

# 재무에 관한 사항

## 1. 요약재무정보

(단위 : 천원 )

	제 50 기	제 49 기	제 48 기	제 47 기	제 46 기
[유동자산]	231,426,607	252,650,455	238,712,732	283,651,808	259,759,583
· 당좌자산	209,830,259	216,098,563	212,275,882	240,382,960	204,393,646
· 재고자산	21,596,348	36,551,892	26,436,851	43,268,848	55,365,937
[고정자산]	90,502,009	73,737,353	66,900,778	71,728,240	69,441,615
· 투자자산	79,994,732	63,102,275	56,357,457	60,514,792	57,227,310
· 유형자산	10,332,464	10,541,233	10,514,922	11,174,648	12,156,105
· 무형자산	174,813	93,845	28,400	38,800	58,200
자산총계	312,928,616	326,387,808	305,613,511	355,380,048	326,201,198
[유동부채]	183,414,258	215,642,462	228,518,625	255,814,481	226,091,800
[고정부채]	62,120,879	62,002,428	35,869,013	89,097,908	89,192,896
부채총계	245,535,137	277,644,890	264,387,638	344,912,389	315,284,696
[자본금]	127,085,105	127,085,105	124,085,105	111,355,105	111,355,105
[자본잉여금]	0	0	0	0	0
· 자본준비금	0	0	0	0	0
· 재평가적립금	0	0	0	0	0
[이익잉여금]	△50,509,824	△77,741,207	△85,263,492	△100,307,279	△108,013,069
[자본조정]	△181,802	△600,980	2,404,260	△580,167	10,574,466
자본총계	76,393,479	48,742,918	41,225,873	10,467,659	13,916,502
매출액	371,444,974	351,854,552	343,412,015	334,640,432	295,942,606
영업이익	14,046,491	17,231,934	25,249,906	18,201,896	20,212,354
경상이익	11,003,454	6,551,604	12,550,047	△3,260,405	△10,887,344
당기순이익	27,231,383	7,522,286	15,043,787	7,705,790	11,359,784

[△는 부(-)의 수치임]

## 2. 재무제표 이용상의 유의점

### 가. 재무제표 작성기준

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

구 분	제 50 기 2003.01.01 ~ 2003.12.31	제 49 기 2002.01.01 ~ 2002.12.31	제 48 기 2001.01.01 ~ 2001.12.31
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 기준에 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 내용입니다.

### 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 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%	
제 48 기	매출채권	23,086	8,141	35.26%	
	공사미수금	100,102	8,615	8.61%	
	미수금	37,214	2,969	7.98%	
	장기성매출채권	34,158	18,579	54.39%	현할차 차감액
	장기대여금	5,396	2,867	53.13%	
	장기성미수수익	11,879	5,399	45.45%	

(2) 최근 3사업연도의 대손충당금 변동현황

(단위 : 백만원)

구 분	제 50 기	제 49 기	제 48 기
1. 기초 대손충당금 잔액합계	48,357	46,571	40,497
2. 순대손처리액(①-②±③)	(-)30,639	(-)11,779	
① 대손처리액(상각채권액)	(-)30,255		
② 상각채권회수액			
③ 기타증감액	(-)384	(-)11,779	
3. 대손상각비 계상(환입)액	14,316	13,565	6,074
4. 기말 대손충당금 잔액합계	32,034	48,357	46,571

(3) 매출채권관련 대손충당금 설정방침

- 회사는 대차대조표일 현재의 매출채권 잔액에 대하여 회수가능액을 고려하여 미래의 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 배당가액을 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	일반	99,075	2,197	13,820	50,421	165,513
	특수관계자					
	계	99,075	2,197	13,820	50,421	165,513
구성비율		59.86%	1.33%	8.35%	30.46%	100 %

나. 재고자산의 보유 및 실사내역 등

(1) 최근 3사업연도의 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위 : 백만원, %, 회)

사업부문	계정과목	제50기	제49기	제48기	비고
국내공사	재 료	3,878	3,212	1,146	

	가설재	352	398	430	
	소 계	4,230	3,610	1,576	
분양매출	완성주택			723	
	미성주택	2,829	1,068	178	
	택 지	13,493	30,625	23,517	
	재 료	113	69	9	
	가설재	23	46	3	
	소 계	16,458	31,808	24,430	
	철구매출	재 료	905	769	235
	소 계	905	769	235	
상품매출	상 품	3	365	195	
	소 계	3	365	195	
합 계	완성주택			723	
	미성주택	2,829	1,068	178	
	택 지	13,493	30,625	23,517	
	재 료	4,896	4,050	1,390	
	가설재	375	444	433	
	상 품	3	365	195	
	합 계	21,596	36,552	26,436	
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		6.71%	11.20%	8.65%	
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]		12.78회	11.17회	9.85회	

## (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 순실현가능가액을 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 609,488천원과 2,281,395천원입니다.

### 다. 당해 사업연도의 대규모 자산교환거래 내역

- 해당사항 없음.

### 라. 최근 5사업연도의 회계기준 변경내용 및 그 사유

- 회사는 전기까지 이연법인세차를 인식하지 않았으나, 2001회계연도 이후 지속적인 경상이익실현을 고려할 때 향후 이연법인세차의 실현가능성이 높다고 판단하여 당기부터 이연

법인세차를 자산으로 계상하였습니다. 이러한 회계추정의 변경에 따라 회사의 법인세 비용은 중전의 방법에 의하였을 경우보다 16,228백만원 감소하였으며, 당기순이익은 16,228백만원 증가하였습니다.

**마. 최근 5사업연도중 당기순손실이 발생한 사업연도와 그 주요원인**

- 해당사항 없음.

**바. 최근 5사업연도중 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

**사. 당해 사업연도의 시장성없는 지분성증권 평가 현황**

- (1) 공정가액으로 평가한 시장성없는 지분성증권 내역
  - 해당사항 없음.
- (2) 시장성없는 지분성증권의 평가방법등
- (3) 해당사항 없음.

**4. 재무제표**

**가. 대차대조표**

대 차 대 조 표

제 50 기 2003.12.31 현재

제 49 기 2002.12.31 현재

제 48 기 2001.12.31 현재

(단위 : 원 )

과 목	제 50 기	제 49 기	제 48 기
자 산			
Ⅰ. 유 동 자 산	231,426,606,626	252,650,454,778	238,712,732,374
(1) 당 좌 자 산	209,830,258,342	216,098,562,908	212,275,881,869
1. 현금 및 등가물	80,285,945,986	70,859,563,621	43,478,147,345
2. 단기금융상품	5,012,876,000	8,338,356,000	145,876,000
3. 매도가능증권	1,689,859	252,973	3,105,454,000
4. 매 출 채 권	13,583,885,655	25,309,969,702	23,085,906,415
대 손 충 당 금	(-)6,859,639,937	(-)9,887,997,058	(-)8,141,330,431
5. 공 사 미 수 금	56,345,259,765	69,966,659,137	100,101,955,539
대 손 충 당 금	(-)2,067,136,662	(-)2,164,871,287	(-)8,615,233,076
6. 분 양 미 수 금	2,227,680,923	77,751,370	6,886,964,404
7. 단 기 대 여 금	23,614,142,450	5,208,000,000	0
대 손 충 당 금	(-)118,070,712	(-)26,040,000	0
7. 미 수 금	33,132,767,155	40,185,770,481	37,214,386,136
대 손 충 당 금	(-)2,898,060,126	(-)5,641,902,521	(-)2,969,336,408

8. 미 수 수 익	303,040,415	382,783,675	61,927,972
9. 선 급 금	934,713,736	5,043,695,784	5,740,978,540
대 손 총 당 금	(-)91,238,569	(-)97,497,265	0
10. 선 급 비 용	5,860,260,612	7,024,459,491	7,614,831,127
11. 선 급 공 사 비	562,141,792	1,313,922,349	3,974,524,470
12. 선 급 법 인 세		205,686,456	590,829,836
(2) 재 고 자 산	21,596,348,284	36,551,891,870	26,436,850,505
1. 재 료	4,896,001,281	4,050,088,061	1,390,482,109
2. 가 설 재	374,675,070	444,135,882	433,082,899
3. 완 성 주 택			723,469,969
4. 미 성 주 택	2,829,435,914	1,068,004,430	177,564,096
5. 택 지	13,492,776,188	30,624,669,136	23,517,300,962
6. 상 품	3,459,831	364,994,361	194,950,470
7. 미 착 품			0
II. 고 정 자 산	90,502,009,463	73,737,353,267	66,900,778,308
(1) 투 자 자 산	79,994,731,962	63,102,274,941	56,357,456,591
1. 장기금융상품	117,500,000	25,500,000	25,000,000
2. 매도가능증권(투자)	31,303,162,163	29,923,799,274	28,089,045,146
평 가 총 당 금		0	0
3. 장기성 매출채권	13,661,424,629	40,320,098,634	41,265,839,187
현재가치 할인차금		(-)6,700,621,234	(-)7,107,454,042
대손총당금	(-)8,196,854,777	(-)23,649,336,440	(-)18,579,053,371
4. 보 증 금	9,054,045,957	4,743,600,717	3,654,450,860
5. 장 기 대 여 금	13,233,612,800	13,233,612,800	5,396,200,292
대 손 총 당 금	(-)796,112,800	(-)796,112,800	(-)2,867,100,292
6. 장기성 미수수익	11,006,808,129	12,094,701,890	11,879,490,859
대 손 총 당 금	(-)11,006,808,129	(-)6,092,967,900	(-)5,398,962,048
7. 이연법인세차	21,617,953,990		
(2) 유 형 자 산	10,332,463,759	10,541,233,426	10,514,921,717
1. 토 지	6,736,981,849	6,736,981,849	6,736,981,849
2. 건 물	2,811,918,892	2,766,418,892	2,561,323,882
감가상각누계액	(-)1,131,465,189	(-)1,041,425,843	(-)956,719,606
3. 구 축 물	2,203,625,573	2,203,625,573	2,192,625,573
감가상각누계액	(-)1,314,566,475	(-)1,213,659,534	(-)1,107,244,908
4. 건 설 용 장 비	401,268,522	392,268,522	421,678,792
감가상각누계액	(-)393,956,772	(-)369,820,123	(-)364,291,736
5. 기 계 장 치	5,272,111,857	5,272,111,857	5,248,065,657
감가상각누계액	(-)5,153,915,707	(-)4,994,850,993	(-)4,779,981,490
6. 차 량 운 반 구	312,665,992	404,364,097	456,757,167
감가상각누계액	(-)300,688,082	(-)372,870,646	(-)429,734,057
7. 기타의 유형자산	5,303,991,064	4,770,801,226	4,259,052,824
감가상각누계액	(-)4,415,507,765	(-)4,012,711,451	(-)3,723,592,230
(3) 무 형 자 산	174,813,742	93,844,900	28,400,000
1. 기타의 무형자산	174,813,742	93,844,900	28,400,000

자 산 총 계	321,928,616,089	326,387,808,045	305,613,510,682
부 채			
I. 유 동 부 채	183,414,257,610	215,642,462,307	228,518,625,274
1. 매 입 채 무	114,141,524,855	159,129,528,457	141,699,588,627
2. 단 기 차 입 금	10,004,601,534	4,000,000,000	62,850,000,000
현재가치할인차금		0	(-)4,547,554,539
3. 단 기 사 채		0	10,500,000,000
사채할인발행차금		0	(-)20,382,163
4. 미 지 급 금	7,672,074,413	8,330,308,274	6,541,597,826
5. 선 수 금	19,391,519,096	4,814,756,900	4,117,854,194
6. 분 양 선 수 금	692,248,797	4,999,769,345	0
7. 예 수 금	382,691,444	153,050,274	181,903,132
8. 기타의 유동부채		0	
9. 미 지 급 비 용	1,669,382,262	565,111,034	793,275,339
10. 유동성하차보수충당금	874,602,762	625,908,278	1,109,875,497
11. 미지급 법인세	4,726,466,640	0	0
12. 유동성 장기부채	22,466,666,660	32,320,000,000	3,356,999,164
현재가치할인차금		(-)1,469,764,866	0
사채할인발행차금	(-)31,017,748		
13. 선 수 수 익		0	0
14. 예수보증금	1,423,496,895	2,173,794,611	1,935,468,197
II. 고 정 부 채	62,120,879,038	62,002,427,732	35,869,012,580
1. 사 채	30,000,000,000	22,000,000,000	13,000,000,000
사채할인발행차금	(-)493,674,538	(-)80,150,939	(-)25,558,046
2. 장 기 차 입 금	5,133,333,340	17,600,000,000	5,600,000,000
현재가치할인차금		0	0
3. 퇴직급여 총당금	16,010,348,404	15,228,308,371	12,525,065,060
퇴직보험예치금	(-)5,000,640,878		
국민연금전환금	(-)524,930,000	(-)665,216,000	(-)735,278,600
4. 하자보수충당금	5,328,528,175	5,743,293,859	4,119,575,585
5. 공사손실 충당금	6,202,181,805	471,286,660	882,634,765
6. 장기성 예수보증금	465,732,730	1,704,905,781	502,573,816
7. 우발부채충당금	5,000,000,000		
부 채 총 계	245,535,136,648	277,644,890,039	264,387,637,854
자 본			
I. 자 본 금	127,085,105,000	127,085,105,000	124,085,105,000
1. 보 통 주	99,246,330,000	99,246,330,000	96,246,330,000
2. 우 선 주	27,838,775,000	27,838,775,000	27,838,775,000
II. 자 본 잉 여 금		0	0
(1) 자 본 준 비 금		0	0
1. 주식발행초과금		0	0
2. 기타의자본잉여금		0	0
(2) 재 평 가 적 립 금		0	0
III. 이익잉여금(결손금)	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895	(-)85,263,492,574

1. 이익준비금		0	0
2. 기업합리화적립금		0	0
3. 재무구조개선적립금		0	0
4. 차기이월이익잉여금	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895	(-)85,263,492,574
(당기순이익)			
- 당반기 : 27,231,383,358 원			
- 전 기 : 7,522,285,679 원			
III. 자본조정	(-)181,802,022	(-)600,980,099	2,404,260,402
1. 해외사업환산대			
2. 주식할인발행차금	(-)600,017,774	(-)600,017,774	(-)595,739,598
3. 매도가능증권평가이익	473,871,201		
4. 매도가능증권평가손실	(-)55,655,449	(-)962,325	
5. 출자전환채무			3,000,000,000
자 본 총 계	76,393,479,441	48,742,918,006	41,225,872,828
부 채 와 자 본 총 계	321,928,616,089	326,387,808,045	305,613,510,682

## 나. 손익계산서

### 손익계산서

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

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

제 48 기 (2001. 01. 01 부터 2001. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 50 기	제 49 기	제 48 기
I. 매출액	371,444,973,859	351,854,552,140	343,412,015,083
1. 국내공사수입	313,418,762,869	297,222,314,095	293,711,524,220
2. 분양매출수입	46,368,557,271	36,422,379,054	36,769,835,587
3. 철구매출수입	11,204,047,627	13,161,787,524	7,583,503,789
4. 상품매출수입	453,606,092	5,048,071,467	5,347,151,487
II. 매출원가	337,621,954,081	314,410,875,015	299,310,657,414
1. 국내공사원가	283,214,766,466	263,417,436,593	250,305,810,082
2. 분양매출원가	43,495,357,117	33,889,253,965	36,274,623,443
3. 철구매출원가	10,365,903,758	12,599,340,459	7,447,324,454
4. 상품매출원가	545,926,740	4,504,843,998	5,282,899,435
III. 매출총이익	33,823,019,778	37,443,677,125	44,101,357,669
IV. 판매비와관리비	19,776,528,705	20,211,742,825	18,851,451,293
1. 급 여	6,765,800,273	5,408,803,314	3,819,654,485
2. 퇴 직 급 여	1,805,519,168	1,378,928,113	903,739,904
3. 복 리 후 생 비	708,081,235	633,973,496	490,672,485
4. 수 도 광 열 비		469,799	5,732,115
5. 운 반 비		4,024,829	611,712

6. 감 가 상 각 비	180,824,594	114,068,518	105,961,215
7. 무형자산 상각비	36,600,398	40,607,600	20,400,000
8. 수 선 비		64,365,408	50,023,088
9. 중기관리 유지비		64,734	1,092,513
10. 차량관리 유지비	123,389,766	113,962,448	97,156,402
11. 소 모 품 비	132,770,288	131,971,420	116,121,563
12. 도 서 인 쇄 비	163,986,492	197,837,048	156,458,072
13. 세 금 과 공 과	591,448,565	411,602,318	257,746,614
14. 지 급 임 차 료	1,179,235,616	733,674,914	713,031,122
15. 보 험 료	252,299,442	250,002,056	363,254,455
16. 접 대 비	517,824,616	417,123,268	292,499,640
18. 여 비 교 통 비	204,123,198	164,271,146	142,339,288
19. 통 신 비	77,877,924	64,713,818	78,647,600
20. 지 급 수 수 료	2,089,068,179	1,972,922,086	1,428,068,396
21. 건 적 및 설 계 비	44,810,712	24,137,967	441,444,747
22. 보 상 비	60,700,016	16,155,278	0
23. 광 고 선 전 비	56,692,309	22,278,394	23,808,272
24. 교 육 훈 련 비	72,472,862	33,598,524	40,422,181
25. 경 상 연 구 개 발 비	51,483,170	173,974,149	502,837,509
26. 대 손 상 각	1,804,225,047	5,216,128,568	5,314,392,529
27. 하 자 보 수 비	1,113,447,883	1,935,713,636	1,912,296,700
28. 미분양주택관리비	193,449,576	683,889,112	1,562,789,117
29. 잡 비	186,700	2,480,864	10,249,569
30. 분양관리비	1,550,210,676		
V. 영업이익(손실)	14,046,491,073	17,231,934,300	25,249,906,376
VI. 영 업 외 수 익	20,843,054,295	6,667,936,216	10,166,347,087
1. 이 자 수 익	3,920,599,597	2,896,777,015	5,388,001,720
2. 현재가치할인차금상각환입		406,832,808	400,691,202
3. 배 당 금 수 익	319,278,000	219,497,547	50,261,853
4. 수 입 연 체 료	23,050,190	206,108,355	0
5. 매도가능증권처분이익	3,193	4,130,043	0
6. 매도가능증권평가이익		378,219,026	165,563,267
7. 외화환산 이익			1,282,851,215
8. 대손충당금환입액	126,091,746		0
9. 유형자산처분이익	2,589,363	14,568,680	25,943,027
10. 하자보수충당금환입	572,661,797	973,489,586	1,438,251,518
11. 증시안정기금평가이익		60,890,892	429,259,428
12. 투자자산처분이익	15,260,942,472	8,488,021	50,000
13. 잡 이 익	617,837,937	1,498,934,243	985,473,857
VII. 영 업 외 비 용	23,886,090,980	17,348,266,068	22,866,206,710
1. 이 자 비 용	7,645,905,770	7,606,473,943	15,679,594,399

2. 현재가치할인차금상각	1,469,764,866	4,048,470,904	6,666,365,120
3. 기타의 대손상각	5,738,455,907	1,917,452,388	140,148,445
4. 매도가능증권평가손실		158,756,782	95,366,082
5. 외 환 차 손	184,095		6,881,395
6. 외화환산 손실	2,471,310,847	148,654,623	0
7. 기 부 금	14,055,000	26,482,482	16,610,000
8. 매도가능증권감액손실	101,872,217	3,297,288,560	
9. 유형자산처분손실	1,727,074	5,399,496	16,187,623
10. 보 상 비	8,019,820		0
11. 우발부채충당금 전입액	5,000,000,000		0
12. 투자유가증권처분손실			180,712,669
13. 퇴직위로금	747,550,336		
14. 잡 손 실	687,245,048	139,286,890	64,340,977
VIII. 경상이익(손실)	11,003,454,388	6,551,604,448	12,550,046,753
IX. 특 별 이 익		970,681,231	2,493,740,080
1. 채무면제이익		970,681,231	2,493,740,080
2. 전기오류수정이익			
3. 해외사업환산대환입			
X. 법인세차감전순이익	11,003,454,388	7,522,285,679	15,043,786,833
X I. 법 인 세 비 용	(-)16,227,928,970	0	0
X II. 당기순이익(손실) (기본주당반기경상이익- 당기 : 1,365원 전기 : 325원 기본주당반기순이익- 당기 : 1,365원 전기 : 374원 회석주당반기경상이익- 당기 : 1,071원 전기 : 258원 회석주당반기순이익- 당기 : 1,071원 전기 : 296원)	27,231,383,358	7,522,285,679	15,043,786,833

다. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

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

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

제 48 기 (2001. 01. 01 부터 2001. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 50 기	제 49 기	제 48 기
Ⅰ. 처분전이익잉여(결손)금	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895	(-)85,263,492,574
1. 전기이월이익잉여(결손)금	(-)77,741,206,895	(-)85,263,492,574	(-)100,307,279,407
2. 당기순이익(손실)	27,231,383,358	7,522,285,679	15,043,786,833
Ⅱ. 결손금 처리액			
Ⅲ. 차기이월이익잉여(결손)금	(-)50,509,823,537	(-)77,741,206,895	(-)85,263,492,574

## 라. 현금흐름표

### 현금흐름표

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

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

제 48 기 (2001. 01. 01 부터 2001. 12. 31 까지)

(단위 : 원)

과 목	제 50 기	제 49 기	제 48 기
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름	21,925,120,532	69,794,699,678	33,410,737,596
1. 당 기 순 이 익	27,231,383,358	7,522,285,679	15,043,786,833
2. 현금의유출이 없는 비용가산	30,634,761,121	23,636,957,267	20,013,487,340
가. 퇴직급여	6,010,465,581	4,849,209,361	3,144,553,866
나. 감가상각비	952,625,314	1,031,281,776	1,191,007,151
다. 무형자산상각비	36,600,398	40,607,600	20,400,000
라. 대손상각비	1,804,225,047	5,216,128,568	5,314,392,529
마. 하자보수충당금전입액	1,240,632,792	2,875,392,939	2,319,784,783
바. 사채할인발행차금상각	76,185,933	48,314,270	41,934,307
사. 현재가치할인차금상각	1,469,764,866	4,048,470,904	6,666,365,120
아. 기타의 대손상각비	5,738,455,907	1,917,452,388	140,148,445
자. 매도가능증권평가손실		158,756,782	95,366,082
차. 외화환산손실	2,471,310,847	148,654,623	0
카. 매도가능증권처분손실			180,712,669
타. 매도가능증권감액손실	101,872,217	3,297,288,560	0
파. 유형자산처분손실	1,727,074	5,399,496	16,187,623
하. 공사손실충당금전입액	5,730,895,145		882,634,765
거. 우발부채충당금전입액	5,000,000,000		0
3. 현금의 유입이 없는 수익차감	(-)15,962,288,571	(-)3,234,426,326	(-)6,287,427,172
가. 현재가치할인차금환입		406,832,808	400,691,202
나. 매도가능증권처분이익	3,193	12,618,064	50,000
다. 매도가능증권평가이익		378,219,026	165,563,267
라. 외화환산이익			1,282,851,215
마. 유형자산처분이익	2,589,363	14,568,680	25,943,027
바. 하자보수충당금 환입	572,661,797	973,489,586	1,438,251,518
사. 채무면제이익		970,681,231	2,493,740,080
아. 공사손실충당금환입		411,348,105	
자. 증시안정기금평가이익		60,890,892	429,259,428

차. 배당금수익		4,397,547	47,824,353
카. 이자수익		1,380,387	3,253,082
타. 투자자산처분이익	15,260,942,472		
파. 해외사업환산대 환입			0
하. 대손충당금 환입	126,091,746		
4. 영업활동으로 인한 자산,부채 변동	(-)19,978,735,376	41,869,883,058	4,640,890,595
가. 매출채권의 증가	8,726,084,047	(-)2,652,618,287	(-)3,296,794,649
나. 공사미수금의 감소(증가)	13,621,399,372	28,885,760,742	(-)15,260,299,357
다. 분양미수금의 감소(증가)	(-)2,149,929,553	6,809,213,034	11,883,140,938
라. 미수금의 감소 (증가)	4,891,606,244	(-)3,417,932,678	1,097,449,832
마. 미수수익의 감소 (증가)	79,743,260	(-)320,855,703	145,689,810
바. 선급금의 감소 (증가)	4,108,982,048	525,142,237	(-)1,968,984,828
사. 선급비용의 감소 (증가)	1,164,198,879	590,371,636	(-)418,753,913
아. 선급공사비의 감소(증가)	751,780,557	2,554,995,962	(-)1,301,935,664
자. 선급법인세의 감소(증가)	205,686,456	385,143,380	147,732,364
차. 단기대여금의 감소(증가)	(-)18,406,142,450	(-)2,703,000,000	6,086,540,000
카. 재고자산의 감소 (증가)	30,216,486,058	(-)10,115,041,365	16,831,997,552
타. 장기성미수수익의 증가		(-)143,493,249	(-)1,383,915,901
파. 매입채무의 증가(감소)	(-)44,988,003,602	17,429,939,830	3,068,709,981
하. 선수금의 증가 (감소)	14,576,762,196	696,902,706	(-)1,490,171,465
거. 분양선수금의 증가(감소)	(-)4,307,520,548	4,999,769,345	(-)5,101,803,707
너. 예수금의 증가(감소)	229,641,170	(-)28,852,858	40,566,967
더. 예수보증금 증가	(-)750,297,716	238,326,414	370,742,312
러. 미지급비용의 감소	1,104,271,228	(-)228,164,305	(-)2,510,680,079
머. 하자보수비의 발생	(-)834,042,195	(-)762,152,298	(-)1,493,171,157
버. 퇴직금의 지급	(-)5,295,113,507	(-)2,145,966,050	(-)836,281,541
서. 퇴직급여의 승계	66,687,959		
어. 국민연금전환금의 감소	140,286,000	70,062,600	31,113,100
저. 퇴직보험예치금의 증가	(-)5,000,640,878		
처. 장기성예수보증금 증가(감소)	(-)1,239,173,051	1,202,331,965	
커. 미지급법인세 증가	4,726,466,640		0
터. 장기성매출채권의 증가			
퍼. 이연법인세의 증가	(-)21,617,953,990		
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(-)3,004,378,560	(-)24,728,191,510	8,558,591,896
1. 투자활동으로인한 현금유입	39,610,015,450	10,339,285,609	67,060,160,861
가. 단기금융상품의 감소	8,325,480,000	8,458,480,000	66,959,023,549
나. 단기대여금의 감소			
다. 단기매매증권의 처분	86,984	248,874,543	0
라. 장기금융상품의 감소		2,500,000	0
마. 매도가능증권의 처분	174,863,881	483,165,605	42,593,405
바. 영업대여금의 감소			
사. 보증금의 감소	31,089,978,360	1,059,269,603	0
아. 건설용장비의 처분		9,000,000	
차. 기계장치의 처분			40,000,000

카. 차량운반구의 처분	6,613,881	4,745,454	300,000
타. 기타의유형자산의처분	2,492,344	73,250,404	18,243,907
파. 무형자산의 처분	10,500,000		
2. 투자활동으로인한 현금유출	(-)42,614,394,010	(-)35,067,477,119	(-)58,501,568,965
가. 단기금융상품의 증가	5,000,000,000	16,650,960,000	54,971,899,549
나. 유가증권의 취득		1,959,145,000	1,479,205,000
다. 장기금융상품의 증가	92,000,000	3,000,000	0
라. 매도가능증권의 취득	1,238,441,587	501,950,000	1,028,898,750
마. 보증금의 증가	35,403,783,600	2,210,949,460	431,495,780
바. 단기대여금의 증가			
사. 장기대여금의 증가		12,500,000,000	0
아. 건물의 취득	45,500,000	205,095,010	
자. 구축물의 취득		11,000,000	2,500,000
차. 기계장치의 취득		24,046,200	86,700,000
카. 건설용장비의 취득	9,000,000		1,000
타. 차량운반구의 취득		30,335,330	42,920,331
파. 기타의유형자산의취득	697,599,583	864,943,619	447,948,555
하. 무형자산의 취득	128,069,240	106,052,500	10,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(-)9,494,359,607	(-)17,685,091,892	(-)66,012,629,841
1. 재무활동으로인한 현금유입	129,626,649,958	121,800,855,055	75,558,333,486
가. 단기차입금의 증가	52,904,601,534	5,400,000,000	5,400,000,000
나. 미지급금의 증가	47,242,775,704	68,483,380,055	59,687,583,486
다. 단기사채의 증가			10,470,750,000
라. 사채의 발행	29,479,272,720	21,917,475,000	0
마. 장기차입금의 차입		26,000,000,000	0
2. 재무활동으로인한 현금유출	(-)139,121,009,565	(-)139,485,946,947	(-)141,570,963,327
가. 단기차입금의 상환	46,900,000,000	41,930,000,000	49,060,000,000
나. 미지급금의 감소	47,901,009,565	66,694,669,607	63,724,197,734
다. 단기사채의 상환		10,500,000,000	8,500,000,000
라. 유동성장기부채의상환	32,320,000,000	1,606,999,164	5,283,104,843
마. 사채의 상환		13,000,000,000	
바. 장기차입금의 상환	12,000,000,000	5,750,000,000	14,988,087,524
사. 주식발행비의 발생		4,278,176	15,573,226
아. 특정현금과예금 감소			
IV. 현 금 의 증 가 (감소)	9,426,382,365	27,381,416,276	(-)24,043,300,349
V. 기 초 의 현 금	70,859,563,621	43,478,147,345	67,521,447,694
VI. 기 말 의 현 금	80,285,945,986	70,859,563,621	43,478,147,345

#### 마. 당해 사업연도의 재무제표에 대한 주석

- 감사인의 감사보고서상 재무제표에 대한 주석과 동일함.

#### 바. 당해 사업연도의 수정전·후의 재무제표

- 해당사항 없음.

## 5. 연결재무제표

### 가. 요약연결재무정보

- 해당사항 없음.

### 나. 연결재무제표 이용상의 유의점

- 해당사항 없음.

### 다. 연결재무제표

- 해당사항 없음.

### 라. 연결에서 제외된 회사

- 해당사항 없음.

## 6. 부문별 재무 현황

### 가. 사업부문별 재무정보

#### (1) 사업부문별 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	제 50 기	제 49 기	제 48 기
공사부문			
1. 매출액			
외부매출액	313,419	297,222	293,712
부문간내부매출액			
계	313,419	297,222	293,712
2. 영업손익	30,204	33,805	43,407
3. 자산	4,886	5,657	4,139
(감가상각비 등)	( 359)	( 450)	( 426)
주택사업부문			
1. 매출액			
외부매출액	46,369	36,422	36,770
부문간내부매출액			
계	46,369	36,422	36,770
2. 영업손익	2,873	2,533	495
3. 자산	395	289	87
(감가상각비 등)	( 29)	( 23)	( 9)
철구부문			
1. 매출액			
외부매출액	11,204	13,162	7,583
부문간내부매출액			
계	11,204	13,162	7,583

2. 영업손익	838	562	137
3. 자산	5,226	4,689	6,317
(감가상각비 등)	( 384)	( 444)	( 650)
기타부문			
1. 매출액	454	5,048	5,347
2. 영업손익	(-)92	544	63
3. 자산			

(2) 공통 판매비와관리비 및 자산

- 해당사항 없음.

(3) 영업손익의 조정

구분	제 50 기	제 49 기	제 48 기
부문별 영업손익 합계	33,823	37,444	44,102
부문별 내부거래로 인한 이익	0	0	0
미배부 판매비와 관리비	(-)19,777	(-)20,212	(-)18,852
손익계산서상 영업이익	14,046	17,232	25,250

(4) 기타 사업부문 현황

- 해당사항 없음.

나. 지역별 재무정보

- 해당사항 없음.

## 7. 합병전·후의 재무제표

### 가. 합병의 개요

- 해당사항 없음.

### 나. 합병전·후의 재무제표

- 해당사항 없음.

### 다. 합병관련사항

- 해당사항 없음.