사 업 보 고 서

(제 41 기)

사업연도 2009년 01월 01일 부터

2009년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중 2010년 03월 31일

회 사 명 : 지에스건설 주식회사

대 표 이 사 : 허 명 수 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 중구 남대문로5가 537 GS역전타워

(전 화) 02-728-2114

(홈페이지) http://www.gsconst.co.kr/

작 성 책 임 자 : (직 책) 상 무 (성 명) 박 용 길 (인)

(전 화) 02-728-2257

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인 · 서명

확 인 서

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

또한, 당사는「주식회사의외부감사에관한법률」제2조의 2 및 제2조의 3의 규정에 따라 내부회계관리제도를 마련하여 운영하고 있음을 확인합니다.

2010년 03월 31일

GS 건 설 주 식 회 사

대표이사 허명수 (서명)

신고업무담당이사 박용길 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적, 상업적 명칭
당사의 명칭은 "지에스건설 주식회사"로 표기하며,
영문으로는 "GS Engineering & Construction Corp." 라고 표기합니다.

나. 설립일자
당사는 1969년 12월 19일 락희개발(주)로 설립되었습니다.

다. 본사의 주소, 전화번호 및 홈페이지
주소 : 서울특별시 중구 남대문로5가 537 GS역전타워
전화번호 : 02-728-2114
홈페이지 : http://www.gsconst.co.kr/

라. 주요 사업의 내용
당사는 사무용빌딩・공장들을 건설하는 건축사업, 도로・철도 등 사회기반 시설을 제공하는 토목사업, 아파트・주상복합 등의 주거공간을 창조하는 주택사업・석유정제설비 등을 설치하는 플랜트사업, 발전소・하수고도처리시설 등을 건설하는 발전・환경사업 등을 주요 사업으로 하고 있습니다.

마. 신규사업 등의 내용 및 전망
당사는 국내 건설시장의 성장 한계 및 Global化에 대한 요구 등 급속하게 변화하는 건설산업 구조에 대한 준비와 중장기적인 성장의 동력을 확보하기 위해 앞선 준비와 안목으로 신시장/신사업 개척에 많은 관심을 기울이고 있습니다.
특히 녹색산업, 환경, 국내외발전, 가스플랜트, 해외신도시개발사업 등 미래 신성장 동력 발굴에 대해 중장기적 관점에서 글로벌 역량을 강화하기 위한 투자를 지속하고 있으며, 단순 시공위주의 사업영역을 벗어나 사업의 기획과 타당성 분석, Financing, 설계, 그리고 유지 보수까지 건설업의 전 단계를 아우르는 Total Solution 역량을 갖추고 이를 바탕으로 새로운 사업기회 창출을 위해 많은 노력을 기울이고 있습니다.
또한, 불투명한 경영환경에 적극적으로 대처하기 위한 재무 안정성 확보는 물론 원가 경쟁력 확보를 통해 내실을 다져가는 한편 수주 경쟁력 강화에도 총력을 기울이고 있습니다.

바. 계열회사에 관한 사항
당사는 사업보고서 작성일 현재 GS 계열에 속해있으며 국내 계열회사 68개, 해외 계열회사 52개가 있습니다. 자세한 내용은 'VI.이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항'의 '4.계열회사 등의 현황'을 참조하시기 바랍니다.

사. 신용평가에 관한 사항
(1) 기업어음(CP)

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분

	유가증권 등		(신용평가등급범위)	
2007.01.31	기업어음	A1	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2007.06.15	"	A1	한신정평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2007.06.19	"	A1	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2007.06.20	"	A1	한국신용평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2007.12.28	"	A1	한신정평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2007.12.28	"	A1	한국신용평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2008.01.11	"	A1	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2008.06.16	"	A1	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2008.06.18	"	A1	한신정평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2008.06.27	"	A1	한국신용평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2008.12.05	"	A2+	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2008.12.08	"	A2+	한신정평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2008.12.09	"	A2+	한국신용평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2009.06.19	"	A2+	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2009.06.24	"	A2+	한신정평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2009.06.30	"	A2+	한국신용평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	본평정
2009.09.22	"	A1	한국신용평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정
2009.09.23	"	A1	한신정평가주식회사	정기평정

			(A1,A2,A3,B,C,D)	
2009.10.01	"	A1	한국기업평가주식회사 (A1,A2,A3,B,C,D)	정기평정

* A2등급에서 B등급에는 상대적 우열정도에 따라 +, - 기호가 첨부됨.

(2) 회사채

평가일	평가대상 유가증권등	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2007.06.15	무보증사채	AA-	한신정평가주식회사 (AAA~D)	본평정 정기평정
2007.06.19	무보증사채	AA-	한국기업평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2007.06.20	무보증사채	AA-	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2008.01.16	무보증사채	AA-	한신정평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2008.01.17	무보증사채	AA-	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2008.06.16	무보증사채	AA-	한국기업평가주식회사 (AAA~D)	정기평정
2008.06.18	무보증사채	AA-	한신정평가주식회사 (AAA~D)	정기평정
2008.06.27	무보증사채	AA-	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	정기평정
2008.12.05	무보증사채	A+	한국기업평가주식회사 (AAA~D)	수시평정
2008.12.08	무보증사채	A+	한신정평가주식회사 (AAA~D)	수시평정
2008.12.09	무보증사채	A+	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	수시평정
2009.01.30	무보증사채	A+	한신정평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2009.02.02	무보증사채	A+	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2009.03.23	무보증사채	A+	한신정평가주식회사 (AAA~D)	본평정 정기평정

2009.03.24	무보증사채	A+	한국기업평가주식회사 (AAA~D)	본평정 정기평정
2009.06.30	무보증사채	A+	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	정기평정
2009.09.22	무보증사채	AA-	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	수시평정
2009.09.23	무보증사채	AA-	한신정평가주식회사 (AAA~D)	수시평정
2009.10.01	무보증사채	AA-	한국기업평가주식회사 (AAA~D)	수시평정
2009.10.06	무보증사채	AA-	한국신용평가주식회사 (AAA~D)	본평정
2009.10.06	무보증사채	AA-	한신정평가주식회사 (AAA~D)	본평정

* 한국기업평가주식회사, 한국신용평가주식회사는 AA등급에서 B등급, 한신정평가주식회사는 AA등급에서 CCC등급에 상대적 우열정도에 따라 +, - 기호가 첨부됨.

각 신용평가회사의 유가증권 종류별 신용등급체계 및 각 등급에 부여된 의미는 각 신용평가회사의 홈페이지 자료를 참조하였으며 그 주요내용은 다음과 같습니다.

- 한국신용평가 : 기업어음
기업어음 신용등급은 신용도에 따라 A1에서 D까지 6개의 등급으로 구성되어 있습니다. 등급 중 A1에서 A3까지는 적기상환능력이 인정되는 투자등급이며, B와 C는 환경변화에 따라 적기상환능력이 크게 영향받을 수 있는 투기등급으로 분류됩니다.

등급	기업어음 등급의 정의
A1	적기상환능력이 최상이며 상환능력의 안정성 또한 최상임.
A2	적기상환능력이 우수하나 그 안정성은 A1에 비해 다소 열위임.
A3	적기상환능력이 양호하며 그 안정성도 양호하나 A2에 비해 열위임.
B	적기상환능력은 적정시되나 단기적 여건변화에 따라 그 안정성에 투기적인 요소가 내포되어 있음.
C	적기상환능력 및 안정성에 투기적인 요소가 큼.
D	상환불능 상태임.

※ 상기 등급 중 A2부터 B등급까지는 +, - 부호를 부가하여 동일 등급 내에서의 우열을 나타냄.

- 한국신용평가 : 회사채
회사채의 평가등급은 원리금에 대한 적기상환능력의 우열도에 따라 AAA부터 D까지 10개

등급으로 분류됩니다. 등급 중 AAA부터 BBB까지는 원리금 상환능력이 인정되는 투자등급이며, BB에서 C까지는 환경변화에 따라 크게 영향을 받는 투기적등급으로 분류됩니다.

등급	회사채 등급의 정의
AAA	원리금 지급능력이 최상급임.
AA	원리금 지급능력이 매우 우수하지만 AAA의 채권보다는 다소 열위임.
A	원리금 지급능력은 우수하지만 상위등급보다 경제여건 및 환경악화에 따른 영향을 받기 쉬운 면이 있음.
BBB	원리금 지급능력은 양호하지만 상위등급보다 경제여건 및 환경악화에 따라 장래 원리금의 지급능력이 저하될 가능성을 내포하고 있음.
BB	원리금 지급능력이 당장은 문제가 되지 않으나 장래 안전에 대해서는 단언할 수 없는 투기적인 요소를 내포하고 있음.
B	원리금 지급능력이 결핍되어 투기적이며 불황시에 이자지급이 확실하지 않음.
CCC	원리금 지급에 관하여 현재에도 불안요소가 있으며 채무불이행의 위험이 커 매우 투기적임.
CC	상위등급에 비하여 불안요소가 더욱 큼.
C	채무불이행의 위험성이 높고 원리금 상환능력이 없음.
D	상환 불능상태임.

※ 상기 등급 중 AA부터 B등급까지는 +, - 부호를 부가하여 동일 등급 내에서의 우열을 나타내고 있음.

- 한신정평가 : 기업어음
기업어음의 신용등급은 A1에서 D까지 6개의 등급으로 구성됩니다.

등급	기업어음 등급의 정의
A1	적기상환능력이 최고수준으로 투자위험도가 극히 낮으며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임.
A2	적기상환능력이 우수하며 투자위험도가 매우 낮지만 A1등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A3	적기상환능력이 양호하며 투자위험도는 낮은 수준이지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
B	적기상환능력은 인정되지만 투기적 요소가 내재되어 있음.
C	적기상환능력이 의문시됨.
D	지급불능 상태에 있음.

※ 위 등급 중 A2등급부터 B등급까지는 등급내의 상대적인 우열에 따라 +, - 기호가 첨부될 수 있음.

- 한신정평가 : 회사채
채권평가의 신용등급은 AAA에서 D까지 10개의 등급으로 구성됩니다.

등급	회사채 등급의 정의
AAA	원리금 지급확실성이 최고수준으로 투자위험도가 극히 낮으며, 현단계에서 합리적으로 예측 가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지않을 만큼 안정적임.
AA	원리금 지급확실성이 매우 높아 투자위험도가 매우 낮지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A	원리금 지급확실성이 높아 투자위험도는 낮은 수준이지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	원리금 지급확실성은 인정되지만 장래 환경변화로 원리금 지급확실성이 저하될 가능성이 있음.
BB	원리금 지급확실성에 당면문제는 없지만 장래의 안정성면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.
B	원리금 지급확실성이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현 단계에서 단언할 수 없음.
CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨.
D	원금 또는 이자가 지급불능 상태에 있음.

※ 위 등급중 AA등급부터 CCC등급까지는 등급내의 상대적 우열정도에 따라 +, - 기호가 첨부될 수 있음.

- 한국기업평가 : 기업어음
기업어음의 신용등급은 A1에서 D까지 6개의 등급으로 구성됩니다.

등급	기업어음 등급의 정의
A1	적기상환능력이 최고 수준이며, 그 안정성은 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 환경변화에 영향을 받지 않을 만큼 높음.
A2	적기상환능력이 우수하지만, 그 안정성은 A1등급에 비하여 다소 열등한 요소가 있음.
A3	적기상환능력은 양호하지만, 그 안정성은 급격한 환경 변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
B	최소한의 적기상환능력은 인정되나, 그 안정성은 환경변화로 저하될 가능성이 있어 투기적인 요소를 내포하고 있음.
C	적기상환능력 및 그 안정성이 매우 가변적이어서 투기적 요소가 강함.
D	현재 채무불이행 상태에 있음.

※ A2부터 B까지는 동일 등급내에서의 상대적 위치에 따라 + 또는 - 부호를 부여 할

수 있음.

- 한국기업평가 : 회사채
채권평가의 신용등급은 AAA에서 D까지 10개의 등급으로 구성됩니다.

등급	회사채 등급의 정의
AAA	원리금 지급확실성이 최고 수준임.
AA	원리금 지급확실성이 매우 높지만, AAA 등급에 비하여 다소 낮은 요소가 있음.
A	원리금 지급확실성이 높지만, 장래의 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	원리금 지급확실성이 있지만, 장래의 환경변화에 따라 저하될 가능성이 내포되어 있음.
BB	원리금 지급능력에 당면문제는 없으나, 장래의 안정성면에서는 투기적인 요소가 내포되어 있음.
B	원리금 지급능력이 부족하여 투기적임.
CCC	원리금의 채무불이행이 발생할 위험요소가 내포되어 있음.
CC	원리금의 채무불이행이 발생할 가능성이 높음.
C	원리금의 채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높음.
D	현재 채무불이행 상태에 있음.

※ AA부터 B까지는 당해 등급내에서 상대적 위치에 따라 + 또는 - 부호를 부여할 수 있음.

2. 회사의 연혁

최근 5년간 당사의 주요 변동상황은 다음과 같습니다.

가. 경영진의 중요한 변동 등
- 2009.03 제11대 CEO로 허명수 대표이사 취임

구분	사내이사	사외이사	비고
2006년 3월	허창수, 김갑렬, 허명수, 우상룡	김경한, 민상기, 이학은, 이창세, 안종원	
2007년 3월	허창수, 김갑렬, 허명수, 우상룡	이창세, 안종원, 서치호, 신현한, 김종빈	4월12일 김종빈 사외이사중도 퇴임.
2008년 3월	허창수, 김갑렬, 허명수, 우상룡	이창세, 안종원, 서치호, 신현한, 김종빈	
2009년 3월	허창수, 허명수, 우상룡, 이휘성	서치호, 신현한, 김정만, 이덕훈, 김종빈	
2010년 3월	허창수, 허명수, 우상룡, 이휘성	김정만, 이덕훈, 김종빈, 편종근, 박경서	

나. 최대주주의 변동

- 2005. 04 : 허 창 수(12.98%)
- 2005. 05 : 허 창 수(12.66%)
- 2006. 06 : 허 창 수(12.45%)
- 2007. 01 : 허 창 수(12.21%)
- 2008. 01 : 허 창 수(12.15%)
- 2009. 04 : 허 창 수(12.09%)

다. 사업목적의 중요한 변동
- 2005. 3 : 철근 가공 및 설치 판매업 추가
- 2008. 3 : 신・재생에너지 전문업, 토양정화업, 지하수정화업, 부동산 개발업 추가

3. 자본금 변동사항

증자(감자)현황

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
-	-	-	-	-	-	-

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수
2009년 12월 31일 현재 당사의 발행할 주식 총수는 200,000,000주이며 현재까지 발행한 주식의 총수는 보통주 51,000,000주입니다. 이 중 현재 유통주식수는 보통주 49,478,849주입니다.

나. 자기주식 취득・처분 현황

[2009. 12. 31 현재]

취득 방법	주식의 종류	기초	취득(+)	처분(-)	소각(-)	기말	비고
법 제165조의2에 의한 취득	보통주 (주)	605,241	834,040	-	-	1,439,281	※ 신탁계약 해지를 통한 실물 인수

	우선주 (주)	-	-	-	-	-	
법 제165조의2 이외의 사유에 의한 취득	보통주 (주)	-	-	-	-	-	
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	
소 계	보통주 (주)	605,241	834,040	-	-	1,439,281	
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	
신탁계약등을 통한 간접취득	보통주 (주)	915,910	-	834,040	-	81,870	
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	
총 계	보통주 (주)	1,521,151	834,040	834,040	-	1,521,151	
	우선주 (주)	-	-	-	-	-	

5. 의결권 현황

[2009. 12. 31 현재] (단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	51,000,000	
	우선주	-	
의결권없는 주식수(B)	보통주	1,521,151	
	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	49,478,849	
	우선주	-	

6. 배당에 관한 사항 등

최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분		제41기	제40기	제39기
주당액면가액 (원)		5,000	5,000	5,000
당기순이익 (백만원)		382,801	381,554	399,316
주당순이익 (원)		7,737	7,689	7,995
현금배당금총액 (백만원)		49,479	24,739	82,372
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
현금배당성향 (%)		12.9	6.5	20.6
현금배당수익률 (%)	보통주	0.9	0.9	1.1
	우선주	-	-	-
주식배당수익률 (%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	보통주	1,000	500	1,650
	우선주	-	-	-
주당 주식배당 (주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

- 주당순이익 산출근거

(단위: 주, 원)

구 분	제41기	제40기	제39기
① 보통주 순이익	382,800,689,798	381,553,875,670	399,315,644,472
② 가중평균 유통 보통주식수	49,478,849	49,623,865	49,943,657
③ 주 당 순 이 익 (①÷②)	7,737	7,689	7,995

* 가중평균주식수 : 발행주식수에 자기주식수를 차감하여 기간경과에 따라 가중평균하여 계산함.

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

당사는 건축사업, 토목사업, 주택사업, 플랜트사업, 발전・환경사업을 영위하고 있으며 각 사업의 내용은 다음과 같습니다.

가. 사업부문별 재무정보

(단위 : 백만원)

사업구분	매출액			영업이익(손실)			유.무형자산			총자산		
	제41기	제40기	제39기	제41기	제40기	제39기	제41기	제40기	제39기	제41기	제40기	제39기
건축사업	1,172,129	1,264,942	1,048,081	45,591	42,944	42,169	272,710	275,954	223,704	828,944	905,823	1,003,277
토목사업	827,005	651,711	789,560	14,923	12,781	145,885	18,492	18,559	18,638	963,874	903,726	617,160
주택사업	2,511,114	2,423,396	1,941,461	316,559	154,451	136,840	309,567	287,758	240,523	3,280,673	2,810,639	1,961,760
플랜트사업	2,325,628	2,082,618	1,972,837	234,007	261,959	144,548	45,723	48,510	47,299	1,105,184	1,262,081	676,380
발전환경사업	491,332	390,409	212,257	(31,787)	20,941	(7,621)	7,988	8,500	6,370	244,929	234,763	237,231
기타	49,717	52,772	47,340	(11,368)	(14,753)	(19,777)	770,054	776,207	556,404	2,522,651	2,065,230	1,243,023
계	7,376,925	6,865,848	6,011,536	567,925	478,323	442,044	1,424,534	1,415,488	1,092,938	8,946,255	8,182,262	5,738,831

나. 사업부문별 현황

(1) 건축 사업

[산업의 특성] 건축사업은 공공/민간(발주처)에서 요구하는 최종 목적물을 건설하는 산업으로 업무시설, 생산시설 등 주거를 제외한 모든 건축 상품에 대한 영업 및 시공을 진행합니다. 타 산업에 비해 가치창출, 고용유발 등 경기부양의 효과가 크기 때문에 침체된 경기를 활성화 하는 견인차 역할을 담당하고 있습니다.

[산업의 성장성] 대규모 복합개발 및 도심재생사업의 진행으로 사업의 규모가 점점 대형화되어 가는 추세이며, 빌딩 자동화 설비인 Intelligent Building System 및 IT를 접목한 관리 시스템을 갖춘 첨단 오피스 빌딩과 반도체, LCD 등 첨단기기 생산시설에 대한 수요가 늘어나면서 기술적 역량을 바탕으로 한 성장을 요구하고 있습니다.

[경기변동의 특성] 건축사업은 공공/민간 발주자의 수요에 의하여 생산활동이 파생되는 수주 산업으로 산업경기와 정부 투자 정책에 따라 그 수요가 좌우됩니다.

[국내외 시장 여건] 국내 건축시장은 주요 국책사업 증가로 공공 시장과 민간 시장의 소폭 증가가 예상되나, 시장의 위축세는 지속될 것이며, 해외 시장은 아시아와 중동지역을 중심으로 지속적인 성장이 전망됩니다.

[회사의 경쟁우위 요소] 당사는 첨단 오피스 빌딩 및 첨단 공장(CR, GMP)시설에 대한 차별화된 기술력과 다수의 대규모 Project 수행을 통한 전문 시공관리 Know-how를 확보하고 있으며, Engineering조직을 통한 기술지원으로 국내외 초고층 및 복합 Project 수행 역량을 갖추고 있습니다. 이러한 역량을 바탕으로 국내 최대 물류 유통단지인 동남권 유통단지(Garden5) 가블럭을 성공적으로 완공하였고 호텔, 오피스, 리테일몰을 갖춘 복합 개발 사업인 경방 Times Square를 무사히 준공하였습니다. 또한 해외 선진업체와의 기술 교류와 현지 우수 업체와의 MOU 체결을 통해 글로벌 경쟁력 확보로 독자적인 해외사업기반을 확대하고 있습니다.

(2) 토목 사업
[산업의 특성] 토목산업은 공공의 이익을 위하여 불특정 다수 수요자를 대상으로 자연의 터전에 새로운 공간을 창조하는 산업이며, 타산업의 기반 시설물을 생산하는 산업으로서 오랫동안 경제발전을 주도해 왔습니다. 타 산업에 비해 생산과 고용, 부가가치 창출면에서 전후방효과가 큰 산업으로서, 정부의 국내 경기조절 주요 정책수단으로 활용되기 때문에 거시경제 지표에 크게 영향을 받습니다. 최근에는 정부 및 자치단체의 단독 발주 형태에서 민간 자본 유치에 의한 사회간접자본시설 확충(SOC 사업) 정책으로 민간이 참여하는 형태의 비중이 증가하고 있으며, 향후에도 이러한 민간자본 참여의 잠재적 수요가 클 것으로 전망됩니다.

[산업의 성장성] 최근 글로벌 금융 위기로 인한 경기 침체에 대비하여 정부는 공공 토목사업을 통하여 경제위기를 조기에 극복하고 4대강 정비사업과 같은 물과 함께하는 국토의 재창조를 추구하며, 녹색성장을 위한 건설업의 신성장 동력확충 등 건설산업의 선진화 방안을 추진 중입니다. 시공위주의 단순 서비스 산업을 벗어나 향후 글로벌 시장경쟁을 통한 사업주체간의 차별화가 심화될 것이며, 다양한 산업과의 접목을 통한 복합산업구조로 변화될 것으로 전망됩니다.

[경기변동의 특성] 토목공사는 기본적으로 수주산업이기 때문에 정부의 사회간접시설에 대한 투자규모, 타 산업의 경제활동 수준 등 거시 경제지표에 크게 영향을 받습니다. 또한 정부의 주요 경기조절 수단으로 활용되기 때문에, 경기 침체로 민간시장이 위축될 때 공급이 확대되는 경향을 보입니다.

[국내외 시장 여건] 미국발 금융위기 이후 전세계적인 민간 투자금액의 축소 등으로 전반적인 건설 경기가 악화되고 있는 반면, 세계 각국에서 경기 부양을 위한 대규모 공공 토목공사를 발주하고 있습니다. 향후 국내 시장은 대중교통시설 투자 및 광역경제권 활성화 등으로 당분간 증가가 예상되며, 정부 차원의 건설산업 구조개편 및 사업비 절감이 지속적으로 추진될 예정입니다. 세계 건설시장은 2012년까지 아시아와 남미, 동유럽, 중동시장의 성장이 예상되고 있으나, 오일머니의 약화로 중동 건설경기가 현재 상대적인 침체기에 있어, 경기 회복기와 잠재 성장가능성을 고려한 전략적인 접근의 필요성이 요구됩니다.

[회사의 경쟁우위 요소] 당사 토목산업분야는 다수의 도로, 철도, 수자원, 항만, 지하저장시설 등의 사회 Infra 건설 및 민간자본을 이용한 대규모 Infra를 건설하고 운영하는 Know-how에서 높은 경쟁력을 확보하고 있습니다. 당사 기술연구소의 신공법에 대한 지속적인 연구개발성과를 토목 Project에 접목하여 해상 초장대교량, 대심도 터널 등의 공사에 적용하고 있습니다. 해외 시장의 경우, 베트남 시장의 조기진출 및 사업선점을 통한 신도시 개발사업을 진행하고 있으며, 베트남 시장을 기반으로 한 싱가포르, 인도 등의 동남아 국가 및 당사 플랜트 사업으로 우위를 선점한 중동국가에 대한 전략적인 진출에 유리한 고지를 선점하고 있습니다.

(3) 주택 사업
[산업의 특성] 인간의 기본욕구 충족을 기본으로 하는 주택산업은 일자리 창출을 비롯한 경기부양의 선봉산업입니다. 최근에 나타나는 주된 특성으로는 시공능력에 중점을 두던 과거와 달리 브랜드 및 디자인이 수요를 결정하는 주요 요인으로 부상하였다는 점입니다. 또한 단순 주거공간을 넘어 업무, 취미생활의 공간을 제공하는 산업으로 영역이 확대 되고 있습니다.

[산업의 성장성] 최근 글로벌 금융위기로 인한 실물 경기의 침체로 주택산업의 성장이 감소세로 이어지고 있으나, 분양성이 확보된 수도권 정비사업을 중심으로 회복세를 보이고 있습니다. 향후, 국내외 경기 상승국면 진입시 복합개발/레져사업, 수요맞춤형사업, 친환경주택 등은 매우 유망한 사업으로 예견되며 새로운 성장과 도약의 기회로 평가받고 있습니다.

[경기변동의 특성] 주택산업은 수주기반 산업이며 대표적 경기의존적 산업으로 경제 여건에 따라 호황과 불황이 반복되는 특성이 있습니다. 또한 국가 정책 및 제도에 민감하게 반응하는 산업입니다.

[국내외 시장 여건] 국내 실물경기가 2009년 1/4분기 저점을 기록한 후 재정지출과 통화확장정책의 영향으로 2/4분기 들어 빠른 회복세를 보임에 따라 부동산 가격 상승 및 거래량 증가세가 확대되고 있습니다. 주택매매가격과 전세가격이 상승하고 실물 경기도 회복됨에 따라 그 동안 위축되었던 신규 수주가 수도권 정비사업 및 우량택지 지구를 중심으로 확대될 것으로 예상됩니다.

[회사의 경쟁우위 요소] 월등한 Brand Power와 기술력, 영업력을 바탕으로 소비자에게 최고급 주거공간을 제공하고 있는 당사는 지속적인 원가혁신을 통한 가격경쟁력 확보 및 분양성과 수익성이 양호한 수도권 정비사업을 중심으로 수주영업을 확대하고 있으며, 차별화된 CS정책으로 고객을 찾아가는 서비스에 총력을 다하고 있습니다. 또한 친환경, 에너지절감형 등 새로운 패러다임의 주택개발을 통해 지속 성장의 기틀을 다지고 있습니다.

(4) 플랜트 사업
[산업의 특성] 플랜트는 국가산업 경제의 기반이 되는 생산시설로써, 기업의 이익 창출은 물론이고 국가 경제 발전의 기틀이 되는 대규모 기간 사업입니다. 일반적으로 대규모의 투자비용이 소요되고, 건설 기간이 길며(보통 2~3년), 프로젝트 당 다수의 기업/인력, 다양한 기술, 다량의 기자재/장비가 투입되는 등의 특징이 있습니다, 프로젝트의 운영을 위해서는 계획, 조사, 설계, 구매, 공사, 시운전 등 일련의 업무를 경제적, 종합적으로 판단하여 최단 기간에 완성하도록 계획하고 조정하는 운영기술이 반드시 필요합니다. 진입 장벽이 높은 산업인 반면 일정 수준의 기술력과 경쟁력을 갖추게 되면 경쟁자들에게 반대로 높은 진입 장벽을 칠 수 있다는 특징도 있으며, 신속한 수행 능력을 갖추고 있으면 완공까지의 기간 단축을 통하

여 고수익을 확보할 수 있는 사업이기도 합니다.

[산업의 성장성] 플랜트산업은 현재 정제부문(Downstream)인 석유화학, 가스, 발전플랜트 위주로 시장이 구성 되어 있으며 석유화학/가스플랜트 시장 규모는 중동, 아프리카, 중남미 지역의 성장세에 힘입어 2015년에는 2005년에 비해 시장 규모가 2배 가까이 성장할 전망입니다. 특히 이산화탄소 배출 규제 등 환경 문제가 중요해지면서 가스 시장의 수요가 증가될 전망입니다. 해양의 오일/가스 매장량은 전체 매장량의 73%를 차지하고 있으며 현재 육상 자원이 감소하는 추세이므로 해양플랜트와 같은 채굴부문(Upstream) 시장의 중심으로 산업 규모가 급속히 성장될 전망입니다. 특히 해양 플랜트 중에서 FPSO(Floating Production Storage and Offloading, 부유식 원유생산저장하역설비)가 가장 유망한 사업이 될 것으로 전망되어집니다.

[경기변동의 특성] 플랜트 산업은 세계 경제 및 산유국의 정치 상황, 원유 가격, 자본조달 등의 변동을 종합적으로 고려한 주요 원유/가스 보유국들의 신규 플랜트 발주 계획에 의해 수주 규모가 결정되는 특징을 가지고 있습니다.

[국내외 시장 여건] 중동지역에서 연기/취소 되었던 프로젝트가 재개되어 UAE, 사우디 등을 중심으로 Project 발주가 지속적으로 발생할 것으로 예상이 됩니다. 국내 동종사들의 해외 진출 지역이 중동에 집중된 관계로 특히 중동 지역에서의 수주 경쟁은 치열해 질 것이며, 이에 따라 발주자 중심 시장이 계속되어질 전망입니다. 또한 선진 업체들은 LNG, Offshore oil 등 진입 장벽이 높은 사업 영역에서 수익성 확보를 위해 노력하고 있으며, 중국/인도 등의 후발 EPC업체는 가격경쟁력을 앞세워 시장 점유율을 확대해 나가고 있어 고부가가치 분야에 취약한 국내 기업에게는 넘어야 할 도전이 되고 있습니다.

[회사의 경쟁우위 요소] 정유, 석유화학 분야에서의 엔지니어링 기술의 경쟁력 우위를 바탕으로 꾸준한 매출 증가세가 기대되며, 특히 No.2~3 HOU, UAE GDP 수행을 통해 축적된 고도화 설비 기술은 세계 최고 수준입니다. 선진업체 등 주요 Oil Major들과 협력하여 가스 분야 진출에 박차를 가하고 있으며, 미래사업 분야 진출을 위한 노력과 함께 대형화 추세의 프로젝트 수행 관리 능력을 배양하고 있습니다.

(5) 발전・환경 사업
[산업의 특성]
- 발전사업 : 전력생산시설을 건설하는 사업으로 국가발전을 위한 산업을 육성하기 위해서 선제적으로 진행되는 사업입니다.
- 환경사업 : 수처리와 폐기물처리시설을 건설하는 사업으로 삶의 질 개선에 대한 욕구가 늘어남에 따라 수요가 증가하는 사업입니다.

[산업의 성장성]
- 발전사업 : 산업이 발달할수록 전력수요의 증가에 따른 신규 발전소 건설의 필요성이 증대되어 계속되는 성장세를 보여왔습니다. Global 금융위기에서도 경제성장을 위하여 투자가 증대되고 있으며 향후에도 성장세는 이어질 것으로 예상됩니다.
- 환경사업 : Global 금융위기로 대규모로 추진되던 사업들이 자금 조달 문제로 지연 또는 취소되고 있습니다. 단기적으로는 시장규모의 확대에 어려움이 있으나, 장기적으로는 삶의 질 향상에 대한 욕구 증대로 시장규모는 성장할 것으로 예상됩니다.

[경기변동의 특성]
- 발전사업 : 경기상승 시에는 대규모 투자를 수반하여 확대되는 경향이 있으나, 반대로 경기하강 시에는 축소되는 경향을 보입니다. 전세계 적으로 후진국들의 경제성장에 따라 전체적인 규모는 증가하는 모습을 보이고 있습니다.
- 환경사업 : 삶의 질과 연관된 사업이기 때문에 경기상승 시에는 시장규모가 확대되나, 경기하강 시에는 긴급한 사업 외에는 축소 또는 연기되어 시장이 축소됩니다.

[국내외 시장 여건]
- 발전사업 : 국내시장은 대부분의 발주가 건설에 국한되는 경향이 있어, 원자력을 제외하고는 시장규모가 크지 않으나, 해외시장에서는 EPC를 수행하며 국가성장을 위한 선제적인 투자로 진행됨에 따라 시장은 성장할 것으로 예상됩니다.
- 환경사업 : 국내시장은 공공발주로 진행됨에 따라 경기영향이 적은 편이며, 계속적인 증가추세에 있습니다. 해외시장은 투자를 동반하는 사업으로 진행되며 현재 Global 금융위기에 따라 투자자 모집에 어려움이 있어 시장이 축소되고 있습니다.

[회사의 경쟁우위 요소]
- 발전사업 : 당사는 주 기기업체와의 전략적 제휴에 의한 EPC 수행역량 확보, 일본상사와 전략적 제휴를 통한 지역별 협력관계 구축 및 국내 복합/석탄화력/열병합 발전소 등의 발전소 시공경험을 바탕으로 한 시공 Know-how 확보 등의 경쟁력을 보유하고 있습니다.
- 환경사업 : 당사는 국내 수처리, 폐기물처리사업의 수행경험과 수주경쟁력을 기반으로 한 시장지배력, 다양한 사업 포트폴리오를 중심으로 환경사업에 대한 내부역량의 집중, 균형있는 수주전략, EPC 수행기반의 조직력 및 세밀한 추진전략 등의 EPC수행 경쟁력을 보유하고 있습니다.

2. 주요 제품, 서비스 등

사업부문	주요 재화 및 용역	주요고객정보
건축사업부문	사무용빌딩, 공장 등	LG Display㈜, AIG Global Investment 등

토목사업부문	도로, 철도 등	한국수자원공사, 한국도로공사 등
주택사업부문	아파트, 주상복합 등	㈜ 한국토지신탁, DSD삼호㈜ 등
플랜트사업부문	석유정제설비 등	Aromatics Oman LLC, TAKREER 등
발전・환경사업부문	발전소, 지역난방 등	Yerevan Thermal Power, 서울특별시 도시기반시설본부 등
기타부문	임대사업 등	불특정 다수인

※ 자세한 사항은 '5.매출현황 및 수주전략'을 참조하시기 바랍니다.

3. 주요 원재료에 관한 사항

가. 주요 원재료 매입현황

(단위 : 백만원)

구 분	매입액	비율	단 가	주요 매입처	비 고
철근	235,462	10.3%	56,200원/M3	현대제철, 동국제강등	
레미콘	188,768	8.2%	692,128원/톤	쌍용,아주,동양,유진등	
시멘트	5,172	0.2%	67,500원/톤	쌍용,한일등	(벌크시멘트)
강관	14,604	0.6%	5,220원/M	동성철강, 국영강업등	
전선	27,216	1.2%	8,709원/M	LS전선, 가온전선등	
기타	1,227,570	53.6%	-	-	
플랜트기자재	593,200	25.9%	-	두산메카텍 , Kobe , Ebara 등	
합계	2,291,992	100.0%			

나. 3개년간 주요 원재료 가격 추이

구 분	제41기	제40기	제39기	비 고
레미콘	56,200원/㎥	53,700원/㎥	53,700원/㎥	수도권(25-240-15)
철 근	692,128원/톤	776,000원/톤	1,046,000원/톤	HD 10mm
시멘트	67,500원/톤	70,000원/톤	60,000원/톤	벌크시멘트
강 관	5,220원/m	8,292원/m	8,708원/m	백관 50A
전 선	8,709원/m	6,882원/m	8,465원/m	0.6/1KV FCV 1C*95SQ
C/S Plate	1,100천원/톤	1,320천원/톤	920천원/톤	A516-60 기준임
Ni	$16,000/톤	$9,860/톤	$25,805/톤	

- Ni : 철강재 수요가 반등세를 보임에 따라 스테인리스스틸 수요의 장기적 회복이 예상되며, 상승세가 지속적으로 이어질 것으로 전망됩니다.
- C/S Plate : 철광석 및 코크스 등의 원재료 가격인상으로, 시장가 인상이 예상되며, POSCO 에서는 시장가 인상을 조율하고 있는 중입니다.
- 전선 : LME 동 가격과 연동되며, 세계경기 부양책에 따른 LME 동 수요증가 기대 및 LME 현물 시장으로의 자금유입, 중국 수입물량 증가 등으로 강세가 이어질 것으로 예상됨에 따라 상승세가 이어질 전망입니다.
- 철근은 지난 11월부터 철 스크랩 가격상승으로 제강사들이 가격을 인상하고 있으며, 계절적인 비수기로 추가인상에 대해서는 유동적입니다.

4. 설비 현황

[자산항목 : 토지] (단위: ㎡, 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (면적)	기초 장부가액	당기증감		기말 장부가액	비고
					증가	감소		
관리지원	자가보유	서울 중구 남대문로 5가	4,106	103,251	-	-	103,251	56,254
관리지원	"	충남 아산시 신창면	167,646	23,960	-	-	23,960	16,961
관리지원	"	서울 종로구 옥인동	2,748	14,098	-	-	14,098	8,975
주택사업	"	경북 포항시 장성동	4,089	2,457	-	-	2,457	2,048
관리지원	"	대전 대덕구 중리동	2,524	1,970	-	-	1,970	1,646
관리지원	"	서울 송파구 문정동	10,851	145,397	-	-	145,397	94,291
기타	"	강원 춘천시 남산면	2,498,833	92,788	-	-	92,788	67,275

기타	”	제주 북제주군 애월읍	1,820,524	96,917	-	-	96,917	68,040
주택사업	”	서울 강남구 대치동	3,075	40,104	-	-	40,104	31,706
관리지원	”	경기 시흥시 정왕동	16,490	17,479	-	-	17,479	9,053
관리지원	”	경남 함안군 칠서면	8,400	2,352	-	-	2,352	1,260
건축사업	”	전남 순천시 연향동	1,382	2,306	-	-	2,306	4,103
관리지원	”	경기 용인시 이동면	66,692	21,842	23	-	21,865	18,248
주택사업	”	부산 연제구 연산동	10,775	30,277	-	-	30,277	17,024
주택사업	”	서울 마포구 서교동	6,736	54,174	-	-	54,174	43,667
주택사업	”	부산 동래구 온천동	4,567	3,517	-	-	3,517	3,014
주택사업	”	부산 진구 개금동	2,708	2,962	-	-	2,962	3,091
건축사업	”	경북 구미시 옥계동	-	15	-	15	-	-
주택사업	”	대구 동구 신천동	743	1,307	-	-	1,307	769
주택사업	”	서울 영등포구 여의도동	1,137	9,490	-	-	9,490	6,775
주택사업	”	서울 은평구 수색동	5,259	20,801	9,057	1,960	27,898	19,627
주택사업	”	부산 남구 용호동	-	1,414	-	1,414	-	-
주택사업	”	경남 양산 물금(*)	-	-	49,086	49,086	-	-
합 계			4,639,285	688,878	58,166	52,475	694,569	473,827

*비고는 공시지가임

(*) 경남 양산 물금 택지는 용지를 토지로 전환 후 매각함.

[자산항목 : 코스]

(단위: ㎡, 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (면적)	기초 장부가액	당기증감		기말 장부가액	비고
					증가	감소		
기타	자가보유	춘천 남산면	396,836	112,763	4,281	-	117,044	
기타	”	제주 북제주군 애월읍	584,716	58,723	-	-	58,723	
합 계			981,552	171,486	4,281	-	175,767	

[자산항목 : 입목]

(단위:백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분	기초 장부가액	당기증감		기말 장부가액	비고
					증가	감소		
기타	자가보유	춘천 남산면	-	12,731	-	-	12,731	
기타	”	제주 북제주군 애월읍	-	15,966	19	-	15,985	
관리지원	”	경기 용인시 이동면	-	155	-	-	155	
관리지원	”	서울 종로구 옥인동	-	209	-	-	209	
주택사업	”	서울 마포구 서교동	-	187	-	-	187	
주택사업	”	부산 연제구 연산동	-	17	-	-	17	
합 계			-	29,265	19	-	29,284	

[자산항목 : 건물]

(단위: ㎡, 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (면적)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	기말 장부가액	비고
					증가	감소			
관리지원	자가보유	서울 중구 남대문로 5가	39,908	14,841	-	-	512	14,329	6,882
관리지원	”	충남 아산시 신창면	6,175	1,329	-	-	46	1,283	1,025
관리지원	”	서울 종로구 옥인동	13,038	34,318	2,771	-	981	36,108	6,787
주택사업	”	경북 포항시 장성동	11,363	6,150	-	-	220	5,930	6,271
관리지원	”	대전 대덕구 중리동	19,022	2,851	-	-	101	2,750	6,787
관리지원	”	서울 송파구 문정동	74,486	81,991	-	-	2,602	79,389	49,816
기타	”	강원 춘천시 남산면7	71,223	78,876	1,134	-	2,379	77,631	28,971
기타	”	제주 북제주군 애월읍	23,274	53,220	1	-	1,488	51,733	14,760
관리지원	”	전남 순천시 연향동	3,667	4,975	-	-	136	4,839	6,411
해외	”	방콕 Guest-house	231	282	536	280	14	524	해외
관리지원	”	경기 용인시 이동면	15,249	41,679	-	-	1,104	40,575	9,194
관리지원	”	경기 시흥시 정왕동	8,410	6,094	-	-	168	5,926	1,767
관리지원	”	경남 함안군 칠서면	3,568	3,090	-	-	82	3,008	843
주택사업	”	서울 강남구 대치동	6,962	8,745	-	-	238	8,507	7,619

주택사업	”	인천 중구 운서동	3,720	11,604	-	3,008	301	8,295	3,934
주택사업	”	부산 연제구 연산동	3,614	23,625	-	-	611	23,014	5,742
건축사업	”	경북 구미시 옥계동	-	16	-	16	-	-	-
주택사업	”	서울 마포구 서교동	5,364	21,256	-	-	548	20,708	6,687
주택사업	”	서울시 은평구 수색동	20,768	-	20,193		84	20,109	31,526
주택사업	”	서울 영등포구 여의도동	5,704	11,726	-	-	299	11,427	6,927
합 계			335,745	406,668	24,635	3,304	11,914	416,085	201,949

* 비고는 시가 표준액임.

[자산항목 : 구축물] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	기말 장부가액	비고
					증가	감소			
관리지원	자가보유	서울 중구 남대문로5가	11	288	-	-	1	287	
기타	”	강원 춘천시 남산면	58	44,728	494	-	1,346	43,876	
기타	”	제주 북제주군 애월읍	221	44,845	-	-	1,240	43,605	
관리지원	”	서울 종로구 옥인동	18	31	-	-	1	30	
해외사업	”	쿠웨이트외 해외현장	6	1	-	-	-	1	
합 계			314	89,893	494	-	2,588	87,799	

[자산항목 : 기계장치] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	해외사업 환산손익	기말 장부가액	비고
					증가	감소				
국 내	자가보유	서울 중구 남대문로5가외	2,068	1,156	14	-	847	-	323	
해 외	”	인도외 해외현장	10	80	-	-	43	(4)	33	
합 계			2,078	1,236	14	-	890	(4)	356	

[자산항목 : 건설장비] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	해외사업 환산손익	기말 장부가액	비고
					증가	감소				
국 내	자가보유	아산군 신창면외	62	158	-	29	86	-	43	
해 외	”	오만	1	2	29	-	16	(1)	14	
합 계			63	160	29	29	102	(1)	57	

[자산항목 : 차량운반구] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	해외사업 환산손익	기말 장부가액	비고
					증가	감소				
국 내	자가보유	서울 중구 남대문로5가외	758	689	239	14	443	-	471	
해 외	”	이란외 해외현장	47	1,493	84	85	822	(64)	606	
합 계			805	2,182	323	99	1,265	(64)	1,077	

[자산항목 : 기타유형자산] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	해외사업 환산손익	기말 장부가액	비고
					증가	감소				
국 내	자가보유	서울 중구 남대문로5가외	91,550	15,817	2,666	2	8,624	-	9,857	
해 외	”	사우디외 해외현장	5,835	5,568	1,346	221	2,298	(35)	4,360	
합 계			97,385	21,385	4,012	223	10,922	(35)	14,217	

[자산항목 : 건설중인자산] (단위 : 백만원)

사업소	소유형태	소재지	구분 (수량)	기초 장부가액	당기증감		당기상각	기말 장부가액	비고
					증가	감소			
국 내	자가보유	서울 종로구 옥인동	-	58	2,566	2,624	-	-	
국 내	”	강원 춘천시 남산면	-	1,028	3,656	4,551	-	133	
국 내	”	제주 북제주군 애월읍	-	81	4	-	-	85	
국 내	”	서울 마포구 서교동	-	-	2,267	-	-	2,267	
합 계			-	1,167	8,493	7,175	-	2,485	

5. 매출현황 및 수주전략

가. 매출현황

(단위 : 억원, %)

구 분	공사종류	제41기		제40기		제 39기		비 고
		금 액	비율	금 액	비율	금 액	비 율	
국내 도급 공사	건 축	11,559	15.7	12,324	17.9	10,198	17.0	
	토 목	7,934	10.7	6,385	9.3	7,872	13.1	
	주 택	22,474	30.5	21,346	31.1	17,493	29.1	
	플랜트	8,163	11.0	6,390	9.3	10,290	17.1	
	발전/환경	3,301	4.5	3,278	4.8	2,104	3.5	
해외도급공사		17,181	23.3	15,627	22.8	9,569	15.9	
자체공사		2,568	3.5	2,626	3.8	1,911	3.2	
기 타		589	0.8	682	1.0	678	1.1	
합 계		73,769	100.0	68,658	100.0	60,115	100.0	

나. 영업조직

사업본부	팀
건축사업본부	건축민간영업, 관계사영업, 건축해외영업, 건축기술영업
토목사업본부	토목1, 토목2, 토목3, 토목4, SOC, 토목해외사업, 토목기술영업
플랜트사업본부	사업지원, LNG, 정유화학플랜트, 플랜트영업기획, 플랜트신사업, 플랜트중동영업, 터키/CIS영업, 아시아/미주영업
발전/환경사업본부	화력발전, 원자력, 환경국내영업, 환경민자사업, 발전해외영업, 환경해외영업
주택사업본부	주택북부영업, 주택북부재개발1, 주택북부재개발2, 주택북부재개발3, 주택북부재개발4, 주택남부영업팀, 주택남부재개발1, 주택남부재개발2, 주택경기남부재개발, 주택리모델링, 주택경기서부영업, 인천영업, 주택영남영업, 주택영남재개발1, 주택영남재개발2, 주택충청영업, 주택호남영업, 부동산운영, 주택개발, 주택해외사업
개발사업본부	국내개발사업, 해외개발사업, H사업
국내영업본부	수주영업기획팀, 수주영업1, 수주영업2, 수주영업3

다. 수주전략

(1) 건축사업

・관급공사

- 가격경쟁력 확보 전략을 통해 안정적인 공공시장에 적극 참여하고자 합니다.

・민간공사
- 수익성 위주의 기술제안 사업을 적극 추진하고 다양한 Biz Model을 발굴하여 신성장 동력을 마련하고자 합니다.

・해외공사
- Target 지역을 중심으로 수익성이 확보된 관공사 중심의 도급사업에 역량을 집중하고자 합니다.

(2) 토목사업

・관급공사
- 수주영업조직을 보강하여 Turnkey, 최저가 발주 증가에 따른 Project 참여를 확대하고, 경쟁력 있는 Project만을 선별하여 참여할 계획이며, 사업추진 단계별로 Cost Innovation을 추진하여 원가 및 수주경쟁력을 확보하고자 합니다.

・민간공사
- 금융환경의 변화로 신규사업 발굴은 어려운 상황이나 정부의 재원 부족에 따라 일부 민간자본 참여 유도가 예상되는 바, 수익성 확보를 전제로 한 신규 사업의 선별적 참여와 기존 추진사업의 협상 및 계약에 주력할 계획입니다. 향후 경기 회복에 따른 진행사항을 면밀히 검토하여 복합시설사업 및 신사업분야 개척을 통한 중기 수주기반을 지속적으로 확보하고자 합니다.

・해외공사
- 중동, 싱가포르, 인도, 베트남을 중심으로 당사가 경쟁력을 확보하고 있는 도로, 철도, 항만, 지하저장시설 등의 공종 위주로 도급사업 참여를 추진할 예정이며, 견적금액의 적정성 및 사업재원의 안정성 검증 등 Risk관리에 주력하여 수주규모 및 이익을 본격적으로 확대하고자 합니다.

(3) 플랜트사업

중동 지역에 편중된 사업 포트폴리오 구조를 아프리카 및 중남미 등으로 확대하여 다양한 국가에서의 현지 거점 Local Network 능력을 강화할 예정 입니다. 또한 정 유・석유화학 분야에 집중된 수주 패턴에서 벗어나 고부가가치 사업인 가스사업 으로의 진출을 지속적으로 추진하고자 합니다.

(4) 발전/환경사업

・관급공사
- 발전 : 공공공사 입찰기회를 확보하여 Consortium 구성을 통한 경쟁력을 확보하고자 합니다
- 환경 : 수처리 및 폐기물처리를 중심으로 환경Turnkey사업의 수주를 확대하고, BTO 방식의 환경민자사업을 추진 및 발굴할 예정입니다.

・민간공사
- 발전 : 관계사 및 민간발주 프로젝트에 대해 사전 영업력을 강화하여 입찰경쟁력을 확보하고자 합니다.
- 환경 : TFT-LCD 환경설비 및 기타 민간 발주공사를 선별적으로 수주하고자 합니다.

・해외공사
- 발전 : 권역별 강점이 있는 일본상사와 협력관계를 구축하며, 주 기기사와 전략적 제휴를 통해 입찰시 경쟁력을 확보하고자 합니다.
- 환경 : 중동지역이 주요 시장이며 동남아지역의 진출을 모색하고 있습니다. Joint Venture 또는 Developer를 통한 경쟁입찰 방식으로 수처리 중심의 수주를 진행 예정이며, 운영사업 진출기반을 모색하는 동시에 선별적으로 폐기물 사업에 참여할 예정입니다.

(5) 주택사업
- 외주(도급)사업 : 수익성, 분양성을 확보하여 수도권 신규사업을 선별 추진할 계획이며, 기확보 사업장의 수익성 제고와 수도권 정비예정 물량의 선점에 초점을 두고 있습니다. 또한 중장기 성장 동력 확보를 위한 원가혁신활동을 통한 가격 경쟁력 확보 및 에너지 절감형 미래 주택 개발을 지속적으로 추진할 것입니다.

6. 수주 현황

[관급공사] (단위:백만원)

발주처	현장명	계약일	완공예정일	기본도급금액	완성공사액	계약잔액
한국지역난방공사	수원광교지구열배관공사	20090112	20110630	16,874	2,531	14,343
한국수력원자력주식회사	신월성원자력1·2호기주설비공사	20030701	20130131	131,397	76,299	55,098
환경관리공단	대청댐상류하수도시설	20060929	20110928	73,729	48,459	25,270
전라북도	군산하수고도처리	20060927	20100325	15,819	12,805	3,014
환경관리공단	남강댐상류하수도시설(1권역)	20061010	20111009	26,922	16,602	10,321
화성시	화성광역소각장건설사업	20070413	20100327	43,712	31,538	12,174
대한주택공사	파주운정쓰레기자동집하	20070910	20120809	20,482	7,003	13,478
대구광역시	대구하수슬러지처리시설	20070523	20110325	24,227	10,958	13,269
충청북도 충주시	충주클린에너지파크	20071130	20100831	17,623	10,930	6,692

구미시	구미환경자원화시설	20071231	20110305	35,528	11,197	24,331
울산그린(주)	울산자원회수시설	20071228	20120414	42,670	3,048	39,622
환경관리공단	미군기지환경오염정화사업	20080528	20110513	5,680	1,525	4,155
한국토지공사	행정중심복합도시자동크린넷(1차)시설공사	20090331	20111230	28,272	7,109	21,163
푸른김포주식회사	김포시하수도시설BTO	20090501	20120619	45,074	4,916	40,158
서울특별시 도시기반시설본부	중랑물재생센터고도처리및시설현대화	20090213	20140118	114,135	14,762	99,373
부산광역시	수영공공하수처리시설시설개선	20090210	20110829	38,968	9,971	28,997
환경관리공단	거제시생활폐기물소각시설설치사업	20090514	20111031	27,055	5,456	21,599
한국토지공사	영종하늘도시송산수질복원센터시설공사	20090703	20120102	23,040	7,514	15,526
강원도원주시상하수도사업본부 하수과	원주공공하수처리장증설사업시설공사	20090617	20121116	17,126	542	16,584
한국수자원공사	금산군지방상수도마전계통노후관로개량공사	20090624	20100618	543	410	134
조달청	국민안전체험테마파크조성공사	20060605	20101130	61,488	38,958	22,530
한국철도시설공단	경의선복선전철일산외1개역사신축공사	20070626	20100630	16,632	14,817	1,815
조달청	서울가정행정법원청사신축공사	20081229	20120621	41,227	6,925	34,303
조달청	문산권종합복지센터	20090701	20101031	9,920	2,292	7,628
건설교통부	서울문산고속도로	20090601	20140630	303,765	4,705	299,060
영천상주고속도로 주식회사	영천-상주민자투자고속도로	20080101	20121231	116,340	3,353	112,987
국토해양부 부산지방국토관리청	고현-하동 IC 2 국도건설공사	20091019	20101013	114,174	2,214	111,960

제2영동고속도로 주식회사	제2영동고속도로(서울-원주)	20080101	20121231	108,048	1,246	106,802
행정중심복합도시건설청	행정도시-정안IC(1공구)도로건설공사	20090622	20121222	106,452	3,317	103,135
한국철도시설공단	동해남부선(부산-울산)복선전철제1공구	20051226	20100930	112,921	15,862	97,058
한국철도시설공단	호남고속철도제5-3공구	20091217	20140123	96,661	122	96,539
한국도로공사	삼척-동해간고속도로3공구	20090331	20160331	92,275	2,856	89,419
국토해양부 대전지방국토관리청	금강살리기6공구(청남지구)사업	20091023	20111231	84,175	4,969	79,206
한국토지공사	인천경제자유구역영종하늘도시2공구	20071227	20110626	111,968	34,560	77,408
강남순환도로주식회사	강남순환도시고속도로6-1공구	20021128	20130930	91,794	15,163	76,630
인천광역시	송도국제도시5·7공구진입도로건설공사	20090715	20140119	78,338	3,032	75,306
한국토지공사	인천경제자유구역영종하늘도시3공구	20071227	20110626	113,689	43,345	70,344
한국수자원공사	부항다목적댐건설공사	20060930	20120112	149,431	81,699	67,732
한국수자원공사	시화멀티테크노밸리4공구	20060908	20150821	80,704	16,299	64,405
의정부경전철주식회사	의정부경전철민간투자사업건설공사	20061201	20110827	159,129	97,167	61,962
국토해양부	부산신항웅동지구1-1공구조성공사	20090626	20131225	63,660	5,065	58,595
한국수자원공사	경인아라뱃길3공구시설공사	20090630	20111231	63,214	5,360	57,854
한국철도시설공단	진주-광양복선화제5공구노반건설공사	20061226	20111226	64,342	8,449	55,893
서울특별시시 도시기반시설본부	서울지하철9호선2단계917공구건설공사	20080602	20140201	62,918	8,590	54,327
조달청	보성-임성리 제7공구 철도건설공사	20031202	20151231	66,049	14,341	51,707

한국철도시설공단	태백선제천-쌍용간제1공구복선전철건설공사	20041125	20121031	92,945	42,645	50,300
한국토지공사	석문국가산업단지개발사업조성공사1공구	20080616	20111015	95,364	45,476	49,888
한국도로공사	동홍천-양양간고속도로11공구	20090428	20151231	51,571	3,578	47,994
조달청	목포시관내국도대체우회도로(고하-죽교)건설공사	20041101	20121218	119,796	73,922	45,874
전라남도	여수산단진입도로개설공사(제1공구)	20071115	20121020	71,162	25,463	45,698
한국철도시설공단	동해선포항-삼척철도건설제2공구노반건설공사	20090428	20140426	47,376	1,697	45,680
대한주택공사	주한미군시설사업Parcel2B부지조성및기반시설공사2	20090817	20130716	40,335	3,048	37,287
울산광역시	울산국가산단연결도로	20090601	20130511	38,483	1,749	36,735
한국철도시설공단	동해선포항-삼척철도건설제5공구노반건설공사	20090430	20140426	36,487	686	35,801
인천광역시	인천도시철도205공구시설공사	20090721	20141221	37,231	2,750	34,481
한국토지공사	석문국가산업단지개발사업조성공사4공구	20090707	20130306	35,220	1,768	33,452
한국철도시설공단	성남여주복선전철제5공구	20061228	20111226	37,213	6,431	30,782
한국수자원공사	여천국가공업단지확장공사1공구	19960531	20120930	231,868	201,303	30,565
한국철도 시설공단	경부고속철도제6-4A공구노반신설기타공사	20081216	20131215	33,968	3,586	30,382
한국도로공사	냉정-부산확장5공구	20090211	20130321	32,995	3,656	29,339
한국수자원공사	굴포천방수로2단계건설사업제2공구시설공사	20050519	20110701	80,915	51,905	29,011
대전아랫물길주식회사	대전하수관거정비	20071228	20111115	47,633	19,735	27,899
조달청	남천-청도1(곰티재)국도건설공사	20040220	20121231	55,250	28,505	26,745

한국철도시설관리공단	호남고속철도제3-3공구	20091215	20121123	24,920	187	24,733
원주지방국토관리청	태백-미로2-1도로건설공사	20070620	20120717	30,105	6,019	24,086
한국서부발전주식회사	태안화력제3연료하역부두건설공사	20090601	20110630	28,286	4,659	23,627
한국토지공사	인천청라지구2공구	20061220	20101220	53,065	29,874	23,191
대구광역시 도시철도건설본부	대구도시철도3호선2공구	20090630	20140629	24,775	1,650	23,125
한국철도시설공단	호남고속철도제4-1공구노반신설기타공사	20091217	20121029	22,327	3	22,325
한국토지공사	인천청라지구조경공사1공구	20090618	20101217	19,422	853	18,569
한국수자원공사	수도권광역상수도1단계	20080701	20110629	30,759	12,221	18,538
여수지방해양수산청	광양항서측배후단지1공구	20071220	20111129	38,448	20,749	17,699
한국전력공사	도봉-노원-의정부지역전기공급시설전력구공사	20090429	20110816	18,092	1,914	16,178
인천광역시 도시철도 건설본부	서울지하철7호선인천지역연장705공구건설공사	20050823	20110331	56,081	40,513	15,568
한국도로공사	여주-양평간고속도로3공구	20030630	20121231	76,554	62,579	13,975
조달청	경춘선복선전철제7공구	19991228	20110630	82,844	69,826	13,018
조달청	신창-대정간도로건설공사	20041203	20120228	20,120	9,369	10,752
한국도로공사	고속국도제10호선장흥-광양간건설공사(제9공구)	20061219	20111210	36,286	25,580	10,707
상주시	상주관내국도대체우회도로	20040220	20101020	39,106	29,069	10,037
경기도시공사	파주월롱첨단산업단지조성사업	20080226	20100825	43,776	33,823	9,953
조달청	가창-각남간도로4차선확장공사	20030228	20120228	44,912	34,983	9,929

환경관리공단	한강수계하수관거정비2단계	20061215	20101004	39,375	30,807	8,569
마산아랫물길 주식회사	마산하수관거정비	20061221	20111231	26,629	18,284	8,344
전주아랫물길주식회사	전주하수관거정비	20060425	20110224	45,491	37,987	7,504
조달청	경전선1공구	20031224	20110228	65,024	57,533	7,491
부산광역시	부산-거제간연결접속도로(천성-눌차)건설공사(1구간)	20061228	20101014	25,302	18,031	7,272
대전지방국토관리청	내북-운암도로건설공사	20030930	20110904	24,064	17,098	6,966
해양수산부 평택지방해양수산청	평택당진항항로준설공사	20080530	20100529	32,012	25,158	6,854
유코카캐리어스 외	평택-당진항자동차전용부두12번선석	20070331	20101102	22,283	15,465	6,817
강릉아랫물길주식회사	강릉시하수관거정비	20070903	20100902	23,288	17,116	6,173
전라남도청	사옥-증도간연도교가설공사	20050805	20100831	30,035	24,032	6,003
음성아랫물길주식회사	음성군하수관거정비	20070919	20101009	15,777	10,658	5,119
인천지방해양수산청	인천신항진입도로및호안축조	20071212	20101211	22,178	17,923	4,255
한국컨테이너부두공단	광양항3단계2차컨테이너터미널축조공사	20030723	20101028	53,647	49,618	4,029
해양수산부 대산지방해양수산청	대산항개발(1단계2차)사업축조공사	20061227	20101226	12,727	8,941	3,786
조달청	경의선복선전철제4공구노반공사	19991126	20101231	47,175	43,457	3,719
한국수자원공사	화성지방산업단지공업용수도사업도수시설공사	20071218	20101223	6,129	4,282	1,847
KODA Development Co.,Ltd	인천대교현장	20050616	20100131	125,704	124,117	1,587
논산아랫물길주식회사	논산하수관거정비	20060529	20100728	20,125	18,640	1,485

영덕엔바이로 주식회사	영덕하수관거정비	20060601	20100831	7,511	6,395	1,116
한국가스공사	인천생산기지2단계	20040727	20100831	127,323	120,640	6,682
한국가스공사	평택생산기지#20,21탱크건설공사	20070901	20110831	100,964	74,621	26,343
한국가스공사	영월복합화력공급배관제1공구건설공사	20080401	20100630	11,447	9,472	1,975
한국가스공사	음성-괴산제천-단양주배관및횡성관리소건설공사	20090610	20111231	45,381	4,330	41,051
조달청	서울의료원건립전기공사	20080509	20101130	13,835	4,207	9,628
대한주택공사	파주운정송전선로지중화공사	20081027	20110326	46,445	13,172	33,273
한국전력공사	345kV영흥송전선로철탑보강공사	20090324	20101124	9,066	5,567	3,499
한국철도시설공단	경춘선망우-금곡간전철전원설비및전차선로신설공사	20090416	20101215	3,388	44	3,343
대한주택공사	행복도시첫마을A-2BL아파트전기공사5공구	20090622	20110906	7,867	554	7,313
한국도로공사	고속국도27호선광양-남원간전기공사5공구	20090605	20101231	9,286	2,045	7,241
한국전력공사	345kV신포천-신덕은송전선로건설공사(제1공구)	20090625	20120423	23,415	702	22,713
한국도로공사	고속국도제50호선신갈-호법간전기공사(마성터널)	20090727	20111223	17,316	381	16,935
서울특별시	뚝섬한강공원특화사업	20080718	20100420	14,787	13,671	1,116
한국전력공사	인천청라전력구공사(1차)	20090106	20100331	4,025	3,180	845
의정부경전철 주식회사	의정부경전철시공사업단(용역매출)	20051229	20110827	6,465	5,922	543
서울특별시	여의도한강공원특화사업	20080715	20100430	19,920	19,512	409
익산지방국토관리청	순천시관내국도대체우회도로	19971231	20100131	46,563	46,276	287

서울특별시	지하철3호선연장301공구건설공사	20031231	20100131	49,092	49,010	82
기타	기타			2,911,542	1,869,896	1,041,646
합 계				9,106,489	4,408,800	4,697,689

[민간공사] (단위:백만원)

발주처	현장명	계약일	완공예정일	기본도급금액	완성공사액	계약잔액
GS파워㈜	2008년안양및부천지역열배관공사	20080407	20100331	8,116	7,083	1,033
GS칼텍스㈜	GS칼텍스 Revamping(2008)	20071201	20101231	50,310	41,228	9,082
GS칼텍스㈜	GS칼텍스 Diesel Dewaxing Project외	20080421	20110228	5,205	2,387	2,817
호남석유화학㈜	HPC B-Project	20090430	20101031	33,554	4,060	29,494
GS칼텍스㈜	H2 Rich Gas Recovery Project	20090516	20110228	1,927	497	1,430
㈜E1	인천LPG기지열량조절설비Project	20090803	20100831	5,460	356	5,104
GS칼텍스㈜	NO.2 Rerun Project 기본설계 및 FEED 용역	20091101	20100831	296	24	272
㈜LG화학	C3 TOWER 설치공사	20091112	20100330	4,400	31	4,369
㈜LG화학	LG화학 M3 Project	20081001	20100630	32,380	15,930	16,450
LG Display㈜	LCD P8 환경설비공사	20060401	20100131	109,769	107,277	2,492
LG Display㈜	AP2 LCD&OLED 환경설비공사	20090301	20100228	20,700	16,481	4,219
LG Display㈜	LCD P8E 환경설비공사	20090815	20100630	60,540	20,369	40,171
LG Display㈜	LCD P8E M동 환경설비공사	20090701	20100630	2,480	1,682	798

㈜우남건설	파주운정쓰레기자동집하5	20090929	20100630	114	55	58
㈜지알엠	Metal Recycling Plant 건설공사	20091110	20110430	30,000	71	29,929
SIFC 타워3개발유한회사외 4개사	여의도서울국제금융센터신축공사	20061101	20101031	23,715	22,224	1,492
LIG손해보험㈜	LIG손해보험사천연수원신축공사	20071101	20101031	66,000	41,197	24,803
AIG Global Investment Group	IFC SEOUL 신축공사	20080117	20101031	227,427	42,959	184,468
미래세움주식회사	울산과학기술대1단계BTL신축공사	20071101	20101231	28,757	25,937	2,820
동국제강	Ferrum Tower 신축공사	20080501	20100831	73,473	49,101	24,372
㈜중외제약	중외제약당진공장신축	20080801	20100131	49,063	43,279	5,783
㈜아워홈	아워홈계룡공장신축공사	20080828	20100630	15,400	5,759	9,641
진주연암공업대학	진주연암공대생활관증축공사	20090309	20100131	2,280	1,641	639
허정수 외 10인	노량진교육시설신축공사	20090701	20111031	15,340	1,358	13,982
LG이노텍㈜	LG이노텍파주공장신축공사	20090821	20100630	36,000	21,026	14,974
혜천대학교	혜천대학기숙사신축공사	20090714	20110113	20,636	2,095	18,541
㈜아워홈	아워홈음성공장	20090901	20100315	4,600	1,821	2,779
㈜비채누리개발	영등포대체교정시설신축공사	20090901	20110331	25,133	19	25,114
사회복지법인 LG복지재단	오산어린이집신축공사	20091001	20100228	1,603	455	1,147
LG Display㈜	LG Philips LCD P6	20020901	20100430	984,762	979,064	5,698
국제상사㈜	LS용산타워리모델링현장	20071120	20100331	46,209	39,704	6,506

㈜GS리테일	GS SQUARE 안양점및주차빌딩신축공사	20080211	20120331	55,000	22,517	32,483
LS산전㈜	LS산전부산공장신축	20081201	20100228	65,157	58,523	6,634
LG화학㈜	LG화학오창중대형동신축공사	20090601	20100315	27,900	13,584	14,316
LG Display㈜	제품창고동신축및M동크린룸공사	20090801	20100331	20,720	16,915	3,805
LG Display㈜	P8E C/R & Utility공사(J/V)	20090815	20100630	118,680	48,106	70,574
㈜LG화학	LG화학 LCD용 유리기판 공장	20091015	20101031	16,500	628	15,872
서울북부고속도로㈜	서울-포천고속도로민간투자사업	20071105	20121104	135,790	716	135,074
가야철도㈜	경전선함안-진주간복선전철	20070621	20120620	76,367	27,770	48,597
엘에스니꼬동제련	신항만부두축조공사(LS-Nikko)	20080201	20101231	27,760	12,964	14,796
GS칼텍스㈜	여수항원유3부두신설공사	20090101	20101230	21,500	13,795	7,705
주식회사메이져디벨로프먼트	서교자이	20080701	20120630	456,559	74,232	382,327
DSD삼호㈜	일산자이2단지	20080101	20100930	549,050	307,765	241,285
다올부동산신탁	천안파크자이	20071130	20101130	255,000	48,836	206,164
엔에스씨링키지제이차 주식회사	송도자이하버뷰	20070701	20110228	398,000	218,214	179,786
한국토지신탁회사	일산자이4단지	20080101	20100815	386,703	213,424	173,279
주식회사한토일이디	연산자이	20070601	20100730	306,317	164,243	142,074
DSD삼호㈜	일산자이1단지	20071201	20100815	321,029	202,843	118,186
일레븐건설	성복자이2차	20071201	20100831	205,218	90,077	115,140

연지 1-1구역주택재개발조합	연지자이2차	20080601	20110331	179,989	65,002	114,986
청담한양재건축 정비사업조합	청담자이	20061201	20111031	125,004	21,476	103,528
GS칼텍스㈜	NO.3 HOU Project	20070801	20101231	409,700	372,836	36,864
GS칼텍스㈜	NO.3 HOU Project(공사)	20081001	20101231	576,300	458,206	118,094
고양식사구역 도시개발	고양식사지구U-City구축공사	20071224	20100430	13,489	7,409	6,080
고양식사구역 도시개발	식사동쓰레기자동집하설비	20080301	20101031	14,280	8,073	6,207
LG Display㈜	P8E 154kV 변전소증축공사	20090815	20100630	14,040	7,188	6,852
무거산호아파트주택재건축정비사업조합	무거위브자이	20071201	20100511	106,319	4,505	101,814
권선주공 재건축정비사업조합	수원권선1·3차재건축현장	20061231	20101030	125,711	30,149	95,562
금호제17구역재개발정비사업조합	금호자이1차	20090430	20111201	101,157	9,150	92,007
DSD삼호㈜	수지자이2차	20080501	20100930	154,434	69,138	85,296
스타D&C	센트럴자이	20061201	20100531	110,553	29,711	80,842
일레븐건설	성복자이1차	20071201	20100831	157,769	85,201	72,568
한국토지신탁	풍무자이	20071101	20100630	206,856	134,826	72,030
에이스유㈜	유성자이	20070801	20101031	145,682	76,004	69,678
부광피앤디	묵동주상복합B블럭	20071001	20101231	120,477	53,317	67,160
교원주택재건축정비사업조합	무학자이	20080901	20110131	116,052	50,296	65,757
금호18구역재개발정비사업조합	금호자이2차	20090801	20120131	70,685	5,407	65,277

㈜건축과디자인	첨단자이2단지	20071201	20100731	83,462	24,159	59,303
반포주공3단지 재건축정비사업 조합	반포자이	20060330	20100131	944,688	890,866	53,822
한국토지신탁	검단자이1단지	20071101	20101231	91,328	40,138	51,190
마포하중동 단독주택재건축 정비사업조합	밤섬자이	20060330	20100228	144,377	104,950	39,427
한부디앤에스	묵동자이	20071001	20101130	66,702	29,456	37,246
DSD삼호㈜	일산자이주상복합	20080101	20100930	62,224	25,818	36,406
㈜생보부동산신탁	이수자이	20071201	20101231	69,148	38,942	30,206
㈜생보부동산신탁	첨단자이1단지	20071201	20100331	108,555	81,200	27,355
진흥건설	구성자이3차	20061201	20100331	78,438	66,600	11,838
넓은들	서수원자이	20061201	20100131	131,874	126,681	5,193
㈜지와인개발	송내자이	20070501	20100131	88,952	83,921	5,031
신길제5구역재개발조합	신길자이	20071201	20100131	35,810	33,145	2,664
재개발/재건축조합	대흥3	20050525	20121001	63,384	-	63,384
재개발/재건축조합	돈의문1구역	20061024	20130730	320,462	-	320,462
재개발/재건축조합	북아현충정	20060701	20151130	319,288	-	319,288
재개발/재건축조합	가재울4구역	20060609	20120730	298,519	-	298,519
재개발/재건축조합	염리3	20130201	20150930	241,078	-	241,078
재개발/재건축조합	아현4구역주택재개발사업	20030629	20120101	226,805	-	226,805

재개발/재건축조합	용답동	20060908	20111231	223,117	-	223,117
재개발/재건축조합	청라자이	20071201	20100601	523,644	336,588	187,056
재개발/재건축조합	양정2구역	20070228	20130831	183,845	-	183,845
재개발/재건축조합	대전대흥	20061230	20110131	181,955	-	181,955
재개발/재건축조합	인천금송	20050401	20141031	179,530	-	179,530
재개발/재건축조합	금호13구역	20030314	20130601	172,835	-	172,835
재개발/재건축조합	전포1-1구역	20060731	20110331	172,143	-	172,143
재개발/재건축조합	부산우동2구역	20051124	20120731	170,950	-	170,950
재개발/재건축조합	수색6구역(구8구역)	20090608	20111130	166,767	-	166,767
재개발/재건축조합	대전복수동	20060926	20130531	161,905	-	161,905
재개발/재건축조합	만리동2가재개발사업	20050527	20130301	161,793	-	161,793
재개발/재건축조합	계양1구역	20090622	20120531	172,813	-	172,813
재개발/재건축조합	신당10구역	20030630	20140101	150,127	-	150,127
재개발/재건축조합	주안3	20060801	20151031	148,238	-	148,238
재개발/재건축조합	휘경1동2단지	20090622	20120228	146,734	-	146,734
재개발/재건축조합	대신 2-2 재건축	20050901	20120831	144,400	-	144,400
재개발/재건축조합	보문3구역	20060307	20121130	140,317	-	140,317
재개발/재건축조합	구포7구역	20060908	20130530	139,625	-	139,625

재개발/재건축조합	도원구역	20060801	20141231	135,776	-	135,776
재개발/재건축조합	대흥2	20060101	20150531	134,988	-	134,988
재개발/재건축조합	산수1구역	20060828	20120831	131,692	-	131,692
재개발/재건축조합	괘법1구역	20070328	20140930	130,431	-	130,431
재개발/재건축조합	전도관	20051101	20141231	127,655	-	127,655
재개발/재건축조합	거제1구역	20060922	20141231	126,182	-	126,182
재개발/재건축조합	부산금곡1구역주택재개발사업	20051209	20130730	122,387	-	122,387
재개발/재건축조합	춘의1-1구역	20110601	20140131	121,888	-	121,888
재개발/재건축조합	계림 4구역	20061114	20130630	111,016	-	111,016
재개발/재건축조합	반포한양재건축	20010401	20110331	104,579	-	104,579
재개발/재건축조합	염리 나구역	20060526	20130101	104,095	-	104,095
재개발/재건축조합	대연5	20061114	20130630	102,022	-	102,022
재개발/재건축조합	부산장전6구역주택재개발사업	20060412	20121030	101,900	-	101,900
재개발/재건축조합	신길8	20110701	20130930	99,884	-	99,884
재개발/재건축조합	도림16구역재개발사업	20050701	20131231	154,583	-	154,583
재개발/재건축조합	왕십리1구역	20030623	20110228	91,641	-	91,641
재개발/재건축조합	수원팔달115-3	20110401	20130531	90,957	-	90,957
재개발/재건축조합	중동 희망지구	20080829	20120930	81,529	-	81,529

재개발/재건축조합	명륜4	20061019	20130131	80,795	-	80,795
재개발/재건축조합	왕십리2구역	20030623	20110228	73,188	-	73,188
재개발/재건축조합	하왕1-5구역	20060705	20120331	104,621	-	104,621
재개발/재건축조합	마포로1구역	20050601	20141031	67,949	-	67,949
재개발/재건축조합	수색자이	20061101	20091231	273,214	205,638	67,576
재개발/재건축조합	답십리14구역	20030630	20120131	61,744	-	61,744
재개발/재건축조합	이촌동빌라	20070205	20111231	24,300	-	24,300
재개발/재건축조합	이촌동타워	20061111	20111231	18,000	-	18,000
기타	기타			7,197,903	5,263,096	1,934,806
합 계				24,868,146	11,869,413	12,998,732

[해외공사] (단위:백만원)

발주처	현장명	계약일	완공예정일	기본도급금액	완성공사액	계약잔액
Yerevan Thermal Power	Yerevan CCPP	20080101	20100430	292,286	225,559	66,727
Sohar Refinery Company	오만SRC O&M Project	20031001	20101231	2,559	177	2,382
Abu Dhabi Oil Refinery company	Green Diesel Project(Reimbursable)	20080103	20110630	4,061	816	3,245
Qatar Petroleum	Laffan Refinery Project	20050415	20100131	405,605	373,646	31,959
Salalah Methanol Company	Salalah Methanol Project	20070315	20100403	774,017	665,889	108,128
Kuwait National Petroleum	New Refinery Project-PKG 1	2008070	2011033	53,539	53,106	433

Company(KNPC)		1	1			
PTT LNG Company Limited.	PTTLNG Project	20080201	20110630	473,851	179,679	294,171
HMC Polymers Co., Ltd.	HMC PP Project	20070709	20100131	144,223	126,912	17,310
TAKREER	Green Diesel Project	20080103	20110630	1,350,970	466,533	884,437
Egyptian Refining Co.,	ERC Refinery Project	20070830	20140528	2,390,492	114,280	2,276,212
Saudi Aramco	Manifa Gas Facilities Project	20080813	20111015	319,591	50,542	269,049
Petroleum Development Oman LLC	Oman SNDC Phase-1 Project	20091213	20131213	257,898	1,123	256,775
GASCO	Ruwais 4th NGL Train Project	20090715	20130715	1,403,605	16,214	1,387,392
TAKREER	Ruwais Refinery Expansion Project (Package 2)	20091103	20140131	3,594,797	6,371	3,588,425
TAKREER	RRE Project Package 2 (Reimbursable)	20091103	20140131	35,845	-	35,845
Land Transport Authority	Depot C913 (싱가포르)	20090831	20150731	183,154	-	183,154
Hock Lian Seng Infrastructure Ltd.	싱가포르 Depot C-911	20090302	20150730	171,156	8,794	162,362
GSSDLLC.	TBO도로	20080429	20121131	184,116	25,646	158,470
VIDIFI	하노이-하이퐁 도로7공구	20090101	20111031	163,020	4,769	158,251
GS Cu-Chi Development	구찌골프장조성공사	20071230	20121131	23,420	6,640	16,780
GS Cu-Chi Development	구찌골프장건축공사	20071101	20121131	18,862	3,170	15,692
GSSDLLC.	Xi riverview Palace	20080626	20121131	100,594	23,791	76,803
기타	기타			4,449,388	3,525,995	923,392
합 계				16,797,049	5,879,653	10,917,396

7. 시장위험과 위험관리

가. 주요 시장위험
당사는 외환관리에서 발생하는 위험요인을 제거하고 궁극적으로는 환 위험을 최소화함으로써 경영 안정을 실현하고자 환 리스크 관리에 만전을 기하고 있습니다. 특히 당사는 환 변동으로 인한 원화 공사매출수익 변동으로 인해 프로젝트 손익이 영향을 받을 수 있으므로 환관리가 매우 중요합니다.

나. 위험관리 방식
당사는 보다 체계적이고 효율적인 환리스크관리를 위하여 '환관리 시행지침'을 제정하고, CFO 산하에 전사 환리스크 관리를 위한 최고 의사결정기구인 '환리스크관리위원회'를 매 분기별로 운영중에 있습니다.

(1) 위험관리 규정
당사는 환리스크 관리를 위해 '환관리 시행지침'을 제정하여 시행하고 있으며, 모든 외환거래는 환위험을 회피하고 안정적인 경영이익을 확보하기 위해 실행되어야하며, 환차익 실현 목적의 투기적 외환거래는 금하는 것을 기본원칙으로 하고 있습니다.

(2) 위험관리 조직
당사는 환리스크 관리를 위하여 '환리스크관리위원회'와 '외환팀'을 두고 있습니다. 매분기 운영되는 '환리스크관리위원회'에서는 전사 환리스크 헤지전략 및 실행방안, 프로젝트별 환리스크 관리현황 점검, 환율 동향 분석 및 향후 전망 등에 대해서 회의하며 '외환팀'에서는 외환거래와 외환거래 관련업무, 환위험 측정, 관리, 분석 및 보고 업무를 하고 있습니다.

(3) 위험관리 방법
당사는 환변동보험과 선물환거래 등을 통해서 환리스크를 관리하고 있습니다.

8. 파생상품거래 현황

가. 거래목적

(1) 통화선도 : 외환리스크 회피를 통한 고정된 원화 공사매출수익 확보 목적입니다.
(2) 통화스왑: 당사가 발행한 외화표시 변동 금리부 채권의 이자율 및 환율변동 위험 헤지 목적입니다.
(3) 환변동보험: 외환리스크 회피를 통한 고정된 원화 공사매출수익 확보 목적입니다.

나. 위험의 본질 및 원천 그리고 이에 대한 대응책

(1) 통화선도
① 위험의 본질 및 원천: 공사대금 수령시 수령통화 환율 하락위험 및 공사대금 수령 통화 대비 하도대금 지급통화 환율의 상대적 상승 위험이 발생합니다.
② 대응정책: 공사대금 수령시 외화가액을 일정액의 원화금액으로 고정시키고 , 공사대금 수령 통화와 하도대금 지급통화의 상대적 대비 환율을 고정시키기 위해 공사 대금 수령통화를 일정액의 원화로 교환하거나 일정액의 하도대금 지급통화로 교환하는통화선도 매매계약을

체결합니다.

(2) 통화스왑
① 위험의 본질 및 원천: 변동 금리부 외화표시 채권 발행 후 금리 상승에 따른 이자 비용 상승 및 환율 상승에 따른 원화 표시 상환 원금상승 위험이 발생합니다.
② 대응정책: 변동 금리부 외화표시 채권의 변동금리를 원화 고정 금리로 교환함과 동시에, 만기시 채권 발행 금액을 일정 환율의 원화로 교환할 수 있는 통화스왑 거래를 체결합니다.

(3) 환변동보험
① 위험의 본질 및 원천: 공사대금 수령시 수령통화 환율이 공사 입찰시 예정원가율 산출 목적으로 적용한 환율보다 하락시 공사원가율 변동위험이 발생합니다.
② 대응정책: 공사대금 수령시 수령통화를 공사입찰시 예정원가율 산출을 위해 적용한 환율로 환산한 원화금액으로 고정시키는 계약을 체결합니다.

다. 중도 청산 가능여부 및 대금 수수방법

(1) 통화선도 : 당사는 은행과의 반대거래를 통하여 시장에서 거래되는 환율로 중도 해지수수료없이 청산 가능하며, 대금 수수는 현물 수취/지급, 차액 결제 모두 가능합니다.
(2) 통화스왑 : 당사는 은행과의 반대거래를 통하여 시장에서 거래되는 환율로 중도 해지수수료없이 청산 가능하며, 대금 수수는 현물 수취/지급, 차액 결제 모두 가능합니다.
(3) 환변동보험 : 당사는 수출보험공사가 규정한 중도청산사유에 해당하는 경우 중도 해지수수료없이 청산 가능하며, 대금 수수는 차액 결제를 통해 이루어집니다.

라. 평가 방법 및 회계처리 내역

(1) 평가방법 : 통화선도, 통화스왑, 환변동보험은 각 통화의 이자율, 환율을 반영한 당사의 파생상품 평가 시스템을 통하여 평가하며, 당사는 통화선도 및 환변동보험 관련 회계처리시 현금흐름위험회피와 공정가액위험회피 회계처리를 적용하고 있습니다.
(2) 회계처리내역 : 당기 재무제표에 반영된 거래이익 및 거래손실은 각각 52,329백만원, 25,015백만원이며 당기말 현재 파생상품거래 미결제 약정잔액과 관련하여 당기 재무제표에 반영된 파생상품평가이익 및 평가손실은 각각 72,044백만원, 58,715백만원입니다. 공정가액위험회피 회계처리 적용에 따라 당기 재무제표에 반영된 확정계약평가이익 및 확정계약평가손실은 각각 46,128백만원, 97,950백만원입니다.

마. 통화선도계약

당사는 당기말 현재 외화거래에 대한 환율변동위험을 회피하기 위하여 SC제일은행 등과 223건의 통화선도계약을 체결하고 있습니다.

(원화단위 : 백만원, 외화단위 : 천)

매입통화	매입금액	매도통화	매도금액	계약 건수	계약환율
EUR	137	SGD	285	1	2.0754
EUR	483,614	USD	697,490	37	1.3680~1.5010

GBP	1,133	USD	1,867	2	1.6363~1.6539
JPY	111,854	KRW	1,443	2	12.79~13.12
JPY	2,252,601	SGD	35,456	2	63.40~63.70
JPY	24,966,169	USD	271,655	36	86.94~104.36
KRW	12,454	JPY	1,044,083	2	11.21~13.06
KRW	48,579	SGD	56,900	4	834.50~865.24
KRW	2,298,596	USD	1,944,231	56	924.00~1,276.10
USD	8,085	EUR	5,603	35	1.3900~1.5020
USD	21,407	JPY	2,100,488	4	89.57~100.60
USD	263,161	KRW	316,677	14	1,158.80~1,338.02
VND	682,410,405	USD	36,841	28	17,972~19,894

바. 통화스왑계약

(외화단위 : 천)

계약일	만기일	계약금액		약정환율	수취이자	지급이자
2008/01/31	2011/01/31	USD	300,000	942.90	USD 6M LIBOR + 1.10%	5.426%

사. 환변동보험

(외화단위:천)

계약처	부보금액		보장환율	계약일	만기일
한국수출보험공사	USD	2,325	922.90-922.65	2006-12-15	2010-03-31
한국수출보험공사	USD	265,096	913.50-907.80	2007-08-14	2011-10-31
한국수출보험공사	USD	170,800	917.30-917.60	2007-10-31	2011-07-31
한국수출보험공사	USD	131,977	929.20-923.20	2007-08-31	2011-07-31
한국수출보험공사	JPY	448,317	8.4620-8.5220	2007-08-06	2010-04-30
합 계	USD	570,198			
	JPY	448,317			

아. 파생상품별 평가내역

<당기> (단위:백만원)

구 분		평가액		손익			기타포괄손익누계액 (*)		
		자산	부채	이익	손실	소계	이익	손실	소계
파생상품	통화선도	45,768	67,718	35,967	31,348	4,619	35,034	53,132	(18,098)
	환변동보험	-	144,208	36,077	105	35,972	-	-	-
	통화스왑	61,283	-	-	27,262	(27,262)	-	9,772	(9,772)
합 계		107,051	211,926	72,044	58,715	13,329	35,034	62,904	(27,870)
확정계약	통화선도	155,610	40,213	41,226	52,839	(11,613)	-	-	-
	환변동보험	144,208	-	4,902	45,111	(40,209)	-	-	-
합 계		299,818	40,213	46,128	97,950	(51,822)	-	-	-

(*) 파생상품평가손익에 대한 이연법인세효과 차감전 금액임.

<전기> (단위:백만원)

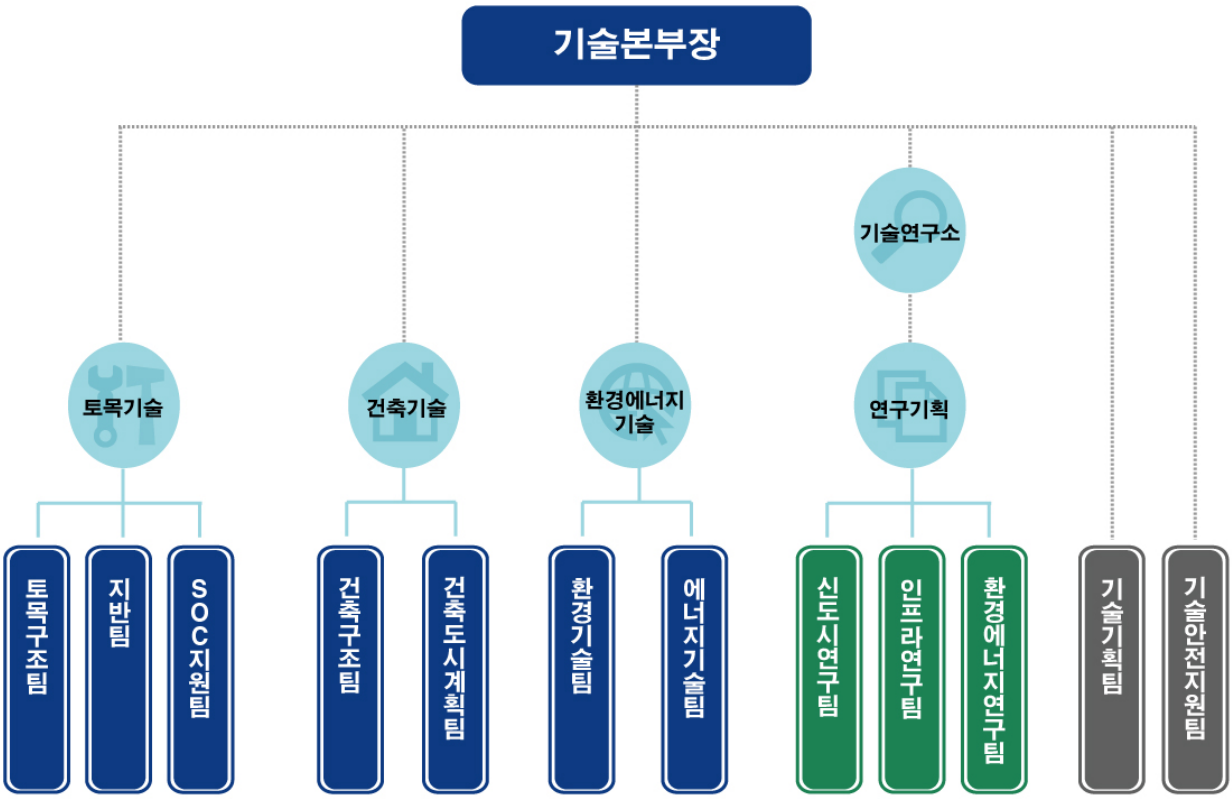
구 분		평가액		손익			기타포괄손익누계액 (*)		
		자산	부채	이익	손실	소계	이익	손실	소계
파생상품	통화선도	51,928	172,563	10,937	143,898	(132,961)	36,021	27,900	8,121
	환변동보험	-	292,755	-	290,446	(290,446)	-	-	-
	통화옵션	-	-	140	1,598	(1,458)	-	-	-
	통화스왑	82,578	-	101,577	-	101,577	-	18,999	(18,999)
합 계		134,506	465,318	112,654	435,942	(323,288)	36,021	46,899	(10,878)
확정계약	통화선도	136,748	3,201	136,117	3,044	133,073	-	-	-
	환변동보험	294,468	1,685	290,446		290,446	-	-	-
합 계		431,216	4,886	426,563	3,044	423,519	-	-	-

9. 연구개발활동

가. 연구개발활동 개요

당사는 글로벌 기업으로의 성장을 목표로 미래 유망사업 분야의 기술력 확보를 통해 단순 시공중심의 사업구도에서 벗어나 고수익형 세계시장으로의 진출을 추진하고 있습니다. 이를 위해 에너지분야에서는 신재생에너지, 해외가스플랜트, 환경분야에서는 해수담수플랜트, 상하수도처리시설, 폐기물 처리/자원화, 건축분야에서는 첨단환경친화도시, 차세대주거, 첨단특화건축물, 토목분야에서는 육상교통인프라, 해양인프라, 지하대공간을 미래유망사업으로 선정하고 각 분야별로 세계적 경쟁력을 갖춘 핵심기술 및 인력을 확보하기 위해 세계 유수의 대학 및 연구기관과의 공동연구 및 파견교육을 추진하고 있습니다.

나. 연구개발 담당조직



다. 연구개발 비용

(단위 : 백만원)

과 목		제41기	제40기	제39기	비 고
원재료비		-	-	-	-
인 건 비		15,327	13,188	23,397	-
감가상각비		1,604	1,670	3,389	-
위탁용역비		69,672	48,363	51,371	-
기 타		58,064	45,973	34,003	-
연구개발비용 계		144,667	109,194	112,160	-
회계 처리	판매비와관리비	73,435	66,066	74,947	-
	제조경비	71,232	43,128	37,213	-
	개발비(무형자산)	-	-	-	-
연구개발비/매출액비율 [연구개발비용 계÷당기매출액×100]		1.96%	1.59%	1.87%	-

라. 연구개발 실적

연 도	주 요 연 구 과 제	기대효과
2007년도	비부착 가새 시스템에 의한 진동 제어 기술	설계기술
	초고층 구조 시스템의 최적설계기술 개발	설계기술
	변위조절기법을 이용한 초고층건물의 물량 최적화 기술 개발	설계기술
	숏크리트 용출수 처리기술 개발	설계기술
	고성능 Shotcrete 설계 및 시공 기술(follow up)	설계기술
	서중 환경하에서의 콘크리트 실용화 연구	설계기술
	초저발열 콘크리트 실용화 연구	설계기술
	조기강도 콘크리트 Follow-up 연구	설계기술
	고강도 콘크리트 폭렬 방지 대책 Follow-up 연구	설계기술
	240MPa 급 초고강도 콘크리트 개발	설계기술
	FRP 바닥판의 섬유직각방향 응력집중부에 대한 피로성능평가	설계기술

	교량 슬래브용 Precast Form "EZ-Deck" 개발	설계기술
	도심지 터널발파에 의한 진동저감기술 연구	설계기술
	철도터널 방재시스템 연구	설계기술
	터널막장전방 탐사법 개발	설계기술
	도시부 비점오염원 처리 및 국부적 침수피해 저감 기술	생산성향상
	매립석탄회 재활용 기술 개발	설계기술
	지하 열자원을 활용한 에너지 사업 (NGE)	신규사업개발
	연약지반용 대구경 어스앵커 공법 개발에 관한 연구	생산성향상
	임계변형률 결정에 의한 터널의 적정 지보법 개발	설계기술
	폐광산(중금속) 오염복원기술 개발	설계기술
	RO를 이용한 해수담수화 및 하수재이용 기술개발 전략 수립	설계기술
	미량 유해물질 제거 기술	설계기술
2008년도	인계수화열저감제 개발 및 적용성 연구	설계기술
	기후변화가 국내 건설산업에 미치는 영향 분석	신규사업개발
	고도 정수처리 막 여과 공법 개발	신기술개발
	장스팬 바닥구조 시스템 개발	설계기술
	다목적 진동제어시스템 (V-con) 개발	설계기술
	클린룸 분자 오염 모니터링 시스템 개발(NGE)	설계기술
	클린룸/주택 마감자재 오염물질 방출강도 평가	설계기술
	변위조절 기법을 이용한 초고층 건물의 물량 최적화 기술 개발 2nd	설계기술
	콘크리트 염해 방지 기술	설계기술
	방 차폐 콘크리트에 대한 요소기술 동향	설계기술
	고강도 지오그리드 보강 Stone Column 공법의 실용화 연구(국책)	설계기술
	도심지 교량급속 시공을 위한 Precast 공법 개발	생산성향상
	사장교 구조해석 및 형상관리 F/U 연구	설계기술
	사장교 진동 및 내풍 안정성 검토 F/U 연구	설계기술
	GPS에 의한 댐 성토다짐 관리시스템	설계기술
	강사장교 좌굴안정성 평가기법 개발 (BK21)	설계기술
	해양구조물 건설기술 기획 및 탐색 연구	신규사업개발

	도심지 지하도로 기획 및 탐색연구	신규사업개발
	온실가스 대량감축을 위한 CO2저장기술 기획및탐색연구	신규사업개발
	PCL공법의 Inner Lining 현장적용성 연구	생산성향상
	터널 막장전방예측 탐사시스템 F/U	시스템개발
	쓰레기 자동집하 시스템 개발	설계기술
	폐기물 자원화를 위한 MBT 공법 기획 및 탐색 연구	신규사업개발
	LFG 회수를 통한 CDM 기술 사업화 과제	신규사업개발
2009년도	대용량 해수담수화 플랜트의 설계최적화를 통한 원가경쟁력 확보방안 연구	생산성향상
	반건식형 층간차음 구조 개발	설계기술
	Spliced I-Girder 교의 실용화 및 접합부 연구	설계기술
	가시설 강재의 부식 원인 및 손상도 평가에 관한 연구	생산성향상
	유로설계를 이용한 소음저감방안 연구	설계기술
	해양구조물 해석 및 설계 기술 기획 및 탐색	신규사업개발
	지능형 항만 인프라 구축 기획 및 탐색 연구	신규사업개발
	초고층 건물의 손상추정 및 건전도 감시시스템 구현	설계기술
	유전자 알고리즘을 이용한 건물에너지 저감 설비 시스템 최적화	설계기술
	FIRECC 개발 및 적용성 연구	설계기술
	물량최적화 기법을 이용한 풍진동 제어 기술	설계기술
	미래 주거환경의 특성분석 및 차세대 주거유형개발	신규사업개발
	F.I.N.E City 조성을 위한 미래 신도시 컨텐츠 및 유망기술 탐색	신규사업개발
	지하열원 활용 사업화 F/U	신규사업개발
	자동화 지하열원 포집장치 및 최적설계기법 연구	신규사업개발
	차세대 터널급속시공(기계화시공) 기술 기획 및 탐색 연구	생산성향상
	장경간 합성 Girder 개발	생산성향상
	교량 생산성 향상 기술 실용화	생산성향상
	건설 IT RT 융복합화 기술 기획 및 탐색 연구	생산성향상
	4D 환경 공사 진도관리 기반 구축	설계기술
	캄보디아 환경개선 Master Plan 수립 사업(국책)	신규사업개발

10. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 상표 및 고객 관리를 위한 별도의 정책

당사는 고객이 선망하는 최고의 아파트 브랜드를 목표로 상품 및 서비스, 마케팅 커뮤니케이션에 있어 고객의 Needs 반영을 위한 체계적인 관리를 하고 있습니다.

(1) 차별화된 상품 개발 시스템

1) Trend 및 고객 Needs 반영 시스템
- 설계 및 디자인 전문가로 구성된 자이 디자인 자문 위원회를 통한 선진 Trend 반영, Target 주부로 구성된 주부자문단을 통한 고객 Needs 반영

2) 현장별 최적의 상품 설계 시스템
- 설계, 인테리어, 상품개발, 마케팅 등 관련 부서가 참여하는 5단계 전략회의를 거쳐 최종 상품 요소 개발 완성

(2) 철저한 CS 관리 시스템

1) A/S 전문 자회사 '자이서비스' 설립을 통한 체계적 A/S 추진
2) CS전용 콜센터 운영으로 실시간 A/S접수현황 파악
3) 입주 1년간 단지내 자이안 라운지 운영
즉각적인 A/S 및 지원을 위해 현장 내 A/S 센터 상주
4) 권역별 CS 사무소 운영
- 입주 1년 이후에도 단지 지원 및 관리 사항에 대한 신속한 대응을 위하여 각 지역별 CS사무소 설치, 운영
5) 민원처리위원회 운영
- 매주 1회 민원처리위원회 개최를 통해 On-Line 및 Off-Line을 통해 들어오는 모든 민원 사항에 대한 신속한 의사결정 및 처리로 고객 만족 극대화

(3) 품격있는 문화서비스 제공

1) 자이만의 문화 공간인 '자이갤러리'(서울 2개소, 부산 1개소)를 통해 입주민, 계약자 및 잠재 고객을 대상으로 다양한 문화 공연 및 강좌를 제공
2) 입주민 초청행사인 '자이가족페스티벌', '자이가족골프대회'를 통해 입주민 커뮤니티 활성화
3) 멤버쉽 매거진 '가가자이'를 통해 품격있고 세련된 라이프 스타일을 공유함으로써 자이 고객으로서 자부심 강화

(4) 자이 브랜드 구축 및 관리

1) 브랜드 Vision 및 Identity
- 2002년 9월 런칭된 Xi는 eXtra Intelligent(특별한 지성)의 약자로, 고객에게 특별한 삶의 수준을 경험하게 하는 고품격 아파트 브랜드임.
- 공간에 대한 새로운 개념의 부여로 新가치를 창출하고, 세심한 배려와 품격있는 서비스로 고객을 특별한 존재로 존중하며, 고급 라이프 스타일과 수준높은 문화를 제공함으로써 단순한 주거브랜드를 넘어선 라이프스타일 브랜드를 지향하고 있음.

2) 브랜드 관리
- 자이 브랜드 Identity를 정립하여 고객이 브랜드를 명확하게 인지하도록 철저하게 관리, 감독함.
- 자이 브랜드 전략 및 Identity에 기반한 일관된 커뮤니케이션 추진으로 강

력한 자이 브랜드 이미지 구축 추진

나. 주요 지적재산권 보유현황

종류	제목 및 내용	취득일	근거법령 (보호받는 내용)	취득 비용 (인력, 기간, 비용)	상용화 여부 및 매출 기여도
관로보수	좌/우 회전가능한 수압 및 공기압 병용 반전장치와 라이너를 이용한 하수관거 비굴착 전체보수공법	2005/03/16	환기법	12개월간 2명, 0.7억원 소요	상용화 단계로 타사로부터 로열티 지급받고 있음
발파공법	터널 심발부 중앙공 선기폭 및 단계별 V-Cut 발파공법 (Stage advance V-Cut : SAV-Cut)	2007/01/24	건기법	24개월간 2명, 1.8억원 소요	상용화 단계로 타사로부터 로열티 지급받고 있음
교량가설공법	교각 코핑 철근망을 지상에서 선조립한 후 인양하여 교각기둥 주철근과 커플러로 연결하는 공법	2007/01/24	건기법	24개월간 2명, 1.6억원 소요	상용화 단계로 타사로부터 로열티 지급받고 있음
교량가설공법	하로형 엠.에스.에스 공법 중 3개의 지점 형성 후 2조의 교각 브라켓을 자주식으로 이동시키는 공법	2007/02/21	건기법	24개월간 2명, 2.0억원 소요	상용화 단계
수처리시스템	유량과 전기전도도 모니터링 자료를 이용한 강우유출수 선택 차집 및 분리저류기술	2007/04/12	환기법	12개월간 2명, 0.8억원 소요	상용화 단계
관로보수	높이 조절이 가능한 보수 패커와 PVC 시트를 이용한 하수관거 비굴착 부분 보수공법	2007/07/30	환기법	12개월간 1명, 0.8억원 소요	상용화 단계로 타사로부터 로열티 지급받고 있음
수처리시스템	하향류식 슬러지층 여과를 이용한 활성슬러지의 고액분리기술	2009/03/12	환기법	48개월간 3명, 5.0억원 소요	상용화 단계
수처리시스템	Lysozyme 분비세균을 이용한 잉여슬러지 감량형 하수 고도처리 기술	2009/06/26	환기법	24개월간 2명, 1.3억원 소요	상용화 단계
수처리시스템	막여과저항의 변화율(DRF)을 적용한 화학세정 자동제어에 의한 가압식 막여과 하천수 정수처리기술	2009/09/28	환기법	24개월간 3명, 2.0억원 소요	상용화 단계

다. 법률 등의 규제사항

건설산업은 수주산업의 특성상 발주자의 영향을 많이 받고, 국가경제에 미치는 고용 유발 효과가 상당히 큰 산업입니다. 이러한 특성 때문에 정부는 경제상황이나 정책목적에 따라 수시로 건설산업에 상당한 영향을 미치는 건설관련 각종 법령이나 제도를 변경하여 왔습니다.

우선 공공부문은 정부나 지방자치단체가 발주처인 관계로 건설산업기본법, 국가계약법, 기획재정부 회계예규 등 각종 정부가 제정하는 법령이나 제도의 영향을 많이 받습니다. 최근, Turnkey공사의 심의위원 사전공개 등 입・낙찰 과정의 투명성 확보를 위한 제도개선이 추진되고 있고, 건설산업기본법상의 양벌규정이 위헌판결이 남에 따라 법인이 위법행위를 방지하기 위하여 상당한 주의를 기울인 때에는 면책되도록 하는 내용으로 법 개정이 이루어지고 있습니다.

민간부문은 분양가상한제 폐지 및 서울시의 경우 용적율 완화 등 규제 완화가 추진되고 있습니다. 한편, 정부는 PFV, 리츠 등에 대한 부동산 취・등록세 감면혜택 폐지를 검토하였으나, 2012년까지 동 혜택을 그대로 유지키로 한 바 있습니다.

라. 환경 등의 규제사항

당사는 하나 뿐인 지구환경을 보전하고 우리의 금수강산을 후손에게 물려주기 위하여 건축, 주택, 토목, 플랜트, 발전 환경 등 모든 건설사업을 계획하고 추진함에 있어 환경보전 활동을 행동으로 실천함과 아울러, "고객과 함께 내일을 꿈꾸며 새로운 삶의 가치를 창조한다"는 경영이념을 바탕으로 환경친화적인 초우량 종합건설 업체로 도약하기 위하여 노력하고 있습니다.

당사는 사업계획, 설계, 시공 및 서비스에 이르는 모든 건설활동으로부터 파생되는 각종 인허가 취득은 물론 정부에서 법률로 규제하고 있는 환경영향 평가법, 대기환경보전법, 수질 및 수생태계보전에관한 법률, 폐기물관리법 등 환경관련 각종 법규를 준수하고 있으며, 특히 환경관련 이해 당사자의 견해를 수렴하고 이를 사업 정책에 반영하고 실천하여 지역사회 환경보전에 보다 적극적인 참여와 노력을 기울이고 있습니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 개별요약재무정보

(단위: 백만원)

구 분	제 41기	제 40기	제 39기	제38기	제 37기
[유동자산]	5,894,188	4,927,769	3,758,242	3,018,745	2,422,545
· 당좌자산	5,465,202	4,470,551	3,333,804	2,823,948	2,225,230
· 재고자산	428,986	457,218	424,438	194,797	197,315
[비유동자산]	3,052,067	3,254,493	1,980,589	1,732,676	1,403,292
· 투자자산	1,253,874	1,385,485	625,937	479,938	412,205
· 유형자산	1,421,696	1,412,320	1,089,422	1,037,783	904,953
· 무형자산	2,838	3,168	3,517	4,012	4,582
· 기타비유동자산	373,659	453,520	261,713	210,943	81,552
자산총계	8,946,255	8,182,262	5,738,831	4,751,421	3,825,837
[유동부채]	4,194,140	3,788,790	2,947,209	2,384,768	1,849,185
[비유동부채]	1,453,104	1,358,474	646,201	582,187	525,814
부채총계	5,647,244	5,147,264	3,593,410	2,966,955	2,374,999
[자본금]	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000
[자본잉여금]	239,268	236,767	238,225	207,835	203,791
[자본조정]	△86,233	△81,881	11,940	5,896	△11,088
[기타포괄손익누계액]	750,226	842,423	156,749	142,069	146,575
[이익잉여금]	2,140,750	1,782,689	1,483,507	1,173,666	856,560
자본총계	3,299,011	3,034,998	2,145,421	1,784,466	1,450,838
매출액	7,376,925	6,865,848	6,011,536	5,745,165	5,630,813
영업이익	567,925	478,323	442,044	403,370	335,578
당기순이익	382,801	381,554	399,316	386,953	265,138
주당순이익	7,737	7,689	7,995	7,741	5,317

[Δ는 부(-)의 수치임]

당사의 개별재무정보 작성기준은 첨부된 감사보고서상 "주석 2. 중요한 회계처리방침의 요약"을 참조하시기 바랍니다. 재무제표를 수정하여야 하는 위반사항 및 재무제표 수정과 관련 없는 위반사항은 없습니다.

그 외 기타 유의사항은 다음과 같습니다.

구 분	특 기 사 항
제40기	(1) 회계변경 가. 토지에 대한 재평가모형의 적용 재무제표에 대한 주석2와 8에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 기업회계기준서 제5호 유형자산 개정사항을 조기적용하여 토지에 대해 재평가 모형을 선택함에 따라 토지를 공정가치로 재평가 하였습니다. 이로 인해 당기 순자산가액이 원가법으로 평가하였을 때보다 279,669백만원 증가하였으며, 비교표시되는 재무제표는 재작성하지 아니하였습니다. 나. 기업회계기준 제15호(지분법)의 일부개정 적용 재무제표에 대한 주석2와 6에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 기업회계기준서 제15호 지분법 개정사항을 적용하였으며, 경과조치에 따라 개정된 규정의 소급적용에 따른 회계변경 누적 효과를 비교 재무제표에 반영하여 재작성하였습니다.

2. 연결요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제 41 기	제 40 기	제 39 기	제 38 기	제 37 기
[유동자산]	6,119,299	5,153,339	3,973,186	3,147,813	2,606,312
・당좌자산	5,601,049	4,688,654	3,544,923	2,909,580	2,285,211
・재고자산	518,250	464,685	428,263	238,233	321,101
[비유동자산]	3,780,690	3,847,520	2,369,253	2,205,791	1,924,355
・투자자산	677,094	708,346	303,909	278,641	226,495
・유형자산	2,723,939	2,691,542	1,774,885	1,737,490	1,640,686
・무형자산	1,156	△5,999	△25,065	△25,903	△26,676
・기타비유동자산	378,500	453,631	315,524	215,563	83,850
자산총계	9,899,989	9,000,859	6,342,439	5,353,604	4,530,667
[유동부채]	4,447,983	4,126,966	3,185,422	2,573,886	2,197,532
[비유동부채]	1,915,885	1,604,906	864,557	881,147	763,727
부채총계	6,363,868	5,731,872	4,049,979	3,455,033	2,961,259
[자본금]	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000
[연결자본잉여금]	302,837	300,336	291,111	248,282	290,218
[연결자본조정]	△86,233	△81,881	13,915	5,708	△11,088
[연결기타포괄손익누계액]	624,892	716,037	43,012	27,566	△14,248

[연결이익잉여금]	2,194,980	1,841,475	1,570,510	1,247,650	930,119
[소수주주지분]	244,645	238,020	118,912	114,365	119,407
자본총계	3,536,121	3,268,987	2,292,460	1,898,571	1,569,408
매출액	7,614,539	7,102,176	6,341,463	5,953,403	5,823,783
영업이익	610,704	518,142	491,772	434,571	359,628
계속사업이익	519,420	560,660	575,420	546,156	368,336
총당기순이익	385,573	386,675	399,019	391,536	266,702
연결당기순이익	378,641	380,499	394,516	387,841	265,482
연결주당순이익	7,653원	7,668원	7,889원	7,758원	5,348원
연결에 포함된 회사수	9개사	9개사	9개사	5개사	5개사

[Δ는 부(-)의 수치임]

※ 연결대상회사

사업연도	당기에 연결에 포함된 회사	전기대비 연결에 추가된 회사	전기대비 연결에서 제외된 회사
제41기	파르나스호텔(주)등 9개사	GS Cambodia Development Co. Ltd	GS E&C ITALY S.R.L
제40기	파르나스호텔(주)등 9개사	-	-
제39기	파르나스호텔(주)등 9개사	GS E&C POLAND SP.ZO.O 등 4개사	-

당사의 연결재무제표 작성기준은 제41기 사업보고서에 첨부된 연결감사보고서상 연결재무제표에 대한 주석2 "중요한 회계처리방침 요약" 참조하시기 바랍니다. 연결재무제표를 수정하여야 하는 위반사항 및 연결재무제표 수정과 관련없는 위반사항은 없습니다.

그 외 기타 유의사항은 다음과 같습니다.

구분	특기사항
제 40기	감사의견에 영향을 미치지 않는 사항으로서 재무제표에 대한 주석2와 8에서 설명하 고 있는 바와 같이 연결회사는 기업회계기준서 제5호 유형자산 개정사항을 조기적용하여 토지에 대해 재평가 모형을 선택함에 따라 토지를 공정가치로 재평가 하였습니다. 이로 인해 지배회사는 당기 순자산가액이 원가법으로 평가하였을 때보다 279,669백만원 증가하였고, 종속회사인 한무개발㈜는 당기 순자산가액이 원가법으로 평가하였을 때보다 351,689백만원 증가하였으며, 비교표시되는 재무제표는 재작성하지 아니하였습니다.

3. 한국채택국제회계기준의 준비상황 및 영향

가. 한국채택국제회계기준 도입계획 및 추진상황

당사는 2007년 3월 국제회계기준 도입 로드맵 발표에 따라 2011년부터 한국채택국제회계기준을 적용하여 재무제표를 작성할 예정입니다. 이에 따라, 한국채택국제회계기준의 적용을 위하여 2008년 8월부터 TFT 를 구성하고 외부자문사를 선정하여 K-IFRS 도입시의 주요 차이항목 분석 및 변경업무에 대한 매뉴얼 작성을 완료하였으며, 2009년 9월부터 전반적인 시스템 구축에 착수하여 2010년 상반기까지 시스템 구축을 완료할 예정입니다.

나. 한국채택국제회계기준 도입에 따른 재무제표의 영향

회사가 채택하고 있는 현행 회계정책과 한국채택국제회계기준을 도입했을 경우 변경되는 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

구분	현행 회계기준 하의 회계정책	한국채택국제회계기준 하의 회계정책
주 재무제표	개별재무제표	연결재무제표
재무제표의 종류	재무상태표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 자본변동표, 현금흐름표 및 주석으로 구성	재무상태표, 포괄손익계산서, 현금흐름표, 자본변동표 및 주석으로 구성
연결대상 종속기업의 범위 변동	주식회사의 외부감사에 관한 법률에 따라 직전사업연도말의 자산총액이 100억원에 미달하는회사는 제외	사실상 지배력을 행사하는 종속회사
자체분양공사 수익인식 기준 변경	진행기준 수익인식	인도기준 수익인식
퇴직금 제도	자산변동표일 현재 1년 이상 근속한 전임직원이 퇴직할경우에 지급하여야 할 퇴직금추계액을 퇴직급여충당부채로 계상	예측단위적립방식의 개념에 따라 보험수리적 기법 및 할인율을 사용하여 계산된 예측 퇴직금의 현재가치를 확정급여채무로 계상
종업원 누적유급휴가	현금지급의무가 확정되는 시점에서 비용인식	근무용역을 제공하는 시점에서 비용인식

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭

제41기	제40기	제39기
한영회계법인	한영회계법인	한영회계법인

2. 회계감사인의 감사의견

- 제41기 감사의견에 대한 상세 사항은 첨부된 감사보고서를 참조하시기 바랍니다.

사 업 연 도	감사(검토)의견	지적사항 등 요약
제41기	적정	-
제40기	적정	-
제39기	적정	-

3. 감사용역 체결현황

(단위 : 백만원)

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제41기	한영회계법인	분, 반기 재무제표 검토, 개별, 연결 제무제표 등에 대한 감사 등	400	3,970
제40기	한영회계법인	분, 반기 재무제표 검토 개별, 연결 제무제표 등에 대한 감사 등	400	4,026
제39기	한영회계법인	분, 반기 재무제표 검토 개별, 연결 제무제표 등에 대한 감사 등	370	3,850

4. 회계감사인과 비감사용역 계약체결 현황

(단위 : 백만원)

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제41기	2009.06.09	서울국제금융센터 회계원가 및 향후 추정 손익보고서 검토	2009.06.05~ 2009.06.19	24	-
제40기	2008.05.06	소사-원시 복선전철 민간투자시설사업에 관한 회계자문용역 계약서	계약체결일로부터 금융약정 체결일	150	사업진행 단계에

					따라 지급
제39기	2007.07.02	서울-문산고속도로 BTO 민간투자 사업에 관한 회계자문 용역 계약서	사업법인 설립 및 실시협약 체결일	50	사업진행 단계에 따라 지급

V. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 예측정보에 대한 주의사항

당사가 본 경영진단의견서에서 미래에 발생할 것으로 예측하여 기재 또는 표시한 내용은 동 의견서 작성시점의 사건 및 재무성과에 대한 회사의 의견을 반영한 것입니다. 동 예측정보는 미래의 경영환경과 관련된 다양한 가정에 기초하고 있으며, 이러한 가정들은 동 의견서 작성시점의 합리적인 근거에 기초하고 있지만 외부 환경, 회사 내부경영과 관련된 요인 및 기타 변수로 인하여 결과적으로 부정확한 것으로 판명될 수도 있습니다.
당사는 동 의견서의 예측정보 작성시점 이후에 발생하는 위험 또는 불확실성을 반영하기 위하여 예측정보에 기재한 사항을 수정하는 정정보고서를 공시할 의무는 없습니다.
결론적으로, 이러한 주의문구는 모든 예측정보에 대하여 적용되며, 동 의견서상에서 회사가 예상한 결과 또는 사항이 실현되거나 회사가 당초에 예상한 영향이 발생한다는 확신을 제공할 수 없습니다. 동 의견서에 기재된 예측정보는 동 의견서 작성시점을 기준으로 작성한 것이며, 회사가 이러한 위험요인이나 예측정보를 업데이트할 책임이 없음을 유의하시기 바랍니다.

2. 개요

최근 국내건설 시장은 세계경제의 침체 영향으로 그 어느 해보다 어려울 것으로 보여집니다. 이에 당사는 사업포트폴리오를 재편하고 국내외 시장에서의 경쟁력을 재구축하는 등 내실을 다지면서 꾸준한 성장세를 이어가고자 노력을 다할 것입니다.

해외 시장은 세계 경기 및 유가 등락의 직접적인 영향으로 인한 변동성이 큰 중동시장 중심에서, 중동 외 지역의 진출을 통해 다양한 지역을 대상으로 하는 시장 다변화전략의 필요성이 대두되고 있습니다.

한편 국내는 정부의 경기부양책에 힘입어 공공부문의 수주물량이 크게 늘어날 것으로 전망하고 있으나 민간부문이 다소 불투명 한 실정입니다. 또한 대규모 PF사업의 경우 사업 계획시의 시장상황 등 전제조건들이 모두 바뀌었기 때문에 재검토를 통하여 단계적 개발, 규모축소, 투자자 확대 등 대응방안을 마련해야 할 것입니다. 또한 신 사업영역의 기술력 확보가 미래의 성장동력으로 부상 할 것이며 이에 적극 대응한 기업들이 시장을 선도할 것으로 보입니다.

당사는 2009년 수주12조8,615억원, 매출7조3,769억원, 영업이익5,679억원을 각각 기록하는등 건설업 전반의 어려움속에서도 건실한 성장세를 이어 왔습니다. 향후 급변하는 시장상황에 능동적으로 대처함은 물론 내실을 다져 재무안정성을 유지하며, 적극적인 공공부문 영업활동을 통한 물량확보로 시장에서의 지배력을 지속시켜 나가는 등 업계 최고의 위상을 확립하는데 최선을 다 할 것입니다.

3. 영업실적 및 재무상태

2009년 건설시장은 주택 분양경기 침체와 금융시장 경색 등으로 인해 건설업 전반에 걸쳐 위기의 모습을 보여왔습니다. 당사는 이러한 어려운 환경 속에서도 수익사업의 집중과 해외사업에 대한 역량강화, 수익과 성장의 균형을 도모하는 가치성장의 전략방향을 가지고 끊임없이 노력한 결과 수주12조8,615억원, 매출7조3,769억원, 영업이익5,679억원을 달성하여 외형과 수익성 측면 모두에서 성장과 내실의 기반을 더욱 굳건히 한 한해였습니다.

⑴ 영업실적
당사는 대손상각비를 포함한 판매비와 일반관리비가 전년대비 11.0% 감소함에 따라 영업이익이 전년대비 18.7% 증가하였습니다.

제 41 기 (2009. 01. 01 부터 2009. 12. 31 까지)

제 40 기 (2008. 01. 01 부터 2008. 12. 31 까지)

(단위 : 백만원)

과 목	제 41기	제 40 기	증감율(%)	비 고
매출액	7,376,925	6,865,848	7.44	
매출원가	6,421,980	5,952,885	7.88	
매출총이익	954,944	912,964	4.60	
판매비와관리비	387,019	434,641	(10.96)	
영업이익	567,925	478,323	18.73	
영업외수익	557,028	1,199,645	(53.57)	
영업외비용	616,753	1,129,328	(45.39)	
법인세비용차감전순이익	508,200	548,640	(7.37)	
법인세비용	125,400	167,086	(24.95)	
당기순이익	382,801	381,554	0.33	

⑵ 재무상태- 당사의 자산은 전년대비 약 7,640억 증가 하였으며, 주요한 원인은 현금 유동성 확보가 주요한 원인입니다. 부채중 단기차입금은 감소하였으나, 공사선수금, 선수금, 장기자금 조달인 사채의 증가로 인해 약 5,000억 증가하였습니다. 또한, 자본은 2009년 손익을 인식한 결과 약2,640억 증가하였습니다.

제 41 기 2009. 12. 31 현재

제 40 기 2008. 12. 31 현재

(단위 : 백만원)

과 목	제 41 기	제 40 기	증감액	비 고
[유동자산]	5,894,188	4,927,769	966,419	
·당좌자산	5,465,202	4,470,551	994,651	
·재고자산	428,986	457,218	(28,232)	
[비유동자산]	3,052,067	3,254,493	(202,426)	
·투자자산	1,253,874	1,385,485	(131,611)	
·유형자산	1,421,696	1,412,320	9,376	
·무형자산	2,838	3,168	(330)	
·기타비유동자산	373,659	453,520	(79,861)	
자 산 총 계	8,946,255	8,182,262	763,993	
[유동부채]	4,194,140	3,788,790	405,350	
[비유동부채]	1,453,104	1,358,474	94,630	
부 채 총 계	5,647,244	5,147,264	499,980	
[자본금]	255,000	255,000	0	
[자본잉여금]	239,268	236,767	2,501	
[자본조정]	(-)86,233	(-)81,881	(4,352)	
[기타포괄손익누계액]	750,226	842,423	(92,197)	
[이익잉여금]	2,140,750	1,782,689	358,061	
자 본 총 계	3,299,011	3,034,998	264,013	
부 채 와 자 본 총 계	8,946,255	8,182,262	763,993	

4. 유동성 및 자금조달과 지출

⑴ 유동성에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구 분	2009.12.31	2008.12.31	변동율	변동원인
현금 및 현금성 자산	1,444,743	759,669	90.2%	외부자금 조달 및 2009년 영업실적

- 당사의 대외 신인도를 통한 직·간접시장에서 자금을 조달한 결과 현금 및 현금성 자산이 전년대비 큰폭으로 증가되었습니다. 이는 부동산 및 건설경기 침체로 인하여 지속적으로 부각되고 있는 유동성 확보에 대한 대비책으로서 차입규모를 증대하여 현금 유동성을 사전에 확보하기 위한 조치의 결과입니다.
향후 국내 건설경기 및 부동산 시장이 침체될 것으로 예상되나, 당사는 정부의 경기부양책에 따라 확대가 예상되는 공공부문에서 점유율 확대를 통해 안정적인 현금흐름을 확보하고, 서울을 중심으로 한 수도권의 재개발/재건축 사업에 집중하여 미분양과 PF 지급보증에 따른 Risk를 최소화하여 유동성을 지속적으로 확보하도록 할 것입니다

⑵ 자금조달 현황
당사는 단기자금의 경우 기업어음(CP), 은행 일반대, 회사채 등을 통해 조달을 하고, 장기자금의 경우에는 회사채를 통해 조달하고 있습니다.
2009년말 기준으로 단기차입금은 전년대비 약 598억이 감소하였으며, 비유동부채 중 사채는 약 1,106억 증가하였습니다. 또한 동보고서 공시일 현재 1,000억원의 회사채 발행을 추진하고 있는 등 단기차입 비중을 줄이고 장기차입 비중을 늘려 안정적인 차입구조를 실현하고 있습니다.
2009년도의 자금조달에 관한 자세한 사항은 동 보고서의 본문 Ⅱ. 사업의내용(건설업)의 9. 기타 투자의사 결정에 필요한 사항 중 "가. 외부자금조달 요약표"를 참조하시기 바랍니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관 및 계열회사에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회의 구성 개요
- 사업보고서 작성일 기준 현재 당사의 이사회는 사내이사 4인과 사외이사 5인, 총 9인으로 구성되어 있습니다. 매년 정기적으로 7회의 이사회를 개최하며, 수시로 의결사항이 발생할 경우, 임시이사회를 소집하고 있습니다. 또한, 이사회내위원회로서 감사위원회와 사외이사후보추천위원회가 있으며, 감사위원회는 3인의 사외이사, 사외이사후보추천위원회는 2인(1인은 사외이사)의 이사로 구성되어 있습니다.

나. 중요의결사항 등
(1) 안건의 주요내용
-당사는 2009년도에 총9회의 이사회를 개최하였으며, 총23건의 의안에 대해 심사를 하였습니다. 세부 안건의 내용은 다음과 같습니다.

회차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	사외이사의 성명						
				이창세 (참석률 :100%)	안종원 (참석률 :100%)	김종빈 (참석률 :100%)	서치호 (참석률 :100%)	신현한 (참석률 :66.7%)	김정만 (참석률 :100%)	이덕훈 (참석률 :83.3%)
				찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부
임시이사회	2009.01.20	1. 유형자산 재평가 승인	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	불참	-	-
		2. 집행임원 인사관리규정 변경 승인	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	-	-
1차 정기이사회	2009.02.05	1. 제40기 재무제표 및 영업보고서 승인	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	불참	-	-
2차 정기이사회	2009.02.19	1. '08년 경영실적 및 '09년 계획 승인	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	-	-
		2. 제40기 정기주주총회 소집 및 의안 승인	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	-	-
		3. 회사채 발행계획 승인	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	-	-
		4. 특정금전신탁 해지 승인	가결	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	-	-
		5. '08년 내부회계관리제도 운영실태 및 평가 보고	-	-	-	-	-	-	-	-
		6. 장기성과급(LPI) 평가 보고	-	-	-	-	-	-	-	-
		1. 대표이사 선임 승인	가결	-	-	참석	참석	참석	참석	참석

3차 정기이사회	2009.03.20					(찬성)	(찬성)	(찬성)	(찬성)	(찬성)
		2. 이사 및 집행임원 보수의 결정 및 집행 승인	가결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
		3. 2009년 연간 최대주주 등과의 일상적 거래한도 승인	가결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
4차 정기이사회	2009.05.14	1. 이사회 운영규정 개정 승인	가결	-	-	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
		2. 내부회계 관리규정 개정 승인	가결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
		3. '09년 1/4분기 경영실적 보고	-	-	-	-	-	-	-	-
5차 정기이사회	2009.07.23	1. 집행임원 인사관리규정 개정 승인	가결	-	-	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	불참
		2. UAE 루와이스 천연가스분리 프로젝트 계약체결 승인	가결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	불참
		3.이란 SP 6~8 가스탈황 프로젝트 계약체결 승인	가결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	불참
		4. '09년 상반기 경영실적 보고	-	-	-	-	-	-	-	-
임시이사회	2009.09.24	1. 서울고속도로(주) 지분 매각 승인	가결	-	-	참석 (찬성)	참석 (찬성)	불참	참석 (찬성)	참석 (찬성)
		2. 계열회사와의 대규모내부거래(금융거래) 한도 승인	가결	-	-	찬성	찬성	불참	찬성	찬성
6차 정기이사회	2009.11.14	1. '09년 3/4분기 경영실적 보고	-	-	-	참석	참석	참석	참석	참석
		2. Sunflower 현황 보고	-	-	-	-	-	-	-	-
7차 정기이사회	2009.12.09	1. 집행임원 인사 승인	가결			참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
		2. 전문위원 제도 변경 승인	가결			찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
		3. '09년 추정경영실적 및 '10년 계획 승인	가결			찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
		4. '10년 계열회사의 대규모내부거래(상품 및 용역거래) 한도 승인	가결			찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
		5. '10년 회사채 발행계획 승인	가결			찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
		6. UAE 루와이스 정유공장 증설 프로젝트 계약체결 승인	가결			찬성	찬성	찬성	찬성	찬성

다. 이사회내위원회

⑴ 위원회별 명칭, 소속 이사의 성명, 설치목적과 권한

- 현재 당사는 정관 제31조의 2에 의거 이사회내위원회로 감사위원회와 사외이사후보추천

위원회를 운영하고 있습니다. 감사위원회는 사외이사 3인으로 구성되어 있으며, 사외이사후보추천위원회는 사외이사 1인, 사내이사 1인으로 구성되어 있습니다.

-2009.12.31 기준

위원회명	구 성	성 명	설치목적 및 권한사항	비 고
감사위원회	3인 이상의 이사 (3인 모두 사외이사)	김정만	회계와 업무에 대한 감사	*상법 제415조의2의 2항에 의거 3명 이상의 이사로 구성되며, 사외이사가 2/3이상의 요건을 충족하고 있음.
		서치호		
		신현한		
사외이사후보 추천위원회	2인 이상의 이사 (2분의 1 이상은 사외이사)	허창수 (대표이사)	사외이사 후보추천	*상법 제393조의2 및 제542조의8의 4항에 의거 사외이사가 동위원회 총원의 1/2이상의 요건을 충족하고 있음
		서치호 (사외이사)		

-2010.03.19 주주총회 이후

위원회명	구 성	성 명	설치목적 및 권한사항	비 고
감사위원회	3인 이상의 이사 (3인 모두 사외이사)	김정만	회계와 업무에 대한 감사	*상법 제415조의2의 2항에 의거 3명 이상의 이사로 구성되며, 사외이사가 2/3이상의 요건을 충족하고 있음.
		이덕훈		
		박경서		
사외이사후보 추천위원회	2인 이상의 이사 (2분의 1 이상은 사외이사)	허창수 (대표이사)	사외이사 후보추천	*상법 제393조의2 및 제542조의8의 4항에 의거 사외이사가 동위원회 총원의 1/2이상의 요건을 충족하고 있음
		편종근 (사외이사)		

⑵ 위원회 활동내용

- 감사위원회

감사위원회의 활동내용은 아래 '2.감사제도에 관한 사항'의 '(2)감사위원회의 활동'을참조하시기 바랍니다.

- 사외이사후보추천위원회

당사는 2009년과 2010년에 연도별 총1회의 사외이사후보추천위원회를 개최하였으며, 각각 2인의 사외이사를 후보로 추천하여 주주총회의 결의에 따라 사외이사로 선임하였습니다.

위원회명	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사의 성명
				서치호 (참석률 : 100%)
				찬반여부
사외이사후보	09.02.19	1.신임사외이사 후보 추천 승인	가결	참석

추천위원회				(찬성)
사외이사후보 추천위원회	10.02.11	1.신임사외이사 후보 추천 승인	가결	참석 (찬성)

라. 이사의 독립성

⑴ 이사회 구성원의 독립성 여부

① 사외이사 현황

-2009.12.31 기준

성 명	주 요 경 력		최대주주등과의 이해관계	회사와의 거래관계	선임배경	추천인
김종빈	1973 2001~2002 2004~2005 2005~2005 현재	고려대 법학과 졸업 제15회 사법고시 합격 법무국 보호국 국장 서울고등검찰청 검사장 제34대 대검찰청 검찰총장 법무법인 화우 고문변호사	없음	없음	법률에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 적극적인 조언자로서의 역할 수행	사외이사후보 추천위원회
김정만	2004~2006 2006~2008 현재	부산대 경영학과 졸업 LS산전 대표이사사장(CEO) LS산전 대표이사부회장(CEO) LS산전 상근고문	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무 전반에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행	
이덕훈	2001~2004 2004~2008 현재	美 퍼듀대학원 경제학 박사 우리은행 은행장 금융통화위원회 위원 법무법인 영진 상근고문	없음	없음		
서치호	1986 2001~2002 2004~현재 현재	한양대 건축공학과 졸업 한양대 건축공학 박사 건국대학교 건축대 학장 건설교통부 중앙기술 심의위원회 위원 건국대학교 건축공학부 교수	없음	없음	건축학계 권위자로서 전문지식을 바탕으로 회사 업무에 적극적인 조언자로서의 역할 수행	
신현한	1995 1998 ~ 2002 2004 ~ 현재 현재	연세대학교 경영학과 졸업 美 오하이오주립대 재무관리 박사 美 SUNY- Buffalo 조교수 전경련 국제경영원 자문교수 연세대학교 경영학과 교수	없음	없음	경영학계 권위자로서 경영투명성 제고 및 재무안정성 확보에 기여	

-2010.03.19 주주총회 이후

성 명	주 요 경 력		최대주주등과의 이해관계	회사와의 거래관계	선임배경	추천인
김종빈	1973 2001~2002 2004~2005 2005~2005	고려대 법학과 졸업 제15회 사법고시 합격 법무국 보호국 국장 서울고등검찰청 검사장 제34대 대검찰청 검찰총장	없음	없음	법률에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무에 적극적인 조언자로서의 역할 수행	사외이사후보 추천위원회

	현재	법무법인 화우 고문변호사				
김정만	2004~2006 2006~2008 현재	부산대 경영학과 졸업 LS산전 대표이사사장(CEO) LS산전 대표이사부회장(CEO) LS산전 상근고문	없음	없음	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무 전반에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행	
이덕훈	2001~2004 2004~2008 현재	美 퍼듀대학원 경제학 박사 우리은행 은행장 금융통화위원회 위원 법무법인 영진 상근고문	없음	없음		
편종근	1980 2006~2008 2009~2009 현재	서울대 토목공학과 졸업 서울대 토목공학 박사 한국해안해양공학회 회장 제41대 토목학회 회장 명지대학교 토목환경공학과 교수	없음	없음	토목학계 권위자로서 전문지식을 바탕으로 회사 업무에 적극적인 조언자로서의 역할 수행	
박경서	1991 2008 ~ 2009 현재	고려대학교 경영학과 졸업 美 노스웨스턴대학원 경영학 박사 한국재무학회 부회장 고려대학교 경영학과 교수	없음	없음	경영학계 권위자로서 경영투명성 제고 및 재무안정성 확보에 기여	

⑵ 사외이사 선출을 위한 위원회 설치 여부

① 사외이사후보 추천위원회

-2009.12.31 기준

위원회명	성 명	사외이사여부	비 고
사외이사후보추천위원회	허창수	X	*상법 제393조의 2 및 제542조 8의 4항에 의거 사외이사가 동위원회 총원의 1/2이상의 요건을 충족하고 있음
	서치호	○	

-2010.03.19 주주총회 이후

위원회명	성 명	사외이사여부	비 고
사외이사후보추천위원회	허창수	X	*상법 제393조의 2 및 제542조 8의 4항에 의거 사외이사가 동위원회 총원의 1/2이상의 요건을 충족하고 있음
	편종근	○	

2. 감사제도에 관한 사항

감사위원회
(1) 감사위원회의 인적사항
- 당사는 감사위원회를 별도로 설치하고 있으며, 주주총회의 결의로 선임된 감사위원은 사외이사 3인으로 구성되어 있습니다. 감사위원회는 회사의 회계와 업무를 감사하며, 이를 위하여 언제든지 영업에 관한 보고를 요구하거나 회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있습니다.
-2009.12.31

성 명	주 요 경 력	사외이사여부	비 고
김정만	▣ 부산대학교 경영학과 졸업 ▣ 2006 : LS산전 대표이사사장(CEO) ▣ 2008 : LS산전 대표이사부회장(CEO) ▣ 현 재 : LS산전 상근고문	○	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무 전반에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행
서치호	▣ 한양대학교 건축공학 박사 ▣ 2002 : 건국대학교 건축대 학장 ▣ 현 재 : 건설교통부 중앙기술 심의위원회위원 ▣ 현 재 : 건국대학교 건축공학부 교수	○	건축학계 권위자로서 전문지식을 바탕으로 회사 업무에 적극적인 조언자로서의 역할 수행
신현한	▣ 연세대학교 경영학과 졸업 ▣ 1995 : 美 오하이오주립대 재무관리 박사 ▣ 현 재 : 전경련 국제경영원 자문교수 ▣ 현 재 : 연세대학교 경영학과 교수	○	경영학계 권위자로서 경영투명성 제고 및 재무안정성 확보에 기여

-2010.03.19 주주총회 이후

성 명	주 요 경 력	사외이사여부	비 고
김정만	▣ 부산대학교 경영학과 졸업 ▣ 2006 : LS산전 대표이사사장(CEO) ▣ 2008 : LS산전 대표이사부회장(CEO) ▣ 현 재 : LS산전 상근고문	○	경영에 대한 전문지식 및 다양한 경험을 바탕으로 회사 업무 전반에 대한 적극적인 조언자로서의 역할 수행
이덕훈	▣ 서강대학교 경제학 박사 ▣ 1981 : 美 퍼듀대학원 경제학 박사 ▣ 2004 : 우리은행 은행장 ▣ 2008 : 금융통화위원회 위원 ▣ 현 재 : 법무법인 영진 상근고문	○	
박경서	▣ 고려대학교 경영학과 졸업 ▣ 1991 : 美 노스웨스턴대 경영학 박사 ▣ 2009 : 한국재무학회 부회장 ▣ 현 재 : 고려대학교 경영학과 교수	○	경영학계 권위자로서 경영투명성 제고 및 재무안정성 확보에 기여

(2) 감사위원회의 활동
- 당사는 매년 정기적으로 5회의 감사위원회를 개최하고 있으며, 수시로 의결사항이발생할 경우, 임시감사위원회를 소집하고 있습니다. 2009년에 총6회의 감사위원회를 개최하였으며, 3건의 의안에 대해 심사를 하였으며 9건의 안건에 대해 보고를 받았습니다.

위원회명	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사 성명			
				안종원 (참석률 :100%)	서치호 (참석률 :100%)	신현한 (참석률: 100%)	김정만 (참석률 :100%)
				찬반여부	찬반여부	찬반여부	찬반여부
정기1차	09.02.19	1. 제40기(2008년도) 감사보고서 승인	가결	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)	-
		2. 외부감사인의 회계감사 결과 보고	-	-	-	-	-
		3. 2월 경영진행사항 보고	-	-	-	-	-
		4. '08년 하반기 내부회계관리제도 운영실태 보고	-	-	-	-	-
		5. '08년 4분기 경영진단 결과 및 '09년 업무계획 보고	-	-	-	-	-
정기2차	09.03.20	1. 감사위원장 선임	가결	-	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
정기3차	09.05.14	1. '09년 1/4분기 경영진단 결과 보고	-	-	참석	참석	참석
		2. 경방 K-Project 현황 보고	-	-	-	-	-
임시	09.06.17	1. 외부감사인과의 회계자문용역 체결 승인	가결	-	참석 (찬성)	참석 (찬성)	참석 (찬성)
정기4차	09.07.23	1. '09년 2/4분기 경영진단 결과 보고	-	-	참석	참석	참석
		2. IFCS TFT 활동 결과 보고	-	-	-	-	-
정기5차	09.12.09	1. '09년 3/4분기 경영진단 결과 보고	-	-	참석	참석	참석

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 집중투표제의 채택여부
- 당사 정관 28조 1항에 의거해 집중투표제를 도입하지 않음

나. 서면투표제 또는 전자투표제의 채택여부
해당사항 없음

다. 소수주주권의 행사여부

해당사항 없음

4. 계열회사 등의 현황

가. 계열회사의 현황

(1) 기업집단의 명칭
- GS 계열

(2) 기업집단에 소속된 회사
1) 국내법인

구 분	회 사 명	주 업 종
유가증권 시장	GS	지주회사
	GS건설	건설업
	삼양통상	피혁제조 및 무역
	코스모화학	산화티타늄 제조 판매
	GS글로벌	종합상사업 등
소계	5개사	-
코스닥	GS홈쇼핑	홈쇼핑 프로그램 제작 및 공급업 등
	디앤샵	인터넷 종합 쇼핑몰 운영
소계	2개사	-
비상장	GS칼텍스	원유정제처리업
	GS파워	열병합발전
	해양도시가스	도시가스 공급
	서라벌도시가스	도시가스 공급
	GS퓨얼셀	연료전지개발
	GS리테일	Mart,백화점,편의점, 슈퍼마켓
	GS왓슨스	Drug Store & Beauty Shop
	GS울산방송	종합유선방송업외
	GS텔레서비스	텔레마케팅
	GS스포츠	스포츠경기 운영업
	파르나스호텔(구 한무개발)	호텔업
	자이서비스	하자보수 등

	삼양인터내셔널	수입담배 도소매, 석유류 수출
	보헌개발	부동산 임대
	켐텍인터내셔날	화공약품 제조
	옥산유통	수입담배 도매
	GS네오텍	전기 및 통신공사업
	이지빌	통신업
	센트럴모터스	자동차판매
	승산	화물운송업
	승산레저	골프장 운영, 건설
	위너셋	백화점
	코스모정밀화학	제올라이트 제조,판매
	코스모산업	가스관 및 이음관 제조판매
	코스모앤컴퍼니	지주회사
	코스모양행	제올라이트 판매 등
	랜드마크아시아	영화,방송,공연사업
	코스모레포츠	인라인 용품, 노르딕스키용품 수입 판매
	코스모에스앤에프	스포츠 의류용품 판매
	마루망코리아	골프용품 수입, 판매
	정산이엔티	기계설비공사업
	에스텍적산	설계적산업, 전산비조정업
	GS넥스테이션	주유소/충전소 관련 중개서비스업 및 전자상거래업 등
	의정부경전철	의정부경전철 사업시설의 건설, 관리 및 운영
	에스티에스로지스틱스	종합물류업 및 창고업
	GS이피에스	전력발전업
	GS강남방송	종합유선방송업외
	아이티멕스에스와이아이	컴퓨터 및 정밀 주변 기기업 등
	지엘에스서비스	건축공사 및 건물영선업
	에이엠씨오	아스팔트 판매업 등
	후레쉬서브	식품 및 식재료 생산, 유통업 등

	지씨에스플러스	종합리조트 위탁 관리운영 용역사업
	코스모디엔아이	건축공사 및 토목공사업
	지에스나노텍(구 누리셀)	기타 전기기계 및 전기변환장치 제조업
	서울문산고속도로 주식회사	고속도로 건설, 관리 및 운영 등
	울산그린 주식회사	자원회수시설 등의 건설, 관리 및 운영사업 등
	비에스엠 주식회사	철근가공제조 및 판매업 등
	지에스넷비전	광고 및 광고대행업
	지에스파크이십사	주차장 시설 설계, 건설, 운영등
	지에스자산운용	투자신탁업 등
	지에스오엔엠	국내외 플랜트환경 및 발전설비의 시운전 등
	파워카본테크놀로지 (구.지에스엔오씨어드밴스드머티리얼(주))	전극용 탄소소재의 연구개발, 제조, 영업 및 판매 등
	비엔씨	복합 수지제품 제조, 임가공업 등
	지에스그린텍(구 그린센츄리)	윤활유 판매 저장 등
	상락푸드	집단급식소 위탁 경영업
	엠케이비앤에프	주류수입 및 유통업
	쌍용기초소재	슬래그파우더 제조 판매업 등
	옥산오창고속도로	고속도로 건설, 관리 및 운영 등
	은평새길	도로공사 및 관리
	지에스피엘에스	도매 및 상품중계업
	상지해운	창고 및 운송관련 서비스업
소계	61개사	-
합계	68개사	-

2009년 10월 은평새길 계열편입
2009년 12월 지에스피엘에스 계열편입, 다음온켓 계열제외
2010년 1월 상지해운 계열편입, 코로나 계열제외

2) 해외법인

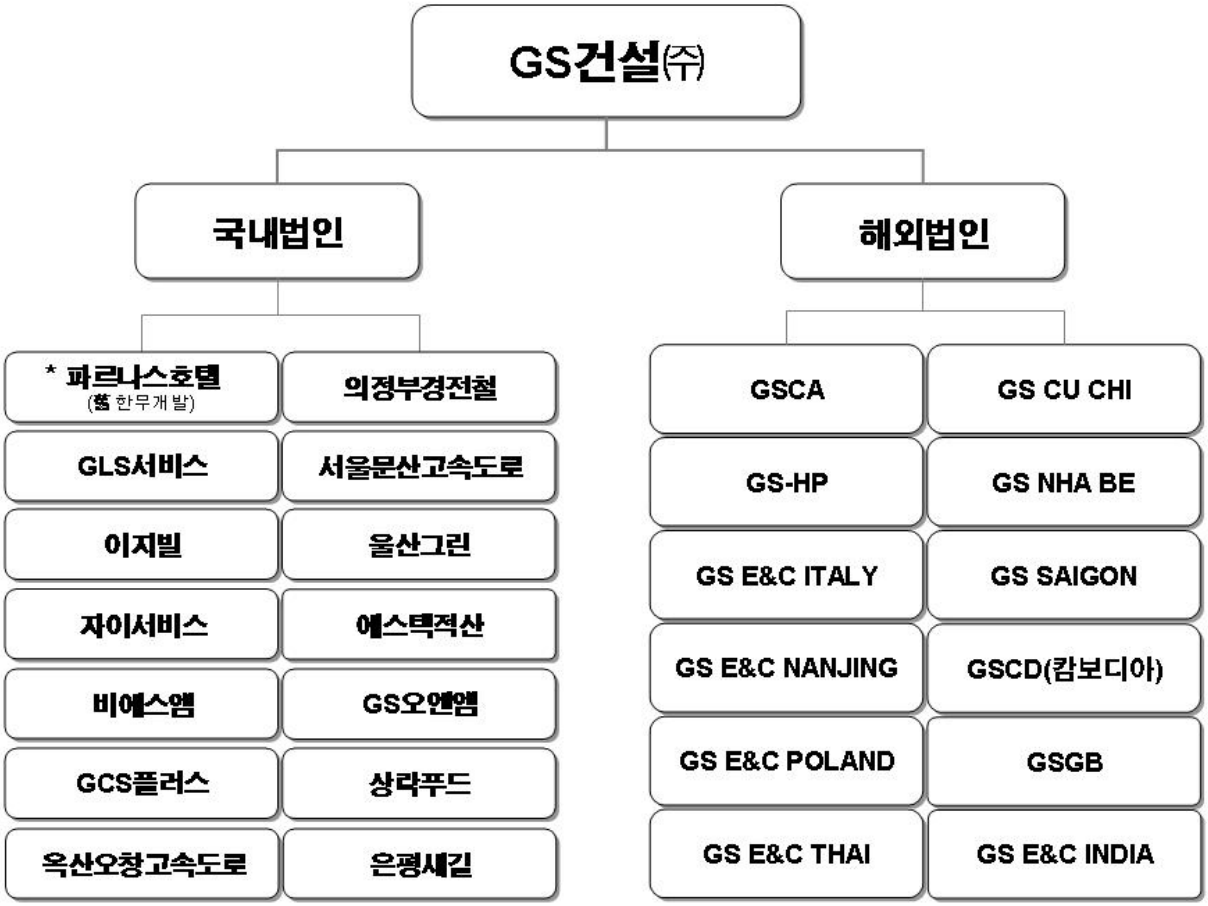
회 사 명	비 고
청도삼양피혁유한공사	중국
통달코스모플라스틱파이프유한공사	중국

Chongqing GS Shopping Inc.	중국
Cosmo & Company, Inc.	미국
Cosmo China Investment Co., Ltd.	중국
Cosmo Vietnam Co., Ltd.	베트남
Farwest Steel Co.	미국
Frontier Nemtwo	말레이시아
Frontier Wokam	말레이시아
GS Cambodia Development Co., Ltd.	캄보디아
GS Aromatics (Qingdao) Chemical Co., Ltd.	중국
GS Aromatics Pte.	싱가폴
GS Caltex (Yantai) Energy Co., Ltd.	중국
GS Caltex Singapore Pte.	싱가폴
GS Caltex(Jinan) Energy Co., Ltd	중국
GS Caltex(Qingdao) Energy Co., Ltd	중국
GS Construction Arabia Co. Ltd.	사우디
GS Cu Chi Development Co. Ltd.	베트남
GS E&C (Nanjing) Co. Ltd.	중국
GS E&C India Private Ltd.	인도
GS E&C Italy S.R.L.	이태리
GS E&C Poland SP.Z.o.o.	폴란드
GS E&C Thai Co., Ltd.	태국
GS GLOBAL AUSTRALIA PTY. LIMITED	호주
GS Global Bio Co., Ltd.	캄보디아
GS Global Hong Kong Limited	홍콩
GS Global Japan Co., LTD.	일본
GS Neotek Thailand Co., Ltd.	태국
GS Neotek Vietnam Co., Ltd.	베트남
GS Nha Be Development One-Member LLC.	베트남
GS Retail Vietnam Co., LTD.	베트남

GS Saigon Development One-Member LLC	베트남
GS칼텍스(랑방)소료유한공사	중국
GS칼텍스(청도)석유유한공사	중국
GS-HP Sunflower International Village Corp.	베트남
Lidong Chemical Co. Ltd.	중국
MK International	일본
National D&I, LLC.(구.Cosmo RUS, LLC.)	러시아
Qingdao Lixing Logistics Co., Ltd.	중국
Samho Co. Ltd.	베트남
Sleep Methods, Inc.	미국
Ssangyong (U.S.A) Inc.	미국
Ssangyong Europe GMBH	독일
Ssangyong Information Technology Co., Ltd.	중국
Ssangyong Resources Pty Ltd.	호주
SsangYong Shanghai CO., LTD	중국
Ssangyong Singapore Pte Ltd.	싱가폴
SSY-SWISS GmbH	스위스
SY Energy pte. Ltd.	싱가폴
Western Coating Inc.	미국
ASIA CLEAN ENERGY LIMITED	말레이시아
Qingdao Lixing Tank Terminal Co., Ltd	중국

(3) 당사는 독점규제및공정거래에관한법률에 의한 상호출자제한, 채무보증제한 대상 기업입니다.

(4) 계통도


GS건설㈜
국내법인
해외법인
* 파르나스호텔
(舊 한무개발)
의정부경전철
GLS서비스
서울문산고속도로
이지빌
울산그린
자이서비스
에스택적산
비에스앰
GS오앤앰
GCS플러스
상락푸드
옥산오창고속도로
은평새길
GSCA
GS CU CHI
GS-HP
GS NHA BE
GS E&C ITALY
GS SAIGON
GS E&C NANJING
GSCD(캄보디아)
GS E&C POLAND
GSGB
GS E&C THAI
GS E&C INDIA

(5) 회사와 계열회사간 임원 겸직 현황

본문 Ⅷ-1 을 참조하시기 바랍니다.

나. 타법인 출자현황

[구분 : 계열회사, 비상장] (2009. 12. 31 현재, 단위 : 주, 좌, 백만원)

법인명	출자목적	기초잔액			증감내역			기말잔액			최근사업연도 재무현황		비고
		수량	지분율(%)	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율(%)	장부가액	총자산	당기순손익	
					수량	금액							
GS리테일	투자	270,106	1.75	11,362	-	-	-	270,106	1.75	11,362	2,114,008	51,974	
의정부경전철	SOC법인	4,874,800	47.54	24,374	574,475	2,872	-	5,449,275	42.00	27,246	151,372	31,493	
서울문산고속도로	SOC법인	59,530	45.50	298	100,102	500	-	159,632	45.50	798	495	(161)	
울산그린주식회사	SOC법인	20,830	41.66	104	680,538	3,403	-	701,368	31.26	3,507	129	(10)	
옥산오창고속도로	SOC법인	-	-	-	5,000	25	-	5,000	50.00	25	-	-	
은평새길	SOC법인	-	-	-	54,400	272	-	54,400	54.40	272	-	-	
파르나스호텔	경영참여	6,654,675	67.56	531,048	-	(1,331)	(56,266)	6,654,675	67.56	473,451	1,150,714	18,651	지분법으로 인한 변동 배당금 수령
이지빌	경영참여	1,560,000	78.00	10,618	-	-	1,512	1,560,000	78.00	12,130	24,599	4,069	지분법으로 인한 변동
자이서비스	경영참여	96,000	100.00	541	-	-	47	96,000	100.00	588	2,069	49	지분법으로 인한 변동
에스텍적산	경영참여	20,000	100.00	122	-	-	15	20,000	100.00	137	910	15	지분법으로 인한 변동
지엘에스서비스	경영참여	60,000	100.00	298	-	-	6	60,000	100.00	305	668	12	지분법으로 인한 변동
지씨에스플러스	경영참여	60,000	100.00	1,457	-	-	806	60,000	100.00	2,263	7,008	789	지분법으로 인한 변동
비에스엠	경영참여	20,000	100.00	116	-	-	18	20,000	100.00	134	654	19	지분법으로 인한 변동

지에스오엔엠	경영참여	100,000	100.00	218	-	-	577	100,000	100.00	795	2,612	586	지분법으로 인한 변동
상락푸드	경영참여	-	-	-	37,500	394	278	37,500	96.15	672	4,970	308	지분법으로 인한 변동
GS Construction Arabia Co. Ltd.	현지법인 설립	8,160	51.00	262	7,520	1,303	(648)	15,680	98.00	917	15,708	532	지분법으로 인한 변동
GS-HP Sunflower Int'l Village Corp	현지법인 투자	1	30.00	1,732	-	-	132	1	30.00	1,864	11,425	1,283	지분법으로 인한 변동
GS E&C Italy S.R.L	현지법인 설립	300,000	100.00	395	-	-	(395)	300,000	100.00	-	284	(715)	지분법 중지
GS E&C Nanjing Co., Ltd.	현지법인 설립	1	100.00	16,717	-	(3,365)	6,800	1	100.00	20,152	32,002	8,270	지분법으로 인한 변동 배당금 수령
GS E&C Poland SP. ZO.O	현지법인 설립	100	100.00	36,753	-	(34,557)	(196)	100	100.00	2,000	3,906	3,514	지분법으로 인한 변동 배당금 수령
GS E&C Thai Co., Ltd.	현지법인 설립	19,600	49.00	838	-	-	896	19,600	49.00	1,734	9,399	2,651	지분법으로 인한 변동
GS E&C India Private Ltd.	현지법인 설립	19,376,228	100.00	2,274	-	-	(764)	19,376,228	100.00	1,510	3,074	(701)	지분법으로 인한 변동
GS Cu Chi Development One-member LLC	현지법인 설립	1	100.00	14,411	-	-	(2,107)	1	100.00	12,304	45,855	(14)	지분법으로 인한 변동
GS Nha Be Development One-member LLC	현지법인 설립	1	100.00	34,929	-	7,246	(5,656)	1	100.00	36,519	55,873	(501)	지분법으로 인한 변동
GS Saigon Development One-Member Limited	현지법인 설립	1	100.00	32,785	-	-	(12,543)	1	100.00	20,243	248,771	(7,803)	지분법으로 인한 변동
GS Cambodia Development Co. Ltd	현지법인 설립	1,000	100.00	-	-	-	-	1,000	100.00	-	49,710	(2,485)	지분법 중지
GS Global Bio Co., Ltd.	현지법인 설립	5,000	100.00	1,010	-	-	(1,010)	5,000	100.00	-	89	(2,455)	지분법 중지
합 계		33,506,034	-	722,662	1,459,535	(23,238)	(68,498)	34,965,569	-	630,928	-	-	

* 최근사업년도 당기순손익은 금융감독원 전자공시Site(http://dart.fss.or.kr) 자료와 입수 가능한 최근 재무제표를 이용함. (단, 재무상태표일 기준 재무제표를 입수하지 못한 피투자회사는 표시하지 아니함.)

** 상기 지분법적용투자주식 중 GS E&C Italy S.R.L, GS Cambodia Development Co. Ltd, GS Global Bio Co., Ltd.는 장부가액이 '0'이하가 됨에 따라 지분법 적용을 중지함.

*** 한무개발(주)은 2009년 7월1일부로 파르나스호텔(주)로 사명을 변경함.

[구분 : 비계열회사, 비상장] (2009. 12. 31 현재, 단위 : 주, 백만원)

법인명	출자목적	기초잔액			증감내역			기말잔액			최근사업연도재무현황		비고
		수량	지분율(%)	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율(%)	장부가액	총자산	당기순손익	
					수량	금액							
만월산터널	사업관련출자	1,005,000	15.00	5,025	-	-	-	1,005,000	15.00	5,025	79,281	1,890	
서울고속도로	사업관련출자	24,840,000	27.00	400,719	-	-	-	24,840,000	27.00	400,719	1,263,944	(44,960)	
강남순환도로	사업관련출자	414,000	8.63	2,070	-	-	-	414,000	2.84	2,070	66,847	(1,584)	
전주아랫물길	사업관련출자	207,060	7.90	1,035	-	-	-	207,060	7.90	1,035	33,039	(53)	
논산아랫물길	사업관련출자	91,868	11.90	459	-	-	-	91,868	11.90	459	19,856	(43)	
마산아랫물길	사업관련출자	53,562	8.14	268	53,448	267	-	107,010	8.14	535	32,486	(74)	
영덕앤바이로	사업관련출자	41,270	5.00	206	-	-	-	41,270	5.00	206	16,738	(20)	
제이영동고속도로	사업관련출자	585,600	16.00	2,928	224,000	1,120	-	809,600	16.00	4,048	15,578	(1,857)	
가야철도	사업관련출자	305,490	17.16	1,527	-	-	-	305,490	12.10	1,527	22,775	(589)	
영천상주고속도로	사업관련출자	25,000	10.00	125	26,000	130	-	51,000	10.00	255	652	(538)	
강릉아랫물길	사업관련출자	50,682	3.30	253	-	-	-	50,682	3.30	253	25,866	(84)	
음성아랫물길	사업관련출자	67,210	6.48	336	-	-	-	67,210	6.48	336	11,851	(60)	
미래세움	사업관련출자	64,172	1.25	321	-	-	-	64,172	1.25	321	74,536	(121)	

서울북부고속도로	사업관련 출자	45,056	14.08	225	-	-	-	45,056	14.08	225	1,452	(156)	
대전아랫물길	사업관련 출자	59,200	3.70	296	49,256	534	-	108,456	4.00	830	14,420	(85)	
푸른김포	사업관련 출자	-	-	-	365,597	1,828	-	365,597	21.42	1,828	-	-	
경기철도㈜	사업관련 출자	-	-	-	1,130	6	-	1,130	11.30	6	-	-	
그린에너지개발주식회사	사업관련 출자	-	-	-	81,000	405	-	81,000	27.00	405	-	-	
한국경제신문	투자	646	0.00	14	-	-	-	646	0.00	14	190,642	2,958	
부산관광개발	투자	80,000	2.67	-	-	-	-	80,000	2.67	-	138,836	2,420	
대한주택보증	사업관련 출자	1,038,490	0.16	-	-	-	-	1,038,490	0.16	-	5,314,169	207,297	
퍼블릭개발	사업관련 출자	394,655	17.09	3,947	-	-	-	394,655	17.09	3,947	28,875	1,729	
포테이토	사업관련 출자	60,000	10.00	300	-	-	-	60,000	10.00	300	1,972	(285)	
제주국제 컨벤션센터	투자	100,000	0.30	500	-	-	-	100,000	0.30	500	158,328	(4,601)	
LGCNS	투자	2,603,800	2.99	1,051	(2,603,800)	(1,051)	-	-	-	-	996,527	115,402	
엠시에타	사업관련 출자	2,640	4.40	13	-	-	-	2,640	4.40	13	513	(17)	
엠시에타개발	사업관련 출자	448,800	4.40	2,244	-	-	-	448,800	4.40	2,244	44,626	(3,134)	
메트로코로나	사업관련 출자	5,952	9.92	30	-	-	-	5,952	9.92	30	2,225	17	
코로나개발	사업관련 출자	653,600	7.60	3,268	-	-	-	653,600	7.60	3,268	143,285	(5,155)	
리포인천개발	사업관련 출자	1,809,760	12.60	9,049	-	-	-	1,809,760	12.60	9,049	557,946	(795)	
드림허브프로젝트 금융투자	사업관련 출자	4,000,000	2.00	20,000	-	-	-	4,000,000	2.00	20,000	2,664,669	(11)	

알파돔시티	사업관련 출자	2,360,000	4.00	11,800	-	-	-	2,360,000	4.00	11,800	487,214	(10,394)	
알파돔시티 자산관리	사업관련 출자	4,000	4.00	20	-	-	-	4,000	4.00	20	2,604	(21)	
비채누리	사업관련 출자	10,500	10.50	53	1,000	5	-	11,500	11.50	58	1,597	(3)	
비채누리개발	사업관련 출자	105,000	10.50	525	552,800	2,764	-	657,800	11.50	3,289	3,542	(1,462)	
은평뉴타운PFV	사업관련 출자	1,341,200	9.58	6,706	-	-	-	1,341,200	9.58	6,706	69,923	(77)	
은평뉴타운복합개발	사업관련 출자	9,580	9.58	48	-	-	-	9,580	9.58	48	1,993	(9)	
메이저디벨로프먼트	사업관련 출자	600,000	40.00	-	-	-	-	600,000	40.00	-	407,886	(13,594)	지분법 중지
사천리조트	사업관련 출자	290,000	29.00	485	-	-	(433)	290,000	29.00	52	33,548	(1,361)	지분법으로 인한 변동
메트로PFV	사업관련 출자	469,000	46.90	9,976	-	-	6,901	469,000	46.90	16,877	24,241	18,920	지분법으로 인한 변동
무궁화자산신탁	투자	-	-	-	190,000	950	-	190,000	8.97	950	-	-	
에프엔뉴하우징제2호 CR리츠회사	투자목적	-	-	-	879,874	28,195	-	879,874	19.47	28,195	-	-	
Tropical Bintan Pte. Ltd.	현지법인 투자	625,000	12.50	-	-	-	-	625,000	12.50	-	10,855	(7,008)	
LG Holdings(HK) Ltd.	현지법인 투자	51,000,000	25.00	50,969	(51,000,000)	(50,969)	-	-	-	-	254,980	22	
LG Properties (S'PORE) Pte. Ltd.	현지법인 투자	25,944,630	30.00	-	-	-	-	25,944,630	30.00	-	-	-	지분법 중지
GS PP Development Co., Ltd	현지법인 투자	490	49.00	-	-	-	-	490	49.00	-	146,029	(8,616)	지분법 중지
합 계		121,812,913	-	536,791	(51,179,695)	(15,816)	6,468	70,633,218	-	527,443	-	-	

* 최근사업년도 당기순손익은 금융감독원 전자공시Site(http://dart.fss.or.kr) 자료와 입수 가능한 최근 재무제표를 이용함. (단, 재무상태표일 기준 재무제표를 입수하지 못한 투자회사는 표시하지 아니함.)

** 상기 지분법적용 투자주식중 메이저디벨로프먼트, LG Properties (S'PORE) Pte. Ltd., GS PP Development Co., Ltd은 장부가액이 "0"이하가 됨에 따라 지분법 적용을 중지함.

[구분 : 출자금,비상장] (2009. 12. 31 현재, 단위 : 좌,백만원)

법인명	출자목적	기초잔액			증감내역			기말잔액			최근사업연도 재무현황		비고
		수량	지분율(%)	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율(%)	장부가액	총자산	당기순손익	
					수량	금액							
건설공제조합	사업관련 출자	12,801	0.34	12,092	-	-	-	12,801	0.33	12,092	5,701,064	28,761	
전기공사공제조합	사업관련 출자	600	0.02	98	-	-	-	600	0.02	98	1,130,815	12,302	
정보통신공제조합	사업관련 출자	440	0.06	61	-	-	-	440	0.06	61	299,931	8,693	
엔지니어링공제조합	사업관련 출자	1,449	0.30	180	-	-	-	1,449	0.30	180	313,851	27,827	
한국전력기술인협회	사업관련 출자	200	0.16	20	-	-	-	200	0.16	20	22,772	757	
합 계		15,490	-	12,451	-	-	-	15,490	-	12,451	-	-	

* 최근사업년도 당기순손익은 입수가능한 최근 재무제표를 이용함.

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 그 특수관계인의 주식소유 현황

[2009년 12월 31일 현재] (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수(지분율)			
			기 초		기 말	
			주식수	지분율	주식수	지분율
허창수	본인	보통주	6,197,731	12.15	6,165,261	12.09
허윤영	친인척	보통주	18,600	0.04	18,600	0.04
허윤홍	"	보통주	71,600	0.14	71,600	0.14
허정수	"	보통주	2,265,310	4.44	2,265,310	4.44
허철홍	"	보통주	194,300	0.38	194,300	0.38
허두홍	"	보통주	16,200	0.03	16,200	0.03
허진수	"	보통주	2,958,100	5.80	2,958,100	5.80
허치홍	"	보통주	323,300	0.63	323,300	0.63
허명수	"	보통주	1,847,225	3.62	1,847,225	3.62
허주홍	"	보통주	34,800	0.07	34,800	0.07
허태홍	"	보통주	28,400	0.06	28,400	0.06
허태수	"	보통주	1,156,400	2.27	1,156,400	2.27
허정현	"	보통주	62,700	0.12	62,700	0.12
이경훈	"	보통주	24,694	0.05	24,600	0.05
김갑렬	임원	보통주	20,675	0.04	-	-
우상룡	"	보통주	11,103	0.02	11,103	0.02
이휘성	"	보통주	-	-	2,500	0.01
GS 네오텍	계열회사	보통주	163,200	0.32	163,200	0.32
재단법인 남촌재단	재단	보통주	150,770	0.30	183,240	0.36
이창세	임원	보통주	300	0.00	-	-
안종원	"	보통주	300	0.00	-	-

김종빈	"	보통주	300	0.00	300	0.00
서치호	"	보통주	300	0.00	300	0.00
신현한	"	보통주	300	0.00	300	0.00
계		보통주	15,546,608	30.48	15,527,739	30.45
		우선주	-	-	-	-
		합 계	15,546,608	30.48	15,527,739	30.45

(1) 최대주주에 관한 사항
당사의 최대주주인 허창수는 고려대학교 경영학 학사, 美세인트루인스대학교 경영학 석사 과정을 졸업하고 2002년 부터 당사의 대표이사직을 맡고 있으며, 현재는 대표이사 회장입니다. 또한, 현재 (주)지에스의 대표이사 회장 및 (주)지에스스포츠의 이사를 겸임하고 있습니다.

(2) 최대주주 및 그 특수관계인의 소유주식 변동원인
2009년 3월 19일, 당사의 대표이사인 김갑렬 사장과, 이창세, 안종원 사외이사가 일신상의 사유로 사의를 표명하였으며, 2009년 3월 20일 제40기 정기 주주총회에서 이휘성 국내영업본부장이 대표이사로 선임되었습니다.
2009년 4월 15일, 당사의 최대주주인 허창수 회장은 소유주식중 32,470주를 재단법인남촌재단에 기부하였습니다.

나. 주식의 분포

(1) 5%이상 주주 주식소유 현황

[2009년 12월 31일 현재] (단위 : 주, %)

성명(명칭)	보통주		우선주		소계	
	주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
허창수	6,165,261	12.09	-	-	6,165,261	12.09
허진수	2,958,100	5.80	-	-	2,958,100	5.80
하나유비에스자산운용	3,456,156	6.78	-	-	3,456,156	6.78
템플턴자산운용	2,600,763	5.10	-	-	2,600,763	5.10
합 계	15,180,280	29.77	-	-	15,180,280	29.77

* 하나유비에스자산운용은 '09.11.10 공시기준, 템플턴자산운용은 '10.03.04 공시기준임.

(2) 우리사주조합 주식보유내역

[2009년 12월 31일 현재] (단위 : 주)

주식의 종류	기초잔고	기말잔고
보통주	38,063	38,063

(3) 소액주주현황

[2009. 12. 31 현재] (단위 : 명, 주, %)

구 분	주주		보유주식		비 고
	주주수	비 율	주식수	비 율	
소액주주	24,943	99.96	31,514,803	61.79	
전 체	24,953	100.00	51,000,000	100.00	

다. 주식의 사무

정관상 신주인수권의 내용	① 본회사의 주주는 신주의 인수권을 갖는다. ② 제①항의 규정에도 불구하고 신기술의 도입, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위한 다음 각호의 경우에는 이사회의 결의로 주주이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 단, 제4호 내지 제6호에 대한 신주배정은 각호의 배정비율을 합하여 발행주식 총수의 25%를 초과하지 못한다. 1. 관계법령 또는 본 정관에 따로 정한 경우 2. 주주총회의 특별 결의가 있는 경우 3. 주식예탁증서 발행을 위하여 신주를 발행하는 경우로써 이사회결의가 있는 경우 4. 경영상 필요로 합작투자선에게 신주를 발행하는 경우 5. 자금의 조달을 위하여 거래 금융기관등에게 신주를 발행하는 경우 6. 기술도입을 위해 그 제휴회사에게 신주를 발행하는 경우 ③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단수주가 발생하는 경우 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다		
결 산 일	12월31일	정기주주총회	결산일로부터 3월 이내
주주명부폐쇄시기	1월1일부터 1월31일까지		
주권의 종류	일주권, 오주권, 일십주권, 오십주권, 일백주권,오백주권, 일천주권, 일만주권(8종)		
명의개서대리인	KB국민은행 증권대행부(☎02-2073-8112) 주소 : 서울시 영등포구 여의도동 36-3 KB국민은행 3층		
주주의 특전	없음	공고방법	회사 홈페이지(http://www.gsconst.co.kr)에 게재함. 다만, 부득이한 사유로 회사 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 "동아일보"와 "한국경제신문"에 게재함. (2010.05.29 부터 시행)

라. 최근 6개월 주가 및 주식 거래실적

[국내증권시장] (단위 : 주, 원)

종 류			7월	8월	9월	10월	11월	12월
보통주	주 가	최 고	87,700	96,900	96,200	110,000	120,500	117,500
		최 저	67,000	86,000	86,600	93,000	102,500	108,500
		평 균	76,443	91,010	92,136	103,448	111,429	111,786
	거래량	최 고	958,968	932,124	621,137	850,724	1,007,980	512,806
		최 저	244,231	241,406	183,977	312,990	176,683	125,820
		월간거래량	12,550,901	9,972,780	8,081,774	10,637,231	7,809,862	6,191,534

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

가. 임원의 현황

(2010.03.31 현재) (단위 : 주)

직 명 (상근여부	등기임원 여부	성 명	생년월일	약 력	담당업무	소유주식수		비 고
						보통주	우선주	
이사 (비상근)	등기임원	허창수	1948-10-16	- 고려대 경영학과 졸 - 현 (주)GS홀딩스 대표이사	대표이사, 회장	6,165,261	-	중임 등기 (최대주주) (2008.03.07) (주)GS 대표이사 (주)GS스포츠 이사
이사 (상근)	등기임원	허명수	1955-10-01	- 고려대 전기공학과 졸 - 전 LG전자(주) 상무	대표이사(CEO)	1,847,225	-	중임 등기 (2009.03.20) 파르나스호텔(주) 이사
이사 (상근)	등기임원	우상룡	1952-06-16	- 서울대 공업화학과 졸 - 전 LG-Caltex정유 부사장	대표이사(CGO) 해외사업총괄	11,103	-	중임 등기 (2009.03.20) 파르나스호텔(주) 이사
이사 (상근)	등기임원	이휘성	1951-12-22	- 경상대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 토목사업본부장	대표이사(CSO) 안전총괄	2,500	-	신임등기 (2009.03.20)
사외이사 (비상근)	등기임원	김정만	1947-11-26	- 부산대 경영학과 졸업 - 현 LS산전 상근고문	사외이사	-	-	신임등기 (2009.03.20)
사외이사 (비상근)	등기임원	이덕훈	1949-07-10	- 美 퍼듀대학원 경제학 박사 - 현 법무법인 영진 상근고문	사외이사	-	-	신임등기 (2009.03.20)
사외이사 (비상근)	등기임원	김종빈	1947-09-16	- 고려대 법학과 졸 - 제34대 대검찰청 검찰총장 - 현 법무법인 화우 고문변호사	사외이사	300	-	신임 등기 (2008.03.07)
사외이사 (비상근)	등기임원	편종근	1947-10-27	- 서울대 토목공학과 졸 - 제41대 토목학회 회장 - 명지대 토목환경공학과 교수	사외이사	-	-	신임 등기 (2010.03.19)
사외이사 (비상근)	등기임원	박경서	1958-10-02	- 고려대 경영학과 졸업 - 한국재무학회 부회장 - 고려대 경영학과 교수	사외이사	-	-	신임 등기 (2010.03.19)

부회장 (상근)	미등기임원	김갑렬	1948-04-09	- 고려대 경영학과 졸 - 전 (주)LG화학 부사장	부회장	-	-	
부사장 (상근)	미등기임원	허정재	1952-10-01	- 서울대 공업교육학과 졸 - 전 현대엔지니어링 전무	발전·환경사업본부장	427	-	
부사장 (상근)	미등기임원	이영남	1951-09-29	- 한양대 토질공학과 졸 - 전 현대건설 전무	기술본부장(CTO)	-	-	
부사장 (상근)	미등기임원	박종인	1953-09-28	- 서울대 토목공학과 졸 - 전 울트라건설 전무	토목사업본부장	1,038	-	
부사장 (상근)	미등기임원	장무익	1953-12-07	- 고려대 화학공학과 졸 - 전 LG엔지니어링 부장	플랜트사업본부장	6,583	-	
부사장 (상근)	미등기임원	하용득	1958-10-17	- 고려대 법학과 졸 - 전 창원지방검찰청 부장검사	법무·홍보실장 (CLO)	3,439	-	
부사장 (상근)	미등기임원	김시민	1953-11-14	- 한양대 경영학과 졸 - 전 LG전선(주) 상무	경영지원본부장 (CFO)	6,800	-	파르나스호텔(주) 이사
전무 (상근)	미등기임원	임충희	1956-08-17	- 청주대 경영학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택사업부문장	1,000	-	
전무 (상근)	미등기임원	허선행	1956-08-20	- 성균관대 기계공학과 졸 - 전 LG엔지니어링 부장	플랜트해외영업부문장	-	-	
전무 (상근)	미등기임원	장기주	1957-05-19	- 고려대 영문학과 졸 - 전 LG텔레콤 부장	공무·구매실장	2,392	-	
전무 (상근)	미등기임원	손인석	1956-07-20	- 부산대 건축공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	건축사업본부장	900	-	
전무 (상근)	미등기임원	도창득	1960-11-20	- 부산대 경영학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	전략기획실장	962	-	
전무 (상근)	미등기임원	노정호	1957-02-11	- 고려대 기계공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	환경사업부문장	28	-	
상무 (상근)	미등기임원	유건준	1952-01-10	- 인하대 화학공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	플랜트해외수행부문장	4,848	-	
상무 (상근)	미등기임원	우무현	1958-12-15	- 부산대 경영학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택경기서부영업담당	811	-	
상무 (상근)	미등기임원	서명석	1951-12-16	- 성균관대 기계공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	발전국내사업담당	2,249	-	
상무 (상근)	미등기임원	이창용	1957-01-06	- 한양대 건축학과 졸 - 전 삼성물산(주) 상무	건축해외담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	한성재	1953-01-04	- 한양대 토목공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	토목1담당	1,105	-	

상무 (상근)	미등기임원	서정우	1956-04-22	- 연세대 토목공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	토목기술담당	5,083	-	
상무 (상근)	미등기임원	오두환	1956-10-02	- 부산대 토목공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	토목해외1담당	1,284	-	
상무 (상근)	미등기임원	박승구	1957-08-13	- 중앙대 경제학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	구매1담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	유재철	1959-10-05	- 인하대 토목공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	수주지원담당	1,751	-	
상무 (상근)	미등기임원	이재영	1957-12-02	- 외대 아랍어과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	수주영업1담당	900	-	
상무 (상근)	미등기임원	박봉서	1961-09-05	- 한양대 도시공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	베트남사업담당	3,415	-	
상무 (상근)	미등기임원	박병창	1960-12-16	- 국민대 건축공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	건축공공1담당	2,195	-	
상무 (상근)	미등기임원	신동민	1960-09-01	- 인하대 건축공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	건축민간2담당	2,375	-	
상무 (상근)	미등기임원	김종규	1957-04-19	- 부산대 경제학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	인재개발실장	1,128	-	
상무 (상근)	미등기임원	유재욱	1957-07-01	- 경희대 건축학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택충청・호남사업담당	700	-	
상무 (상근)	미등기임원	김진만	1956-11-16	- 동국대 건축학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택북부사업1담당	2,429	-	이지빌 이사
상무 (상근)	미등기임원	이병인	1956-06-07	- 성균관대 기계공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	플랜트공사담당	2,160	-	
상무 (상근)	미등기임원	박홍서	1954-09-15	- 중앙대 건축공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	IFCS Project총괄	690	-	
상무 (상근)	미등기임원	김영기	1955-02-16	- 서울대 금속공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	아시아수행담당	500	-	
상무 (상근)	미등기임원	이용구	1955-07-14	- 인하대 기계공학 종 - 전 GS건설(주) 부장	쿠웨이트/터키 수행담당	690	-	
상무 (상근)	미등기임원	이상기	1960-01-02	- 중앙대 기계공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	개발사업실	759	-	
상무 (상근)	미등기임원	최임식	1957-02-28	- 성균관대 건축공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택 해외시공담당	766	-	
상무 (상근)	미등기임원	김승환	1962-01-09	- 한양대 건축공학 졸 - 전 GS건설(주) 부장	건축민간1담당	-	-	

상무 (상근)	미등기임원	최광호	1955-02-19	- 연세대 화학공학과 졸 - 전 코오롱 건설(주) 부장	환경에너지 기술담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	김영식	1955-07-17	- 울산공대 건축학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	건축중국지역 담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	최호일	1954-09-14	- 한양대 토목과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	RRE PKG7 Project 담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	정종태	1956-09-04	- 중앙대 전자과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	플랜트 통합설계실담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	이종근	1959-07-13	- 성균관대 기계과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	발전해외 영업담당	20	-	
상무 (상근)	미등기임원	정복연	1957-04-03	- 고려대 기계과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	쿠웨이트/카타르 수행담당	180	-	
상무 (상근)	미등기임원	이광희	1956-10-20	- 홍익대 건축학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	일산자이현장 총괄	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	진병주	1960-12-08	- 고려대 국문과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택북부사업2 담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	김문호	1959-03-30	- 연세대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	토목2담당	444	-	
상무 (상근)	미등기임원	안국기	1957-04-18	- 경기공전 화공과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	UAE공사담당	2,430	-	
상무 (상근)	미등기임원	승태봉	1959-02-13	- 부산대 기계설비공학과 졸 - 전 대우건설 석유화학팀 부장	오만/UAE수행담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	안형빈	1958-05-27	- 인하대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	토목기획담당	52	-	
상무 (상근)	미등기임원	이동혁	1961-08-30	- 인하대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	환경해외사업담당	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	원종일	1961-03-28	- 고려대 건축공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택기술담당	-	-	이지빌 이사
상무 (상근)	미등기임원	도재승	1963-03-19	- 성균관대 경영학과 졸 - 전 LG전자 이태리 법인 부장	재경담당	-	-	상락푸드 이사 이지빌 감사
상무 (상근)	미등기임원	장활	1952-12-25	- 한양대 정밀기계공학과 졸 - 전 포스코건설 이사보	발전사업부문장	-	-	
상무 (상근)	미등기임원	김성진	1959-04-22	- 단국대 화학공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	IT담당	-	-	이지빌 이사
상무 (상근)	미등기임원	조한욱	1955-12-05	- 서울대 건축학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	건축ENG담당	-	-	

상무 (상근)	미등기임원	이정훈	1958-02-24	- 한국외국어대 법학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	국내법무담당	663	-	
상무 (상근)	미등기임원	조재호	1966-11-26	- 서울대 공 법학과 졸 - 서울 중앙지검 검사	법무지원담당	500	-	
상무 (상근)	미등기임원	양외식	1950-11-25	- 영남대 건축학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	알렌시아 현장총괄	1,702	-	
상무 (상근)	미등기임원	길용훈	1957-03-23	- 한양대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	토목기술설계담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	이종림	1958-09-14	- 경희대 토목공학과 졸 - 전 현대건설 부장	토목해외2담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	김주범	1958-07-27	- 인하대 화공학과 졸 - 전 현대건설 부장	플랜트설계2담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	이우찬	1957-05-02	- 부산대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	SEQ담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	김동익	1959-04-07	- 부산수산대 환경학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	환경국내사업담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	박상면	1961-10-26	- Boston대 경영학과 졸 - 전 LG전자 부장	플랜트기획담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	김광덕	1957-08-28	- 한양대 화학공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	오만수행담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	박용길	1960-07-27	- 한국외대 경제학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	금융·IR담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	김광식	1962-05-02	- 경상대 건축공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	주택CS담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	서명섭	1960-05-02	- 영남대 전기공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	전기담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)
상무 (상근)	미등기임원	송기준	1962-12-06	- 부산대 토목공학과 졸 - 전 GS건설(주) 부장	공무담당	-	-	신규 선임(2010.01.01)

* 2009년 7월1일부로 한무개발(주)에서 파르나스호텔(주)로 사명을 변경함

나. 직원의 현황

(2009년 12월 31일 현재) (단위 : 명, 년, 천원)

구 분	직 원 수				평균 근속년수	반기 급여총액	1인평균 급여액
	관리	생산직	기 타	합 계			

	사무직						
건축	39	491	-	530	10.80	38,899,842	73,396
토목	58	663	-	721	8.86	49,247,697	68,305
주택	224	654	-	878	8.76	62,791,731	71,517
플랜트	247	1,263	-	1,510	6.99	124,554,013	82,486
발전・환경	62	541	-	603	5.51	41,600,479	68,989
기타	437	278	15	730	9.27	49,540,402	67,864
합 계	1,067	3,890	15	4,972	8.13	366,634,164	73,740

2. 임원의 보수 등

임원의 보수현황

(2009년 12월 31일 현재) (단위 : 백만원)

구 분	지급 총액	주총승인금액	1인당 평균 지급액	비 고
등기이사 (사외이사 제외)	2,792	10,000	698	
사외이사 (감사위원 포함)	280		56	

IX. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주에 대한 신용공여등

가. 대여금

(2009년 12월 31일 현재) (단위 : 백만원, 천USD)

성명 (법인명)	관계	계정과목	변동내역				미수이자	비고
			기초	증가	감소	기말		
썬플라워 (GS - HP)	계열회사	장기대여금	2,471 ($1,965)	-	177 (-)	2,294 ($1,965)	-	이자율 : 6M Libor + 1.75%
GS NHA BE (베트남)	계열회사	단기대여금	12,575 ($10,000)	-	7,905 ($6,000)	4,670 ($4,000)	13	이자율 : 6M Libor + 1.00%
GS E&C Thai Co., Ltd.	계열회사	장기대여금	3,773 ($3,000)	-	3,773 ($3,000)	-	-	이자율 : 6M Libor + 1.01%
GS E&C Thai Co., Ltd.	계열회사	단기대여금	4,401 ($3,500)	-	898 ($500)	3,503 ($3,000)	155	이자율 : 6M Libor + 1.00%
GSGB (캄보디아)	계열회사	장기대여금	1,081 ($860)	283 ($308)	-	1,364 ($1,168)	64	이자율 : 6M Libor + 1.01%
GS SAIGON (베트남)	계열회사	장기대여금	6,828 ($5,430)	-	488 (-)	6,340 ($5,430)	159	이자율 : 6M Libor + 1.00%
지에스오엔엠	계열회사	장기대여금	1,000	-	-	1,000	10	GS건설 가중평균차입 이자율
합 계			32,129 ($24,755)	283 ($308)	13,241 ($9,500)	19,171 ($15,563)	401	- 기초환율 : 1USD = 1,257.50원 - 기말환율 : 1USD = 1,167.60원

나. 담보제공

(2009년 12월 31일 현재) (단위 : 백만원, 천USD)

성 명 (법인명)	관 계	거 래 내 역				비고
		기초	증가	감소	기말	
의정부경전철	계열회사	24,374	2,872	-	27,246	- 채권자 : 국민은행 외 3 - 담보물 : 의정부경전철 보통주(5,449,275주)

울산그린	계열회사	-	3,507	-	3,507	- 채권자 : 우리은행 외 5 - 담보물 : 울산그린 보통주(701,368주)
GSCD (캄보디아)	계열회사	21,000 ($16,700)	-	21,000 ($16,700)	-	- 채권자 : ANZ - 담보물 : 단기금융상품 - 담보기간 : 2008.11.13~2009.11.13
합 계		45,374 ($16,700)	6,379	21,000 ($16,700)	30,753	- 기초환율 : 1USD = 1,257.50원 - 기말환율 : 1USD = 1,167.60원

* 상기 담보제공과 관련된 보증 내역은 '다. 채무보증내역'과 'X-2 우발부채 등'에 포함되어 있습니다.

다. 채무보증

(2009년 12월 31일 현재) (원화단위 : 백만원, 외화단위 : 천)

성 명 (법인명)	관 계	거 래 내 역				비고
		기초	증가	감소	기말	
GS E&C Italy Srl	계열회사	533 (EUR300)	-	533 (EUR300)	-	* 채권자 : Banca Nationale De lLavoro(BNL)
GS SAIGON (베트남)	계열회사	150,900 (USD120,000)	-	150,900 (USD120,000)	-	* 채권자 : ANZ Ho Chi Minh Sub-Branch
GS SAIGON (베트남)	계열회사	-	23,352 (USD20,000)	-	23,352 (USD20,000)	* 채권자 : ANZ 서울 NATAXIS
GS SAIGON (베트남)	계열회사	-	116,760 (USD100,000)	-	116,760 (USD100,000)	* 채권자 : ANZ 서울 외 3
GSCD (캄보디아)	계열회사	62,875 (USD50,000)	-	4,495 (-)	58,380 (USD50,000)	* 채권자 : ANZ, Nova Scotia,
GS CU CHI (베트남)	계열회사	36,468 (USD29,000)	-	2,608 (-)	33,860 (USD29,000)	* 채권자 : 한국산업은행
GS E&C Poland sp.z.o.o	계열회사	892 (PLN2,093)	-	44 (-)	848 (PLN2,093)	* 채권자 : Nordea Bank Ploska S.A.
GS Construction Arabia Ltd. (사우디아라비아)	계열회사	-	13,323 (SAR 42,800)	-	13,323 (SAR42,800)	* 채권자 : The Saudi British Bank
GS Construction Arabia Ltd. (사우디아라비아)	계열회사	-	18,215 (USD15,600)	-	18,215 (USD15,600)	* 채권자 : 우리은행 바레인 지점
의정부경전철	계열회사	21,391	-	-	21,391	* 채권자 : 한국산업은행, Calyon, 국민은행, SCB
울산그린	계열회사	-	11,250	-	11,250	* 채권자 : 우리은행 외 5개
합 계		273,059	182,900	158,580	297,379	기초환율 : 1EUR=1,776.22, 1USD=1,257.50,

	(EUR300) (USD199,000) (PLN2,093)	(USD135,600) (SAR42,800)	(EUR300) (USD120,000)	(USD214,600) (PLN2,093) (SAR42,800)	1PLN=426.18, 1SAR= 335.07 기말환율 : 1EUR=1,674.28, 1USD=1,167.60, 1PLN=405.18, 1SAR= 311.29

채무보증 내역은 'X-2 우발부채 등'의 '다. 기타의 우발부채 현황'에 포함되어 있습니다.

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시사항의 진행·변경상황 및 주주총회 현황

가. 공시사항의 진행·변경상황
(1) 기 신고한 주요경영사항의 진행상황

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2005.05.16	수시공시의 의무관련사항 (공정공시)	■ 계약의 종류 : 여의도한성아파트재건축사업 ■ 추진내용 : - 계약금액 : 283,865 백만원(VAT제외) - 계약상대방 : 여의도한성아파트재건축조합 - 공사기간 : 착공일로부터 40개월 - 대지면적 : 7,520.75평 - 총세대수 : 580세대	- 2005년 3월 착공 - 2008년 4월 준공 - 본계약은 최종정산 후 체결 예정임
2006.4.24	수시공시의 의무관련사항 (공정공시)	■ 계약의 종류 : 운북복합레저단지 조성사업 우선협상대상자 선정 ■ 추진내용 : - 우선협상자 : Lippo Consortium (Lippo, GS건설 외) - 사업부지 면적 : 약56만평 - 발주처 : 인천도시개발공사 - '경제자유구역 지정 및 운영에 관한 법률'에 근거, SPC가 토지 매입 후, 택지/건축물 등을 준공하여 이를 분양/운영하는 주거,레저,비지니스 등의 복합레저타운을 조성하는 사업임.	- 2007년 5월 : JVC 창립기념식 개최 - 2008년 9월 : 기반공사 착공
2007.03.28	장래사업계획 및 경영계획 (공정공시)	■ 신규사업의 추진 및 신시장의 개척(베트남 호치민시 도로건설, 신도시개발 등과 관련한 가계약 체결) ■ 추진내용 : - 당사가 호치민시의 부족한 사회기반시설인 도로를 건설하고, 공사비로 토지를 제공받아 개발사업 (도신복합빌딩, 신도시 개발 등)을 추진하는 형태임. - 상기 사업은 12~15년간 장기 순차사업형태로 진행될 예정임. - 현재 중앙정부 승인을 신청하기 위해 호치민시와 가계약 체결 완료	-최초공시 : 2005.11.21 -2007년3월28일 공정공시 :현재 중앙정부 승인을 신청하기 위해 호치민시와 가계약 체결 완료(2007.03.27) -2007년 5월 25일 : 냐베신도시 투가허가 승인완료. - 2007년 12월 17일 : 구찌 리조트 투자허가 승인완료
2007.06.08	주요경영사항 (자율공시)	■ 안산 사동 개발 프로젝트 우선협상대상자 선정 ■ 계약 내용 : - GS컨소시엄이 안산 사동 90블럭 개발사업의 우선협상대상자로 선정됨. - 발주처 : 안산시 - 총사업비 : 약 3조5천억원 (당사지분 미확정) - 면적 : 약 112천평	- 2008년 3월 기본협약 체결

2007.11.02	주요경영사항 (자율공시)	■ 용산 국제업무지구 개발사업 우선협상대상자 선정 ■ 계약내용 : - 당사가 참여한 삼성물산-국민연금 컨소시엄이 용산 역세권 국제업무지구 개발사업의 후보자로 선정됨 - 발주처 : KORAIL	- 2007년 12월 사업협약서 체결 - 서부이촌동 사유지 매입 동의서 징구중 - 마스터플랜 설계진행 중
2008.06.18	장래사업계획 및 경영계획 (공정공시)	■ 캄보디아 신시장 개척 ■ 주요내용 - 캄보디아 프놈펜 상업지역에 IFC (International Finance Complex)개발사업을 추진 - 업무, 주거, 상업 및 학교 등의 건설과 분양 및 운영을 통해 캄보디아 개발사업을 진행	- 2008.06월 착공

(2) 자진공시 사항

신고일자	제 목	신 고 내 용	신고사항의 진행상황
2003.01.15	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:금호제13구역주택재개발사업추진위원회 계약금액:98,766,928,000 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-구역지정 신청 : 2003년 5월 -추진위 설립인가 : 2003년 12월 -사업승인 인가 : 2008년 6월
2003.02.26	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:화정아파트재건축조합 계약금액:106,168,500,000 기타:수주일은 재건축조합으로부터 수주확정 공문을 접수한 일자임.	-추진위승인취소 : 2004년 1월 -추진위승인취소가처분금지 소송 제기 : 2005년 2월 -추진위승인 : 2006년 2월 -조합설립인가 : 2008년 10월
2003.03.10	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:금호제17구역 주택재개발구역추진위원회 계약금액:93,913,000,000 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-추진위 설립인가 : 2003년 12월 -사업시행인가 : 2007년 6월 -조합원분양 완료 : 2009년 4월 -착공 : 2009년 6월
2003.04.21	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:휘경1동 제2지구 주택개발추진위원회 계약금액:150,317,000,000 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-추진위 설립인가 : 2004년 6월 -조합설립인가 : 2008년 12월
2003.05.06	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:전쟁기념관 전면구역 도시환경정비 사업조합 계약금액:39,457,941,600 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-기본계획 고시 : 2005년 1월 -지구단위계획 공람완료
2003.05.12	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:청량리2동홍릉재개발추진위원회 계약금액:72,660,000,000 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-추진위승인 : 2004년12월 -조합설립인가 준비 중

2003.05.13	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:한강맨션아파트재건축추진위원회 계약금액:140,391,259,370 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-추진위설립승인 : 2004년 5월 -추진위변경승인 : 2009년 10월
2003.05.20	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:용지주공2단지재건축추진위원회 계약금액:92,646,170,800 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서당사 접수일임.	-추진위설립승인:2003년 12월 -정비기본계획 수립 진행중
2003.05.26	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:답십리제14구역재개발추진위원회 계약금액:61,743,967,750 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-추진위승인 : 2004년 5월 -구역지정신청 : 2004년 9월 -조합설립인가 : 2007년 8월 -사업시행인가 : 2009년 4월
2003.06.04	신규단일계약 수주 또는 체결(자진공시)	발주처:용지주공1단지아파트재건축추진위원회 계약금액:115,991,400,000 기타:계약일(수주일)은 시공사 선정 결과 통지서 당사 접수일임.	-추진위설립승인:2003년 12월 -정비기본계획 수립 진행중

나. 주주총회의사록 요약

주총일자	안 건	결 의 내 용	비 고
제39기 주주총회 (2008.03.07)	제1호 의안 : 제39기 재무제표(안)승인의 건 제2호 의안 : 정관 변경의 건 제3호 의안 : 이사 선임의 건 제4호 의안 : 감사위원회 위원 선임의 건 제5호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건	- 원안대로 승인 - 원안대로 승인 - 사외이사 선임(이창세, 안종원, 김종빈) 사내이사 연임(허창수, 김갑렬) - 감사위원회 위원 신규선임(서치호) - 한도승인 100억원	
제40기 주주총회 (2009.03.20)	제1호 의안 : 제40기 재무제표(안)승인의 건 제2호 의안 : 정관 변경의 건 제3호 의안 : 이사 선임의 건 제4호 의안 : 감사위원회 위원 선임의 건 제5호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건	- 원안대로 승인 - 원안대로 승인 - 사외이사 선임(김정만, 이덕훈) 사내이사 연임(허명수, 우상룡) 사내이사 선임(이휘성) - 감사위원회 위원 신규선임(김정만) - 한도승인 100억원	
제41기 주주총회 (2010.03.19)	제1호 의안 : 제41기 재무제표(안)승인의 건 제2호 의안 : 정관 변경의 건 제3호 의안 : 이사 선임의 건 제4호 의안 : 감사위원회 위원 선임의 건 제5호 의안 : 이사 보수한도 승인의 건	- 원안대로 승인 - 원안대로 승인 - 사외이사 선임(편종근, 박경서) - 감사위원회 위원 신규선임(이덕훈, 박경서) - 한도승인 100억원	

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

2009년 12월 31일 현재 계류중인 소송은 당사가 제소한 8건(관련금액 : 25,725백만원)과 당사가 피소된 64건(관련금액 : 74,427백만원)이 있으며, 소송의 승패는 예측할 수 없습니다. 한편, 1심 또는 2심에서 패소한 경우에는 판결에 따라 합리적인 금액을 소송충당부채로 계상하고 있습니다.

(1) 사업연도 개시일 현재 계속중인 중요한 소송내용 (2009. 12.31. 현재까지)

소송당사자		소송내용	사건가액 (단위:백만원)	진행사항
원고	피고			
입주자대표회의	지에스 외 3	천안청솔 엘지에스케이아파트 하자보수보증금 등 피청구 소송	1,029	항소
입주자대표회의	지외스 외 4	부산메트로시티 하자보수보증금 등 피청구 소송	4,525	항소
입주자대표회의 외 177	지에스 외 3	청담자이 공사중지 등 피청구 소송	공사중지 청구	1심
한백철강	지에스 외 9	한신스틸콘 부도 관련 채권자의 전부금 피청구 소송	3,000	항소
지에스	삼성물산	이천 물류센터사고 관련 손해배상 청구소송	4,720	항소
터키 GURIS	지에스/Tupras	(터키) IZMIR Project 공사대금 피청구소송	$12,800,000	상고
지에스	GURIS	(터키) GURIS 중재(추가공사비용 청구 및 대여금 반환 청구소송)	$16,800,000	1심
검찰	지에스/조규호	이천 GS홈쇼핑물류센터 산업안전보건법위반	형사사건	항소
검찰	지에스 외 5	동남권유통단지건설공사 건설산업기본법위반	형사사건	상고
검찰	지에스	서울지하철7호선 공정거래법위반	형사사건	상고

(2) 사업연도 중에 새로 제기된 중요한 소송내용(2009. 01. 01 - 2009. 12. 31.)

소송당사자		소송내용	사건가액 (단위:백만원)	진행사항
원고	피고			
잠실4단지 재건축조합	지에스 외 1	잠실4단지 재건축 지역난방 부담금 구상금 피청구 소송	4,000	항소
송정식 외 8	지에스 외 2	서수원자이 소유권이전등기 등 피청구 소송	1,100	1심
방석금 외 7	지에스 외 2	서수원자이 소유권이전등기 등 피청구 소송	1,100	1심
조보형, 진요임	지에스	일산자이 등 조보형, 진요임 양수금 피청구 소송	1,543	항소
지엘피에프브이원	지에스	청진 12-16지구 시행사 약정무효확인 피청구 소송	약정 무효확인	1심
대우	지에스	(카타르) 대우 손해배상 피청구 소송	$20,000,000	1심
검찰	지에스 외 2	평택-당진항 준설공사 건설산업기본법위반	형사사건	1심

(3) 결산일 이후에 제기된 중요한 소송내용 (2009. 12. 31. 이후)

소송당사자		소송내용	사건가액 (단위:백만원)	진행사항
원고	피고			
지에스	전문건설공제조합	동국제강당진공장신축공사 계약이행보증금 청구소송	1,496	1심

나. 견질 또는 담보용 어음 현황

[기준일 : 2009.12.31] (단위 : 백만원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
은 행	20	19,682	백지어음 10매 포함
금융기관(은행제외)	-	-	
법 인	131	685,617	백지어음 13매 포함
기타(개인)	-	-	

다. 그 밖의 우발채무 등
(1) 2009년 12월 31일 현재 건설공사와 관련하여 공사이행, 분양, 하자보증 등을 위해 건설공제조합 및 동업자 등으로부터 12,386,325백만원의 지급보증을 제공받고 있으며, 동업자를 위해 6,538,999백만원의 보증을 제공하고 있습니다.

(2) 2009년 12월 31일 현재 해외현지법인을 위해 726,176백만원의 공사이행보증 및 지급보증 등을 제공하고 있으며, 해외 공사 수행을 위해 한국수출입은행 등으로부터 3,672,638백만원의 지급보증을 제공받고 있습니다.

(3) 2009년 12월 31일 현재 수분양자들의 주택매입자금 및 이주비 대출과 관련하여 금융기관에게 3,069,341백만원의 지급보증을 제공하고 있으며, 또한, 재개발 등 정비사업을 위해 정비사업조합에게 385,845백만원의 대여금과 387,206백만원의 지급보증을 제공하고 있습니다.

(4) 2009년 12월 31일 현재 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의하여 설립된 법인에 대하여 285,483백만원의 지급보증 등을 제공하고 있으며, 또한 해당법인 출자지분(장부가액 454,632백만원)을 담보로 제공하고 있습니다.

(5) 2009년 12월 31일 현재 자산유동화와 관련하여 하나더드림제1차유한회사 등을 위하여 109,800백만원의 지급보증을 제공하고 있습니다.

(6) 2009년 12월 31일 현재 당사가 금융기관에게 매각한 매출채권 중 만기미도래한 금액은 210,368백만원이며, 보고기간종료일 이후 상환의무가 발생할 수도 있습니다.

(7) 2009년 12월 31일 현재 당사는 다수의 건설 프로젝트에 참여 중이며, 중요한 내역은 다

음과 같습니다.

□ 시공사가 보증한 PF대출잔액

(단위:백만원)

총 PF대출잔액	유형	금액	비고
3,091,348	ABS	-	
	ABCP	859,600	
	기타 PF Loan	2,231,748	

□ 대출잔액기준 상위 10개 PF현황

(단위:백만원)

사업지역	채권기관	대출금액	대출잔액	보증내역	대출기간	유형	비고
서울	보험,증권	450,000	450,000	지급보증	2007.12.21 ~ 2011.01.23	ABCP 및 기타Loan	
합계		450,000	450,000				

(자기자본의 10%미만인 경우는 생략하였음)

라. 공모자금 사용내역

(단위 : 원)

구 분	납입일	납입금액	신고서상 자금사용 계획	실제 자금사용 현황
-	-	-	-	-

XI. 재무제표 등

1. 개별재무제표

재무상태표(대차대조표)

제41기 2009년 12월 31일 현재

제40기 2008년 12월 31일 현재

제39기 2007년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제41기	제40기	제39기
자산			
유동자산	5,894,188,019,379	4,927,769,147,801	3,758,242,382,321
당좌자산	5,465,201,666,664	4,470,550,720,871	3,333,803,876,542
현금및현금성자산	1,444,743,168,379	759,668,678,098	379,648,671,079
단기금융상품	22,389,719,200	49,461,250,000	6,161,000,000
단기투자증권			4,220,343,000
매출채권	210,368,013,289	121,641,130,051	164,777,966,288
대손충당금	(2,103,680,133)	(1,216,411,300)	(1,647,779,663)
공사미수금	2,317,741,947,137	2,184,102,315,809	1,933,280,877,808
대손충당금	(104,434,110,248)	(102,862,516,188)	(44,983,081,323)
분양미수금	7,902,651,530	40,195,874,184	68,410,041,743
단기대여금	442,037,520,659	255,106,595,283	87,562,208,475
대손충당금	(66,184,331,536)	(20,123,639,216)	(13,986,229,031)
선급공사원가	265,423,958,828	202,330,547,320	133,840,327,325
미수금	259,994,998,088	187,034,940,481	228,274,438,950
대손충당금	(5,542,341,141)	(4,671,469,745)	(4,684,992,801)
미수수익	37,500,600,219	16,639,210,894	13,374,617,725
대손충당금	(12,187,523,029)	(5,070,252,926)	(3,939,330,100)
선급금	193,065,143,976	199,339,729,307	304,462,123,748

대손충당금	(6,100,066,715)	(11,002,074,739)	(11,550,733,295)
선급비용	49,204,068,095	34,254,747,644	39,324,635,290
파생상품자산	107,050,545,329	134,505,921,046	47,031,856,693
확정계약자산	299,818,324,193	431,216,144,868	
유동성이연법인세자산	4,513,060,544		4,226,914,631
재고자산	428,986,352,715	457,218,426,930	424,438,505,779
완성주택			219,219,064
주택건설계정	245,258,726,853	318,930,346,630	282,437,669,522
용지	80,209,407,435	80,332,944,861	116,924,522,059
원재료	96,576,985,157	50,211,503,778	17,701,941,673
미착기자재	47,225,549	2,814,954,976	197,638,712
기타재고자산	6,894,007,721	4,928,676,685	6,957,514,749
비유동자산	3,052,067,279,713	3,254,493,255,409	1,980,588,707,165
투자자산	1,253,873,896,230	1,385,484,535,120	625,937,246,866
장기투자증권	600,527,531,091	540,107,122,883	258,503,900,966
지분법적용투자주식	604,647,496,814	747,953,441,780	367,433,345,900
투자부동산	48,698,868,325	97,423,970,457	
유형자산	1,421,695,990,815	1,412,319,549,148	1,089,421,773,718
토지	694,569,357,962	688,878,019,700	383,447,977,421
코스	175,767,387,102	171,486,146,034	171,486,146,034
입목	29,283,865,181	29,265,375,181	29,001,415,481
건물	509,056,878,664	489,235,883,196	452,722,130,155
감가상각누계액	(77,197,298,034)	(65,658,497,895)	(54,458,271,744)
손상차손누계액	(15,774,387,754)	(16,909,498,913)	(16,909,498,913)
구축물	106,969,749,411	106,488,817,159	106,484,185,180
감가상각누계액	(19,171,093,378)	(16,595,440,570)	(14,007,700,916)
기계장치	25,379,128,293	25,381,551,811	24,585,072,694
감가상각누계액	(25,023,472,886)	(24,145,310,474)	(22,221,645,659)
건설장비	11,836,071,494	11,840,018,996	11,784,179,709

감가상각누계액	(11,779,139,555)	(11,680,568,062)	(11,535,049,654)
차량운반구	20,091,666,833	20,656,208,658	19,416,551,410
감가상각누계액	(19,015,106,594)	(18,474,873,623)	(16,703,456,412)
기타유형자산	91,608,767,600	88,754,864,953	74,659,342,029
감가상각누계액	(77,391,750,997)	(67,370,197,159)	(57,397,526,138)
건설중인자산	2,485,367,473	1,167,050,156	9,067,923,041
무형자산	2,838,333,320	3,168,333,313	3,516,499,985
임대권	2,838,333,320	3,165,833,313	3,493,333,317
개발비		2,500,000	23,166,668
기타비유동자산	373,659,059,348	453,520,837,828	261,713,186,596
장기금융상품	25,500,000	298,155,200	298,155,200
장기대여금	370,151,865,945	449,849,447,799	195,083,554,994
대손충당금	(118,421,413,748)	(95,912,393,320)	(13,036,009,256)
장기공사미수금			350,000,000
대손충당금			(3,500,000)
보증금	122,509,077,151	99,871,598,149	78,824,217,320
대손충당금	(605,970,000)	(585,970,000)	
이연법인세자산			196,768,338
자산총계	8,946,255,299,092	8,182,262,403,210	5,738,831,089,486
부채			
유동부채	4,194,139,836,522	3,788,790,423,168	2,947,208,535,151
매입채무	1,366,361,228,492	1,483,183,270,457	1,356,654,810,868
단기차입금	200,239,738,679	260,000,000,000	401,300,000,000
미지급금	70,233,297,444	134,599,209,979	117,528,452,908
공사선수금	1,694,047,003,366	1,048,159,201,064	778,050,820,623
분양선수금	42,324,666,301	30,181,936,892	23,863,646,026
선수금	192,934,495,746	6,090,826,618	3,060,303,889
예수금	124,115,644,725	103,448,174,909	85,993,516,481
예수보증금	7,132,062,825	11,953,786,100	8,717,135,992

미지급비용	29,488,707,832	38,791,508,934	72,043,532,478
미지급법인세	59,804,483,428	185,840,636,099	82,483,532,917
미지급배당금	18,026,980	21,881,790	21,099,120
선수수익	5,397,690,797	1,461,387,020	641,494,960
유동성장기부채	150,000,000,000		1,326,666,660
사채할인발행차금	(95,431,846)		
파생상품부채	211,925,670,906	465,318,511,347	15,523,522,229
확정계약부채	40,212,550,847	4,885,508,283	
유동성이연법인세부채		14,854,583,676	
비유동부채	1,453,104,075,560	1,358,473,697,585	646,201,062,441
사채	611,980,000,000	501,525,000,000	50,000,000,000
사채할인발행차금	(1,618,951,227)	(1,721,827,359)	(259,703,169)
장기차입금	11,940,000,020	11,940,000,020	10,613,333,360
장기성예수보증금	243,230,788	641,127,018	659,378,548
퇴직급여충당부채	153,506,505,720	160,431,921,506	160,561,089,419
국민연금전환금	(1,469,315,276)	(2,056,672,676)	(2,764,712,476)
퇴직보험예치금	(106,025,010,829)	(95,049,859,491)	(101,134,899,923)
임대보증금	135,409,781,064	125,798,773,054	87,518,150,200
입회금	339,792,018,268	336,157,868,268	342,404,233,268
공사손실충당부채	15,822,185,730	6,362,849,713	24,136,928,633
하자보수충당부채	62,017,973,109	70,636,565,325	73,053,577,181
이연법인세부채	104,679,496,145	143,265,776,241	
기타충당부채	126,826,162,048	100,542,175,966	1,413,687,400
부채총계	5,647,243,912,082	5,147,264,120,753	3,593,409,597,592
자본			
자본금	255,000,000,000	255,000,000,000	255,000,000,000
보통주자본금	255,000,000,000	255,000,000,000	255,000,000,000
자본잉여금	239,268,270,744	236,767,343,752	238,225,414,735
주식발행초과금	109,734,663,538	109,734,663,538	109,734,663,538

기타자본잉여금	129,533,607,206	127,032,680,214	128,490,751,197
자본조정	(86,233,225,781)	(81,881,235,630)	11,940,247,716
자기주식	(83,052,912,119)	(79,756,362,119)	(24,428,567,480)
기타자본조정	(3,180,313,662)	(2,124,873,511)	36,368,815,196
기타포괄손익누계액	750,226,379,090	842,423,476,676	156,748,974,854
매도가능증권평가이익	216,544,740,044	215,801,238,165	87,114,131
매도가능증권평가손실	(14,500,332)	(1,186,047,137)	(13,477,873)
지분법자본변동	321,003,420,447	402,707,752,890	123,003,588,209
부의지분법자본변동			(38,283,233)
해외사업환산손익	(3,187,259,518)	(4,503,926,169)	7,533,513,050
파생상품평가이익	27,326,224,430	28,096,679,383	41,370,195,474
파생상품평가손실	(49,065,112,679)	(36,581,034,321)	(15,193,674,904)
재평가잉여금	237,618,866,698	238,088,813,865	
이익잉여금(결손금)	2,140,749,962,957	1,782,688,697,659	1,483,506,854,589
법정적립금	63,338,748,425	60,338,748,425	51,338,748,425
임의적립금	1,693,335,483,658	1,352,598,703,318	1,043,242,565,160
미처분이익잉여금(미처리결손금)	384,075,730,874	369,751,245,916	388,925,541,004
자본총계	3,299,011,387,010	3,034,998,282,457	2,145,421,491,894
부채와자본총계	8,946,255,299,092	8,182,262,403,210	5,738,831,089,486

손익계산서

제41기　2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제40기　2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

제39기　2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제41기	제40기	제39기
매출액	7,376,924,587,013	6,865,848,283,075	6,011,536,409,727
공사수익	7,061,206,161,662	6,535,179,932,020	5,752,696,912,621
분양수익	256,796,233,976	262,603,441,383	191,136,488,398
기타매출액	58,922,191,375	68,064,909,672	67,703,008,708
매출원가	6,421,980,379,454	5,952,884,554,246	5,151,918,340,429
공사원가	6,128,699,419,166	5,708,156,549,187	4,920,603,843,062
분양원가	221,539,230,836	165,191,914,892	151,944,786,915
기타매출원가	71,741,729,452	79,536,090,167	79,369,710,452
매출총이익(손실)	954,944,207,559	912,963,728,829	859,618,069,298
판매비와관리비	387,019,096,980	434,640,706,979	417,573,582,323
급여	138,721,342,544	127,004,651,641	171,751,912,034
퇴직급여	13,482,032,357	13,278,980,919	13,730,807,287
복리후생비	24,309,352,069	24,493,549,227	23,683,543,770
여비교통비	6,839,474,944	7,791,798,937	7,600,173,224
통신비	2,464,770,766	2,844,675,036	2,116,488,875
수도광열비	935,450,037	1,063,525,785	730,461,664
세금과공과	10,836,545,803	7,862,776,536	8,084,648,016
지급수수료	48,638,995,869	58,023,395,858	37,751,265,939
임차료	16,824,899,864	12,710,346,697	8,118,760,597
소모품비	965,351,385	1,268,119,500	1,383,490,152
도서인쇄비	638,184,658	796,206,833	629,343,823
감가상각비	7,048,407,658	6,181,128,678	5,302,559,879

수선비	1,557,900,004	1,470,748,735	1,328,207,838
보험료	4,250,785,900	4,251,368,095	4,104,083,731
접대비	2,413,124,115	2,009,975,457	2,668,732,500
광고선전비	19,248,107,435	26,168,270,972	30,707,102,216
차량유지비	1,533,407,206	1,662,527,588	1,519,065,457
운반비	14,682,851	19,557,930	5,178,584
회의비	1,288,811,117	1,146,448,051	1,884,566,190
대손상각비	2,338,288,171	60,234,896,207	7,167,936,196
무형자산상각비	300,953,429	319,120,108	451,420,738
교육훈련비	83,931,477	93,424,294	174,842,308
기술개발비	73,423,655,248	66,065,704,761	74,947,540,881
분양관리비	121,836,321	207,243,636	131,969,076
하자보수비	8,227,184,603	7,019,459,186	11,313,344,827
안전관리비	397,612		
보상비	510,169,402	647,081,466	280,626,866
잡비	1,054,135	5,724,846	5,509,655
영업이익(손실)	567,925,110,579	478,323,021,850	442,044,486,975
영업외수익	557,028,344,915	1,199,645,192,026	171,457,018,898
이자수익	71,671,316,560	60,078,146,535	34,505,159,891
배당금수익	872,833,000	2,320,010,000	1,274,143,000
외환차익	87,860,637,508	192,936,262,806	14,200,409,938
외화환산이익	32,987,399,226	107,580,864,356	4,489,953,461
지분법이익	34,908,617,869	33,323,608,896	30,492,575,580
투자부동산처분이익	3,756,349,421		
장기투자증권처분이익	51,501,361,449	5,031,650,100	
지분법적용투자주식처분이익	10,290,639,023		11,144,615,481
기타자산처분이익		891,952,660	
유형자산처분이익	2,558,043,699	6,019,900,973	172,707,383
대손충당금환입		2,887,847,091	

하자보수충당부채환입액	2,710,438,558	1,521,117,978	1,350,668,650
파생상품거래이익	52,329,095,153	150,059,503,404	23,568,707,532
파생상품평가이익	72,043,661,420	112,654,495,238	1,812,188,478
확정계약평가이익	46,128,207,222	426,563,026,655	
해외사업환산이익환입	2,084,077,844		
잡이익	85,325,666,963	97,776,805,334	48,445,889,504
영업외비용	616,753,219,703	1,129,327,927,708	46,696,554,740
이자비용	56,862,113,197	29,569,761,230	152,630,770
기타의대손상각비	76,152,105,838	90,000,184,324	
외환차손	149,707,042,866	62,545,582,903	17,835,458,336
외화환산손실	40,759,851,598	131,395,087,346	3,123,032,384
기부금	5,230,387,980	4,258,501,270	4,189,474,575
지분법손실	12,984,540,980	32,892,684,370	1,566,626,484
투자부동산처분손실	2,319,336,867		
장기투자증권처분손실		5,713,649,522	
지분법적용투자주식처분손실			26,296,435
유형자산처분손실	12,269,104,999	18,062,402	99,949,300
매출채권처분손실	3,177,037,899	13,748,630,537	
파생상품거래손실	25,014,915,774	191,123,348,473	10,195,987,718
파생상품평가손실	58,714,529,412	435,942,416,093	952,137,231
확정계약평가손실	97,949,712,319	3,043,505,227	
유형자산평가손실		25,572,682,596	
해외사업환산손실상각	4,762,658,783		4,213,009
잡손실	70,849,881,191	103,503,831,415	8,550,748,498
법인세비용차감전순이익(손실)	508,200,235,791	548,640,286,168	566,804,951,133
법인세비용	125,399,545,993	167,086,410,498	167,489,306,661
당기순이익(손실)	382,800,689,798	381,553,875,670	399,315,644,472
주당손익			
기본주당순이익(손실)	7,737원	7,689원	7,995원

이익잉여금처분계산서/결손금처리계산서

제41기　2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2010년 03월 19일)

제40기　2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2009년 03월 20일)

제39기　2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지 (처분확정일 : 2008년 03월 07일)

(단위 : 원)

과 목	제41기	제40기	제39기
미처분이익잉여금(미처리결손금)	384,075,730,874	369,751,245,916	388,925,541,004
전기이월미처분이익잉여금	1,275,041,076	(11,802,629,754)	1,554,033,669
회계정책변경누적효과			(11,944,137,137)
당기순이익(손실)	382,800,689,798	381,553,875,670	399,315,644,472
임의적립금등의이입액	3,333,333,334	6,263,219,660	9,643,861,842
기술개발준비금	3,333,333,334	5,000,000,000	8,440,162,377
자사주처분손실준비금		1,263,219,660	1,203,699,465
합계	387,409,064,208	376,014,465,576	398,569,402,846
이익잉여금처분액	386,478,849,000	374,739,424,500	410,372,032,600
이익준비금	5,000,000,000	3,000,000,000	9,000,000,000
기타법정적립금	65,000,000,000	65,000,000,000	45,000,000,000
재무구조개선적립금	65,000,000,000	65,000,000,000	45,000,000,000
배당금	49,478,849,000	24,739,424,500	82,372,032,600
현금배당	49,478,849,000	24,739,424,500	82,372,032,600
주당배당금(률)	1,000원	500원	1,650원
임의적립금	267,000,000,000	282,000,000,000	274,000,000,000
기업합리화적립금	90,000,000,000	90,000,000,000	90,000,000,000
기술개발준비금	90,000,000,000	90,000,000,000	90,000,000,000
해외사업손실준비금	75,000,000,000	90,000,000,000	85,000,000,000
기타임의적립금	12,000,000,000	12,000,000,000	9,000,000,000
차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	930,215,208	1,275,041,076	(11,802,629,754)

자본변동표

제41기 2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제40기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

제39기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2007.01.01 (전전기초)	255,000,000,000	207,835,389,157	5,895,493,448	142,069,066,752	1,173,666,558,054	1,784,466,507,411
회계정책변경누적효과		25,883,811,998	(1,975,042,687)	1,975,042,687	(11,944,137,137)	13,939,674,861
수정후금액	255,000,000,000	233,719,201,155	3,920,450,761	144,044,109,439	1,161,722,420,917	1,798,406,182,272
연차배당					(77,531,210,800)	(77,531,210,800)
처분후이익잉여금					1,084,191,210,117	1,720,874,971,472
자기주식취득			(19,323,827,880)			(19,323,827,880)
자기주식처분		4,506,213,580	5,623,392,375			10,129,605,955
부의지분법자본조정						
지분법자본잉여금변동						
미가득주식의증가			21,720,232,460			21,720,232,460
지분법자본조정변동						
매도가능증권평가이익				4,949,015		4,949,015
매도가능증권평가손실						
해외사업환산손익				(87,672,327)		(87,672,327)
파생상품평가이익				30,653,934,863		30,653,934,863
파생상품평가손실				(13,589,883,827)		(13,589,883,827)
지분법자본변동				(4,694,406,281)		(4,694,406,281)
부의지분법자본변동				417,943,972		417,943,972
재평가잉여금						
당기순이익(손실)					399,315,644,472	399,315,644,472

2007.12.31 (전전기말)	255,000,000,000	238,225,414,735	11,940,247,716	156,748,974,854	1,483,506,854,589	2,145,421,491,894
2008.01.01 (전기초)	255,000,000,000	238,225,414,735	11,940,247,716	156,748,974,854	1,483,506,854,589	2,145,421,491,894
회계정책변경누적효과						
수정후금액	255,000,000,000	238,225,414,735	11,940,247,716	156,748,974,854	1,483,506,854,589	2,145,421,491,894
연차배당					(82,372,032,600)	(82,372,032,600)
처분후이익잉여금					1,401,134,821,989	2,063,049,459,294
자기주식취득			(67,750,584,870)			(67,750,584,870)
자기주식처분		(3,421,670,514)	12,422,790,231			9,001,119,717
부의지분법자본조정						
지분법자본잉여금변동		1,963,599,531				1,963,599,531
미가득주식의증가			(38,343,857,883)			(38,343,857,883)
지분법자본조정변동			(149,830,824)			(149,830,824)
매도가능증권평가이익				215,714,124,034		215,714,124,034
매도가능증권평가손실				(1,172,569,264)		(1,172,569,264)
해외사업환산손익				(12,037,439,219)		(12,037,439,219)
파생상품평가이익				(13,273,516,091)		(13,273,516,091)
파생상품평가손실				(21,387,359,417)		(21,387,359,417)
지분법자본변동				279,704,164,681		279,704,164,681
부의지분법자본변동				38,283,233		38,283,233
재평가잉여금				238,088,813,865		238,088,813,865
당기순이익(손실)					381,553,875,670	381,553,875,670
2008.12.31 (전기말)	255,000,000,000	236,767,343,752	(81,881,235,630)	842,423,476,676	1,782,688,697,659	3,034,998,282,457
2009.01.01 (당기초)	255,000,000,000	236,767,343,752	(81,881,235,630)	842,423,476,676	1,782,688,697,659	3,034,998,282,457
회계정책변경누적효과						
수정후금액	255,000,000,000	236,767,343,752	(81,881,235,630)	842,423,476,676	1,782,688,697,659	3,034,998,282,457

연차배당					(24,739,424,500)	(24,739,424,500)
처분후이익잉여금					1,757,949,273,159	3,010,258,857,957
자기주식취득			(3,296,550,000)			(3,296,550,000)
자기주식처분		2,500,926,992				2,500,926,992
부의지분법자본조정			(1,055,440,151)			(1,055,440,151)
지분법자본잉여금변동						
미가득주식의증가						
지분법자본조정변동						
매도가능증권평가이익				743,501,879		743,501,879
매도가능증권평가손실				1,171,546,805		1,171,546,805
해외사업환산손익				1,316,666,651		1,316,666,651
파생상품평가이익				(770,454,953)		(770,454,953)
파생상품평가손실				(12,484,078,358)		(12,484,078,358)
지분법자본변동				(81,704,332,443)		(81,704,332,443)
부의지분법자본변동						
재평가잉여금				(469,947,167)		(469,947,167)
당기순이익(손실)					382,800,689,798	382,800,689,798
2009.12.31 (당기말)	255,000,000,000	239,268,270,744	(86,233,225,781)	750,226,379,090	2,140,749,962,957	3,299,011,387,010

현금흐름표

제41기　2009년 01월 01일 부터 2009년 12월 31일 까지

제40기　2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지

제39기　2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

(단위 : 원)

과 목	제41기	제40기	제39기
영업활동으로인한현금흐름	550,653,204,250	619,422,941,440	(192,277,583,403)
당기순이익(손실)	382,800,689,798	381,553,875,670	399,315,644,472

현금의유출이없는비용등의가산	433,693,043,405	995,751,028,832	163,385,401,971
퇴직급여	41,768,862,808	44,068,787,734	40,565,345,593
감가상각비	27,681,671,499	29,782,449,415	27,940,687,815
대손상각비	2,338,288,171	60,234,896,207	7,167,936,196
기타의대손상각비	76,152,105,838	90,000,184,324	
하자보수충당부채전입액	8,540,348,055	23,871,015,700	27,552,102,060
공사손실충당부채전입액	19,247,059,010	11,024,053,806	32,009,472,987
무형자산상각비	329,999,993	348,166,672	495,667,302
이자비용	1,100,784,286	295,069,057	161,702,714
장기투자증권처분손실		5,713,649,522	
지분법적용투자주식처분손실			26,296,435
유형자산처분손실	12,269,104,999	18,062,402	99,949,301
유형자산평가손실		25,572,682,596	
외화환산손실	33,114,050,724	120,066,286,604	3,123,032,384
매출채권처분손실	3,177,037,899	13,748,630,537	
지분법손실	12,984,540,980	32,892,684,370	1,566,626,484
투자부동산처분손실	2,319,336,867		
파생상품평가손실	58,714,529,412	435,942,416,093	952,137,231
확정계약평가손실	97,949,712,319	3,043,505,227	
해외사업환산손실상각	4,762,658,783		4,213,009
주식보상비용			21,720,232,460
기타충당부채전입액	31,242,951,762	99,128,488,566	
현금의유입이없는수익등의차감	(270,092,527,506)	(746,077,492,481)	(69,144,555,379)
외화환산이익	32,793,940,253	90,023,650,751	3,338,183,195
유형자산처분이익	2,558,043,698	6,019,900,973	172,707,383
기타자산처분이익	3,756,349,421	891,952,660	
이자수익			152,721,430
파생상품평가이익	72,043,661,420	112,654,495,238	1,812,188,478
확정계약평가이익	46,128,207,222	426,563,026,655	

장기투자증권처분이익	51,501,361,449	5,031,650,100	
지분법적용투자주식처분이익	10,290,639,023		11,144,615,481
지분법이익	34,908,617,869	33,323,608,896	30,492,575,580
하자보수충당부채환입액	2,710,438,558	1,521,117,978	1,350,668,650
공사손실충당부채환입액	9,787,722,993	28,798,132,726	20,374,379,482
대손충당금환입		2,887,847,091	
해외사업환산이익환입	2,084,077,844		
잡이익	1,529,467,756	38,362,109,413	306,515,700
영업활동으로인한자산·부채의변동	4,251,998,553	(11,804,470,581)	(685,834,074,467)
매출채권의감소(증가)	(91,903,921,137)	29,388,205,700	46,181,720,991
공사미수금의감소(증가)	(272,049,313,824)	(363,074,867,945)	(366,531,971,537)
분양미수금의감소(증가)	32,293,222,654	28,214,167,559	(65,350,365,813)
선급공사원가의감소(증가)	(64,974,554,468)	(71,479,113,196)	(17,859,366,994)
미수금의감소(증가)	(82,039,827,141)	42,380,087,262	(115,133,135,947)
미수수익의감소(증가)	(20,861,389,325)	(3,262,496,988)	(3,558,052,688)
재고자산의감소(증가)	28,827,799,524	(60,610,065,474)	(232,169,986,263)
선급금의감소(증가)	(23,287,240,832)	(51,178,796,095)	(90,799,588,415)
선급비용의감소(증가)	(15,129,109,330)	5,135,799,651	295,820,105
파생상품자산의감소(증가)	98,511,274,377	16,637,728,405	8,859,994,521
확정계약자산의감소(증가)	177,526,027,897	(4,653,118,213)	
장기공사미수금의감소(증가)		350,000,000	14,296,400,000
유동성이연법인세자산의감소(증가)		(167,826,326)	1,076,029,765
이연법인세자산의감소(증가)			9,036,684,124
매입채무의증가(감소)	(108,125,393,668)	93,920,448,118	92,671,326,978
미지급금의증가(감소)	(64,286,118,259)	(89,332,521,829)	65,665,683,883
공사선수금의증가(감소)	651,308,503,288	267,396,119,959	52,770,803,505
분양선수금의증가(감소)	12,142,729,409	6,318,290,866	8,661,736,327
선수금의증가(감소)	322,804,849,355	3,030,522,729	(805,920,981)
예수금의증가(감소)	27,149,626,382	8,174,468,940	(20,463,853,990)

파생상품부채의증가(감소)	(328,112,598,517)	(17,852,514,021)	(4,209,677,248)
확정계약부채의증가(감소)	(62,622,669,755)	1,842,003,056	
예수보증금의증가(감소)	(4,821,333,228)	3,236,058,463	(7,754,818,582)
미지급비용의증가(감소)	(9,302,612,334)	(33,252,023,544)	34,447,247,293
미지급법인세의증가(감소)	(138,654,457,090)	186,941,044,506	(30,018,926,346)
선수수익의증가(감소)	3,936,303,777	819,892,060	195,072,366
퇴직금의지급	(48,697,598,394)	(44,197,955,647)	(30,323,864,223)
퇴직보험예치금의감소(증가)	(10,975,151,338)	6,085,040,432	(14,244,816,371)
국민연금전환금의감소(증가)	590,677,200	708,039,800	536,968,801
임대보증금의증가(감소)	9,611,008,010	38,280,622,854	2,581,837,980
하자보수충당부채의증가(사용)	(14,417,289,913)	(24,907,826,334)	(23,467,978,612)
해외사업환산이익의감소(증가)	(189,444,767)	13,306,114,671	(419,077,096)
투자활동으로인한현금흐름	(111,066,013,893)	(301,474,697,850)	(277,095,581,564)
투자활동으로인한현금유입액	754,283,181,688	404,942,058,094	211,203,905,921
단기금융상품의감소	27,344,186,000		
장기금융상품의감소		8,000,000,000	272,655,200
단기투자증권의처분		8,354,453,000	3,786,787,000
장기투자증권의처분	82,486,058,711	48,370,935,578	
지분법적용투자주식의처분	58,559,059,773	4,252,218,388	18,437,384,775
단기대여금의감소	486,115,893,188	287,646,030,153	174,771,747,592
장기대여금의감소	38,273,747,346		
투자부동산의감소	6,452,822,430		
보증금의감소	46,640,729,614	30,060,332,868	13,621,046,187
토지의처분	4,735,271,712	17,846,773,245	
건물의처분	3,277,928,677	160,000,000	
구축물의처분	3,206,100		75,230,056
차량운반구의처분	195,914,142	181,665,917	226,847,693
기타유형자산의처분	198,363,995	69,648,945	12,207,418
투자활동으로인한현금유출액	(865,349,195,581)	(706,416,755,944)	(488,299,487,485)

단기금융상품의증가		43,300,250,000	2,515,000,000
장기금융상품의증가		8,000,000,000	272,655,200
장기투자증권의취득	69,106,410,000	59,622,910,540	46,880,100,000
지분법적용투자주식의취득	8,942,685,962	32,218,398,811	68,421,884,291
단기대여금의증가	540,943,901,490	392,159,935,696	153,375,530,916
장기대여금의증가	158,782,288,516	84,082,620,548	111,219,090,002
보증금의증가	69,488,534,833	50,841,234,603	28,319,217,957
토지의취득		245,237,821	3,111,260,112
입목의취득	18,490,000		
건물의취득	4,595,314,351	253,329,039	517,061,382
구축물의취득	483,000,000	1,426,345	3,520,000
기계장치의취득	14,121,800	782,904,279	82,689,600
건설장비의취득		55,839,287	
차량운반구의취득	322,715,757	1,346,462,276	2,325,695,413
기타유형자산의취득	4,158,893,260	13,060,073,802	9,957,773,537
건설중인자산의취득	8,492,839,612	20,446,132,897	61,298,009,075
재무활동으로인한현금흐름	245,487,299,924	62,071,763,429	315,685,116,603
재무활동으로인한현금유입액	1,070,999,609,506	2,489,701,974,253	488,004,120,903
단기차입금의차입	754,367,829,506	2,121,025,840,000	398,523,571,703
입회금의증가	17,725,120,000	8,650,665,000	32,157,030,000
유동성사채의발행	99,789,843,347		
사채의발행	199,116,816,653	352,551,806,753	49,692,800,000
자기주식의처분		7,473,662,500	7,630,719,200
재무활동으로인한현금유출액	(825,512,309,582)	(2,427,630,210,824)	(172,319,004,300)
단기차입금의상환	774,008,060,272	2,262,325,840,000	
유동성장기부채의상환			50,000,000,000
사채의상환	12,670,000,000		
입회금의감소	14,090,970,000	14,897,030,000	29,737,300,000
배당금의지급	24,743,279,310	82,371,249,930	77,528,819,420

자기주식의취득		68,036,090,894	15,052,884,880
현금의증가(감소)	685,074,490,281	380,020,007,019	(153,688,048,364)
기초의현금	759,668,678,098	379,648,671,079	533,336,719,443
기말의현금	1,444,743,168,379	759,668,678,098	379,648,671,079

2. 연결재무제표

연 결 재 무 상 태 표

제 41 기 2009. 12. 31 현재

제 40 기 2008. 12. 31 현재

제 39 기 2007. 12. 31 현재

(단위 : 원)

과 목	제41기	제40기	제39기
자 산			
Ⅰ. 유동자산	6,119,299,147,445	5,153,338,912,471	3,973,186,421,714
(1) 당좌자산	5,601,049,022,743	4,688,653,632,008	3,544,923,676,528
1.현금및현금성자산	1,513,477,361,217	903,198,418,709	509,854,599,858
2.단기금융상품	24,909,719,200	53,481,250,000	8,181,000,000
3.단기투자증권	-	-	4,224,843,000
4.매출채권	210,907,090,221	129,069,906,904	221,025,729,941
대손충당금	(2,150,399,949)	(1,297,205,589)	(1,715,991,170)
5.공사미수금	2,282,694,459,818	2,185,886,048,053	1,957,558,773,823
대손충당금	(104,434,110,248)	(102,862,514,184)	(44,963,238,841)
6.분양미수금	7,902,651,530	40,195,874,184	68,410,041,743
7.단기대여금	478,835,075,859	242,866,178,283	87,562,208,475
대손충당금	(66,137,627,536)	(19,131,471,716)	(13,986,229,031)
8.선급공사원가	265,423,958,828	202,330,547,320	136,369,719,012
9.미수금	261,140,160,620	188,389,132,351	221,290,080,832
대손충당금	(5,538,571,041)	(4,651,981,359)	(4,581,160,933)
10.미수수익	37,091,914,292	16,367,947,455	13,481,973,543
대손충당금	(12,177,694,624)	(4,917,434,115)	(3,938,144,834)
11.선급금	250,349,726,906	255,058,123,904	305,562,869,458
대손충당금	(6,100,066,715)	(11,002,074,739)	(11,550,733,295)
12.선급비용	49,537,933,478	34,792,819,799	39,949,953,791

13.파생상품	107,050,545,329	576,567,863,589	47,031,856,693
확정계약	299,818,324,193	-	-
14.선급법인세	285,379,625	2,041,022,430	95,651,924
15.유동성이연법인세자산	4,513,060,544	144,038,169	5,059,872,539
16. 단기영업보증금 등	6,399,101	16,177,427	-
17. 부가세대급금	3,643,732,095	2,110,965,133	-
(2)재고자산	518,250,124,702	464,685,280,463	428,262,745,186
1.완성주택	-	-	219,219,064
2.주택건설계정	276,314,761,665	325,422,810,802	282,435,650,468
3.용지	131,054,944,280	80,332,944,861	116,924,522,059
4.원재료	103,556,749,967	51,032,378,242	19,022,635,938
5.미착기자재	47,225,549	2,814,954,976	197,638,712
6.기타재고자산	7,276,443,241	5,082,191,582	9,463,078,945
Ⅱ.비유동자산	3,780,689,363,531	3,847,520,384,773	2,369,252,847,354
(1)투자자산	677,093,915,206	708,346,121,436	303,909,440,723
1.장기투자증권	600,546,581,526	540,625,170,058	258,521,948,141
2.지분법적용투자주식	27,848,465,355	70,296,980,921	45,387,492,582
3. 투자부동산	48,698,868,325	97,423,970,457	-
(2)유형자산	2,723,938,412,059	2,691,542,711,915	1,774,884,668,336
1.토지	1,472,733,508,612	1,463,661,159,700	707,347,817,421
2.코스	175,767,387,102	171,486,146,034	171,486,146,034
3.입목	29,283,865,181	29,265,375,181	29,001,415,481
4.건물	930,128,475,143	909,013,515,365	872,169,405,144
손상차손누계액	(15,774,387,754)	(16,909,498,913)	(16,909,498,913)
감가상각누계액	(177,202,756,323)	(157,447,203,612)	(138,061,386,068)
5.구축물	111,326,210,976	110,845,278,724	110,840,646,745
감가상각누계액	(21,518,146,661)	(18,805,769,735)	(16,077,607,796)
6.기계장치	50,665,826,443	50,693,108,086	49,902,166,320
감가상각누계액	(49,956,344,185)	(47,764,951,647)	(44,227,874,883)

7.건설장비	11,836,071,494	11,840,018,996	11,784,179,709
감가상각누계액	(11,779,139,555)	(11,680,568,062)	(11,535,049,654)
8.차량운반구	20,410,596,762	20,977,184,874	19,613,782,848
감가상각누계액	(19,251,908,252)	(18,688,430,774)	(16,900,679,850)
9.기타유형자산	153,619,624,397	147,895,949,966	134,311,442,903
감가상각누계액	(125,233,908,431)	(109,234,347,397)	(97,794,841,069)
10.건설중인자산	188,883,437,110	156,395,745,129	9,934,603,964
(3)무형자산	1,156,487,751	(5,999,486,942)	(25,065,060,218)
1.임대권	2,838,333,320	3,165,833,313	3,493,333,317
2.개발비	-	2,500,000	23,166,668
3.영업권	246,621,365	493,242,731	739,864,097
4.부의영업권	(9,204,414,170)	(9,779,690,055)	(29,503,854,576)
5.토지사용권	7,205,708,532	-	-
6.기타무형자산	70,238,704	118,627,069	182,430,276
(4)기타비유동자산	378,500,548,515	453,631,038,364	315,523,798,513
1.장기금융상품	41,500,000	315,236,700	314,155,200
2.장기대여금	363,811,841,146	443,146,074,123	195,083,554,994
대손충당금	(118,358,013,500)	(95,912,393,320)	(13,036,009,256)
3.장기성공사미수금	-	-	350,000,000
대손충당금	-	-	(3,500,000)
4.보증금	127,522,082,249	103,695,785,365	80,154,961,250
대손충당금	(605,970,000)	(585,970,000)	-
5.이연법인세자산	1,045,468,746	1,016,497,052	49,099,175,502
6.시설이용권	1,839,510,316	1,912,789,206	1,533,118,596
7.장기선급비용	3,204,129,558	43,019,238	2,028,342,227
자 산 총 계	9,899,988,510,976	9,000,859,297,244	6,342,439,269,068
부 채			
Ⅰ.유동부채	4,447,983,442,458	4,126,965,561,616	3,185,421,680,641
1.매입채무	1,360,035,705,029	1,492,091,107,844	1,416,609,959,054

2.단기차입금	283,226,891,619	450,875,299,445	414,511,091,060
3.미지급금	132,148,186,311	147,897,107,773	150,787,596,577
4.공사선수금	1,689,666,136,194	1,042,038,248,636	778,336,370,291
5.분양선수금	42,324,666,301	30,181,936,892	23,863,646,026
6.선수금	228,439,881,247	9,015,395,390	7,651,503,282
7.예수금	124,725,113,087	104,299,903,767	89,277,077,759
8.예수보증금	7,132,062,825	11,953,786,100	8,717,135,992
9.미지급비용	40,951,465,452	48,269,397,434	79,288,478,209
10.미지급법인세	64,975,426,721	192,168,325,171	85,592,256,853
11.미지급배당금	19,026,980	21,881,790	21,099,120
12.유동성장기부채	209,698,620,000	106,363,380,000	106,151,146,660
사채할인발행차금	(95,431,846)	-	-
13.파생상품	215,404,949,994	465,318,511,347	15,523,522,229
14.확정계약	40,212,550,847	4,885,508,283	-
15.선수수익	6,518,195,469	2,508,501,730	1,468,448,989
16.부가가치세예수금	2,408,397,762	2,343,259,075	7,622,348,540
기타충당부채	191,598,466	-	-
17. 유동성이연법인세부채	-	16,734,010,939	-
Ⅱ.비유동부채	1,915,884,961,348	1,604,906,470,862	864,557,434,832
1.사채	661,980,000,000	501,525,000,000	105,000,000,000
사채할인발행차금	(1,618,951,227)	(1,721,827,359)	(259,703,169)
2.장기차입금	208,828,662,684	109,196,829,320	66,798,333,360
3.퇴직급여충당부채	178,280,696,667	184,956,018,705	181,690,064,397
퇴직보험예치금	(106,231,079,029)	(107,839,562,990)	(114,269,094,503)
국민연금전환금	(18,069,382,315)	(2,314,357,476)	(3,037,088,576)
4.장기성예수보증금	33,329,937,603	33,920,673,128	33,990,631,755
5.임대보증금	210,011,302,722	195,559,493,097	151,125,345,177
6.입회금	339,358,668,268	335,726,518,268	341,972,883,268
7.공사손실충당부채	15,822,185,730	6,362,849,713	24,136,928,633

8.하자보수충당부채	67,007,488,713	75,048,942,811	77,409,134,490
9. 이연법인세부채	199,841,467,210	172,055,403,317	-
10.기타충당부채	126,826,162,048	100,542,175,966	-
11.장기성파생상품	517,802,274	1,888,314,362	-
부 채 총 계	6,363,868,403,806	5,731,872,032,478	4,049,979,115,473
자 본			
Ⅰ.자본금	255,000,000,000	255,000,000,000	255,000,000,000
1.보통주자본금	255,000,000,000	255,000,000,000	255,000,000,000
Ⅱ.연결자본잉여금	302,836,543,603	300,335,616,610	291,111,269,701
1.주식발행초과금	109,734,663,538	109,734,663,538	109,734,663,538
2.재평가적립금	138,491,251,297	138,491,251,297	156,344,919,772
3.기타자본잉여금	54,610,628,768	52,109,701,775	25,031,686,391
Ⅲ.연결자본조정	(86,233,225,781)	(81,881,235,630)	13,915,290,403
1.자기주식	(83,052,912,119)	(79,756,362,119)	(24,428,567,4800
2.기타자본조정	(3,180,313,662)	(2,124,873,511)	38,343,857,883
Ⅳ.연결기타포괄손익누계액	624,892,215,522	716,037,581,686	43,011,698,746
1.매도가능증권평가이익	216,544,740,044	215,801,238,165	87,114,131
2.매도가능증권평가손실	(14,500,332)	(1,186,047,137)	(13,477,873)
3.지분법자본변동	613,577,224	18,237,383,704	3,149,693,839
4.해외사업환산이익	6,851,598,329	17,045,618,170	13,611,848,079
5.파생상품평가이익	27,326,224,430	28,096,679,383	41,370,195,474
6.파생상품평가손실	(49,423,477,177)	(37,631,838,142)	(15,193,674,904)
7.재평가잉여금	422,994,053,004	475,674,547,543	-
Ⅴ.연결이익잉여금	2,194,979,965,294	1,841,475,326,862	1,570,510,254,353
1.법정적립금	63,338,748,425	60,338,748,425	51,338,748,425
2.임의적립금	1,693,335,483,658	1,352,598,703,318	1,043,242,565,160
3.미처분연결이익잉여금	438,305,733,211	428,537,875,119	475,928,940,768
Ⅵ.소수주주지분	244,644,608,533	238,019,975,238	118,911,640,392
자 본 총 계	3,536,120,107,170	3,268,987,264,766	2,292,460,153,595

부 채 및 자 본 총 계	9,899,988,510,976	9,000,859,297,244	6,342,439,269,068

연 결 손 익 계 산 서

제 41 기 (2009. 01. 01 부터 2009. 12. 31 까지)

제 40 기 (2008. 01. 01 부터 2008. 12. 31 까지)

제 39 기 (2007. 01. 01 부터 2007. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제41기	제40기	제39기
Ⅰ.매출액	7,614,539,109,445	7,102,175,609,228	6,341,462,907,848
1.공사수익	7,103,023,499,903	6,565,342,230,583	5,855,848,718,583
2.분양수익	251,049,432,964	262,603,441,383	191,136,488,398
3.객실수입	65,788,365,698	65,786,223,199	60,071,305,302
4.식음료수입	85,773,147,748	94,117,653,611	93,709,417,173
5.임대및기타수입	26,297,089,166	25,115,759,718	21,698,283,306
6.봉사료수입	13,269,118,927	14,019,560,940	13,485,143,529
7.용역매출	11,405,497,778	4,662,154,141	-
8.사용료매출	3,429,242,628	4,639,056,278	-
9.기타매출	54,503,714,633	65,889,529,375	105,513,551,557
Ⅱ.매출원가	6,584,676,737,600	6,117,779,070,870	5,400,766,592,591
1.공사원가	6,154,752,849,945	5,682,115,159,163	5,001,494,736,410
2.분양원가	215,522,424,618	165,191,914,892	151,944,786,915
3.호텔및부대사업매출원가	128,507,597,573	136,710,047,439	129,942,880,376
4.용역매출원가	11,029,726,789	43,531,180,749	-
5.사용료매출원가	3,578,936,522	3,927,788,629	-
6.기타매출원가	71,285,202,153	86,302,979,998	117,384,188,890
Ⅲ.매출총이익	1,029,862,371,845	984,396,538,358	940,696,315,257
Ⅳ.판매비와관리비	419,157,974,989	466,254,400,180	448,924,307,012
1.급여	142,201,640,734	131,246,003,667	174,940,644,742
2.퇴직급여	13,985,215,870	13,942,177,984	14,089,082,332
3.복리후생비	24,880,878,837	25,064,978,249	23,942,582,326

4.여비교통비	7,007,917,097	8,113,610,963	7,766,168,976
5.통신비	2,523,169,316	2,946,976,155	2,210,905,904
6.수도광열비	1,035,021,088	1,190,106,933	809,621,961
7.세금과공과	14,091,163,644	10,770,172,048	12,231,126,980
8.지급수수료	50,125,039,204	58,229,886,249	39,447,639,221
9.임차료	21,194,578,151	17,628,017,080	11,485,185,957
10.소모품비	1,375,881,118	1,824,461,591	1,447,899,599
11.도서인쇄비	685,256,176	821,003,531	658,060,207
12.감가상각비	22,920,954,610	22,101,400,855	22,476,763,873
13.수선비	1,558,093,864	1,479,084,983	1,336,114,426
14.보험료	4,415,364,530	4,448,425,091	4,345,895,575
15.접대비	2,961,734,750	2,358,876,941	2,973,869,765
16.광고선전비	19,655,829,432	26,267,506,518	30,740,775,375
17.차량유지비	1,625,019,282	1,759,276,080	1,612,461,832
18.운반비	64,377,006	20,065,630	7,496,536
19.회의비	1,272,108,002	1,025,473,064	1,670,658,180
20.대손상각비	2,288,403,609	60,325,568,011	6,903,811,850
21.무형자산상각비	668,240,741	601,586,425	751,380,820
22.교육훈련비	122,258,782	106,171,643	237,657,729
23.경상개발비	73,423,655,248	66,065,704,761	74,947,540,881
24.분양관리비	121,836,321	207,243,636	131,969,076
25.하자보수비	8,227,184,603	7,019,459,186	11,389,121,665
26.안전관리비	397,612	-	-
26.보상비	510,169,402	647,081,466	280,626,866
27.용역비	206,740,223	35,774,820	88,483,300
28.잡비	9,845,737	8,306,620	761,058
Ⅴ.영업이익	610,704,396,856	518,142,138,178	491,772,008,245
Ⅵ.영업외수익	549,307,827,348	1,210,521,725,454	147,302,637,152
1.이자수익	74,836,992,326	61,894,224,522	36,226,808,112

2.배당금수익	1,000,616,178	2,455,849,042	1,392,169,598
3.외환차익	94,244,570,235	195,009,207,609	15,122,622,074
4.외화환산이익	39,993,731,131	114,542,653,204	5,041,345,781
5.지분법이익	10,823,135,124	20,757,831,548	765,560,054
6.투자부동산처분이익	3,756,349,421	-	-
7.투자자산처분이익	3,000,000	-	-
8.장기투자증권처분이익	51,501,361,449	5,031,650,100	-
9.지분법적용투자주식처분이익	10,290,639,023	-	11,144,615,481
10.기타자산처분이익	-	891,952,660	-
11.유형자산처분이익	2,899,648,094	6,031,378,136	210,716,373
12.파생상품평가이익	72,830,477,697	123,609,236,262	1,812,188,478
13.파생상품거래이익	54,753,460,429	150,059,503,404	23,591,437,313
14.확정계약평가이익	46,128,207,222	426,563,026,655	-
15.부의영업권환입	575,275,885	575,275,886	1,552,834,451
16.대손충당금환입	-	2,887,847,091	-
17.하자보수충당부채환입	2,710,438,558	1,521,117,978	1,350,668,650
18.해외사업환산이익환입	2,084,077,844	-	-
19.잡이익	80,875,846,732	98,690,971,357	49,091,670,787
Ⅶ.영업외비용	640,591,900,882	1,168,003,746,940	63,654,709,309
1.이자비용	70,534,386,759	39,775,864,430	15,188,725,732
2.기타의대손상각비	77,087,012,575	88,835,526,587	-
3.외환차손	152,640,737,743	63,779,822,659	18,553,389,969
4.외화환산손실	52,614,747,924	152,698,962,376	3,422,363,080
5.매출채권처분손실	3,260,963,478	13,797,456,790	28,328,729
6.단기매매증권처분손실	-	22,450	-
투자부동산처분손실	2,319,336,867	-	-
7.장기투자증권처분손실	126,843,898	5,713,649,522	-
8.지분법적용투자주식처분손실	-	-	26,296,435
9.기부금	5,259,967,980	4,265,201,270	4,319,874,411

10.지분법손실	2,539,273,143	32,892,684,370	1,566,626,484
11.유형자산처분손실	12,298,610,028	122,704,708	135,079,780
12.유형자산손상차손	534,073,916	25,572,682,596	-
13.파생상품평가손실	61,854,123,064	435,942,416,093	952,137,231
14.파생상품거래손실	25,766,177,630	191,123,348,473	10,536,510,148
15.확정계약평가손실	97,949,712,319	3,043,505,227	-
16.해외사업환산손실상각	4,762,658,783	-	4,213,009
17.잡손실	71,043,274,775	110,439,899,389	8,921,164,301
Ⅷ.법인세비용차감전순이익	519,420,323,322	560,660,116,692	575,419,936,088
Ⅸ.법인세비용	133,847,812,021	173,985,208,187	176,400,465,705
Ⅹ.당기순이익	385,572,511,301	386,674,908,505	399,019,470,383
지배회사지분순이익	378,641,233,227	380,499,432,912	394,515,728,851
소수주주지분순이익	6,931,278,074	6,175,475,593	4,503,741,532
XI.주당손익			
기본주당순이익	7,653	7,668	7,899

연 결 자 본 변 동 표

제 41 기 (2009. 01. 01 부터 2009. 12. 31 까지)

제 40 기 (2008. 01. 01 부터 2008. 12. 31 까지)

제 39 기 (2007. 01. 01 부터 2007. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	연결 자본잉여금	연결 자본조정	연결 기타포괄 손익누계액	연결 이익잉여금	소수주주 지분	총 계
2007.01.01 (보고금액)	255,000,000,000	248,281,687,311	5,707,813,448	27,565,716,293	1,247,649,805,883	114,366,238,027	1,898,571,260,962
연차배당	-	-	-	-	(77,531,210,800)	-	(77,531,210,800)
처분후이익잉여금	-	-	-	-	1,170,118,595,083	114,366,238,027	1,821,040,050,162
당기순이익	-	-	-	-	394,515,728,851	4,503,741,532	399,019,470,383
재평가적립금의변동	-	74,951,665,221	-	-	-	-	74,951,665,221
기타자본잉여금의변동	-	(32,122,082,831)	-	-	-	-	(32,122,082,831)
연결자본조정의변동	-	-	8,207,476,955	-	-	-	8,207,476,955
연결기타포괄손익누계액의변동	-	-	-	15,445,982,453	-	-	15,445,982,453
연결이익잉여금의변동	-	-	-	-	5,875,930,419	-	5,875,930,419
소수주주지분의변동	-	-	-	-	-	41,660,833	41,660,833
2007.12.31 (전전기말)	255,000,000,000	291,111,269,701	13,915,290,403	43,011,698,746	1,570,510,254,353	118,911,640,392	2,292,460,153,595
2008.01.01 (보고금액)	255,000,000,000	291,111,269,701	13,915,290,403	43,011,698,746	1,570,510,254,353	118,911,640,392	2,292,460,153,595
연차배당	-	-	-	-	(82,372,032,600)	-	(82,372,032,600)
처분후이익잉여금	-	-	-	-	1,488,138,221,753	118,911,640,392	2,210,088,120,995

당기순이익	-	-	-	-	380,499,432,912	6,175,475,593	386,674,908,505
재평가적립금의변동	-	(17,853,668,475)	-	-	-	-	(17,853,668,475)
기타자본잉여금의변동	-	27,078,015,384	-	-	-	-	27,078,015,384
연결자본조정의변동	-	-	(95,796,526,033)	-	-	-	(95,796,526,033)
연결기타포괄손익누계액의변동	-	-	-	673,025,882,940	-	-	673,025,882,940
연결이익잉여금의변동	-	-	-	-	(27,162,327,803)	-	(27,162,327,803)
소수주주지분의변동	-	-	-	-	-	112,932,859,253	112,932,859,253
2008.12.31 (전기말)	255,000,000,000	300,335,616,610	(81,881,235,630)	716,037,581,686	1,841,475,326,862	238,019,975,238	3,268,987,264,766
2009.01.01 (보고금액)	255,000,000,000	300,335,616,610	(81,881,235,630)	716,037,581,686	1,841,475,326,862	238,019,975,238	3,268,987,264,766
연차배당	-	-	-	-	(24,739,424,500)	-	(24,739,424,500)
처분후이익잉여금	-	-	-	-	1,816,735,902,362	238,019,975,238	3,244,247,840,266
당기순이익	-	-	-	-	378,641,233,228	6,931,278,074	385,572,511,301
기타자본잉여금의변동	-	2,500,926,993	-	-	-	-	2,500,926,993
연결자본조정의변동	-	-	(4,351,990,151)	-	-	-	(4,351,990,151)
연결기타포괄손익누계액의변동	-	-	-	(91,145,366,164)	-	-	(91,145,366,164)
연결이익잉여금의변동	-	-	-	-	(397,170,296)	-	(397,170,296)
소수주주지분의변동	-	-	-	-	-	(306,644,779)	(306,644,779)
2009.12.31 (당기말)	255,000,000,000	302,836,543,603	(86,233,225,781)	624,892,215,522	2,194,979,965,294	244,644,608,533	3,536,120,107,170

연 결 현 금 흐 름 표

제 41 기 (2009. 01. 01 부터 2009. 12. 31 까지)

제 40 기 (2008. 01. 01 부터 2008. 12. 31 까지)

제 39 기 (2007. 01. 01 부터 2007. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과목	제41기	제40기	제39기
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름	628,020,383,811	601,317,256,551	(103,927,891,471)
1. 당기순이익	385,572,511,301	386,674,908,505	399,019,470,383
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	453,450,239,715	1,044,914,937,149	185,320,548,895
감가상각비	43,496,655,433	45,830,341,362	45,233,902,744
퇴직급여	47,000,690,208	49,895,588,013	45,366,815,022
급여(주식보상비용)	-	-	21,720,232,460
대손상각비	2,288,403,609	60,373,568,011	6,903,811,850
기타의대손상각비	77,087,012,575	88,835,526,587	-
하자보수충당부채전입	8,540,348,055	23,882,117,133	26,280,650,082
공사손실충당부채전입	19,247,059,010	11,024,053,806	32,009,472,987
무형자산상각비	722,562,774	641,999,245	795,757,804
이자비용(사채할인발행차금상각)	1,100,784,286	295,069,057	161,702,714
장기투자증권처분손실	126,843,898	5,713,649,522	-
외화환산손실	44,701,827,383	140,396,659,711	3,422,363,080
매출채권처분손실	3,260,963,478	13,797,456,790	28,328,729
지분법손실	2,539,273,143	32,892,684,370	1,566,626,484
유형자산처분손실	12,298,610,028	122,704,937	135,079,781
유형자산손상차손	534,073,916	25,572,682,596	-
파생상품평가손실	61,854,123,064	435,942,416,093	952,137,231
확정계약평가손실	97,949,712,319	3,043,505,227	-
해외사업환산손실상각	4,762,658,783	-	4,213,009
투자부동산처분손실	2,319,336,867	-	-

잡손실	23,055,734,073	105,583,465,485	350,546,952
지분법적용투자주식처분손실	-	-	26,296,435
유지보수비	563,566,813	1,071,449,204	362,611,531
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(252,788,928,256)	(745,349,409,537)	(40,722,889,756)
이자수익(현재가치할인차금상각)	-	-	607,401,311
유형자산처분이익	2,899,648,094	6,031,378,136	210,716,373
외화환산이익	37,638,100,794	90,212,683,522	3,890,139,928
파생상품평가이익	72,830,477,697	123,609,236,262	1,812,188,478
확정계약평가이익	46,128,207,222	426,563,026,655	-
투자부동산처분이익	3,756,349,421	-	-
투자자산처분이익	3,000,000	-	-
기타자산처분이익	-	891,952,660	-
부의영업권환입	575,275,885	575,275,886	1,552,834,451
장기투자증권처분이익	51,501,361,449	5,031,650,100	-
대손충당금환입	-	2,887,847,091	-
하자보수충당부채 환입	2,710,438,558	1,521,117,978	-
공사손실충당부채환입	9,787,722,993	28,798,132,726	20,374,379,482
지분법이익	10,823,135,124	20,757,831,548	765,560,054
지분법적용투자주식처분이익	10,290,639,023	-	11,144,615,481
해외사업환산이익환입	2,084,077,844	-	-
잡이익	1,760,494,152	38,469,276,973	365,054,198
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	41,786,561,051	(84,923,179,566)	(647,545,020,993)
매출채권의 감소	(60,489,965,142)	106,999,784,003	45,785,822,566
공사미수금의 증가	(262,248,712,335)	(313,765,406,062)	(281,982,191,491)
분양미수금의 감소(증가)	32,293,222,654	28,214,167,559	(65,350,365,813)
선급공사원가의 증가	(64,974,554,468)	(71,479,113,196)	(20,388,758,681)
미수금의 증가	(80,863,163,392)	44,109,692,409	(105,291,582,870)
미수수익의 증가	(20,328,585,458)	(2,375,981,754)	(3,522,902,018)
재고자산의 감소(증가)	27,868,620,476	(45,925,907,021)	(188,665,039,326)

선급금의 증가	(38,758,112,458)	(102,696,146,291)	(90,085,996,707)
선급비용의 감소(증가)	(13,695,429,681)	5,517,410,435	1,676,842,749
선급법인세의 감소(증가)	(289,267,850)	-	36,425,566
부가세 대급금의 감소	(771,405,731)	(180,188,594)	-
파생상품자산의 감소	98,511,274,377	16,637,728,405	-
확정계약자산 감소	177,526,027,897	(4,653,118,213)	-
장기공사미수금의 증가(감소)	-	350,000,000	14,296,400,000
이연법인세자산의 감소(증가)	(309,669,638)	(242,450,826)	9,763,845,458
유동성이연법인세자산의 감소(증가)	(103,191,285)	(1,886,885,216)	1,327,573,389
매입채무의 증가	(122,737,321,242)	14,380,293,832	45,364,234,565
미지급금의 (감소)증가	(7,710,193,596)	(131,608,912,467)	89,068,537,842
공사선수금의 증가	646,835,551,288	257,691,661,398	40,752,027,164
분양선수금의 (감소)증가	12,142,729,409	6,318,290,866	8,661,736,327
선수금의 (감소)증가	300,734,134,363	(11,566,961,902)	(59,441,120,033)
예수금의 (감소)증가	26,933,219,319	7,925,883,369	(20,679,364,863)
파생상품부채의 증가(감소)	(328,112,598,517)	(17,852,514,021)	6,875,381,019
확정계약부채의 증가	(62,622,669,755)	1,842,003,056	-
예수보증금의 (감소)증가	(4,821,333,228)	3,236,058,463	(7,754,818,582)
미지급비용의 증가	(8,159,514,403)	(35,770,241,607)	29,510,278,222
미지급법인세의 증가(감소)	(139,772,209,766)	187,456,111,305	(25,220,822,191)
선수수익의 증가	4,009,693,739	1,040,052,741	220,219,041
하자보수충당부채의 감소	(14,417,289,913)	(24,907,826,334)	(23,467,978,612)
퇴직금의 지급	(53,661,663,083)	(46,634,912,416)	(32,048,716,494)
퇴직보험예치금의 증가	(14,785,514,878)	6,429,531,513	(19,076,127,779)
국민연금전환금의 감소	642,293,800	722,731,100	554,101,401
해외사업환산이익의 증가(감소)	(189,444,767)	13,306,114,671	(419,077,096)
부가세예수금의 감소(증가)	595,020,567	(10,105,368,639)	(625,421,726)
장기성예수보증금의 증가	-	(64,000,000)	-
임대보증금의 증가	9,608,768,010	38,280,622,854	2,581,837,980

입회비의 증가	-	(431,350,000)	-
이연법인세부채의감소	3,484,215,212	(3,234,032,986)	-
기타충당부채의 증가	423,600,526		
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름	(185,873,018,723)	(420,925,309,194)	(215,122,245,529)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	722,359,572,709	426,554,822,136	213,911,485,817
단기금융상품의 감소	31,364,186,000	2,020,000,000	1,214,852,143
단기대여금의 감소	486,626,453,028	299,886,447,153	174,771,747,592
장기금융상품의 감소	1,077,000	8,003,345,000	272,655,200
단기투자증권의 처분	503,000,000	8,354,453,000	3,803,587,000
장기투자증권의 처분	82,486,058,711	48,375,435,578	-
장기대여금의 감소	38,273,747,346	6,703,373,676	-
보증금의 감소	47,526,469,105	30,574,404,868	14,593,833,171
시설이용권의 감소	163,636,363	31,350,000	310,500,001
토지의 처분	4,735,271,712	17,846,773,245	-
건물의 처분	4,515,578,005	160,000,000	-
구축물의 처분	3,206,100	-	75,230,056
기계장치의 처분	2,000,000	40,712,707	276,014
차량운반구의 처분	195,914,142	181,665,917	258,084,057
기타유형자산의 처분	203,392,767	124,642,604	164,335,140
지분법적용투자주식의 처분	19,306,760,000	4,252,218,388	18,437,384,775
투자부동산의처분	6,452,822,430		
기타무형자산의처분	-	-	9,000,668
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(908,232,591,432)	(847,480,131,330)	(429,033,731,346)
단기금융상품의 증가	2,520,000,000	47,320,250,000	4,515,000,000
단기대여금의 증가	557,098,901,490	392,159,935,696	153,375,530,916
장기금융상품의 증가	-	8,001,003,500	272,655,200
장기투자증권의 취득	69,106,410,000	60,122,910,540	46,880,100,000
장기대여금의 증가	158,782,288,516	84,082,620,548	111,219,090,002
지분법적용투자주식의 취득	1,696,448,502	18,007,486,320	3,317,292,291

보증금의 증가	71,017,978,864	53,731,183,398	28,491,017,957
시설이용권의 증가	185,851,371	64,794,800	571,112,161
토지의 취득	3,381,010,650	245,237,821	3,111,260,112
건물의 취득	6,863,230,254	253,329,039	517,061,382
구축물의 취득	483,000,000	1,426,345	3,520,000
입목의취득	18,490,000	-	-
기계장치의 취득	947,843,550	782,904,279	82,689,600
건설장비의 취득	-	55,839,287	-
차량운반구의 취득	322,715,757	1,361,843,910	2,325,695,413
기타유형자산의 취득	7,119,206,180	16,927,179,317	12,073,456,937
건설중인자산의 증가	28,689,216,298	164,362,186,530	62,278,249,375
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름	176,074,320,746	187,691,673,028	250,700,125,971
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	1,345,219,243,018	3,376,492,683,497	697,013,274,841
단기차입금의 차입	799,522,829,506	2,917,028,662,724	582,024,224,607
사채의 발행	274,116,816,653	352,551,806,753	64,692,800,000
장기차입금의 차입	147,279,674,000	82,930,074,000	955,000,000
유동성장기부채의 발행	99,789,843,347	-	-
자기주식의 처분	-	7,473,662,500	7,630,719,200
임대보증금의 증가	6,571,096,215	7,834,274,162	9,326,149,157
장기성예수보증금의 증가	213,863,297	23,538,358	227,351,877
입회금의 증가	17,725,120,000	8,650,665,000	32,157,030,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(1,169,144,922,272)	(3,188,801,010,469)	(446,313,148,870)
단기차입금의 상환	964,272,187,717	2,912,123,142,740	222,621,823,126
장기차입금의 상환	8,004,740,764	-	-
배당금의 지급	70,196,726,564	87,228,272,284	84,102,651,264
유동성장기부채의 상환	42,278,190,035	74,824,480,000	74,798,489,600
사채의 상환	67,670,000,000	30,000,000,000	20,000,000,000
입회금의 감소	14,524,320,000	14,897,030,000	29,737,300,000
임대보증금의 감소	1,728,054,600	1,680,749,096	-

장기성예수보증금의 감소	470,702,592	11,245,455	-
자기주식의 취득	-	68,036,090,894	15,052,884,880
Ⅳ. 환율변동으로 인한 차이	(1,680,310,420)	25,260,198,466	7,359,205,094
Ⅴ. 연결범위변동으로인한 현금의 증가	(6,262,432,906)	-	6,160,959,862
Ⅵ. 현금의증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ+Ⅳ+Ⅴ)	610,278,942,508	393,343,818,851	(54,829,846,073)
Ⅶ. 기초의현금	903,198,418,709	509,854,599,858	564,684,445,931
Ⅷ. 기말의현금	1,513,477,361,217	903,198,418,709	509,854,599,858

3. 대손충당금 설정현황

가. 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

(단위 : 백만원)

구 분	계정과목	계정과목	채권총액	대손충당금	대손충당금 설정률(%)
제41기	매출채권	매출채권	210,368	2,104	1.00
		공사미수금	2,317,742	104,434	4.51
		소계	2,528,110	106,538	4.21
	기타	단기대여금	442,038	66,184	14.97
		미수금	259,995	5,542	2.13
		미수수익	37,501	12,188	32.50
		선급금	193,065	6,100	3.16
		장기대여금	370,152	118,421	31.99
		보증금	122,509	606	0.49
		소계	1,425,260	209,041	14.67
	합 계		3,953,370	315,579	8.00
제40기	매출채권	매출채권	121,641	1,216	1.00
		공사미수금	2,184,102	102,863	4.71
		소계	2,305,743	104,079	4.51
	기타	단기대여금	255,107	20,124	7.89
		미수금	187,035	4,672	2.50
		미수수익	16,639	5,070	30.47
		선급금	199,340	11,002	5.52
		장기대여금	449,849	95,912	21.32
		보증금	99,872	586	0.59
		소계	1,207,842	137,366	11.37
	합 계		3,513,585	241,445	6.87
제39기	매출채권	매출채권	164,778	1,648	1.00

		공사미수금	1,933,281	44,983	2.33
		장기성공사미수금	350	4	1.14
		소계	2,098,409	46,635	2.22
	기타	단기대여금	87,562	13,986	15.97
		미수금	228,274	4,685	2.05
		미수수익	13,375	3,939	29.45
		선급금	304,462	11,551	3.79
		장기대여금	195,084	13,036	6.68
		소계	828,757	47,197	5.69
	합 계		2,927,166	93,832	3.21

* 분양미수금은 당사 대손 설정 대상 채권 아님.

나. 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황

(단위: 백만원)

구 분	제41기	제40기	제39기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	241,445	93,832	86,802
2. 순대손처리액(①-②±③)	4,356	2,622	138
① 대손처리액(상각채권액)	-	-	-
② 상각채권회수액	-	2,888	-
③ 기타증감액	4,356	266	138
3. 대손상각비 계상(환입)액	78,490	150,235	7,168
4. 기말 대손충당금 잔액합계	315,579	241,445	93,832

다. 매출채권 관련 대손충당금 설정방침

당사는 기업회계기준과 내부회계기준에 의거하여 매출채권에 대한 월령분석, 과거 대손경험률 등을 토대로 회수기일 경과채권, 사고채권 등을 파악하여 합리적이고 객관적인 기준에 따라 대손예상액을 산정하고 대손충당금 잔액을 비교하여 양자의 차액만큼 대손충당금 계정에 추가하거나 환입하는 방법으로 처리하였습니다.

대손충당금을 추가할 경우에는 공사매출관련 채권은 판매비와 관리비의 대손상각비로 , 비경상적 기타채권은 영업외 비용으로 처리하고 있으며 환입할 경우에는 영업외수익의 대손충당금 환입으로 처리하고 있습니다.

라. 2009년 12월 31일 현재 경과기간별 매출채권 잔액 현황

(단위: 백만원,%)

구 분		6월 이하	6월초과 1년이하	1년초과 3년이하	3년초과	계
금액	일반	1,050,811	702,051	601,928	19,435	2,374,225
	특수관계자	105,839	29,655	17,839	552	153,885
	계	1,156,650	731,706	619,767	19,987	2,528,110
구성비율		45.75	28.94	24.52	0.79	100.00

* 매출채권잔액은 공사미수금, 매출채권의 합계임 (분양미수금 제외)

4. 재고자산 현황

가. 최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위: 백만원)

사업부문	계정과목	제41기	제40기	제39기	비고
건 축	원재료	8,282	4,912	3,315	
	기타재고자산	-	-	172	
	소 계	8,282	4,912	3,487	
주 택	완성주택	-	-	219	
	주택건설계정	245,259	318,930	282,438	
	용지	80,209	80,333	116,924	
	원재료	34,865	17,507	6,502	
	소 계	360,333	416,770	406,083	
토 목	원재료	8,944	5,839	1,082	
	미착기자재	45	-	-	
	기타재고자산	6,771	4,809	6,586	
	소 계	15,760	10,648	7,668	
플랜트	원재료	35,848	14,964	1,109	
	미착기자재	2	2,812	197	

	소 계	35,850	17,776	1,306	
발전・환경	원재료	1,224	1,927	2,534	
	미착기자재	-	3	1	
	소 계	1,224	1,930	2,535	
기 타	원재료	7,414	5,062	3,160	
	기타재고자산	123	120	199	
	소 계	7,537	5,182	3,359	
합 계	완성주택	-	-	219	
	주택건설계정	245,259	318,930	282,438	
	용지	80,209	80,333	116,924	
	원재료	96,577	50,211	17,702	
	미착기자재	47	2,815	198	
	기타재고자산	6,894	4,929	6,957	
	합 계	428,986	457,218	424,438	
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		4.80%	5.59%	7.41%	
재고자산회전율(회수) [연환산매출원가÷{(기초재고+ 기말재고)÷2}]		14.49회	13.5회	16.6회	

나. 재고자산의 실사내역 등

(1) 실사일자 및 전문가의 참여 또는 감사인의 입회여부 등

당사는 2009년 12월말 재무제표를 작성함에 있어서 2009년 11월 25일부터 11월 28일까지 감사인의 입회 하에 재고조사를 실시하여 실사차이 발생분은 당기 재무상태표에 반영하였으며, 12월 31일 자체 재고실사를 실시하여 재무상태표일 현재 재고자산은 장부재고와 실사재고가 일치함을 확인하였습니다.

(2) 재고자산 실사내역

(단위 : 백만원)

계정과목	취득원가	보유금액	당기 평가손실	기말잔액	비고
용 지	80,209	80,209	-	80,209	
합계	80,209	80,209	-	80,209	

5. 기업어음증권 발행실적 등

가. 기업어음증권 발행실적

(단위 : 백만원)

발행연도	총발행금액	금리(%)	잔액	비고
2007	951,300	4.98 ~ 7.08	-	
2008	1,755,000	5.28 ~ 8.23	-	
2009	300,000	3.30 ~ 8.23	-	
합 계	3,006,300	-	-	

나. 미상환 기업어음증권

(기준일 : 2009.12.31) (단위 : 백만원)

잔여만기일	10일 이하	30일 이하	90일 이하	180일 이하	1년 이하	1년 이상	합계
미상환 잔액	-	-	-	-	-	-	-

XII. 부속명세서

1. 공정가치평가 절차 요약

가. 공정가액으로 평가한 시장성없는 지분성증권 내역

(단위: 백만원,주)

종류	발행회사	수량	취득원가	장부가액	공정가액	미실현 보유손익	손상차손	
							당기이전	당기
보통주	대한주택보증(주)	1,038,490	21,532	-	-	-	21,532	-
보통주	부산관광개발	80,000	400	-	-	-	400	-
보통주	T.B.P.L.	625,000	2,444	-	-	-	2,444	-
보통주	서울고속도로	24,840,000	124,200	400,719	400,719	276,519	-	-
합 계			148,576	400,719	400,719	276,519	24,376	-

나. 시장성없는 지분성증권의 평가방법 등

- 시장성 없는 지분증권은공정가치를 재무상태표 가액으로 하되, 시장성 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하며, 취득원가 대비 순자산가액이 현저하게 하락하는 경우 손상차손으로 회계처리 하였습니다.
- 지분법 평가대상 주식(피투자회사 지분 20% 이상이면서 피투자회사에 중대한 영향력을 행사할 수 없다는 명백한 반증이 없는 경우)은 지분법 평가 하였습니다.

다. 유형자산 재평가 내역

구분	2008년 기초	취득/자본적지출	처분	대체	재평가	재평가차손	2008년 기말
토지	383,448	245	12,123	(*)37,639	305,242	25,573	688,878

* 공사미수금, 선급금 및 용지에서 일부 대체되었음.

라. 유형자산 재평가 방법

당사는 2008년 기업회계기준서 제5호 유형자산의 개정내용을 조기적용하여 토지에 대하여 재평가를 실시하였습니다. 토지의 공정가치를 결정하기 위해 당사는 공인된 독립적인 감정평가법인에 평가를 의뢰하였습니다. 공정가치는 실제 시장 가격을 기초로 특정 자산의 특징, 위치 및 상태에 따른 차이를 고려하는 등 시장에 근거한 증거를 참고하여 결정되었으며, 재평가기준일은 2008년 12월 31일 입니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

2. 전문가와의 이해관계