

목 차

증권신고서	1
【대표이사 등의 확인】	2
요약정보	3
1. 핵심투자위험	3
2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항	3
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항	6
I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항	7
1. 공모개요	7
2. 공모방법	11
3. 공모가격 결정방법	12
4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항	13
5. 인수 등에 관한 사항	22
II. 증권의 주요 권리내용	23
III. 투자위험요소	25
IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견)	69
V. 자금의 사용목적	77
VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항	79
제2부 발행인에 관한 사항	80
I. 회사의 개요	81
1. 회사의 개요	81
2. 회사의 연혁	82
3. 자본금 변동사항	83
4. 주식의 총수 등	83
5. 의결권 현황	84
6. 배당에 관한 사항	85
II. 사업의 내용	87
III. 재무에 관한 사항	96
IV. 감사인의 감사의견 등	122
V. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항	123
1. 이사회에 관한 사항	123
2. 감사제도에 관한 사항	124
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	125
4. 계열회사 등의 현황	125
VI. 주주에 관한 사항	128
VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	130
1. 임원 및 직원의 현황	130
2. 임원의 보수 등	132
VIII. 이해관계자와의 거래내용	134
IX. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	135
X. 재무제표 등	138
XI. 부속명세서	150
【전문가의 확인】	154
1. 전문가의 확인	154
2. 전문가와의 이해관계	154

증권신고서

(지분증권)

금융위원회 귀중

2011년 8월 19일

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

모집 또는 매출 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 4,500,000주
모집 또는 매출총액 : 60,750,000,000 원

증권신고서 및 투자설명서 열람장소

가. 증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

서면문서 : 아이에스동서(주) 서울시 강남구 청담동 53-8

하나대투증권(주) 서울시 영등포구 여의도동 23-3

동부증권(주) 서울시 영등포구 여의도동 36-5

아이비케이투자증권(주) 서울시 영등포구 여의도동 60

【 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. (「주식회사의외부감사에 관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2011년 8월 19일

아이에스동서주식회사

대 표 이 사 사 장 이 성 철



신고업무담당이사 전 무 양 수 창



요약정보

1. 핵심투자위험

구분	내용
사업위험	<p>가. 건설업 경기의 침체가 지속될 경우 동사가 추진 중인 분양사업의 수익성이 하락하고 미분양이 발생하여 재고보유에 따른 부담이 증가할 수 있습니다.</p> <p>나. 건설사업부문과 요업건자재사업부문이 건설업과 관련성이 높아 건설업 경기의 침체가 지속될 경우 동사의 사업부문별 수익성이 전반적으로 하락할 위험이 존재합니다.</p> <p>다. 요업건자재 사업부문의 경우 시장의 포화 및 성장성의 한계로 인하여 추가적인 성장동력을 확보하지 못할 경우 수익성이 감소할 우려가 있습니다.</p>
회사위험	<p>가. 신규건설사업의 수행(부산 용호만 오피스텔, 울산 우정지구 혁신도시 아파트)에 따라 대규모 차입금이 발생하고 있습니다. 해당 차입금은 용지 매입을 위하여 필수적인 사항으로 금융권으로부터 PF(프로젝트 파이낸싱)형태로 차입된 금액입니다. 해당 사업장에 대한 분양이 저조할 경우 차입금에 대한 금융비용 및 차입금 상환에 대한 부담으로 인하여 수익성이 악화되고 신용도가 하락할 우려가 있습니다.</p> <p>나. 관계회사에 대한 투자가 증가하였으며 특히 아이에스해운에 대한 선박 건조대금 대여 및 출자 등으로 인하여 대규모 자금이 투입되었습니다. 신규 사업에 대한 투자 및 사업다각화를 추진중에 있으나 예측불가능한 경기변동이 발생할 경우 해당 피투자회사의 경영성과가 악화되고 동사의 대여금 회수가 곤란해져 수익성이 악화될 우려가 있습니다.</p> <p>다. 건설사업부문의 사업현장에서 미분양이 발생될 경우 재고부담에 따른 자금사정 악화 우려가 존재합니다.</p>
기타 투자위험	<p>가. 금번 유상증자로 4,500,000주가 발행될 예정이므로, 주가회석화 물량 및 출회에 따른 주가하락의 가능성이 존재합니다.</p> <p>나. 금융감독원의 공시심사 과정에서 본 증권신고서의 내용 및 일정이 정정될 수 있으므로 최종 증권신고서 및 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.</p>

2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

(단위 : 원, 주)

증권의 종류	증권수량	액면가액	모집(매출) 가액	모집(매출) 총액	모집(매출) 방법

기명식보통주	4,500,000	500	13,500	60,750,000,000	주주배정후 실권주 일반공모	
인수인		증권의 종류	인수수량	인수금액	인수대가	인수방법
대표	하나대투증권(주)	기명식보통주	-	-	기본수수료: 모집총액의 2.5% × 40% 추가수수료: 실권총액의 8.0% × 40%	잔액인수
인수	동부증권(주)	기명식보통주	-	-	기본수수료: 모집총액의 2.5% × 30% 추가수수료: 실권총액의 8.0% × 30%	잔액인수
인수	아이비케이투자증권(주)	기명식보통주	-	-	기본수수료: 모집총액의 2.5% × 30% 추가수수료: 실권총액의 8.0% × 30%	잔액인수
청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일		
2011년 10월 10일 ~ 2011년 10월 11일	2011년 10월 13일	2011년 10월 10일	2011년 10월 13일	2011년 09월 05일		
자금의 사용목적						
구 분			금 액			
운영자금			60,750,000,000			
발행제비용			1,583,160,000			
신주인수권에 관한 사항						
행사대상증권		행사가격		행사기간		
-		-		-		
매출인에 관한 사항						
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권수	매출증권수	매출후 보유증권수		
-	-	-	-	-		
【기 타】	<p>1) 상기 모집가액은 예정가액으로 구주주청약초일 3거래일 전인 2011년 09월 29일에 최종발행가액이 확정될 예정입니다.</p> <p>2) 금번 유상증자는 잔액인수방식이며, 인수방법 및 인수대가의 자세한 내용은 '제1부 1.5 인수등에 관한 사항'을 참고하여 주시기 바랍니다.</p> <p>3) 상기 청약기일 및 청약공고일은 실권주 일반공모의 청약일 및 청약공고일이며, 공고는 매일경제신문에 게재될 예정입니다.</p> <p>4) 구주주청약일은 2011년 10월 05일 ~ 2011년 10월 06일 2일간입니다.</p> <p>5) 금번 유상증자는 무상증자와 동시에 진행될 예정이며, 무상증자 개요 및 주요일정은 '제1부 1. 1. 공모개요'를 참고하여 주시기 바랍니다.</p> <p>6) 금융감독원에서 본 증권신고서를 심사하는 과정에서 정정명령 조치를 취할 수 있</p>					

으며, 만약 정정 명령이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다.

7) 증권신고서의 효력 발생은 본 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

8) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

9) 하나대투증권(주)은 금번 아이에스동서(주) 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자의 대표주관회사이며, 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)은 인수회사입니다.

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

1. 공모개요

(단위: 원, 주)

증권의 종류	증권수량	액면가액	모집(매출) 가액	모집(매출) 총액	모집(매출) 방법
기명식보통주	4,500,000	500	13,500	60,750,000,000	주주배정후 실권주 일반공모

이사회 결의일: 2011년 08월 18일

(1) 1주의 모집가액 및 모집총액은 예정금액이며, 확정되지 아니한 금액입니다. 발행가액은 '증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정' 제5-18조 (유상증자의 발행가액 결정)에 의거, 주주배정 및 주주우선공모증자시 할인을 등이 자율화 되어 자유롭게 산정할수 있으나, 구 '유가증권 발행 및 공시 등에 관한 규정' 제57조를 준용하여 발행가액을 아래와 같이 산정할 것입니다. 확정발행가액은 구주주 청약초일(2011년 10월 05일) 제3거래일 전인 2011년 09월 29일 결정되어, 2011년 09월 30일 매일경제신문에 공고하여 개별통지에 갈음할 예정입니다.

(2) 예정발행가액의 산출근거: 본 증권신고서의 예정발행가액은 이사회결의 전일(2011년 08월 17일)을 기산일로 하여 소급한 1개월 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격), 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인을 25%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 할인을 적용에 따른 발행가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다. (단, 호가단위 미만은 절상함)

$$\text{기준주가}(18,776\text{원}) \times [1 - \text{할인율}(25\%)]$$

$$\blacktriangleright \text{예정발행가액}(13,500\text{원}) = \frac{\text{기준주가}(18,776\text{원}) \times [1 - \text{할인율}(25\%)]}{1 + [\text{유상증자비율}(17.62\%) \times \text{할인율}(25\%)]}$$

<예정발행가액 산정표 (2011.07 18 ~ 2011.08.17)>

(단위 : 원, 주)

일수	일자	가중산술평균주가	거래량 (a)	거래대금 (b)
1	2011-08-17	18,776	19,760	371,017,000
2	2011-08-16	18,990	28,320	537,806,500
3	2011-08-12	19,041	28,690	546,300,500
4	2011-08-11	18,999	15,270	290,109,500

5	2011-08-10	19,022	43,010	818,126,500
6	2011-08-09	18,658	59,480	1,109,768,500
7	2011-08-08	19,264	72,480	1,396,269,000
8	2011-08-05	20,112	48,550	976,425,500
9	2011-08-04	20,400	39,980	815,586,000
10	2011-08-03	20,447	44,380	907,425,500
11	2011-08-02	20,417	14,550	297,067,750
12	2011-08-01	20,357	37,759	768,648,000
13	2011-07-29	20,273	32,595	660,794,000
14	2011-07-28	20,036	7,760	155,475,500
15	2011-07-27	19,725	11,053	218,021,800
16	2011-07-26	19,246	15,970	307,363,000
17	2011-07-25	18,991	15,170	288,100,500
18	2011-07-22	19,096	6,920	132,143,500
19	2011-07-21	19,073	10,690	203,890,500
20	2011-07-20	19,195	16,640	319,398,000
21	2011-07-19	18,939	9,350	177,076,500
22	2011-07-18	18,832	8,340	157,056,500
1개월 거래량 가중평균주가 (A)			19,522	-
1주일 거래량 가중평균주가 (B)			18,962	-
기산일 거래량 가중평균주가 (C)			18,776	-
A, B, C의 산술평균(D)			19,087	[(A)+(B)+(C)] / 3
기준주가 (E)			18,776	(C) 와 (D) 중 낮은 가액
할인율 (F)			25.00%	-
증자비율 (G)			17.62%	-
예정발행가액 (호가단위 미만은 절상)			13,500	(E) X (1-F) / 1 + (G X F)

(3) 증권신고서 제출일 현재 상기 모집가액은 예정 발행가액이며, 향후 1차발행가액 및 2차 발행가액 산정시 발행가액은 변동될 수 있습니다.

(4) 발행가액은 '증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정' 제5-18조 (유상증자의 발행가액 결정)에 의거, 주주배정 및 주주우선공모증자시 할인율 등이 자율화 되어 자유롭게 산정할수 있으나, 구 '유가증권발행 및 공시 등에 관한 규정' 제57조를 준용하여 발행가액을 아래와 같이 산정할 것입니다.

① 1차 발행가액 산정 : 신주배정기준일 전 제3거래일(2011년 08월 31일)을 기산일로 하여 소급한 1개월 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격), 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인을 25%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 할인을 적용에 따른 발행가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다. (단, 호가단위 미만은 절상함)

$$\text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(25\%)]$$

$$\text{▶ 1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(25\%)]}{1 + [\text{유상증자비율}(17.62\%) \times \text{할인율}(25\%)]}$$

② 2차 발행가액 산정 : 구주주 청약초일 전 제3거래일(2011년 09월 29일)을 기산일로 한 1주일가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격) 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 25%의 할인을 적용하여 아래의산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 할인을 적용에 따른 발행가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다. (단, 호가단위 미만은 절상함)

$$\text{▶ 2차 발행가액} = \text{기준주가} \times \text{【}1 - \text{할인율}(25\%) \text{】}$$

③ 확정 발행가액 산정 : 확정발행가액은 ①의 1차 발행가액과 ②의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다.

④ 발행가액 확정공시에 관한 사항 : 1차 발행가액은 2011년 08월 31일에 결정되고, 확정 발행가액은 2011년 09월 29일에 결정되어 금융감독원 전자공시시스템에 공시되며, 2011년 09월 30일 매일경제신문에 공고하여 개별통지에 갈음할 예정입니다.

⑤ 일반공모 발행가액은 구주주청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

(5) 본 주주배정 유상증자는 아래와 같은 정관에 근거하여 진행하고 있습니다.

제5조(발행예정 주식의 총수)

이 회사가 발행할 주식의 총수는 일억주로 한다.

제7조(주식의 종류)

이 회사가 발행할 주식의 종류는 기명식 보통주식과 기명식 우선주식으로 한다.

제9조(신주인수권)

① 이 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다. <개정 2009.03.20>

② 이사회는 제①항 본문의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회 결의로 주주외의 자에게 신주를 배정할 수 있다.

1. 주주우선공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
2. 일반공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>

3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의7의 규정에 의하여 우리사
주조합원에게 신주를 우선배정 하는 경우 <개정 2009.03.20>
 4. 상법 제340조의2 및 제542조의3의 규정에 의하여 주식매수선택권의 행사
로 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 5. 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 6. 긴급한 자금조달을 위하여 국내외 금융기관 또는 기관투자자에게 신주를
발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 7. 사업상 중요한 기술도입, 연구개발, 생산, 판매, 자본제휴를 위하여 그 상
대방에게 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 8. 삭제 <2009.03.20>
- ③ 제②항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의
종류와 수 및 발행가격 등은 이사회결의로 정한다. <신설 2009.03.20>
- ④ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는
경우에 그 처리방법은 이사회결의로 정한다. <신설 2009.03.20>

제10조(신주의 배당기산일)

회사가 유상증자, 무상증자 및 신주배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는
신주를 발행한 때가 속하는 영업연도의 직전 영업연도말에 발행된 것으로 본다

(6) 당사는 2011년 08월 18일 유상증자를 결의하였으며, 이와 함께 무상증자에 관한 안건을
결의하였습니다. 이에 따라, 금번 유상증자에 참여하여 신주를 배정받게 되는 주주들은 당사
의 구주주들과 함께 소유주식 1주당 0.5000000주의 비율로 신주를 지급받게 됩니다. 무상
증자의 조건과 금번 유상증자 및 무상증자와 관련된 세부일정은 다음과 같습니다.

【무상증자 개요】

구분	내용
무상증자 신주배정기준일	2011년 10월 14일
신주의 1주당 액면가액	500원
신주의 종류와 수	기명식 보통주 15,016,765 주
신주의 재원	주식발행초과금
1주당 신주배정 주식수	보통주 1주당 0.5000000주
신주권 교부예정일	2011년 10월 28일
신주(무상) 상장예정일	2011년 10월 31일

【유무상증자 일정】

일자	증자절차	비고
2011년 08월 18일	유무상증자 이사회결의	-
2011년 08월 20일	유무상증자 신주발행 및 기준일 공고	매일경제신문

2010년 09월 05일	유상증자 신주배정기준일	-
2011년 09월 07일	우리사주조합 청약	-
2011년 09월 20일	유상증자 신주배정통지서 발송	구주주 청약일 2주간 전
2011년 09월 30일	유상증자 확정발행가 공고	매일경제신문
2011년 10월 05일	유상증자 구주주 청약	-
2011년 10월 06일		
2011년 10월 10일	유상증자 일반공모 청약	-
2011년 10월 11일		
2011년 10월 13일	유상증자 환불 및 주금납입	-
2011년 10월 14일	무상증자 신주배정기준일	-
2011년 10월 24일	유상증자 신주상장예정일	-
2011년 10월 28일	무상증자 주권교부예정일	-
2011년 10월 31일	무상증자 신주상장예정일	-

2. 공모방법

[공모방법 : 주주배정후 실권주 일반공모]

모 집 대 상	주 수(%)	비 고
주 주 배 정	4,050,000주(90%)	▶ 구주 1주당 신주 배정비율 : 1주당 0.1586149 ▶ 신주배정 기준일 : 2011년 09월 05일
우리사주배정	450,000주(10%)	-
일 반 모 집	-주(-)	▶ 구주주 청약 후 발생하는 단수주 및 실권주 배정됨
기 타	-주(-)	-
합 계	4,500,000주(100%)	-

주1) 본 건 유상증자는 주주배정후 실권주 일반공모 방식으로 진행되며, 우리사주조합원 청약 미달에 따른 잔여주식과 단수주는 구주주에게 배정하며, 구주주의 청약결과 발생하는 실권주 및 단수주에 대해서는 이를 일반인에게 공모합니다.

주2) 구주주의 개인별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1586149주를 곱하여 산정된 배정주식수로 하되, 1주 미만은 절사합니다. 단, 우리사주조합 배정결과 발생하는 잔여주식은 구주주에게 추가로 배정하며, 신주배정기준일 현재 신주의 배정비율은 우리사주조합의 청약결과등으로 인하여 변경될 수 있습니다.

[상기 1주당 배정비율 산출 근거]

구 분	내 용
-----	-----

A. 보통주식	25,533,531
B. 우선주식	0
C. 발행주식총수 (A + B)	25,533,531
D. 자기주식 + 자기주식신탁	0
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C - D)	25,533,531
F. 유상증자 주식수	4,500,000
G. 증자비율 (F / C)	0.1762388
H. 우리사주조합 배정	450,000
I. 구주주 배정 (F - H)	4,050,000
J. 구주주 1주당 배정비율 (I / E)	0.1586149

주1) 상기 1주당 배정비율은 예정비율로, 우리사주조합원이 우선배정받은 물량 중 청약하지 아니한 물량을 기존 주주에게 등재된 소유주식에 비례하여 추가 배정할 예정인바, 이에 따라 신주의 1주당 배정비율은 우리사주조합의 청약결과와 신주배정기준일 현재 자기주식의 변동으로 인하여 변경될 수 있습니다.

3. 공모가격 결정방법

발행가액은 '증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정' 제5-18조 (유상증자의 발행가액 결정)에 의거, 주주배정 및 주주우선공모증자시 할인을 등이 자율화 되어 자유롭게 산정할수 있으나, 구 '유가증권발행 및 공시 등에 관한 규정' 제57조를 준용하여 발행가액을 아래와 같이 산정할 것입니다.

(1) 1차 발행가액 산정 : 신주배정기준일 전 제3거래일(2011년 08월 31일)을 기산일로 하여 소급한 1개월 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격), 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인을 25%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 할인을 적용에 따른 발행가액이 액면가액(500원) 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다. (단, 호가단위 미만은 절상함)

$$\text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(25\%)]$$

$$\text{▶ 1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(25\%)]}{1 + [\text{유상증자비율}(17.62\%) \times \text{할인율}(25\%)]}$$

(2) 2차 발행가액 산정 : 구주주 청약초일 전 제3거래일(2011년 09월 29일)을 기산일로 한 1주일가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격) 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 25%의 할인을 적용하여 아래의산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 할인을 적용에 따른 발행가액이 액면가액(500원) 이

하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다. (단, 호가단위 미만은 절상함)

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(25%)】

(3) 확정 발행가액 산정 : 확정발행가액은 (1)의 1차 발행가액과 (2)의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다.

(4) 발행가액 확정공시에 관한 사항 : 1차 발행가액은 2011년 08월 31일에 결정되고, 확정 발행가액은 2011년 09월 29일에 결정되어 금융감독원 전자공시시스템에 공시되며, 2011년 09월 30일 매일경제신문에 공고하여 개별통지에 갈음할 예정입니다.

(5) 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항

가. 모집 또는 매출조건

(단위 : 주, 원)

항 목		내 용	
모집 또는 매출주식의 수		4,500,000 주	
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	13,500원	
	확정가액	-	
모집총액 또는 매출총액	예정가액	60,750,000,000원	
	확정가액	-	
청 약 단 위		1) 우리사주조합 / 구주주: 1주 2) 일반공모 : 최소청약단위를 100주로 하여 100주 초과 1,000주 이하는 100주 단위, 1,000주 초과 5,000주 이하는 200주 단위, 5,000주 초과 10,000주 이하는 500주 단위, 10,000주 초과 50,000주 이하는 1,000주 단위, 50,000주 초과 100,000주 이하는 5,000주 단위, 100,000주 초과 500,000주 이하는 10,000주 단위, 500,000주 초과 1,000,000주 이하는 20,000주 단위, 1,000,000주 초과는 50,000주 단위	
청약기일	일반모집 또는 매출	개시일	2011년 10월 10일
		종료일	2011년 10월 11일
	주 주 배 정	개시일	2011년 10월 05일
		종료일	2011년 10월 06일

	우리사주배정	개시일	2011년 09월 07일
		종료일	2011년 09월 07일
	기 타	개시일	-
		종료일	-
청약증거금	일반모집 또는 매출		주당 모집가액의 100%
	주 주 배 정		주당 모집가액의 100%
	우리사주배정		주당 모집가액의 100%
	기 타		-
납 입 기 일			2011년 10월 13일
배당기산일(결산일)			2011년 01월 01일

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

주2) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주3) 우리사주배정 청약일은 2011년 09월 07일이며, 우리사주 청약증거금은 발행가격 확정 이후인 주주배정 청약일 초 일 2011년 10월 05일에 납입합니다.

나. 모집 또는 매출의 절차

(1) 공고의 일자 및 방법

구 분	일 자	신 문
신주배정기준일 및 신주발행 공고	2011년 08월 20일	매일경제신문
모집 또는 매출가액 확정 의 공고	2011년 09월 30일	매일경제신문
실권주 일반공모 청약공고	2011년 10월 10일	매일경제신문
실권주 일반공모 배정공고	2011년 10월 13일	하나대투증권(주) 홈페이지 (http://www.hanaw.com/) 동부증권(주) 홈페이지 (http://www.dongbuhappy.com/) 아이비케이투자증권(주) 홈페이지 (http://www.ibks.com/)

주1) 청약결과 초과청약금 환불에 대한 통지는
대표주관회사 하나대투증권(주) 홈페이지(<http://www.hanaw.com/>),
인수회사 동부증권(주) 홈페이지(<http://www.dongbuhappy.com/>),

인수회사 아이비케이투자증권(주) 홈페이지(<http://www.ibks.com/>)
에 게시함으로써 개별통지에 갈음합니다.

(2) 청약방법

① 우리사주조합원의 청약은 우리사주조합장 명의로 하나대투증권(주)의 본·지점에서 일괄 청약합니다.

② 구주주 중 주권을 증권회사에 예탁한 실질주주는 주권을 예탁한 증권회사의 본·지점 및 하나대투증권(주)의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 다만, 구주주 중 증권회사에 예탁하지 않고 자기명의로 주권을 직접 보유하고 있는 명부상 주주는 신주배정통지서를 첨부하여 실명확인증표를 제시한 후 하나대투증권(주)의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 청약시에는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기입하여 청약증거금과 함께 제출해야 합니다.

③ 일반 청약자는, "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"의 규정에 의한 실명자이어야 하며, 청약사무 취급처에 실명확인증표와 소정의 청약서, 청약증거금(청약금액의 100%)을 제시하고 청약합니다. 일반청약자의 청약 시, 각 청약처별로 다중청약은 가능하나, 한 개의 청약처에서 이중청약은 불가능합니다. 단, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한 개 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다.

④ 일반 배정분에 대한 청약취급처별 청약 방법 총괄

구 분		하나대투증권	동부증권	아이비케이증권
청약 자격 제한		청약 당일 각 인수회사 계좌 보유자		
청약 방식	영업점 내방	○	○	○
	HTS	○	○	○
	홈페이지	○	○	○
	유선 청약	○	○	○
	ARS 청약	X	X	X
단수 처리		각 청약처별 청약경쟁률에 따라 5사6입을 원칙으로 안분 배정. (하기 "(4) 청약결과 배정방법" 참고)		

⑤ 청약자 유형별 청약방법 요약

청약취급처	청약방법	청약절차	
		구주주	실권주 일반청약자
하나대투증권(주) 동부증권(주) 아이비케이투자증권(주)	영업점 내방 청약	투자설명서 교부확인 후 청약가능 (단, 투자설명서 수령을 거부할 경우에는 수령 거부 확인서류 제출 후 청약)	투자설명서 교부확인 후 청약가능 (단, 투자설명서 수령을 거부할 경우에는 수령 거부 확인서류 제출 후 청약)

	HTS를 통한 청약	투자설명서를 교부 받은 것에 대한 확인의 절차를 거친 후 청약	① 투자설명서를 전자문서의 형태로 다운로드 받는 것에 대한 사전 동의 ② 투자설명서의 다운로드 ③ 투자설명서를 교부 받은 것에 대한 확인의 절차를 거친 후 청약
	인터넷 홈페이지를 통한 청약	투자설명서를 교부 받은 것에 대한 확인의 절차를 거친 후 청약	① 투자설명서를 전자문서의 형태로 다운로드 받는 것에 대한 사전 동의 ② 투자설명서의 다운로드 ③ 투자설명서를 교부 받은 것에 대한 확인의 절차를 거친 후 청약
동 유상증자의 대표주관회사 및 인수단을 제외한 증권사	영업점 내방 청약 HTS 및 인터넷 홈페이지를 통한 청약 유선청약	투자설명서를 교부 받은 것에 대한 확인의 절차를 거친 후 청약 ※ 해당 청약 증권사의 안내에 따르시기 바랍니다.	해당사항 없음

(3) 청약사무취급처

청약대상자		청약취급처	청약일
우리사주조합		하나대투증권(주) 본·지점	2011년 09월 07일
구주주	명부주주 (실질주주가 아닌 주주명부 등재 주주)	하나대투증권(주) 본·지점	2011년 10월 05일~ 2011년 10월 06일
	실질주주	주주확정일 현재 아이에스동서(주)의 주식을 예약하고 있는당해 증권회사 본·지점, 하나대투증권(주) 본·지점	2011년 10월 05일~ 2011년 10월 06일
일반공모 청약자		하나대투증권(주) 본·지점 동부증권(주) 본·지점 아이비케이투자증권(주) 본·지점	2011년 10월 10일~ 2011년 10월 11일

(4) 청약결과 배정방법

① 우리사주조합원: 총 발행예정주식의 10%에 해당하는 450,000주는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제165조의7에 따라 우리사주조합원에게 우선 배정합니다.

② 구주주: 신주의 90%(4,050,000주)는 신주배정기준일 17:00시 현재 주주명부에 등재된 주주("구주주")에게 등재된 소유주식수에 비례하여 1주당 0.1586149주의 비율로 배정합니다. 단, 우리사주조합원이 ① 항과 같이 우선배정 받은 물량 중 청약하지 아니한 물량을 기존 주주에게 등재된 소유주식수에 비례하여 추가 배정하고, 이에 따라 주당 배정비율이 변경될 수 있습니다. 1주 미만의 단수주는 배정하지 않습니다.

③ 일반공모:

인수계약서상의 용어의 정의

- (1) 주주배정분: 4,500,000주 중 우리사주조합 우선배정분을 제외한 주식
- (2) 일반공모 배정분: 우리사주조합원 및 구주주 청약 미달에 따른 잔여주식과 단수주의 합계
- (3) 대표주관회사 인수한도 의무주식수: 일반공모 배정분 X 40%
- (4) 인수회사 인수한도 의무주식수 :
 - ① 동부증권(주) : 일반공모 배정분 X 30%
 - ② 아이비케이투자증권(주) : 일반공모 배정분 X 30%
- (5) 개별 인수의무주식수 = 인수한도 의무주식수 - 일반공모로 모집하여 청약을 받은 본 주식 수 - 인수계약서에 따라 인수책임을 면하게 된 주식 수
다만, 개별 인수의무주식수는 0 이상으로 한다.

a) 배정수량 계산시에는 “대표주관회사” 및 “인수회사”의 “청약물량”(“대표주관회사” 및 “인수회사”의 각 청약처에서 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약주식수를 의미하며, “대표주관회사” 및 “인수회사”에 대하여 개별적으로 산정한 주식수를 말한다)에 대해서는, “대표주관회사” 및 “인수회사”의 “총청약물량”(“대표주관회사” 및 “인수회사”에 일반공모 방식으로 접수를 받은 “청약물량”의 합을 말한다)을 "일반공모 배정분" 주식수로 나눈 청약경쟁률에 따라 “대표주관회사” 및 “인수회사”의 각 청약자에 배정(통합배정방식)한다. .

b) “대표주관회사” 및 “인수회사”의 “총청약물량”이 "일반공모 배정분" 주식수를 초과하는 경우, “대표주관회사” 및 “인수회사”의 각 청약자에 5사6입을 원칙으로 안분배정하되, 잔여주식이 최소화되도록 한다. 이후 최종 잔여주식은 최대청약자부터 순차적으로 우선배정하되, 동순위 최대청약자가 최종 잔여주식보다 많은 경우에는 "을"이 합리적으로 판단하여 배정한다.

c) "대표주관회사" 및 “인수회사”의 “총청약물량”이 "일반공모 배정분" 주식수에 미달하는 경우, “대표주관회사" 및 “인수회사”는 "개별 인수의무주식수"를 각각 자기의 계산으로 인수한다. "청약미달회사"의 "개별 인수의무주식수"를 산정함에 있어서, 각각 "청약미달회사"의 인수책임을 면하게 된 주식수는, 모든 "청약초과회사" ("청약물량"이 "인수한도 의무주식수"를 초과하는 회사를 말한다)의 "초과청약물량"("청약물량"에서 “인수한도 의무주식수"를 차감한 주식수를 의미하되, 0이상으로 한다)을 합산한 주식수를, "청약미달회사"("청약물량"이 "인수한도 의무주식수"보다 적은 회사를 말한다) 사이의 "인수한도 의무주식수"의 비율대로 배분하여 산정하되, 각각 “청약미달회사”의 “인수한도 의무주식수”에서 “청약물량”을 차감한 주식수를 초과하지 않도록 산정한다.

④ 기관투자자(집합투자기구 포함) 및 기타 일반청약자 구분 없이 모집주식수 내에서배정합니다.

⑤ 오해를 피하기 위하여 설명하면, 상기 ① 목 내지 ④목의 통합배정은 청약기간 (우리사주조합 청약, 구주주 청약, 및 일반청약자 청약) 중에 접수된 청약물량의 배정에 관한 원칙이며,

상기 ①목 내지 ④목의 통합배정에 의하여 별도로 추가 청약 결과를 요하지 아니합니다.

(5) 주권교부에 관한 사항

① 주권교부예정일 : 2011년 10월 21일 (단, 유관기관과의 업무 협의 과정에서 주권 교부 일정은 변경될 수 있습니다.)

② 주권교부장소 : 명의개서대행기관 (KB은행 증권대행부)

③ '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제309조 제5항에 의한 신청을 한 경우, 해당 청약자에게 배정된 주식은 한국예탁결제원의 명의로 일괄 발행되고 동 주권은 청약취급처의 장부상 계좌에 자동 입고됩니다.

※ 관련법규
<자본시장과금융투자업에관한법률>

제309조 제5항
예탁자 또는 그 투자자가 증권등을 인수 또는 청약하거나, 그 밖의 사유로 새로 증권등의 발행을 청구하는 경우에 그 증권등의 발행인은 예탁자 또는 그 투자자의 신청에 의하여 이들을 갈음하여 예탁결제원을 명의인으로 하여 그 증권등을 발행 또는 등록(「국채법」 또는 「공사채등록법」에 따른 등록을 말한다. 이하 이 절에서 같다)할 수 있다.

(6) 투자설명서교부에 관한 사항

① 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조에 의거, 본 주식의 청약에 대한 투자설명서 교부의무는 아이에스동서(주)와 대표주관회사 및 인수회사가 모두 부담합니다.

② 본 주식에 청약하고자 하는 투자자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자는 제외)는 청약전 투자설명서를 교부 받아야 합니다.

③ 교부장소 : 아이에스동서(주) 본점, 대표주관회사 및 인수회사의 각 본점 및 지점

④ 교부방법 및 일시

구분	교부방법	교부일시
우리사주 조합	'자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 시행령 제132조에 의해 투자설명서 교부 면제됨	해당사항 없음

구주주 청약자	1), 2), 3)을 병행 1) 우편발송 2) 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점에서 교부 3) 대표주관회사 및 인수회사의 인터넷 홈페이지 및 HTS에서 교부	1) 우편송부시: 구주주청약초일인 2011년 10월 05일 전 수취 가능 2) 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점: 구주주 청약종료일까지 3) 각 공동대표주관회사 및 공동주관회사의 인터넷 홈페이지 및 HTS: 구주주 청약종료일까지
일반청약자	1), 2)를 병행 1) 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점에서 교부 2) 대표주관회사 및 인수회사의 인터넷 홈페이지 및 HTS에서 교부	1) 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점에: 일반공모 청약종료일까지 2) 대표주관회사 및 인수회사의 인터넷 홈페이지 및 HTS에서 교부: 일반공모 청약종료일까지

⑤ 기타사항

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받은 후 교부확인서에 서명하여야 합니다.
- 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 가능합니다.
- 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의를 서면 등으로 표시하지 않은 경우, 본 유상증자의 청약에 참여할 수 없습니다.

⑥ 투자설명서 교부 의무의 주체

금번 유상증자 청약에 대한 투자설명서 교부 의무는 발행회사인 아이에스동서(주), 대표주관회사 및 인수회사가 모두 부담합니다. 다만, 투자설명서 교부의 효율성 제고를 위해 실제 투자설명서 교부는 청약취급처인 대표주관회사 및 인수회사의 본·지점, 홈페이지 및 HTS를 통하여 상기와 같은 방법으로 수행합니다.

<p>※ 관련법규 <자본시장과금융투자업에관한법률></p> <p>제9조 (그 밖의 용어의 정의)</p> <p>⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가 2. 한국은행 3. 대통령령으로 정하는 금융기관 4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠
--

다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

<자본시장과금융투자업에관한법률시행령>

제11조 (증권의 모집·매출) ① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
가. 제10조제1항제1호부터 제4호까지의 자
나. 제10조제3항제12호·제13호에 해당하는 자 중 금융위원회가 정하여 고시하는 자
다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인
라. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용평가업자(이하 "신용평가업자"라 한다)
마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사, 세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자
바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자) 법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

(7) 청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 청약금액의 100%로 하고, 주금납입기일에 주금납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

(8) 주금납입장소: 하나은행 무역센터지점

다. 신주인수권증서에 관한 사항

신주배정기준일	신주인수권증서의 매매 금융투자업자	
	회사명	회사고유번호
2011년 09월 05일	하나대투증권(주)	00113465

주) 주주배정방식의 유상증자를 실시할 때, 주주가 소유하고 있는 주식수 비율대로 신주를 인수할 권리인 신주인수권에 대하여 당사는 상법 제416조에 의거, 2011년 08월 18일 이사회회의 결의에 의하여 신주인수권의 양도를 허용합니다.

(1) 청구기간: 신주배정통지일(2011년 09월 20일)로부터 구주주청약 개시일 전일(2011년 10월 04일)까지

(2) 청구장소:

① 명부주주(주권을 본인이 소유하고 있는 주주): KB은행 증권대행부

② 실질주주(주권을 금융투자업자에 위탁하고 있는 주주): 거래 위탁증권회사 본·지점

(3) 청구절차

① 명부주주: 신주인수권증서를 매매하고자 하는 명부주주는 당사의 명의개서대리인인 KB은행 증권대행부에 신주인수권증서의 발행을 청구합니다. 신주인수권증서의 매매는 거래 상대방과의 신주인수권증서 실물 양도를 통하여 이루어집니다. 신주인수권증서의 매수자는 청약일에 신주인수권증서를 지참하여 신주인수권증서의 매매 및 매매중개회사인 하나대투증권(주)에서 해당 신주인수권증서에 기재되어 있는 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.

② 실질주주: 신주인수권증서를 매매하고자 하는 실질주주는 위탁증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.

(4) 본 신주인수권증서는 한국거래소에 상장되지 않습니다.

라. 기타 모집 또는 매출에 관한 사항

(1) 본 증권신고서는 공시심사과정에서 일부내용이 정정될 수 있으며, 투자판단과 밀접하게 연관된 주요내용의 변경시에는 본 신고서상의 일정에 차질을 가져올 수 있습니다. 또한, 관계 기관과의 업무진행과정에서 일정이 변경될 수도 있으므로 투자자여러분께서는 투자시 이러한 점을 감안하시기 바랍니다.

(2) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 3항에 의거 본 증권신고서의 효력의 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 증권의 가치

를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(3) 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 사업보고서, 반기보고서, 분기보고서 및 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자여사를 결정하시는 데 참조하시기 바랍니다.

(4) 본 증권신고서의 예정발행가액은 확정되어 있는 것은 아니며, 추후 2차 발행가액까지 산정함으로써 확정될 예정입니다. 또한, 본 증권신고서의 발행예정금액은 추후 주당발행가액이 확정되는 내용에 따라 변경될 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다

5. 인수 등에 관한 사항

[인수방법 : 전액인수]

인수인			인수주식의 종류 및 수	인수조건
명칭	고유번호	주소		
하나대투증권(주)	00113465	서울 영등포구 여의도동 23-3	종류 : 기명식 보통주식 수 : 1,800,000 주 중 최종실권주	기본수수료: 1,800,000 주 x 1주당 발행가액 x 2.5%
동부증권(주)	00115694	서울시 영등포구 여의도동 36-5	종류 : 기명식 보통주식 수 : 1,350,000 주 중 최종실권주	기본수수료: 1,350,000 주 x 1주당 발행가액 x 2.5%
아이비케이투자증권(주)	00684918	서울 영등포구 여의도동 60	종류 : 기명식 보통주식 수 : 1,350,000 주 중 최종실권주	기본수수료: 1,350,000 주 x 1주당 발행가액 x 2.5%

Ⅱ. 증권의 주요 권리내용

당사가 금번 주주배정후 실권주 일반공모를 통하여 발행할 증권은 기명식 보통주이며, 동 증권의 주요 권리내용은 다음과 같습니다.

가. 1주당 액면금액: 500원

나. 신주인수권에 관한 사항

[당사 정관 제9조(신주인수권)]

- ① 이 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다. <개정 2009.03.20>
- ② 이사회는 제①항 본문의 규정에 불구하고 다음 각호의 경우에는 이사회의 결의로 주주외의 자에게 신주를 배정할 수 있다.
 1. 주주우선공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 2. 일반공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의7의 규정에 의하여 우리사 주조합원에게 신주를 우선배정 하는 경우 <개정 2009.03.20>
 4. 상법 제340조의2 및 제542조의3의 규정에 의하여 주식매수선택권의 행사로 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 5. 주식예탁증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 6. 긴급한 자금조달을 위하여 국내외 금융기관 또는 기관투자자에게 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 7. 사업상 중요한 기술도입, 연구개발, 생산, 판매, 자본채휴를 위하여 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우 <개정 2009.03.20>
 8. 삭제 <2009.03.20>
- ③ 제②항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회의 결의로 정한다. <신설 2009.03.20>
- ④ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다. <신설 2009.03.20>

다. 배당에 관한 사항

(1) 신주의 배당기산일

[당사 정관 제10조(신주의 배당기산일)]

회사가 유상증자, 무상증자 및 신주배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 영업연도의 직전 영업연도 말에 발행된 것으로 본다.

(2) 이익 배당

[당사 정관 제46조(이익 배당)]

- ① 정기의 배당은 금전과 주식으로 할 수 있으며 중간배당의 경우에는 금전에 의한다.
- ② 이익의 배당을 주식으로 하는 경우에는 주식의 액면가액으로 하며, 회사가 수종의 주식을 발행한 때에는 각각 그와 같은 종류의 주식으로 할 수 있다.
- ③ 제①항의 배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록질권 자에게 이를 지급한다. 단, 이사회 결의에 의하여 영업연도 중 1회에 한하여 일정한 날의 주주에게 이익을 중간배당할 수 있다.

라. 의결권에 관한 사항

(1) 주주의 의결권

[당사 정관 제25조(주주의 의결권)]

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

(2) 의결권의 불통일 행사

[당사 정관 제26조(의결권의 불통일 행사)]

- ① 20이상의 결의권을 가지고 있는 주주가 결의권을 통일하지 아니하고 행사를 하고자 할 때에는 회의의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 회사는 주주의 결의권의 불통일 행사를 거부할 수 있다. 그러나 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(3) 의결권의 대리 행사

[당사 정관 제27조(의결권의 대리 행사)]

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 제①항의 대리인은 주주총회 개시전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

Ⅲ. 투자위험요소

- 본 건 공모주식을 청약하고자 하는 투자자들은 투자결정을 하기 전에 본 증권신고서 의 다른 기재 부분뿐만 아니라 특히 아래에 기재된 "투자위험요소"를 주의깊게 검토한 후 이를 고려하여 최종적인 투자판단을 해야 합니다.
- 다만, 당사가 현재 알고 있지 못하거나 중요하지 않다고 판단하여 아래 투자위험요소에 기재하지 않은 사항이라 하더라도, 당사의 운영에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있다는 가능성을 배제할 수 없으므로, 투자자는 아래 투자위험요소에 기재된 정보에만 의존하여 투자판단을 해서는 안 되며, 투자자의 독자적이고도 세밀한 판단에 의해야 합니다.
- 만일, 아래 기재한 투자위험요소가 실제로 발생하는 경우, 당사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 이에 따라 투자자가 금번 공모 과정에서 취득하게 되는 당사 주식의 시장가격이 하락하여 투자금액의 일부 또는 전부를 잃게 될 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 2009년 02월 04일부터 시행된 「자본시장과금융투자업에관한법률」에 따라, 동법 제 124조에 의거, 금번 주식 청약에 대한 투자설명서 교부의무는 발행회사인 아이에스동서(주)와 인수회사가 모두 부담하며, 청약에 참여하시는 투자자(기관투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외함)께서는 투자설명서를 의무적으로 교부 받으셔야 합니다. 다만, 동법 시행령 제132조에 의거하여 투자설명서 거부 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 유사한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자는 투자설명서의 교부없이 청약이 가능합니다.

1. 사업 위험

당사는 1975년 9월 현대건설(주) 토목사업부로부터 분리·독립되어 벽제콘크리트(주)로 설립되었으며, 1976년 4월 동서산업(주)로 상호를 변경하였습니다. 동서산업(주)는 주요사업으로 요업·콘크리트제품 등 전자재를 제조 및 판매하는 사업을 영위하였으며, 이후 2008년 6월 아이에스동서(주)로 상호를 변경하여 건축 및 주택건설사업, 토목건축공사업 등을 영위하고 있던 일신건설산업(주)와 합병하였습니다.

【회사의 합병 개요】

공시일자	내용
2008년 2월 15일	동서산업(주)의 인수 및 우회상장을 위한 지분인수 (지분율 45.3%, 인수대금 1,339억원)
2008년 6월 18일	회사합병 결정 및 상호변경(동서산업(주)→아이에스동서(주)) (합병비율 1:22.4876309(일신건설산업(주):동서산업(주)))
2008년 7월 24일	회사합병 종료 (최대주주변경: 일신건설산업(주)→권혁운)

※ 상기의 내용은 기 공시된 자료를 바탕으로 작성되었으며, 기타 세부사항은 2008년 06월 18일자 [합병신고서]를 참조하시기 바랍니다.

당사의 제조업 부문인 전자재 사업(요업(타일, 위생도기) 사업과 콘크리트 파일 등)부문은 전방산업인 국내 건설경기 변동에 따라 실적이 좌우되고, 자체 분양사업 중심인 건설사업 부문 역시 건설경기 변동의 영향에 직접적으로 노출되어 있습니다. 따라서 당사는 사업전반에 있어 건설경기 하락 지속에 따른 사업위험이 증가될 가능성이 있습니다.

다만, 전후방 관련 사업간의 합병을 통한 건설부문의 원가절감 및 전자재부문의 매출확대 가능성, 공장 등 보유 부지를 이용한 자체 개발사업 가능성 등을 고려할 경우 장기적인 합병시너지 창출이 가능할 것으로 예상됩니다.

【사업 부문별 매출 현황】

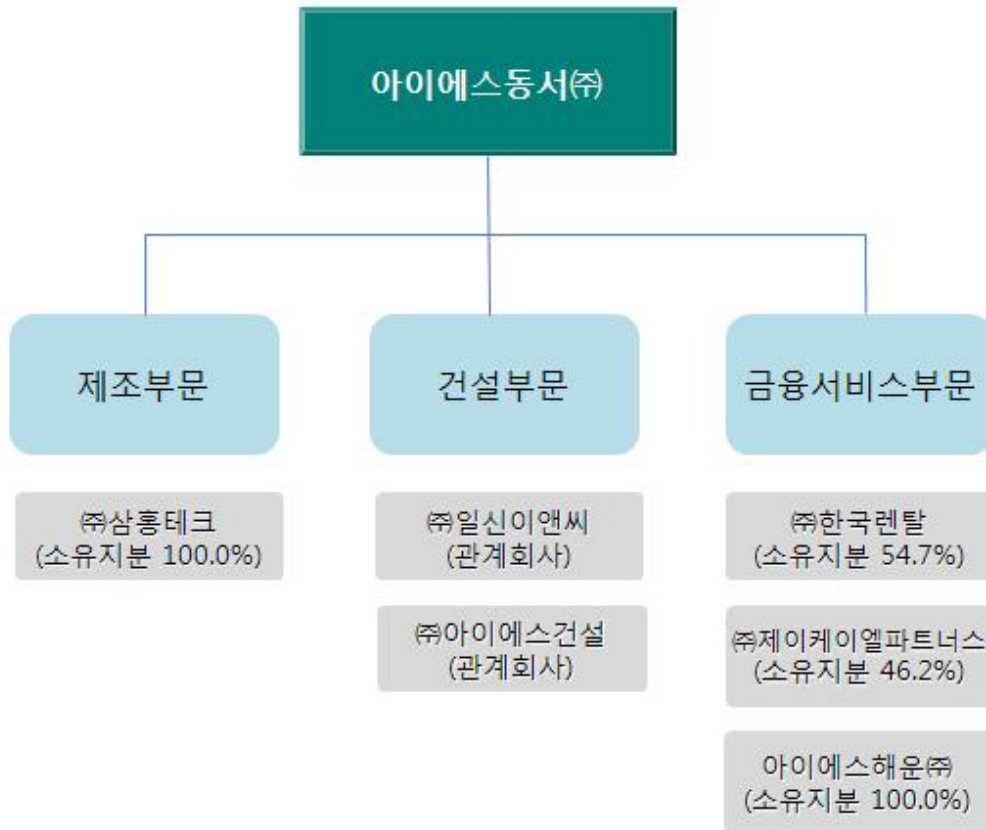
(단위 : 백만원)

사업부문	해당사업	품목	주요상표	2011년 반기		2010년		2009년	
				매출액	비율	매출액	비율	매출액	비율
제조업 (전자재)	요업	타일	INUS, ECOCARAT	30,125	18.7%	52,735	14.3%	50,397	16.8%
		위생도기	INUS, SATIS	14,506	9.0%	32,067	8.7%	35,153	11.7%
	콘크리트	PHC파일	IS DONGSEO	53,272	33.0%	99,733	27.1%	87,861	29.3%
건설	건축/토목	아파트 외	에일린의플	63,315	39.3%	183,203	49.9%	126,060	42.1%
기타	-	소지/임대	-	12	0.0%	35	0.0%	267	0.1%
합 계				161,230	100.0%	367,773	100.0%	299,738	100.0%

(*) 2011년 반기 부문별 매출액은 K-IFRS에 의하여 작성된 재무제표상의 수치를 인용하였으며 2010년 및 2009년 부문별 매출액은 K-GAAP에 의하여 작성된 재무제표 상의 수치를 인용함.

또한, 당사의 사업구조가 건설경기의 변동에 직접적으로 노출되어 사업의 안정성이 취약한바, 이에 대응하여 아이에스해운(주), (주)삼흥테크, 한국렌탈(주) 등의 기업을 설립 및 인수하여 사업 다각화를 추진하고 있습니다. 당사의 각 사업부문 및 계열(관계)회사 현황은 아래와 같습니다.

각 사업부문 및 계열(관계)회사 현황



아래에서는 당사의 각 사업부와 관련된 사업위험에 대하여 기재합니다.

[제조업 부문]

가. 요업 및 콘크리트 건자재 산업은 건축의 내외장재 및 위생설비를 생산, 공급하는 산업으로써 경제성장과 건설경기의 영향을 많이 받는 산업입니다. 따라서 향후 건설경기의 추가적인 악화가 있을 경우 당사의 수익성도 부정적인 영향을 받을 수 있습니다.

건설기업 경기실사지수(CBSI)는 2008년 11월 사상 최저치(14.6)를 기록한 이후 상승세를 지속해 2009년 7월 99.3을 나타냈으나, 중건,중소건설사의 워크아웃, 법정관리 등의 영향으로 2011년 5월말 현재 66.3을 기록하고 있습니다.

【건설경기 실사지수(Construction Business Survey Index)】

구분	종합	지역별		규모별		
		서울	지방	대형	중건	중소

2008년 12월		37.3	41.0	31.6	46.2	35.7	28.8
2009년 02월		82.5	90.6	70.2	100.0	77.8	67.2
2010년 12월		67.9	75.3	56.7	76.9	70.4	54.4
2011년 01월		72.4	90.5	46.2	92.9	79.2	40.7
2011년 02월		68.1	79.1	51.2	78.6	73.1	50.0
2011년 03월		69.0	82.0	49.7	92.3	76.9	32.7
2011년 04월		73.8	87.9	53.3	107.7	58.3	51.8
2011년 05월	실적	66.3	68.6	62.9	76.9	66.7	53.6
	전월전망치	74.6	90.4	51.7	107.7	56.5	56.4
2011년 06월 전망		80.4	84.3	74.2	92.3	87.0	58.9

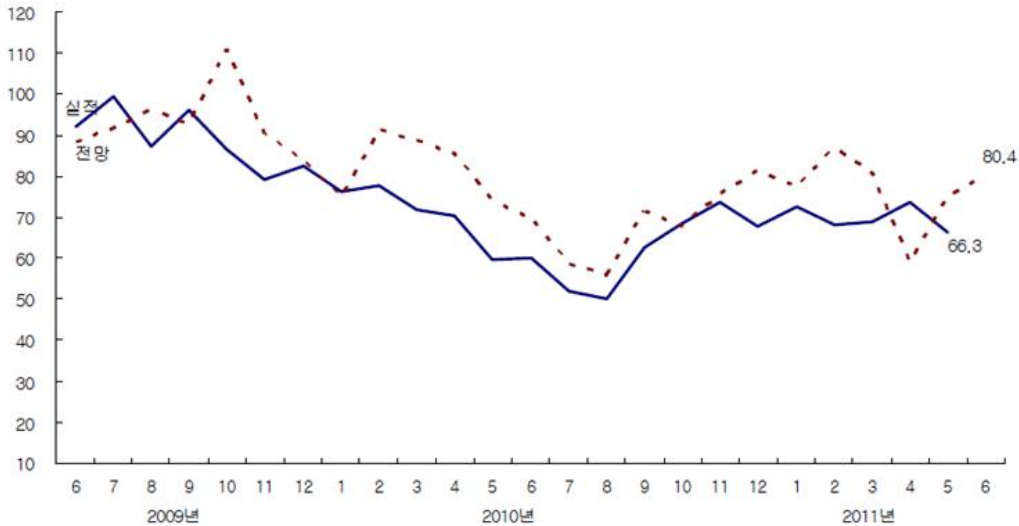
출처: 한국건설산업연구원

【참조】

건설기업 경기실사지수(CBSI, Construction Business Survey Index)는 건설기업의 경기동향에 대한 기업가들의 판단, 예측, 계획의 변화추이를 관찰하여 지수화한 지표로써 다른 경기관련 지표와 달리 기업가의 주관적이고 심리적인 요소까지 내포되어 있습니다. 100을 기준으로 하여 경기상승과 하락에 대한 예측판단을 하는 지표입니다.

한국의 CBSI지수는 미분양 아파트 증가에 따른 건설업체의 유동성 위기 심화로 2008년 10월 이후 2개월동안 단기간 사상 최대 낙폭인 35.5p나 급락해 사상 최저치를 2개월 연속 경신하며 2008년 11월에는 14.6을 기록하였습니다. 이후, 공공공사 수주 증가, 주택경기에 대한 회복 기대감, SOC 예산증액 및 조기집행 등의 영향으로 CBSI는 점차적으로 개선되는 모습을 보이며 CBSI 지수는 일정부분 회복하는 추세를 보이고 있습니다. 그러나 중견 및 중소건설사의 워크아웃, 서울지역의 체감경기 회복 지연 등으로 일부 악화되기도 했습니다. 통상 3월 이후 겨울철에 줄어들었던 공사물량이 다시 늘어나고 주택분양도 본격 시작되는 등 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는 경우가 많은데, 이번에는 지수가 5월말 현재 전월 대비 7.5p 하락하면서 작년과 달리 하락세를 보이고 있습니다. 이는 작년 4/4분기 이후 시작된 공공 공사 발주부진 현상이 현재까지 지속되고 있으며, 보금자리주택 분청약 영향으로 민간부문의 주택분양 역시 여전히 침체되어 있기 때문인 것으로 판단됩니다. 또한 최근의 유럽 및 미국의 재정위기 확대로 시장의 불확실성도 커진데다 정부의 각종 부동산정책도 현재의 침체된 주택시장을 크게 회복시키기는 어려울 것으로 건설업체들은 판단하고 있는 것으로 보입니다.

CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

또한 최근의 2010년말 기준 시공능력평가에서 47위인 LIG건설(3월), 34위인 삼부토건(4월), 35위인 동양건설산업(4월) 등 건설사들의 연이은 기업회생절차 개시 신청으로 인해 건설업계에 대한 우려가 증폭됨에 따라 건설업체는 기존 차입금의 차환 및 신규자금 조달에 어려움이 있을 가능성이 높아지고 있습니다. 이는 현재 수주물량의 부족 및 미분양 등의 어려움을 겪고있는 건설업계에 더욱 큰 부담으로 작용할 것으로 보입니다.

당사의 전통사업인 요업 및 콘크리트 건자재산업은 건설산업의 후방산업으로 전방산업인 건설경기의 변동에 큰 영향을 받습니다. 따라서 CBSI지수의 변동은 당사의 수익성을 예측할 수 있는 하나의 자료가 될 수 있습니다. 국내외 환경 및 정부정책 노선 변경 등의 예측하지 못한 변화가 야기될 수 있어, 건설경기의 회복 추이에 따라 당사가 속한 사업의 수익성도 결정될 개연성이 크다는 점을 투자자분들께서는 유의하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

나. 당사의 제조업 부문의 경우 오랜 업력 및 안정적인 생산기반을 바탕으로 국내 수위의 시장지위를 보유하고 있으나, 최근 중국산 등 저가제품의 대체가능성과 원재료 가격이 환율, 국제유가 등에 민감하게 반응하는 점 등이 당사의 수익성에 부정적인 요인으로 작용하고 있습니다.

당사는 1975년 9월 현대건설(주) 토목사업부로부터 분리·독립되어 벽제콘크리트(주)로 설립되었으며, 1976년 4월 동서산업(주)로 상호를 변경하였습니다. 동서산업(주)는 주요사업으로 요업·콘크리트제품 등 건자재를 제조 및 판매하는 사업을 영위하였으며, 이후 2008년 6월 아이에스동서(주)로 상호를 변경하여 건축 및 주택건설사업, 토목건축공사업 등을 영위하고 있던 일신건설산업(주)와 합병하였습니다.

위와같은 오랜 업력을 바탕으로 타일, 위생도기, 콘크리트파일 등을 생산하는 제조업부문의 경우 국내 수위의 시장지위를 보유하고 있습니다.

【2010년말 현재 주요 경쟁업체 현황】

(단위 : 억원)

순위	타일부문			위생도기부문			콘크리트부문		
	회사명	매출액	비중(%)	회사명	매출액	비중(%)	회사명	매출액	비중(%)
1	IS동서	527	18.8	대림B&C	349	39.6	대림C&S	926	22.6
2	대동산업	450	16.1	IS동서	204	23.1%	IS동서	652	15.9
3	대보/한보	353	12.6	계림요업	181	20.5	동양메이저	534	13.0
4	삼현	341	12.2	세림산업	148	16.8	삼부건설공업	317	7.7
5	삼영	251	9.0				아주산업	303	7.4
-	기타	878	31.3				기타	1,371	33.4
-	합계	2,800	100.0	합계	882	100.0	합계	4,103	100.0

출처: 당사 내부자료

* 콘크리트부문의 경우 2011년 1분기 기준 IS동서 18%, 대림C&S 16%로 점유율 1위

한편, 당사가 제조 중인 주요 전자재 제품은 그 제품당 규격이 크고 중량이 무거워 운반비가 많이 드는 특성이 있습니다. 또한 콘크리트 파일의 경우 건설기초자재임에도 불구하고 지반 여건에 따라 수요가 제한되는 특징이 있습니다. 예를 들어 산악지형이나 암반층으로 구성된 건설현장에서는 콘크리트 파일의 사용이 극히 제한되어 있습니다. 이에 당사는 운반비용 및 지리적 한계를 극복하고자 전국 주요 지역에 사업장을 두어 안정적인 생산기반을 갖추고 있습니다.

【사업장 현황】

사업장	사업내용 또는 제품	소재지
본사	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 옥종면
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

타일, 위생도기 등 건축 마감재를 생산하는 요업사업은 전방산업인 건설경기 및 중국산 저가 제품의 대체가능성(환율변동에 의한 가격경쟁력)에 따라 수요가 결정되며, PHC 파이프 등 콘크리트파이프 제품은 토목 및 건축의 기초자재로 활용됨에 따라 공공 SOC공사, 플랜트 공사, 아파트 공사의 착공에 따라 수요가 결정되고 있습니다.

위생도기 업계는 대규모의 설비투자와 숙련된 기술을 요하는 업종으로 신규 제조업체 진입 장벽이 존재합니다. 현재 신규 제조업체의 진출은 없는 상황이지만, 동남아, 중국 등의 제품을 수입, 판매하는 업체들의 시장진입으로 인하여 이전의 과점적 시장지배력은 약화된 상황입니다. 향후 지속적인 수입제품과의 경쟁이 불가피하리라 예상되며 이와 같이 경쟁이 심화될 경우 당사의 손익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

타일 부문은 군소 제조업체의 난립과 저가 수입물량의 증가로 인하여 업체간의 경쟁이 가장 치열한 부문입니다. 또한 판매가격이 하락 또는 동결되어 업체간 출혈경쟁으로 수익성이 지속적으로 저하되고 있습니다. 이러한 점 투자자 여러분께서는 유의하시기 바랍니다.

콘크리트파이프 부문은 생산시설이 비교적 단순하고 설비투자규모가 작아 중소기업의 시장참여가 용이하며, 업황이 좋지 않을 때는 사업을 거두거나 타사에 매각하기도 쉬워 신규진입과 퇴출이 빈번히 일어나는 산업입니다. 또한 첨단기술을 요구하는 사업이 아니므로 기술력을 바탕으로 한 경쟁우위를 확보하기가 어려운 사업입니다.

다만, 당사를 비롯한 2~3개 업체만이 고강도 특수파이프 제작능력을 보유하고 있으며, 최근 Ext-R 신제품 개발로 2011년 1분기말 기준 콘크리트파이프 부문 업계 1위의 시장 점유율을 보유하고 있습니다.

【주요제품 등의 판매가격 변동 추이】

(단위 : 원)

품목	2011년 반기	2010년	2009년
타일(㎡)	8,011	7,455	7,589
위생도기(ton)	2,518,983	2,570,405	2,647,135
PHC 파이프(ton)	109,076	102,963	109,477

한편, 위생도기와 타일, 콘크리트 파이프를 생산하기 위한 주원료는 원광석류(점토, 도석, 장석, Clay 등), 유약류(Frit, Pigment 등), 골재류(모래, 자갈 등) 및 철재류(PC강봉, 철근, 철선 등) 등으로 국내 및 해외에 충분한 물량이 매장되어 있어 현재까지 원료수급의 문제점에 직면하고 있진 않지만, 향후 예상치 못한 불확실성이 발생했을 경우 제품의 생산에 차질이 생길 수 있습니다. 그리고 지속적인 원재료 원가의 상승이 당사의 수익성 악화로 이어지고 있음을 투자자 여러분께서는 유의하시기 바랍니다.

【주요 원재료의 가격변동 추이】

(단위 : 원)

품목		2011년 반기	2010년	2009년
원광석류(ton)	국내	25,097	23,170	22,085
	수입	162,168	179,433	200,810
유약류(ton)	국내	1,012,243	924,234	908,563
	수입	1,378,617	1,479,292	1,616,227
골재류(m³)	국내	14,291	14,479	14,475
철재류(ton)	국내	997,612	869,666	917,329
	수입	1,042,554	954,828	927,789

다. 당사 제조업 부문의 매출에서 가장 큰 부분을 차지하고 있는 콘크리트 파일의 경우 아파트 등 민간부문 뿐만 아니라 장치산업, 내수산업 등 정부정책에 의한 SOC산업에도 영향을 받습니다. 최근 미국 및 유럽발 재정위기의 영향으로 국내 정부의 재정감축 등 SOC산업이 위축될 경우 콘크리트 파일에 대한 수요가 감소할 수 있습니다.

【참조】

콘크리트 파일이란 시멘트, 모래, 자갈 및 골재를 혼합하여 일정 모양으로 굳힌 철근콘크리트 제품으로 아파트 및 교량등의 구조물의 연약 지반을 보강하는데 쓰이는 건설공사의 필수 기초자재입니다. 파일에는 PC(Pretentioned spun Concrete)파일과 PHC(Pretentioned spun High Concrete)파일이 있으며, 당사는 PHC파일을 생산하고 있습니다. PC파일과 PHC파일은 유사한 제조공정을 거치지만 형틀, 철근배치, 양생시간 등에서 차이가 나며, 이에 따라 PHC파일의 압축강도가 PC파일보다 높아 PHC파일이 PC파일보다 가격이 높고 수요도 많은 특성이 있습니다.

2010년말 기준 국내 건설 수주액은 전년 대비 약 13% 감소하였습니다. 이는 정부 주도 하에 4대강 사업 등의 대규모 발주가 이루어졌던 2009년과 달리 공공 수주 실적이 크게 감소한 영향입니다. 민간 수주 또한 건설 경기 불확실성이 높고 금융여건이 개선되지 않은 상황 하에서 뚜렷한 회복세를 보이지 못하고 있습니다.

2010년 국내 건설 수주액은 전년 대비 13% 감소한 103조원 규모에 머물렀습니다. 이는 3년 연속 감소한 수치이며, 특히 공공부문의 수주는 지난 해 대비 34.6% 감소한 38조원 수준에 그쳤습니다. 이는 현 정부 출범 이후 경기 부양을 위한 재정책확대와 조기집행에 따른 기저효과에 따른 것으로 보이며, 2009년의 비정상적인 공공수주의 증가율을 감안했을 때 양호한 실적으로 분석됩니다. 향후 SOC 신규 예산 급감, 4대강 사업 발주 마무리 등을 고려했을 때 공공부문의 수주 비중은 2010년 수준에 머물 것으로 예상됩니다. 또한, 지방자치단체의 경우, 과도한 부채로 인해 재정 자립도가 크게 낮아져 신규 투자를 통한 추가적인 수주 물량을 기대하기 어려울 것으로 전망됩니다.

【국내 건설수주 동향】

(단위 : 억원, 증가율(%)는 전년 동기 대비)

구분	수주액		공종별 수주액				발주부문별 수주액			
			토목		건축		공공		민간	
	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율
2003	1,024,478	23.2%	319,499	10.5%	704,979	30.0%	322,165	4.4%	702,312	34.3%
2004	945,723	-7.7%	322,236	0.9%	623,487	-11.6%	337,645	4.8%	608,078	-13.4%
2005	993,840	5.1%	303,964	-5.7%	689,876	10.6%	318,255	-5.7%	675,585	11.1%
2006	1,073,184	8.0%	283,825	-6.6%	789,359	14.4%	295,192	-7.2%	777,992	15.2%
2007	1,279,118	19.2%	361,927	27.5%	917,191	16.2%	370,887	25.6%	908,231	16.7%
2008	1,200,851	-6.1%	412,579	14.0%	788,272	-14.1%	418,488	12.8%	782,363	-13.9%
2009	1,187,142	-1.1%	541,485	31.2%	645,657	-18.1%	584,875	39.8%	602,267	-23.0%
2010	1,032,298	-13.0%	413,807	-23.6%	618,492	-4.2%	382,368	-34.6%	649,930	7.9%

자료: 대한건설협회

재개발 및 재건축 수주 급증과 기저 효과의 영향으로 2010년 회복세를 보인 민간 부문의 경우 추가적인 성장이 어려울 것으로 보입니다. 민간 주택 부문의 경우, 부동산 경기 침체와 금융시장 경색에 따른 주택사업의 여건 악화로 2008년 이후 주택 공급 물량이 크게 감소, 바닥권을 형성하고 있습니다. 공급 축소에 따른 미분양 물량 해소 등의 긍정적 면도 있으나, 수주 실적 측면에서 신규 주택사업의 분양성과 불확실성이 높고 금융여건이 개선되지 않은 상황에서 민간 주택 부문 및 비주거용 건축의 대규모 수주가 이루어지기 어려울 것으로 전망됩니다.

또한, 최근의 미국 및 유럽발 재정위기로 인해 국내 정부의 재정감축으로 향후 예정되어 있던 부산항 국제터미널 건립공사, 인천시 신항건설, 아시안게임 시설공사 등 대형 토목공사의 발주가 지연될 가능성이 있습니다. 이는 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상되오니, 투자자분들께서는 이 점을 염두에 두시기 바랍니다.

[건설업 부문]

라. 건설업은 토지를 바탕으로 노동·자본·기술 등의 생산요소를 유기적으로 결합시키고 관리하여 시설물을 완성하는 종합산업인 동시에 생산과 고용, 부가가치의 창출측면에서 유발효과가 지대하여 국가경제의 전략산업입니다. 또한, 경기후행산업으로 전방산업인 국내외 산업구조 및 산업활동의 변동과 경제성장의 추세에 영향을 많이 받고 있습니다. 국내외 경기침체에 따라 건설산업도 2008년에 큰 폭의 마이너스 성장을 하였고 이런 마이너스 성장 추세는 둔화된 모습을 보이고 있으나, 경기회복은 아직 불투명한 실정입니다. 투자자분들께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.

건설업은 특정한 토지를 바탕으로 노동, 자본, 자재 및 경영관리 등의 생산요소를 효율적으로 결합하여 내구적인 구축물을 생산하는 산업이며, 국민생활의 기본인 주택의 건설에서부터 도로, 항만, 산업시설, 국토개발사업에 이르기까지 광범위한 자본의 형성 및 실물부문의 생산

과정을 담당하는 국가 경제의 기간산업적 특성을 가지고 있습니다. 또한 건설업은 생산활동이 주로 옥외에서 이루어지고 공사를 수주하면 현장을 이동하여 시공하게 되며, 동시에 여러 장소에 공사현장을 운영하는 분산적인 특성을 가지고 있기 때문에 효율적인 관리와 운영이 매우 중요하고 기상조건에 따라 채산성이 크게 좌우되는 특징을 가지고 있습니다.

2010년 국내총생산(GDP) 대비 건설업의 생산비중은 68조 8,008억원(5.9%)을 차지하고 있고, 1,726천명(전체 고용의 7.3%)의 고용을 창출하는 중요한 국가경제의 전략산업이라고 할 수 있습니다. 2004년부터 최근까지의 전체 GDP, 취업자 수에서 건설업의 비중은 다음과 같습니다.

【GDP와 전체취업자에서의 건설업의 지위】

(단위: 조원, 만명)

년도	GDP(경상가격 기준)			취업자		
	전체	건설업(비중)		전체	건설업(비중)	
2004	826.9	57.8	7.0%	2,256	182	8.1%
2005	865.2	59.3	6.9%	2,286	181	7.9%
2006	908.7	61.4	6.8%	2,315	184	7.9%
2007	975.0	65.0	6.7%	2,343	185	7.9%
2008	1,026.5	64.6	6.3%	2,358	181	7.7%
2009	1,065.0	66.6	6.3%	2,351	172	7.3%
2010	1,172.8	68.8	5.9%	2,368	173	7.3%

자료: 통계청, 대한건설업협회

【건설산업 내 분야별 특성】

구분	특성
① 토목부문	도로, 지하철, 하안, 공단부지 조성, 고속철도 등 사회간접자본시설이 주를 이루며, 토목부문에 대한 발주처는 정부나 지방자치단체 등 공공부문이 대부분을 차지하고 있습니다. 토목공사의 경우에는 공사별 발주금액이 크고 공사지역 또한 정부나 지방자치단체의 개발 계획에 맞추어 전국 각지에 분포하며 예산에 의한 집행으로 사업추진이 이루어지므로 발주시기, 물량 등이 국가경제 추이나 정책 등에 영향을 받는다고 하겠습니다.
② 건축부문	상가, 재건축사업, 오피스텔, 업무용빌딩 등 민간도급공사가 주로 이루어지며 동부부문은 부동산 경기 및 투자수요에 의해 영향을 받으며 지역별로는 인구밀집지역이나 개발지구 등에 특정되어 분포되는 경향이 있습니다.

③ 주택부문	자체사업으로 APT 시공 및 빌라, 연립주택 등이 주를 이루며 동부문은 부동산 경기 및 가계부문의 수요에 영향을 받는다고 하겠습니다. 지역별로는 건축부문과 동일하게 인구밀집지역이나 개발지역 등 대부분 도시권 주변에 특정되는 경향이 높습니다.
④ 환경/플랜트 부문	폐기물소각장인 폐수처리장, 석유화학분야의 장치산업, 열연설비 등 정부나 지방자치단체의 공공부문과 민간기업이 주요 수요자이며 예산 및 투자수요에 의해 영향을 받으며 산업밀집지역에 편중되는 경향이 높다고 하겠습니다.

건설업은 기본적으로 수주산업이고, 타산업의 경제활동 수준 및 기업설비투자, 가계의 주택 구매력 등 건설수요의 증대에 의하여 생산활동이 과생된다는 산업적 특성으로 인해 경기에 크게 의존하고 있습니다. 2008년 건설경기 지표는 경기침체로 인해 최근 10년동안 가장 큰 폭으로 하강하는 수치를 나타내고 있습니다.

【건설생산 및 투자 동향(실질)】

(단위: 조원, 증가율(%)는 전년 동기 대비)

년도	GDP		건설생산			총 건설투자	
	금액	증가율	금액	증가율	GDP대비	금액	증가율
2003	795.6	2.8%	58.2	8.8%	7.3%	153.9	8.5%
2004	832.3	4.6%	59.4	2.0%	7.1%	155.9	1.3%
2005	865.2	4.0%	59.3	-0.3%	6.9%	155.4	-0.4%
2006	910.0	5.2%	60.6	2.2%	6.7%	156.2	0.5%
2007	956.5	5.1%	62.1	2.6%	6.5%	158.4	1.4%
2008	978.5	2.3%	60.6	-2.5%	6.2%	153.9	-2.8%
2009	981.6	0.3%	61.7	1.8%	6.3%	159.2	3.4%
2010	1,042.1	6.2%	61.7	-0.1%	5.9%	157.0	-1.4%

자료: 한국은행, 경제활동별 GDP 및 GNI(원계열, 실질, 분기 및 연간), 자본재형태별 총자본형성(원계열, 실질, 분기 및 연간)

주1) 연쇄가중법에 의해 추계된 실질 GDP통계는 비가법적 특성에 의해 상위부문 금액과 그 구성항목 금액의 합이 일치하지 않을 수 있음

주2) 총 건설투자는 한국은행이 발표하는 자본재형태별 총자본형성 중 건설투자를 의미하며 건물건설과 토목건설을 합산한 금액을 의미함

건설생산이 실질 GDP에서 차지하는 비중은 위의 표에서 알 수 있듯이 2003년 7.3%에 육박했으나, 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있으며, 2010년 5.9%를 차지하고 있습니다. 2008년의 세계적인 경기침체로 인하여 총 건설투자금액은 2.8% 감소하였으나, 2009년에는 그 마이너스 성장세가 일정부분 회복하여 건설생산의 절대적 금액이 전년 대비 증가하였습니다. 그러나 그 금액은 2007년과 비교할 경우 매우 낮은 수치라고 할 수 있습니다. 2010년 전체 GDP는 전년 대비 6.2% 증가한 것에 비해 건설생산의 경우에는 0.1% 감소하였는데, 이

는 전반적인 경기상황은 2009년에 비해 회복되는 모습을 보이고 있는데 반해, 건설업의 경우 그 회복이 더디거나 일부 악화되고 있는 모습을 나타내고 있습니다.

마. 건설업계의 가장 큰 문제 중 하나인 미분양주택의 절대규모는 감소하는 추세를 보이고 있습니다. 그러나 경제상황의 악화로 인한 경제주체들의 구매력 감소라는 근본적인 문제가 해결되지 않는 이상, 미분양주택의 문제가 해소되기까지는 상당한 시간이 소요될 것으로 예상되며, 이는 건설업 전반에 큰 부담으로 작용할 것으로 판단됩니다.

전국의 미분양주택 수는 2011년 06월 기준 72,667호로써 정부의 지속적인 지원정책 및 경기 회복에 대한 기대감 등의 영향으로 소폭 감소하는 모습을 보이고 있습니다. 그러나 수도권 지역의 미분양 주택은 27,225 가구로 전월대비 소폭 하락하였으나 2009년 대비 6.1%의 증가세를 나타내는 등 아직은 뚜렷한 감소세를 보이고 있지는 않습니다. 직접적 현금흐름 악화 요인으로 작용하는 준공 후 미분양(2011년 6월말 기준 39,704호)은 향후 건설업체의 영업활동을 통한 현금흐름에 좋지 않은 영향을 미칠 것으로 예상됩니다. 초기 미분양의 경우 택지 확보에 대한 비용(금융비용 포함)만 발생하지만, 준공 후 미분양의 경우 공사비(금융비용 포함)에 대한 금융비용까지 추가로 발생하여 건설업체의 현금흐름을 크게 압박하기 때문입니다.

- 미분양 주택의 내역은 다음과 같습니다.

【미분양주택 현황】

(단위: 호)

구분	08년	09년	10년	11년	11년	11년	11년	11년	11년	09년 12월 대비		전월대비	
	12월	12월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	증감	증감률	증감	증감률
미분양주택	165,599	123,297	88,706	84,923	80,588	77,572	72,232	71,360	72,667	-50,630	-41.1%	1,307	1.8%
수도권	26,928	25,667	29,412	28,896	27,417	27,089	25,008	27,033	27,225	1,558	6.1%	192	0.7%
지방	138,671	97,630	59,294	56,027	53,171	50,483	47,224	44,327	45,442	-52,188	-53.5%	1,115	2.5%
준공후 미분양	46,476	50,087	42,655	43,207	42,874	41,890	40,005	39,018	39,704	-10,383	-20.7%	686	1.8%

자료: 국토해양부

정부는 미분양 문제를 해결하기 위하여, 3.22부동산 종합대책, 5.1부동산 종합대책 등을 발표하였습니다. 구체적으로 생애최초 주택구입자금 대출 지원을 2011년 말까지 연장, 취득세는 2011년 말까지 현재보다 50%감면, 수도권 미분양 주택 투자에게 지방과 동일한 세제혜택 부여, 리츠·펀드 등 법인도 임대사업 허용, 부동산투자회사의 대형주택 임대소득 소득공제, 서울·과천·5대 신도시도 양도세 비과세 '거주요건' 폐지 할 것 등을 결정하였습니다. 이러한 정책은 신규 분양 주택 뿐만 아니라 기존 미분양 주택에도 적용이 되어 미분양 아파트 해결에 실마리를 제공하여 미분양율을 감소시킬 것으로 판단 됩니다.

【정부의 3.22대책 요약-주택거래 활성화 방안】

구분	내용
DTI규제 환원관련	(한시조치 종료) 당초 예정대로 DTI 금융회사 자율적용을 3월말로 종료, 4월부터는 8.29대책 이전 규제로 환원 * DTI 적용비율 : 투기지역 40%, 투기지역외 서울 50%, 인천.경기 60%
	(보완방안) DTI 규제 환원시 서민.중산층의 실수요 주택거래에 대해서는 애로가 발생하지 않도록 보완방안 마련 ① 고정금리.비거치식.분할상환 대출에 대해 DTI 비율을 최대 15%p까지 확대 적용 ⇒ DTI 최고 한도는 서울 65%(투기지역 55%), 인천.경기는 75%까지 확대 ② 서민의 주택구입을 위한 자금조달에 애로가 발생하지 않도록 DTI 면제대상인 소액대출의 한도확대(5,000만원→1억) 지속 유지 ③ 8.29대책에서 3월말까지 한시 도입한 생애최초 주택구입자금 대출 지원을 금년말까지 연장 운영 * 지원대상 : 세대원 전원 무주택, 부부합산 연소득 4천만원 이하 대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하, 매입가 6억원 이하(투기지역제외) 지원조건 : 호당 2억원 한도내에서 연 5.2% 금리 적용
주택거래세 활성화를 위한 거래세제 등 개선	(1) 취득세제 개선 ① 현행보다 취득세율 50% 감면 ('11년말까지 한시)- 9억원초과 1인1주택 또는 다주택 : 현행 4%에서 2%로 인하- 9억원이하 1인1주택 : 현행 2%에서 1%로 인하 ② 취득세율 감면에 따른 지방세수 부족분에 대해서는 전액 자원 보전 - 구체적인 지원기준과 규모에 대해서는 추후 재정부, 행안부 등으로 구성된 TF에서 협의를 통해 결정할 계획 (2) 분양가 상한제 폐지 관련현재 국회에 계류 중인 분양가 상한제 폐지 관련 법안을 중심으로 조속히 논의하여 처리민간택지(투기지역제외)에 건설하는 주택에 대한 분양가 상한제 폐지 추진

【정부의 5.1 부동산종합대책】

구분	내용	상세내용
건설사·PF에 대한 구조조정 과 유동성 지원	6월중 건설사에 대한 채권은행의 신용위험평가 실시	*건설사에 대한 채권은행의 신용위험평가 실시하여, 회생가능성이 있는 건설사는 워크아웃으로 정상화를 지원
	사업진행가능한 PF사업장에 대한 정상화 도모	*자체 정상화가 가능한 사업장은 금융권의 적극적인 만기연장 등 자금 공급을 통해 정상화를 지원 *구조조정을 통해 사업추진이 가능한 사업장은 'PF 정상화 Bank(민간 배드뱅크)'를 활용해 보증채무 재조정등 구조조정 추진
	P-CBO 통한 건설사 유동성 지원	*일시적으로 자금조달에 어려움을 겪는 건설사에 대해서는 기마련된 건설사 유동성 지원 P-CBO를 통해 지원 *P-CBO는 올해말까지 1조 1,000억원을 발행할 예정이며 건설업 외 비건설업을 50% 편입해서 업종편중에 따른 위험을 완화
	대한주택보증의 PF대출 보증 확대	*사업추진이 가능한 사업장에 대한 PF 대출지원을 위해 대한주택보증의 PF 대출 보증을 확대하기로 함 *2010년 5,000억 수준에서 2011년에는 1조5,000억까지 확대
	주택건설사업자가 주주로 참여한 PFV도 공공택지 전매허용	*건설사와 금융회사등이 주택건설 등을 목적으로 공동출자해 설립하는 법인인 PFV의 활성화를 위해 주택건설사업자가 주주로 참여하는 PFV에 대해서도 공공택지 전매를 허용하기로 함
	PF사업장 인수해 보금자리 주택 공	*토지매입이 일정 수준 이상으로 이루어진 부실 PF사업장을 공공에서 인수해 보금자리 주택으로 공급

	급	
미분양 주택 해소 및 주택거래 활성화 방안	수도권 미분양 주택 투자에게 지방과 동일한 세제혜택	<ul style="list-style-type: none"> * 미분양주택에 투자하는 리츠·펀드·신협회사에 대한 종합부동산세 비과세, 법인세 추가과세 배제요건을 완화하고 적용기한도 연장하기로 함 * 현재는 지방 미분양주택을 50% 이상 포함한 투자에만 세제혜택을 주지만 수도권 미분양 주택에 대한 투자에 대해서도 구분없이 세제혜택을 주기로 함
	리츠·펀드 등 법인도 임대사업 허용	* 현재 법인은 3순위 까지 미달된 미분양주택만 매입이 가능하지만 앞으로는 리츠·펀드 등의 법인도 5년 이상 임대하는 조건을 전제로 신규 민영주택을 분양받아 임대사업을 할 수 있도록 허용
	부동산투자회사의 대형주택 임대소득 소득공제	<ul style="list-style-type: none"> * 리츠(부동산투자회사)가 내년 말까지 45평형(149㎡)이하의 주택을 신축 또는 매입해서 임대할 경우 임대사업 소득에 대해 5년간 50% 소득공제함 * 현재는 2009년말 이전에 신축 또는 매입한 국민주택규모(85㎡)이하의 주택에 대한 임대소득에 대해서만 5년간 50% 소득공제함
	서울·과천·5대 신도시도 양도세 비과세 '거주요건' 폐지	* 서울과 과천, 그리고 분당·일산·평촌·중동·산본 등 5대 신도시에 대해서는 1세대 1주택(9억원이하)이면서 3년 보유의 요건을 갖추더라도 2년간 실제 거주해야만 한다는 '거주요건'까지 충족해야만 양도소득세 비과세 혜택을 받았지만 앞으로는 '거주요건'이 사라짐
주택 공급여건 개선	택지개발지구의 단독주택에 대한 층수제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> * 택지개발지구의 단독주택에 대한 층수제한을 신규지구는 블록형2층a3층, 점포겸용 3층a4층 으로 완화하고, 가구수 규제도 폐지함 * 이미 준공된 신도시 등의 지구는 시장·군수·구청장이 지역실정에 맞게 지구단위계획을 변경해서 증축 허용
	개발제한구역 해제취락에 대한 층수 규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> * 중규모(100호 이상 300호 미만) 취락의 경우, 지역 여건을 감안해서 지방자치단체장이 용도지역과 층수제한을 완화해서 공동주택(아파트) 건설을 허용하도록 도시관리계획 수립지침을 개정하기로 함 * 1층 전용주거 또는 1층 일반주거만 허용됐던 것을 1층 전용주거도 허용하고, 현행 최고 4층이던 층수규제도 최고 5층으로 완화
	2중 일반주거지역 층수제한 폐지	<ul style="list-style-type: none"> * 평균 18층인 2중 일반주거지역의 층수제한을 전면 폐지 * 다만, 경관관리 등을 위해 필요한 경우에는 지방자치단체장이 층수제한을 할 수 있도록 근거는 마련해 두었음
	원룸형, 도시형 생활주택에 침실구획 설치 허용	* 도시 2~3인 가구 수요에 부응해 30㎡ 이상의 원룸형, 도시형 생활주택에 침실을 구획해서 설치할 수 있도록 주택법시행령을 개정
	부분임대형 아파트의 주차장 설치기준 완화	* 소형 임대주택 공급 확대를 위해 부분임대형 아파트에 대해서는 임대면적이 일정규모 이하일 경우 주차장 등의 설치기준을 완화하도록 주택건설기준을 개정
	기 승인 대형주택사업의 중소형 변경 시 세대수 증가 허용	<ul style="list-style-type: none"> * 이미 승인을 받은 주택건설사업의 대형 평형 주택을 중소형으로 변경할 경우 세대수 증가를 허용 * 현재는 세대수 증가시 계획인가가 늘어나 도시기본계획상 목표인가를 초과하게 되는 일부 지방자치단체는 배제
	신규 택지개발지구 내 공동주택건설 용지 배분비율 상향조정	<ul style="list-style-type: none"> * 중소형 주택수요 증가에 부응하기 위해 신규 택지개발지구 내 공동주택용지 총 85㎡ 이하의 주택건설용지 배분비율을 60% 이상에서 70% 이상으로 상향조정 * 수도권과 광역시의 경우 60~85㎡ 배분비율을 30% 이상에서 40% 이상으로 확대하는 대신 85㎡ 초과 배분비율은 30% 미만으로 줄이고, 기타지역의 경우에도 40% 이상이던 60~85㎡ 배분비율을 50% 이상으로 늘리고, 85㎡ 초과 배분비율을 30% 미만으로 줄였다.
	주택건설 사업계획 승인 대상 완화	* 도시 소규모 주택공급 활성화를 위해 주택건설 사업계획 승인 대상을 20세대 이상에서 30세대 이상(아파트 제외)으로 완화
	재개발·재건축 사업 추진 원활화	<ul style="list-style-type: none"> * 사업추진이 어려운 재정비사업은 주민의견을 수렴해서 정비구역을 해제하고, 진행중인 뉴타운지구는 기반시설설치비 지원을 확대 * 단독주택 밀집 정비예정구역 중 장기간 정비계획이 수립되지 않은 지역에 대해서는 다가구 등 개별적 재건축을 허용

	민자사업 활성화	<ul style="list-style-type: none"> * 최소수입보장(MRG) 없는 민자사업을 확대하고, 민자사업에 보증을 제공하는 산업기반 신용보증기금의 보증 여력을 확대해 금융약정 체결에 어려움을 겪는 민자사업에 대한 위험부담을 줄여줌 * 2008년 이후 투자가 없는 국립대기숙사 등의 공공시설을 조기에 확충하기 위해 민간사업자가 선(先) 투자 후 매년 임대료 지급하는 방식(BTL)을 선택할 수 있도록 할 계획
--	----------	---

자료: 국토해양부

상기와 같이 정부는 주요 정책 등을 통해 미분양 해결 및 주택시장 거래의 활성화를 추진하고 있지만, 실질적으로 주택을 구매하는 경제주체인 가계의 구매력이 과거에 비해 크게 떨어져 있는 점과, 주택 구입에 동반되는 금융권 대출도 금융불안에 따른 은행권의 대출 여력약화로 인하여 상당히 어려워진 상황입니다.

이에 따라 본격적인 경기 회복 등으로 미분양 아파트 문제가 해소되기까지는 시간이 걸릴 것으로 전망되며, 이는 건설업 전반에 당분간 큰 부담으로 작용할 것으로 보입니다.

바. 건설 및 부동산 경기 침체에 따른 미분양 주택 증가 등으로 일부 건설사의 재무상황 악화가 불가피한 상황입니다. 건설업의 업황에 따라 정부 및 은행 주도의 건설업 구조조정이 2009년 이후 3차례에 걸쳐서 진행되었으며 추가적인 구조조정 작업이 이루어 질 수 있습니다. 이러한 변화하는 새로운 영업 환경에서 당사의 매출이나 영업이익이 변동될 수 있는 요소가 있습니다.

최근 건설 및 부동산 경기 침체에 따른 미분양주택 증가 등으로 건설사 재무상황이 악화됨에 따라 일부 건설사에 대한 채권금융기관 주도의 구조조정 작업 및 법정관리 등이 진행 중인 상황입니다. 채권금융기관의 신용위험평가 작업을 통해 2009년 01월 20일 16개 구조조정 대상 건설업체명단이 발표되었고, 2009년 03월 27일 추가로 20개 구조조정 대상 건설업체명단이 발표되었으며 2010년 6월 25일 16개 구조조정 대상 건설업체가 발표된 바 있습니다.

- 건설업체별 워크아웃 진행상황은 다음과 같습니다.

구분	업체명	진행상황
건설 1차 (11)	(주)롯데기공	3.6 워크아웃 졸업
	(주)신일건설	5.18 워크아웃 졸업
	이수건설(주)	3.31 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	동문건설(주)	4.10 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	월드건설(주)	4.16 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	풍림산업(주)	4.22 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	우림건설(주)	4.22 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	(주)상호	5.21 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	경남기업(주)	5.25 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	(주)대동종합건설	2.19 기업회생절차 개시 결정

	삼능건설(주)	5.6 기업회생절차 개시 결정(3.31 워크아웃 중단)
건설 2차 (13)	(주)대아건설	4.30 워크아웃 졸업
	SC한보건설(주)	6.25 워크아웃 졸업 - 기존 대주주가 SC한보건설 지분을 매각(6.16)하고 신규 대주주는 유상증자(6.22)을 통해 유동성 확충 - 워크아웃 졸업에 대한 채권단 의결(6.25)
	(주)신도종합건설	5.22 MOU 체결후 워크아웃 본격 추진중
	(주)화성개발	6.17 MOU 체결 - 기존채권 2011.6월말까지 만기연장 - 자구계획 : 투자주식, 부동산 매각 등
	르메이에르건설(주)	6.30 MOU 체결 - 기존채권 2010.3월말까지 만기연장 - 자구계획 : 부동산 매각, 경비 절감 등
	한국건설(주)	6.30 MOU 체결 - 기존채권 2011년말까지 만기연장 등
	(주)새한종합건설	6.25 경영정상화 계획 확정(7월초 MOU 체결 예정) - 기존채권 2011년말까지 만기연장 등 - 자구계획 : 대주주 사재출연, 경비 절감 등
	대원건설산업(주)	6.26 경영정상화 계획 확정 - 기존채권 2010.6월말까지 만기연장
	(주)늘푸른오스카빌	외부 전문기관 실사 진행중
	송촌종합건설(주)	5.6 기업회생절차 개시 결정(3.31 워크아웃 중단)
	영동건설(주)	5.13 기업회생절차 개시 결정(3.30 워크아웃 중단)
	(주)중도건설	5.29 기업회생절차 개시 결정(4.1 워크아웃 중단)
	(주)태왕	6.29 기업회생절차 신청(6.30 워크아웃 중단)
	2009.08	(주)현진건설
2010.4.13	금호산업(주)	워크아웃신청
2010.4.14	대우자동차판매(주)	워크아웃결정
2010.4.15	성원건설(주)	법정관리개시
2010.4.20	금광기업(주)	워크아웃결정
2010.4.30	남양건설(주)	법정관리개시
2010.5.11	풍성주택(주)	법정관리결정
건설 3차 (16)	성우종합건설(주)	6.25 워크아웃결정
	벽산건설(주)	6.25 워크아웃결정
	신동아건설(주)	6.25 워크아웃결정
	남광토건(주)	6.25 워크아웃결정

	한일건설(주)	6.25 워크아웃결정
	중앙건설(주)	6.25 워크아웃결정
	(주)제일건설	6.25 워크아웃결정
	(주)청구	6.25 워크아웃결정
	(주)한라주택	6.25 워크아웃결정
	(주)금광건설	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
	금광기업(주)	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
	남진건설(주)	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
	진성건설(주)	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
	(주)풍성건설	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
	대신건설(주)	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
	성지건설(주)	6.25 자력 경영정상화 또는 기업회생절차 결정
2010.12.31	동일토건(주)	워크아웃결정
2011.02.25	진흥기업(주)	채권은행 관리절차 개시
2011.03.22	LIG건설(주)	법정관리 신청
2011.04.12	삼부토건(주)	회생절차 개시 신청

자료: 금융감독원

정부가 강력한 의지를 가지고 진행 중인 건설업체들에 대한 워크아웃은 당사가 속한 건설시장에서 변수로 작용할 것이고, 이는 당사의 매출이나 시장지위에 영향을 미칠 가능성이 있습니다.

최근 일부 건설업체의 유동성 위기상황이 발생된 이후 금융시장이 급격히 냉각되어 건설업체에게 불리하게 작용하는 비정상적인 상황이 지속되고 있습니다. 특히 건설업체들의 구조조정이 충분히 이루어지지 않거나 추가적인 부실이 드러날 경우, 업계 전체의 신용도 저하로 인한 건설사들의 차입능력의 악화 등 당사에게 직간접적인 악영향을 끼칠 가능성을 배제하기 어렵습니다.

반면 워크아웃이 성공적으로 마무리될 경우 건설업에 대한 신뢰가 회복되고 비우량 경쟁사 퇴출로 시장의 경쟁강도가 낮아짐으로써 당사의 매출이나 시장지위에 우호적으로 작용할 가능성도 있는 만큼 투자자분들은 이같은 건설산업 전반에 걸친 변동사항에 유의하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

사. 건설업은 완전경쟁 시장으로서 업체의 수가 많고 경쟁이 치열합니다. 이에 따라 기술력을 바탕으로 차별화된 상품경쟁력이 요구되고 있으며 이러한 능력을 보유하지 못할 경우 당사의 영업성을 저해시키는 가격경쟁에 치중하게 되어 당사의 수익성이 변동할 가능성이 존재합니다. 투자자분들께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

건설시장은 건설업 면허 취득이 개방되어 있는 완전경쟁 시장으로서 타 산업에 비해시장 진입이 쉬운 편이라 등록된 업체의 수가 매우 많고 경쟁이 치열합니다. 따라서, 상대적으로 진입이 쉬운 아파트를 비롯한 주택 건설 및 단순 토목공사 시장은 다수의업체가 수주를 위한 치열한 경쟁을 벌이고 있으며 일부 선도 건설업체만이 영위하던 기술력 위주의 플랜트, 발전소 설계 및 시공분야에도 중소건설업체의 진출이 늘어나고 있습니다. 최근에는 외국 건설업체의 진출로 새로운 경쟁자가 나타나고 있습니다.더욱이 한미 FTA 타결을 계기로 국내 건설시장 개방 추세가 확대될 수도 있어 글로벌 경쟁력 확보 또한 요구되고 있습니다.

【연도별 건설업체 및 부도율 추이】

(단위 : 업체)

년도	종합건설업체	부도업체	부도율
2005	13,202	165	1.25%
2006	12,914	106	0.82%
2007	12,842	120	0.93%
2008	12,590	130	1.03%
2009	12,321	87	0.71%
2010	11,956	86	0.72%

자료 : 대한건설협회

이 같은 상황을 고려해 볼 때, 타 업체와의 경쟁에서 비교우위를 점하기 위해서는 Risk Management 능력과 더불어 기술경쟁력 강화, 내부 프로세스 혁신등 지속적인 원가절감 노력을 통해 수익성을 확보하는 것이 우선과제라고 판단됩니다. 또한 전반적인 건설시장 동향이 규모의 성장에서 질적 성장을 추구하고 있으며, 발주자의 기대수준이 높아짐에 따라 차별화된 상품경쟁력이 요구되고 있습니다. 타업체와 차별화된 능력을 보유하지 못할 경우, 가격경쟁에 치중하게 되고 이는 당사의 영업성을 저해시키는 요인으로 작용할 수 있습니다.

[관계회사 부문]

아. 당사의 주요 관계회사로는 건설기업인 (주)일신이앤씨, 부동산 개발 시행기업인 (주)아이에스건설과 재무자문/사모펀드 투자를 수행하는 (주)제이케이엘파트너스, 비데 전문 제조기업인 (주)삼흥테크, 180K 벌크선 2척을 운영 중인 아이에스해운(주), 사무 자동화기기 및 계측기기 렌탈기업인 한국렌탈(주)가 있습니다.

신고서 제출일 현재 당사는 (주)제이케이엘파트너스의 지분 46.2%, (주)삼흥테크 및 아이에스해운(주)의 지분 100% 및 한국렌탈(주)의 지분 54.7%를 보유하고 있으며, 최대주주 권혁운을 비롯한 특수관계인이 (주)일신이앤씨 및 (주)아이에스건설의 지분 대부분을 보유하고 있습니다.

(1) (주)일신이앤씨 / (주)아이에스건설 / (주)삼흥테크

(주)일신이앤씨는 2004년 2월에 설립되어 구 일신건설산업(주), (주)아이에스건설 등 관계사의 공사를 도급받아 수행하고 있습니다. 설립 이후 2007년까지는 주로 경남 진해, 부산 용호동 등지에서 구 일신건설산업(주)가 시행하는 아파트사업의 시공을 담당하였으며, 2006년 이후 (주)아이에스건설이 시행하는 부산 센텀시티 아파트형공장 사업을 회사와 공동으로 시공하였습니다.

(주)아이에스건설은 2005년 말 부산 해운대구 재송동의 센텀시티 아파트형 공장 신축(총 사업금액 1,167억원, 공사기간 2006.04~2008.06)을 위해 설립된 시행사업입니다. 2010년 (주)일신이앤씨로부터 진주 가호지구 용지를 매입하여 369세대(분양총액 897억원)의 아파트 분양사업을 시행하였습니다.

당사와 관계사의 영업거래 대부분은 당사가 시행지분을 가진 아파트사업에 관계사인 (주)일신이앤씨가 시공을 담당하거나, (주)아이에스건설이 시행하는 사업의 시공을 당사가 담당하는 경우에 발생하고 있습니다.

또한, 2010년 3월 위생도기부문 경쟁력 강화를 위해 비데제조기업인 (주)삼흥테크의 지분 100%를 42억원에 인수하였습니다. (주)삼흥테크의 경우 2009년(매출액 109억원, 영업이익 -32억원), 2010년(매출액 133억원, 영업이익 -13억원) 모두 영업손실을 기록하였으나, 당사와의 합병이후 욕실용 건축자재 부문에서 synergy를 일으켜 2011년 반기 현재 매출액 80억원, 영업이익 8억원을 실현하면서 영업이익 흑자전환을 기록하였습니다.

(주)일신이앤씨, (주)아이에스건설, (주)삼흥테크는 당사의 전통사업인 건설 및 전자재업의 영향을 받고 있으므로 동 회사에 대한 사업위험은 당사의 사업위험으로 같음합니다.

(2) 아이에스해운(주)

당사는 2010년 5월 180K 벌크선 2척 건조를 위해 아이에스해운(주)를 설립(총 225억원 출자)하여, STX팬오션 및 STX와 최대 5년 정기용선 계약 및 선박유지관리 계약을 체결한 상태입니다.

【참조】

벌크운임지수는 약자인 BDI(Baltic Dry Index)로도 불리며, 발틱해운거래소가 발표하는 해운 운임지수를 가리킵니다. 이 지수는 철광석, 석탄, 곡물 등 원자재를 실어나르는 벌크선 시황을 나타내며, 세계 26개 주요 항로의 배 유형별 벌크화물 운임과 용선료 등을 종합해서 나타냅니다. BDI는 선형에 따라 BCI(Baltic Capesize Index), BPI(Baltic Panamax Index), BHI(Baltic Handysize Index) 등 별도의 선형별 지수로 구성되어 있습니다.

※ 참고로 당사의 180K 벌크선은 180,000톤급을 의미하며, BCI에 포함됩니다.

해운업은 세계 경기 순환에 따른 물동량 변화에 직접적이고 가장 큰 영향을 받습니다. 기업간 경쟁관계에 있어서는 목표 시장을 특정 지역이나 권역에 한정하는 것이 아니라 세계무대에서 영업망을 구축하고 경쟁하기 때문에 타산업보다 국제간, 기업간의 경쟁이 치열한 상황

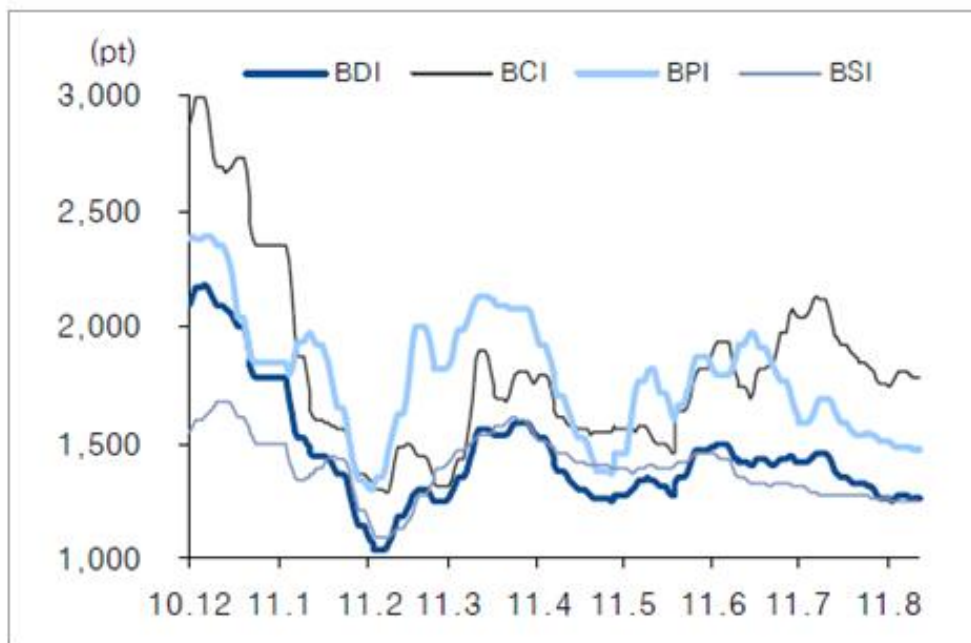
입니다.

또한 세계경기변동, 선박의 수급, 기후, 국제적인 정황 등의 많은 변수에 의해 해운경기의 호불황이 불규칙적으로 반복되는 특성이 있습니다. 일반적으로 경기가 호전되어 수출입물량이 증가하면 해운업 경기도 호전되고, 그 반대로 경기가 침체되면 해운업 경기도 침체하게 됩니다. 계절적 요소로 인한 일시적인 경기변동은 미미하나 대륙간 식량의 작황에 따른 수급편차가 클 경우 해운시황에 영향을 끼치게 됩니다. 그리고 선박의 건조, 해체에 따른 선복량의 과다에 따라서도 절대적인 영향을 받습니다.

당사의 경우 케이프사이즈급 대형 벌크선 2척을 운영 중에 있기 때문에, 파나막스급 이하 중 소형 벌크선에 비해 상대적으로 발주잔량 부담이 큰 편입니다. 따라서 전반적인 벌크선 운임의 변동 폭에 따라 아이에스해운(주)의 영업실적 변동 폭은 커질 것으로 전망됩니다.

한편, BDI(발틱운임지수)는 계절적인 요인으로 인해 최근 하락세를 유지하고 있습니다. 즉, 철강석과 석탄의 물동량에 영향을 받기 때문에 이들의 수요가 줄어드는 7~8월은 전통적인 비수기에 속합니다. 또한, 금융 위기 이전에 발주한 선박들이 최근 인도되면서 벌크선의 공급량이 수요량을 상회할 것으로 예상되어, BDI 하락세는 당분간 지속될 것으로 예상됩니다. 이는 아이에스해운(주)의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

BDI구성 지수 추이



자료: Bloomberg

(3) 한국렌탈(주)

당사는 2011년 3월 (주)제이케이엘파트너스가 설립한 PEF 보유 한국렌탈(주) 지분 54.3%를 392억원에 인수하였습니다. 한국렌탈(주)는 계측기기, 사무자동화기기 등의 장·단기 대여 및 판매와 차량, 중기 등의 할부판매 및 연불 판매업 등을 목적으로 1989년 7월 설립된 회사입니다.

한국렌탈(주)가 영위하는 할부금융산업은 고가의 내구 소비재 등의 구매 조건으로 필요한 자금을 대여해 주고 높은 금리로 수익을 얻지만 신용을 조건으로 자금을 대여해주기 때문에 향후 신용경색 및 경기침체에 따른 부실채권 증가의 위험 부담이 존재합니다.

또한, 비 은행권 대출은 높은 금리의 고수익성 사업이며, 시장은 아직 개척단계이기 때문에 확장의 여지가 매우 높은 사업입니다. 다만, 은행권 대비 낮은 신용도의 차주를 대상으로 주로 신용대출을 하기 때문에 경기위축기에 기 대출이 실행된 고객의 자금회수에 대한 위험은 크다고 할 수 있습니다. 따라서 기 대출 고객의 자금회수는 향후 급격한 경기 위축 등의 예상치 못한 변수가 발생되었을 경우 당사의 수익성에 큰 영향을 미칠 수 있습니다.

(4) (주)제이케이엘파트너스

(주)제이케이엘파트너스는 기업간 인수, 합병 등의 중개/투자를 목적으로 2001년에 설립되었습니다. 구 일신건설산업(주)가 2007년 10월 제3자배정 유상증자에 참여, 46.2%의 지분을 확보하면서 경영권을 확보하게 되었습니다. 삼성증권 IB사업부 경력을 보유하고 있는 이성철 대표이사가 대표이사직을 겸임하고 있어, 당사와 밀접한 연관성을 갖고 있습니다. 2009년 11월 PEF를 설립하여 한국렌탈(주)의 경영권을 인수하는 등 활발한 투자 및 인수활동을 수행하고 있습니다.

다만, (주)제이케이엘파트너스가 영위하고 있는 투자 자문업 역시 금융산업의 경기애 직접적으로 영향을 받으며, 최근 미국발 재정위기가 금융위기로 번져 금융주체들의 활동이 위축된다면 당사의 수익에도 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다.

2. 회사 위험

가. 요약재무정보 및 주요재무비율

[요약재무제표]

(단위 : 백만원)

구 분	2011년 반기	2010년	2009년
[유동자산]	490,904	359,754	237,692
· 현금및현금성자산	50,159	49,854	36,165
· 매출채권및기타채권	163,037	133,306	61,856
· 재고자산	212,824	105,406	104,422
· 기타유동자산	64,884	71,188	35,247

[비유동자산]	296,585	262,270	246,304
· 관계기업및종속기업투자	72,733	33,333	6,600
· 유형자산	195,534	194,903	194,860
· 무형자산	3,572	3,635	3,834
· 기타비유동자산	24,746	30,399	41,010
자산총계	787,489	622,024	483,996
[유동부채]	257,115	128,344	138,517
[비유동부채]	177,203	167,097	51,665
부채총계	434,318	295,441	190,182
[자본금]	8,511	8,511	8,511
[자본잉여금]	216,347	216,741	216,741
[자본조정]	(17,195)	(54,010)	(67,226)
[기타포괄손익누계액]	19	13	3
[이익잉여금]	145,489	155,328	135,784
자본총계	353,171	326,583	293,814
매출액	161,230	367,773	299,738
영업이익	6,519	28,983	24,938
당기순이익	3,937	21,863	22,624
기본주당순이익 (단위:원)	247	1,464	1,522
희석주당순이익 (단위:원)	247	1,426	1,497

(*) 상기 2011년 반기와 2010년 요약재무제표 및 2009년 요약재무상태표는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 비교표시된 2010년 및 2009년 요약재무제표는 검토받지 않은 재무제표임. 또한 2009년 요약손익계산서는 K-IFRS에 따른 전환재무제표가 작성된 사실이 없음에 따라 K-GAAP에 따라 작성된 감사받은 손익계산서를 인용함.

[주요재무비율]

구분	2011년 반기	2010년	2009년
부채비율	122.98%	90.46%	64.73%
유동비율	190.93%	280.30%	171.60%

(*) 상기 비율은 K-IFRS에 의하여 작성된 재무제표를 인용하여 산출되었으며 2011년 재무제표는 검토를 받았으며 2010년과 2009년은 검토받지 아니한 재무제표를 인용함.

나. 현재 예정되어 있는 대규모 분양사업의 시행에 따라 차입금이 증가하고 부채비율이 높아

지고 있으며 이에 반하여 부동산 경기 등의 악화로 사업시행에 따른 분양이 부진할 경우 금융비용의 증가와 분양대금의 회수가 부진하여 회사의 수익성이 악화될 우려가 존재합니다.

당사는 자체분양사업 중심의 건설사업을 진행하고 있습니다. 당사의 시공능력평가 순위 및 사업의 안전성 등을 고려하여 기존에는 소규모 현장 위주로 사업을 진행하여 건설사업부문에서 안정적인 수익이 발생하였습니다.

【반기말 현재 진행중 또는 진행예정인 주요 공사현황】

(단위: 백만원)

구분	공사명	공사금액	공사구분	현황	비율
도급공사	김해 일반산업단지 조성공사	8,301	관급공사	공사 진행중	0.53%
	진주가호지구아파트공사	26,069	민간도급	공사 진행중	1.67%
	상주-영덕고속국도공사	7,736	관급공사	공사 진행중	0.50%
	서울양강초등학교 강당겸체육관 증축공사	1,418	관급공사	공사 진행중	0.09%
주요 도급공사 소계		43,524			2.79%
분양공사	인천 청라지구 오피스텔	52,630	자체분양	공사 진행중	3.38%
	성수동 아이에스 비즈타워	82,846	자체분양	공사 진행중	5.32%
	양평동 아이에스 비즈타워	84,966	자체분양	공사 진행중	5.45%
	광고 에일린의 뜰	202,039	자체분양	공사 진행중	12.97%
	우정지구 혁신도시 아파트 B7	48,828	자체분양	공사 예정	3.13%
	우정지구 혁신도시 아파트 C1	209,230	자체분양	공사 예정	13.43%
	부산 용호만 오피스텔	834,001	자체분양	공사 예정	53.53%
주요 분양공사 소계		1,514,540			97.21%
주요 공사 계		1,558,064			100.00%

(*) 공사금액은 반기말 현재 계약금액(도급공사의 경우) 및 분양규모(분양공사)을 의미함

위에서 보는 바와 같이 당사의 건설공사 수행은 자체 분양공사 중심으로 이루어지고 있습니다. 당사는 2008년 이후 어려워진 건설 및 부동산 경기를 감안하여 안정적이며 수익성이 확실한 우량 부지에 자체적으로 용지를 매입하고 시행하는 자체공사를 진행하였습니다. 또한 공사규모의 한계를 극복하고 수익성을 확대하기 위하여 도급공사보다는 직접 시행을 하는 분양공사 위주로 사업을 진행하였습니다. 이로 인하여 건설부문의 수익성은 최근 3개년간 안정성을 유지해 왔습니다. 또한 자체공사를 수행함으로써 시행사를 위한 PF 지급보증 등을 하지 아니함에 따라 부실화 가능성을 사전에 차단함으로써 안정적인 경영을 해왔습니다.

【최근 3개년 건설부문 수익성】

(단위: 백만원,%)

구분	2011년 반기	2010년	2009년
부문매출액	63,315	183,203	126,060
부문영업이익	1,746	24,552	17,227
부문영업이익율	2.76%	13.40%	13.67%

(출처: 당사내부자료)

(*) 상기 2011년 반기와 2010년 부문매출액 및 부문영업이익은 한국채택국제회계기준에 의하여 산출된 금액이며 2009년 수치는 K-IFRS에 따른 전환재무제표가 작성된 사실이 없음에 따라 K-GAAP에 따라 산출된 금액을 인용하였음. 또한 2010년과 2009년의 수치는 검토받지 아니한 재무자료에서 인용된 수치임.

당사의 2011년 반기 건설부문 수익율이 하락한 이유는 현재 진행 또는 진행예정중인주요공사가 공사초기단계로써 진행이 많이 이루어지지 않은 상태이거나 공사는 마무리 단계로 이미 수익인식이 대부분 진행된 상태로 2011년 반기중 매출인식분이 감소한 반면 2011년 5월 분양을 실시한 광고 에일린의 뜰 사업현장을 위한 광고비 집행 등으로 판매비와관리비가 크게 증가하였기 때문입니다.

위와 같은 요인을 고려하였을 때 당사는 2008년 글로벌 경기침체로 인한 손실발생을제외하고 2009년 이후 건설부문에서 안정적인 수익을 획득하고 있습니다. 이러한 안정성은 무리한 확장이 아닌 수익성 있는 부동산 개발 및 건설사업을 자체적으로 진행함에 따라 달성할 수 있었습니다.

당사는 최근 부산 용호만 오피스텔 공사와 울산 우정지구 혁신도시 아파트 공사를 수행할 계획을 세우고 이에 따라 부지를 매입하였으며 해당 부지의 매입을 위하여 자금을 차입하였습니다. 위 표에 언급된 바와 같이 해당 공사의 매출규모합계(예상)는 당사의 2010년 건설부문 매출금액 대비 5.96배에 이르는 대규모 공사로 사업시행을 위한 용지대금만 1,710억원에 이르는 등 자금수요가 크게 발생하는 사업입니다.

반기말 현재 이를 위한 용지 계약대금 지급 등으로 이미 대규모 차입(약 452억원)이 발생한 상태이며 추가적으로 부지매입을 위한 중도금 및 잔금을 대출받을 경우 차입금 규모(1,258억원 예상)는 더 증가할 예정에 있습니다.

【최근 3개년 이자지급성 부채금액 및 부채비율】

(단위: 백만원)

구분	2011년 반기	2010년(*2)	2009년(*2)
단기차입금 등	178,012	66,269	67,800
장기차입금 등	151,748	140,178	21,382
이자지급성부채 계(*1)	329,760	206,447	89,182
부채비율	122.98%	90.46%	64.73%

(출처 : 2011년 반기검토보곳)

(*1) 이자지급성부채 : 기간별로 차입금, 사채 등 이자지급성 부채를 합산한 금액임

(*2) 상기 차입금 등의 금액은 한국채택국제회계기준에 의하여 산출된 수치이며 비교표시된 2010년 및 2009년의 수치는 검토받지 않은 재무제표의 수치를 인용함.

반기말 현재 차입금 및 사채(이자지급성 부채)의 상세내역 및 변동현황은 다음과 같습니다

【2011년 반기말 현재 단기차입금 현황】

(단위: 백만원)

차입금종류	차입처	이자율	2011년 반기말	2010년말
일반운영자금	부산은행	7.23%	22,000	17,000
일반운영자금	농업협동조합	5.53%~6.36%	38,000	18,000
일반운영자금	건설공제조합	1.70%	790	800
사모사채	한국산업은행	6.58%	9,000	9,000
일반운영자금	신한은행	6.56%	10,000	-
일반운영자금	우리은행	6.23%	10,000	-
일반운영자금	하나은행	6.56%	10,000	-
일반운영자금	KB은행	5.99%~6.85%	14,000	-
일반운영자금	외환은행	6.01%	4,000	-
상업어음할인	IBK캐피탈	-	302	-
상업어음할인	신한은행	-	170	-
합 계			118,262	44,800

(출처: 2011년 반기검토보고서)

당사는 IBK캐피탈과 신한은행에 상업어음 할인약정을 체결하였는 바, 금융기관 등에 매각한 매출채권 중 만기가 미도래한 금액을 단기차입금으로 계상하고 있습니다. 반기말 현재 전기 말 대비 주요한 차입금 증가요인은 일반운영자금 대출 증가에 따른 것으로 단기차입금이 73,462백만원 증가하였습니다.

【2011년 반기말 현재 장기차입금(유동성 장기차입금 포함) 현황】

(단위: 백만원)

차입금 종류	차입처	이자율	당반기말	전기말
운영자금	농업협동조합	5.95~6.08%	-	20,000
운영자금	부산은행	6.70%	26,000	29,000
운영자금	신한은행	6.40%	40,000	40,000

운영자금	KB은행	6.10%	-	10,000
운영자금	대한주택보증(주)	1.00%	1,267	1,267
프로젝트파이낸싱	부산은행외	7.45~7.91%	82,000	-
총 계			149,267	100,267
차입금할인차금			(694)	-
장기차입금 순액(유동성 장기차입금 포함)			148,573	100,267

(출처: 2011년 반기검토보고서)

반기말 현재 장기차입금(유동성 장기차입금 포함)은 전기말 대비 48,306백만원 증가하였습니다. 주요한 증감요인은 운영자금 대출이 43,000백만원 감소하였으나 부산 용호만 오피스텔 공사 및 울산 우정지구 혁신도시 아파트 공사에 따른 부지 매입에 따라 PF대출을 실행함으로써 82,000백만원의 프로젝트 파이낸싱 대출이 발생함에 따른 것입니다.

【2011년 반기말 현재 사채(유동성 사채 포함)발행 현황】

(단위: 백만원)

종 류	발행일	상환일	이자율	당반기말	전기말
사모사채	2010-03-03	2012-03-03	7.49%	10,000	10,000
사모사채	2010-11-22	2013-11-22	6.43%	15,000	15,000
사모사채	2010-12-14	2013-12-14	6.53%	15,000	15,000
사모사채	2011-05-27	2014-05-27	6.25%	23,000	-
합 계				63,000	40,000
사채할인발행차금				(74)	(88)
일반사채 순액				62,926	39,912

(출처: 2011년 반기검토보고서)

위에서 보는 바와 같이 당사는 단기차입금, 장기차입금 및 사채 등 모든 이차지급성 부채의 차입이 증가하고 있습니다. 증가요인은 당사의 건설사업부문의 신규사업 진출이 주요한 영향을 미치고 있습니다. 건설사업부문은 당사 내부적으로 금융비용을 충분히 상쇄할만한 이익을 예상하고 있는 바 해당 차입금의 이용을 통하여 당사는 대규모의 공사를 안정적으로 수행하고 향후 기대수익을 달성하기 위하여 필요한 자금을 조달할 수 있었습니다.

그러나 이러한 차입금의 증가는 이차비용을 증가시킴으로써 당사의 수익성에 부담을 줄 우려가 있습니다. 따라서 당사는 이러한 금융비용 등의 발생까지 고려하여 충분한검토를 거친 후 동 분양공사를 수행하고 있으며 해당 지역(부산, 경남, 울산 지역)의 부동산 경기가 수도권 지역과 달리 반기말 현재 활성화 되어 있다는 점을 감안하여 사업을 계획, 시행하고 있습니다. 또한 당사는 자금공급과 수요를 감안하여 차입금 상환 일정을 계획하고 있는바 차입금 상환계획은 다음과 같습니다.

【2011년 반기말 현재 차입금 등 연도별 상환계획】

(단위: 백만원)

계정과목	금액	연도별 상환계획			
		2011년	2012년	2013년	2014년 이후
단기차입금	118,261	65,471	52,790	-	-
유동성사채	10,000	-	10,000	-	-
유동성장기차입금	50,000	33,500	16,500	-	-
장기차입금	99,267	-	23,000	75,127	1,140
사채	53,000	-	-	30,000	23,000
계	330,528	98,971	102,290	105,127	24,140

(출처: 당사 내부자료)

(*) 상환금액은 할인금액을 제외한 표시된 차입 금액을 기준으로 작성함.

그러나 국내외 급작스러운 경기 변동 등 당사가 예측 및 통제하기 어려운 급격한 위기상황이 발생하여 해당 사업장에 대한 분양이 부진할 경우 당사가 계획하고 있는 수익이 발생하지 못할 가능성이 존재합니다. 그리고 이로 인하여 용지매입 및 공사를 위하여 발생하는 차입금이 상황에 어려움을 겪어 당사의 신용 및 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 점을 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

다. 당사는 일부 사업장에 대한 미분양 주택 및 오피스텔을 보유하고 있으며 향후 사업현장에서 미분양이 발생하여 보유중인 미분양 자산이 증가할 경우 당사의 자금부담이 증가하는 동시에 보유 미분양 자산의 가치하락 및 공사대금의 회수가 부진하여 수익성이 악화될 우려가 존재합니다.

당사는 자체분양공사를 위주로 사업을 진행함에 따라 공사수행에 따른 대금을 수령하는 도급공사를 위주로 사업을 진행하는 건설회사에 비하여 수익성이 우량하지만 분양이 부진할 경우 해당 미분양 물량에 대해서 자체적인 재고(완성주택 등)로 보유하여야 하는 부담이 존재합니다

【2011년 반기말 현재 진행중인 주요 사업현장 분양율 현황】

현장명	구분	총규모	분양율	준공시기
인천 청라지구 오피스텔	오피스텔	244세대	96%	2011.10
	상가	571㎡	64%	
성수동 아이에스 비즈타워	공장	4,835㎡	63%	2012.08
	창고	961㎡	100%	

	상가	472㎡	46%	
양평동 아이에스 비즈타워	공장	9,902㎡	86%	2013.05
	상가	279㎡	50%	
광고 에일린의 들	주택	240세대	100%	2013.03
평균			78%	

(출처: 당사 내부자료)

당사가 현재 건설중인 현장의 분양을 현황은 비교적 양호한 편입니다. 현재 당사가 건설을 진행중인 분양사업 현장의 분양율은 78% 수준이며 주택사업의 비중이 적고 사업성이 우수한 현장 위주로 분양을 실시하여 2011년 반기말 현재 준공 후 미분양 아파트를 보유하고 있지 않습니다. 위 분양사업 중 가장 이른 시기에 준공 및 입주를 하는 인천 청라지구 오피스텔 공사의 경우 주택에 해당하는 오피스텔은 대부분 분양이 완료(분양율 96%)된 상태입니다. 또한 기타 분양 현장의 경우 지속적인 분양활동을 통하여 준공시기까지 분양을 완료할 계획에 있습니다.

그러나 해당 현장의 미분양 자산이 계속적으로 분양되지 않을 경우 당사는 해당 미분양 물량을 재고자산으로 보유하게 됩니다. 당사가 사업을 진행중인 주요 현장은 소규모이며 안정적인 사업성을 가지고 있으나 향후 급격한 경기 변동 및 부동산 경기 하락 등이 발생할 경우 판매가 어려울 수 있습니다. 이 경우 해당 미분양 자산의 가치가 하락함에 따라 할인판매를 하거나 당사의 재고자산에 대한 평가손실이 발생할 가능성이 존재합니다.

또한 당사는 반기말 현재 아래와 같은 분양 및 공사미수금이 존재하고 있습니다.

【2011년 반기말 현재 미수금 현황】

(단위:백만원)

구분	공사명	금액	현황
도급공사	해운대 IS 프라자 신축공사	7,821	준공승인
	진주 가호지구 아파트 공사	2,672	공사 진행중
	기타	451	-
도급공사 계		10,944	
분양공사	창원 성주3차 프리빌리지 2차	1,470	준공 승인
	인천 청라지구 오피스텔	16,147	공사 진행중
	성수동 아이에스 비즈타워	1,184	공사 진행중
	양평동 아이에스 비즈타워	761	공사 진행중
	부산 아멜리스 오피스텔	551	준공 승인
	기타	27	-
분양공사 계		20,140	

총계	31,084
----	--------

(출처 : 당사내부자료)

당사의 공사 및 분양미수금은 대부분 진행중인 현장에 대한 중도금 및 잔금형태로 남아 있기 때문에 현재까지 회수에 문제가 발생하고 있지 않습니다. 그러나 해운대IS프라자, 창원 성주3차 프리빌리지 2차, 부산 아텔리스 오피스텔 등 현재 공사 및 분양미수금의 회수가 지연되고 있습니다. 특히 해운대IS프라자 신축공사의 경우 해당 현장에서 상가건물에 대해 미분양이 일부 발생함에 따라 도급공사에 대한 대금 회수가 지연되고 있는 상태입니다. 그러나 해당 미분양 물건에 대해서 당사는 공사 대금 이상의 분양물량에 대해서 임의처분 권리를 설정하여 공사대금 회수방안을 강구하는 등 회수를 위한 다양한 조치를 취하고 있습니다.

이처럼 현재 시점 당사의 미분양 관리는 양호한 동시에 엄격하게 이루어지고 있습니다. 그러나 당사의 자체분양공사 특성상 예측치 못한 대규모 미분양이 발생할 경우 해당 공사에 대한 자금부담을 당사가 부담해야 하는 재무적 위험이 존재합니다. 투자자께서는 이러한 점을 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

라. 내수 위주로 운영되는 요업부문은 현재 시장의 성장성에 대한 한계, 중국산등 수입산 저가제품의 사용확대 및 치열한 경쟁관계로 인하여 수익성이 악화될우려가 존재합니다.

당사의 요업부문은 타일 및 위생도기를 생산하여 건설회사 및 일반대리점 등에 판매하는 형태의 사업구조를 가지고 있습니다. 당사의 요업부문은 사업기반을 국내 내수시장에 의존하고 있으며 일부 물량을 당사의 건설사업부문에서 원자재로 사용하는 것 이외에 전량 국내 시장에 판매하고 있습니다. 당사의 요업부문은 오랜 업력 및 노하우를 바탕으로 국내 시장의 주요한 사업자로 자리매김하고 있습니다.

【2010년 타일 및 위생도기 주요 업체 점유율 현황】

순위	타일		위생도기	
	업체명	점유율	업체명	점유율
1위	IS동서	18.8%	대림비앤코	39.6%
2위	대동산업	16.1%	IS동서	23.1%
3위	대보/한보	12.6%	계림요업	20.5%

(출처 : 당사내부자료)

위 표에서 보는 바와 같이 당사는 타일 및 위생도기 분야에서 각각 1위와 2위를 달성하고 있습니다. 이에 따라 다양한 거래선을 확보하고 시장내에서 안정적인 지위를 확보함으로써 수익기반을 구축하고 있습니다.

그러나 요업부문은 건설산업의 주요 부자재로 사용됨에 따라 건설경기의 영향을 민감하게 받습니다. 또한 당사가 내수시장 위주의 영업을 진행함에 따라 국내 주거 및 상업용 건물의

신축수요 등에 요업부문의 매출이 의존할 수 밖에 없는 현실입니다. 현재 국내 건설업 경기의 부진으로 인하여 요업부문의 매출성장이 다소 더디어지고 있습니다. 이러한 시장성장의 한계를 타파하기 위하여 당사는 수출 및 해외시장 개척등 다양한 방법을 모색하고 있습니다.

【최근 3개년 요업부문 수익성】

(단위: 백만원)

구분	2011년 반기	2010년	2009년
부문매출액	44,631	84,802	85,550
부문영업이익	2,496	6,403	7,445
영업이익율	5.60%	7.55%	8.70%

(출처: 당사내부자료)

(*) 상기 2011년 반기와 2010년 부문매출액 및 부문영업이익은 한국채택국제회계기준에의하여 산출된 금액이며 2009년 수치는 K-IFRS에 따른 전환재무제표가 작성된 사실이 없음에 따라 K-GAAP에 따라 산출된 금액을 인용함. 또한 2010년의 수치는 검토받지 아니한 재무제표에서 인용된 수치임.

또한 중국산 저가 타일 및 위생도기의 국내 수입으로 인하여 가격경쟁 측면에서 제약을 받고 있습니다. 당사의 제품은 품질측면에서 납품처로부터 충분히 인정을 받고 있으며 안정적 매출처인 상위 건설사에 대한 매출이 지속적으로 유지되고 있습니다. 그러나 중국산 저가 제품의 강력한 원가경쟁력을 바탕으로 국내 시장에서 그 영역을 확대하였으며 일부 저가 시장에서는 중국산의 우위가 존재하는 것이 현실입니다. 다만, 국내 건설사들이 고객의 고급화 욕구에 맞추어 저가 중국산의 사용을 줄이고 당사의 제품 사용을 유지 또는 증가시키는 것이 최근의 추세임에 따라 당사는 자체적인 품질 향상 및 제품개발 노력을 진행함으로써 이러한 국내 건설사 납품 시장에서의 지속적인 우위를 확보해나가고 있습니다. 이러한 여러 노력으로 당사는 현재 국내 1, 2위의 시장 지위를 확보하고 있으나 저가 제품의 시장침투가 확대될 경우 가격경쟁력의 하락으로 인하여 수익성이 악화될 우려가 존재합니다.

그리고 요업부문은 신성장 사업부문이 아니며 생활용 필수내구재로써 오래전부터 존재해온 시장입니다. 해당 시장은 특정한 성장 동력을 보유한 것은 아니며 건물 신축 및 사용자의 교체수요에 의존함에 따라 시장규모가 폭발적으로 확대될 가능성은 높지 않습니다. 이에 따라 오랜 업력을 지닌 다양한 사업자가 한정된 시장내에서 치열한 경쟁을 벌이고 있습니다. 당사는 시장에서의 업력과 기술력 그리고 영업력을 바탕으로 시장 선두업체로서의 이익을 누리고 있습니다. 특히 타일부문의 경우 당사가 업계 1위 업체이지만 현재 자체적으로 파악한 시장점유율은 18.8%(2010년말 자체조사) 내외로 10여개 이상의 업체가 한정된 시장내에서 치열한 경쟁을 하고 있습니다. 당사는 생산능력과 품질 면에서 다른 업체와의 차별화를 시도하고 그에 따라 지속적으로 시장점유율을 높이기 위하여 영업활동을 확대하여 전개하고 있습니다.

이러한 수출을 통한 성장확대 노력, 시장 1위 업체로서의 시장지배력 등을 바탕으로 당사는 현재 국내 시장에서 선두권을 유지하고 있으나 시장의 성장성에 대한 한계, 중국산 등 저가 제품의 가격경쟁력을 앞세운 시장잠식, 그리고 다수 경쟁자에 의한 시장포화 등으로 인하여

추가적인 성장에는 한계가 존재할 수 있습니다. 이러한 상황은 당사 요업부문의 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 점을 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

마. 전자재사업부문은 건설경기의 악화 및 재정지출 축소 등에 따른 공공부문의 발주감소 등이 발생하여 수요가 축소될 경우 매출이 감소할 우려가 있습니다.

전자재 사업부문은 콘크리트 과일, 철로용 콘크리트 침목, 전력시설부설용 전력구 등주로 건설, 철도 및 전력 등 건설 및 기간 산업에 대한 사용이 많이 이루어지고 있습니다. 특히 침목 및 전력구는 코레일 및 한국전력 등 공공성이 강한 사업자로부터 발주가 이루어지기 때문에 정부 재정지출의 변동 등에 큰 영향을 받습니다. 코레일 및 한국전력은 비교적 안정적인 사업자로서 매출대금 회수 등에 있어서는 안정성이 있으나 정부 재정 상황 및 건설 경기 등이 부진할 경우 사업이 지연되어 당사 물량에 대한 발주가 지연되거나 축소될 수 있습니다. 이러한 경우 당사의 콘크리트 사업부문의 매출은 감소될 우려가 존재합니다.

현재 당사의 콘크리트 사업부문 매출은 최근 3개년간 건설경기에 따라 다소간의 변동이 존재하였으나 2011년 반기 매출 533억원 수준(연환산 1,066억원)을 달성하고 있습니다. 또한 2011년 들어 콘크리트 구조물 분야에 대한 단가 상승 등으로 마진율이 개선되면서 전년도 대비 수익성이 크게 향상되었습니다.

[최근 3개년 콘크리트 부문 수익성]

(단위: 백만원)

구분	2011년 반기	2010년	2009년
부문매출액	53,272	99,773	87,861
부문영업이익	2,280	(1,984)	19
부문영업이익율	4.28%	(1.99%)	0.02%

(출처 : 당사내부자료)

(*) 상기 2011년 반기와 2010년 부문매출액 및 부문영업이익은 한국채택국제회계기준에 의하여 산출된 금액이며 2009년 수치는 K-IFRS에 따른 전환재무제표가 작성된 사실이 없음에 따라 K-GAAP에 따라 산출된 금액을 인용함. 또한 2010년의 수치는 검토받지 아니한 재무제표에서 인용된 수치임.

콘크리트 사업부문에서 제조하는 제품은 대규모 중량품으로써 운송비 및 각종 설치 비용으로 인하여 운송거리 등에서 제약이 따르는 저가 수입제품이 시장을 위협할만한 가능성은 낮은 것으로 판단됩니다. 또한 평창 동계올림픽 유치에 따른 대규모 인프라 구축 및 철도, 전력 등 시설공사 발주 등으로 당사의 콘크리트 부문에 대한 성장도 기대되고 있습니다.

그러나 해당 사업부문은 건설업 경기에 민감하게 반응하는 동시에 주요한 제품 코레일 등의 발주에 의존하는 경향이 크기 때문에 재정지출 및 건설경기에 따라 변동이 존재할 수 있습니다. 특히 국가에서 발주하는 공사의 경우 민간수요에 비하여 수익성이 높지 않은 특성이 있어 매출량을 확대하여야 당사의 수익성에 유리하나 재정지출은 국가의 경제상황에 따라 변

동될 가능성이 존재합니다. 최근 미국발 더블딥 우려로부터 야기된 경제상황은 증권신고서 제출일 현재까지 당사의 매출에 영향을 미칠만한 재정지출 변동에 특별한 영향을 주고 있지 않습니다. 다만, 향후 건설업경기의 악화 및 정부의 재정지출 축소 등 정부정책의 변동에 따라 당사가 공급하는 제품에 대한 발주 등이 감소할 경우 당사의 콘크리트 부문에 대한 수익성이 악화될 우려가 존재합니다. 투자자께서는 이 점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

바. 건설부문 신규사업의 부진이 발생하거나 신규분양 및 투자를 위한 차입확대에 따른 금융비용의 급격한 증가, 매출채권 회수의 지연 등의 내부요인과 통제불가능한 경기변동 등 예기치 못한 외부요인이 발생할 경우 당사의 현금흐름등 재무안정성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[당사 주요 재무비율 및 상장회사 평균]

구분	한은평균	2011년 반기	2010년	2009년
부채비율	100.02%	122.98%	90.46%	64.73%
유동비율	86.08%	190.93%	280.30%	171.60%
차입금의존도	30.24%	41.87%	33.18%	18.43%

(출처 : '한국은행 기업경영분석 2010'을 인용하였으며 동사가 속한 표준산업분류인 C23 『비금속광물제품』의 비율을 적용함.)

당사는 차입금의존도를 제외하고 동종업계의 상장회사 평균에 비하여 안정적인 재무비율을 유지하고 있습니다. 그러나 2010년부터 부채비율이 상승하기 시작하여 2011년 반기말 현재 123% 수준에 도달하였으며 차입금 의존도는 2009년의 2.27배인 41.87% 수준에 이르고 있습니다. 특히 차입금의존도의 급격한 상승은 부산 용호만 오피스텔 및 울산 우정지구혁신도시 아파트 사업현장에 대한 용지매입에 따라 차입이 증가하였기 때문입니다. 위 두 개 사업현장은 각각 2,580억원과 8,340억원 규모(예정)의 사업현장으로 현재 공사를 위한 부지매입 계약금이 지급된 상황입니다. 당사는 부지 매입대금 지급을 위해 추가로 1,258억원 가량을 추가로 지급하여야 하며 용호동 부지매입과 관련하여 반기말 현재 부산은행으로부터 820억원 규모의 PF대출을 발생시킨 상태입니다. 당사는 향후 위 사업과 관련하여 분양을 실시할 예정이며 분양후 계약금 및 중도금을 회수하여 차입금을 상환할 예정에 있습니다. 현재의 급격한 차입금 증가는 사업초기의 용지 구매 과정에서 대금지급을 위하여 PF를 통하여 차입만 일으킨 상태이므로 대금의 회수가 발생하지 않아 불가피한 부분이지만 향후 분양실적이 저조할 경우에는 당사의 자금상황에 부담이 될 수 있습니다.

[최근 3개년 당기순이익 및 현금흐름]

(단위:백만원)

구분	2011년 반기	2010년 반기	2009년
당기순이익	3,937	6,204	22,624

영업현금흐름	(65,800)	(41,482)	(64,423)
투자현금흐름	(73,541)	(9,318)	(46,832)
재무현금흐름	139,646	67,732	124,944

(*) 2011년 반기 및 2010년 반기는 K-IFRS에 따라 작성된 현금흐름표를 이용하였으며 2009년은 K-IFRS에 따른 전환재무제표가 작성된 바가 없으므로 K-GAAP에 따른 재무제표를 이용함. 또한 2010년의 경우 검토받지 아니한 수치를 인용함.

또한 최근 3개년 현금흐름을 보면 매년 당기순이익을 실현하였음에도 불구하고 영업현금흐름이 (-)를 나타내고 있습니다. 이는 재고자산의 대규모로 증가하였기 때문입니다. 당사의 재고자산은 요업부문 및 콘크리트 부문의 제품 및 상품과 건설부문의 용지, 미완성 건물 및 완성건물이 주요한 비중을 차지하고 있습니다. 특히 2011년의 영업현금흐름이 (-)65,800백만원을 나타낸 것은 부산 용호동 오피스텔 및 울산 우정지구 혁신도시 아파트 부지 매입에 따라 재고자산 증가에 따른 현금의 감소가 (-)103,014백만원 발생하였기 때문입니다. 당사는 건설업과 제조업이 혼재되어 있는 특성을 가지고 있으며 제조업 부문의 재고자산에 비하여 건설부문의 재고자산이 그 규모가 변동성이 훨씬 크기 때문에 건설부문 재고자산의 변동이 발생함에 따라 영업현금흐름이 (-)의 금액을 실현하고 있습니다.

또한 당사는 투자현금흐름이 (-)의 금액을 실현하고 있습니다. 이는 당사가 사업경쟁력 강화 및 사업다각화를 추진하기 위해서 2010년 3월 삼흥테크 지분 100% 인수(42억원), 2010년 5월 아이에스해운 설립(225억원) 및 2011년 3월 한국렌탈 지분 54.3% 인수(392억원)를 실시하는 등 지속적인 투자활동을 하고 있기 때문입니다. 특히 2011년 반기에는 아이에스해운 선박건조대금 지급을 위한 단기대여금 증가 ((-)43,619백만원)가 추가적으로 발생하여 2010년 반기 대비 64,223백만원 만큼 (-)의 투자현금흐름이 증가하였습니다.

당사는 이러한 건설사업부문의 사업실행과 사업다각화를 위한 지속적인 투자를 위한자금의 마련을 위해 차입을 확대하였으며 이로 인하여 2011년 반기 재무활동으로 인한 현금흐름은 139,646백만원을 기록하였습니다.

이러한 사업확대와 투자활동은 당사의 사업계획에 따라 사전에 충분히 검토된 것이며 건설사업의 안정성에 대한 검토 및 투자대상 회사의 미래가치를 확인한 후에 이루어지고 있습니다. 또한 삼흥테크, 한국렌탈 등 주요 종속 및 관계회사는 지속적으로 이익을 실현하고 있습니다.

[주요 피투자회사의 전기 대비 실적 비교]

(단위:백만원)

구분	매출액		당기순이익	
	2011년 반기	2010년	2011년 반기	2010년
삼흥테크	8,058	13,262	515	1,552
한국렌탈	55,121	122,039	1,817	4,256
제이케이엘파트너스	3,368	3,080	571	986

- (*1) 각 종속회사 및 관계회사의 감사보고서 및 가결산 재무제표를 인용함
- (*2) 각 종속회사 및 관계회사는 비상장회사로 반기검토보고서가 작성되지 않음
- (*3) 제이케이엘파트너스는 6월말 법인으로 2011년과 2010년 각각 온기실적을 인용함.
- (*4) 아이에스해운은 2011년 반기말 현재 선박의 인도가 이루어지지 아니하여 매출이 발생하지 않음(선박인도일 2011년 7월 12일)

그러나 이러한 검토와 신중한 투자에도 불구하고 당사의 예상이나 계획과 달리 분양사업의 부진, 차입규모의 지속적인 확대에 의한 과도한 금융비용의 발생 그리고 종속회사 및 관계회사의 경영부진에 따른 투자자금 회수의 지연 등이 발생할 경우 당사의 현금흐름을 비롯한 전반적인 재무안정성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자께서는 이점을 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

사. 건설업경기의 부진 및 경쟁상황의 격화 등에 따라 매출채권(매출채권, 공사미수금 및 분양미수금)의 회전이 지연되거나 거래처의 부도 등으로 인하여 대손이 발생할 경우 현금흐름이 악화되어 당사의 재무상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

당사는 제조업과 건설업부문에서 각각 매출이 발생하고 있으며 업종의 특성에 따라 매출채권의 회수기간이 각각 달리 나타나고 있습니다. 그러나 해당 업종은 건설업 및 그에 파생되는 산업분야로서 건설업 경기의 영향을 크게 받고 있습니다. 당사는 건설사업부문은 안정적인 자체분양 공사 위주로 사업을 진행함에 따라 부실채권이 발생하고 있지 아니하며 앞서 언급한 바와 같이 공사대금의 회수가 어려울 경우 해당 물건에 대한 임의처분 권리를 설정하는 형태 등으로 건설대금의 회수를 위한 방안을 강구하고 있습니다. 또한 요업 및 건자재 사업 분야는 주문생산 위주로 불필요한 재고를 줄이고 대금회수에 만전을 기하고 있습니다.

[최근 3개년 매출채권 대손충당금 설정내역]

(단위:백만원)

구분	2011년 반기	2010년	2009년(*2)
매출채권	66,735	54,859	51,758
대손충당금	(4,329)	(3,923)	(3,742)
공사미수금	10,944	13,620	11,608
대손충당금	(2,346)	(3,873)	-
분양미수금	20,139	42,407	1,080
대손충당금	-	-	-
매출채권 계(*1)	97,818	110,886	64,446
대손충당금 계	(6,585)	(7,796)	(3,742)
대손충당금 설정비율	6.73%	7.03%	5.81%

(*1) 매출채권 계는 매출채권(제조분야, 장기성 매출채권 포함), 공사미수금 및 분양미수금으로 구

성되어 있음.

(*2) 2011년 반기와 2010년 수치는 한국채택국제회계기준에 따라 산출된 수치이며 2009년 수치는 K-GAAP에 따라 작성된 감사보고서상의 수치를 인용함. 또한 2010년의 경우에는 검토받지 아니한 수치를 인용함.

위에서 보는 바와 같이 당사의 대손충당금은 일정한 범위내에서 안정적인 수준을 보이고 있으며 채권의 대손가능성을 수시로 검토하여 자금회수에 만전을 기하고 있습니다. 또한 당사는 2011년 반기말 현재 현재 당사의 매출채권(제조) 및 공사·분양미수금에 대한 매출채권 회전율은 안정된 수준을 보이고 있습니다.

[최근 3개년 매출채권(요업건자재부문) 회전율]

(단위: 백만원, 회)

구분	2011년 반기(*1)	2010년	2009년
기초매출채권	54,859	51,758	62,425
기말매출채권	66,735	54,859	51,758
평균매출채권	60,797	53,309	57,092
부문매출액	97,903	184,535	173,411
매출채권회전율	3.22	3.46	3.04

(*1) 2011년 반기 매출채권 회전율은 연도별 비교가능성을 위하여 연간 기준으로 환산함.

(*2) 2011년 반기와 2010년 수치는 한국채택국제회계기준에 따라 산출된 수치이며 2009년 수치는 K-GAAP에 따라 작성된 감사보고서상의 수치를 인용함. 또한 2010년의 경우에는 검토받지 아니한 수치를 인용함.

[최근 3개년 매출채권(건설부문) 회전율]

(단위: 백만원, 회)

구분	2011년 반기(*2)	2010년	2009년
기초매출채권(*1)	56,026	12,688	8,012
기말매출채권(*1)	31,083	56,026	12,688
평균매출채권	43,555	34,357	10,350
부문매출액	63,315	183,203	126,060
매출채권회전율	2.90	5.33	12.18

(*1) 매출채권은 공사미수금 및 분양미수금의 합계금액을 적용함

(*2) 2011년 반기 매출채권 회전율은 연도별 비교가능성을 위하여 연간 기준으로 환산함

(*3) 2011년 반기와 2010년 수치는 한국채택국제회계기준에 따라 산출된 수치이며 2009년 수치는 K-GAAP에 따라 작성된 감사보고서상의 수치를 인용함. 또한 2010년의 경우에는 검토받지 아니한

수치를 인용함.

또한 최근 3개년 매출채권(요업건자재 부문) 회전율도 3.04~3.46 회로 안정적인 수준을 유지하고 있습니다. 다만, 건설부문의 2011년 상반기 매출채권 회전율이 전기의 5.33회에서 2.90회로 하락한 이유는 건설업분야의 주요 매출이 하반기에 집중하는 관계로 상반기에는 매출액이 적기 때문에 나타나는 착시효과입니다. 이러한 효과를 감안할 경우 건설업 분야의 매출채권회전율도 안정된 수준을 유지하고 있습니다.

이처럼 당사는 사업분야별로 안정적인 채권회수를 도모하고 있으며 채권회수가능성에 대한 지속적인 검토를 바탕으로 자금상황을 안정적으로 유지하고 있습니다. 그러나 건설경기회 부진으로 인하여 분양이 부진하거나 도급공사 대금의 회수가 지연될 경우 또는 거래처의 부도 등으로 대금회수가 불확실해질 경우 당사의 자금상황에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 점을 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

아. 관계회사 위험

2011년 반기말 현재 당사의 계열회사(종속회사, 관계회사 및 특수관계자)는 다음과 같습니다.

【2011년 반기말 현재 관계회사 현황】

(단위:백만원)

구 분	회 사 명	주 업 종	주요 현황(*)				
			설립연도	소재지	자산규모	매출액	당기순이익
비상장	(주)일신이앤씨	종합건설업	2004	부산	13,718	15,701	1,381
비상장	(주)일신개발	전문건설업	1992	부산	3,375	-	39
비상장	(주)아이에스건설	부동산매매업	2005	부산	66,007	22,820	(1,194)
비상장	일신건설산업(주)	부동산매매업	2004	경남 창원	24	-	(7)
비상장	(주)제이케이엘파트너스	경영상당업	2001	서울	17,063	3,081	986
비상장	(주)삼흥테크	비데 제조 및 판매업	2004	서울	9,223	13,262	1,552
비상장	(주)오션디앤씨	부동산임대업	2010	부산	50	-	(170)
비상장	아이에스해운(주)	해상화물 운송업	2010	서울	49,327	-	-
비상장	백년건강지킴이(주)	건설업	2010	대구	1,172	-	(5)
비상장	한국렌탈(주)	기계 및 장비임대업	1989	서울	179,056	122,039	4,256

(*) 자산규모, 매출액 및 당기순이익은 2010년 감사보고서 및 재무제표를 기준으로 작성함

위 계열회사 중 당사는 아래의 회사에 대해서 직접 지분투자를 실시하여 지분을 보유하고 있으며 해당 회사에 대해서 경영권을 행사하고 있습니다.

【2011년 반기말 현재 피투자회사 투자현황】

(단위: 백만원)

회사명	관계	취득가액	장부가액 (*1)	재무현황(*2)			
				자산	부채	매출액	당기순이익
(주)제이케이엘파트너스	관계기업투자	6,600	6,600	17,365	775	3,369	571
아이에스해운(주)(*3)	종속기업투자	22,500	22,500	109,090	86,213	-	(7)
(주)삼흥테크	종속기업투자	4,233	4,233	10,366	7,542	8,058	515
한국렌탈(주)	종속기업투자	39,400	39,400	177,538	102,521	55,122	1,817
계		72,733	72,733				

(*1) 장부가액은 2011년 반기말 기준이며 K-IFRS 별도재무제표 작성시 적용기준에 따라 원가법으로 계상된 장부가액임.

(*2) 재무현황은 2011년 반기말 재무제표를 기준으로 작성함

(*3) 아이에스해운은 2011년 반기말까지 선박인도가 이루어지지 아니하여 매출이 발생하지 아니함.

2011년 반기말 현재 당사의 주요 종속회사 및 관계회사의 재무현황은 다음과 같습니다.

【2011년 반기말 현재 주요회사 재무현황】

(단위: 백만원)

구분	제이케이엘파트너스	아이에스해운	삼흥테크	한국렌탈
[유동자산]	11,071	1,074	6,041	36,533
· 현금및현금성자산	5,799	1,046	299	6,302
· 매출채권및기타채권	5,241	1	3,134	23,098
· 재고자산	-	-	2,535	668
· 기타유동자산	31	27	73	6,465
[비유동자산]	6,294	108,016	4,325	141,005
· 유형자산	261	108,016	3,928	118,354
· 무형자산	3	-	141	79
· 기타비유동자산	6,030	-	256	22,572
자산총계	17,365	109,090	10,366	177,538
[유동부채]	359	86,213	6,822	74,290
[비유동부채]	416	-	720	28,231
부채총계	775	86,213	7,542	102,521
[자본금]	13,000	22,500	2,000	17,306

[자본잉여금]	-	-	8,484	3,116
[자본조정]	-	-	-	170
[기타포괄손익누계액]	(738)	-	-	
[이익잉여금]	4,328	377	(7,660)	54,425
자본총계	16,590	22,877	2,824	75,017
매출액	3,369	-	8,058	55,121
영업이익	343	(3)	789	5,316
당기순이익	571	(7)	515	1,817

(*) 2011년 반기 가결산 재무제표를 인용함

피투자회사 주식에 대한 장부금액은 2011년 반기말 현재 자산총액의 9.23%에 해당하는 금액이며 당사는 미래 성장을 위한 사업다각화의 일환으로 해당 회사 지분에 대하여 투자를 실시하였습니다. 해당 관계 및 종속회사의 수익성은 동사의 배당수익 등에 영향을 미치는 동시에 2011년 기말 연결재무제표에 영향을 미칠 수 있습니다. 이에 따라 관계회사 및 종속회사의 경영상태 및 수익성, 그리고 해당 회사와 당사와의 거래는 당사에 다양한 형태의 영향을 미칠 수 있습니다. 이에 따라 투자시 위험요소가 될 수 있는 부문에 대해서는 아래 기술된 위험요소에 대한 분석을 참고하시기 바랍니다.

(1) 아이에스해운에 대한 특수관계자 대여금에 대한 회수 불확실성 및 지급보증의 실현가능성에 따른 위험

당사는 미래 사업 다각화의 일환으로 2010년 해운업체인 아이에스해운을 설립하였습니다. 당사는 225억원을 출자하였으며 선박건조 및 구매를 위하여 필요한 자금 중 603억원을 대여하였으며 아이에스해운이 금융기관인 부산은행으로부터 차입한 130억원에 대해서는 지급보증을 제공하였습니다.

【아이에스해운 지급보증 제공내역】

(단위: 백만원)

피보증처	금융기관	보증금액	비고
아이에스해운	부산은행	15,600	선박건조대금 차입

(출처 : 당사 내부자료 및 반기검토보고서)

또한 당사는 선박건조 및 취득을 위한 일반적인 방식에 따라 아이에스해운이 취득일로부터 5년 뒤에 선적을 인도받는 조건으로 아이에스해운이 베니치아 SPC 및 셸린다인 SPC와 맺은 국적취득용 나용선 계약을 맺은 후 각 SPC가 조선사와 맺은 건조계약에 대해서 이행보증을 제공하였습니다.

【선박건조 대금 지급을 위한 이행보증 제공내역】

(단위: 백만원)

구분	보증금액	보증기간	조건
베니치아 SPC	69,270	2010.07.23~2011.08.15	선박인도시 자동으로보 증해지
셀린다인 SPC	69,270		
계	138,540		

(출처 : 2010.07.19 타인에 대한 채무보증 결정 공시)

위 SPC는 각각 2011년 7월 12일 선박건조회사로부터 1척씩 18만톤급 벌크선을 인도받았으며 과나마 선적을 취득하였습니다. 이에 따라 이행보증은 자동으로 해지된 상태입니다. 또한 해당 선박은 SPC와 아이에스해운간의 나용선 취득계약에 따라 아이에스해운이 이의 사용권을 획득하였으며 취득 당일 STX 팬오션과 아이에스해운과의 채용선 계약을 맺어 현재 사용중에 있습니다.

현재 당사는 위 선박건조 및 사용에 관하여 아이에스해운에 대여금 603억원과 지급보증 156억원(반기말 현재 차입금액 130억원)을 제공한 상태이며 대여금에 대해서는 추후 회수할 예정에 있습니다. 그러나 현재 아이에스해운이 설립 2년차로 사업의 안정성이 아직 확보되지 아니한 단계로 단기간내에 대여금 회수는 어려운 상태입니다. 또한 차입금에 대한 지급보증을 제공하고 실제 차입이 실행된 상태이므로 해당 차입금에 대한 만기가 도래할 때까지 아이에스해운이 정상적인 상환능력을 갖추지 못한다면 지급보증에 따라 차입금융기관인 부산은행에 자금을 상환하여야 할 위험이 존재합니다. 당사는 장기적으로 건설 및 관련 요업건 자재 사업 중심의 포트폴리오에서 오는 경기민감도를 줄이고 다양성을 통한 위험을 회피하고자 해운업에 진출하였습니다. 그러나 향후 해운시장의 경기가 악화되어 계열회사인 아이에스해운의 경영성결과가 악화될 경우 대여금의 회수곤란 및 지급보증의 실행에 따라 2011년 반기말 기준으로 최대 756억원에 달하는 자금의 손실을 입을 가능성이 존재합니다. 투자자께서는 이 점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

(2) 한국렌탈의 매출대금 대손위험

한국렌탈은 계측기기, 사무자동화기기 등의 장·단기대여 및 판매와 차량, 중기 등의 할부판매 및 연불 판매업 등을 사업목적으로 1989년 7월 21일 설립되어 1989년 8월 1일 영업을 개시하였습니다. 당사는 2011년 2월 14일 이사회 결의를 통하여 392억원을 투자하여 한국렌탈 주식 1,877,890주(54.3%)를 취득하였습니다. 한국렌탈의 재무현황은 다음과 같습니다.

【최근 3개년 한국렌탈 주요재무현황】

(단위: 백만원)

구분	2011년 반기	2010년	2009년
자산총계	177,538	179,056	171,368
부채총계	102,521	105,856	102,424

매출액	55,121	122,039	100,687
당기순이익	1,817	4,256	1,021

(출처 : 한국렌탈 감사보고서 및 2011년 반기 가결산 재무제표)

한국렌탈은 사무자동화기기 및 계측기기 렌탈시장의 1위 사업자로서 시장지배력을 확보하고 있습니다. 또한 향후 정보기기 및 건설장비 시장에서의 시장점유율을 지속적으로 확대하기 위하여 공격적인 영업을 추진중에 있습니다. 한국렌탈의 주요한 수익은 렌탈(리스포함)에 따른 수수료를 수취하는 것입니다. 그러나 만약 이러한 회수가 지연 또는 곤란해질 경우 수익성에 악영향을 받을 수 있습니다. 또한 렌탈회사의 특성상 렌탈자산의 구매를 위하여 차입금융을 사용함에 따라 대금의 회수가 지연될 경우 자금상황이 경색될 가능성도 존재합니다. 최근 3개년 한국렌탈의 렌탈료미수금에 대한 대손충당금 설정내역은 다음과 같습니다.

【최근 3개년 한국렌탈 미수금에 대한 대손충당금 설정내역】

(단위: 백만원)

구분	2011년 반기	2010년	2009년
미수금 기말잔액(*1)	25,388	29,055	27,368
대손충당금 설정액	8,086	8,086	9,799
대손충당금 설정율	31.85%	27.83%	35.80%

(*1) 미수금 : 렌탈료 미수금과 매출채권을 합산한 금액

위 표에서 보는 바와 같이 한국렌탈의 미수금에 대한 대손충당금 설정율은 27.83%~35.80%의 범위를 보이고 있습니다. 2011년 반기 중 대손충당금 설정율이 변동하지 아니한 이유는 2011년 반기는 가결산 재무제표로 당사의 재무제표상 별도의 대손충당금 설정절차를 거치지 아니하고 내부적인 채권회수가능성만 검토함에 따라 대손충당금의 변동이 이루어지지 않았기 때문입니다.

현재 한국렌탈은 채권회수를 위하여 지속적인 채권검토 등 다양한 방안을 실시하고 있습니다. 그러나 실질적인 대손이 발생할 경우 한국렌탈의 수익성 및 현금흐름이 악화될 수 있으며 이에 따라 한국렌탈의 차입금에 대해서 상환위험을 겪을 수 있습니다. 이러한 경영상의 위험은 당사의 수익성에도 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자께서는 이 점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

(3) 특수관계자 거래 위험

당사는 종속회사, 관계회사 및 기타계열회사(특수관계자)와 다음의 거래관계를 가지고 있습니다.

【특수관계자와의 채권채무 내역】

(단위: 백만원)

구분	회사명	채권		채무	
		2011년 반기	2010년	2011년 반기	2010년
종속기업	(주)삼흥테크	500	-	362	267
	아이에스해운(주)	60,361	13,360	-	-
	한국렌탈(주)	-	-	3	-
기타특수관계자	(주)아이에스건설	2,672	2,518	-	15
	(주)일신이앤씨	2,807	2,564	-	2,074
	(주)일신개발	1	-	-	15
	오션디앤씨(주)	1	-	-	-
합계		66,342	18,442	365	2,371

(출처 : 2011년 반기검토보고서)

【2011년 반기말 현재 특수관계자를 위한 지급보증 내역】

(단위: 백만원)

특수관계구분	특수관계자명	보증금액	보증내용
종속회사	(주)삼흥테크	2,000	이행보증(한도금액)
종속회사	(주)삼흥테크	5,889	일반대출보증(한도금액)
종속회사	아이에스해운(주)	15,600	일반대출보증(한도금액)
기타특수관계자	(주)아이에스건설	31,800	일반대출보증(한도금액)
합계		55,289	

(출처 : 2011년 반기검토보고서)

당사는 위와 같이 계열회사와 거래를 하고 있으며 계열회사를 위하여 지급보증을 제공하고 있습니다. 계열회사와의 거래는 사업상의 관련성에 따른 거래(요업부문 - 삼흥테크, 사무기기 등 - 한국렌탈, 건설부문 - 기타 특수관계자) 또는 미래 사업다각화를 위한 투자(아이에스해운)로써 이루어지고 있는 것이며 정당한 방식과 금액에 의해 이루어지고 있습니다. 또한 지급보증금액은 당사의 자산 총액 대비 6.64% 수준으로 낮은 수준이며 사업상의 관련성이나 사업다각화를 위한 금융보증을 위한 것입니다.

또한 해당 거래나 보증은 계열회사들이 안정적인 영업을 진행하면서 부도가 나거나 현실화 될 우려가 낮은 편입니다. 그러나 계열회사의 재무상태가 부정적으로 변화할 경우 당사의 대금회수가 어렵거나 보증채무가 현실화되어 당사의 재무상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

【주주 및 임직원과의 자금 대여 거래】

(단위: 백만원)

구분	거래내용	2011년 반기말
직원	단기대여금	106
우리사주조합원	장·단기대여금	9,740
	장·단기미수수익	718
합계		10,564

(출처 : 2011년 반기검토보고서)

또한 당사는 복리후생 차원에서 우리사주조합원의 주식 취득을 지원하기 위해 9,740백만원을 대여하고 있습니다. 금번 유상증자 이사회 결의일 전일(2011년 08월 17일)현재 당사의 주식 시장가격은 종가기준으로 18,800원으로 우리사주 취득가격인 주당 14,000원을 상회하고 있습니다. 또한 7월 중에 50%의 무상증자를 실시함에 따라 주가가 희석된 것을 감안한다면 최근 1개월 이내에 주가가 취득가격 이하로 하회한 적이 없다는 점은 조합원에 대한 대여금의 회수에 대한 부담은 적은 것으로 판단됩니다.

그러나 이러한 보증채무의 실현가능성 미미하고 우리사주조합원 주식취득 자금 회수가능성이 현시점에서 높다고 하더라도 특정한 상황하에서는 특수관계자와의 거래로 인하여 당사의 재무적자원의 유출 가능성이 존재할 수 있습니다. 투자자께서는 이점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

자. 소송 및 우발채무에 따른 위험

반기말 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 총 9건으로 소송가액 1,203,171천원이며, 당가가 원고로 계류중인 소송사건은 4건으로, 소송가액은 1,051,609천원입니다. 한편, 당사는 수원시 광고동 아파트 등의 수분양자 중도금 대출과 관련하여 부산은행등에 280,496백만원 한도의 지급보증을 제공하고 있으며, 특수관계자인 아이에스해운(주)와 관련된 선박건조대금 지급과 관련하여 셀렌다인SPC와 베네치아SPC에 각각USD 57,500,000씩 총 USD 115,000,000의 지급보증을 제공하고 있습니다.

당사가 피고인 소송은 반기말 현재 자산총액 대비 소송가액의 비율이 0.15% 수준으로 소송의 결과 당사가 패배하더라도 당사의 경영성어나 수익성에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다. 그러나 금액적인 효과가 미미하더라도 현재 상황에서 그 승패를 알 수 없으며 만약 소송 패소가 확정될 경우 당사의 수익성에 일정부분 부정적인 영향을 줄 수 있기 때문에 투자자께서는 이점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다. 또한 중도금 대출 등에 관하여 중도금 대출기관에 대해 지급보증을 제공하고있으나 현재 당사의 건설 분양 현장 중 분양대금의 납부에 관하여 납부의 지연이나 거부가 발생한 현장은 존재하지 아니한 상태입니다. 또한 아이에스해운 선박건조대금 지급과 관련하여 제공한 지급보증은 '(1) 아이에스해운 관련 위험'에서 언급한 바와 같이 2011년 7월 12일 선박의 인도가 완료되면서 보증이 해소된

상태입니다. 그러나 중도금 대출에 관련한 지급보증은 수분양자가 잔금납부에 곤란을 겪거나 계약조항을 위배하여 납부를 거부할 경우 당사가 은행에 그 대금의 지급을 이행하여야 하기 때문에 해당 상황이 발생할 경우 당사에 재무적 위험이 발생할 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

3. 기타 위험

가. 당사의 대내외적 경영환경 변화에 따라 당사 실적의 급변동이 있을 경우 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있으므로, 상기 투자위험요소 및 본 신고서에 기재된 정보에만 의존하여 투자판단을 해서는 안되며, 투자자 여러분의 독자적인 판단에 의해야 함을 유의하시기 바랍니다.

(1) 당사의 주가는 당사의 경영 실적 등 내부적인 요인 뿐만 아니라, 국내외 주식시장 환경 변화와 같은 당사 외부적 요인에 영향을 받아 변동할 가능성이 존재하며, 당사 외부적인 경영환경 변화에 따라 당사의 실적이 악화될 가능성이 높아질 경우 당사의 주가에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 금번 유상증자 실시로 당사의 주가가 향후 하락할 수 있으므로 투자자께서는 이점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 공모주식을 청약하고자 하는 투자자들은 투자결정을 하기 전에 본 증권신고서의 다른 기재 부분 뿐만 아니라 상기 투자위험요소를 주의 깊게 검토한 후 이를 고려하여 최종적인 투자판단을 해야 하며, 당사가 현재 알고 있지 못하거나 중요하지 않다고 판단하여 상기 투자위험요소에 기재하지 않은 사항이라 하더라도 당사의 운영에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있다는 가능성을 배제할 수는 없으므로, 투자자는 상기 투자위험요소 및 본 신고서에 기재된 정보에만 의존하여 투자판단을 해서는 안되며, 자신의 독자적인 판단에 의해서 투자하셔야 합니다. 만일 상기 투자위험요소에 기재한 내용 중 부정적인 요소가 현실화될 경우 당사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 이에 따라 투자자가 금번 공모 과정에서 취득하게 되는 당사 주식의 시장가격이 하락하여 투자금액에 손실이 발생할 가능성이 있습니다. 투자자께서는 이점에 유의하시어 투자에 참고하시기 바랍니다.

나. 금번 유상증자로 4,500,000주가 발행될 예정이므로, 주가회석화 및 물량 출회에 따른 주가하락의 가능성이 존재합니다.

(1) 현재 당사의 주식은 유가증권 시장에서 거래되고 있으며, 금번 주주배정후 실권주 일반 공모 유상증자로 새로이 발행되는 기명식보통주는 향후 한국거래소에 상장될 예정입니다. 따라서, 환금성 위험이 발생할 가능성은 낮다고 판단됩니다. 다만, 청약일로부터 신주의 매매 개시일전까지 배정받은 주식의 매매가 불가능하므로 동기간 중 주가가 하락하게 된다면 원금에 대한 손해가 발생할 수도 있습니다.

(2) 1년간 의무예탁이 되는 우리사주조합 배정분을 제외한 주식에 대해서는 전량 보호예수 되지 않으므로 대량 물량 출회에 따른 주가하락의 가능성이 존재합니다. 한편, 금번 유상증자 총 발행주식수는 4,500,000주입니다.

(3) 이사회결의일 전일 기준 당사의 기발행주식 총수는 25,533,531주로 증자비율은 17.62%입니다. 본 증자에 따른 지분율 희석 효과가 주가하락의 요인으로 작용할 수 있으므로 투자자께서는 이점을 유의하시기 바랍니다.

(4) 당사의 주식은 투자가치에 대하여 보장을 하지 않으며 청약자 본인의 판단과 책임에 의하여 청약하여야 합니다. 본 증자로 인해 유입되는 자금은 당사의 차입금 상환재원 등으로 사용될 예정이며, 자세한 내용은 제1부 V.자금의 사용목적에 참고하시기 바랍니다.

다. 금융감독원의 공시심사과정에서 본 증권신고서의 내용 및 일정이 정정될 수 있으므로 최종 증권신고서 및 투자설명서를 참고하시기 바랍니다.

(1) 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 증권신고서의 기재사항은 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있음을 투자자 여러분께서는 유의하시고, 최종 증권신고서 및 투자설명서의 내용을 참고하시기 바랍니다.

(2) '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제120조 제3항에 의거 이 신고서의 효력의발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권에 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다.

(3) 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 사업보고서 및 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자 여러분께서는 투자여사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다

라. 당사가 잘못된 정보를 제공하거나 부실감사 등으로 주주들에게 손해를 끼치게 될 경우 일부 주주들로부터 집단 소송이 제기될 위험이 있습니다.

증권관련집단소송법에 따라서 50명 이상의 개인들은 한국의 상장기업 주식을 합하여 0.01% 이상 보유할 경우 한 명 이상의 대표 당사자가 상기 50인 이상의 당사자들을 대리하여 회사가 발행한 증권에 거래과정에서 발생한 피해에 대하여 소송을 제기할 수 있습니다. 증권신고서 및 투자설명서에서 기재된 잘못된 내용, 잘못된 사업보고서의 공시, 내부자거래에 의한 손해배상청구 및 회계부정으로 인한 손해에 대한 손해배상 청구 등이 주요한 소송사유에 포함되며, 만약 당사에 대하여 집단소송이 제기될 경우 상당한 소송비용이 발생할 수 있습니다.

IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견)

금번 아이에스동서(주)의 주주배정후 실권주 일반공모 증자의 인수인인 하나대투증권(주), 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제119조 제1항 및 제125조에 따라 본 공모에 따른 평가의견을 기재합니다.

본 장에 기재된 분석의견은 인수인인 하나대투증권(주), 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)가 기업실사과정을 통해 발행회사인 아이에스동서(주)로부터 제공받은 정보 및 자료에 기초한 합리적, 주관적 판단일 뿐이므로, 이로 인해 하나대투증권(주), 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)가 투자자에게 본건 증자에의 투자 여부에 관한 경영 또는 재무상의 조언 또는 자문을 제공하는 것은 아니며, 하나대투증권(주), 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)가 이러한 분석의견의 제시로 인하여 예비투자설명서, 투자설명서 또는 증권신고서 기재 내용의 진실성, 정확성에 관한 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'상의 책임을 부담하는 것도 아니라는 점에 유의하시기 바랍니다. 본 평가의견서에 기재된 하나대투증권(주), 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)의 분석의견 중에는 예측정보가 포함되어 있습니다. 그러나 예측정보에 대한 실제 결과는 여러가지 요소들의 영향에 따라 최초 예측치와는 다른 결과를 가져올 수 있다는 점에 유의하시기 바랍니다.

1. 평가기관

구 분	금융투자업자(분석기관)	
	회사명	고유번호
대표주관회사	하나대투증권(주)	00113465
인수회사	동부증권(주)	00115694
인수회사	아이비케이투자증권(주)	00684918

2. 평가개요

가. 개요

대표주관회사인 하나대투증권(주)와 인수회사인 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)는 아이에스동서(주)의 주주배정후 실권주 일반공모 증자의 잔액인수를 하기 위하여 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제71조 및 동법 시행령 제68조 4항에 의거 공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집 매출 등에 관여하는 인수회사로서 발행인이 제출하는 신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울이기 위해 기업실사를 실시하였습니다.

나. 기업실사 이행상황

대표주관회사인 하나대투증권(주)와 동부증권(주), 아이비케이투자증권(주)는 발행회사인 아

이에스동서(주)의 주주배정후 실권주 일반공모 증자를 위한 기업실사를 실시하였으며, 동 실사 결과는 아래와 같습니다

(1) 기업실사 참여자

□ 대표주관회사(하나대투증권) 참여자

성명	직책	부서	업무경력	담당업무
오성근	이사	ECM실	10년	증자업무 총괄, 리스크 검토
김민수	차장	ECM실	8년	기업실사 총괄, 경영진 면담
김지호	과장	ECM실	7년	기업리스크검토, 재무위험, 영업위험 등의 리스크 요소 분석 및 점검, 경영진 면담
송영준	대리	ECM실	3년	기업리스크검토, 재무위험, 영업위험 등의 리스크 요소 분석 및 점검, 경영진 면담

□ 인수회사(동부증권) 참여자

성명	직책	부서	업무경력	담당업무
이명기	상무	Coverage팀	11년	경영진 면담
신재영	차장	Coverage팀	7년	회사 경영능력, 계열회사 실적평가 및 경영진 면담
오규철	부장	PM팀	14년	기업실사 총괄
봉남영	대리	PM팀	4년	기업리스크검토, 재무위험, 영업위험 등의 리스크 요소 분석 및 점검

□ 인수회사(아이비케이증권) 참여자

성명	직책	부서	업무경력	담당업무
황판길	이사	기업금융팀	13년	경영진 면담
주인중	차장	기업금융팀	11년	회사조직 및 영업사항 점검
이준웅	대리	기업금융팀	4년	기업리스크검토, 재무위험, 영업위험 등의 리스크 요소 분석 및 점검

□ 발행회사 참여자

성명	직책	부서	담당업무
양수창	전무	경영관리	경영관리총괄
이상호	부장	회계팀	회계
김성욱	차장	회계팀	기획

(2) 기업실사 일정 및 실사 내용

일자	장소	기업 실사 내용
2011.7.28	대표주관회사 본사	<ul style="list-style-type: none"> - 방식별, 조건별 유상증자 Simulation - 공시 및 뉴스 내용 등을 통한 발행회사 및 소속산업 사전 조사 - Working Group List 작성
2011.8.2	아이에스동서 본사	<ul style="list-style-type: none"> * 증자리스크 검토 - 발행시장 상황, 자금조달규모 적정성, 공모가액 희망 할인율, 발행회사의 자금사용계획 등 확인 * 발행사와의 협의 - 자금수요 시기, 발행일정, 발행규모, 인수수수료 협의 - 우리사주조합 우선배정 여부 검토
2011.8.3	아이에스동서 본사	<ul style="list-style-type: none"> * 투자위험요소 실사 1) 사업위험관련 실사 <ul style="list-style-type: none"> - 기존사업 및 신규사업에 대한 세부사항 등 체크 2) 회사위험관련 실사 <ul style="list-style-type: none"> - 재무관련 위험 및 우발채무 등의 위험요소 등 체크 3) 기타위험관련 실사 <ul style="list-style-type: none"> - 주가 희석화관련 위험 등 체크 * 투자위험요소 세부사항 체크 - 재무제표, 각종 명세서 등의 실제 장부 검토 - 주요 계약관련 계약서 및 소송 여부 등의 확인 - 각 부서 주요 담당자 인터뷰 * 주요 경영진 면담 - 경영진 평판 리스크 검토 - 향후 사업추진계획 및 발행회사의 비전 검토 - 유상증자 추진 배경과 자금사용 계획 파악
2011.8.4	아이에스동서 주요사업장 현장실사 (천안, 아산, 청라지구)	<ul style="list-style-type: none"> * 회사의 주요 사업장 방문 - 천안 (충남 천안시 구룡동 소재) 콘크리트 사업부문 공장 실사 SEGMENT, 침목 등 주요제품 생산과정 관람 / 공장장 면담 - 아산 (충남 아산시 탕정면 소재) 위생도기 사업부문 공장 실사 양면기, 세면대 등 주요제품 생산과정 관람 / 공장장 면담 - 인천 (청라택지 개발지구 내) 청라 오피스텔 단지 실사 사업규모, 공사진행도 및 분양현황 실사
2011.8.5~ 2011.8.17	대표주관회사 본사 / 아이에스동서 본사	<ul style="list-style-type: none"> - 실사보고서 취합 및 증권신고서 작성/검토

(3) 실사 세부내용

구 분	내 용
회사의 개요	<ul style="list-style-type: none"> - 회사명, 자금 조달방법, 조달규모 등 - 등기부등본(말소사항 포함), 정관, 조직도, 사업자등록증 - 회사 소개자료(IR 자료) - 이사회 의사록
자본	<ul style="list-style-type: none"> 주식으로 전환할 수 있는 증권의 발행내역 - 수권주식수 확보 여부 - 정관상 발행한도 적합성 확인(일반공모 방식일 경우 신주인수권배제조항, 주식관련사채의 경우 발행한도) - 우리사주조합결성현황 확인 - 자기주식 취득 현황 검토 - 금번 공모와 관련하여 既 발행 사채의 기한이익상실조항 해당여부
주요제품의 사업성	<ul style="list-style-type: none"> - 주요사업의 매출액 규모 및 주요 매출처 검토 여부 - 주요사업 내용의 특성 - 주요 생산제품에 대한 용도, 기능 등에 대한 숙지 여부 - 주요사업의 성장추이, 향후 전망에 대한 객관적 자료 확보 여부 - 주요 경쟁회사의 현황 및 재무상태 검토 여부 - 매출원가율 등 회사의 수익구조 검토 - 주요제품의 시장경쟁상황 및 시장점유율 추이 검토 - 신규 추진 사업내용(투자금액), 진행상황 및 사업전망에 대한 검토 - 매출액, 영업이익, 순이익의 추세 확인 - 해당 업종 관련 핵심 법규 및 규정 등 검토
중요계약 진행 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 합작투자계약, R&D 계약, 제휴계약 - 합병, 양도, 구조조정과 관련한 계약 - 정부나 정부산하기관과 맺은 중요계약 - 회사의 영업에 중요한 영향을 미치는 기타 계약
생산능력에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 제품별 생산공정 - 제품별 연간 생산능력 - 과거 3개년간 가동율(생산실적/생산능력)추이 - 회사가 보유하고 있는 생산설비 및 생산인력 현황 - 향후 예상 수주물량을 생산할 수 있는 충분한 생산설비 및 인력 확보 현황 - 향후 계획하고 있는 설비투자의 내용 - 외주가공을 실시 여부, 이유, 경영상의 안정성
생산기술에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 제품생산의 핵심기술 - 기술표준화 및 기술제품의 표준화 정도 - 제품생산에 필요한 기술인증 및 품질인증 - 산업내에서 당사의 개별 생산기술의 Positioning (선도, 중진, 후발)

재무적안정성	<ul style="list-style-type: none"> - 매출채권규모, 증감내역 및 회수기간의 적정성 검토 - 부실업체 매출채권 파악 - 최근 3개년 감사보고서, 결산서, 연결재무제표 검토 - 부도어음 등 장기채권 명세 및 관련 대손충당금 설정내역, 회수가능성 및 증빙 검토 - 중요한 피투자회사의 경우 경영안정성 검토 - 투자유가증권으로 인한 손익 영향(지분법평가 등) 검토 - 재고자산의 규모, 증감내역의 적정성 검토 - 재고자산회전율의 同 업종 유사회사와의 비교 - 차입금 현황(만기구조, 이자율, 차입처, 상환방법) 검토 - 최근 3개년간 현금흐름(특히 영업활동으로 인한 현금흐름) 분석 - 유상증자가 회사의 재무구조에 미치는 영향분석 - 회사의 채무불이행 여부 검토 - 투자계획 등을 감안한 향후 자금운용계획 검토
관계회사	<ul style="list-style-type: none"> - 관계회사 경영안정성 및 재무적 안정성 검토 - 관계회사와의 거래내역 및 채권·채무 잔액 검토 - 관계회사에 대한 지급보증, 담보제공 등의 우발채무 검토
지배구조 및 이해관계자와의 거래	<ul style="list-style-type: none"> - 최대주주 및 특수관계인과 주요주주, 관계회사 등 지배구조 검토 - 최근 3년간 최대주주 및 특수관계인 (분할전 자료 포함) - 최대주주 등이 출자한 타법인 - 최대주주변동의 사유 - 주요주주 및 임직원 등 특수관계자와의 거래내역(가지급금, 가수금, 대여금, 담보제공, 채무보증 등) 및 잔액 검토 및 부당한 자금지원 또는 변칙증여 가능성 파악 - 이사회 구성, 임원 이력, 임원의 지분현황 확인 - 설립이념, 경영철학, 설립배경 - 대표이사의 업종 전문성 - 회사의 장단기 목표 및 영업전망(근거 포함) - 관계회사 겸직 임원 및 최대주주의 친인척 임원 - 임원변동의 사유 - 자금, 회계, 공시 등 관리조직의 책임자 및 담당자 - 내부통제장치의 역할(사외이사 및 상근감사 여부 및 역할, 재고조사, 가격설정방법, 결제선 등) 검토
주요 공시사항	<ul style="list-style-type: none"> - 최근 공시내역에 대한 상세한 검토 - 최대주주 및 대표이사 변경 사유 - 관계회사 출자 내용
기타	<ul style="list-style-type: none"> - 감사보고서의 특기사항, 회계처리기준의 변경여부 등 검토 - 회사가 제3자에게 제공한 담보 및 보증 현황, 설정계약서, 그 제3자와의 관계(관련회사, 주주, 임원, 기타 이해관계의 유무) 검토 - 관계법규 위반사항 및 진행중인 소송사건 등의 내용 및 예상 결과 검토 - 회사가 지급하여야 할 손해배상, 벌금, 과태료 등의 내역 검토 - 소송이 제기되지 않았으나, 통지를 받았거나 협상이 진행 중인 각종 분쟁 검토 - 미행사된 전환사채, 주식매수선택권 규모 및 상장 후 주가 영향 파악 - 주식매수선택권 신규 부여 내용 - 과거 3개년 선물환 등 파생상품 거래내역 검토 - 과거 3개년 환율변동에 노출된 위험 규모 및 환율변동위험 헤지 여부 파악

3. 종합평가 결과

가. 대표주관회사인 당사(하나대투증권(주))는 아이에스동서(주)의 2011년 8월18일 이사회에서 결의한 보통주식 4,500,000주에 대한 주주배정 후 실권주 일반공모 방식의 유상증자를 잔액인수함에 있어 아이에스동서(주)에 대해 다음과같이 평가합니다.

구분	내용
긍정적 요인	<p>[산업현황에 따른 요인]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■부산 경남 지역 등 건설사업부문의 주요한 지역적 기반이 되는 지역 내의 부동산 경기가 활성화되고 있고 지역내 신규 건설수요가 증가함에 따라예정중인 공사(부산 용호만 오피스텔 공사, 울산 우정지구 혁신도시 아파트 등)의 수익성이 향상될 것으로 예상됩니다. ■주택건설 공급의 축소가 장기화됨에 따른 수요가 추가적으로 발생하고 있으며 향후 추가수요 발생시 요업(타일 및 위생도기)부문의 매출이 증가할 것으로 기대됩니다. 또한 당사 건설부문의 사업외형 확장이 이루어짐에따라 내부수요를 통한 매출의 창출 및 부문간 시너지 효과로 수익성 개선효과가 나타날 것으로 판단됩니다. ■평창동계올림픽 유치 등으로 인하여 인프라 구축 수요가 증가함에 따라 콘크리트 부문의 철로침목, 전력구용 구조물, 콘크리트 파일 등 건축용 자재 수요가 확대될 것으로 예상됩니다. 이에 따라 콘크리트 사업부문의 매출이 확대되고 수익성이 향상될 것으로 예상됩니다. ■삼흥테크 등 요업부문과의 관계 회사를 통해 내부적으로 원가 효율성을 극대화시킴으로써 제조업 부문의 경쟁력 향상을 꾀할 수 있을 것으로 기대됩니다. <p>[회사의 영업 및 재무에 따른 요인]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■동사는 요업 건자재 제조업 분야에서 국내 선두업체로 오랜 업력에 따른 노하우와 다양한 거래처를 보유하고 있습니다. ■회사 규모에 비하여 충분한 자산(토지)을 보유하고 있음에 따라 향후 건설사업을 진행함에 있어서 수익성을 재고할 수 있을 것으로 기대됩니다. ■현재 진행 중인 부산 용호만 오피스텔 공사와 울산 우정지구 혁신도시 아파트 공사의 분양이 순조롭게 진행될 경우 회사의 외형적 확대와 더불어 전반적인 수익성이 향상될 것으로 판단됩니다. 해당 부지는 현재 지역 부동산 경기를 감안할 때 충분한 수익을 기대할 수 있을 것으로 예상됩니다. ■콘크리트 사업분야의 PHC파일 등 사업에 있어서는 동사의 경쟁사에 비하여 규모나 업력 등에 있어서 충분한 노하우를 보유하고 있어 수주에 있어서 유리할 것으로 판단됩니다.

부정적 요인	<p>[산업현황에 따른 요인]</p> <p>■건설업 경기의 침체가 지속될 경우 동사가 추진 중인 분양사업의 수익성이 하락하고 미분양이 발생하여 재고보유에 따른 부담이 증가할 수 있습니다.</p> <p>■건설사업부문과 요업건자재사업부문이 건설업과 관련성이 높아 건설업 경기의 침체가 지속될 경우 동사의 사업부문별 수익성이 전반적으로 하락할 위험이 존재합니다.</p> <p>■요업건자재 사업부문의 경우 시장의 포화 및 성장성의 한계로 인하여 추가적인 성장동력을 확보하지 못할 경우 수익성이 감소할 우려가 있습니다.</p> <p>[회사의 영업 및 재무에 따른 요인]</p> <p>■신규건설사업의 수행(부산 용호만 오피스텔, 울산 우정지구 혁신도시 아파트)에 따라 대규모 차입금이 발생하고 있습니다. 해당 차입금은 용지 매입을 위하여 필수적인 사항으로 금융권으로부터 PF(프로젝트 파이낸싱)형태로 차입된 금액입니다. 해당 사업장에 대한 분양이 저조할 경우 차입금에 대한 금융비용 및 차입금 상환에 대한 부담으로 인하여 수익성이 악화되고 신용도가 하락할 우려가 있습니다.</p> <p>■관계회사에 대한 투자가 증가하였으며 특히 아이에스해운에 대한 선박건조대금 대여 및 출자 등으로 인하여 대규모 자금이 투입되었습니다. 신규사업에 대한 투자 및 사업다각화를 추진중에 있으나 예측불가능한 경기변동이 발생할 경우 해당 피투자회사의 경영성과가 악화되고 동사의 대여금 회수가 곤란해져 수익성이 악화될 우려가 있습니다.</p> <p>■건설사업부문의 사업현장에서 미분양이 발생될 경우 재고부담에 따른 자금사정 악화 우려가 존재합니다.</p>
자금조달의 필요성	<p>■차입금 상환 및 운영자금의 조달</p> <p>동사의 자금조달은 대규모 건설사업을 진행하면서 일시적으로 증가한 차입금을 상환하여 재무건전성을 확보하는 동시에 필요한 운영자금을 조달함으로써 회사 운영을 안정적으로 수행하기 위하여 필요합니다.</p> <p>금번 유상증자를 통하여 조달되는 자금은 실제 조달자금의 규모 및 자금집행세부내역은 V.자금의 사용목적에 참고하시기 바랍니다.</p>

나. 대표주관회사는 아이에스동서(주)가 제출한 자료와 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 믿어지는 자료를 중심으로 용역을 수행하였으며, 객관적인 입장에서 공정을 기하기 위하여 최선의 노력을 다 하였습니다.

다. 대표주관회사는 상기 실사를 통해 제공받는 자료들로부터 도출된 결과나 오류, 누락 등에 대하여 당사가 책임지지 않으며, 인간적 또는 기계적, 기타 그 외의 다른 요인에 의한 오류발생 가능성으로 인해 본 평가 내용에 대해 명시적으로 혹은 묵시적으로도 증명이나 서명 또는 보증 및 단언을 할 수 없습니다.

라. 동사의 금번 유상증자는 국내외 거시경제 변수변화로 투자수익에 대한 확실성이 저하될 수 있습니다. 투자자 여러분께서는 상기 검토결과는 물론 동 증권신고서 및 투자설명서에 기재된 동사의 회사전반에 걸친 현황 및 재무상의 위험과 산업 및 영업상의 위험요인 등을 감안하시어 투자에 유의하시기 바랍니다. 또한, 당사가 현재 알고 있지 못하거나 중요하지 않다고 판단하여 동 증권신고서 및 투자설명서에 기재하지 않은 사항이라 하더라도 동사의 운영에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있다는 가능성을 배제할 수는 없으므로, 투자자께서는 동

증권신고서 및 투자설명서에 기재된 정보에만 의존하여 투자판단을 해서는 안되며, 독자적이고도 세밀한 판단에 의해 투자결정을 하시기 바랍니다.

V. 자금의 사용목적

1. 모집 또는 매출에 의한 자금조달 내역

가. 자금조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	60,750,000,000
발 행 제 비 용(2)	1,583,160,000
순 수 입 금 [(1)-(2)]	59,166,840,000

주) 상기 모집 또는 매출총액은 확정되지 않은 예정총액입니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구 분	금 액	계 산 근 거
발행 분담금	10,935,000	모집금액의 0.018%
인수 수수료	1,518,750,000	(1) 기본수수료: 발행금액의 2.5% (2) 추가수수료: 최종인수금액의 8.0%
상장 수수료	675,000	증자자본금의 0.03%
등록세	9,000,000	증자 자본금의 0.4%
교육세	1,800,000	등록세의 20%
기타 비용	42,000,000	법무사 비용 등
합 계	1,583,160,000	-

주) 발행 제비용은 당사 자기자금으로 조달합니다.

2. 자금의 사용목적

가. 공모자금 사용계획

(단위 : 원)

시설자금	운영자금	차환자금	기 타	계
-	60,750,000,000	-	-	60,750,000,000

주) 상기 금액은 예정발행가액을 기준으로 산정한 예상금액으로, 향후 발행가액 확정 시 변경될 수 있습니다.

나. 공모자금 사용계획 세부내역

(단위 : 백만원)

상대처	종목	만기일자	금리	금액	비고
하나은행	단기차입금(운영자금)	2011.12.02	변동 6.56%	10,000	-
우리은행	단기차입금(운영자금)	2012.03.22	변동 6.23%	10,000	-
외환은행	단기차입금(운영자금)	2011.10.18	고정 6.1%	4,000	-
농협	단기차입금(운영자금)	2011.10.14	변동 5.53%	10,000	-
(*1)부산은행	장기차입금	2012.10.21	변동 6.7%	6,250	-
부산은행 외	프로젝트파이낸싱	2011.12.30	변동 7.5%	17,500	광고 에일린의 뜰
신한캐피탈 외	프로젝트파이낸싱	2011.10.30	변동 7.5%	3,000	양평동 아이에스 비즈타워
합계	-	-	-	60,750	-

(*1) 동 차입금의 경우 2012년 10월 만기로 장기차입금에 해당하지만, 고금리 차입금에 대하여 선순위 상환을 위해 2011년 말까지 상환을 계획하고 있음

VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항

본 건의 경우 시장조성 또는 안정조작에 관한 사항은 해당사항 없습니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적·상업적 명칭

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

나. 설립일자

당사는 1975년 9월에 현대건설(주) 토목사업부로부터 분리·독립되어 벽제콘크리트(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.

다. 본사의 주소, 전화번호 및 홈페이지

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

라. 주요사업의 내용

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

마. 계열회사의 현황

2011년 6월 30일 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
비상장	한국렌탈(주)	산업용기계 및 장비 임대업	2011년 03월 21일 계열 추가

바. 신용평가에 관한 사항

당사의 최근 3년간 신용평가전문기관으로부터 신용평가를 받은 내용은 다음과 같습니다.

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분	평가등급 범위
2009.06.04	기업어음평가	A3	한신정평가	본평정	A1+ ~ D
	기업신용평가	BBB0	한신정평가	본평정	AAA ~ D
2010.06.08	기업어음평가	A3	한신정평가	본평정	A1+ ~ D
	기업신용평가	BBB0	한신정평가	본평정	AAA ~ D
2011.06.30	기업신용평가	BBB0	한신정평가	본평정	AAA ~ D

2. 회사의 연혁

공시대상기간인 최근 5사업연도 중 당사의 주된 변동내용은 다음과 같습니다.

년 월	내 용
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)상흥테크 계열추가
2010년 04월	아이에스개발(주) 계열추가
2010년 05월	아이에스해운(주) 계열추가
2010년 08월	경영진의 변경 (대표이사 권혁운, 이성철 → 대표이사 이성철)
2010년 09월	한국표준협회 선정 KS 품질우수기업 6년 연속 수상
2010년 09월	백년건강지킴이(주) 계열추가
2010년 12월	지식경제부 주최 우수디자인(GOOD DESIGN) 7년 연속 선정 2010년 지식경제부 장관상 수상
2011년 03월	한국렌탈(주) 계열추가

3. 자본금 변동사항

2011년 6월 30일 현재 당사의 자본금은 8,511백만원으로 최근 5사업연도 중 자본금 변동사항은 다음과 같습니다.

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 원, 천주)

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

한편, 당사는 2011년 6월 22일 개최한 이사회에서 무상증자를 결의하였습니다. 이에 따라 신주배정기준일인 2011년 7월 8일을 기준으로 아래와 같이 당사의 자본금이 변동하였습니다.

(단위 : 원, 천주)

주식발행 일자	발행형태	발행한 주식의 내용				비고
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 가액	
2011년 07월 08일	무상증자	보통주	8,511	500	500	1주당 0.5주의 신주배정

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(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		-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)		17,022,354	-	17,022,354	-

나. 자기주식 취득 및 처분 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 주)

취득방법	주식의 종류	기초수량	변동 수량			기말수량	비고	
			취득(+)	처분(-)	소각(-)			
자본시장 법상 취 득	직접 취득	장내	보통주	-	-	-	-	-
		직접 취득	우선주	-	-	-	-	-
			보통주	-	-	-	-	-
		공개매수	우선주	-	-	-	-	-
			주식매수 청구권 행 사	보통주	1,195,096	-	1,195,096	-
		우선주		-	-	-	-	-
	소계(a)	보통주	-	-	-	-	-	
		우선주	-	-	-	-	-	
	신탁 계약에 의한 취득	수탁자 보유수량	보통주	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-
		현물보유수량	보통주	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-
		소계(b)	보통주	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-
기타 취득(c)	보통주	233,475	-	233,475	-	-		
	우선주	-	-	-	-	-		
총 계(a+b+c)	보통주	1,428,571	-	1,428,571	-	-		
	우선주	-	-	-	-	-		

한편, 작성기준일 이후 변동된 사항으로 2011년 6월 22일 개최된 이사회 결의에 따라 무상 증자시 발생한 단주주식 61주를 취득하여 처분하였습니다.

5. 의결권 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	17,022,354	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	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	17,022,354	-
	우선주	-	-

6. 배당에 관한 사항

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	제37기 반기	제36기	제35기
-----	---------	------	------

주당액면가액 (원)		500	500	500
당기순이익 (백만원)		3,937	21,863	22,624
주당순이익 (원)		247	1,464	1,522
현금배당금총액 (백만원)		-	4,184	1,262
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		-	19.1	5.6
현금배당수익률 (%)	보통주	-	3.9	1.2
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	-	700	100
	우선주	-	-	-
주당 주식배당 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

※ 제37기 반기, 제36기 당기순이익 및 주당순이익은 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 제35기는 K-GAPP 기준으로 작성되었습니다.

※ 상기 주당순이익은 기본주당순이익입니다.

※ 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	

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 확대에 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	제37기 반기		제36기		제35기	
				매출액	비율	매출액	비율	매출액	비율
요 업	타 일	건축자재	INUS, ECOCARAT	30,125	18.7%	52,735	14.3%	50,397	16.8%
	위 생 도 기	건축자재	INUS, SATIS	14,506	9.0%	32,067	8.7%	35,153	11.7%
콘크리트	PHC PILE외	건축자재	IS DONGSEO	53,272	33.0%	99,733	27.1%	87,861	29.3%
건 설	건축 / 토목	아파트외	에일린의플	63,315	39.3%	183,203	49.9%	126,060	42.1%
기 타	소지 / 임대	-	-	12	0.0%	35	0.0%	267	0.1%
합 계				161,230	100.0%	367,773	100.0%	299,738	100.0%

※ 제37기 반기, 제36기는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 제35기는 K-GAPP 기준으로 작성되었습니다.

나. 주요 제품등의 판매가격 변동 추이

최근 3년간 주요 제품의 판매가격 추이는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

품 목	제37기 반기	제36기	제35기
타 일 (㎡)	8,011	7,455	7,589
위생도기 (ton)	2,518,983	2,570,405	2,647,135
PHC파일 (ton)	109,076	102,963	109,477

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 등에서도 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		제37기 반기	제36기	제35기
원광석류 (ton)	국 내	25,097	23,170	22,085
	수 입	162,168	179,433	200,810
유약류 (ton)	국 내	1,012,243	924,234	908,563
	수 입	1,378,617	1,479,292	1,616,227
골재류 (m³)	국 내	14,291	14,479	14,475
철재류 (ton)	국 내	997,612	869,666	917,329
	수 입	1,042,554	954,828	927,789

4. 생산 및 설비에 관한 사항

가. 생산능력, 생산실적 및 가동률

2011년 반기 당사 생산공장의 1일 평균가동시간은 약 15시간(요업공장 일부 야간가동시간 포함)이며 8개 생산공장의 반기 총 가동시간은 약 18,202시간입니다. 또한 반기 생산능력은 타일 34,000,000BOX, 소지 85,000TON, 위생도기 6,800TON, 콘크리트 704,000TON이며 생산능력은 생산제품의 규격변화 및 가동시간 조정으로 변동될 수 있습니다.

당사의 2011년 반기 생산실적은 제조금액을 기준으로 70,756백만원이며 전년 동기대비 0.8% 감소하였습니다. 또한 반기 평균 가동률은 약 73.9%(생산시간÷생산가능시간)입니다.

나. 생산설비의 현황

당사는 서울에 위치한 본사를 제외하고 국내에 총 8개의 생산공장과 건설 1개 사업소를 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 옥종면
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

2011년 6월 30일 현재 생산설비의 장부가액은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	제조부문	건설부문	합계
토 지	145,650	-	145,650
건 물	30,092	-	30,092
구 축 물	5,263	-	5,263
기 계 장 치	10,550	-	10,550
차량운반구	431	-	431
공기구비품	2,666	120	2,786
합 계	194,652	120	194,772

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 주요 품목은 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	건 축	상업용·업무용·주거용·공장건물 신축공사 등
	토 목	도로, 교량, 항만, 매립, 부지조성준설, 고속철도공사 등
기 타		소지, 임대 등

당사 최근3사업연도 매출의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

사업부문		매출 유형	품 목	제37기 반기	제36기	제35기	
요업	타일	제품 상품	타일	수 출	51	-	122
				내 수	30,074	52,735	50,275
				합 계	30,125	52,735	50,397
	위생도기	제품 상품	위생도기	수 출	-	3	14
				내 수	14,506	32,064	35,139
				합 계	14,506	32,067	35,153
콘크리트	제품 상품	PHC PILE, PC부재 외	수 출	-	-	-	
			내 수	53,272	99,733	87,861	
			합 계	53,272	99,733	87,861	
기타	-	소지 임대	수 출	-	-	-	
			내 수	12	35	267	
			합 계	12	35	267	
제조부문 합계				수 출	51	3	136
				내 수	97,864	184,567	173,542

		합 계	97,915	184,570	173,678
건설	국내도급공사	건축	6,964	11,101	17,286
		토 목	1,853	6,361	4,295
	자 체 공 사	-	54,498	165,741	104,420
	수수료수익외	-	-	-	59
건설부문 합계		-	63,315	183,203	126,060
합 계			161,230	367,773	299,738

※ 제37기 반기, 제36기는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 제35기는 K-GAPP 기준으로 작성되었습니다.

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 반기 판매비중은 요업부문의 경우 납품판매가 59%, 유통판매가 41%로 판매가 이루어졌으며 콘크리트부문의 경우는 100% 납품판매로 이루어집니다. 또한 건설부문은 도급공사 및 자체공사로 이루어지며 그 비중은 도급공사가 14%, 자체공사가 86%를 차지합니다.

판매방법으로는 제조부문의 경우 거래선의 신용도나 담보요건등을 감안하여 현금 또는 어음 결제조건으로 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

반기보고서 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	8,301	7,164	1,137
(주)아이에스건설	진주 가호지구 아파트공사	'10.02	'12.07	26,069	11,569	14,500
한국도로공사	상주-영덕 고속국도공사	'10.07	'14.09	7,736	13	7,723
서울지방조달청	서울양강초등학교 강당겸체육관 증축	'10.12	'11.07	1,418	784	634
현대산업개발(주) 외	기타	'09.06	'11.12	4,915	4,718	197
합 계				48,439	24,248	24,191

7. 연구개발활동

가. 연구개발 담당조직

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

구 분	담 당 업 무
요업부문	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
건설부문	건축/토목 과제 연구, 건설신기술·신공법 개발, 현장기술 지원

나. 연구개발비용

당사의 최근3년간 연구개발 비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

과 목		제37기 반기	제36기	제35기
원 재 료 비		134	357	244
인 건 비		532	1,127	824
감 가 상 각 비		6	19	24
위 탁 용 역 비		494	154	22
기 타		1	5	6
연구개발비용계		1,167	1,662	1,120
회계처리	판매비와관리비	1,166	1,658	1,114
	제 조 경 비	1	4	6
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용계÷당기매출액×100]		0.72%	0.45%	0.37%

※ 제37기 반기, 제36기는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 제35기는 K-GAPP 기준으로 작성되었습니다.

다. 연구개발 실적

당사의 최근 3년간 주요 연구개발 실적은 다음과 같습니다.

개발연도	주요 연구과제명	비 고
2009년	Recycling 소재 개발	원가절감
	재활용 자기질 바닥타일 개발	원가절감

	포슬레인 소재 개발	신제품개발
	세라믹 숯타일 개발	신제품개발
	장애인 양변기 개발	신제품개발
	공간절약형 양변기, 세면기 개발	신제품개발
2010년	슬림타일 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
2011년	밀폐형 벽걸이 양변기 개발	신제품개발

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제37기 반기	제36기
[유동자산]	490,904	359,754
· 현금및현금성자산	50,159	49,854
· 매출채권및기타채권	163,037	133,306
· 재고자산	212,824	105,406
· 기타유동자산	64,884	71,188
[비유동자산]	296,585	262,270
· 관계기업및종속기업투자	72,733	33,333
· 유형자산	195,534	194,903
· 무형자산	3,572	3,635
· 기타비유동자산	24,746	30,399
자산총계	787,489	622,024
[유동부채]	257,115	128,344
[비유동부채]	177,203	167,097
부채총계	434,318	295,441
[자본금]	8,511	8,511
[자본잉여금]	216,347	216,741
[자본조정]	(17,195)	(54,010)
[기타포괄손익누계액]	19	13
[이익잉여금]	145,489	155,328
자본총계	353,171	326,583
매출액	161,230	367,773
영업이익	6,519	28,983
당기순이익	3,937	21,863
기본주당순이익 (단위:원)	247	1,464
희석주당순이익 (단위:원)	247	1,426

※ 상기 제37기 반기, 제36기 요약재무제표는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 비교표시된 제36기 요약재무제표는 감사받지 않은 재무제표입니다.

2. 재무정보 이용상의 유의점

가. 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

1) 준수사실의 기재

당사의 재무제표는 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다.

2) 한국채택국제회계기준의 최초도입

한국채택국제회계기준은 2011년 1월 1일 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용되며, 이에 따라 당사는 2011 회계연도인 당기부터 한국채택국제회계기준을 적용하였습니다. 한편, 개시 한국채택국제회계기준 재무상태표의 작성과 관련하여 당사가 적용한 회계정책과 과거 회계기준에서 한국채택국제회계기준으로의 전환이 당사의 보고된 재무상태, 재무성과와 현금흐름에 미친 영향은 반기재무제표에 대한 주석 39에서 설명하고 있습니다.

3) 중간재무제표

당사의 반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호(중간재무보고)에 따라 작성된 중간재무제표이며, 동 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 2010년 1월 1일을 한국채택국제회계기준 전환일로 하여 작성되는 최초 한국채택국제회계기준 재무제표에 속하는 기간의 일부에 대한 중간재무제표입니다. 당반기 및 비교표시된 전기의 재무제표는 아래 기술되는 회계정책에 따라 작성되었으며, 첨부되지 않은 2010년 1월 1일 현재의 재무상태표에도 일관되게 적용되었습니다.

당사의 반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되어 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 또한, 당사의 반기재무제표에는 2011년 12월 31일 현재 유효할 것으로 기대되는 한국채택국제회계기준과 동일자에 적용할 것으로 기대되는 당사의 회계정책에 따라 작성되었습니다. 따라서 당사의 반기재무제표는 2011년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 최초 한국채택국제회계기준 재무제표가 작성되기 전에 수정이 필요할 수도 있습니다.

4) 연결재무제표의 미작성

당사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령』 부칙 <20947호> 제23조에 따르면 2012년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 사업연도까지는 한국채택국제회계기준에 따른 연결대상 종속회사를 보유하고 있더라도 분·반기재무제표를 연결재무제표로 작성하지 않고 별도재무제표만을 작성하여 공시할 수 있습니다. 이에 따라, 당사는 당반기에 기업회계기준서

제1027호에 따른 별도재무제표만을 공시하였습니다.

이러한 사항은 분·반기에만 적용되는 것이며, 연차재무제표에는 적용되지 않으므로 종속회사가 있는 경우 연차재무제표는 연결재무제표와 별도재무제표 모두 작성되어야 합니다.

5) 별도재무제표에서의 종속기업투자 및 관계기업투자

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표로서 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다. 따라서 당사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하였으며, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

나. 유의적인 회계정책

1) 현금및현금성자산

당사의 재무상태표상의 현금및현금성자산은 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다. 현금흐름표상의 현금은 이러한 현금및현금성자산을 의미합니다.

2) 금융상품

가) 금융자산

· 최초 인식과 측정

당사는 기업회계기준서 제1039호의 적용대상인 금융자산을 당기손익인식금융자산, 대여금 및 수취채권, 만기보유금융자산, 매도가능금융자산 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류하고 있습니다.

금융자산은 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 당기손익인식금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가를 최초 인식시 공정가치에 가산하고 있습니다.

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 해당 금융자산을 매입 또는 매도하기로 약정한 거래일자에 인식되고 있습니다. 정형화된 매입 또는 매도란 관련 시장규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정한 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 것을 의미합니다.

당사의 주요 금융자산은 현금및현금성자산, 매출채권및기타채권, 기타금융자산 등으로 구성되어 있습니다.

· 당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매금융자산과 최초 인식시 당기손익인식금융자산으로 지정된 금융자산을 포함하고 있습니다. 단기간 내 매각을 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매

금융자산으로 분류하고 있으며, 주계약과 분리하여 회계처리하는 내재파생상품을 포함한 모든 파생상품은 해당 파생상품이 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않는 한 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다. 또한, 당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사가 최초인식시 당기손익인식금융자산으로 지정한 금융상품은 없습니다.

당사는 매매목적으로 보유하고 있는 당기손익인식금융자산에 대해 가까운 시일내에 매각할 의도가 여전히 적절한지 평가하고 있습니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고, 예측가능한 미래에 경영진의 매각 의도가 중요하게 변경될 경우 드문 상황의경우에만 당사는 동 금융상품을 자산의 성격에 따라 대여금 및 수취채권, 매도가능금융자산 또는 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다. 이러한 평가는 공정가치선택권으로 당기손익인식대상으로 지정된 금융자산에는 영향을 주지 않습니다.

주계약에 내재된 파생상품은 그 경제적 특징과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되어 있지 않고 주 계약이 매매목적이나 당기손익인식대상으로 지정되지 않은 경우, 별도의 파생상품으로 회계처리하고 공정가치로 계상하고 있습니다. 내재파생상품은 공정가치로 평가하며 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 현금흐름의 중요한 변동을 가져오는 계약 조건의 변경이 있는 경우에는 재검토를 하고 있습니다.

· 대여금 및 수취채권

대여금 및 수취채권은 지급금액이 확정되었거나 결정가능하고 활성시장에서 거래되지 않는 비파생금융자산으로서 최초 인식후에는 유효이자율법에 따른 상각후원가에서 손상차손을 차감한 가액을 장부금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 대여금 및 수취채권의 평가손익은 해당 자산이 제거되거나 손상차손을 인식하는 시점에 당기손익으로 인식하거나 상각과정을 거쳐 당기손익에 반영하고 있습니다.

· 만기보유금융자산

당사는 만기가 고정되었고 지급금액이 확정되었거나 결정가능한 비파생금융자산으로서 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우의 금융자산을 만기보유금융자산으로 분류하고 있습니다. 만기보유금융자산은 최초 인식후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정할 후 손상차손누계액을 차감한 가액으로 계상하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료를 고려하여 계산됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며, 손상차손은 금융비용으로 계상하고 있습니다.

· 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 지분증권과 채무증권을 포함하고 있습니다. 지분증권은 당기손익인식 금융자산으로 분류되지 않거나 지정되지 않은 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다. 채무증권의 경우 정해져 있지 않은 기간 동안에 보유할 의도가 있고 시장상황 변동 및 유동성으로 인해 매각할 수 있는 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다.

매도가능금융자산은 최초인식후 공정가치로 평가하고 이에 따른 미실현 평가손익은 기타포괄손익에 반영하며, 해당 자산이 제거되거나 또는 손상차손을 인식하는 시점에 누적 평가손익을 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사는 매도가능금융자산의 보유능력 및 단기간내 매각의도를 평가합니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고 예측가능한 미래에 경영진의 매각의도가 중요하게 변경될 경우, 당사는 금융자산을 재분류할 수 있습니다. 대여금 및 수취채권의 정의를 충족하였을 금융자산으로서 매도가능금융자산으로 분류된 경우, 기업이 예측가능한 미래기간 동안 또는 만기까지 보유할 의도와 능력이 있다면 매도가능금융자산의 범주에서 대여금 및 수취채권의 범주로 재분류할 수 있습니다. 만기까지 보유할 의도와능력이 있는 경우에 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다. 매도가능금융자산의 범주에서 다른 범주로 재분류된 금융자산의 경우 기인식된 기타포괄손익을 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 당기손익으로 인식하며, 기대현금흐름과 새로운 상각후원가의 차이 또한 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법을 사용하여 상각하고 있습니다.

· 금융자산의 제거

금융자산 또는 금융자산의 일부분 또는 유사한 금융자산 집합의 일부분은 다음의 경우에 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우
- 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하였거나 당해 현금흐름을 제3자에게 중요한 지체없이 지급할 계약상 의무를 부담하고 있는 경우로서 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하였거나 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니하였으나 자산에 대한 통제권을 이전한 경우

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 권리는 양도하였으나, 해당 자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 않으며 해당 자산을 통제하고 있는 경우, 해당 자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 자산을 인식하고 있습니다. 양도된 자산에 대한 보증을 제공하는 형태로 지속적관여가 이루어지는 경우 지속적관여의 정도는 해당 자산의 최초 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대금액 중 작은 금액으로 측정하고 있습니다. 이러한 경우 당사는 관련 부채 또한 인식합니다. 양도된 자산 및 관련 부채는 금융자산을 제거하고 양도함으로써 발생하거나 보유하게 된 권리와 의무를 각각 고려하여 측정합니다.

나) 금융자산의 손상

당사는 금융자산 또는 금융자산 집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는 지를 매 보고 기간말에 평가하고 있습니다. 최초인식 후 하나 이상의 사건(이하 '손상사건')이 발생한 결과 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며, 그 손상사건이 신뢰성 있게 추정할 수 있는 금융자산 또는 금융자산 집합의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우, 당해 금융자산 또는 금융자산의 집합은 손상된 것입니다. 손상되었다는 객관적인 증거에는 다음의 손상사건에 대한 식별 가능한 자료가 포함됩니다.

- 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연과 같은 계약 위반
- 차입자의 파산이나 기타 재무구조조정의 가능성이 높은 상태가 되는 경우
- 금융자산의 집합에 포함된 자산에 대한 채무불이행과 상관관계가 있는 국가나 지역의 경제상황 변화 등과 같이 최초인식 후 추정미래현금흐름에 측정가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 관측가능한 자료

· 상각후원가로 평가하는 금융자산

상각후원가로 평가하는 대여금 및 수취채권이나 만기보유금융자산에서 손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우, 손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율(최초인식시점에 계산된 유효이자율)로 할인한 미래기대현금흐름의 현재가치와의 차이로 측정하고 있으며, 아직 발생하지 아니한 미래의 손상은 미래기대현금흐름 추정시 포함되지 않습니다. 또한, 당해 자산의 장부금액은 충당금계정을 사용하여 차감표시하고 손상차손은 당기손익에 반영하고 있습니다.

한편, 후속기간 중 손상의 회복이 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손누계액을 조정하여 환입하되, 회복 후 장부금액이 당초 손상을 인식하지 않았다면 회복일 현재 인식하였을 상각후원가를 초과하지 않도록 하고 있으며, 이러한 환입액은 당기손익에 반영하고 있습니다.

또한, 영업활동과 관련된 수취채권의 경우, 채무자의 지급불능 가능성이나 재무적 어려움과 같이 본래의 대금청구조건으로 전액을 회수하지 못할 명백한 증거가 발생하는 때에는 손상차손을 인식하고 충당금계정을 사용하여 차감표시하고 있습니다. 한편, 손상된 수취채권은 회수불가능하다고 판단된 시점에 장부에서 제거하고 있습니다.

· 매도가능금융자산

당사는 매도가능금융자산에 대하여 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 지분상품의 경우 공정가치가 원가 이하로 유의적으로 또는 지속적으로 하락하는 경우는 손상이 발생하였다는 객관적인 증거가 됩니다. 공정가치 감소액을 기타포괄손익으로 인식하는 매도가능금융자산에 대하여 손상발생의 객관적인 증거가 있는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손실은 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액을 기타포괄손익에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 매도가능지분상품에 대하여 당기손익으로 인식한 손상차손은 당기손익으로 환입하지 아니하며 손상인식 후 공정가치 증가금액은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

매도가능금융자산으로 분류하는 채무상품의 경우 손상은 상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산과 동일한 기준으로 평가되고 있습니다. 다만, 손상으로 인식된 금액은 공정가치가 취득원가에 미달하는 금액에서 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액입니다. 손상인식 후의 이자수익은 손상차손을 측정할 목적으로 미래 현금흐름을 할인하는 데 사용한 이자율을 사용하여 인식하고 있습니다. 후속기간에 매도가능채무상품의 공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

다) 금융부채

· 최초인식 및 측정

기업회계기준서 제1039호의 범위에 해당되는 금융부채는 최초인식시 당기손익인식금융부채, 기타금융부채 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 분류되고 있습니다.

금융부채는 최초인식시 공정가치로 측정하며, 차입금의 경우 관련된 거래원가를 공정가치에서 차감하고 있습니다.

당사의 주요 금융부채는 매입채무및기타채무, 차입금 등이 있습니다.

· 후속측정
금융부채의 후속측정은 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

· 당기손익인식금융부채
당기손익인식금융부채는 단기매매금융부채와 최초인식시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 단기간 내에 매각할 목적으로 취득하는 금융부채나 내재파생상품을 포함한 파생상품이 기업회계기준서 제1039호에 의한 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않은 경우에는 단기매매금융부채로 분류하고 있으며, 단기매매금융부채의 평가손익은 당기손익에 반영됩니다. 당사는 최초인식시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채는 보유하고 있지 않습니다.

· 기타금융부채
최초인식후 기타금융부채는 유효이자율법을 이용한 상각후원가로 측정되며 관련 평가손익은 기타금융부채가 제거되는 시점 또는 유효이자율법에 의한 상각절차를 통하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부인 지급되거나 수취된 수수료를 고려하여 계상됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융비용으로 계상하고 있습니다.

· 금융보증부채
당사가 발행한 금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급일에 특정 채무자의 지급불능에 따라 채권자가 입은 손실을 보상하기 위해 특정금액을 지급하여야 하는 계약입니다. 금융보증계약은 그 발행과 직접 관련된 거래비용을 차감한 공정가치를 금융부채로 최초인식하고 있습니다. 최초인식후 금융보증부채는 보고기간말 현재 존재하는 의무를 청산하기 위해 필요한 비용의 추정치와 최초인식액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

· 금융부채의 제거
금융부채는 그 계약상 의무가 이행되거나 취소되거나 만료된 경우 제거됩니다. 기존 금융부채가 동일 대여자로부터의 다른 계약조건이 다른 금융부채로 대체되거나 기존금융부채의 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리되며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 당기손익에 반영됩니다.

라) 금융자산·금융부채의 상계

인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고 순액으로 결제하거나, 자산을 회수하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에는 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

마) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되는 금융상품의 공정가치는 보고기간말 현재 공시되는 시장가격입니다. 보유자산이나 발행할 부채의 공시되는 적절한 시장가격은 일반적으로 현행 매입호가이고, 취득할 자산이나 보유부채의 공시되는 적절한 시장가격은 매도호가입니다.

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 평가기법은 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 최근 거래를 사용하는 방법, 실질적으로 동일한 다른 금융상품의 현행 공정가치를 이용할 수 있다면 이를 참조하는 방법, 현금흐름할인방법과 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다. 단, 활성시장에서 거래되지 않고 공정가치를 신뢰성있게 측정할수 없는매도가능금융자산(지분증권)은 원가로 측정하고 있습니다.

3) 재고자산

당사는 재고자산을 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 평가하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상판매가격에서 예상되는 추가 완성원가와 판매비용을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 재고자산별 취득원가는 매입원가, 전환원가 및 재고자산을 현재의 장소에 현재의 상태로 이르게 하는데 발생한기타원가를 포함하고 있습니다. 당사가 적용하고 있는 재고자산 분류별 단위원가 결정방법은 총평균법(미착품 및 용지는 개별법)입니다.

재고자산의 판매시, 관련된 수익을 인식하는 기간에 재고자산의 장부금액을 매출원가로 인식하며, 재고자산을 순실현가능가치로 감액한 평가손실과 모든 감모손실은 감액이나 감모가 발생한 기간에 비용으로 인식하고 있습니다. 또한, 재고자산의 순실현가능가치의 상승으로 인한 재고자산평가손실의 환입은 환입이 발생한 기간의 비용으로 인식된 재고자산의 매출원가에서 차감하고 있습니다.

4) 유형자산

유형자산은 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 잔액으로 표시하고 있으며, 이러한 원가에는 자산의 인식요건을 충족한 대체원가 및 장기건설 프로젝트의 차입원가를 포함하고 있습니다. 유형자산의 주요 부분이 주기적으로 교체될 필요가 있는 경우 당사는 그 부분을 개별자산으로 인식하고 해당 내용연수동안 감가상각하고 있습니다. 또한, 종합검사원가와 같이 자산의 인식요건을 충족하는 경우에는 유형자산의 장부금액에 포함되어 있으며, 모든 수선 및 유지비용은 발생시점에 당기손익에 반영하고 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 자산을 제거, 해체하거나, 부지를 복원하는 데 소요될 것으로 추정되는 비용이 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치를 유형자산의 취득원가에 포함하고 있습니다.

유형자산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 이를 제외한 유형자산은 아래에 제시된 개별 자산별로 추정된 경제적 내용연수 동안 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

구 분	추정내용연수
건물	20년~50년
구축물	15년~40년

기계장치	2년~20년
차량운반구	2년~8년
공기구비품	3년~15년

유형자산은 처분하거나 사용 또는 처분을 통하여 미래경제적 효익이 기대되지 않을 경우 제거하고 있으며 이에 인하여 발생하는 순처분가액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

한편, 당사는 매 회계연도말에 유형자산의 잔존가치, 내용연수 및 감가상각방법의 적정성을 검토하고 변경이 필요한 경우 전진적으로 적용하고 있습니다.

5) 차입원가

당사는 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 수익은 자본화가능 차입원가에서 차감합니다. 기타 차입원가는 발생기간에 손익으로 인식하고 있습니다.

한편, 당사는 기업회계기준서 제1023호(차입원가)와 제1101호(한국채택국제회계기준의 최초채택)에 따라 전환일 이전의 특정일을 지정하여 그 이후 건설이 개시된 적격자산에 대해 이자비용을 자본화하고 있으며 그 이전 건설이 개시된 자산과 관련하여 발생한 차입원가는 비용처리하였습니다.

6) 투자부동산

당사는 임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 30년~40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 회계연도말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

7) 무형자산

당사는 개별적으로 취득한 무형자산은 취득원가로 계상하고 사업결합으로 취득하는 무형자산은 매수시점의 공정가치로 계상하며 최초 취득 이후 상각누계액과 손상차손누계액을 직접 차감하여 표시하고 있습니다.

무형자산은 유한한 내용연수를 가진 무형자산과 비한정 내용연수를 가진 무형자산으로 구분되어지며, 산업재산권과 기타의 무형자산 등 유한한 내용연수를 가진 무형자산은 5년에 걸쳐 상각하고 손상징후가 파악되는 경우 손상여부를 검토하고 있습니다. 또한 내용연수와 상각 방법은 매 회계연도말에 그 적정성을 검토하고 있으며, 예상 사용기간의 변경이나 경제적효익의 소비형태 변화 등으로 인하여 변경이 필요한 경우에는 추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 무형자산상각비는 해당 무형자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

한편, 회원권(시설이용권) 등 비한정 내용연수를 가진 무형자산은 상각하지 아니하되, 매년 개별적으로 또는 현금창출단위에 포함하여 손상검사를 수행하고 있습니다. 또한 매년 해당 무형자산에 대하여 비한정 내용연수를 적용하는 것이 적절한지를 검토하고 적절하지 않은 경우 전진적인 방법으로 유한한 내용연수로 변경하고 있습니다.

당사는 무형자산 제거시 순매각금액과 장부금액의 차이로 인한 손익은 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

8) 비금융자산의 손상

당사는 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 결정하기 위하여 매 보고기간종료일에 비금융자산의 장부금액을 검토하고 있습니다. 자산손상을 시사하는 징후가 있는 경우에는 손상차손금액을 결정하기 위하여 자산의 회수가능액을 추정합니다. 개별자산의 회수가능액을 추정할 수 없는 경우에는 그 자산이 속해 있는 현금창출단위의 회수가능액을 추정합니다. 공동자산도 합리적이고 일관된 배분기준에 따라 개별 현금창출단위에 배분하며, 개별 현금창출단위로 배분할 수 없는 경우에는 합리적이고 일관된 배분기준에 따라 배분될 수 있는 최소 현금창출단위집단에 배분합니다.

영업권, 비한정내용연수를 가진 무형자산 그리고 아직 사용할 수 없는 무형자산은 적어도 매년 손상검사를 합니다. 또한, 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때마다 손상검사를 실시합니다.

회수가능액은 그 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 측정합니다. 사용가치를 측정함에 있어 미래현금흐름의 추정치는 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가와 미래현금흐름에서 조정되지 않은 자산의 고유위험이 반영된 세전할인율로 할인한 현재가치로 측정합니다.

9) 충당부채

당사는 과거사건의 결과로 현재의무(법적의무 또는 의제의무)가 존재하고, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채를

결제하기 위하여 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 당사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다. 충당부채와 관련하여 포괄손익계산서에 인식되는 비용은 제3자의 변제와 관련하여 인식한 금액과 상계하여 표시하고 있습니다.

10) 법인세

가) 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기 법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여, 과세당국에 납부할(과세당국으로부터 환급받을) 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기 법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않고 있습니다. 경영진은 주기적으로 관련 세법규정의 해석과 관련해서 법인세 환급액에 대한 회수가능성을 평가하여 필요한 경우 충당금을 설정하고 있습니다.

나) 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 채무보고 목적상 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

당사는 다음의 경우를 제외하고 모든 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

- 영업권을 최초로 인식할 때 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고, 거래 당시 회 계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업, 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 가산할 일시적차이로 서 동 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고, 예측가능한 미래에 일시적 차이 가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우

또한, 다음의 경우를 제외하고는 차감할 일시적차이, 미사용 세액공제와 세무상결손금이 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고, 거래 당시 회 계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업, 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로 서 동 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차 이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 한편, 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위내에서 다시 환입하고 있습니다. 또한, 매 보고기간 말마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정합니다.

당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 당기손익 이외의 항목으로 인식하고 있습니다. 이연법인세 항목은 해당 거래에 따라서 기타포괄손익으로 인식하거나 자본에 직접 반영하고 있습니다.

당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고, 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세대상기업과 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 있습니다.

11) 자기주식

자기지분상품을 재취득하는 경우 (이하 "자기주식") 거래원가 중 당해 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가에 대해서는 관련된 법인세혜택을 차감한 순액을 자본에서 차감하여 회계처리하고 있으며, 기타자본항목의 계정과목으로 하여 재무상태표상 총자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다. 한편, 자기주식을 매입 또는 매도하거나 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 아니하고 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

12) 수익인식

당사는 경제적효익의 유입이 확실하고 신뢰성 있게 측정될 수 있는 경우에 수익을 인식하고 있으며, 수취한 대가의 공정가치에서 할인, 기타 판매관련 제세금 등을 차감하여 수익을 측정하고 있습니다. 당사는 본인 또는 대리인 중 어느 역할을 수행하고 있는지를 판단하기 위하여 해당 기준에 따라 매출계약을 평가하였으며, 그 결과 당사의 모든 매출계약에 대하여 당사가 본인으로서 역할을 하고 있다고 판단하고 있습니다. 또한 당사는 다음의 인식기준을 충족하는 경우에만 수익을 인식하고 있습니다.

가) 재화의 판매

제품 및 상품 매출에 대해서는 재화의 소유에 따른 중요한 위험과 보상이 구매자에게 이전되는 시점 즉, 일반적으로 재화의 인도시점에 인식하고 있습니다.

나) 건설계약

당사는 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우, 건설계약과 관련한 계약수익과 계약원가를 보고기간말 현재 계약활동의 진행률을 기준으로 수익과 비용으로 인식하고 있습니다. 계약활동의 진행률은 수행한 공사에 대하여 발생한 누적계약원가를 추정 총계약원가로 나눈 비율로 측정하고 있습니다. 건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우에는 수익은 회수가능성이 높은 발생한 계약원가의 범위 내에서만 인식하며 계약원가는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 건설계약에서 손실이 예상되는 경우(총계약원가가 총계약수익을 초과할 가능성이 높은 경우), 예상되는 손실을 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

다) 자체분양공사

당사는 한국회계기준원의 질의회신에 따라 매수자에게 동 미성공사에 대한 법적 소유권 또는 물리적 점유가 건설이 진행됨에 따라 이전되지 않는다고 하더라도 분양보증제도, 정부의 사업계획 승인, 대금지급 조건, 계약해지 제도 등과 같은 법률 및 계약서상의 제도적 장치에 따라 미성공사에 대한 통제나 소유권에 따른 유의적인 위험과 보상이 실질적으로 매수자에게 이전된다고 보아, 분양계약이 체결된 자체분양공사에 대해 진행기준을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

한편 상기 질의회신의 내용이 향후 국제회계기준위원회(IASB) 또는 국제회계기준해석위원회(IFRS IC)의 의견과 상이할 경우 적절한 절차를 거쳐 IASB 또는 IFRS IC의 의견으로 대체될 수 있습니다.

라) 이자수익

상각후원가로 측정되는 모든 금융상품 및 매도가능금융자산에서 발생하는 이자의 경우, 유효이자율법에 의하여 이자수익 또는 이자비용을 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융상품의 기대존속기간이나 적절하다면 더 짧은 기간에 예상되는 미래현금유출과 유입의 현재가치를 금융자산 또는 금융부채의 순장부금액과 정확히 일치시키는이자율입니다. 이자수익은 손익계산서상 금융수익에 포함되어 있습니다.

마) 배당금수익

당사가 배당금을 지급받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

바) 기타의 수익

기타의 수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

13) 공사계약전 지출

당사는 공사계약에 직접 관련이 되며 계약을 획득하기 위해 공사계약체결 전에 부담한 지출은 개별적으로 식별이 가능하며, 신뢰성 있게 측정할 수 있고 계약의 체결가능성이 높은 경우에 선급공사원가로 계상하고 당해 공사를 착수한 후 공사원가로 대체하고 있습니다.

14) 퇴직급여

당사의 당기근무원가는 예측단위적립방식을 이용하여 매 보고기간종료일에 보험수리적 평가를 통하여 별도로 결정됩니다. 당사는 퇴직급여부채 및 사외적립자산에 대한 보험수리적 손익은 기타포괄손익으로 인식하고 있으며, 발생 즉시 이익잉여금으로인식하고 그 후의 기간에 당기손익으로 재분류하지 아니하고 있습니다.

과거근무원가는 관련 급여가 가득되기까지의 평균기간에 걸쳐 정액법을 적용하여 비용으로 인식합니다. 한편, 확정급여제도를 새로 도입하거나 개정하는 즉시 관련 급여가 가득된다면, 해당 과거근무원가는 즉시 인식합니다.

확정급여자산 또는 부채는 확정급여채무의 현재가치에서 미인식 과거근무원가와 보험수리적손익을 차감하고 관련 확정급여채무를 결제하는데 사용할 수 있는 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 산정합니다. 사외적립자산은 장기종업원급여기금이 보유하고 있는 자산 또는 적격보험계약으로 구성됩니다. 사외적립자산은 당사의 채권자에게 이용가능하지 않으며 당사에 직접 지급될 수 없습니다. 확정급여자산은 미인식 과거근무원가 및 보험수리적손익과 제도로부터 환급받거나 미래 기여금이 절감되는 방식으로 이용가능한 경제적 효익의 현재가치의 합계액으로 제한됩니다.

15) 외화환산

당사는 재무제표를 기능통화이면서 표시통화인 원화로 표시하고 있습니다.

가) 거래와 잔액

당사의 재무제표 작성에 있어서 기능통화 외의 통화로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다.

화폐성 외화자산 및 부채는 보고기간말 현재의 기능통화 환율로 환산하고 있습니다. 이에 따라 발생하는 환산차이는 당기손익에 반영하고 있습니다.

16) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

당사의 경영자는 재무제표 작성시 보고일 현재 수익, 비용, 자산 및 부채에 대한 보고금액과 우발부채에 대한 주식공시사항에 영향을 미칠 수 있는 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 그러나 이러한 추정 및 가정의 불확실성은 향후 영향을 받을 자산 및 부채의 장부금액에 중요한 조정을 유발할 수 있습니다.

다음 회계연도내에 자산과 부채의 장부금액에 중요한 조정을 유발할 수 있는 중요한 위험을 내포한 보고기간말 현재의 미래에 대한 중요한 가정 및 추정의 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

가) 비금융자산의 손상

당사는 매 보고일에 모든 비금융자산에 대하여 손상징후의 존재 여부를 평가하고 있습니다. 비한정 내용연수의 무형자산에 대해서는 매년 또는 손상징후가 있는 경우에 손상검사를 수행하며 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가능하지 않을 것이라는 징후가 있을 때 손상검사를 수행합니다. 사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출 단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하여야 합니다.

나) 퇴직급여제도

확정급여채무의 현재가치는 보험수리적 평가방법을 통해 결정됩니다. 보험수리적 평가방법의 적용을 위해서는 다양한 가정을 세우는 것이 필요하며, 이러한 가정의 설정은 할인율, 미래임금 상승율 및 사망율의 결정 등을 포함합니다. 평가방법의 복잡성과 기본 가정 및 장기적인 성격으로 인해 확정급여채무는 이러한 가정들에 따라 민감하게 변동됩니다. 모든 가정은 매 보고기간말마다 검토됩니다.

다) 이연법인세자산

세무상결손금이 사용될 수 있는 미래과세소득의 발생가능성이 높은 경우 그 범위 안에서 미사용 세무상결손금에 대하여 이연법인세자산을 인식합니다. 당사의 경영자는 향후 세금전략과 세무이익의 발생시기 및 수준에 근거하여 인식가능한 이연법인세자산 금액을 결정하기 위하여 주요한 판단을 수행합니다.

다. 한국채택국제회계기준 전환

당사의 과거기간 재무제표는 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준(이하 "과거회계기준

)에 따라 작성되었으나, 당반기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 2010년 1월 1일을 한국채택국제회계기준 전환일로 하여 작성되는 최초 한국채택국제회계기준 재무제표에 속하는 기간의 일부에 대한 재무제표입니다. 따라서, 비교표시된 전반기 및 전기 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 2010년 1월 1일을 한국채택국제회계기준 전환일로 하고 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'을 적용하여 재작성되었습니다.

개시 한국채택국제회계기준 재무상태표의 작성과 관련하여 당사가 적용한 회계정책과 과거 회계기준에서 한국채택국제회계기준으로의 전환이 당사의 보고된 재무상태, 재무성과와 현금흐름에 미친 영향은 다음과 같습니다.

1) 기업회계기준서 제1101호의 면제조항 선택 적용

기업회계기준서 제1101호는 개시 한국채택국제회계기준 재무상태표의 작성과 관련하여 한국채택국제회계기준 최초채택기업에게 2011년 12월 31일 현재 유효한 한국채택국제회계기준을 소급적으로 적용하여야 하는 요구에 대한 면제조항을 규정하고 있는 바, 당사가 선택한 면제조항은 다음과 같습니다.

- 당사는 기업회계기준서 제1019호 문단 120A(16)에서 요구하는 금액을 전환일부터 전진적으로 공시하는 방법을 채택하였습니다.
- 차입원가의 자본화와 관련하여 한국채택국제회계기준 전환일 이전 특정일 이후의 적격자산과 관련된 차입원가에 대해서 적용하였습니다.

2) 한국채택국제회계기준으로의 전환에 대한 설명

한국채택국제회계기준으로의 전환과 관련된 주요 조정사항은 다음과 같습니다.

가) 계정재분류

과거회계기준에 따라 기타비유동자산으로 회계처리한 회원가입권에 대해서, 한국채택국제회계기준에 따라 시설이용권의 대가로 지급된 금액은 비한정내용연수를 가진 무형자산으로 계정재분류하였습니다. 또한, 과거회계기준에 따라 매각예정자산으로 보아 기타비유동자산으로 회계처리한 토지 및 건물에 대하여 한국채택국제회계기준에 따라 특정 요건을 충족하는 자산에 해당하여 투자부동산으로 계정재분류하였습니다.

한편 과거회계기준에 따라 공사미수금 및 공사선수금으로 분류한 금액을 기업회계기준서 제1011호에 따라 공사진행율과 기성금 수령금액이 다른 금액에 대해 미청구공사 및 초과청구공사로 계정재분류하였습니다.

나) 유형자산 및 무형자산의 감가상각방법 및 내용연수 재검토

당사는 유형자산에 대해서 한국채택국제회계기준에 따라 자산의 미래경제적효익이 소비되는 형태 및 기간을 재검토하여 그 효과를 반영하였습니다.

다) 종속기업 및 관계기업에 대한 투자

과거회계기준에 따라 당사의 지분율이 30% 초과하여 종속기업으로 분류한 (주)제이케이엘파트너스에 대해 한국채택국제회계기준에 따라 관계기업으로 재분류하였습니다. 이에 따라, 과거회계기준에 따라 종속기업인 (주)제이케이엘파트너스와 당사의 보유 지분율 합계가 20%이

상이므로 KDBC-JKL사모투자에 대해 지분법을 적용하였으나, 한국채택국제회계기준에 따라 기타금융자산(비유동)으로 분류하였습니다. 한편, 한국채택국제회계기준에 따라 최초 도입시 관계기업투자 및 종속기업투자의 취득금액을 원가법으로 측정하였습니다.

라) 종업원급여

당사는 과거회계기준에 따라 보고기간말 현재 1년 이상 근속한 전 임직원이 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금추계액 전액을 퇴직급여충당부채로 회계처리하였으나, 한국채택국제회계기준에서는 보험수리적 평가방법인 예측단위적립방식을 사용하여추정한 금액을 퇴직급여부채로 회계처리하였습니다.

한편, 장기근속자에게 지급하는 포상급여에 대하여 보험수리적 평가방법을 사용하여산출한 금액을 매입채무및기타채무(비유동)으로 회계처리하였으며, 누적유급휴가에 대해서 종업원이 미래 유급휴가 권리를 증가시키는 근무용역을 제공하는 때에 관련 비용과 부채를 인식하였습니다.

마) 하자보수충당부채

당사는 과거회계기준에 따라 공사준공일 시점에서 인식한 하자보수비에 대해 한국채택기업회계기준에 따라 공사진행기간에 걸쳐 하자보수비를 인식하였습니다.

바) 사업결합

과거회계기준에서는 부의영업권에 대하여 정액법으로 환입하였으나, 한국채택국제회계기준에 따라 부의영업권은 전환일에 환입하여 계상하였습니다.

사) 금융보증채무

당사는 특수관계자에 대한 금융보증계약을 공정가치로 평가하고 금융보증부채로 계상하였습니다.

아) 영업외수익 및 비용의 계정재분류

당사는 과거회계기준에서 영업외수익 및 비용으로 분류되는 일부 계정과목을 기타 수익 및 비용으로 하여 영업이익의 범위내로 계정재분류하였습니다. 동 분류대상에는 외화환산손익, 외환차손익, 유무형자산처분손익, 유무형자산손상차손 등이 포함되었습니다.

자) 차입원가

당사는 과거회계기준에 따라 차입원가를 모두 당기비용으로 처리하는 회계정책을 선택하여 적용하였으나, 한국채택국제회계기준에 따라 적격자산과 관련된 차입원가를 당해 자산 취득원가의 일부로 자본화하였습니다.

차) 법인세효과

과거회계기준에 따라 이연법인세자산 및 부채에 대해서 유동성을 구분하였으나, 한국채택국제회계기준에 따라 유동항목으로 분류된 이연법인세를 비유동항목으로 계정 재분류하였습니다. 또한, 당사는 과거회계기준에서 토지를 처분할 의도가 없다고 판단하여 토지 재평가잉여금에 대한 이연법인세를 인식하지 않았으나, 한국채택국제회계기준에서는 재평가잉여금에 대한 이연법인세를 인식하도록 요구함에 따라 추가적인 이연법인세를 인식하였습니다. 한편, 상기 항목별 전환조정사항으로 인하여 발생하는 법인세효과를 반영하였습니다.

3) 한국채택국제회계기준으로의 전환으로 인한 자본 및 총포괄손익의 차이조정

가) 한국채택국제회계기준 전환일인 2010년 1월 1일 현재 자본의 차이조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
자산			
유동자산			
현금및현금성자산	36,165,271	-	36,165,271
매출채권및기타채권	61,769,249	86,789	61,856,038
기타금융자산	7,435,974	-	7,435,974
미청구공사	-	1,402,215	1,402,215
이연법인세자산	804,232	(804,232)	-
당기법인세자산	221,144	-	221,144
재고자산	104,404,499	17,989	104,422,488
기타유동자산	26,049,639	138,973	26,188,612
유동자산 합계	236,850,008	841,734	237,691,742
비유동자산			
유형자산	193,433,100	1,426,702	194,859,802
투자부동산	-	118,345	118,345
무형자산	(2,789,369)	6,623,005	3,833,636
매출채권및기타채권	23,059,409	-	23,059,409
기타금융자산	10,758,581	7,074,000	17,832,581
관계기업및종속기업투자	14,962,164	(8,362,164)	6,600,000
기타비유동자산	3,577,625	(3,577,625)	-
비유동자산 합계	243,001,510	3,302,263	246,303,773
자산 총계	479,851,518	4,143,997	483,995,515
부채			
유동부채			
매입채무및기타채무	51,249,068	757,416	52,006,484
단기차입금및유동성장기부채	67,800,000	-	67,800,000
초과청구공사	-	2,533,381	2,533,381
기타유동부채	17,221,877	(1,044,377)	16,177,500
유동부채 합계	136,270,945	2,246,420	138,517,365
비유동부채			
매입채무및기타채무	2,212,823	734,306	2,947,129
사채	20,115,506	-	20,115,506

장기차입금	1,266,667	-	1,266,667
퇴직급여부채	6,404,261	(900,889)	5,503,372
충당부채	1,214,202	204,406	1,418,608
이연법인세부채	18,859,538	1,554,386	20,413,924
비유동부채 합계	50,072,997	1,592,209	51,665,206
부채 총계	186,343,942	3,838,629	190,182,571
자본			
자본금	8,511,177	-	8,511,177
자본잉여금	216,741,464	-	216,741,464
자본조정	(67,226,486)	-	(67,226,486)
기타포괄손익누계액	(120,763)	123,489	2,726
이익잉여금	135,602,184	181,879	135,784,063
자본 총계	293,507,576	305,368	293,812,944
부채 및 자본의 총계	479,851,518	4,143,997	483,995,515

나) 전기 보고기간종료일인 2010년 12월 31일 현재 자본의 차이조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
자산			
유동자산			
현금및현금성자산	49,854,384	-	49,854,384
매출채권및기타채권	134,283,944	(977,459)	133,306,485
기타금융자산	8,125,011	-	8,125,011
미청구공사	-	1,014,889	1,014,889
이연법인세자산	2,032,728	(2,032,728)	-
당기법인세자산	202,939	-	202,939
재고자산	104,091,543	1,314,417	105,405,960
기타유동자산	59,945,332	1,898,164	61,843,496
유동자산 합계	358,535,881	1,217,283	359,753,164
비유동자산			
유형자산	192,416,806	2,486,203	194,903,009
투자부동산	-	1,400,041	1,400,041

무형자산	(2,813,751)	6,448,458	3,634,707
매출채권및기타채권	7,422,665	-	7,422,665
기타금융자산	14,502,597	7,074,000	21,576,597
관계기업및종속기업투자	40,434,011	(7,100,661)	33,333,350
기타비유동자산	4,755,502	(4,755,502)	-
비유동자산 합계	256,717,830	5,552,539	262,270,369
자산 총계	615,253,711	6,769,822	622,023,533
부채			
유동부채			
매입채무및기타채무	58,609,309	829,097	59,438,406
단기차입금및유동성장기부채	66,269,345	-	66,269,345
초과청구공사	-	780,595	780,595
기타유동부채	2,598,821	(743,165)	1,855,656
유동부채 합계	127,477,475	866,527	128,344,002
비유동부채			
매입채무및기타채무	2,247,327	826,052	3,073,379
사채	39,911,805	-	39,911,805
장기차입금	100,266,667	-	100,266,667
기타금융부채	-	587,800	587,800
퇴직급여부채	1,180,391	315,663	1,496,054
충당부채	1,594,026	147,177	1,741,203
이연법인세부채	19,284,918	734,801	20,019,719
비유동부채 합계	164,485,134	2,611,493	167,096,627
부채 총계	291,962,609	3,478,020	295,440,629
자본			
자본금	8,511,177	-	8,511,177
자본잉여금	216,741,464	-	216,741,464
자본조정	(54,010,685)	-	(54,010,685)
기타포괄손익누계액	(452,853)	466,181	13,328
이익잉여금	152,501,999	2,825,621	155,327,620
자본 총계	323,291,102	3,291,802	326,582,904
부채 및 자본의 총계	615,253,711	6,769,822	622,023,533

다) 최근 연차재무제표의 최종기간인 2010년의 총포괄손익의 차이조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
매출액	367,772,787	-	367,772,787
매출원가	295,416,088	(1,313,917)	294,102,171
매출총이익	72,356,699	1,313,917	73,670,616
판매비와일반관리비	44,076,489	(31,204)	44,045,285
기타영업수익	-	1,632,872	1,632,872
기타영업비용	-	2,275,320	2,275,320
영업이익	28,280,210	702,673	28,982,883
기타영업외수익	1,676,921	(1,676,921)	-
기타영업외비용	2,331,172	(2,331,172)	-
금융수익	2,493,704	274,741	2,768,445
금융비용	9,113,228	(2,157,223)	6,956,005
관계기업투자손익	(624,596)	624,596	-
법인세차감전순이익	20,381,839	4,413,484	24,795,323
법인세비용	2,219,939	712,804	2,932,743
당기순이익	18,161,900	3,700,680	21,862,580
기타포괄손익	(332,091)	(714,245)	(1,046,336)
매도가능증권평가손익	10,601	-	10,601
관계기업자본변동	(342,692)	342,692	-
보험수리적손익	-	(1,056,937)	(1,056,937)
총포괄이익	17,829,809	2,986,435	20,816,244

라) 직전 회계연도의 비교대상 중간기간인 2010년 6월 30일 현재 자본의 차이조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
자산			
유동자산			
현금및현금성자산	53,097,454	-	53,097,454
매출채권및기타채권	74,676,712	(1,039,379)	73,637,333

기타금융자산	7,408,505	-	7,408,505
미청구공사	-	998,656	998,656
이연법인세자산	845,443	(845,443)	-
당기법인세자산	95,922	-	95,922
재고자산	125,921,067	24,314	125,945,381
기타유동자산	39,212,635	786,639	39,999,274
유동자산 합계	301,257,738	(75,213)	301,182,525
비유동자산			
유형자산	192,960,660	1,920,706	194,881,366
투자부동산	-	1,411,171	1,411,171
무형자산	(2,766,254)	6,551,968	3,785,714
매출채권및기타채권	22,645,004	-	22,645,004
기타금융자산	13,357,375	7,074,000	20,431,375
관계기업및종속기업투자	19,112,575	(7,379,225)	11,733,350
기타비유동자산	4,839,975	(4,839,975)	-
비유동자산 합계	250,149,335	4,738,645	254,887,980
자산 총계	551,407,073	4,663,432	556,070,505
부채			
유동부채			
매입채무및기타채무	57,351,651	793,256	58,144,907
단기차입금및유동성장기부채	27,800,000	-	27,800,000
사채	20,771,153	-	20,771,153
초과청구공사	-	848,002	848,002
기타유동부채	8,589,230	(722,665)	7,866,565
유동부채 합계	114,512,034	918,593	115,430,627
비유동부채			
매입채무및기타채무	2,219,967	748,815	2,968,782
장기차입금	110,266,667	-	110,266,667
기타금융부채	-	798,000	798,000
퇴직급여부채	7,279,828	(952,910)	6,326,918
총당부채	916,548	366,759	1,283,307
이연법인세부채	18,664,132	1,597,752	20,261,884
비유동부채 합계	139,347,142	2,558,416	141,905,558

부채 총계	253,859,176	3,477,009	257,336,185
자본			
자본금	8,511,177	-	8,511,177
자본잉여금	216,741,464	-	216,741,464
자본조정	(67,226,485)	-	(67,226,485)
기타포괄손익누계액	(167,520)	175,315	7,795
이익잉여금	139,689,261	1,011,108	140,700,369
자본 총계	297,547,897	1,186,423	298,734,320
부채 및 자본의 총계	551,407,073	4,663,432	556,070,505

마) 직전 회계연도의 비교대상 중간기간인 2010년 반기의 총포괄손익의 차이조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
매출액	161,733,122	-	161,733,122
매출원가	134,989,156	(380,726)	134,608,430
매출총이익	26,743,966	380,726	27,124,692
판매비와일반관리비	18,351,676	78,782	18,430,458
기타영업수익	-	566,239	566,239
기타영업비용	-	633,539	633,539
영업손익	8,392,290	234,644	8,626,934
기타영업외수익	588,742	(588,742)	-
기타영업외비용	1,669,498	(1,669,498)	-
금융수익	1,254,476	(54,759)	1,199,717
금융비용	2,523,780	1,244,401	3,768,181
관계기업투자손익	(916,495)	916,495	-
법인세차감전순이익	5,125,735	932,735	6,058,470
법인세비용	(223,428)	77,339	(146,089)
반기순이익	5,349,163	855,396	6,204,559
기타포괄손익	(46,757)	25,659	(21,098)
보험수리적손익	-	(26,167)	(26,167)
매도가능금융자산평가손익	5,069	-	5,069
관계기업자본변동	(51,826)	51,826	-
총포괄이익	5,302,406	881,055	6,183,461

바) 직전 회계연도의 비교대상 중간기간인 2010년 6월 30일로 종료되는 3개월 보고기간의 총포괄손익의 차이조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
매출액	87,574,406	-	87,574,406
매출원가	73,773,401	(104,981)	73,668,420
매출총이익	13,801,005	104,981	13,905,986
판매비와일반관리비	10,781,068	57,580	10,838,648

기타영업수익	-	236,118	236,118
기타영업비용	-	330,637	330,637
영업손익	3,019,937	(47,118)	2,972,819
기타영업외수익	238,028	(238,028)	-
기타영업외비용	1,302,541	(1,302,541)	-
금융수익	623,209	20,142	643,351
금융비용	1,017,419	631,123	1,648,542
관계기업투자손익	(955,369)	955,369	-
법인세차감전순이익	605,845	1,361,783	1,967,628
법인세비용	(148,685)	162,812	14,127
전반기 3개월 순이익	754,530	1,198,971	1,953,501
기타포괄손익	(46,757)	20,279	(26,478)
보험수리적손익	-	(31,547)	(31,547)
매도가능금융자산평가손익	5,069	-	5,069
관계기업자본변동	(51,826)	51,826	-
전반기 3개월 총포괄이익	707,773	1,219,250	1,927,023

사) 한국채택국제회계기준에 따라 과거 회계기준에 따르면 별도 표시되지 않았던 이자수취, 이자지급 및 법인세지급액을 현금흐름표상에 별도로 표시하기 위하여 관련 수익(비용) 및 관련 자산(부채)에 대한 현금흐름내역을 조정하였습니다. 한국채택국제회계기준에 따라 표시한 현금흐름표와 과거회계기준에 따라 표시한 현금흐름표 사이에 그 밖의 중요한 차이는 없습니다.

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인에 관한 사항

제35기, 제36기, 제37기 감사인은 한영회계법인이며 제35기, 제36기의 감사의견은 적정입니다. 또한 제37기 반기는 검토를 실시하였으므로 감사의견을 표명하지 아니하였으나 검토 결과 재무제표가 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였다고 하였습니다.

감사용역에 대한 보수는 제35기 100백만원, 제36기 100백만원을 지급하였고 제37기는 120백만원을 지급할 예정입니다. 또한 감사 시간은 제35기 950시간, 제36기 1,160시간입니다.

한편 회사는 회계감사용역 이외에 제36기 중 IFRS 자문용역으로 75백만원을 지급하였습니다.

또한 당사의 종속회사는 (주)삼흥테크, 아이에스해운(주), 한국렌탈(주)로 이중 (주)삼흥테크, 한국렌탈(주)는 공시대상기간 중 회계감사인으로부터 적정의견을 받았으며 아이에스해운(주)는 2010년도 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 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.
제35기	경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

V. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

반기보고서 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. 이사의 주요 의결사항

당 반기 중 10회의 이사회가 개최되었으며 주요 의결사항은 다음과 같습니다.

회차	개최일자	의안내용	가결 여부	사외이사 의결현황	
				정상명	박득표
1	2011.01.18	① 신규 대출의 건	가결	불참	불참
2	2011.01.28	① 사업 및 대출약정 등 체결의 건	가결	불참	불참
3	2011.02.10	① 제36기 정기주주총회 개최의 건 ② 제36기 재무제표 승인의 건 ③ 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	찬성	불참
4	2011.02.14	① 자기거래 승인의 건 ② 타법인 출자의 건	가결	불참	불참
5	2011.03.04	① 이사회후보자 추천의 건 ② 감사후보자 추천의 건	가결	불참	불참
6	2011.03.25	① 대표이사 및 이사회회장 선출의 건	가결	불참	불참
7	2011.05.17	① 연대보증의 건	가결	불참	불참
8	2011.05.26	① 대출약정체결 승인의 건 ② 담보신탁 승인의 건 ③ 제26회 무보증 사모사채 발행의 건	가결	불참	불참
9	2011.06.14	① 연대보증의 건	가결	불참	불참
10	2011.06.22	① 무상증자에 관한 건	가결	찬성	찬성

한편, 2011년 2월 14일에 개최된 이사회 의안 중 일부는 자기거래 승인에 관한 것으로 구체적인 사항은 다음과 같습니다.

이사의 이름	승인대상 거래	비고
이성철 대표이사	KDBC-JKL 사모투자전문회사가 보유중인 한국렌탈(주)의 주식 (경영권 포함)	의결권 행사 제한

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	건설부문총괄	-	특수관계인
사내이사	양수창	이사회	경영관리총괄	-	-
사외이사	정상명	이사회	-	-	-
사외이사	박득표	이사회	-	-	-

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사에 관한 사항

당사는 반기보고서 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

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

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비 고
1	2011.01.18	① 신규 대출의 건	가결	-
2	2011.01.28	① 사업 및 대출약정 등 체결의 건	가결	-
3	2011.02.10	① 제36기 정기주주총회 개최의 건 ② 제36기 재무제표 승인의 건 ③ 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	-
4	2011.02.14	① 자기거래 승인의 건 ② 타법인 출자의 건	가결	-
5	2011.03.04	① 이사후보자 추천의 건 ② 감사후보자 추천의 건	가결	-
6	2011.03.25	① 대표이사 및 이사회회장 선출의 건	가결	불참
7	2011.05.17	① 연대보증의 건	가결	-
8	2011.05.26	① 대출약정체결 승인의 건 ② 담보신탁 승인의 건 ③ 제26회 무보증 사모사채 발행의 건	가결	-
9	2011.06.14	① 연대보증의 건	가결	-
10	2011.06.22	① 무상증자에 관한 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

반기보고서 제출일 현재 당사의 계열회사는 10개사로 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)제이케이엘파트너스	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%
	한국렌탈(주)	54.7%	13.9%	68.6%

2) 임원겸임 현황 (사외이사 제외)

성명	회사명	직책	비고
권혁운	(주)아이에스건설	이사	비상근
	(주)일신개발	이사	비상근
	(주)일신이앤씨	이사	비상근
	아이에스해운(주)	이사	비상근
	한국렌탈(주)	이사	비상근
이성철	(주)제이케이엘 파트너스	대표이사	비상근
	(주)삼흥테크	이사	비상근
	한국렌탈(주)	이사	비상근
권민석	(주)아이에스건설	대표이사	비상근
	(주)일신이앤씨	이사	비상근
	(주)오션디앤씨	이사	비상근
	(주)삼흥테크	이사	비상근
	아이에스해운(주)	대표이사	비상근
	한국렌탈(주)	이사	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
홍덕기	아이에스해운(주)	감사	비상근

한국렌탈(주)	감사	비상근
---------	----	-----

나. 타법인 출자 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취 득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
(주)JKL파트너스	2007.10.05	투자	3,300	1,200	46.15	6,600	-	-	-	1,200	46.15	6,600	17,063	986
에어부산(주)	2007.10.29	투자	500	400	4.00	2,000	-	-	-	400	4.00	2,000	58,193	5,668
KDBC-JKL 사모투자	2009.10.20	투자	7,074	7	17.78	7,074	-7	-7,074	-	-	-	-	-	-
한국렌탈(주)	2010.01.07	투자	210	15	0.43	210	1,878	39,190	-	1,893	54.69	39,400	179,056	4,256
(주)상흥테크	2010.03.12	투자	4,150	400	100.00	4,233	-	-	-	400	100.00	4,233	9,223	-1,552
아이에스해운(주)	2010.05.25	투자	900	4,500	100.00	22,500	-	-	-	4,500	100.00	22,500	-	-
샘소솔(주)	2007.01.17	BTL	161	1,595	3.73	160	-	-	-	1,595	3.73	160	40,426	-187
교육나눔터(주)	2007.01.17	BTL	108	1,076	3.00	108	-	-	-	1,076	3.00	108	33,969	-128
늘푸른학교(주)	2008.01.11	BTL	143	1,433	2.74	143	-	-	-	1,433	2.74	143	50,175	-119
유니온아크(주)	2008.06.03	BTL	1,155	231	1.40	1,155	-	-	-	231	1.40	1,155	85,640	-2,742
파주PF펀드출자금	2008.06.03	BTL	825	848,441	2.48	866	-	-	7	848,441	2.48	873	-	-
백년건강자킴이(주)	2010.09.28	BTL	20	199	10.00	20	-	-	-	199	10.00	20	-	-
건설공제조합	-	보증	-	1	0.03	868	-	-	-	1	0.03	868	5,806,050	107,443
대한주택보증(주)	-	보증	-	99	0.02	1,004	-	-	-	99	0.02	1,004	5,619,949	550,651
합 계				-	-	46,941	-	32,116	7	-	-	79,064	-	-

※ 상기 출자금액은 한국채택국제회계기준을 적용하였습니다.

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

VI. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(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	-
권기옥	특수관계인	보통주	28,109	0.17	28,109	0.17	-
이성철	특수관계인	보통주	0	0	5,600	0.03	-
계		보통주	11,220,180	65.92	11,225,780	65.95	-
		우선주	0	0	0	0	-
		기 타	0	0	0	0	-

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

2. 주식 소유 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	권혁운 외	11,225,780	65.95%	-
	한국산업은행	1,428,571	8.39%	-
	우리사주조합	689,622	4.05%	-

※ 한국산업은행의 주식 소유 현황은 교환사채의 교환을 청구한 2011년 5월 17일 기준입니다.

3. 주식사무

정 관 상 신주인수권의 내 용	<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 이사회 결의로 주주외의 자에게 신주를 배정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주주우선공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 2. 일반공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우 3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의7의 규정에 의하여 우리사주조합원에게 신주를 우선배정하는 경우 4. 상법 제340조의2 및 제542조의3의 규정에 의하여 주식매수선택권의 행사로 신주를 발행하는 경우 5. 주식예약증서(DR) 발행에 따라 신주를 발행하는 경우 6. 긴급한 자금조달을 위하여 국내외 금융기관 또는 기관투자자에게 신주를 발행하는 경우 7. 사업상 중요한 기술도입, 연구개발, 생산, 판매, 자본제휴를 위하여 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우 <p>③ 제②항 각호의 어느 하나의 방식에 의해 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회 결의로 정한다.</p> <p>④ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의로 정한다.</p>		
결 산 일	12 월 31 일	정기주주총회	3 월 내
주주명부폐쇄시기	1월1일 ~ 1월31일		
주권의 종류	일, 오, 일십, 오십, 일백, 오백, 일천, 일만주권 8종		
명의개서대리인	KB은행 증권대행부		
주주의 특전	없음	공고게재신문	매일경제신문

4. 주가 및 주식거래 실적

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

(단위 : 원, 주)

종 류		'11년 1월	2월	3월	4월	5월	6월
보통주	최 고	19,100	19,700	19,200	27,000	27,400	29,300
	최 저	18,000	19,200	18,500	19,200	25,800	24,900
월간거래량		203,536	166,546	184,718	643,569	365,663	573,798

Ⅶ. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

가. 임원의 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 주)

성명	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
							보통주	우선주		
권혁운	1950년 10월	회 장	등기임원	상근	경영전반 총괄	부산상공회의소 부회장 일신건설산업(주) 회장	9,870,923	-	22년 4월	2014년 03월 24일
이성철	1969년 06월	대표이사 사 장	등기임원	상근	경영전반 총괄	성균관대학교 경제학과 삼성증권 IB 사업본부 (주)제이케이엘파트너스 대표이사	5,600	-	3년 5월	2014년 03월 24일
권민석	1978년 02월	부 사 장	등기임원	상근	건설부문 총괄	미 보스턴대학교 경제학과 일신건설산업(주) 대표이사	-	-	6년 6월	2012년 03월 19일
양수창	1955년 05월	전 무	등기임원	상근	경영관리 총괄	경기대학교 경영학과 동서산업(주) 재경본부장	-	-	5년 9월	2012년 03월 19일
정상명	1950년 04월	사외이사	등기임원	비상근	-	서울대학교 법학과 법무부 차관 대검찰청 검찰총장	-	-	3년 1월	2014년 03월 24일
박득표	1935년 12월	사외이사	등기임원	비상근	-	부산대학교 상학과 포항종합제철 대표이사 포스코건설 회장	-	-	3년 1월	2014년 03월 24일
권대우	1952년 06월	감 사	등기임원	상근	회계및업무 관련 감사	중앙대학교 언론학 석사 이코노믹리뷰 대표이사 아시아경제신문 회장	-	-	4월	2014년 03월 24일
이윤희	1956년 10월	부 사 장	미등기임원	상근	관리영업 총괄	동국대학교 법학과 SK건설(주) 국내영업본부장	-	-	3년 4월	-
김명수	1962년 01월	전 무	미등기임원	상근	제조부문 총괄	충북대학교 경영학과 동서산업(주) 영업영업본부장	-	-	3년 8월	-
권지혜	1975년 12월	상 무	미등기임원	상근	마케팅실장	미 콜롬비아대학교 행정학 석사 일신건설산업(주) 홍보본부장	-	-	3년 3월	-
이치현	1961년 09월	상 무	미등기임원	상근	토목/업무 본부장	영남대학교 토목과 (주)우방 업무팀장 일신건설산업(주) 토목본부장	-	-	3년 3월	-

정경재	1961년 10월	상 무	미등기임원	상근	수 도 권 개발영업 본 부 장	동국대학교 법학과 우림건설(주) 투자개발사업본부장	-	-	1년 9월	-
허석현	1964년 04월	상 무	미등기임원	상근	영 남 권 개발영업 본 부 장	동아대학교 경제학과 일신건설산업(주) 개발영업본부장	-	-	3년 3월	-
김갑진	1967년 06월	상 무	미등기임원	상근	건 설 지 원 본 부 장	경북대학교 회계학과 일신건설산업(주) 관리본부장	-	-	1년 3월	-
홍덕기	1969년 04월	상 무	미등기임원	상근	전 략 사 업 담 당	연세대학교 법학과 일신건설산업(주) 이사	-	-	5월	-

나. 직원의 현황

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 백만원)

사업부문	성별	직원 수				평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
		정규직	계약직	기 타	합 계				
공통	남	45	-	-	45	8년	835	22	-
"	녀	12	1	-	13	5년 9월	239	20	-
영업부문	남	360	23	-	383	13년 6월	7,438	20	-
"	녀	77	2	-	79	11년 6월	1,259	16	-
콘크리트부문	남	194	22	-	216	8년 7월	4,063	19	-
"	녀	21	-	-	21	12년 10월	322	15	-
건설부문	남	75	17	-	92	2년 8월	1,950	26	-
"	녀	9	4	-	13	3년 8월	177	14	-
합 계		793	69	-	862	10년 4월	16,283	20	-

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

2. 임원의 보수 등

가. 주총승인금액

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	주총승인금액	비고
이사	6명	1,500	-
감사	1명	150	-

나. 지급금액

(단위 : 백만원)

구 분	인원수	지급총액	1인당 평균 지 급액	주식매수선택권의 공정 가치 총액	비고
등기이사	4	362	91	-	-
사외이사	2	50	25	-	-

감사위원회 위원 또는 감사	1	64	64	-	-
계	7	476	67	-	-

다. 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.

VIII. 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)상흥테크	계열회사	연대보증	씨티은행	2010.04 ~ 본채무상환시	5,889	5,889	5,889	5,889	-	-
(주)상흥테크	계열회사	연대보증	서울보증보험	2010.06 ~ 본채무상환시	2,000	-	-	2,000	-	-
아이에스해운(주)	계열회사	연대보증	부산은행	2010.12 ~ 본채무상환시	13,000	2,600	-	15,600	-	-
아이에스해운(주)	계열회사	단기대여금	-	-	13,268	45,700	-	58,968	1,393	이자율 : 8.5%
(주)상흥테크	계열회사	단기대여금	-	-	-	500	-	500	-	이자율 : 8.5%

2. 대주주등과의 영업거래

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래종류	공사기간	계약금액	거래금액
(주)아이에스건설	계열회사	도급공사	2010.02 ~ 2012.07	26,069	11,569

※ 거래금액은 한국채택국제회계기준에 의하여 공사진행률에 따라 산정한 누계매출액입니다.

IX. 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

2. 중요한 소송사건

당반기 보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 총 9건으로 소송가액 1,203,171천원이며, 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 4건으로, 소송가액은 1,051,609천원입니다.

3. 채무보증 현황

당 반기말 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	5,889	5,889	7,889	
아이에스해운(주)	계열회사	부산은행	본채무상환시	13,000	2,600	-	15,600	
합 계				52,689	8,489	5,889	55,289	

한편, 당사는 수원시 광고동 아파트 등의 수분양자 중도금 대출과 관련하여 부산은행등에 280,496백만원 한도의 지급보증을 제공하고 있으며, 특수관계자인 아이에스해운(주)와 관련된 선박건조대금 지급과 관련하여 셀렌다인SPC와 베네치아SPC에 각각USD 57,500,000씩 총 USD 115,000,000의 지급보증을 제공하고 있습니다.

4. 그 밖의 우발채무 등

당 반기말 현재 당사의 금융기관별 한도약정 내역은 다음과 같습니다.

(원화단위 : 천원)

금융기관	내역	금액
신한은행	수입일람불	USD 4,000,000
	상업어음할인	3,000,000
IBK캐피탈	"	5,000,000
우리은행	일반차입금 등	10,000,000
하나은행	"	10,000,000
외환은행	"	5,000,000
부산은행	"	4,000,000
농업협동조합	수입일람불	USD 2,000,000
합 계		37,000,000
		USD 6,000,000

5. 작성기준일 이후 발생한 주요사항

당사는 2011년 6월 22일자 이사회에서 주식발행초과금을 재원으로 1:0.5 비율의 무상증자를 결의하였으며, 신주배정기준일은 2011년 7월 8일입니다.

X. 재무제표 등

※ 비교표시된 2010년 12월 31일 현재의 재무상태표, 2010년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 반기포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 반기자본변동표 및 반기현금흐름표는 검토받지 아니한 것입니다.

1. 재무제표

가. 재무상태표

재무상태표

제 37 기 반기말 2011.06.30 현재

제 36 기말 2010.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 37 기 반기말	제 36 기말
자산		
유동자산	490,903,940,388	359,753,163,791
현금및현금성자산	50,158,920,965	49,854,383,750
매출채권및기타채권	163,036,988,601	133,306,484,937
기타금융자산	5,603,743,402	8,125,011,860
미청구공사	1,434,246,657	1,014,888,568
당기법인세자산	309,138,379	202,938,820
재고자산	212,824,230,075	105,405,959,966
기타유동자산	57,536,672,309	61,843,495,890
비유동자산	296,585,375,602	262,270,368,425
매출채권및기타채권	9,229,648,658	7,422,665,151
기타금융자산	14,127,759,599	21,576,596,552
관계기업및종속기업투자	72,733,417,970	33,333,349,680
유형자산	195,533,795,881	194,903,008,605
투자부동산	1,388,910,791	1,400,041,230
무형자산	3,571,842,703	3,634,707,207
자산총계	787,489,315,990	622,023,532,216
부채		
유동부채	257,114,548,944	128,344,001,559

매입채무및기타채무	57,802,332,707	59,438,405,740
단기차입금	118,261,451,153	44,800,000,000
유동성장기차입금	49,750,603,279	
유동성사채	10,000,000,000	21,469,345,398
초과청구공사	773,125,824	780,594,570
기타유동부채	20,527,035,981	1,855,655,851
비유동부채	177,203,285,769	167,096,627,030
매입채무및기타채무	3,708,739,400	3,073,378,952
사채	52,925,668,712	39,911,804,663
장기차입금	98,822,481,449	100,266,666,680
기타금융부채	336,723,000	587,800,000
퇴직급여부채	3,034,040,392	1,496,054,482
충당부채	1,604,911,268	1,741,202,869
이연법인세부채	16,770,721,548	20,019,719,384
부채총계	434,317,834,713	295,440,628,589
자본		
자본금	8,511,177,000	8,511,177,000
자본잉여금	216,347,073,992	216,741,464,319
자본조정	(17,194,892,491)	(54,010,684,632)
기타포괄손익누계액	19,362,864	13,327,330
이익잉여금	145,488,759,912	155,327,619,610
자본총계	353,171,481,277	326,582,903,627
자본과부채총계	787,489,315,990	622,023,532,216

나. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 37 기 반기 2011.01.01 부터 2011.06.30 까지

제 36 기 반기 2010.01.01 부터 2010.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 37 기 반기		제 36 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
매출	93,549,233,430	161,230,235,077	87,574,405,830	161,733,121,741
매출원가	76,902,922,309	129,645,095,779	73,668,420,134	134,608,430,465
매출총이익	16,646,311,121	31,585,139,298	13,905,985,696	27,124,691,276
판매비와관리비	14,129,244,970	27,171,920,808	10,838,648,004	18,430,457,991
기타영업수익	3,555,818,978	3,732,003,384	236,117,917	566,239,109
기타영업비용	682,987,387	1,626,094,598	330,636,883	633,538,697
영업이익	5,389,897,742	6,519,127,276	2,972,818,726	8,626,933,697
금융수익	1,530,622,262	4,081,401,536	643,351,030	1,199,717,450
금융비용	3,584,720,190	4,974,235,324	1,648,541,980	3,768,180,847
법인세비용차감전순이익	3,335,799,814	5,626,293,488	1,967,627,776	6,058,470,300
법인세비용(이익)	875,609,701	1,689,465,826	14,127,276	(146,089,211)
반기순이익	2,460,190,113	3,936,827,662	1,953,500,500	6,204,559,511
기타포괄손익	(35,305,469)	(89,724,099)	(26,477,530)	(21,097,978)
매도가능증권평가손익	6,035,534	6,035,534	5,069,267	5,069,267
보험수리적손익	(41,341,003)	(95,759,633)	(31,546,797)	(26,167,245)
총포괄손익	2,424,884,644	3,847,103,563	1,927,022,970	6,183,461,533
주당이익				
기본주당이익	151	247	131	417
희석주당이익	151	247	131	417

다. 자본변동표

자본변동표

제 37 기 반기 2011.01.01 부터 2011.06.30 까지

제 36 기 반기 2010.01.01 부터 2010.06.30 까지

(단위 : 원)

	자본					
	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	자본 합계
2010.01.01 (기초자본)	8,511,177,000	216,741,464,319	(67,226,485,533)	2,726,184	135,784,062,621	293,812,944,591
반기순이익					6,204,559,511	6,204,559,511
기타포괄손익						
보험수리적손실					(26,167,245)	(26,167,245)
매도가능금융자산평가손익				5,069,267		5,069,267
총포괄이익				5,069,267	6,178,392,266	6,183,461,533
연차배당					(1,262,085,800)	(1,262,085,800)
자기주식처분손실보전						
자기주식처분						
교환사채교환						
2010.06.30 (기말자본)	8,511,177,000	216,741,464,319	(67,226,485,533)	7,795,451	140,700,369,087	298,734,320,324
2011.01.01 (기초자본)	8,511,177,000	216,741,464,319	(54,010,684,632)	13,327,330	155,327,619,610	326,582,903,627
반기순이익					3,936,827,662	3,936,827,662
기타포괄손익						
보험수리적손실					(95,759,633)	(95,759,633)
매도가능금융자산평가손익				6,035,534		6,035,534
총포괄이익				6,035,534	3,841,068,029	3,847,103,563
연차배당					(4,183,540,100)	(4,183,540,100)
자기주식처분손실보전			9,496,387,627		(9,496,387,627)	
자기주식처분			27,319,404,514			27,319,404,514
교환사채교환		(394,390,327)				(394,390,327)
2011.06.30 (기말자본)	8,511,177,000	216,347,073,992	(17,194,892,491)	19,362,864	145,488,759,912	353,171,481,277

라. 현금흐름표

현금흐름표

제 37 기 반기 2011.01.01 부터 2011.06.30 까지

제 36 기 반기 2010.01.01 부터 2010.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 37 기 반기	제 36 기 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	(65,800,093,155)	(41,482,325,516)
반기순이익	3,936,827,662	6,204,559,511
비용(수익) 조정사항	5,431,459,733	7,264,982,812
영업자산 부채의 변동	(67,876,234,222)	(53,096,319,830)
이자의 수취	1,494,727,440	683,042,889
이자의 지급	(8,690,476,209)	(2,663,812,873)
배당금의 수취	9,802,000	
법인세의 환급(납부)	(106,199,559)	125,221,975
투자활동으로 인한 현금흐름	(73,541,829,530)	(9,318,406,225)
투자활동으로 인한 현금유입액	14,029,660,085	4,838,668,723
단기대여금의 감소	941,298,166	1,786,120,000
기타유동금융자산의 처분	3,693,238,260	674,273,240
장기대여금의 감소		186,401,834
기타비유동금융자산의 처분	9,131,628,059	441,766,300
기계장치의 처분	1,430,600	65,087,349
공기구비품의 처분	30,000	
보증금의 감소	262,035,000	1,685,020,000
투자활동으로 인한 현금유출액	(87,571,489,615)	(14,157,074,948)
단기대여금의 증가	43,619,270,000	2,301,140,000
기타유동금융자산의 취득	769,500,000	712,010,000
기타비유동금융자산의 취득	327,460,000	3,004,038,957
관계기업및종속기업의 취득	39,190,068,290	5,133,349,680
건물의 취득		95,000,000
구축물의 취득	131,508,646	146,954,773
기계장치의 취득	221,296,017	1,266,907,877
차량운반구의 취득	200,484,600	17,348,600
공기구비품의 취득	182,445,447	409,177,281

입목의 취득	420,000	33,191,300
건설중인자산의 취득	2,084,261,815	369,306,480
기타무형자산의 취득		47,650,000
보증금의 증가	844,774,800	621,000,000
재무활동으로 인한 현금흐름	139,646,459,900	67,732,914,200
재무활동으로 인한 현금유입액	146,830,000,000	119,000,000,000
단기차입금의 차입	42,990,000,000	10,000,000,000
장기차입금의 차입	80,840,000,000	109,000,000,000
사채의 발행	23,000,000,000	
재무활동으로 인한 현금유출액	(7,183,540,100)	(51,267,085,800)
단기차입금의 상환		50,000,000,000
장기차입금의 상환	3,000,000,000	
임대보증금의 감소		5,000,000
배당금의 지급	4,183,540,100	1,262,085,800
현금및현금성자산의순증가	304,537,215	16,932,182,459
기초의 현금및현금성자산	49,854,383,750	36,165,271,429
기말의 현금및현금성자산	50,158,920,965	53,097,453,888

2. 재무제표에 대한 주석

재무제표에 대한 주석은 당 반기보고서에 첨부된 검토보고서의 주석사항을 참조하시기 바랍니다.

3. 대손충당금 설정현황

가. 대손충당금 설정내역

당사의 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
제37기 반기	매출채권	60,954,891,301	1,094,614,857	1.8%
	분양미수금	20,139,150,161	-	-
	공사미수금	10,944,173,628	2,345,914,628	21.4%
	선급금	55,809,913,534	2,279,819,910	4.1%
	미수금	2,813,643,778	174,887,503	6.2%
	장기성매출채권	5,780,002,538	3,234,118,978	56.0%
	합 계	156,441,774,940	9,129,355,876	5.8%
제36기	매출채권	50,616,800,278	1,000,644,236	2.0%
	분양미수금	42,406,808,025	-	-
	공사미수금	13,619,521,191	3,873,361,601	28.4%
	선급금	62,326,137,832	2,279,819,910	3.7%
	미수금	3,388,382,742	174,954,242	5.2%
	장기성매출채권	4,241,892,987	2,922,753,134	68.9%
	합 계	176,599,543,055	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	77,164,183,034	4,260,032,358	5.5%

	합 계	78,273,675,944	4,901,132,358	6.3%
--	-----	----------------	---------------	------

※ 제37기 반기, 제36기는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 제35기는 K-GAPP 기준으로 작성되었습니다.

나. 대손충당금 변동현황

당사의 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제37기 반기	제36기	제35기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	10,251,533,123	4,901,132,358	4,332,308,314
2. 순대손처리액(① - ② + ③)	(21,641,847)	221,642,236	154,674,576
① 대손처리액(상각채권액)	-	227,592,169	177,006,133
② 상각채권회수액	21,641,847	30,475,549	22,331,557
③ 기타증감액	-	24,525,616	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	(1,143,819,094)	5,572,043,001	723,498,620
4. 기말 대손충당금 잔액합계	9,129,355,876	10,251,533,123	4,901,132,358

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 반기말 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	80,261	1,251	7,854	-	89,366
	특수관계자	2,672	-	-	-	2,672
	계	82,933	1,251	7,854	-	92,038
구성비율		90.11%	1.36%	8.53%	-	100.00%

4. 재고자산 현황 등

가. 재고자산의 사업부문별 보유현황

최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

사업부문		계정과목	제37기 반기	제36기	제35기
요 업	타 일	상 품	5,593	3,517	2,192
		제 품	5,447	5,194	5,244
		재 공 품	611	575	463
		원 재 료	2,231	1,608	1,392
		저 장 품	579	435	395
		소 계	14,461	11,329	9,686
	위생도기	상 품	2,755	2,310	1,593
		제 품	4,003	2,741	1,688
		재 공 품	484	466	501
		원 재 료	275	232	175
		저 장 품	178	147	119
		소 계	7,695	5,896	4,076
콘크리트	상 품	-	-	-	
	제 품	11,562	11,327	10,223	
	원 재 료	1,997	1,448	1,994	
	저 장 품	411	450	1,178	
	소 계	13,970	13,225	13,395	
건 설	용 지	161,016	60,802	66,468	
	미완성주택	11,855	8,503	6,807	
	완 성 주 택	1,358	3,091	2,414	
	원 재 료	19	604	240	
	소 계	174,248	73,000	75,929	
기 타	제 품	108	111	45	
	재 공 품	29	39	31	
	원 재 료	383	204	293	
	저 장 품	89	78	73	
	미 착 품	1,841	1,524	876	

	소 계	2,450	1,956	1,318
합 계	용 지	161,016	60,802	66,468
	미완성주택	11,855	8,503	6,807
	완 성 주 택	1,358	3,091	2,414
	상 품	8,348	5,827	3,785
	제 품	21,120	19,373	17,200
	재 공 품	1,124	1,080	995
	원 재 료	4,905	4,096	4,094
	저 장 품	1,257	1,110	1,765
	미 착 품	1,841	1,524	876
	합 계	212,824	105,406	104,404
	총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		27.0%	14.0%
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]		1.6회	2.8회	2.5회

※ 제37기 반기, 제36기는 한국채택국제회계기준에 의하여 작성되었으며 제35기는 K-GAPP 기준으로 작성되었습니다.

나. 재고자산의 실사내역

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

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

(단위 : 백만원)

계정과목	취득가액	재고보유금액	평가금액	기말재고	비 고
상 품	8,413	8,413	65	8,348	
제 품	21,318	21,318	198	21,120	
합 계	29,731	29,731	263	29,468	

5. 기업어음증권 발행 실적 등

(기준일 : 2011년 06월 30일)

(단위 : 백만원, %)

종 류	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부
-----	------	----------	-----	----------------	-----	----------

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	-	22,000	-	-	-	-

XI. 부속명세서

1. 공정가치평가 절차요약

가. 금융자산

당사는 기업회계기준서 제1039호의 적용대상인 금융자산을 당기손익인식금융자산, 대여금 및 수취채권, 만기보유금융자산, 매도가능금융자산 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류하고 있습니다. 금융자산은 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 당기손익인식금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가를 최초 인식시 공정가치에 가산하고 있습니다. 금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 해당 금융자산을 매입 또는 매도하기로 약정한 거래일자에 인식되고 있습니다.

당사의 주요 금융자산은 현금및현금성자산, 매출채권및기타채권, 기타금융자산 등으로 구성되어 있습니다.

· 당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매금융자산과 최초 인식시 당기손익인식금융자산으로 지정된 금융자산을 포함하고 있습니다. 단기간 내 매각을 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매금융자산으로 분류하고 있으며, 주계약과 분리하여 회계처리하는 내재파생상품을 포함한 모든 파생상품은 해당 파생상품이 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않는 한 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다. 또한, 당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사가 최초인식시 당기손익인식금융자산으로 지정한 금융상품은 없습니다.

당사는 매매목적으로 보유하고 있는 당기손익인식금융자산에 대해 가까운 시일내에 매각할 의도가 여전히 적절한지 평가하고 있습니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고, 예측가능한 미래에 경영진의 매각 의도가 중요하게 변경될 경우 드문 상황의경우에만 당사는 동 금융상품을 자산의 성격에 따라 대여금 및 수취채권, 매도가능금융자산 또는 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다. 이러한 평가는 공정가치선택권으로 당기손익인식대상으로 지정된 금융자산에는 영향을 주지 않습니다.

주계약에 내재된 파생상품은 그 경제적 특징과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되어 있지 않고 주 계약이 매매목적이거나 당기손익인식대상으로 지정되지 않은 경우, 별도의 파생상품으로 회계처리하고 공정가치로 계상하고 있습니다. 내재파생상품은 공정가치로 평가하며 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 현금흐름의 중요한 변동을 가져오는 계약 조건의 변경이 있는 경우에는 재검토를 하고 있습니다.

· 대여금 및 수취채권

대여금 및 수취채권은 지급금액이 확정되었거나 결정가능하고 활성시장에서 거래되지 않는 비파생금융자산으로서 최초 인식후에는 유효이자율법에 따른 상각후원가에서 손상차손을 차감한 가액을 장부금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 대여금 및 수취채권의 평가손익은 해당 자산이 제거되거나 손상차손을 인식하는 시점에 당기손익으로 인식하거나 상각과정을 거

쳐 당기손익에 반영하고 있습니다.

· 만기보유금융자산

당사는 만기가 고정되었고 지급금액이 확정되었거나 결정가능한 비파생금융자산으로서 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우의 금융자산을 만기보유금융자산으로 분류하고 있습니다. 만기보유금융자산은 최초 인식후에는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가를 측정하는 후 손상차손누계액을 차감한 가액으로 계상하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부분인 지급하거나 수취하는 수수료를 고려하여 계산됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융수익으로 계상하며, 손상차손은 금융비용으로 계상하고 있습니다.

· 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 지분증권과 채무증권을 포함하고 있습니다. 지분증권은 당기손익인식 금융자산으로 분류되지 않거나 지정되지 않은 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다. 채무증권의 경우 정해져 있지 않은 기간 동안에 보유할 의도가 있고 시장상황 변동 및 유동성으로 인해 매각할 수 있는 경우 매도가능금융자산으로 분류하고 있습니다.

매도가능금융자산은 최초인식후 공정가치로 평가하고 이에 따른 미실현 평가손익은 기타포괄손익에 반영하며, 해당 자산이 제거되거나 또는 손상차손을 인식하는 시점에 누적 평가손익을 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사는 매도가능금융자산의 보유능력 및 단기간내 매각의도를 평가합니다. 시장의 비활성화로 거래가 불가능하고 예측가능한 미래에 경영진의 매각의도가 중요하게 변경될 경우, 당사는 금융자산을 재분류할 수 있습니다. 대여금 및 수취채권의 정의를 충족하였을 금융자산으로서 매도가능금융자산으로 분류된 경우, 기업이 예측가능한 미래기간 동안 또는 만기까지 보유할 의도와 능력이 있다면 매도가능금융자산의 범주에서 대여금 및 수취채권의 범주로 재분류할 수 있습니다. 만기까지 보유할 의도와능력이 있는 경우에 만기보유금융자산으로 재분류할 수 있습니다. 매도가능금융자산의 범주에서 다른 범주로 재분류된 금융자산의 경우 기인식된 기타포괄손익을 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 당기손익으로 인식하며, 기대현금흐름과 새로운 상각후원가의 차이 또한 당해 금융자산의 잔여기간에 걸쳐 유효이자율법을 사용하여 상각하고 있습니다.

나. 금융부채

기업회계기준서 제1039호의 범위에 해당되는 금융부채는 최초인식시 당기손익인식금융부채, 기타금융부채 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 분류되고 있습니다.

금융부채는 최초인식시 공정가치로 측정하며, 차입금의 경우 관련된 거래원가를 공정가치에서 차감하고 있습니다.

당사의 주요 금융부채는 매입채무및기타채무, 차입금 등이 있습니다.

· 후속측정

금융부채의 후속측정은 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

· 당기손익인식금융부채

당기손익인식금융부채는 단기매매금융부채와 최초인식시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 단기간 내에 매각할 목적으로 취득하는 금융부채나 내재파생상품을 포함한 파생상품이 기업회계기준서 제1039호에 의한 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않은 경우에는 단기매매금융부채로 분류하고 있으며, 단기매매금융부채의 평가손익은 당기손익에 반영됩니다. 당사는 최초인식시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채는 보유하고 있지 않습니다.

· 기타금융부채

최초인식후 기타금융부채는 유효이자율법을 이용한 상각후원가로 측정되며 관련 평가손익은 기타금융부채가 제거되는 시점 또는 유효이자율법에 의한 상각절차를 통하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 상각후원가는 취득시의 할인이나 할증과 유효이자율의 일부인 지급되거나 수취된 수수료를 고려하여 계상됩니다. 유효이자율에 의한 상각은 손익계산서에 금융비용으로 계상하고 있습니다.

· 금융보증부채

당사가 발행한 금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급일에 특정 채무자의 지급불능에 따라 채권자가 입은 손실을 보상하기 위해 특정금액을 지급하여야 하는 계약입니다. 금융보증계약은 그 발행과 직접 관련된 거래비용을 차감한 공정가치를 금융부채로 최초인식하고 있습니다. 최초인식후 금융보증부채는 보고기간말 현재 존재하는 의무를 청산하기 위해 필요한 비용의 추정치와 최초인식액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

· 금융부채의 제거

금융부채는 그 계약상 의무가 이행되거나 취소되거나 만료된 경우 제거됩니다. 기존 금융부채가 동일 대여자로부터의 다른 계약조건에 다른 금융부채로 대체되거나 기존금융부채의 계약조건이 실질적으로 변경되는 경우, 이러한 대체 또는 변경은 기존 부채의 제거 및 신규 부채의 인식으로 처리되며 장부금액과 지급한 대가의 차이는 당기손익에 반영됩니다.

다. 금융자산 · 금융부채의 상계

인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고 순액으로 결제하거나, 자산을 회수하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에는 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

라. 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되는 금융상품의 공정가치는 보고기간말 현재 공시되는 시장가격입니다. 보유자산이나 발행할 부채의 공시되는 적절한 시장가격은 일반적으로 현행 매입호가이고, 취득할 자산이나 보유부채의 공시되는 적절한 시장가격은 매도호가입니다.

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다.

다. 평가기법은 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 최근 거래를 사용하는 방법, 실질적으로 동일한 다른 금융상품의 현행 공정가치를 이용할 수 있다면 이를 참조하는 방법, 현금흐름할인방법과 옵션가격결정모형을 포함하고 있습니다. 단, 활성시장에서 거래되지 않고 공정가치를 신뢰성있게 측정할수 없는매도가능금융자산(지분증권)은 원가로 측정하고 있습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없습니다.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없습니다.