

목 차

사업 보고서	1
【대표이사 등의 확인】	2
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	9
3. 자본금 변동사항	14
4. 주식의 총수 등	15
5. 의결권 현황	16
6. 배당에 관한 사항 등	17
II. 사업의 내용	19
III. 재무에 관한 사항	34
IV. 감사인의 감사의견 등	44
V. 이사의 경영진단 및 분석의견	47
VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항	49
1. 이사회에 관한 사항	49
2. 감사제도에 관한 사항	53
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	57
4. 계열회사 등의 현황	57
VII. 주주에 관한 사항	61
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	64
1. 임원 및 직원의 현황	64
2. 임원의 보수 등	66
IX. 이해관계자와의 거래내용	67
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	69
XI. 재무제표 등	74
XII. 부속명세서	86
【전문가의 확인】	89
1. 전문가의 확인	89
2. 전문가와의 이해관계	89

사업보고서

(제 53 기)

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

금융위원회

한국거래소 귀중

2011년 03월 31일

회 사 명 :

범양건영 주식회사

대 표 이 사 :

김 성 균

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) 변 수 형

(전 화) 02-590-9114

【 대표이사 등의 확인 】

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

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

또한, 당사는 「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조의2 및 제2조의3 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하고 운영하고 있음을 확인합니다.

(「주식회사의외부감사에관한법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2011년 03월 31일

【 범양건영주식회사 】

대표이사 【 김성균 】



신고업무담당이사 【 변수형 】



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 및 상품의 도소매업
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
51. 석탄 무역업 및 도소매업
52. 석탄 수송업 및 저장업
53. 무연탄 제조업
54. 기타 가공탄 제조업 및 도소매업
55. 광석류 무역업 및 도소매업
56. 석재류 무역업 및 도소매업
57. 철금속, 비철금속 무역업 및 도소매업
58. 화물 운송, 저장, 창고 및 운송관련 서비스업
59. 국내외 자원개발 및 판매업
60. 자원재활용 관련사업
61. 전문공사 시공업(실내건축공사업, 토공사업, 미장·방수·조적공사업, 석공사업, 도장공사업, 비계·구조물 해체공사업, 금속구조물·창호공사업, 지붕판금·건축물 조립공사업, 철근·콘크리트공사업, 기계설비공사업, 상·하수도공사업, 보링·그라우팅공사업, 철도·궤도공사업, 수중공사업, 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업, 강구조물공사업, 삭도설치공사업, 승강기설치공사업, 난방시공업, 포장공사업, 철강재제작 및 설치공사업, 준설공사, 가스사업 및 시공업, 시설물 유지관리업)
62. 전문건설업 관련 시설업
63. 가스공급시설 설치 및 운영업
64. 가스시설 시공업, 도시가스사업 및 가스관련사업
65. 각종기계부품제조 및 판매업
66. 개인 및 가정용품 임대업
67. 건설기계대여업
68. 건설기술 도입, 연구, 개발, 투자 및 용역업
69. 건설사업관리업
70. 건설용역업
71. 건재생산업
72. 건축설비의 설계, 시공 및 시운전업
73. 골재 채취 및 판매업
74. 공동주택 관리업
75. 공산품의 원료와 제품의 판매업 및 동 대행업
76. 공원 및 유원지 운영업
77. 관광지 조성 및 운영업
78. 광산, 석산개발 및 판매업
79. 광산개발업
80. 기업도시개발특별법에 의한 기업도시 개발사업 및 관련사업
81. 기업인수 및 합병 주선업
82. 대지조성사업
83. 도시개발, 산지개발, 택지조성 등 부동산 개발업
84. 도시철도사업

85. 리모델링업, 인테리어업	
86. 무역대리업	
87. 사회간접자본시설에 대한 투자, 건설, 운영사업	
88. 발전, 송전, 변전, 배전용 전기기기 제조 및 판매업	
89. 발전사업, 도시지역난방, 공업단지 집단 에너지 사업	
90. 발전시설 설치 및 운영업	
91. 발전시설운영 및 에너지 공급사업	
92. 복합운송 주선업	
93. 부동산개발업	
94. 부동산의 관리·처분 및 개발신탁업	
95. 산림, 축산, 원예업 및 농업	
96. 산업, 환경설비공사업	
97. 산업단지 개발사업 및 산업단지 관리 운영업	
98. 산업시설용 기자재 제작 및 판매	
99. 상가운영 및 임대사업	
100. 상품중개업	
101. 석산개발, 골재생산 및 판매업	
102. 석유 저장 및 동판매업	
103. 석유화학 가공제품의 제조 및 판매 사업	
104. 선박건조, 선박부품제조 판매, 철구 제품 제조, 판매 및 수리업	선박
105. 설비공사업	
106. 시설대여업	
107. 시스템통합(SI) 및 소프트웨어개발	
108. 아파트, 상가, 빌딩 등 제건물 및 시장의종합 관리업	
109. 압력용기류 및 열교환기류와 공기조화기의 제작 및 판	매업
110. 액화석유가스 시공업	
111. 에너지 관리진단업	
112. 에너지 사용계획수립 대행업 및 에너지 절약전문업	
113. 엔지니어링활동업	
114. 여객자동차 터미널 사업	
115. 연소기계 기구의 제작 및 판매업	
116. 연수원, 교육원의 운영업	
117. 원유정제 및 전력, 도시가스, 석유 제품의 제조 및 판	매업
118. 원자력 이용업	
119. 위락시설의 건설, 운영업 및 임대업	
120. 유료도로업 및 주차장운영업	
121. 유원지 및 테마파크 운영업	
122. 유통단지의 설치운영 및 관리업	
123. 육상, 해상, 항공운송업 및 창고업, 유통업 및 도소매업	
124. 음식점업	
125. 인터넷 전자상거래업	
126. 일반기계제작업	
127. 일반도매 및 종합소매업	
128. 자연공원, 생태공원의 건설 및 운영업	
129. 자원재활용 플랜트설계, 시공업	

130. 재해영향평가대행업	
131. 전기, 증기 및 기타 유틸리티 시설의 설치 및 공급에 사업	관한
132. 전기·전자제품의 제조 및 동판매업	
133. 전력, 전자기기, 산업제어기 및 제어 시스템 제조 및 업	판매
134. 전력개발 및 공급업	
135. 전문기관의 수행사업	
136. 전시장, 유기장, 및 공연장설치 및 운영관리업	
137. 전자상거래업	
138. 정보의 처리, 제공 및 동판매업	
139. 정보처리 및 컴퓨터 운영관리업	
140. 정보처리, 교육 등 각종 용역업, 정보기기대여업	
141. 정보통신공사업	
142. 조림 및 육묘업	
143. 조립금속제품 제조 및 판매업	
144. 종합건설기술용역 및 산업설비용역업	
145. 주차관제장비 수입, 판매	
146. 주차장 운영 및 유료도로운영업	
147. 주차장건설 및 운영업	
148. 주차장과 복합환승센터 및 동관련 편의시설 운영	
149. 주차장운영 용역업	
150. 주택건설업	
151. 주택신축판매, 보수유지관리 및 임대업	
152. 주택의 건설, 매매 및 임대업	
153. 중화학 및 전자공업분야 사업	
154. 지하개발사업	
155. 지하자원, 광물 수출입업 및 도소매업	
156. 집단에너지시설 설치 및 운영업	
157. 철강 및 비철금속 강판의 가공, 판매, 유통업	
158. 철구제품 제조 판매업	
159. 철근 가공 및 설치 판매업	
160. 철도, 고속전철, 경전철, 피.알.티 (개인궤도 교통)의 ,운영 및 역세권 개발	건설
161. 택지, 공장부지 조성 및 공급업	
162. 택지개발사업	
163. 토지개간, 간척 및 매립사업	
164. 토지구획정리 및 택지개발사업	
165. 특정설비제조업	
166. 특정연료 사용기기 시공업	
167. 폐기물 해양 배출업	
168. 플랜트 설비의 유지보수 및 운전사업	
169. 플랜트 엔지니어링 설계, 제작, 구매, 시공 및 시운전업	
170. 플랜트설계, 제작, 시공 및 보수 운영업	
171. 하수종말처리시설 설계, 시공업 및 운영업	
172. 하역업	

173. 항만, 철도, 공항, 교량, 터널, 도로, 터미널 및 동관련 시설 운영	편의	
174. 항만건설 및 준설업		
175. 해륙물품의 판매업 및 동대행업		
176. 해상 구난업		
177. 해상화물운송사업		
178. 해외공사 수주업		
179. 해외에서의 전문 및 종합건설업		
180. 해외자원개발사업		
181. 해외종합건설업		
182. 해외농업개발사업		
183. 작물 재배업		
184. 작물재배 관련 서비스업		
185. 해운업		
186. 항공기기의 설계, 제작 및 판매사업		
187. 화물터미널, 국제회의시설 건설 및 운영업		
188. 화학제품과 관련된 공동사용시설과 장비 등의 지원 및 원에 관한 사업	용역지	
189. 화학제품의 제조 및 판매사업		
190. 회원권 분양 대행업		
191. SOFTWARE 개발 및 판매업		
192. 위 각호에 직접 또는 간접으로 필요한 제반사업		
193. 위 각호에 직접 또는 간접으로 관계한 사업에 대한 투자		
194. 내외국인 또는 법인과 위 각호에 관련되는 투자		
195. 위 각호에 부대되는 사업 일체		

마. 계열 회사에 관한 사항
(2010. 12. 31 현재)

계열회사 명칭	업종	지분율(%)	상장여부	비고
범양필리핀	건설	40%	비상장	필리핀
범양 DESCON LLC	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
STED-JIPS LLP	부동산업	50%	비상장	카자흐스탄
범양 INTER FZE	부동산업	100%	비상장	U.A.E
DSEC CORPORATION	임대, 부동산업	51%	비상장	U.A.E
(주)피앤디벨로먼트	부동산업	40%	비상장	대한민국
원신보안(주)	부동산, 서비스	39.50%	비상장	대한민국
(주)리앤코베트남빈띤	건설업	100%	비상장	대한민국
(주)큐캐피탈파트너스	금융업	9.53%	상장	대한민국
범양캐나다 LTD	건설업	100%	비상장	캐나다

ALDEX AMERICA, INC.	무역업	78%	비상장	U.S.A
---------------------	-----	-----	-----	-------

바. 신용평가에 관한 사항.
 <최근 3년간 신용등급>

평가일	평가대상 유가증권 등	평가대상 유가증권의 신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2010.10	회사채(3년)	BB+(안정적)	한국신용평가 (A1 ~ D)	본평가

<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	상환 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	변경 전	변경 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
-------	-----

2010.03.19	대표이사 변경 ① 변경전 대표이사 : 박문용 ② 변경후 대표이사 : 김성균, 임연정 이사의 선임 : 임연정(신임), 권규창(신임, 사외이사)
2010.12.30	대표이사의 퇴임 : ① 변경전 대표이사 : 김성균, 임연정 ② 변경후 대표이사 : 김성균
2011.03.24	이사의 퇴임 : 유병태(중도퇴임)
2011.03.25	이사의 선임 : 신동완(신임), 권규창(재임, 사외이사). 박진오(신임, 사외이사)

다. 최대주주의 변동
- 해당 사항 없음

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

<p>2011. 03. 25</p>	<p>사업영역 확대에 따른 사업목적 추가</p> <ul style="list-style-type: none"> - 수출입업 및 상품의 도소매업 - 석탄 무역업 및 도소매업 - 석탄 수송업 및 저장업 - 무연탄 제조업 - 기타 가공탄 제조업 및 도소매업 - 광석류 무역업 및 도소매업 - 석재류 무역업 및 도소매업 - 철금속, 비철금속 무역업 및 도소매업 - 화물 운송, 저장, 창고 및 운송관련 서비스업 - 국내외 자원개발 및 판매업 - 자원재활용 관련사업 - 전문공사 시공업(실내건축공사업, 토공사업, 미장·방수·조적공사업, 석공사업, 도장공사업, 비계·구조물 해체공사업, 금속구조물·창호공사업, 지붕판금·건축물 조립공사업, 철근·콘크리트 공사업, 기계설비공사업, 상·하수도공사업, 보링·그라우팅공사업, 철도·궤도공사업, 수중공사업, 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업, 강구조물공사업, 석도설치공사업, 승강기설치공사업, 난방시공업, 포장공사업, 철강재제작 및 설치공사업, 준설공사, 가스사업 및 시공업, 시설물유지관리업) - 전문건설업 관련 시설업 - 가스공급시설 설치 및 운영업 - 가스시설 시공업, 도시가스사업 및 가스관련사업 - 각종기계부품제조 및 판매업 - 개인 및 가정용품 임대업 - 건설기계대여업 - 건설기술 도입, 연구, 개발, 투자 및 용역업 - 건설사업관리업 - 건설용역업 - 건재생산업 - 건축설비의 설계, 시공 및 시운전업 - 골재 채취 및 판매업 - 공동주택 관리업 - 공산품의 원료와 제품의 판매업 및 동 대행업 - 공원 및 유원지 운영업 - 관광지 조성 및 운영업 - 광산, 석산개발 및 판매업 - 광산개발업 - 기업도시개발특별법에 의한 기업도시 개발사업 및 관련사업 - 기업인수 및 합병 주선업 - 대지조성사업 - 도시개발, 산지개발, 택지조성 등 부동산 개발업 - 도시철도사업 - 리모델링업, 인테리어업 - 무역대리업 - 사회간접자본시설에 대한 투자, 건설, 운영사업 - 발전, 송전, 변전, 배전용 전기기기 제조 및 판매업
---------------------	--

- 발전사업, 도시지역난방, 공업단지 집단 에너지 사업
- 발전시설 설치 및 운영업
- 발전시설운영 및 에너지 공급사업
- 복합운송 주선업
- 부동산개발업
- 부동산의 관리·처분 및 개발신탁업
- 산림, 축산, 원예업 및 농업
- 산업, 환경설비공사업
- 산업단지 개발사업 및 산업단지 관리 운영업
- 산업시설용 기자재 제작 및 판매
- 상가운영 및 임대사업
- 상품중개업
- 석산개발, 골재생산 및 판매업
- 석유 저장 및 동판매업
- 석유화학 가공제품의 제조 및 판매 사업
- 선박건조, 선박부품제조 판매, 철구제품제조, 판매 및 선박수리업
- 설비공사업
- 시설대여업
- 시스템통합(SI) 및 소프트웨어개발
- 아파트, 상가, 빌딩 등 제건물 및 시장의종합 관리업
- 압력용기류 및 열교환기류와 공기조화기의 제작 및 판매업
- 액화석유가스 시공업
- 에너지 관리진단업
- 에너지 사용계획수립 대행업 및 에너지 절약전문업
- 엔지니어링활동업
- 여객자동차 터미널 사업
- 연소기계 기구의 제작 및 판매업
- 연수원, 교육원의 운영업
- 원유정제 및 전력, 도시가스, 석유 제품의 제조 및 판매업
- 원자력 이용업
- 위락시설의 건설, 운영업 및 임대업
- 유료도로업 및 주차장운영업
- 유원지 및 테마파크 운영업
- 유통단지의 설치운영 및 관리업
- 육상, 해상, 항공운송업 및 창고업, 유통업 및 도소매업
- 음식점업
- 인터넷 전자상거래업
- 일반기계제작업
- 일반도매 및 종합소매업
- 자연공원, 생태공원의 건설 및 운영업
- 자원재활용 플랜트설계, 시공업
- 재해영향평가대행업
- 전기, 증기 및 기타 유틸리티 시설의 설치 및 공급에 관한 사업
- 전기·전자제품의 제조 및 동판매업
- 전력, 전자기기, 산업제어기 및 제어 시스템 제조 및 판매업
- 전력개발 및 공급업

- 전문기관의 수행사업
- 전시장, 유기장, 및 공연장설치 및 운영관리업
- 전자상거래업
- 정보의 처리, 제공 및 동판매업
- 정보처리 및 컴퓨터 운영관리업
- 정보처리, 교육 등 각종 용역업, 정보기기 대여업
- 정보통신공사업
- 조림 및 육묘업
- 조립금속제품 제조 및 판매업
- 종합건설기술용역 및 산업설비용역업
- 주차관제장비 수입, 판매
- 주차장 운영 및 유료도로운영업
- 주차장건설 및 운영업
- 주차장과 복합환승센터 및 동관련 편의시설운영
- 주차장운영 용역업
- 주택건설업
- 주택신축판매, 보수유지관리 및 임대업
- 주택의 건설, 매매 및 임대업
- 중화학 및 전자공업분야 사업
- 지하개발사업
- 지하자원, 광물 수출입업 및 도소매업
- 집단에너지시설 설치 및 운영업
- 철강 및 비철금속 강관의 가공, 판매, 유통업
- 철구제품 제조 판매업
- 철근 가공 및 설치 판매업
- 철도, 고속전철, 경전철, 피.알.티 (개인궤도 교통)의 건설,운영 및 역세권 개발
- 택지, 공장부지 조성 및 공급업
- 택지개발사업
- 토지개간, 간척 및 매립사업
- 토지구획정리 및 택지개발사업
- 특정설비제조업
- 특정연료 사용기기 시공업
- 폐기물 해양 배출업
- 플랜트 설비의 유지보수 및 운전사업
- 플랜트 엔지니어링 설계, 제작, 구매, 시공 및 시운전업
- 플랜트설계, 제작, 시공 및 보수 운영업
- 하수종말처리시설 설계, 시공업 및 운영업
- 하역업
- 항만, 철도, 공항, 교량, 터널, 도로, 터미널 및 동관련 편의시설 운영
- 항만건설 및 준설업
- 해륙물품의 판매업 및 동대행업
- 해상 구난업
- 해상화물운송사업
- 해외공사 수주업
- 해외에서의 전문 및 종합건설업

	<ul style="list-style-type: none"> - 해외자원개발사업 - 해외종합건설업 - 해외농업개발사업 - 작물 재배업 - 작물재배 관련 서비스업 - 해운업 - 화공기기의 설계, 제작 및 판매사업 - 화물터미널, 국제회의시설 건설 및 운영업 - 화학제품과 관련된 공동사용시설과 장비 등의 지원 및 용역지원에 관한 사업 - 화학제품의 제조 및 판매사업 - 회원권 분양 대행업 - SOFTWARE 개발 및 판매업 - 위 각호에 직접 또는 간접으로 필요한 제반사업 - 위 각호에 직접 또는 간접으로 관계한 사업에 대한 투자 - 내외국인 또는 법인과 위 각호에 관련되는 투자 - 위 각호에 부대되는 사업 일체
--	---

3. 자본금 변동사항

증자(감자)현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(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(주주우 선공모)	보통주	3,800,000	5,000	5,000	주주배정후 실권주일반 공모방식
2010년 12월 01일	신주인수권행사	보통주	216	5,000	5,000	-
2010년 12월 02일	신주인수권행사	보통주	96	5,000	5,000	-
2010년 12월 03일	신주인수권행사	보통주	1016	5,000	5,000	-
2010년 12월 06일	신주인수권행사	보통주	1836	5,000	5,000	-
2010년 12월 07일	신주인수권행사	보통주	96	5,000	5,000	-
2010년 12월 08일	신주인수권행사	보통주	496	5,000	5,000	-
2010년 12월 09일	신주인수권행사	보통주	96	5,000	5,000	-
2010년 12월 10일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 13일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 14일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 15일	신주인수권행사	보통주	140	5,000	5,000	-

2010년 12월 16일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 17일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 20일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 21일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 22일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 23일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 24일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 27일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 28일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 29일	신주인수권행사	보통주	99	5,000	5,000	-
2010년 12월 30일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-
2010년 12월 31일	신주인수권행사	보통주	100	5,000	5,000	-

미상환 신주인수권부사채 등 발행현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

종류 \ 구분	발행일	만기일	권면총액	행사대상 주식의 종류	신주인수권 행 사가가능기간	행사조건		미행사신주인수권부사채		비고
						행사비율 (%)	행사가액	권면총액	행사가가능주 식수	
제1회 사모 신주인수권부사 채	2010년 07월 08일	2013년 07월 07일	15,000,000,00 0	기명식 보통주	2011년 7월 8일 ~ 2013년 6월 7일	100	5,496	15,000,000,000	2,729,257	-
제2회 공모 신주인수권부 사채	2010년 11월 01일	2013년 11월 01일	25,000,000,00 0	기명식 보통주	2010년 12월 01일 ~ 2013년 10월 01일	100	5,000	24,961,190,000	4,992,238	-
합 계	-	-	40,000,000,00 0	-	-	-	-	39,961,190,000	7,721,495	-

주) 제1회 사모 신주인수권부 사채는 2011년 1월 11일자로 행가가액이 5,000원으로 조정되었습니다.

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	100,000,000	-	100,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	11,397,849	-	11,397,849	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-

	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV.	발행주식의 총수 (II-III)	111,397,849	-	111,397,849	-
V.	자기주식수	318,007	-	318,007	-
VI.	유통주식수 (IV-V)	111,079,842	-	111,079,842	-

주1) 당사는 2010년 3월 19일 정기주주총회를 통하여 정관 일부를 변경한바, 본 회사가 발행할 주식의 총수는 일억주입니다.

주2) 제2회 공모 신주인수권부사채에서 당기에 5,491주가 신주전환 되었습니다.

자기주식 취득 및 처분 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주)

취득방법			주식의 종류	기초수량	변동 수량			기말수량	비고
					취득(+)	처분(-)	소각(-)		
자본시장 법상 취 득	직접 취득	장내 직접 취득	보통주	415,020	-	100,000	-	315,020	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		공개매수	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		주식매수 청구권 행사	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
	소계(a)	보통주	-	-	-	-	-	-	
		우선주	-	-	-	-	-	-	
	신탁 계약에 의한 취득	수탁자 보유수량	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		현물보유수량	보통주	-	-	-	-	-	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
		소계(b)	보통주	415,020	-	100,000	-	315,020	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
기타 취득(c)			보통주	2,987	-	-	-	2,987	-
			우선주	-	-	-	-	-	-
총 계(a+b+c)			보통주	418,007	-	100,000	-	318,007	-
			우선주	-	-	-	-	-	-

5. 의결권 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	11,397,849
	우선주	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	395,773

	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	11,002,076	-
	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)

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

나. 최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분		제53기	제52기	제51기
주당액면가액 (원)		5,000	5,000	5,000
당기순이익 (백만원)		3,083	8,831	6,880
주당순이익 (원)		280	1,193	959
현금배당금총액 (백만원)		-	1,097	717
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		-	12.42	10.42
현금배당수익률 (%)	보통주	-	1.71	0.77
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	-	100	100

	우선주	-	-	-
주당 주식배당 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

※ 당기(제53기) 주당순이익(주당경상이익)의 계산근거

- 보통주 당기순이익: 3,082,960 천원
- 가중평균 발행보통주식수: 11,022,914 주
- 기본주당순이익: 280 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 생산 주체가 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 또한용이해 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 전환

으로 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

2010년 경영실적을 보면 매출액은 2.94 %감소, 영업이익은 적자전환하였고, 당기순이익은 31억원을 실현하였습니다.

영업이익 적자요인으로 철근 등 주요건설원자재가격의 상승, 하도급 건설회사 부도 증가, T/K 방식 입찰참여관련 사전설계비 발생 등이 있습니다.

당사는 정부의 4대강 살리기 핵심 사업과 30대 선도사업 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 있습니다. 또한 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 2010년 당기 현재 매출 3,272억원, 당기순이익 31억원을 기록하여 건설업 전반의 어려움 속에서도 성장세를 이어오고 있습니다.

앞으로도 당사는 급변하는 시장상황에 능동적으로 대처하기 위해 내실위주의 경영을 통해 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

(시공능력평가액 기준 : 2010년도)

(단위 : 백만원)

회 사 명	순위(2010년)	순위(2009년)	시공능력평가액	비 고
계룡건설	21	21	1,632,495	-
진흥기업	43	40	717,077	-
범양건영	63	73	404,240	-
신일건업	92	74	248,875	-

※ 시공능력평가액은 2010년 7월 31일자 국토해양부 발표 기준임

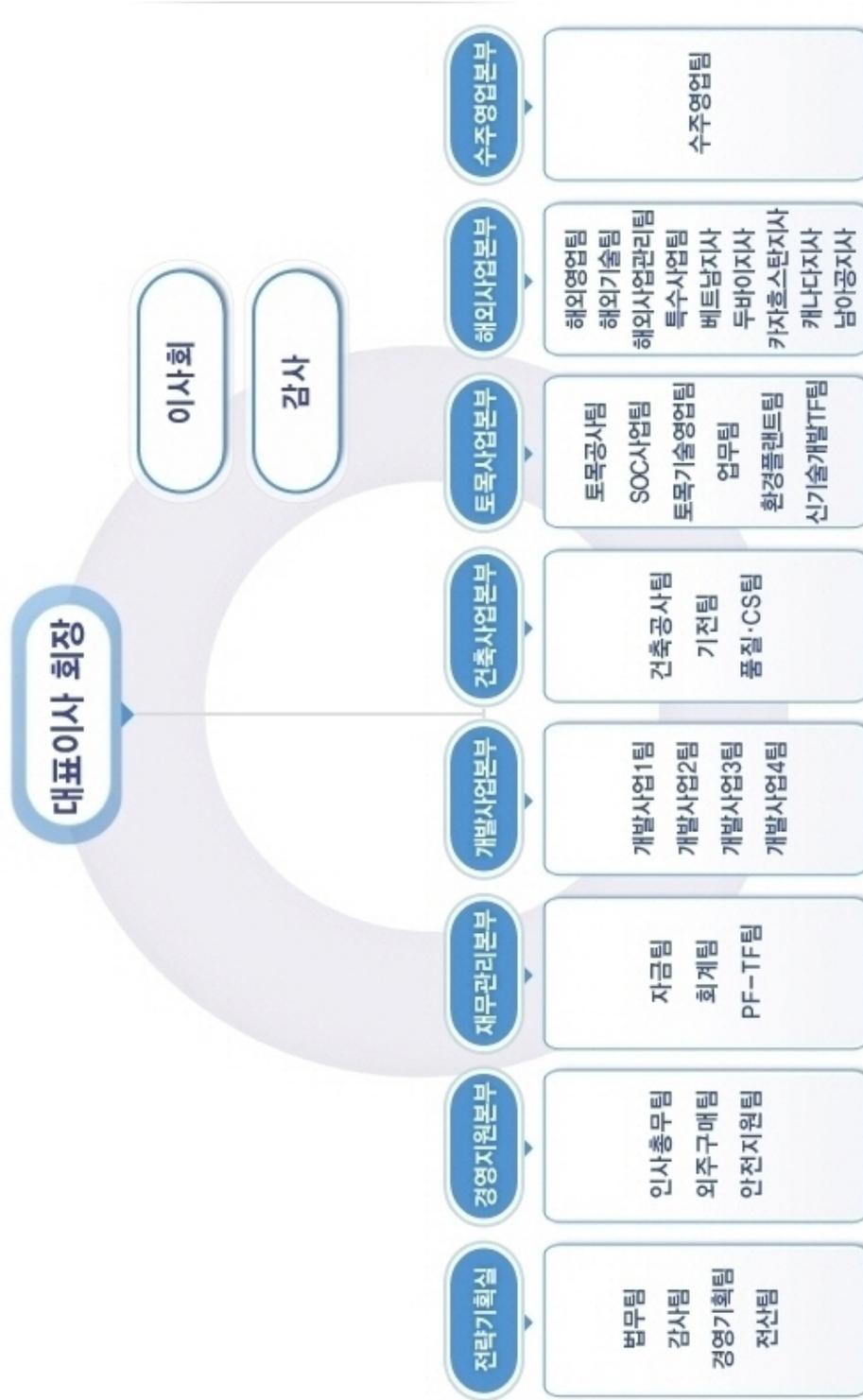
다. 시장의 특성

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 미국동지구 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

당사는 침체된 국내 시장 상황을 타개하기 위해 미국극동공병단(FED)공사 수주와 해외 공공사업 공사 수주라는 신시장 개척으로 활로를 적극 모색하고 있으며 신성장 동력의 일환으로 2010년부터 해외 자원 재생사업에 진출하였습니다. 또한 도시형 개발주택 공사 수주 등 안정성과 수익성이 양호한 민간사업 시공사로 적극 참여하고 있습니다.

마. 조직도



2. 주요공사 현황 등
가. 주요공사 현황

(단위 : 백만원)

구분			제 53기 연간			제 52기 연간			제 51기 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	158,030	165,130	95.70	214,931	224,091	95.91	112,737	124,570	90.50	-
		민간	6,921	7,026	98.51	1,170	1,280	91.40	9,667	11,420	84.65	-
	토목 공사	관급	89,806	90,942	98.75	96,251	98,540	97.67	66,076	69,530	95.03	-
		민간	19,358	19,533	99.10	425	435	97.70	4,909	5,640	89.07	-
해외도급공사			27,775	29,753	93.35	14,908	16,754	88.98	15,249	16,480	92.53	-
자체 공사			3,262	3,262	100.00	4,293	4,293	100.00	27,659	27,659	100	-
기 타			22,096	22,346	98.88	5,209	5,380	96.82	6,640	7,120	93.26	-
합 계			327,248	337,992	96.85	337,187	350,773	96.12	242,937	262,419	92.57	-

나. 공사종류별 완성도 현황

(1) 도급건축공사

(단위 : 백만원)

구분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계 약잔액	원도급액	평균 도급액
		제53기 연간	제 52기 연간	제 51기 연간			
관급	22	158,030	214,931	112,737	67,095	459,210	20,873
민간	2	6,921	1,170	9,667	25,669	33,365	16,682
해외	5	27,775	14,908	12,006	289,358	344,046	68,809
기타	-	-	-	-	-	-	-
합계	29	192,726	231,009	134,410	382,122	836,621	28,849

(2) 도급토목공사

(단위 : 백만원)

구분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계 약잔액	원도급액	평균 도급액
		제53기연간	제 52기 연간	제 51기 연간			
관급	43	89,806	96,251	66,076	232,267	584,063	13,582
민간	4	19,358	425	4,909	10,197	46,368	11,592
해외	1	-	-	3,243	41,296	41,296	41,296
기타	-	-	-	-	-	-	-
합계	48	109,164	96,676	74,228	283,760	671,727	13,994

(3) 자체공사

(단위 : 백만원)

구분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			예정 공사원가	공사지역	비고
		제53기 연간	제 52기 연간	제 51기 연간			
국내	2	3,262	4,293	27,659	-	양주외	-

해 외	-	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	2	3,262	4,293	27,659	-	-	-

3. 주요 원재료에 관한 사항

가. 원재료 매입현황

(단위 : 백만원)

구 분	구체적 용도	매입액(비율)	단 가	비 고
철근	기초골조	8,294(40.18)	톤당 ₩760,000	안흥철강외
시멘트	미장품	2,441(11.82)	톤당 ₩64,400	용강시멘트외
레미콘	기초골조	6,681(32.36)	M3당 ₩54,200	금강건설산업외
기타	기초가설재	3,227(15.63)	-	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	당기 장부가액	공시지가
					증가	감소			
방배동 사옥	등 기	서초구 방배동 750-14	1,211.10 M2	705	14,434	-	-	15,139	9,434
방배동 빌딩	"	서초구 방배동 811-6	1,197.10 M2	3,621	-	3,621	-	-	-
제주상가 부지	"	제주도 제주 시 건입동 1441	17,566.62 M2	8,038	24,138	-	-	32,176	25,000
토취장	"	전북 군산시 옥서면 옥봉리 산192-4	5,553.97 M2	3	88	-	-	91	41
영동 철구 공장	"	충북 영동군 매곡면 노천리 361-2	9,412 M2	342	-	342	-	-	-

참고 부지	"	충북 영동군 심천면 초강리 산 28-1	30,898 M2	124	-	9	-	115	26
참고 부지	"	충북 영동군 심천면 초강리 784-4	1,666 M2	20	-	12	-	8	2
합 계			67,504.79M 2	34,738	38,660	3,984	-	47,529	34,503

[자산항목 : 건물]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형 태	소재지	구분 (수량)	기초 장부 가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	건물가액
					증가	감소			
방배동 사옥	등기	서초구 방배동 750-14	6,674.81 M2	1,725	294	-	65	1,953	1,744
방배동 빌딩	"	서초구 방배동 811-6	6,549.43 M2	4,592	-	4,592	-	-	2,637
제주 월드	"	제주도 제주시 건입동 1442-1	6,787.34M 2	11,894	-	355	382	11,157	3,972
영동 철구 공장	"	충북 영동군 매곡면 노천리 361-2	3,920.67 M2	773	-	743	27	-	4,763
합 계			23,932.25 M2	18,984	294	5,694	474	13,110	-

[자산항목 : 구축물]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형 태	소재지	구분 (수량)	기초장부가 액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
					증가	감소			
여주 훈련원	등기	경기도 여주군 홍천면 문장리 산 37	488.16 M2	189	-	-	16	173	-

영동 자재 창고	"	충북 영동군 매곡면 노천리	480 M2	20	-	19	1	-	-
제주월드	"	제주도 제주 시 건입동 1440-3	1,248.19 M2	4,072	44	130	132	3,854	-
범양식당 (인테리어)	"	서울시서초 구방배본동 750-14	-	273	-	-	7	266	-
합 계			2,216.35 M2	4,554	44	149	155	4,294	-

[자산항목 : 기계장치]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부 가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
					증가	감소			
제주월드	자가	제주도 제주 시 건입동 1442-1	게임기 외	172	133	1	107	197	-
합 계			-	172	133	1	107	197	-

[자산항목 : 차량운반구]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부 가액	당기		당기 상각	당기 장부가 액	비고
					증가	감소			
방배동 사옥	자가	서초구 방배동 750-14	승용차	213	31	-	109	135	-
천안 본사외	"	충남 천안시 쌍용동 394-8	화물차외	20	-	1	14	5	-
합 계			-	233	31	1	123	140	-

[자산항목 : 건설용장비]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부 가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
					증가	감소			
천안 본사외	자가	충남 천안시	숯드 외	1,789	53	-	1,070	772	-

		쌍용동 394-8							
합 계			-	1,789	53	-	1,070	772	-

[자산항목 : 공·기구비품]

(단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장 부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
					증가	감소			
천안 본사외	자 가	충남 천안시 쌍용동 394-8	측량기 외	271	139	-	174	237	-
합 계			-	271	139	-	174	237	-

나. 설비의 신설·매입 계획 등

(1) 진행중인 투자

(단위 : 억원)

사업 부 문	구분	투 자 기 간	투자대상 자산	투자효과	총 투 자 액	기 투 자 액	향후 투자액	비고
-	신설	95.01.01 ~10.06.3 0	도고콘도	분양수입 임대수입	350	54(0)	268	감손실 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	116	-
	충남 아산군 도고면 기곡리 176-1외	6,840.00M2	3,812	3,812	1,565	-
	제주도 제주시 건입동 1440외	18,779.28M2	9,461	9,461	15,002	-
	경기 김포시 풍무동 산 69-3 외	908.00M2	261	261	401	-
	경기 김포시 양촌면 구래리 430-1 외	925.00M2	503	503	464	-
	경기도 여주군 흥천면 227 외	119,325.00M2	1,801	1,801	1,692	-
	경기도 안양시 만안구 안양동 74-1 외	2,771.00M2	417	417	1,580	-
	경기도 양주시 회정동 385-5 외	224.00M2	28	28	93	-
	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-25	813.00M2	73	73	677	-

	외					
	경북 포항시 남구 오천읍 원리997	50,256.00M2	21,241	21,241	14,273	-
	소 계	201,827.28M2	37,600	37,600	35,863	-

5. 매출에 관한 사항
가. 매출실적

(단위 : 백만원)

구 분	공사종류	제 53기		제52기		제51기		비고
		금 액	비 율	금 액	비 율	금 액	비 율	
국내 도 급공사	건 축	164,951	50.41	216,101	64.09	122,404	50.38	-
	토 목	109,164	33.36	96,676	28.67	70,985	29.22	-
해외 도 급공사	건 축	27,775	8.49	14,908	4.42	12,006	4.94	-
	토 목	-	-	-	-	3,243	1.33	-
자체공사		3,262	0.99	4,293	1.27	27,659	11.38	-
기 타		22,096	6.75	5,209	1.54	6,640	2.75	-
합 계		327,248	100.00	337,187	100.00	242,937	100	-

나. 수주 및 판매전략 등

(1) 판매조직

① 자체분양, 재개발, 재건축공사 :

주거용건축공사의 부지확보, 수주, 분양등
-> 개발사업 1팀, 2팀, 3팀, 4팀

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

-> SOC 사업팀, 토목기술 영업팀, 환경 플랜트 팀, 업무팀, 수주영업팀

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

-> 건축공사팀, 기전팀, 개발사업 1,2팀, 3팀, 4팀, 업무팀, 수주영업팀

④ 해외공사 : 해외개발사업 공사, 정부 발주 토목공사

-> 해외 영업팀, 해외기술팀, 특수사업팀, 수주영업팀

(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 비중
을 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 거점 도시로 떠오르고 있는 곳에 미래형 친환경 주택 공급의 적극 검토와 장기화 되는 사업은 가급적 사양하고 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	조달청	강림-수주간도로확포장공사	2002.03.20	2011.06.30	19,740	17,441	2,299	-
"	조달청	동면-장안간연결도로건설공사(2공구)	2002.11.08	2011.11.07	9,459	8,183	1,276	-
	한국도로공사	고속국도27호선전주~광양간건설(4공구)	2004.12.30	2010.12.31	67,053	67,053	-	
"	철도시설공단	오리-수원복선제4공구(영통-방죽)노반	2004.12.31	2012.12.31	22,441	21,938	503	-
"	한국도로공사	고속국도27호선전주~광양간(10공구)	2005.03.31	2011.03.30	57,168	55,739	1,429	-
"	한국도로공사	고속국도27호선전주~광양간(12공구)	2005.03.31	2011.03.30	68,556	67,706	850	-
"	한국전력공사	장위분기전력구공사	2005.07.28	2011.05.19	4,593	447	4,146	-
"	부산광역시	낙동강내성지구하천개수공사	2005.12.27	2011.12.01	8,194	5,014	3,180	-
"	대한주택공사	안산신길아파트건설공사5공구	2006.12.11	2012.03.24	38,116	10,067	28,049	-
"	한국철도공사	경의선성산역사신축공사	2007.06.27	2010.10.29	13,551	13,551	-	-
"	대한주택공사	장항원수아파트1공구	2007.06.30	2010.05.02	3,632	3,632	-	-
"	조달청	홍원향다기능어항건설공사	2007.09.17	2012.09.16	2,230	1,820	410	-

"	익산지방국토관리청	격포하서도로확장공사	2007.11.05	2014.09.28	55,100	16,674	38,426	
"	S H공사	상암2지구아파트전기공사	2007.11.08	2010.09.28	1,254	1,254	-	
"	대한주택공사	시흥보금자리아파트건설공사	2007.11.13	2010.06.15	24,956	24,956	-	
"	조달청	홍천군하수관거정비사업	2007.12.06	2011.01.25	4,327	4,162	165	
"	조달청	덕양용미간도로확포장공사	2007.12.13	2012.12.11	20,454	2,503	17,951	
"	대한주택공사	김포양곡아파트8공구	2007.12.28	2010.06.10	30,432	30,432	-	
"	대한주택공사	김포양곡아파트10공구	2007.12.28	2010.04.21	23,133	23,133	-	
"	연기군청	재해위험지구정비공사	2008.01.02	2012.12.31	407	352	55	
"	한국토지공사	행정중심복합도시금강1교건설공사	2008.05.20	2011.09.19	7,113	5,859	1,254	
"	대한주택공사	보령동대아파트조경공사	2008.05.27	2010.10.30	3,878	3,878	-	
"	대한주택공사	성남도촌아파트건설공사	2008.06.10	2010.10.14	69,908	69,908	-	
"	대한주택공사	광주수완아파트건설공사	2008.06.23	2010.09.21	40,800	40,800	-	
"	대한주택공사	천안방죽안지구아파트조경공사	2008.08.11	2011.10.10	1,940	1,896	44	
"	대한주택공사	논산대교아파트도시기반시설조경공사	2008.08.11	2011.10.16	1,565	1,519	46	
"	홍성군수도사업소	장곡도산지구마을하수도정비공사	2008.08.20	2011.05.16	206	164	42	
"	조달청	광주지방검찰청목포지청청사신축공사	2008.09.25	2011.03.28	2,504	2,225	279	
"	공군중앙관리단	김해(751-03)08-01시설공사	2008.10.29	2011.05.05	72,883	64,69	8,192	
"	건설공제조합	대전서남부10BL아파트건설공사5공구	2008.12.19	2010.09.05	16,769	16,769	-	
"	한국도로공사	고속국도12호선담양-성산확장(12공구)	2008.12.29	2013.08.25	39,314	9,243	30,071	
"	조달청	안동2지구생태하천조성사업	2008.12.29	2012.12.08	9,924	5,536	4,388	
"	대한주택공사	파주운정교량등구조물건설공사	2009.01.30	2010.12.10	10,967	10,238	729	
"	조달청	올림픽대로(행주대교-방화대교)확장	2009.02.23	2013.02.03	10,947	2,714	8,233	
"	조달청	풍기-도계국도건설공사	2009.02.23	2014.03.01	7,750	819	6,931	-
"	조달청	한산면지현리소규모하수처리시설공사	2009.03.12	2011.12.31	1,195	633	562	-
"	아산시경리관	영인산수목원조성공사	2009.03.18	2011.05.30	3,426	2,371	1,055	-
"	국도해양부	국도77호선안면도경관도로조성사업	2009.04.22	2010.02.15	2,033	2,033	-	-
"	건설공제조합	광명소하C-1BL아파트건설공사6공구	2009.06.19	2011.03.31	55,612	54,366	1,246	-
"	건설공제조합	성남판교B5-1BL아파트건설공사18공구	2009.06.19	2010.11.16	30,124	30,124	-	-
"	한국수자원공사	경인아라뱃길사업제6공구시설공사	2009.06.30	2011.12.31	21,849	10,940	10,909	-
"	조달청	적성-전국 도로공사(2공구)	2009.07.08	2015.06.06	2,311	680	1,631	-
"	한국도로공사	고속국도제40호선충주-제천건설(3공구)	2009.07.22	2013.08.29	13,002	2,946	10,056	-
"	조달청	공주대학교학생회관신축통신공사	2009.07.28	2010.12.07	255	255	-	-
"	미국병공단	W912 - UM - 05 - D - 0015(동두천)	2009.09.28	2011.03.31	5,020	3,831	1,189	-
"	조달청	금강살리기7공구(공주지구)사업	2009.10.23	2011.12.31	17,380	8,287	9,093	-
"	케이티(주)	부안격포~하서간도로유관로공사	2009.11.06	2011.12.12	168	1	167	-
"	한국토지주택공사	논산연무매입지구연립주택조경공사	2009.11.13	2012.10.21	834	834	-	-
"	조달청	영인-청북(2)도로건설1공구	2009.12.24	2014.09.28	27,967	2,615	25,352	-
"	제주시	병문천제3저류지설치공사	2009.12.29	2011.02.25	4,247	3,259	988	-
"	한국철도공사	경부선남성현-청도간중천구교외교량	2010.01.18	2012.01.18	10,728	3,271	7,457	-
"	해군중앙경리단	08-301-2제주해군시설공사	2010.01.29	2014.09.28	9,193	819	8,374	-
"	국도해양부	평택,당진항공용부두(2공구)	2010.02.17	2013.07.30	5,302	994	4,308	-
"	조달청	평택당진항서부두다목적참고	2010.03.31	2010.12.16	401	401	-	-

"	한국전력공사	상주지역 전력공급시설 전력구공사	2010.05.13	2011.02.15	1,626	1,044	582	-
"	한국수자원공사	부안댐격포-하서간관로이설공사	2010.05.14	2011.09.28	671	1	670	-
"	서울특별시	화곡동문화복지센터및공영주차장	2010.06.11	2012.08.04	1,497	435	1,062	-
"	국방지원본부	진해차량정비고및가스인입공사	2010.06.11	2012.06.11	4,329	81	4,248	-
"	대한주택보증	천안풍세일반산업단지폐수종말처리장	2010.07.01	2011.12.31	3,394	146	3,248	-
"	대한주택보증	해미방양통합이전초등학교통신시설	2010.08.30	2011.12.22	143	-	143	-
"	험프리에스엘큐원 (주)	평택미군장교숙소BTL사업(1단계)	2010.09.30	2012.05.31	14,987	1,122	13,865	-
"	서울특별시	신림-봉천터널도로건설공사2공구	2010.10.08	2017.12.31	7,039	9	7,030	-
"	국방시설본부	군산종합정비소시설공사	2010.10.25	2012.06.30	8,903	80	8,823	-
"	대전지방국토관리 청	보령-태안도로건설1공사	2010.12.20	2018.05.12	16,991	17	16,974	-
"	계룡시청	계룡시하수처리시설총인처리시설	2010.12.23	2011.12.23	1,384	3	1,381	-
민 간	㈜영등포뉴타운	영등포시장지하개발토목공사	2007.10.29	2011.01.28	42,52	35,850	6,677	-
"	㈜영등포뉴타운	영등포시장지하통신구이전공사	2009.01.05	2011.01.28	516	278	238	-
"	㈜영등포뉴타운	영등포신규배전선로복구공사	2009.04.30	2011.01.28	30	-	30	-
"	은평새길㈜	은평새길민자투자사업건설공사	2009.09.21	2013.09.20	3,296	43	3,253	-
"	에스케이건설	평택미군기지부지조성및공용기반시설	2009.11.09	2012.05.30	31,365	7,587	23,778	-
"	㈜베리티비티	㈜베리티비티당진사업장신축공사	2010.09.01	2011.03.31	2,000	109	1,891	-
해 외	파라셋	디벨인베스트코르주상복합아파트	2006.12.14	2011.12.31	38,407	-	38,407	-
"	범양데스콘	프레체아파트공사	2007.04.01	2012.10.31	102,178	8,283	93,895	-
"	DSEC co	두바이비즈니스스베이공사	2008.01.29	2011.04.30	47,543	15,525	32,018	-
"	STED-JIPS	알마티복합시설공사	2007.06.11	2011.11.30	94,911	30,880	64,031	-
"	Dvelinvest Kor	마나사비즈니스센터공사	2008.09.10	2012.02.28	61,007	-	61,007	-
"	VIETNAM EXPRESSWAY CORPORATION	베트남-DAU GIAV 고속도로5공구	2010.10.15	2013.06.14	41,296	-	41,296	-
합 계	-	-	-	-	1,508,351	842,469	665,882	-

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		제53기	제52기	제51기	비 고
원 재 료 비			-	-	-
인 건 비		559	341	342	-
감 가 상 각 비			-	-	-
위 탁 용 역 비		5,670	1,250	3,786	-
기 타		518	1,077	282	-
연구개발비용 계		6,747	2,668	4,410	-
회계처리	판매비와 관리비 외	4,940	7,830	1,286	-
	제조경비	1,807	806	3,124	-
	개발비(무형자산)		-	-	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용계 ÷ 당기매출액 × 100]		2.06%	2.56%	1.81%	-

9. 기타 투자의사결정에 필요한 사항

가. 외부자금조달 요약표

[국내조달]

(단위 : 백만원)

조 달 원 천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비 고
은 행	42,135	26,419	12,947	55,607	-
보 험 회 사	-	-	-	-	-
종합금융회사	-	-	-	-	-
여신전문금융회사	-	-	-	-	-
상호저축은행	-	8,000	-	8,000	-
기타금융기관	4,900	9,000	6,000	7,900	-
금융기관 합계	47,035	43,419	18,947	71,507	-
회사채 (공모)	-	25,000	39	24,961	-
회사채 (사모)	-	15,000	-	15,000	-
유 상 증 자 (공모)	2,832		2,832	-	-
유 상 증 자 (사모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (공모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (사모)	-	15,600	-	15,600	-
기 타	-	-	-	-	-
자본시장 합계	2,832	55,600	2,871	55,561	-
주주 · 임원 · 계열회사차입금	-	5,400	-	5,400	-
기 타	-	-	-	-	-

총 계	49,867	104,419	24,863	134,968	-
-----	--------	---------	--------	---------	---

(참 고) 당기 중 회사채 총발행액

공모 : 25,000 백만원

사모 : 25,000 백만원

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구분	제 53기	제 52기	제 51기	제 50기	제 49기
[유동자산]	337,307	224,656	211,668	157,338	154,624
· 당좌자산	291,070	193,449	178,160	120,651	98,908
· 재고자산	46,237	51,207	33,508	36,687	55,716
[임대주택자산]	-	136	139	292	1,144
[비유동자산]	108,708	67,134	80,862	90,030	81,239
· 투자자산	39,348	21,326	38,464	46,420	41,838
· 유형자산	66,279	38,855	37,543	38,955	39,179
· 무형자산	179	246	313	308	222
· 기타비유동자산	2,902	6,707	4,542	4,347	3,234
자산총계	446,015	311,926	292,669	247,660	237,007
[유동부채]	156,037	134,936	102,258	69,061	66,725
[비유동부채]	93,000	14,884	52,278	42,516	42,306
부채총계	249,037	149,820	154,536	111,577	109,031
[자본금]	56,989	56,962	37,962	37,962	37,962
[자본잉여금]	29,808	26,925	25,811	25,811	25,811
[자본조정]	-1,335	-1,754	-1,754	-1,754	-1,754
[기타포괄손익누계액]	29,266	-291	3,964	7,359	7,442
[이익잉여금]	82,250	80,264	72,150	66,705	58,514
자본총계	196,978	162,106	138,133	136,083	127,976
매출액	327,248	337,187	242,937	229,725	200,070
영업이익	-5,138	5,471	9,393	4,977	5,909
계속사업이익	5,113	12,824	9,036	14,019	9,024
당기순이익	3,083	8,832	6,880	9,625	6,679

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

회사는 2011 회계연도부터 한국채택국제회계기준을 적용하여 재무제표를 작성할 예정입니다. 이를 위해 별도의 도입 추진팀을 구성하여 도입에 따른 영향의 사전분석과 이에 따른 회계시스템 정비를 추진하고 있으며, 관계자에 대한 사내·외 교육을 실시하고 있습니다. 또한 도입 추진계획 및 현황을 주기적으로 이사회 및 경영진에게 보고하고 있습니다. 구체적인 도입 준비계획 및 추진상황은 다음과 같습니다.

주요 활동	준비계획	추진현황(2010.12.31.)
IFRS 도입추진팀 운영 및 도입 영향 분석	<ul style="list-style-type: none"> - 2010년5월 IFRS T/F팀 구성 - 1단계 회계기준 차이 및 영향분석 - IFRS 기초재무제표 산출 - IFRS 전산 시스템 구축 	<ul style="list-style-type: none"> - 2010년5월 T/F팀 구성 및 자문용역의뢰 - 2010년6월 1단계 회계기준 및 차이 영향분석 완료 - IFRS기초재무제표 산출
임직원 교육	<ul style="list-style-type: none"> - 2010년말까지 IFRS전환에 필요한 전문지식 습득 	<ul style="list-style-type: none"> - 2010년5월 IFRS도입필요성 교육 - 2010년7월IFRS영향차이 1차교육 - 2010년12월IFRS영향차이 2차교육
회계시스템 정비	<ul style="list-style-type: none"> - IFRS적용을위한 회계시스템 정비 	<ul style="list-style-type: none"> - 2010년12월~2011년2월까지 프로그램 선정 중

2) 한국채택국제회계기준하에서 기업이 선택한 회계정책과 기존 회계정책과의 주요 차이점

구분		한국채택국제회계기준	현행회계기준
한국채택국제회계기준의 최초 채택	사업결합	2010.1.1(전환일) 이전에 발생한 사업결합거래에 대해 K-IFRS 제1103호(사업결합)의 규정을 소급하여 적용하지 않는 것으로 결정	해당사항없음
	누적환산차이	2010.1.1(전환일)에 해외영업의 누적 환산차이를 영('0')이 되는 것으로 간주	해당사항없음
	종업원급여	2010.1.1(전환일)에 확정급여제도에서 발생한 모든 누적된 보험수리적 손익을 자본으로 인식	해당사항없음
	미청구공사 및 초과청구공사	동일 현장의 공사미수금과 공사선수금은 상계하여 표시	미청구공사 총액을 자산으로 표시하고 초과청구공사 총액 부채로 표시
종업원급여		보고기간 종료일 현재 임직원 퇴직금 규정에 따라 당기말 현재 1년이상 근속한 전임직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금추계액을 퇴직급여충당부채로 설정	
사업결합	매수법으로만 회계처리를 하며, 인수한 자산과 부채를 모두 한국채택국제회계기준에 따른 공정가액으로 평가	지분통합법 또는 매수법으로 회계처리	
금융보증계약	금융보증계약의 공정가치를 금융부채로 계상	금융보증계약과 관련하여 자원유출가능성이 매우 높고 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우를 제외하고는 주식 기재	

3) 연결대상기업의 변화

현행회계기준에 의한 연결대상	한국채택국제회계기준에 의한 연결대상	차 이
DSEC CORPORATION FZC	DSEC CORPORATION FZC	-
카자흐스탄 범양 LLP	카자흐스탄 범양 LLP	
카자흐스탄 PARASAT	카자흐스탄 PARASAT	
범양 DESCON JVC	-	계약상 합의에 의한 공동지배 성립하여 조인트벤처에 해당 비례적연결 또는 지분법으로 회계처리
범양 INTER FZE	범양 INTER FZE	-
(주)리엔코베트남빈띤	(주)리엔코베트남빈띤	-
ALDEX AMERICA	ALDEX AMERICA	-
DEVEL INVESTOTKOR LLP	DEVEL INVESTOTKOR LLP	-
PY CANADA	PY CANADA	-

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

가. 감사인

제 53 기 연간	제 52기 연간	제 51기 연간
삼덕회계법인	삼덕회계법인	삼덕회계법인

나. 당해 사업연도의 분기감사(또는 검토)절차 요약

(1) 감사절차의 개요

재무제표 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 : 2010. 08. 03~ 2010. 08. 06

(나)결산 감사

결산 감사 : 2011. 02. 22~ 2011. 02. 25

다. 감사 의견

사 업 연 도	감사(또는 검토)의견	지적사항 등 요약
제 53 기 연간	적정	-
제 52 기 연간	적정	-
제 51 기 연간	적정	-

라. 특기사항 요약

사 업 연 도	특 기 사 항
제 53 기 연간	특 기 사 항 없 음
제 52 기 연간	특 기 사 항 없 음
제 51 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 : 2011. 02. 16~2011. 02. 18

(4) 주요 감사 절차

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동부속명세서에 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) 재무상태표 및 손익계산서의 표시에 관한 사항
재무상태표와 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 53기	제 52기	제 51기
해 당	해 당	해당사항없음

-당사는 2009년 사업년도부터 연결재무제표 적용됨.

나. 당해 사업연도의 감사절차 요약
연결재무제표는 2011년 4월 30일까지 제출 예정임.

다. 연결 감사의견

사업연도	감사의견	지적사항 등 요약
제 53기	-	-
제 52기	-	해 당 사 항 없 음
제 51기	-	해 당 사 항 없 음

라. 특기사항 요약

사업연도	특기사항
제 53기	-
제 52기	해 당 사 항 없 음

제 51 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 53 기	삼덕회계법인	외부 회계감사 용역 계약	158,129,000	856
제 52 기	삼덕회계법인	외부 회계감사 용역 계약	129,800,000	856
제 51 기	삼덕회계법인	외부 회계감사 용역 계약	129,800,000	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(%)	
	2010년	2009년	2008년	2010년	2009년
매출액	327,248	337,187	242,937	-2.95	38.80
매출원가	313,626	321,456	221,198	-2.44	45.33
판 관 비	18,760	10,261	12,346	82.83	-17.44
영업이익	-5,138	5,470	9,393	-193.93	-41.04
영업외 수익	28,792	14,935	14,281	92.78	2.91
영업외 비용	18,541	7,581	14,637	144.57	-48.21
법인세차감전 순이익	5,113	12,824	9,036	-60.13	41.92
법인세 등	2,030	3,992	2,156	-49.15	85.16
당기순이익	3,083	8,832	6,880	-65.09	28.37

- 매출액은 327,248백만원으로 전기대비 -2.95% 증가하였고 당기순이익은 31억원을 실현하였습니다.

2. 재무상태

- 당사의 유동비율은 216.17%입니다. 자산중 매출채권은 총자산의 14.17%를 차지하고 있으며 매출채권과 미수금 및 단기대여금등의 채권에 대한 대손충당금은 과거의 실제 대손경험율과 대손가능성추정액을 근거로 하여 산출한 대손추산액을 계상하여 평가하고 있습니다. 당해 대손상각액은 4,091백만원을 계상하고 있습니다.

- 2010년 당사의 부채비율은 전년도 보다 증가한 92.42%에서 126.42%로 변동되었습니다.

3. 자금조달

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

(단위 : 억원)

구 분	조 달 계 획			조달실적		
	금 액	이자율	금융비용	금 액	이자율	금융비용
회 사 채	400	6.59%~8.5%	13	400	6.59%~8.5%	13
차 입 금	488	6.8%~8.5%	25	488	6.8%~8.5%	25
자산유동화	156	9%	1	156	9%	1
유상증자	-	-	-	-	-	-

계	1,044	-	39	1,044	-	39
---	-------	---	----	-------	---	----

금융비용 자본화 제외

- 당사의 기말 현재 차입금을 단기, 유동성 장기에 의하여 구분할 경우 장기는 798억원, 유동성장기 1억원, 단기는 878억원으로 총차입금중 단기차입금 및 유동성장기부채의 비율은 52.38%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

- 제53기(2010사업년도) 주총소집통지·공고사항 공시
- 공시일 : 2011. 03. 10
- 공시내용

후보자성명	생년월일	약력	당해법인과의 최근3년간 거래내역	추천인
신동완	1958.10.01	(주)베리엠앤씨 이사 (주)베리티비티 이사	-	이사회
권규창 (사외이사)	1952.05.10	하나은행 지점장 범양건영(주) 사외이사	-	이사회
박진오 (사외이사)	1972.05.04	삼성생명 재무기획실(재무전략 수립담당) KTB투자증권 PE투자본부(투자 심사 담당)	-	이사회

-주주의 추천여부 : 이사회의 추천을 받음

다. 사외이사 현황

성명	주요경력	최대주주등과의 이해관계	비고
유병태	서울대학교 사범대학 서울대학교 법과대학원 법학과 몬산코리아(주) 한국장기신용은행(주)	해당사항 없음	2009.04.10 신규선임 2011.03.24 중도퇴임
권규창	극동정보대학졸업 하나은행 지점장 범양건영(주) 사외이사	해당사항 없음	2011.03.25재 선임

박진오	서울대학교 경영학과 졸업 삼성생명 재무기획실(재무전략수립담당) KTB투자증권 PE투자본부(투자심사 담당)	해당사항 없음	2011.03.25 신규선임
-----	--	---------	--------------------

라. 이사의 손해배상책임보험 가입여부

성명	보험료	보험금	회사 부담금	비고
김성균	20,750,000	5,000,000,000	없음	56세 이후 보험금 10%씩 상승

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) 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	
				유병태 (출석률:85%)	권규창 (출석률:85%)
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 운영실태 보고의 건	가결	찬성	-
2010-9	2010.02.02	"울산시 언양 반천 일반산업단지" 개발사업 출자 금 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	2010.03.05	캐나다 밴쿠버법인설립 및 법인장임명의건	가결	찬성	-
2010-19	2010.03.08	카자흐스탄 STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 담 보제공등의 건	가결	찬성	-
2010-20	2010.03.17	일반대출 승인의 건	가결	찬성	-
2010-21	2010.03.19	각자대표이사 선임 및 지배인 변경의 건	가결	찬성	찬성
2010-22	2010.03.23	이사회 운영개정의 건	가결	찬성	찬성
2010-23	2010.03.25	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 금전대여의 건	가결	찬성	찬성
2010-24	2010.04.01	주식회사 리앤코베트남빈떤 주식양수(인수)의 건	가결	찬성	찬성
2010-25	2010.04.09	성과관리제도 운영규정 제정의 건	가결	찬성	찬성
2010-26	2010.04.12	제주도 사업용지 매각의 건(건입동1441번지)	가결	찬성	-
2010-27	2010.04.23	캐나다 밴쿠버 법인 자금 대여의 건	가결	찬성	찬성
2010-28	2010.04.29	베트남 호치민시 개발사업관련 채무인수의 건 및 변경대출약정서 체결의 건	가결	찬성	찬성
2010-29	2010.05.04	캐나다 밴쿠버 법인 2차 자금 대여의 건	가결	찬성	찬성
2010-30	2010.05.18	조직 일부 개편 및 업무 조정의 건 선물환 한도 약정의 건 해외법인 대표이사 선임 및 권한 위임의 건 PUMYANG INTER FZC 금전대여의 건 신규외화 차입의 건	가결	찬성	찬성
2010-31	2010.05.25	제주도 사업용지 매각의 건 ALDEX AMERICA, INC 유상증자의 건	가결	찬성	찬성
2010-32	2010.06.08	DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건	가결	찬성	찬성
2010-33	2010.06.10	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 금전대여의 건	가결	찬성	찬성
2010-34	2010.06.17	보증서 발급의 건(우즈베키스탄 도로입찰 관련)	가결	찬성	찬성
2010-35	2010.06.22	(주)리앤코베트남빈떤 금전대여의 건 PARASAT GROUP LLP 금전대여의 건	가결	-	찬성

2010-36	2010.06.29	유형자산(토지) 재평가의 건 조직 일부 개편 및 업무 조정의 건	가결	-	찬성
2010-37	2010.07.06	두바이 지사장 변경에 따른 권한위임의 건 유형자산(토지)재평가 실시결과에 따른 확정 의 건 신주인수권부사채(BLO) 발행의 건 자사주 매각의 건	가결	찬성	찬성
2010-38	2010.07.08	자사주 매각의 건	가결	찬성	찬성
2010-39	2010.07.20	기채에 관한 건(국민은행 - 알렉스아메리카 관련)	가결	찬성	찬성
2010-40	2010.08.11	조직 일부 개편 및 업무분장 조정의 건	가결	찬성	찬성
2010-41	2010.08.25	외환은행 기업일반자금대출 하나로저축은행 기업일반자금 대출	가결	찬성	찬성
2010-42	2010.08.31	DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건	가결	찬성	찬성
2010-43	2010.09.01	두바이비즈니스베이오피스빌딩및부대시설신축 사업 카자흐스탄 마나사 비즈니스 센터 개발사업 관련 채무인수 관련 약정서 체결 부동산담보신탁 계약체결 및 신탁등기 승인의 건	가결	찬성	찬성
2010-44	2010.09.10	기채에 관한 건(포괄외화지급보증 건)	가결	찬성	-
2010-45	2010.09.13	카자흐스탄오네르 개발사업관련 대출약정서 변 경승낙의 건	가결	찬성	찬성
2010-46	2010.09.15	관련사차입의 건(운영자금 베리아이비)	가결	찬성	-
2010-47	2010.09.15	범양데스콘 LLC 금전대여의 건	가결	찬성	-
2010-48	2010.09.28	관련사차입의 건(운영자금 베리티비티)	가결	찬성	-
2010-49	2010.09.29	범양데스콘 LLC 금전대여의 건 범양인터내셔널 FZE 금전대여의 건 DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건 카자흐스탄 마나사 비즈니스센터 개발사업관련 채무인수계약의 건	가결	찬성	찬성
2010-50	2010.09.30	베트남호치민시 변경약정서 체결의 건 부동산 담보신탁 의뢰의 건 (인천서구 가좌동 산 27-23리 28 단지)	가결	찬성	-
2010-51	2010.10.06	PARASAT GROUP LLP 금전대여의 건 DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건 카자흐스탄 마나사프로젝트 시행법인 DEVELINVESTKOR 매입의 건	가결	찬성	찬성
2010-52	2010.10.13	제2회 무보증 신주인수권부사채 발행의 건	가결	-	찬성
2010-53	2010.10.20	연대보증의 건 기채에 관한 건(선물환 한도 약정체결) 기채에 관한 건(Bid-bond 발행 요청의 건)	가결	-	찬성
2010-54	2010.10.27	PT.CITRA LAVATAN TEDUH 주식매각의 건 Aldex America, Inc. 주식인수의 건 기채에 관한 건(당좌대출 연장의 건)	가결	찬성	찬성

2010-55	2010.11.03	카자흐스탄 알마티시 복합시설(오네르) 개발사업 관련 PF대출 원금 상환을 위한 금전대여의 건 카자흐스탄 하자노바 프로젝트PF 채무인수 및 기간연장 계약 체결의 건	가결	-	찬성
2010-56	2010.11.23	기채에 관한 건(베트남 공사계약을 위한 AP bond 발행의 건)	가결	-	찬성
2010-57	2010.11.30	자산유동화를 통한 자금 조달의 건 PARASAT GROUP LLP 지분 5%매입의 건	가결	찬성	찬성
2010-58	2010.12.07	STED-JIPS DEVELOPMENT LLP금전대여의 건 알렉스 아메리카 유상증자 참여의 건	가결	-	찬성
2010-59	2010.12.09	범양건영(주) 제3회 무보증 사모사채 발행의 건 기채에 관한 건(신한은행) 기채에 관한 건(국민은행)	가결	-	찬성
2010-60	2010.12.21	울산반천산업단지 사업부지 담보대출 연대보증	가결	-	찬성

※ 사외이사 권규창 ('10.03.19 신규선임)

■ 결산일 이후 이사회 의 주요활동

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결 여부	사외이사	
				유병태 (출석률:%)	권규창 (출석률:100%)
2011-1	2011.01.11	STED-JIPS DEVELOPMENT LLP 채무인수의 건	가결	-	찬성
2011-2	2011.02.15	판교 삼도빌딩 신축사업 담보대출 관련 당사 신용공여의 건	가결	-	찬성
2011-3	2011.02.22	내부회계관리제도 운영실태 보고 및 평가보고의 건	가결	-	찬성
2011-4	2011.02.22	서울산개발(주) 긴급 운영자금 20억원 차입을 위한 6억원 연대보증	가결	-	찬성
2011-5	2011.03.02	제53기 정기주주총회 개최의 건	가결	-	찬성
2011-6	2011.03.22	퇴직공로금 지급의 건	가결	-	찬성
2011-7	2011.03.22	사우디아라비아 제타시에 범양건영 주식회사의 지사 설립의 건 사우디아라비아 지사의 설립 예치금 결정의 건 사우디아라비아 지사의 대표(지사장)선임 및 권한 위임의 건	가결	-	찬성
2011-8	2011.03.28	베트남 빈면군 아파트 개발사업 관련 대출 및 사업약정서에 대한 제4차 변경약정서 TRANCHE A,B 대출약정서에 대한 제3차 변경약정서 및 TRANCHE C 대출약정서에 대한 제4차 변경약정서 등 체결의 건	가결	-	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 업무무상상태와 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
유현근	성균관대학교 한국중공업 (주)대우건설 관리담당 부사장	2009. 3.27 신규선임

(2) 감사위원회(감사)의 주요활동내역

회차	개최일자	의안내용	가결여부	참석여부
				유현근 (상근감사)
2010-1	2010.01.04	위임전결규정 개정의 건	가결	참석
2010-2	2010.01.04	범양 데스콘 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-3	2010.01.11	범양데스콘 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-4	2010.01.25	외화 지급보증의 건(BID BOND)	가결	참석
2010-5	2010.01.26	범양데스콘 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 연양 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	범양데스콘 금전소비대여의 건	가결	참석
2010-17	2010.03.02	외화대출 승인의 건	가결	참석
2010-18	2010.03.05	캐나다 벤쿠버법인설립 및 법인장임명의건	가결	참석
2010-19	2010.03.08	카자흐스탄 STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 담보제 공등의 건	가결	참석
2010-20	2010.03.17	일반대출 승인의 건	가결	참석
2010-21	2010.03.19	각자대표이사 선임 및 지배인 변경의 건	가결	참석
2010-22	2010.03.23	이사회 운영개정의 건	가결	참석
2010-23	2010.03.25	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 금전대여의 건	가결	참석
2010-24	2010.04.01	주식회사 리앤코베트남빈띤 주식양수(인수)의 건	가결	참석
2010-25	2010.04.09	성과관리제도 운영규정 제정의 건	가결	참석
2010-26	2010.04.12	제주도 사업용지 매각의 건(건입동1441번지)	가결	참석
2010-27	2010.04.23	캐나다 벤쿠버 법인 자금 대여의 건	가결	참석
2010-28	2010.04.29	베트남 호치민시 개발사업관련 채무인수의 건 및 변 경대출약정서 체결의 건	가결	참석
2010-29	2010.05.04	캐나다 벤쿠버 법인 2차 자금 대여의 건	가결	참석
2010-30	2010.05.18	조직 일부 개편 및 업무 조정의 건 선물환 한도 약정의 건 해외법인 대표이사 선임 및 권한 위임의 건 PUMYANG INTER FZC 금전대여의 건 신규외화 차입의 건	가결	참석
2010-31	2010.05.25	제주도 사업용지 매각의 건 ALDEX AMERICA,INC 유상증자의 건	가결	참석
2010-32	2010.06.08	DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건	가결	참석
2010-33	2010.06.10	STEDJIPS DEVELOPMENT LLP 금전대여의 건	가결	참석
2010-34	2010.06.17	보증서 발급의 건(우즈베키스탄 도로입찰 관련)	가결	참석
2010-35	2010.06.22	(주)리앤코베트남빈띤 금전대여의 건 PARASAT GROUP LLP 금전대여의 건	가결	-
2010-36	2010.06.29	유형자산(토지) 재평가의 건 조직 일부 개편 및 업무 조정의 건	가결	참석
2010-37	2010.07.06	두바이 지사장 변경에 따른 권한위임의 건 유형자산(토지)재평가 실시결과에 따른 확정의 건 신주인수권부사채(BLO) 발행의 건 자사주 매각의 건	가결	참석
2010-38	2010.07.08	자사주 매각의 건	가결	참석
2010-39	2010.07.20	기채에 관한 건(국민은행 - 알텍스아메리카 관련)	가결	참석
2010-40	2010.08.11	조직 일부 개편 및 업무분장 조정의 건	가결	참석
2010-41	2010.08.25	외환은행 기업일반자금대출 하나로저축은행 기업일반자금 대출	가결	참석
2010-42	2010.08.31	DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건	가결	참석

2010-43	2010.09.01	두바이비즈니스베이오피스빌딩및부대시설신축사업 카자흐스탄 마나사 비즈니스 센터 개발사업 관련 채 무인수 관련 약정서 체결 부동산담보신탁 계약체결 및 신탁등기 승인의 건	가결	참석
2010-44	2010.09.10	기채에 관한 건(포괄외화지급보증 건)	가결	-
2010-45	2010.09.13	카자흐스탄오네르 개발사업관련 대출약정서 변경승 낙의 건	가결	-
2010-46	2010.09.15	관련사차입의 건(운영자금 베리아이비)	가결	참석
2010-47	2010.09.15	범양데스콘 LLC 금전대여의 건	가결	참석
2010-48	2010.09.28	관련사차입의 건(운영자금 베리티비티)	가결	참석
2010-49	2010.09.29	범양데스콘 LLC 금전대여의 건 범양인터내셔널 FZE 금전대여의 건 DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건 카자흐스탄 마나사 비즈니스센터 개발사업관련 채무 인수계약의 건	가결	참석
2010-50	2010.09.30	베트남호치민시 변경약정서 체결의 건 부동산 담보신탁 의뢰의 건 (인천서구 가좌동 산27- 23리 28 단지)	가결	-
2010-51	2010.10.06	PARASAT GROUP LLP 금전대여의 건 DEVELINVESTKOR LLP 금전대여의 건 카자흐스탄 마나사프로젝트 시행법인 DEVELINVESTKOR 매입의 건	가결	참석
2010-52	2010.10.13	제2회 무보증 신주인수권부사채 발행의 건	가결	참석
2010-53	2010.10.20	연대보증의 건 기채에 관한 건(선물환 한도 약정체결) 기채에 관한 건(Bid-bond 발행 요청의 건)	가결	참석
2010-54	2010.10.27	PT.CITRA LAVATAN TEDUH 주식매각의 건 Aldex America, Inc. 주식인수의 건 기채에 관한 건(당좌대출 연장의 건)	가결	참석
2010-55	2010.11.03	카자흐스탄 알마티시 복합시설(오네르) 개발사업관 련 PF대출 원금 상환을 위한 금전대여의 건 카자흐스탄 하자노바 프로젝트PF 채무인수 및 기간 연장 계약 체결의 건	가결	참석
2010-56	2010.11.23	기채에 관한 건(베트남 공사계약을 위한 AP bond 발행의 건)	가결	참석
2010-57	2010.11.30	자산유동화를 통한 자금 조달의 건 PARASAT GROUP LLP 지분 5%매입의 건	가결	참석
2010-58	2010.12.07	STED-JIPS DEVELOPMENT LLP금전대여의 건 알텍스 아메리카 유상증자 참여의 건	가결	참석
2010-59	2010.12.09	범양건영(주) 제3회 무보증 사모사채 발행의 건 기채에 관한 건(신한은행) 기채에 관한 건(국민은행)	가결	참석
2010-60	2010.12.21	울산반천산업단지 사업부지 담보대출 연대보증	가결	참석

■ 결산일 이후 감사위원회(감사)의 주요활동내역

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	참석여부
				유현근 (상근감사)
2011-1	2011.01.11	STED-JIPS DEVELOPMENT LLP 채무인수의 건	가결	참석
2011-2	2011.02.15	판교 삼도빌딩 신축사업 담보대출 관련 당사 신용공여의 건	가결	참석
2011-3	2011.02.22	내부회계관리제도 운영실태 보고 및 평가보고의 건	가결	참석
2011-4	2011.02.22	서울산개발(주) 긴급 운영자금 20억원 차입을 위한 6억원 연대보증	가결	참석
2011-5	2011.03.02	제53기 정기주주총회 개최의 건	가결	참석
2011-6	2011.03.22	퇴직공로금 지급의 건	가결	참석
2011-7	2011.03.22	사우디아라비아 제타시에 범양건영 주식회사의 지사 설립의 건 사우디아라비아 지사의 설립 예치금 결정의 건 사우디아라비아 지사의 대표(지사장)선임 및 권한 위임의 건	가결	참석
2011-8	2011.03.28	베트남 빈떤군 아파트 개발사업 관련 대출 및 사업약정서에 대한 제4차 변경약정서 TRANCHE A,B 대출약정서에 대한 제3차 변경약정서 및 TRANCHE C 대출약정서에 대한 제4차 변경약정서 등 체결의 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

1) 계열회사 지분현황

(2010. 12. 31 현재)

(단위 : 원)

관 계 회 사	자 본 금	발행 주식수	당사 주식수	타인 주식수	비 고
범양필리핀	£ 10,000,000	100,000	40,000	60,000	40.00%
범양 DESCON LLC	US\$ 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	KZT 183,800	-	-	-	유한회사, 80.00%
범양 INTER FZE	AED 1,000,000	-	-	-	100.00%
DSEC CORPORATION	AED 100,000	100	51	49	51.00%
(주)피앤디벨로먼트	100,000,000	20,000	8,000	12,000	40.00%
원신보안(주)	8,000,000,000	1,600,000	632,000	968,000	39.50%
범양캐나다 LTD	CAD 500,000	500,000	500,000	-	유한회사, 100.00%
STED-JIPS LLP	KZT 1,000,000	-	-	-	유한회사, 50.00%
ALDEX AMERICA, INC.	US\$ 5,000,000	405,662	316,982	88,680	78.00%
(주)리앤코베트남빈편	50,000,000	10,000	10,000	-	100.00%
(주)큐캐피탈파트너스	39,916,685,000	79,833,370	7,608,304	72,225,066	9.53%

2) 계열회사 출자현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	최초취득 일자	출자 목적	최초취득 금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
원신보안 (비상장)	1985.10.0 1	투자	3,214	632,000	95.75%	5,381	-	-	(1,323)	632,000	39.50%	4,058	11,218	264
DSEC CORPORATION FZC (비상장)	2007.04.0 5	"	3	51	51.00%	2	-	-	1,583	51	51.00%	1,585	70,964	21
PUMYANG CONSTRUCTION KAZAKHSTAN (비상장)	2007.06.2 9	"	1	-	100.00%	1	-	-	34	-	100.00%	35	1,939	-
PARASAT GROUP LLP (비상장)	2007.05.0 3	"	2	-	95.00%	2	-	-	719	-	95.00%	721	28,973	-
PUMYANG DESCON (비상장)	2006.12.1 2	"	2,729	-	70.00%	2,104	-	-	(190)	-	70.00%	1,914	21,112	-
PUMYANG INTER FZE (비상장)	2007.09.0 7	"	255	-	100.00%	317	-	-	608	-	100.00%	925	46,637	1

(주)리앤코베트남 편 (비상장)	2008.05.29	"	5	-	-	-	10,000	5	(5)	10,000	100.00%	-	13,689	454
ALDEX AMERIC, INC (비상장)	2010.06.04	"	1,205	-	-	-	316,982	4,122	(187)	316,982	78%	3,935	10,903	(1)
㈜피앤디벨트먼트 (비상장)	2007.10.29	"	40	8,000	40.00%	40	-	-	-	8,000	40.00%	40	-	-
DEVELINVESTKOR LLP (비상장)	2009.11.17	"	1	80	80.00%	1	-	-	543	80	80.00%	544	23,350	-
PUMYANG CANADA (비상장)	2010.04.12	"	559	-	-	-	500,000	559	(121)	500,000	100.00%	438	2,891	(130)
STED-JIPS LLP (비상장)	2010.03.11	"	1	-	-	-	-	4	222	-	50%	226	43,979	-
큐캐피탈 파트너스 (상장)	2008.10.01	"	6	-	-	-	7,608,304	5,711	791	7,608,304	9.53%	6,502	56,922	12,061
합 계				640,131		7,848	8,435,286	10,401	2,671	9,075,417		20,925	332,577	12,670

3) 타법인 출자현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율	장부가액	총자산	당기순손익
							수량	금액						
(주)형프리에스엘큐원 (비상장)	2010.06.30	투자	200	-	-	-	40,209	201	-	40,209	11.80%	201	-	-
은행새길(주) (비상장)	2010.06.30	"	10	2,000	2.00%	10	-	-	-	2,000	2.00%	10	-	-
㈜바이오세움 (비상장)	2001.03.30	"	300	6,000	1.97%	300	-	-	-	6,000	1.97%	300	7,853	775
대한주택보증 (비상장)	-	"	50	78,278	0.01%	482	-	-	-	78,278	0.01%	482	5,619,949	550,651
충천에코라인 (비상장)	2007.12.31	"	101	20,190	15.00%	100	-	-	-	20,190	15.00%	100	21,522	-77
매일경제CATV (비상장)	-	"	800	160,000	2.60%	800	101,680	-	-	261,680	1.38%	800	109,835	2,172
아산꿈나무㈜ (비상장)	2008.07.02	"	146	30,671	2.31%	154	-	-	-	30,671	2.31%	154	-	-
충북장교육㈜ (비상장)	2006.06.30	"	3	2,436,056	10.26%	244	-	-	-	2,436,056	10.26%	244	-	-
충남미래개발㈜ (비상장)	2006.06.30	"	1	1,927,567	3.76%	193	-	-	-	1,927,567	3.76%	193	-	-

부산미래교육㈜ (비상장)	2006.06 .30	"	13	2,560	1.01%	13	-	-	-	2,560	1.01%	13	-	-
서울산개발(주) (비상장)	2010.06 .30	"	1,080	-	-	-	108,000	1,080	-	108,000	31.76%	1,080	-	-
제주국제컨벤션 (비상장)	-	"	50	10,000	0.03%	50	-	-	-	10,000	0.03%	50	170,871	-4,077
건설공제조합 (비상장)	-	"	3,530	5,000	0.14%	4,845	500	662	-	5,500	0.14%	5,507	5,806,050	104,443
전기공사공제조합 (비상장)	-	"	50	300	0.02%	50	-	-	-	300	0.02%	50	1,214,169	28,736
정보통신공제조합 (비상장)	-	"	45	300	0.05%	45	-	-	-	300	0.05%	45	318,635	8,127
소방산업공제조합 (비상장)	2010.12 .03	"	20	-	-	-	40	20	-	40	0.02%	20	92,895	-3,499
합 계				4,679,922	-	7,291	249,429	1,958	-	4,929,351	-	9,249	7,616,308	134,184

VII. 주주에 관한 사항

최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
(주)베리티비티	본인	보통주	2,525,987	22.17	2,635,737	23.14	-
김성균	특수관계인	보통주	651,884	5.72	509,611	4.47	-
(주)베리아이비 홀딩스	특수관계인	보통주	263,324	2.31	1,716,424	15.06	-
(주)베리엠앤씨	특수관계인	보통주	307,105	2.70	307,105	2.69	-
원신보안(주)	계열회사	보통주	667,766	5.86	77,766	0.68	-
(주)에스제이디	특수관계인	보통주	0	0	56,270	0.49	-
계		보통주	4,416,066	38.76	5,302,913	46.53	-
		우선주	0	0	0	0	-
		기 타	0	0	0	0	-

※ 최대주주 법인의 개요

법적성격	주식회사		
자산총액 (또는 운용자산총액)	59,706백만원	부채총액	18,720백만원
자본총액	40,986백만원	자본금	7,450백만원
대표자	김 성 균		
의사결정기구 (의사결정권자)	이사회		
최대주주 (법인 대표자)	(주)베리아이비홀딩스 (김성균)	최대주주 지분율	100%

주식 소유현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	(주)베리티비티	2,635,737	23.14	
	(주)베리아이비홀딩스	1,716,424	15.06	
	클라우드제일차(유)	1,086,060	9.53	
	GMO EMERGING MARKETS FUNDS	647,192	5.68	
우리사주조합		375,344	3.29	

소액주주현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주주		보유주식		비 고
	주주수	비율	주식수	비율	
소액주주	2,539	99.56	3,124,578	27.41	
전체	2,550	100%	11,397,849	100%	

1) 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 배정할수 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 우리사 주조합원에게 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 이사회의 결의로써 정한다.</p> <p>4. 주주가 신주인수권 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의로 정한다.</p>			
결 산 일	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	한 국 예 탁 결 제 원 / (02)3774-3523			

주주의 특전	해 당 사 항 없 음	공고게재신문	매일경제신문
--------	-------------	--------	--------

2) 최근 6개월 간의 주가 및 주식 거래실적
가. 국내증권시장

(단위 :원, 주)

종 류		6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
보통주	최 고	5,730	5,600	4,930	5,140	5,850	5,170	5,380
	최 저	5,210	4,780	4,425	3,970	4,905	4,315	4,565
월간거래량		502,766	705,966	280,506	670,245	698,879	401,154	1,173,365

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

임원 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 주)

성명	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
							보통주	우선주		
김성균	1963.12	회장	등기임원	상근	총괄	육군사관학교 Bond Univ. 국제관계학 석사 알덱스 및 남광토건 부회장 현) 베리티비티 부회장	509,611	-	2009.03 (25개월)	-
임연정	1952.08	부사장	등기임원	비상근	총괄	연세대학교 석사 계명대학교 박사 대우건설(주) 남광토건(주)	-	-	2010.03 (25개월)	-
김형석	1963.08	부사장	등기임원	상근	총괄	서울대학교 동대학원 경영학 장기신용은행 한국기술투자 현) 베리티비티 임원	-	-	2009.03 (25개월)	-
유병대	1963.12	등기임원	등기임원	비상근	사외이사	서울대학교 사범대학 서울대학교 법과대학원 법학과 문산코리아(주) 한국장기신용은행(주)	-	-	2009.03 (25개월)	2011.03.25
권규창	1952.05	이사	등기임원	비상근	사외이사	덕수공업고등학교 하나은행 지점장	-	-	2009.03 (25개월)	2012.03.25
신동완	1958.10	이사	등기임원	비상근	사외이사	아주대 경영학 석사 (주)알덱스 (주)베리엠앤씨 현) (주)베리티비티 이사	-	-	2011.03 (1개월)	2012.03.25
박진오	1972.05	이사	등기임원	비상근	사외이사	서울대 경영학 졸업 삼성생명 재무기획실 현) KTB투자증권 PE투자본부	-	-	2011.03 (1개월)	2012.03.25
유현근	1947.01	감사	등기임원	상근	감사	성균관대학교 한국중공업 (주)대우건설 관리담당 부사장	-	-	2009.03 (25개월)	2012.03.31
우영기	1948.01	전무	미등기임원	비상근	해외부 문	홍익대 토목학과 고려개발	4,300	-	-	-
박봉현	1954.09	전무	미등기임원	비상근	토목부 문	서울시립대 토목학과 연세공학대학원 우미건설	4,227	-	2009.04 (24개월)	-
김중성	1958.11	상무	미등기임원	상근	토목부 문	서울시립대학교 토목 남광토건(주)	-	-	2009.10 (18개월)	-

양익승	1955.04	상무	미등기임원	비상근	건축부 문	동국대학교 건축 롯데건설 (주)한양 건축임원	-	-	2009.10 (18개월)	-
문권환	1960.03	상무	미등기임원	상근	경영지 원본부	경성대 경영학과 부산대학교 대학원(MBA) 남광토건(주) 베리티비티 경영지원본부장	-	-	2009.10 (18개월)	-
한준희	1965.01	상무	미등기임원	상근	전략기 획	육군사관학교 삼성물산 건설부문 온세텔레콤 본부장	5,000	-	2009.10 (18개월)	-
변수형	1962.12	상무	미등기임원	상근	재무관 리본부	고려대학교	-	-	2010.03 (12개월)	-
박윤길	1955.03	상무	미등기임원	상근	김해현 장	홍익공업전문대	-	-	-	-
박상열	1956.09	상무	미등기임원	비상근	지사장	서울산업대 건축과 일광실업	4,227	-	-	-
유건호	1960.02	상무	미등기임원	상근	건축부 문	건국대학교 건축과	-	-	2011.01 (3개월)	-
김용훈	1963.11	상무	미등기임원	상근	영업부 문	계명 전문 졸	4,227	-	-	-
김기영	1959.08	상무	미등기임원	비상근	개발사 업	관동대 졸	-	-	2010.04 (11개월)	-
김태식	1959.02	상무	미등기임원	비상근	해외사 업	중평공고	-	-	2010.04 (11개월)	-
김남원	1961.10	상무	미등기임원	상근	토목사 업	국민대 대학원	5,163	-	2010.04 (11개월)	-
이동열	1961.03	상무	미등기임원	상근	토목사 업	서울산업대학원	-	-	2010.06 (10개월)	-
문광수	1957.01	상무	미등기임원	상근	해외사 업	연세대학교	-	-	2010.05 (11개월)	-
이건식	1955.01	상무	미등기임원	상근	해외사 업	한양대 산업대학원	-	-	2010.06 (10개월)	-
조방래	1959.06	상무	미등기임원	상근	해외사 업	부산대학교	-	-	2010.06 (10개월)	-
심성호	1964.02	상무	미등기임원	상근	해외사 업	연세대 대학원	-	-	2010.09 (7개월)	-

직원 현황

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 원)

사업부문	성별	직원 수				평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
		정규직	계약직	기 타	합 계				
건축	남	81	4	-	85	5.92	2,983,256,070	35,097,130	-
건축	녀	5	-	-	5	3.36	125,178,000	25,035,600	-
토목	남	75	15	-	90	7.44	3,231,102,460	35,901,138	-
토목	녀	1	4	-	5	1.43	54,154,600	10,830,920	-

해외	남	42	5	-	47	5.08	1,390,584,900	29,586,913	-
해외	녀	1	1	-	2	2.25	37,089,600	18,544,800	-
관리	남	74	3	-	77	6.55	2,558,342,270	33,225,224	-
관리	녀	6	4	-	10	2.36	182,022,400	18,202,240	-
합 계		285	36	-	321	-	10,561,730,300	-	-

2. 임원의 보수 등

이사·감사의 보수 현황

(단위 : 원)

구 분	지급 총액	주총승인 금액	1인당 평균 지 급액	주식매수선택 권의 공정가치 총액	비고
이 사	632,141,000	2,000,000,000	210,713,700	-	20억은 이사, 사외이사 포함금액임.
(사외이사)	34,370,000	0	11,457,000	-	-
감 사	100,005,000	150,000,000	100,005,000	-	-

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	279,956,627	-
PARASAT GROUP LLP	계열회 사	단기 대여금	6,827,569,999	512,259,984	-	7,339,829,983	1,166,028,014	-
PUMYANG INTERNATI ONAL FZE	계열회 사	단기 대여금	18,024,265,973	22,288,604,59 0	-	40,312,870,563	5,311,289,239	-
PUMYANG DESCON LLC	계열회 사	단기 대여금	4,872,683,555	2,258,781,387	-	7,131,464,942	2,423,231,912	-
DSEC CORPORA TION FZC	계열회 사	단기 대여금	15,884,994,771	4,539,845,377	-	20,424,840,148	731,152,926	-
STED- JIPSELLP	계열회 사	단기 대여금	7,326,482,049	12,745,323,17 7	-	20,071,805,226	1,218,598,826	-
DEVELINV ESTKOR LLP	계열회 사	단기 대여금	-	4,118,366,655	-	4,118,366,655	101,480,231	-
ONSE TELECOM SA LTD	계열회 사	단기 대여금	-	173,691,900	-	173,691,900	10,329,537	-
범양캐나다 LTD	계열회 사	단기 대여금	-	1,620,648,000	-	1,620,648,000	93,975,385	-
(주)리앤코 베트남빈편	계열회 사	단기 대여금	-	2,374,224,982	-	2,374,224,982	126,548,305	-
원신보안 (주)	계열회 사	단기 대여금	-	200,000,000	200,000,000	-	-	-
합 계		-	53,876,096,347	50,831,746,05 2	200,000,000	104,507,842,39 9	11,462,591,00 2	-

나. 채무보증 내역

(단위 : USD)

성명 (법인명)	관계	거래내역				비고
		기초	증가	감소	기말	
PUMYANG DESCON	관계회사	\$2,000,000	-	\$500,000	\$1,500,000	채권자 : 신한은행 (STAND BY L/C)
ALDEX AMERICA	관계회사	-	\$2,000,000	-	\$2,000,000	채권자 : 국민은행 (STAND BY L/C)
합계		\$2,000,000	\$2,000,000	500,000	\$3,500,000	

다. 지급보증 대지급금 내역

(단위 : 원)

성명 (법인명)	관계	변동내역				비고
		기초	증가	감소	분기말	
(주)리앤코베트 남빈편	계열회 사	-	16,500,000,000	-	16,500,000,000	PF 채무인수
DEVELINVESTK OR LLP	계열회 사	-	18,112,190,000	-	18,112,190,000	PF 채무인수
PARASAT GROUP LLP	계열회 사	-	16,605,000,000	-	16,605,000,000	PF 채무인수
DSEC CORPORATION FZC	계열회 사	-	18,763,558,637	-	18,763,558,637	PF 채무인수
합계		-	69,980,748,637	-	69,980,748,637	

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

(단위 : 천원)

구분	성명	거래내용	변동내역				비고
			기초	증가	감소	기말	
임원	대표이사외	가수금	36,200	-	-	36,200	-
기타	법무팀	공탁수수료 외	257,740	15,747,709	15,739,686	265,763	-
합계		-	293,940	15,747,709	15,739,686	301,963	-

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 주요경영사항신고내용의 진행상황 등

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2010.01.19	단일판매· 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 :경부선 남성현~청도간 중천구교외 1개 소 교량개량공사(제1차) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 11,732,924,392원 - 매출액대비(%) : 4.83% 3. 계약 상대 : 한국철도시설공단 - 회사와의 관계 : 발주처	공사진행율 (5.2%) 공사기간 10.01.19~12.01.18
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~2009년12월 31일) 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%(대규모법인은15%)이 상변경	- 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	재무제표에대한감사보고 서	-	-
2010.03.19	정기주주총회결과	주주총회의사록 요약 참조	-
2010.03.19	대표이사변경	변경전: 박문용 변경후 : 김성균, 임연정	-
2010.03.19	사외이사의선임·해임또는 중도퇴임에관한신고	사외이사의 선임: 권규창	-
2010.03.31	사업보고서 제출	제52기 2009년도 사업보고서	-
2010.04.29	채무인수결정	1. 원채무자 : (주)리앤코베트남빈면 2. 채무인수금액 : 165억원 3. 채무인수 사유 : 원채무자의 대출약정서상 채무불이행으로 기한이익 상실 사유 발생 4. 기타 : 원채무자의 지분 100%을 당사가 인수함으로써 본사 업은 당사의 자체사업으로 전환함.	-
2010.05.17	분기보고서 제출	제53기 2010년도 1분기 사업보고서	-

2010.07.06	신주인수권부사채 발행결정 (주요사항보고서)	1. 사채의 권면총액 : 150억 2. 자금조달의 목적: 운영자금 3. 사채 만기일: 2013년 07월 08일 4. 사채의 이율: 표면이자율 2.5%, 만기보장이자율 8.5% 5. 신주인수권 행사기간: 2011.07.08~2013.06.07	-사채 원금 150억원이 케이티 비이천철사모투자전문회사로 부터 2010년 7월 8일 입금됨
2010.07.05	자산재평가 결과	1. 평가 목적물 : 토지(서울 서초구 방배본동 750-14 외) 2. 재평가 내역 : 장부가액 9,231,668,609 평가금액 47,764,412,910	반기재무제표에 반영됨
2010.07.12	자기주식처분 결과보고서	1. 처분에 관한 보고서 제출일 : 2010년 7월 8일 2. 처분기간 : 2010년 7월 9일 ~ 2010년 7월 9일 3. 처분주식의 종류 및 수 : 기명식보통주 100,000주 4. 처분가액: 558,000,000원 1주당가액 5,580 5. 처분후 자기주식 보유상황 : 318,007주	
2010. 08.16	반기보고서 제출	제53기 2010년도 반기 사업보고서	
2010. 09. 01	채무인수결정	1.원채무자 : DEVELINVESTKOR LLP 2.채무인수금액 : 116억 3.채무인수 사유 : 원채무자의 대출약정사상 채무불이행으로 기한이익 상실 사유 발생	
2010. 09. 08	채무인수결정	1.원채무자 : DSEC CORPORATION FZC 2.채무인수금액 : 188억 3.채무인수 사유 : 원채무자의 대출약정사상 채무불이행으로 기한이익 상실 사유 발생	
2010.09.13	단일판매· 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 :평택 미군장교숙소 BTL사업(1단계) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 14,987,200,000원 - 매출액대비(%) : 4.44% 3. 계약 상대 : 험프리에스엘큐원 주식회사 - 회사와의 관계 : 발주처	공사기간 10.09.30~12.05.31
2010.10.18	단일판매· 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 :Ho Chi Minh City - Long Thanh - Dau Giay Expressway - Contract Package No.5 2. 계약 내역 계약금액(원) : 40,339,250,000원 - 매출액대비(%) : 11.96% 3. 계약 상대 : 베트남교통부 산하 베트남고속도로공사 - 회사와의 관계 : 발주처	공사기간 10.10.15~13.06.14 환율 ₩ 1,112.50를 적용 산출
2010.10.26	단일판매· 공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 군산 종합정비소 시설 본공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 8,903,482,410원 - 매출액대비(%) : 2.64% 3. 계약 상대 : 국방시설본부 - 회사와의 관계 : 발주처	공사기간 10.10.25~12.06.30
2010.11.01	신주인수권부사채 발행결정 (주요사항보고서)	1. 사채의 권면총액 : 250억 2. 자금조달의 목적: 운영자금 3. 사채 만기일: 2013년 11월 01일 4. 사채의 이율: 표면이자율 2.5%, 만기보장이자율 8.5% 5. 신주인수권 행사기간: 2010.12.01~2013.10.01	-공모 신주인수권부사채발행

2010.11.05	채무인수결정	1.원채무자 : PARASAT GROUP LLP 2.채무인수금액 : 110억원 3.채무인수 사유 : 원채무자의 대출약정서상 채무불이행으로 기한이익상실 사유 발생	
2010.11.15	반기보고서 제출	제53기 2010년도 3분기 사업보고서	
2010.12.21	단일판매·공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 보령-태안 도로건설공사(제1공구) 2. 계약 내역 계약금액(원) : 18,690,100,000원 - 매출액대비(%) : 5.54% 3. 계약 상대 : 국토해양부 대전지방국토관리청 - 회사와의 관계 : 발주처	
2010.12.30	대표이사변경	변경전: 김성균, 임연정 변경후 : 김성균	

■ 결산일 이후 주요경영사항신고내용

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2011.01.03	단일판매·공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 반천일반산업단지 조성공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 15,277,900,000원 - 매출액대비(%) : 4.53% 3. 계약 상대 : 서울산개발 주식회사 - 회사와의 관계 : 발주처	공사기간 11-02-01~14.01.31
2011.01.11	채무인수결정	1.원채무자 : 반천일반산업단지 조성공사 2.채무인수금액 : 44억원 3.채무인수 사유 : 원채무자의 대출약정서상 채무불이행으로 기한이익 상실 사유 발생.	
2011.01.25	단일판매·공급계약 체결	1. 판매·공급계약 물건 : 중화동 프레체 도시형생활주택(오피스텔) 신축공사 2. 계약 내역 계약금액(원) : 12,612,250,000원 - 매출액대비(%) : 3.74% 3. 계약 상대 : 재단법인 한사랑농촌문화재단 - 회사와의 관계 : 발주처	공사기간 11-02-07~12.08.07
2011.03.02	주주총회소집결의	-일시 :2011.03.25 -장소 : 서울 서초구 방배본동 750-14 (범양 B/D 강당) 1. 보고사항 : 영업보고, 감사보고 2. 결의사항 : 제1호의안 : 제52기(2010년1월1일~2010년12월31일) 대차대조표,손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건 제2호의안 : 정관일부 변경의 건 제3호의안 : 이사선임의건 (사내이사 1명, 사외이사 2명) 제4호의안 : 이사 보수한도액 승인의 건 제5호의안 : 감사 보수한도액 승인의 건	
2011.03.10	주주총회소집공고	제53기 정기주주총회 소집공고	
2011.03.17	재무제표에 대한 감사보고서	제53기 감사보고서 제출	
2011.03.25	정기주주총회결과	제53기 정기주주총회 소집공고	

2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
제53기 주주총회 (10. 1. 1 - 10.12.31)	제 1호의안 : 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건	원안대로 승인	-
	제 2호 의안 : 정관변경승인의 건	원안대로 승인	
	제 3호 의안 : 이사선임의 건	이사선임: 사내이사 신동완(신임) 사외이사 권규창(중임) 사외이사 박진오(신임)	
	제 4호 의안 : 이사 보수한도액 승인의 건	이사보수한도 20억원으로 가결	
	제 5호 의안 : 감사 보수한도액 승인의 건	감사보수한도 1억5천만원으로 가결	
제52기 주주총회 (09. 1. 1 - 09.12.31)	제 1호의안 : 대차대조표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건	원안대로 승인(현금배당 2%)	-
	제 2호 의안 : 정관일부 변경의 건	원안대로 승인	
	제 3호 의안 : 이사선임의 건	이사선임: 사내이사 임연정(신임) 사외이사 권규창(신임)	
	제 4호 의안 : 이사 보수한도 승인 의 건	이사보수한도 20억원으로 가결	
	제 5호 의안 : 감사 보수한도 승인 의 건	감사보수한도 1억5천만원으로 가결	

3. 우발부채 등

견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(기준일 : 2010.12.31)

(단위 : 백만원)

제 출 처	매 수		금 액			비 고
	수표	어음	수표	어음	계	
은 행	-	-	-	-		
금융기관(은행제외)	1	7	419	9,100	9,519	대출금 견질 외
법 인						
기타(개인)						

계류중인 소송사건

(기준일 : 2010.12.31)

(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
구상금 청구의소	168,921,600	우림건설(주)	범양건영(주)외4	서울중앙지법	진행중
자재납품대금 청구의소	185,874,855	최석래	범양건영(주)	대전지방법원천안지원	진행중

시공사가 보증한 PF대출잔액

(기준일 : 2010.12.31)

(단위 : 원)

총PF대출잔액	유 형	금 액	비 고
USD 40,031,600	PF Loan	\$ 40,031,600	달러계약

주) 상기 PF는 2011년 01월 11일 채무인수가 결정됨.

공모자금 사용내역

(기준일 : 2010년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
전환사채(신주인수 권부사채) 발행	2010년 11월 02일	25,000	7,350(운영자금) 17,620(차환자금) 30(기타)	7,350(운영자금) 17,620(차환자금) 30(기타)

XI. 재무제표 등

재무상태표(대차대조표)

제53기 2010년 12월 31일 현재
제52기 2009년 12월 31일 현재
제51기 2008년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제53기	제52기	제51기
자산			
유동자산	337,307,159,756	244,656,447,227	211,667,904,188
당좌자산	291,070,226,292	193,449,132,407	178,160,287,643
현금및현금성자산	11,241,419,166	35,925,973,184	59,708,576,524
단기금융상품	722,312,070	1,168,828,000	2,798,600,000
단기투자자산	128,148,340	0	914,100,000
매출채권	63,206,778,393	65,440,700,120	35,577,658,128
대손충당금	(777,105,725)	(777,105,725)	(727,105,725)
단기대여금	104,507,842,399	54,133,836,517	21,753,659,523
대손충당금	(1,616,282,890)	0	0
지급보증대지급금	69,980,748,637	0	0
대손충당금	(7,301,940,301)	0	0
미수금	15,314,312,789	8,898,677,959	13,425,239,458
미수수익	11,705,348,701	4,218,291,510	2,090,434,710
선급금	19,796,610,101	18,070,975,284	34,415,743,766
선급공무원가	2,875,878,760	6,023,333,215	8,114,056,760
선급비용	455,972,477	345,622,343	89,324,499
유동성이연법인세자산	830,183,375	0	0
재고자산	46,236,933,464	51,207,314,820	33,507,616,545
상품	319,298,446	366,894,732	858,130,998
완성주택	6,240,759,861	6,383,172,416	6,519,925,652
용지	33,902,557,773	37,600,746,683	16,359,786,513
미성공사	5,411,862,188	6,060,434,038	8,865,181,001
가설재	91,260,660	114,233,043	78,929,473
저장품	271,194,536	681,833,908	825,662,908
원자재	0	0	0
임대주택자산	0	135,677,294	138,595,246
임대주택토지	0	27,713,036	27,713,036
완성임대주택	0	116,718,114	116,718,114

감가상각누계액	0	(8,753,856)	(5,835,904)
임대주택채권	1,284,667,366	3,463,544,871	6,521,787,791
국민주택기금차입금	(628,391,160)	(1,973,260,460)	(3,694,500,000)
표준임대보증금	(418,992,000)	(1,135,218,000)	(2,139,117,000)
전환임대보증금	(237,284,206)	(355,066,411)	(688,170,791)
비유동자산	108,708,268,184	67,133,918,975	80,861,919,916
투자자산	39,348,448,245	21,325,699,491	38,463,919,710
장기금융상품	334,100,000	85,400,000	19,500,000
장기투자증권	10,352,308,790	9,219,746,869	8,456,581,617
지분법적용투자주식	20,925,039,455	7,849,552,622	28,505,838,093
만기보유증권	550,000,000	0	0
장기대여금	7,187,000,000	4,171,000,000	1,482,000,000
유형자산	66,279,257,870	38,854,742,310	37,542,835,208
토지	47,529,112,910	12,852,687,918	12,852,687,918
건물	18,929,016,857	27,035,260,371	27,035,260,371
감가상각누계액	(5,818,540,688)	(8,051,702,720)	(7,398,246,058)
구축물	5,975,905,749	6,145,270,209	5,871,270,209
감가상각누계액	(1,682,228,184)	(1,590,877,558)	(1,438,019,278)
기계장치	2,133,293,621	2,563,032,035	2,815,713,854
감가상각누계액	(1,935,858,243)	(2,391,751,883)	(2,433,021,587)
건설용장비	2,511,564,575	2,485,111,315	70,139,000
감가상각누계액	(1,740,096,973)	(696,304,311)	(70,137,000)
차량운반구	573,506,986	562,310,998	711,115,863
감가상각누계액	(433,013,170)	(329,388,020)	(604,655,732)
공기구비품	2,690,008,242	3,167,938,468	2,909,130,285
감가상각누계액	(2,453,413,812)	(2,896,844,512)	(2,778,402,637)
무형자산	178,938,498	245,923,284	312,973,624
개발비	166,228,597	223,221,259	280,213,921
산업재산권	12,709,901	22,702,025	32,759,703
기타비유동자산	2,901,623,571	6,707,553,890	4,542,191,374
보증금	2,901,623,571	4,905,016,861	4,542,191,374
비유동성이연법인세자산	0	1,802,537,029	0
자산총계	446,015,427,940	311,926,043,496	292,668,419,350
부채			
유동부채	156,037,182,151	134,936,319,319	102,258,181,145
매입채무	37,188,200,926	63,847,547,607	52,400,545,195
단기차입금	82,175,017,600	14,971,601,600	11,836,200,000
유동화채무	5,600,000,000	0	0
미지급금	10,418,976,302	5,633,516,580	5,717,648,538

공사선수금	11,914,095,846	4,173,636,489	26,999,865,503
분양선수금	172,802,030	415,527,770	257,271,720
선수금	57,267,590	3,386,487,787	78,433,772
예수금	6,003,885,551	1,695,296,959	73,563,353
예수보증금	309,856,397	309,856,397	321,856,397
미지급비용	1,785,413,324	3,207,703,954	1,808,766,285
미지급법인세	248,972,193	6,077,701,766	1,802,907,152
유동성장기부채	100,000,000	31,200,000,000	0
미지급배당금	667,160	667,160	667,160
공사손실충당부채	62,027,232	0	0
이자율스왑	0	0	78,383,143
유동성이연법인세부채	0	16,775,250	882,072,927
비유동부채	92,999,872,007	14,883,875,998	52,277,838,434
사채	10,000,000,000	0	0
신주인수권부사채	39,961,190,000	0	0
사채상환할증금	6,404,036,008	0	0
신주인수권조정	(10,289,472,979)	0	0
사채할인발행차금	(513,626,065)	0	0
장기차입금	29,800,000,000	900,000,000	35,400,000,000
퇴직급여충당부채	5,053,659,470	5,231,298,043	6,277,759,208
퇴직보험예치금	0	(1,263,979,974)	(1,563,004,719)
퇴직연금운용자산	(3,325,503,059)	(1,399,452,538)	(1,755,616,533)
하자보수충당부채	4,170,781,105	2,655,213,378	2,806,820,219
임대보증금	4,291,407,794	8,760,797,089	8,688,949,969
비유동성이연법인세부채	7,447,399,733	0	2,422,930,290
부채총계	249,037,054,158	149,820,195,317	154,536,019,579
자본			
자본금	56,989,245,000	56,961,790,000	37,961,790,000
보통주자본금	56,989,245,000	56,961,790,000	37,961,790,000
자본잉여금	29,808,016,611	26,924,644,449	25,811,330,959
주식발행초과금	26,671,401,920	26,671,228,978	25,557,915,488
기타자본잉여금	389,593,161	253,415,471	253,415,471
부의지분법자본변동	(1,009,439,081)	0	0
신주인수권대가	3,756,460,611	0	0
자본조정	(1,334,681,456)	(1,754,383,366)	(1,754,383,366)
자기주식	(1,334,681,456)	(1,754,383,366)	(1,754,383,366)
기타포괄손익누계액	29,265,926,490	(290,544,789)	3,963,833,368
지분법자본변동	0	0	4,015,371,477
부의지분법자본변동	(888,037,226)	(248,817,878)	0

매도가능증권평가이익	7,487,009	0	0
매도가능증권평가손실	(8,794,491)	(41,726,911)	(51,538,109)
자산재평가이익	30,155,271,198	0	0
이익잉여금(결손금)	82,249,867,137	80,264,341,885	72,149,828,810
이익준비금	1,387,000,000	1,277,000,000	1,205,000,000
임의적립금	77,700,000,000	70,100,000,000	64,000,000,000
미처분이익잉여금(미처리결손금)	3,162,867,137	8,887,341,885	6,944,828,810
자본총계	196,978,373,782	162,105,848,179	138,132,399,771
부채와자본총계	446,015,427,940	311,926,043,496	292,668,419,350

손익계산서

제53기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지

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

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

(단위 : 원)

과 목	제53기	제52기	제51기
매출액	327,248,306,375	337,187,194,574	242,937,197,269
국내공사수익	274,115,076,042	312,777,419,120	193,388,520,611
해외공사수익	27,774,694,917	14,907,846,768	15,249,399,926
분양수익	3,262,161,000	4,293,192,000	28,929,920,077
기타매출	22,096,374,416	5,208,736,686	5,369,356,655
매출원가	313,626,415,533	321,455,879,049	221,198,555,521
국내공사원가	281,221,773,418	303,003,106,094	182,691,009,984
해외공사원가	20,848,703,530	10,914,182,836	12,209,618,039
분양원가	2,456,967,354	3,194,996,156	21,348,307,092
기초완성주택재고액	6,383,172,416	6,519,925,652	11,170,340,379
완성주택매입액	0	3,058,242,920	16,697,892,365
타계정대체액	2,314,554,799	0	0
계	8,697,727,215	9,578,168,572	27,868,232,744
기말완성주택재고액	(6,240,759,861)	(6,383,172,416)	(6,519,925,652)
기타매출원가	9,098,971,231	4,343,593,963	4,949,620,406
매출총이익(손실)	13,621,890,842	15,731,315,525	21,738,641,748
판매비와관리비	18,760,052,880	10,260,676,412	12,345,914,076
급여	5,060,947,670	2,951,710,250	3,287,710,500
퇴직급여	701,428,884	0	990,421,419
복리후생비	734,580,951	617,326,199	635,243,450
임차료	33,374,276	7,029,291	6,000,000

접대비	498,489,404	252,524,251	192,005,943
감가상각비	340,947,029	376,425,897	398,168,140
세금과공과	1,158,240,423	1,689,002,843	2,839,110,725
광고선전비	169,834,727	2,160,000	11,804,000
대손상각비	0	50,000,000	50,000,000
연구개발비	4,940,141,646	1,862,249,519	1,285,836,613
무형자산상각비	66,984,786	67,050,340	14,807,066
여비교통비	176,038,555	57,882,406	58,034,297
차량유지비	198,374,248	141,028,769	123,338,689
통신비	93,280,818	65,753,562	67,813,814
수도광열비	11,324,698	34,073,096	29,565,833
보험료	761,639,370	194,155,691	164,420,861
교육훈련비	14,430,454	1,656,800	0
소모품비	165,061,039	113,235,941	69,997,222
도서인쇄비	43,112,779	37,732,160	29,629,860
미분양주택관리비	330,589,948	45,320,095	122,148,622
사무실관리유지비	453,054,000	427,982,320	397,584,291
창고유지비	93,241,050	88,428,847	92,064,442
하자보수비	708,596,395	629,363,092	505,394,284
지급수수료	2,006,339,730	548,585,043	974,814,005
영업이익(손실)	(5,138,162,038)	5,470,639,113	9,392,727,672
영업외수익	28,792,523,867	14,935,101,365	14,281,381,958
이자수익	7,949,330,618	3,761,399,330	3,618,470,267
배당금수익	63,211,450	66,403,559	105,165,684
외환차익	855,152,204	1,549,751,766	1,010,894,709
외화환산이익	740,770,446	0	2,850,039,455
지분법적용투자주식처분이익	550,000,000	5,380,348,032	269,393
지분법이익	5,417,688,111	100,603,032	0
이자율스왑거래이익	0	116,383,143	19,000,000
장기투자증권처분이익	0	182,210,640	0
단기투자자산처분이익	3,072,227,895	39,201,361	0
유형자산처분이익	9,245,447,964	28,420,164	22,087,908
퇴직연금운용수익	229,998,310	93,463,740	10,869,483
장기투자증권감액손실환입	0	0	26,692,798
하자보수충당부채환입	18,391,851	198,937,809	615,892,566
사채상환이익	1,363,381	0	0
연체료수익	14,111,250	3,646,680	14,685,186
잡이익	634,830,387	3,414,332,109	5,987,314,509
영업외비용	18,540,970,782	7,581,371,149	14,637,476,589

이자비용	4,604,991,487	1,657,471,899	2,064,032,792
외환차손	899,157,123	1,541,495,412	6,823,343
외화환산손실	14,031,071	337,204,352	0
기타의대손상각비	4,090,976,522	0	0
기부금	11,200,000	5,660,000	2,003,550,000
지분법손실	5,457,534,678	0	2,180,508,416
통화선도손실	211,200,000	0	0
재고자산처분손실	11,759,497	0	0
재고자산폐기손실	443,985,658	0	0
재고자산감모손실	0	2,853,514,648	0
투자자산처분손실	25,000,793	0	0
유형자산처분손실	1,549,260,185	0	17,651
유형자산평가손실	127,859,798	0	0
만기보유증권손상차손	150,000,000	0	0
단기투자자산처분손실	789,012,512	228,084,710	0
지분법적용투자주식처분손실	0	280,424,888	0
잡손실	155,001,458	677,515,240	8,188,341,557
이자율스왑평가손실	0	0	78,383,143
이자율스왑거래손실	0	0	115,819,687
법인세비용차감전순이익(손실)	5,113,391,047	12,824,369,329	9,036,633,041
법인세비용	2,030,430,695	3,992,421,154	2,156,299,100
당기순이익(손실)	3,082,960,352	8,831,948,175	6,880,333,941
주당손익			
기본및희석주당순이익(손실)	280원	1,193원	959원

이익잉여금처분계산서/결손금처리계산서

제53기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2011년 03월 25일)

제52기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2009년 03월 27일)

제51기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2008년 03월 14일)

(단위 : 원)

과 목	제53기	제52기	제51기
미처분이익잉여금(미처리결손금)	3,162,867,137	8,887,341,885	6,944,828,810
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	79,906,785	55,393,710	64,494,869
당기순이익(손실)	3,082,960,352	8,831,948,175	6,880,333,941
합계	3,162,867,137	8,887,341,885	6,944,828,810
이익잉여금처분액	3,000,000,000	8,807,435,100	6,889,435,100
이익준비금	0	110,000,000	72,000,000

임의적립금	3,000,000,000	7,600,000,000	6,100,000,000
배당금	0	1,097,435,100	717,435,100
차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	162,867,137	79,906,785	55,393,710

자본변동표

제53기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지

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

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

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2008.01.01 (전전기 초)	56,961,790,000	26,924,644,449	(1,754,383,366)	(290,544,789)	80,264,341,885	162,105,848,179
수정후이익잉여금					80,264,341,885	162,105,848,179
연차배당					(1,097,435,100)	(1,097,435,100)
처분후이익잉여금					79,166,906,785	161,008,413,079
유상증자						
기타자본잉여금						
신주인수권대가						
자기주식처분						
부의지분법자본변동						
지분법자본변동						
부의지분법자본변동				(454,505,135)		
매도가능증권평가이익변동				270,019,293		270,019,293
매도가능증권평가손실의변동				(1,365,725,915)		(1,365,725,915)
재평가잉여금				30,155,271,198		3,155,271,198
당기순이익(손실)					3,527,752,006	3,527,752,006
2008.12.31 (전전기 말)	56,961,790,000	28,911,258,385	(1,334,681,456)	28,314,514,652	82,694,658,791	195,547,540,372
2009.01.01 (전기 초)	37,961,790,000	25,811,330,959	(1,754,383,366)	3,963,833,368	72,149,828,810	138,132,399,771
수정후이익잉여금						
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
기타자본잉여금						
신주인수권대가						
자기주식처분						
부의지분법자본변동				4,264,189,355		4,264,189,355
지분법자본변동						
부의지분법자본변동						
매도가능증권평가이익변동				9,811,198		9,811,198

매도가능증권평가손실의변동						
재평가잉여금						
당기순이익(손실)					8,831,948,175	8,831,948,175
2009.12.31 (전기말)	56,961,790,000	26,924,644,449	(1,754,383,366)	(290,544,789)	80,264,341,885	162,105,848,179
2010.01.01 (당기초)	56,961,790,000	26,924,644,449	(1,754,383,366)	(290,544,789)	80,264,341,885	162,105,848,179
수정후이익잉여금						
연차배당					(1,097,435,100)	(1,097,435,100)
처분후이익잉여금					79,166,906,785	161,008,416,079
유상증자	27,455,000	172,942				27,627,942
기타자본잉여금		136,177,690				136,177,690
신주인수권대가		3,756,460,611				3,756,460,611
자기주식처분			419,701,910			419,701,910
부의지분법자본변동		(1,009,439,081)		(639,219,348)		(1,648,658,429)
지분법자본변동						
부의지분법자본변동						
매도가능증권평가이익의변동				7,487,009		7,487,009
매도가능증권평가손실의변동				32,932,420		32,932,420
재평가잉여금				30,155,271,198		30,155,271,198
당기순이익(손실)					3,082,960,352	3,082,960,352
2010.12.31 (당기말)	56,989,245,000	29,808,016,611	(1,334,681,456)	29,265,926,490	82,249,867,137	196,978,373,782

현금흐름표

제53기 2010년 01월 01일 부터 2010년 12월 31일 까지
제52기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지
제51기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제53기	제52기	제51기
영업활동으로인한현금흐름	(24,258,798,081)	(23,572,957,098)	37,614,293,920
당기순이익(손실)	3,082,960,352	8,831,948,175	6,880,333,941
현금의유출이없는비용등의가산	19,657,669,033	5,871,433,772	7,345,111,202
퇴직급여	1,779,612,186	0	2,778,966,834
감가상각비	2,102,564,975	1,789,465,367	1,399,390,516
대손상각비	0	50,000,000	50,000,000
무형자산상각비	66,984,786	67,050,340	14,807,066
지분법손실	5,457,534,678	0	2,180,508,416
이자율스왑평가손실	0	0	78,383,143
이자율스왑거래손실	0	0	115,819,687

완성임대주택의감가상각비	0	2,917,952	0
유형자산처분손실	1,549,260,185	0	17,651
유형자산평가손실	127,859,798	0	0
하자보수비	1,772,325,984	540,986,867	727,217,889
외화환산손실	338,735,181	58,989,000	0
지분법적용투자주식처분손실	0	280,424,888	0
재고자산감모손실	0	2,853,514,648	0
재고자산처분손실	11,759,497	0	0
재고자산폐기손실	443,985,658	0	0
단기투자자산처분손실	789,012,512	228,084,710	0
기타의대손상각비	4,090,976,522	0	0
이자비용	977,057,071	0	0
만기보유증권손상차손	150,000,000	0	0
현금의유입이없는수익등의차감	(19,363,526,267)	(7,053,363,985)	(790,453,278)
외화환산이익	1,059,770,446	0	106,510,613
지분법적용투자주식처분이익	550,000,000	5,380,348,032	269,393
이자율스왑거래이익	0	116,383,143	19,000,000
장기투자증권손상차손환입	0	0	26,692,798
유형자산처분이익	9,245,447,964	28,420,164	22,087,908
하자보수충당부채환입	18,391,851	198,937,809	615,892,566
퇴직급여충당부채환입	0	1,046,461,165	0
지분법이익	5,417,688,111	100,603,032	0
장기투자증권처분이익	0	182,210,640	0
단기투자자산처분이익	3,072,227,895	0	0
영업활동으로인한자산·부채의변동	(27,635,901,199)	(31,222,975,060)	24,179,302,055
매출채권의감소(증가)	2,263,921,727	(29,863,041,992)	(18,022,368,934)
미수금의감소(증가)	(6,415,634,830)	4,526,561,499	(4,167,683,596)
미수수익의감소(증가)	(7,487,057,191)	(2,127,856,800)	(958,043,361)
선급금의감소(증가)	(1,694,720,011)	16,344,768,482	3,077,298,907
선급공사원가의감소(증가)	3,147,454,455	2,090,723,545	(6,851,985,528)
선급비용의감소(증가)	(110,350,134)	(256,297,844)	399,438,708
유동성이연법인세자산의감소(증가)	(830,183,375)	0	0
재고자산의감소(증가)	4,514,636,201	(20,553,212,923)	3,178,908,518
임대주택채권의감소(증가)	2,314,554,799	3,058,242,920	18,697,788,946
비유동성이연법인세자산의감소(증가)	0	(1,802,537,029)	0
매입채무의증가(감소)	(26,659,346,681)	11,447,002,412	13,112,159,381
미지급금의증가(감소)	4,846,972,968	(84,131,958)	4,304,492,712

공사선수금의증가(감소)	7,800,459,357	(22,826,229,014)	15,503,782,474
분양선수금의증가(감소)	(242,725,740)	158,256,050	(415,437,030)
선수금의증가(감소)	(3,329,220,197)	3,308,054,015	(470,016,454)
예수금의증가(감소)	4,308,588,592	1,621,733,606	(58,036,947)
예수보증금의증가(감소)	0	(12,000,000)	258,305,720
미지급비용의증가(감소)	(1,422,085,836)	1,398,937,669	1,162,351,907
미지급법인세의증가(감소)	(5,828,729,573)	4,274,794,614	(379,159,484)
공사손실충당부채의증가(감소)	62,027,232	0	0
유동성이연법인세부채의증가(감소)	(16,775,250)	(865,297,677)	405,857,141
퇴직보험예치금의감소(증가)	1,263,979,974	299,024,745	2,069,314,423
퇴직연금운용자산의감소(증가)	(1,926,050,521)	356,163,995	(1,755,616,533)
하자보수충당부채의증가(감소)	(238,366,406)	(493,655,899)	(212,788,349)
비유동성이연법인세부채의증가(감소)	0	(1,222,977,476)	(1,934,676,063)
퇴직금의지급	(1,957,250,759)	0	(2,764,584,503)
투자활동으로인한현금흐름	(113,928,688,881)	(16,492,530,432)	(6,566,089,352)
투자활동으로인한현금유입액	62,726,076,710	32,858,003,310	33,900,016,389
단기금융상품의감소	14,040,932,060	6,976,711,000	25,030,572,286
단기투자자산의감소	7,083,219,178	3,965,525,290	846,318,000
단기대여금의감소	16,205,449,599	739,593,902	4,480,994,087
장기투자증권의감소	0	352,841,510	0
지분법적용투자주식의감소	550,000,000	19,097,976,000	20,254,606
지분법적용투자주식의배당금수령	0	1,310,776,000	2,621,552,000
장기금융상품의감소	390,000,000	13,500,000	0
장기대여금의감소	3,000,000,000	0	0
토지의감소	12,981,004,562	0	0
건물의감소	4,309,681,662	0	0
구축물의감소	19,313,776	0	0
기계장치의감소	65,436,364	50,000,000	0
차량운반구의감소	8,250,000	67,590,908	18,000,000
건설중인자산의감소	0	0	28,015,560
건설장비의감소	3,700,000	0	20,909,090
공기구비품의감소	9,090,909	0	0
보증금의감소	4,059,998,600	283,488,700	833,400,760
투자활동으로인한현금유출액	(176,654,765,591)	(49,350,533,742)	(40,466,105,741)

단기금융상품의증가	13,594,416,130	5,405,928,000	27,030,572,286
단기대여금의증가	66,579,455,481	33,119,770,896	8,748,847,454
단기투자자산의증가	5,297,957,385	1,639,755,000	0
지급보증대지급금의증가	69,980,748,637	0	0
장기금융상품의증가	638,700,000	79,400,000	0
장기투자증권의증가	6,414,764,897	2,563,521,391	1,124,318,309
지분법적용투자주식의증가	4,681,492,023	16,301,055	1,000,000,000
만기보유증권의증가	700,000,000	0	0
장기대여금의증가	6,016,000,000	2,689,000,000	1,482,000,000
건물의증가	293,603,000	0	0
구축물의증가	44,363,630	274,000,000	0
기계장치의증가	133,500,000	0	0
건설용장비의증가	53,030,260	2,414,972,315	0
차량운반구의증가	30,830,473	242,762,715	0
공구기구의증가	139,298,365	258,808,183	30,584,549
보증금의증가	2,056,605,310	646,314,187	1,028,807,780
산업재산권의증가	0	0	698,560
개발비의증가	0	0	18,976,803
건설중인자산의증가	0	0	1,300,000
재무활동으로인한현금흐름	113,502,932,944	16,282,884,190	(7,146,914,807)
재무활동으로인한현금유입액	215,209,750,570	23,145,607,550	65,900,000,000
단기차입금의차입	136,048,737,491	1,414,162,060	9,500,000,000
이자율스왑의증가	0	38,000,000	0
임대보증금의증가	0	1,580,132,000	0
장기차입금의차입	29,000,000,000	0	56,400,000,000
유상증자	0	20,113,313,490	0
전환임대보증금의증가	163,961,254	0	0
사채의차입	49,441,172,225	0	0
자기주식의처분	555,879,600	0	0
재무활동으로인한현금유출액	(101,706,817,626)	(6,862,723,360)	(73,046,914,807)
단기차입금의상환	62,585,799,472	0	9,500,000,000
배당금의지급	1,097,435,100	717,435,100	1,434,203,040
임대보증금의감소	4,469,389,295	1,508,284,880	910,265,594
국민주택기금차입금의상환	1,344,869,300	0	10,457,300,000
임대주택보증금의감소	716,226,000	1,337,003,380	9,248,326,486
전환임대보증금의감소	281,743,459	0	0
유동성장기부채의상환	31,200,000,000	3,300,000,000	200,000,000
이자율스왑의감소	0	0	96,819,687
사채의상환	11,355,000	0	19,500,000,000

장기차입금의상환	0	0	21,700,000,000
현금의증가(감소)	(24,684,554,018)	(23,782,603,340)	23,901,289,761
기초의현금	35,925,973,184	59,708,576,524	35,807,286,763
기말의현금	11,241,419,166	35,925,973,184	59,708,576,524

XII. 부속명세서

바. 대손충당금 설정현황

(1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

(단위 : 백만원)

구 분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
제53기	매출 채권	63,207	777	1.23
	미 수 금	15,314	-	-
	단기대여금	104,508	1,616	1.55
	지급보증대지급금	69,981	7,302	10.43
	장기대여금	7,187	-	-
	합 계	260,197	9,695	3.73
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

(2) 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황

(단위 : 백만원)

구 분	제53기	제52기	제51기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	777	727	677
2. 순대손처리액(① - ② ± ③)	-	-	-
① 대손처리액(상각채권액)	-	-	-
② 상각채권회수액	-	-	-
③ 기타증감액	-	-	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	8,918	50	50
4. 기말 대손충당금 잔액합계	9,695	777	727

(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 3%~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	62,430	-	-	777	63,207
	특수관계자	-	-	-	-	-
	계	62,430	-	-	777	63,207
구성비율		98.77%	-	-	1.23%	100.00%

사. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

(1) 최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위 :원)

사업부문	계정과목	제53기	제52기	제51기	비고
-	상품	319,298,446	366,894,732	858,130,998	-
	완성주택	6,240,759,861	6,383,172,416	6,519,925,652	-
	미완성주택	-	-	-	-
	용지	33,902,557,773	37,600,746,683	16,359,786,513	-
	미성공사	5,411,862,188	6,060,434,038	8,865,181,001	-
	가설재	91,260,660	114,233,043	78,929,473	-
	저장품	271,194,536	682,833,908	825,662,908	-
	미착자재	-	-	-	-

	합 계	46,236,933,464	51,208,314,820	33,507,616,545	-
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산÷기말자산총계×100]		10.37%	16.42%	11.44%	-
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]		6.72회	7.59회	6.30회	-

(2) 재고자산의 실사내역 등

(가) 실사일자

해당 사항 없음

(나) 재고실사시 감사인의 입회여부

해당 사항 없음

(다) 장기체화재고등의 현황

해당 사항 없음

(라) 기타사항

(단위 : 원)

계정과목	담보물건	담보제공기관	근저당설정금액
용 지	제주시 건입동 1,440 용지외 11,062.5㎡	신한은행	59,000,000,000
용 지	경기도 여주군 흥천면 문장리 227 외 119,325㎡	외환은행	19,700,000,000
용 지	포항시 남구 오천읍 원리 997 - 5,026.5㎡	하나로저축	
용 지	인천 서구 가좌동 산 27-23 외 5 986㎡	우리은행	7,000,000,000
용 지	김포시 풍무동 산69-3 외 3 908㎡		
용 지	김포시 양촌면 구래리 430-1 외 879㎡		
용 지	경기 안양 만안구 안양동 74-1 외 4 2,771.00㎡		
용 지	경기도 양주시 덕계동 451-60 외 3 224㎡		
용 지	충남 아산군 도고면 기곡리 176-1외 6,840㎡	무궁화투자신탁	USD52,300,000
합 계	-	-	85,700,000,000 USD52,300,000

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항없음.