

아이에스동서 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 34 기

2008년 01월 01일 부터

2008년 12월 31일 까지

한영회계법인

외부감사인의 감사보고서

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

주주 및 이사회 귀중

2009년 3월 4일

본 감사인은 첨부된 아이에스동서 주식회사의 2008년 12월 31일과 2007년 12월 31일 현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 한국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 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 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 아이에스동서 주식회사의 2008년 12월 31일과 2007년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 한국의 일반적으로 인정된 회계처리 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

감사의견에 영향을 미치지 않는 사항으로서 재무제표에 대한 주석 28에서 설명하고있는 바와 같이 회사(구 일신건설산업 주식회사)는 2008년 3월 31일자 이사회 결의에 따라 아이에스동서 주식회사(구 동서산업 주식회사)와 2008년 7월 19일을 합병기일로 하여 합병하였습니다. 합병은 구 동서산업 주식회사의 보통주를 구 일신건설산업 주식회사의 주주에게 교부하는 형식으로 이루어졌으며, 구 일신건설산업주식회사의 주식 1주당 구 동서산업 주식회사 보통주 22.4876309주를 교부하였습니다. 동 합병의 법률상 합병법인은 구 동서산업 주식회사이나, 동합병으로 인하여 구 일신건설산업 주식회사의 주주가 합병 후 실체를 실질적으로 지배하게 됨에 따라 법률상 피합병회사인 구 일신건설산업 주식회사가 실질적인 합병법인이 되어 법률상 합병회사인 구 동서산업 주식회사를 매수한 것으로 회계처리되었습니다. 따라서, 비교표시된 2007년 12월 31일 현재의 재무제표는 실질적인 합병법인인 구 일신건설산업 주식회사의 재무제표입니다.

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

이 감사보고서는 감사보고서일(2009년 3월 4일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

재 무 제 표

대 차 대 조 표

제 34 기 2008년 12월 31일 현재

제 33 기 2007년 12월 31일 현재

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

(단위 : 원)

과 목	제 34 (당) 기		제 33 (전) 기	
자 산				
I. 유동자산		210,856,599,876		197,811,479,413
(1) 당좌자산		125,485,346,438		82,616,730,320
1. 현금및현금성자산(주석2,12,24)	47,210,896,002		45,108,270,676	
2. 단기투자자산(주석2,4,5,17,26)	6,613,704,688		693,385,802	
3. 매출채권	58,805,058,540		-	
대손충당금	(1,053,807,274)		-	
4. 공사미수금(주석17,18)	911,437,292		2,805,626,005	
5. 분양미수금(주석18)	7,100,730,378		25,196,888,402	
6. 미수금	144,893,619		1,188,702,458	
대손충당금	(88,213)		-	
7. 미수수익	196,493,820		112,353,615	
8. 선급금	1,879,951,739		5,064,484,505	
9. 선급비용	126,363,403		10,534,748	
10. 선급공사원가(주석2)	1,152,825,879		2,436,484,109	
11. 예치보증금	297,248,000		-	
12. 기타의당좌자산	17,129,559		-	
13. 미수법인세환급액	643,137,185		-	
14. 유동성이연법인세자산(주석2,3,20)	1,439,371,821		-	
(2) 재고자산(주석2,8,9,24)		85,371,253,438		115,194,749,093
1. 용지	46,987,624,402		107,705,439,800	
2. 미완성주택	923,725,556		767,347,198	

3.완성주택	5,007,334,747		6,704,390,095	
4.상품	3,195,518,574		-	
평가손실충당금	(74,580,211)		-	
5.제품	23,149,302,744		-	
평가손실충당금	(235,954,847)		-	
6.재공품	792,330,045		-	
7.원재료	3,871,535,241		17,572,000	
8.저장품	1,221,674,833		-	
9.미착상품	280,055,906		-	
10.미착자재	252,686,448		-	
Ⅱ.비유동자산		253,990,212,909		57,860,770,002
(1)투자자산		32,967,181,489		11,576,535,091
1.장기금융상품(주식4)	10,900,000		5,400,000	
2.장기투자증권(주식2,6,26)	10,755,532,306		4,971,135,091	
3.지분법적용투자주식(주식2,7)	8,063,721,683		6,600,000,000	
4.장기대여금(주식17)	14,137,027,500		-	
(2)유형자산(주식2,8,9,24,25,26)		213,582,533,987		31,873,484,462
1.토지	149,296,663,057		14,875,527,246	
2.건물	46,011,548,956		14,982,735,636	
감가상각누계액	(1,024,852,008)		(248,596,668)	
3.구축물	5,784,822,569		-	
감가상각누계액	(172,212,347)		-	
4.기계장치	10,639,947,749		-	
감가상각누계액	(1,183,665,541)		-	
5.차량운반구	776,793,144		431,472,597	
감가상각누계액	(436,650,653)		(335,784,323)	
6.공기구비품	5,582,149,286		1,332,067,831	
감가상각누계액	(1,955,345,225)		(1,094,623,341)	
7.입목	1,883,000		-	

8.건설중인자산	261,452,000		1,930,685,484	
(3)무형자산(주석2,10,28)		(2,827,074,684)		304,833,333
1.산업재산권	288,131,596		304,833,333	
2.기타의무형자산	110,594,195		-	
3.부의영업권	(3,225,800,475)		-	
(4)기타비유동자산		10,267,572,117		14,105,917,116
1.보증금	9,475,954,622		13,829,817,116	
2.장기성매출채권	3,619,973,452		-	
대손충당금	(3,229,776,990)		-	
3.장기성미수금	48,635,837		-	
대손충당금	(48,635,837)		-	
4.장기미수수익	279,421,033		-	
5.기타의비유동자산	122,000,000		-	
6.이연법인세자산(주석2,3,20)	-		276,100,000	
자 산 총 계		464,846,812,785		255,672,249,415
부 채				
I.유동부채		149,495,762,285		64,112,199,811
1.매입채무(주석12,17)	38,793,602,069		21,729,742,906	
2.단기차입금(주석11,17,26,27)	67,800,000,000		32,172,927,100	
3.미지급금(주석29)	5,547,103,806		1,029,302,704	
4.공사선수금(주석18)	1,786,833,135		-	
5.분양선수금(주석18)	31,182,085,106		-	
6.선수금	212,235,627		-	
7.예수금	416,879,105		273,426,190	
8.미지급비용	3,717,074,204		2,529,174,665	
9.미지급법인세	-		6,346,729,002	
10.기타의유동부채	39,949,233		-	
11.유동성이연법인세부채(주석2,3,20)	-		30,897,244	
II.비유동부채		44,556,115,733		18,415,766,680

1.장기차입금(주석11,26,27)	1,266,666,680		1,266,666,680	
2.임대보증금	17,723,020,000		17,149,100,000	
3.예수보증금	1,754,802,992		-	
4.하자보수충당부채(주석2)	1,580,497,057		-	
5.퇴직급여충당부채(주석2,13)	14,026,261,321		-	
국민연금전환금	(193,531,041)		-	
퇴직보험예치금	(8,789,590,697)		-	
6.이연법인세부채(주석2,3,20)	17,187,989,421		-	
부 채 총 계		194,051,878,018		82,527,966,491
자 본				
I.자본금(주석14)		8,511,177,000		5,000,000,000
1.보통주자본금	8,511,177,000		5,000,000,000	
II.자본잉여금(주석14)		216,347,073,992		-
1.주식발행초과금	216,347,073,992		-	
III.자본조정(주석15)		(113,297,633,188)		-
1.자기주식	(67,226,485,533)		-	
2.자기주식처분손실	(46,071,147,655)		-	
IV.기타포괄손익누계액(주석6,23)		2,905,637		-
1.장기투자증권평가이익	2,905,637		-	
V.이익잉여금(주석16)		159,231,411,326		168,144,282,924
1.법정적립금	2,500,000,000		2,500,000,000	
2.임의적립금	163,563,531,354		133,563,531,354	
3.미처분이익잉여금(미처리결손금)	(6,832,120,028)		32,080,751,570	
자 본 총 계		270,794,934,767		173,144,282,924
부 채 및 자 본 총 계		464,846,812,785		255,672,249,415

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

손익계산서

제 34 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 33 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

(단위 : 원)

과 목	제 34 (당) 기		제 33 (전) 기	
I.매출액(주석2,3,17,18)		160,220,928,242		170,009,387,891
1.분양수익	66,313,815,909		155,151,995,416	
2.공사수익	14,120,014,397		14,854,512,475	
3.제품매출	71,108,937,150		-	
4.상품매출	8,461,649,264		-	
5.임대수익	216,511,522		2,880,000	
II.매출원가(주석17,18,19,30)		137,723,736,030		122,620,915,509
1.분양원가	56,796,480,543		108,327,986,606	
2.공사원가	14,374,343,205		14,292,928,903	
3.제품매출원가	59,272,966,519		-	
4.상품매출원가	7,264,582,672		-	
5.임대원가	15,363,091		-	
III.매출총이익		22,497,192,212		47,388,472,382
IV.판매비와관리비		28,982,633,381		12,038,914,204
1.급여(주석30)	5,382,484,740		2,421,730,420	
2.퇴직급여(주석2,30)	413,542,294		175,988,430	
3.복리후생비(주석30)	748,886,951		259,974,388	
4.여비교통비	360,816,667		224,488,890	
5.통신비	130,293,977		90,953,007	
6.수도광열비	40,677,926		42,245,796	
7.세금과공과(주석30)	2,941,477,429		640,181,828	
8.감가상각비(주석2,9,30)	560,422,133		477,004,374	
9.수선비	27,773,045		1,862,681	

10.차량유지비	258,388,761		107,231,933	
11.보험료(주석25)	100,907,716		56,999,205	
12.접대비	642,380,804		508,259,856	
13.광고선전비	761,531,438		249,921,518	
14.운반비	5,490,768,177		4,223,700	
15.대손상각비	253,768,680		-	
16.임차료(주석30)	326,434,327		109,021,407	
17.수수료비용(주석17)	4,548,591,620		2,438,248,171	
18.소모품비	367,117,180		30,868,998	
19.도서인쇄비	54,571,844		33,018,470	
20.하자보수비	2,842,021,878		427,250,915	
21.판매촉진비	50,736,244		1,905,952,097	
22.잡비	6,295,832		5,774,619	
23.교육훈련비	25,756,334		25,444,753	
24.해외시장개척비	1,254,614,369		901,579,667	
25.공사수수비	35,687,892		589,259,624	
26.외주비	1,916,366		-	
27.무형자산상각비(주석2,10,30)	80,988,770		5,166,667	
28.파손품비	57,451,317		-	
29.포장비	285,699,066		-	
30.사무실유지비	93,512,729		-	
31.수출부대비	8,302,155		-	
32.잡급	2,653,000		-	
33.시험연구비	15,291,167		-	
34.경상연구개발비	810,870,553		306,262,790	
V.영업이익(손실)		(6,485,441,169)		35,349,558,178
VI.영업외수익		15,393,292,946		12,095,202,839
1.이자수익	2,206,312,472		1,080,598,808	
2.배당금수익	20,617,354		13,940,000	

3.유형자산처분이익	4,451,920,954		5,113,127	
4.기타의비유동자산처분이익	48,514,561		-	
5.지분법이익	1,763,721,683		-	
6.외환차익	13,599,078		-	
7.외화환산이익(주석2,12)	48,083,404		-	
8.부의영업권환입(주석10,28)	526,525,336		-	
9.잡이익	6,313,998,104		10,995,550,904	
VII.영업외비용		24,298,261,191		5,898,524,116
1.이자비용	8,468,731,622		3,403,530,805	
2.매출채권처분손실	141,123,618		-	
3.단기투자자산처분손실	2,787,930		1,001,100	
4.보증금손상차손	162,271,024		-	
5.유형자산처분손실	259,256,049		-	
6.유형자산폐기손실	10,068,906		-	
7.운휴자산감가상각비(주석9)	190,390,539		-	
8.재고자산폐기손실	5,022,000		-	
9.재고자산처분손실	13,143,233,117		-	
10.기부금	86,900,000		87,400,000	
11.외환차손	10,804,431		-	
12.외환환산손실(주석2,12)	-		1,994,706	
13.기타의대손상각비	7,755,673		1,000,000,000	
14.보상비	1,222,200,905		1,243,237,069	
15.잡손실	587,715,377		161,360,436	
VIII.법인세차감전순이익(손실)		(15,390,409,414)		41,546,236,901
IX.법인세비용(이익)(주석2,3,20)		(6,477,537,816)		12,143,977,465
X.당기순이익(손실)(주석2,3)		(8,912,871,598)		29,402,259,436
X I.주당손익(주석21)				
기본주당순이익(손실)		(749)		2,940

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

이익잉여금처분계산서

제34(당)기	2008년 1월 1일 부터	제33(전)기	2007년 1월 1일 부터
	2008년 12월 31일 까지		2007년 12월 31일 까지
처분예정일	2009년 3월 20일	처분확정일	2008년 3월 28일

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

(단위 : 원)

과 목	제 34 (당) 기		제 33 (전) 기	
I.미처분이익잉여금(미처리결손금)		(6,832,120,028)		32,080,751,570
1.전기이월미처분이익잉여금	2,080,751,570		2,418,102,343	
2.회계정책변경누적효과(주석3)	-		260,389,791	
3.당기순이익(손실)	(8,912,871,598)		29,402,259,436	
II.임의적립금등의이입액		53,103,726,953		
1.임의적립금	53,103,726,953			
III.이익잉여금처분액		46,271,606,925		30,000,000,000
1.이익준비금	18,223,570		-	
2.임의적립금	-		30,000,000,000	
3.자기주식처분손실	46,071,147,655		-	
4.배당금(주석22)	182,235,700		-	
가.현금배당 (주당배당금(율) : 당기: 최대주주등: -원(-%) 기타주주: 50원(10%) 전기: -원(-%))	182,235,700		-	
IV.차기이월미처분이익잉여금		-		2,080,751,570

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

자 본 변 동 표

제 34 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 33 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2007년1월1일(보고금액)	5,000,000,000	-	-	-	142,481,633,697	147,742,023,488
회계정책변경누적효과	-	-	-	-	260,389,791	260,389,791
수정후이익잉여금	-	-	-	-	142,742,023,488	142,742,023,488
연차배당	-	-	-	-	(4,000,000,000)	(4,000,000,000)
처분후이익잉여금	-	-	-	-	138,742,023,488	138,742,023,488
당기순이익	-	-	-	-	29,402,259,436	29,402,259,436
2007년12월31일(전기말)	5,000,000,000	-	-	-	168,144,282,924	173,144,282,924
2008년1월1일(보고금액)	5,000,000,000	-	-	-	168,144,282,924	173,144,282,924
합병으로인한자본금증가	3,511,177,000	-	-	-	-	3,511,177,000
합병으로인한주식발행초과금증가	-	216,347,073,992	-	-	-	216,347,073,992
합병으로인한자기주식증가	-	-	(67,226,485,533)	-	-	(67,226,485,533)
자기주식처분손실	-	-	(46,071,147,655)	-	-	(46,071,147,655)
장기투자증권평가이익	-	-	-	2,905,637	-	2,905,637
당기순손실	-	-	-	-	(8,912,871,598)	(8,912,871,598)
2008년12월31일(당기말)	8,511,177,000	216,347,073,992	(113,297,633,188)	2,905,637	159,231,411,326	270,794,934,767

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

현 금 흐 림 표

제 34 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 33 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

(단위 : 원)

과 목	제 34 (당) 기		제 33 (전) 기	
1. 영업활동으로인한현금흐름		47,916,146,673		65,364,775,510
1. 당기순이익(손실)	(8,912,871,598)		29,402,259,436	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	22,904,706,502		1,511,288,386	
가. 매출채권처분손실	141,123,618		-	
나. 대손상각비	253,768,680		-	
다. 기타의대손상각비	7,755,673		1,000,000,000	
라. 재고자산처분손실	13,143,233,117		-	
마. 재고자산폐기손실	5,022,000		-	
바. 재고자산평가손실	255,796,514		-	
사. 보증금손상차손	162,271,024		-	
아. 단기투자자산처분손실	2,787,930		1,001,100	
자. 감가상각비	2,950,216,285		505,120,619	
차. 유형자산폐기손실	10,068,906		-	
카. 무형자산상각비	80,988,770		5,166,667	
타. 유희자산상각비	190,390,539		-	
파. 유형자산처분손실	259,256,049		-	
하. 하자보수비	1,580,497,057		-	
거. 퇴직급여	1,857,846,840		-	
너. 상여	2,003,683,500		-	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	(6,813,547,274)		(5,113,127)	
가. 부의영업권 환입	526,525,336		-	
나. 지분법이익	1,763,721,683		-	
다. 외화환산이익	22,864,740		-	

라.유형자산처분이익	4,451,920,954		5,113,127	
마.기타의비유동자산처분이익	48,514,561		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	40,737,859,043		34,456,340,815	
가.매출채권의증가	(19,913,450,546)		-	
나.분양미수금의감소	18,096,158,024		46,738,388,137	
다.공사미수금의감소(증가)	1,894,188,713		(1,387,542,123)	
라.재고자산의감소(증가)	47,114,412,582		(8,741,609,765)	
마.미수금의감소(증가)	1,054,290,486		(659,074,895)	
바.미수수익의감소(증가)	47,289,221		(55,225,584)	
사.선급금의감소	2,630,196,728		30,831,573,794	
아.선급비용의감소	530,236,585		116,911,706	
자.선급공사원가의감소	1,283,658,230		1,186,069,696	
차.예치보증금의감소	16,400,000		-	
카.기타의당좌자산의감소	89,285,718		-	
타.유동성이연법인세자산의증가	(314,229,257)		-	
파.미수법인세환급액의증가	(643,137,185)		-	
하.장기성매출채권의증가	(614,655,389)		-	
거.장기성미수금증가	(8,635,837)		-	
너.장기미수수익의증가	(279,421,033)		-	
더.비유동성이연법인세자산의감소	1,122,220,559		-	
러.매입채무의감소	(24,449,142,558)		(6,794,385,605)	
머.미지급금의감소	(2,166,870,065)		(7,502,041,424)	
며.공사선수금의증가(감소)	1,786,833,135		(94,674,077)	
서.분양선수금의증가(감소)	31,182,085,106		(20,278,368,082)	
어.선수금의감소	(118,400,996)		(55,000,000)	
저.예수금의증가(감소)	(8,627,495)		35,511,860	
쳐.유동성이연법인세부채의감소	(30,897,244)		-	
커.미지급비용의증가	911,509,888		365,674,776	
터.선수수익의감소	(3,550,681)		-	

피.미지급법인세의증가(감소)	(10,666,105,689)		734,945,366	
허.예수보증금의감소	(1,909,869)		-	
고.기타의유동부채의감소	(55,947,758)		-	
노.퇴직금의지급	(2,403,648,219)		-	
도.퇴직보험예치금의감소	823,094,674		-	
로.국민연금전환금의감소	40,900,500		-	
모.비유동성이연법인세부채의증가(감소)	(6,206,271,285)		15,187,035	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(134,212,895,137)		(23,578,338,965)
1. 투자활동으로인한현금유입액	71,189,441,989		59,956,678,700	
가. 단기투자자산의처분	36,413,819,222		10,392,300	
나. 장기투자증권의처분	2,620,700		-	
다. 장기대여금의처분	360,794,000		-	
라. 토지의처분	14,918,259,261		-	
마. 건물의처분	393,050,000		-	
바. 기계장치의처분	23,709		-	
사. 차량운반구의처분	22,800,003		8,000,000	
아. 공기구비품의처분	3,654,531		-	
자. 건설중인자산의처분	1,671,537,035		-	
차. 보증금의감소	16,782,883,528		59,938,286,400	
카. 기타의비유동자산의감소	320,000,000		-	
타. 배당금수령	300,000,000		-	
2. 투자활동으로인한현금유출액	(205,402,337,126)		(83,535,017,665)	
가. 단기투자자산의취득	41,106,628,025		3,528,864,159	
나. 장기투자증권의취득	5,729,411,862		-	
다. 지분법적용투자주식취득	133,890,017,952		6,600,000,000	
라. 장기대여금의증가	14,497,821,500		-	
마. 보증금의증가	8,254,050,580		61,256,328,698	
바. 토지의취득	-		9,740,602,266	
사. 건물의취득	259,569,700		-	

아.구축물의취득	214,106,000		-	
자.기계장치의취득	318,450,000		-	
차.차량운반구의취득	240,451,271		17,453,867	
카.공기구비품의취득	380,760,558		151,083,191	
타.건설중인자산의취득	472,364,118		1,930,685,484	
파.산업재산권의취득	355,560		310,000,000	
하.기타의무형자산의취득	38,350,000		-	
Ⅲ. 재무활동으로인한현금흐름		(30,272,106,579)		(12,018,615,970)
1.재무활동으로인한현금유입액	176,809,864,993		17,136,100,000	
가.단기차입금의차입	136,000,000,000		-	
나.임대보증금의증가	3,399,020,000		17,136,100,000	
다.자기주식의매각	37,410,844,993		-	
2.재무활동으로인한현금유출액	(207,081,971,572)		(29,154,715,970)	
가.단기차입금의상환	183,372,927,100		25,142,715,970	
나.임대보증금의 감소	2,825,100,000		12,000,000	
다.신주발행비	6,812,448		-	
라.자기주식의취득	20,877,132,024		-	
마.배당금의지급	-		4,000,000,000	
Ⅳ.기타현금의증가		118,671,480,369		-
가.합병으로인한증가	118,671,480,369		-	
Ⅴ.현금의증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ+Ⅳ)		2,102,625,326		29,767,820,575
Ⅵ.기초의현금		45,108,270,676		15,340,450,101
Ⅶ.기말의현금		47,210,896,002		45,108,270,676

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

재무제표에 대한 주석

제 34 기 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지

제 33 기 2007년 1월 1일부터 2007년 12월 31일까지

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사)

1. 일반사항

아이에스동서 주식회사(구 일신건설산업 주식회사, 이하 "당사"라 함)는 주택건설을 주 목적으로 하여 1989년 3월 7일 설립되었으며, 1992년 12월 건설업(토목·건축)면허를 취득하여 도급공사 및 아파트 신축판매업을 영위하고 있습니다.

당사는 2008년 7월 19일자로 아이에스동서 주식회사(구 동서산업 주식회사, 이하 "구 동서산업 주식회사"라 함)와 합병하였습니다. 구 동서산업 주식회사는 1975년 9월 1일 벽제콘크리트(주)로 설립되어 1976년 4월 9일에 동서산업 주식회사로, 2008년 6월 13일 아이에스동서 주식회사로 상호를 변경하였으며, 1986년 1월 27일에 한국거래소에 주식이 상장되었습니다. 구 동서산업 주식회사의 주요사업은 요업제품 제조 및 판매업, 콘크리트 제품 제조 및 판매업 등이며, 주요 제품으로 타일, 위생도기, 콘크리트 파일, PC관, Segment, 침목, PC부재 등이 있습니다.

동 합병의 법률상 합병법인은 구 동서산업 주식회사이고 법률상 피합병법인은 당사이나, 동 합병으로 인하여 당사의 주주가 합병 후 실체를 실질적으로 지배하게 됨에 따라 법률상 피합병회사인 당사가 법률상 합병회사인 구 동서산업 주식회사를 매수한 것으로 회계처리되었습니다. 한편, 당사는 합병이후 법률상 합병회사인 아이에스동서 주식회사의 상호를 사용하고 있습니다.

한편, 당기 대차대조표일 현재 당사의 납입자본금은 8,511백만원이며, 주요 주주내역은 다음과 같습니다.

주주명	주식수	지분율
권혁운	9,870,923주	57.99%
권정탁	1,096,272주	6.44%
배한선	224,876주	1.32%
권기욱	28,109주	0.17%
아이에스동서(주)	2,157,460주	12.67%
우리사주조합	1,007,229주	5.92%
기타	2,637,485주	15.49%
합계	17,022,354주	100.00%

한편, 당사의 재무제표는 정기주주총회 제출을 위하여 2009년 2월 27일에 당사의 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

2. 중요한 회계처리 방침의 요약

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1호 내지 제23호를 포함한 한국의 일반적으로인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 회계정책 및 공시사항의 변경

당사는 당기 중 제·개정된 다음의 기업회계기준서 등을 처음으로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제8호 유가증권 개정
- 기업회계기준서 제15호 지분법의 개정
- 기업회계기준서 제16호 법인세회계의 개정
- 회계기준적용의견서 06-2 종속회사, 지분법적용 피투자회사 및 조인트벤처의 지분에 대한 투자자산과 관련된 이연법인세 인식에 관한 회계처리의 개정
- 기업회계기준 제 70조의 2 파생상품의 처리에 대한 특례 신설
- 기업회계기준서 제14호 중소기업 회계처리 특례 개정

이로 인하여 당사의 경영성과와 재무상태 및 공시사항에 미치는 주요 영향은 아래와 같습니다.

① 기업회계기준서 16호 법인세회계의 개정

이 기준서는 재무제표 본문의 수치에 대한 보다 간편하면서 완전한 보충설명이 가능하도록

주석의 요구사항이 일부 개정되었으며, 이러한 공시사항은 주석 20에 기술되어 있습니다.

(2) 수익인식

당사는 도급공사에 대하여는 총공사예정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율에 의한 공사 진행기준에 의하여 인식하고 있으며, 예약매출인 분양공사의 경우는 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있습니다.

한편, 제품 및 상품 매출에 대해서는 재화의 소유에 따른 위험과 효익의 대부분이 이전된 시점에 수익으로 인식하고 있습니다. 그 외 기타의 수익에 대해서는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다.

(3) 현금성자산

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 금융상품

당사는 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 단기금융상품으로 분류하고, 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 장기금융상품으로 분류하고 있습니다.

(5) 대손충당금

당사는 대차대조표일 현재 매출채권, 미수금 등 채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석 및 과거의 대손경험률을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(6) 재고자산

당사는 용지의 경우 개별법에 의한 취득원가로 평가하되, 진행률에 의해 산정된 금액만큼 공사원가로 대체하고 있으며, 미완성주택의 경우 총 투입된 공사원가 중 미분양된 부분에 해당되는 금액을 대차대조표가액으로 하고 있으며, 완공시 완성주택으로 대체하고 있습니다.

그 외의 재고자산의 경우 총평균법(단, 미착품은 개별법)에 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있으며, 연중 계속기록법에 의하여 수량 및 금액을 계산하고 매회계연도의 결산기에 실시 재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다.

다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 대차대조표가액으로 하고 있으며, 이에 따라 매출원가에 가산된 당기의 재고자산평가손실은 255,797천원이며 전기에 계상된 재고자산평가손실은 없습니다.

(7) 유가증권

당사는 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우에는 단기매매증권으로, 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다. 단기매매증권은 유동자산의 단기투자자산으로 분류하고, 매도가능증권 및 만기보유증권은 투자자산의 장기투자증권으로 분류하고 있으며 대차대조표일로부터 1년내에 만기가 도래하거나 또는 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 경우 유동자산의 단기투자자산으로 분류하고 있습니다.

유가증권의 취득원가는 유가증권 취득을 위하여 제공한 대가의 시장가격에 취득부대비용을 포함한 가액으로 하고 있으며, 제공한 대가의 시장가격이 없는 경우에는 취득한 유가증권의 시장가격을 취득원가로 하고 있습니다.

만기보유증권은 취득원가와 만기액면가액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법으로 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있으며, 이러한 상각 후 취득원가를 대차대조표 가액으로 계상하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 시장성 있는 유가증권은 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 대차대조표일 현재의 종가로 하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다. 공정가치 평가에 따라 발생하는 단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익으로 처리하고 있으며, 매도가능증권에 대한 미실현보유 손익은 장기투자증권평가손익·단기투자자산평가손익(기타포괄손익누계액)으로 처리하고 매도가능증권평가손익의 누적금액은 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액(회수가능가액)이 채무증권의 상각 후 취득원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작고 감액손실이 발생하였다는 객관적인 증거가 있는 경우에는 감액이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 손상차손을 인식하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

(8) 지분법 적용투자주식

당사는 피투자회사에 대하여 중대한 영향력을 행사할 수 있는 지분증권은 지분법을 적용하여 평가하고 있습니다. 지분법적용투자주식을 원가로 인식한 후, 지분법적용투자주식의 취득 시점 이후 발생한 지분변동액은 지분법적용투자주식에 가감 처리하며 그 변동이 피투자회사의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 지분법손익의 과목으로 하여 당기손익으로, 지분법 피투자회사의 중대한 오류 및 회계변경에 의해 전기이월미처분이익잉여금의 증가(또는 감소)로 인한 경우에는 투자회사의 재무제표에 미치는 영향을 고려하여 당기손익이나 전기이월미처분이익잉여금의 증가(또는 감소)로, 당기손익과 전기이월미처분이익잉여금을 제외한 자본의 증가 또는 감소로 인한 경우에는 지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동의 과목으로 하여 기타포괄손익누계액의 증가 또는 감소로 처리하고 있습니다.

또한 지분법적용투자주식의 금액이 "0"이하가 될 경우 지분법적용을 중지하나, 피투자회사에 대하여 투자성격의 자산을 보유하고 있는 경우에는 그러한 자산의 장부금액이 "0"이 될

때까지 피투자회사의 손실을 계속적으로 반영하여 처리하고 있습니다.
한편, 지분법적용투자주식은 다음과 같은 방법으로 평가되었습니다.

○ 투자차액의 처리

중대한 영향력을 행사할 수 있게 된 날 현재 당사의 투자계정금액과 피투자회사의 순자산가액 중 당사의 지분에 해당하는 금액이 일치하지 않는 경우, ① 피투자회사의 식별가능한 자산·부채를 공정가액으로 평가한 금액과 장부금액의 차이금액 중 당사의 지분율에 해당하는 금액은 당해 자산·부채에 대한 피투자회사의 처리방법에 따라 상각 또는 환입하고 있으며, ② 미래의 초과수익력 등으로 인하여 발생한 투자차액은 발생연도부터 4년 동안 정액법으로 상각 또는 환입하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다. 다만, 중대한 영향력 행사가능 일 이후 유·무상증(감)자로 인하여 투자회사의 지분율이 감소하는 경우에 발생하는 투자차액은 처분손익(지분법적용투자주식처분손익)으로 계상하고 있으며, 당사가 종속회사에 해당하는 피투자회사의주식을 추가 취득하거나 유상증자 등으로 지분율이 변동된 경우에 발생하는 투자차액은 자본잉여금 또는 자본조정의 증가(또는 감소)로 처리하고 있습니다.

또한, 종속회사에 속하지 아니하던 피투자회사가 종속회사가 되는 경우에는 종속회사가 되는 시점을 기준으로 투자차액을 다시 산정하여 처리하고 있습니다.

○ 내부미실현손익의 제거

당사와 피투자회사의 거래에 의하여 대차대조표일 현재 각각 소유하고 있는 재고자산 및 유형자산 등에 포함된 미실현손익은 당해 판매회사의 평균매출총이익율을 기초로 산정되었으며, 당사의 지분율에 상당하는 금액을 제거하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다. 다만, 당사가 종속회사에 해당하는 피투자회사에 자산을 매도또는 종속회사의 채권에 대손을 설정함에 따라 발생하는 미실현손익은 전액을 제거하고 있습니다. 또한, 간접적인 투자관계에 있는 피투자회사와의 거래나 상호간에 투자관계가 없는 피투자회사간의 거래에서 발생하는 미실현손익도 내부거래로 인한 효과를 제거하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다.

(9) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있으며, 유형자산의 취득 또는 완성후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정률법(건물, 구축물의 경우는 정액법)에 의하여 계상되고 있습니다.

계 정 과 목	내 용 연 수
건물	20년~50년
구축물	15년~40년
기계장치	2년~20년
차량운반구	2년~8년
공기구비품	3년~15년

(10) 무형자산의 평가 및 상각방법

당사는 무형자산에 대해 당해 자산의 제작원가 또는 구입원가에 취득부대비용을 가산한 가액을 취득원가로 산정하고 있으며, 5년의 내용연수를 적용하여 정액법에 의하여 산정된 상각액을 직접 차감한 잔액으로 표시하고 있습니다. 한편, 당사는 매수일에 피매수회사로부터 취득한 식별가능한 자산·부채의 공정가치 중 당사의 지분이매수원가를 초과하는 경우에는 그 초과액을 부의 영업권으로 인식하고 있으며, 식별가능한 비화폐성자산의 공정가액에 해당하는 금액은 비화폐성자산 중 상각가능자산의 가중평균내용연수에 걸쳐 정액법으로 환입하고 있습니다.

(11) 금융비용자본화

당사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 관련하여 발생된 금융비용 등을 기간비용으로 회계처리하고 있습니다.

(12) 자산손상차손

당사는 공정가치로 평가되는 자산 이외에 투자, 유형 및 무형자산 등이 진부화, 물리적인 손상 및 시장가치의 급격한 하락 등의 원인으로 인하여 당해 자산의 회수가능가액이 장부금액에 중요하게 미달하는 경우 그 미달액을 자산손상차손의 과목으로 기간손익에 반영하고 있습니다. 이에 따라 당기 중 자산손상차손으로 처리한 금액은 162,271천원이며 전기에 자산손상차손으로 처리한 금액은 없습니다.

(13) 퇴직급여충당부채

당사는 임직원 퇴직금지급규정에 따라 당기말 현재 1년이상 근속한 전임직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금 총 추계액을 퇴직급여충당부채로 설정하고 있습니다. 한편, 당사는 국민연금법의 규정에 의하여 1999년 3월까지 국민연금관리공단에 납부한 퇴직금전환금을 국민연금전환금의 과목으로 하여 퇴직급여충당부채에서 차감하는 형식으로 표시하고 있으며, 종업원의 수급권을 보장하는 퇴직보험을 삼성화재해상보험(주)등에 가입하고 있으며, 납입보험료는 퇴직보험예치금으로 계상하여 퇴직급여충당부채에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(14) 이연법인세

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이에 따른 일시적차이에 대하여 이연법인세 자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채는 미래에 일시적차이의 소멸 등으로 인하여 미래에 경감되거나 추가적으로 부담할 법인세부담액으로 측정하고 있습니다. 일시적차이의 법인세 효과는 발생한 기간의 법인세 비용에 반영하고 있으며, 자본 항목에 직접 반영되는 항목과 관련된 일시적 차이의 법인세 효과는 관련 자본 항목에 직접 반영하고 있습니다(주석 20참조).

이연법인세자산의 실현가능성은 매 대차대조표일마다 재검토하여 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 이연법인세자산의 법인세 절감 효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 자산으로 인식하고 있으며, 이월 세액공제와 세액감면에 대하여서는 이월공제가 활용될

수 있는 미래기간에 발생할 것이 거의 확실한 과세소득의 범위안에서 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채는 관련된 자산항목 또는 부채항목의 대차대조표상 분류에 따라 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(기타비유동부채)으로 분류하며, 동일한 과세당국과 관련된 이연법인세자산과 부채를 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

(15) 외화자산·부채의 환산

당사는 대차대조표일 현재의 기준환율(US\$1당 : 당기말 1,257.50원, 전기말 938.20원, JPY100당 : 당기말 1,393.89원, EUR1당 : 당기말 1,776.22)에 의하여 화폐성 외화자산과 부채를 환산하고 있으며, 이로 인한 외화환산손익은 기간손익으로 처리하고 있습니다.

(16) 공사계약전 지출

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

(17) 하자보수충당부채

당사는 공사종료후에 하자보수 의무가 있는 경우에는 과거 경험률 등을 바탕으로 추정된 금액을 하자보수비로 하여 공사가 종료되는 회계연도의 공사원가에 포함하고 동액을 하자보수충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 동 하자보수충당부채는 이후 실제로 발생한 하자보수비와 상계하고 그 잔액은 실질적으로 하자보수의 의무가 종료한 회계연도에 환입하며, 하자보수충당부채를 초과하여 발생한 하자보수비는 기간비용으로 처리하고 있습니다.

(18) 전기 재무제표의 계정과목 재분류

당사는 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위하여 전기 재무제표의 일부계정과목을 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류 하였습니다. 이러한 재분류가 전기에 보고된 순자산가액이나 순이익에 미치는 영향은 없습니다.

(19) 중요한 회계정책 판단근거 및 미래에 관한 중요한 가정·측정상의 불확실성에 대한 정보

당사의 경영자는 재무제표 작성시 보고일 현재 수익, 비용, 자산 및 부채에 대한 장부금액과 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.

3. 회계변경

당사의 회계변경에 관한 사항은 다음과 같습니다.

당사는 전기까지 중소기업법기본법에 의한 중소기업에 해당되어 기업회계기준서 제14호 '중소기업 회계처리특례'를 적용하여 납부하여야 할 금액을 법인세등으로 계상하였으며 손익계산서에 주당이익을 기재하지 않았으나, 당기 중 합병으로 인해 중소기업에 해당되지 않게 되어 기업회계기준서 제16호 '법인세회계'와 기업회계기준서 제23호 '주당이익'을 적용하게 되었으며 그 변경의 타당성은 인정됩니다. 따라서, 동 회계변경의 소급적용에 따른 수정사항을 반영하여 전기비교재무제표를 재작성하였으며 누적효과 260,390천원을 전기의 기초이월미처분이익잉여금에 반영하였는 바, 동 회계변경으로 인하여 당기의 법인세비용은 8,537,878천원 감소하였습니다.

새로운 법인세비용 및 이연법인세와 관련된 회계처리가 과거년도부터 소급하여 적용되었다고 가정할 때 과거 3년간의 손익 등의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원, 주당순이익 단위 : 원)

구분	전기		전전기		재전전기	
	변경전	변경후	변경전	변경후	변경전	변경후
법인세비용	12,128,790	12,143,977	11,728,863	11,726,548	22,422,419	22,425,027
당기순이익	29,417,446	29,402,259	30,604,166	30,606,481	60,192,124	60,189,517
주당순이익	2,942	2,940	3,060	3,061	6,019	6,019

4. 사용이 제한된 예금 등

대차대조표일 현재 당사의 사용이 제한된 예금 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	금융기관명	당기	전기	제한내용
단기투자자산	신한은행	5,000,000	-	질권설정
"	부산은행	283,870	268,998	지급보증서 담보
"	우리은행	-	2,719	지급보증서 담보
장기금융상품	우리은행외	10,900	5,400	당좌개설보증금
합계		5,294,770	277,117	

5. 단기투자자산

대차대조표일 현재 당사의 단기투자자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당 기	전 기
단기금융상품	6,283,870	271,717
단기대여금	126,216	180,854
매도가능증권(주1)	203,619	240,815
합 계	6,613,705	693,386

(주1) 대차대조표일 현재 1년 이내 만기가 도래하거나 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

만기일	회사명(종목명)	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					당기이전	당기
1년 이내	국공채	203,619	203,619	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

만기일	회사명(종목명)	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					전기이전	전기
1년 이내	국공채	240,815	240,815	-	-	-

합 계			7,411,484		6,411,209	3,725	1,004,000	-
-----	--	--	-----------	--	-----------	-------	-----------	---

(주1) 상기 파주PF펀드출자금을 제외한 주식은 신뢰성 있는 측정모델에 의한 공정가치를 측정할 수 없어 취득원가(또는 손상차손 반영후 원가)로 평가하였습니다.

한편, 상기 대한주택보증(주)의 주식, 건설공제조합, 전기공사공제조합 및 정보통신공제조합에 대한 출자금은 전액 차입금 및 이행보증을 위한 담보로 제공되어 있습니다(주석 26참조).

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	주식수(주)	지분율(%)	취득원가	공정가치 (주1)	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
							전기이전	전기
건설공제조합	820	0.03	868,498	-	868,498	-	-	-
대한주택보증(주)	99,152	0.02	2,008,000	-	1,004,000	-	1,004,000	-
전기공사공제조합	200	0.01	56,132	-	56,132	-	-	-
샘소솔(주)	1,613,091	18.62	161,309	-	161,309	-	-	-
교육나눔터(주)	1,084,810	14.99	108,481	-	108,481	-	-	-
(주)부산국제항공	400,000	8.10	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-
합계			5,202,420	-	4,198,420	-	1,004,000	-

(주1) 상기 주식은 신뢰성 있는 측정모델에 의한 공정가치를 측정할 수 없어 취득원가(또는 손상차손 반영후 원가)로 평가하였습니다.

(2) 채무증권

<당기>

(단위 : 천원)

만기일	구분	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					당기이전	당기
5년이내	국공채	844,323	844,323	-	-	-
"	부산은행 후순위채	500,000	500,000	-	-	-
30년이내	부산은행 하이브리드	3,000,000	3,000,000	-	-	-
합계		4,344,323	4,344,323	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

만기일	구분	취득원가	장부금액	미실현 보유손익	손상차손	
					전기이전	전기
5년이내	국공채	272,715	272,715	-	-	-
"	부산은행 후순위채	500,000	500,000	-	-	-

합계		772,715	772,715	-	-	-
----	--	---------	---------	---	---	---

7. 지분법적용투자주식

대차대조표일 현재 당사의 지분법적용투자주식의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 피투자회사에 대한 투자주식의 지분율 현황 등

<당기>

(단위 : 천원)

회사명	주식수	지분율(%)	취득원가	순자산가액	장부금액
(주)제이케이엘파트너스	1,200,000주	46.2	6,600,000	8,474,914	8,063,722

<전기>

(단위 : 천원)

회사명	주식수	지분율(%)	취득원가	순자산가액	장부금액
(주)제이케이엘파트너스	1,200,000주	46.2	6,600,000	7,091,100	6,600,000

(2) 피투자회사의 요약재무정보

(단위 : 천원)

회사명	당 기				전 기			
	자산총액	부채총액	매출액	당기손익	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
(주)제이케이엘파트너스(주)	18,895,970	552,001	2,721,400	3,520,903	46,471,227	31,122,526	2,820,000	100,004

(주) (주)제이케이엘파트너스의 경우 외부감사인의 감사를 받지 아니한 재무제표를 이용하였는바, 신뢰성 검증을 위하여 가결산 재무제표에 대한 피투자회사의 감사와 대표이사의 서명 날인 확보 등의 절차를 수행하였습니다.

(3) 투자차액의 처리내역

(단위 : 천원)

회사명	당 기				전 기			
	기초	증감	환입	당기말	기초	증감	환입	전기말
(주)제이케이엘파트너스	(548,257)	-	(137,064)	(411,193)	-	(548,257)	-	(548,257)

차량운반구	95,688	106,024	240,451	14	102,007	-	340,142
공기구비품	237,444	3,725,411	380,761	3,857	862,955	150,000	3,626,804
입목	-	1,883	-	-	-	-	1,883
건설중인자산	1,930,685	1,611,585	472,364	1,930,685	-	(1,822,497)	261,452
합 계	31,873,484	197,079,172	1,885,702	12,826,728	3,140,606	(1,288,489)	213,582,534

(주1) 상기 감가상각비에는 일시 운휴중인 유형자산에 대한 운휴자산감가상각비 190,391천 원이 포함되어 있으며, 당기말 현재 관련 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
건물	11,700	1,117	10,583
기계장치	825,319	116,923	708,397
공기구비품	48,637	8,140	40,497
합 계	885,656	126,180	759,477

(주2) 당기 중 유형자산의 대체차액은 토지 및 건물의 완성주택으로의 대체와 건설중인 자산의 무형자산으로의 대체입니다(주석 24참조).

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	처분	감가상각비	대체(주)	전기말
토지	-	9,740,602	-	-	5,134,925	14,875,527
건물	-	-	-	248,597	14,982,736	14,734,139
차량운반구	185,156	17,454	2,887	104,034	-	95,688
공구와기구	7,811	-	-	4,118	-	3,693
비품	231,040	151,083	-	148,372	-	233,751
건설중인자산	-	1,930,685	-	-	-	1,930,685
합 계	424,007	11,839,824	2,887	505,121	20,117,661	31,873,484

(주) 전기 중 유형자산의 대체차액은 미분양아파트의 임대료 인한 완성주택에서 토지 및 건물로 대체입니다(주석 24참조).

10. 무형자산

(1) 대차대조표일 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	취득원가	상각누계액	장부금액
산업재산권	360,292	72,160	288,132
기타의무형자산	124,590	13,996	110,594
부의영업권	(3,752,326)	(526,525)	(3,225,801)
합 계	(3,267,444)	(440,369)	(2,827,075)

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	취득원가	상각누계액	장부금액
산업재산권	310,000	5,167	304,833

(2) 당사의 무형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	합병으로 인한 증가	증가	대체(주)	상각비	당기말
산업재산권	304,833	43,686	356	6,250	66,993	288,132
기타의무형자산	-	86,240	38,350	-	13,996	110,594
부의영업권	-	(3,752,326)	-	-	(526,525)	(3,225,801)
합 계	304,833	(3,622,400)	38,706	6,250	(445,536)	(2,827,075)

(주) 산업재산권은 건설중인자산에서 대체되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	기초	증가	상각비	전기말
산업재산권	-	310,000	5,167	304,833

(3) 당사의 계정과목별 무형자산 상각(환입)내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
판매비와관리비(무형자산상각비)	80,989	5,167
영업외수익(부의영업권환입)	(526,525)	-
합 계	(445,536)	5,167

11. 단 · 장기차입금 등

대차대조표일 현재 당사의 단 · 장기차입금등의 내역과 상환계획은 다음과 같습니다.

(1) 단기차입금

(단위 : 천원)

차입금종류	차입처	이자율	당 기	전 기
일반운영자금	신한은행	7.57%	40,000,000	-
일반운영자금	농 협	7.19% ~ 8.31%	18,000,000	-
일반운영자금	건설공제조합	1.65%	800,000	800,000
일반운영자금	부산은행	7.99% ~ 8.36%	-	31,300,000
사모사채	산업은행	8.18%	9,000,000	-
일반운영자금	대표이사	-	-	72,927
합 계			67,800,000	32,172,927

(2) 장기차입금

(단위 : 천원)

차입금 종류	차입처	이자율	당 기	전 기
운영자금	대한주택보증(주)	1.00%	1,266,667	1,266,667
차감 : 유동성대체		-	-	-
잔 액			1,266,667	1,266,667

(3) 장기차입금의 상환계획

(단위 : 천원)

--	--	--

종 류	당기말잔액	상 환 금 액			
		2009년	2010년	2011년	2012년
장기차입금	1,266,667	-	126,667	126,667	1,013,333

12. 외화자산과 외화부채

대차대조표일 현재 당사의 외화자산과 외화부채의 주요 내역은 다음과 같습니다.
(원화금액단위 : 천원)

구 분	당 기			전 기		
	외 화 금 액		원화환산액	외 화 금 액		원화환산액
현금및현금성자산	USD	5,381	6,766	USD	34,627	32,487
매입채무	USD	333,211	416,497	USD	-	-
	JPY	2,760,300	38,476	JPY	-	-
	EUR	31,967	56,780	EUR	-	-

13. 퇴직급여충당부채

대차대조표일 현재 당사의 퇴직급여충당부채의 증감 내역은 다음과 같습니다.
(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기초잔액	-	-
합병으로인한증가	14,572,063	-
퇴직급여지급액	(2,403,648)	(255,873)
퇴직급여설정액	1,857,846	255,873
기말잔액	14,026,261	-
차감 : 퇴직보험예치금	(8,789,591)	-
차감 : 국민연금전환금	(193,531)	-
잔 액	5,043,139	-

14. 자본금

대차대조표일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

- (1) 발행할 주식의 총수 : 당기 100,000,000주, 전기 1,000,000주
- (2) 1주의 금액 : 당기 500원, 전기 10,000원
- (3) 발행한 주식의 수 : 당기 17,022,354주, 전기 500,000주
- (4) 자본금의 변동 :

(단위 : 천원)

일자	변동사유	발행주식수	보통주자본금	주식발행초과금(주4)
기초	(주1)	500,000주	5,000,000	-
2008.7.22	합병으로 인한 주식 대체(주2)	7,348,576주	(1,075,712)	216,347,074
2008.7.22	합병 신주 발행(주3)	9,173,778주	4,586,889	
기말		17,022,354주	8,511,177	216,347,074

(주1) 2008년 1월 1일 현재의 주식수, 자본금은 실질적인 합병회사인 당사의 기초 주식수 및 자본금입니다.

(주2) 실질적인 합병회사인 당사의 자본금이 법률상 매수회사인 구 동서산업 주식회사의 자본금으로 대체됨에 따른 주식수 및 자본금의 변동입니다.

(주3) 합병 신주의 발행으로 인한 주식수 및 자본금의 변동입니다.

(주4) 합병으로 인해 증가한 자본금을 초과하는 합병대가와 신주발행시 발생한 신주발행비로 인한 주식발행초과금의 변동입니다.

15. 자기주식

당기중 자기주식의 변동사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	취득일	주식수	장부금액
합병으로 인한 취득	2008년 7월 22일	3,556,832주	133,890,018
우리사주조합 매각	2008년 7월 22일	(1,033,000)주	(38,885,274)
주식매수청구권 행사	2008년 8월 1일	1,195,096주	20,877,132
자기주식 매각	(주1)	(1,468,928)주	(45,771,842)
자기주식 상여지급	(주2)	(92,540)주	(2,883,548)
합 계		2,157,460주	67,226,486

(주1) 합병등을 통하여 취득한 자기주식을 재무구조 개선을 위하여 수회에 걸쳐 장내에서 처분하였습니다.

(주2) 2008년 12월 23일과 24일 2차례에 걸쳐 직원상여로 92,540주를 처분하였습니다.

16. 법정적립금 및 임의적립금

당사의 법정적립금 및 임의적립금의 세부내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내 용	당 기	전 기	비 고
이익준비금	2,500,000	2,500,000	법정(주1)
기업합리화적립금	15,803	15,803	임의
임의적립금	163,547,728	133,547,728	임의
합 계	166,063,531	136,063,531	

(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.

17. 특수관계자

(1) 지배·종속회사간의 특수관계

당기 대차대조표일 현재 당사의 지배·종속회사는 다음과 같습니다.

회사명	지배회사	당사와의관계
(주)제이케이엘파트너스	당사	종속회사

(2) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
단기급여	462,518	791,116
퇴직급여	60,278	68,333
합 계	522,796	859,449

(3) 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액

1) 거래내역

(단위 : 천원)

회사명	특수관계자 성격	거래내역	당기	전기
(주)제이케이엘파트너스	종속회사	지급수수료	1,700,000	-
아이에스건설(주)	기타 특수관계자	공사수익	2,272,802	791,198
(주)일신이앤씨	"	외주비	-	40,182,900

2) 채권·채무 잔액

(단위 : 천원)

회사명	특수관계자 성격	채권·채무	당기	전기
아이에스건설(주)	기타 특수관계자	공사미수금	-	212,924
(주)일신이앤씨	"	매입채무	-	3,780

(4) 주주, 임원, 종업원과의 거래내역

(단위 : 천원)

구분	거래내용	당기	전기
대표이사	단기차입금	-	72,927
직원	단기대여금	81,300	91,022
우리사주조합원	장기대여금	14,101,206	-

한편, 상기 내역외에 대표이사 등으로부터 회사의 차입금에 대하여 부동산 담보제공 및 지급 보증을 받고 있습니다.

18. 주요 건설형 공사내역

(1) 주요 건설형 공사내역

(단위 : 천원)

공 사 명	총계약금액	총공사예정원가	누적공사수입	누적공사원가	총공사손실예상액
부산신항북컨테이너배후부지조성공사	8,257,490	7,407,708	8,257,490	7,476,316	-
거제수월초등학교신축공사BTL사업	9,896,571	9,747,560	9,896,571	10,103,691	-
김해서부중학교신축공사BTL사업	6,653,520	6,599,776	6,653,520	6,961,417	-
셀텀IS타워 전기공사	3,064,000	2,996,592	3,064,000	2,823,742	-
동진중학교 체육관 신축공사	1,332,488	1,119,203	1,332,488	1,119,203	-
용원중학교 신축공사	6,150,028	6,098,307	5,256,963	5,212,752	-
웅천초등학교 신축공사	1,050,218	1,069,507	1,050,218	1,069,507	-
한국일반산업단지조성공사	7,773,959	7,390,638	329,031	312,807	-
쌍문2배수분구 하수관정비공사	1,685,000	1,685,000	-	-	-
기타	15,948	15,000	15,948	15,000	-
합 계	45,879,222	44,129,291	35,856,229	35,094,435	-

(2) 공사계약잔액

(단위 : 천원)

공사명	당기 초	신규계약	계약변경	당기수익	당기 말
부산신항북컨테이너배후부지조성공사	61,572	-	490	62,062	-

거제수월초등학교신축공사BTL사업	2,335,420	-	-	2,335,420	-
김해서부중학교신축공사BTL사업	1,465,083	-	-	1,465,083	-
센텀IS타워 전기공사	2,272,802	-	-	2,272,802	-
동진중학교 체육관 신축공사	-	1,332,488	-	1,332,488	-
용원중학교 신축공사	-	6,150,028	-	5,256,963	893,065
용천초등학교 신축공사	-	1,050,218	-	1,050,218	-
한국일반산업단지조성공사	-	7,773,959	-	329,031	7,444,928
쌍문2배수분구 하수관정비공사	-	1,685,000	-	-	1,685,000
기타	-	15,948	-	15,948	-
합 계	6,134,877	18,007,641	490	14,120,015	10,022,993

(3) 공사대금 청구액과 회수액

(단위 : 천원)

공사명	공사미수금			공사선수금
	청구분	미청구분	미수금 계	
동진중학교 체육관 신축공사	34,440	-	34,440	-
용원중학교 신축공사	340,721	496,743	837,464	-
용천초등학교 신축공사	33,876	-	33,876	-
한국일반산업단지조성공사	-	-	-	944,333
쌍문2배수분구 하수관정비공사	-	-	-	842,500
기타	5,657	-	5,657	-
합 계	414,694	496,743	911,437	1,786,833

(4) 주요 분양공사 및 분양미수금등의 내역

(단위 : 천원)

구 분	계약금액	분양수입누계액	분양미수금	분양선수금
유니온빌리지 아파트	190,294,985	190,040,751	-	-
용호동프리빌리지Ⅱ	147,511,390	118,875,397	2,472,351	-
녹산님아파트	154,148,996	154,148,996	-	-
아텔리스오피스텔	319,196,683	314,152,737	411,148	-
남외동님아파트	264,467,214	262,726,491	1,262,940	-
화성향남아파트	115,312,704	115,312,704	2,954,292	-
루이젠연립주택	26,488,608	26,488,608	-	-
성주3차 프리빌리지2차	120,221,098	10,822,556	-	31,182,085
합 계	1,337,641,678	1,192,568,240	7,100,731	31,182,085

당사는 상기 분양현장외에 전기이전에 분양이 완료된 성주1차 프리빌리지 아파트와 관련하여 재분양으로 인한 분양수익 148,866천원이 발생하였습니다.

한편, 당사는 상기 도급공사 및 분양공사와 관련하여 건설공제조합 및 대한주택보증(주)등 금융기관의 지급보증에 대해 보증료를 지급하고 있습니다.

19. 매출원가

당기 및 전기 중 당사의 제품매출원가와 상품매출원가의 산출과정은 다음과 같습니다.
(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
1) 제품매출원가:		
기초제품재고액(합병승계)	18,881,756	-
제품제조원가	67,040,630	-
타계정대체액	(3,736,072)	-
기말재고액	(22,913,348)	-
제품매출원가	59,272,966	-
2) 상품매출원가:		
기초상품재고액(합병승계)	2,833,717	-
상품매입액	7,819,099	-
타계정대체액	(267,294)	-
기말재고액	(3,120,939)	-
상품매출원가	7,264,583	-

20. 법인세비용과 이연법인세자산(부채)

당기 및 전기의 법인세 비용과 이연법인세자산(부채)의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 산출내역은 다음과 같습니다.
(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세부담액(법인세추납액포함)	2,060,340	12,128,790
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	18,474,911	15,187
세무상결손금 등으로 인한 이연법인세 변동액	(2,481,091)	-
합병으로 인한 승계(미지급법인세 승계 포함)	(26,585,867)	-
자본에 직접 반영된 법인세비용	2,054,169	-
법인세비용(이익)	(6,477,538)	12,143,977

퇴직보험료	-	9,612,685	270,887	1,093,981	8,789,591	1,933,710	-	1,933,710
미수수익	112,354	131,429	344,485	112,354	475,915	115,171	115,171	-
지분법이익	-	-	1,463,722	-	1,463,722	225,413	-	225,413
채평가차액(토지)	-	10,063,593	-	-	10,063,593	-	-	-
건설자금이자	-	112,492	-	-	112,492	24,748	-	24,748
개발비	-	10,966	-	-	10,966	2,413	-	2,413
토지(창녕취득세증과)	-	64,990	-	-	64,990	14,298	-	14,298
토지(광주취득세증과)	-	69,348	-	69,348	-	-	-	-
단기매도가능증권평가이익	-	1,239	-	-	1,239	300	300	-
장기매도가능증권평가이익	-	-	3,725	-	3,725	820	-	820
외화환산이익	-	-	45,341	-	45,341	9,975	-	9,975
토지(합병시평가증)	-	86,208,595	-	-	86,208,595	18,965,891	-	18,965,891
건물(합병시평가증)	-	6,331,148	-	157,240	6,173,909	1,358,260	-	1,358,260
소 계	112,354	112,606,487	2,128,160	1,432,923	113,414,078	22,650,998	115,471	22,535,527
인식한 이연법인세자산	276,100				6,902,381	6,902,381	1,554,843	5,347,538
인식한 이연법인세부채	(30,897)				(22,650,998)	(22,650,998)	(115,471)	(22,535,527)
합 계	245,203				(15,748,618)	(15,748,618)	1,439,372	(17,187,989)

<전기>

(단위 : 천원)

관련계정과목	기초	증가	감소	전기말	인식한 이연법인 세자산(부채)	유동	비유동
(차감할 일시적 차이)							
잡손실	61,971	-	-	61,971	-	-	-
기타의대손상각비	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-	-
매도가능증권손상차손	1,004,000	-	-	1,004,000	276,100	-	276,100
소 계	1,065,971	1,000,000	-	2,065,971	276,100	-	276,100
(가산할 일시적 차이)							
미수수익	57,128	112,354	57,128	112,354	30,897	30,897	-
소 계	57,128	112,354	57,128	112,354	30,897	30,897	-

인식한 이연법인세자산	276,100			276,100	276,100	-	276,100
인식한 이연법인세부채	(15,710)			(30,897)	(30,897)	(30,897)	-
합 계	260,390			245,203	245,203	(30,897)	276,100

한편, 당기(전기)말 현재 상계전 미지급법인세 및 미수법인세환급액은 각각 2,060,340천원(12,128,790천원) 및 2,703,477천원(5,782,061천원)입니다.

(4) 당기 및 전기 중 이연법인세자산(부채)로 인식하지 아니한 일시적차이 총액
(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
부의영업권	3,225,800	-
세무상결손금(주1)	47,048,561	-
잡손실	-	61,971
기타의대손상각비	-	1,000,000
지분법이익(주2)	(439,117)	-
토지재평가차액(주3)	(10,063,593)	-
합 계	39,771,651	1,061,971

(주1) 당기말 현재 이연법인세 자산으로 인식되지 못한 세무상결손금으로서 만기일은 2013년 12월 31일로 종료되는 회계연도입니다.

(주2) 지분법평가와 관련하여 발생한 가산할 일시적차이 중 수입배당익금불산입 비율에 해당하는 일시적차이에 대한 법인세효과를 인식하지 아니하였습니다.

(주3) 당사의 사업용 유형자산인 토지를 '자산재평가법'에 의거 재평가함 따라 발생한 일시적 차이로서 당해 토지가 예측가능한 미래에 처분될 가능성이 없으므로 법인세효과를 인식하지 아니하였습니다.

(5) 당기 및 전기 중 자본에 직접 부가되거나 차감된 법인세부담액 내역 및 당기말과 전기말 현재 자본에 직접 부가되거나 차감된 이연법인세 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구 분	당 기			전 기		
	금액	법인세부담액	이연법인세 자산(부채)	금액	법인세부담액	이연법인세 자산(부채)
장기매도가능증권평가손실	10,482	-	2,306	-	-	-
자기주식처분손실	48,126,136	(2,054,989)	2,054,989	-	-	-
단기매도가능증권평가이익	(1,239)	-	(300)	-	-	-
장기매도가능증권평가이익	(3,725)	820	(820)	-	-	-
합 계	48,131,654	(2,054,169)	2,056,175	-	-	-

21. 주당이익(손실)

주당순이익(손실)은 보통주 1주에 대한 순이익(손실)을 계산한 것으로, 당사의 1주당 순이익(손실)의 산출내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익(손실)

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익(손실) 및 보통주당기순이익(손실)	(8,912,871,598)	29,402,259,436
가중평균유통보통주식수(주)	11,900,417	10,000,000
주당순이익(손실)	(749)	2,940

(주) 가중평균 유통보통주식수

<당기>

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	가 중 치	가 중 평 균 주 식 수
기초보통주식수(주1)	10,000,000	366	3,660,000,000
합병으로 인한 증가	7,022,354	163	1,144,643,702
합병으로인한 자기주식취득	(3,556,832)	163	(579,763,616)
우리사주조합에 자기주식매각	1,033,000	163	168,379,000

주식매수청구권으로 인한 자기주식매입	(1,195,096)	153	(182,849,688)
자기주식매각	1,561,468	(주2)	145,143,422
합 계	14,864,894		4,355,552,820
가중평균 유통주식수			11,900,417

<전기>

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	가 중 치	가 중 평 균 주 식 수
기초보통주식수(주1)	10,000,000	365	3,650,000,000
가 중 평 균 유 통 주 식 수			10,000,000

(주1) 당사의 당기 및 전기 기초보통주식수는 합병전 주식수(500,000주, 액면금액 10,000원)에서 합병으로 인한 액면분할 효과(액면금액 500원)를 반영한 주식수입니다.

(주2) 수일에 걸쳐 감소되어 가중치기재를 생략합니다.

22. 배당금

(1) 당사의 주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기		전 기
	최대주주등	기타	
1주당배당금(배당률)	-	50 (10%)	-
발행주식수	13,377,640주	3,644,714주	500,000주
배당금총액	-	182,235,700	-

(2) 당사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
배당액	182,235,700	-
당기순이익(손실)	(8,912,871,598)	29,402,259,436
배당성향	(주1)	-

(주1) 당기순손실이 발생하여 당기의 배당성향은 산정하지 않았습니다.

(3) 당사의 배당수익율은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
주당배당액	50	-
결산일 증가	6,710	(주1)
배당수익율	0.75%	-

(주1) 당사는 전기에 비상장회사이므로 결산일 증가를 산정할 수 없습니다.

23. 포괄손익계산서

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익(손실)	(8,912,872)	29,402,259
기타포괄손익	2,906	-
장기투자증권평가이익	2,906	-
포괄이익(손실)	(8,909,966)	29,402,259

24. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
장기투자증권의 유동성 대체	198,244	240,815
완성주택의 유형자산 대체	-	20,117,661
선급금에서 보증금 대체	576,305	-
건설중인자산에서 유형자산 대체	1,816,247	-
건설중인자산에서 무형자산 대체	6,250	-
유형자산에서 재고자산대체	1,282,239	-
합병시 지분법적용투자주식의 자기주식 대체	133,890,018	-
합병으로 인한 자산승계(현금및현금성자산 제외)	345,198,737	-

합병으로 인한 부채승계	145,252,828	-
합 계	628,220,868	20,358,476

25. 보험가입자산

대차대조표일 현재 당사의 유형자산 등에 대한 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부 보 대 상	보 험 회 사	부 보 금 액
화재보험	건 물	현대해상화재보험(주)	67,693,348
"	구축물등	"	33,626,394
"	선급공무원가(모델하우스)	메리츠화재해상보험(주)	515,500
합 계			101,835,242

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

26. 담보제공자산

대차대조표일 현재 당사의 장·단기차입금 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공한 자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공처	담보제공자산	채권최고액	담보목적
신한은행	토지 및 건물	46,500,000	단기차입금
	정기예금	5,000,000	단기차입금
한국산업은행	토지 및 건물	10,800,000	단기차입금
건설공제조합	매도가능증권	868,498	단기차입금/이행보증
대한주택보증(주)	매도가능증권	1,004,000	장기차입금
(주)부산은행	단기금융상품	283,870	지급보증서발행
전기공사공제조합	매도가능증권	56,132	공사계약등
정보통신공제조합	매도가능증권	15,392	공사계약등
합 계		64,527,892	

27. 지급보증

대차대조표일 현재 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내역은 다음과 같습니다.
(원화단위 : 천원)

제공자	보증내용	보증금액
서울보증보험(주)	하자이행보증 등	2,392,298
(주)한국의환은행	"	5,141,395
(주)하나은행	수입일람불개설	USD 47,833
(주)신한은행	"	USD 700,115
농업협동조합	"	USD 513,370
대한주택보증(주)	주택분양 및 하자보수보증	116,717,376
건설공제조합	이행보증	8,215,675
(주)부산은행	"	1,537,850
합 계		134,004,594
		USD 1,261,318

28. 합병

당사는 프로젝트 기반 사업구조에 제조업 기반 사업구조를 추가하여 수익 창출의 양적/질적 향상 및 재무구조개선을 도모하고, 관련 산업내 사업영역 확대를 통한 시너지효과 창출 및 경영 효율성 개선을 통해 주주가치 극대화를 달성하기 위하여 구 동서산업 주식회사와 2008년 3월 31일 합병계약을 체결하고 2008년 6월 13일 임시주주총회의 결의를 거쳐 2008년 7월 19일자로 회사를 흡수합병하였으며, 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

(1) 합병의 개요

1) 합병당시의 회사간의 상호투자내역

(단위 : 천원)

투자회사	피투자회사	주식수	취득가액	지분율(%)
당사	구 동서산업(주)	3,556,832주	133,890,018	45%

2) 합병비율

당사의 주식1주(액면가액 : 10,000원)에 대하여 구 동서산업 주식회사의 주식 22.4876309주(액면가액 : 500원)가 교부되었습니다.

(2) 합병방침

회계상 합병법인은 당사이며 구 동서산업 주식회사의 자산과 부채를 2008년 7월 19일 현재의 공정가치로 평가하여 승계하였습니다.

(3) 합병회계처리

합병은 구 동서산업 주식회사의 보통주를 당사의 주주에게 교부하는 형식으로 이루어졌으며, 당사의 주식 1주당 구 동서산업 주식회사 보통주 22.4876309주를 교부하였습니다. 동 합병의 법률상 합병법인은 구 동서산업 주식회사이고 법률상 피합병법인은 당사이나, 동 합병으로 인하여 당사의 주주가 합병 후 실체를 실질적으로 지배하게 됨에 따라 법률상 피합병회사인 당사가 실질적인 합병법인이 되어 법률상 합병회사인 구 동서산업 주식회사를 매수한 것으로 회계처리되었습니다. 한편, 이로 인하여 발생한 부의영업권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	금액
승계한 자산의 가액(주1)	368,870,217
승계한 부채의 가액	145,252,828
승계한 순자산가액	223,617,389
합병대가	
① 교부주식의 공정가치	85,975,045
② 합병전 보유한 지분법적용투자주식 장부금액	133,890,018
합계	219,865,063
부의영업권	(3,752,326)

(주1) 승계한 자산의 가액은 다음과 같이 산정되었습니다.

(단위 : 천원)

구 분	금 액
승계한 자산의 장부금액	301,778,903
공정가치평가에 따른 유형자산 평가증	67,091,314
합 계	368,870,217

(4) 피합병회사의 요약대차대조표와 요약손익계산서

1) 요약대차대조표

(단위 : 천원)

구 분	2008년 7월 19일	2007년 12월 31일
유동자산	191,829,663	66,101,500
비유동자산	109,949,240	115,265,695
자산총계	301,778,903	181,367,195
유동부채	138,771,169	22,817,437
비유동부채	6,481,659	6,376,489
부채총계	145,252,828	29,193,926
부채및자본총계	301,778,903	181,367,195

2) 요약손익계산서

(단위 : 천원)

구 분	2008년 7월 19일	2007년 12월 31일
매출액	109,963,121	175,135,956
매출원가	84,596,987	136,756,093
매출총이익	25,366,134	38,379,863
판매비와 관리비	16,599,037	27,131,816
영업이익	8,767,097	11,248,047
영업외수익	5,158,418	1,187,982
영업외비용	4,830,084	2,069,252
기간순이익	5,498,299	7,364,246

29. 우발채무와 주요 약정사항

(1) 금융기관별 한도 약정내역

(원화단위 : 천원)

금융기관	내역	금액
(주)신한은행	상업어음할인	3,000,000
	수입일람불	USD 4,000,000
(주)우리은행	상업어음할인 등	11,000,000
	수입일람불	USD 3,000,000
(주)하나은행	일반차입금 등	10,000,000
(주)외환은행	"	16,000,000
농업협동조합	수입일람불	USD 1,000,000
메리츠종합금융증권	기업어음	10,000,000
합 계		50,000,000
		USD 8,000,000

(2) 계류중인 소송사건

당기말 대차대조표일 현재 당사가 피고로 계류중인 소송사건은 총 14건으로 소송가액 5,429,094천원이며, 당사가 원고로 계류중인 소송사건은 4건으로, 소송가액은 643,263천원입니다.

당사가 피고로 계류중인 소송사건 중 덕산APT 일조권등 침해에 따른 손해배상청구권에 대해서 2009년 1월 5일에 강제조정이 있음에 따라 50,000천원을 미지급금으로인식하였습니다. 상기건 이외의 소송사건의 결과는 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없어 재무제표에 반영하지 않았습니다.

30. 부가가치계산에 필요한 사항

(단위 : 천원)

계정과목	공사 및 분양원가		제조원가		경상연구개발비		임대원가		판매비와관리비	
	합 계		당 기	전 기	당 기	전 기	당 기	전 기	당 기	전 기
당 기	전 기	급여	1,314,062	1,083,668	10,761,170	-	255,241	-	-	-
5,382,485	2,421,730	퇴직급여	79,638	79,885	1,287,739	-	76,928	-	-	-
413,542	175,988	복리후생비	139,663	147,070	1,774,569	-	14,540	-	-	-
748,887	259,974	임차료	290,325	300,098	732,481	-	-	-	-	-
326,434	109,021	감가상각비 (주)	17,228	28,116	2,346,453	-	10,750	-	15,363	-
750,813	477,004	무형자산상 각비	-	-	-	-	-	-	-	-
80,989	5,167	세금과공과	3,948,247	6,043,343	663,145	-	5,133	-	-	-
2,941,477	640,182	합 계	5,789,163	7,682,180	17,565,557	-	362,592	-	15,363	-
10,644,627	4,089,066									

(주) 판매비와 관리비의 감가상각비에는 운휴자산감가상각비가 포함되어 있습니다.

31. 종업원에 대한 복지 및 사회에 대한 기여도

(1) 종업원복지

당사는 종업원 복지증진을 위하여 식당, 의무실, 장학제도, 의료보험, 재해보상, 유급휴가 및 체육시설 등의 복리후생제도를 시행하고 있습니다. 당기와 전기중 당사가 복리후생비로 지출한 금액은 각각 2,677,659천원 및 407,044천원입니다.

(2) 사회에 대한 기여금

당사는 당기와 전기 중 환경 및 지역사회발전을 위하여 각각 86,900천원 및 87,400천원의 기부금을 지출하였습니다.

32. 사업부문별 정보

(1) 사업별 부문정보

당사는 제품의 유사성에 따라 사업부문을 구분하고 있으며, 각부문별로 수익을 창출하는 재화와 용역 및 주요 고객의 내역은 다음과 같습니다.

구분	재화 또는 용역	주요 고객
건설부문	토목, 건축공사 및 분양공사 외	교육나눔터(주) 외
콘크리트부문	콘크리트 파일 외	(주)엠코 외
요업부문	타일, 위생도기 외	(주)금양통상 외
기타부문	임대업 외	동서피씨씨(주) 외

(2) 사업부문별 재무현황

(단위 : 천원)

구분	건설부문		콘크리트부문		요업부문		기타부문		합계	
	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
매출액:										
외부매출액	80,417,882	170,006,508	47,642,702	-	31,943,832	-	216,512	2,880	160,220,928	170,009,388
부문간 내부매출액	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계	80,417,882	170,006,508	47,642,702	-	31,943,832	-	216,512	2,880	160,220,928	170,009,388
영업손익	(7,252,330)	35,346,678	1,132,492	-	(566,751)	-	201,148	2,880	(6,485,441)	35,349,558
유형 및 무형자산(주1)	18,710,118	32,178,317	80,918,738	-	113,379,075	-	973,329	-	213,981,260	32,178,317
감가상각비(주2)	528,239	510,288	1,201,365	-	1,360,280	-	131,712	-	3,221,596	510,288

(주1) 부의영업권은 제외하였습니다.

(주2) 운휴자산상각비 및 무형자산상각비가 포함되어 있습니다.

33. 최종중간기간의 주요경영성과(감사받지 아니한 재무정보)

당사는 최종 중간기간의 재무제표를 별도로 작성하지 않았는 바, 당사의 4/4분기 주요 경영 성과는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당4분기	전4분기
분기매출액	54,629,163	20,349,394
분기매출원가	50,217,534	20,130,637
분기매출총이익	4,411,629	218,757
분기영업손실	(7,480,598)	(3,833,744)
분기순손실	(9,447,587)	(2,767,138)
주당분기계속사업손실 및 순손실	(863)	(277)

내부회계관리제도 검토의견

첨부된 내부회계관리제도 검토보고서는 아이에스동서 주식회사의 2008년 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(구 일신건설산업 주식회사)

대표이사 귀하

2009년 3월 4일

우리는 첨부된 아이에스동서 주식회사의 2008년 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 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태평가보고서에서 "2008년 12월 31일 현재 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2008년 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 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 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 2008년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2008년 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 2008년 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 2008년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

2009년 1월 30일

내부회계관리자 양 수 창 (인)

대표이사 이 성 철 (인)

