

# 목 차

감 사 보 고 서 .....	.2
외부감사인의 감사보고서 .....	.4
재 무 제 표 .....	.6
재무제표에 대한 주석 .....	.12
내부회계관리제도 검토의견 .....	.94

아이에스동서 주식회사

재무제표에 대한

# 감 사 보 고 서

제 37 기

2011년 01월 01일 부터

2011년 12월 31일 까지

한영회계법인



# 외부감사인의 감사보고서

아이에스동서 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2012년 3월 15일

본 감사인은 첨부된 아이에스동서 주식회사의 2011년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을표명하는 것입니다. 본 감사인은 2010년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 재무제표에 대하여도 감사를 수행하였으며, 2011년 3월 16일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 본 감사인이 적정의견을 표명한 재무제표는 주석 40에서 기술된 한국채택국제회계기준 조정사항이 반영되기 전의 재무제표였으며, 비교표시된 첨부 2010 회계연도의 재무제표는 이러한 조정사항이 반영된 것입니다.

본 감사인은 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 아이에스동서 주식회사의 2011년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

감사보고서 이용자의 합리적인 의사결정에 참고가 되는 사항으로서, 재무제표에 대한 주석 2에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 자체분양공사의 수익인식에 대하여 한국회계기준원의 질의회신에 따라 회계처리하였습니다.

서울특별시 영등포구 여의도동 10-2  
한 영 회 계 법 인  
대 표 이 사 권 승 화

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# 재 무 제 표

## 재 무 상 태 표

제 37 기 2011년 12월 31일 현재

제 36 기 2010년 12월 31일 현재

제 36 기초 2010년 01월 01일 현재

아이에스동서 주식회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제37기말	제36기말	제36기초
자산				
Ⅰ.유동자산				
현금및현금성자산	3,4,36	38,667,742,011	49,854,383,750	36,165,271,429
매출채권및기타채권	3,5,24,36	139,215,291,288	133,306,484,937	61,856,038,082
기타금융자산	3,6,15,36	1,335,852,556	8,125,011,860	7,435,973,574
미청구공사	24	1,062,617,165	1,014,888,568	1,402,215,008
당기법인세자산	30	-	202,938,820	221,144,095
재고자산	8	187,065,763,616	105,405,959,966	104,422,488,011
기타유동자산	7,33	95,449,761,721	61,843,495,890	26,188,611,920
유동자산 합계		462,797,028,357	359,753,163,791	237,691,742,119
Ⅱ.비유동자산				
매출채권및기타채권	3,5,34	9,997,670,227	7,422,665,151	23,059,409,468
기타금융자산	3,6,15,36	13,332,424,701	21,576,596,552	17,832,581,225
관계기업및종속기업투자	9	68,118,032,970	33,333,349,680	6,600,000,000
유형자산	10,15,33	195,997,282,774	194,903,008,605	194,859,802,038
투자부동산	11	915,443,348	1,400,041,230	118,344,400
무형자산	12	3,441,345,743	3,634,707,207	3,833,636,460
기타비유동자산	7	6,976,277,140	-	-
비유동자산 합계		298,778,476,903	262,270,368,425	246,303,773,591
자산 총계		761,575,505,260	622,023,532,216	483,995,515,710
부채				
Ⅰ.유동부채				
매입채무및기타채무	3,13,34,36	70,255,268,148	59,438,405,740	52,006,484,249
단기차입금	3,14,15	112,590,000,000	44,800,000,000	67,800,000,000
유동성장기차입금	3,14,15	39,448,274,503	-	-
유동성사채	3,14	10,000,000,000	21,469,345,398	-

초과청구공사	24	1,288,808,632	780,594,570	2,533,381,093
기타유동부채	16,24	6,087,682,551	1,855,655,851	16,177,500,203
당기법인세부채	30	1,900,244,852	-	-
유동부채 합계		241,570,278,686	128,344,001,559	138,517,365,545
II.비유동부채				
매입채무및기타채무	3,13,34,36	3,192,836,837	3,073,378,952	2,947,128,550
사채	3,14	52,940,093,803	39,911,804,663	20,115,505,541
장기차입금	3,14,15	75,953,424,736	100,266,666,680	1,266,666,680
기타금융부채	3	8,603,714,680	587,800,000	-
퇴직급여부채	18	-	1,496,054,482	5,503,371,991
총당부채	17	1,787,402,398	1,741,202,869	1,418,608,395
이연법인세부채	30	15,639,741,299	20,019,719,384	20,413,924,417
비유동부채 합계		158,117,213,753	167,096,627,030	51,665,205,574
부채 총계		399,687,492,439	295,440,628,589	190,182,571,119
자본				
I.납입자본과 적립금				
자본금	19	12,766,765,500	8,511,177,000	8,511,177,000
자본잉여금	20	212,064,623,222	216,741,464,319	216,741,464,319
자본조정	21	(16,978,975,380)	(54,010,684,632)	(67,226,485,533)
기타포괄손익누계액	22	24,776,120	13,327,330	2,726,184
이익잉여금	23	154,010,823,359	155,327,619,610	135,784,062,621
자본 총계		361,888,012,821	326,582,903,627	293,812,944,591
부채 및 자본의 총계		761,575,505,260	622,023,532,216	483,995,515,710

첨부된 재무제표에 대한 주석 참조

포괄손익계산서

제 37 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

제 36 기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사

(단위 : 원)

과목	주석	제37기	제36기
I.매출액	24,25,34	376,867,125,619	367,772,786,527
II.매출원가	25,26,34	(305,333,090,731)	(294,102,170,224)
III.매출총이익		71,534,034,888	73,670,616,303
판매비와관리비	26,27	(54,729,875,214)	(44,045,285,488)
기타영업수익	3,28	4,395,837,588	1,632,871,979
기타영업비용	3,26,28	(2,100,977,250)	(2,275,320,084)
IV.영업이익		19,099,020,012	28,982,882,710
금융수익	3,29	7,963,619,879	2,768,445,107
금융비용	3,29	(10,224,187,637)	(6,956,004,660)
V.법인세비용차감전순이익		16,838,452,254	24,795,323,157
VI.법인세비용	30	(4,059,962,007)	(2,932,743,529)
VII.당기순이익		12,778,490,247	21,862,579,628
VIII.기타포괄손익		(403,909,981)	(1,046,335,693)
매도가능금융자산평가손익		11,448,790	10,601,146
보험수리적손익		(415,358,771)	(1,056,936,839)
IX.총포괄이익		12,374,580,266	20,816,243,935
기본주당이익	31	517	975
희석주당이익	31	517	950

첨부된 재무제표에 대한 주석 참조

자 본 변 동 표

제 37 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

제 36 기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	총계
2010년 1월 1일(전환일)	8,511,177,000	216,741,464,319	(67,226,485,533)	2,726,184	135,784,062,621	293,812,944,591
당기순이익	-	-	-	-	21,862,579,628	21,862,579,628
기타포괄손익:						
보험수리손실	-	-	-	-	(1,056,936,839)	(1,056,936,839)
매도가능금융자산평가손익	-	-	-	10,601,146	-	10,601,146
총포괄이익				10,601,146	20,805,642,789	20,816,243,935
연차배당(주석23)	-	-	-	-	(1,262,085,800)	(1,262,085,800)
자기주식처분	-	-	13,215,800,901	-	-	13,215,800,901
2010년 12월 31일(전기말)	8,511,177,000	216,741,464,319	(54,010,684,632)	13,327,330	155,327,619,610	326,582,903,627
2011년 1월 1일(당기초)	8,511,177,000	216,741,464,319	(54,010,684,632)	13,327,330	155,327,619,610	326,582,903,627
당기순이익	-	-	-	-	12,778,490,247	12,778,490,247
기타포괄손익:						
보험수리손실	-	-	-	-	(415,358,771)	(415,358,771)
매도가능금융자산평가손익	-	-	-	11,448,790	-	11,448,790
총포괄이익	-	-	-	11,448,790	12,363,131,476	12,374,580,266
연차배당(주석23)	-	-	-	-	(4,183,540,100)	(4,183,540,100)
자기주식처분손실보전	-	-	9,496,387,627	-	(9,496,387,627)	-
자기주식처분	-	-	27,535,321,625	-	-	27,535,321,625
교환사채교환	-	(394,390,327)	-	-	-	(394,390,327)
무상증자	4,255,588,500	(4,282,450,770)	-	-	-	(26,862,270)
2011년 12월 31일(당기말)	12,766,765,500	212,064,623,222	(16,978,975,380)	24,776,120	154,010,823,359	361,888,012,821

첨부된 재무제표에 대한 주석 참조

현금흐름표

제 37 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

제 36 기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제37기	제36기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(72,225,119,078)	(64,198,751,378)
1. 당기순이익		12,778,490,247	21,862,579,628
2. 비현금항목의 조정	32	13,511,709,268	21,226,863,718
3. 영업자산 부채의 변동	32	(82,607,782,322)	(101,575,085,576)
4. 이자의 수취		5,732,974,971	1,499,398,621
5. 이자의 지급		(20,572,116,322)	(7,530,713,044)
6. 배당금의 수취		9,802,000	300,000,000
7. 법인세의 납부	30	(1,078,196,920)	18,205,275
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(39,928,840,506)	(47,056,083,163)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		117,987,083,635	19,175,066,565
단기대여금의 감소		68,840,848,616	2,448,572,810
기타유동금융자산의 감소		34,552,105,040	8,194,314,997
장기대여금의 감소		-	647,418,714
기타비유동금융자산의 감소		9,131,628,059	-
관계기업투자의 유상감자		4,615,385,000	-
보증금의 감소		610,777,000	7,805,020,000
유형자산의 처분		156,339,920	79,478,586
무형자산의 처분		80,000,000	261,458
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(157,915,924,141)	(66,231,149,728)
단기대여금의 증가		82,407,340,000	15,589,190,000
기타유동금융자산의 증가		27,960,960,600	8,951,772,453
기타비유동금융자산의 취득		1,027,460,000	3,700,938,534
관계기업및종속기업투자의 취득		39,190,068,290	26,733,349,680
유형자산의 취득		5,206,239,388	4,622,619,061
무형자산의 취득		-	47,650,000
보증금의 증가		2,123,855,863	6,585,630,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		100,967,490,905	124,943,946,862
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		280,800,871,109	216,813,672,662
단기차입금의 차입		158,912,871,109	67,600,000,000
장기차입금의 차입		98,840,000,000	99,000,000,000
사채의 발행		23,000,000,000	39,909,700,000

임대보증금의 증가		48,000,000	120,000,000
자기주식의 처분		-	10,183,972,662
2.재무활동으로 인한 현금유출액		(179,833,380,204)	(91,869,725,800)
단기차입금의 상환		121,122,871,109	90,600,000,000
유동성장기차입금의 상환		44,000,000,000	-
장기차입금의 상환		10,500,000,000	-
임대보증금의 감소		-	7,640,000
무상증자 주식발행비용		26,968,995	-
배당금의 지급		4,183,540,100	1,262,085,800
IV.현금및현금성자산의 증가(감소)(I+II+III)		(11,186,468,679)	13,689,112,321
V.기초의 현금및현금성자산		49,854,383,750	36,165,271,429
VI.외화표시 현금및현금성자산의 환율변동효과		(173,060)	-
VII.기말의 현금및현금성자산		38,667,742,011	49,854,383,750

첨부된 재무제표에 대한 주석 참조

# 재무제표에 대한 주석

제 37 기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지

제 36 기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사

## 1. 일반사항

당사는 주택건설을 주 목적으로 하여 1989년 3월 7일 설립되었으며, 2008년 7월 19일자로 요업제품 및 콘크리트제품 제조·판매업을 영위하는 상장회사인 아이에스동서 주식회사와 합병하였습니다. 합병으로 당사의 상호는 일신건설산업 주식회사에서 아이에스동서 주식회사로 변경되었으며, 도급공사 및 아파트 신축판매업과 요업제품 및 콘크리트제품 제조·판매업을 영위하고 있습니다.

한편, 당기 보고기간종료일 현재 당사의 납입자본금은 12,767백만원이며, 주요 주주내역은 다음과 같습니다.

주 주 명	주 식 수(주)	지 분 율
권혁운	14,806,384	57.99%
권정탁	1,644,408	6.44%
배한선	337,314	1.32%
권기옥	42,163	0.17%
이성철	35,700	0.13%
우리사주조합	725,825	2.84%
기타	7,941,737	31.11%
합 계	25,533,531	100.00%

한편, 당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2012년 2월 9일에 당사의 이사회에서 최종 승인되었습니다.

## 2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

### (1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 본 재무제표는 원화로 표시되어 있으며 다른 언급이 있는 경우를 제외하고는 천원단위로 표시되어 있습니다.

#### 1) 준수사실의 기재

당사의 재무제표는 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

#### 2) 한국채택국제회계기준의 최초도입

당사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 한국채택국제회계기준을 도입하였습니다.

기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'에 따른 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2010년 1월 1일이며, 과거회계기준에서 한국채택국제회계기준으로의 전환에 따른 조정사항은 주석 40에서 설명하고 있습니다.

#### 3) 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 배당금은배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## (2) 유의적인 회계정책

### 1) 현금및현금성자산

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

### 2) 금융상품

#### ① 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 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 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 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.

· 금융자산의 제거

금융자산 또는 금융자산의 일부분 또는 유사한 금융자산 집합의 일부분은 다음의 경우에 제

거됩니다.

- 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.

## ② 금융자산의 손상

당사는 금융자산 또는 금융자산 집합의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는 지를때 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
- 이차지급이나 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 사용하여차감표시하고 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 증가가손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### ③ 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 금융부채

는 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 계약조건의 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.

④ 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.

⑤ 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 측정할 수 없는 매도가능금융자산(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 가액으로 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
건축물	15년~40년
기계장치	2년~20년
차량운반구	2년~8년
공기구비품	3년~15년

유형자산은 처분하거나 사용 또는 처분을 통하여 미래경제적 효익이 기대되지 않을 경우 제거하고 있으며 이로 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 정액법에 의해 상각하고 손상징후가 파악되는 경우 손상여부를 검토하고 있습니다. 또한 내용연수와 상각방법은 매 회계연도말에 그 적정성을 검토하고 있으며, 예상 사용기간의 변경이나 경제적효익의 소비형태 변화 등으로 인하여 변경이 필요한 경우에는 추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 무형자산상각비는 해당 무형자산의기능과 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 의무의이행에 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

### ① 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.

### ② 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 재무보고 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 발생 하는 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 발생 하는 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 보고기간말마다 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.

##### ① 재화의 판매

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

## ② 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.

## ③ 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.

## ④ 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.

## ⑤ 배당금수익

당사가 배당금을 지급받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

## ⑥ 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 이익잉여금으로 인식하고 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 당사에게 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.

#### ① 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.

### ① 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 현금창출단위로부터 발생하는 미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하여야 합니다.

### ② 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.

### ③ 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.

## 17) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

공표되었으나 아직 시행되지 않아 당사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서의 제·개정 내역은 다음과 같습니다.

### ① 기업회계기준서 제1012호 법인세(개정) - 기초자산의 회수

개정된 기준서는 공정가치로 측정되는 투자부동산에 대한 이연법인세 측정을 명확히하고 있습니다. 개정 기준서는 기업회계기준서 제1040호의 공정가치 모형을 사용하여 측정되는 투자부동산에 대한 이연법인세는 장부금액이 매각을 통해 회수될 것이라는 것을 전제로 하고 있습니다. 또한, 기업회계기준서 제1016호의 재평가모형을 사용하여 측정되는 비상각자산

에 대한 이연법인세는 항상 자산의 매각으로 인한 세효과로 측정하도록 하고 있습니다. 개정된 기준서는 2012년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용됩니다.

② 기업회계기준서 제1019호 종업원급여(개정)

개정된 기준서에서는 범위접근법과 사외적립자산에 대한 기대수익율 개념을 폐지하였고, 단순 명확화 및 기타 문구 수정을 포함하고 있습니다. 개정된 기준서는 2013년1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용됩니다.

③ 기업회계기준서 제1107호 금융상품: 공시(개정)-강화된 제거 관련 공시요구사항

개정된 기준서는 재무제표 이용자가 제거되지 않은 자산과 관련 부채의 관계를 이해할 수 있도록 하기 위하여 양도되었으나 제거되지 않은 금융자산에 대한 추가공시를 요구하고 있습니다. 또한 개정된 기준서는 재무제표이용자가 제거된 자산에 대한 기업의 지속적 관여의 성격과 관련 위험을 평가할 수 있도록 제거된 자산에 대한 지속적 관여에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 개정된 기준서는 2011년 7월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용됩니다.

④ 기업회계기준서 제1113호 공정가치 측정(제정)

기업회계기준서 제1113호는 공정가치 측정에 대한 단일의 지침을 제공하고 있습니다. 동 기준서는 공정가치의 사용이 요구되는 상황은 변경하지 않으며 공정가치측정이 요구되거나 허용되는 경우 한국채택국제회계기준에 따라 공정가치를 측정하기 위한 지침을 제공하고 있습니다. 제정된 기준서는 2013년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용됩니다.

당사는 상기에 열거된 기준서와 해석서의 최초적용이 최초적용연도에 당사의 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

### 3. 범주별 금융상품

#### (1) 금융상품 범주별 분류

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 금융상품의 범주별 분류내역은 다음과 같습니다.

#### <당기말>

(단위 : 천원)

구 분	대여금 및 수취채권	매도가능금융자산	기타금융부채	합 계
자산				
<유동>				
현금및현금성자산	38,667,742	-	-	38,667,742
매출채권및기타채권	139,215,291	-	-	139,215,291
기타금융자산	1,335,818	34	-	1,335,852
<비유동>				-
매출채권및기타채권	9,997,670	-	-	9,997,670
기타금융자산	1,446,383	11,886,042	-	13,332,425
합 계	190,662,904	11,886,076	-	202,548,980
부채				
<유동>				
매입채무및기타채무	-	-	70,255,268	70,255,268
단기차입금	-	-	112,590,000	112,590,000
유동성사채	-	-	10,000,000	10,000,000
유동성장기차입금	-	-	39,448,275	39,448,275
<비유동>				
매입채무및기타채무	-	-	3,192,837	3,192,837
사채	-	-	52,940,094	52,940,094
장기차입금	-	-	75,953,425	75,953,425
기타금융부채	-	-	8,603,714	8,603,714
합 계	-	-	372,983,613	372,983,613

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구 분	대여금 및 수취채권	매도가능금융자산	기타금융부채	합계
자산				
<유동>				
현금및현금성자산	49,854,384	-	-	49,854,384

매출채권및기타채권	133,306,485	-	-	133,306,485
기타금융자산	8,123,172	1,839	-	8,125,011
<비유동>				
매출채권및기타채권	7,422,665	-	-	7,422,665
기타금융자산	2,048,658	19,527,939	-	21,576,597
합 계	200,755,364	19,529,778	-	220,285,142
부채				
<유동>				
매입채무및기타채무	-	-	59,438,406	59,438,406
단기차입금	-	-	44,800,000	44,800,000
유동성사채	-	-	21,469,345	21,469,345
<비유동>				
매입채무및기타채무	-	-	3,073,379	3,073,379
사채	-	-	39,911,805	39,911,805
장기차입금	-	-	100,266,667	100,266,667
기타금융부채	-	-	587,800	587,800
합 계	-	-	269,547,402	269,547,402

<전기초>

(단위 : 천원)

구 분	대여금 및 수취채권	매도가능금융자산	기타금융부채	합계
자산				
<유동>				
현금및현금성자산	36,165,271	-	-	36,165,271
매출채권및기타채권	61,856,038	-	-	61,856,038
기타금융자산	7,300,438	135,536	-	7,435,974
<비유동>				
매출채권및기타채권	23,059,409	-	-	23,059,409
기타금융자산	-	17,832,581	-	17,832,581
합 계	128,381,156	17,968,117	-	146,349,273
부채				
<유동>				
매입채무및기타채무	-	-	52,006,484	52,006,484
단기차입금	-	-	67,800,000	67,800,000
<비유동>				
매입채무및기타채무	-	-	2,947,129	2,947,129

사채	-	-	20,115,505	20,115,505
장기차입금	-	-	1,266,667	1,266,667
합 계	-	-	144,135,785	144,135,785

(2) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 당사의 금융상품의 범주별 손익내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	대여금 및 수취채권	매도가능금융자산	기타금융부채	합계
수익 :				
이자수익	5,534,677	300,987	-	5,835,664
배당금수익	-	9,802	-	9,802
매도가능금융자산처분이익	-	1,555,128	-	1,555,128
금융보증수익	-	-	563,026	563,026
대손충당금환입	1,319,905	-	-	1,319,905
외환차익	-	-	22,220	22,220
외화환산이익	1,393	-	2,534	3,927
잡이익	-	-	1,860,000	1,860,000
합계	6,855,975	1,865,917	2,447,780	11,169,672
비용 :				
이자비용	-	-	10,005,820	10,005,820
매도가능금융자산처분손실	-	78,251	-	78,251
금융보증비용	-	-	140,117	140,117
외환차손	4,902	-	32,286	37,188
합계	4,902	78,251	10,178,223	10,261,376

<전기>

(단위 : 천원)

구분	대여금및수취채권	매도가능금융자산	기타금융부채	합계
수익 :				
이자수익	1,211,390	935,555	-	2,146,945
배당금수익	-	300,000	-	300,000
금융보증수익	-	-	321,500	321,500
외환차익	-	-	14,713	14,713
외화환산이익	6,676	-	2,210	8,886
합계	1,218,066	1,235,555	338,423	2,792,044
비용 :				
이자비용	-	-	5,972,716	5,972,716

매도가능금융자산처분손실	-	73,989	-	73,989
금융보증비용	-	-	909,300	909,300
대손상각비	4,236,776	-	-	4,236,776
기타의대손상각비	135,267	-	-	135,267
외환차손	1,978	-	55,655	57,633
합 계	4,374,021	73,989	6,937,671	11,385,681

#### 4. 현금및현금성자산

당사의 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 동일하게 관리되고 있습니다. 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 현금및현금성자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
보유현금	16,105	9,912	12,800
보통예금	31,672,922	49,844,472	36,116,934
당좌예금	6,978,715	-	35,537
합계	38,667,742	49,854,384	36,165,271

#### 5. 매출채권및기타채권

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말		전기초	
	유동	비유동	유동	비유동	유동	비유동
매출채권	65,820,008	5,336,179	50,616,800	4,241,893	47,807,439	3,950,581
대손충당금	(1,182,636)	(2,960,140)	(1,000,644)	(2,922,753)	(710,360)	(3,031,265)
공사미수금	9,835,963	-	13,619,521	-	11,695,162	-
대손충당금	(2,345,915)	-	(3,873,362)	-	-	-
분양미수금	23,012,083	-	42,406,808	-	1,079,582	-
미수금	2,259,961	7,527	3,388,383	-	1,664,514	48,636
대손충당금	(177,496)	-	(174,954)	-	(31,051)	(48,636)
미수수익	1,742,670	-	1,639,982	-	149,493	867,468
당좌개설보증금	-	8,400	-	10,900	-	10,900
대여금	40,247,125	-	26,680,633	-	95,118	13,949,710
임차보증금	-	7,605,704	-	5,544,204	-	5,108,924
기타	3,528	-	3,318	548,421	106,141	2,203,091
합계	139,215,291	9,997,670	133,306,485	7,422,665	61,856,038	23,059,409

(2) 당기와 전기 중 매출채권및기타채권의 대손충당금의 변동은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
기초금액	7,971,713	3,821,312
손상차손 (환입)	(1,319,905)	4,372,043
제각채권회수	21,642	30,475
제각	(7,263)	(227,592)
이자수익(채권채무재조정)	-	(24,525)
기말금액	6,666,187	7,971,713

(3) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 연체되었으나 손상되지 아니한 매출채권및기타채권의 약정회수기일기준 연령분석은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말	전기초
3개월 이내	928,174	1,132,222	49,217
3 ~ 6 개월	26,566	-	73,860
6개월 이상	5,504,490	6,146,415	33,158
합 계	6,459,230	7,278,637	156,235

(4) 당사는 양도 또는 할인한 매출채권이 금융상품의 제거 요건을 충족하지 못하는 경우 장부상 매출채권및기타채권으로 인식하고 있으며, 당기말과 전기말 및 전기초 현재 해당되는 매출채권및기타채권은 없습니다.

## 6. 기타금융자산

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구 분	당기말		전기말		전기초	
	유동	비유동	유동	비유동	유동	비유동
단·장기금융상품	1,335,818	1,446,383	8,123,172	2,048,658	7,300,438	-
매도가능금융자산(지분증권)	-	6,627,278	-	13,796,601	-	13,501,803
매도가능금융자산(채무증권)	34	5,258,764	1,839	5,731,338	135,536	4,330,778
합 계	1,335,852	13,332,425	8,125,011	21,576,597	7,435,974	17,832,581

(1) 기타금융자산에 포함된 매도가능금융자산 중 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	지분율 (%)	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익	손상차손	
						당기이전	당기
파주PF펀드출자금	2.48	848,442	880,205	880,205	31,763	-	-
대한주택보증주	0.02	2,008,000	(주1)	1,004,000	-	1,004,000	-
건설공제조합	0.03	868,498	"	868,498	-	-	-
전기공사공제조합	0.01	56,132	"	56,132	-	-	-
샘소슬주	3.73	159,541	"	159,541	-	-	-
교육나눔터주	3.00	107,629	"	107,629	-	-	-
에어부산주	4.00	2,000,000	"	2,000,000	-	-	-
정보통신공제조합	0.01	15,392	"	15,392	-	-	-
늘푸른학교(주)	2.74	143,272	"	143,272	-	-	-
유니온아크	1.40	1,154,940	"	1,154,940	-	-	-
백년건강지킴이	10.00	19,881	"	19,881	-	-	-
소방공제조합	0.02	20,000	"	20,000	-	-	-
Raintree P.M 주식회사	0.03	100,000	"	100,000	-	-	-
신성건설주	0.05	31,325	"	31,325	-	-	-
새롬성원주	-	1,070	"	1,070	-	-	-
㈜청구 우선주	-	300	"	300	-	-	-
한국원심력공업협동조합	-	16,779	"	16,779	-	-	-
한국도자기공업협동조합	-	7,500	"	7,500	-	-	-
전문건설공제조합	-	40,814	"	40,814	-	-	-
합 계		7,599,515		6,627,278	31,763	1,004,000	-

<전기말>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	지분율 (%)	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익	손상차손	
						전기이전	전기
파주PF펀드출자금	2.48	848,441	865,528	865,528	17,087	-	-
대한주택보증주	0.02	2,008,000	(주1)	1,004,000	-	1,004,000	-
건설공제조합	0.03	868,498	"	868,498	-	-	-
전기공사공제조합	0.01	56,132	"	56,132	-	-	-
샘소슬주	3.73	159,541	"	159,541	-	-	-

교육나눔터(주)	3.00	107,629	"	107,629	-	-	-
에어부산(주)	4.00	2,000,000	"	2,000,000	-	-	-
정보통신공제조합	0.01	15,392	"	15,392	-	-	-
늘푸른학교(주)	2.74	143,272	"	143,272	-	-	-
유니온아크	1.40	1,154,940	"	1,154,940	-	-	-
백년건강지킴이	10.00	19,881	"	19,881	-	-	-
소방공제조합	0.02	20,000	"	20,000	-	-	-
한국렌탈(주)	0.43	210,000	"	210,000	-	-	-
신성건설(주)	0.05	31,325	"	31,325	-	-	-
새롬성원(주)	-	1,070	"	1,070	-	-	-
(주)청구 우선주	-	300	"	300	-	-	-
한국원심력공업협동조합	-	16,779	"	16,779	-	-	-
한국도자기공업협동조합	-	7,500	"	7,500	-	-	-
전문건설공제조합	-	40,814	"	40,814	-	-	-
KDBC-JKL 사모투자	17.80	7,074,000	"	7,074,000	-	-	-
합 계		14,783,514		13,796,601	17,087	1,004,000	-

<전기초>

(단위 : 천원)

회사(종목)명	지분율 (%)	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익	손상차손	
						전기이전	전기
파주PF펀드출자금	2.48	848,441	851,936	851,936	3,495	-	-
대한주택보증(주)	0.02	2,008,000	(주1)	1,004,000	-	1,004,000	-
건설공제조합	0.03	868,498	"	868,498	-	-	-
전기공사공제조합	0.01	56,132	"	56,132	-	-	-
샘소슬(주)	3.73	159,541	"	159,541	-	-	-
교육나눔터(주)	3.00	107,629	"	107,629	-	-	-
에어부산(주)	4.00	2,000,000	"	2,000,000	-	-	-
정보통신공제조합	0.01	15,392	"	15,392	-	-	-
늘푸른학교(주)	2.74	143,272	"	143,272	-	-	-
유니온아크	1.40	1,154,940	"	1,154,940	-	-	-
새롬성원(주)	-	1,070	"	1,070	-	-	-
(주)청구 우선주	-	300	"	300	-	-	-
한국원심력공업협동조합	-	16,779	"	16,779	-	-	-
한국도자기공업협동조합	-	7,500	"	7,500	-	-	-
전문건설공제조합	-	40,814	"	40,814	-	-	-

KDBC-JKL 사모투자	17.80	7,074,000	"	7,074,000	-	-	-
합 계		14,502,308		13,501,803	3,495	1,004,000	-

(주1) 당사는 활성시장이 존재하지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않은 매도가능금융자산은 손상차손 반영 후 취득원가를 장부금액으로 인식하였습니다.

한편, 상기 대한주택보증(주), 건설공제조합, 전기공사공제조합 및 정보통신공제조합, 소방공제조합에 대한 출자금은 전액 차입금 및 이행보증을 위한 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 기타금융자산에 포함된 매도가능금융자산 중 채무증권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

만기일	종목명	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					당기이전	당기
<유동>						
1년 이내	국공채	34	34	-	-	-
<비유동>						
5년 이내	국공채	1,331,304	1,331,304	-	-	-
	신보뉴챌린지2010제오차유동화	450,000	450,000	-	-	-
	2010신보뉴챌린지건설제일유동화	450,000	450,000	-	-	-
30년 이내	국공채	27,460	27,460	-	-	-
	은행발행 채무증권	3,000,000	3,000,000	-	-	-
소계		5,258,764	5,258,764	-	-	-
합계		5,258,798	5,258,798	-	-	-

<전기말>

(단위 : 천원)

만기일	종목명	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					전기이전	전기
<유동>						
1년 이내	국공채	1,839	1,839	-	-	-
<비유동>						
5년 이내	국공채	1,329,348	1,329,348	-	-	-
	부산은행 후순위채	500,000	500,000	-	-	-
	신보뉴챌린지2010제오차유동화	450,000	450,000	-	-	-
	2010신보뉴챌린지건설제일유동화	450,000	450,000	-	-	-
30년 이내	국공채	1,990	1,990	-	-	-
	은행발행 채무증권	3,000,000	3,000,000	-	-	-
소계		5,731,338	5,731,338	-	-	-
합계		5,733,177	5,733,177	-	-	-

<전기초>

(단위 : 천원)

만기일	종목명	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					전기이전	전기
<유동>						
1년 이내	국공채	135,536	135,536	-	-	-
<비유동>						
5년 이내	국공채	818,938	818,938	-	-	-
	은행발행 채무증권	500,000	500,000	-	-	-
30년 이내	국공채	11,840	11,840	-	-	-
	은행발행 채무증권	3,000,000	3,000,000	-	-	-
소계		4,330,778	4,330,778	-	-	-
합계		4,466,314	4,466,314	-	-	-

7. 기타자산

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
<유동>			
선급금	91,038,171	62,326,138	12,253,523
손상차손누계액	(2,279,820)	(2,279,820)	(1,079,820)
선급비용	1,579,788	100,112	128,938
선급공사원가	5,099,408	1,681,848	14,871,606
기타	12,215	15,218	14,365
소계	95,449,762	61,843,496	26,188,612
<비유동>			
선급비용	6,976,277	-	-
합계	102,426,039	61,843,496	26,188,612

당기 및 전기 중 차입금에 대하여 발생된 차입원가로서 선급금으로 계상된 금액은 각각 3,660,341천원과 1,759,191천원입니다.

## 8. 재고자산

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	취득원가	평가손실총당금	장부금액	취득원가	평가손실총당금	장부금액	취득원가	평가손실총당금	장부금액
용지	133,737,006	-	133,737,006	60,801,649	-	60,801,649	66,468,253	-	66,468,253
미완성주택	8,833,571	-	8,833,571	8,503,191	-	8,503,191	6,824,564	-	6,824,564
완성주택	3,057,647	-	3,057,647	3,091,280	-	3,091,280	2,414,450	-	2,414,450
상품	10,358,175	(37,581)	10,320,594	5,899,895	(73,104)	5,826,791	3,847,969	(62,502)	3,785,467
제품	21,229,094	(175,171)	21,053,923	19,568,567	(195,283)	19,373,284	17,366,439	(166,680)	17,199,759
재공품	1,092,986	-	1,092,986	1,079,517	-	1,079,517	995,005	-	995,005
원재료	6,202,561	-	6,202,561	4,096,386	-	4,096,386	4,093,711	-	4,093,711
저장품	1,244,666	-	1,244,666	1,109,585	-	1,109,585	1,765,093	-	1,765,093
미착품	1,522,810	-	1,522,810	1,524,277	-	1,524,277	876,186	-	876,186
합계	187,278,516	(212,752)	187,065,764	105,674,347	(268,387)	105,405,960	104,651,670	(229,182)	104,422,488

당기 및 전기 중 차입금에 대하여 발생된 차입원가로서 용지 및 미완성주택의 취득원가로 계상된 금액(진행율 및 분양율로 인한 분양원가 반영전)은 각각 8,617,043천원과 1,307,331천원입니다. 자본화된 차입원가 금액을 결정하기 위해 사용한 이자율은 6.5%~7.91%입니다. 한편, 용지 및 미완성주택 중 일부는 대한주택보증(주) 및 (주)무궁화신탁에 신탁되어 있습니다.

## 9. 관계기업투자 및 종속기업투자

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 관계기업투자 및 종속기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	구분	당기말		전기말		전기초	
		소유지분율 (%)	장부금액	소유지분율 (%)	장부금액	소유지분율 (%)	장부금액
(주)제이케이엘파트너스	관계기업투자	46.2	1,984,615	46.2	6,600,000	46.2	6,600,000
아이에스해운(주)	종속기업투자	100.0	22,500,000	100.0	22,500,000	-	-
(주)삼흥테크	"	100.0	4,233,350	100.0	4,233,350	-	-
한국렌탈(주)	"	54.7	39,400,068	-	-	-	-
합계			68,118,033		33,333,350		6,600,000

## 10. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 유형자산의 취득원가 및 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
토지	145,740,882	145,650,409	144,519,381
건물	33,777,685	33,389,716	33,026,228
감가상각누계액	(3,879,171)	(2,731,680)	(1,600,254)
구축물	6,662,637	6,336,253	5,981,077
감가상각누계액	(1,425,125)	(991,092)	(574,260)
기계장치	17,682,286	14,588,934	12,380,259
감가상각누계액	(6,888,591)	(5,019,235)	(3,077,536)
차량운반구	1,157,815	877,623	874,412
감가상각누계액	(747,227)	(613,405)	(497,065)
공기구비품	6,770,757	6,304,755	5,776,216
감가상각누계액	(4,129,307)	(3,275,505)	(2,376,999)
입목	35,494	35,074	1,883
건설중인자산	1,239,148	351,162	426,460
합 계	195,997,283	194,903,009	194,859,802

(2) 당기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기 초	취득 및 자본적지출	처 분	본계정대체로 인한 증감	감가상각비(주1)	기타 증감액	당기말
토지	145,650,409	-	(93,977)	-	-	184,450	145,740,882
건물	30,658,036	13,636	-	84,364	(1,138,788)	281,266	29,898,514
구축물	5,345,161	261,140	(1)	66,471	(435,259)	-	5,237,512
기계장치	9,569,699	817,225	(11,259)	2,294,507	(1,876,477)	-	10,793,695
차량운반구	264,218	252,731	(1)	28,959	(135,319)	-	410,588
공기구비품	3,029,250	334,591	(377)	136,660	(858,674)	-	2,641,450
입목	35,074	420	-	-	-	-	35,494
건설중인자산	351,162	3,526,496	-	(2,610,961)	-	(27,549)	1,239,148
합 계	194,903,009	5,206,239	(105,615)	-	(4,444,517)	438,167	195,997,283

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득 및 자본적지출	처분	본계정대체로 인한 증감	감가상각비(주1)	기타 증감액	전기말
토지	144,519,381	1,131,028	-	-	-	-	145,650,409
건물	31,425,974	98,331	-	265,157	(1,131,426)	-	30,658,036
구축물	5,406,817	271,289	-	83,886	(416,831)	-	5,345,161
기계장치	9,302,723	1,185,662	(20,261)	1,049,226	(1,947,651)	-	9,569,699
차량운반구	377,347	34,363	(15,563)	-	(131,929)	-	264,218
공기구비품	3,399,217	529,734	(49)	-	(899,652)	-	3,029,250
입목	1,883	21,200	-	11,991	-	-	35,074
건설중인자산	426,460	1,351,012	-	(1,410,260)	-	(16,050)	351,162
합계	194,859,802	4,622,619	(35,873)	-	(4,527,489)	(16,050)	194,903,009

(주1) 상기 감가상각비에는 일시 운휴중인 유형자산에 대한 운휴자산감가상각비가 포함되어 있습니다. 당기 및 전기 중 운휴자산감가상각비는 각각 61,735천원 및 131,560천원이며, 당기 보고기간종료일 현재 관련 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
건물	11,700	(8,719)	2,981
기계장치	259,089	(218,910)	40,179
합계	270,789	(227,629)	43,160

11. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 투자부동산의 취득원가 및 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
토지	368,835	553,285	48,888
건물	576,095	866,064	73,112
감가상각누계액	(29,487)	(19,308)	(3,656)
합계	915,443	1,400,041	118,344

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기 초	유형자산으로 대체	감가상각비	당기말
토지	553,285	(184,450)	-	368,835
건물	846,756	(281,266)	(18,882)	546,608
합 계	1,400,041	(465,716)	(18,882)	915,443

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기 초	매출채권에서 대체	감가상각비	전기말
토지	48,888	504,397	-	553,285
건물	69,456	792,953	(15,653)	846,756
합 계	118,344	1,297,350	(15,653)	1,400,041

(3) 투자부동산 관련 손익

당기와 전기 중 투자부동산과 관련하여 손익으로 인식한 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당 기	전 기
임대수익	19,245	14,155
운영비용	18,882	15,653
합 계	363	(1,498)

(4) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 투자부동산의 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

## 12. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 무형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
산업재산권	100,112	184,441	268,770
기타의무형자산	72,914	114,114	109,241
시설이용권(회원권)	3,268,320	3,336,152	3,455,625
합계	3,441,346	3,634,707	3,833,636

(2) 당기 및 전기 중 무형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	상각비	당기말
산업재산권	184,441	-	-	(84,329)	100,112
기타의무형자산	114,114	-	-	(41,200)	72,914
시설이용권(회원권)	3,336,152	-	(67,832)	-	3,268,320
합계	3,634,707	-	(67,832)	(125,529)	3,441,346

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	손상차손	상각비	전기말
산업재산권	268,770	-	-	-	(84,329)	184,441
기타의무형자산	109,241	52,450	-	-	(47,577)	114,114
시설이용권(회원권)	3,455,625	-	(261)	(119,212)	-	3,336,152
합계	3,833,636	52,450	(261)	(119,212)	(131,906)	3,634,707

(3) 경상연구개발비

당기와 전기 중 비용으로 인식한 경상연구개발비는 각각 2,092,735천원 및 1,662,937천원입니다.

(4) 비한정 내용연수의 무형자산 손상검사

당사는 비한정 내용연수를 가진 무형자산인 시설이용권에 대하여 손상검사를 수행하였으며, 이에 따라 전기 중 인식한 손상차손은 119,212천원이며, 당기 중 인식한 금액은 없습니다.

13. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말		전기초	
	유동	비유동	유동	비유동	유동	비유동
매입채무	55,911,309	-	46,366,303	-	44,018,235	-
미지급금	10,660,645	-	10,032,757	-	5,407,633	-
예수보증금	133,848	1,880,000	133,185	1,671,947	117,675	1,764,803
미지급비용	3,525,373	816,817	2,848,813	826,052	2,458,522	734,306
임대보증금	-	496,020	-	575,380	-	448,020
기타채무	24,093	-	57,348	-	4,419	-
합계	70,255,268	3,192,837	59,438,406	3,073,379	52,006,484	2,947,129

14. 차입금

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

차입금종류	차입처	당기이자율	당기말	전기말	전기초
일반운영자금	부산은행	7.23%	52,800,000	17,000,000	-
"	농업협동조합	5.95%~6.36%	38,000,000	18,000,000	18,000,000
"	건설공제조합	1.70%	790,000	800,000	800,000
사모사채	한국산업은행	5.78%	9,000,000	9,000,000	9,000,000
일반운영자금	신한은행	5.70%	-	-	40,000,000
"	국민은행	5.99%~6.94%	12,000,000	-	-
합계			112,590,000	44,800,000	67,800,000

(2) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입금 종류	차입처	당기이자율	당기말	전기말	전기초
운영자금	농업협동조합	5.95%~6.08%	-	20,000,000	-
"	부산은행	6.70%	23,000,000	29,000,000	-
"	신한은행	6.40%	40,000,000	40,000,000	-
"	국민은행	6.10%	-	10,000,000	-
"	대한주택보증주	1.00%	1,266,667	1,266,667	1,266,667
프로젝트파이낸싱(광고)	부산은행외	7.45%~7.91%	24,500,000	-	-
프로젝트파이낸싱(양평동)	외환캐피탈외	7.80%	27,000,000	-	-
총 계			115,766,667	100,266,667	1,266,667
현재가치할인차금			(364,967)	-	-
장기차입금 순액			115,401,700	100,266,667	1,266,667
차감 : 유동성장기차입금			(39,448,275)	-	-
비유동성 장기차입금			75,953,425	100,266,667	1,266,667

(3) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 일반사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

종 류	발행일	상환일	이자율	당기말	전기말	전기초
사모사채	2010-03-03	2012-03-03	7.45%	10,000,000	10,000,000	-
"	2010-11-22	2013-11-22	6.43%	15,000,000	15,000,000	-
"	2010-12-14	2013-12-14	6.53%	15,000,000	15,000,000	-
"	2011-05-27	2014-05-27	6.25%	23,000,000	-	-
합 계				63,000,000	40,000,000	-
사채할인발행차금				(59,906)	(88,195)	-
일반사채 순액				62,940,094	39,911,805	-
차감 : 유동성대체				(10,000,000)	-	-
비유동 일반사채				52,940,094	39,911,805	-

(4) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 교환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

종 류	발행일	상환일	이자율	당기말	전기말	전기초
사모교환사채	2009-06-30	2011-06-30	2.90%	-	20,000,000	20,000,000
가산 : 상환할증금				-	2,188,660	2,188,660
차감 : 사채할인발행차금				-	(146)	(421)

교환권조정				-	(719,169)	(2,072,734)
사모교환사채 순액				-	21,469,345	20,115,505
차감 : 유동성대체				-	(21,469,345)	-
비유동 사모교환사채				-	-	20,115,505

당기 중 당사의 자기주식을 교환대상으로 하는 교환사채를 산업은행이 한국예탁결제원에 교환청구하였으며, 이로 인하여 자기주식처분손실이 16,978,975천원(법인세효과 반영 후)이 발생하였습니다(주석 21 참조).

### 15. 담보제공자산 등

(1) 당기 보고기간종료일 현재 당사의 장·단기차입금 등을 위하여 담보로 제공되어 있는 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공처	담보제공자산	채권최고액 (또는 장부금액)	담보목적
신한은행	토지 및 건물	59,500,000	장기차입금
한국산업은행	"	50,400,000	장·단기차입금
국민은행	"	13,000,000	장기차입금
농업협동조합	"	24,000,000	"
건설공제조합	매도가능금융자산	868,498	단기차입금/이행보증
대한주택보증(주)	"	1,004,000	장기차입금/이행보증
전기공사공제조합	"	56,132	공사계약등
정보통신공제조합	"	15,393	"
소방공제조합	"	20,000	"
부산은행	단기금융상품	3,172	지급보증서발행
한국증권금융	"	1,332,645	질권설정
합 계		150,199,840	

(2) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 사용이 제한된 예금 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	금융기관명	당기말	전기말	전기초	제한내용
단기금융상품	신한은행	-	5,000,000	5,000,000	질권설정
"	한국증권금융	1,332,645	-	-	"
"	부산은행	3,172	300,438	300,438	지급보증서 담보
장기금융상품	우리은행외	8,400	10,900	10,900	당좌개설보증금
합 계		1,344,217	5,311,338	5,311,338	

16. 기타유동부채

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말	전기초
분양선수금	5,130,941	1,160,336	15,473,696
선수금	80,193	54,710	280,649
예수금	740,963	599,375	394,293
기타	135,585	41,235	28,862
합 계	6,087,682	1,855,656	16,177,500

17. 총당부채

당기와 전기 중 당사의 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증가	감소	당기말
하자보수총당부채	1,741,203	486,786	(440,587)	1,787,402

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증가	감소	전기말
하자보수총당부채	1,418,608	600,477	(277,882)	1,741,203

18. 퇴직급여

당사는 종업원의 퇴직시 근속 1년당 최종 3개월 평균급여에 지급률을 곱한 금액을 지급하고 있습니다. 확정급여채무의 보험수리적 평가는 적격성이 있는 독립적인 보험계리인에 의해서 예측단위적립방식을 사용하여 수행되었습니다.

(1) 당기와 전기 중 퇴직급여부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
퇴직급여부채의 변동		

기초금액	1,496,054	5,503,372
사외적립자산납입액	(1,900,000)	(6,000,000)
계정과목대체액	(1,502,275)	-
퇴직급여 지급액	(2,006,155)	(2,380,154)
당기손익으로 인식하는 총비용	3,364,409	3,017,790
보험수리적손실	547,967	1,355,047
기말금액	-	1,496,055
재무상태표상 구성항목:		
-확정급여채무의 현재가치	13,036,092	15,212,254
-사외적립자산의 공정가치	(13,036,092)	(13,716,199)
합 계	-	1,496,055

(2) 당기와 전기 중 확정급여제도와 관련하여 인식된 손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
확정급여제도:		
당기근무원가	3,225,227	2,601,250
이자원가	719,776	815,753
사외적립자산 기대수익	(580,594)	(399,213)
합 계	3,364,409	3,017,790

(3) 당기와 전기 중 확정급여채무의 현재가치 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 :천원)

구분	당기	전기
기초금액	15,212,253	14,018,241
당기근무원가	3,225,227	2,601,250
이자원가	719,776	815,753
보험수리적손익(법인세 차감전)	440,931	1,302,593
지급액	(6,562,095)	(3,525,583)
기말금액	13,036,092	15,212,254

(4) 당기와 전기 중 사외적립자산의 공정가치 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	13,716,199	8,514,869
사외적립자산납입액	1,900,000	6,000,000
계정과목대체액	1,502,275	-
사외적립자산의 기대수익	580,594	399,213
보험수리적손실(법인세 차감전)	(107,036)	(52,454)
지급액	(4,555,940)	(1,145,429)
기말금액	13,036,092	13,716,199

(5) 당기와 전기 중 기타포괄손익으로 인식된 보험수리적손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세 차감전 보험수리적손실	547,967	1,355,047
법인세효과	(132,608)	(298,110)
법인세 차감후 보험수리적손실	415,359	1,056,937

(6) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 보험수리적평가를 위하여 사용된 주요 추정치는 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말	전기초
기대임금상승률	4.98%	6.64%	6.62%
할인율	4.25%	4.86%	5.97%
사외적립자산의 기대수익률	4.50%	4.50%	5.00%

(7) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 사외적립자산 구성내역은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유배당확정금리형	52,310	4,977,804	5,503,757
채권형	-	8,599,154	2,842,232
1년 정기예금	12,897,317	-	-
기타	86,465	139,241	168,880
합계	13,036,092	13,716,199	8,514,869

## 19. 자본금

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 발행할 주식 총수는 100,000,000주이며, 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	발행주식수	주당금액	자본금	발행주식수	주당금액	자본금	발행주식수	주당금액	자본금
보통주(주1)	25,533,531주	500	12,766,765,500	17,022,354주	500	8,511,177,000	17,022,354주	500	8,511,177,000

(주1) 당사는 2011년 6월 22일 이사회결의에 따라 주식발행초과금을 재원으로 1주당0.5주의 비율로 8,511,177주의 무상증자를 실시하였습니다.

## 20. 자본잉여금

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
주식발행초과금	212,064,623	216,347,074	216,347,074
교환권대가	-	394,390	394,390
합 계	212,064,623	216,741,464	216,741,464

## 21. 자본조정

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 자본조정의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
자기주식	-	(44,514,297)	(67,226,486)
자기주식처분손실	(16,978,975)	(9,496,388)	-
합 계	(16,978,975)	(54,010,685)	(67,226,486)

당사가 보유하던 자기주식 1,428,571주(장부금액 44,514,297천원)를 교환대상으로 하는 교환사채를 당기 중 산업은행이 한국예탁결제원에 교환청구하였으며, 이로 인하여 자기주식처분손실이 16,978,975천원(법인세효과 반영) 발생하였습니다.

## 22. 기타포괄손익누계액

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
매도가능금융자산평가이익	24,776	13,328	2,726

### 23. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
1. 법정적립금			
이익준비금(주1)	3,062,786	2,644,432	2,518,224
소 계	3,062,786	2,644,432	2,518,224
2. 임의적립금			
기업합리화적립금	15,803	15,803	15,803
임의적립금	110,444,001	110,444,001	110,444,001
소 계	110,459,804	110,459,804	110,459,804
3. 미처분이익잉여금	40,488,233	42,223,384	22,806,035
합 계	154,010,823	155,327,620	135,784,063

(주1) 당사는 상법상의 규정에 따라 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있으며, 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으나 자본전입 또는 결손보전을 위해서는 사용될 수 있습니다.

### (2) 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기 당사의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
I. 미처분이익잉여금	40,488,232,798	39,397,762,363
1. 전기이월미처분이익잉여금	25,299,480,626	21,235,861,968
2. 회계정책 변경효과 (주1)	2,825,620,696	-
3. 보험수리적손익	(415,358,771)	-
4. 당기순이익	12,778,490,247	18,161,900,395
II. 이익잉여금처분액	22,628,046,225	14,098,281,737
1. 이익준비금	513,551,895	418,354,010
2. 자기주식처분손실	16,978,975,380	9,496,387,627
3. 현금배당금 보통주(당기 : 최대주주등:150원(30%) 기타주주:300원(60%) 전기 : 최대주주등:100원(20%) 기타주주:700원(140%))	5,135,518,950	4,183,540,100
III. 차기이월미처분이익잉여금	17,860,186,573	25,299,480,626

상기 이익잉여금처분의 당기 처분예정일은 2012년 3월 23일이며 전기 처분 확정일은 2011년 3월 25일이었습니다.

(주1) 전기 이익잉여금처분계산서는 과거 한국기업회계기준에 따라 2011년 3월 25일에 주주총회에서 처분된 내역이며, 한국채택국제회계기준 적용에 따른 전기 이익잉여금 변경금액은 회계정책 변경효과에 반영되었습니다.

(3) 배당금

당기 및 전기에 지급한 배당금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
보통주 (당기 : 최대주주등:100원(20%) 기타주주:700원(140%) 전기 : 최대주주등: 80원(16%) 기타주주:100원(20%))	4,183,540	1,262,086

한편, 당기 및 전기 중 지급한 전기 및 전전기 최종 배당금액은 주주총회승인을 위하여 제안된 배당금의 내역과 동일합니다.

24. 주요 건설형 공사내역

(1) 당기 중 수행된 중요한 건설계약의 내용 및 관련 계약잔액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

공사명	기초건설계약잔액	변경/신규계약액	당기계약수익	건설계약잔액
김해 일반산업단지 조성공사	2,512,299	572,023	2,580,455	503,867
용산구 관내 하수도 공사	413,529	(14,505)	399,024	-
진주 가호지구 아파트공사	20,681,059	1,607,690	12,048,040	10,240,709
상주-영덕 고속국도공사	7,736,056	17,885	25,000	7,728,941
서울양강초등학교 강당겸체육관 증축	1,381,818	35,906	1,405,779	11,945
김해산업단지지중배전관로	-	167,454	139,337	28,117
울산 우정혁신도시 아파트공사	-	48,624,178	1,308,063	47,316,115
특전사 독신숙소 시설공사	-	25,866	25,866	-
기타	105,021	886,443	972,559	18,905
합 계	32,829,782	51,922,940	18,904,123	65,848,599

(2) 당기 보고기간종료일 현재 진행중인 중요 건설계약의 회수액 및 진행청구액 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

공사명	계약수익누계	당기계약수익	청구누계액	당기청구액	회수누계액	미회수잔액
김해 일반산업단지 조성공사	8,303,433	2,580,455	9,584,731	2,750,477	9,584,731	-
용산구 관내 하수도 공사	1,358,440	399,024	1,494,284	853,294	1,494,284	-
진주 가호지구 아파트공사	17,435,981	12,048,040	17,201,795	11,579,175	15,947,225	1,254,570
상주-영덕 고속국도공사	25,000	25,000	990,709	716,649	990,709	-
서울양강초등학교 강당겸체육관 증축	1,405,779	1,405,779	1,529,441	1,529,441	1,529,441	-
김해산업단지지중배전관로	139,337	139,337	128,940	128,940	128,940	-
울산 우정혁신도시 아파트공사	1,308,063	1,308,063	1,138,899	1,138,899	378,420	760,479
특전사 독신숙소 시설공사	3,075,283	25,866	3,382,811	28,453	3,382,811	-
기타	4,836,453	972,559	5,318,770	1,766,050	5,318,770	-
합 계	37,887,769	18,904,123	40,770,380	20,491,378	38,755,331	2,015,049

(3) 당기 중 수행된 중요 건설계약의 공사미수금 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

공사명	공사미수금	미청구공사	초과청구공사
김해 일반산업단지 조성공사	-	-	409,957
진주 가호지구 아파트공사	1,254,570	851,131	-
상주-영덕 고속국도공사	-	-	875,644
서울양강초등학교 강당겸체육관 증축	-	15,378	-
김해산업단지지중배전관로	-	22,118	-
울산 우정혁신도시 아파트공사	760,479	169,574	-
해운대 IS 프라자 신축공사	7,820,914	-	-
기타	-	4,416	3,208
합 계	9,835,963	1,062,617	1,288,809

(4) 당기말 현재 진행중인 주요 건설계약의 누적발생원가와 누적손익 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

공사명	공사계약금액	누적수익	누적발생원가	누적손익
김해 일반산업단지 조성공사	8,807,300	8,303,433	7,725,220	578,213
용산구 관내 하수도 공사	1,358,440	1,358,440	1,091,623	266,817
진주 가호지구 아파트공사	27,676,690	17,435,981	16,205,135	1,230,846
상주-영덕 고속국도공사	7,753,941	25,000	24,942	58
서울양강초등학교 강당겸체육관 증축	1,417,724	1,405,779	1,269,899	135,880
김해산업단지지중배전관로	167,454	139,337	125,404	13,933
울산 우정혁신도시 아파트공사	48,624,178	1,308,063	1,180,007	128,056
특전사 독신숙소 시설공사	3,075,283	3,075,283	2,400,130	675,153
기타	4,855,358	4,836,453	4,679,788	156,665
합 계	103,736,368	37,887,769	34,702,148	3,185,621

(5) 당기 중 수행된 주요 분양공사 및 분양미수금 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	계약금액	분양수입누계	분양미수금	분양선수금
창원 성주3차 프리빌리지2차	236,110,423	234,645,081	-	-
인천청라오피스텔	51,508,842	48,334,617	11,168,258	-
성수동아파트형공장	82,511,017	31,025,139	8,879,501	-
광교에일린의뜰	196,830,100	70,955,950	-	1,722,129
양평동 아파트형공장(선유도역)	84,956,400	14,084,258	2,387,035	-
울산우정혁신도시B-7블럭	54,595,700	2,324,134	-	3,099,022
용호동프리빌리지 II	147,511,390	145,010,430	-	269,992
아텔리스오피스텔	323,478,729	321,648,163	550,648	-
남외동님아파트	263,675,740	263,569,300	26,641	-
화성향남아파트	115,145,121	115,116,522	-	39,798
합 계	1,556,323,462	1,246,713,594	23,012,083	5,130,941

25. 매출과 매출원가

(1) 당기 및 전기 중 발생한 매출의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
분양수익	154,832,341	165,741,393
공사수익	18,904,123	24,715,674
제품매출	170,275,414	148,435,563
상품매출	32,835,302	28,852,680
임대수익	19,946	27,477
합계	376,867,126	367,772,787

(2) 당기 및 전기 중 발생한 매출원가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
분양원가	123,949,618	126,642,326
공사원가	17,435,980	21,253,745
제품매출원가	136,855,397	122,608,283
상품매출원가	27,076,868	23,582,164
임대원가	15,228	15,653
합계	305,333,091	294,102,171

26. 비용의 성격별 분류

당기 및 전기 중 발생한 비용의 성격별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
제품과 재공품의 변동	(15,159,450)	(16,628,860)
원재료와 저장품의 사용액	169,668,529	146,359,700
상품매출원가	27,076,868	23,582,164
소모품비	5,003,663	4,541,668
보험료	2,428,715	1,709,909
전력비	3,973,558	3,834,553
외주비	51,394,807	68,310,655
수수료비용	17,653,116	6,395,810
세금과공과금	8,698,166	8,065,569
공사수주비	-	12,169,199
종업원급여	39,108,989	35,958,246
복리후생비	6,070,161	6,039,261
유형자산 및 무형자산상각비	4,588,928	4,675,049
물류비	10,060,532	10,380,736
광고선전비 및 판매촉진비	6,054,029	3,779,290
운용리스료 및 임차료	2,856,910	3,352,563
보상비	1,374,689	97,400
기타비용	21,311,733	17,799,864
매출원가, 판관비 및 기타영업비용의 합계	362,163,943	340,422,776

## 27. 판매비와 관리비

당기 및 전기 중 판매비와 관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	8,687,178	7,034,564
퇴직급여	819,265	679,833
복리후생비	1,422,823	1,392,132
여비교통비	637,386	613,743
통신비	198,737	188,978
수도광열비	79,027	34,151
세금과공과	3,906,483	1,605,850
감가상각비	278,153	303,388
수선비	141,570	59,410
차량유지비	539,552	507,706
보험료	283,892	299,700
접대비	1,508,444	1,106,267
광고선전비	4,788,956	3,550,243
운반비	9,888,995	9,732,495
대손상각비	-	4,236,776
임차료	985,921	881,682
수수료비용	12,823,210	4,046,266
소모품비	1,343,501	1,021,246
도서인쇄비	62,326	77,761
하자보수비	1,022,098	2,859,716
판매촉진비	1,262,744	228,097
교육훈련비	45,292	47,873
해외시장개척비	26,900	117,246
외주비	34,628	63,940
무형자산상각비	125,529	131,907
파손품비	413,078	386,176
포장비	990,386	843,838
사무실유지비	189,275	204,903
수출부대비	35,037	3,599
잡급	17,190	2,600
시험연구비	37,405	43,643

기술도입료	42,159	81,272
경상연구개발비	2,092,735	1,658,284
합 계	54,729,875	44,045,285

28. 기타영업수익과 기타영업비용

(1) 당기 및 전기 중 기타영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
유형자산처분이익	70,481	52,315
무형자산처분이익	12,429	-
외환차익	22,220	14,713
외화환산이익	3,927	8,886
대손충당금환입	1,319,905	-
잡이익	2,966,875	1,556,958
합계	4,395,837	1,632,872

(2) 당기 및 전기 중 기타영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
무형자산손상차손	-	119,211
유형자산처분손실	18,032	8,707
유형자산폐기손실	1,724	3
운휴자산감가상각비	61,735	131,560
재고자산폐기손실	1,038	11,448
재고자산처분손실	26,347	-
기부금	561,802	54,858
외환차손	37,188	57,633
기타의대손상각비	-	135,267
기타유동자산손상차손	-	1,200,000
보상비	1,372,365	97,400
잡손실	20,746	459,233
합계	2,100,977	2,275,320

29. 금융수익과 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
이자수익	5,835,664	2,146,945
배당금수익	9,802	300,000
매도가능금융자산처분이익	1,555,128	-
금융보증수익	563,026	321,500
합 계	7,963,620	2,768,445

(2) 당기 및 전기 중 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
이자비용	10,005,820	5,972,716
매도가능금융자산처분손실	78,251	73,989
금융보증비용	140,117	909,300
합 계	10,224,188	6,956,005

30. 법인세

(1) 당기와 전기 중 법인세비용의 구성요소는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
법인세부담액(법인세추납액 및 환급액포함)	3,181,381	-
일시적차이 등의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익)	(4,379,978)	(394,205)
총법인세비용(수익)	(1,198,597)	(394,205)
당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세비용	5,258,559	3,326,949
법인세비용	4,059,962	2,932,744

(2) 당기와 전기 중 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구	분	당기	전기
당기법인세		5,261,788	3,329,939
- 자기주식처분손실		5,129,180	3,031,829
- 보험수리적손익		132,608	298,110
이연법인세		(3,229)	(2,990)
- 매도가능금융자산평가손익		(3,229)	(2,990)
자본에 직접 반영된 법인세비용		5,258,559	3,326,949

기타포괄손익에 인식된 항목과 관련된 이연법인세는 기타포괄손익으로 인식하였습니다.

(3) 당기와 전기 중 법인세비용과 회계이익의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구	분	당기	전기
법인세비용차감전순이익		16,838,452	24,795,323
적용세율(당기 및 전기 24.2%)에 따른 법인세		4,074,905	6,000,468
조정사항			
비과세수익		(376,353)	(14,885)
비공제비용		1,221,332	293,902
발생한 일시적 차이중 이연법인세자산 미인식		-	15,771
세무상 이월결손금 공제 효과		(486,623)	(3,273,595)
기타(세율차이등)		(373,299)	(88,917)
법인세비용		4,059,962	2,932,744
유효세율		24.1%	11.8%

(4) 당기와 전기 중 이연법인세자산(부채)와 일시적차이 등의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기말 이연법인세부채	(15,639,740)	(20,019,719)
기초 이연법인세부채	(20,019,719)	(20,413,924)
일시적차이 등의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(이익)	(4,379,979)	(394,205)

(5) 당기말 현재 일시적차이의 법인세효과는 당해 일시적차이가 소멸되는 회계연도의 미래 예상세율을 적용하여 산정하였습니다.

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	당기손익 반영	기타포괄손익 반영	당기말
(차감할 일시적 차이)				
퇴직급여부채	2,537,113	(283,801)	-	2,253,312
하자보수충당부채	375,798	17,431	-	393,229
교환사채상환할증금	529,656	(529,656)	-	-
매도가능금융자산손상차손	220,880	-	-	220,880
대손충당금	2,008,183	(475,717)	-	1,532,466
대손상각비	331,097	-	-	331,097
이월결손금	-	5,558,344	-	5,558,344
기타	707,964	492,125	-	1,200,089
(가산할 일시적 차이)				
사외적립자산	(2,467,667)	214,356	-	(2,253,311)
금융비용자본화	(699,501)	(697,812)	-	(1,397,313)
토지재평가차액	(2,213,990)	-	-	(2,213,990)
토지(합병시평가증)	(18,962,922)	3,446	-	(18,959,476)
건물(합병시평가증)	(1,225,331)	47,930	-	(1,177,401)
장기차입금할인차금	-	(80,293)	-	(80,293)
감가상각비	(480,550)	13,189	-	(467,361)
기타	(680,449)	103,667	(3,229)	(580,011)
합계	(20,019,719)	4,383,207	(3,229)	(15,639,741)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	전기손익 반영	기타포괄손익 반영	전기말
(차감할 일시적 차이)				
퇴직급여부채	2,109,014	428,098	-	2,537,112
하자보수충당부채	308,136	67,662	-	375,798
교환사채상환할증금	481,505	48,151	-	529,656
매도가능금융자산손상차손	220,880	-	-	220,880
대손충당금	995,263	1,012,920	-	2,008,183
대손상각비	303,528	(92,619)	-	210,909
기타	515,512	312,639	-	828,151
(가산할 일시적 차이)				
사외적립자산	(1,836,117)	(631,549)	-	(2,467,666)
금융비용자본화	(30,574)	(668,927)	-	(699,501)
토지재평가차액	(2,213,990)	-	-	(2,213,990)
토지(합병시평가증)	(18,962,922)	-	-	(18,962,922)
건물(합병시평가증)	(1,273,261)	47,930	-	(1,225,331)
감가상각비	(250,903)	(229,647)	-	(480,550)
기타	(779,995)	102,536	(2,990)	(680,449)
합계	(20,413,924)	397,195	(2,990)	(20,019,719)

(7) 당기 및 전기 보고기간종료일 현재 상계전 총액기준에 의한 당기법인세부채와 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
당기법인세자산	1,281,136	202,939
당기법인세부채	3,181,381	-
상계후 금액	(1,900,245)	202,939

### 31. 주당이익

주당순이익은 보통주 1주 또는 희석성잠재적보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것으로, 당사의 1주당 순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

#### (1) 기본주당이익

(단위 : 원)

구 분	당기	전기
당기순이익	12,778,490,247	21,862,579,628
가중평균유통보통주식수(주1)	24,729,223주	22,414,600주
주당이익	517	975

(주1) 가중평균 유통보통주식수의 산출내역은 다음과 같습니다.

#### <당기>

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	가 중 치	가 중 평 균 주 식 수
기초보통주식수	17,022,354	365	6,213,159,210
무상증자	8,511,177	365	3,106,579,605
자기주식	(2,142,857)	137	(293,571,409)
"	(61)	15	(915)
합계	23,390,613		9,026,166,491
가중평균 유통주식수			24,729,223

#### <전기>

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	가 중 치	가 중 평 균 주 식 수
기초보통주식수	17,022,354	365	6,213,159,210
무상증자	8,511,177	365	3,106,579,605
자기주식	(3,236,190)	365	(1,181,209,350)
"	150,000	66	9,900,000
"	375,000	65	24,375,000
"	568,334	15	8,525,010
합계	23,390,675		8,181,329,475
가중평균 유통주식수			22,414,600

(주) 전기 가중평균 유통주식수는 무상증자를 고려하여 재계산하였습니다.

(2) 희석주당이익

(단위 : 원)

구 분	당기	전기
당기순이익	12,778,490,247	21,862,579,628
가산 : 교환사채이자(세후)	-	1,465,850,612
보통주희석화당기순이익	12,778,490,247	23,328,430,240
가중평균유통/잠재적보통주식수(주1)	24,729,223주	24,557,457주
희석주당이익	517	950

(주1) 가중평균 유통/잠재적보통주식수

(단위 : 주)

구 분	당기	전기
가중평균유통보통주식수	24,729,223	22,414,600
희석성 잠재적보통주		
-교환사채	-	2,142,857
가중평균유통/잠재적보통주식수	24,729,223	24,557,457

희석주당이익은 보통주와 희석성 잠재적보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것이며, 이때 교환사채의 교환권이 모두 기초에 교환된 것으로 가정하였습니다. 한편, 당기중당사의 자기주식을 교환대상으로 하는 교환사채가 교환청구되어 희석효과가 없습니다.

32. 현금흐름표

(1) 당사의 당기와 전기의 영업활동 현금흐름 중 비현금항목의 조정과 관련된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
비현금항목의 조정:		
법인세비용	4,059,962	2,932,744
금융비용	10,224,188	6,956,005
금융수익	(7,963,620)	(2,768,445)
대손상각비	-	4,236,776
기타의대손상각비	-	135,267
기타유동자산손상차손	-	1,200,000
대손충당금환입	(1,319,905)	-
재고자산평가손실	84,735	155,514
재고자산처분손실	26,347	-
재고자산폐기손실	1,038	11,448
유형자산처분손실	18,032	8,707
유형자산폐기손실	1,724	3
유형자산처분이익	(70,481)	(52,315)
감가상각비	4,401,664	4,411,582
운휴자산상각비	61,735	131,560
무형자산처분이익	(12,429)	-
무형자산상각비	125,529	131,907
무형자산손상차손	-	119,211
하자보수충당부채의 전입	486,787	600,477
퇴직급여	3,364,409	3,017,790
소모품비	25,862	-
외화환산이익	(3,927)	(8,886)
지급수수료	261	-
잡이익	(202)	(3,730)
잡손실	-	11,250
합 계	13,511,709	21,226,865

(2) 당사의 당기와 전기의 영업활동 현금흐름 중 순운전자본의 변동 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
영업활동으로 인한 자산부채의 변동 :		
매출채권의 증가	(15,274,807)	(4,244,547)
미수금의 감소(증가)	1,129,476	(1,717,192)
공사미수금의 감소(증가)	3,783,558	(1,924,359)
분양미수금의 감소(증가)	19,394,725	(41,327,226)
미청구공사의 감소(증가)	(47,729)	387,326
선급금의 증가	(73,234,826)	(48,174,451)
선급비용의 감소(증가)	(17,129)	28,826
선급공사원가의 감소(증가)	(3,417,560)	13,189,758
기타당좌자산의 감소(증가)	6,321	(4,171)
예치보증금의 감소(증가)	(3,534)	106,141
재고자산의 감소(증가)	(24,971,746)	156,897
장기매출채권의 증가	(1,079,908)	(479,753)
장기미수금의 감소(증가)	(14,887)	8,636
매입채무의 증가	9,547,672	2,350,278
미지급금의 증가	627,888	4,625,123
선수금의 증가(감소)	25,484	(225,940)
초과청구공사의 증가(감소)	508,214	(1,752,787)
분양선수금의 증가(감소)	3,970,605	(14,313,360)
예수금의 증가	105,244	254,004
미지급비용의 증가	331,313	98,737
기타유동부채의 증가	92,416	31,890
장기미지급비용의 증가(감소)	(9,235)	91,747
예수보증금의 증가(감소)	287,406	(82,626)
하자보수비의 지급	(440,587)	(277,882)
퇴직금의 지급	(2,006,155)	(2,380,154)
사외적립자산의 납입	(1,900,000)	(6,000,000)
합 계	(82,607,781)	(101,575,085)

(3) 당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
건설중인자산의 본계정 대체	2,610,961	1,415,060
매출채권에서 기타비유동자산 등 대체	71,979	1,435,186
장기금융상품의 사외적립자산으로의 대체	1,502,275	-
금융보증부채의 인식	8,438,823	-
투자부동산에서 유형자산으로 대체	465,716	-
선급금에서 용지로 대체	48,183,134	-
교환사채의 교환	44,691,099	-
장기대여금의 유동성 대체	-	13,302,292
교환사채의 유동성 대체	-	20,771,153
사채의 유동성 대체	10,000,000	-
장기차입금의 유동성 대체	113,500,000	-
합 계	229,463,987	36,923,691

(4) 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 동일합니다.

### 33. 보험가입자산

당기 보고기간종료일 현재 당사의 유형자산 등에 대한 보험가입내역은 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

보험종류	부보대상	보험회사	부보금액
재산종합보험	건물	현대해상화재보험	30,658,036
"	건축물 등	"	71,562,927
"	선급공무원가(모델하우스)	그린손해보험	528,250
제조물책임보험	재고자산	현대해상화재보험	200,000
합 계			102,949,213

한편, 상기 부보사항 이외에 당사는 영업배상책임보험, 건설공사보험, 차량운반구에 대하여 책임보험 및 종합보험에 가입하고 있으며, 종업원에 대해서는 산업재해보상보험, 국민건강보험 및 고용보험에 가입하고 있습니다.

### 34. 특수관계자

(1) 지배·종속기업간의 특수관계

당기 보고기간종료일 현재 당사의 지배·종속기업은 다음과 같습니다.

회사명	지배기업	당사와의 관계
(주)삼흥테크	당사	종속기업
아이에스해운(주)	"	"
한국렌탈(주)	"	"
셀렌다인 SPC	아이에스해운(주)	"
베네치아 SPC	"	"
객이희설비조임(상해)유한공사	한국렌탈(주)	"

(2) 주요 경영진에 대한 보상

당기 및 전기 중 당사의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
단기급여	1,002,978	831,959
퇴직급여	123,948	89,167
합 계	1,126,926	921,126

(3) 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

1) 거래내역

(단위 : 천원)

구분	회사명	거래내용	당기	전기
종속기업	(주)삼흥테크	매출거래 등	40,252	28,671
		매입거래 등	2,188,095	995,240
		대여거래	1,000,000	2,280,000
		회수거래	-	2,280,000
	아이에스해운(주)	매출거래 등	4,352,333	93,414
		대여거래	72,500,000	13,267,550
		회수거래	46,767,550	-
	한국렌탈(주)	매입거래 등	55,053	-
	기타특수관계자	(주)아이에스건설	매출거래 등	13,452,397
매입거래 등			118,576	-
차입거래			-	13,200,000
상환거래			-	13,200,000
대여거래			4,800,000	-
회수거래			4,800,000	-
(주)일신이앤씨(주1)		매출거래 등	12,302,468	5,156,368
		매입거래 등	123,000	6,202,885
		차입거래	-	10,400,000
		상환거래	-	10,400,000
		대여거래	4,000,000	-
		회수거래	4,000,000	-
(주)일신개발		매출거래 등	1,506	1,506
오션디앤씨(주)		매출거래 등	6,000	4,500
합계		매출거래 등	30,154,956	10,672,400
	매입거래 등	2,484,724	7,198,125	
	차입거래	-	23,600,000	
	상환거래	-	23,600,000	
	대여거래	82,300,000	15,547,550	
	회수거래	55,567,550	2,280,000	

(주1) 상기 (주)일신이앤씨에 대한 매출거래 등은 공동원가배분액입니다.

2) 채권·채무 잔액

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권			채무		
		당기말	전기말	전기초	당기말	전기말	전기초
종속기업	(주)삼흥테크(주1)	1,133,549	-	-	971,344	267,343	-
	아이에스해운(주1)	40,580,255	13,360,241	-	-	-	-
	한국렌탈(주)	-	-	-	9,140	-	-
기타특수관계자	(주)아이에스건설	2,240,894	2,518,427	-	374,238	15,000	15,000
	(주)일신이앤씨	7,315,921	2,563,668	-	413,026	2,074,006	935,020
	(주)일신개발	138	138	-	15,000	15,000	15,000
	오션디앤씨(주)	550	-	-	-	-	-
합계		51,271,307	18,442,474	-	1,782,748	2,371,349	965,020

(주1) 상기 채권은 단기대여금과 미수수익이 포함되어 있습니다.

(4) 주주, 임원, 종업원과의 거래내역

(단위 : 천원)

구분	거래내용	당기말	전기말	전기초
직원	단기대여금	130,837	65,876	50,202
우리사주조합원	장·단기대여금	71,372	13,302,292	13,949,710
	장·단기미수수익	4,646	1,405,236	867,468
합계		206,855	14,773,404	14,867,380

(5) 지급보증

당기 보고기간종료일 현재 당사가 특수관계자를 위하여 제공하고 있는 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(원화단위 : 천원)

구분	회사명	보증금액	보증내용
종속기업	(주)삼흥테크	2,000,000	이행보증(한도금액)
		5,889,000	일반대출보증(한도금액)
	셀렌다인 SPC	USD 25,000,000	"
		10,000,500	"
	베네치아 SPC	USD 25,000,000	"
		10,000,500	"
기타특수관계자	(주)아이에스건설	31,800,000	"

합계	59,690,000	
	USD 50,000,000	

### 35. 영업부문

#### (1) 사업별 부문정보

당사는 제품의 유사성에 따라 사업부문을 구분하고 있으며, 당사의 경영진에게 보고되는 보고자료와 동일한 방식으로 보고되고 있습니다. 당사의 경영진은 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있습니다. 한편, 각 부문별로 수익을 창출하는 재화와 용역 및 주요 고객의 내역은 다음과 같습니다.

구분	재화 또는 용역	주요 고객
건설부문	토목, 건축공사 및 분양공사외	한국산업단지공단 외
콘크리트부문	콘크리트 파일 외	현대엠코(주) 외
요업부문	타일, 위생도기 외	(주)금양통상 외
기타부문	임대업, 소지매출 외	옥진세라믹 외

#### (2) 사업부문별 재무현황

(단위 : 천원)

구분	건설부문		콘크리트부문		요업부문		기타부문		합계	
	당기	전기								
매출액:										
외부매출액	172,763,906	183,202,787	109,508,325	99,732,905	94,560,649	84,802,468	34,246	34,627	376,867,126	367,772,787
부문간매출액	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계	172,763,906	183,202,787	109,508,325	99,732,905	94,560,649	84,802,468	34,246	34,627	376,867,126	367,772,787
영업손익	9,423,017	24,574,043	5,808,491	(1,994,097)	3,867,041	6,390,435	471	12,502	19,099,020	28,982,883
유·무형자산	1,384,774	1,418,482	83,454,745	83,978,138	102,770,473	102,499,957	11,828,637	10,641,139	199,438,629	198,537,716
기타자산	328,428,107	241,974,318	28,684,173	30,695,315	36,792,276	28,390,784	168,232,320	122,425,400	562,136,876	423,485,817
총자산	329,812,881	243,392,800	112,138,918	114,673,453	139,562,749	130,890,741	180,060,957	133,066,539	761,575,505	622,023,533

당사는 당해기간동안 국내에서만 사업을 영위하므로 지역부문별 정보는 공시하지 않습니다.

### 36. 재무위험관리의 목적 및 정책

당사의 주요 금융부채는 장·단기차입금, 매입채무및기타채무로 구성되어있으며, 이러한 금융부채는 영업활동을 위한 자금을 조달하기 위하여 발생하였습니다. 또한 당사는 영업활동에서 발생하는 매출채권, 현금 및 단기예금과 같은 다양한 금융자산도 보유하고 있습니다. 당사의 금융자산 및 금융부채에서 발생할 수 있는 주요 위험은 시장위험, 신용위험 및 유동성 위험입니다. 당사의 주요 경영진은 아래에서 설명하는바와 같이, 각 위험별 관리절차를 검토하고 정책에 부합하는지 검토하고 있습니다. 또한, 당사는 투기 목적의 파생상품거래를 실행하지 않는 것이 기본적인 정책입니다.

#### (1) 시장위험

시장위험은 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험입니다. 시장위험은 이자율위험, 환위험 및 기타 가격위험의 세가지 유형으로 구성됩니다.

##### ① 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험입니다. 당사는 변동이자부 장기차입금과 관련된 시장이자율의 변동위험에 노출되어 있습니다. 이에 따라, 당사의 경영진은 이자율 현황을 주기적으로 검토하여 고정이자율차입금과 변동이자율차입금의 적절한 균형을 유지하고 있습니다. 당기 및 전기 보고기간종료일 현재 변동이자율이 적용되는 차입금은 각각 71,000,000천원 및 58,000,000천원입니다. 참고로, 변동이자율 차입의 기준금리가 1%변동되었을 경우 당기말과 전기말 및 전기초 현재 법인세차감전 순손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		당기말	전기말	전기초
기준금리	1% 상승시	(710,000)	(580,000)	(670,000)

② 환위험

환위험은 환율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치가 변동할 위험입니다. 당기말과 전기말 및 전기초 현재 기능통화 이외의 외화로 표시된 화폐성자산 및 부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(원화단위 : 천원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	외화금액	원화환산액		외화금액	원화환산액		외화금액	원화환산액	
현금및현금성자산	USD	-	-	USD	-	-	USD	4,470	5,219
	CNY	12,035	2,196	CNY	-	-	CNY	-	-
매출채권및기타채권	USD	31,269	36,062	USD	129,883	147,924	USD	129,883	151,652
	JPY	-	-	JPY	-	-	JPY	2,015,520	25,452
매입채무및기타채무	USD	598,298	690,017	USD	285,677	325,358	USD	495,231	578,232
	JPY	8,811,900	130,871	JPY	5,907,200	82,528	JPY	10,768,000	135,980
	EUR	102,064	152,493	EUR	-	-	EUR	49,398	82,706
	GBP	-	-	GBP	-	-	GBP	9,840	18,477

당사는 내부적으로 원화 환율 변동에 대한 환위험을 정기적으로 측정하고 있습니다. 당기말과 전기말 및 전기초 현재 각 외화에 대한 기능통화의 환율 5% 변동시 환율변동이 당기 손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말		전기초	
	5% 상승시	5% 하락시	5% 상승시	5% 하락시	5% 상승시	5% 하락시
USD	(32,698)	32,698	(8,872)	8,872	(21,068)	21,068
JPY	(6,544)	6,544	(4,126)	4,126	(5,526)	5,526
EUR	(7,625)	7,625	-	-	(4,135)	4,135
GBP	-	-	-	-	(924)	924
CNY	110	(110)	-	-	-	-
합계	(46,757)	46,757	(12,998)	12,998	(31,653)	31,653

(2) 신용위험

당사는 신용위험을 관리하기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고 있으며, 금융자산의 신용보강을 위한 정책과 절차를 마련하여 운영하고 있습니다. 당사는 신규 거래처와 계약시 공개된 재무정보와 신용평가기관에 의하여 제공된 정보 등을 이용하여 거래처의 신용도를 평가하고 이를 근거로 신용거래한도를 결정하고 있으며, 담보 또는 지급보증을 제공받고 있습니다. 당사는 주기적으로 거래처의 신용도를 재평가하여 신용거래한도를 재검

토하고 담보수준을 재조정하고 있으며, 회수가 지연되는 금융자산에 대하여는 분기 단위로 회수지연 현황 및 회수대책이 보고되고 있으며 지연사유에 따라 적절한 조치를 취하고 있습니다.

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다. 당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말	전기초
현금및현금성자산	38,667,742	49,854,384	36,165,271
매출채권및기타채권	149,212,961	140,729,150	84,915,447
기타금융자산	14,668,277	29,701,608	25,268,555

당사의 매출채권및기타채권은 다수의 거래처에 분산되어 있어 신용위험의 집중은 없으며, 신한은행 등의 금융기관에 현금및현금성자산 및 기타금융자산 등을 예치하고 있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다.

### (3) 유동성위험

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 자금을 조달하지 못할 위험입니다.

당사는 특유의 유동성 전략 및 계획을 통하여 자금부족에 따른 위험을 관리하고 있습니다. 당사는 금융상품 및 금융자산의 만기와 영업현금흐름의 추정치를 고려하여 금융자산과 금융부채의 만기를 대응시키고 있습니다.

당기말과 전기말 및 전기초 현재 금융부채별 상환계획으로서 할인되지 않은 계약상의 금액은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	3개월 이내	3개월~1년	1년~5년	5년초과	합계
<b>&lt;유동성&gt;</b>					
매입채무및기타채무	67,416,382	2,838,886	-	-	70,255,268
단기차입금	-	112,590,000	-	-	112,590,000
유동성장기차입금	3,000,000	36,500,000	-	-	39,500,000
유동성사채	10,000,000	-	-	-	10,000,000
<b>&lt;비유동성&gt;</b>					
매입채무및기타채무	-	-	496,020	2,696,817	3,192,837
사채	-	-	53,000,000	-	53,000,000
장기차입금	-	-	75,000,000	1,266,667	76,266,667
기타금융부채(주1)	8,014,110	52,511,887	61,454,500	57,665,000	179,645,497
합계	88,430,492	204,440,773	189,950,520	61,628,484	544,450,269

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	3개월 이내	3개월~1년	1년~5년	5년초과	합계
<b>&lt;유동성&gt;</b>					
매입채무및기타채무	56,399,060	3,039,346	-	-	59,438,406
단기차입금	-	44,800,000	-	-	44,800,000
유동성사채	-	22,188,660	-	-	22,188,660
<b>&lt;비유동성&gt;</b>					
매입채무및기타채무	-	-	582,754	2,490,625	3,073,379
사채	-	-	40,000,000	-	40,000,000
장기차입금	-	-	99,380,000	886,667	100,266,667
기타금융부채(주1)	-	16,500,000	31,800,000	-	48,300,000
합계	56,399,060	86,528,006	171,762,754	3,377,292	318,067,112

<전기초>

(단위 : 천원)

구 분	3개월 이내	3개월~1년	1년~5년	5년초과	합계
<b>&lt;유동성&gt;</b>					
매입채무및기타채무	47,746,996	4,259,488	-	-	52,006,484
단기차입금	-	67,800,000	-	-	67,800,000
<b>&lt;비유동성&gt;</b>					
매입채무및기타채무	-	-	448,020	2,499,109	2,947,129
사채	-	-	22,188,660	-	22,188,660
장기차입금	-	-	380,000	886,667	1,266,667
합 계	47,746,996	72,059,488	23,016,680	3,385,776	146,208,940

(주1) 기타금융부채는 금융보증계약과 관련된 부채로서, 상기에 포함된 금액은 피보증인이 보증금액 전액을 청구한다면 당사가 계약상 지급하여야 할 최대금액입니다.

(4) 자본관리

자본관리의 주 목적은 당사의 영업활동을 유지하고 주주가치를 극대화하기 위하여 높은 신용등급과 건전한 자본비율을 유지하기 위한 것입니다.

당사는 자본구조를 경제환경의 변화에 따라 수정하고 있으며, 이를 위하여 배당정책을 수정하거나 자본감소 혹은 신주발행을 검토하도록 하고 있습니다. 한편, 기중자본관리의 목적, 정책 및 절차에 대한 어떠한 사항도 변경되지 않았습니니다.

당사는 순부채를 총자본, 즉 자기자본과 순부채를 합한 총자본으로 나눈 부채비율을 사용하여 감독하고 있는 바, 당사는 순부채를 차입금에서 현금및현금성자산을 차감하여 산정하고 있습니다. 당기말과 전기말 및 전기초 현재 순부채 및 자기자본은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말	전기초
매입채무및기타채무	73,448,105	62,511,785	54,953,613
차입금 등	290,931,794	206,447,817	89,182,172
차감: 현금및현금성자산	(38,667,742)	(49,854,384)	(36,165,271)
순부채	325,712,157	219,105,218	107,970,514
자기자본	361,888,013	326,582,904	293,812,944
순부채 및 자기자본	687,600,170	545,688,122	401,783,458
부채비율	47.37%	40.15%	26.87%

### 37. 공정가치

(1) 당기말과 전기말 및 전기초 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.  
(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말		전기초	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:						
<유동성>						
현금및현금성자산	38,667,742	38,667,742	49,854,384	49,854,384	36,165,271	36,165,271
매출채권및기타채권	139,215,291	139,215,291	133,306,485	133,306,485	61,856,038	61,856,038
기타금융자산	1,335,852	1,335,852	8,125,011	8,125,011	7,435,974	7,435,974
소계	179,218,885	179,218,885	191,285,880	191,285,880	105,457,283	105,457,283
<비유동성>						
매출채권및기타채권	9,997,670	9,997,670	7,422,665	7,422,665	23,059,409	23,059,409
기타금융자산	13,332,425	13,332,425	21,576,597	21,576,597	17,832,581	17,832,581
소계	23,330,095	23,330,095	28,999,262	28,999,262	40,891,990	40,891,990
금융자산합계	202,548,980	202,548,980	220,285,142	220,285,142	146,349,273	146,349,273
금융부채:						
<유동성>						
매입채무및기타채무	70,255,268	70,255,268	59,438,406	59,438,406	52,006,484	52,006,484
단기차입금	112,590,000	112,590,000	44,800,000	44,800,000	67,800,000	67,800,000
유동성장기차입금	39,448,275	39,448,275	-	-	-	-
유동성사채	10,000,000	10,000,000	21,469,345	21,469,345	-	-
소계	232,293,543	232,293,543	125,707,751	125,707,751	119,806,484	119,806,484
<비유동성>						
매입채무및기타채무	3,192,837	3,192,837	3,073,379	3,073,379	2,947,129	2,947,129
사채	52,940,094	52,940,094	39,911,805	39,911,805	20,115,505	20,115,505
장기차입금	75,953,425	75,953,425	100,266,667	100,266,667	1,266,667	1,266,667
기타금융부채	8,603,714	8,603,714	587,800	587,800	-	-
소계	140,690,070	140,690,070	143,839,651	143,839,651	24,329,301	24,329,301
금융부채 합계	372,983,613	372,983,613	269,547,402	269,547,402	144,135,785	144,135,785

당사는 재무제표에 상각후원가로 인식되는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 공정가치 서열체계

당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수

당기말과 전기말 및 전기초 현재 공정가치로 측정된 금융상품의 수준별 공정가치 측정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
당기말:				
금융자산				
- 매도가능금융자산	-	2,239,003	-	2,239,003
전기말:				
금융자산				
- 매도가능금융자산	-	2,198,705	-	2,198,705
전기초:				
금융자산				
- 매도가능금융자산	-	1,818,250	-	1,818,250

활성시장에서 거래되지 않고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 매도가능금융자산은 손상차손 반영후 원가로 측정하였으므로, 상기 서열체계에서 제외하였습니다.

38. 우발채무와 주요 약정사항

(1) 금융기관별 한도 약정내역

(원화단위 : 천원)

금융기관	내역	금액
신한은행	수입일람불	JPY 154,331,100
	"	USD 2,000,000
	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
		JPY 154,331,100
		USD 4,000,000

(2) 계류중인 소송사건

당기 보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 총 1건으로 소송가액 50,211천원이며, 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 2건으로, 소송가액은 140,000천원입니다.

39. 지급보증

당기말과 전기말 및 전기초 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.

(원화단위 : 천원)

제공자	물건 또는 내용	보증금액
서울보증보험	하자이행보증 외	5,488,026
외환은행	"	839,244
부산은행	이행보증	1,502,500
건설공제조합	"	8,912,719
대한주택보증	주택분양 및 하자보수보증	184,328,760
농협협동조합	수입일람불	USD 1,368,104
신한은행	"	USD 603,707
	"	JPY 154,331,100
합계		201,071,249
		JPY 154,331,100
		USD 1,971,811

한편, 당사는 수원시 광교동 아파트 등의 수분양자 중도금 대출과 관련하여 부산은행등에 272,396백만원 한도의 지급보증을 제공하고 있습니다.

#### 40. 한국채택국제회계기준의 최초채택

당사의 과거기간 재무제표는 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준(이하 "과거회계기준")에 따라 작성되었으나, 당기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 2010년 1월 1일을 한국채택국제회계기준 전환일로 하여 작성되는 최초 한국채택국제회계기준 재무제표에 속하는 기간의 일부에 대한 재무제표입니다. 따라서, 비교표시된 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 과거회계기준에서 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 전환일부 터 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.

###### ① 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.

###### ② 유형자산 및 무형자산의 감가상각방법 및 내용연수 재검토

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

###### ③ 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%이상이므로 KDBC-JKL사모투자에 대해 지분법을 적용하였으나, 한국채택국제회계기준에 따라 기타금융자산(비유동)으로 분류하였습니다. 한편, 한국채택국제회계기준에 따라 최초 도입시 관계기업투자 및 종속기업투자의 취득금액을 원가법으로 측정하였습니다.

#### ④ 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.

#### ⑤ 하자보수충당부채

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

#### ⑥ 사업결합

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

#### ⑦ 금융보증채무

당사는 특수관계자에 대한 금융보증계약을 공정가치로 평가하고 금융보증부채로 계상하였습니다.

#### ⑧ 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.

#### ⑨ 차입원가

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

#### ⑩ 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 재평가잉여금

에 대한 이연법인세를 인식하도록 요구함에 따라 추가적인 이연법인세를 인식하였습니다.  
한편, 상기 항목별 전환조정사항으로 인하여 발생하는 법인세효과를 반영하였습니다.

(3) 한국채택국제회계기준으로의 전환으로 인한 자본 및 총포괄손익의 차이조정

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

(단위 : 천원)

계정과목	참 고	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
자산				
유동자산				
현금및현금성자산		36,165,271	-	36,165,271
매출채권및기타채권	①	61,769,249	86,789	61,856,038
기타금융자산		7,435,974	-	7,435,974
미청구공사	①	-	1,402,215	1,402,215
이연법인세자산	⑩	804,232	(804,232)	-
당기법인세자산		221,144	-	221,144
재고자산	⑤⑨	104,404,499	17,989	104,422,488
기타유동자산	⑨	26,049,640	138,972	26,188,612
유동자산 합계		236,850,009	841,733	237,691,742
비유동자산				
유형자산	②	193,433,100	1,426,702	194,859,802
투자부동산	①	-	118,344	118,344
무형자산	①②⑥	(2,789,369)	6,623,005	3,833,636
매출채권및기타채권		23,059,409	-	23,059,409
기타금융자산	③	10,758,581	7,074,000	17,832,581
관계기업및종속기업	③	14,962,164	(8,362,164)	6,600,000
기타비유동자산	①	3,577,625	(3,577,625)	-
비유동자산 합계		243,001,510	3,302,262	246,303,772
자산 총계		479,851,519	4,143,995	483,995,514
부채				
유동부채				
매입채무및기타채무	④	51,249,069	757,415	52,006,484
단기차입금및유동성장기부채		67,800,000	-	67,800,000
초과청구공사	①	-	2,533,381	2,533,381
기타유동부채	①	17,221,877	(1,044,377)	16,177,500
유동부채 합계		136,270,946	2,246,419	138,517,365

비유동부채				
매입채무및기타채무	④	2,212,823	734,306	2,947,129
사채		20,115,505	-	20,115,505
장기차입금		1,266,667	-	1,266,667
퇴직급여부채	④	6,404,260	(900,888)	5,503,372
충당부채	⑤	1,214,203	204,405	1,418,608
이연법인세부채	⑩	18,859,538	1,554,386	20,413,924
비유동부채 합계		50,072,996	1,592,209	51,665,205
부채 총계		186,343,942	3,838,628	190,182,570
자본				
자본금		8,511,177	-	8,511,177
자본잉여금		216,741,464	-	216,741,464
자본조정		(67,226,486)	-	(67,226,486)
기타포괄손익누계액	③	(120,763)	123,489	2,726
이익잉여금		135,602,185	181,878	135,784,063
자본 총계		293,507,577	305,367	293,812,944
부채 및 자본의 총계		479,851,519	4,143,995	483,995,514

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

(단위 : 천원)

계정과목	참 고	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
자산				
유동자산				
현금및현금성자산		49,854,384	-	49,854,384
매출채권및기타채권	①	134,283,944	(977,459)	133,306,485
기타금융자산		8,125,011	-	8,125,011
미청구공사	①	-	1,014,889	1,014,889
이연법인세자산	⑩	2,032,728	(2,032,728)	-
당기법인세자산		202,939	-	202,939
재고자산	⑤⑨	104,091,543	1,314,417	105,405,960
기타유동자산	⑨	59,945,332	1,898,164	61,843,496
유동자산 합계		358,535,881	1,217,283	359,753,164
비유동자산				
유형자산	②	192,416,806	2,486,203	194,903,009
투자부동산	①	-	1,400,041	1,400,041

무형자산	①②⑥	(2,813,751)	6,448,458	3,634,707
매출채권및기타채권		7,422,665	-	7,422,665
기타금융자산	③	14,502,597	7,074,000	21,576,597
관계기업및종속기업	③	40,434,011	(7,100,661)	33,333,350
기타비유동자산	①	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	④	58,609,309	829,097	59,438,406
단기차입금및유동성장기부채		66,269,345	-	66,269,345
초과청구공사	①	-	780,595	780,595
기타유동부채	①	2,598,821	(743,165)	1,855,656
유동부채 합계		127,477,475	866,527	128,344,002
비유동부채				
매입채무및기타채무	④	2,247,327	826,052	3,073,379
사채		39,911,805	-	39,911,805
장기차입금		100,266,667	-	100,266,667
기타금융부채	⑦	-	587,800	587,800
퇴직급여부채	④	1,180,391	315,663	1,496,054
충당부채	⑤	1,594,026	147,177	1,741,203
이연법인세부채	⑩	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	③	(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

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

(단위 : 천원)

계정과목	참 고	과거회계기준	전환효과	한국채택국제회계기준
매출액		367,772,787	-	367,772,787
매출원가	②④⑤	295,416,088	(1,313,917)	294,102,171
매출총이익		72,356,699	1,313,917	73,670,616
판매비와일반관리비	②④⑤	44,076,489	(31,204)	44,045,285
기타영업수익	②⑥⑧	-	1,632,872	1,632,872
기타영업비용	②⑧	-	2,275,320	2,275,320
영업이익		28,280,210	702,673	28,982,883
기타영업외수익	⑧	1,676,921	(1,676,921)	-
기타영업외비용	⑧	2,331,172	(2,331,172)	-
금융수익	⑦	2,493,704	274,741	2,768,445
금융비용	⑦⑨	9,113,228	(2,157,223)	6,956,005
관계기업투자손익	③	(624,596)	624,596	-
법인세차감전순이익		20,381,839	4,413,484	24,795,323
법인세비용	⑩	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)
매도가능금융자산평가손익		10,601	-	10,601
(부의)지분법자본변동	③	(342,692)	342,692	-
보험수리적손익	④	-	(1,056,937)	(1,056,937)
총포괄이익		17,829,809	2,986,435	20,816,244

(4) 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.

#### 41. 영업이익

당기 및 전기 중 당사의 영업이익과 과거회계기준을 적용한 영업이익과의 차이내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
한국채택국제회계기준을 적용한 영업이익	19,099,020	28,982,883
기타영업수익	(4,395,837)	(1,632,872)
기타영업비용	2,100,977	2,275,320

과거회계기준을 적용한 영업이익	16,804,160	29,625,331
------------------	------------	------------

## 내부회계관리제도 검토의견

첨부된 내부회계관리제도 검토보고서는 아이에스동서 주식회사의 2011년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사의외부감사에관한법률 제2조의3에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨 부: 1. 외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서  
2. 내부회계관리자의 운영실태 평가보고서

# 외부감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

아이에스동서 주식회사

대표이사 귀하

2012년 3월 15일

우리는 첨부된 아이에스동서 주식회사의 2011년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태 평가보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태 평가보고서를 작성할 책임은 아이에스동서 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2011년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2011년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태 평가보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택회계처리기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태 평가보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2011년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2011년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

서울시 영등포구 여의도동 10-2  
한 영 회 계 법 인  
대표이사 권 승 화

## 내부회계관리자의 운영실태 보고서

아이에스동서주식회사 이사회 및 감사 귀중

본 내부회계관리자는 2011년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과 2011년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

2012년 2월 1일

내부회계관리자 양 수 창 (인)

대표이사 이 성 철 (인)