

# 사 업 보 고 서

(제 36 기)

사업연도      2010년 01월 01일      부터  
                  2010년 12월 31일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2011년 3월 31일

회 사 명 :                    아이에스동서주식회사

대 표 이 사 :                이 성 철

본 점 소 재 지 :            서울시 강남구 청담동 53-8

(전 화) 02 - 3218 - 6701

(홈페이지) <http://www.isdongseo.co.kr>

작 성 책 임 자 :            (직 책) 전 무                (성 명) 양 수 창

(전 화) 02 - 3218 - 6701

## 【 대표이사 등의 확인 】

# 확 인 서

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 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다. (「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

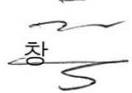
2011년 3월 31일

아이에스동서주식회사

대 표 이 사 사 장 이 성 환



신고업무담당이사 전 무 양 수 창





# I. 회사의 개요

## 1. 회사의 개요

### 가. 연결대상 종속회사 개황

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	직전사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)제이케이엘파트너스	2001년 07월 20일	서울시 강남구 삼성동 159-9	경영상담업	17,063	최대주주 지분을 46.2%	X
(주)삼흥테크	2004년 11월 06일	서울시 강남구 청담동 52-1	비데 제조 및 판매업	11,274	지분을 100.0%	X

#### ※ 주요종속회사 여부 판단기준

- ① 직전연도 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상
- ② 직전연도 자산총액이 500억원 이상
- ③ 기타 지배회사에 미치는 영향이 크다고 판단하는 종속회사

### 나. 회사의 법적·상업적 명칭

당사의 명칭은 아이에스동서주식회사이고 영문명은 I S DONGSEO CO., LTD입니다.

### 다. 설립일자

당사는 1975년 9월에 현대건설(주) 토목사업부로부터 분리·독립되어 벽체콘크리트(주)로 설립되었으며 1976년 4월에 동서산업(주)로 상호를 변경하였고 1986년 1월에당사의 주식이 한국거래소에 상장되었습니다. 이후 2008년 6월 아이에스동서(주)로 상호를 변경하였고 동년 7월에 일신건설산업(주)와 합병하였습니다.

### 라. 본사의 주소, 전화번호 및 홈페이지

- 주 소 : 서울시 강남구 청담동 53-8번지
- 전화번호 : 02-3218-6701
- 홈페이지 : <http://www.isdongseo.co.kr>

### 마. 주요사업의 내용

당사의 주요사업으로는 요업·콘크리트제품 제조 및 판매업, 건축 및 주택건설사업, 토목건축공사업등으로 사업보고서 제출일 현재 요업부문 4개 공장, 콘크리트부문 4개 공장, 건설부문 1개 지사를 두고 사업을 영위하고 있습니다.

### 바. 계열회사의 현황

2010년 12월 31일 현재 당사의 계열회사는 다음과 같습니다.

구 분	회 사 명	주 업 종	비 고
-----	-------	-------	-----

상 장	아이에스동서(주)	요업 및 콘크리트제품 제조업, 종합건설업	
비상장	(주)일신이앤씨	종합건설업	
비상장	(주)일신개발	전문건설업	
비상장	(주)아이에스건설	부동산매매업	
비상장	일신건설산업(주)	부동산매매업	(주)디티엘에서 사명변경 ('08.08.05)
비상장	(주)제이케이엘파트너스	경영상담업	
비상장	(주)삼흥테크	비데 제조 및 판매업	2010년 03월 12일 계열 추가
비상장	(주)오션디앤씨	부동산임대업	2010년 04월 06일 계열 추가 아이에스개발(주)에서 사명변경 ('10.08.12)
비상장	아이에스해운(주)	해상화물 운송업	2010년 05월 25일 계열 추가
비상장	백년건강지킴이(주)	건설업	2010년 09월 28일 계열 추가

한편, 사업보고서 작성기준일 이후 발생한 주요사항으로 당사는 사업다각화를 목적으로 사무기기, 차량 중기등의 대여 및 판매를 주요사업으로 하는 한국렌탈주식회사를 2011년 3월 21일 인수(1,877,890주, 지분율 54.26%)함에 따라 계열회사가 추가되었습니다. 이와 관련하여 2011년 2월 14일 전자공시시스템에 기 공시한 타법인 주식 및 출자증권 취득결정을 참조하시기 바랍니다.

#### 사. 신용평가에 관한 사항

당사의 최근 3년간 신용평가전문기관으로부터 신용평가를 받은 내용은 다음과 같습니다.

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분	평가등급 범위
2008.09.30	기업어음평가	A3	한국신용정보	본평정	A1+ ~ D
2009.06.04	기업어음평가	A3	한국신용정보	본평정	A1+ ~ D
	기업신용평가	BBB0	한국신용정보	본평정	AAA ~ D
2010.06.08	기업어음평가	A3	한국신용정보	본평정	A1+ ~ D
	기업신용평가	BBB0	한국신용정보	본평정	AAA ~ D

#### 아. 참고사항

당사는 2008년 7월 구.일신건설산업(주)를 흡수합병하였습니다. 법적으로는 아이에스동서(주)가 주식을 발행하여 구.일신건설산업(주)를 흡수합병하는 형태를 취하였기때문에 법률상 아이에스동서(주)를 합병주체라 하겠지만 회계상으로는 합병 후 주주분포나 임원선임 등을 볼때 기존 구.일신건설산업(주)의 주주가 합병 후 존속회사를 지배함은 물론 경영권까지 확보한 상태이므로 실질적인 매수회사인 구.일신건설산업(주)를 합병주체로 하여 합병 회계처리를 하였습니다.

☞ 관련근거 : 기업인수·합병 등에 관한 회계처리준칙 4-1

따라서 본 사업보고서의 비교표시된 합병전 재무상태표 및 손익계산서 등의 재무제표는 구 .일신건설산업(주)의 재무현황이오니 이에 유념하시기 바랍니다.

☞ 관련근거 : 금융감독원 질의회신 회제이 8360-00112  
(역합병시 비교재무제표 및 사업연도 기표에 대한 질의)

## 2. 회사의 연혁

공시대상기간인 최근 5사업연도 중 당사의 주된 변동내용은 다음과 같습니다.

년 월	내 용
2006년 03월	아파트 브랜드 "에일린의 딸" 런칭
2006년 05월	우먼타임스 선정 2006 여성소비자가 뽑은 최고 명품대상 수상 (타일부문)
2006년 06월	한국경제 선정 친환경 경영대상 기업부문 2년 연속 수상
2006년 07월	매일경제 선정 제10회 살기좋은 아파트 선발대회 우수상 수상
2007년 06월	산업자원부 주최 우수디자인(GOOD DESIGN) 2년 연속 선정
2007년 12월	VIP ASIA 2년 연속 선정 (타일, 위생도기 부문)
2008년 02월	최대주주 변경 (UTC인베스트먼트(주) → 일신건설산업(주)) 경영진의 변경 (대표이사 김상환 → 대표이사 권혁운, 이성철) 자회사 동서산업건설(주)를 대상홀딩스(주)에 매각
2008년 06월	상호변경 : 동서산업(주) → 아이에스동서(주)
2008년 07월	일신건설산업(주) 흡수 합병 (자본금 85억원) 최대주주 변경 (일신건설산업(주) → 권혁운) CI (Corporate Identity) 변경
2008년 11월	타일, 위생도기 전시장 오픈 (서울시 강남구 청담동)
2009년 03월	미국 USG社 차세대 건축내장재 독점공급 계약
2010년 03월	(주)삼흥테크 계열추가 (지분율 100%)
2010년 04월	아이에스개발(주) 계열추가 (특수관계인 지분율 100%)
2010년 05월	아이에스해운(주) 계열추가 (지분율 100%)
2010년 08월	경영진의 변경 (대표이사 권혁운, 이성철 → 대표이사 이성철)
2010년 09월	한국표준협회 선정 KS 품질우수기업 6년 연속 수상
2010년 09월	백년건강지킴이(주) 계열추가 (지분율 77%, 특수관계인 포함)

### 3. 자본금 변동사항

2010년 12월 31일 현재 당사의 자본금은 8,511백만원으로 최근 5사업연도 중 자본금 변동 사항은 다음과 같습니다.

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 원, 천주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2008년 05월 27일	무상감자	보통주	-	500	-	주식 액면가액의 90% 감액
2008년 07월 22일	-	보통주	9,174	500	-	합병대가

### 4. 주식의 총수 등

#### 가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	100,000,000	-	100,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	30,596,567	-	30,596,567	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	13,574,213	-	13,574,213	-
1. 감자	13,574,213	-	13,574,213	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	17,022,354	-	17,022,354	-
V. 자기주식수	1,428,571	-	1,428,571	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	15,593,783	-	15,593,783	-

## 나. 자기주식 취득 및 처분 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주)

취득방법			주식의 종류	기초수량	변동 수량			기말수량	비고
					취득(+)	처분(-)	소각(-)		
자본시장법상 취득	직접 취득	장내 직접 취득	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		공개매수	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		주식매수 청구권 행사	보통주	1,195,096	-	-	-	1,195,096	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		소계(a)	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
	신탁 계약에 의한 취득	수탁자 보유물량	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		현물보유물량	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		소계(b)	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
기타 취득(c)			보통주	962,364	-	728,889	-	233,475	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
총 계(a+ b+ c)			보통주	2,157,460	-	728,889	-	1,428,571	-
			우선주	-	-	-	-	-	-



## 5. 의결권 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	17,022,354	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	1,428,571	자기주식
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (E = A - B - C + D)	보통주	15,593,783	-
	우선주	-	-

## 6. 배당에 관한 사항 등

당사의 정관에는 배당에 관하여 다음과 같이 규정하고 있습니다.

<p>제10조 (신주의 배당 기산일)</p> <p>회사가 유상증자, 무상증자 및 신주배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 영업연도의 직전 영업연도말에 발행된 것으로 본다.</p> <p>제46조 (이익배당)</p> <p>① 정기의 배당은 금전과 주식으로 할 수 있으며 중간배당의 경우에는 금전에 의한다.</p> <p>② 이익의 배당을 주식으로 하는 경우에는 주식의 액면가액으로 하며 회사가 수종의 주식을 발행한 때에는 각각 그와 같은 종류의 주식으로 할 수 있다.</p> <p>③ 제①항의 배당은 매결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록질권자에게 이를 지급한다.</p> <p>단, 이사회 결의에 의하여 영업연도 중 1회에 한하여 일정한 날의 주주에게 이익을 중간배당할 수 있다.</p> <p>제47조 (배당금 지급청구권의 소멸시효)</p> <p>① 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.</p> <p>② 제①항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.</p> <p>③ 이익배당금에 대하여는 이자를 지급하지 아니한다.</p>
--

또한 최근 3사업연도 배당에 관한 사항은 다음과 같습니다.

구 분		제36기	제35기	제34기
주당액면가액 (원)		500	500	500
당기순이익 (백만원)		18,162	22,624	-8,913
주당순이익 (원)		1,216	1,522	-749
현금배당금총액 (백만원)		4,184	1,262	182
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		23.0	5.6	-
현금배당수익률 (%)	보통주	3.9	1.2	0.7
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	700	100	50
	우선주	-	-	-
주당 주식배당 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

※ 상기 주당순이익은 기본주당순이익이며 제34기 현금배당성향은 당기순손실로 인하여 기재를 생략하였습니다.

※ 현금배당시 자기주식은 제외하였으며 배당에 관한 사항 중 현금배당수익률 및 주당현금배당금은 소액주주 기준으로 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	구 분	현금배당수익률	주당현금배당금	비 고
제36기	최대주주	0.6%	100원	특수관계인 포함
	소액주주	3.9%	700원	
제35기	최대주주	1.0%	80원	특수관계인 포함
	소액주주	1.2%	100원	
제34기	최대주주	-	-	
	소액주주	0.7%	50원	

## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

#### 가. 요업사업부문

##### (산업의 특성)

타일, 위생도기 등은 건축 마감재로서 국내 건설경기에 직접적인 영향을 받으며, 제품 생산에 투입되는 원·부자재 중 일부는 수입에 의존하고 있어 환율 및 국제 유가 등 국제 원자재 시장 동향에 영향을 받습니다.

##### (산업의 성장성)

건설경기 위축으로 국내 요업시장의 성장성 둔화가 우려되나 환율불안으로 인한 수입제품의 판매감소는 국내 제조업체에게 긍정적인 요인으로 작용하고 있습니다. 또한 소득수준이 향상됨에 따라 주거환경 개선에 대한 관심이 증대되어 고급제품을 선호하는 경향은 지속적으로 증가되리라 예상됩니다.

##### (경기변동의 특성)

건설경기 중 특히 민간건설부문의 영향을 많이 받고 있으며, 아울러 국제 원자재 시장의 영향도 받고 있습니다.

##### (시장여건)

일반적으로 고가제품 시장은 이태리 및 유럽 제품의 인지도가 높으며 저가제품 시장은 중국 및 동남아 제품이 수입되고 있는 상황입니다. 따라서 고가시장은 다양한 기능성제품의 개발과 함께 트렌드에 부합하는 신제품을 지속적으로 출시하고 있으며 저가시장은 중국을 통한 OEM방식으로 상품을 수입 판매하여 치열한 경쟁에 대응하고 있습니다.

##### (회사의 경쟁 우위 요소)

한국표준협회 선정 '품질 우수기업' 및 산업자원부 주최 '우수디자인(GOOD DESIGN)'에 선정되는 등 뛰어난 디자인에 기능성과 실용성을 고루 갖춘 환경 웰빙형 요업제품을 지속적으로 개발, 출시하여 경쟁력 확보에 노력하고 있습니다.

#### 나. 콘크리트사업부문

##### (산업의 특성)

PHC PILE 등의 콘크리트 제품은 토목 및 건축 기초자재로서 부피가 크고 중량품이기 때문에 판매관리비 중 운반비의 비중이 높으며 제품 야적공간 확보가 필요합니다.

##### (산업의 성장성)

행정복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 지역균형개발사업의 본격 시행과 도심 재개발 사업, 공공 SOC 투자 등 정책적 건설 수요 확대로 건설경기 회복에 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대되어 그 수요가 증가할 것으로 예상됩니다.

##### (경기변동의 특성)

건설경기 중 산업기반, 국토개발 등 사회간접자본 시설투자에 따른 정부의 정책적 건설수요 확대 및 부동산 정책에 상당한 영향을 받고 있습니다.

#### (시장여건)

내수시장은 공급 과잉으로 경쟁이 치열한 상황입니다. 이러한 상황에 대처하기 위해 당사는 고부가가치 제품인 PHC PILE 중 특수규격과 Ext PILE의 적극적인 수주와 함께 원가절감을 통한 경쟁력 제고에 주력하고 있습니다.

#### (회사의 경쟁 우위 요소)

국내 최초로 PHC PILE 생산기술을 자체개발하였고 최신시설의 AUTO CLAVE 양생으로 품질 및 공급의 안정성을 확보하고 있으며 차별화된 대형규격의 생산과 선단 확장형 파일인 Ext PILE 등 고부가가치 제품을 지속적으로 개발하고 있습니다.

### 다. 건설사업부문

#### (산업의 특성)

건설업은 경제성장을 뒷받침하는 보완적 산업으로 국민생활의 근간을 이루는 주택건설에서부터 도로, 항만 등 산업기반 시설의 건설 및 국토개발 등 광범위한 고정자본의 형성과 사회간접자본시설의 확충을 직접적으로 담당하는 국가경제의 기간산업입니다.

#### (산업의 성장성)

건설업은 과거의 고성장과는 달리 저성장의 성숙단계에 도달한 것으로 전망됩니다. 따라서 향후에는 시장경쟁을 통한 건설업체의 차별화가 심화될 것이며 건설 시공위주의 단순 서비스 산업에서 개발기획, 자금조달, 시공관리, 시설운영 등을 포괄하는 복합산업구조로의 변화가 예상됩니다. 또한 국민소득 향상은 삶의 질적수준의 향상에 대한 욕구로 이어져 고급주택에 대한 수요도 확대될 것으로 전망됩니다.

#### (경기변동의 특성)

건설업이 가지고 있는 기본적인 특성인 수주산업으로 인하여 정부의 사회간접 시설에 대한 투자규모, 타 산업의 경제활동 수준 및 기업의 설비투자 등은 물론 가계의 주택 구매상황 등에 의하여 생산활동이 파생되므로 경기에 민감한 산업입니다. 또한 정부의 부동산 가격 및 관련법규나 정부정책, 정부의 투자 등 외적 요인에 의해 상당한 영향을 받고 있습니다.

#### (시장여건)

건설업은 완전경쟁 시장으로서 타 산업에 비해 진입이 쉬운 편이고 외환위기 이후 외국인에 대한 국내 부동산 소유 허용, 외자유치 촉진 등의 개방 정책의 결과 SOC, 주택 및 부동산개발사업 등에서 외국건설업체의 진출이 꾸준히 증가하고 있습니다. 이에따라 당사는 기술력을 바탕으로 차별화된 가치를 제공하는 사업 모델을 지속적으로 개발해 나가고 있습니다.

#### (회사의 경쟁 우위 요소)

주요 일간지에서 주최하는 '친환경 경영대상'과 '살기좋은 아파트'로 선정되는 등 공신력 있는 외부기관으로부터 그 우수성을 인정받고 있으며 기업의 외형보다는 내실에 충실하여 건설경기 침체에도 건전한 재무구조를 유지하고 있습니다.

## 2. 주요 제품, 서비스 등

### 가. 주요 제품등의 현황

당사는 타일, 위생도기, 콘크리트 파일 등의 건축자재를 생산, 판매하고 있으며 건축 및 토목 공사등의 건설업을 영위하고 있습니다. 최근 3년간 각 품목별 매출액 및 총 매출액에서 차지하는 비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

사업부문	품 목	구체적용도	주요상표	제36기		제35기		제34기	
				매출액	비율	매출액	비율	매출액	비율
요 업	타 일	건축자재	INUS, ECOCARAT	52,735	14.3%	50,397	16.8%	18,885	11.8%
	위 생 도 기	건축자재	INUS, SATIS	32,067	8.7%	35,153	11.7%	13,055	8.2%
콘크리트	PHC PILE외	건축자재	IS DONGSEO	99,733	27.1%	87,861	29.3%	47,643	29.7%
건 설	건축 / 토목	아파트외	에일린의뜰	183,203	49.9%	126,060	42.1%	80,418	50.2%
기 타	소지 / 임대	-	-	35	0.0%	267	0.1%	220	0.1%
합 계				367,773	100.0%	299,738	100.0%	160,221	100.0%

### 나. 주요 제품등의 판매가격 변동 추이

위생도기 제품의 경우 고가제품인 원피스양변기의 판매비중이 감소하였으며 최근 3년간 주요 제품의 판매가격 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

품 목	제36기	제35기	제34기
타 일 ( m <sup>2</sup> )	7,455	7,589	6,964
위생도기 (ton)	2,570,405	2,647,135	2,764,691
PHC파일 (ton)	102,963	109,477	116,557

### 3. 주요 원재료에 관한 사항

당사는 제품의 생산에 필요한 주원료인 원광석류(점토, 도석, 장석, Clay 등), 유약류 (Frit, Pigment 등), 골재류(모래, 자갈 등) 및 철재류(PC강봉, 철근, 철선 등) 등의 대부분을 국내의 생산업체들로부터 조달하고 있으며 골재류를 제외하고는 중국, 이태리, 인도네시아 등에서 일부 조달하고 있습니다. 이러한 원재료의 단위당 가격은 환율, 국제유가 및 경기의 변동에 따라 민감하게 반응하여 당사의 제품 제조원가에 크게 영향을 미칩니다. 주요 원재료의 가격변동 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

품 목		제36기	제35기	제34기
원광석류 (ton)	국 내	23,170	22,085	22,339
	수 입	179,433	200,810	178,343
유약류 (ton)	국 내	924,234	908,563	873,486
	수 입	1,479,292	1,616,227	1,722,695
글재류 ( m <sup>3</sup> )	국 내	14,479	14,475	14,706
철재류 (ton)	국 내	869,666	917,329	1,037,134
	수 입	954,828	927,789	1,192,090

#### 4. 생산 및 설비에 관한 사항

##### 가. 생산능력, 생산실적 및 가동률

2010년 연간 당사 생산공장의 1일 평균가동시간은 약 15시간(요업공장 일부 야간가동시간 포함)이며 8개 생산공장의 연간 총 가동시간은 약 35,464시간입니다. 또한 연간 생산능력은 타일 6,800,000BOX, 소지 170,000TON, 위생도기 13,600TON, 콘크리트 1,408,000TON이며 생산능력은 생산제품의 규격변화 및 가동시간 조정으로 변동될 수 있습니다.

당사의 2010년 연간 생산실적은 제조금액을 기준으로 138,713백만원이며 전년 동기대비 12.7% 증가하였습니다. 또한 연간 평균 가동률은 약 73.3%(생산시간÷생산가능시간)입니다.

##### 나. 생산설비의 현황

당사는 서울에 위치한 본사를 제외하고 국내에 총 8개의 생산공장과 건설 1개 지사를 보유하고 있으며 세부 현황은 다음과 같습니다.

##### 1) 사업장 현황

사 업 장	사업내용 또는 제품	소 재 지
본 사	건설부문, 제조영업 및 경영관리	서울시 강남구 청담동
부산사업소	건축 A/S, 영남권개발	부산시 동구 범일동
진주공장	TILE (벽타일, 바닥타일)	경남 진주시 상평동
괴산공장	TILE (바닥타일)	충북 괴산군 감물면
하동공장	POWDER	경남 하동군 옥중면

아산공장	위생도기	충남 아산시 탕정면
청양공장	PHC PILE, Ext PILE	충남 청양군 남양면
창녕공장	PHC PILE	경남 창녕군 대합면
이천공장	PHC PILE, Ext PILE, PC부재	경기 이천시 부발읍
천안공장	SEGMENT, 침목, PC부재	충남 천안시 구룡동

## 2) 생산설비의 현황

2010년 12월 31일 현재 생산설비의 장부가액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	제조부문	건설부문	합계
토 지	145,650	-	145,650
건 물	30,658	-	30,658
구 축 물	5,345	-	5,345
기 계 장 치	8,300	-	8,300
차량운반구	149	1	150
공기구비품	1,875	53	1,928
합 계	191,977	54	192,031

## 5. 매출에 관한 사항

### 가. 매출실적

당사의 매출은 제품의 특성을 기준으로 제조부문 및 건설부문으로 구분되며 제조부문은 요업 및 콘크리트사업부문으로 구분됩니다. 이러한 당사의 매출에 기여하는 사업부문별 주요품목은 다음과 같습니다.

사 업 부 문		주 요 품 목
요업사업부문	타 일	벽타일, 바닥타일, 외장타일, 기능성타일 등
	위생도기	양변기, 세면기, 소변기, 비데일체형양변기, 비데, 수전금구 등
	기 타	천정시스템, 경량벽체
콘크리트사업부문		PHC PILE, Ext PILE, SEGMENT, PC부재, 침목 등

건설사업부문	건축	상업용·업무용·주거용·공장건물 신축공사 등
	토목	도로, 교량, 항만, 매립, 부지조성준설, 고속철도공사 등
기타		소지, 임대 등

당사 최근3사업연도 매출의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

사업부문		매출 유형	품 목	제36기	제35기	제34기	
요업	타일	제품 상품	타일	수출	-	122	91
				내수	52,735	50,275	18,794
				합계	52,735	50,397	18,885
	위생 도기	제품 상품	위생도기	수출	3	14	-
				내수	32,064	35,139	13,055
				합계	32,067	35,153	13,055
콘크리트	제품 상품	PHC PILE, PC부재 외	수출	-	-	-	
			내수	99,733	87,861	47,643	
			합계	99,733	87,861	47,643	
기타	-	소지 임대	수출	-	-	-	
			내수	35	267	220	
			합계	35	267	220	
제조부문 합계				수출	3	136	91
				내수	184,567	173,542	79,712
				합계	184,570	173,678	79,803
건설	국내도급공사		건축	11,101	17,286	13,713	
			토목	6,361	4,295	391	
	자체공사	-	165,741	104,420	66,314		
	수수료수익외	-	-	59	-		
건설부문 합계				-	183,203	126,060	80,418
합계				367,773	299,738	160,221	



## 나. 판매경로 및 판매방법

당사 제조부문의 판매경로는 크게 납품판매 및 유통판매로 구분지어집니다. 납품판매는 건설회사 및 지방자치단체등을 통하여 이루어지는 판매방식이며 유통판매는 대리점 및 건재상등을 통하여 이루어지는 판매방식입니다. 당 사업연도 판매비중은 요업부문의 경우 납품판매가 66%, 유통판매가 34%로 판매가 이루어졌으며 콘크리트부문의 경우는 100% 납품판매로 이루어집니다. 또한 건설부문은 도급공사 및 자체공사로 이루어지며 그 비중은 도급공사가 10%, 자체공사가 90%를 차지합니다.

판매방법으로는 제조부문의 경우 거래선의 신용도나 담보요건등을 감안하여 현금 또는 어음결제조건으로 판매가 이루어지며 판매조건 미충족시(신규거래선, 재정상태 불안)에는 선수금을 수령 후 판매를 하고 있습니다. 또한 건설부문은 도급공사의 경우 계약조건 및 공사진행률에 따라 공사대금을 수령하고 있으며 자체공사의 경우 분양계약자들에게 계약금, 중도금, 잔금의 방법으로 분할하여 분양대금을 수령하고 있습니다.

## 6. 수주상황

사업보고서 작성기준일 현재 거래가 종료되지 아니한 당사의 주요 수주상황은 다음과 같으며 제조부문의 수주상황은 수주의 빈번한 발생과 변동가능성으로 인하여 기재를 생략합니다

(단위 : 백만원)

발주처	공사명	계약일	완공예정일	기본도금액	완성공사액	계약잔액
한국산업단지공단	김해 일반산업단지 조성공사	'08.07	'11.11	8,235	5,723	2,512
(주)아이에스건설	진주 가호지구 아파트공사	'10.02	'12.07	26,069	5,388	20,681
용산구청	용산구 관내 하수도공사	'10.03	'11.02	1,373	959	414
한국도로공사	상주-영덕 고속국도공사	'10.07	'14.09	7,736	-	7,736
서울지방조달청	서울양강초등학교 강당겸체육관 증축	'10.12	'11.07	1,382	-	1,382
현대산업개발(주) 외	기타	'09.06	'11.04	3,969	3,864	105
합 계				48,764	15,934	32,830

## 7. 연구개발활동

### 가. 연구개발 담당조직

당사의 연구개발 업무는 요업, 콘크리트 및 건설부문으로 나뉘어 다음과 같이 연구개발이 이루어지고 있습니다.

구 분	담 당 업 무
요 업 부 문	신제품 개발, 소지 및 유약 개발, 기능성 소재 개발 및 제품 기능성 강화 신소재 제품 연구, 원가경쟁력 및 품질향상 방안 연구
콘크리트부문	신제품 개발, 고강도 소재 개발, 원가경쟁력 및 품질향상 방안 연구
건 설 부 문	건축/토목 과제 연구, 건설신기술·신공법 개발, 현장기술 지원

#### 나. 연구개발비용

당사의 최근3년간 연구개발 비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

과 목		제36기	제35기	제34기
원 재 료 비		357	244	107
인 건 비		1,121	824	660
감 가 상 각 비		19	24	11
위 탁 용 역 비		154	22	14
기 타		5	6	28
연구개발비용계		1,656	1,120	820
회계처리	판매비와관리비	1,652	1,114	811
	제 조 경 비	4	6	9
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용계 ÷ 당기매출액 × 100]		0.45%	0.37%	0.51%

#### 다. 연구개발 실적

당사의 최근 3년간 주요 연구개발 실적은 다음과 같습니다.

개발연도	주요 연구과제명	비 고
2008년	K-project 소지 개발	신제품개발
	보온경량타일 개발	신제품개발
	일체형 세면기 개발	신제품개발
	위생도기 대형기물 전용소지 개발	생산성 및 품질향상
	밀폐형 양변기 개발	신제품개발
2009년	Recycling 소재 개발	원가절감

	재활용 자기질 바닥타일 개발	원가절감
	포슬레인 소재 개발	신제품개발
	세라믹 슷타일 개발	신제품개발
	장애인 양변기 개발	신제품개발
	공간절약형 양변기, 세면기 개발	신제품개발
2010년	슬립타일 개발	신제품개발
	저온소결소재 개발	신제품개발
	항균음이온타일 개발	신제품개발
	세라믹 경량타일 개발	신제품개발
	비데유사일체형 양변기 개발	신제품개발
	초절수형 양변기 개발	성능 향상
	장애인세면기 개발	신제품개발
	벽걸이소변기 개발	신제품개발

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제36기	제35기	제34기	제33기	제32기
[유동자산]	358,536	236,850	210,857	197,811	255,797
· 당좌자산	254,444	132,446	125,486	82,617	129,226
· 재고자산	104,092	104,404	85,371	115,194	126,571
[비유동자산]	256,718	243,002	253,990	57,861	16,065
· 투자자산	54,948	39,681	32,967	11,577	2,853
· 유형자산	192,417	193,433	213,583	31,873	424
· 무형자산	(2,814)	(2,789)	(2,827)	305	-
· 기타비유동자산	12,167	12,677	10,267	14,106	12,788
자산총계	615,254	479,852	464,847	255,672	271,862
[유동부채]	127,478	136,271	149,496	64,112	122,828
[비유동부채]	164,485	50,073	44,556	18,416	1,292
부채총계	291,963	186,344	194,052	82,528	124,120
[자본금]	8,511	8,511	8,511	5,000	5,000
[자본잉여금]	216,741	216,741	216,347	-	-
[자본조정]	(54,011)	(67,226)	(113,297)	-	-
[기타포괄손익누계액]	(452)	(120)	3	-	-
[이익잉여금]	152,502	135,602	159,231	168,144	142,742
자본총계	323,291	293,508	270,795	173,144	147,742
매출액	367,773	299,738	160,221	170,009	248,459
영업이익(손실)	28,280	24,938	(6,485)	35,350	45,679
당기순이익(손실)	18,162	22,624	(8,913)	29,402	30,606
기본주당순이익(손실) (단위:원)	1,216	1,522	(749)	2,940	3,061
희석주당순이익(손실) (단위:원)	1,200	1,497	(749)	2,940	3,061

※ 제34기는 합병후 재무현황이며 제33기 이전 재무현황은 구.일신건설산업(주)의 재무현황

입니다. 자세한 사항은 " I -1. 회사의 개요"를 참조하시기 바랍니다.

※ 요약연결재무정보는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제168조5항에 의거하여 추후 제출할 예정입니다. (제출예정시기 : 2011년 5월 2일 이내)

## 2. 재무정보 이용상의 유의점

### 가. 공시대상기간중 중요사항

당사는 프로젝트 기반 사업구조에 제조업 기반 사업구조를 추가하여 수익 창출의 양적, 질적 향상 및 재무구조 개선을 도모하고 관련 산업내 사업영역 확대를 통한 시너지 효과 및 경영 효율성 개선을 통해 주주가치 극대화를 달성하기 위하여 구.일신건설산업(주)와 2008년 3월 31일 이사회 결의에 따라 합병계약을 체결하고 동일자로 합병신고서를 제출하였습니다. 이후 2008년 6월 13일 임시주주총회의 결의를 거쳐 2008년 7월 19일자로 구.일신건설산업(주)를 흡수합병하였습니다.

법률상 합병법인은 구.동서산업(주)이나 회계상 합병법인은 구.일신건설산업(주)이므로 구.일신건설산업(주)가 구.동서산업(주)의 자산과 부채를 2008년 7월 19일 현재의공정가치로 평가하여 승계하였습니다. 또한 구.일신건설산업(주)의 주식 1주에 대하여 구.동서산업(주)의 주식 22.4876309주가 교부되었습니다. 이로 인하여 합병기준일 현재 자산 538,025백만원, 부채 274,409백만원, 자본 263,616백만원으로 증가하였습니다.

### 나. 재무제표 작성기준

재무제표 작성기준은 당 사업보고서의 첨부서류인 감사보고서 주식 중 "2. 중요한 회계처리 방침의 요약"을 참조하시기 바랍니다.

### 다. 국제회계기준 도입영향에 대한 사전 공시사항

#### 1) 한국채택국제회계기준 도입 준비계획 및 추진사항

당사는 한국채택국제회계기준을 도입하기 위하여 별도의 준비조직을 구성하고 한국채택국제회계기준으로의 전환을 준비하였으며, 동 업무는 아래의 3단계로 진행되었습니다.

가) 분석 및 계획수립 단계 : 본 단계는 한국채택국제회계기준 도입이 당사의 현행 회계 및 재무보고 정책, 보고 실체 및 시스템에 미치는 영향 등에 대한 사전 분석을 포함합니다.

나) 설계 단계 : 본 단계는 한국채택국제회계기준 도입에 따른 변화사항들이 회계정책, 재무정보 산출절차 및 시스템에 미치는 영향 등에 대한 상세분석과 동 영향 등에 대한 임직원 교육을 포함하고 있습니다.

다) 구축 단계 : 본 단계는 파악된 변화사항들을 업무 프로세스 및 시스템에 구현하는것을 포함합니다. 본 단계를 통해서 당사는 한국채택국제회계기준에 의한 신뢰성 있는 재무정보 산출이 가능할 것으로 판단하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 상기 단계는 대부분 완료되었으며, 당사는 전환일 및 그 이후 재무제표에 대하여 한국채택국제회계기준을 적용한 재무제표의 작성을 진행하고 있습니다.

#### 2) 한국채택국제회계기준하에서 기업이 선택한 회계정책과 기존 회계정책과의 주요 차이점

구분		현행 회계정책	한국채택국제회계기준
한국채택국제회계기준 제1101호의 면제조항 선택 적용	사업결합	해당사항 없음	전환일(2010.1.1) 이전에 발생한 사업결합거래에 대해 한국채택국제회계기준 제1103호(사업결합)의 규정을 소급 적용 하지 않음
	종속기업, 공동지배기업 및 관계기업에 대한 투자	해당사항 없음	전환일 현재 현행 회계기준에 따른 장부금액(또는 취득원가)을 전환일의 간주원가로 적용
	차입원가	해당사항 없음	전환일 이후 취득하는 적격자산에 대한 차입원가만 자본화
별도 재무제표하에서 종속기업, 공동지배기업 및 관계기업에 대한 투자	종속기업, 공동지배기업 및 관계기업 투자에 대하여 지분법을 적용	종속기업, 공동지배기업 및 관계기업 투자에 대하여 원가법을 적용	
퇴직급여채무	보고기간 말 현재 1년이상 근속한 전 임직원이 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금추계액 전액을 퇴직급여충당부채로 계상	임직원에 대하여 보험수리적 방법의 의하여 확정급여채무를 측정	
기타장기종업원급여	현금지급의무가 확정되는 시점에 비용처리	보험수리적 방법에 의하여 채무를 측정	
종업원 누적유급휴가	현금지급의무가 확정되는 시점에서 비용인식	미래 유급휴가 권리를 증가시키는 근무용역을 제공하는 때에 관련 비용과 부채를 인식	
투자부동산	임대부동산을 기타의비유동자산으로 분류	임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류	
수익인식(예약매출)	진행기준에 따라 수익인식	건설계약의 요건에 충족되지 아닐 경우, 재화의 소유에 따른 중요한 위험과 보상이 분양자에게 이전되는 인도시점에 수익을 인식	
금융보증계약	상대방에게 제공한 지급보증에 대하여 주식에 기재	금융보증계약의 정의에 충족하는 경우 금융보증계약의 공정가치를 측정하여 부채로 계상	
부의영업권(염가매수차익)	식별가능한 비화폐성자산의 공정가액 합계액에 해당하는 금액까지는 비화폐성자산 중 상각가능자산의 가중평균내용연수에 걸쳐 정액법으로 환입하며 비화폐성자산의 공정가액 합계액을 초과하는 금액은 매수일에 이익으로 인식	사업결합일에 당기손익으로 인식	

금융상품에 대한 상각후원가로의 측정	현금흐름이 장기간에 걸쳐 발생하는일 부 대여금 및 수취채권 등의 금융상품에 대해서 명목금액으로 회계처리	최초 인식시 공정가치로 측정하고 최초 인식 후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정
회원권(시설이용권)	비유동자산의 기타의비유동자산으로 회 계처리	내용연수가 비한정인 무형자산으로 회 계처리
대손충당금	개별분석 및 과거의 대손경험율을 토대 로 하여 대손충당금을 설정	수취채권에 대한 손상검토시 개별적으 로 발생여부를 검토하고 그 이외의 수 취채권에 대하여 유사신용 특성별로 그 룻화하여 집합적인 손상검토를 수행
이연법인세	<p>중속회사, 공동지배기업 및 관계기업 투 자에 대한 일시적 차이를 발생원천별로 구분하지 아니하고 하나로보아 이연법 인세자산·부채의 인식 여부를 판단</p> <p>관련된 항목의 재무상태표상 분류에따 라 유동·비유동으로 구분하며, 재무상 태표상항목과 관련되지 않은 경우에는 예상 소멸시기에 따라 유동·비유동으 로 구분표시</p> <p>과거 자산재평가법에 의한 재평가차익 에 대한 이연법인세부채 미인식</p>	<p>중속회사, 공동지배기업 및 관계기업 투 자에 대한 일시적 차이를 발생원천별로 구분하여 이연법인세자산·부채를 인 식</p> <p>이연법인세자산·부채는 비유동으로 표시</p> <p>과거 자산재평가법에 의한 재평가차익 에 대한 이연법인세부채 인식</p>

### 3) 연결대상기업의 변화

[2010년 12월 31일 기준]

현행 연결범위	국제회계기준 연결범위
(주)제이케이엘파트너스 (주)삼흥테크	(주)삼흥테크 아이에스해운(주)

### 4) 기업의 재무상태 및 경영성과에 미치는 영향

당사의 재무상태와 경영성과에 미치는 영향은 개별재무제표를 기준으로 작성된 것이며, 항 후 추가적인 영향분석, 기준서 개정 등을 통하여 변동될 수 있습니다.

가) 전환일인 2010년 1월 1일 현재 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 당사 재무상 태에 미치는 영향은 다음과 같습니다.



(단위 : 백만원)

구분	총자산	총부채	총자본
현행 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준	479,852	186,344	293,508
조정액 :			
수익인식(예약매출)	68,620	83,463	(14,843)
미청구공사 및 초과청구공사	1,489	1,489	-
중속기업 및 관계기업투자	(1,288)	-	(1,288)
부의영업권환입	3,175	-	3,175
유형자산 감가상각방법 변경	1,427	-	1,427
퇴직급여채무	-	(901)	901
종업원 누적유급휴가	-	757	(757)
기타장기종업원급여	-	734	(734)
기타	183	205	(22)
이연법인세 변동 및 법인세효과	(804)	(2,212)	1,408
조정액 합계 :	72,802	83,535	(10,733)
한국채택국제회계기준	552,654	269,879	282,775

나) 당기 보고기간종료일 현재 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 당사의 재무상태 및 경영성과에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	총자산	총부채	총자본	당기순이익
현행 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준	615,254	291,963	323,291	18,162
조정액 :				
수익인식(예약매출)	85,459	120,791	(35,332)	(20,490)
미청구공사 및 초과청구공사	37	37	-	-
금융비용의 자본화	1,404	-	1,404	1,404
중속기업 및 관계기업투자	(27)	-	(27)	925
부의영업권환입	3,132	-	3,132	(43)

유형자산 감가상각방법 변경	2,486	-	2,486	1,060
퇴직급여채무	-	316	(316)	138
종업원 누적유급휴가	-	829	(829)	(71)
기타장기종업원급여	-	826	(826)	(92)
금융보증계약	-	588	(588)	(588)
기타	757	994	(237)	(218)
이연법인세 변동 및 법인세효과	(2,032)	(8,541)	6,509	4,797
조정액 합계 :	91,216	115,840	(24,624)	(13,178)
한국채택국제회계기준	706,470	407,803	298,667	4,984

## IV. 감사인의 감사의견 등

### 1. 감사인에 관한 사항

제34기, 제35기, 제36기 감사는 한영회계법인이 수행하였으며 감사의견은 모두 적정입니다.

감사용역에 대한 보수는 제34기 70백만원, 제35기 100백만원을 지급하였고 제36기 감사용역에 대한 연간 총보수는 100백만원(연결감사 포함)입니다. 또한 감사 시간은 제34기 1,250시간, 제35기 950시간, 제36기 1,160시간입니다.

한편 회사는 회계감사용역 이외에 제34기 중 합병관련 회계 및 세무업무 자문에 관한 용역을 한영회계법인에 의뢰하여 10백만원을 용역의 대가로 지급하였고 제36기에는 IFRS 자문용역으로 75백만원을 지급하였습니다.

또한 당사의 종속회사는 (주)제이케이엘파트너스, (주)삼흥테크, 아이에스해운(주)로 이중 (주)제이케이엘파트너스, (주)삼흥테크는 공시대상기간 중 회계감사인으로부터 적정의견을 받았으며 아이에스해운(주)는 당해년도 신설법인(설립자본금 : 9억원)이므로 감사를 받지 아니하였습니다.

### 2. 내부통제에 관한 사항

당사는 내부회계관리제도를 구축하여 시행하고 있으며 공시대상 기간 중 회계감사인이 내부회계관리제도에 대한 의견은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
제36기	경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.
제35기	경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.
제34기	경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

## V. 이사의 경영진단 및 분석의견

### 1. 경영성과

(단위 : 백만원)

구 분	제 36 기	제 35 기	증감율 (%)
매 출 액	367,773	299,738	22.7%
매 출 원 가	295,416	238,808	23.7%
매출총이익	72,357	60,930	18.8%
판매관리비	44,077	35,992	22.5%
영 업 이 익	28,280	24,938	13.4%
영업외수익	5,270	6,372	-17.3%
영업외비용	13,168	6,553	100.9%
세 전 이 익	20,382	24,757	-17.7%
법인세비용	2,220	2,133	4.1%
당기순이익	18,162	22,624	-19.7%

2010년 한국경제는 글로벌 금융위기 2년 만에 잠재성장률을 크게 상회하는 성장세를 시현하였고 성장의 중심축도 정부부문에서 수출과 투자를 중심으로 한 민간부문으로 이동했습니다. 또한 경기회복세가 지속됨에 따라 금융시장도 극심한 불안에서 벗어나 외국인 투자자금 유입 등으로 주가와 환율을 비롯한 주요 금융시장 지표가 점차 안정세를 지속하였습니다. 그러나 이러한 경기회복세에도 불구하고 2010년을 되돌아보면 글로벌 금융위기로 장기 성장 수준에서 이탈했던 한국경제가 장기 성장 궤도로 재진입하기에는 여전히 경기의 복원력과 탄력이 부족한 상황이었습니다.

이러한 국내경제의 불확실한 여건속에서도 당사의 2010년도 매출액은 367,773백만원, 영업이익은 28,280백만원, 당기순이익은 18,162백만원으로 열악한 경영환경에 비하여 비교적 양호한 영업실적을 달성하였습니다. 2011년 역시 당사는 현재의 불확실한 경제상황을 오히려 도약의 기회로 삼아 사업영역을 확대하고 각 사업부문의 역량을 강화하여 수익성 위주의 경영성과 극대화과 관리능력 강화로 기업가치 향상에 주력할 것입니다.

### 2. 재무상태

(단위 : 백만원)

구 분	제 36 기	제 35 기	증감율(%)
[유동자산]	358,536	236,850	51.4%
· 당좌자산	254,444	132,446	92.1%
· 채고자산	104,092	104,404	-0.3%
[비유동자산]	256,718	243,002	5.6%
· 투자자산	54,948	39,681	38.5%
· 유형자산	192,417	193,433	-0.5%
· 무형자산	(2,814)	(2,789)	0.9%
· 기타비유동자산	12,167	12,677	-4.0%
자산총계	615,254	479,852	28.2%
[유동부채]	127,478	136,271	-6.5%
[비유동부채]	164,485	50,073	228.5%
부채총계	291,963	186,344	56.7%
[자본금]	8,511	8,511	-
[자본잉여금]	216,741	216,741	-
[자본조정]	(54,011)	(67,226)	-19.7%
[기타포괄손익누계액]	(452)	(120)	276.7%
[이익잉여금]	152,502	135,602	12.5%
자본총계	323,291	293,508	10.1%

○ 자산의 증가 요인

2010년말 자산총계는 615,254백만원으로 전기대비 28.2% 증가하였습니다.

유동자산은 358,536백만원으로 선급금 및 분양미수금 등의 증가로 인하여 전기대비 51.4% 증가하였으며 비유동자산은 256,718백만원으로 지분법적용투자주식 등 투자자산의 증가로 인하여 전기대비 5.6% 증가하였습니다.

○ 부채의 증가 요인

2010년말 부채총계는 291,963백만원으로 전기대비 56.7% 증가하였습니다.

유동부채는 127,478백만원으로 단기차입금 및 분양선수금 등의 감소로 전기대비 6.5% 감소하였으며 비유동부채는 164,485백만원으로 사채 및 장기차입금 등의 증가로 인하여 전기대비 228.5% 증가하였습니다.

○ 자본의 증가 요인

2010년말 자본총계는 323,291백만원이며 당기순이익 18,162백만원 발생 등으로 총자본은

전기대비 10.1% 증가하였습니다.

### 3. 자금조달

2010년도 현금흐름을 살펴보면 재무활동으로 124,944백만원의 현금이 유입되었으나 영업활동으로 64,423백만원, 투자활동으로 46,832백만원의 현금유출이 발생하여 2010년말 현재 현금은 전년대비 13,689백만원 증가한 49,854백만원입니다.

2010년말 현재 차입금은 사채등을 포함하여 205,067백만원이나 차입금을 상환할 수 있는 현금 등 84,660백만원을 차감한 순차입금은 120,407백만원입니다.

## VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사회 구성 개요

사업보고서 작성기준일 현재 당사의 이사회는 사내이사(상근) 4명, 사외이사(비상근) 2명으로 총 6명의 이사로 구성되어 있으며 이사회내의 위원회는 별도로 설치하고 있지 않습니다. 이사회는 법령 또는 정관에 정하여진 사항, 주주총회로부터 위임받은 사항, 회사운영의 기본 방침 및 중요사항을 의결하며 대표이사의 선임 및 이사·경영진의 직무집행을 감독합니다.

각 이사의 인적사항 및 주요 이력에 대하여는 "VIII. 임원 및 직원등에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

#### 나. 이사회 주요 의결사항

당사업연도 중 5회의 이사회가 개최되었으며 주요 의결사항은 다음과 같습니다.

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사 의결현황	
				정상명	박득표
1	2010.02.11	① 제35기 정기주주총회 개최의 건 ② 제35기 재무제표 승인의 건 ③ 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	찬성	찬성
2	2010.03.11	① 타법인 출자를 위한 본계약 체결의 건	가결	불참	불참
3	2010.05.25	① 타법인 출자의 건	가결	불참	불참
4	2010.07.19	① 아이에스해운(주)에 대한 출자의 건 ② 채무보증의 건	가결	불참	불참
5	2010.12.23	① 연대보증의 건	가결	불참	불참

#### 다. 이사의 독립성

당사의 이사는 주주총회에서 선임하며 주주총회에서 선임할 이사후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이사의 선임과 관련하여 관련법규에 의거한 주주제안이 있는 경우 이사회는 적법한 범위 내에서 이를 주주총회 의안으로 제출하고 있습니다.

이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

직명	성명	추천인	담당업무	회사와의 거래	최대주주 또는 주요주주와의 관계
사내이사	권혁운	이사회	전사 경영전반 총괄	-	최대주주 본인

사내이사	이성철	이사회	대표이사	-	-
사내이사	권민석	이사회	개발영업총괄	-	특수관계인
사내이사	양수창	이사회	경영관리총괄	-	-
사외이사	정상명	이사회	-	-	-
사외이사	박득표	이사회	-	-	-

## 2. 감사제도에 관한 사항

### 가. 감사에 관한 사항

당사는 사업보고서 작성 기준일 현재 감사위원회를 별도로 설치하고 있지 아니하며 주주총회 결의에 의하여 선임된 감사 1명이 감사업무를 수행하고 있습니다.

감사는 이사회에 참석하여 독립적으로 이사의 업무를 감독할 수 있으며 제반업무와 관련하여 관련 장부 및 관계서류를 해당부서에 제출을 요구할 수 있습니다. 또한 필요시 회사로부터 영업에 관한 사항을 보고 받을 수 있으며 적절한 방법으로 경영정보에 접근할 수 있습니다.

감사의 인적사항 및 주요 이력에 대하여는 "Ⅷ. 임원 및 직원등에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

### 나. 감사의 주요 활동내용

당사업연도 중 감사는 당사의 영업 및 재무등 제반 업무와 관련된 사항에 대하여 수시로 감사활동을 진행하였습니다. 또한 이사회에 참석하여 이사의 업무를 감독하는 등의 업무를 진행하였으며 제반 업무와 관련된 감사 및 이사회에 관련된 주요 활동내용은 다음과 같습니다.

#### 1) 제반 업무 관련

일시	활동내용	비 고
2010.09.06 ~ 09.10	생산, 재무, 노무, 자재 등 내부 지도 감사	괴산, 아산, 천안공장

#### 2) 이사회 관련

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비 고
1	2010.02.11	① 제35기 정기주주총회 개최의 건 ② 제35기 재무제표 승인의 건 ③ 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	
2	2010.03.11	① 타법인 출자를 위한 본계약 체결의 건	가결	
3	2010.05.25	① 타법인 출자의 건	가결	



4	2010.07.19	① 아이에스해운(주)에 대한 출자의 건 ② 채무보증의 건	가결	
5	2010.12.23	① 연대보증의 건	가결	

### 3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

당사는 주주의 의결권 행사에 대하여 집중투표제, 서면투표제 및 전자투표제를 채택하고 있지 아니하며 공시대상기간 중 소수주주권 행사 및 경영권 분쟁이 발생한 사항이 없습니다.

### 4. 계열회사 등의 현황

#### 가. 계열회사의 현황

사업보고서 제출일 현재 당사의 계열회사는 9개사로 모두 비상장회사이며 계열회사간 상호 지분관계 및 임원겸임 현황은 다음과 같습니다.

#### 1) 계열회사간 상호 지분관계

구 분		소 유 자 명		
		아이에스동서(주)	특수관계인	계
계열 회사	아이에스동서(주)	-	65.9%	65.9%
	(주)케이케이엘파트너스	46.2%	-	46.2%
	(주)일신이앤씨	-	100.0%	100.0%
	(주)일신개발	-	90.0%	90.0%
	(주)아이에스건설	-	100.0%	100.0%
	일신건설산업(주)	-	100.0%	100.0%
	(주)삼흥테크	100.0%	-	100.0%
	(주)오션디앤씨	-	100.0%	100.0%
	아이에스해운(주)	100.0%	-	100.0%
	백년건강지킴이(주)	10.0%	67.1%	77.1%

한편, 사업보고서 작성기준일 이후 발생한 주요사항으로 당사는 사업다각화를 목적으로 사무기기, 차량 중기등의 대여 및 판매를 주요사업으로 하는 한국렌탈주식회사를 2011년 3월 21일 인수(1,877,890주, 지분을 54.26%)함에 따라 계열회사가 추가되었습니다. 이와 관련하여 2011년 2월 14일 전자공시시스템에 기 공시한 타법인 주식 및 출자증권 취득결정을 참

조하시기 바랍니다.

2) 임원겸임 현황 (사외이사 제외)

성명	회사명	직책	비고
권혁운	(주)아이에스건설	이사	비상근
	(주)일신개발	이사	비상근
	(주)일신이앤씨	이사	비상근
	(주)오션디앤씨	이사	비상근
	아이에스해운(주)	이사	비상근
이성철	(주)제이케이엘 파트너스	대표이사	비상근
	(주)삼흥테크	이사	비상근
권민석	(주)아이에스건설	대표이사	비상근
	(주)일신이앤씨	이사	비상근
	(주)오션디앤씨	이사	비상근
	(주)삼흥테크	이사	비상근
	아이에스해운(주)	대표이사	비상근
이윤희	(주)일신이앤씨	대표이사	비상근
	백년건강지킴이(주)	대표이사	비상근
권지혜	(주)아이에스건설	이사	비상근
	(주)오션디앤씨	감사	비상근
	(주)삼흥테크	대표이사	비상근
	아이에스해운(주)	이사	비상근
김갑진	(주)삼흥테크	감사	비상근

나. 타법인 출자 현황

(기준일 2010년 12월 31일 )

(단위 : 백만원, 주, %)

:

법인명	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)		기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분	장부	취득(처분)	평가	수량	지분	장부	총자산	당기

					율	가액	손익		손익		율	가액		순손익
							수량	금액						
(주)JKL파트너스	2007.10.05	투자	3,300	1,200,000	46.15	7,920	-	-	-729	1,200,000	46.15	7,191	17,063	986
에어부산(주)	2007.10.29	투자	500	400,000	4.00	2,000	-	-	-	400,000	4.00	2,000	66,444	-6,348
KDBC-JKL 사모투자	2009.10.20	투자	7,042	7,074	17.78	7,042	-	-	715	7,074	17.78	7,757	39,800	-181
한국렌탈(주)	2010.01.07	투자	210	-	-	-	15,000	210	-	15,000	0.43	210	171,368	1,021
(주)삼흥테크	2010.03.12	투자	4,150	-	-	-	400,000	4,233	-	400,000	100.00	2,303	11,274	-3,542
아이에스해운(주)	2010.05.25	투자	900	-	-	-	4,500,000	22,500	384	4,500,000	100.00	22,884	-	-
샘소슬(주)	2007.01.17	BT L	161	1,595,406	3.73	160	-	-	-	1,595,406	3.73	160	41,369	-187
교육나눔터(주)	2007.01.17	BT L	108	1,076,288	3.00	108	-	-	-	1,076,288	3.00	108	34,670	-154
늘푸른학교(주)	2008.01.11	BT L	143	1,432,719	2.74	143	-	-	-	1,432,719	2.74	143	51,298	-35
유니온아크(주)	2008.06.03	BT L	1,155	230,988	1.40	1,155	-	-	-	230,988	1.40	1,155	86,006	-3,838
과주PF펀드출자금	2008.06.03	BT L	825	848,441,107	2.48	852	-	-	14	848,441,107	2.48	866	-	-
백년건강지킴이(주)	2010.09.28	BT L	20	-	-	-	198,810	20	-	198,810	10.00	20	-	-
건설공제조합	-	보 증	-	820	0.03	868	-	-	-	820	0.03	868	5,701,064	28,761
대한주택보증(주)	-	보 증	-	99,152	0.02	1,004	-	-	-	99,152	0.02	1,004	5,319,520	-732,245
합계				-	-	21,252	-	26,963	-1,546	-	-	46,669	-	-

※ 상기 법인은 모두 비상장회사이며 최근사업연도(전기) 재무실적에 대한 자료의 확보가 어려운 출자법인은 그 기재를 생략합니다.

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
권혁운	최대주주	보통주	9,870,923	57.99	9,870,923	57.99	-
권정탁	특수관계인	보통주	1,096,272	6.44	1,096,272	6.44	-
배한선	특수관계인	보통주	224,876	1.32	224,876	1.32	-
권기욱	특수관계인	보통주	28,109	0.16	28,109	0.16	-
계		보통주	11,220,180	65.91	11,220,180	65.91	-
		우선주	0	0	0	0	-
		기타	0	0	0	0	-

※ 한편, 사업보고서 작성 기준일 이후 변동사항으로 특수관계인인 이성철 대표이사가 2011년 1월 3일 장내매수로 당사의 주식 5,600주(지분율 0.03%)를 매수하였습니다.

※ 최대주주의 인적사항 및 주요 이력에 대하여는 "VIII. 임원 및 직원등에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

### 2. 최대주주 변동현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	비고
2008년 02월 14일	일신건설산업(주)	3,556,832	45.32	장외매수
2008년 07월 22일	권혁운 외	11,220,180	65.91	합병대가

### 3. 주식의 분포

### 가. 주식 소유현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	권혁운 외	11,220,180	65.91%	
우리사주조합		947,617	5.57%	

### 나. 소액주주 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주		보유주식		비고
	주주수	비율	주식수	비율	
소액주주	1,711	99.42%	2,602,459	15.29%	
전체	1,721	100%	17,022,354	100%	

※ 소액주주는 발행주식 총수의 100분의 1에 미달하는 주식을 소유한 주주입니다.

## 4. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제9조 (신주인수권)</p> <p>① 이 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다.</p> <p>② 이사회는 제①항 본문의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회의 결의로 주주의의 자에게 신주를 배정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주주우선공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우</li> <li>2. 일반공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우</li> <li>3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의7의 규정에 의하여 우리사주조합원에게 신주를 우선배정하는 경우</li> <li>4. 상법 제340조의2 및 제542조의3의 규정에 의하여 주식매수선택권의 행사로 신주를 발행하는 경우</li> <li>5. 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우</li> <li>6. 긴급한 자금조달을 위하여 국내의 금융기관 또는 기관투자자에게 신주를 발행하는 경우</li> <li>7. 사업상 중요한 기술도입, 연구개발, 생산, 판매, 자본채무를 위하여 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우</li> </ol> <p>③ 제②항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회의 결의로 정한다.</p> <p>④ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다.</p>		
결산일	12월 31일	정기주주총회	3월 내
주주명부폐쇄시기	1월1일 ~ 1월31일		

주권의 종류	일, 오, 일십, 오십, 일백, 오백, 일천, 일만주권 8종		
명의개서대리인	국민은행 증권대행부		
주주의 특전	없음	공고계재신문	매일경제신문

### 5. 주가 및 주식거래 실적

당사의 주권은 한국거래소에 상장되어 거래되고 있으며 공시서류 작성기준일부터 최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

종 류		'10년 7월	8월	9월	10월	11월	12월
보통주	최 고	14,450	15,000	15,600	17,300	16,200	18,200
	최 저	11,300	14,200	14,200	15,050	15,000	15,100
월간거래량		929,156	413,982	251,128	723,556	218,274	986,574

## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원의 현황

#### 가. 임원의 현황

(기준일 2010년 12월 31일 )

(단위 : 주)

성명	출생년월	직위	등기입원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	입기 만료일
							보통주	우선 주		
권혁운	1950년 10월	회 장	등기입원	상근	경영전반 총 괄	부산상공회의소 부회장 일신건설산업(주) 회장	9,870,923	-	21년 10월	2014년 03월 24일
이성철	1969년 06월	대표이 사 사 장	등기입원	상근	경영전반 총 괄	성균관대학교 경제학과 삼성증권 IB 사업본부 (주)제이케이엘파트너스 대표이사	-	-	2년 11월	2014년 03월 24일
권민석	1978년 02월	부 사 장	등기입원	상근	개발영업 총 괄	미 보스턴대학교 경제학과 일신건설산업(주) 대표이사	-	-	5년 12월	2012년 03월 19일
양수창	1955년 05월	상 무 보	등기입원	상근	경영관리 총 괄	경기대학교 경영학과 동서산업(주) 재정본부장	-	-	5년 03월	2012년 03월 19일
정상명	1950년 04월	사외이 사	등기입원	비상근	-	서울대학교 법학과 법무부 차관 대검찰청 검찰총장	-	-	2년 07월	2014년 03월 24일
박득표	1935년 12월	사외이 사	등기입원	비상근	-	부산대학교 상학과 포항종합제철 대표이사 포스코건설 회장	-	-	2년 07월	2014년 03월 24일
이동물	1947년 02월	감 사	등기입원	상근	회계및업무 관련 감사	한국의국어대학교 일본어학과 LG 증권 감사	-	-	2년 11월	2011년 03월 25일
이윤희	1956년 10월	부 사 장	미등기입 원	상근	건설업무 총 괄	동국대학교 법학과 SK건설(주) 국내영업본부장	-	-	2년 10월	-
권지혜	1975년 12월	상 무	미등기입 원	상근	마케팅실장	미 콜롬비아대학교 행정학 석사 일신건설산업(주) 홍보본부장	-	-	2년 09월	-
이치현	1961년 09월	상 무	미등기입 원	상근	건설업무 본 부 장	영남대학교 토목과 (주)우방 업무팀장	-	-	2년 09월	-





합 계	838	29	-	867	10년 09월	31,493	37	-
-----	-----	----	---	-----	---------	--------	----	---

※ 직원의 현황은 임원을 제외하였으며 연간급여총액은 간접인건비(퇴직충당금, 복리후생비 등)를 제외한 금액입니다.

## 2. 임원의 보수 등

### 가. 이사·감사의 보수현황

(단위 : 백만원)

구 분	지급 총액	주총승인 금액	1인당 평균 지 급액	주식매수선택권의 공정가치 총액	비고
이 사	740	1,500	123	-	사내이사(4명), 사외이사(2명)
감 사	92	150	92	-	1명

### 나. 이사·감사의 보수지급기준

당사의 이사 보수는 당사 정관 제41조에 의거 주주총회시 승인된 지급한도 범위내에서 이사회가 지급여부 및 금액을 정하도록 하고 있으며 이사의 퇴직금은 별도로 정하는 임원 퇴직금 규정에 의하여 지급하고 있습니다. 또한 감사의 보수와 퇴직금은 이사의 보수와 퇴직금 규정을 준용하고 있습니다.

## IX. 이해관계자와의 거래내용

### 1. 대주주등에 대한 신용공여 등

(단위 : 백만원)

법인명	관계	종류	채권자	보증기간	거래내역				미수이자	비고
					기초	증가	감소	기말		
(주)아이에스건설	계열회사	연대보증	부산은행	2010.02 ~ 2012.08	-	31,800	-	31,800	-	시공사 연대보증
(주)삼흥테크	계열회사	단기대여금	-	-	-	2,280	2,280	-	-	이자율 : 8.5%
(주)삼흥테크	계열회사	연대보증	씨티은행	2010.04 ~ 본채무상환시	-	5,889	-	5,889	-	
(주)삼흥테크	계열회사	연대보증	서울보증보험	2010.06 ~ 본채무상환시	-	2,000	-	2,000	-	
아이에스해운(주)	계열회사	단기대여금	-	-	-	13,268	-	13,268	93	이자율 : 8.5%
아이에스해운(주)	계열회사	연대보증	부산은행	2010.12 ~ 본채무상환시	-	13,000	-	13,000	-	

### 2. 대주주등과의 영업거래

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래종류	공사기간	계약금액	거래금액
(주)아이에스건설	계열회사	도급공사	2010.02 ~ 2012.07	26,069	5,388

※ 거래금액은 기업회계기준에 의하여 공사진행률에 따라 산정한 매출액입니다.

## X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 주주총회 의사록 요약

당사의 최근 3사업연도의 주주총회 의사록 요약 사항은 다음과 같습니다.

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
제36기 정기주주총회 (2011.3.25)	① 제36기 대차대조표,손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건	원안대로 승인	현금배당금 : 최대주주 1주당 100원 (특수관계인 포함) 소액주주 1주당 700원 배당총액 : 4,183,540,100원
	② 이사선임의 건	원안대로 승인	재선임 4명 (사내이사 2명, 사외이사 2명)
	③ 감사선임의 건	원안대로 승인	신규선임 1명
	④ 이사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	15억원
	⑤ 감사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	1억5천만원
제35기 정기주주총회 (2010.3.26)	① 제35기 대차대조표,손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건	원안대로 승인	현금배당금 : 최대주주 1주당 80원 (특수관계인 포함) 소액주주 1주당 100원 배당총액 : 1,262,085,800원
	② 정관 일부 변경의 건	원안대로 승인	목적사업 추가
	③ 이사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	15억원
	④ 감사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	1억5천만원
제34기 정기주주총회 (2009.3.20)	① 제34기 대차대조표,손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건	원안대로 승인	현금배당금 : 1주당 50원 (최대주주 및 특수관계인, 자사주는 배당 제외) 배당총액 : 182,235,700원
	② 정관 일부 변경의 건	원안대로 승인	법령 개정에 따른 자구 수정 등
	③ 이사선임의 건	원안대로 승인	사내이사 2명 (신임 1명, 재임 1명)
	④ 이사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	15억원
	⑤ 감사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	1억5천만원
임시주주총회 (2008.6.13)	① 합병계약서 승인의 건	원안대로 승인	합병에 따른 합병계약서 승인
	② 정관 일부 변경의 건	원안대로 승인	합병으로 인한 상호의 변경 및 목적사업 추가
	③ 이사선임의 건	원안대로 승인	사외이사 2명 신규선임
임시주주총회	① 자본감소의 건	원안대로 승인	주식의 액면가액을 5,000원에서 500원으로

(2008.4.25)			감액. (발행주식수 변동 없음)
	② 정관변경의 건	원안대로 승인	1주의 금액을 5,000원에서 500원으로 변경
제33기 정기주주총회 (2008.2.29)	① 제33기 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건	원안대로 승인	현금배당금 : 1주당 500원 (최대주주 및 특수관계인, 흥국투자신탁운용(주), 자사주는 배당 제외) 배당총액 : 1,110,854,000원
	② 이사선임의 건	원안대로 승인	사내이사 2명, 사외이사 1명 신규선임
	③ 감사선임의 건	원안대로 승인	상근감사 1명 신규선임
	④ 이사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	4억원
	⑤ 감사보수한도 승인의 건	원안대로 승인	1억5천만원

## 2. 중요한 소송사건

당기 보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 총 8건으로 소송가액은 637,436천원이며 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 2건으로 소송가액은 220,000천원입니다.

## 3. 채무보증 현황

당 사업연도말 현재 회사의 채무보증 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

채무자	관계	채권자	보증기간	거래내역				비고
				기초	증가	감소	기말	
(주)아이에스건설	계열회사	부산은행	2012.08	-	31,800	-	31,800	
(주)삼흥테크	계열회사	시티은행 외	본채무상환시	-	7,889	-	7,889	
아이에스해운(주)	계열회사	부산은행	본채무상환시	-	13,000	-	13,000	
합 계				-	52,689	-	52,689	

한편, 당사는 창원 성주3차 아파트 등의 수분양자 중도금 대출과 관련하여 신한은행 등에 178,279백만원 한도의 지급보증을 제공하고 있으며, 특수관계자인 아이에스해운(주)와 관련된 선박건조대금 지급과 관련하여 셀렌다인SPC와 베네치아SPC에 각각 USD 57,500,000씩 총 USD 115,000,000의 채무보증을 제공하고 있습니다.

## 4. 그 밖의 우발채무 등





	영업이익	46,595	-	-6,485	적자전환	-	-	-
	당기순이익	36,782	-	-8,913	적자전환	-	-	-

※ 예측치는 합병법인과 피합병법인의 재무제표를 단순 합산한 것으로 실제 합병회계기준을 적용하여 작성된 실적치와 차이가 발생하였습니다. 이는 합병시 실질적인 매수법인을 구.일신건설산업(주)로 하여 작성된 것으로 합병전 아이에스동서(주)(구.동서산업(주))의 손익은 매출액 109,963백만원, 영업이익 8,767백만원, 순이익 5,498백만원으로 합병시 회계처리 규정에 따라 대차대조표에 승계되어 상기 손익계산서에서 제외되었기 때문입니다.

## XI. 재무제표 등

### 1. 재무제표

※ 당사의 제34기는 합병후 재무제표입니다. 자세한 사항은 "I-1.회사의개요"를 참조하시기 바랍니다.

※ 연결재무제표는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제168조5항에 의거하여 추후 제출할 예정입니다. (제출예정시기 : 2011년 5월 2일 이내)

#### 가. 재무상태표(대차대조표)

제36기	2010년 12월 31일 현재
제35기	2009년 12월 31일 현재
제34기	2008년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제36기	제35기	제34기
자산			
유동자산	358,535,881,541	236,850,008,813	210,856,599,876
당좌자산	254,444,338,560	132,445,509,981	125,485,346,438
현금및현금성자산	49,854,383,750	36,165,271,429	47,210,896,002
단기투자자산	34,805,645,316	7,531,091,504	6,613,704,688
매출채권	50,616,800,278	47,807,439,487	58,805,058,540
대손충당금	(1,000,644,236)	(710,360,371)	(1,053,807,274)
공사미수금	14,596,980,375	11,608,373,191	911,437,292
대손충당금	(3,873,361,601)		
분양미수금	42,406,808,025	1,079,581,775	7,100,730,378
미수금	3,388,382,742	1,664,514,264	144,893,619
대손충당금	(174,954,242)	(31,051,310)	(88,213)
미수수익	1,639,981,324	149,492,904	196,493,820
선급금	60,427,973,454	12,114,550,220	1,879,951,739



대손충당금	(2,279,819,910)	(1,079,819,910)	
선급비용	100,112,025	128,938,255	126,363,403
선급공사원가	1,681,848,004	14,871,605,736	1,152,825,879
예치보증금		106,141,422	297,248,000
기타의당좌자산	18,535,939	14,364,914	17,129,559
미수법인세환급액	202,938,820	221,144,095	643,137,185
유동성이연법인세자산	2,032,728,497	804,232,376	1,439,371,821
재고자산	104,091,542,981	104,404,498,832	85,371,253,438
용지	60,589,544,831	66,468,253,044	46,987,624,402
미완성주택	7,400,877,908	6,806,575,068	923,725,556
완성주택	3,091,280,450	2,414,449,954	5,007,334,747
상품	5,899,894,854	3,847,969,158	3,195,518,574
평가충당금	(73,103,944)	(62,502,312)	(74,580,211)
제품	19,568,566,645	17,366,439,457	23,149,302,744
평가충당금	(195,282,683)	(166,679,824)	(235,954,847)
재공품	1,079,516,659	995,004,829	792,330,045
원재료	4,096,386,543	4,093,710,447	3,871,535,241
저장품	1,109,585,006	1,765,093,099	1,221,674,833
미착품	1,524,276,712	876,185,912	532,742,354
비유동자산	256,717,830,012	243,001,510,822	253,990,212,909
투자자산	54,947,507,653	39,681,355,897	32,967,181,489
장기금융상품	2,059,557,534	10,900,000	10,900,000
장기투자증권	12,453,939,018	10,758,581,225	10,755,532,306
지분법적용투자주식	40,434,011,101	14,962,164,292	8,063,721,683
장기대여금		13,949,710,380	14,137,027,500
유형자산	192,416,806,118	193,433,099,921	213,582,533,987
토지	145,650,408,895	144,519,380,895	149,296,663,057
건물	33,389,715,489	33,026,227,622	46,011,548,956
감가상각누계액	(2,731,679,634)	(1,600,253,900)	(1,024,852,008)

구축물	6,336,252,514	5,981,077,152	5,784,822,569
감가상각누계액	(991,091,519)	(574,260,090)	(172,212,347)
기계장치	14,588,934,550	12,380,259,043	10,639,947,749
감가상각누계액	(6,289,395,700)	(3,508,040,021)	(1,183,665,541)
차량운반구	877,623,235	874,412,269	776,793,144
감가상각누계액	(727,971,705)	(618,184,747)	(436,650,653)
공기구비품	6,304,754,623	5,776,216,225	5,582,149,286
감가상각누계액	(4,376,981,115)	(3,252,077,313)	(1,955,345,225)
입목	35,074,300	1,883,000	1,883,000
건설중인자산	351,162,185	426,459,786	261,452,000
무형자산	(2,813,750,790)	(2,789,368,858)	(2,827,074,684)
산업재산권	184,441,049	268,770,217	288,131,596
기타의무형자산	134,140,714	117,249,469	110,594,195
부의영업권	(3,132,332,553)	(3,175,388,544)	(3,225,800,475)
기타비유동자산	12,167,267,031	12,676,423,862	10,267,572,117
보증금	6,092,625,298	7,312,015,298	9,475,954,622
장기성매출채권	4,241,892,987	3,950,581,170	3,619,973,452
대손충당금	(2,922,753,134)	(3,031,264,930)	(3,229,776,990)
장기성미수금		48,635,837	48,635,837
대손충당금		(48,635,837)	(48,635,837)
장기미수수익		867,467,550	279,421,033
기타의비유동자산	4,755,501,880	3,577,624,774	122,000,000
자산총계	615,253,711,553	479,851,519,635	464,846,812,785
부채			
유동부채	127,477,475,564	136,270,946,006	149,495,762,285
매입채무	46,366,303,305	44,018,235,094	38,793,602,069
단기차입금	44,800,000,000	67,800,000,000	67,800,000,000
미지급금	10,032,756,594	5,407,633,344	5,547,103,806
공사선수금	743,165,186	1,044,377,295	1,786,833,135

분양선수금	1,160,336,078	15,473,695,831	31,182,085,106
선수금	54,709,584	280,649,257	212,235,627
예수금	765,972,363	511,968,472	416,879,105
미지급비용	2,019,716,107	1,701,106,140	3,717,074,204
유동성교환사채	20,000,000,000		
유동성사채상환할증금	2,188,660,000		
유동성사채할인발행차금	(146,010)		
유동성교환권조정	(719,168,592)		
기타의유동부채	65,170,949	33,280,573	39,949,233
비유동부채	164,485,133,628	50,072,996,257	44,556,115,733
사채	40,000,000,000		
사채할인발행차금	(88,195,337)		
장기차입금	100,266,666,680	1,266,666,680	1,266,666,680
교환사채		20,000,000,000	
사채상환할증금		2,188,660,000	
사채할인발행차금		(420,826)	
교환권조정		(2,072,733,633)	
임대보증금	575,380,000	448,020,000	17,723,020,000
예수보증금	1,671,946,782	1,764,802,992	1,754,802,992
하자보수충당부채	1,594,025,685	1,214,202,511	1,580,497,057
퇴직급여충당부채	14,896,589,910	14,919,129,639	14,026,261,321
국민연금전환금	(139,240,641)	(168,880,641)	(193,531,041)
퇴직보험예치금	(13,576,958,172)	(8,345,988,474)	(8,789,590,697)
이연법인세부채	19,284,918,721	18,859,538,009	17,187,989,421
부채총계	291,962,609,192	186,343,942,263	194,051,878,018
자본			
자본금	8,511,177,000	8,511,177,000	8,511,177,000
보통주자본금	8,511,177,000	8,511,177,000	8,511,177,000
자본잉여금	216,741,464,319	216,741,464,319	216,347,073,992

주식발행초과금	216,347,073,992	216,347,073,992	216,347,073,992
교환권대가	394,390,327	394,390,327	
자본조정	(54,010,684,632)	(67,226,485,533)	(113,297,633,188)
자기주식	(44,514,297,005)	(67,226,485,533)	(67,226,485,533)
자기주식처분손실	(9,496,387,627)		(46,071,147,655)
기타포괄손익누계액	(452,853,240)	(120,762,733)	2,905,637
장기투자증권평가이익	13,327,330	2,726,184	2,905,637
부의지분법자본변동	(466,180,570)	(123,488,917)	
이익잉여금(결손금)	152,501,998,914	135,602,184,319	159,231,411,326
법정적립금	2,644,432,150	2,518,223,570	2,500,000,000
임의적립금	110,459,804,401	110,459,804,401	163,563,531,354
미처분이익잉여금(미처리결손금)	39,397,762,363	22,624,156,348	(6,832,120,028)
자본총계	323,291,102,361	293,507,577,372	270,794,934,767
부채와자본총계	615,253,711,553	479,851,519,635	464,846,812,785

## 나. 손익계산서

제36기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지

제35기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제34기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제36기	제35기	제34기
매출액	367,772,786,527	299,737,722,757	160,220,928,242
분양수익	165,741,392,564	104,420,002,922	66,313,815,909
공사수익	24,715,673,978	22,427,316,272	14,120,014,397
제품매출액	148,435,562,730	150,934,775,132	71,108,937,150
상품매출액	28,852,680,129	21,635,790,360	8,461,649,264
임대수익	27,477,126	262,544,225	216,511,522
수수료수익		57,293,846	
매출원가	295,416,087,575	238,808,029,188	137,723,736,030
분양원가	126,565,634,690	81,001,696,707	56,796,480,543
공사원가	21,256,939,177	17,683,015,029	14,374,343,205
제품매출원가	124,011,349,756	122,368,649,826	59,272,966,519
상품매출원가	23,582,163,952	17,738,035,814	7,264,582,672
임대원가		16,631,812	15,363,091
매출총이익(손실)	72,356,698,952	60,929,693,569	22,497,192,212
판매비와관리비	44,076,488,529	35,991,716,251	28,982,633,381
급여	7,034,564,010	6,681,984,730	5,382,484,740
퇴직급여	674,969,028	626,673,845	413,542,294
복리후생비	1,371,168,564	1,252,848,723	748,886,951
여비교통비	613,743,415	549,071,411	360,816,667
통신비	188,977,958	177,000,612	130,293,977
수도광열비	34,151,393	40,321,452	40,677,926
세금과공과	1,605,849,533	1,592,191,409	2,941,477,429

감가상각비	265,642,682	477,838,381	560,422,133
수선비	59,410,374	128,971,886	27,773,045
차량유지비	507,706,257	445,658,625	258,388,761
보험료	299,700,239	211,358,130	100,907,716
접대비	1,106,267,226	933,795,132	642,380,804
광고선전비	3,550,243,147	2,998,524,894	761,531,438
운반비	9,732,494,426	10,625,886,772	5,490,768,177
대손상각비	4,236,775,906		253,768,680
임차료	881,682,467	860,517,567	326,434,327
수수료비용	4,030,265,813	4,028,032,314	4,548,591,620
소모품비	1,021,245,767	759,749,027	367,117,180
도서인쇄비	77,761,470	58,581,931	54,571,844
하자보수비	2,973,229,818	653,610,560	2,842,021,878
판매촉진비	228,097,050	131,415,055	50,736,244
잡비		20,628,322	6,295,832
교육훈련비	47,873,430	9,074,737	25,756,334
해외시장개척비	117,245,657	82,667,272	1,254,614,369
공사수주비			35,687,892
외주비	63,940,245	74,003,085	1,916,366
무형자산상각비	135,887,923	117,713,985	80,988,770
파손품비	386,176,103	312,491,344	57,451,317
포장비	843,838,449	746,283,253	285,699,066
경상연구개발비	1,651,564,096	1,113,633,045	810,870,553
시험연구비	43,642,581	18,789,505	15,291,167
수출부대비	3,598,813	11,181,573	8,302,155
사무실유지비	204,902,889	246,297,674	93,512,729
잡급	2,600,000	4,920,000	2,653,000
기술도입료	81,271,800		
영업이익(손실)	28,280,210,423	24,937,977,318	(6,485,441,169)

영업외수익	5,269,928,722	6,371,708,888	15,393,292,946
이자수익	2,493,703,721	2,551,990,383	2,206,312,472
배당금수익		16,824,220	20,617,354
유형자산처분이익	53,307,910	541,790,288	4,451,920,954
기타의비유동자산처분이익		121,379,337	48,514,561
지분법이익	1,099,304,492	434,985,567	1,763,721,683
외환차익	14,713,123	15,666,124	13,599,078
외화환산이익	8,885,686	13,083,659	48,083,404
대손충당금환입		387,284,387	
부의영업권환입	43,055,991	50,411,931	526,525,336
단기투자자산처분이익		405,290,510	
기타의비유동자산손상차손환입		95,560,532	
잡이익	1,556,957,799	1,737,441,950	6,313,998,104
영업외비용	13,168,300,528	6,552,395,806	24,298,261,191
이자비용	9,039,238,992	4,397,708,214	8,468,731,622
매출채권처분손실			141,123,618
단기투자자산처분손실	73,988,823	222,515,390	2,787,930
기타의비유동자산손상차손	119,211,206		162,271,024
유형자산처분손실	750,895	8,129,578	259,256,049
유형자산폐기손실	3,000	159,278,352	10,068,906
운휴자산감가상각비	195,368,893	123,989,106	190,390,539
재고자산폐기손실	11,448,000		5,022,000
재고자산처분손실		8,400,450	13,143,233,117
기부금	54,858,100	77,724,000	86,900,000
외환차손	57,632,788	26,930,694	10,804,431
외화환산손실		15,210,353	
기타의대손상각비	1,335,267,095	1,110,783,007	7,755,673
보상비	97,399,344	82,689,510	1,222,200,905
지분법손실	1,723,900,251	32,223,833	

잡손실	459,233,141	286,813,319	587,715,377
법인세비용차감전순이익(손실)	20,381,838,617	24,757,290,400	(15,390,409,414)
법인세비용	2,219,938,222	2,133,134,052	(6,477,537,816)
당기순이익(손실)	18,161,900,395	22,624,156,348	(8,912,871,598)
주당순익			
기본주당순이익(손실)	1,216원	1,522원	(749)원
희석주당순이익(손실)	1,200원	1,497원	(749)원



다. 이익잉여금처분계산서/결손금처리계산서

제36기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2011년 03월 25일)

제35기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2010년 03월 26일)

제34기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2009년 03월 20일)

(단위 : 원)

과 목	제36기	제35기	제34기
미처분이익잉여금(미처리결손금)	39,397,762,363	22,624,156,348	(6,832,120,028)
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	21,235,861,968		2,080,751,570
당기순이익(손실)	18,161,900,395	22,624,156,348	(8,912,871,598)
임의적립금등의이입액			53,103,726,953
임의적립금			53,103,726,953
이익잉여금처분액	14,098,281,737	1,388,294,380	46,271,606,925
이익준비금	418,354,010	126,208,580	18,223,570
자기주식처분손실	9,496,387,627		46,071,147,655
배당금	4,183,540,100	1,262,085,800	182,235,700
현금배당	4,183,540,100	1,262,085,800	182,235,700
주당배당금(률): 당기:최대주주등:100원(20%) 기타주주 :700원(140%) 전기:최대주주등:80원(16%) 기타주주 :100원(20%)			
차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	25,299,480,626	21,235,861,968	

## 라. 자본변동표

제36기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지

제35기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제34기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2008.01.01 (전전기초)	5,000,000,000				168,144,282,924	173,144,282,924
연차배당						
자기주식처분손실			(46,071,147,655)			(46,071,147,655)
처분후자본	5,000,000,000		(46,071,147,655)		168,144,282,924	127,073,135,269
당기순이익(손실)					(8,912,871,598)	(8,912,871,598)
자기주식처분						
장기투자증권평가이익(손실)				2,905,637		2,905,637
부의지분법자본변동						
교환권대가						
합병으로인한자본금증가	3,511,177,000					3,511,177,000
합병으로인한주식발행초과금증가		216,347,073,992				216,347,073,992
합병으로인한자기주식증가			(67,226,485,533)			(67,226,485,533)
자기주식처분손실의보전						
2008.12.31 (전전기말)	8,511,177,000	216,347,073,992	(113,297,633,188)	2,905,637	159,231,411,326	270,794,934,767
2009.01.01 (전기초)	8,511,177,000	216,347,073,992	(113,297,633,188)	2,905,637	159,231,411,326	270,794,934,767
연차배당					(182,235,700)	(182,235,700)
자기주식처분손실						
처분후자본	8,511,177,000	216,347,073,992	(113,297,633,188)	2,905,637	159,049,175,626	270,612,699,067
당기순이익(손실)					22,624,156,348	22,624,156,348

자기주식처분						
장기투자증권평가이익(손실)				(179,453)		(179,453)
부의지분법자본변동				(123,488,917)		(123,488,917)
교환권대가		394,390,327				394,390,327
합병으로인한자본금증가						
합병으로인한주식발행초과금증가						
합병으로인한자기주식증가						
자기주식처분손실의보전			46,071,147,655		(46,071,147,655)	
2009.12.31 (전기말)	8,511,177,000	216,741,464,319	(67,226,485,533)	(120,762,733)	135,602,184,319	293,507,577,372
2010.01.01 (당기초)	8,511,177,000	216,741,464,319	(67,226,485,533)	(120,762,733)	135,602,184,319	293,507,577,372
연차배당					(1,262,085,800)	(1,262,085,800)
자기주식처분손실						
처분후자본	8,511,177,000	216,741,464,319	(67,226,485,533)	(120,762,733)	134,340,098,519	292,245,491,572
당기순이익(손실)					18,161,900,395	18,161,900,395
자기주식처분			13,215,800,901			13,215,800,901
장기투자증권평가이익(손실)				10,601,146		10,601,146
부의지분법자본변동				(342,691,653)		(342,691,653)
교환권대가						
합병으로인한자본금증가						
합병으로인한주식발행초과금증가						
합병으로인한자기주식증가						
자기주식처분손실의보전						
2010.12.31 (당기말)	8,511,177,000	216,741,464,319	(54,010,684,632)	(452,853,240)	152,501,998,914	323,291,102,361

마. 현금흐름표

제36기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지

제35기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제34기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제36기	제35기	제34기
영업활동으로인한현금흐름	(64,422,753,408)	(1,828,689,711)	47,916,146,673
당기순이익(손실)	18,161,900,395	22,624,156,348	(8,912,871,598)
현금의유출이없는비용등의가산	21,236,916,493	11,296,345,603	22,904,706,502
대손상각비	4,236,775,906		253,768,680
기타의대손상각비	1,335,267,095	1,110,783,007	7,755,673
재고자산처분손실		8,400,450	13,143,233,117
재고자산폐기손실	11,448,000		5,022,000
재고자산평가손실	155,514,432	66,993,242	255,796,514
기타의비유동자산손상차손	119,211,206		162,271,024
단기투자자산처분손실	73,988,823	222,515,390	2,787,930
감가상각비	5,400,569,400	5,303,811,808	2,950,216,285
유형자산폐기손실	3,000	159,278,352	10,068,906
무형자산상각비	135,887,923	117,713,985	80,988,770
운휴자산상각비	195,368,893	123,989,106	190,390,539
유형자산처분손실	750,895	8,129,578	259,256,049
하자보수비	2,973,229,818		1,580,497,057
상여			2,003,683,500
퇴직급여	3,507,806,331	3,264,147,503	1,857,846,840
외화환산손실		15,210,353	
지분법손실	1,723,900,251	32,223,833	
이자비용(교환권조정상각)	1,355,944,520	636,359,402	
잡손실	11,250,000	226,789,594	

매출채권처분손실			141,123,618
현금의유입이없는수익등의차감	(1,232,809,928)	(2,049,977,831)	(6,813,547,274)
부의영업권환입	43,055,991	50,411,931	526,525,336
지분법이익	1,099,304,492	434,985,567	1,763,721,683
외화환산이익	8,885,686	13,083,659	22,864,740
유형자산처분이익	53,307,910	541,790,288	4,451,920,954
단기투자자산처분이익		405,290,510	
기타의비유동자산처분이익		121,379,337	48,514,561
기타의비유동자산손상차손환입		95,560,532	
대손충당금환입		387,284,387	
이자수익	24,525,616		
잡이익	3,730,233	191,620	
영업활동으로인한자산·부채의변동	(102,588,760,368)	(33,699,213,831)	40,737,859,043
매출채권의감소(증가)	(4,184,548,991)	10,997,619,053	(19,913,450,546)
분양미수금의감소(증가)	(41,327,226,250)	6,021,148,603	18,096,158,024
공사미수금의증가	(2,988,607,184)	(10,696,935,899)	1,894,188,713
채고자산의감소(증가)	145,993,419	(864,399,412)	47,114,412,582
미수금의증가	(1,717,192,472)	(1,530,939,708)	1,054,290,486
미수수익의감소(증가)	(1,490,488,420)	47,000,916	47,289,221
선급금의증가	(48,313,423,234)	(10,234,598,481)	2,630,196,728
선급비용의감소(증가)	28,826,230	(2,574,852)	530,236,585
선급공무원가의감소(증가)	13,189,757,732	(13,718,779,857)	1,283,658,230
예치보증금의감소	106,141,422	191,106,578	16,400,000
기타당좌자산의감소(증가)	(4,171,025)	2,764,645	89,285,718
유동성이연법인세자산의감소	1,803,332,118	635,139,445	(314,229,257)
미수법인세환급액의감소	18,205,275	421,993,090	(643,137,185)
장기성매출채권의증가	(479,753,437)	(485,282,294)	(614,655,389)
장기성미수금의감소	8,635,837		(8,635,837)
장기미수수익의감소(증가)	867,467,550	(588,046,517)	(279,421,033)

비유동성이연법인세자산의감소(증가)			1,122,220,559
매입채무의증가	2,350,277,891	5,233,825,394	(24,449,142,558)
미지급금의증가(감소)	4,625,123,250	(139,470,462)	(2,166,870,065)
공사선수금의증가(감소)	115,958,783	(742,455,840)	1,786,833,135
분양선수금의감소	(14,730,530,645)	(15,708,389,275)	31,182,085,106
선수금의증가(감소)	(225,939,673)	68,413,630	(118,400,996)
선수수익의증가(감소)			(3,550,681)
예수금의증가	254,003,891	95,089,367	(8,627,495)
유동성이연법인세부채의증가		1,580,515,877	(30,897,244)
미지급비용의증가(감소)	318,609,967	(2,015,968,064)	911,509,888
예수보증금의증가		10,000,000	(1,909,869)
기타의유동부채의증가(감소)	31,890,376	(6,668,660)	(55,947,758)
퇴직금의지급	(3,530,346,060)	(2,371,279,185)	(2,403,648,219)
퇴직보험예치금의감소(증가)	(5,230,969,698)	443,602,223	823,094,674
국민연금전환금의감소	29,640,000	24,650,400	40,900,500
장기성예수보증금의감소	(82,626,480)		
미지급법인세의증가(감소)			(10,666,105,689)
비유동성이연법인세부채의증가	416,606,104		(6,206,271,285)
하자보수비의지급	(2,593,406,644)	(366,294,546)	
투자활동으로인한현금흐름	(46,832,081,133)	(11,759,149,162)	(134,212,895,137)
투자활동으로인한현금유입액	14,475,066,565	52,011,009,588	71,189,441,989
단기투자자산의처분	10,642,887,807	46,506,122,604	36,413,819,222
장기투자증권의처분			2,620,700
장기대여금의회수	647,418,714	187,317,120	360,794,000
토지의처분		35,049,749	14,918,259,261
건물의처분		79,950,251	393,050,000
기계장치의처분	65,087,586	129,807,567	23,709
차량운반구의처분	14,100,000	20,870,260	22,800,003
공기구비품의처분	291,000	500,164,218	3,654,531

건설중인자산의처분			1,671,537,035
보증금의감소	2,805,020,000	3,722,636,910	16,782,883,528
기타의비유동자산의감소	261,458	409,090,909	320,000,000
배당금수령	300,000,000	420,000,000	300,000,000
투자활동으로인한현금유출액	(61,307,147,698)	(63,770,158,750)	(205,402,337,126)
단기투자자산의취득	24,540,962,453	47,106,438,341	41,106,628,025
장기금융상품의증가	2,048,657,534		
장기투자증권의취득	1,652,281,000	138,814,220	5,729,411,862
장기대여금의증가			14,497,821,500
지분법적용투자주식의취득	26,733,349,680	7,074,000,000	133,890,017,952
보증금의증가	1,585,630,000	4,289,153,400	8,254,050,580
토지의취득	1,131,028,000		
건물의취득	98,331,300	127,342,185	259,569,700
구축물의취득	271,288,876	121,093,858	214,106,000
기계장치의취득	1,185,662,155	1,286,375,107	318,450,000
차량운반구의취득	34,362,940	112,713,408	240,451,271
공기구비품의취득	529,733,800	262,126,078	380,760,558
입목의취득	21,200,000		
건설중인자산의취득	1,351,011,990	2,287,226,273	472,364,118
산업재산권의취득		2,060,480	355,560
기타의무형자산의취득	63,650,000	45,495,400	38,350,000
기타의비유동자산의취득	59,997,970	917,320,000	
채무활동으로인한현금흐름	124,943,946,862	2,542,214,300	(30,272,106,579)
채무활동으로인한현금유입액	216,903,972,662	46,714,450,000	176,809,864,993
단기차입금의차입	67,600,000,000	26,000,000,000	136,000,000,000
사채의발행	40,000,000,000		
장기차입금의차입	99,000,000,000		
임대보증금의증가	120,000,000	715,000,000	3,399,020,000
자기주식의처분	10,183,972,662		37,410,844,993

교환사채의발행		19,999,450,000	
재무활동으로인한현금유출액	(91,960,025,800)	(44,172,235,700)	(207,081,971,572)
단기차입금의상환	90,600,000,000	26,000,000,000	183,372,927,100
임대보증금의감소	7,640,000	17,990,000,000	2,825,100,000
배당금의지급	1,262,085,800	182,235,700	
사채발행비	90,300,000		
신주발행비			6,812,448
자기주식의취득			20,877,132,024
기타현금의증가			118,671,480,369
합병으로인한증가			118,671,480,369
현금의증가(감소)	13,689,112,321	(11,045,624,573)	2,102,625,326
기초의현금	36,165,271,429	47,210,896,002	45,108,270,676
기말의현금	49,854,383,750	36,165,271,429	47,210,896,002



## 2. 재무제표에 대한 주석

재무제표에 대한 주석은 당 사업보고서에 첨부된 감사보고서의 주석사항을 참조하시기 바랍니다.

## 3. 대손충당금 설정현황

### 가. 대손충당금 설정내역

당사의 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
제36기	매출채권	50,616,800,278	1,000,644,236	2.0%
	분양미수금	42,406,808,025	-	-
	공사미수금	14,596,980,375	3,873,361,601	26.5%
	선급금	60,427,973,454	2,279,819,910	3.8%
	미수금	3,388,382,742	174,954,242	5.2%
	장기성매출채권	4,241,892,987	2,922,753,134	68.9%
	장기성미수금	-	-	-
	합 계	175,678,837,861	10,251,533,123	5.8%
제35기	매출채권	47,807,439,487	710,360,371	1.5%
	분양미수금	1,079,581,775	-	-
	공사미수금	11,608,373,191	-	-
	선급금	12,114,550,220	1,079,819,910	8.9%
	미수금	1,664,514,264	31,051,310	1.9%
	장기성매출채권	3,950,581,170	3,031,264,930	76.7%
	장기성미수금	48,635,837	48,635,837	100.0%
	합 계	78,273,675,944	4,901,132,358	6.3%
제34기	매출채권	58,805,058,540	1,053,807,274	1.8%
	분양미수금	7,100,730,378	-	-
	공사미수금	911,437,292	-	-

	미수금	144,893,619	88,213	0.1%
	장기성매출채권	3,619,973,452	3,229,776,990	89.2%
	장기성미수금	48,635,837	48,635,837	100.0%
	합 계	70,630,729,118	4,332,308,314	6.1%

#### 나. 대손충당금 변동현황

당사의 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제36기	제35기	제34기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	4,901,132,358	4,332,308,314	-
2. 순대손처리액(①-②+③)	221,642,236	154,674,576	(4,070,783,961)
① 대손처리액(상각채권액)	227,592,169	177,006,133	-
② 상각채권회수액	30,475,549	22,331,557	123,940,000
③ 기타증감액	24,525,616	-	(3,946,843,961)
3. 대손상각비 계상(환입)액	5,572,043,001	723,498,620	261,524,353
4. 기말 대손충당금 잔액합계	10,251,533,123	4,901,132,358	4,332,308,314

#### 다. 매출채권 관련 대손충당금 설정방침

당사는 매출채권, 미수금 등 채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석 및 과거의 대손경험률을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있으며 세부사항은 다음과 같습니다.

1) 매출채권등에 대한 충당금은 채권 연령에 따라 대손율을 추정하여 다음과 같이 충당금 설정하고 있습니다.

- ① 12개월 초과 채권 : 50%
- ② 12개월 이하 채권 : 30%
- ③ 9개월 이하 채권 : 20%
- ④ 6개월 이하 채권 : 3%
- ⑤ 3개월 이하 채권 : 1%

2) 장기성매출채권에 대한 충당금은 다음과 같이 충당금을 설정하고 있습니다.

- ① 근저당권 등 담보가 설정된 채권은 담보권을 보수적으로 평가하여 담보권을 초과하는 금액에 대하여 대손충당금을 설정하고 있습니다.
- ② 화의·법정관리 채권의 경우 향후 추가 탕감을 고려하여 채권금액의 80%까지 대손충당금을 설정하고 변제계획 미이행 및 파산가능성이 높은 업체는 전액 충당금을 설정하고 있습니다.

라. 매출채권잔액 현황

당사의 당 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권잔액 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분		6월 이하	6월 초과 1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	계
금 액	일반	103,683	1,415	4	-	105,102
	특수관계자	2,519	-	-	-	2,519
	계	106,202	1,415	4	-	107,621
구성비율		98.68%	1.32%	0.00%	-	100.00%

4. 재고자산 현황 등

가. 재고자산의 사업부문별 보유현황

최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

사업부문		계정과목	제36기	제35기	제34기
요 업	타 일	상 품	3,517	2,192	1,254
		제 품	5,194	5,244	5,331
		재 공 품	575	463	389
		원 재 료	1,608	1,392	1,330
		저 장 품	435	395	417
		소 계	11,329	9,686	8,721
	위 생 도 기	상 품	2,310	1,593	1,867
		제 품	2,741	1,688	2,717
		재 공 품	466	501	374
		원 재 료	232	175	324
		저 장 품	147	119	81
		소 계	5,896	4,076	5,363

콘크리트	제 품	11,327	10,223	14,796
	원 재 료	1,448	1,994	1,653
	저 장 품	450	1,178	687
	소 계	13,225	13,395	17,136
건 설	용 지	60,590	66,468	46,988
	미완성주택	7,401	6,807	924
	완 성 주 택	3,091	2,414	5,007
	원 재 료	605	240	311
	소 계	71,687	75,929	53,230
기 타	제 품	111	45	69
	재 공 품	39	31	29
	원 재 료	203	293	254
	저 장 품	78	73	37
	미 착 품	1,524	876	532
	소 계	1,955	1,318	921
합 계	용 지	60,590	66,468	46,988
	미완성주택	7,401	6,807	924
	완 성 주 택	3,091	2,414	5,007
	상 품	5,827	3,785	3,121
	제 품	19,373	17,200	22,913
	재 공 품	1,080	995	792
	원 재 료	4,096	4,094	3,872
	저 장 품	1,110	1,765	1,222
	미 착 품	1,524	876	532
	합 계	104,092	104,404	85,371
	총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		16.9%	21.8%
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]		2.8회	2.5회	1.4회

#### 나. 재고자산의 실사내역

당사는 보유한 재고자산에 대하여 각 사업장별로 매월말 자체적으로 재고실사를 실시하고 있으며 기말에는 외부감사인의 입회하에 추가로 재고실사를 하고 있습니다.

- 외부감사인 실사일 : 2011년 1월 6일

또한 당 사업연도말 현재 재고자산평가충당금이 설정된 재고자산의 평가금액과 장부가액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

계정과목	취득가액	재고보유금액	평가금액	기말재고	비 고
상 품	5,900	5,900	73	5,827	
제 품	19,568	19,568	195	19,373	
합 계	25,468	25,468	268	25,200	

## 5. 기업어음증권 발행 실적 등

(기준일 : 2010년 12월 31일 )

(단위 : 백만원, %)

종 류	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부
CP	2008년 07월 03일	10,000	6.20	A3 (한국신용정보)	2008년 10월 02일	상환완료
CP	2008년 10월 02일	10,000	7.35	A3 (한국신용정보)	2008년 12월 31일	상환완료
CP	2009년 10월 29일	7,000	5.10	A3 (한국신용정보)	2009년 11월 11일	상환완료
CP	2010년 04월 09일	5,000	5.00	A3 (한국신용정보)	2010년 04월 23일	상환완료
CP	2010년 07월 08일	10,000	5.20	A3 (한국신용정보)	2010년 07월 09일	상환완료
합 계	-	42,000	-	-	-	-

## XII. 부속명세서

[ 해당 사항 없음 ]

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

[ 해당 사항 없음 ]

### 2. 전문가와의 이해관계

[ 해당 사항 없음 ]