목 차

사 업 보 고 서 1
【 대표이사 등의 확인 】 2
I. 회사의 개요 3
1. 회사의 개요 3
2. 회사의 연혁 10
3. 자본금 변동사항 11
4. 주식의 총수 등 12
5. 의결권 현황 13
6. 배당에 관한 사항 등 13
II. 사업의 내용 15
III. 재무에 관한 사항 33
IV. 감사인의 감사의견 등 42
V. 이사의 경영진단 및 분석의견 42
VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항 45
1. 이사회에 관한 사항 45
2. 감사제도에 관한 사항 45
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항 46
4. 계열회사 등의 현황 46
VII. 주주에 관한 사항 47
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 49
1. 임원 및 직원의 현황 49
2. 임원의 보수 등 49
IX. 이해관계자와의 거래내용 51
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 52
XI. 재무제표 등 63
XII. 부속명세서 74
【 전문가의 확인 】 76
1. 전문가의 확인 76
2. 전문가와의 이해관계 76

사 업 보 고 서

(제 56기)

사업연도 2013년 01월 01일 부터
2013년 12월 31일 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2014년 3월 31일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인
면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : 범양건영주식회사
대 표 이 사 : 성 우 기
본 점 소 재 지 : 충청남도 천안시 서북구 충무로 172(쌍용동)
(전 화)041-573-5631
(홈페이지) http://www.pumyang.net
작 성 책 임 자 : (직 책)상무 (성 명)황 해 주
(전 화)02-590-9114

【 대표이사 등의 확인 】

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

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

또한, 당사는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조의2 및 제2조의3 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하고 운영하고 있음을 확인합니다.
(「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조에 의한 외감대상법인에 한함)

2014년 3월 31일

【 범양건영주식회사 】

대 표 이 사 【 성우기 】 (서명)

신고업무담당이사 【 황해주 】 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적, 상업적 명칭

당사의 명칭은 '범양건영 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 공개회사 입니다. 그리고 2011년 10월 20일 회생절차 개시신청을 하였으며 2011년 11월 8일 회생절차 개시명령을 받았으나 관계인 집회에서 부결되어 2012년 6월 12일 회생절차 폐지결정을 받았습니다. 이 후 2012년 6월 19일 서울중앙지방법원에 회생절차를 재신청하여 2012년 6월 26일 회생절차 개시결정을 받아 현재 기업정상화를 위해 회생절차를 진행하고 있습니다. (2012년 10월 11일 서울중앙지방법원 회생계획안 인가 결정 및 2013년 11월 15일 변경회생계획안 인가 결정)

다. 본사의 주소, 전화번호 및 홈페이지

주소 : 충청남도 천안시 서북구 충무로 172(쌍용동)
전화번호 : 041-573-5631
홈페이지 : http://www.pumyang.net

라. 중소기업의 해당여부

본 보고서 제출일 현재 당사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업입니다.

마. 주요 사업의 내용

당사는 건설회사로서 건축 및 토목부분에서 도급공사 및 자체공사를 실시하고 있으며, 아래와 같이 목적사업을 영위하고 있습니다. 기타 자세한 사항은 동 보고서의 'Ⅱ. 사업의 내용'을 참조하시길 바랍니다.

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 레져 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. 철금속비철금속 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·콘크리트 공사업 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 선박수리업 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 판매업 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 판매업 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 관한 사업 132. 전기・전자제품의 제조 및 동판매업 133. 전력 전자기기 산업제어기 및 제어 시스템 제조 및 판매업 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 복합환승센타 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 건설운영 및 역세권 개발 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 편의시설 운	

영 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. 화공기기의 설계 제작 및 판매사업 187. 화물터미널 국제회의시설 건설 및 운영업 188. 화학제품과 관련된 공동사용시설과 장비 등의 지원 및 용역지원에 관한 사업 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	

바. 계열 회사에 관한 사항

당사는 2013년 11월 15일 변경회생인가결정에 따른 회사분할에 따라 공시기간 종료일 현재 당사에 편입되어 있는 계열회사는 없습니다.

사. 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
2011.05	회사채(3년)	BB+(안정적)	한국신용평가 (A1 ~ D)	본평가
2011.10	회사채(3년)	D	한국신용평가 (A1 ~ D)	본평가

2012.12	회사채(3년)	BB+	한국기업데이터 (AAA ~ NR)	본평가
2013.06	회사채(3년)	BB+	한국기업데이터 (AAA ~ NR)	본평가

<신용등급체계 및 등급별 의미>

* 한국신용평가

구 분	등급	등 급 정 의
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 부가할 수 있음

* 한국기업데이터

등급기호	등급의정의
AAA	채무상환능력이 최고 우량한 수준임
AA	채무상환능력이 매우 우량하나, AAA 보다는 다소 열위한 요소가 있음
A	채무상환능력은 우량하나, 상위등급에 비해 경기침체 및 환경변화의 영향을 받기 쉬움
BBB	채무상환능력이 양호하나, 장래 경기침체 및 환경악화에 따라 채무상환 능력이 저하될 가능성이 내포되어 있음
BB	채무상환능력은 인정되나, 장래의 경제여건 및 시장환경 변화에 따라 그 안정성면에서는 다소 불한한 요소가 내포되어 있음
B	현재시점에서 채무상환 능력에는 당면 문제는 없으나, 장래의 경제여건 및 시장 환경 변화에 따라 그 안정성면에서는 불안한 요소가 있음
CCC	현재시점에서 채무불이행 가능성을 내포하고 있어 투기적임
CC	채무불이행 가능성이 높음
C	채무불이행 가능성이 매우 높음
D	현재 채무불이행 상태에 있음
NR	조사거부, 등급취소 등의 이유로 신용등급을 표시하지 않는 무등급
※'AA'부터 'CCC'까지는 등급내 우열에 따라 '+' 또는 '-'를 부가하게 됩니다.	

2. 회사의 연혁

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

- 충청남도 천안시 서북구 충무로 172 (쌍용동)

일 자	변 경 전	변 경 후	비 고
1991년 3월 20일	서울 서초구 방배동 750-14	충청남도 천안시 신부동 494-3	-
1996년 1월 11일	충청남도 천안시 신부동494-3	충청남도 천안시 쌍용동 394-8	-
2004년 3월 02일	충청남도 천안시 쌍용동 394-8	충청남도 천안시 신방동 784-26	-
2005년 6월 01일	충청남도 천안시 신방동 784-26	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-8	-
2013년 7월 8일	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-8	충청남도 천안시 서북구 충무로 172 (쌍용동)	도로명주소변경

나. 경영진의 주요한 변동

일 자	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)
2011.11.18	관리인 선임 : 김형석
2011.11.30	이사의 퇴임 : 박진오(중도퇴임), 신동완(중도퇴임)
2012.10.12	이사의 퇴임 : 권규창(중도퇴임) 감사의 퇴임 : 유현근(회생계획 인가결정에 따른 중도퇴임) 감사의 선임 : 성우기 대표이사 변경 ① 변경전 대표이사(관리인) : 김형석 ② 변경후 대표이사(관리인) : 정태화(회생절차 선임) 이사의 선임 : 변수형(신임), 김남원(신임)(회생절차 선임)
2013.11.13	관리인 퇴임: 정태화(서울중앙지방법원 퇴임결정) 감사의 퇴임: 성우기(서울중앙지방법원 퇴임결정) 관리인 선임: 성우기(서울중앙지방법원 선임결정)
2013.11.15	대표이사 변경:① 변경전 대표이사(관리인) : 정태화(서울중앙지방법원 퇴임결정) ② 변경후 대표이사(관리인) : 성우기(서울중앙지방법원 선임결정)

2013.12.06	이사의 퇴임: 변수형(중도퇴임) 이사의 선임: 강병주(신임) 감사의 선임: 송윤식(서울중앙지방법원 선임결정)

다. 최대주주의 변동

- VII. 주주에 관한 사항 1. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황 및 2.최대주주 변동 현황을 참고하시기 바랍니다.

라. 상호의 변경

변경 일자	변경전 상호	변경후 상호	변경 사유
1958. 8.21	김공무사	-	회사설립
1970. 6.23	김공무사	아정산업(주)	-
1977. 3.11	아정산업(주)	범양건영(주)	-

마. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

당사는 주택건설업, 토목등을 영위하고 있는 건설회사로서 주로 공공기관이 발주하는 공사를 낙찰받아 시공하는 관급공사와 해외도급공사등을 진행하여 왔습니다.
2008년 하반기에 발생한 글로벌 금융위기의 영향으로 이후 지속되고 있는 국내외 경기침체와 부동산 경기악화로 인해 해외시행사에 대한 대여금이 증가하였으며 분양을 통한 공사비 대금을 정상적으로 회수할 수 없는 상황에 직면하게 되었습니다.
또한 공공 발주물량감소와 해외 시행사에 대한 지급보증의 현실화로 유동성 위기에 처하게 되어 2011년 10월 20일 회생절차 개시신청을 하였으며, 2011년 11월 8일 회생절차 개시명령을 받았습니다.
이에 공개경쟁입찰방식으로 기업매각 및 자산매각을 주요 내용으로 하는 회생계획 및 회생절차를 수립하였으나 관계인집회에서 부결되어 2012년 6월 12일 회생절차 폐지결정을 받았습니다. 이후 회사는 2012년 6월 18일 회생절차를 재신청하여, 2012년 6월 26일 회생절차 재개시 명령을 받음과 함께 관리인이 선임되었고 2013년 8월 29일 PCM 컨소시엄 (컨소시엄 대표자: 플라스코앤비주식회사) 과 M&A를 위한 투자계약을 체결하였습니다.
그리고 2012년 11월 인가된 회생계획안의 내용을 변경하는 변경회생계획안을 법원에 제출하여 2013년 11월 15일에 변경회생계획안의 결의를 위한 관계인집회에서 가결되었고, 채무자 회생 및 파산에 관란 법률 제 286조 제2항 및 제243조에 정해진 요건을 구비하였다고 인정되어 변경회생계획안을 인가 받았습니다. 이에 인가된 변경계획안에 의하여 출자전환, 자본감소, 회사분할 및 유상증자를 진행하였고, 현금변제를 실시하였습니다.
.

3. 자본금 변동사항

증자(감자)현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원, 주)

주식발행	발행(감소)	발행(감소)한 주식의 내용

(감소)일자	형태	주식의 종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2013년 04월 27일	출자전환	보통주	4,201	5,000	5,000	회생계획 출자전환
2013년 11월 22일	출자전환	보통주	10,776,461	5,000	5,000	변경회생계획 출자전환
2013년 12월 11일	무상감자	보통주	10,967,905	5,000	5,000	감자비율 92.87
2013년 12월 18일	무상감자	보통주	521,934	5,000	5,000	회사분할 감자비율 61.26
2013년 12월 28일	유상증자(제3자배정)	보통주	2,300,000	5,000	5,000	M&A에 따른 신주발행

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2013년 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		40,685,247	-	40,685,247	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		38,065,490	-	38,065,490	-
	1. 감자	38,065,490	-	38,065,490	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		2,619,757	-	2,619,757	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)		2,619,757	-	2,619,757	-

- 상기 유통주식수 중 보고서 제출일 현재 아래의 주식수가 한국예탁결제원에 보호예수 되어있음.

1. 2013.11.22 출자전환으로 발행된 주식으로 자본감소 및 회사분할 후 주식 중 6개월 보호예수 273,820주(반환가능일 : 2014.7.21)

2. 2013.12.28 M&A에 의한 유상증자로 발행된 주식 2,300,000주에서
50%인 1,150,000주는 6개월간 보호예수 (반환가능일: 2014. 08. 14)
나머지 50%인 1,150,000주는 1년간 보호예수됨.(반환가능일: 2015. 02. 14)

5. 의결권 현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	2,619,757	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	2,619,757	-
	우선주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분	주식의 종류	제56기	제55기	제54기
주당액면가액 (원)		5000	5,000	5,000
당기순이익 (백만원)		-48,945	-86,297	-200,067
주당순이익 (원)		-43,410	-8057	-17,916
현금배당금총액 (백만원)		-	-	-
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		-	-	-
현금배당수익률 (%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률 (%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	-	-	-	-

	-	-	-	-
주당 주식배당 (주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

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 영역에서 점차 시설물의 전 주기에 걸친 모든 활동까지 포함한 광의적인 영역으로 확대되고 있습니다. 또한 생산 활동이 주로 옥외에서 이루어지고 공사를 수주하면 현장을 이동하여 시공하게 되고 동시에 여러 장소에 공사 현장을 운영하는 분산적인 특성을 가지고 있기 때문에 효율적인 관리와 운영이 매우 중요하며 기상조건에 채산성이 크게 영향을 받기도 하며 다수의 생산주체가 참여함으로써 연관효과가 매우 큽니다.

나. 산업의 성장성

과거 국내 경제가 70, 80년대와 같은 전체적으로 고성장의 시대를 지나 저성장의 시대로 진입하면서 건설 산업도 저성장의 단계에 도달한 것으로 전망되고 정부의 부동산 개혁정책 및 분배 위주정책으로 인해 건설업체간 치열한 가격경쟁과 수주 경쟁을 초래하여 상당수 경쟁력 없는 업체는 퇴출되고 있습니다. 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 작용합니다. 즉 일반경기의 위축과 동시에 건설경기가 위축되는 것이 아니고 1~2년의 시차를 두고 건설 경기가 위축되는 추세를 보이고 있습니다. 일반 경제활동으로부터 많은 영향을 받는 건설 산업은 산업구조의 변화와 산업 활동의 증가 및 소득증가 등과 밀접한 관계가 있으며, 정부의 주택경기 정책과 사회간접자본 정책에도 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 경쟁요소입니다. 경쟁 핵심 요소 외에도 최근에는 수요의 고급화 및 수요자 우위의 시장 전환으로 가격, 품질, 고객서비스 등 소비자 만족이 한층 중요시 되고 있습니다. 또한 개방에 따른 외국기술 및 자재의 활용가능성이 높아짐에 따라 이를 활용할 수 있는 개방형 네트워크 생산시스템 구축 등 업체의 정보화가 중요한 경쟁요인으로 부각되고 있습니다.

마. 자원조달성의 특성

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

바. 관계법령 및 정부의 규제 등

정부는 경기침체의 빠른 회복과 주택 및 건설시장의 정상화를 위하여 지속적인 경기부양책과 부동산 규제를 완화하고 있습니다. 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 집중할 것으로 전망됩니다.

(2) 회사의 현황

가. 영업개황 및 사업부문의 구분

1) 영업개황

2013년 경영실적을 보면 2012년 대비 매출액은 29.74% 감소, 영업이익은 적자 지속되었고, 당기순손실은 489억원을 실현하였습니다. 매출 감소 요인으로는 당사의 법정관리 및 신규 국내건설 규모의 축소로 신규 수주 활동이 축소되었고 영업손익의 적자요인으로는 철근 등 주요 원자재가격의 상승과 인건비 상승 등 고정비의 증가 등이 있습니다. 하지만 당사는 법정관리의 졸업 등 경영정상화를 통하여 급변하는 시장 상황에 능동적으로 대처하여 내실 위주의 경영으로 재무 건전성을 강화하는 한편, 이를 토대로 수주 경쟁력을 강화 할 것입니다.

2) 공시대상 사업부문의 구분

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

나. 시장점유율

(시공능력평가액 기준 : 2013년도)				(단위 : 억원)
회 사 명	순위(2013년)	순위(2012년)	시공능력평가액	비 고
계룡건설	23	19	17,207	-
진흥기업	43	43	6,871	-
범양건영	110	84	1,758	-
신일건업	116	83	1,655	-

※ 2013년 7월 30일자 국토해양부 발표 기준.

다. 시장의 특성

당사의 건설부분은 현재까지 관급공사의 비중이 상대적으로 높은 실정이나 관/민간공사 등의 수주 다변화를 위해 노력하고 있으며, 수주의 다변화를 위하여 각 지역의 연고를 구축하는데 노력하고 더욱더 차별화된 수주전략을 개발하고 있다. 또한 당사는 미 극동지구 공병단 발주 공사의 다년간 시공을 통한 추적된 기술력으로 주한 미군기지 이전 사업에 적극적인 진출을 모색 중이며 아울러 정부의 사회간접자본 시설 확충을 비롯하여 지방화 시대에 따른 민자 사업 추진 등에 당사의 건설수요증대를 위해 적극 노력하고 있습니다.

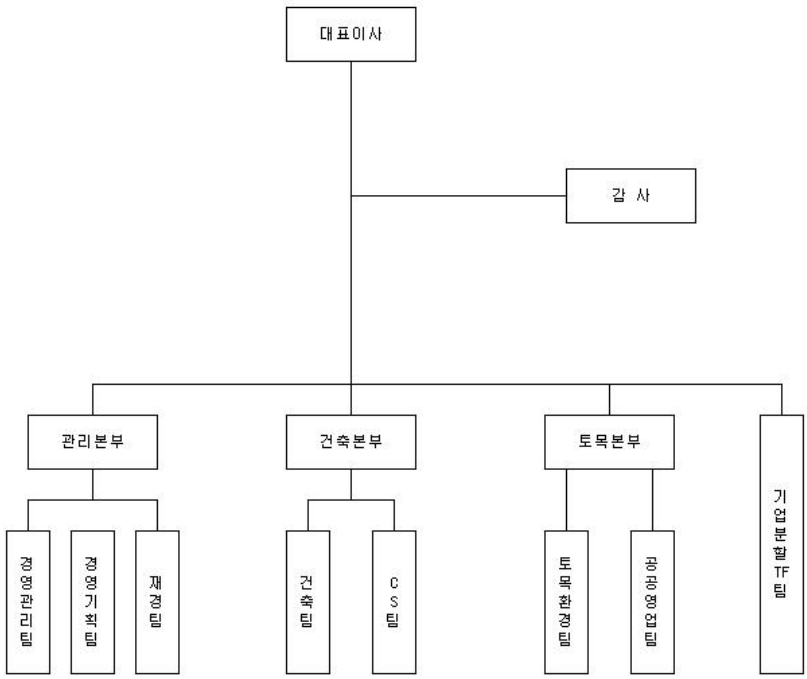
라. 신규 사업 등의 내용 및 전망

당사는 침체된 국내 시장 상황을 타개하기 위하여 국내 건설시장의 동향을 적극적으로 분석하여 신재생에너지사업과 턴키 및 대안입찰 사업부문에도 적극적으로 참여하여 사업의 다변화를 실시하는 동시에 기존 공공사업부문에 수주 확대를 통하여 지속적인 성장을 이룰 수 있도록 전사적인 노력을 하겠습니다. 또한 선별적이고 효율적 수주를 통하여 수익성 강화에 중점을 두고 사업을 추진하겠습니다.

마. 조직도

범양건영(주) 기구조직도

3본부 8팀



2. 주요공사 현황 등

가. 주요공사 현황

(단위 : 백만원)

구 분			제 56기			제 55기			제 54기			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)	
국내도급공사	건축공사	관급	9,328	9,800	95.18	8,539	8,780	97.25	49,689	50,293	98.8	-
		민간	-	-	-	8,951	9,050	98.91	7,525	7,578	99.3	-
	토목공사	관급	39,720	41,000	96.88	47,752	49,092	97.27	73,620	76,848	95.8	-
		민간	-	-	-	2,746	2,775	98.95	11,480	11,619	98.81	-
해외도급공사			-	-	-	-	-	-	(392)	(415)	94.37	-
자체 공사			-	-	-	1,024	1,024	100	4,712	4,712	100	-
기 타			195	200	97.50	1,076	1,076	100	3,066	3,066	100	-
합 계			49,243	51,000	96.56	70,088	71,797	97.62	149,700	153,701	97.40	-

나. 공사종류별 완성도 현황

(1) 도급건축공사

(단위 : 백만원)

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계약잔액	원도급액	평균 도급액
		제 56기	제 55기	제 54기			
관 급	11	9,328	8,539	49,689	4,686	24,117	2,192
민 간	-	-	8,951	7,525	-	-	-
해 외	-	-	-	(392)	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	11	9,328	17,490	56,822	4,686	24,117	2,192

(2) 도급토목공사

(단위 :백만원)

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계약잔액	원도급액	평균 도급액
		제 56기	제 55기	제 54기			
관 급	27	39,720	47,752	73,620	103,356	285,539	10,576
민 간	1	-	2,746	11,480	3,250	3,295	3,295
해 외	-	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	28	39,720	50,498	85,100	106,606	288,834	13,871

(3) 자체공사

(단위 :백만원)

구 분	공사 건수	완성공사 및 수익인식액			기말 공사계약잔액	원도급액	평균 도급액
		제 56기	제 55기	제 54기			
국 내	-	-	1,024	4,712	-	-	-
해 외	-	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	1,024	4,712	-	-	-

3. 주요 원재료에 관한 사항

원재료 매입현황

(단위 :백만원)

구 분	구체적 용도	매입액 (비율)	단 가	비 고
철근	기초골조	100(1.21%)	730,000/ton	-
레미콘	기초골조	104(1.26%)	59,900/m3	-
기타	분담금 외	7,917(95.64%)	-	-
합 계	-	8,278(100.0%)	-	-

4. 생산 및 설비 등에 관한 사항

가. 주요설비의 현황

[자산항목 : 토지] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부가액	당기		당기상각	당기장부가액	공시지가
					증가	감소			
제주상가 부지	자가	제주도 제주시 건입동 1441,1442-2	10,894.10㎡	28,445	-	28,445	-	-	-
토취장	자가	전북 군산시 옥서면 옥봉리 산192-4	7,240 ㎡	91	-	-	-	91	60
창고 부지	자가	충북 영동군 심천면 초강리 산 28-1	30,898 ㎡	65	-	65	-	-	-
창고 부지	자가	충북 영동군 심천면 초강리 784-4	1,666 ㎡	8	-	8	-	-	-
합 계			50,698.10 ㎡	28,609	-	28,518	-	91	-

[자산항목 : 건물] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부가액	당기		당기상각	당기장부가액	건물가액
					증가	감소			
제주 월드	자가	제주도 제주시 건입동 1442	3,195.67㎡	5,105	-	4,947	158	-	-
합 계			3,195.67㎡	5,105	-	4,947	158	-	-

[자산항목 : 구축물] (단위 : 백만원)

사업소	소유형	소재지	구분	기초장부	당기	당기상각	당기장부	비고

	태		(수량)	가액	증가	감소		가액	
제주월드	자가	제주도 제주시 건입동 1440-3	1,248.19 ㎡	97	-	37	35	25	-
합 계			1,248.19㎡	97	-	37	35	25	-

[자산항목 : 기계장치] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부 가액	당기		당기상각	당기 장부가액	비고
					증가	감소			
본사	자가	충남 천안시쌍용동394-8	오존발생기 외	67	-	47	20	-	-
합 계			-	67	-	47	20	-	-

[자산항목 : 차량운반구] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부가액	당기		당기상각	당기장부가액	비고
					증가	감소			
서울 지사 외	자가	금천구 독산1동 152-6	승용차	28	17	2	13	30	-
합 계			-	28	17	2	13	30	-

[자산항목 : 공·기구비품] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초장부가액	당기		당기 상각	당기 장부가액	비고
					증가	감소			
천안 본사외	자 가	금천구 독산1동 152-6	측량기 외	113	-	9	45	59	-
합 계			-	113	-	9	45	59	-

나. 설비의 신설・매입 계획 등

(1) 진행중인 투자

(단위 :백만원)

사 업 부 문	구분	투 자 기 간	투자대상 자산	투자효과	총 투 자 액	기 투 자 액	향후 투자액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계				-	-	-	-	-

(2) 영업용부동산의 현황

(단위 :백만원)

구 분	소재지	면적(㎡)	취득 가액	장부 가액	공시 지가	비 고
용 지	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-25	813.00	73	73	555	-
합 계		813.00	73	73	555	-

5. 매출에 관한 사항

가. 매출실적

(단위 : 백만원)

구 분	공사종류	제56기		제 55기		제54기		비고
		금 액	비 율	금 액	비 율	금 액	비 율	
국내 도급공사	건 축	9,328	18.94	17,490	24.95	57,214	38.22	-
	토 목	39,720	80.66	50,498	72.05	85,100	56.85	-
해외 도급공사	건 축	-	-	-	-	(392)	(0.26)	-
	토 목	-	-	-	-	-	-	-
자체공사		-	-	1,024	1.46	4,712	3.15	-
기 타		195	0.40	1,076	1.54	3,066	2.05	-
합 계		49,243	100.00	70,088	100.00	149,700	100.00	-

나. 수주 및 판매전략 등

(1) 판매조직

① 토목공사 : 정부,지방자치단체등에서 발주하는 토목공사, 턴키, 대안공사, SOC 공사 및 BTL공사, 민간이 제안하는 SOC민간투자사업등
-> 토목견적팀, 공공영업팀, 환경기술팀

② 건축공사 : 정부,지방자치단체 및 민간에서 발주하는 건축공사, 턴키 및 대안턴키공사, BTL공사
-> 사업개발팀, 건축기술팀, 공공영업팀

(2) 수주전략

・관급공사

- 수주의 다변화를 위하여 수도권 및 지방별 영업에 충실하겠습니다.
정부의 사회간접자본 시설확충을 비롯하여 지방화 시대에 따른 민자사업 추진등 에 의해 당사의 건설수요 증대를 위해 적극 노력하겠습니다.
- 지역별, 발주기관별 입찰제도를 철저히 분석하여 전국적 수주기반을 마련하고 수주과정을 효율적으로 관리하겠습니다.

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

・민간공사
- 당사의 건설부문은 현재까지 관급공사 비중이 상대적으로 높은 실정이나 관·민 간공사와 브랜드 이미지 제고 등의 수주 다변화를 위해 노력하고 있으며, 수주의 다변화를 위하여 각지역의 연고를 구축하는데 노력하고 더욱더 차별화된 수주전 략을 개발하고 있습니다.
- 안정적이고 수익성 있는 주택 개발사업 분양가를 중심으로 신중하게 접근하겠습니다.
- 서울과 인천, 경기 등 수도권 중심으로 사업을 추진하고 혁신도시와 기업도시등 지역 거점도시로 떠오르고 있는 곳에 미래형 친환경 주택 공급의 적극 검토와 장기화 되는 사업은 가급적 지양하고 단기적으로 자금회전이 가능하는 사업에 집중하겠습니다.

(3) 판매전략(분양 및 임대전략) 및 판매조건
신기술 개발 및 신시장 개척등으로 사업영역의 확대하겠습니다.
축적된 시공능력을 바탕으로 완벽시공, 정밀시공, 철저한 현장관리로 하자없는 최 고의 품질추구를 목표로 합니다.

6. 수주상황
가. 수주현황

(단위 : 백만원)

구분	발주처	공사명	계약일	완공예정일	기본도급액	완성공사액	계약잔액	비고
토목	철도시설공단	오리-수원복선제4공구(영통-방죽)노반	2004.12.31	2013.12.31	25,021	25,021		
토목	한국전력공사	장위분기전력구공사	2005.07.28	2014.12.31	4,593	477	4,117	
토목	익산지방국토관리청	격포하서도로확장공사	2007.11.05	2014.09.28	37,730	30,271	7,459	
토목	조달청	덕양용미간도로확포장공사	2007.12.13	2014.12.11	22,505	15,875	6,630	
토목	한국도로공사	담양-성산 고속도로확장공사(12공구)	2008.12.29	2014.12.17	41,260	23,823	17,436	
토목	조달청	올림픽대로(행주대교-방화대교)확장공사	2009.02.23	2013.12.12	13,437	13,437		
토목	조달청	풍기-도계국도건설공사	2009.02.23	2014.12.31	7,315	2,819	4,496	
토목	한국도로공사	충주-제천 고속국도제40호선(3공구)	2009.07.22	2014.12.09	14,340	11,858	2,482	
토목	은평새길㈜	은평새길민자투자사업건설공사	2009.09.21	2014.12.31	3,296	45	3,250	
토목	케이티㈜	부안격포~하서간도로유관관로공사	2009.11.06	2014.09.28	153	1	152	
토목	조달청	팽성-오성 도로공사	2009.12.24	2014.12.19	30,573	15,045	15,527	

토목	한국철도공사	남성현-청도간 중천구교외 교량개량(경부선)	2010.01.18	2013.06.10	9,023	9,023		
토목	해군중앙경리단	08-301-2제주해군시설공사	2010.01.29	2015.12.31	9,990	5,620	4,371	
토목	국토해양부	평택,당진항공용부두(2공구)	2010.02.17	2013.12.27	5,455	5,455		
토목	한국수자원공사	부안댐격포-하서간관로이설공사	2010.05.14	2014.04.29	671	118	552	
건축	국방시설본부	진해차량정비고및가스인입공사	2010.06.11	2013.05.05	5,994	5,994		
토목	한국토지신탁	천안풍세일반산업단지폐수종말처리장	2010.07.01	2014.03.05	3,899	3,428	471	
토목	서울특별시	신림-봉천터널도로건설공사2공구	2010.10.08	2017.12.31	7,682	1,520	6,162	
토목	대전지방국토관리청	보령-태안도로건설1공사	2010.12.20	2018.05.12	18,508	1,688	16,820	
토목	서울산개발산업단지	언양반천일반산업단지조성공사	2011.02.01	2014.12.31	18,500	9,988	8,512	
건축	광주과학기술원	광주과학기술원교수아파트건설공사	2011.07.29	2013.05.15	4,123	4,123		
토목	에코에너지㈜	수도권매립지50MW발전소황산화물전처리시설	2011.10.05	2014.12.31	4,550	4,343	207	
건축	국방시설본부	평택아동개발센터시설공사	2011.10.20	2014.04.16	11,404	7,933	3,471	
건축	천안교육청	미죽초등학교돌봄교실증축전기공사	2012.10.25	2013.01.22	25	25		
토목	대한토지신탁㈜	천안풍세일반사업단지태양광설치공사	2012.11.06	2014.03.05	62	62		
토목	천안시청	만남로걷고싶은거리조성공사	2013.03.13	2013.08.09	187	187		
건축	농촌진흥청	반입물품차단방역시설신축전기공사	2013.03.28	2013.06.05	20	20		
건축	청양군	청양군노인종합복지관건축기계공사	2013.03.25	2014.01.28	2,023	1,285	738	
토목	홍성군	대판천생태하천조성공사	2013.04.22	2016.04.20	3,048	1,239	1,810	
토목	금산군청	금산인삼약초특화농공단지폐수종말처리시설	2013.05.28	2014.11.21	1,637	447	1,191	
토목	공주시청	공공하수처리시설고도및강우처리개선사업	2013.06.28	2014.08.12	2,732	439	2,294	
건축	아산시청	온양6동주민센터및주민자치센터선립통신공사	2013.07.15	2014.05.20	120	16	103	
건축	충청남도교육청	천안용곡초등학교교실및화장실증축소방공사	2013.08.06	2014.01.14	25		25	
건축	봉명동주민센터	방범용CCTV설치공사	2013.08.13	2013.09.10	34	34		
토목	부산지방국토관리청	영천-삼창국도건설공사	2013.10.08	2019.09.13	1,895		1,895	

토목	롯데건설㈜	포항시청하긱메하수처리장(BTO)	2013.10.21	2015.07.31	772		772	
건축	한국토지신탁공사	성남판교산운마을1단지추가공사	2013.11.14	2014.01.12	348		348	
합 계					312,951	201,658	111,292	

나. 향후 수주계획
- 수주의 다변화를 위한 지역별 네트워크를 구축하겠습니다.
  당사의 건설부문은 현재까지 관급공사 비중이 상대적으로 높은 실정이나 관,민간공사 등의 수주 다변화와 차별화된 수주전략을 개발하겠습니다.

7. 시장위험과 위험관리

- 위험관리

(1) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본구조는 차입금에서 현금및현금성자산을 차감한 순부채와 자본으로 구성되어 있으며, 당사의 전반적인 자본위험 관리 정책은 전기와 동일합니다. 한편, 당기말 및 전기말 현재 당사가 자본으로 관리하고 있는 항목의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차입금총계	999,645	151,842,029
차감: 현금 및 현금성자산	8,319,929	13,141,600
순차입금	(7,320,284)	138,700,429
자본총계	18,799,815	5,020,882
자기자본순차입금비율(주1)	-	2,762%

(주1) 당사의 순차입금이 부(-)의 금액이므로 자기자본순차입금비율을 산정하지 않았습니다.

(2) 금융위험관리

당사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험, 가격위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사의 위험관리는 당사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 당사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

당사의 활동은 주로 이자율의 변동 및 주가변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다.

시장위험에 대한 노출정도는 민감도 분석에 의하여 측정하고 있으며 시장위험에 대한 당사의 위험노출정도 또는 위험을 관리하고 측정하는 방식에는 변경이 없습니다.

재무제표에 대한 주석 - 계속

가. 가격위험
당사는 영업상의 필요 등으로 비상장의 지분증권에 투자하고 있으며, 지분상품에서 발생하는 가격변동위험에 노출되어 있습니다. 지분상품은 매매목적이 아닌 전략적 목적으로 보유하고 있으며, 당사는 해당 투자자산을 활발하게 매매하고 있지는 않습니다.

나. 이자율 위험
당사는 이자율변동으로 인한 재무제표 항목(금융자산, 부채)의 가치변동 위험 및 투자, 차입에서 비롯한 이자수익(비용)의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 당사의 이자율 변동위험은 채권 등 이자지급 부채의 발행, 이자수취 자산에의 투자 등에서 비롯됩니다.

당기말 및 전기말 현재 고정이자율과 변동이자율로 발행된 금융부채로 인하여 이자율변동에 따른 현금흐름변동위험에 노출되어 있는 연결실체의 금융부채는 없습니다.

2) 신용위험

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래상대방이 계약조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래상대방의 재무상태와 과거 경험 및 기타 요소들을 고려하고 있습니다.

신용위험은 현금 및 현금성자산, 각종 예금 등과 같은 금융기관과의 거래에서도 발생할 수 있습니다. 이러한 위험을 줄이기 위해, 당사는 신용도가 높은 금융기관들에 대해서만 거래를 하고 있습니다.

금융상품의 장부금액이 신용위험에 대한 최대 노출 정도를 가장 잘 나타내는 금융자산은 상기 공시에서 제외되었습니다.

3) 유동성 위험

당사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제 현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 당사의 경영진은 영업활동에서 발생하는 현금흐름과 보유금융자산으로 금융부채의 상환이 가능하다고 판단하고 있습니다.

당기말 현재 금융자산 및 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합계
(금융자산)				
현금및현금성자산	8,319,929	-	-	8,319,929
매도가능금융자산(주1)	-	-	106,469	106,469
단기금융자산	345,394	-	-	345,394
매출채권	1,030,717	-	-	1,030,717
미수금	3,674,582	-	-	3,674,582
미수수익	12,369	-	-	12,369
단기대여금	2,022	-	-	2,022
장기금융상품	-	-	43,000	43,000
보증금	-	-	5,020,400	5,020,400
합 계	13,385,013	-	5,169,869	18,554,882
(금융부채)				
매입채무	3,924,771	-	-	3,924,771
미지급금	2,141,914	-	-	2,141,914
미지급비용	246,419	-	-	246,419
회생채무	999,645	-	-	999,645
임대보증금	-	-	12,868	12,868
합 계	7,312,749	-	12,868	7,325,617

(주1) 지분증권을 제외한 채무증권에 대하여 만기분석 하였습니다.

상기 만기분석은 장부금액을 기초로 당사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었으며, 이자지급 관련 현금흐름은 제외되어 있습니다.

(3) 공정가치 측정에 적용된 평가기법과 가정

정상거래시장에서 거래되는 금융상품의 공정가치는 당기말 및 전기말 현재 고시되는시장가격에 기초하여 산정됩니다. 당사가 보유하고 있는 금융자산의 공시되는 시장가격은 당기말 및 전기말 현재의 종가입니다.
정상거래시장에서 거래되지 아니하는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 당사는 다양한 평가기법을 활용하고 있으며 당기말 및 전기말 현재 시장 상황에 근거하여 가정을 수립하고 있습니다.

가. 당사는 재무상태표에 공정가치로 측정되는 금융상품에 대하여 공정가치측정에사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

(수준 1) 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장에서의 (조정되지 않은) 공시가격

(수준 2) 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수. 단 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함

(수준 3) 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수(관측가능하지 않은 투입변수)

(단위 : 천원)

구 분	당기말				전기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합 계	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
매도가능금융자산								
시장성없는주식	-	-	75,326	75,326	-	-	75,326	75,326
국공채	16,509	-	-	16,509	15,995	-	-	15,995
합 계	16,509	-	75,326	91,835	15,995	-	75,326	91,321

해당 공정가치 서열체계에서 원가법으로 평가한 매도가능금융자산은 제외하였습니다.

나. 수준3 공정가치 측정으로 분류되는 금융자산의 당기 및 전기 중 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
구 분	기초금액	취득	처분	대체	평가	당기말
매도가능금융자산						
시장성없는주식	75,326	-	-	-	-	75,326

(전기)

(단위 : 천원)						
구 분	기초금액	취득	처분	대체	평가	당기말
매도가능금융자산						
시장성없는주식	-	300,000	-	-	(224,674)	75,326

다. 공정가치로 후속측정하는 것이 원칙인 금융자산이나 금융부채 중 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 공정가치 정보를 공시하지 않은 금융자산과 금융부채의 내역 및 관련 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
범주	내역	당기말	전기말
매도가능금융자산	비상장주식(주1)	750,667	738,667

(주1) 공정가치 측정에 필요한 신뢰성 있는 재무정보를 입수하기 어렵거나 입수하였더라도 공정가치측정치의 범위가 유의적이고 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가할 수 없기 때문에 원가로 측정하였습니다.

재무제표에 대한 주석 - 계속

8. 파생상품 등에 관한 사항
- 회사는 당기말 현재 보유하고 있는 파생상품 및 체결한 계약이 없습니다.

9. 연구개발활동

가. 연구개발활동의 개요

(1) 연구개발 담당조직

- 대표이사 이하 토목견적팀, 공공영업팀, 환경기술팀

(2) 연구개발비용

(단위 : 백만원)

과 목		제56기	제55기	제54기	비 고
원 재 료 비		-	-	-	-
인 건 비		-	-	1,022	-
감 가 상 각 비		-	-	-	-
위 탁 용 역 비		-	377	4,541	-
기 타		-	607	377	-
연구개발비용 계		-	984	5,940	-
회계처리	판매비와 관리비 외	4	981	5,308	-
	제조경비	-	3	632	-
	개발비(무형자산)	-	-	-	-
연구개발비 / 매출액 비율 [연구개발비용계÷당기매출액×100]		0%	1.41%	3.96%	-

10. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 외부자금조달 요약표

[국내조달] (단위 : 백만원)

조 달 원 천	기초잔액	신규조달	상환등감소	기말잔액	비고
은 행	-	-	-	-	-
보 험 회 사	-	-	-	-	-
종합금융회사	-	-	-	-	-
여신전문금융회사	-	-	-	-	-
상호저축은행	-	-	-	-	-
기타금융기관	-	-	-	-	-

금융기관 합계	-	-	-	-	-
회사채 (공모)	-	-	-	-	-
회사채 (사모)	-	-	-	-	-
유 상 증 자 (공모)	-	-	-	-	-
유 상 증 자 (사모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (공모)	-	-	-	-	-
자산유동화 (사모)	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-
자본시장 합계	-	-	-	-	-
주주・임원・계열회사차입금	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-
총 계	-	-	-	-	-

(참 고) 당기 중 회사채 총발행액	공모 :	-	백만원
	사모 :	-	백만원

* 2012년 10월 11일 회생계획안 인가결정에 따라 회생채무 및 회생담보권으로 대체되었습니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무제표

(단위:원)

과 목	제56(당)기말	제55(전)기말	제54(전)기말
	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
자 산			
Ⅰ. 유동자산	24,433,087,097	91,454,766,075	131,338,322,117
1. 현금및현금성자산	8,319,928,575	13,141,600,179	9,501,277,136
2. 단기금융자산	345,394,413	864,230,954	419,780,715
3. 매출채권및기타채권	4,717,668,445	9,479,461,169	27,433,034,779
4. 재고자산	850,116,287	8,883,366,288	49,256,772,583
5. 미청구공사	8,438,508,212	14,402,775,513	20,819,706,888
6. 기타금융자산	2,021,874	34,600,969,939	10,962,910,145
7. 기타유동자산	1,759,449,291	4,184,840,775	10,158,787,317
8. 매각예정자산	-	5,228,057,092	2,165,914,674
9. 당기법인세자산	-	669,464,166	620,137,880
Ⅱ. 비유동자산	9,248,997,982	93,951,984,803	166,079,832,568
1. 장기금융상품	43,000,000	3,000,000	17,329,000
2. 매도가능금융자산	2,193,544,518	2,181,031,005	2,540,568,428
3. 관계기업 및 공동지배기업투자	1,573,351,978	2,177,115,551	2,398,586,852
4. 유형자산	206,805,869	34,020,056,997	37,445,484,265
5. 무형자산	138,444,317	190,786,219	253,073,041
6. 투자자산	73,451,400	47,358,763,400	47,422,635,800
7. 기타금융자산	5,020,399,900	8,021,231,631	69,854,829,411
8. 기타비유동자산	-	-	6,147,325,771
자 산 총 계	33,682,085,079	185,406,750,878	297,418,154,685
부 채			
Ⅰ. 유동부채	8,985,681,885	141,594,609,858	277,065,180,539
1. 매입채무및기타채무	6,313,104,037	7,476,478,339	115,030,175,853
2. 초과청구공사	1,144,772,582	3,948,691,463	
3. 단기차입금 및 유동성장기부채	-	11,534,402	128,445,168,920
4. 기타금융부채	-	-	
5. 기타유동부채	528,160,064	665,511,347	32,295,031,996
6. 매각예정부채	-	-	1,294,803,770
7. 회생채무	999,645,202	129,492,394,307	
Ⅱ. 비유동부채	5,896,588,106	28,614,385,192	18,048,778,181

1. 장기차입금및사채	-	-	11,022,514,100
2. 순확정급여부채	391,446,114	327,471,475	53,435,620
3. 하자보수충당부채	5,492,273,894	5,887,913,104	6,174,666,268
4. 금융보증부채	-	-	231,618,193
5. 기타금융부채	12,868,098	60,900,000	566,544,000
6. 회생채무	-	22,338,100,613	
부 채 총 계	14,882,269,991	170,208,995,050	295,113,958,720
자 본			
Ⅰ. 지배기업의 소유주지분	18,799,815,088	16,391,484,027	2,303,909,972
1. 자본금	13,098,785,000	5,144,670,000	57,033,590,000
2. 기타불입자본	47,922,497,579	5,125,664,043	30,093,627,419
3. 이익잉여금	-42,230,764,108	6,805,220,686	-83,109,878,912
4. 기타자본구성요소	9,296,617	-684,070,702	-1,713,428,535
Ⅱ. 비지배지분		-1,193,728,199	285,993
자 본 총 계	18,799,815,088	15,197,755,828	2,304,195,965
부 채 와 자 본 총 계	33,682,085,079	185,406,750,878	297,418,154,685
	(2013.01.01 ~ 2013.12.31)	(2012.01.01 ~ 2012.12.31)	(2011.01.01 ~ 2011.12.31)
매출액	49,243,024,599	70,088,283,811	149,700,352,744
매출원가	50,388,475,785	73,884,293,956	169,655,615,250
매출총이익	(1,145,451,186)	(3,796,010,145)	(19,955,262,506)
영업이익(손실)	(8,875,701,829)	(23,486,798,213)	(46,108,744,880)
법인세비용차감전순이익(손실)	(44,078,566,651)	(61,090,840,527)	(212,692,038,362)
당기순이익(손실)	(48,945,996,686)	(76,121,011,588)	(202,775,706,140)
주당손실			
계속영업 기본 및 희석 주당순이익	(43,410)	(5,751)	(18,159)
중단영업 기본 및 희석 주당순이익	(4,578)	(1,343)	-

2. 재무정보 이용상의 유의점

- 당사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차 보고기간부터 한국채택국제회계기준을 적용하여 재무제표를 작성하고 있습니다. 또한, 당사는 2013년 11월 18일자로 인적분할을 실시한 후의 분할존속회사로서 당사의 모든 종속기업이 분할신설회사로 승계됨에 따라 당기말 현재 연결대상 종속기업을 보유하고 있지 아니하므로 당기의 재무제표는 관계기업투자에 대해 지분법을 적용한 개별재무제표(연결대상 종속기업이 없는 연결재무제표의 개념)이며, 비교 표시목적으로 첨부한 전기의 재무제표는 연결재무제표로서 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류 하였습니다.

3. 회생계획안 인가에 따른 채무조정 및 회생개시절차

당사는 회생절차 신청을 통한 경영정상화를 도모하기 위하여 2012년 6월 19일 채무자회생 및 파산에 관한 법률 제34조에 따라 서울중앙지방법원에 회생절차개시를 신청하였습니다. 이에 동 법원은 2012년 10월 12일에 당사에 대하여 회생절차개시결정을 하였으며, 2013년 11월 15일 변경회생계획안이 인가되었습니다.

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 회생채무의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 :천원)							
구분		기초	증감	변제	대체(주2)	분할로 인한 감소	기말
회생 담보권	구상채무	3,010,583	1,560,593	(4,568,228)	-		2,948
	대여채무	1,250,241	-	(866,553)	-		383,688
	소계	4,260,824	1,560,593	(5,434,781)	-	-	386,636
회생채권	구상채무	2,700,097	1,128,398	(181,530)	(3,646,965)		-
	대여채무	4,392,287		(208,262)	(4,184,025)		-
	대여채무(우선변제)(주1)	16,292,090		(2,852,024)	(6,224,144)	(7,215,922)	-
	보증채무	31,999		(1,517)	(30,482)		-
	상거래채무	11,517,397	85,518	(514,199)	(10,946,925)		141,791
	신주인수권부사채	14,906,907	686,366	(742,309)	(14,711,682)		139,282
	신탁대여채무(주1)	112,357,608		(54,880,784)	(28,988,095)	(28,488,729)	-
	임대보증금(임대아파트)	327,401	(12,086)	-	-		315,315
	조세채권	872,091	(1,738)	(853,732)	-		16,621
	소계	163,397,877	1,886,458	(60,234,357)	(68,732,318)	(35,704,651)	613,009
공익채권		2,353,242		-	(2,353,242)		-
합 계		170,011,943	3,447,051	(65,669,138)	(71,085,560)	(35,704,651)	999,645
현재가치할인차금		18,181,447					-
유동성대체		129,492,395					999,645
차감계		22,338,101					-

(주1) 동 회생채권금액은 관련 담보자산의 매각대금으로 우선변제하고 매각대금으로 회수되지 않는 금액에 대하여 회생계획안(출자전환 67%, 현금변제 33%)에 따라 회수하도록 하고 있습니다.

(주2) 당기 중 신탁대여채무의 담보자산 일부 처분으로 해당 채무 변제 후 미변제액의 67%인 6,621,016천원이 출자전환채무로 대체되었으며, 변경회생계획안에 따라 62,111,302천원이 출자전환채무로 대체되었습니다. 또한 공익채권 2,353,242천원을 미지급금으로 계정대체하였습니다.

(2) 당기 중 상기 신탁대여채무의 일부 변제로 회생계획안에 따라 추가로 인식한 채무조정이익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분		명목가액	현재가치(주1)	채무조정이익
회생채권	신탁대여채무	4,327,320	2,656,137	1,671,183

(주1) 당사는 회생계획안에 의한 현금변제금액에 대해 신용등급을 고려한 할인율을 적용하여 현재가치를 계산하였으며 명목가액과 현재가치의 차이를 채무조정이익으로 계상하였습니다.

4. 회사분할

(1) 분할회사 및 분할신설회사

당사는 2013년 11월 15일에 개최된 관계인집회의 변경회생계획안 승인에 의해 2013년 11월 18일을 기준일로 하여 건설사업부문만을 존속회사로 남겨두고, 신탁자산과 해외 PF 사업장을 이전하여 분할신설회사를 설립하였습니다.
분할신설법인은 국내신탁자산 및 해외PF사업관련 자산의 매각을 통하여 관련 채무를 변제하고 분할존속법인은 M&A등 신규투자유치를 통해 재무구조 개선과 조속한 경영정상화를 달성할 목적입니다.

구분	내용
분할방법	인적분할
분할회사	범양건영 주식회사(분할존속회사) 범양자산관리주식회사(분할신설회사)
분할기일	2013년 11월 18일

(2) 분할관련 일반내용

1) 분할방법에 대한 설명
당사는 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제 212 조에 의하여 다음과 같이 인적분할방식에 의한 회사분할을 실시하였습니다. 범양건영 주식회사의 국내신탁자산과 이전 대상 해외 PF 사업 관련 자산 및 이전 대상 자산 관련 부채를 분할신설회사로 이전하고, 분할신설회사가 발행하는 주식을 분할 전회사의 주주가 주식 보유비율에 비례하여 배정받는 방식으로 분할하여 신설회사를 설립하였습니다.

분할존속회사와 분할신설회사는 채무자 회생 및 파산에 관한 법률, 2013년 11월 15일에 채권자집회에서 승인을 받은 회생계획안의 적용을 받는 회생회사로 합니다.

구분	회사명	사업부문
분할존속회사	범양건영 주식회사	신설회사에 이전되는 사업부문을 제외한 모든 사업부문
분할신설회사	범양자산관리 주식회사	부동산 개발업 및 매매업 등

이에 따라 인적분할 신설회사는 분할회사의 분할기일 현재 주주명부에 등재되어 있는 주주를 대상으로 분할회사 소유주식 1주당 0.61834963주의 비율로 신주를 배정하였습니다. 분할비율은 2013년 6월 30일의 결산자료를 기준으로 산출되어 확정되었습니다.

2) 분할신설회사로 이전되는 재산과 그 가액
당기 중 분할을 통해 분할신설회사의 연결재무제표로 이전된 자산과 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	범양자산관리 주식회사와 그 종속기업
유동자산	48,574,441
비유동자산	6,120,671
자산총계	54,695,112
유동부채	38,023,979
비유동부채	8,803
부채총계	38,032,782
순자산금액	16,662,330

3) 권리・의무의 승계 등에 관한 사항
분할되는 회사의 일체의 적극・소극재산과 공법상의 권리・의무를 포함한 기타의 권리, 의무 및 재산적 가치 있는 사실관계(인허가, 근로관계, 계약관계, 소송 등을 모두 포함)는 분할대상부문에 관한 것이면 해당 분할신설회사에게, 분할대상부문 이외의 부문에 관한 것이면 분할되는 회사에게 각각 귀속되는 것을 원칙으로 합니다.

4) 분할에 따른 회사의 책임에 관한 사항
채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제 212 조에 의해 분할하고, 분할신설회사는 분할 전 회사의 채무(공익채권을 포함) 중에서 분할신설회사에 이전한 채무(책임을 포함한다.이하 같다)만을 부담하며, 분할신설회사로 이전되지 아니하는 다른 채무에 대해서는 연대하여 변제할 책임을 지지 아니합니다. 또한 분할존속회사도 분할존속회사에 존속하는 채무만을 부담하며, 분할신설회사로 이전된 채무에 대해서는 연대하여 변제할 책임을 지지 아니합니다.

(3) 분할 회계처리

1) 인적분할을 통해 분할신설회사로 이전되는 자산 및 부채에 대하여 공정가액과 장부가액의 차이를 중단영업처분손익으로 인식하였습니다.

2) 분할의 결과 이전되는 순자산 가액이 주식병합 절차에 따라 감소되는 자본금을 초과하는 경우 그 차액은 기타불입자본항목(감자차익)으로 처리하였습니다.

5. 중단영업

(1) 신탁자산 및 해외사업부문의 인적분할

당사는 2013년 11월 15일의 채권자집회에서 승인된 변경회생계획안에 따라 당사의 원활한 회생을 도모하고 조속한 경영정상화를 달성하기 위하여 2013년 11월 18일을분할기준일로 하여 신탁자산 및 해외 PF 사업장을 인적분할하여 분할 신설법인을 설립하였습니다. 이에 대한 세부사항은 주석 35에 공시되어 있습니다.

(2) 중단영업이익의 분석

인적분할의 방법으로 분할된 사업부문의 경영성과는 계속영업과 구분하여 중단영업으로 표시하였으며 포괄손익계산서에 포함된 중단영업의 통합실적은 다음과 같습니다. 당기에 중단영업으로 분류된 영업을 포함하기 위하여 비교표시된 전기 중단영업손익과 현금흐름은 재표시되었습니다.

1) 당기와 전기 중 중단영업으로 표시된 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	제56기	제55기
I.매출	-	-
II.매출원가	-	-
III.매출총이익	-	-
판매관리비	442,233	3,134,145
IV.영업이익	(442,233)	(3,134,145)
금융수익	30,373	49,300
금융비용	1,207,264	420,563
지분법투자손익	(2,497,323)	(5,934,439)
기타영업외수익	4,265,324	12,259,027
기타영업외비용	4,666,248	18,186,994
V.중단영업처분손실	-	-
VI.법인세비용차감전순이익	(4,517,371)	(15,367,814)
법인세비용	-	-
VII.중단영업순이익	(4,517,371)	(15,367,814)

2) 당기와 전기 중 중단영업과 관련된 현금흐름의 내용은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구분	제56기	제55기
Ⅰ.영업활동으로 인한 현금흐름	14,476,790	40,906,577
Ⅱ.투자활동으로 인한 현금흐름	6,583,669	294,732
Ⅲ.재무활동으로 인한 현금흐름	(21,092,021)	(41,741,697)

6. 상장폐지 여부 결정에 대한 유가증권시장상장공시위원회의 심의

2012년 7월 30일 당사의 상장폐지 결정에 대한 이의신청과 관련하여 증권거래소는 유가증권시장상장공시위원회의 심의를 거쳐 2013년 4월 1일까지 개선기간을 부여하였습니다. 당사는 2013년 4월 10일 개선계획 이행여부에 대한 심의요청서를 제출하였으며, 동 심의요청과 관련하여 거래소는 유가증권시장 상장공시위원회를 개최하여 당사에 대한 심의를 속개하기로 결정하였습니다. 향후 상장공시위원회의 심의(속개 예정)를 거쳐 상장폐지 여부가 결정될 예정입니다.

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 감사인(공인회계사)의 감사의견 등

가. 감사인

제 56기	제 55기	제 54기
안진회계법인	안진회계법인	삼덕회계법인

나. 연결 감사의견

사 업 연 도	감사의견	지적사항 등 요약
제 56 기	적정	-
제 55 기	적정	-
제 54 기	한정	기업 회생개시 절차 진행 중에 따른 중요한 불확실성 존재

다. 특기사항 요약

사 업 연 도	특 기 사 항
제 56 기	-
제 55 기	-
제 54 기	기업 회생개시 절차 진행 중에 따른 중요한 불확실성 존재

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

(단위 : 천원,HR)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제 56 기	안진회계법인	외부 회계감사 용역 계약	161,000	848
제 55 기	안진회계법인	외부 회계감사 용역 계약	150,000	832
제 54 기	삼덕회계법인	외부 회계감사 용역 계약	100,000	856

V. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 예측정보에 대한 주의사항

당사가 동 사업보고서에서 미래에 발생할 것으로 예상 예측한 활동, 사건 또는 현상은 당해 공시서류 작성시점의 사건 및 재무성과에 대하여 회사의 견해를 반영한 것입니다. 동 예측정보는 미래 사업환경과 관련된 다양한 가정에 기초하고 있으며, 동 가정들은 결과적으로 부정확한 것으로 판명될 수도 있습니다. 또한, 이러한 가정들에는 예측정보에서 기재한 예상치와 실제 결과 간에 중요한 차이를 초래할 수 있는 위험, 불확실성 및 기타 요인을 포함하고 있습니다. 이러한 중요한 차이를 초래할 수 있는 요인에는 회사 내부경영과 관련된 요인과 외부환경에 관한 요인이 포함되어 있으며, 이에 한하지 않습니다.
당사는 동 예측정보 작성시점 이후에 발생하는 위험 또는 불확실성을 반영하기 위하여 예측정보에 기재한 사항을 수정하는 정정보고서를 공시할 의무는 없습니다. 결론적으로, 동 사업보고서상에 회사가 예상한 결과 또는 사항이 실현되거나 회사가 당초에 예상한 영향이 발생한다는 확신을 제공할 수 없습니다. 동 보고서에 기재된 예측정보는 동 보고서 작성시점을 기준으로 작성한 것이며, 회사가 이러한 위험요인이나 예측정보를 수정할 예정이 없음을 유의하시기 바랍니다.

2. 개요

당사는 1988년 4월 유가증권시장에 주식을 상장한 공개회사 입니다. 그리고 2011년 10월 20일 회생절차 개시신청을 하였으며 2011년 11월 8일 회생절차 개시명령을 받았으나 관계인 집회에서 부결되어 2012년 6월 12일 회생절차 폐지결정을 받았습니다.
이후 2012년 6월 19일 서울중앙지방법원에 회생절차를 재신청하여 2012년 6월 26일 회생절차 개시결정을 받아 현재 기업정상화를 위해 회생절차를 진행하고 있습니다. 2012년 10월 11일 서울중앙지방법원 회생계획안 인가 결정 및 2013년 11월 15일 변경회생계획안 인가 결정으로 변경회생계획안의 법원 인가에 따라 추가 채무조정 및 분할을 실시하였습니다. 그리고 2013년 12월 27일 M&A를 통한 유상증자를 완료한 상태입니다.
당사는 그간의 시간을 각골명심(刻骨銘心)하여 다각적인 수주활동으로 영업능력을 키움과 동시에 유동성 확보 및 경영정상화를 위해 노력할 것입니다.

3. 영업실적

(단위 : 백만원)

구 분	제56기	제55기	제54기	증 감	증감율(%)
1. 매출액	49,243	70,088	149,700	-20,845	-29.74%
2. 매출원가	50,388	73,884	169,656	-23,496	-31.80%
3. 매출총이익	-1,145	-3,796	-19,955	2,651	-69.84%
4. 판매비와관리비	7,730	19,690	26,999	-11,960	-60.74%
5. 영업이익(손실)	-8,876	-23,486	-46,955	14,610	-62.21%
6. 기타영업수익	2,110	27,321	9,039	-25,211	-92.28%
7. 기타영업비용	34,659	59,451	140,112	-24,792	-41.70%
8. 금융수익	331	339	7,768	-8	-2.36%
9. 금융비용	3,917	5924	42,433	-2,007	-33.88%
10. 법인세비용차감전순이익(손실)	-44,079	-61090	-212,692	17,011	-27.85%
11. 법인세비용(이익)	350	-338	-9,916	688	-203.55%

12. 중단영업	-4,517	-15,368	-	10,851	-70.61%
13. 당기순이익(손실)	-48,946	-76,121	-202,776	27,175	-35.70%

- 매출액은 전기대비 29.74% 감소하였고 영업 손실은 전기대비 62.21% 감소하였습니다. 당기순손실은 48,946백만원을 실현하였습니다.

4. 재무상태

- 당사의 유동비율은 271.91%이고 부채비율은 79.16% 입니다. 자산중 매출채권은 총자산의 24.11%를 차지하고 있으며 매출채권과 미수금 및 단기대여금등의 채권에 대한 대손충당금은 과거의 실제 대손경험율과 대손가능성추정액을 근거로 하여 산출한 대손추산액을 계상하여 평가하고 있습니다.

5. 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	-	-	-	-	-	-
차 입 금	-	-	-	-	-	-
자산유동화	-	-	-	-	-	-
유상증자	-	-	-	115	-	-
계	-	-	-	115	-	-

6. 기타 투자판단에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

- 첨부된 감사보고서 참조하시기 바랍니다.

나. 파생상품 및 위험관리정책에 관한 사항

- 'Ⅱ. 사업의 내용 7. 시장위험과 위험관리 8. 파생상품거래 현황' 및 첨부된 감사보고서 참조하시기 바랍니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성개요
- 당사는 2012.10.11 회생계획 인가결정 받은 회사로써, 법원의 결정에 따라 이사 3명, 감사 1명이 선임되었습니다.

나. 사외이사 구성 현황

성명	사외이사 여부	비 고
-	해당사항 없음	-

다. 사외이사 현황
- 해당사항 없음.

라. 이사회의 주요활동 내역
- 법원의 허가로 갈음함.

마. 이사회에서의 사외이사의 주요활동 내역
- 법원의 허가로 갈음함.

바. 이사회내의 위원회 활동내역

위원회명	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사의 성명		
				A(출석률 : %)	B(출석률 : %)	C(출석률 : %)
				찬반여부		
-	-	-	-	-	-	-

- 당사는 이사회내의 별도의 "위원회" 구성에 관한 사항이 없음.

2. 감사제도에 관한 사항

감사기구 관련 사항

(1) 감사위원회(감사) 설치여부, 구성방법 등
- 당사는 감사위원회가 설치되어 있지 않음.
  당사는 법정관리 중인 회사로 법원의 결정에 의한 상근감사가 회사내의 각종 회계 및 주요 장부 등에 대한 감사업무를 담당하고 있음.

(2) 감사위원회(감사)의 감사업무에 필요한 경영정보접근을 위한 내부장치 마련여부
① 감사는 이 회사의 회계와 업무를 감사한다.

② 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
③ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 자회사에 대하여 영업의 보고를 요구할 수 있다. 이 경우 자회사가 지체없이 보고를 하지 아니할 때 또는 그 보고의 내용을 확인할 필요가 있을 때에는 자회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있다.

(3) 감사위원회(감사)의 인적사항

성 명	주 요 경 력	비 고
송 윤 식 (상근감사)	조흥은행 심사역 신한은행 지점장 프라임감정평가법인(주) 전무	2013.12.06 법원의 결정에 따라 선임됨.

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

VII. 주주에 관한 사항

최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
플라스코앤비(주)	본인	보통주	0	0	800,000	30.54	-
(주)피와이에스피	기타	보통주	0	0	560,000	21.38	-
크레미스(주)	기타	보통주	0	0	350,000	13.36	-
(주)서밋에셋스트레티지스코리아	기타	보통주	0	0	350,000	13.36	-
김영숙	기타	보통주	0	0	100,000	3.82	-
(주)카이저브로이	기타	보통주	0	0	60,000	2.29	-
조현일	기타	보통주	0	0	40,000	1.53	-
신종철	기타	보통주	0	0	40,000	1.53	-
계		보통주	0	0	2,300,000	87.79	-
		우선주	0	0	0	0	-

최대주주 변동내역

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	비 고
2013년 12월 28일	플라스코앤비(주)외 7인	2,300,000	87.79	M&A에 따른 유상증자 결정
2013년 11월 22일	신한은행	69,810	21.83	변경회생인가결정에 따른 출자전환, 자본감소, 회사분할 후 주식수
2013년 04월 27일	SK건설	153,931	14.90	지분율 변동

주식 소유현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고

5% 이상 주주	-	-	-	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

소액주주현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 주)

구 분	주주		보유주식		비 고
	주주수	비율	주식수	비율	
소액주주	2,226	99.64	319,757	12.20	-

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

임원 현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
								우선주	보통주		
성우기	남	1954년 08월	대표이사	등기임원	상근	사업총괄	연세대학교 경영대학원 국제경영학 신한은행 영업본부장 한일건설 부사장	0	0	2012.10 (14개월)	-
송윤식	남	1958년 06월	감사	등기임원	상근	감사	한양대학교 대학원 국제금융전공 신한은행 지점장 프라임감정평가법인(주) 전무	0	0	2013.12 (1개월)	-
강병주	남	1967년 06월	사내이사	등기임원	상근	총괄	제37회 행정고시 합격 국세청 나보건설(주), 마루종합건설(주) 대표이사 플라스코앤비(주) 대표이사	0	0	2013.12 (1개월)	-
김남원	남	1961년 10월	상무	등기임원	상근	토목본부	국민대 대학원	0	0	2010.04 (44개월)	-

직원 현황

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원)

사업부문	성별	직 원 수				평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	비고
		정규직	계약직	기 타	합 계				
건축	남	14	8	-	22	6.6	741,096,320	33,686,196	-
건축	여	-	-	-	-	-	-	-	-
토목	남	20	7	-	27	6.4	888,830,230	32,919,638	-
토목	여	-	2	-	2	1.2	36,774,000	18,387,000	-
관리	남	18	1	-	19	6.9	664,683,560	34,983,345	-
관리	여	3	-	-	3	0.7	53,760,320	17,920,107	-
합 계		55	18	-	73	3.6	2,385,144,430	32,673,211	-

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>
1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
-	-	-	-

*2012년 10월 11일 회생계획안 인가결정에 따라 주주총회는 법원의 허가로 갈음합니다.

2. 보수지급금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사	3	199,233,330	66,411,110	-
사외이사	-	-	-	-
감사위원회 위원 또는 감사	1	56,533,330	56,533,330	-
계	4	255,766,660	63,941,665	-

<이사・감사의 개인별 보수현황>
1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 개인별 보수가 5억원 이상인 경우에 기재하므로 해당사항 없습니다.

2. 산정기준 및 방법

- 개인별 보수가 5억원 이상인 경우에 기재하므로 해당사항 없습니다.

IX. 이해관계자와의 거래내용

-해당사항 없음

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 주요경영사항신고내용의 진행상황 등

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2013. 04. 01	개선기간 종료	2012.07.19 상장폐지 실질심사 이의 신청에 따른 개선기간 부여일자 종료	이행여부에 대한 심의 진행 후 2013.05.02 심의 후 속개 결정

※ 관련공시	- 2012.06.12 회생절차폐지결정 - 2012.06.12 기타시장안내(상장폐지실질심사 대상여부 검토) - 2012.07.03 기타시장안내(상장폐지실질심사 대상 결정) - 2012.07.19 기타시장안내(상장폐지기준 해당) - 2012.07.30 기타시장안내(상장폐지관련 이의신청서 접수) - 2012.08.21 기타시장안내(개선기간 부여 결정) - 2013.04.01 기타시장안내(개선기간 종료 관련 안내) - 2013.05.02 기타시장안내(유가증권시장 상장공시위원회 속개결정안내)

2. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
-	-	-	-

- 제54기, 제55기, 제56기 주주총회는 실시하지 아니하였음. (2011년 11월 8일 회생절차 개시 결정 및 2012년 10월 11일 회생계획안 인가결정에 따라 주주총회는 법원의 허가로 갈음합니다.)

3. 계류중인 소송사건

당기말 현재 당사를 피고로 하는 부당이득금반환 소송 1건의 소송(소송가액: 328,800천원) 및 당사를 원고로 하는 약정금 청구 소송 등 2건의 소송(소송가액 : 7,070,000천원)이 계류중에 있으나 이러한 소송의 결과가 당사의 재무제표에 미칠 영향은 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없습니다. 다만, 피고로 계류중인 소송 중 1심 또는 2심에서 패소한 경우에는 최근 판결내용에 따라 충당부채를 설정하고 있습니다.

(단위:원)

사건의 내용	소송금액	원 고	피 고	계류법원	비고
부당이득반환	128,800,000	한필호외 645명	범양건영	의정부지방법원	-
손해배상	101,000,000	용인구성입주자대표	한국토지주택공사	수원지법성남지원	-
손해배상	200,000,000	(주)올림픽컨트리클럽	1.경기도 2.범양건영	의정부지방법원 고양지원	-

손해배상	200,000,000	범양건영	조홍래	서울고등법원	범양건영 원고사건
손해배상	117,263,819	푸른조경엔지니어링(주)	한국토지주택공사	의정부지방법원 고양지원	-
손해배상	12,096,330	한국토지주택공사	범양건영 외 20개 업체	서울중앙지방법원	-

4. 견질 또는 담보용 어음・수표 현황

(단위:원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
은 행	-	-	-
금융기관(은행제외)	6	1,919,250,000	-
법 인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

* 당좌 1매 : 419,250,000원* 약속어음 5매 : 1,500,000,000원

5. 회사 분할에 관한 사항

당사는 2012년 10월 11일 서울중앙지방법원으로부터 회생계획 인가를 받고 2013년 11월 15일 변경회생계획 인가를 받은 회사로써 출자전환, 자본감소, 회사분할을 동시에 진행하였습니다. 기존 채권에 대한 출자전환으로 최대주주가 SK건설에서 신한은행으로 변경되었으며, 자본감소는 총 발행주식 수의 14:1 감자, 회사분할은 범양건영 주식회사 0.38165037 : 범양자산관리 주식회사 0.61834963의 비율이고 인적분할입니다.

A. 일정

구분		범양건영 주식회사	범양자산관리 주식회사
변경회생계획 인가 결정		2013년 11월 15일	2013년 11월 15일
주주확정기준일 지정 및 주주명부 폐쇄공고		-	-
주주확정기준일		-	-
구주권제출기간	시작일	2013년 12월 12일	2013년 12월 12일
	종료일	2013년 12월 17일	2013년 12월 17일
매매거래정지 예정기간	시작일	-	-
	종료일	-	-
채권자 이의제출기간	시작일	-	-
	종료일	-	-
분할기일		2013년 11월 18일	2013년 11월 18일
분할종료보고일		2013년 12월 24일	2013년 12월 24일
분할등기일		2013년 12월 19일	2013년 12월 19일

* 당사는 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따라 2012년 10월 11일 서울중앙지방법원으로부터 회생계획인가를 받고, 2013년 11월 15일 변경회생계획인가를 받은 회사로써, 주주총회일 및 이사회 결의일은 법원 허가로 갈음합니다.

B. 대주주 지분변동 상황

권리 변경에 의한 대주주등 지분 변동 현황은 아래와 같습니다.

주주명	출자전환 전		출자전환 후		자본감소 후		회사분할 후		비 고
	주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율	
에스케이건설	153,931	14.90%	1,441,479	12.21%	102,962	12.23%	39,295	12.29%	변경회생인가 전 최대주주
케이티비이천칠사모투자전문회사	127,982	12.39%	1,198,485	10.15%	85,605	10.17%	32,670	10.22%	
2,010신보뉴챌린지건설제1호유동화전문유한회사	85,707	8.30%	809,531	6.85%	57,823	6.87%	22,068	6.90%	
하나은행	60,797	5.88%	1,610,792	13.64%	115,055	13.67%	43,910	13.73%	
신한은행	56,711	5.49%	2,560,902	21.68%	182,920	21.73%	69,810	21.83%	변경회생인가에 따른 최대주주 변경

* 출자전환 및 감자 진행 , 회사 분할 이후 발행되는 신주 중 100주 이상은 상장일로부터 6개월간 한국예탁결제원에 보호예수합니다.

C. 주식매수청구권 행사

본 회사분할과 관련하여, 상법 제 530 조의 11 에 의한 주주의 주식매수청구권은 해당되지 아니합니다.

D. 채권자보호에 관한 사항

(1) 주권의제출

자본감소(주식병합)의 대상이 되는 주식의 주권 소지자는 인가일로부터 10영업일 이내에 해당 주권을 관리인에게 제출하여야 합니다.

(2) 회사가 분할전 발행한 신주인수권부사채의 신주인수권에 관한 사항

분할 전 회사가 발행한 신주인수권부사채의 신주인수권은 본 회생계획 인가결정에 따라 소멸합니다.

(3) 기타사항

가. 분할기준일

분할기준일은 본 회생계획안의 인가일의 익영업일로 합니다.

나. 구주제출기간

본 회생계획 인가일로부터 10영업일 내에 회사분할을 위해 주권을 관리인에게 제출해야 합니다.

다. 분할의 효력발생일

분할의 효력발생일은 분할신설회사의 설립등기일 및 분할존속회사의 분할등기일로 하며, 각각 분할을 위한 구주 제출기간 만료일의 익영업일을 포함하여 5영업일이 되는 날로 합니다.

(4) 진행중인 부인권소송

진행중인 부인의 청구(2013회기15, 2013회기16)는 분할신설회사가 이와 관련된 권리 및 의무를 승계합니다.

(5) 분할후 병존적 인수채무 관련 구상권

대여채무(우선변제) 및 신탁대여채무 중 A 사에 잔존하는 채권이 변경회생계획에 따라 변제되는 경우 A 사는 B 사 및 해외 SPC 등(PUMYANG Descon LLP, DSEC Corporation FZC, STED-JIPS Development LLP, Pumyang International FZE, DEVEL INVESTOTKOR LLP, PARASAT GROUP LLP, ㈜리앤코베트남빈떤(LEE & CO VIETNAM CO., LTD), PUMYANG CONSTRUCTION KAZAKHSTAN LLP, 이하 같음)에게 구상권을 행사하지 않기로 하고, 대여채무(우선변제) 및 신탁대여채무 중 B 사로 이전하는 채권이 변경회생계획에 따라 변제되는 경우 B 사는 A 사 및 해외 SPC 등에게 구상권을 행사하지 않기로 합니다.

(6) 공익채권의 변제방법

가. 분할존속회사(A사)의 공익채권 변제방법
본 회생계획안에 대한 인가일 현재 미지급 공익채권 및 이후 발생하는 공익채권은 회생절차 종료시까지 영업수익금 및 기타 재원으로 회생법원의 허가를 얻어 수시로 변제합니다.
공익채권 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

		과목	금액
Ⅰ	.	유동부채	10,204,336,900
	(1)	매입채무	5,435,619,312
	(2)	기타지급채무	2,141,006,742
	(3)	선수금	1,669,269,843
	(4)	초과청구공사	958,441,003
Ⅱ	.	비유동부채	5,952,111,463

	(1)	비유동성충당부채	5,555,112,094
	(2)	확정급여채무	336,099,369
	(3)	기타비유동부채	60,900,000
		합계	16,156,448,363

나. 분할신설회사(B사)의공익채권변제방법

B사의 설립 등기 이후 발생하는 공익채권은 회생절차 종료시까지 영업수익금 및 기타 재원으로 회생법원의 허가를 얻어 수시로 변제합니다.
또한, B사로 이전된 자산이 매각, 처분 등이 되는 경우, 이로 인하여 발생하는 공익채권(제세금, 관련 부대비용 등)은 매각대금 등에서 회생법원의 허가를 얻어 우선 변제한 후, 잔여 금액을 회생채권의 변제재원으로 사용합니다.

(다) 변제재원조달방법

a. 분할존속회사(A사)의 변제재원 조달방법
본 회생계획안에 따른 회생담보권 및 회생채권의 변제자금은 아래의 표와 같이 채무자의 인수자에 대한 유상증자를 통하여 조달하는 자금으로 충당함을 원칙으로 합니다.

채무자의 M&A를 위하여 2013년 8월 29일 PCM컨소시엄과 채무자 간에 체결한 “회생회사 범양건영 주식회사 M&A를 위한 투자계약서”에 따라 총 인수대금은 금 일백일십오억원(11,500,000,000원)이며, 인수대금 중 M&A주간사 용역보수 원 및 실사기준일 이후 회생담보권 및 회생채권 원리금 변제액을 제외한 변제재원은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	금액
유상증자(A)	11,500,000,000
회사채(B)	-
인수대금(C=A+B)	11,500,000,000
변제재원에서 차감할 용역보수(D)	244,341,765
실사기준일 이후 회생담보권 및 회생채권 원리금 변제액(E)	80,127,960
변제재원(C-D-E)	11,175,530,275

(*) 실사기준일 이후 회생담보권 및 회생채권 원리금 변제액(E)에는 M&A를 위한 양해각서 및 투자계약서에 따라 분할신설회사 이전 대상 자산을 변제재원으로하여 변제한 원리금 변제액은 포함되지 않습니다.

b. 분할신설회사(B사)의 변제재원 조달방법

B사로 이전된 자산의 매각, 처분 등의 환가절차를 통하여 조달하는 자금으로 회생채권 변제자금에 충당하며, B사로 이전된 자산의 매각대금 등에서 법원의 허가를 얻어 관련 공익채무(매각 등 관련 제세금, 부대비용(처분비용 등))를 공제한 후의 금액을 회생채권의 변제재원으로 사용합니다.

c. 운영자금의 조달방법 및 자구계획의 추진(B사)

B사의 운영자금의 조달방법은 B사로 이전된 국내 신탁자산 및 해외 PF사업 관련 자산의 매각, 처분 등의 환가절차를 통하여 조달하는 자금으로 충당함을 원칙으로 합니다. 자산이 매각, 처분 등이 될 경우, 법원의허가를 얻어 B사의 공익채무, 매각 자산 관련 제세금 및 처분비용 등을 공제한 후의 금액을 회생채권의 변제재원으로 사용합니다. 다만, 부득이한 경우에는 법원의 허가를 받아 금융기관 등으로부터 차입 및 기타 방법에 의하여 조달한다.

B사는 조기 경영 정상화 및 채무의 조기변제 달성을 위하여 국내 신탁자산 및 해외PF사업 관련 자산의 매각을 적극 추진할 계획입니다.

B사로 이전된 국내 신탁자산 및 해외PF사업 관련 자산의 매각방식(수의계약, 경매, 공매 등의 매각절차)은 매각 대상 자산과 직접적으로 관련되는 채권자가 결정하도록 하며, 채권자가 정한 매각방식에 B사는 동의하여야 합니다. B사는 자산의 매각을 위하여 매각주간사와의 계약을 연장하는 등 적극적으로 매각 추진을 위하여 노력하여야하며, B사의 설립등기일로부터 2년 이내에 매각되지 않는 자산은 채권단에 매각을 위임하도록 합니다.

d. 예상수익금 초과시 처리방법(B사)

예상을 초과하는 자산매각 대금이 발생한 때에는 법원의 허가를 받아 공익채권의 변제, 운전자금 등으로 사용합니다.

e. 분쟁이 해결되지 아니한 권리

관리인은 회생절차 진행 중 분쟁이 발생하여 화해, 조정의 수락 또는 소송을 수행을 함에 있어서 회생법원의 허가를 받아 이를 시행합니다.

7. 정관의변경

(1) 분할존속회사(A사)의 정관변경

분할존속회사(A사)의 정관내용의 변경은 다음과 같습니다.

구분	현행	변경(안)
제 41 조 (이사 및 감사의 보수와 퇴직금)	3. 이사가 임기 중 적대적 인수합병으로 인하여 해임될 경우에는 통상적인 퇴직금 이외에 퇴직보상액으로 이사에게 금오십억원 이상을 퇴임 즉시 지급한다.	삭제

(2) 분할신설회사(B사)의정관

분할신설회사 B사의 정관은 다음('이하 생략')과 같습니다. 회생계획 기간 중에 정관 변경의 필요가 있을 때에는 관리인이 법원의 허가를 받아 정관을 변경할 수 있습니다.
8. 임원의 선임과 해임

(1) 분할존속회사(A사)의 임원선임과 해임

가. 회생절차 기간 중 관리인은 인수인과 사전협의를 거쳐 회생법원의 허가를 받아 대표이사 및 이사 등 임원을 선임할 수 있습니다.

나. 대표이사 및 이사의 임기는 선임일로부터 각 1 년으로 합니다. 다만, 회생계획안에 따라 채무자를 인수하거나 실질적인 지배 지분을 확보한 제3자나 그가 추천한 자를 관리인으로 선임하는 경우에는 예외로 할 수 있습니다.

다. 관리인이 대표이사·이사를 해임하고자 할 때에는 인수인과 사전협의를 거쳐 법원의 허가를 받아 대표이사·이사를 해임할 수 있습니다.

라. 관리인은 임기 중 대표이사·이사를 해임, 변경, 보충의 필요가 있는 경우 관리인이 인수인과 사전협의를 거쳐 회생법원의 허가를 받아 시행하되 이 경우 변경·보충 선임된 대표이사·이사의 임기는 종전 대표이사·이사의 잔여 임기까지로 합니다.

마. 대표이사·이사의 보수는 관리인이 인수인과 사전협의를 거쳐 회생법원의 허가를 받아 이를 정합니다.

(2) 분할신설회사(B사)의 임원선임과 해임

가. 관리인은 회생법원의 허가를 얻어 대표이사, 이사를 선임할 수 있습니다.

나. 대표이사 및 이사의 임기는 선임일로부터 각 1 년으로 합니다.

다. 관리인이 대표이사·이사를 해임하고자 할 때에는 법원의 허가를 얻어 대표이사·이사를 해임할 수 있습니다.

라. 대표이사·이사의 임기 중 대표이사·이사를 변경·보충할 필요가 있는 경우, 관리인은 회생법원의 허가를 얻어 시행하되, 이 경우 변경·보충된 대표이사·이사의 임기는 종전 대표이사·이사의 잔여 임기까지로 합니다.

마. 대표이사·이사의 보수는 관리인이 회생법원의 허가를 얻어 이를 정합니다.

9. 회생절차의 조기종결 및 폐지

(1) 회생절차의 조기종결

채무자회생 및 파산에 관한 법률 제 283조(회생절차의 종결) 및 회생실무준칙 제14호(2006. 4. 1 시행)에 정한 바에 따라 조기 종결 합니다.

가. A사

본 변경회생계획안에서 정한 신주발행에 의한 유상증자를 통하여 회생담보권 및 회생채무의 변제를 위한 자금조달이 완료되어 회생채권 미확정 회생채권 중 변제기일 까지 확정되지 않

은 채무를 제외한 회생담보권 및 회생채권에 대한 변제가 완료될 경우(채권자 수령 지체의 경우 변제 공탁 조치 완료 후), 관리인은 채무자의 정상 영업 및 신속한 구조조정을 위하여 빠른 시일 내에 법원에 회생절차의 종결을 신청을 해야 합니다.

나. B사

회생절차를 조기에 종결하는 경우 법원은 관리인에게 주요 채권자들의 협의체가 채무자의 회생계획 수행을 감독하는 방안을 마련하도록 할 수 있습니다. 이 경우 관리인은 채권자협의체와 사이에 채권자협의체의 구성과 운영 및 활동범위에 관하여 필요한 사항을 정한 협약을 체결하여 법원의 허가를 받아야 합니다. 채권자협의체는 특별한 사정이 없는 한 채권자협의회의 구성원을 그 구성원으로 하되, 관리위원회의 승인을 얻은 경우에는 그 밖의 자를 구성원으로 정할 수 있습니다.

E. 관련 소송의 현황

진행중인 부인의 청구(2013회기15, 2013회기16)는 분할신설회사가 이와 관련된 권리 및 의무를 승계합니다.

* 부인권 소송의 내용

구분	사건번호	사건내용	비고
1	서울중앙지방법원 2012 회기15	카자흐스탄 소재 "오네르 프로젝트"관련 2,011.06.13 일자 업무협약 및 담보신탁 변경에 대한 부인의 청구 등	-
2	서울중앙지방법원 2012회기16	카자흐스탄 소재 "마나사 프로젝트" 관련 2011.06.16 일자 업무협약 및 담보신탁 변경에 대한 부인권 청구 등	-

F. 신주배정 등에 관한 사항

주식의 배정기준

회사분할에 따라 분할 전 회사의 주주가 배정받는 A사 및 B사의 주식 배정비율은 본 변경 회생계획안 상 회생담보권 및 회생채권의 권리변경 및 변제방법을 적용하고, 출자전환채권액에 대해 주식병합이 이루어진 후, 분할존속회사 순자산 장부가액과 분할신설회사 순자산 장부가액의 비율에 따라 산정합니다.

- 주식배정비율

회사분할에 따라 분할 전 회사의 주주가 배정받는 A사 및 B사의 주식 배정비율은 다음과 같습니다.

구분	A사	B사	합계
비율	0.38165037	0.61834963	1.00000000

-. 주식배정규모산정

상기의 주식배정방법에 따라 분할 전 회사의 주주가 분할 전 회사의 소유주식 1 주당 B사 설립시 발행하는 동종의 주식으로 배정받는 비율은 다음과 같습니다.

구분	주식의 종류	내용
분할신설회사	보통주	0.61834963

- 분할신설회사의 설립 시 자본금

상기의 주식배정방법에 따라 산정된 A사 및 B사의 설립시 자본금은 다음과 같습니다.
(단위: 원, 주식수)

구분	A사	B사	비고
보통주 자본금	1,808,760,000	2,935,530,000	
보통주 주식수	361,752	587,106	

단, 출자전환에 따른 채권의 권리변경 및 주식의 병합 결과 단주의 처리 등으로 실제와 다른 경우 실제 결과에 따릅니다.

분할신설회사의 설립시 상법 시행령 제 15조 및 제18조에 따른 자본잉여금을 준비금으로 합니다.

b. 분할신설회사의설립시주식배정

- 설립시 발행할 주식의 총수: 보통주587,106주
- 설립시 발행할 주식의 종류: 기명식보통주
- 설립시 발행할 1주의 액면금액: 보통주금오천원(5,000원)
- 설립시의 자본금: 보통주2,935,530,000원
- 설립시 발행하는 주식의 배정: 회사설립시 발행하는 주식 총587,106주는 분할되는회사의 분할신주 배정기준일 현재 주주명부에 등재되어 있는 주주에게 분할되는 회사의 소유주식 1주당 동종의 주식으로 아래의 표와 같은 비율로 배정합니다.

구분	내용
보통주	0.61834963

- 단주의처리: 1주미만의 단주는 무상소각하며, 단주의 처리로 인하여 설립자본금이 위와 일치하지 않을 경우에는 실제의 신주발행결과에 따릅니다.
- 분할신주 배정기준일: B사의 설립등기일

G. [합병등] 전·후의 요약재무정보

기준일: 2013년 11월 18일 (단위 : 원)

과목	분할전 장부가	분할 후 장부가	
		A사 장부가	B사 장부가
자 산			
I. 유동자산	85,012,879,573	42,620,016,491	42,392,863,082
1. 현금및현금성자산	14,847,190,757	14,147,190,757	700,000,000
2. 단기금융상품	349,125,576	349,125,576	-
3. 매출채권및기타채권	7,671,330,747	6,940,177,821	731,152,926
4. 재고자산	850,116,287	850,116,287	-
5. 미청구공사	18,292,229,190	18,292,229,190	-
6. 기타금융자산	40,961,710,156	-	40,961,710,156
7. 기타유동자산	1,959,060,472	1,959,060,472	-
8. 매각예정자산	-	-	-
9. 당기법인세자산	82,116,388	82,116,388	-
II. 비유동자산	17,753,414,000	11,310,971,000	6,442,443,000
1. 장기금융상품	43,000,000	43,000,000	-
2. 매도가능금융자산	2,193,469,388	2,193,469,388	-
3. 종속기업투자	5,000,000	-	5,000,000
4. 관계기업투자 및 조인트벤처	-	-	-
5. 유형자산	284,471,964	211,698,964	72,773,000
6. 투자부동산	6,438,121,400	73,451,400	6,364,670,000
7. 무형자산	144,610,623	144,610,623	-
8. 기타금융자산	8,644,740,625	8,644,740,625	-
자산총계	102,766,293,573	53,930,987,491	48,835,306,082
부 채			
I. 유동부채	69,068,754,353	33,364,103,751	35,704,650,602
1. 매입채무기타채무	10,052,785,840	10,052,785,840	-
2. 초과청구공사	603,805,952	603,805,952	-
3. 기타유동부채	12,084,646,253	12,084,646,253	-
4. 회생채무	46,327,516,308	10,622,865,706	35,704,650,602
II. 비유동부채	6,041,790,983	6,041,790,983	-
1. 순확정급여부채	460,186,519	460,186,519	-
2. 하자보수충당부채	5,570,704,464	5,570,704,464	-
3. 기타비유동부채	10,900,000	10,900,000	-
부채총계	75,110,545,336	39,405,894,734	35,704,650,602

자 본			
I. 자본금	4,208,455,000	1,598,735,000	2,594,825,000
II. 기타불입자본	60,928,368,950	50,407,433,470	10,535,830,480
III. 이익잉여금	- 37,490,297,200	- 37,490,297,200	-
IV. 기타자본구성요소	9,221,487	9,221,487	-
자본총계	27,655,748,237	14,525,092,757	13,130,655,480
부채와자본총계	102,766,293,573	53,930,987,491	48,835,306,082

XI. 재무제표 등

재무상태표

제 56 기 2013.12.31 현재
제 55 기 2012.12.31 현재
제 54 기 2011.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 56 기	제 55 기	제 54 기
자산			
Ⅰ.유동자산	24,433,087,097	91,454,766,075	131,338,322,117
1.현금및현금성자산	8,319,928,575	13,141,600,179	9,501,277,136
2.단기금융자산	345,394,413	864,230,954	419,780,715
3.매출채권및기타채권	4,717,668,445	9,479,461,169	27,433,034,779
4.재고자산	850,116,287	8,883,366,288	49,256,772,583
5.미청구공사	8,438,508,212	14,402,775,513	20,819,706,888
6.기타금융자산	2,021,874	34,600,969,939	10,962,910,145
7.기타유동자산	1,759,449,291	4,184,840,775	10,158,787,317
8.매각예정자산		5,228,057,092	2,165,914,674
9.당기법인세자산		669,464,166	620,137,880
Ⅱ.비유동자산	9,248,997,982	93,951,984,803	166,079,832,568
1.장기금융상품	43,000,000	3,000,000	17,329,000
2.매도가능금융자산	2,193,544,518	2,181,031,005	2,540,568,428
3.관계기업투자 및 공동지배기업투자	1,573,351,978	2,177,115,551	2,398,586,852
4.유형자산	206,805,869	34,020,056,997	37,445,484,265
5.무형자산	138,444,317	190,786,219	253,073,041
6.투자자산	73,451,400	47,358,763,400	47,422,635,800

7.기타금융자산	5,020,399,900	8,021,231,631	69,854,829,411
8.기타비유동자산			6,147,325,771
자산총계	33,682,085,079	185,406,750,878	297,418,154,685
부채			
Ⅰ.유동부채	8,985,681,885	141,594,609,858	277,065,180,539
1.매입채무및기타채무	6,313,104,037	7,476,478,339	115,030,175,853
2.초과청구공사	1,144,772,582	3,948,691,463	
3.단기차입금 및 유동성장기부채		11,534,402	128,445,168,920
4.기타금융부채			
5.기타유동부채	528,160,064	665,511,347	32,295,031,996
6.매각예정부채			1,294,803,770
7.회생채무	999,645,202	129,492,394,307	
Ⅱ.비유동부채	5,896,588,106	28,614,385,192	18,048,778,181
1.장기차입금및사채			11,022,514,100
2.순확정급여채무	391,446,114	327,471,475	53,435,620
3.하자보수충당부채	5,492,273,894	5,887,913,104	6,174,666,268
4.금융보증부채			231,618,193
5.기타금융부채	12,868,098	60,900,000	566,544,000
6.회생채무		22,338,100,613	
부채총계	14,882,269,991	170,208,995,050	295,113,958,720
자본			
Ⅰ.지배기업의 소유주지분	18,799,815,088	16,391,484,027	2,303,909,972
1.자본금	13,098,785,000	5,144,670,000	57,033,590,000
2.기타불입자본	47,922,497,579	5,125,664,043	30,093,627,419
3.이익잉여금	(42,230,764,108)	6,805,220,686	(83,109,878,912)
4.기타자본구성요소	9,296,617	(684,070,702)	(1,713,428,535)
Ⅱ.비지배지분		(1,193,728,199)	285,993
자본총계	18,799,815,088	15,197,755,828	2,304,195,965
자본과부채총계	33,682,085,079	185,406,750,878	297,418,154,685

포괄손익계산서

제 56 기 2013.01.01 부터 2013.12.31 까지

제 55 기 2012.01.01 부터 2012.12.31 까지

제 54 기 2011.01.01 부터 2011.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 56 기	제 55 기	제 54 기
계속영업			
Ⅰ.매출액	49,243,024,599	70,088,283,811	149,700,352,744
일반공사수익	49,048,312,673	67,988,159,117	141,922,594,127
분양공사수익		1,024,553,000	4,712,336,474
기타수익	194,711,926	1,075,571,694	3,065,422,143
Ⅱ.매출원가	50,388,475,785	73,884,293,956	169,655,615,250
일반공사원가	50,195,444,895	69,574,768,708	161,111,649,692
분양공사원가		3,202,548,918	5,956,425,769
기타원가	193,030,890	1,106,976,330	2,587,539,789
Ⅲ.매출총이익	(1,145,451,186)	(3,796,010,145)	(19,955,262,506)
판매관리비	7,730,250,643	19,690,788,068	26,153,482,374
Ⅳ.영업손실	(8,875,701,829)	(23,486,798,213)	(46,108,744,880)
금융수익	331,120,322	339,045,842	279,862,463
금융비용	3,917,129,700	5,924,050,031	24,706,633,271
지분법투자손익	932,571,489	111,451,160	(17,360,819)
기타영업외수익	2,110,217,876	27,321,115,427	15,671,859,947
기타영업외비용	34,659,644,809	59,451,604,712	157,811,021,802
Ⅴ.법인세비용차감전순손실	(44,078,566,651)	(61,090,840,527)	(212,692,038,362)
법인세비용(이익)	350,058,740	(337,643,242)	(9,916,332,222)
Ⅵ.계속영업순이익	(44,428,625,391)	(60,753,197,285)	(202,775,706,140)
중단영업	(4,517,371,295)	(15,367,814,303)	
중단영업순이익	(4,517,371,295)	(15,367,814,303)	
Ⅵ.당기순손실	(48,945,996,686)	(76,121,011,588)	(202,775,706,140)
Ⅶ.기타포괄손익	793,357,948	(986,302,485)	(1,445,998,128)
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목	78,226,573	128,750,169	19,265,201
보험수리적손익	78,226,573	128,750,169	19,265,201
후속적으로 당기손익으로 재분류될수 있는 항목	715,131,375	(1,115,052,654)	(1,465,263,329)
매도가능금융자산평가손익	513,513	982,017	(669,253,465)
지분법자본변동	318,228,769	(297,266,276)	(799,828,153)
해외사업환산손익	396,389,093	(818,768,395)	3,818,289
Ⅷ.당기총포괄손실	(48,152,638,738)	(77,107,314,073)	(204,221,704,268)

당기순손실의 귀속	(48,945,996,686)	(76,121,011,588)	(202,775,706,140)
지배기업의 소유주지분	(49,114,211,367)	(74,937,083,370)	(202,775,706,140)
계속영업순이익	(44,428,625,391)	(60,753,197,285)	
중단영업순이익	(4,685,585,976)	(14,183,886,085)	
비지배지분	168,214,681	(1,183,928,218)	
계속영업순이익			
중단영업순이익	168,214,681	(1,183,928,218)	
당기총포괄손실의 귀속	(48,152,638,738)	(77,107,314,073)	(204,221,704,267)
지배기업의 소유주지분	(48,342,617,475)	(75,913,299,881)	(204,221,590,155)
비지배지분	189,978,737	(1,194,014,192)	(114,112)
IX. 주당손실			
계속영업 기본 및 희석 주당순이익	(43,410)	(5,751)	
중단영업 기본 및 희석 주당순이익	(4,578)	(1,343)	

자본변동표

제 56 기 2013.01.01 부터 2013.12.31 까지

제 55 기 2012.01.01 부터 2012.12.31 까지

제 54 기 2011.01.01 부터 2011.12.31 까지

(단위 : 원)

		자본					
		자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	비지배지분	자본 합계
자본변동	기초자본	56,989,245,000	29,482,774,236	119,646,562,027	248,279,318	400,105	205,870,702,049
	기타자본변동	44,345,000	481,396				44,826,396
	기타자본잉여금의 변동		3,358,852,536				3,358,852,536
	신주인수권대가의 변동		3,756,460,611				3,756,460,611
	자기주식의 변동		1,334,681,456				1,334,681,456
	자기주식처분손실		(326,701,594)				(326,701,594)
	무상감자						
	출자전환						
	출자전환채무						
	총포괄손익			(202,756,440,939)	1,465,149,217	114,112	204,221,704,268
	당기순손실			(202,775,706,140)			202,775,706,140
	매도가능금융자산평가이익				678,047,956		678,047,956
	매도가능금융자산평				8,794,491		8,794,491

	가손실						
	보험수리적손익의변동			19,265,201			19,265,201
	확정급여제도의 재측정요소						
	지분법자본변동				799,828,153		799,828,153
	해외사업환산손익				3,932,401	114,112	3,818,289
	결손보전						
	인적분할로 인한 자본변동						
	유상증자						
2011.12.31 (기말자본)		57,033,590,000	30,093,627,419	(83,109,878,912)	(1,713,428,535)	285,993	2,304,195,965
자본변동	기초자본	57,033,590,000	30,093,627,419	(83,109,878,912)	(1,713,428,535)	285,993	2,304,195,965
	기타자본변동			2,931,399,939	2,134,324,513		5,065,724,452
	기타자본잉여금의 변동						
	신주인수권대가의 변동						
	자기주식의 변동						
	자기주식처분손실						
	무상감자	(132,898,360,000)	135,140,545,000				2,242,185,000
	출자전환	81,009,440,000	4,173,026				81,013,613,026
	출자전환채무		1,679,351,458				1,679,351,458
	총포괄손익						
	당기순손실			(74,937,083,370)		(1,183,928,218)	(76,121,011,588)
	매도가능금융자산평가이익				982,017		982,017
	매도가능금융자산평가손실						
	보험수리적손익의변동						
	확정급여제도의 재측정요소			128,750,169			128,750,169
	지분법자본변동				(297,266,276)		(297,266,276)
	해외사업환산손익				(808,682,421)	(10,085,974)	(818,768,395)
	결손보전		(161,792,032,860)	161,792,032,860			
	인적분할로 인한 자본변동						
	유상증자						
2012.12.31 (기말자본)		5,144,670,000	5,125,664,043	6,805,220,686	(684,070,702)	(1,193,728,199)	15,197,755,828
자본변동	기초자본	5,144,670,000	5,125,664,043	6,805,220,686	(684,070,702)	(1,193,728,199)	15,197,755,828
	기타자본변동						
	기타자본잉여금의 변동						
	신주인수권대가의 변동						
	자기주식의 변동						
	자기주식처분손실						
	무상감자	(55,200,440,000)	55,200,440,000				
	출자전환	54,264,225,000	(54,264,225,000)				
	출자전환채무		56,347,829,413				56,347,829,413
	총포괄손익						

	당기순손실			(53,288,469,260)		168,214,681	(53,120,254,579)
	매도가능금융자산평가이익				513,513		513,513
	매도가능금융자산평가손실						
	보험수리적손익의변동						
	확정급여제도의 재측정요소			78,226,573			78,226,573
	지분법자본변동				979,795,384		979,795,384
	해외사업환산손익				282,257,570	21,764,056	304,021,626
	결손보전						
	인적분할로 인한 자본변동	(2,609,670,000)	(10,312,952,984)		(569,199,148)	1,003,749,462	(12,488,072,670)
	유상증자	11,500,000,000					11,500,000,000
2013.12.31 (기말자본)		13,098,785,000	47,922,497,579	(42,230,764,108)	9,296,617		18,799,815,088

현금흐름표

제 56 기 2013.01.01 부터 2013.12.31 까지

제 55 기 2012.01.01 부터 2012.12.31 까지

제 54 기 2011.01.01 부터 2011.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 56 기	제 55 기	제 54 기
Ⅰ.영업활동현금흐름	(1,350,164,268)	42,090,607,090	(16,891,964,432)
1.영업에서 창출된 현금흐름	(334,841,771)	36,018,698,639	(16,372,818,003)
가.당기순손실	(42,943,380,565)	(86,297,885,602)	(202,775,706,140)
나.조정	37,174,820,892	73,844,830,792	160,492,443,262
다.영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	5,433,717,902	48,471,753,449	25,910,444,875
2.이자의 수취	341,452,594	6,517,799,561	797,283,430
3.이자의 지급	(1,224,541,766)	(703,283,510)	(11,297,889,886)
4.법인세 환급액(납부액)	(132,233,325)	257,392,400	9,981,460,027
Ⅱ.투자활동현금흐름	54,746,831,290	1,113,801,173	8,484,541,274
1.투자활동으로 인한 현금유입액	54,818,722,361	1,208,031,173	100,131,829,023
단기금융상품의 감소	73,730,741	312,467,414	3,975,977,730
단기매매금융자산의 처분			128,148,340
단기대여금의 감소	33,515,826	713,554,860	13,126,963,265

장기금융삼품의 감소		14,329,000	420,700,000
보증금의 감소			5,321,624,921
토지의 처분	22,039,741,370	24,554,899	15,813,506,724
건물의 처분	3,966,671,282		3,896,229,323
구축물의 처분	26,967,468		
공구와기구의 처분	165,704		
기타유형자산의 처분	28,176,114	87,325,000	596,451,894
기타무형자산의 처분			120,265
투자부동산의 처분	28,649,753,856		16,667,645,426
매도가능금융자산의 처분		55,800,000	25,377,226,274
장기대여금의 회수			2,629,000,000
지급보증대지급금의 감소			5,328,646,409
매각예정자산의 처분			6,849,588,452
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(71,891,071)	(94,230,000)	(91,647,287,749)
단기금융상품의 증가			3,673,446,375
단기대여금의 증가	2,021,874		17,602,828,612
지급보증대지급금의 증가			49,617,740,436
장기대여금의 증가			3,107,000,000
장기금융상품의 증가	40,000,000		103,929,000
매도가능금융자산의 증가	12,000,000	58,000,000	12,526,598,561
보증금의 증가			4,358,701,678
토지의 수취			88,869,708
건물의 취득			110,000,000
구축물의 취득		27,630,000	16,681,638
공기구비품의 취득	1,370,000	8,600,000	81,915,000
기타유형자산의 취득	16,499,197		
기타비유동자산의 증가			359,576,741
Ⅲ.재무활동현금흐름	(54,180,671,460)	(39,564,076,272)	6,263,075,299

1.재무활동으로 인한 현금유입액	11,500,000,000	4,256,024,178	94,812,676,516
단기차입금의 차입		402,801,381	94,029,808,157
장기차입금의 차입		616,545,183	160,532,313
자기주식의 처분			618,386,701
해외사업환산손익의 증가			3,949,345
유상증자	11,500,000,000		
연결범위변동		3,236,677,614	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(65,680,671,460)	(43,820,100,450)	(88,549,601,217)
회생채무의 상환	65,669,137,058		
단기차입금의 상환	11,534,402	42,761,043,337	70,316,679,600
유동화채무의 상환		1,059,057,113	100,000,000
장기차입금의 상환			14,546,196,617
임대보증금의 감소			3,586,725,000
Ⅳ.분할로인한현금의감소	(3,697,585,694)		(104,987,558)
Ⅴ.현금및현금성자산에 대한 환율변동효과	(340,081,472)	(8,948)	104,987,558
Ⅵ.현금및현금성자산의 증감(I+II+III+IV+V)	(4,821,671,604)	3,640,323,043	(2,144,347,859)
Ⅶ.기초현금및현금성자산	13,141,600,179	9,501,277,136	11,750,612,553
Ⅷ.기말현금및현금성자산	8,319,928,575	13,141,600,179	9,501,277,136

1. 재무정보 이용상의 유의점

- 회사는 회생계획안에 대한 법원 인가에 따라 법원인가일인 2012년 10월 11일을 기준으로 채무조정을 완료하였으며, 2013년 11월 15일 기준으로 변경회생계획안의 법원 인가에 따라 추가 채무조정 및 분할을 실시하였습니다.

- 당사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차 보고기간부터 한국채택국제회계기준을 적용하여 재무제표를 작성하고 있습니다. 또한, 당사는 2013년 11월 18일자로 인적분할을 실시한 후의 분할존속회사로서 당사의 모든 종속기업이 분할신설회사로 승계됨에 따라 당기말 현재 연결대상 종속기업을 보유하고 있지 아니하므로 당기의 재무제표는 관계기업투자에 대해 지분법을 적용한 개별재무제표(연결대상 종속기업이 없는 연결재무제표의 개념)이며, 비교 표시목적으로 첨부한 전기의 재무제표는 연결재무제표로서 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위하여 일부 계정과목을 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류 하였습니다. 한편, 당사의 포괄손익계산서에는 2013년 1월 1일부터 인적분할기준일인 2013년 11월

18일 전일까지의 연결손익이 반영되어 있습니다.

2. 주석사항

작성된 재무제표의 주석사항은 첨부된 감사보고서를 참조하시길 바랍니다.

3. 대손충당금 설정현황

당기와 전기 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구분		기초잔액	증가분	환입분	기말잔액
매출채권	공사미수금	6,870,575	273,586	78,948	7,065,213
	기타	30,000	-	5,000	25,000
	소 계	6,900,575	273,586	83,948	7,090,213
미수금		404,006	190,554	133,789	460,771
미수수익		3,661,267	199,229	3,850,166	10,330
합 계		10,965,848	663,369	4,067,903	7,561,314

(전기)

(단위: 천원)					
구분		기초잔액	증가분	환입분	기말잔액
매출채권	공사미수금	4,322,311	2,548,264	-	6,870,575
	기타	100,000	-	70,000	30,000
	소 계	4,422,311	2,548,264	70,000	6,900,575
미수금		928,029	-	524,023	404,006
미수수익		1,238,035	2,423,232	-	3,661,267
합 계		6,588,375	4,971,496	594,023	10,965,848

4. 재고자산 현황등

당기말 및 전기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구분	제 56 기			제 55 기		
	평가전금액	평가충당금	장부가액	평가전금액	평가충당금	장부가액
완성주택	850,116	-	850,116	850,116	-	850,116
미성공사	3,138	(3,138)	-	2,483,664	(2,483,664)	-

합계	853,254	(3,138)	850,116	3,333,780	(2,483,664)	850,116

채무증권 발행실적

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

전자단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2013년 12월 31일) (단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

XII. 부속명세서

- 금융상품의 공정가치와 그 평가방법

공정가치 측정에 적용된 평가기법과 가정

정상거래시장에서 거래되는 금융상품의 공정가치는 당기말 및 전기말 현재 고시되는시장가격에 기초하여 산정됩니다. 당사가 보유하고 있는 금융자산의 공시되는 시장가격은 당기말 및 전기말 현재의 종가입니다.
정상거래시장에서 거래되지 아니하는 금융상품의 공정가치는 평가기법을 사용하여 결정하고 있습니다. 당사는 다양한 평가기법을 활용하고 있으며 당기말 및 전기말 현재 시장 상황에 근거하여 가정을 수립하고 있습니다.

가. 당사는 재무상태표에 공정가치로 측정되는 금융상품에 대하여 공정가치측정에사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

(수준 1) 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장에서의 (조정되지 않은) 공시가격

(수준 2) 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수. 단 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함

(수준 3) 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수(관측가능하지 않은 투입변수)

(단위 : 천원)

구 분	당기말				전기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합 계	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
매도가능금융자산								
시장성없는주식	-	-	75,326	75,326	-	-	75,326	75,326
국공채	16,509	-	-	16,509	15,995	-	-	15,995
합 계	16,509	-	75,326	91,835	15,995	-	75,326	91,321

해당 공정가치 서열체계에서 원가법으로 평가한 매도가능금융자산은 제외하였습니다.

나. 수준3 공정가치 측정으로 분류되는 금융자산의 당기 및 전기 중 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)						
구 분	기초금액	취득	처분	대체	평가	당기말
매도가능금융자산						
시장성없는주식	75,326	-	-	-	-	75,326

(전기)

(단위 : 천원)						
구 분	기초금액	취득	처분	대체	평가	당기말
매도가능금융자산						
시장성없는주식	-	300,000	-	-	(224,674)	75,326

다. 공정가치로 후속측정하는 것이 원칙인 금융자산이나 금융부채 중 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 공정가치 정보를 공시하지 않은 금융자산과 금융부채의 내역 및 관련 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
범주	내역	당기말	전기말
매도가능금융자산	비상장주식(주1)	750,667	738,667

(주1) 공정가치 측정에 필요한 신뢰성 있는 재무정보를 입수하기 어렵거나 입수하였더라도 공정가치측정치의 범위가 유의적이고 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가할 수 없기 때문에 원가로 측정하였습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.