

재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 천원)

	제 51 기	제 50 기	제 49 기	제 48 기	제 47 기
[유동자산]	275,700,997	231,426,607	252,650,455	238,712,732	283,651,808
· 당좌자산	262,622,982	209,830,259	216,098,563	212,275,882	240,382,960
· 재고자산	13,078,015	21,596,348	36,551,892	26,436,851	43,268,848
[고정자산]	74,234,398	90,502,009	73,737,353	66,900,778	71,728,240
· 투자자산	61,808,797	79,994,732	63,102,275	56,357,457	60,514,792
· 유형자산	11,721,243	10,332,464	10,541,233	10,514,922	11,174,648
· 무형자산	704,358	174,813	93,845	28,400	38,800
자산총계	349,935,395	312,928,616	326,387,808	305,613,511	355,380,048
[유동부채]	182,146,439	183,414,258	215,642,462	228,518,625	255,814,481
[고정부채]	120,827,855	62,120,879	62,002,428	35,869,013	89,097,908
부채총계	302,974,294	245,535,137	277,644,890	264,387,638	344,912,389
[자본금]	42,361,700	127,085,105	127,085,105	124,085,105	111,355,105
[자본잉여금]	38,177,965	0	0	0	0
· 감자차익	38,174,024	0	0	0	0
· 자기주식처분이익	3,940	0	0	0	0
[이익잉여금]	△32,922,287	△50,509,824	△77,741,207	△85,263,492	△100,307,279
[자본조정]	△656,277	△181,802	△600,980	2,404,260	△580,167
자본총계	46,961,101	76,393,479	48,742,918	41,225,873	10,467,659
매출액	414,515,722	371,444,974	351,854,552	343,412,015	334,640,432
영업이익	50,862,632	14,046,491	17,231,934	25,249,906	18,201,896
경상이익	△17,510,148	11,003,454	6,551,604	12,550,047	△3,260,405
당기순이익	△28,961,844	27,231,383	7,522,286	15,043,787	7,705,790

[△는 부(-)의 수치임]

2. 재무제표 이용상의 유의점

가. 재무제표 작성기준

1) 당사는 회계처리 및 재무제표 등을 작성함에 있어, 기업회계기준 및 건설업회계 처리기준에 따르고 있으며, 당사가 작성한 재무제표에 대한 공인회계사의 감사의견은 다음과 같습니다.

구 분	제 51 기 2004.01.01 ~ 2004.12.31	제 50 기 2003.01.01 ~ 2003.12.31	제 49 기 2002.01.01 ~ 2002.12.31
감 사 인	삼일회계법인	삼일회계법인	삼일회계법인
감사의견	적 정	적 정	적 정

(2) 따라서 "1.요약재무정보" 및 "재무제표"에 기재된 내용은 모두 기업회계기준 및 건설업 회계처리 준칙에 부합되는 재무제표이며, 정기주주총회에서 승인받은 재무제표와 각각 그 내용이 일치합니다

나. 기업회계기준 등의 위반사항

- (1) 재무제표를 수정하여야 하는 위반사항
- 해당사항 없음.
- (2) 재무제표 수정과 관련없는 위반사항
- 해당사항 없음.

다. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 감사인의 감사의견 등 1의 라.특기사항요약과 동일한 내용임.

3. 회계정보에 관한 사항

가. 대손충당금 설정현황

(1) 최근 3사업연도의 계정과목별 대손충당금 설정내역

(단위 : 백만원,%)

구분	관련 계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정비율	비고
제 51 기	매출채권	13,250	6,845	51.66%	-
	공사미수금	131,410	2,136	1.63%	-
	분양미수금	6,887	14	0.20%	-
	단기대여금	40,575	140	0.35%	-
	미수금	25,849	3,110	12.03%	-
	선급금	2,970	418	14.07%	-
	장기성매출채권	11,905	10,474	87.98%	-
	장기대여금	734	734	100.00%	-
	장기성미수수익	11,007	11,007	100.00%	-
	보증금	6,869	2	0.03%	-
	장기성미수금	59,100	59,100	100.00%	-
제 50 기	매출채권	13,584	6,860	50.50%	-
	공사미수금	56,345	2,067	3.67%	-
	미수금	33,133	2,898	8.75%	-
	단기대여금	23,614	118	0.50%	-
	선급금	935	91	9.73%	-
	장기성매출채권	13,661	8,197	60.00%	-
	장기대여금	13,234	796	6.01%	-
	장기성미수수익	11,007	11,007	100.00%	-
제 49 기	매출채권	25,310	9,888	39.07%	-
	공사미수금	69,967	2,165	3.09%	-
	미수금	40,186	5,642	14.04%	-
	단기대여금	5,208	26	0.50%	-
	선급금	5,044	97	1.92%	-
	장기성매출채권	33,619	23,649	70.34%	현할차 차감액

	장기대여금	13,234	796	6.01%	-
	장기성미수수익	12,095	6,093	50.38%	-

(2) 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황

(단위 : 백만원)

구 분	제 51 기	제 50 기	제 49 기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	32,034	48,357	46,571
2. 순대손처리액(① - ② ± ③)	0	(-)30,639	(-)11,779
① 대손처리액(상각채권액)	0	(-)30,255	0
② 상각채권회수액	0	0	0
③ 기타증감액	0	(-)384	(-)11,779
3. 대손상각비 계상(환입)액	61,945	14,316	13,565
4. 기말 대손충당금 잔액합계	93,979	32,034	48,357

(3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

회사는 대차대조표일 현재의 매출채권 잔액에 대하여 회수가능액을 고려하여 미래 대손예상액을 추정하여 각 채권별로 대손충당금을 설정하고 있습니다.

매출채권 등에 대한 대손충당금의 설정에 대하여 개별적 분석방법을 통하여 설정하고 있으며, 구체적인 설정방법은 다음과 같습니다.

1. 거래처가 부도, 파산등의 경우 100% 대손설정을 원칙으로 하되 다만, 채권에 대한 담보자산(가압류, 근저당 설정 등)이 있는 경우 공정가액으로 평가하고 평가한 금액이 채권가액에 미달하는 경우 동 차액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.
2. 거래처가 법원에 의하여 정리중인 경우 법원의 인가를 받은 정리계획에 의한 배당 가액을 제외한 잔액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 당해 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권잔액 현황

(단위 : 백만원)

구 분		6월 이하	6월 초과 1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	계
금 액	외상매출금	2,316	0	0	3	2,319
	받을어음	654	0	0	0	654
	부도어음	0	0	0	10,278	10,278
	공사미수금	129,479	57	0	1,874	131,410
	단기대여금	16,789	12,412	11,375	0	40,576
	미수금	15,109	1,130	625	8,985	25,849
	분양미수금	6,858	29	0	0	6,887
	미수수익	1,685	1,217	147	11	3,060
	선급금	2,167	575	141	87	2,970
	영업보증금	76	511	1,049	1,143	2,779
	영업대여금	0	0	0	734	734
	장기성받을어음	0	0	0	11,905	11,905
	장기미수수익	0	0	0	11,007	11,007

	장기성미수금	57,100	2,000	0	0	59,100
	임직원회령미수금	9,271	0	0	0	9,271
	계	241,504	17,931	13,337	46,027	318,799
	구성비율	75.75%	5.62%	4.18%	14.44%	100 %

나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

(1) 최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위 : 백만원, %, 회)

사업부문	계정과목	제51기	제50기	제49기	비고
국내공사	재 료	4,552	3,878	3,212	-
	가설재	440	352	398	-
	소 계	4,992	4,230	3,610	-
분양매출	완성주택	5,082	-	-	-
	미성주택	0	2,829	1,068	-
	택 지	1,490	13,493	30,625	-
	재 료	0	113	69	-
	가설재	0	23	46	-
	소 계	6,572	16,458	31,808	-
철구매출	재 료	1,514	905	769	-
	소 계	1,514	905	769	-
상품매출	상 품	0	3	365	-
	소 계	0	3	365	-
합 계	완성주택	5,082	-	-	-
	미성주택	0	2,829	1,068	-
	택 지	1,490	13,493	30,625	-
	재 료	6,066	4,896	4,050	-
	가설재	440	375	444	-
	상 품	0	3	365	-
	합 계	13,078	21,596	36,552	-
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		3.74%	6.71%	11.20%	-
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고 + 기말재고)÷2}]		19.47회	12.78회	11.17회	-

(2) 재고자산의 실사내역 등

재고자산의 수량은 계속기록법에 의하여 파악되고, 매기말 실지재고조사에 의하여 확정되며, 주택, 택지, 상품은 개별법, 재료는 선입선출법에 의하여 산정된 취득원가로 평가되고 있으며, 가설재는 취득원가에서 사용정도에 따라 계산된 손료를 차감한 금액으로 평가되고 있습니다. 다만, 재고자산의 순실현가능가액이 취득원가보다 하락한 경우에는 순실현가

능가액을 대차대조표가액으로 하고 있습니다.

또한, 회사는 장기간 소요되는 재고자산 등의 매입 또는 제조등에 사용된 차입금에 대하여 당해 자산의 제조 또는 취득완료시까지 발생된 이자비용과 기타 이와 유사한 금융비용을 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있으며, 당기 및 전기중 재고자산의 취득원가로 계상된 금액은 각각 146,778천원과 609,488천원입니다.

다. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

- 회사는 2002년까지 이연법인세차를 인식하지 않았으나, 2001회계연도 이후 지속적인 경상이익실현을 고려할 때 향후 이연법인세차의 실현가능성이 높다고 판단하여 2003년부터 이연법인세차를 자산으로 계상하였습니다

라. 최근 5사업연도 중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인

- 회사는 2004년 10월 발생한 전 대표이사의 횡령사건 관련 미수금 및 장기성 미수수익, 장기성 미수금 대손충당금을 설정함으로써 적자전환되었습니다.

마. 최근 5사업연도 중 직전사업연도대비 당기순이익 증감율이 30% 이상이거나 흑자전환인 사업연도와 그 주요원인

구 분	주요내용	비 고
제 46 기	채권·채무 재조정에 따른 특별이익 증가	흑자전환
제 48 기	대손충당금 설정요인 감소와 이자율 재조정으로 인한 금융비용 등 감소	당기순이익 전기대비 95%증가
제 49 기	대한주택보증 평가손 및 기타 채권의 대손반영에 따른 대손충당금 설정 증가	당기순이익 전기대비 50%감소
제 50 기	당사 보유 비수익자산 매각에 따른 처분이익 증가 및 이연법인세계상	당기순이익 전기대비 262% 증가
제 51 기	대표이사 횡령사건 관련 미수금 및 장기성미수수익, 장기성 미수금대손충당금 설정	당기순이익 전기대비 206%감소

바. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황

(1) 공정가액으로 평가한 시장성없는 지분성증권 내역

(단위:천원)

회사명	2004					2003
	보유주식수	지분율(%)	취득원가	순자산가액	장부가액	장부가액
심양삼리남광방치 산업유한공사	-	50	6,897,240	6,271,515	6,271,515	-
SK NewYork L.L.C	-	40	3,477,900	-	-	-
-	-	-	10,375,140	6,271,515	6,271,515	-

(2) 시장성없는 지분성증권의 평가방법 등

(단위:천원)

회사명	취득가액	지분법평가손익	기타증감액	기말평가액
-----	------	---------	-------	-------

심양삼리남광방치 산업유한공사	6,897,240	(-)37,837	(-)587,888	(-)6,271,515
SK NewYork L.L.C	3,477,900	(-)3,477,900	-	-
-	10,375,140	(-)3,515,737	(-)587,888	(-)6,271,515

가. SK NewYork L.L.C는 회복가능성이 없는 것으로 판단하여 취득원가 3,477,900
천원을 전액 지분법평가손실(영업외비용)로 처리하였습니다.

나. 2004년 12월 31일 현재 지분법적용투자주식의 평가에 따른 지분법적용투자주식평가손
실(자본조정)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원).

구분	취득가액	지분법평가손익	기타증감액	기말평가액
지분법적용투자 주식평가손실	-	587,888	-	587,888

4. 재무제표

가. 대차대조표

대 차 대 조 표

제 51 기 2004. 12. 31 현재

제 50 기 2003. 12. 31 현재

제 49 기 2002. 12. 31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 51 기	제 50 기	제 49 기
자 산	-	-	-
1. 유 동 자 산	275,700,997,031	231,426,606,626	252,650,454,778
(1) 당 좌 자 산	262,622,982,079	209,830,258,342	216,098,562,908
1. 현금 및 등가물	28,269,823,025	80,285,945,986	70,859,563,621
2. 단기금융상품	18,100,903,225	5,012,876,000	8,338,356,000
3. 매도가능증권	729,147,471	1,689,859	252,973
4. 매 출 채 권	13,250,374,651	13,583,885,655	25,309,969,702
대 손 총 당 금	(-)6,845,025,080	(-)6,859,639,937	(-)9,887,997,058
5. 공 사 미 수 금	131,409,541,349	56,345,259,765	69,966,659,137
대 손 총 당 금	(-)2,135,574,618	(-)2,067,136,662	(-)2,164,871,287
6. 분 양 미 수 금	6,886,518,503	2,227,680,923	77,751,370
대손총당금	(-)14,401,728	-	-
7. 단 기 대 여 금	40,575,700,064	23,614,142,450	5,208,000,000
대 손 총 당 금	(-)140,378,490	(-)118,070,712	(-)26,040,000
8. 미 수 금	25,849,001,394	33,132,767,155	40,185,770,481
대 손 총 당 금	(-)3,109,814,261	(-)2,898,060,126	(-)5,641,902,521
9. 미 수 수 익	3,059,986,739	303,040,415	382,783,675
10. 선 급 금	2,970,021,381	934,713,736	5,043,695,784
대 손 총 당 금	(-)417,729,746	(-)91,238,569	(-)97,497,265

11. 선 급 비 용	3,449,003,107	5,860,260,612	7,024,459,491
12. 선 급 공 사 비	735,885,093	562,141,792	1,313,922,349
13. 선 급 법 인 세	0	0	205,686,456
(2) 재 고 자 산	13,078,014,952	21,596,348,284	36,551,891,870
1. 재 료	6,065,802,407	4,896,001,281	4,050,088,061
2. 가 설 재	440,116,367	374,675,070	444,135,882
3. 완 성 주 택	5,082,241,169	-	-
4. 미 성 주 택	0	2,829,435,914	1,068,004,430
5. 택 지	1,489,855,009	13,492,776,188	30,624,669,136
6. 상 품	0	3,459,831	364,994,361
7. 미 착 품	-	-	-
II. 고 정 자 산	74,234,398,328	90,502,009,463	73,737,353,267
(1) 투 자 자 산	61,808,797,052	79,994,731,962	63,102,274,941
1. 장기금융상품	114,500,000	117,500,000	25,500,000
2. 매도가능증권(투자)	27,687,574,514	31,303,162,163	29,923,799,274
3. 지분법적용투자주식	6,271,515,238	0	0
4. 장기성 매출채권	11,904,988,335	13,661,424,629	40,320,098,634
현재가치 할인차금	0	0	(-)6,700,621,234
대손충당금	(-)10,473,834,918	(-)8,196,854,777	(-)23,649,336,440
5. 보 증 금	6,868,563,572	9,054,045,957	4,743,600,717
대손충당금	(-)1,905,903	0	0
6. 장 기 대 여 금	733,612,800	13,233,612,800	13,233,612,800
대 손 충 당 금	(-)733,612,800	(-)796,112,800	(-)796,112,800
7. 장기성 미수수익	11,006,808,129	11,006,808,129	12,094,701,890
대 손 충 당 금	(-)11,006,808,129	(-)11,006,808,129	(-)6,092,967,900
8. 임직원횡령미수금	9,271,138,110	0	0
9. 장기성미수금	59,100,000,000	0	0
대손충당금	(-)59,100,000,000	0	0
10. 이연법인세차	10,166,258,104	21,617,953,990	0
(2) 유 형 자 산	11,721,243,355	10,332,463,759	10,541,233,426
1. 토 지	6,736,981,849	6,736,981,849	6,736,981,849
2. 건 물	3,347,401,042	2,811,918,892	2,766,418,892
감가상각누계액	(-)1,224,851,298	(-)1,131,465,189	(-)1,041,425,843
3. 구 축 물	2,378,752,369	2,203,625,573	2,203,625,573
감가상각누계액	(-)1,418,561,359	(-)1,314,566,475	(-)1,213,659,534
4. 건 설 용 장 비	401,268,522	401,268,522	392,268,522
감가상각누계액	(-)397,253,018	(-)393,956,772	(-)369,820,123
5. 기 계 장 치	6,216,759,857	5,272,111,857	5,272,111,857
감가상각누계액	(-)5,228,395,712	(-)5,153,915,707	(-)4,994,850,993
6. 차 량 운 반 구	312,665,992	312,665,992	404,364,097
감가상각누계액	(-)306,653,678	(-)300,688,082	(-)372,870,646
7. 기타의 유형자산	5,565,572,869	5,303,991,064	4,770,801,226
감가상각누계액	(-)4,662,444,080	(-)4,415,507,765	(-)4,012,711,451
(3) 무 형 자 산	704,357,921	174,813,742	93,844,900

1. 산업재산권	92,919,026	0	0
1. 기타의 무형자산	611,438,895	174,813,742	93,844,900
자 산 총 계	349,935,395,359	321,928,616,089	326,387,808,045
부 채	-	-	-
I. 유 동 부 채	182,146,439,061	183,414,257,610	215,642,462,307
1. 매 입 채 무	76,128,199,093	114,141,524,855	159,129,528,457
2. 단 기 차 입 금	37,324,500,000	10,004,601,534	4,000,000,000
현재가치할인차금	0	0	0
3. 단 기사채	0	0	0
사채할인발행차금	0	0	0
4. 미 지 급 금	5,904,256,064	7,672,074,413	8,330,308,274
5. 선 수 금	19,203,809,340	19,391,519,096	4,814,756,900
6. 분 양 선 수 금	0	692,248,797	4,999,769,345
7. 예 수 금	141,376,381	382,691,444	153,050,274
8. 기타의 유동부채	0	0	0
9. 미 지 급 비 용	1,375,567,164	1,669,382,262	565,111,034
10. 유동성하자보수충당금	646,980,843	874,602,762	625,908,278
11. 미지급 법인세	0	4,726,466,640	0
12. 유동성 장기부채	40,466,666,660	22,466,666,660	32,320,000,000
현재가치할인차금	0	0	(-)1,469,764,866
사채할인발행차금	(-)324,752,070	(-)31,017,748	0
13. 선 수 수 익	78,429,065	0	0
14. 예수보증금	1,201,406,521	1,423,496,895	2,173,794,611
II. 고 정 부 채	120,827,855,397	62,120,879,038	62,002,427,732
1. 사 채	99,000,000,000	30,000,000,000	22,000,000,000
사채할인발행차금	(-)933,424,433	(-)493,674,538	(-)80,150,939
2. 장 기 차 입 금	4,666,666,680	5,133,333,340	17,600,000,000
현재가치할인차금	0	0	0
3. 퇴직급여 총당금	1,659,533,805	16,010,348,404	15,228,308,371
퇴직보험예치금	(-)810,391,794	(-)5,000,640,878	0
국민연금전환금	0	(-)524,930,000	(-)665,216,000
4. 하자보수충당금	5,332,129,919	5,328,528,175	5,743,293,859
5. 공사손실 총당금	4,713,221,856	6,202,181,805	471,286,660
6. 장기성 예수보증금	0	465,732,730	1,704,905,781
7. 우발부채충당금	7,200,119,364	5,000,000,000	
부 채 총 계	302,974,294,458	245,535,136,648	277,644,890,039
자 본	-	-	-
I. 자 본 금	42,361,700,000	127,085,105,000	127,085,105,000
1. 보 통 주	33,082,110,000	99,246,330,000	99,246,330,000
2. 우 선 주	9,279,590,000	27,838,775,000	27,838,775,000
II. 자 본 잉 여 금	38,177,964,853	0	0
1. 감자차익	38,174,024,079	0	0
2. 자기주식처분이익	3,940,774	0	0
III. 이익잉여금(결손금)	(-)32,922,286,713	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895

1. 이익준비금	-	-	0
2. 기업합리화적립금	-	-	0
3. 재무구조개선적립금	-	-	0
4. 차기이월이익잉여금	(-)32,922,286,713	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895
(당기순이익)	-	-	-
- 당 기 : (-)28,961,844,097 원	-	-	-
- 전 기 : 27,231,383,358 원	-	-	-
VI. 자본조정	(-)656,277,239	(-)181,802,022	(-)600,980,099
1. 해외사업환산대	-	-	-
2. 주식할인발행차금	(-)604,446,865	(-)600,017,774	(-)600,017,774
3. 매도가능증권평가이익	554,007,701	473,871,201	-
4. 매도가능증권평가손실	(-)17,950,305	(-)55,655,449	(-)962,325
5. 지분법적용투자주식평가손실	(-)587,887,770	-	-
자 본 총 계	46,961,100,901	76,393,479,441	48,742,918,006
부 채 와 자 본 총 계	349,935,395,359	321,928,616,089	326,387,808,045

나. 손익계산서

손익계산서

제 51 기 (2004. 01. 01 부터 2004. 12. 31 까지)

제 50 기 (2003. 01. 01 부터 2003. 12. 31 까지)

제 49 기 (2002. 01. 01 부터 2002. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 51 기	제 50 기	제 49 기
I. 매출액	414,515,721,596	371,444,973,859	351,854,552,140
1. 국내공사수입	347,451,474,575	313,418,762,869	297,222,314,095
2. 분양매출수입	54,957,292,623	46,368,557,271	36,422,379,054
3. 철구매출수입	11,016,936,216	11,204,047,627	13,161,787,524
4. 상품매출수입	1,090,018,182	453,606,092	5,048,071,467
II. 매출원가	337,599,636,775	337,621,954,081	314,410,875,015
1. 국내공사원가	276,702,810,686	283,214,766,466	263,417,436,593
2. 분양매출원가	50,385,162,850	43,495,357,117	33,889,253,965
3. 철구매출원가	9,610,349,239	10,365,903,758	12,599,340,459
4. 상품매출원가	901,314,000	545,926,740	4,504,843,998
III. 매출총이익	76,916,084,821	33,823,019,778	37,443,677,125
IV. 판매비와관리비	26,053,452,910	19,776,528,705	20,211,742,825
1. 급 여	7,221,010,806	6,765,800,273	5,408,803,314
2. 퇴 직 급 여	726,923,624	1,805,519,168	1,378,928,113
3. 복 리 후 생 비	1,136,773,132	708,081,235	633,973,496
4. 수 도 광 열 비	0	0	469,799
5. 운 반 비	0	0	4,024,829
6. 감 가 상 각 비	235,599,037	180,824,594	114,068,518
7. 무형자산 상각비	106,534,021	36,600,398	40,607,600

8. 수 선 비	0	0	64,365,408
9. 중기관리 유지비	0	0	64,734
10. 차량관리 유지비	160,433,128	123,389,766	113,962,448
11. 소 모 품 비	192,110,834	132,770,288	131,971,420
12. 도 서 인 쇄 비	149,560,609	163,986,492	197,837,048
13. 세 금 과 공 과	830,791,900	591,448,565	411,602,318
14. 지 급 임 차 료	1,263,176,544	1,179,235,616	733,674,914
15. 보 험 료	201,806,959	252,299,442	250,002,056
16. 접 대 비	560,159,427	517,824,616	417,123,268
17. 여 비 교 통 비	372,645,465	204,123,198	164,271,146
18. 통 신 비	111,273,725	77,877,924	64,713,818
19. 지 급 수 수 료	2,552,351,684	2,089,068,179	1,972,922,086
20. 건 적 및 설 계 비	857,969,928	44,810,712	24,137,967
21. 보 상 비	0	60,700,016	16,155,278
22. 광 고 선 전 비	3,751,918,011	56,692,309	22,278,394
23. 교 육 훈 련 비	166,332,535	72,472,862	33,598,524
24. 경 상 연 구 개 발 비	0	51,483,170	173,974,149
25. 대 손 상 각	2,345,204,968	1,804,225,047	5,216,128,568
26. 하 자 보 수 비	886,462,796	1,113,447,883	1,935,713,636
27. 미분양주택관리비	179,012,780	193,449,576	683,889,112
28. 잡 비	0	186,700	2,480,864
29. 분양관리비	1,945,633,597	1,550,210,676	0
30. 운용리스료	99,767,400	0	0
V. 영업이익(손실)	50,862,631,911	14,046,491,073	17,231,934,300
VI. 영 업 외 수 익	10,525,876,204	20,843,054,295	6,667,936,216
1. 이 자 수 익	5,580,895,064	3,920,599,597	2,896,777,015
2. 현재가치할인차금상각환입	0	0	406,832,808
3. 배 당 금 수 익	346,503,915	319,278,000	219,497,547
4. 수 입 연 체 료	49,166,872	23,050,190	206,108,355
5. 매도가능증권처분이익	295,654,657	3,193	4,130,043
6. 매도가능증권평가이익	0	0	378,219,026
7. 외환차익	13,694	0	0
8. 대손충당금환입액	0	126,091,746	0
9. 유형자산처분이익	499,000	2,589,363	14,568,680
10. 하자보수충당금환입	814,275,098	572,661,797	973,489,586
11. 증시안정기금평가이익	0	0	60,890,892
12. 투자자산처분이익	102,522,018	15,260,942,472	8,488,021
13. 수입수수료	63,572,483	0	0
13. 잡 이 익	3,272,773,403	617,837,937	1,498,934,243
VII. 영 업 외 비 용	78,898,656,326	23,886,090,980	17,348,266,068
1. 이 자 비 용	10,916,124,008	7,645,905,770	7,606,473,943

2. 현재가치할인차금상각	0	1,469,764,866	4,048,470,904
3. 기타의 대손상각	59,599,958,993	5,738,455,907	1,917,452,388
4. 매도가능증권처분손실	5,428,415	-	-
5. 매도가능증권평가손실	-	-	158,756,782
6. 외 환 차 손	360,786	184,095	-
7. 외화환산 손실	1,756,436,294	2,471,310,847	148,654,623
8. 기 부 금	33,700,000	14,055,000	26,482,482
9. 매도가능증권감액손실	570,000,000	101,872,217	3,297,288,560
10. 지분법평가손실	3,515,736,992	0	0
11. 투자자산처분손실	3,942,291	0	0
12. 유형자산처분손실	5,139,488	1,727,074	5,399,496
13. 보 상 비	0	8,019,820	0
14. 우발부채충당금 전입액	2,200,119,364	5,000,000,000	0
15. 퇴직위로금	0	747,550,336	0
16. 사채상환손실	109,477,890	0	0
17. 잡 손 실	182,231,805	687,245,048	139,286,890
VIII. 경상이익(손실)	(-)17,510,148,211	11,003,454,388	6,551,604,448
IX. 특 별 이 익	-	-	970,681,231
1. 채무면제이익	-	-	970,681,231
2. 전기오류수정이익	-	-	-
3. 해외사업환산대환입	-	-	-
X. 법인세차감전순이익	(-)17,510,148,211	11,003,454,388	7,522,285,679
X I. 법 인 세 비 용	11,451,695,886	(-)16,227,928,970	0
X II. 당기순이익(손실) (기본주당경상이익(손실)- 당기 : (-)4,386원 전기 : 4,109원 기본주당순이익(손실)- 당기 : (-)4,386원 전기 : 4,109원 회석주당경상이익- 당기 : (-)4,386원 전기 : 3,214원 회석주당순이익- 당기 : (-)4,386원 전기 : 3,214원)	(-)28,961,844,097	27,231,383,358	7,522,285,679

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

이익잉여금처분계산서

제 51 기 (2004. 01. 01 부터 2004. 12. 31 까지)

제 50 기 (2003. 01. 01 부터 2003. 12. 31 까지)

제 49 기 (2002. 01. 01 부터 2002. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 51 기	제 50 기	제 49 기
Ⅰ. 처분전이익잉여(결손)금	(-)79,471,667,634	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895
1. 전기이월이익잉여(결손)금	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895	(-)85,263,492,574
2. 당기순이익(손실)	(-)28,961,844,097	27,231,383,358	7,522,285,679
	-	-	-
Ⅱ. 결손금 처리액	46,549,380,921	-	-
1. 감자차익이입액	46,549,380,921	-	-
	-	-	-
Ⅲ. 차기이월이익잉여(결손)금	(-)32,922,286,713	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895

라. 현금흐름표

현금흐름표

제 51 기 (2004. 01. 01 부터 2004. 12. 31 까지)

제 49 기 (2003. 01. 01 부터 2003. 12. 31 까지)

제 48 기 (2002. 01. 01 부터 2002. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 51 기	제 50 기	제 49 기
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름	(-)141,457,640,092	21,925,120,532	69,794,699,678
1. 당 기 순 이 익	(-)28,961,844,097	27,231,383,358	7,522,285,679
2. 현금의유출이 없는 비용가산	75,607,211,684	30,634,761,121	23,636,957,267
가. 퇴직급여	2,752,728,930	6,010,465,581	4,849,209,361
나. 감가상각비	862,523,845	952,625,314	1,031,281,776
다. 무형자산상각비	106,534,021	36,600,398	40,607,600
라. 대손상각비	2,345,204,968	1,804,225,047	5,216,128,568
마. 하자보수충당금전입액	1,315,463,610	1,240,632,792	2,875,392,939
바. 사채할인발행차금상각	458,516,583	76,185,933	48,314,270
사. 현재가치할인차금상각	0	1,469,764,866	4,048,470,904
야. 기타의 대손상각비	59,599,958,993	5,738,455,907	1,917,452,388
자. 사채상환손실	109,477,890	-	-
차. 매도가능증권평가손실	0	-	158,756,782
카. 외화환산손실	1,756,436,294	2,471,310,847	148,654,623
타. 매도가능증권처분손실	5,428,415	-	-
파. 매도가능증권감액손실	570,000,000	101,872,217	3,297,288,560
하. 투자자산처분손실	3,942,291	-	-
거. 유형자산처분손실	5,139,488	1,727,074	5,399,496
너. 공사손실충당금전입액	0	5,730,895,145	-
더. 우발부채충당금전입액	2,200,119,364	5,000,000,000	-
러. 지분법평가손실	3,515,736,992	-	-
3. 현금의 유입이 없는 수익차감	2,701,910,722	(-)15,962,288,571	(-)3,234,426,326
가. 현재가치할인차금환입	0	-	406,832,808
나. 매도가능증권처분이익	295,654,657	3,193	12,618,064

다. 매도가능증권평가이익	0	-	378,219,026
라. 외화환산이익	0	-	-
마. 유형자산처분이익	499,000	2,589,363	14,568,680
바. 하자보수충당금 환입	814,275,098	572,661,797	973,489,586
사. 채우면제이익	0	-	970,681,231
아. 공사손실충당금환입	1,488,959,949	-	411,348,105
자. 증시안정기금평가이익	0	-	60,890,892
차. 배당금수익	0	-	4,397,547
카. 이자수익	0	-	1,380,387
타. 투자자산처분이익	102,522,018	15,260,942,472	-
파. 해외사업환산대 환입	0	-	-
하. 대손충당금 환입	0	126,091,746	-
4. 영업활동으로 인한 자산,부채 변동	(-)185,401,096,957	(-)19,978,735,376	41,869,883,058
가. 매출채권의 증가	333,511,004	8,726,084,047	(-)2,652,618,287
나. 공사미수금의 감소(증가)	(-)75,064,281,584	13,621,399,372	28,885,760,742
다. 분양미수금의 감소(증가)	(-)4,658,837,580	(-)2,149,929,553	6,809,213,034
라. 미수금의 감소 (증가)	7,283,765,761	4,891,606,244	(-)3,417,932,678
마. 미수수익의 감소 (증가)	(-)2,756,946,324	79,743,260	(-)320,855,703
바. 선급금의 감소 (증가)	(-)2,035,307,645	4,108,982,048	525,142,237
사. 선급비용의 감소 (증가)	2,411,257,505	1,164,198,879	590,371,636
아. 선급공사비의 감소(증가)	(-)173,743,301	751,780,557	2,554,995,962
자. 선급법인세의 감소(증가)	0	205,686,456	385,143,380
차. 단기대여금의 감소(증가)	(-)4,461,557,614	(-)18,406,142,450	(-)2,703,000,000
카. 재고자산의 감소 (증가)	8,518,333,332	30,216,486,058	(-)10,115,041,365
타. 장기성미수수익의 증가	0	0	(-)143,493,249
파. 매입채무의 증가(감소)	(-)38,013,325,762	(-)44,988,003,602	17,429,939,830
하. 선수금의 증가 (감소)	(-)187,709,756	14,576,762,196	696,902,706
거. 분양선수금의 증가(감소)	(-)692,248,797	(-)4,307,520,548	4,999,769,345
너. 예수금의 증가(감소)	(-)241,315,063	229,641,170	(-)28,852,858
더. 예수보증금 증가	(-)222,090,374	(-)750,297,716	238,326,414
러. 미지급비용의 감소	(-)293,815,098	1,104,271,228	(-)228,164,305
머. 하자보수비의 발생	(-)725,208,687	(-)834,042,195	(-)762,152,298
버. 퇴직금의 지급	(-)17,103,543,529	(-)5,295,113,507	(-)2,145,966,050
서. 퇴직급여의 승계	-	66,687,959	-
어. 국민연금전환금의 감소	524,930,000	140,286,000	70,062,600
저. 퇴직보험예치금의 증가	4,190,249,084	(-)5,000,640,878	
쳐. 장기성예수보증금 증가(감소)	(-)465,732,730	(-)1,239,173,051	1,202,331,965
커. 미지급법인세 증가	(-)4,726,466,640	4,726,466,640	-
터. 이연법인세의 증가	11,451,695,886	(-)21,617,953,990	-
퍼. 임직원횡령미수금의 증가	(-)9,271,138,110	-	-
허. 장기성미수금의 증가	(-)59,100,000,000	-	-
가. 선수수익의 증가	78,429,065	-	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(-)21,341,929,319	(-)3,004,378,560	(-)24,728,191,510
1. 투자활동으로인한 현금유입	56,921,416,378	39,610,015,450	10,339,285,609

가. 단기금융상품의 감소	5,012,876,000	8,325,480,000	8,458,480,000
나. 단기대여금의 감소	-	-	-
다. 단기매매증권의 처분	2,707,471	86,984	248,874,543
라. 장기금융상품의 감소	3,000,000	-	2,500,000
마. 매도가능증권의 처분	4,173,308,218	174,863,881	483,165,605
바. 영업대여금의 감소	-	-	-
사. 보증금의 감소	47,722,517,000	31,089,978,360	1,059,269,603
아. 건설용장비의 처분	-	-	9,000,000
차. 기계장치의 처분	-	-	-
카. 차량운반구의 처분	-	6,613,881	4,745,454
타. 기타의유형자산의처분	7,007,689	2,492,344	73,250,404
파. 무형자산의 처분	0	10,500,000	-
2. 투자활동으로인한 현금유출	(-)78,263,345,697	(-)42,614,394,010	(-)35,067,477,119
가. 단기금융상품의 증가	18,100,903,225	5,000,000,000	16,650,960,000
나. 유가증권의 취득	-	-	1,959,145,000
다. 장기금융상품의 증가	0	92,000,000	3,000,000
라. 매도가능증권의 취득	1,449,817,766	1,238,441,587	501,950,000
마. 보증금의 증가	45,438,454,888	35,403,783,600	2,210,949,460
바. 지분법적용투자주식의 취득	10,375,140,000	-	-
사. 장기대여금의 증가	-	-	12,500,000,000
아. 건물의 취득	535,482,150	45,500,000	205,095,010
자. 구축물의 취득	175,126,796	-	11,000,000
차. 기계장치의 취득	944,648,000	-	24,046,200
카. 건설용장비의 취득	0	9,000,000	-
타. 차량운반구의 취득	-	-	30,335,330
파. 기타의유형자산의취득	607,694,672	697,599,583	864,943,619
하. 무형자산의 취득	524,700,200	128,069,240	106,052,500
거. 산업재산권의 취득	111,378,000	0	0
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름	110,783,446,450	(-)9,494,359,607	(-)17,685,091,892
1. 재무활동으로인한 현금유입	212,209,212,795	129,626,649,958	121,800,855,055
가. 단기차입금의 증가	37,324,500,000	52,904,601,534	5,400,000,000
나. 미지급금의 증가	57,057,541,095	47,242,775,704	68,483,380,055
다. 자기주식의 처분	19,172,500	0	0
라. 사채의 발행	117,807,999,200	29,479,272,720	21,917,475,000
마. 장기차입금의 차입	0	0	26,000,000,000
2. 재무활동으로인한 현금유출	(-)101,425,766,345	(-)139,121,009,565	(-)139,485,946,947
가. 단기차입금의 상환	10,471,268,194	46,900,000,000	41,930,000,000
나. 미지급금의 감소	58,825,359,444	47,901,009,565	66,694,669,607
다. 단기사채의 상환	-	-	10,500,000,000
라. 유동성장기부채의상환	22,000,000,000	32,320,000,000	1,606,999,164
마. 사채의 상환	10,109,477,890	-	13,000,000,000
바. 장기차입금의 상환	0	12,000,000,000	5,750,000,000
사. 주식발행비의 발생	-	-	4,278,176
아. 자기주식의 취득	15,231,726	0	0

자. 주식발행비 발생	4,429,091	-	-
IV. 현금의 증가(감소)	(-)52,016,122,961	9,426,382,365	27,381,416,276
V. 기초의 현금	80,285,945,986	70,859,563,621	43,478,147,345
VI. 기말의 현금	28,269,823,025	80,285,945,986	70,859,563,621

마. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

- 감사인의 감사보고서상 재무제표에 대한 주석과 동일함.

바. 당해 사업연도의 수정 전·후의 재무제표

- 해당사항 없음.

5. 연결재무제표

가. 요약연결재무정보

- 해당사항 없음.

나. 연결재무제표 이용상의 유의점

- 해당사항 없음.

다. 연결재무제표

(1) 연결대차대조표

연 결 대 차 대 조 표

- 해당사항 없음.

(2) 연결손익계산서

연 결 손 익 계 산 서

- 해당사항 없음.

(3) 연결자본변동표(연결잉여금계산서)

연 결 자 본 변 동 표

- 해당사항 없음.

연 결 잉 여 금 계 산 서

- 해당사항 없음.

(4) 연결현금흐름표

연 결 현 금 흐 름 표

- 해당사항 없음.

(5) 당해 사업연도의 연결재무제표에 대한 주석

- 해당사항 없음.

라. 연결에서 제외된 회사

- 해당사항 없음.

6. 부문별 재무 현황

가. 사업부문별 재무정보

(1) 사업부문별 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	제 51 기	제 50 기	제 49 기
공사부문	-	-	-
1. 매출액	-	-	-
외부매출액	347,452	313,419	297,222
부문간내부매출액	-	-	-
계	347,452	313,419	297,222
2. 영업손익	70,748	30,204	33,805
3. 자산	6,243	4,886	5,657
(감가상각비 등)	(315)	(359)	(450)
주택사업부문	-	-	-
1. 매출액	-	-	-
외부매출액	54,957	46,369	36,422
부문간내부매출액	-	-	-
계	54,957	46,369	36,422
2. 영업손익	4,572	2,873	2,533
3. 자산	218	395	289
(감가상각비 등)	(11)	(29)	(23)
철구부문	-	-	-
1. 매출액	-	-	-
외부매출액	11,017	11,204	13,162
부문간내부매출액	-	-	-
계	11,017	11,204	13,162
2. 영업손익	1,407	838	562
3. 자산	5,965	5,226	4,689
(감가상각비 등)	(301)	(384)	(444)
기타부문	-	-	-
1. 매출액	1,090	454	5,048
2. 영업손익	189	(-)92	544
3. 자산	-	-	-

(2) 공통 판매비와 관리비 및 자산

- 해당사항 없음.

(3) 영업손익의 조정

(단위 : 백만원)

구분	제 51 기	제 50 기	제 49 기
----	--------	--------	--------

부문별 영업손익 합계	79,616	33,823	37,444
부문별 내부거래로 인한 이익	0	0	0
미배부 판매비와 관리비	(-)26,053	(-)19,777	(-)20,212
손익계산서상 영업이익	53,563	14,046	17,232

(4) 기타 사업부문 현황

- 해당사항 없음.

나. 지역별 재무 정보

- 당사 사업의 영위는 현재 국내에서만 발생되고 있으므로 지역별 정보공시는 생략함.

7. 합병 전·후의 재무제표

가. 합병의 개요

- 해당사항 없음.

나. 합병 전·후의 재무제표

- 해당사항 없음.

다. 합병관련사항

- 해당사항 없음.