당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,014,678	168,668
	무형자산처분손실	1,175	-
	무형자산손상차손	279,000	-
	이자수익	(1,817,590)	(2,002,281)
	배당금수익	(6,830)	(8,350)
	유형자산처분이익	-	(3,636)
	금융자산처분이익	(968,524)	-
	당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	(225,763)	(70,394)
	잡이익	-	(853)
소계		33,586,636	18,500,893
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	매출채권의 감소(증가)	1,830,814	4,774,647
	미청구공사의 감소(증가)	(4,294,879)	(868,143)
	선급금의 감소(증가)	8,701,087	12,364,029
	미수금의 감소(증가)	428,149	(1,164,292)
	선급비용의 감소(증가)	(413,182)	69,759
	선급공사원가의 감소(증가)	(6,316)	(872,522)
	재고자산의 감소(증가)	7,569,155	(35,479,336)
	장기매출채권의 감소(증가)	75,732	(402,509)
	장기금융리스채권의 감소(증가)	(843,679)	(1,345,113)
	장기선급금의 감소(증가)	1,886,197	(3,687,399)

	장기선급비용의 감소(증가)	(4,385)	-
	매입채무의 증가(감소)	3,061,244	8,657,303
	미지급금의 증가(감소)	413,884	1,799,042
	초과청구공사의 증가(감소)	10,209,528	12,815,862
	선수금의 증가(감소)	(173,449)	(22,643,582)
	장기선수금의 증가(감소)	24,149,194	8,259,403
	예수금의 증가(감소)	16,731	389,916
	미지급비용의 증가(감소)	2,443,318	387,796
	확정급여채무의 증가(감소)	(6,353,767)	(4,585,311)
	기타충당금의 증가(감소)	-	(109,371)
	사외적립자산의 감소(증가)	(2,214,053)	(1,429,221)
	수선충당금의 증가(감소)	(341,192)	155
	장기수선충당금의 증가(감소)	-	(68,380)
	하자보수충당금의 증가(감소)	(1,153,266)	45,295
	장기하자보수충당금의 증가(감소)	-	1,028,864
	소계	44,986,865	(22,063,108)
	영업으로부터 창출된 현금흐름	115,110,912	17,347,849

(2) 중요한 비현금거래

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
투자부동산 건설중인자산의 투자부동산 토지 및 건물 대체	-	69,362,819
사용권자산 및 리스부채의 증감	1,435,740	41,897,914
임차보증금의 유동성 대체	7,626,850	5,579,180

(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	43,681,258	(5,177,571)	4,153,357	42,657,044
임대보증금	1,300,000	(273,000)	-	1,027,000
합 계	107,259,668	(67,450,571)	4,153,357	43,962,454

(\*) 순액으로 표시되었습니다.

<전기>

(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.



### 31. 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)	99,936,461	27,481,896

매출채권및기타채권	36,296,188	43,025,438
계약자산	8,908,173	4,613,294
단기금융자산	133,391,007	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	1,200,223
장기금융자산	8,871,045	11,998,767
금융보증부채(*)	258,585,913	179,177,040
합 계	550,958,161	339,706,231

(\*) 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 0원(전기말: 16백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 591백만원(전기말: 513백만원)의 손실충당금이 설정되었습니다.

당사 매출채권의 신용위험 노출에 대한 요약은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

거래상대방	당기		전기	
	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산
신용등급 A(*)	16,298,142	-	21,937,625	-
신용등급 B(*)	10,361,473	579,086	8,249,283	486,709
개인	5,677	12,079	3,077,195	42,930
합계	26,665,292	591,165	33,264,103	529,639
대손충당금	-	(591,165)	-	(529,639)
합계	26,665,292	-	33,264,103	-

(\*) 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 291백만원(전기말:289백만원)의 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	3,000,000	-	5,000,000	-
신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-

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

#### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	38,365,235	38,365,235	38,365,235	-	-
미지급비용	5,618,661	5,618,661	5,618,661	-	-
리스부채	42,657,044	91,904,150	4,786,639	14,318,881	72,798,630
차입금	278,410	278,410	-	-	278,410
금융보증부채	2,598,340	2,598,340	1,395,854	1,202,486	-
기타유동부채	1,027,000	1,027,000	1,027,000	-	-
합 계	90,544,690	139,791,796	51,193,389	15,521,367	73,077,040

<전기말>

(단위 : 천원)

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

(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)	235,999,657	250,743,154
자본(B)	304,034,860	162,543,241
예금(C)	99,936,461	27,481,896
차입금(D)	278,410	62,278,410
부채비율(A/B)	77.62%	154.26%
순차입금비율((D-C)/B)	(32.78%)	21.41%

## 32. 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	99,946,426	99,946,426	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	36,296,188	36,296,188	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	133,391,007	133,391,007	72,209,573	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	4,969,374	1,200,223	1,200,223
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,811,158	2,811,158	2,528,674	2,528,674
장기금융자산	8,871,045	8,871,045	11,998,767	11,998,767
소계	286,285,198	286,285,198	158,456,742	158,456,742
금융부채:				
매입채무및기타채무	38,365,235	38,365,235	34,825,172	34,825,172
단기금융부채(*1)	7,232,426	7,232,426	66,238,364	66,238,364
장기금융부채(*1)	39,328,368	39,328,368	41,218,163	41,218,163
소계	84,926,029	84,926,029	142,281,699	142,281,699

(\*1) 단기차입금 및 유동차입금, 장기차입금의 공정가치는 할인에 따른 효과가 유의적이지 않기 때문에 장부금액과 동일합니다.

### (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:				
단기금융자산	-	61,755,799	-	61,755,799
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,811,158	2,811,158

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	19,797,434	-	19,797,434
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,528,674	2,528,674

(4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

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

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

### 33. 보고기간후사건

당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의에 따라 2022년 2월 25일 전환상환우선주 1,000억 원을 제3자배정방식으로 발행하여, 종속기업인 (주)지에프에스의 유상증자대금으로 사용하였습니다.

### 34. 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.

한편, 당사의 영업은 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업 등에 의존하고 있습니다. COVID-19의 영향과 정부 지원책이 향후 회사의 매출채권 회수가능성 등에 영향을 미칠 수 있으며, 당사는 COVID-19가 회사에 미치는 영향을 합리적으로 추정하여 재무제표를 작성하였습니다. 그러나 COVID-19의 종식시점 및 COVID-19가 당사에 미치는 영향의 추정에 중요한 불확실성이 존재합니다.

## 6. 배당에 관한 사항

### 가. 배당에 관한 사항

배당은 주주가치 제고와 주주환원 확대를 우선 목표로 설정하고 있으며 배당가능이익 범위 내에서 당해년도 이익수준, 연간 현금흐름 및 미래 전략적 투자 등을 종합적으로 고려하여 배당수준을 결정하고 있습니다. 연간 배당 규모는 매년 초 이사회에서 결정한 후, 정기주주총회 소집공고 전 공시를 통하여 주주에게 안내하고 있으며, 정기주주총회 결정 후 1개월 내에 배당금을 지급하고 있습니다.

향후 배당수준은 사업환경 변화, 미래 투자 재원, 재무구조 등을 고려하여 결정할 계획이며, 당사는 주주가치 극대화를 위하여 지속적으로 노력하겠습니다.

참고로 중장기 배당 목표와 관련해서는 내부 검토 후 결정 사항이 있는 경우 별도로 공시할 계획이며, 현재 자사주 매입에 대한 계획은 없습니다.

당사의 배당에 관해서는 정관에 다음과 같은 정함을 두고 있습니다.

#### 제10조의2(신주의 배당기산일)

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

#### 제46조(이익금의 처분)

이 회사는 매사업년도의 처분이익잉여금을 다음과 같이 처분한다.



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

#### 제47조(이익배당)

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

#### 제47조의2(중간배당)

1. 이 회사는 07월 01일 0시 현재의 주주에게 상법 제462조의3에 의한 중간배당을 할 수 있다.
2. 제1항의 중간배당은 이사회결의로 하되, 그 결의는 제1항의 기준일 이후 45일 내에 하여야 한다.
3. 중간배당은 직전결산기의 대차대조표상의 순자산액에서 다음 각호의 금액을 공제한 액을 한도로 한다.
  - 1) 직전결산기의 자본금의 액
  - 2) 직전결산기까지 적립된 자본준비금과 이익준비금의 합계액
  - 3) 상법시행령에서 정하는 미실현이익
  - 4) 직전결산기의 정기주주총회에서 이익배당하기로 정한 금액
  - 5) 직전결산기까지 정관의 규정 또는 주주총회의 결의에 의하여 특정목적을 위해 적립한 임의준비금
  - 6) 중간배당에 따라 당해 결산기에 적립하여야 할 이익준비금
4. 사업년도개시일 이후 제1항의 기준일 이전에 신주를 발행한 경우에는 중간배당에 관해서는 당해 신주는 직전사업년도말에 발행된 것으로 본다.

#### 제48조(배당지급청구권의 소멸시효)

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

### 나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제22기	제21기	제20기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		36,537	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		36,537	20,910	12,433
(연결)주당순이익(원)		1,052	781	677
현금배당금총액(백만원)		7,757	4,017	2,678
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		20.0	15.0	10.0

현금배당수익률(%)	보통주	2.1	1.2	1.7
	우선주	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	200	150	100
	우선주	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

주1) 현금배당수익률은 주당배당금을 배당기준일 전전거래일(배당부종가일)부터 과거 1주일간 최종시세가격의 산술평균가격으로 나눈 값입니다.

주2) 상기 표의 당기 현금 배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

## 다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	3	1.7	4.6

- 주 1) 상장 이후 배당수익률의 계산은 시가를 기준으로 현금배당수익률을 산출하여 단 순평균법으로 계산함.
- 주 2) 상장 전 배당수익률의 계산은 액면가를 기준으로 현금배당 수익률을 산출하여 단 순평균법으로 계산함.
- 주 3) 평균배당수익률 계산은 2017년 ~ 2021년 기준임
- 주 4) 당기 현금 배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

## 7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

### 7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

#### 가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 원, 주)

주식발행	발행(감소)	발행(감소)한 주식의 내용			

(감소)일자	형태	종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2000년 04월 08일	-	보통주	2,000,000	5,000	5,000	-
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	-
2021년 05월 05일	유상증자(주주 배정)	보통주	12,000,000	1,000	9,160	-

- 주 1) 당사는 2016년 5월 17일 주주총회 결의에 의거 2016년 6월 21일을 합병기일로 하여 자이 서비스(주)를 흡수합병(합병비율은 1:1.5973737)하였습니다.
- 주 2) 당사는 2018년 12월 19일 임시주주총회를 통하여 액면분할(액면가 변경전 5,000원, 변경 후 1,000원)을 결의 하였습니다.
- 주 3) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

#### [채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

#### 채무증권 발행실적

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 원, %)

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

#### 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 원)

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

잔액	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 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 : 2021년 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 : 2021년 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 : 2021년 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

### 가. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 주 1)	1회차	2019년 02월 25일	운영자금	49,963	서초동 사업부지 매입	49,963	-
기업공개 주 2)	2회차	2019년 10월 31일	운영자금	45,032	1. 안양시 박달동 용지 매입 2. SKN 주유소(5개) 부지 매입	45,032	-
유상증자 주 3)	3회차	2021년 05월 04일	운영자금	109,348	-	-	미사용

주 1) 총 조달금액에서 발행제비용 37백만원을 차감하였습니다.

주 2) 총 조달금액에서 발행제비용 728백만원을 차감하였습니다.

주 3) 총 조달금액에서 발행제비용 572백만원을 차감하였습니다.

주 4) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

## 나. 미사용자금의 운용내역

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

종류	금융상품명	운용금액	계약기간	실투자기간
기타	MMT	99,348	-	수시인출
예·적금	정기예금	10,000	2021년 12월 ~ 2022년 03월	3개월
계		109,348	-	

## 8. 기타 재무에 관한 사항

### 가. 재무제표 제작성 등 유의사항

(1) (연결)재무제표 제작성 사유

- 해당사항 없음

(2) 합병, 분할, 자산양수도, 영업양수도

(가) 합병 세부 내역

- 최근 3사업연도 중 합병과 관련한 내용이 없습니다.

(나) 영업양수도 세부 내역

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

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

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 충

족하는 것으로 판단하여 관련 회계처리를 수행하였습니다. 이에 따라 당사는 사후적으로 엔씨타스의 2018년 03월 01일 기준 공정가치를 외부평가법인(현대회계법인, 태평양감정평가법인)으로부터 평가 받았으며 평가받은 공정가치 2,780백만원으로 2019년 02월 14일 엔씨타스와 사업양수도계약을 체결하였습니다.

엔씨타스와의 사업결합 관련 회계처리 내용은 아래와 같습니다.

주2)

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

(단

위: 천원)

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

\* 당사는 사업결합으로 취득한 일부 자산을 소모품비(52,350천원)로 처리하였으므로 감사보고서 주석의 사업결합으로 인한 취득액과 차이가 존재합니다.

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

- 해당사항 없음

(4) 기타 재무제표 이용에 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음

나. 대손충당금 설정현황

(1) 계정과목별 대손충당금 설정내용

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 천원)

구 분	계정과목		채권금액	대손충당금	설정률
2021년 (제22기)	유동	매출채권	26,857,938	591,165	2.2%
		단기대여금	7,044,438	42,499	0.6%
		미수수익	412,294	-	-
		미수금	2,808,580	291,037	10.4%
		영업보증금	97,680	-	-
		소계	37,220,930	924,701	2.5%
	비유동	매출채권	398,519	-	-
		장기대여금	4,582,400	-	-
		영업보증금	15,000	-	-
		소계	4,995,919	-	-
	합계		42,216,849	924,701	2.2%
2020년 (제21기)	유동	매출채권	28,706,197	529,639	1.8%
		미청구공사	4,613,294	-	-
		금융리스채권	901,560	-	-
		보증금	6,702,680	-	-
		단기대여금	11,692,499	42,499	0.4%
		미수수익	155,382	-	-
		미수금	3,236,688	289,363	8.9%
		소계	56,008,300	861,501	1.5%
	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	1.2%
2019년 (제20기)	유동	매출채권	33,480,844	256,234	0.8%
		미청구공사	3,745,151	-	-
		금융리스채권	634,225	-	-
		보증금	4,526,300	-	-
		단기대여금	42,499	42,499	100.0%
		미수수익	381,697	-	-
		미수금	2,072,395	-	-



		소계	44,883,111	298,733	0.7%
	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	0.5%

## (2) 대손충당금 변동 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 천원)

구 분	제22기	제21기	제20기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	861,501	298,733	73,271
2. 순대손처리액(①-②±③)	(17,447)	-	(13,384)
① 대손처리액(상각채권액)	(17,447)	-	(13,384)
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	80,647	562,768	238,846
4. 기말 대손충당금 잔액합계	924,701	861,501	298,733

## (3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

연결기업은 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	12,199	124	225	146	12,694
	특수관계자	14,561	-	-	-	14,561
	소계	26,760	124	225	146	27,255
구성비율(%)		98.2	0.5	0.8	0.5	100.0

## 다. 재고자산 현황

### (1) 재고자산의 사업부문별 보유 현황

(단위 : 천원)

사업부문	계정과목	제22기	제21기	제20기
주택 사업부문	원재료	-	-	-
	상품	-	-	-
	제품	-	-	-
	저장품	-	-	-
	미완성주택	834,505	-	-
	용지	23,181,298	34,635,883	-
	소계	24,015,803	34,635,883	-
Home Improvement 사업부문	원재료	294,222	92,407	-
	상품	769,208	756,176	719,413
	제품	1,029,011	615,877	-
	저장품	-	-	-
	미완성주택	3,240,628	-	-
	용지	-	-	-
	소계	5,333,069	1,464,460	719,413
PM 사업부문	원재료	-	-	-
	상품	131,230	98,406	-
	제품	-	-	-
	저장품	-	-	-
	미완성주택	-	-	-
	용지	-	-	-
	소계	131,230	98,406	-
공통	원재료	-	-	-
	상품	-	-	-
	제품	-	-	-
	저장품	3,265	4,832	4,832
	미완성주택	-	-	-
	용지	-	-	-
	소계	3,265	4,832	4,832
합계	원재료	294,222	92,407	-
	상품	900,438	854,582	719,413
	제품	1,029,011	615,877	-

	저장품	3,265	4,832	4,832
	미완성주택	4,075,133	-	-
	용지	23,181,298	34,635,883	-
	합계	29,483,367	36,203,581	724,245
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계/기말자산총계X100]		5.4	8.8	0.3
재고자산회전율(회수) [매출원가/{(기초재고+ 기말재고)/2}]		15.1	17.2	343.1

## (2) 재고자산의 실사내역 등

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

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

## 라. 진행률적용 수주계약 현황

(단위 : 백만원)

회사명	품목	발주처	계약일	공사기한	수주총액	진행률	미청구공사		공사미수금	
							총액	손상자산누계액	총액	대손충당금
자이에스앤디	서초자이르네	낙원청광연립 가로주택정비조합	2020년 07월 23일	2022년07월 22일	19,346	50.6	-	-	-	-
자이에스앤디	별내자이엘라	(주)천강개발	2018년 10월 22일	2021년04월 05일	48,130	100.0	-	-	-	-
자이에스앤디	건대입구자이엘라	(주)신나시스	2019년 09월 25일	2022년08월 20일	48,947	52.3	-	-	3,664	-
자이에스앤디	구의자이르네	구의시장(주)	2019년 05월 27일	2021년06월 08일	24,201	100.0	-	-	-	-
자이에스앤디	만촌자이르네	(주)경주건설	2020년 04월 17일	2022년12월 16일	108,844	42.5	-	-	-	-
자이에스앤디	범어자이엘라	솔라시티(주)	2019년 11월 08일	2022년10월 31일	41,064	47.9	-	-	-	-
자이에스앤디	개포자이르네	개포시영 중심상가 재건축 조합	2020년 08월 10일	2022년11월 09일	25,162	37.9	-	-	-	-

자이에스앤디	속초자이엘라	(주)태인디앤디	2020년 11월 19일	2023년08월 31일	35,826	14.8	-	-	-	-
자이에스앤디	영등포자이르네	청명종합건설(주)	2020년 07월 01일	2022년11월 30일	38,765	47.2	1,214	-	-	-
자이에스앤디	가산동오피스텔	케이와이프라퍼티즈(주)	2021년 08월 02일	2023년12월 31일	43,583	7.7	129	-	-	-
자이에스앤디	경주자이르네	(주)경주디앤씨	2021년 11월 05일	2024년04월 04일	94,746	1.4	329	-	-	-
자이에스앤디	안양리버자이르네	자체사업	2020년 08월 21일	2022년11월 23일	74,274	47.7	5,008	-	-	-
자이에스앤디	양평자이비즈타워	자체사업	2021년 03월 08일	2023년03월 31일	50,918	20.1	-	-	-	-
합 계							-	6,680	-	3,664

주 1) 계약일은 착공일 또는 착공 예정일입니다.

주 2) 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.

## 마. 공정가치평가 내역

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	100,050,830	100,050,830	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	36,296,229	36,296,229	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	133,391,007	133,391,007	72,209,573	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	4,969,374	1,200,223	1,200,223
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,811,158	2,811,158	2,528,674	2,528,674
장기금융자산	8,871,045	8,871,045	11,998,767	11,998,767
소계	286,389,643	286,389,643	158,456,742	158,456,742
금융부채:				
매입채무및기타채무	38,365,235	38,365,235	34,825,172	34,825,172
단기금융부채	7,232,426	7,232,426	66,238,364	66,238,364
장기금융부채(*1)	39,328,368	39,328,368	41,218,163	41,218,163
소계	84,926,029	84,926,029	142,281,699	142,281,699

(\*1) (\*1) 단기차입금 및 유동차입금, 장기차입금의 공정가치는 할인에 따른 효과가 유의적이지 않기 때문에 장부금액과 동일합니다.

## (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 연결기업의 금융상품의 공정가치 서열체계에 따른 수준별 공시 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	61,755,799	-	61,755,799
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,811,158	2,811,158

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	19,797,434	-	19,797,434
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,528,674	2,528,674

## (4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

연결기업은 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 발생시킨 사건이나 상황의 변동이 일어난

날짜에 인식합니다.

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

## 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

당사는 주택부문, HI사업부문, 부동산운영부문 등을 영위하고 있으며, 영업실적은 각 사업부문별 시장의 수요과 공급, 경기 변동에 영향을 받고 있습니다.

국내외 건설시장은 대내외 변수로 인해 변동성이 큰 시장입니다. 이에 당사는 도급 사업 위주에서 개발, 간접투자 등 사업 방향을 다각화 하고 있으며, HI사업부문, 부동산운영부문 등 영위사업은 보다 고도화 하기 위하여 노력하고 있습니다.

그 결과 전 임직원의 합심과 노력으로 '21년 신규수주 10,651억 매출액 4,357억, 영업이익 508억, 당기순이익 365억원을 기록하여 창사이래 최대 경영실적을 경신하고 있습니다.

### 3. 재무상태 및 영업실적

#### 가. 재무상태

##### (1) 요약 재무상태표(연결)

(단위 : 백만원)

구 분	제22기 (2021년)	제21기 (2020년)	증감액	증감률
자 산	544,346	413,286	131,060	31.7%

[유동자산]	322,493	205,549	116,944	56.9%
[비유동자산]	221,853	207,737	14,116	6.8%
부 채	236,000	250,743	-14,743	-5.9%
[유동부채]	120,549	158,646	-38,097	-24.0%
[비유동부채]	115,451	92,097	23,354	25.4%
자 본	308,346	162,543	145,803	89.7%
1. 지배지분	304,033	162,543	141,490	87.0%
[자본금]	38,783	26,783	12,000	44.8%
[기타자본]	177,733	80,420	97,313	121.0%
[이익잉여금]	87,517	55,340	32,177	58.1%
2. 비지배지분	4,314	-	4,314	-
부채비율	76.5%	154.3%	-77.7%	-50.4%

## (2) 재무상태 분석

### (가) 자산

'21년말 연결기준 총자산은 5,443억원으로서 전기말 4,133억원 대비 1,310억원 증가하였습니다. 유동자산의 증가는 영업실적 호조 및 영업현금흐름 개선에 힘입어 현금 및 단기금융상품이 증가와 유동자산의 증감에 따라 전년대비 1,169억원 증가하였습니다. 비유동자산은 건설중 자산(투자부동산) 및 진행공사 선급금 등이 늘어남에 따라 전년대비 141억원 증가하였습니다.

### (나) 부채

'21년말 연결기준 총부채는 2,360억원으로 전기말 2,507억원 대비 147억원 감소 하였습니다. 유동부채의 경우 SKN로부터 매입한 주유소부지 매입 시 차입한 단기차입금 120억 및 유동성장기차입금 500억원을 전액 상환한 반면, 매출액 증가에 따라 매입채무 및 초과청구공사, 미지급법인세 등이 약 239억원 증가하여 전체적으로는 381억원이 감소하였습니다. 비유동부채는 옵션 등 수주 증가에 따른 장기 선수금 등의 증가로 인하여 234억원 증가하였습니다.

### (다) 자본

'21년말 총자본은 3,083억원으로 전기말 1,625억원 대비 1,458억원 증가 하였습니다. 이는 2021년 5월 주주배정 유상증자의 결과로 자본금 및 자본잉여금이 1,093억원이 증가하였고, 당기순이익 365억원 실현, (주)지에프에스 자회사 출자에 따른 비지배지분이 43억원 증가한 반면, 배당금 40억원 지급 등에 따른 것입니다. 참고로 당사는 '22년 2월 10일 이사회를 통하여 주당 200원, 총액 약 78억원을 배당하기로 결의하였습니다.

## 나. 영업실적

### (1) 요약 손익계산서(연결)

(단위 : 백만원)



구 분	제22기 (2021년)	제21기 (2020년)	증감액	증감율
매출액	435,731	356,213	79,518	22.3%
[공사매출]	321,629	249,756	71,873	28.8%
[용역매출]	114,102	106,457	7,645	7.2%
매출원가	371,361	316,844	54,517	17.2%
[공사매출원가]	264,337	217,673	46,664	21.4%
[용역매출원가]	107,024	99,171	7,853	7.9%
판매관리비	13,547	12,027	1,520	12.6%
영업손익	50,823	27,342	23,481	85.9%
기타손익	-138	-301	163	-54.2%
금융손익	-2,127	146	-2,273	-1,556.8%
세전손익	48,558	27,188	21,370	78.6%
법인세비용	12,020	6,278	5,742	91.5%
당기순손익	36,538	20,910	15,628	74.7%

## (2) 영업실적 분석

'21년 연결기준 매출액은 주택부문의 비약적 성장으로 전년대비 22.3% 증가한 4,357억원을 달성하였습니다.

판매관리비는 본사 직원 증원에 따른 인건비성 비용의 증가로 전년대비 12.6% 증가한 약 135억원을 집행하였으며, 판매관리비율은 매출액 증가에 따라 0.5% 감소한 3.1%('20년 3.6%)를 기록하였습니다.

영업이익은 전년 대비 85.9% 증가한 508억원을 달성하였습니다. 기타손익 및 금융손익은 지급이자 및 리스료 증가 등으로 전기대비 약 21억원 감소하였으며, 세전손익은 486억원을 기록하였습니다. 법인세비용은 120억원으로 전년대비 91.5% 증가하였으며, 당기순이익은 74.7% 증가한 365억원입니다.

## (다) 주요경영지표

구 분		산 식	제22기	제21기	증감
성장성	매출액증가율	$(\text{당기매출액} - \text{전기매출액}) / \text{전기매출액} \times 100$	22.3%	28.2%	-5.8%
	총자산증가율	$(\text{당기말총자산} - \text{전기말총자산}) / \text{전기말총자산} \times 100$	31.7%	48.4%	-16.7%
활동성	자산회전율(회)	$\text{매출액} / \{(\text{기초총자산} + \text{기말총자산}) / 2\}$	0.9	1.0	-0.1
수익성	매출액영업이익률	$\text{영업이익} / \text{매출액} \times 100$	11.7%	7.7%	4.0%
	매출액순이익률	$\text{당기순이익} / \text{매출액} \times 100$	8.4%	5.9%	2.5%
	자기자본순이익률	$\text{당기순이익} / \{(\text{기초자기자본} + \text{기말자기자본}) / 2\} \times 100$	15.5%	13.6%	1.9%
안정성	부채비율	$\text{부채총계} / \text{자기자본} \times 100$	76.5%	154.3%	-77.7%
	유동비율	$\text{유동자산} / \text{유동부채} \times 100$	267.5%	129.6%	138.0%

	차입금의존도	차입금/총자산×100	0.1%	15.1%	-15.0%
--	--------	-------------	------	-------	--------

회사의 성장성 지표인 매출액 증가율은 주택부문 매출 본격화에 따라 전년대비 22.3% 성장을 기록하였습니다. 또한 유상증자에 따른 자본금 및 할증발행에 따른 자본잉여금의 증가와 역대 최대 경영실적을 바탕으로 한 이익잉여금의 증가 등에 힘입어 총자산 역시 전년대비 31.7% 증가 하였습니다.

수익성비율인 매출액 영업이익률은 11.7%('20년 7.7%)로 전년대비 수익성이 대폭 상승 하였으며, 이는 주택 부문 총예정원가 확정 등에 따른 수익 인식의 본격화 및 HI사업부문 매출 원가 개선 등에 기인하며, 그 결과 영업이익률은 '20년대비 4.0% 증가하였습니다.

안정성비율인 부채비율은 76.5%('20년 154.3%), 차입금의존도는 0.1%('20년 15.1%), 유동비율은 267.5%('20년 129.6%)로 전년대비 대폭 개선 되었습니다. 이는 '21년 5월 유상증자 및 영업실적 개선에 따른 현금이 지속적으로 유입되었으며, 잉여 현금을 재원으로 차입금 620억원을 상환하였기 때문입니다.

또한 안정성 측면에서 업계평균 비율('20년 한국은행 기업경영분석 자료 중 부동산업 평균 부채비율 267.90%, 차입금의존도 45.81%)를 크게 하회하는 등 동종업계 대비 우수한 재무구조를 나타내고 있습니다.

#### 다. 사업부문별 영업실적(연결)

(단위 : 백만원)

구분	사업부문	제22기 (2021년)	제21기 (2020년)	증감액	증감율
매출	주택	165,239	72,511	92,728	127.9%
	Home Improvement	156,390	176,728	-20,338	-11.5%
	부동산 운영	114,102	106,973	7,129	6.7%
	계	435,731	356,212	79,519	22.3%
영업이익 (손실)	주택	25,187	1,800	23,387	1,299.3%
	Home Improvement	22,394	21,737	657	3.0%
	부동산 운영	3,242	3,806	-564	-14.8%
	계	50,823	27,343	23,480	85.9%

\* 당사는 주요사업에 따라 영업부문을 구분하고 있으며, 해당 부문별 손익은 경영진에 보고 되어 평가되고 있습니다.

회사의 사업부문별 영업실적은 다음과 같습니다.

#### □ 주택사업 부문

주택부문의 연간 매출액은 1,652억으로 전년대비 127.9% 영업이익은 252억으로 전년대비 1,299.3% 증가하였습니다.

매출 증가 사유를 살펴보면 첫째, 매출인식 사업장이 20년 10개에서 21년 13개로 증가 하였으며, 둘째, 기 착공현장의 경우 본격적인 공사 진행으로 공정률이 증가하여 매출인식이 본격화되었기 때문입니다.

매출원가율은 20년 91.9%에서 21년 81.1%로 대폭 개선되었습니다.

이유를 살펴보면 첫째, 21년 신규로 총 예정원가율이 확정된 현장이 6개로 새로이 수익을 인식하게 되었으며, 둘째, 21년 2개 Project가 준공하여 준공정산이익이 일부 실현되었기 때문입니다.

영업이익률은 20년 2.5%에서 21년 15.3%로 12.8% 증가 하였는데 이는 매출원가율 개선과 매출 증가 대비 판매관리비 비율이 낮아졌기 때문입니다.

#### □ Home Improvement사업 부문

HI부문의 연간 매출액은 1,564억으로 전년대비 11.5% 감소하였으나 영업이익은 224억으로 전년대비 3.0% 증가하였습니다.

매출 감소의 원인은 옵션 매출이 감소하였기 때문입니다. 20년 옵션 매출의 경우 그랑시티 자이 등 수도권 대형 사업장의 입주가 많아 매출이 크게 발생했던 것이며, 21년 매출 감소는 일시적인 현상으로 22년에는 'Sys Clein'의 매출 인식 본격화 등에 힘입어 상승세로 전환될 전망입니다.

매출원가율은 20년 85.0%에서 21년 83.3%로 소폭 개선되었습니다.

판매관리비율은 HI부문 시공조직 통합 운영으로 효율성을 높여 20년 2.7%에서 21년 2.4%로 0.3% 개선하였으며, 이에 따라 영업이익률은 2020년 12.3%에서 14.3%로 2.0% 증가하였습니다.

#### □ 부동산운영사업 부문

부동산운영 부문의 연간 매출액은 1,141억으로 전년대비 6.7% 증가하였으나, 영업이익은 32 억으로 전년대비 14.8% 감소하였습니다.

매출원가율은 20년 93.5%에서 21년 93.8%로 소폭 악화 되었습니다. 악화 원인은 부동산 운영부문 중 FM, LM, 고속도로 운영 수익은 전년과 비슷하나, 20년 말부터 운영을 개시한 고양휴게소의 경우 코로나 영향으로 휴게소 이용자수가 감소하여 손실이 발생하였기 때문입니다. 다만, 개통 초기 보다는 매출액이 점진적으로 증가하여 손실 폭은 지속적으로 축소 되고 있습니다.

### 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 조정

대상지역 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 '22년 주택시장은 대선 후보들의 공급확대 공약에 따라 제도 정비가 이루어질 것으로 보이며, 이후 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	제22기 (2021년)	제21기 (2020년)	증감액
현금 및 현금성자산	100,051	27,494	72,557
차입금	278	62,278	-62,000

회사는 총 726억원의 현금 및 현금성자산의 증가가 있었습니다.

항목별로 살펴보면 영업활동으로 인한 현금흐름으로 988억원이 유입되었으며, 단기금융상품의 취득 등 투자활동으로 인한 현금흐름이 약 641억원이 유출되었습니다. 재무활동으로 인한 현금 흐름은 총 378억원이 유입되었는 바, 이는 유상증자로 1,093억원 현금이 유입된 반면, 금융기관 차입 620억 상환, 배당금 지급 40억 및 리스부채 상환 등으로 총 715억원이 유출되었기 때문입니다.

## 나. 자금조달

### (1) 최근 3개년도 차입금 잔액

(단위:백만원)

구분	제22기 (2021년)	제21기 (2020년)	제20기 (2019년)
금융기관 차입금	-	62,000	-
- 은행운전자금	-	62,000	-
기 타	278	278	278
총계 (차입금 증감)	278 (-62,000)	62,278 (62,000)	278 (-1,762)
차입금리(평균)	0.00%	3.13%	0.00%

회사는 '20년 SKN로부터 주유소부지 5개를 매입하면서 금융기관으로부터의 차입금은 620억원 이었으나, '21년 금융기관 차입금 620억원을 만기일에 전액 상환하여 현재 금융기관 차입금은 0(Zero) 입니다.

### (2) 만기별 상환금액 도래현황 ('21년말 차입금 잔액기준)

(단위 : 백만원)

구분	2021년	연도별 상환 금액			
		2022년	2023년	2024년	2025년~
금융기관 차입금	-	-	-	-	-
- 은행운전자금	-	-	-	-	-
기 타	278	-	-	-	278
총 계	278	-	-	-	278

## 다. 자금지출

회사의 현금 및 현금성자산은 영업활동 및 재무활동을 통하여 1,367억원이 순 증가 하였으며, 투자활동을 통하여 641억원이 감소하여 전체적으로는 726억원의 현금 및 현금성자산이 증가하였습니다.

(단위 : 백만원)

구분	요약현금흐름표	
	제22기	제21기
I. 영업활동현금흐름	98,844	12,672
II. 투자활동현금흐름	-64,134	-97,821
III. 재무활동현금흐름	37,847	58,630

IV. 현금및현금성자산의 증가	72,557	-26,219
V. 기초의 현금및현금성자산	27,494	53,713
VI. 기말의 현금및현금성자산	100,051	27,494

당사는 '21년말 현재 약 1,001억원의 현금및현금성자산을 유동자금으로 보유하고 있으며, 이는 '20년 대비 약 726억원이 증가한 실적입니다.

각 항목별 증감내역을 살펴보면, 영업활동 측면에서는 당기순이익 365억원을 실현하였으며, 옵션 등 수주 증가에 따른 선수금 유입 및 영업활동으로 인한 자산부채 등의 변동으로 현금 및 현금성자산이 988억원 순증 하였습니다.

투자활동 측면에서는 잉여 현금의 운용을 위하여 단기금융상품의 추가 매입, 에스앤아이건설 인수를 위한 자회사 지에프에스 설립 및 유상증자 참여 등으로 641억원의 자금이 지출되었습니다.

재무활동 측면에서는 2021년 5월 주주배정 유상증자의 결과로 자본금 및 자본잉여금이 1,093억원이 증가하였고, '20년 SKN로부터 5개의 주유소 부지를 매입하면서 금융기관으로부터 차입한 620억원 상환, 배당금 지급, 리스부채의 상환을 통하여 715억원의 자금이 유출되어 결과적으로는 378억원의 현금 유입이 있었습니다.

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. 12. 10일 이사회에서 "제3자 배정방식으로 전환상환우선주(RCPS)" 발행을 결의 하였으며, 신주로 발행할 보통주는 10,246,000주며, 주당발행가는 9,760원 총모집 금액은 약 1,000억원 입니다. 아울러 유상증자를 통해 조달한 자금은 타법인 증권 취득자금으로 활용하였습니다.

## 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
과주양주강군 주식회사	75,311	15,062
계룡그린빌 주식회사	136,151	61,942
보람찬 주식회사	24,710	2,850

더송도컨벤시아 주식회사	136,754	28,490
북한강관사병영 주식회사	262,213	218,508
바른지킴이 주식회사	23,811	3,966
고양양주강군 주식회사	44,948	14,983
고성지킴이 주식회사	23,200	9,860
참과학인 주식회사	700	175
합 계	727,798	355,836

(2) 당사는 당기말 현재 서초자이르네 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 서초자이르네의 수분양자들을 위하여 책임준공의무 20,995백만원을 한도로 하여 10,598백만원의 조건부 채무인수 의무를 지고 있습니다. 또한, 범어자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 534,072백만원을 한도로 하여 385,910백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

(3) 당사는 영등포자이르네 현장 외 1개에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택 도시보증공사와 연대하여 주채무자인 무궁화신탁 외 1개에 237,376백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당분기말 현재 실제로 실행된 금액은 237,376백만원입니다.

(4) 당사는 만촌자이르네 외 5개 현장에 대하여 258,586백만원의 금액을 한도로 중도금 대출 등 연대보증을 제공하고 있으며, 당분기말 현재 실제로 실행된 금액은 172,355백만원입니다.

나. 당사가 보고기간종료일 현재 금융기관 등과 체결한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.  
(단위 : 백만원)

구분	금융기관명	약정한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	3,000	-
	신한은행	3,000	-
보증	건설공제조합	19,238	8,000
융자	건설공제조합	50,275	-

다. 보고기간 종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 7건(소송금액: 759백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 5건(소송금액: 309백만원)입니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

#### 라. 공동약정

보고기간종료일 현재 당사가 (주)케이알산업과 고양휴게소 운영을 위하여 각각 50% 지분으로 공동약정을 체결하였으며, 이러한 공동약정을 공동영업으로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 당사의 재무제표는 공동영업 참여로 보유하는 자산, 부채 및 공동으로 발생한 수익, 비용에 대한 당사의 지분율을 포함하고 있습니다.

마. 당기말 현재 당사가 보유하고 있는 채무보증, 신용보증 제공내역 등의 구체적인 내용은 [XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 2. 우발채무 등에 관한 사항]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 법사회적 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. 한편, 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 당사가 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. 회계감사인의 감사의견 등

### 1. 외부감사에 관한 사항

#### 가. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제22기(당기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음	가. 총계약원가 추정의 불확실성 나. 공사진행율 산정 다. 공사변경에 따른 회계처리
제21기(전기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음	가. 총계약원가 추정의 불확실성 나. 공사진행율 산정 다. 공사변경에 따른 회계처리
제20기(전전기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	가. 투입법에 따른 수익인식의 적정성 나. 총 계약원가 추정의 적정성 다. 공사진행률의 적정성 라. 미청구공사 금액의 회수 가능성 마. 공사변경 회계처리의 적절성

#### 2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제22기(당기)	한영회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제22기 재무제표 등에 대한 감사 등	170백만원	1,704시간	170백만원	1,650시간
제21기(전기)	한영회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제21기 재무제표 등에 대한 감사 등	150백만원	1,606시간	150백만원	1,601시간
제20기(전전기)	삼정회계법인	반기 재무제표 등에 대한 검토 및 제20기 재무제표 등에 대한 감사 등	175백만원	1,881시간	175백만원	1,881시간

#### 다. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제22기(당기)	2021-11-02	세무조정	2022.01.01~ 2022.03.31	8백만원	한영회계법인

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

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과를 다음의 표에 따라 기재한다.

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 01월 29일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사 등 5명	서면회의	감사진행 상황보고, 향후 일정 협의
2	2021년 02월 25일	회사측: 감사 등 3명 감사인측: 업무수행이사 등 5명	서면회의	2020년 재무제표 및 내부회계검토 결과 보고
3	2021년 08월 12일	회사측: 감사위원3명 감사인측: 업무수행이사 등 2명	대면회의	감사계획 및 반기재무제표에 대한 검토 결과보고
4	2021년 12월 10일	회사측: 감사위원3명 감사인측: 업무수행이사 등 2명	서면회의	중간감사 결과보고, 향후 일정 협의

#### 마. 조정협의회의내용 및 재무제표 불일치정보

- 해당사항 없음

#### 바. 회계감사인의 변경

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

법인명	제22기(당기)	제21기(전기)	제20기(전전기)	변경사유
자이에스앤디	한영회계법인	한영회계법인	삼정회계법인	감사계약기간만료

## 2. 내부통제에 관한 사항

### 가. 내부통제

#### (1) 제22기

- 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단

(2) 제21기

- 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단

(3) 제20기

- 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단

#### 나. 내부회계관리제도

(1) 내부회계관리제도의 문제점 또는 개선 방안 등

- 해당사항 없음.

(2) 회계 감사인의 내부회계관리제도에 대한 감사(검토)의견

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

제22기	한영회계법인	<p>우리는 첨부된 자이에스앤디 주식회사의 2021년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계,운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 자이에스앤디 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2021년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2021년 12월31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.</p> <p>우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.</p> <p>회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡 표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.</p> <p>경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.</p> <p>우리의 검토는 2021년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2021년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는주식회사등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.</p>
------	--------	---

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

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

## 다. 내부통제구조의 평가

- 해당사항 없음.

## VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사회 구성 개요

##### (1) 이사회 구성 개요

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

이사회는 법령과 정관에서 정한 사항 및 회사의 업무집행에 관한 중요한 사항을 결의하며, 이사 및 경영진의 직무집행을 감독합니다. 또한 권한의 위임, 기타 이사회 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"> <li>- 당사의 업무 총괄 및 대외적 업무를 안정적으로 수행하기 위해 선임함</li> <li>- 당사 정관과 이사회 규정에 의거, 이사회 의장을 수행함</li> </ul>

##### (3) 사외이사 및 그 변동현황

##### 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

#### 나. 중요의결사항 등

회사	개최일자	의안내용	가결여부	사내이사		사외이사		
				엄관석	채현근	민유태	박영철	김대영



				(참석률: 100%)	(참석률: 100%)	(참석률: 100%)	(참석률: 100%)	(참석률: 100%)
				찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부
2021-01	2021-02-04	1. 유상증자 승인의 건 2. 대규모 내부거래 승인의 건 3. '20년 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
		보고안건 : '20년 사업실적 및 '21년 사업계획 보고 의 건	보고	-	-	-	-	-
2021-02	2021-02-25	1. 정기주주총회 소집 및 의안 승인의 건 2. 전자투표제도 채택 승인의 건 3. '20년 내부회계관리제도 운영 실태 보고의 건 4. '20년 내부회계관리제도 운영 평가 보고의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2021-03	2021-03-26	1. '21년 안전보건계획 승인의 건 2. '21년 이사 보수의 결정 및 집행 승인의 건 3. 가산동 오피스텔 신축사업 단기 대여 승인의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2021-04	2021-05-20	보고안건 : 21년 4월 누계실적 보고의 건	보고	참석	참석	참석	참석	참석
2021-05	2021-06-17	1. 침산동 소규모재건축 사업 금전소비대차계약 체결 승인의 건 2. 가산동 오피스텔 책임준공 보증 승인의 건 3. 대구 만촌동 공동주택사업 대출약정에 따른 지급 보증 연장 승인의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2021-06	2021-08-12	1. 집행임원 인사관리 규정 개정 및 대표이사 역할급 변경 승인 2. '21년 상반기 실적 보고의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2021-07	2021-10-21	1. '21년 3/4분기 누계실적 보고의 건	참석	참석	참석	참석	참석	참석
2021-08	2021-11-04	1. 블라인드 펀드 투자(대규모 내부거래) 승인의 건	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2021-09	2021-12-01	1. 집행임원 인사 승인의 건 2. '22년 대규모 내부거래 승인의 건 3. 신설동 주거복합 신축사업 책임준공 승인의 건 4. '21년 예상 실적 보고의 건	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
2021-10	2021-12-10	1. S&I건설 인수 승인의 건 2. 특수관계인에 대한 출자 승인의 건 3. 제3자 배정 유상증자(전환상환우선주) 결의의 건 4. 임시주주총회 소집 및 의안 승인의 건	참석 (찬성)	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 선임하고 있습니다. 또한 감사위원회 위원은 주주총회에서 이사를 선임한 후 선임된 이사 중에서 감사위원을 선임하고 있으며, 2022년부터 감사위원회 위원 중 1명은 주주총회 결의로 다른 이사들과 분리하여 감사위원회 위원이 되는 이사로 선임할 예정입니다.

참고로 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 추천하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다.

### (가) 이사의 현황(2022. 03. 25 정기주주총회 이전)

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 적임자로 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	홍보, 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

### (나) 이사의 현황(2022. 03. 25 정기주주총회 이후)

직명	성명	임기	연임여부	추천인	최대주주등과의	회사와의	선임배경
----	----	----	------	-----	---------	------	------

			및 횟수		이해관계	거래관계	
사내이사 (대표이사)	엄관석	2020.03.20~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사를 성장시킬 책임자로 판단.
사내이사	채현근	2022.03.25~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	연임(1회)	이사회	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 재경업무 총괄 및 회사의 안정적인 성장과 주주의 이익을 실현시킬 책임자로 판단.
사외이사	공상훈	2022.03.25~ 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	박인섭	2022.03.25~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	-	이사회	없음	없음	홍보, 마케팅에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행
사외이사	김대영	2022.03.25~ 취임후 3년 내의 최종 결산기에 관한 정기주주 총회 종결시까지	연임(1회)	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
2021년 02월 04일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 02월 25일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등

2021년 03월 26일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 05월 20일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 06월 17일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 08월 12일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 10월 21일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 11월 04일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 12월 01일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등
2021년 12월 10일	업무 담당자 등 (내부교육)	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	이사회 관련 자료 사전 제공 및 설명 / 회사 주요현황 설명 등

## (2) 사외이사 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
경영기획팀	2	팀장 (4년) 실무자1명 (3년)	이사회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

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

## (3) 사외이사 교육 실시 계획

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

## 2. 감사제도에 관한 사항

당사는 감사위원회를 별도로 설치하고 있으며, 사외이사 3인으로 구성되어 있습니다. 감사위원회 위원은 주주총회에서 이사를 선임한 후 선임된 이사 중에서 감사위원을 선임하고 있으며, 2022년부터 감사위원회 위원 중 1명은 주주총회 결의로 다른 이사들과 분리하여 감사위원회 위원이 되는 이사로 선임할 예정입니다.

감사위원회는 회사의 회계와 업무를 감사하며, 이를 위하여 언제든지 영업에 관한 보고를 요구하거나 회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있습니다.

### 가. 감사위원 현황

#### (1) 감사위원 현황(2022. 03. 25 이전)

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)

#### (2) 감사위원 현황(2022. 03. 25 이후)

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
공상훈	예	'15.02~'15.12 창원지방검찰청 검사장 '15.12~'17.07 서울서부지방검찰청 검사장	-	-	-

		'17.07~'18.06 인천지방검찰청 검사장 '20.01~ 법률사무소 대환 대표변호사			
박인섭	예	'11.09~'13.03 KBS 보도본부 선거방송기획단장 '13.03~'16.04 KBS 보도본부 해설위원 '16.04~'18.06 KBS 방송문화연구소 연구위원	-	-	-
김대영	예	'15 ~ '16 NH투자증권 금융 PLUS 본부장 '16 ~ '19 케이뱅크은행 상임감사위원 '19.04~ 자이에스앤디 사외이사	예	금융기관 경력자	LG증권 및 우리투자증권 (28년)

## 나. 감사위원회 위원의 독립성

당사는 상법 및 정관에 따라 감사위원회를 설치·운영중에 있으며, 감사위원회 위원은 주주총회에서 이사를 선임한 후 선임된 이사 중에서 감사위원을 선임하고 있습니다. 또한 2022년부터 감사위원회 위원 중 1명은 주주총회 결의로 다른 이사들과 분리하여 감사위원회 위원이 되는 이사로 선임할 예정입니다.

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.

### - 감사위원의 구성과 관련된 주요 요건과 충족 여부

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)	
다른 이사들과 분리하여 감사위원회 위원이 되는 이사로 선임	충족(공상훈 1인) *2022년 정기주주총회	상법 제542조의 12, 당사 정관 제40조
위원 중 1명 이상은 회계 또는 재무전문가	충족(김대영 1인)	상법 제542조의11 제2항
감사위원회의 대표는 사외이사	충족	
그밖의 결격요건(최대주주의 특수관계자 등)	충족(해당사항 없음)	상법 제542조의11 제3항

## 다. 감사위원회의 활동

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	감사위원회 위원 등의 성명		
				민유태 (참석률: 100%)	박영철 (참석률: 100%)	김대영 (참석률: 100%)
				찬 반 여 부		
1	2021-02-25	1. 외부감사인인 감사결과 보고의 건 2. 제21기 감사보고서 승인의 건	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)

		3. '20년 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건				
2	2021-08-12	1. '21년 감사계획 및 반기 결산 검토 결과 보고	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)

#### 라. 감사위원회 교육 실시 현황

교육일자	교육실시주체	참석 감사위원	불참시 사유	주요 교육내용
2021년 02월 25일	재무팀	민유태 이사 박영철 이사 김대영 이사	-	- 감사위원회 관련 자료 및 회사 주요현황 자료 사전 제공 및 설명
2021년 08월 12일	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 (10 년) 실무자1명 (17년)	내부회계관리제도 설계, 운영, 평가 등
경영기획팀	2	팀장 (4 년) 실무자1명 (3 년)	감사위원회 안건 사전 검토, 회사 주요현황 설명 등

#### 바. 준법지원인 등

- 해당사항 없음

### 3. 주주총회 등에 관한 사항

#### 가. 투표제도 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	미도입	도입

실시여부	-	-	제21기 정기주주총회 실시
------	---	---	-------------------

\* 당사 정관 제30조에 의거 집중투표제를 도입하지 않음.

\*\* 「상법」 제368조의4 및 동법 시행령 제13조에 따른 전자투표제도를 2021년 2월 25일 이사회 결의를 통해 제21기 정기주주총회 (2021년3월26일)부터 도입하고 있습니다.

#### 나. 의결권대리행사권유제도 도입 여부

도입여부	실시여부	위임방법
도입	제22기 정기주주총회 실시	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전자적 방법으로 의결권 위임(전자위임장)</li> <li>- 피권유자에게 직접 교부</li> <li>- 우편 또는 모사전송(fax)</li> <li>- 인터넷 홈페이지 등에 위임장 용지를 게시</li> <li>- 전자우편으로 위임장 용지 송부</li> </ul>

#### 다. 소수주주권 행사여부

- 해당사항 없음

#### 라. 경영권 경쟁

- 해당사항 없음

#### 마. 의결권 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	38,782,520	주 1)
	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	38,782,520	주 1)
	우선주	-	-

주 1) 제22기 중 실시된 유상증자로 인하여 발행주식총수(A), 의결권을 행사할 수 있는 주식수



(F)가 각각 1,200만주씩 증가되었습니다.

- 주 2) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

## 4. 주식사무

(단위 : 주, 원)

정관상 신주인수권의 내용	<p>제10조(주식의 발행 및 배정)</p> <p>1. 이 회사가 이사의 결의로 신주를 발행하는 경우 다음 각 호의 방식에 의한다.</p> <p>1) 주주에게 그가 가진 주식 수에 따라서 신주를 배정하기 위하여 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>2) 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 제1호 외의 방법으로 특정한 자(이 회사의 주주를 포함한다)에게 신주를 배정하기 위하여 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위 내에서 제1호 외의 방법으로 불특정 다수인(이 회사의 주주를 포함한다)에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하고 이에 따라 청약을 한 자에 대하여 신주를 배정하는 방식</p> <p>2. 제1항 제3호의 방식으로 신주를 배정하는 경우에는 이사의 결의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 신주를 배정하여야 한다.</p> <p>1) 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 자의 유형을 분류하지 아니하고 불특정 다수의 청약자에게 신주를 배정하는 방식</p> <p>2) 관계 법령에 따라 우리사주조합원에 대하여 신주를 배정하고 청약되지 아니한 주식까지 포함하여 불특정 다수인에게 신주인수의 청약을 할 기회를 부여하는 방식</p> <p>3) 주주에 대하여 우선적으로 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하고 청약되지 아니한 주식이 있는 경우 이를 불특정 다수인에게 신주를 배정받을 기회를 부여하는 방식</p> <p>4) 투자매매업자 또는 투자중개업자가 인수인 또는 주선인으로서 마련한 수요예측 등 관계 법규에서 정하는 합리적인 기준에 따라 특정한 유형의 자에게 신주인수의 청약을 할 수 있는 기회를 부여하는 방식</p> <p>3. 제1항 제2호 및 제3호에 따라 신주를 배정하는 경우 상법 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다. 다만, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의9에 따라 주요사항보고서를 금융위원회 및 거래소에 공시함으로써 그 통지 및 공고를 갈음할 수 있다.</p> <p>4. 제1항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사의 결의로 정한다.</p> <p>5. 회사는 신주를 배정하는 경우 그 기일까지 신주인수의 청약을 하지 아니하거나 그 가액을 납입하지 아니한 주식이 발생하는 경우에 그 처리방법은 발행가액의 적정성등 관련 법령에서 정하는 바에 따라 이사회 결의로 정한다.</p>
---------------------	---

	6. 회사는 신주를 배정하면서 발생하는 단주에 대한 처리방법은 이사회결의로 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( <a href="http://www.xisnd.com">http://www.xisnd.com</a> )에 게재함. 다만, 부득이한 사유로 회사 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 "매일경제신문"에 게재함.		

\* 당사는 2022년 1월 21일 임시주주총회를 통하여 제10조 제1항 제2호 "발행주식총수의 100분의 20을 초과하지 않는 범위 내에서"의 내용을 "발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서"로 변경 하였습니다.

## 5. 주주총회 의사록 요약

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

임시주주총회 2018-12-19	1. 정관 일부 변경의 건 1-1. 사업목적 추가 및 변경의 건 1-2. 발행주식 액면분할 승인 및 액면분할을 위한 정관 변경의 건 1-3. 공고방법 변경의 건 1-4. 기타 정관 변경의 건	가결	-
제19기 정기주주총회 2019-03-21	1. 19기 재무제표 승인의 건	가결	-
임시주주총회 2019-04-11	1. 정관 일부 변경의 건 1-1. 사업목적 추가의 건 1-2. 집중투표제 배제조항 추가 1-3. 기타 정관 변경의 건 2. 이사 선임의 건 3. 감사위원회 위원 선임의 건 4. 이사보수한도 승인의 건 5. 이사 퇴직금 지급규정 승인의 건	가결	-
제20기 정기주주총회 2020-03-20	1. 제20기 재무제표 승인의 건 2. 정관 일부 변경의 건 3. 이사 선임의 건 3-1. 사내이사 엄관석 선임의 건 4. 이사 보수한도 승인의 건	가결	-
제21기 정기주주총회 2021-03-26	1. 제21기 재무제표 승인의 건 2. 정관 일부 변경의 건 3. 이사 보수한도 승인의 건	가결	-
임시주주총회 2022-01-21	1. 정관 일부 변경의 건	가결	

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

#### 가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
지에스건설	최대주주	보통주	16,382,520	61.17	19,319,000	49.81	주 1)
계		보통주	16,382,520	61.17	19,319,000	49.81	-
		우선주	-	-	-	-	-

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

주 1) 2021. 05. 04 이었으며, 최대주주인 지에스건설(주)는 2,936,800를 신주 청약하여 증자 후 소유주식수는 19,319,000주로 지분율이 49.81%로 하락하였습니다.

주 2) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였습니다.

#### 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)	105,191	허창수	8.28	-	-	허창수	8.28
		임병용	-	-	-	-	-

※ 지분율은 보통주(의결권 있는 주식) 발생주식수 대비 비율입니다.

※ 상기 허창수, 임병용은 지에스건설(주)의 각자 대표이사입니다.

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

변동일	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2021년 02월 22일	허창수	8.29	-	-	허창수	8.29

2021년 06월 17일	허창수	8.28	-	-	허창수	8.28
------------------	-----	------	---	---	-----	------

\* 전환사채 전환권 행사로 인한 지분을 변동

### (3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	지에스건설(주)
자산총계	15,183,727
부채총계	10,311,003
자본총계	4,872,724
매출액	9,036,575
영업이익	646,486
당기순이익	428,803

### (4) 최대주주의 사업개요

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

지에스건설(주)에 대한 자세한 사업현황 등의 내용은 지에스건설(주)에서 공시하는 사업보고서를 참조해 주시기 바랍니다.

### (5) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

- 해당사항 없음

## 2. 최대주주 변동현황

- 해당사항 없음

## 3. 주식의 분포

### 가. 5% 이상 주주와 우리사주조합 등의 주식소유 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
----	-----	-------	--------	----

5% 이상 주주	지에스건설(주)	19,319,000	49.81	주 1)
	-	-	-	-
우리사주조합		2,742,644	7.07	

주1) 결산일 현재 주식소유현황을 파악하기 어려워 대량보유상황 보고 내역을 토대로 작성하였으므로 작성일 현재 보유주식수와 차이가 있을 수 있습니다.

주2) 당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선 주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 이 경우 최대주주인 지에스건설(주)의 지분율은 39.40% 입니다.

#### 나. 소액주주현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	30,687	30,689	99.99	19,051,342	38,782,520	49.12	-

주1) 상기 주주수 및 주식수는 2021년 12월 31일 기준으로 작성되었습니다.

## 4. 주가 및 주식거래 실적

(단위 : 원, 주)

종 류			2021년07월	2021년08월	2021년09월	2021년10월	2021년11월	2021년12월
보통주	주 가	최 고	11,250	10,650	9,950	9,600	9,820	10,350
		최 저	10,450	9,110	9,240	8,720	8,600	8,800
		평 균	10,820	10,050	9,714	9,117	9,295	9,454
	거래량	최 고	1,295,308	382,151	180,443	308,118	228,387	887,701
		최 저	94,676	70,167	47,039	29,333	43,036	61,867
		월간거래량	6,188,670	3,420,766	1,875,405	1,694,178	1,974,910	4,875,469

※ 한국거래소 유가증권시장 상장 주식 거래 내역입니다.

## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원 등의 현황

#### 가. 임원 현황

##### (1) 임원 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주 와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주 식	의결권 없는 주 식			
엄관석	남	1964년 05월	대표이사	사내이사	상근	경영총괄	'91~'19 GS건설㈜ 상무이사 '20~ 현재 자이에스앤디 대표이사	-	-	-	2020-01-01 ~ 현재	2023년 03월 31일
채현근	남	1967년 08월	본부장	사내이사	상근	경영지원 총괄	'91~'18 GS건설㈜ 상무보 '18~ 현재 자이에스앤디 경영지원 본부장	-	-	-	2018-11-27 ~ 현재	2022년 03월 31일
민유태	남	1956년 02월	사외이사	사외이사	비상근	사외이사 감사위원	'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	사외이사	비상근	사외이사 감사위원	'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	사외이사	비상근	사외이사 감사위원	'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	미등기	상근	주택개발 사업총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무이사 '18~ 현재 자이에스앤디 주택사업 본부장	13,919	-	-	2018-01-01 ~ 현재	-
강석태	남	1967년 03월	본부장	미등기	상근	HI사업총 괄	'04~'15 LG유플러스 부장 '16~'20 GS건설㈜ 상무보 '21~ 현재 자이에스앤디 정보통신사업 본부장	-	-	-	2021-01-01 ~ 현재	-
이용진	남	1965년 02월	본부장	미등기	상근	부동산 운영총괄	'98~'05 LG텔레콤 부장 '05~'10 LG파워콤 지점장 '16~ 현재 자이에스앤디 H사업본부 본부장	80,746	-	-	2016-06-01 ~ 현재	-

이덕우	남	1968년 01월	본부장	미등기	상근	CS사업 총괄	'91~'17 GS건설㈜ 상무보 '18~현재 자이에스앤디 CS사업 본부장	19,084	-	-	2018-01-01 ~ 현재	-
신창민	남	1967년 07월	본부장	미등기	상근	정보통신 사업총괄	'91~'19 GS건설㈜ 부장 '19~현재 자이에스앤디 PM사업 본부장	17,555	-	-	2019-09-10 ~ 현재	-

\* 상기 소유주식수는 2021년 12월 31일 기준입니다.

\*\* 상기 재직기간은 임원 선임일자 기준임.

\*\*\* 상기 등기임원의 임기 만료일은 예정일이며, 취임 후 3년 내의 최종결산기에 관한 정기주주총회 종결시까지 임

## (2) 기준일 이후 임원 변동사항

해당사항 없음

## (3) 등기임원 겸직현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

구분	성명	회사
상근 사내이사	채헌근	(주)지에프에스(비상근)

## 나. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2022년 03월 17일 )

구분	성명	성별	출생년월	사외이사 후보자 해당여부	주요경력	선·해임 예정일	최대주주와 의 관계
선임	채헌근	남	1967년 08월	-	'91~'18 GS건설(주) 상무보 '18~ 자이에스앤디 경영지원 본부장	2022년 03월 25일	-
선임	공상훈	남	1959년 09월	해당	'15.02~'15.12 창원지방검찰청 검사장 '15.12~'17.07 서울서부지방검찰청 검사장 '17.07~'18.06 인천지방검찰청 검사장 '20.01~ 법률사무소 대환 대표변호사	2022년 03월 25일	-
선임	박인섭	남	1958년 04월	해당	'11.09~'13.03 KBS 보도본부 선거방송기획단 장 '13.03~'16.04 KBS 보도본부 해설위원 '16.04~'18.06 KBS 방송문화연구소 연구위원	2022년 03월 25일	-
선임	김대영	남	1963년 07월	해당	'15 ~ '16 NH투자증권 금융 PLUS 본부장 '16 ~ '19 케이뱅크은행 상임감사위원 '19.04~ 자이에스앤디 사외이사	2022년 03월 25일	-

※ 2022년 3월 25일 개최 예정인 제22기 정기주주총회에서 등기임원 중 사내이사 채헌근



과 사외이사 민유태, 박영철, 김대영의 임기가 만료됩니다. 이에 사내이사 채현근과 사외이사 김대영의 재선임과 사외이사 공상훈, 박인섭의 신규선임에 대한 안건을 상정할 예정입니다. 해당 안건이 부결되거나 수정이 발생할 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

## 나. 직원 등 현황

(기준일 : 2021년 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	125	-	45	-	170	1.6	8,765	52	798	648	1,446	-
주택개발	여	3	-	21	-	24	0.9	660	28				-
HI	남	218	-	142	-	360	5.2	15,124	42				-
HI	여	67	-	39	-	106	5.7	3,383	32				-
부동산운영	남	56	-	1,299	-	1,355	2.1	35,118	26				1,196
부동산운영	여	6	-	488	-	494	2.1	9,847	20				236
경영지원	남	35	-	0	-	35	4.8	1,995	57				-
경영지원	여	10	-	3	-	13	5.7	542	42				-
합 계		520	-	2,037	-	2,557	2.7	75,434	30				1,432

\* 위탁계약직원 남 : 1,196명, 여 : 236명, 합계 1,432명의 경우 소속은 당사이나, 급여지급 주체가 입주자대표회의로서(4대보험 신고 및 급여지급 주체 : 입주자대표회의), 당사는 급여관련 자료가 없어 제외함.

## 다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	5	895	179	-

## 2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

### 가. 주주총회 승인금액

(단위 : 백만원)

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

등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 포함)	5	1,000	-
--------------------------------	---	-------	---

## 나. 보수지급금액

### 나-1. 이사·감사 전체

(단위 : 백만원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
5	723	145	-

\* 보수총액과 1인당 평균보수액 × 인원수 값의 차이는 단수차임.

### 나-2. 유형별

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	2	579	290	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	3	144	48	-
감사	-	-	-	-

\* 보수총액과 1인당 평균보수액 × 인원수 값의 차이는 단수차임.

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

## 가. 개인별 보수지급금액

- 해당사항 없음

(단위 : 백만원)

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

## 나. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

#### 가. 개인별 보수지급금액

- 해당사항 없음

(단위 : 백만원)

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

#### 나. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음

### 3. 주식매수선택권의 부여 및 행사현황

- 해당사항 없음

## IX. 계열회사 등에 관한 사항

### 1. 계열회사 현황(요약)

#### 가. 기업집단의 명칭 및 계열회사의 수

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

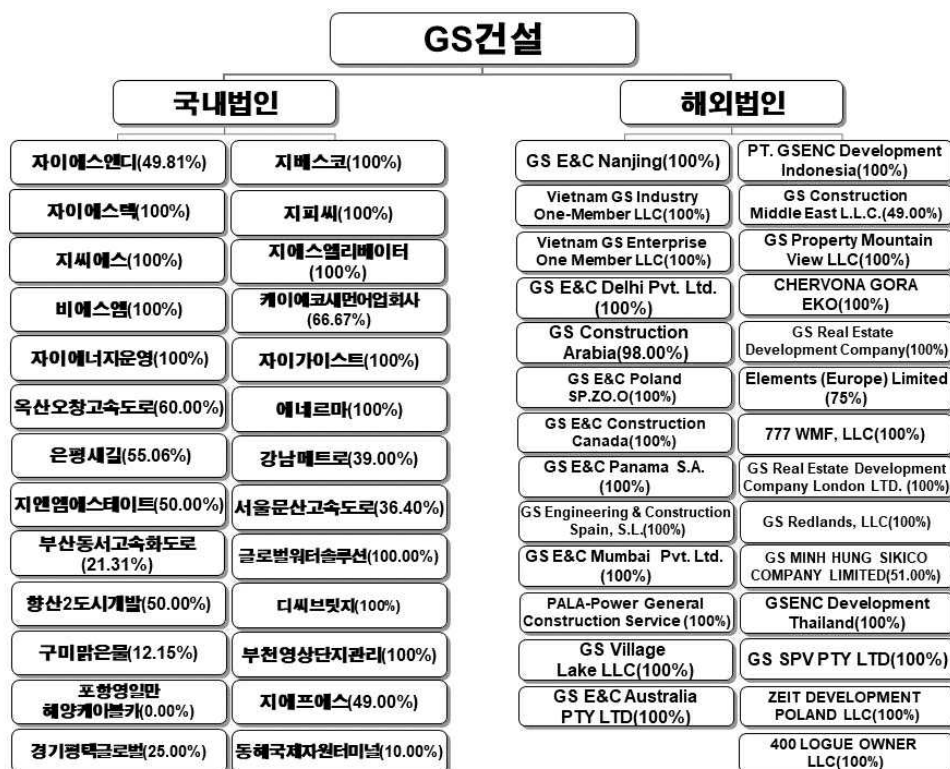
(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
지에스	6	79	85

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

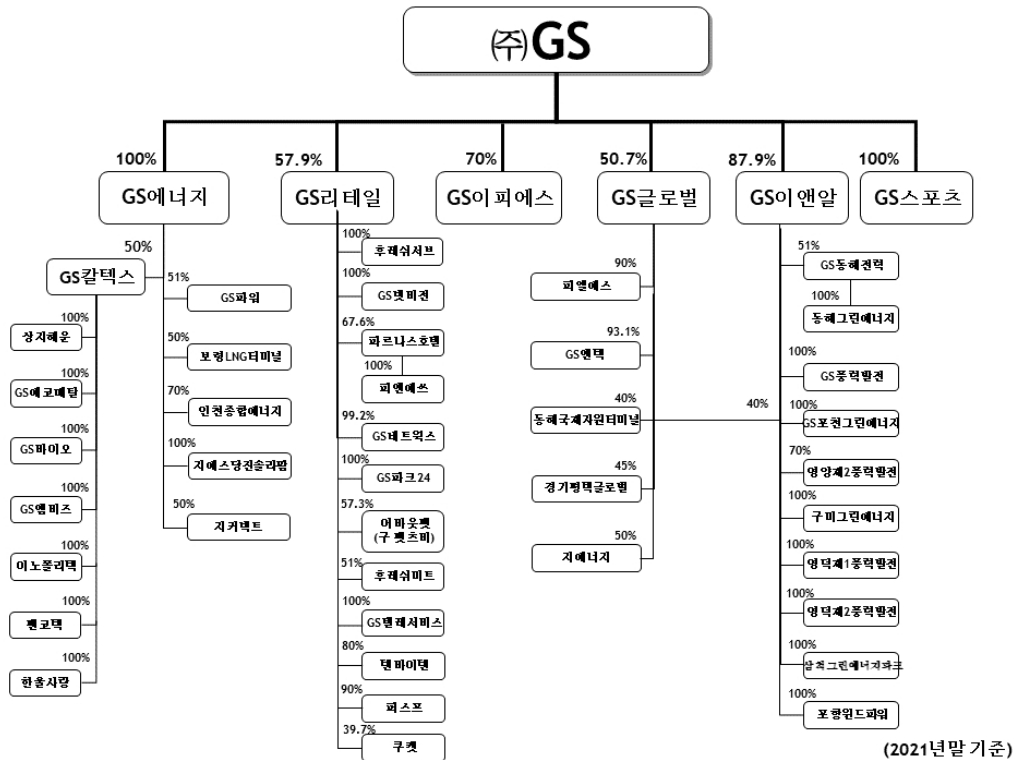
#### 나. 계열회사간의 지배·종속 및 출자 현황을 파악할 수 있는 계통도

##### (1) GS건설 계통도



※ 지에스 건설의 계통도는 'GS건설(주)'의 정기공시를 참조하시기 바랍니다.

(2) 지에스 계통도



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

다. 계열회사간의 업무조정이나 이해관계를 조정하는 기구 또는 조직

- 해당사항 없음

라. 계열회사 중 회사의 경영에 직접 또는 간접으로 영향력을 미치는 회사

- 해당사항 없음

마. 회사와 계열회사간 임원 겸직 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

성명	회사
채현근	(주)지에프에스 (비상근)
이덕우	(주)지에프에스 (비상근)

## 2. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 :
2021년 12월 31일
)
(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	18	18	2,528	56	227	2,811
계	-	18	18	2,528	56	227	2,811

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

## X. 대주주 등과의 거래내용

### 1. 대주주등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음

### 2. 대주주와의 자산양수도 등

당사는 2021년 2분기 중 직원복리후생 증진을 목적으로 회원권을 지에스건설(주)로부터 매입하였습니다.

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래종류	거래일자	거래대상물	거래목적	거래금액	처분손익
지에스건설(주)	최대주주	자산 매입	2021.05.10	회원권	직원 복리후생 증진	436	-

※ 거래금액은 회원권거래소를 통한 제3자 매매거래가액을 기준으로 산정되었으며, 거래일 당일 현금지급 조건으로 거래되었습니다.

※ 상기 자산양수도 거래는 이사회 결의 대상이 아닙니다.

### 3. 대주주와의 영업거래

#### 가. 매출 및 매입 등의 거래

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

법인명	관 계	거래종류	거래기간	거래내용	거래금액
지에스건설(주)	최대주주	매출, 매입 등	2021.01~2021.12	상품, 용역 등	101,289

#### 나. 채권·채무 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	13,370	3,391	997	222

#### 다. 증권 등 매수 또는 매도 내역

(단위 : 백만원)

구분	발행회사	회사명	액면가(원)	발행가(원)	주식수(주)	금액
유상증자	자이에스앤디(주)	지에스건설(주)	1,000	9,160	2,936,800	26,898

주) 당사는 2021년 5월 5일 1주당 9,160원에 보통주 12,000,000주를 유상증자 하였습니다.

#### 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	-	120	-	대치갤러리
지에스건설	연구소	경기도 용인시	396.0	24	-	24	-	8	-	용인기술연구소
합계	-	-	-	144	-	144	-	128	-	-

## 4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

- 해당사항 없음



## XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 공시내용 진행 및 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>	<p>■ 종로 대학로 39 주상복합 사업 공사도급약정 해지</p> <p>- 당사는 2020년 1월 3일 기 체결 한 종로 대학로 39 주상복합 사업 공사도급약정을 2021년 12월 17일 상호 합의하에 해지하였음.</p> <p>1) 해지 주요사유 : 인허가 지연 및 발주처 재무부담 증가에 따 른 약정해지 합의</p>

### 2. 우발부채 등에 관한 사항

#### 가. 중요한 소송사건

보고기간종료일 현재 연결기업이 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 7건(소송금액: 759백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 5건(소송금액: 310백만원)입니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

#### 나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(기준일 : 2021. 12. 31)

(단위 : 매, 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) 연결기업은 보고기간종료일 현재 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의하여 설립된 특수법인들에 대하여 자금보충의무를 타 건설출자자와 연대하여 출자지분율에 따라 다음과 같

이 부담하고 있습니다.

(단위 : 백만원)

구분	차입현황	지분 해당액
파주양주강군 주식회사	75,311	15,062
계룡그린빌 주식회사	136,151	61,942
보람찬 주식회사	24,710	2,850
더송도컨벤시아 주식회사	136,754	28,490
북한강관사병영 주식회사	262,213	218,508
바른지킴이 주식회사	23,811	3,966
고양양주강군 주식회사	44,948	14,983
고성지킴이 주식회사	23,200	9,860
참과학인 주식회사	700	175
합계	727,798	355,836

(2) 연결기업은 당기말 현재 서초자이르네 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 서초자이르네의 수분양자들을 위하여 책임준공의무 20,995백만원을 한도로 하여 10,598백만원의 조건부 채무인수 의무를 지고 있습니다. 또한, 범어자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 534,072백만원을 한도로 하여 385,910백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

(3) 연결기업은 영등포자이르네 현장 외 1개 현장에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 무궁화신탁 외 1개에 237,376백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 237,376백만원입니다.

(4) 연결기업은 만촌자이르네 외 5개 현장에 대하여 258,586백만원의 금액을 한도로 중도금 대출등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 172,355백만원입니다.

#### 라. 신용보강 제공 현황신용보강 제공 현황

(단위 : 백만원)

발행회사 (SPC)	증권종류	PF 사업장 구분	발행일자	발행금액	미상환 잔액	신용보강 유형	조기상환 조항
에스에이치 만촌제2차	ABCP	주택	2021-03-19	50,000	50,000	연대보증	-
에스에이치 만촌제2차	ABCP	주택	2021-06-17	70,000	70,000	연대보증	-

## 마. 공동약정

보고기간종료일 현재 연결기업이 (주)케이알산업과 고양휴게소 운영을 위하여 각각 50% 지분으로 공동약정을 체결하였으며, 이러한 공동약정을 공동영업으로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 연결기업의 재무제표는 공동영업 참여로 보유하는 자산, 부채 및 공동으로 발생한 수익, 비용에 대한 연결기업의 지분율을 포함하고 있습니다.

## 3. 제재 등과 관련된 사항

- 해당사항 없음

## 4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

### 가. 제3자배정방식 전환상환우선주 발행

(1) 당사는 2021년 12월 10일 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주를 발행가 9,760원에 발행하기로 결의하였음

(2) 상기 전환상환우선주는 글랜우드솔루션제일호(주)에 전량 배정되었으며, 글랜우드솔루션제일호는 2022년 2월 25일 주금을 전액 납입완료하였으며, 효력발행일은 2022년 2월 26일임

(3) 금번에 조달한 자금은 타법인 증권 취득에 전액 사용하였음

(4) 상기 전환상환우선주는 1년간 의무보유하여야 함.

### 나. 자회사 (주)GFS 유상증자

(1) 2021년 11월 18일 당사와 GS건설이 공동출자하여 자회사 GFS를 설립하였음.

(2) 2021년 12월 10일 자회사 지에프에스는 주주배정 유상증자(발행주식수 220,000주, 발행가 40,000원)를 결의하였으며, 당사(51%)와 GS건설(49%)은 2021년 12월 10일 배정주식수 전량에 대하여 청약 및 주금 납입을 완료하였음.

(3) 2022년 02월 08일 자회사 지에프에스는 주주배정 유상증자(발행주식수 4,780,000주, 발행가 40,000원)를 결의하였으며, 당사(51%)와 GS건설(49%)은 2022년 02월 25일 배정주식수 전량에 대하여 청약 및 주금 납입을 완료하였음.

### 다. 자회사 GFS의 S&I건설 인수

- 자회사 GFS는 2021년 12월 10일 매도인 S&I코퍼레이션과 S&I건설 발행주식 4,000,000주 중 60%에 해당하는 2,400,000주를 대상으로 매매금액 2,900억원에 현금취득

하는 주식매매계약을 체결하였으며, 계약금 5% 87억원은 2021년 12월 15일, 잔금 2,813억원은 2022년 3월 4일에 지급 완료 하였습니다.

#### 나. 중소기업기준 검토표

- 해당사항 없음

#### 다. 외국지주회사의 자회사 현황

- 해당사항 없음

#### 라. 녹색경영

- 해당사항 없음

#### 마. 정부의 인증 및 그 취소에 관한 사항

- 해당사항 없음

#### 바. 조건부자산증권의 전환·채무재조정 사유등의 변동현황

- 해당사항 없음

#### 사. 보호예수 현황

(1) 해당사항 없음.

(2) 2021년 12월 10일 이사회 결의를 통하여 제3자배정방식으로 전환상환우선주 10,246,000주(발행가 9,760원) 발행을 결의 하였으며, 2022년 2월 25일 납입을 완료하였습니다. 또한 금번에 발행한 전환상환우선주는 2022년 3월 14일부터 1년간 보호예수 됩니다.

## XII. 상세표

### 1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도 말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)지에프 에스	2021.11.1 8	서울시 중구 퇴 계로 173, 남산 스퀘어 23층	전문 서비 스업	8,804	기업 지배 권의 과반 수 이상 소 유	미해당

### 2. 계열회사 현황(상세)

#### 가. 국내법인

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	6	(주)지에스	110111-3045112
		(주)지에스리테일	110111-0090037
		(주)지에스글로벌	110111-0031479
		지에스건설(주)	110111-0002694
		자이에스앤디(주)	110111-1934557
		삼양통상(주)	110111-0033433
비상장	79	지에스에너지(주)	110111-4765412
		지에스파워(주)	134111-0074744
		보령엘엔지터미널(주)	164511-0021527
		인천종합에너지(주)	120111-0348096
		지에스당진솔라팜(주)	165011-0074814
		(주)지커넥트	110111-7918638
		지에스칼텍스(주)	110111-0078819
		이노폴리텍(주)	154311-0009826
		지에스엠비즈(주)	110111-1007023
		상지해운(주)	110111-1004243
		지에스바이오(주)	110111-4303030

		지에스에코메탈(주)	230111-0168657
		팬코텍(유)	206214-0018226
		한울사랑(유)	206214-0018367
		(주)후레쉬서브	110111-3646738
		(주)지에스넷비전	110111-3862897
		파르나스호텔(주)	110111-0411142
		(주)피앤에스	110111-4973164
		(주)지에스네트웍스	134511-0344826
		지에스파크이십사(주)	110111-3413880
		케이글로벌일반사모부동산투자 유한회사제2호 (구 케이클라비스전문투자형사 모부동산투자유한회사제19호)	110114-0256857
		(주)후레쉬미트	134611-0110548
		(주)지에스텔레서비스	110111-2618192
		(주)텐바이텐	110111-2316415
		지에스이피에스(주)	165011-0004621
		(주)피엘에스	131311-0093131
		(주)지에스엔텍	181211-0008699
		(주)경기평택글로벌	131311-0232193
		지에너지(주)	110111-7788750
		(주)지에스이앤알	135011-0121570
		(주)동해그린에너지	110111-3788671
		(주)지에스풍력발전	174511-0004266
		(주)지에스동해전력	144711-0019225
		(주)지에스포천그린에너지	284411-0079755
		(주)영양제2풍력발전	174511-0003333
		(주)구미그린에너지	176011-0113627
		(주)영덕제1풍력발전	171611-0023655
		(주)영덕제2풍력발전	171111-0033133
		(주)삼척그린에너지파크	144611-0024143
		(주)포항원드파워	171711-0167261
		동해국제자원터미널(주)	144711-0029430
		(주)지에스스포츠	110111-3024330
		자이에스텍(주)	110111-3253583
		(주)지씨에스	140111-0033487
		비에스엠(주)	135511-0187118
		자이에너지운영(주)	110111-3945338
		옥산오창고속도로(주)	110111-4120971
		은평새길(주)	110111-4155390

	지앤엠에스테이트(주)	110111-5206093
	부산동서고속화도로(주)	110111-6021854
	향산2도시개발(주)	124411-0198110
	구미맑은물(주)	110111-6201901
	포항영일만해양케이블카(주)	171711-0137959
	지베스코(주)	110111-7210860
	지베스코자산운용(주)	110111-7344403
	지피씨(주)	154511-0088082
	지에스엘리베이터(주)(구 자이메 카닉스(주))	110111-7559846
	(주)케이에코새먼어업회사(구 (주) )케이세이프새먼어업회사)	180111-1291185
	자이가이스트(주)	110111-7585958
	에네르마(주)	171711-0158583
	강남메트로(주)	110111-7665445
	서울문산고속도로(주)	110111-3809344
	글로벌워터솔루션(주)	110111-7799525
	자이가이스트건축사사무소(주)	110111-7846508
	디씨브릿지(주)	110111-7896082
	부천영상단지관리(주)	121111-0411214
	지에스네오텍(주)	110111-0166953
	(주)삼양인터내셔널	110111-0424848
	(주)보현개발	110111-1557573
	(주)캠텍인터내셔널	110111-1967730
	(주)옥산유통	110111-1426108
	(주)승산	110111-0110653
	(유)가승개발	134514-0003989
	(주)인아츠프로덕션(구 (주)해프 닝피플)	110111-7001665
	센트럴모터스(주)	131111-0101912
	(주)위너셋	110111-0720832
	(주)삼정건업	110111-5005809
	(주)프로케어	110111-5558220
	경원건설(주)	131111-0000164

※ (주)지에프에스, 농업법인 (주)퍼스프 2개 법인은 22년 1월 1일자로 계열편입 되었음  
※ 변동사항

2017년 2월 씨브이에스넷(주) 계열편입  
2017년 6월 (주)구미그린에너지 계열편입  
2017년 6월 (주)와이지이 계열편입

2017년 6월	의정부경전철(주) 계열제외
2017년 7월	파워카본테크놀로지(주) 계열제외
2017년 7월	구미그린워터(주) 계열제외
2017년 7월	경북그린에너지센터(주) 계열제외
2017년 8월	(주)왓슨스코리아 계열제외
2017년 10월	향산2도시개발(주) 계열편입
2017년 11월	(주)청안 계열편입
2017년 12월	(주)영덕제1풍력발전 계열편입
2017년 12월	(주)청안 계열제외
2018년 2월	군산그린에너지센터(주) 계열편입
2018년 3월	(주)지에스네트웍스 계열편입
2018년 5월	구미맑은물(주) 계열편입
2018년 6월	(주)엔씨타스 계열제외
2018년 7월	에이플러스비(주) 계열제외
2018년 7월	군산그린에너지센터(주) 계열제외
2018년 8월	서울문산고속도로(주) 계열제외
2018년 10월	(주)와이지이 계열제외
2019년 1월	지에스이엠(주) 계열제외
2019년 2월	해양도시가스(주) 계열제외
2019년 2월	서라벌도시가스(주) 계열제외
2019년 2월	(주)지에스아이티엠 계열제외
2019년 5월	(주)삼척그린에너지파크 계열편입
2019년 5월	(주)해드닝피플 계열편입
2019년 9월	포항영일만해양케이블카(주) 계열편입
2019년 10월	동해국제자원터미널(주) 계열편입
2019년 10월	지베스코(주) 계열편입
2019년 11월	지에스나노텍(주) 계열제외
2019년 12월	(주)에피스 계열편입
2020년 4월	지피씨(주) 계열편입
2020년 5월	(주)경기평택글로벌 계열편입
2020년 6월	케이클라비스전문투자형사모부동산투자유한회사제19호 계열편입
2020년 7월	살데비다코리아(주) 계열제외
2020년 8월	씨브이에스넷(주) 계열제외
2020년 9월	자이메카닉스(주) 계열편입
2020년 10월	(주)케이세이프새먼어업회사 계열편입
2020년 10월	팬코텍(유) 계열편입
2020년 11월	자이가이스트(주) 계열편입
2020년 12월	지에스당진솔라팜(주) 계열편입
2020년 12월	에네르마(주) 계열편입



2020년 12월	강남메트로(주) 계열편입
2020년 12월	한울사랑(유) 계열편입
2021년 1월	(주)후레쉬미트 계열편입
2021년 1월	서울문산고속도로(주) 계열편입
2021년 1월	지베스코자산운용(주) 계열편입
2021년 2월	에피스(주) 계열제외
2021년 4월	지에너지(주) 계열편입
2021년 4월	글로벌워터솔루션(주) 계열편입
2021년 6월	자이가이스트건축사사무소(주) 계열편입
2021년 1월	서울문산고속도로(주) 계열편입
2021년 1월	지베스코자산운용(주) 계열편입
2021년 7월	디씨브릿지(주) 계열편입
2021년 7월	(주)지에스홈쇼핑 계열제외
2021년 8월	부천영상단지관리(주) 계열편입
2021년 9월	(주)영덕제2풍력발전 계열편입
2021년 10월	(주)지커넥트 계열편입
2021년 12월	(주)포항원드파워 계열편입

## 나. 해외법인

회사명	소재국
ASIA CLEAN ENERGY LIMITED	말레이시아
GS Beyond Corp.	미국
GS Futures LLC	미국
GS Collective Fund I LLC	미국
Dione Limited	몰타
GS Caltex Singapore Pte., Ltd.	싱가포르
GS Caltex (Langfang) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex India Pte., Ltd.	인도
GS Caltex (Suzhou) Plastics Co., Ltd.	중국
GS Caltex Czech, s.r.o.	체코
GS Caltex China Co., Ltd.	중국
Suzhou GS Caltex Trading Co., Ltd.	중국
GS Lubricants (Tianjin) Co., Ltd.	중국
GS Caltex Mexico S.de R.L.de C.V.	멕시코
GS Retail Vietnam Co., Ltd	베트남
PT. GSRETAIL INDONESIA	인도네시아
Global Sensing and Learning Labs, INC	미국
GS Global Japan Co., Ltd.	일본

GS Global Austrailia Pty. Ltd.	호주
GS Global Europe GMBH	독일
Ssangyong Resources Pty Ltd.	호주
GS Global Trading(Shanghai) Co.,Ltd.	중국
GS Global USA, Inc.	미국
GS Global Singapore Pte. Ltd.	싱가포르
PT GS Global Resources	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 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
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.	브라질
GS Real Estate Development Company London Ltd.	영국
GS Redlands LLC	미국

GS MINH HUNG SIKICO COMPANY LIMITED	베트남
ZEITGEIST EDUCATION CO., LTD	베트남
Lignana LLC	폴란드
Lignana LLP	폴란드
GS Inima Middle East, LLC	오만
SANEL – Saneamento de Luiz Antonio, S.A.	브라질
GS Inima Barka 5 Desalination Company, S.A.O.C.	오만
Capital Desalination Company, S.A.O.C.	오만
GS E&C Development (Thailand) Co., Ltd	태국
GS SPV PTY LTD	호주
GS E&C Construction Canada Ltd.	캐나다
ZEIT DEVELOPMENT POLAND LLC	폴란드
400 LOGUE OWNER LLC	미국
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 Trading Singapore Pte. Ltd.	싱가포르
Korea GS E&P Pte. Ltd.	싱가포르
GS Energy Asia Investment Pte. Ltd.	싱가포르
GS Energy NA Investments, Inc.	미국
GMV SHIPPING INC.	파나마
EMV SHIPPING INC.	파나마

BMV SHIPPING INC.	파나마
Nabou Green Energy Pte Limited	피지
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

### 3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2021년 12월 31일 )

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	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						
파주양주강군(주)	비상장	2012년 05월 31일	SPC 지분 투자	279	55,806	5	0	-	-	-	55,806	5	0	-	-
계룡그린빌(주)	비상장	2013년 12월 31일	SPC 지분 투자	483	96,688	5.05	249	-	-	-	96,688	5.05	249	-	-
에이치엔에이치개발(주)	비상장	2013년 12월 12일	SPC 지분 투자	142	14,400	18	0	-	-	-	14,400	18	0	-	-
더송도컨벤시아(주)	비상장	2015년 12월 31일	SPC 지분 투자	107	21,323	1.25	107	-	-	-	21,323	1.25	107	-	-
북한강관사병영(주)	비상장	2017년 01월 01일	SPC 지분 투자	425	134,860	5	0	-	-	-	134,860	5	0	-	-
보람찬(주)	비상장	2017년 01월 31일	SPC 지분 투자	30	5,902	1.73	30	-	-	-	5,902	1.73	30	-	-
바른지킴이(주)	비상장	2018년 10월 30일	SPC 지분 투자	13	2,636	1	13	-	-	-	2,636	1	13	-	-
고성지킴이(주 주 1)	비상장	2020년 03월 01일	SPC 지분 투자	63	12,673	2.55	63	-	-	-	12,673	2.55	63	-	-
고양양주강군(주 주 1)	비상장	2020년 03월 06일	SPC 지분 투자	61	12,137	2	61	-	-	-	12,137	2	61	-	-

㈜알링크 주 1)	비상장	2020년 03월 31일	지분 투자	1,500	4,762	14.9	1,333	-	-	223	4,762	14.9	1,556	-	-
파빌리온전문투자형사무부동산신탁주 1)	비상장	2020년 07월 26일	신탁	100	-	-	98	-	-	-1	-	-	97	-	-
참과학인(주)	비상장	2021년 08월 23일	SPC 지분 투자	28	-	-	-	5,591	28	-	5,591	2.5	28	-	-
탐라사랑(주)*	비상장	2021년 09월 30일	SPC 지분 투자	110	-	-	-	5,521	28	-	5,521	12.5	28	-	-
정보통신공제조합	비상장	2001년 05월 16일	공제 조합 출자	15	61	-	25	-	-	-	61	-	25	-	-
대한설비건설공제조합	비상장	2010년 06월 09일	공제 조합 출자	41	44	-	43	-	-	1	44	-	44	-	-
전문건설공제조합	비상장	2011년 05월 23일	공제 조합 출자	137	154	-	143	-	-	2	154	-	145	-	-
소방산업공제조합	비상장	2012년 05월 31일	공제 조합 출자	20	40	-	20	-	-	-	40	-	20	-	-
건설공제조합	비상장	2017년 09월 01일	공제 조합 출자	136	226	-	343	-	-	2	226	-	345	-	-
합 계					-	-	2,528	-	56	227	-	-	2,811	-	-

\* 탐라사랑(주)의 최초 출자금액은 110백만원 이었으나 2021년 10월 29일 보유주식중 16,562주를 주당 5,000원에 매도 하였음.

\*\* 상기 법인의 경우 결산 전으로 감사보고서를 미입수하여 기재를 생략함.

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

### 2. 전문가와의 이해관계