

# 목 차

정 정 신 고 (보 고) .....	1
【 대표이사 등의 확인 】 .....	2
사 업 보 고 서 .....	3
【 대표이사 등의 확인 】 .....	4
I. 회사의 개요 .....	5
1. 회사의 개요 .....	5
2. 회사의 연혁 .....	8
3. 자본금 변동사항 .....	9
4. 주식의 총수 등 .....	9
5. 의결권 현황 .....	11
6. 배당에 관한 사항 등 .....	11
II. 사업의 내용 .....	13
III. 재무에 관한 사항 .....	27
IV. 감사인의 감사의견 등 .....	36
V. 이사의 경영진단 및 분석의견 .....	39
VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항 .....	41
1. 이사회에 관한 사항 .....	41
2. 감사제도에 관한 사항 .....	44
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항 .....	46
4. 계열회사 등의 현황 .....	47
VII. 주주에 관한 사항 .....	50
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 .....	54
1. 임원 및 직원의 현황 .....	54
2. 임원의 보수 등 .....	56
IX. 이해관계자와의 거래내용 .....	57
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	59
XI. 재무제표 등 .....	65
XII. 부속명세서 .....	75
【 전문가의 확인 】 .....	78
1. 전문가의 확인 .....	78
2. 전문가와의 이해관계 .....	78

# 정정신고(보고)

2010년 03월 31일

1. 정정대상 공시서류 : 사업보고서(제52기)
2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2010년 3월 31일
3. 정정사유 : 기재 사항 첨부
4. 정정사항

항 목	정 정 전	정 정 후																		
VII. 주주에 관한사항 3.주식의 분포	-	나. 소액주주(1% 미만)주식 소유 현황 <div style="text-align: right; margin-right: 20px;">(2009.12.31 기준)</div> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="width: 10%;">구 분</th> <th style="width: 10%;">주주수</th> <th style="width: 10%;">비 율(%)</th> <th style="width: 10%;">주식수</th> <th style="width: 10%;">비 율(%)</th> <th style="width: 10%;">비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>소액주주</td> <td style="text-align: center;">2,978</td> <td style="text-align: center;">99.43</td> <td style="text-align: center;">3,092,683</td> <td style="text-align: center;">27.15</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td style="text-align: center;">2,978</td> <td style="text-align: center;">99.43</td> <td style="text-align: center;">3,092,683</td> <td style="text-align: center;">27.15</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	주주수	비 율(%)	주식수	비 율(%)	비 고	소액주주	2,978	99.43	3,092,683	27.15	-	합 계	2,978	99.43	3,092,683	27.15	-
구 분	주주수	비 율(%)	주식수	비 율(%)	비 고															
소액주주	2,978	99.43	3,092,683	27.15	-															
합 계	2,978	99.43	3,092,683	27.15	-															

## 【 대표이사 등의 확인 】

### 【 대표이사 등의 확인 】

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 사업보고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인. 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 사업보고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 “주식회사의외부감사에관한법률” 제2조의 2 및 제2조의 3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 미련하여 운영하고 있음을 확인합니다.  
( “주식회사의외부감사에관한법률” 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2010. 03. 31

범양건영 주식회사

대표이사 임 연 정



신고업무담당이사 김 일 근



# 사업보고서

(제 52 기)

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

금융위원회

한국거래소 귀중

2010년      03월      31일

회 사 명 :                    범양건영 주식회사

대 표 이 사 :                임 연 정

본 점 소 재 지 :            충남 천안시 서북구 쌍용동 394-8

(전 화) 041-573-5631

(홈페이지) <http://www.pycon.co.kr>

작 성 책 임 자 :            (직 책) 상 무            (성 명) 김 일 근

(전 화) 02-590-9114

## 【 대표이사 등의 확인 】

### 【 대표이사 등의 확인 】

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 사업보고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인, 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 사업보고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 당사는 “주식회사의외부감사에관한법률” 제2조의 2 및 제2조의 3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.  
( “주식회사의외부감사에관한법률” 제2조에 의한 외감대상법인에 한함 )

2010. 03. 31

범양건영 주식회사

대표이사 임 연 정



신고업무담당이사 김 일 근



# I. 회사의 개요

## 1. 회사의 개요

가. 회사의 법적, 상업적 명칭

당사의 명칭은 '범양건설 주식회사' 라고 표기 합니다. 또한 영문으로는 PUMYANG CONSTRUCTION CO.,LTD. 라 표기 합니다.

나. 설립일자 및 존속기간

당사는 1958년 8월 21일에 설립되었으며, 1988년 4월 유가증권시장에 주식을 상장한 공개 회사 입니다.

다. 본사의 주소, 전화번호 및 홈페이지

주소 : 충남 천안시 서북구 쌍용동 394-8

전화번호 : 041-573-5631

홈페이지 : <http://www.pycon.co.kr>

라. 주요 사업의 내용

목 적 사 업	비 고
---------	-----

1. 토목, 건축, 수도, 난방공사 청부업
2. 콘크리트관 및 부록크 제조업
3. 토건 자재 판매업
4. 특수방수 및 내외장재 제조업
5. 시장운영업
6. 부동산 매매 및 임대업
7. 전기공사 청부업
8. 포장공사업
9. 소방설비 공사업
10. 특수고연돌 연도시공 및 파괴공사업
11. 수출입업
12. 공유수면 매립 및 준설간척사업
13. 환경오염방지시설 설계시공업 ( 수질, 대기, 소음진동 )
14. 정구장업
15. 숙박 및 호텔업
16. 콘도 및 레저 사업
17. 골프장업
18. 중기임대업
19. 해외일반건설업
20. 철강재 설치 공사업
21. 분뇨 정화조 제조업
22. 분뇨 정화조 설계 시공업
23. 분뇨처리 시설 설계 시공업
24. 축산폐수 정화시설 설계시공업
25. 일반폐기물 처리시설 설계 시공업
26. 산업폐기물 처리업
27. 오수 정화시설 설계시공업
28. 전기통신 선로 및 기계시공업
29. 특정열 기자재 도시가스 시공업
30. 전기통신공사업
31. 상하수도 설비공사업
32. 환경영향평가 및 교통영향평가 대행업
33. 환경관련 기술개발업
34. 기술용역업
35. 측량업
36. 감리업
37. 해외건설업 ( 용역 )
38. 차관공여사업 ( ADB.IBRD )
39. 군납업
40. 조경공사업
41. 안전진단사업
42. 시설물유지관리업
43. 종합 휴양업
44. 체육 시설업
45. 토양 정화업
46. 지하수 정화업

47. 환경 컨설팅업 48. 금속원재료 재생업 49. 재생용 재료 수집 및 판매업 50. 신재생에너지사업	
---	--

마. 계열 회사에 관한 사항  
(2009. 12. 31 현재)

계열회사 명칭	업종	지분율(%)	상장여부	비고
P.T.C.L.T	콘크리트, 파일제조	26.66%	비상장	인도네시아
범양필리핀	건설	40%	비상장	필리핀
범양 DESCON JVC	건설, 분양판매	70%	비상장	베트남
PARASAT GROUP LLP	건설, 부동산	95%	비상장	카자흐스탄
카자흐스탄 범양 LLP	건설업	100%	비상장	카자흐스탄
DEVELINVESTKOR LLP	부동산업	80%	비상장	카자흐스탄
범양 INTER FZE	부동산업	100%	비상장	U.A.E
DSEC CORPORATION	임대, 부동산업	51%	비상장	U.A.E
(주)피앤디벨롭먼트	부동산업	40%	비상장	대한민국
원신보안(주)	부동산, 서비스	95.75%	비상장	대한민국

바. 신용평가에 관한 사항.

당사는 2008년 12월 한국신용평가로 부터 기업어음 신용등급 A3- 를 받았습니다.

<최근 3년간 신용등급>

평가일	평가대상 유가증권 등	평가대상 유가증권의 신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2006. 8	기업어음	A3-	한국신용평가 (A1 ~ D)	정기평가
2007. 6	기업어음	A3-	한국신용평가 (A1 ~ D)	정기평가
2008.12	기업어음	A3-	한국신용평가 (A1 ~ D)	정기평가

<신용등급체계 및 등급별 의미>

구분	등급	등급 정의
투자등급	A1	적기 상환능력이 최상이며 상환능력의 안정성 또한 최상임
	A2	적기 상환능력이 우수하나 그 안정성은 A1 에 비해 다소 열위임.
	A3	적기 상환능력이 양호하며 그 안정성도 양호하나 A2 에 비해 열위임.
투기등급	B	적기 상환능력은 적정시 되나 단기적 여건변화에 따라 그 안정성에 투기적인 요소가 내포되어 있음
	C	적기 상환능력 및 안정성에 투기적인 요소가 큼.

	D	상한 불능 상태임.
--	---	------------

주) 상기 등급중 A2 부터 B 까지는 당해 등급내에서의 상대적 우월정도에 따라 +, - 기호를 부기할수 있음

## 2. 회사의 연혁

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경  
- 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-8

일 자	변 경 전	변 경 후	비 고
1991년 3월 20일	서울 서초구 방배동 750-14	충청남도 천안시 신부동 494-3	-
1996년 1월 11일	충청남도 천안시 신부동 494-3	충청남도 천안시 쌍용동 394-8	-
2004년 3월 2일	충청남도 천안시 쌍용동 394-8	충청남도 천안시 신방동 784-26	-
2005년 6월 1일	충청남도 천안시 신방동 784-26	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-8	-

나. 경영진의 주요한 변동

년 월 일	내 용
2009.03.27	대표이사 변경 ① 변경전 대표이사 : 박시용, 조강목 ② 변경후 대표이사 : 박문용 이사의 선임 : 김성균(신임), 김형석(신임), 유병태(신임, 사외이사)
2009.10.12	이사의 퇴임 : 박시용(사임), 박윤규(사임, 사외이사)
2010.03.19	대표이사 변경 ① 변경전 대표이사 : 박문용 ② 변경후 대표이사 : 김성균, 임연정 이사의 선임 : 임연정(신임), 권규창(신임, 사외이사)

다. 최대주주의 변동

- 당사의 기존 최대주주였던 박시용과 특수관계인 5인이 2009년 10월 09일 지분을 양도함에 따라 (주)베리티비티와 특수관계인 4인이 경영권을 획득하게 되었습니다.

주) VII. 주주에 관한 사항 1. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황 및 2. 최대주주 변동현황을 참고하시기 바랍니다.

라. 상호의 변경

변경일자	변경전상호	변경후상호	변경사유
1958. 8.21	김공무사	-	회사설립
1970. 6.23	김공무사	아정산업(주)	-
1977. 3.11	아정산업(주)	범양건영(주)	-

마. 사업목적의 중요한 변동

년 월 일	내 용
2000. 09. 09	산업설비공사업 등록 산업설비-13-0005호 (충청남도 지사)
2010. 03. 19	사업영역 확대에 따른 사업목적 추가 - 금속원재료 재생업 - 재생용 재료 수집 및 판매업 - 신재생에너지사업

### 3. 자본금 변동사항

가. 증자(감자)현황

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2003년 03월 07일	주식배당	보통주	204,912	5,000	5,000	-
2005년 03월 18일	주식배당	보통주	140,688	5,000	5,000	-
2009년 12월 10일	유상증자(주 주우선공모)	보통주	3,800,000	5,000	5,340	주주배정후 실권주일반 공모방식

### 4. 주식의 총수 등

- 당사는 2009년 기말 보고서 작성 기준 현재까지 발행한 주식의 총수는 11,392,358 입니다.

가. 주식의 총수

(2009.12.31 현재)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	19,000,000	-	19,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	11,392,358	-	11,392,358	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-

	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV.	발행주식의 총수 (II-III)	11,392,358	-	11,392,358	-
V.	자기주식수	418,007	-	418,007	-
VI.	유통주식수 (IV-V)	10,974,351	-	10,974,351	-

주) 당사는 2009년 10월 14일 유상증자 결정, 주주배정후 실권주 일반공모방식으로 보통주 3,800,000주를 발행하였습니다.

당사는 2010년 3월 19일 정기주주총회를 통하여 정관 일부를 변경한바, 본 회사가 발행할 주식의 총수는 일억주입니다.

#### 나. 자본금 및 1주당가액

(2009.12.31 현재)

(단위 : 천원, 주)

구분	종류	자본금(액면총액)			1주당가액			비고
		재무제표상 자본금 (A)	발행주식의 액면총액 ( '가'의 IV×B)	유통주식의 액면총액 ( '가'의 VI×B)	1주당 액면가액 (B)	자본금÷ 발행주식의 총수 (A÷'가'의 IV)	자본금÷ 유통주식수 (A÷'가'의 VI)	
-	보통주	56,961,790	56,961,790	54,871,755	5	5	5.2	-
	합 계	56,961,790	56,961,790	54,871,755	5	5	5.2	-

#### 다. 자기주식의 취득 및 처분

취득방법	주식의 종류	기초	취득(+)	처분(-)	소각(-)	기말	비고
법 제189조의2제1항에 의한 직접취득	보통주 (주)	415,020	-	-	-	415,020	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
법 제189조의2제1항 이외의 사유에 의한 직접취득	보통주 (주)	2,987	-	-	-	2,987	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
소 계	보통주 (주)	418,007	-	-	-	418,007	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
신탁계약등을 통한 간접취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-
총 계	보통주 (주)	418,007	-	-	-	418,007	-
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	-

#### 라. 우리사주조합의 지분현황

##### (1) 우리사주조합과의 거래내역

-우리사주조합원 취득자금( 2,620,901,712원)에 대한 보증제공

##### (2) 우리사주조합의 의결권행사기준

1. 조합원 개인별 계정에 배정된 자사주의 의결권은 관계법령의 정함에 따라 행사한다.
2. 조합계정으로 보유되는 자사주의 의결권은 조합원 개인별 계정에 배정된 주식에 대한 의사표시가 있는 조합원의 의사표시 비율과 동일한 비율대로 행사. 단, 조합원 개인별 계정에

배정된 자사주가 없거나 의사표시가 없는 경우에는 당해 주주총회의 참석주식수에서 조합계정으로 보유되는 자사주수를 차감한 주식수의 의결내용에 영향을 미치지 않도록 행사한다.

(3) 우리사주조합 주식보유내역  
(2009.12.31 현재)

(단위 : 주)

계좌구분	주식의 종류	기초잔고	기말잔고
조합계좌	보통주	230	537,126
	우선주		

## 5. 의결권 현황

[2009. 12. 31 현재]

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	11,392,358	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	1,085,773	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (E = A - B - C + D)	보통주	10,306,585	-
	우선주	-	-

## 6. 배당에 관한 사항 등

가. 배당에 관한 사항

- 회사 정관에 명시된 배당에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(2010년 3월 19일 정기주주총회 승인에 의해 개정된 정관)

제 46 조 ( 이익배당 )

- 이익의 배당은 금전과 주식으로 할 수 있다.
- 제 1 항의 배당은 매결산기말 현재의 주식명부에 기재된 주식 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
- 이익의 배당을 주식으로 하는 경우 회사가 수종의 주식을 발행 한 때에는 주주총회의 결의로 그와 다른 종류의 주식으로도 할 수 있다.

제 46 조의 2 ( 중간배당 )

본 회사는 6월 30일 현재의 주주에게 이사회 결의에 의해서 관계법규의 규정에 의해 금전으로 중간배당을 할 수 있다.

제 47 조 ( 배당금 지급청구권의 소멸 시효 )

1. 배당금의 지급청구권은 5 년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
2. 제 1 항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 본 회사에 귀속한다.

나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분		제52기	제51기	제50기
주당액면가액 (원)		5,000	5,000	5,000
당기순이익 (백만원)		8,831	6,880	9,625
주당순이익 (원)		1,193	959	1,342
현금배당금총액 (백만원)		1,097	717	1,434
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		12.42	10.42	14.91
현금배당수익률 (%)	보통주	1.71	0.77	1.33
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	100	100	200
	우선주	-	-	-
주당 주식배당 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

※ 당기(제52기) 주당순이익(주당경상이익)의 계산근거

- 보통주 당기순이익: 8,831,948 천원
- 가중평균 발행보통주식수: 7,403,379 주
- 기본주당순이익: 1,193 원

## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

#### (1) 업계의 현황

##### 가. 산업의 특성

건설업이란 토지와 자본, 노동 등 제반 생산요소를 투입하여 시설물을 신설 및 이설 또는 변경 시키는 산업으로 국민 생활의 기본인 주거환경의 조성으로부터 도로, 항만, 산업시설, 국토개발, 국제적 개발 사업에 이르기까지 광범위한 자본의 형성 및 실물부분의 생산과정을 담당하는 국가 경제의 기간 산업적 특성을 가지고 있습니다. 건설 산업기본법상 건설업은 토목, 건축, 산업설비, 조경, 환경 시설 등 시설물의 설치, 유지, 보수, 해체 등의 전통적인 정의에서 점차 시설물의 전 주기에 걸친 모든 활동까지 포함한 광의적인 영역으로 확대되고 있습니다. 또한 생산 활동이 주로 옥외에서 이루어지고 공사를 수주하면 현장을 이동하여 시공하게 되고 동시에 여러 장소에 공사 현장을 운영하는 분산적인 특성을 가지고 있기 때문에 효율적인 관리와 운영이 매우 중요하며 기상조건에 채산성이 크게 영향을 받기도 하며 다수의 생산주체가 참여함으로써 연관효과가 매우 큽니다.

##### 나. 산업의 성장성

과거 국내 경제가 70,80년대와 같은 전체적으로 고성장의 시대를 지나 저성장의 시대로 진입하면서 건설 산업도 저성장의 단계에 도달한 것으로 전망되고 정부의 부동산 개혁정책 및 분배 위주정책으로 인해 건설업체간 치열한 가격경쟁과 수주 경쟁을 초래하여 상당수 경쟁력 없는 업체는 퇴출될 것으로 전망합니다. 특히 민간 소비의 둔화는 주택 및 상업용 건축물의 경기에 영향을 미쳐 단기적으로는 건설 경기의 위축을 초래하지만 한편으로는 경기침체에 대응하기 위한 정부의 경기부양책에 힘입어 공공부문의 신규발주가 크게 늘어날 전망이며, 장기적으로는 부동산 시장의 각종 규제완화와 더불어 다양한 복합공간에 대한 소비자의 Needs 증대, 대규모 개발사업 기회 증대 등에 따라 신규 사업 진출 기회는 확대될 것으로 예상됩니다. 또한, 국내 건설회사의 적극적인 시장 개척 노력과 기술력 향상으로 중동을 중심으로 했던 해외시장의 지역 다변화가 이루어지고 있음을 고려해 볼 때 향후 충분한 성장의 가능성 역시 예상되고 있습니다.

##### 다. 경기변동의 특성

건설 경기측면에서 일반경기는 동행요인이라기 보다는 선행요인으로 작용한다. 즉 일반경기의 위축과 동시에 건설경기가 위축되는 것이 아니고 1~2년의 시차를 두고 건설 경기가 위축되는 추세를 보이고 있다. 일반경제활동으로부터 많은 영향을 받는 건설 산업은 산업구조의 변화와 산업 활동의 증가 및 소득증가 등과 밀접한 관계가 있으며, 정부의 주택경기정책과 사회간접자본정책에도 영향을 받고 있습니다.

##### 라. 경쟁요소

건설 산업은 시장의 개방 및 정부조달 확장 협상의 타결에 따라 완전경쟁 체제로 돌입하고 있으며, 면허 발급여건 및 발급주기 완화로 매년 신규업체들의 시장진입 또한 용이해 경쟁이 심화되고 있습니다.

따라서 건설업의 경쟁력은 건전한 재무구조를 바탕으로 한 기술력과 시공력의 확보라 할 수

있으며, 이 밖에도 브랜드 가치, 수주협상력, 입찰경쟁력 등이 주요 경쟁 요소입니다. 경쟁 핵심 요소 외에도 최근에는 수요의 고급화 및 수요자 우위의 시장 전환으로 가격, 품질, 고객서비스 등 소비자 만족이 한층 중요시 되고 있습니다. 또한 개방에 따른 외국기술 및 자재의 활용가능성이 높아짐에 따라 이를 활용할 수 있는 개방형 네트워크 생산시스템 구축 등 업체의 정보화가 중요한 경쟁요인으로 부각되고 있습니다.

#### 마. 자원조달성의 특성

주 원재료는 철근, 시멘트, 목재 등으로 경기과열이나 국제원자재가격 및 환율변동과 계절적 요인 등에 의하여 자재수급의 영향을 받고 국내자원 고갈로 해외 의존도가 점차 상승하는 추세입니다. 또한 타 산업에 비해 인건비가 차지하는 비중이 높은 만큼 노임상승에 따른 우수 시공인력 확보에 제약을 받기도 합니다. 또한 자금조달에 있어서도 타 업종에 비해 많은 제약조건을 가지고 있는 것이 국내 건설업계의 현실로 노임 상승에 따른 수지악화 방지를 위해 다각적으로 노력하여야 합니다.

#### 바. 관계법령 및 정부의 규제 등

정부는 경기침체의 빠른 회복과 주택 및 건설시장의 정상화를 위하여 지속적인 경기부양책과 부동산 규제를 완화하고 있다. 투기과열 지구 전면해제, 분양권 전매제한 완화 등을 통한 주택규제의 과감한 완화와 환매 조건부 미분양 매입, 건설사 보유 토지 매입 등을 통한 건설업계의 유동성 지원으로 시장이 급격히 침체되는 것을 방지하기 위한 정책을 추진하였습니다. 금년에도 정부는 경기부양을 위하여 재당첨 제한, 분양권 전매제한기간 추가단축, 토지거래제도 개선 등으로 과도한 주택과 토지에 대한 거래규제를 추가로 완화하고 환매조건부 미분양 매입, 건설사 보유 토지 매입에 대한 규모를 확대하여 건설경기회복에 집중 할 것으로 전망됩니다.

### (2) 회사의 현황

#### 가. 영업개황 및 사업부문의 구분

##### 1) 영업개황

정부의 4대강 살리기 핵심 사업과 30대선도 사업 및 녹색뉴딜 사업 등 경기부양책에 따라 확대가 예상되는 공공부문에 대해서는 적극적인 영업활동을 추진할 계획이고, 민간부문은 주택시장 침체와 기업의 시설투자 감소로 전망이 불투명하지만 수도권 지역 주택사업의 본격 개시와 재정비 사업의 활성화가 예상되는 부분에 대해서는 적극 참여를 계획 중입니다. 또한 대규모 PF사업의 경우 근본적인 시장상황의 변화를 고려하여 사업전반에 대한 재검토를 통하여 다각도의 대응방안을 마련하고 있으며 해외 건설시장은 세계적인 경기침체 등으로 성장세가 크게 둔화될 것으로 전망되지만 유가상승으로 인한 중동지역의 발주재개와 프로젝트의 발주 대형화로 인한 수주규모 증가가 예상되므로 새로운 사업영역에 대한 진출과 지역 다변화를 추진하는 한편, 안정적 사업추진을 위해 리스크 관리 체계를 강화하고 있습니다. 당사는 2009년 매출 3,372억원, 영업이익 55억, 당기순이익 88억원을 기록하여 건설업 전반의 어려움 속에서도 견실한 성장세를 이어왔습니다.

앞으로도 당사는 급변하는 시장상황에 능동적으로 대처하기 위해 내실위주의 경영을통해 재무안정성을 강화하는 한편, 이를 토대로 수주경쟁력을 강화함으로써 견실한 성장에 최선의 노력을 다할 것입니다.

##### 2) 공시대상 사업부문의 구분

당사의 공시대상 사업부문은 단일건설 부문으로 인하여 별도의 구분을 할 수 없습니다.

#### 나. 시장점유율

회 사 명	순위(2009년)	순위(2008년)	시공능력평가액	비 고
계룡건설	21	21	1,502,563	-
진흥기업	40	42	778,901	-
성지건설	69	65	354,852	-
범양건영	73	70	345,271	-
신일건설	74	82	344,678	-

※ 시공능력평가액은 2009년 7월 31일자 국토해양부 발표 기준임

#### 다. 시장의 특성

당사의 건설부분은 현재까지 관급공사의 비중이 상대적으로 높은 실정이나 관/민간공사 등의 수주 다변화를 위해 노력하고 있으며, 수주의 다변화를 위하여 각지역의 연고를 구축하는데 노력하고 더욱더 차별화된 수주전략을 개발하고 있다. 또한 당사는 주로 미 극동지구 공병단 발주 공사 등을 주로 하면서 얻은 기술력으로 베트남, 두바이, 카자흐스탄 등 해외건설에도 참여하고 있습니다. 정부의 사회간접자본 시설 확충을 비롯하여 지방화 시대에 따른 민자 사업 추진 등에 당사의 건설수요증대를 위해 적극노력하고 있습니다.

#### 라. 신규 사업 등의 내용 및 전망

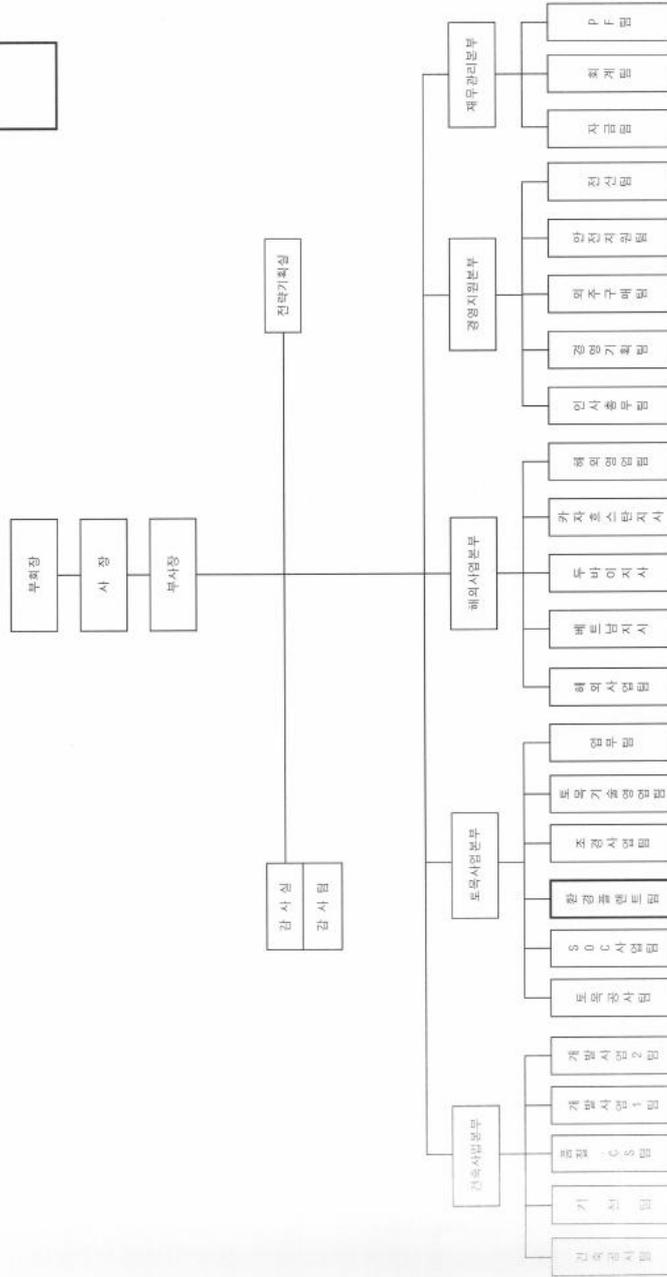
현재 제주월드 21, 제주 화이트비치 호텔 사업이 각각 2000년 8월, 2003년 4월 준공을 하여 영업을 하고 있으며 점차적으로 시설을 확충하여 제주도의 새로운 놀이 공간 및 여가 생활의 수준을 높여 나갈 것이라고 생각하며, 동 사업부문을 통한 당사의 고정수입원 확보 및 사업 다각화의 출발점이 될 것이라고 판단되고 있습니다. 또한 기존의 사업에서 고속철도, 환경, 4대강 정비사업, 신기술 리모델링 사업으로의 수주영업을 강화하고 있으며, 해외시장의 대형 공사 정보수집 강화 등을 통해 해외 수주영역 확대에 노력하고 있습니다.

#### 마. 조직도

## 범양건설(주) 기구조직도

2010년 02월 08일부

승 인



2. 주요공사 현황 등  
가. 주요공사 현황

(단위 : 백만원)

구 분			제 52기 연간			제 51기 연간			제 50기 연간			비고
			시공 실적 (A)	시공 계획 (B)	비율 (A /B)	시공 실적 (A)	시공 계획 (B)	비율 (A /B)	시공 실적 (A)	시공 계획 (B)	비율 (A/B)	
국내 도급 공사	건축 공사	관급	214,931	224,091	95.91	112,737	124,570	90.50	80,587	90,754	88.78	-
		민간	1,170	1,280	91.40	9,667	11,420	84.65	13,839	15,739	87.93	-
	토목 공사	관급	96,251	98,540	97.67	66,076	69,530	95.03	66,082	68,459	96.53	-
		민간	425	435	97.70	4,909	5,640	89.07	1,267	1,429	88.66	-
해외도급공사			14,908	16,754	88.98	15,249	16,480	92.53	-	-	-	-
자체 공사			4,293	4,293	100.00	27,659	27,659	100	60,117	60,117	100	-
기 타			5,209	5,380	96.82	6,640	7,120	93.26	7,833	8,576	91.34	-
합 계			337,187	350,773	96.12	242,937	262,419	92.57	229,725	245,074	93.74	-

### 나. 공사종류별 완성도 현황

#### (1) 도급건축공사

(단위 : 백만원)

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계 약잔액	원도급액	평균 도급액
		제52기 연간	제 51기 연간	제 50기 연간			
관 급	24	214,931	112,737	80,587	174,662	494,544	20,606
민 간	2	1,170	9,667	13,839	28,940	37,749	18,875
해 외	5	14,908	12,006	-	326,194	353,107	70,622
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	31	231,009	134,410	94,426	529,796	885,400	110,102

#### (2) 도급토목공사

(단위 : 백만원 )

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계 약잔액	원도급액	평균 도급액
		제 52기 연간	제 51기 연간	제 50기 연간			
관 급	37	96,251	66,076	66,082	259,129	525,547	14,204
민 간	4	425	4,909	1,267	29,679	46,595	11,649
해 외	-	-	3,243	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	41	96,676	74,228	67,349	288,808	572,142	25,853

#### (3) 자체공사

(단위 : 백만원 )

구 분	공사	완성공사 및 수익인식액			예정	공사지역	비 고

	건수	제 52기 연간	제 51기 연간	제 50기 연간	공사원가		
국 내	3	4,293	27,659	60,117	-	양주외	-
해 외	-	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	3	4,293	27,659	60,117	-	-	-

### 3. 주요 원재료에 관한 사항

#### 가. 원재료 매입현황

(단위 : 백만원 )

구 분	구체적 용도	매입액(비율)	단 가	비 고
철근	기초골조	17,112(25.32)	톤당 ₩740,000	안흥철강외
시멘트	미장품	8,968(13.27)	톤당 ₩67,500	용강시멘트외
레미콘	기초골조	23,478(34.74)	M3당 ₩56,200	금강건설산업외
골재	도로포장 외	10,455(15.47)	M3당 ₩17,000	난지골재외
기타	기초가설재	7,568(11.2)	-	건안씨아이외

### 4. 생산 및 설비 등에 관한 사항

#### 가. 주요설비의 현황

[자산항목 : 토지]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부 가액	당기		당기 상각	당기장부가 액	공시지가
					증가	감소			
방배동 사옥	등 기	서초구 방배동 750-14	1,211.10 M2	705	-	-	-	705	9,095
방배동 빌딩	"	서초구 방배동 811-6	1,197.10 M2	3,621	-	-	-	3,621	8,859
제주상가 부지	"	제주도 제주 시 건입동 1441	17,566.62 M2	8,038	-	-	-	8,038	25,977
토취장	"	전북 군산시 옥서면 옥봉리 산192-4	5,553.97 M2	3	-	-	-	3	41

영동 철구 공장	"	충북 영동군 매곡면 노천리 361-2	9,412 M2	342	-	-	-	342	231
창고 부지	"	충북 영동군 심천면 초강리 산 28-1	30,898 M2	124	-	-	-	124	25
창고 부지	"	충북 영동군 심천면 초강리 784-4	1,666 M2	20	-	-	-	20	2
합 계			67,504.79M 2	12,853	-	-	-	12,853	-

[자산항목 : 건물]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부 가액	당기		당기 상각	당기장부가 액	건물가액
					증가	감소			
방배동 사옥	등기	서초구 방배동 750-14	6,674.81 M2	1,785	-	-	60	1,725	1,744
방배동 빌딩	"	서초구 방배동 811-6	6,549.43 M2	4,759	-	-	167	4,592	2,637
제주 월드	"	제주도 제주시 건입동 1442-1	6,787.34M 2	12,289	-	-	395	11,894	3,972
영동 철구 공장	"	충북 영동군 매곡면 노천리 361-2	3,920.67 M2	804	-	-	31	773	4,763
합 계			23,932.25 M2	19,637	-	-	653	18,984	-

[자산항목 : 구축물]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부가 액	당기		당기 상각	당기장부가 액	비고
					증가	감소			

여주 훈련원	등기	경기도 여주군 홍천면 문장리 산 37	488.16 M2	206	-	-	17	189	-
영동 자재 창고	"	충북 영동군 매곡면 노천리	480 M2	21	-	-	1	20	-
제주월드	"	제주도 제주 시 건입동 1440-3	1,248.19 M2	4,206	-	-	134	4,072	-
범양식당 (인테리 어)	"	서울시서초 구방배본동 750-14	-	-	274	-	1	273	-
합 계			2,216.35 M2	4,433	274		153	4,554	-

[자산항목 : 기계장치]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형 태	소재지	구분 (수량)	기초장부 가액	당기		당기 상각	당기장부 가액	비고
					증가	감소			
제주월드	자가	제주도 제주시 건입동 1442-1	크레이지마 우스 외	383	-	31	180	172	-
합 계			-	383	-	31	180	172	-

[자산항목 : 차량운반구]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형 태	소재지	구분 (수량)	기초장부 가액	당기		당기 상각	당기장 부가액	비고
					증가	감소			
방배동 사옥	자가	서초구 방배동 750-14	승용차	83	225	58	37	213	-
천안 본사외	"	충남 천안시 쌍용동 394-8	화물차외	23	18	-	21	20	-
합 계			-	106	243	58	58	233	-

[자산항목 : 건설용장비]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분	기초장부	당기	당기	당기장부	비고
-----	------	-----	----	------	----	----	------	----

			(수량)	가액	증가	감소	상각	가액	
천안 본사외	자 가	충남 천안시 쌍용동 394-8	철드 외	1	2,414	-	626	1,789	-
합 계			-	1	2,414	-	626	1,789	-

[자산항목 : 공·기구비품]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장 부가액	당기		당기 상각	당기장부 가액	비고
					증가	감소			
천안 본사외	자 가	충남 천안시 쌍용동 394-8	측량기 외	131	259	-	118	272	-
합 계			-	131	259	-	118	272	-

나. 설비의 신설·매입 계획 등

(1) 진행중인 투자

(단위 : 억원)

사업 부문	구분	투자 기간	투자대상 자산	투자효과	총 투 자 액	기 투 자 액	향후 투자액	비고
-	신설	95.01.01 ~09.12.3 1	도고콘도	분양수입 임대수입	350	54(0)	268	감모손실 28억
합 계				-	350	54(0)	268	-

(2) 영업용부동산의 현황

(단위 : 백만원)

구 분	소재지	면적	취득 가액	장부 가액	공시 지가	비 고
용 지	인천 서구 가좌동 산 27-23 외	986.00M2	3	3	93	-
	충남 아산군 도고면 기곡리 176-1외	6,840.00M2	3,812	3,812	1,694	-
	제주도 제주시 건입동 1440외	18,779.28M2	9,461	9,461	25,556	-
	경기 김포시 풍무동 산 69-3 외	908.00M2	261	261	376	-
	경기 김포시 양촌면 구래리 430-1 외	925.00M2	503	503	378	-
	경기도 여주군 흥천면 227 외	119,325.00M2	1,801	1,801	1,617	-
	경기도 안양시 만안구 안양동 74-1	2,771.00M2	417	417	1,501	-

	외					
	경기도 양주시 회정동 385-5 외	224.00M2	28	28	93	-
	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-25 외	813.00M2	73	73	611	-
	경북 포항시 남구 오천읍 원리997	50,256.00M2	21,241	21,241	13,217	-
	소 계	201,827.28M2	37,600	37,600	45,136	-

5. 매출에 관한 사항

가. 매출실적

(단위 : 백만원)

구 분	공사종류	제 52기		제51기		제50기		비고
		금 액	비 율	금 액	비 율	금 액	비 율	
국내 도 급공사	건 축	216,101	64.09	122,404	50.38	94,426	41.11	-
	토 목	96,676	28.67	70,985	29.22	67,349	29.32	-
해외 도 급공사	건 축	14,908	4.42	12,006	4.94	-	-	-
	토 목	-	-	3,243	1.33	-	-	-
자체공사		4,293	1.27	27,659	11.38	60,117	26.17	-
기 타		5,209	1.54	6,640	2.75	7,833	3.4	-
합 계		337,187	100.00	242,937	100	229,725	100	-

나. 수주 및 판매전략 등

(1) 판매조직

① 자체분양, 재개발, 재건축공사 :

주거용건축공사의 부지확보, 수주, 분양등

-> 개발사업 1팀, 2팀

② 토목공사 : 정부,지방자치단체등에서 발주하는 토목공사, 턴키, 대안공사, SOC  
공사 및 BTL공사, 민간이 제안하는 SOC민간투자사업등

-> SOC 사업팀, 토목기술 영업팀, 환경 플랜트 팀, 조정사업팀

③ 건축공사 : 정부,지방자치단체 및 민간에서 발주하는 건축공사, 턴키 및  
대안턴키공사, BTL공사

-> 건축공사팀, 기전팀, 개발사업 1,2팀

④ 해외공사 : 해외개발사업 공사, 정부 발주 토목공사

-> 해외 영업팀, 해외사업팀

(2) 수주전략

· 관급공사

- 수주의 다변화를 위하여 각지역의 연고를 구축하는데 노력하겠습니다.

정부의 사회간접자본 시설확충을 비롯하여 지방화 시대에 따른 민자사업 추진등 에  
의해 당사의 건설수요 증대를 위해 적극 노력하겠습니다.

- 지역별, 발주기관별 입찰제도를 철저히 분석하여 전국적 수주기반을 마련하고 수주과정을  
효율적으로 관리하겠습니다.

-가격경쟁이 아닌 기술경쟁을 통한 턴키 및 대안공사 비중을 확대하여 수익성 확대에 비중을 두겠습니다.

· 민간공사

- 당사의 건설부문은 현재까지 관급공사 비중이 상대적으로 높은 실정이나 관·민 간공사와 브랜드 이미지 제고 등의 수주 다변화를 위해 노력하고 있으며, 수주의 다변화를 위하여 각지역의 연고를 구축하는데 노력하고 더욱더 차별화된 수주전략을 개발하고 있습니다.

- 안정적이고 수익성 있는 주택 개발사업 분양가를 중심으로 신중하게 접근하겠습니다.

- 서울과 인천, 경기 등 수도권 중심으로 사업을 추진하고 혁신도시와 기업도시등 지역 거점도시로 떠오르고 있는 곳에 미래형 친환경 주택 공급의 적극 검토와 장기화 되는 사업은 가급적 지양하고 단기적으로 자금회전이 가능한 사업에 집중하겠습니다.

· 해외도급공사

- 당사는 카자흐스탄, 아랍에미리트(UAE) 두바이, 베트남 등지에 현지 지사를 설치하여 주상복합아파트 및 오피스를 건설중에 있으며 현지 공사 노하우를 바탕으로 정부 발주 관급공사 수주에 전력을 다하고 있습니다.

-특히 프로젝트 발굴부터 설계, 시공, 시운전, 사후관리 등 종합적인 서비스 능력을 높여 수주 극대화에 노력하며 현지 정보력을 바탕으로 수주를 추진하고 중장기적인 관점에서 신시장을 개척하는데 최선을 다하겠습니다.

(3) 판매전략(분양 및 임대전략) 및 판매조건

신기술 개발 및 신시장 개척등으로 사업영역의 확대.

축적된 시공능력을 바탕으로 완벽시공, 정밀시공, 철저한 현장관리로 하자없는 최고의 품질추구함.

6. 수주상황

가. 수주현황

(단위 : 백만원)

구분	발주처	공사명	계약일	완공 예정일	기본 도금액	완성 공사액	계약 잔액	비고
관급	강원도청	강림-수주간도로확포장공사	2002.03.20	2010.10.17	19,970	16,917	3,053	-
"	조달청	동면-장안간연결도로건설공사(2공구)	2002.11.08	2010.11.07	9,526	7,564	1,962	-
"	한국도로공사	고속국도27호선전주~광양간건설(4공구)	2004.12.30	2010.09.30	65,274	57,950	7,324	-
"	철도시설공단	오리-수원복선제4공구(영통-방죽)노반	2004.12.31	2010.12.31	24,392	17,706	6,686	-
"	한국도로공사	고속국도27호선전주~광양간(10공구)	2005.03.31	2010.12.31	57,147	53,455	3,692	-
"	한국도로공사	고속국도27호선전주~광양간(12공구)	2005.03.31	2010.12.31	64,968	58,783	6,185	-
"	한국전력공사	장위분기전력구공사	2005.07.28	2010.12.31	4,593	446	4,147	-
"	한국토지주택공사	안산신길아파트건설공사2공구	2005.10.31	2009.01.12	12,584	12,584	-	-
"	부산광역시	낙동강내성지구하천개수공사	2005.12.27	2010.12.01	8,227	2,373	5,854	-
"	한국토지주택공사	성남판교아파트5공구	2006.11.30	2009.09.18	42,668	42,668	-	-
"	한국토지주택공사	안산신길아파트건설공사5공구	2006.12.11	2012.03.24	41,522	11	41,511	-

"	한국토지주택공사	성남판교아파트13공구	2007.02.28	2009.10.12	27,947	27,947	-	-
"	환경관리공단	보령하수종말처리장고도시설	2007.03.30	2009.03.29	2,428	2,428	-	-
"	한국철도공사	경의선성산역사신축공사	2007.06.27	2010.06.30	12,373	11,675	698	-
"	한국토지주택공사	장항원수아파트1공구	2007.06.30	2010.05.02	3,401	2,911	490	-
"	조달청	홍원항다기능어항건설공사	2007.09.17	2010.06.17	2,219	1,381	838	-
"	익산지방국토관리청	격포하서도로확장공사	2007.11.05	2014.09.28	49,436	9,759	39,677	-
"	S H공사	상암2지구아파트전기공사	2007.11.08	2010.08.31	1,273	474	799	-
"	한국토지주택공사	시흥보금자리아파트건설공사	2007.11.13	2010.06.15	22,325	22,113	212	-
"	조달청	홍천군하수관거정비사업	2007.12.06	2010.09.05	4,327	2,110	2,217	-
"	조달청	덕양용미간도로확포장공사	2007.12.13	2012.12.11	20,454	2,168	18,286	-
"	한국토지주택공사	김포양곡아파트8공구	2007.12.28	2010.04.15	27,662	23,607	4,055	-
"	한국토지주택공사	김포양곡아파트10공구	2007.12.28	2010.04.21	23,141	22,912	229	-
"	연기군청	재해위험지구정비공사	2008.01.02	2012.12.31	407	313	94	-
"	정보통신부	대전우편물류센타건립통신공사	2008.01.15	2009.04.25	222	222	-	-
"	서산시청	동부시장활성화소방공사	2008.01.16	2009.01.09	135	135	-	-
"	한국전력공사	부안배전사업소사옥신축공사	2008.03.17	2009.11.16	2,189	2,189	-	-
"	한국토지주택공사	행정중심복합도시금강1교건설공사	2008.05.20	2011.09.19	7,032	3,549	3,483	-
"	한국토지주택공사	보령동대아파트조경공사	2008.05.27	2010.10.30	3,930	3,925	5	-
"	한국토지주택공사	성남도촌아파트건설공사	2008.06.10	2010.09.16	66,984	37,824	29,160	-
"	한국토지주택공사	광주수완아파트건설공사	2008.06.23	2010.09.21	39,583	33,024	6,559	-
"	홍천상수도사업소	홍천읍상수도노후관개량사업	2008.07.03	2009.11.30	53	53	-	-
"	한국토지주택공사	천안방죽안지구아파트조경공사	2008.08.11	2011.10.10	1,948	1,893	55	-
"	한국토지주택공사	논산대교아파트도시기반시설조경공사	2008.08.11	2011.10.16	1,574	1,519	55	-
"	홍성군수도사업소	장곡도산지구마을하수도정비공사	2008.08.20	2011.01.06	203	117	86	-
"	조달청	광주지방검찰청목포지청청사신축공사	2008.09.25	2011.03.31	2,504	941	1,563	-
"	공군중앙관리단	김해(751-03)08-01시설공사	2008.10.29	2011.05.05	73,439	36,852	36,587	-
"	한국도로공사	예산휴게소조경공사	2008.11.10	2009.10.19	1,908	1,908	-	-
"	건설공제조합	대전서남부10BL아파트건설공사	2008.12.19	2010.08.06	16,586	10,668	5,918	-
"	한국도로공사	고속도로12호선 담양-성산확장공사	2008.12.29	2013.02.09	39,315	3,641	35,674	-
"	조달청	안동2지구생태하천조성사업	2008.12.29	2012.12.09	8,789	1,858	6,931	-
"	한국토지주택공사	파주운정교량등구조물건설공사	2009.01.30	2010.02.10	11,173	7,427	3,746	-
"	조달청	울림픽대로(행주대교-방화대교)확장공사	2009.02.23	2013.02.04	10,416	490	9,926	-
"	조달청	풍기-도계국도건설공사	2009.02.23	2014.03.01	7,474	222	7,252	-
"	조달청	한산면지현리소규모하수처리시설공사	2009.03.12	2011.03.19	1,195	600	595	-
"	아산시경리관	영인산수목원조성공사	2009.03.18	2010.09.22	3,426	923	2,503	-
"	육군제2162부대	00 지역생활관개선소방공사	2009.04.09	2009.12.14	52	52	-	-
"	국토해양부	국도77호선안면도경관도로조성사업	2009.04.22	2010.02.15	2,033	1,989	44	-
"	산림청	2009년오서산자연휴양림오수처리시설	2009.06.01	2009.07.21	38	38	-	-
"	건설공제조합	광명소하C-1BL아파트건설공사6공구	2009.06.19	2010.04.04	46,263	23,802	22,461	-
"	건설공제조합	성남판교B5-1BL아파트건설공사18공구	2009.06.19	2010.08.10	26,541	7,188	19,353	-
"	한국수자원공사	경인아라뱃길사업제6공구시설공사	2009.06.30	2011.12.31	24,271	2,272	21,999	-
"	조달청	적성-전곡 도로공사(2공구)	2009.07.08	2015.06.06	5,274	304	4,970	-

"	한국도로공사	고속도로제40호선 충주-제천건설(3공구)	2009.07.22	2013.08.29	12,963	312	12,651	-
"	조달청	공주대학교학생회관신축통신공사	2009.07.28	2010.10.03	230	59	171	-
"	미국병공단	W912-UM-05-D-0015(동두천)	2009.09.28	2010.11.15	4,919	23	4,896	-
"	조달청	금강살리기 7공구(공주지역)사업	2009.10.23	2011.12.31	15,379	5	15,374	-
"	한국토지주택공사	논산연무매입지구 연립주택 조경공사	2009.11.13	2012.09.11	845	2	843	-
"	조달청	영인-청북(2)도로건설1공구	2009.12.24	2014.09.28	27,992	17	27,975	
"	제주시	병문천 제3저류지 설치공사	2009.12.29	2010.09.28	4,947	-	4,947	
민 간	㈜영등포뉴타운	영등포시장지하개발토목공사	2007.10.29	2011.01.28	42,527	16,492	26,035	-
"	㈜영등포뉴타운	영등포시장지하통신구안전공사	2009.01.05	2010.08.28	516	278	238	-
"	아산꿈나무㈜	동문초등학교교사신축공사	2008.02.11	2009.01.10	8,033	8033	-	-
"	호서복지재단	호서복지재단녹색공간조성	2009.08.10	2009.10.01	104	104	-	-
"	은평새길(주)	은평새길민자투자사업건설공사	2009.09.21	2013.09.20	3,296	43	3,253	-
"	케이티(주)	부안격포~하서간도로유관관로공사	2009.11.06	2011.12.12	153	-	153	-
"	에스케이 건설	평택 미군기지 부지조성 및 공용기반시설조성	2009.11.09	2012.05.30	29,716	776	28,940	-
해 외	파라셋	디벨인베스트코르주상복합아파트	2006.12.14	2010.12.31	38,407	-	38,407	-
"	범양데스콘	프레체아파트공사	2008.07.27	2012.10.31	105,825	4,060	101,765	-
"	DSEC co	두바이비즈니스스베이공사	2008.01.01	2011.04.30	49,121	10,134	38,987	-
"	STED-JIPS	알마티복합시설공사	2007.06.11	2011.11.30	97,642	12,719	84,923	-
"	Dvelinvest Kor	마나사비즈니스센터공사	2008.09.10	2011.09.09	62,112	-	62,112	-
합 계	-	-	-	-	1,457,541	638,937	818,604	-

나. 향후 수주계획

- 수주의 다변화를 위한 네트워크를 구축하는데 노력함.

당사의 건설부문은 현재까지 관급공사 비중이 상대적으로 높은 실정이나 관·민 간공사 등의 수주 다변화와 차별화된 수주전략을 개발하기 위해 노력함.

해외공사는 동남아시아, 중앙아시아, 중동지역 등의 입찰에 계속적으로 참여하면서 현지 업체와의 제휴를 맺어 연고권을 구축하는데 노력하고 현지 업체들간의 긴밀한 협조체계를 이루어 해외건설 수주를 증대하기 위하여 노력함.

7. 파생상품 등에 관한 사항

- 회사는 당기말 현재 보유하고 있는 파생상품 및 체결한 계약이 없습니다.

8. 연구개발활동

가. 연구개발활동의 개요

- (1) 연구개발 담당조직
- (2) 연구개발비용

(단위 : 백만원 )

과 목	제52기	제51기	제50기	비 고
원 재 료 비	-	-	-	-

인 건 비		341	342	354	-
감 가 상 각 비		-	-	-	-
위 탁 용 역 비		1,250	3,786	2,673	-
기 타		1,077	282	1,167	-
연구개발비용 계		2,668	4,410	4,194	-
회계처리	판매비와 관리비 외	7,830	1,286	2,325	-
	제조경비	806	3,124	1,869	-
	개발비(무형자산)	-	-	-	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용계 ÷ 당기매출액 × 100]		2.56%	1.81%	1.82%	-

9. 기타 투자의사결정에 필요한 사항  
가. 외부자금조달 요약표

[국내조달]

(단위 : 백만원)

조달원천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
은행	44,000	1,435	3,300	42,135	-
보험회사	-	-	-	-	-
종합금융회사	-	-	-	-	-
여신전문금융회사	-	-	-	-	-
상호저축은행	-	-	-	-	-
기타금융기관	3,200	1,700	-	4,900	-
금융기관 합계	47,200	3,135	3,300	47,035	-
회사채 (공모)	-	-	-	-	-
회사채 (사모)	-	-	-	-	-
유상증자 (공모)	-	20,292	17,460	2,832	-
유상증자 (사모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (공모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (사모)	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-
자본시장 합계	-	-	-	-	-
주주·임원·계열회사차입금	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-
총계	47,200	23,427	20,760	49,867	-

(참고) 당기 중 회사채 총발행액

공모 : - 백만원

사모 : - 백만원

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제 52기	제 51기	제 50기	제 49기	제 48기
[유동자산]	224,656	211,668	157,338	154,624	142,824
· 당좌자산	193,449	178,160	120,651	98,908	86,564
· 재고자산	51,207	33,508	36,687	55,716	56,260
[임대주택자산]	135,677	139	292	1,144	676
[비유동자산]	67,134	80,862	90,030	81,239	82,249
· 투자자산	21,326	38,464	46,420	41,838	42,088
· 유형자산	38,855	37,543	38,955	39,179	40,136
· 무형자산	246	313	308	222	25
· 기타비유동자산	6,707	4,542	4,347	3,234	2,946
자산총계	311,926	292,669	247,660	237,007	225,749
[유동부채]	134,936	102,258	69,061	66,725	58,924
[비유동부채]	14,884	52,278	42,516	42,306	43,744
부채총계	149,820	154,536	111,577	109,031	102,668
[자본금]	56,962	37,962	37,962	37,962	37,962
[자본잉여금]	26,925	25,811	25,811	25,811	25,811
[자본조정]	-1,754	-1,754	-1,754	-1,754	-1,754
[기타포괄손익누계액]	-291	3,964	7,359	7,442	7,074
[이익잉여금]	80,264	72,150	66,705	58,514	53,987
자본총계	162,106	138,133	136,083	127,976	123,080
매출액	337,187	242,937	229,725	200,070	162,948
영업이익	5,471	9,393	4,977	5,909	3,292
계속사업이익	12,824	9,036	14,019	9,024	6,788
당기순이익	8,832	6,880	9,625	6,679	5,612

#### 2. 재무제표 이용상의 유의점

회사의 재무제표는 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었습니다. 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

회사의 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

##### (1) 대손충당금

보고기간 종료일 현재의 매출채권과 기타채권 잔액에 대하여 개별분석 및 과거의 대손경험률에 의한 장래의 대손예상액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

## (2) 수익의 인식

제품 및 상품 매출에 대해서는 판매시점에 수익을 인식하고 있습니다. 또한, S/W 등용역매출은 당해 용역제공거래의 성과를 신뢰성있게 추정할 수 있을 때 진행기준에 따라 수익을 인식하고, 이때 적용되는 진행률은 총 추정원가 대비 당기말 현재까지 발생한 누적원가의 비율에 의하여 계산하고 있습니다. 자산을 타인에게 사용하게 함으로써 발생하는 수익 중 이자수익은 발생기준에 따라 인식하고 배당금수익은 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하며 임대료수익은 관련된 계약의 경제적 실질을 반영하여 발생기준에 따라 인식하고 있습니다.

## (3) 건설형 공사계약

### 1) 공사수익의 인식

공사진행기준에 의하여 공사수익을 인식하고 있으며, 이때 적용되는 공사진행률은 토지취득 원가와 자본화대상 금융비용 등을 제외한 총 공사예정원가에 대한 실제 공사비 발생액의 비율에 의하여 계산하고 있습니다. 그리고 미분양주택 등의 수익은 분양잔금의 입금일 또는 입주일을 기준으로 인식하고 있습니다.

### 2) 공사원가의 인식

당반기 공사원가는 실제로 발생한 총 공사비용에 공사손실충당부채전입액과 환입액을 가감하고, 다른 공사와 관련된 타계정 대체액을 가감하여 산출하고 있습니다. 공사종료 후에 하자보수의무가 있는 경우 하자보수비는 공사가 종료되는 회계연도의공사원가에 포함하고, 동액은 하자보수충당부채로 계상하고 있습니다.

### 3) 공사계약전 지출

공사계약에 직접 관련되며 계약을 획득하기 위하여 공사계약체결전에 부담한 지출은경과적으로 선급공사원가로 계상한 후 공사착공시 공사원가로 대체하고 있습니다.

### 4) 합작공사

타사업자와 공동으로 공사를 수주하여 공동의 계산으로 공사하는 합작공사의 경우에는 합작공사에서 발생하는 공사수익과 공사원가는 회사의 지분율만큼 공사수익과 공사원가로 인식하며, 공동으로 구입한 자산이나 공동으로 부담하는 부채가 있는 경우에도 당사의 지분율만큼 자산과 부채로 계상하고 있습니다. 또한 발주자로부터 받은 공사선수금이 있는 경우에는 당사의 지분율만큼 공사선수금으로 계상한 후 실현된 공사수익과 상계처리하고 있습니다.

## (4) 재고자산

재고자산 중 완성주택, 용지 및 미성공사는 개별법을, 상품과 저장품은 이동평균법을 사용하여 취득원가를 결정하고, 이를 재무상태표가액으로 계상하고 있으며, 가설재는 합리적으로 산정한 감모분을 차감한 가액으로 평가하고 있습니다.

재고자산의 순실현가능가치(원재료는 현행대체원가)가 취득원가보다 하락한 경우 중 특별로 저가법을 사용하여 재무상태표가액을 결정하고 있습니다.

#### (5) 유가증권

1) 유가증권의 취득원가는 취득을 위하여 제공한 대가의 시장가격에 취득부대비용을포함한 금액으로 측정하고, 제공한 대가의 시장가격이 없는 경우 취득한 유가증권의 시장가격으로 측정하고, 제공한 대가와 취득한 유가증권 모두 시장가격이 없는 경우 공정가치를 추정하여 측정하고 있습니다. 한편, 유가증권의 양도에 따른 실현손익을 인식하기 위한 원가결정방법은 총평균법을 적용하고 있습니다.

2) 취득한 유가증권은 만기보유증권, 단기매매증권, 매도가능증권으로 분류하여 회계처리되고 있는 바, 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로 분류하고 있으며, 단기간내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 빈번하게 이루어지는 경우 단기매매증권으로 분류하고 있습니다. 또한, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있으며, 지분법적용투자주식은 별도로 분류하고 있습니다.

3) 만기보유증권은 취득원가와 액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있으며, 이러한 상각후취득원가를 재무상태표가액으로 계상하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 시장성있는 유가증권은 시장가격을 공정가치로 보며, 시장가격은 보고기간종료일 현재의 종가로 하고있습니다. 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우 취득원가로 평가하고 있습니다. 공정가치로 평가함에 따라 발생한 단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당반기손익으로 처리하며, 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 기타포괄손익누계액(매도가능증권평가손익)으로 처리하고, 매도가능증권평가손익의 누적금액은 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당반기손익으로 처리하고 있습니다.

4) 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액(이하 "회수가능가치"라 함)이 채무증권의 상각후취득원가 또는 지분증권의 취득원가에 미달하는 경우 손상이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 손상차손을 인식하여 당반기손익에 반영하고 있습니다.

5) 단기매매증권은 유동자산으로 분류하고 있으며, 매도가능증권과 만기보유증권은 투자자산으로 분류하되, 다만, 보고기간종료일로부터 1년 이내에 만기가 도래하거나 또는 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 매도가능증권과, 보고기간종료일로부터 1년 내에 만기가 도래하는 만기보유증권은 유동자산으로 분류하고 있습니다.

#### (6) 지분법적용 투자주식

지분법적용투자주식은 매입가액에 부대비용을 가산한 취득원가로 인식하고, 지분법적용투

자주식의 취득시점 이후 발생한 지분변동액이 지분법피투자회사의 당반기손익으로 인하여 발생한 경우 당반기손익항목(지분법이익 또는 지분법손실)으로 처리하고, 지분법피투자회사의 전기이월미처분이익잉여금(전기이월미처리결손금)의 변동으로 인하여 발생한 경우, 투자회사의 재무제표에 중대한 영향을 미치지 않는 오류수정은 당반기손익으로 처리하고, 중대한 영향을 미치는 오류수정과 지분법피투자회사의 회계변경에 의한 변동은 미처분이익잉여금 또는 미처리결손금(지분법이익잉여금변동 또는 부의지분법이익잉여금변동)으로 처리하며, 지분법피투자회사의 순자산가치 변동이 당반기순손익과 미처분이익잉여금(미처리결손금)을 제외한 자본의 증가 또는 감소로 인하여 발생한 경우 지분변동액은 기타포괄손익누계액(지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동)으로 처리하고 있습니다.

#### 1) 투자차액의 처리

지분법적용투자주식 취득당시 피투자회사의 식별가능한 순자산의 공정가치 중 투자회사가 취득한 지분율에 해당하는 금액과 취득대가와의 차이금액에 관하여는 최초 발생연도부터 5년동안 정액법으로 상각 또는 환입하여 지분법적용투자주식에 반영하고 있습니다.

다만, 피투자회사가 연결대상인 종속회사가 된 이후에 피투자회사의 주식을 추가로 취득하는 경우에 발생하는 투자차액은 자본잉여금(또는 자본조정)으로 계상하고 있습니다.

#### 2) 내부거래 미실현손익의 제거

회사 및 지분법 피투자회사간의 거래에서 발생한 손익에 투자회사의 지분율을 곱한금액 중 보고기간종료일 현재 보유자산의 장부금액에 반영되어 있는 부분은 회사의 미실현손익으로 지분법적용투자주식에 가감하고 있습니다. 다만, 회사가 종속회사에 자산을 매각한 거래에서 발생한 미실현손익은 전액 제거하고 있습니다.

#### 3) 지분법적용투자주식의 금액이 "0"이하가 될 경우

회사는 지분법적용투자주식의 장부금액이 "0"이하가 될 경우에는 지분법적용을 중지하고 지분법적용투자주식을 "0"으로 처리하고 있습니다. 다만, 회사가 지분법피투자회사에 대하여 실질적으로 투자회사의 순투자액의 일부를 구성하는 장기투자자산(우선주, 장기대여금 및 장기수취채권 등)을 보유하고 있는 경우 지분법 적용으로 인하여 지분법피투자회사 보통주에 대한 투자 금액을 초과한 손실은 지분법피투자회사가청산된다면 상환 받는 우선순위와는 반대의 순서로 적용하여 인식하고 있습니다.

#### 4) 종속회사에 대한 대손상각비의 반영

회사가 종속회사에 대하여 채권을 소유하고 있으며 이에 대하여 대손충당금을 설정한 경우 당반기에 인식한 대손상각비는 지분법적용투자주식에 가산하고 당반기 지분법이익에 반영하고 있습니다.

#### 5) 해외 지분법피투자회사 재무제표의 환산

해외 지분법피투자회사의 외화표시 재무제표 환산시 재무상태표의 자산·부채는 보고기간 종료일 현재의 환율로, 자본계정은 취득당시의 환율로, 손익계산서 항목은 당반기의 평균환율을 적용하여 환산하고 있으며, 원화로 환산후 자본금액과 자산에서 부채를 차감한 금액과

의 차이 중 회사의 지분에 상당하는 금액은 기타포괄손익누계액(지분법자본변동 또는 부의 지분법자본변동)으로 처리하고 있습니다.

(7) 유형자산의 취득원가와 감가상각방법 등

1) 유형자산의 취득원가

유형자산은 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출과 매입할인 등을 취득원가에 가감하며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치를 취득원가로 계상하고 있으며, 장기후불조건으로 구입하거나, 대금지급기간이 일반적인 신용기간보다 긴 경우 취득원가는 취득시점의 현금구입가격으로 계상하고 있습니다.

2) 감가상각방법

유형자산에 대해서는 다음의 내용연수에 따라 건물과 구축물은 정액법으로 그 외의 자산은 정률법을 적용하여 감가상각하고 있습니다.

과 목	내 용 연 수
건 물	18~60년
구 축 물	25~40년
기 계 장 치	5년
건 설 용 장 비	2년~5년
차 량 운 반 구	5년
공 기 구 비 품	5년

3) 자본적지출과 수익적지출의 구분

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적지출로 처리하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

4) 표시방법

감가상각누계액, 손상차손누계액 및 국고보조금 등은 해당 자산과목에서 차감하는 형식으로 기재하고 있습니다.

5) 복구비용의 회계처리방법

유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복에 소요될 것으로 추정되는 비용이충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치는 취득원가에 포함시키고 있습니다.

(8) 무형자산의 취득원가와 상각방법 등

### 1) 무형자산의 취득원가

무형자산을 개별취득하는 경우 취득원가는 구입원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출로 구성되며, 매입할인 등을 차감하여 취득원가를 산출하고 있으며, 취득자금에 대한 지급기간이 일반적인 신용기간보다 긴 경우 취득원가는 취득시점의 현금구입가격으로 계상하고 있습니다.

기업이 발행한 지분증권과 교환하여 취득한 자산의 취득원가는 그 지분증권의 공정가치로 계상하고 있습니다.

매수기업결합으로 취득한 자산의 취득원가는 매수일의 공정가치로 계상하고 있으며, 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우 영업권에 포함시키고 있습니다.

### 2) 상각방법

무형자산에 대해서는 다음의 상각연수에 따라 정액법으로 상각하고 있으며, 잔존가치는 없는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

과 목	상각연수
산업재산권(특허권)	5년(10년)
개 발 비	5년

신제품, 신기술 등의 개발과 관련하여 발생한 비용으로서 개별적으로 식별가능하고 미래의 경제적 효익이 유입될 가능성이 매우 높은 개발비는 관련제품 등의 판매 또는사용가능한 시점부터 정액법으로 5년간 상각하고 있습니다.

### 3) 무형자산의 표시방법

상각액과 손상차손은 해당 자산과목에서 직접 차감하여 기재하고 국고보조금은 해당자산과목에서 차감하는 형식으로 기재하고 있습니다.

### (9) 자산의 손상차손

자산의 진부화, 물리적 손상 및 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 당해 자산의회수가능가치가 장부금액에 미달하고 그 미달액이 중요한 경우 유형자산은 손상차손누계액을 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시하고, 기타자산은 동 미달액을 장부금액에서 직접 차감하여 회수가능가치로 조정하며, 장부금액과 회수가능가치의 차액은 동 자산에 대한 손상차손의 과목으로 하여 당반기손실로 처리하고 있습니다. 다만, 손상된 자산의 회수가능가치가 차기 이후에 장부금액을 초과하는 경우에는 당해 자산이 손상되기 전의 장부금액을 한도로 하여 그 초과액을 동 자산에 대한 손상차손환입의 과목으로 하여 당반기이익으로 처리하고 있습니다.

### (10) 금융비용의 자본화

자금의 차입과 관련하여 발생하는 이자비용과 기타 이와 유사한 금융비용은 기간비용으로 처리하는 것을 원칙으로 하고 있으나, 자본화대상 자산의 제조,매입,건설 또는 개발에 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 유형자산, 무형자산 및 투자자산을 취득할 목적으로 직접

차입한 특정차입금에 대한 금융비용과 일반목적으로 차입한자본화대상자산의 취득에 소요되었다고 볼 수 있는 일반차입금에 대한 금융비용은 이를 자본화하여 당해자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

#### (11) 외화자산·부채의 환산

화폐성 외화자산과 외화부채는 보고기간종료일 현재의 외국환매매기준율로 환산하고 있으며, 이에 따라 발생하는 외화환산손익은 당반기의 손익으로 처리하고 있습니다. 또한, 비화폐성 외화자산 및 외화부채는 당해 자산을 취득하거나 당해 부채를 부담한 당시의 적절한 환율을 적용하여 환산하고 있습니다.

#### (12) 해외지점 등의 재무제표 환산

해외지점 및 해외사업소의 외화표시 재무제표는 (11)항의 방법에 따라 환산하고 있습니다. 다만, 영업·재무활동이 본점과 독립적으로 운영되는 해외지점, 해외사업소의 경우에는 당해 자산·부채는 보고기간종료일 현재의 환율로, 자본은 발생당시의 환율로, 손익계산서 항목은 당반기의 평균환율로 환산하고, 이로 인하여 발생하는 환산손익은 이를 상계하여 그 차액을 기타포괄손익누계액의 해외사업환산이익 또는 해외사업환산손실의 과목으로 처리하고 있으며, 이는 관련지점 및 사업소가 청산,폐쇄 또는 매각되는 회계연도의 중단사업손익으로 처리하고 있습니다.

#### (13) 퇴직급여충당부채

회사는 당반기말 현재 확정급여형퇴직연금제도를 시행하고 있으며 당반기말 현재 퇴직연금에 대한 수급요건 중 가입기간 요건을 갖추었으나 퇴직하지 않은 종업원이 퇴직할 경우 퇴직일시금의 수령을 선택한다고 가정할 때 지급하여야 할 퇴직일시금 상당액을 퇴직급여충당부채로 계상하고 있습니다.

또한, 퇴직연금제도를 적용받지 않은 종업원의 경우도 당반기말 현재 전 임직원이 일시에 퇴직할 경우 지급하여야 할 퇴직금상당액을 퇴직급여충당부채로 계상하고 있으며 기존 퇴직금제도의 퇴직급여충당부채와 퇴직연금 도입 후 퇴직급여충당부채를 합산하여 표시하고 있습니다.

한편, 임금수준의 변동에 따른 기존제도하의 퇴직급여충당부채의 증감은 퇴직급여로인식하고 있습니다.

회사는 퇴직급여충당부채와 퇴직연금미지급금 합계액에서 퇴직연금운용자산을 차감하는 형식으로 표시하고 있으며, 퇴직연금운용자산이 퇴직급여충당부채와 퇴직연금미지급금의 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액을 투자자산의 과목으로 계상하고 있습니다.

회사는 당반기 이전에 수익자인 종업원의 퇴직금수급권을 보장하는 퇴직보험에 가입하고 있으며, 이에 따라 납입한 퇴직보험료는 퇴직보험예치금의 과목으로 퇴직급여충당부채에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

#### (14) 충당부채

회사는 과거 사건이나 거래의 결과로 인하여 존재하는 현재의무로서, 지출의 시기 또는 금액이 불확실하지만 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 또한 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성있게 추정할 수 있는 경우 그 금액을 충당부채로 인식하고 있습니다.

#### (15) 리스자산 및 리스부채

회사는 리스자산의 소유에 따른 위험과 효익이 회사에 대부분 이전된 리스의 경우에는 금융리스로 분류하며, 일반적으로 리스기간 종료시 또는 그 이전에 리스자산의 소유권을 회사에 이전하기로 약정한 경우이거나, 리스실행일 현재 리스자산의 염가매수선택권을 가지고 있고 이를 행사할 것이 확실한 경우 또는 리스기간이 리스자산의 내용연수의 75%이상을 차지하는 경우, 리스실행일 현재 최소리스료를 내재이자율로 할인한 현재가치가 리스자산의 공정가치의 90%이상을 차지하는 경우 또는 리스자산의 범용성이 없는 경우의 리스거래를 금융리스로, 기타의 리스거래는 운용리스로 분류하여 각각 다음과 같이 회계처리하고 있습니다. 금융리스의 경우에는 리스자산의 공정가치와 보증잔존가치를 제외한 최소리스료를내재이자율로 할인한 금액 중 작은 금액을 금융리스자산과 금융리스부채로 각각 계상하고, 리스료는 유효이자율법에 따라 금융리스부채의 원금상환부분과 이자비용으로 구분하여 처리하며, 금융리스자산은 소유자산과 동일한 방법으로 감가상각하고 있습니다. 운용리스의 경우에는 보증잔존가치를 제외한 최소리스료를 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분하여 당반기비용으로 처리하고 있습니다.

#### (16) 임대주택자산의 회계처리

임대사업자가 임대후 분양을 목적으로 공공건설임대주택을 건설·임대·분양하는 경우에는 임대차의 성격과 건설·분양의 성격을 동시에 가지고 있는 바, 임대주택을 건설하여 임대차계약을 체결하며 염가구매선택권이 리스이용자에게 주어진 경우로서 사업시행단지별로 입주비율이 90%이상이고 임대시점 또는 결산일 현재의 당해임대주택의 공정가치(감정평가액과 주위시세액)와 산정가액 중 낮은가액이 입주자 모집시점의 당해주택가격보다 높을 때에는 금융리스로 분류하며, 그렇지 아니한 경우에는 운용리스로 분류하고 있으며, 이의 임대차회계처리는 리스기준서를 준용하고있습니다. 그리고 금융리스의 경우 당해 임대료수익 중 국민주택기금차입금이자 명목으로 수령한 임대료 상당액을 예수금으로 계상하였다가 동 기금차입금이자 지급시 동 예수금에서 차감하며, 남은 잔액은 임대주택채권 이자수익인 기타매출액으로 계상하고 있습니다.

#### (17) 파생상품

파생상품은 당해 계약에 따라 발생된 권리와 의무를 공정가치로 평가하여 자산·부채로 계상하고 있습니다. 또한, 파생상품에서 발생한 손익은 발생시점에 당반기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 현금흐름의 위험회피를 목적으로 하는 파생상품의 평가손익 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익누계액(파생상품평가손익)으로 계상하고 있습니다.

#### (18) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당반기에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계액에서 이연법인세의 변동액을 가감하여 산출하고 있으며, 보고기간종료일 현재 회계이익과 과세소득간의 일시적차이 및 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제에 대

한 법인세 효과 그리고 자본에 직접 반영된 이연법인세 및 중단사업손익에 직접 반영된 법인세비용 등을 이연법인세자산(부채)로 계상하고 있습니다.

이연법인세자산과 이연법인세부채는 재무상태표상에 유동과 비유동항목으로 분류하고 있으며, 동일한 유동 및 비유동 구분 내에서의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

#### (19) 추정의 사용

한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 회사의경영자는 자산 및 부채의 금액 및 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액, 매출채권, 재고자산, 이연법인세자산, 유형자산 및 충당부채 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있습니다.

#### (20) 한국채택국제회계기준의 준비상황 및 재무제표에 미치는 영향

##### 1) 한국채택국제회계기준 도입 준비계획 및 추진상황

당사는 2011 회계연도부터 한국채택국제회계기준을 적용하여 재무제표를 작성할 예정입니다. 이를 위해 별도의 도입 추진팀을 구성하여 도입에 따른 영향을 사전분석하고 이에 따른 회계시스템 정비를 추진하고 있으며, 관계자에 대한 사내외 교육을 예정하고 있습니다. 구체적인 도입 준비계획 및 추진상황은 다음과 같습니다.

(준비계획은 당사의 사정상 변경될 수 있습니다.)

##### <준비계획>

- IFRS 도입추진팀을 운영하여 2010년말까지 IFRS 도입준비 완료
- 임직원 교육 및 회계시스템 정비 지속실시

##### <세부계획>

- 2009년 11월 IFRS 도입추진팀 구성예정
- 2010년 4월 IFRS 도입영향분석 회계법인 용역의뢰예정
- 2010년 9월까지 회계시스템 정비완료 계획

##### <적용으로 인한 영향>

- 감사보고서 주식 36.2항 부터

2) 한국채택국제회계기준과 현행 회계기준과의 회계처리방법 차이 중 해당 기업에 중요한 영향을 줄 것으로 예상되는 사항.

당사는 IFRS 도입에 따른 영향에 대해 회계법인의 용역의뢰 후 정확한 영향을 파악하여 지속적으로 공시할 예정입니다.

## IV. 감사인의 감사의견 등

### 1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

#### 가. 감사인

제 52 기 연간	제 51 기 연간	제 50기 연간
삼덕회계법인	삼덕회계법인	신한회계법인

#### 나. 당해 사업연도의 분기감사(또는 검토)절차 요약

##### (1) 감사절차의 개요

채무제표 이용자가 기업실체에 대하여 기업실체에 대하여 올바른 판단을 할 수 있도록 기업 회계 및 건설업 회계기준에 따라 작성된 재무제표 및 부속명세서를 근거로 본 감사인은 독립적인 입장에서 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 그 적정성 여부에 대한 의견을 표명하는 것입니다. 이를 위하여 본 감사인은 회계기준을 준수 하였습니다.

##### (2) 감사 일정

###### (가)중간 감사

반기검토 : 2009. 08. 05~ 2009. 08. 07

###### (나)결산 감사

결산 감사 : 2010.02. 02 ~ 2010. 02.04

#### 다. 감사 의견

사 업 연 도	감사(또는 검토)의견	지적사항 등 요약
제 52 기 연간	적정	-
제 51 기 연간	적정	-
제 50 기 연간	적정	-

#### 라. 특기사항 요약

사 업 연 도	특 기 사 항
제 52 기 연간	특 기 사 항 없 음
제 51 기 연간	특 기 사 항 없 음
제 50 기 연간	특 기 사 항 없 음

### 2. 당해 사업연도 감사(내부감사)의 감사의견 등

#### 가. 감사절차 요약

(1) 감사의 성명 : 유 현 근 (상근)

(2) 상시 근무 감사 보조요원 현황 : 해당없음

(3) 감사일정 : 2010. 01. 27~2010. 01. 29

(4) 주요 감사 절차

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동

부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 감사를 실시함에 있어서 필요하다고 인정되는 경우 대조, 실사, 입회, 조회, 기타 적절한 감사절차를 적용하여 조사하였습니다.

업무감사를 위하여는 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적절한 방법을 사용하여 감사하였습니다.

(5) 참고사항  
해당사항없음

나. 감사의견

(1) 대차대조표 및 손익계산서의 표시에 관한 사항  
대차대조표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있습니다.

(2) 영업보고서에 관한 사항  
영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

(3) 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서에 관한 사항  
이익잉여금 처분계산서는 법령 및 정관에 적합하고 또한 회사의 재무상태와 기타 사항에 비추어 타당하게 작성되어 있습니다.

3. 연결재무제표에 대한 감사인의 감사의견 등

가. 감사인

제 52기	제 51 기	제 50 기
해 당	해당사항없음	해당사항없음

-당사는 2009년 사업년도부터 연결재무제표 적용됨.

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약

연결재무제표는 2010년 4월 30일까지 제출 예정임.

다. 연결 감사의견

사 업 연 도	감사의견	지적사항 등 요약
제 52기	-	-
제 51 기	-	해 당 사 항 없 음
제 50 기	-	해 당 사 항 없 음

라. 특기사항 요약

사 업 연 도	특 기 사 항
제 52 기	-
제 51 기	해 당 사 항 없 음
제 50 기	해 당 사 항 없 음

4. 최근 3사업연도의 외부감사인에게 지급한 보수 등에 관한 사항  
 가. 감사용역계약 체결현황

(단위 : 원)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제 52 기	삼덕회계법인	외부 회계감사 용역 계약	129,800,000	856
제 51 기	삼덕회계법인	외부 회계감사 용역 계약	129,800,000	856
제 50 기	신한회계법인	외부 회계감사 용역 계약	95,540,000	856

## V. 이사의 경영진단 및 분석의견

### 1. 경영성과

- 당사의 지난 3사업연도의 영업실적에 관한 자료는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

과 목	영 업 실 적			증 감 율( % )	
	2009	2008	2007	2009	2008
매출액	337,187	242,937	229,725	38.80	5.75
매출원가	321,456	221,198	213,209	45.33	3.75
판 관 비	10,261	12,346	11,539	-17.44	7.00
영업이익	5,470	9,393	4,977	-41.04	88.71
영업외 수익	14,935	14,281	11,746	2.91	21.58
영업외 비용	7,581	14,637	2,704	-48.21	441.38
법인세차감전 순이익	12,824	9,036	14,019	41.92	-35.54
법인세 등	3,992	2,156	4,394	85.16	-50.94
당기순이익	8,832	6,880	9,625	28.37	-28.51

- 매출액은 337,187백만원으로 전기대비 38.80% 증가하였고 당기순이익은 88억원을 실현하였습니다.

### 2. 재무상태

- 당사의 유동비율은 181.31%입니다. 자산중 매출채권은 총자산의 20.73%를 차지하고 있으며 매출채권과 미수금 및 장기대여금등의 채권에 대한 대손충당금은 과거의 실제 대손경험율과 대손가능성추정액을 근거로 하여 산출한 대손추산액을 계상하여 평가하고 있습니다. 이들 채권에 대한 대손가능성은 일반율에 따라 1%를 적용하고 있으며 그 대손상각액은 777백만원을 계상하고 있습니다.

- 2009년 당사의 부채비율은 전년도 보다 감소한 111.87%에서 92.42%로 변동되었습니다.

### 3. 자금조달

- 사업연도 초기에 예상한 자금조달 금액과 조달비용 및 조달실적은 아래와 같습니다.

(단위 : 억원)

	조 달 계 획			조달실적		
	금 액	이자율	금융비용	금 액	이자율	금융비용
회 사 채	-	-	-	-	-	-
차 입 금	32	1.65%~5%	-	32	1.65%~5%	-
유상증자	203	-	-	203	-	-
계	235	-	-	235	-	-

#### # 금융비용 자본화 제외

- 당사는 제 2금융권등의 차입이 없는 관계로 낮은 차입이자율에 따라 원활한 자금운용을 하고 있습니다.
- 당사의 기말 현재 차입금을 단기, 유동성 장기에 의하여 구분할 경우 장기는 9억원, 유동성장기 312억원, 단기는150억원으로 총차입금중 단기차입금 및 유동성장기부채의 비율은 66.28%입니다.

#### 4. 기타참고사항

- 해당사항 없음

## VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회에 관한 내용

- 1) 이사회 소집권
- 2) 주주총회의사록 기명 날인권
- 3) 각종 소제기권
- 4) 경영의 기본방침 및 계획
- 5) 주요자산의 취득, 처분등에 관한 사항
- 6) 기타 회사의 경영과 관련한 사항

나. 이사후보의 인적사항에 관한 주총 전 공시여부 및 주주의 추천여부

- 제52기(2009사업년도) 주총소집통지·공고사항 공시
- 공시일 : 2010. 03. 02
- 공시내용

후보자성명	생년월일	약력	당해법인과의 최근3년간 거래내역	추천인
임연정	1952.08.24	(주)남광토건 해외플랜트 본부장 범양건영(주) 부사장	-	이사회
권규창 (사외이사)	1952.05.10	하나은행 지점장	-	이사회

-주주의 추천여부 : 이사회의 추천을 받음

다. 사외이사 현황

성명	주요경력	최대주주등과의 이해관계	비고
박윤규	1960년 조선대학교 건축과 졸업 1983년 공군본부 시설과장 퇴직 2002년 범양건영(주) 사외이사 퇴사	해당사항 없음	2009.03.27 중임 2009.10.12 사임
유병태	서울대학교 사범대학 서울대학교 법과대학원 법학과 몬산코리아(주) 한국장기신용은행(주)	해당사항 없음	2009.03.27 신규선임
권규창	덕수상업고등학교 졸업 하나은행 지점장	해당사항 없음	2010.03.19 신규선임

라. 이사의 손해배상책임보험 가입여부

성명	보험료	보험금	회사 부담금	비고
-	가입되어	있지 않음	-	-

마. 이사회 운영에 관한 사항

(1) 이사회 운영규정의 주요내용

- 1) 이사회는 법령 또는 정관이 정한 사항, 주주총회로부터 위임받은 사항 회사 경영의 기본 방침 및 업무 집행에 관한 중요한 사항을 심의 결정한다.
- 2) 이사회는 정기 이사회와 임시 이사회로 구분하며, 의장은 이를 소집한다.
- 3) 이사회를 소집함에 있어서는 2일전까지 회의의 목적 사항을 기재한 서면 또는 구두로 각 이사에게 통보하여야 한다. 다만, 미리 이사 전원의 동의가 있을 때에는 그 절차를 생략하고 회합할 수 있다.
- 4) 이사회는 법령 또는 정관에 특별한 규정이 없는 한 재적 이사 과반수의 출석으로 성립하고 출석 이사 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하되 가부동수인 때에는 의장이 이를 결정한다.
- 5) 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사 또는 그 의결권을 행사할 수 없는 이사는 재적 이사의 수에 산입하지 아니한다.
- 6) 서면결의 - 대표이사 사장은 부의사항중 긴급하거나 또는 이사 전원이 잘 알고 있는 간이 한 사항에 대하여는 이를 서면 결의에 붙여 재적 이사 과반수의 찬성을 얻어 의결할 수 있다.
- 7) 이사회 의결을 받아야 할 사항은 다음 각호와 같다. 이사회의 의안은 대표이사 사장, 부사장 또는 각 이사가 발의할 수 있다.
  - a. 주주총회에 관한 사항
  - b. 경영 전반에 관한 사항
  - c. 조직에 관한 사항
  - d. 인사, 노무에 관한 사항
  - e. 자산에 관한 사항
  - f. 장기자금 조달에 관한 사항
  - g. 이사회 자체에 관한 사항
  - h. 기타

바. 이사회 주요의결사항

회차	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사	
				박윤규 (출석률:100%)	유병태 (출석률:52%)
2009-1	2009.02.13	경남기업(주)관련공사 공동관리절차 개시	가결	찬성	-
2009-2	2009.02.20	내부회계관리제도 운용실태 보고의 건	가결	찬성	-
2009-3	2009.03.02	두바이 오피스개발사업 관련 계약서 체결의건	가결	찬성	-
2009-4	2009.03.03	제51기 내부재무제표 확정 및 정기주주총회의건	가결	찬성	-
2009-5	2009.03.27	대표이사 예선의 건	가결	찬성	찬성
2009-6	2009.05.15	두바이비즈니스베이개발사업 관련 담보제공의건	가결	찬성	-
2009-7	2009.05.29	범양인터내셔널 FZE 에 대한 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2009-8	2009.07.07	외화 지급보증(SB L/C) 신규 신청의 건	가결	찬성	-
2009-9	2009.07.08	베트남 호치민시 빈떤군 아파트 개발사업 대출및 사업약정서에 대한 변경약정서 등 체결의 건	가결	찬성	-

2009-10	2009.08.19	투자유가증권 처분의 건	가결	찬성	찬성
2009-11	2009.08.31	범양인터내셔널 FZE 에 대한 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2009-12	2009.09.01	DSEC CORPORATION FEZ 시행사업의 대출계약에 대한 만기, 이자율 및 상환스케줄을 변경하는 변경계약서 등과 관련된 제반계약의 체결 및 서명낭인의 건	가결	찬성	-
2009-13	2009.09.02	투자유가증권 처분의 건	가결	찬성	-
2009-14	2009.09.02	DSEC CORPORATION FEZ 에 대한 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2009-15	2009.09.14	범양 DESCON LLC 에 대한 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2009-16	2009.09.15	DSEC CORPORATION FEZ 지분 매입의 건	가결	찬성	-
2009-17	2009.09.25	PARASAT GROUP LLP에 대한 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2009-18	2009.10.06	DSEC CORPORATION FZC 신규이사선임외 3건	가결	찬성	-
2009-19	2009.10.08	범양 데스콘 LLC에 대한 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2009-20	2009.10.14	유상증자 승인의 건	가결	-	찬성
2009-21	2009.11.11	PARASAT GROUP LLP에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	찬성
2009-22	2009.11.11	당좌대출 한도 재약정의 건	가결	-	찬성
2009-23	2009.11.13	제규정 개정 승인의 건	가결	-	찬성
2009-24	2009.11.25	자금관리계약서 변경을 위한 위임장(DSEC)	가결	-	찬성
2009-25	2009.11.26	범양인터내셔널 FZE 에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	찬성
2009-26	2009.11.27	우리사주취득 대출보증의 건	가결	-	찬성
2009-27	2009.12.08	경영위원회 및 주주심의회 운영 규정 제.개정 의건	가결	-	찬성
2009-28	2009.12.17	범양방배빌딩 매매계약 승인의 건	가결	-	찬성
2009-29	2009.12.22	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 지분매매 및 위임장	가결	-	찬성
2009-30	2009.12.30	범양 인터내셔널 FZE에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	찬성
2009-31	2009.12.30	유가증권 매매의 건	가결	-	찬성

※ 사외이사 유병태 ('09.03.27 신규선임), 사외이사 박윤규('09.10.12 사임)

■ 결산일 이후 이사회 의 주요활동

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결 여부	사외이사	
				유병태 (출석률 :100%)	권규창 (출석률 :100%)
2010-1	2010.01.04	위임전결규정 개정의 건	가결	찬성	-
2010-2	2010.01.04	범양 데스콘 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2010-3	2010.01.11	범양데스콘 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2010-4	2010.01.25	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	찬성	-
2010-5	2010.01.26	범양데스콘 금전소비대여의 건	가결	찬성	-

2010-6	2010.01.29	카자흐스탄 오네르 개발사업관련 담보제공의 건 및 LOAN AGREEMENT 변경승낙의 건	가결	찬성	-
2010-7	2010.02.01	전자방식 외담대 발행한도 약정의 건	가결	찬성	
2010-8	2010.02.02	52기 내부재무제표 확정 및 내부회계관리제도 운영 실태 보고의 건	가결	찬성	-
2010-9	2010.02.02	"울산시 연양 반천 일반산업단지" 개발사업 출자금 지출 결의의 건	가결	찬성	-
2010-10	2010.02.03	박문용 사장 건강상의 이유로 휴직처리의 건	가결	찬성	-
2010-11	2010.02.09	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	찬성	
2010-12	2010.02.10	두바이 지사 은행 권한위임의 건	가결	찬성	-
2010-13	2010.02.22	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	찬성	
2010-14	2010.02.24	수입신용장 발행(NS) 한도 약정의 건	가결	찬성	
2010-15	2010.02.25	제52기 정기주주총회 개최의 건	가결	찬성	-
2010-16	2010.02.25	범양데스콘 금전소비대여의 건	가결	찬성	-
2010-17	2010.03.02	외화대출 승인의 건	가결	찬성	
2010-18	2010.03.08	카자흐스탄 STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 담보제공등의 건	가결	찬성	-
2010-19	2010.03.17	일반대출 승인의 건	가결	찬성	-
2010-20	2010.03.19	각자대표이사 선임 및 지배인 변경의 건	가결	찬성	찬성
2010-21	2010.03.23	이사회 운영개정의 건	가결	찬성	찬성
2010-22	2010.03.25	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 금전대여의 건	가결	찬성	찬성

## 2. 감사제도에 관한 사항

### (1) 감사기구 관련 사항

#### (가) 감사위원회(감사) 설치여부, 구성방법 등

- 1) 상근감사 1명
- 2) 구성방법 : 상근감사 1인으로 운영

#### (나) 감사위원회(감사)의 감사업무에 필요한 경영정보접근을 위한 내부장치 마련 여부

- 1) 내부감시장치
  - 이사의 업무집행을 감사, 이사에 대하여 영업에 관한 보고를 요구하거나 회사의 업무무상태와 재산상태를 조사
- 2) 내부감시장치의 운영
  - 가) 내부감시의 운영실적
    - 일상감사, 분기감사, 반기감사 및 결산감사 등
  - 나) 감사지적사항에 대한 처리
    - 감사지적사항은 즉시 대표이사 사장에게 보고를 하고 있고 별도의 내부지침에 따라 조치를 하고 있으며 적절한 시기마다 사후관리를 하고 있음.

#### (다) 감사위원회(감사)의 인적사항

성명	주요경력	비고
----	------	----

안 병 훈	1957년 국민대학교 법학과 졸업 1967년~1970년 (전)청화기업 전무이사 1971년~1996년 (전)범양건영 부회장	2009. 3.26 사임
유 현 근	성균관대학교 한국중공업 (주)대우건설 관리담당 부사장	2009. 3.27 신규선임

(2) 감사위원회(감사)의 주요활동내역

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	참석여부	
				안병훈 (비상근감사)	유현근 (상근감사)
2009-1	2009.02.13	경남기업(주)관련공사 공동관리절차 개시	가결	참석	-
2009-2	2009.02.20	내부회계관리제도 운용실태 보고의 건	가결	참석	-
2009-3	2009.03.02	두바이 오피스개발사업 관련 계약서 체결의 건	가결	참석	-
2009-4	2009.03.03	제51기 내부재무제표 확정 및 정기주주총회의 건	가결	참석	-
2009-5	2009.03.27	대표이사 예선의 건	가결	-	참석
2009-6	2009.05.15	두바이비즈니스베이개발사업 관련 담보제공의 건	가결	-	참석
2009-7	2009.05.29	범양인터내셔널 FZE 에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-8	2009.07.07	외화 지급보증(SB L/C) 신규 신청의 건	가결	-	참석
2009-9	2009.07.08	베트남 호치민시 빈떤군 아파트 개발사업 변경약정서 등 체결의 건	가결	-	참석
2009-10	2009.08.19	투자유가증권 처분의 건	가결	-	참석
2009-11	2009.08.31	범양인터내셔널 FZE 에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-12	2009.09.01	DSEC CORPORATION FEZ 시행사업의 대출계약에 대한 만기, 이자율 및 상환스케줄을 변경하는 변경계약서 등과 관련된 제반계약의 체결 및 서명날인의 건	가결	-	참석
2009-13	2009.09.02	투자유가증권 처분의 건	가결	-	참석
2009-14	2009.09.02	DSEC CORPORATION FEZ 에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-15	2009.09.14	범양 DESCON LLC 에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-16	2009.09.15	DSEC CORPORATION FEZ 지분 매입의 건	가결	-	참석
2009-17	2009.09.25	PARASAT GROUP LLP에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-18	2009.10.06	DSEC CORPORATION FZC 신규이사선임외 3건	가결	-	참석
2009-19	2009.10.08	범양 데스콘 LLC에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-20	2009.10.14	유상증자 승인의 건	가결	-	참석
2009-21	2009.11.11	PARASAT GROUP LLP에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-22	2009.11.11	당좌대출 한도 재약정의 건	가결	-	참석
2009-23	2009.11.13	제규정 개정 승인의 건	가결	-	참석
2009-24	2009.11.25	자금관리계약서 변경을 위한 위임장(DSEC)	가결	-	참석
2009-25	2009.11.26	범양인터내셔널 FZE 에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-26	2009.11.27	우리사주취득 대출보증의 건	가결	-	참석

2009-27	2009.12.08	경영위원회 및 주주심의회 운영 규정 제.개정 의 건	가결	-	참석
2009-28	2009.12.17	범양방배빌딩 매매계약 승인의 건	가결	-	참석
2009-29	2009.12.22	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 지분매매 및 위임 장	가결	-	참석
2009-30	2009.12.30	범양 인터내셔널 FZE에 대한 금전소비대여의 건	가결	-	참석
2009-31	2009.12.30	유가증권 매매의 건	가결	-	참석

### ■ 결산일 이후 감사위원회(감사)의 주요활동내역

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	참석여부
				유현근 (상근감사)
2010-1	2010.01.04	위임전결규정 개정의 건	가결	참석
2010-2	2010.01.04	범양 데스크론 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-3	2010.01.11	범양데스크론 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-4	2010.01.25	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	참석
2010-5	2010.01.26	범양데스크론 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-6	2010.01.29	카자흐스탄 오네르 개발사업관련 담보제공의 건 및 LOAN AGREEMENT 변경승낙의 건	가결	참석
2010-7	2010.02.01	전자방식 외담대 발행한도 약정의 건	가결	참석
2010-8	2010.02.02	52기 내부재무제표 확정 및 내부회계관리제도 운영실태 보고의 건	가결	참석
2010-9	2010.02.02	"울산시 언양 반천 일반산업단지" 개발사업 출자금 지출 결의의 건	가결	참석
2010-10	2010.02.03	박문용 사장 건강상의 이유로 휴직처리의 건	가결	참석
2010-11	2010.02.09	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	참석
2010-12	2010.02.10	두바이 지사 은행 권한위임의 건	가결	참석
2010-13	2010.02.22	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	참석
2010-14	2010.02.24	수입신용장 발행(NS) 한도 약정의 건	가결	참석
2010-15	2010.02.25	제52기 정기주주총회 개최의 건	가결	참석
2010-16	2010.02.25	범양데스크론 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-17	2010.03.02	외화대출 승인의 건	가결	참석
2010-18	2010.03.08	카자흐스탄 STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 담보 제공등의 건	가결	참석
2010-19	2010.03.17	일반대출 승인의 건	가결	참석
2010-20	2010.03.19	각자대표이사 선임 및 지배인 변경의 건	가결	참석
2010-21	2010.03.23	이사회 운영개정의 건	가결	참석
2010-22	2010.03.25	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 금전대여의 건	가결	참석

## 3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

(1) 집중투표제의 채택여부  
채택하지 않았습니다.

(2) 서면투표제 또는 전자투표제의 채택여부  
채택하지 않았습니다.

(3) 소수주주권의 행사여부  
행사하지 않았습니다.

#### 4. 계열회사 등의 현황

(2009. 12. 31 현재)

(단위 : 원)

관 계 회 사	자 본 금	발행 주식수	당사 주식수	타인 주식수	비 고
P.T.C.L.T	U\$ 4,500,000	45,000	12,000	33,000	26.66%
범양필리핀	£ 10,000,000	100,000	40,000	60,000	40.00%
범양 DESCON JVC	U\$ 4,200,000	-	-	-	유한회사, 70.00%
PARASAT GROUP LLP	KZT 300,000	-	-	-	유한회사, 95.00%
카자흐스탄 범양 LLP	KZT 103,000	-	-	-	유한회사, 100.00%
DEVELINVESTKOR LLP	KZT183,800	-	-	-	유한회사, 80%
범양 INTER FZE	AED1,000,000	1	1	0	100.00%
DSEC CORPORATION	AED100,000	100	51	49	51.00%
(주)피앤디벨롭먼트	100,000,000	20,000	8,000	12,000	40.00%
원신보안(주)	3,300,000,000	660,000	632,000	28,000	95.75%

#### 타법인출자 현황

[2009.12.31 현재]

(단위 : 주, 백만원, %)

법인명	출자 목적	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
		수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
					수량	금액						
원신보안	투자	632,000	95.75%	5,284	-	-	97	632,000	95.75%	5,381	7,096	63
아정산업	"	200,000	100.00%	700	(200,000)	(420)	(280)	-	-	-	-	-
코리아로터리	"	1,310,776	10.83%	19,738	(1,310,776)	(12,741)	32,479	-	-	-	-	-
범양 DESCON JVC	"	-	70.00%	2,486	-	-	(382)	-	70.00%	2,104	18,241	-

DSEC CORPORATION	"	-	-	-	51	16	(14)	51	51.00%	2	62,569	-
카자흐스탄 범양 LLP	"	-	100.00%	1	-	-	-	-	100.00%	1	1,858	-
카자흐스탄 PARASAT	"	1,290	43.00%	1	1,560	1	-	2,850	43.00%	2	24,882	-
범양 INTER FZE	"	-	100.00%	255	-	-	62	-	100.00%	317	39,782	-
DEVEL INVESTKOR	"	-	-	-	80	1	-	80	80.00%	1	21,799	-
㈜피앤디벨롭먼트	"	8,000	40.00%	40	-	-	-	8,000	40.00%	40	100	-
합 계		2,152,066		28,505	(1,509,085)	(13,143)	31,962	642,981		7,848	176,327	63

주) 2009년 9월 2일 (주)코리아로터리서비스 지분 매각, 2009년 10월 19일 아정산업 주식회사 지분을 매각함.

[2009. 12. 31 현재]

(단위 : 주, 백만원, %)

법인명	출자 목적	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
		수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
					수량	금액						
큐캐피탈 파트너스 (주)	투자	430,000	0.65%	204	1,138,458	763	792	1,568,458	0.65%	996	47,516	4,855
대경기계 기술(주)	"	106,050	0.01%	158	(106,050)	(158)	182	-	-	-	-	-
㈜바이오세움	"	6,000	1.97%	300	-	-	-	6,000	1.97%	300	7,082	510
매일경제 CATV	"	160,000	2.60%	800	-	-	-	160,000	2.60%	800	-	-
제주국제컨벤션	"	10,000	0.03%	50	-	-	-	10,000	0.03%	50	156,573	(2,345)
충북참교육 (주)	"	2,436,056	10.26%	244	-	-	-	2,436,056	10.26%	244	-	-
충남미래개발(주)	"	1,927,567	3.76%	193	-	-	-	1,927,567	3.76%	193	-	-
부산미래교육(주)	"	2,560	1.01%	13	-	-	-	2,560	1.01%	13	-	-
홍천에코라인	"	20,190	15.00%	100	-	-	-	20,190	15.00%	100	-	-
㈜리앤코베트남	"	1,000	10.00%	5	-	-	-	1,000	10.00%	5	-	-

아산꿈나무 (주)	"	27,143	2.31%	136	3,528	18	-	30,671	2.31%	154	-	-
건설공제조 합	"	4,000	0.14%	3,530	1,000	1,315	-	5,000	0.14%	4,845	5,701,0 64	28,761
전기공사공 제조합	"	300	0.02%	50	-	-	-	300	0.02%	50	1,130,8 15	12,302
정보통신공 제조합	"	300	0.05%	45	-	-	-	300	0.05%	45	299,930	8,692
대한주택보 증	"	78,278	0.01%	482	-	-	-	78,278	0.01%	482	5,310,4 48	(741,317)
DSEC COR FZE	"	10	10.00%	3	(10)	(3)	-	-	-	-	-	-
은평새길(주 )	"	-	-	-	2,000	10	-	2,000	2.00%	10	-	-
합 계		5,209,4 54		6,313	1,038,9 26	1,945	974	6,248,3 80		8,287	12,653, 428	(688,542)

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

#### 1) 변경전 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

[ 2009년 10월 09일 ]

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)						변동 원인
			기 초		증 가	감 소	2009년10월09일 현재		
			주식수	지분율	주식수	주식수	주식수	지분율	
박시용	본인	보통주	860,997	11.34	-	860,997	-	-	장외매도
박희택	부	보통주	361,159	4.76	-	361,159	-	-	장외매도
김계상	외삼촌	보통주	36,518	0.48	-	36,518	-	-	장외매도
박태용	친인척	보통주	26,000	0.34	-	26,000	-	-	장외매도
박문용	임직원	보통주	-	-	753	-	753	0.01	임원선임
원신보안(주)	계열 회사	보통주	430,000	5.66	29,000	-	459,000	6.04	장내매수
(주)코리아로터리서비스	계열 회사	보통주	768,000	10.11	-	768,000	-	-	장내매도 특별관계 해소
아정산업(주)	계열 회사	보통주	29,000	0.38	-	29,000	-	-	장내매도
계	보통주		2,511,674	33.07	29,753	2,081,674	459,753	6.05	-
	우선주		0	0	-	-	-	-	
	합계		2,511,674	33.07	29,753	2,081,674	459,753	6.05	

변경전 최대주주명 : 박시용

특수관계인의 수 : 5명

#### 2) 변경후 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

[ 2009년 12월 31일 현재 ]

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)						변동 원인
			기 초		증 가	감 소	2009.12.31		
			주식수	지분율	주식수	주식수	주식수	지분율	
(주)베리티비티	본인	보통주	-	-	2,525,987	-	2,525,987	22.17	최대주주 변경
김성균	특수관계인	보통주	-	-	651,884	-	651,884	5.72	최대주주 변경
(주)베리아이비홀딩스	특수관계인	보통주	-	-	263,324	-	263,324	2.31	최대주주 변경

(주)베리엠앤씨	특수관계인	보통주	-	-	307,105	-	307,105	2.70	최대주주 변경
원신보안(주)	계열회사	보통주	-	-	667,766	-	667,766	5.86	최대주주 변경
계		보통주	-	-	4,416,066	-	4,416,066	38.76	-
		우선주	-	-	-	-	-	-	
		합계	-	-	4,416,066	-	4,416,066	38.76	

변경후 최 (주)베리티비티 특수관계인의 수 : 4 명  
 대주주명 :

※ 원신보안(주) 는 범양건영(주)의 계열사로 변경전 과 변경후의 최대주주등에 이중으로 나타나 있습니다.

※ 최대주주 법인의 개요

법적성격	주식회사		
자산총액 (또는 운용자산총액)	60,895백만원	부채총액	14,602백만원
자본총액	46,293백만원	자본금	7,450백만원
대표자	김 성 균		
의사결정기구 (의사결정권자)	이사회		
최대주주 (법인 대표자)	(주)베리아이비홀딩스 (김성균)	최대주주 지분율	100%

2. 최근 3년간 최대주주의 변동 현황

(단위 : 주, %)

최대주주명	최대주주 변동일/지분변동일	소유주식수	지분율	비 고
(주)베리티비티	-	2,525,987	22.17	52기말
(주)베리티비티	2009.10.09	1,583,990	20.86	52기
박 시 용	2008.11.17	860,997	11.34	51기
박 시 용	2008.08.29	1,222,156	16.10	51기
박 시 용	-	1,221,997	16.10	50기

(주)베리티비티는 아래와 같이 주식양수도거래를 통하여 2009년 10월 09일(주권 양/수도 (매매대금지급/수량)일 기준임)을 기준으로 당사 주식 1,583,990주 보유, 20.86%의 지분율로 당사의 최대주주가 됨과 동시에 경영권을 획득하였습니다.

[주식양수도계약]

매도인	매수인	매매주식수	계약금액(원)	계약체결일	지분양수도일
박시용	베리티비티	533,674	11,313,888,800	2009.09.28	2009.10.09
	클라우드제일차	327,323	6,939,247,600	2009.09.28	2009.10.09
박희택	클라우드제일차	361,159	7,656,570,800	2009.09.28	2009.10.09

김계상	클라우드제일차	36,518	774,181,600	2009.09.28	2009.10.12
박태용	클라우드제일차	26,000	551,200,000	2009.09.28	2009.10.09
조용학	클라우드제일차	365,000	7,738,000,000	2009.09.28	2009.10.09
합 계		1,649,674	34,973,088,800	-	-

주) 주당 21,200원으로 매매계약 체결

### 3. 주식의 분포

#### 가. 5%이상 주주의 주식소유 현황

[ 2009년 12월 31일 현재]

(단위 : 주, %)

순위	성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
		주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
1	(주)베리티비티	2,525,987	22.17	-	-	2,525,987	22.17
2	클라우드제일차 유한회사	1,116,000	9.80	-	-	1,116,000	9.80
3	GMO EMERGING MARKETS FUNDS	942,241	8.27	-	-	942,241	8.27
4	원신보안(주)	667,766	5.86	-	-	667,766	5.86
5	김성균	651,884	5.72	-	-	651,884	5.72
합 계		5,903,878	51.82	-	-	5,903,878	51.82

#### 나. 소액주주(1% 미만)주식 소유 현황

(2009.12.31 기준)

구분	주주수	비율(%)	주식수	비율(%)	비고
소액주주	2,978	99.43	3,092,683	27.15	-
합 계	2,978	99.43	3,092,683	27.15	-

### 4. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>1. 본 회사의 주주는 신주발행에 있어 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다.</p> <p>2. 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주주 외의 자에게 이사회 결의로 신주를 배정할 수 있다.</p> <p>1) 발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위내에서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관계법령에 의하여 신주를 모집하거나 인수인에게 인수하게 하는 경우</p> <p>2) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의 7에 의하여 우리사주조합원에게 신주를 우선배정하는 경우</p>
---------------	--

<p>3)발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위내에서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제165조의 6에 의하여 일반공모증자방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4)상법 제340조의 2 및 제 542조의3 규정에 의하여 주식매수 선택권의 행사로 인하여 신주를 발행하는 경우</p> <p>5)발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 하는 범위내에서 회사가 경영상 필요로 국내외 금융기관, 외국인, 사업상 제휴 관계 필요자, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제11조의 제1항 제2호 가목 내지 다목의 자에게 신주를 발행하는 경우</p> <p>6)발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위내에서 사업상 중요한 기술도입, 연구개발, 생산, 판매, 자본제휴를 위하여 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우</p> <p>3. 제 2항 제1호, 제3호, 제5호 및 제6호에 의하여 신주를 발행할 경우에는 발행할 주식의 종류와 수 및 발행가격 등은 이사회 의 결의로써 정한다.</p> <p>4. 주주가 신주인수권 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 의 결의로 정한다.</p>			
결산일	12월 31일	정기주주총회	매사업년도 종료후 3월이내
주주명부폐쇄시기	매년 1월 1일 부터 1월 31일까지		
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권 ( 8종 )		
명의개서대리인	한국예탁결제원 / (02)3774-3523		
주주의 특전	해당사항없음	공고게재신문	매일경제신문

5. 최근 6개월 간의 주가 및 주식 거래실적  
가. 국내증권시장

(단위 :원,주 )

종류		7월	8월	9월	10월	11월	12월
보통주	최고	9,920	10,200	11,750	10,800	8,000	7,160
	최저	8,510	8,590	8,300	7,130	6,750	5,810
월간거래량		513,818	380,841	945,433	512,134	255,098	1,217,864

## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원의 현황

#### 1. 임원의 현황

(단위 : 주)

직명 (상근여부)	등기임원 여부	성명	생년월일	약력	담당업무	소유주식수		비고
						보통주	우선주	
회장 (상근)	등기임원	김성균	1963.12.10	육군사관학교 Bond Univ. 국제관계학 석사 알텍스 및 남광토건 부회장 현) 베리티비티 부회장	총괄	651,884	-	2009.03 신임 대표이사
부사장 (상근)	등기임원	임연정	1952.08.24	연세대학교 석사 계명대학교 박사 대우건설(주) 남광토건(주)	총괄	-	-	2010.03 신임 대표이사
부사장 (상근)	등기임원	김형석	1963.08.19	서울대학교 동대학원 경영학 장기신용은행 한국기술투자 현) 베리티비티 임원	총괄	-	-	2009.03 신임
이사 (비상근)	등기임원	유병태	1963.12.16	서울대학교 사범대학 서울대학교 법과대학원 법학 과 문산코리아(주) 한국장기신용은행(주)	사외이사	-	-	2009.03 신임
이사 (비상근)	등기임원	권규창	1952.05.10	덕수상업고등학교 하나은행 지점장	사외이사	-	-	2010.03 신임
감사 (상근)	등기임원	유현근	1947.01.10	성균관대학교 한국중공업 (주)대우건설 관리담당 부사 장	감사	-	-	2009.03 신임
전무 (상근)	미등기임원	우영기	1948.01.14	홍익대 토목학과 고려개발	해외부문	4,300	-	-
전무 (상근)	미등기임원	박봉현	1954.09.15	서울시립대 토목학과 연세공학대학원 우미건설	토목부문	4,227	-	2009.04 신임
상무 (상근)	미등기임원	김중성	1958.11.24	서울시립대학교 토목 남광토건(주)	토목부문	-	-	2009.10 신임
상무 (상근)	미등기임원	양익승	1955.04.25	동국대학교 건축 롯데건설 (주)한양 건축임원	건축부문	-	-	2009.10 신임

상무 (상근)	미등기임원	문권환	1960.03.29	경성대 경영학과 부산대학교 대학원(MBA) 남광토건(주) 베리티비티 경영지원본부장	경영지원 본부	10,000	-	2009.10 신임
상무 (상근)	미등기임원	한준희	1965.01.17	육군사관학교 삼성물산 건설부문 온세텔레콤 본부장	전략기획	20,000		2009.10 신임
상무 (상근)	미등기임원	김일근	1962.12.04	연세대 경영학과 동대학원(MBA) 한국장기신용은행 조흥은행, 이지리서치 대표 수협은행 기업금융 지점장	재무관리 본부	10,000	-	2009.10 신임
상무 (상근)	미등기임원	편경철	1957.03.22	연세대 대학원-마케팅 LG애드 기획국장 베리엠앤씨 대표이사	홍보부문	-	-	2009.11 신임
상무 (상근)	미등기임원	박상열	1956.09.13	서울산업대 건축과 일광실업	지사장	4,227	-	-
상무 (상근)	미등기임원	이영동	1958.01.28	(주)대우건설 삼성중공업(주)	지사장	4,227	-	-
상무 (상근)	미등기임원	김용훈	1963.11.17	계명 전문 졸	영업부문	4,227	-	-

- 2010년 등기임원 보수 주총승인액 : 20억원
- 2010년 감사보수 주총승인액 : 1.5억원

## 2. 타회사 임원겸임현황

성 명	경 직 회 사	직 위	선 임 일	비 고
김성균	(주)베리아이비홀딩스 (주)베리티비티	회장	2008.03.27 2008.07.04	-
김형석	(주)베리아이비홀딩스 (주)베리티비티	부사장	2008.03.27 2008.07.04	-

## 3. 직원의 현황

(단위 : 명, 천원)

구 분	직 원 수				평균 근속년수	기말 급여총액	1인평균 급여액	비 고
	관리 사무직	생산직	기 타	합 계				
남	92	226	-	318	5.21	10,135,363	31,872	-
여	16	3	-	19	3.98	353,011	18,580	-
합 계	108	229	-	337	4.59	10,488,374	31,123	-

## 2. 임원의 보수 등

### 1. 이사(사외이사 포함) 및 감사위원회 위원(감사)의 보수현황

구 분	지급 총액	주총승인금액	1인당 평균 지급액	비 고
이 사	196,918,000	700,000,000	65,639,333	-
(사외이사)	11,700,000		11,700,000	-
감 사	74,997,000	100,000,000	49,998,000	-

### 2. 주식매수선택권의 부여 및 행사현황

- 해당사항 없음.

## IX. 이해관계자와의 거래내용

### 1. 최대주주등과의 거래내용

#### 가. 가지급금 및 대여금(유가증권 대여 포함)내역

(단위 : 원)

성명 (법인명)	관계	계정과목	변동내역				미수이자	비고
			기초	증가	감소	기말		
PUMYANG KAZAKHAS TAN	계열회 사	단기 대여금	940,100,000	-	-	940,100,000	84,609,000	-
PARASAT GROUP LLP	계열회 사	단기 대여금	3,723,200,000	3,104,369,999	-	6,827,569,999	386,107,134	-
PUMYANG INTERNATI ONAL FZE	계열회 사	단기 대여금	14,022,052,747	4,002,213,226	-	18,024,265,973	1,400,534,100	-
PUMYANG DESCON JVC	계열회 사	단기 대여금	-	4,872,683,555	-	4,872,683,555	127,578,894	-
DSEC CORPORA TION FZC	계열회 사	단기 대여금	-	15,884,994,771	-	15,884,994,771	771,377,215	-
합 계	-	-	18,685,352,747	27,864,261,551		46,549,614,298	2,770,206,343	-

#### 나. 채무보증 내역

(단위 : USD )

성명 (법인명)	관계	거래내역				비고
		기초	증가	감소	기말	
PUMYANG DESCON	관계회사	\$1,500,000	\$500,000	-	\$2,000,000	채권자 : 신한 은행 방배동 지점
합 계		\$1,500,000	\$500,000	-	\$2,000,000	

### 2. 주주(최대주주 등 제외) · 임원 · 직원 및 기타 이해관계자와의 거래내용

(단위 : 천원)

구분	성명	거래내용	변동내역				비고
			기초	증가	감소	기말	

임원	박문용 외	가수금	36,200	-	-	36,200	-
직원	양재춘 외	채권대외	74,727	3,908,446	3,725,433	257,740	-
합계		-	110,927	3,908,446	3,725,433	293,940	-

## X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 주요경영사항신고내용의 진행상황 등

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2009.01.21	단일판매· 공급계약 체결 (자진공시)	1. 판매·공급계약 물건 : 파주운정지구 교량 등 도로구조물 건설공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 12,290,547,600 -최근매출액(원) : 229,725,243,377 -매출액대비(%) : 5.35 -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 대한주택공사 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (66.47%)
2009.02.24	단일판매· 공급계약 체결 (자진공시)	1. 판매·공급계약 물건 : 풍기-도계 국도건설공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 8,524,977,000 -최근매출액(원) : 229,725,243,377 -매출액대비(%) : 3.71 -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 조달청 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (2.97%)
2009.02.24	단일판매· 공급계약 체결 (자진공시)	1. 판매·공급계약 물건 : 올림픽대로(행주대교~방화대교)확장공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 11,076,906,609 -최근매출액(원) : 229,725,243,377 -매출액대비(%) : 4.82 -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 조달청 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (4.71%)
2009.05.15	타인에대한 담보제공 결정	1. 채무자 : DESC Corporation FEZ 2. 채권자 : 주식회사 우리은행 3. 담보설정금액 : 34,389,810,000원 - 자기자본 : 138,132,399,771원 - 자기자본대비(%) : 24.90% 4. 담보설정자산 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 997번지 소재토지(면적 50,256.5㎡)	변동사항없음
2009.06.22	단일판매 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 성남판교 B5-1BL 아파트 건설공사 18공구 2. 계약 내역 계약금액(원) : 25,959,348,100원 -최근매출액(원) : 242,937,197,269원 -매출액대비(%) : 10.69% -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 건설공제조합 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (27.08%) 공사기간 09.06.19~10.04.04

2009.06.22	단일판매 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 광명소하 C-1BL 아파트 건설공사 6공구 2. 계약 내역 계약금액(원) : 50,300,205,200원 -최근매출액(원) : 242,937,197,269원 -매출액대비(%) : 20.71% -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 건설공제조합 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (51.45%) 공사기간 09.06.19~10.08.10
2009.07.01	단일판매 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 경인 아라뱃길사업 6공구 시설공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 26,697,800,000원 -최근매출액(원) : 242,937,197,269원 -매출액대비(%) : 10.99% -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 한국수자원공사 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (9.36%) 공사기간 09.06.30~11.12.31
2009.07.09	단일판매· 공급계약 체결 (자진공시)	1. 판매·공급계약 물건 : 적성-전곡 도로건설공사(2공구) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 5,800,900,000원 -최근매출액(원) : 229,725,243,377원 -매출액대비(%) : 2.39% -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 조달청 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (5.75%) 공사기간 09.07.08~15.06.06
2009.07.23	단일판매· 공급계약 체결 (자진공시)	1. 판매·공급계약 물건 : 고속국도 제40호선 충주-제천간 건설공사3공구(제1차) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 14,258,761,000원 -최근매출액(원) : 229,725,243,377원 -매출액대비(%) : 5.87% -대규모법인여부 : 미해당 3. 계약 상대 : 한국도로공사 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (2.40%) 공사기간 09.07.22~13.08.29
2009.08.19	타법인 주식 및 출자 증권 처분결정	1. 발행회사 : (주)코리아로타리서비스 2. 처분내역 - 처분금액 : 9,825,000,000원 - 자기자본 : 138,132,339,771원 - 자기자본대비(%) : 7.11% 3. 처분목적 : 재무구조개선	매각대금 9,825,000,000원 (2009.08.19입금)
2009.09.02	타법인 주식 및 출자 증권 처분결정	1. 발행회사 : (주)코리아로타리서비스 2. 처분내역 - 처분금액 : 8,852,976,000원 - 자기자본 : 138,132,339,771원 - 자기자본대비(%) : 6.41% 3. 처분목적 : 재무구조개선	매각대금 8,852,976,000원 (2009.09.02입금)

2009.09.29	주식매매 및 경영권에 관한 합의서	박시용 외 4인은 (주) 베리티비티외 1인과 2009년 9월 28일 체결. 1. 매도 주식수 :범양건영(주) 보통주 1,649,674 주 2. 양수도대금 : ₩ 34,973,088,800 3. 계약체결일 :2009년 9월 28일 4. 매각방법 : 장외매매 5. 매각대금 지급일 : 합의서 체결후 기업결합신고가 승인될 날.(2009년 10월 19일 예정)	매매대금 지급완료 (2009.10.09)
2009.10.09	최대주주변경	1. 변경내용 : (주)베리티비티 외 5인 3,140,026 주(41.35%) 2. 변경사유 : 최대주주등의 주식 매각	-
2009.10.20	계열회사 변경	1. 변경내용 : 아정산업 주식회사 계열회사 제외 2. 변경사유 : 주식 양도	-
2009.10.14	유상증자 결정	1. 신주의 종류와 수 : 보통주 3,800,000주 2. 증자전 발행주식총수 (주) : 보통주 7,592,358주 3. 증자방식 : 주주배정후 실권주 일반공모	2009.10.28 -1차 발행가액확정 2009.11.06 -우리사주조합 배정 결과에 따른 구주주의 주당 배정비율의 변경
2009.10.26	단일판매·공급계약 체결 (자진공시)	1. 판매·공급계약 물건 : 금강살리기 7공구(공주지구)사업 2. 계약 내역 계약금액(원) : 16,916,900,000원 -최근매출액(원) : 242,937,197,269원 -매출액대비(%) : 6.96% 3. 계약 상대 : 조달청 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (0.03%) 공사기간 2009.10.23~2011.12.31
2009.11.09	단일판매·공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : USAG-H지역 기반시설건설공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 32,687,600,000원 -최근매출액(원) : 242,937,197,269원 -매출액대비(%) : 13.46% 3. 계약 상대 : 에스케이건설(주) - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (2.61%) 공사기간 2009.11.09~2012.05.30
2009.11.26	유상증자 신주 발행가액 및 증권신고서	1. 유상증자 최종 발행가액 확정 : 5,340원 2. 발행가액 확정에 따른 증권신고서 정정	-
2009.12.09	기타안내사항(안내공시)	1. 모집주식수 : 3,800,000주 2. 우리사주조합 청약주식수 : 536,896주 3. 구주주 청약주식수 : 2,533,118주 4. 실권주식수(단수주 포함) : 729,986주	모집주식수 3,800,000 주에 대하여 100% 청약완료.
2009.12.11	증권발행실적 보고서	-	-
2009.12.17	유형자산 처분결정(자진공시)	범양방배 빌딩(대지:1,197.1 m2, 건물:6,549.43 m2) 처분 금액 : 17,202,000,000원	-
2009.12.24	단일판매·공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 영인-청북(2) 도로건설공사(1공구) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 30,791,400,000원 -매출액대비(%) : 12.67% 3. 계약 상대 : 조달청 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (0.06%) 공사기간 2009.12.24~2014.09.28

■ 결산일 이후 주요경영사항신고내용

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2010.01.19	단일판매· 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 :경부선 남성현~청도간 중천구교외 1개소 교량개량공사(제1차) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 11,732,924,392원 -매출액대비(%) : 4.83% 3. 계약 상대 : 한국철도시설공단 - 회사와의 관계 : 발주처	-
2010.02.25	주주총회소집결의	-일시 :2010.03.19 -장소 : 서울 서초구 방배본동 750-14 (범양 B/D 강당) 1. 보고사항 : 영업보고, 감사보고 2. 결의사항 : 제1호의안 : 제52기(2009년1월1일~2009년12월31일) 대차대조표,손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건 제2호의안 : 정관일부 변경의 건 제3호의안 : 이사선임의건 (사내이사 1명, 사외이사 1명) 제4호의안 : 이사 보수한도액 승인의 건 제5호의안 : 감사 보수한도액 승인의 건	-
2010.02.25	현금배당결정	결산배당 주당 100원	-
2010.03.02	매출액또는손익구조 30%(대규모법인은 15%)이상변경	- 매출액 337,187,195천원 - 영업이익 5,470,639천 - 법인세비용차감전순이익 12,824,369천원 - 당기순이익 8,831,948천원	-
2010.03.02	주주총회소집공고	제52기 정기주주총회 소집공고	-
2010.03.11	재무제표에대한감사 보고서		-
2010.03.19	정기주주총회결과	주주총회의사록 요약 참조	-
2010.03.19	대표이사변경	변경전: 박문용 변경후 : 김성균, 임연정	-
2010.03.19	사외이사의선임·해임 또는중도퇴임에관한 신고	사외이사의 선임: 권규창	-

## 2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
------	-----	---------	-----

제52기 주주총회 (09. 1. 1 - 09.12.31)	제 1호의안 : 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건  제 2호 의안 : 정관일부 변경의 건  제 3호 의안 : 이사선임의 건  제 4호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건  제 5호 의안 : 감사 보수한도 승인의 건	원안대로 승인(현금배당 2%)  원안대로 승인  이사선임: 사내이사 임연정(신임) 사외이사 권규창(신임) 이사보수한도 20억원으로 가결  감사보수한도 1억5천만원으로 가결	-
제51기 주주총회 (08. 1. 1 - 08.12.31)	제 1호의안 : 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건  제 2호 의안 : 정관일부 변경의 건  제 3호의안 : 이사선임의 건  제 4호 의안 : 감사선임의 건  제 5호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건  제 6호 의안 : 감사 보수한도 승인의 건	원안대로 승인(현금배당 2%)  원안대로 승인  이사선임: 김성균(신임), 김형석(신임), 박문용(신임), 박윤규,(중임) 유병태(신임) 감사선임: 유현근(신임)  이사보수한도 7억원으로 가결  감사보수한도 1억원으로 가결	-

3. 우발부채 등

가. 계류중인 소송사건

(단위 : 원)

사건의 내용	소송금액	원 고	피 고	계류법원	진행상황
부당이득반환청구	5,217,120,000	범양건영(주)	대한토지주택공사	수원지방법원성남지원	진행중
양수금청구	1,000,000,000	(주)태흥엔지니어링 채권단	범양건영(주)	서울지방법원	진행중

견질 또는 담보용 어음·수표 현황

[기준일 : 2009.12.31]

(단위 : 백만원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
-------	-----	-----	-----

	수표	어음	수표	어음	계	
은행	-	-	-	-	-	-
금융기관(은행제외)	4	5	419	1,500	1,919	대출금건질외
법인	-	-	-	-	-	-
기타(개인)	-	-	-	-	-	-

다. 기타의 우발부채 등

□ 시공사가 보증한 PF대출잔액

(기준일: 2009.12.31)

(단위 : 원, USD)

총 PF대출잔액	유형	금액	비고
₩ 20,000,000,000\$ 107,896,468	PF Loan	\$ 15,000,000	달러계약
	PF Loan	\$ 40,031,600	달러계약
	PF Loan	\$ 17,864,868	달러계약
	PF Loan	\$ 17,000,000	달러계약
	PF Loan	\$ 18,000,000	달러계약
	PF Loan	₩ 20,000,000,000	원화 및 달러계약

4. 공모자금 사용내역

(2009.12.31 기준)

(단위 : 백만원)

구분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
주권상장법인 공모증자(증권 시장공모)	2009년 12월 10일	20,292	15,000(차입금 상환) 6,000(공사비 지급)	8,971(차입금 상환) 8,489(공사비 지급)

## XI. 재무제표 등

### 가. 대차대조표

#### 재무상태표(대차대조표)

제52기	2009년 12월 31일 현재
제51기	2008년 12월 31일 현재
제50기	2007년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제52기	제51기	제50기
자산			
유동자산	244,656,447,227	211,667,904,188	157,337,943,774
당좌자산	193,449,132,407	178,160,287,643	120,651,418,711
현금및현금성자산	35,925,973,184	59,708,576,524	35,807,286,763
단기금융상품	1,168,828,000	2,798,600,000	0
단기투자자산	0	914,100,000	846,318,000
매출채권	65,440,700,120	35,577,658,128	17,555,289,194
대손충당금	(777,105,725)	(727,105,725)	(677,105,725)
단기대여금	54,133,836,517	21,753,659,523	17,485,806,156
미수금	8,898,677,959	13,425,239,458	9,257,555,862
미수수익	4,218,291,510	2,090,434,710	1,132,391,349
선급금	18,070,975,284	34,415,743,766	37,493,042,673
선급공사원가	6,023,333,215	8,114,056,760	1,262,071,232
선급비용	345,622,343	89,324,499	488,763,207
재고자산	51,207,314,820	33,507,616,545	36,686,525,063
상품	366,894,732	858,130,998	51,363,286
완성주택	6,383,172,416	6,519,925,652	11,170,340,379
용지	37,600,746,683	16,359,786,513	15,944,917,429
미성공사	6,060,434,038	8,865,181,001	8,759,952,512
가설재	114,233,043	78,929,473	78,761,081
저장품	681,833,908	825,662,908	678,920,928
미착자재	0	0	2,269,448
임대주택자산	135,677,294	138,595,246	291,735,845
임대주택토지	27,713,036	27,713,036	57,130,988
완성임대주택	116,718,114	116,718,114	240,620,366
감가상각누계액	(8,753,856)	(5,835,904)	(6,015,509)
임대주택채권	3,463,544,871	6,521,787,791	25,066,436,138
국민주택기금차입금	(1,973,260,460)	(3,694,500,000)	(14,151,800,000)
표준임대보증금	(1,135,218,000)	(2,139,117,000)	(8,243,271,000)

전환임대보증금	(355,066,411)	(688,170,791)	(2,671,365,138)
비유동자산	67,133,918,975	80,861,919,916	90,030,085,756
투자자산	21,325,699,491	38,463,919,710	46,420,000,507
장기금융상품	85,400,000	19,500,000	818,100,000
장기투자증권	9,219,746,869	8,456,581,617	8,271,208,619
지분법적용투자주 식	7,849,552,622	28,505,838,093	37,330,691,888
장기대여금	4,171,000,000	1,482,000,000	0
유형자산	38,854,742,310	37,542,835,208	38,955,195,568
토지	12,852,687,918	12,852,687,918	12,852,687,918
건물	27,035,260,371	27,035,260,371	27,033,960,371
감가상각누계액	(8,051,702,720)	(7,398,246,058)	(6,744,789,396)
구축물	6,145,270,209	5,871,270,209	5,871,270,209
감가상각누계액	(1,590,877,558)	(1,438,019,278)	(1,286,636,243)
기계장치	2,563,032,035	2,815,713,854	2,815,713,854
감가상각누계액	(2,391,751,883)	(2,433,021,587)	(2,051,139,611)
건설용장비	2,485,111,315	70,139,000	127,013,000
감가상각누계액	(696,304,311)	(70,137,000)	(127,010,000)
차량운반구	562,310,998	711,115,863	768,321,865
감가상각누계액	(329,388,020)	(604,655,732)	(551,570,182)
공기구비품	3,167,938,468	2,909,130,285	2,901,161,736
감가상각누계액	(2,896,844,512)	(2,778,402,637)	(2,681,803,513)
건설중인자산	0	0	28,015,560
무형자산	245,923,284	312,973,624	308,105,327
개발비	223,221,259	280,213,921	265,986,506
산업재산권	22,702,025	32,759,703	42,118,821
기타비유동자산	6,707,553,890	4,542,191,374	4,346,784,354
보증금	4,905,016,861	4,542,191,374	4,346,784,354
비유동성이연법인 세자산	1,802,537,029	0	0
자산총계	311,926,043,496	292,668,419,350	247,659,765,375
부채			
유동부채	134,936,319,319	102,258,181,145	69,061,342,035
매입채무	63,847,547,607	52,400,545,195	39,288,385,814
단기차입금	14,971,601,600	11,836,200,000	11,836,200,000
미지급금	5,633,516,580	5,717,648,538	1,519,666,439
공사선수금	4,173,636,489	26,999,865,503	11,496,083,029
분양선수금	415,527,770	257,271,720	672,708,750
선수금	3,386,487,787	78,433,772	548,450,226

예수금	1,695,296,959	73,563,353	131,600,300
예수보증금	309,856,397	321,856,397	63,550,677
미지급비용	3,207,703,954	1,808,766,285	646,414,378
미지급법인세	6,077,701,766	1,802,907,152	2,182,066,636
유동성장기부채	31,200,000,000	0	200,000,000
미지급배당금	667,160	667,160	0
이자율스왑	0	78,383,143	0
유동성이연법인세부채	16,775,250	882,072,927	476,215,786
비유동부채	14,883,875,998	52,277,838,434	42,516,048,448
사채	0	0	19,500,000,000
장기차입금	900,000,000	35,400,000,000	700,000,000
퇴직급여충당부채	5,231,298,043	6,277,759,208	6,263,376,877
퇴직보험예치금	(1,263,979,974)	(1,563,004,719)	(3,632,319,142)
퇴직연금운용자산	(1,399,452,538)	(1,755,616,533)	0
하자보수충당부채	2,655,213,378	2,806,820,219	2,908,283,245
임대보증금	8,760,797,089	8,688,949,969	10,760,193,702
비유동성이연법인세부채	0	2,422,930,290	6,016,513,766
부채총계	149,820,195,317	154,536,019,579	111,577,390,483
자본			
자본금	56,961,790,000	37,961,790,000	37,961,790,000
보통주자본금	56,961,790,000	37,961,790,000	37,961,790,000
자본잉여금	26,924,644,449	25,811,330,959	25,811,330,959
주식발행초과금	26,671,228,978	25,557,915,488	25,557,915,488
기타자본잉여금	253,415,471	253,415,471	253,415,471
자본조정	(1,754,383,366)	(1,754,383,366)	(1,754,383,366)
자기주식	(1,754,383,366)	(1,754,383,366)	(1,754,383,366)
기타포괄손익누계액	(290,544,789)	3,963,833,368	7,359,272,230
지분법자본변동	(248,817,878)	4,015,371,477	7,359,272,230
매도가능증권평가손실	(41,726,911)	(51,538,109)	0
이익잉여금(결손금)	80,264,341,885	72,149,828,810	66,704,365,069
이익준비금	1,277,000,000	1,205,000,000	1,061,000,000
임의적립금	70,100,000,000	64,000,000,000	56,000,000,000
미처분이익잉여금(미처리결손금)	8,887,341,885	6,944,828,810	9,643,365,069
자본총계	162,105,848,179	138,132,399,771	136,082,374,892
부채와자본총계	311,926,043,496	292,668,419,350	247,659,765,375

나. 손익계산서

손익계산서

제52기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제51기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

제50기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제52기	제51기	제50기
매출액	337,187,194,574	242,937,197,269	229,725,243,377
국내공사수익	312,777,419,120	193,388,520,611	161,774,716,323
해외공사수익	14,907,846,768	15,249,399,926	0
분양수익	4,293,192,000	28,929,920,077	60,117,178,003
기타매출	5,208,736,686	5,369,356,655	7,833,349,051
매출원가	321,455,879,049	221,198,555,521	213,209,404,815
국내공사원가	303,003,106,094	182,691,009,984	160,628,064,651
해외공사원가	10,914,182,836	12,209,618,039	0
분양원가	3,194,996,156	21,348,307,092	49,834,204,651
기초완성주택재고액	6,519,925,652	11,170,340,379	28,953,545,833
완성주택매입액	3,058,242,920	16,697,892,365	32,050,999,197
계	9,578,168,572	27,868,232,744	61,004,545,030
기말완성주택재고액	(6,383,172,416)	(6,519,925,652)	(11,170,340,379)
기타매출원가	4,343,593,963	4,949,620,406	2,747,135,513
매출총이익(손실)	15,731,315,525	21,738,641,748	16,515,838,562
판매비와관리비	10,260,676,412	12,345,914,076	11,538,598,179
급여	2,951,710,250	3,287,710,500	2,726,006,000
퇴직급여	0	990,421,419	697,677,111
복리후생비	617,326,199	635,243,450	562,606,687
임차료	7,029,291	6,000,000	6,000,000
접대비	252,524,251	192,005,943	168,388,464
감가상각비	376,425,897	398,168,140	383,132,132
세금과공과	1,689,002,843	2,839,110,725	1,827,496,235
광고선전비	2,160,000	11,804,000	69,844,000
대손상각비	50,000,000	50,000,000	67,710,574
연구개발비	1,862,249,519	1,285,836,613	2,324,908,547
무형자산상각비	67,050,340	14,807,066	7,484,954
여비교통비	57,882,406	58,034,297	82,421,193
차량유지비	141,028,769	123,338,689	111,607,460
통신비	65,753,562	67,813,814	68,253,032
수도광열비	34,073,096	29,565,833	27,331,005

보험료	194,155,691	164,420,861	412,111,923
교육훈련비	1,656,800	0	633,100
소모품비	113,235,941	69,997,222	88,892,449
도서인쇄비	37,732,160	29,629,860	46,663,054
미분양주택관리비	45,320,095	122,148,622	193,312,506
사무실관리유지비	427,982,320	397,584,291	312,336,731
창고유지비	88,428,847	92,064,442	93,388,780
하자보수비	629,363,092	505,394,284	732,754,127
지급수수료	548,585,043	974,814,005	527,638,115
영업이익(손실)	5,470,639,113	9,392,727,672	4,977,240,383
영업외수익	14,935,101,365	14,281,381,958	11,746,184,069
이자수익	3,761,399,330	3,618,470,267	2,430,216,450
배당금수익	66,403,559	105,165,684	114,645,061
외환차익	1,549,751,766	1,010,894,709	45,086,501
외화환산이익	0	2,850,039,455	146,211,605
단기투자자산처분이익	0	0	69,681,992
투자자산처분이익	0	0	9,057,479
지분법적용투자주식처분이익	5,380,348,032	269,393	0
지분법이익	100,603,032	0	7,383,595,713
이자율스왑거래이익	116,383,143	19,000,000	0
장기투자증권처분이익	182,210,640	0	0
장기투자증권감액손실환입	0	26,692,798	121,487,456
유형자산처분이익	28,420,164	22,087,908	10,087,271
퇴직연금운용수익	93,463,740	10,869,483	0
퇴직급여충당부채환입	39,201,361	0	0
하자보수충당부채환입	198,937,809	615,892,566	345,874,997
연체료수익	3,646,680	14,685,186	22,624,552
잡이익	3,414,332,109	5,987,314,509	1,047,614,992
영업외비용	7,581,371,149	14,637,476,589	2,703,739,430
이자비용	1,657,471,899	2,064,032,792	1,610,638,379
외환차손	1,541,495,412	6,823,343	91,780,597
외화환산손실	337,204,352	0	0
기부금	5,660,000	2,003,550,000	21,744,400
지분법손실	0	2,180,508,416	104,626,257
이자율스왑평가손실	0	78,383,143	0
이자율스왑거래손실	0	115,819,687	0
재고자산감모손실	2,853,514,648	0	0

재고자산처분손실	0	0	784,496,871
유형자산처분손실	0	17,651	5,000
단기투자자산처분손실	228,084,710	0	0
지분법적용투자주식처분 손실	280,424,888	0	0
잡손실	677,515,240	8,188,341,557	90,447,926
법인세비용차감전순이익(손 실)	12,824,369,329	9,036,633,041	14,019,685,022
법인세비용	3,992,421,154	2,156,299,100	4,394,838,759
당기순이익(손실)	8,831,948,175	6,880,333,941	9,624,846,263
주당손익			
기본및희석주당순이익(손 실)	1,193원	959원	1,342원

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

이익잉여금처분계산서/결손금처리계산서

제52기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2010년 03월 19일)

제51기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2009년 03월 27일)

제50기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2008년 03월 14일)

(단위 : 원)

과 목	제52기	제51기	제50기
미처분이익잉여금(미처리결손 금)	8,887,341,885	6,944,828,810	9,643,365,069
전기이월미처분이익잉여금 (미처리결손금)	55,393,710	64,494,869	18,518,806
당기순이익(손실)	8,831,948,175	6,880,333,941	9,624,846,263
합계	8,887,341,885	6,944,828,810	9,643,365,069
이익잉여금처분액	8,807,435,100	6,889,435,100	9,578,870,200
이익준비금	110,000,000	72,000,000	144,000,000
임의적립금	7,600,000,000	6,100,000,000	8,000,000,000
배당금	1,097,435,100	717,435,100	1,434,870,200
차기이월미처분이익잉여금(미 처리결손금)	79,906,785	55,393,710	64,494,869

라. 자본변동표

자본변동표

제52기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제51기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

제50기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누 계액	이익잉여금	총 계
2007.01.01 (전전기초)	37,961,790,000	25,811,330,959	(1,754,383,366)	7,442,832,492	58,514,389,006	127,975,959,091
연차배당					(1,434,870,200)	(1,434,870,200)
처분후이익잉여금					57,079,518,806	57,079,518,806
유상증자						
지분법자본변동				(83,560,262)		(83,560,262)
매도가능증권평가손실						
당기순이익(손실)					9,624,846,263	9,624,846,263
2007.12.31 (전전기말)	37,961,790,000	25,811,330,959	(1,754,383,366)	7,359,272,230	66,704,365,069	136,082,374,892
2008.01.01 (전기초)	37,961,790,000	25,811,330,959	(1,754,383,366)	7,359,272,230	66,704,365,069	136,082,374,892
연차배당					(1,434,870,200)	(1,434,870,200)
처분후이익잉여금					65,269,494,869	134,647,504,692
유상증자						
지분법자본변동				(3,343,900,753)		(3,343,900,753)
매도가능증권평가손실				(51,538,109)		(51,538,109)
당기순이익(손실)					6,880,333,941	6,880,333,941
2008.12.31 (전기말)	37,961,790,000	25,811,330,959	(1,754,383,366)	3,963,833,368	72,149,828,810	138,132,399,771
2009.01.01 (당기초)	37,961,790,000	25,811,330,959	(1,754,383,366)	3,963,833,368	72,149,828,810	138,132,399,771
연차배당					(717,435,100)	(717,435,100)
처분후이익잉여금					71,432,393,710	137,414,964,671
유상증자	19,000,000,000	1,113,313,490				20,113,313,490
지분법자본변동				(4,264,189,355)		(4,264,189,355)
매도가능증권평가손실				9,811,198		9,811,198
당기순이익(손실)					8,831,948,175	8,831,948,175
2009.12.31 (당기말)	56,961,790,000	26,924,644,449	(1,754,383,366)	(290,544,789)	80,264,341,885	162,105,848,179

마. 현금흐름표

현금흐름표

제52기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지  
제51기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지  
제50기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제52기	제51기	제50기
영업활동으로인한현금흐름	(23,572,957,098)	37,614,293,920	47,694,534,779
당기순이익(손실)	8,831,948,175	6,880,333,941	9,624,846,263
현금의유출이없는비용등의가 산	5,871,433,772	7,345,111,202	5,482,507,181
퇴직급여	0	2,778,966,834	2,119,626,080
감가상각비	1,789,465,367	1,399,390,516	1,307,404,063
대손상각비	50,000,000	50,000,000	67,710,574
무형자산상각비	67,050,340	14,807,066	7,484,954
지분법손실	0	2,180,508,416	104,626,257

이자율스왑평가손실	0	78,383,143	0
이자율스왑거래손실	0	115,819,687	0
완성임대주택의감가상각비	2,917,952	0	0
유형자산처분손실	0	17,651	5,000
하자보수비	540,986,867	727,217,889	871,606,491
외화환산손실	58,989,000	0	0
지분법적용투자주식처분손실	280,424,888	0	0
재고자산감모손실	2,853,514,648	0	0
재고자산평가손실	0	0	784,496,871
단기투자자산처분손실	228,084,710	0	0
법인세비용	0	0	219,546,891
현금의유입이없는수익등의차감	(7,053,363,985)	(790,453,278)	(7,930,727,429)
외화환산이익	0	106,510,613	0
지분법적용투자주식처분이익	5,380,348,032	269,393	0
이자율스왑거래이익	116,383,143	19,000,000	0
장기투자증권손상차손환입	0	26,692,798	121,487,456
유형자산처분이익	28,420,164	22,087,908	10,087,271
하자보수충당부채환입	198,937,809	615,892,566	345,874,997
퇴직급여충당부채환입	1,046,461,165	0	0
지분법이익	100,603,032	0	7,383,595,713
투자자산처분이익	0	0	69,681,992
장기투자증권처분이익	182,210,640	0	0
영업활동으로인한자산·부채의변동	(31,222,975,060)	24,179,302,055	40,517,908,764
매출채권의감소(증가)	(29,863,041,992)	(18,022,368,934)	21,452,760,726
미수수익의감소(증가)	(2,127,856,800)	(958,043,361)	143,587,756
선급금의감소(증가)	16,344,768,482	3,077,298,907	(28,078,461,233)
선급공사원가의감소(증가)	2,090,723,545	(6,851,985,528)	(1,262,071,232)
선급비용의감소(증가)	(256,297,844)	399,438,708	(360,799,217)
미수금의감소(증가)	4,526,561,499	(4,167,683,596)	(2,460,449,106)
재고자산의감소(증가)	(20,553,212,923)	3,178,908,518	18,244,868,395
임대주택채권의감소(증가)	3,058,242,920	18,697,788,946	25,724,960,652
비유동성이연법인세자산의증가(감소)	(1,802,537,029)	0	0
매입채무의증가(감소)	11,447,002,412	13,112,159,381	3,223,577,293
미지급금의증가(감소)	(84,131,958)	4,304,492,712	(4,092,768,714)
공사선수금의증가(감소)	(22,826,229,014)	15,503,782,474	8,105,739,900

분양선수금의증가(감소)	158,256,050	(415,437,030)	480,190,890
선수금의증가(감소)	3,308,054,015	(470,016,454)	287,236,876
예수금의증가(감소)	1,621,733,606	(58,036,947)	24,728,913
예수보증금의증가(감소)	(12,000,000)	258,305,720	(13,000,000)
미지급비용의증가(감소)	1,398,937,669	1,162,351,907	(1,194,749,850)
미지급법인세의증가(감소)	4,274,794,614	(379,159,484)	387,821,726
유동성이연법인세부채의증가(감소)	(865,297,677)	405,857,141	0
퇴직보험예치금의감소(증가)	299,024,745	2,069,314,423	(1,056,737,281)
퇴직연금운용자산의증가(감소)	356,163,995	(1,755,616,533)	0
하자보수충당부채의증가(감소)	(493,655,899)	(212,788,349)	(59,348,716)
비유동성이연법인세부채의증가(감소)	(1,222,977,476)	(1,934,676,063)	0
퇴직금의지급	0	(2,764,584,503)	(289,955,014)
배당금의수령	0	0	1,310,776,000
투자활동으로인한현금흐름	(16,492,530,432)	(6,566,089,352)	(8,307,844,476)
투자활동으로인한현금유입액	32,858,003,310	33,900,016,389	10,665,114,253
단기금융상품의감소	6,976,711,000	25,030,572,286	6,215,580,000
단기투자자산의처분	3,965,525,290	846,318,000	1,122,102,492
단기대여금의감소	739,593,902	4,480,994,087	2,828,902,980
매도가능증권의처분	0	0	4,422,000
장기투자증권의처분	352,841,510	0	0
지분법적용투자주식의처분	19,097,976,000	20,254,606	0
지분법적용투자주식의배당금수령	1,310,776,000	2,621,552,000	0
장기대여금의감소	0	0	202,193,300
장기금융상품의감소	13,500,000	0	0
기계장치의처분	50,000,000	0	0
차량운반구의처분	67,590,908	18,000,000	12,538,181
건설중인자산의감소	0	28,015,560	0
건설장비의처분	0	20,909,090	2,000
보증금의감소	283,488,700	833,400,760	279,373,300
투자활동으로인한현금유출액	(49,350,533,742)	(40,466,105,741)	(18,972,958,729)
단기금융상품의증가	5,405,928,000	27,030,572,286	2,000,000,000
단기대여금의증가	33,119,770,896	8,748,847,454	11,561,090,350
단기투자자산의취득	1,639,755,000	0	0
장기금융상품의증가	79,400,000	0	0

장기투자증권의취득	2,563,521,391	1,124,318,309	775,478,228
지분법적용투자주식의취득	16,301,055	1,000,000,000	2,070,891,112
장기대여금의증가	2,689,000,000	1,482,000,000	0
건물의취득	0	0	2,279,470
구축물의취득	274,000,000	0	0
건설용장비의취득	2,414,972,315	0	0
차량운반구의취득	242,762,715	0	181,461,937
공구기구의취득	258,808,183	30,584,549	104,012,356
기계장치의취득	0	0	404,930,000
보증금의증가	646,314,187	1,028,807,780	1,391,761,640
산업재산권의증가	0	698,560	48,660,240
개발비의증가	0	18,976,803	44,590,156
건설중인자산의증가	0	1,300,000	387,803,240
재무활동으로인한현금흐름	16,282,884,190	(7,146,914,807)	(32,435,154,330)
재무활동으로인한현금유입액	23,145,607,550	65,900,000,000	3,450,042,970
단기차입금의차입	1,414,162,060	9,500,000,000	0
이자율스왑의증가	38,000,000	0	0
임대보증금의증가	1,580,132,000	0	3,450,042,970
유상증자	20,113,313,490	0	0
장기차입금의차입	0	56,400,000,000	0
재무활동으로인한현금유출액	(6,862,723,360)	(73,046,914,807)	(35,885,197,300)
단기차입금의상환	0	9,500,000,000	3,800,000,000
배당금의지급	717,435,100	1,434,203,040	1,434,870,200
임대보증금의감소	1,508,284,880	910,265,594	1,263,286,600
국민주택기금차입금의상환	0	10,457,300,000	14,621,200,000
임대주택보증금의감소	1,337,003,380	9,248,326,486	14,765,840,500
유동성장기부채의상환	3,300,000,000	200,000,000	0
이자율스왑의감소	0	96,819,687	0
사채의상환	0	19,500,000,000	0
장기차입금의상환	0	21,700,000,000	0
현금의증가(감소)	(23,782,603,340)	23,901,289,761	6,951,535,973
기초의현금	59,708,576,524	35,807,286,763	28,855,750
기말의현금	35,925,973,184	59,708,576,524	35,807,286,763

바. 재무제표에 대한 주석  
" 감사보고서 주석사항 참조"

## XII. 부속명세서

### 바. 대손충당금 설정현황

#### (1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

(단위 : 백만원)

구 분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
제52기	매출 채권	65,441	777	1.19
	미 수 금	8,899	-	-
	단기대여금	54,134	-	-
	장기대여금	4,171	-	-
	합 계	132,645	777	0.58
제51기	매출 채권	35,577	727	2.04
	미 수 금	13,425	-	-
	단기대여금	21,753	-	-
	장기대여금	1,482	-	-
	합 계	72,237	727	1.01
제50기	매출 채권	17,555	677	3.85
	미 수 금	9,257	-	-
	단기대여금	17,485	-	-
	장기대여금	-	-	-
	합 계	44,297	677	1.53

#### (2) 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황

(단위 : 백만원)

구 분	제52기	제51기	제50기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	727	677	609
2. 순대손처리액(① - ② ± ③)	-	-	-
① 대손처리액(상각채권액)	-	-	-
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	50	50	68
4. 기말 대손충당금 잔액합계	777	727	677

#### (3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

당사는 기업회계기준과 내부회계기준에 의거하여 아래와 같이 매출채권을 평가하고 있으며 이에 따른 대손충당금을 설정하고 있습니다.

\* 대손예상액 설정기준 : 회수가 불확실한 채권은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손예상액을 대손충당금으로 설정하였습니다.

- 매출채권

·회사는 월령분석 결과를 토대로 최저 1%에서 최대 100%까지의 합리적인 대손상각율을 적용, 대손예상액을 산정하여 결산에 반영하고 있습니다.

·정상채권 : 정상채권에 대해서는 과거 대손발생 경험률에 따라 채권금액의 1%에 대하여 대손충당금을 설정하고 있습니다.

\*정상채권 : - 약정에 의해 일정기일 경과후 대금회수가 가능한 채권  
- 하자보증기간 종료 이후 회수가 가능한 유보채권

·장기회수지연채권 : 정상채권 중 약정기일 초과후 약정의 갱신이나, 수정없이 연체되는 경우 변제기일, 담보여부를 고려하여 채권금액에 도달할때까지 연 5%를 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

·사고채권 : 지급의 거절이나 채무자의 부도,파산,법정관리,화의신청,도주등으로 회수가 불확실한 채권으로서 변제기일, 담보여부를 고려하여 합리적인 대손상각율을 적용, 대손예상액을 산정하고 결산에 반영하였습니다.

(4) 당해 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권잔액 현황

(단위 :백만원 )

구 분		6월 이하	6월 초과 1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	계
금 액	일반	64,665	-	-	776	65,441
	특수관계자	-	-	-	-	-
	계	64,665	-	-	776	65,441
구성비율		98.81%	-	-	1.19%	100.00%

사. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

(1) 최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위 :원 )

사업부문	계정과목	제52기	제51기	제50기	비고
-	상품	366,894,732	858,130,998	51,363,286	-
	완성주택	6,383,172,416	6,519,925,652	11,170,340,379	-
	미완성주택	-	-	-	-
	용지	37,600,746,683	16,359,786,513	15,944,917,429	-
	미성공사	6,060,434,038	8,865,181,001	8,759,952,512	-
	가설재	114,233,043	78,929,473	78,761,081	-
	저장품	682,833,908	825,662,908	678,920,928	-
	미착자재	-	-	2,269,448	-
	합 계	51,208,314,820	33,507,616,545	36,686,525,063	-

총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산÷기말자산총계×100]	16.42%	11.44%	14.81%	-
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]	7.59회	6.30회	4.61회	-

(2) 재고자산의 실사내역 등

(가) 실사일자

해당 사항 없음

(나) 재고실사시 감사인의 입회여부

해당 사항 없음

(다) 장기체화재고등의 현황

해 당 사 항 없 음

(라) 기타사항

(단위 : 원)

계정과목	담보 물건	담보제공기관	근저당 설정액	비 고
용지	제주시 건입동 외	신한은행 외	137,209,670,623	-
	제주시 삼동이동 외	외환은행	US\$ 26,000,000	
합 계	-	-	137,209,670,623 US\$ 26,000,000	-

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

- 해당사항없음.

### 2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항없음.