

분기보고서

(제 28 기 3분기)

사업연도 2016년 01월 01일 부터
2016년 09월 30일 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2016년 11월 14일

제출대상법인 유형 : 기타

면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : 서울주택도시공사

대 표 이 사 : 변창흠

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 621
(전 화) 1600-3456
(홈페이지) <http://www.i-sh.co.kr>

작 성 책 임 자 : (직 책) 기획경영본부장 (성 명) 이 종 언
(전 화) 02)3410-7008

목 차

【 대표이사 등의 확인 】	-----	1
I. 회사의 개요	-----	2
1. 회사의 개요	-----	2
2. 회사의 연혁	-----	9
3. 자본금 변동사항	-----	12
4. 주식의 총수 등	-----	12
5. 의결권 현황	-----	12
6. 배당에 관한 사항 등	-----	13
II. 사업의 내용	-----	14
III. 재무에 관한 사항	-----	48
1. 요약재무정보	-----	48
2. 연결재무제표	-----	48
3. 연결재무제표 주석	-----	48
4. 재무제표	-----	49
5. 재무제표 주석	-----	59
6. 기타 재무에 관한 사항	-----	70
IV. 감사인의 감사의견 등	-----	75
V. 이사의 경영진단 및 분석의견	-----	76
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	-----	77
1. 이사회에 관한 사항	-----	77
2. 감사제도에 관한 사항	-----	78
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	-----	80
VII. 주주에 관한 사항	-----	81
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	-----	82
1. 임원 및 직원의 현황	-----	82

2. 임원의 보수 등	-----	83
IX. 계열회사 등에 관한 사항	-----	85
X. 이해관계자와의 거래내용	-----	89
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	-----	90
【 전문가의 확인 】	-----	94
1. 전문가의 확인	-----	94
2. 전문가와의 이해관계	-----	94

【 대표이사 등의 확인 】

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 공사의 법적, 상업적 명칭

- 「지방공기업법」 및 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따라 공사의 법적 명칭은 “서울주택도시공사”입니다.

나. 설립일자 및 존속기간

- 1989.2.1. 「서울특별시 도시개발공사 설치조례」에 의거 “서울특별시 도시개발공사”라는 명칭으로 설립되었으며
- 2004.3.5. 「서울특별시 에스에이치(SH)공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 의거 “에스에이치(SH)공사”로 명칭을 변경하였으며,
- 2016.07.14. 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 의거 “서울주택도시공사”로 명칭을 변경하였으며,
- 2016.08.31. 「서울주택도시공사정관」에 의거 서울주택도시공사의 영문은 Seoul Housing and Communities Corporation 변경하였습니다.

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621(개포동 14-5)
- 전화번호 : 1600-3456, 우편번호 : 06336
- 홈페이지 주소 : <http://www.i-sh.co.kr>

라. 공사의 사업 영위의 근거가 되는 법률

<설립과 운영의 근거법률>

- 지방공기업법
- 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

<사업 영위의 근거법률>

- 택지개발촉진법 제7조(택지개발사업의 시행자)
- 도시개발법 제11조(도시개발사업의 시행자)
- 구 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제4조(국민임대주택건설사업 시행자)

- 구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제4조 (보금자리주택사업의 시행자)
- 공공주택건설 등에 관한 특별법 제4조(공공주택사업의 시행자)
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제26조(도시재생사업의 시행자)
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제15조(재정비촉진사업의 시행자)
- 도시 및 주거환경정비법 제7조,8조(주거환경개선사업,주택재개발사업등의시행자)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자)
- 구 유통단지개발촉진법 제10조 (유통단지개발사업의 시행자)
- 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제27조(물류단지개발사업의 시행자)
- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제81조(보상업무의 위탁)
- 공유재산 및 물품 관리법 제43조의2 (지방자치단체 일반재산의 수탁기관)

마. 주요 사업의 내용

주요 사업으로는 택지의 취득· 개발 및 공급, 주택의 건설· 개량· 공급· 임대 및 관리사업이 있으며, 당 공사는 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비, 도시계획, 유통· 물류단지사업 및 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무, 도시개발 관련 사업을 통해 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위해 노력하고 있는 주거복지, 도시재생 전문공기업입니다.

바. 타법인출자현황

당공사는 지방공기업법 제54조에 의거 당해 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 얻어 지방자치단체외의 다른 법인에 출자할 수 있으며 타법인 출자현황은 아래와 같습니다

법인명	출자일	출자목적	지분율 (%)	출자형태	비고
서울북합물류프로젝트 금융투자(주)	2011-07-29	민간의 창의적이고 효율적인 건설· 관리 운영을 도입하여 지역거점형 물류시설을 적기에 건설하고, 물류비 절감과 유통 산업 발전 도모	19.9	지분출자	비상장
서울북합물류 자산관리(주)					
(주)세빛섬	2008-08-26	서울시 한강르네상스 프로젝트 사업의 일환으로 추진되는 플로팅아일랜드 조성 및 운영 사업에 위락, 상업위주의 난개발을 방지하고 관리운영의 신뢰성 및 공공성 확보에 기여코자 프로젝트회사 설립시 지분참여	29.9	지분출자	비상장
드림허브프로젝트 금융투자(주)	2008-03-25	용산철도정비창부지와 서부이촌동을 통합개발하여 서울의 부도심 및 명품수변도시를 조성하고자 추진하는 용산국제업무지구조성사업의 공공성 확보를 위한 지분출자	4.9	지분출자	2013. 4.29 사업협약 해제 (해지)

법인명	출자일	출자목적	지분율 (%)	출자형태	비고
알파로스 피에프비이(주)	2008-12-04	은평뉴타운PF사업 추진으로 상업용지의 조기 매각 및 복합상업시설 설치를 통한 수익창출	19.9	지분출자	2013.7.4 용지매매계약 및 PF사업협 약 해지(해제)
알파로스 복합개발(주)					
(주)서울리츠 임대 주택제1호위탁관리 부동산투자회사	2015-12-28	2030세대의 주거안정을 위한 저렴한 주택을 공급하기 위해 부동산투자회사 지분 출자	100	지분출자	-
서울투자운용(주)	2016-06-02	서울리츠 임대주택제1호위탁관리부동산투자 회사(주)의 자산을 관리· 운영할 자산관리회 사 설립	35.1	지분출자	-

사. 신용평가에 관한 사항

(1) 기업어음(CP)

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
2010.06.28	기업어음	A1	한신정평가(주)	본평정
2010.06.24	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정
2010.12.09	기업어음	A1	한신정평가(주)	정기평정
2010.12.16	기업어음	A1	한국기업평가(주)	정기평정
2011.06.27	기업어음	A1	한국신용평가(주)	본평정
2011.06.28	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정
2011.11.9	기업어음	A1	한국기업평가(주)	정기평정
2011.11.9	기업어음	A1	한국신용평가(주)	정기평정
2012.05.31	기업어음	A1	한국신용평가(주)	본평정
2012.05.31	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2012.08.31	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	정기평정
2012.11.30	기업어음	A1	한국신용평가(주)	정기평정
2013.06.12	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2013.06.07	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정
2013.12.12	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2013.12.06	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정
2014.06.09	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정
2014.06.17	기업어음	A1	한국신용평가(주)	본평정
2014.12.24	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정
2014.12.24	기업어음	A1	한국신용평가(주)	본평정

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
2015.06.04	기업어음	A1	한국신용평가(주)	본평정
2015.06.05	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2015.12.03	기업어음	A1	한국신용평가(주)	본평정
2015.12.03	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2015.06.02	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2015.06.02	기업어음	A1	한국기업평가(주)	본평정

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

(2) 회사채

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
2010.02.05	무보증사채	AAA	한신정평가(주)	본평정
2010.02.05	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2010.05.04	무보증사채	AAA	한신정평가(주)	정기평정
2010.05.04	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	정기평정
2010.09.03	무보증사채	AAA	한신정평가(주)	정기평정
2010.09.03	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	정기평정
2011.02.07	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2011.02.07	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2011.05.09	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	정기평정
2011.05.09	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2011.05.09	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	정기평정
2011.05.09	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2011.05.18	무보증사채	AAA	한신정평가(주)	정기평정
2011.08.09	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2011.08.09	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2011.11.9	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2011.11.9	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2012.2.28	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2012.2.28	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2012.05.31	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2012.05.31	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
2012.08.31	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2012.08.31	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2012.11.30	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2012.11.30	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2013.03.08	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2013.03.12	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2013.06.07	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2013.06.12	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2013.12.06	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2013.12.12	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2014.03.07	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2014.03.07	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2014.06.09	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2014.06.09	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2014.10.08	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2014.10.08	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2014.12.24	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2014.12.24	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2015.03.06	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2015.03.06	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2015.06.03	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2015.06.05	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2015.09.02	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2015.09.03	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2015.12.03	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2015.12.03	무보증사채	AAA	한국신용평가(주)	본평정
2016.03.03	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2016.03.03	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2016.06.02	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2016.06.02	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정
2016.09.02	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2016.09.02	무보증사채	AAA	한국기업평가(주)	본평정

* 한국기업평가주식회사, 한국신용평가주식회사는 AA등급에서 B등급, NICE신용평가주식회사는 AA등급에서 CCC등급에 상대적 우열정도에 따라 +, - 기호가 첨부.

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

- NICE신용평가 : 기업어음

등급	기업어음 등급의 정의
A1	적기상환능력이 최고수준으로 투자위험도가 극히 낮으며, 현 단계에서 합리적으로 예측 가능한 장래의 어떠한 환경 변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적인.
A2	적기상환능력이 우수하여 투자위험도가 매우 낮지만 A1등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A3	적기상환능력이 양호하여 투자위험도는 낮은 수준이지만 장래 급격한 환경 변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
B	적기상환능력은 인정되지만 투기적 요소가 내재되어 있음.
C	적기상환능력이 의문시 됨.
D	지급불능 상태에 있음.

※ 위 등급 중 A2등급부터 B등급까지는 등급내의 상대적인 우열에 따라 +, - 기호가 첨부됨.

- NICE신용평가 : 회사채.

등급	회사채 등급의 정의
AAA	원리금 지급 확실성이 최고수준으로 투자위험도가 극히 낮으며, 현단계에서 합리적으로 예측 가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지않을 만큼 안정적인
AA	원리금 지급 확실성이 매우 높아 투자위험도가 매우 낮지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
A	원리금 지급 확실성이 높아 투자위험도는 낮은 수준이지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
BBB	원리금 지급 확실성은 인정되지만 장래 환경변화로 원리금 지급확실성이 저하될 가능성이 있음.
BB	원리금 지급 확실성에 당면문제는 없지만 장래의 안정성면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음.
B	원리금 지급 확실성이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현 단계에서 단언할 수 없음.
CCC	채무 불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임.

등급	회사채 등급의 정의
CC	채무 불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음.
C	채무 불이행이 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 첨부됨.

- 한국기업평가 : 기업어음

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

※ A2부터 B까지는 동일 등급내에서 세분하여 구분할 필요가 있는 경우 "+" 또는 "-"의 기호를 부여할 수 있음.

- 한국기업평가 : 회사채

등급	회사채 등급의 정의
AAA	원리금 지급확실성이 최고 수준이다.
AA	원리금 지급확실성이 매우 높지만, AAA등급에 비하여 다소 낮은 요소가 있다
A	원리금 지급확실성이 높지만, 장래의 환경변화에 따라 다소의 영향을 받을 가능성이 있다.
BBB	원리금 지급확실성이 있지만, 장래의 환경변화에 따라 저하될 가능성이 내포되어 있다.
BB	원리금 지급능력에 당면문제는 없으나, 장래의 안정성면에서는 투기적인 요소가 내포되어 있다.
B	원리금 지급능력이 부족하여 투기적이다.

등급	회사채 등급의 정의
○○○	원리금의 채무불이행이 발생할 위험요소가 내포되어 있다.
○○	원리금의 채무불이행이 발생할 가능성이 높다.
C	원리금의 채무불이행이 발생할 가능성이 지극히 높다.
D	현재 채무불이행 상태에 있다.

※ AA부터 B까지는 동일 등급내에서 세분하여 구분할 필요가 있는 경우에는 "+" 또는 "-"의 기호를 부여할 수 있음.

2. 회사의 연혁

가. 공사의 일반연혁은 아래와 같습니다.

- 1989.02.01 : 서울특별시 도시개발공사 설립
(사옥 : 중구 정동, 수권자본금 3,000억원, 3실 9부 28과 1소, 389명)
- 1990.03.10 : 직제개편 (3실 9부 30과 1소, 391명)
- 1990.03.15 : 사옥이전 (성동구 성수동1가)
- 1990.09.21 : 수권자본금 1조원으로 증액
- 1991.01.01 : 직제개편 (3실 9부 32과 4소, 442명)
- 1991.11.21 : 직제개편 (4실 10부 35과 6소, 522명)
- 1992.12.05 : 직제개편 (4실 10부 35과 12소, 546명)
- 1993.12.10 : 직제개편 (6실 10부 35과 13소, 551명)
- 1994.05.27 : 수권자본금 1조 5천억원으로 증액
- 1995.05.19 : 직제개편 (6실 10부 36과 16소, 566명)
- 1997.06.05 : 직제개편 (6실 10처 36부 24소, 566명)
- 1998.12.24 : 사옥이전 (강남구 개포동 14-5)
- 1999.03.18 : 정원조정 (566명 → 447명)
- 2001.03.12 : 직제개편 (5임원 8처 31팀, 460명)
- 2002.02.27 : 직제개편 (5임원 8처 29팀, 533명)
- 2004.03.05 : 사명변경 (에스에이치(SH)공사)
- 2004.04.03 : 직제개편 (5임원 1본부장 12처 1실 45팀, 687명)
- 2004.09.02 : 직제개편 (5임원 1본부장 12처 1실 45팀, 696명)
- 2005.01.05 : 수권자본금 5조원으로 증액
- 2005.09.15 : 직제개편 (5본부 2실 55팀 28관리소, 699명)

- 2007.06.22 : 직제개편 (6본부 2실 60팀 8통합관리센터, 707명)
- 2009.06.18 : 직제개편 (6본부 2실 1연구소 5처 67팀 8통합관리센터, 695명)
- 2010.04.19 : 직제개편 (6본부 2실 1연구소 5처 67팀 8통합관리센터, 730명)
- 2011.01.27 : 직제개편 (6본부 3실 1연구소 8처 67팀 8통합관리센터, 734명)
- 2012.10.15 : 직제개편 (6본부 1실 13처 67팀 1연구소 8통합관리센터, 722명)
- 2014.04.08 : 직제개편 (6본부 1실 14처, 76팀 1연구소, 8주거복지센터, 722명)
- 2014.12.10 : 직제개편 (5본부 2실 13처 69팀 1연구소 11주거복지센터, 711명)
- 2015.03.17 : 수권자본금 8조원으로 증액
- 2015.12.30 : 직제개편 (6본부 15처 2실 2원 53부 11주거복지센터, 781명)

나. 공사 경영진의 변동은 아래와 같습니다.

- 1989. 1.17 : 초대 이광하 사장 (~ '92.1.31)
- 1992. 2.21 : 제2대 김제량 사장 취임(~'93.3.18)
- 1993. 3.18 : 제3대 한명환 사장 취임(~'93.7.18)
- 1993. 7.19 : 제4대 김진욱 사장 취임(~'99.8.8/ 5대사장 연임)
- 1999. 8. 6 : 제6대 도명정사장 취임(~'02.8.5)
- 2002. 9.24 : 제7대 김승규사장 취임(~'05.7.2)
- 2005. 8.10 : 제8대 이철수사장 취임(~'07.1.15)
- 2007. 2.26 : 제9대 최영 사장 취임(~'09.2.4)
- 2009. 2.25 : 제10대 김효수 사장 취임(~'09.3.26)
- 2009. 3.27 : 제11대 유민근 사장 취임(~'12.3.5)
- 2012. 5.09 : 제12대 이종수 사장 취임(~'14.8.27)
- 2014.11.10 : 제13대 변창흠 사장 취임

제13대 변창흠 사장은 1965년생으로 서울대학교 경제학과를 졸업하고 동 대학교 도시계획학 석사, 동 대학교 행정학 박사학위를 취득하였으며 1996년 SH공사 선임연구원, 2000년 서울연구원 부연구위원, 2003년 세종대학교 행정학과 교수를 역임하였습니다. 그 외 경력으로는 한국공간환경학회 사무국장, 공간환경연구센터장 부회장, 한국주택학회 연구위원장, 한국정책학회 부동산정책위원장, 한국도시연구소 소장, 서울특별시 도시기본계획 자문위원, 서울특별시 주택정책심의위원, 국토교통부 장관정책자문위원 등이 있으며 공공부문에서 다양한 자문활동과 각종 정책 사업 참여활동을 통해 전문성을 인정받은 결과 2014년 11월 서울주택도시공사 사장으로 부임하였습니다.

다. 공사 주요사업 추진연혁은 아래와 같습니다.

- 1989.03 : 택지개발사업 참여 (대치,수서)
- 1992.11 : 주거환경개선사업 시행
- 1995.10 : 도심재개발사업참여 (적선지구)
- 1997.11 : 시정책사업 참여(공영차고지 조성사업)
- 1998.05 : SOC사업 참여(우면산터널)
- 1998.06 : 상암 택지개발사업 참여
- 1999.01 : 재건축사업 참여 (KIT 아파트 재건축)
- 2000.01 : 북촌한옥지구 보전사업 추진
- 2000.02 : 상암 택지개발사업 및 DMC 사업 참여
- 2002.12 : 장지 택지개발사업 시행
- 2003.02 : 은평 도시개발사업(은평뉴타운) 시행
- 2003.11 : 강일 도시개발사업 시행
- 2004.11 : 동남권 유통단지 조성사업 시행
- 2004.11 : 천왕 도시개발사업 시행
- 2005.05 : 마천 택지개발사업 시행
- 2005.06 : 세곡 국민임대주택사업 시행
- 2005.09 : 강일2 택지개발사업 시행
- 2005.09 : 우면2 국민임대주택사업 시행
- 2005.12 : 동남권 물류단지 PF사업 참여
- 2007.05 : 장기전세주택 SHIFT 첫 공급
- 2007.06 : 문정 도시개발사업 시행
- 2007.07 : 도심재정비촉진사업 참여 (세운상가 지역등)
- 2007.07 : 한강르네상스 PF사업 참여 (Floating Island 조성사업)
- 2007.12 : 마곡 도시개발사업 시행
- 2008.02 : 도시환경정비사업 참여(수색,증산 재정비 촉진사업)
- 2008.03 : 용산 국제업무지구 개발 PF사업 참여
- 2008.11 : 은평 뉴타운 중심상업지 개발 PF사업 참여
- 2009.12 : 내곡, 세곡2 보금자리주택사업 시행
- 2010.05 : 향동 보금자리주택사업 시행
- 2011.09 : 위례 택지개발사업 시행(한국토지주택공사 공동시행)

- 2011.12 : 고덕강일 보금자리주택사업 시행
- 2012.07 : 신정4 보금자리주택사업 시행
- 2012.07 : 오금 보금자리주택사업 시행
- 2014.12 : 토지임대부 공동체주택 시범사업 추진
- 2015.05 : 서울시 공유일반재산(1,152필지) 위탁관리사업 수탁기관 선정

3. 자본금 변동사항

당사는 2016년도 3분기 기준으로 서울시로부터 1,501억원을 출자받았으며 주식 발행사항은 없습니다.

증자(감자)현황

(기준일 : 2016년 09월 30일)

(단위 : 백만원, 주)

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

4. 주식의 총수 등

당사는 서울특별시에서 전액 출자한 지방공기업이며 주식 발행사항은 없습니다.

5. 의결권 현황

당사는 서울특별시에서 전액 출자한 지방공기업이며 주식 발행사항은 없습니다.

(기준일 : 2016년 09월 30일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	-	-	-
	-	-	-
의결권없는 주식수(B)	-	-	-
	-	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배	-	-	-

구 분	주식의 종류	주식수	비고
제된 주식수(C)	-	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	-	-	-
	-	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	-	-	-
	-	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	-	-	-
	-	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

당사는 최근 3사업연도에 배당을 한 사실이 없습니다.

최근 3사업연도 배당에 관한 사항

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제28기 3분기	제27기	제26기
주당액면가액 (원)		-	-	-
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
주당순이익 (원)		-	-	-
현금배당금총액 (백만원)		-	-	-
주식배당금총액 (백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률 (%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주식배당수익률 (%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금 (원)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 주식배당 (주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

II. 사업의 내용

1. 회사의 설립 및 운영에 대한 법률적 근거

공사의 설립 및 운영에 대한 법률적 근거(원칙)는 다음과 같습니다.

- 지방공기업법 제49조(설립)

① 지방자치단체는 제2조에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 "공사"라 한다)를 설립할 수 있다. 이 경우 공사를 설립하기 전에 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 행정자치부장관과, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할 특별시장·광역시장 및 도지사와 협의하여야 한다.

② 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 그 설립, 업무 및 운영에 관한 기본적인 사항을 조례로 정하여야 한다.

③ 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민복지 및 지역경제에 미치는 효과, 사업성 등 지방공기업으로서의 타당성을 미리 검토하고 그 결과를 공개하여야 한다.

- 지방공기업법 제51조(법인격) 공사는 법인으로 한다.

- 지방공기업법 제53조 (출자)

① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

② 제1항에도 불구하고 공사의 운영을 위하여 필요한 경우에는 자본금의 2분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 지방자치단체 외의 자(외국인 및 외국법인을 포함한다)로 하여금 공사에 출자하게 할 수 있다. 증자(增資)의 경우에도 또한 같다.

③ 제2항의 경우에는 공사의 자본금은 주식으로 분할하여 발행한다. 이 경우에 발행하는 주식의 종류, 1주의 금액, 주식 발행의 시기, 발행 주식의 총수와 주금(株金)의 납입시기 및 납입방법은 조례로 정한다.

④ 공사가 제2항에 따라 해당 지방자치단체가 설립한 다른 공사로부터 출자를 받거나 제54조에 따라 해당 지방자치단체가 설립한 다른 공사에 출자하는 경우에는 이를 해당 지방자치단체가 출자한 것으로 본다.

- 지방공기업법 제54조 (다른 법인에 대한 출자)

① 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.

② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

③ 제1항에 따른 출자의 한도는 대통령령으로 정한다.

- 지방공기업법 제55조 (지방자치단체의 주주권 행사)

지방자치단체가 소유하는 주식에 대한 주주권은 지방자치단체의 장 또는 지방자치단체의 장이 지정하는 소속 공무원이 행사한다.

- 지방공기업법 제58조 (임원의 임면 등)

① 공사의 임원은 사장을 포함한 이사(상임이사와 비상임이사로 구분한다) 및 감사로 하며, 그 수는 정관으로 정한다.

② 사장과 감사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방공기업의 경영에 관한 전문적인 식견과 능력이 있는 사람 중에서 지방자치단체의 장이 임면(任免)한다. 다만, 제50조제1항에 따라 설립된 공사의 경우에는 지방자치단체 간의 규약으로 정하는 바에 따른다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 사장과 감사(조례 또는 정관으로 정하는 바에 따라 당연히 감사로 선임되는 사람은 제외한다)를 임명할 경우 대통령령으로 정하는 임원추천위원회(이하 이 조에서 "임원추천위원회"라 한다)가 추천한 사람 중에서 임명하여야 한다. 다만, 제4항에 따라 사장을 연임시키려는 경우에는 임원추천위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 사장의 경영성과에 따라 임기 중에 해임하거나 임기가 끝나더라도 연임시킬 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 제58조의2에 따른 경영성과계약의 이행실적
2. 제78조제1항 및 제2항에 따른 경영평가의 결과
3. 제78조제4항에 따른 사장의 업무성과 평가 결과

⑤ 제4항에 따른 사장의 연임 또는 해임의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 이사(조례 또는 정관으로 정하는 바에 따라 당연히 이사로 선임되는 사람은 제외

한다)는 임원추천위원회가 추천한 사람 중에서 임명하되, 상임이사는 사장이 임면하고 비상임이사는 지방자치단체의 장이 임면한다. 이 경우 이사의 임면에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 임원추천위원회는 임원후보자를 추천하려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 후보자를 공개모집하여야 한다.

- 지방공기업법 제62조 (이사회)

① 공사의 업무에 관한 중요사항을 결의하게 하기 위하여 공사에 이사회를 둔다.

② 이사회는 사장을 포함한 이사로 구성한다.

③ 이사회는 권한과 운영에 필요한 사항은 정관으로 정한다.

- 지방공기업법 제64조 (사업연도)

공사의 사업연도는 지방자치단체의 일반회계의 회계연도에 따른다.

- 지방공기업법 제64조의2 (회계처리의 원칙 등)

① 공사는 경영의 성과 및 재무상태를 명백하게 파악할 수 있도록 회계거래를 발생의 사실에 따라 기업회계기준에 따라 회계처리한다.

② 공사는 사업 분야별로 회계를 분리하여 회계처리할 수 있다.

③ 공사가 계약을 체결하려는 경우에는 일반경쟁의 방식으로 하여야 한다. 다만, 계약의 목적·성질 및 규모 등을 고려하여 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다.

④ 공사는 계약을 체결하는 경우 공정한 경쟁 또는 계약의 적정한 이행을 해칠 것이 명백하다고 판단되는 자에 대하여는 2년 이내의 범위에서 입찰참가자격을 제한할 수 있다.

⑤ 공사는 제4항에 따라 입찰참가자격을 제한받은 자와 수의계약을 체결하여서는 아니 된다. 다만, 제4항에 따라 입찰참가자격을 제한받은 자 외에는 적합한 시공자·제조자가 존재하지 아니하는 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 회계처리, 계약의 기준 및 절차, 입찰참가자격을 제한 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 지방공기업법 제65조 (예산)

① 공사의 사장은 매 사업연도의 사업계획 및 예산을 당해 사업연도 개시 전까지 편

성하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 편성한 예산은 이사회 의결로 확정된다. 예산이 확정된 후에 생긴 불가피한 사유로 인하여 예산을 변경하는 경우에도 또한 같다.

③ 공사의 사장은 제2항의 규정에 의하여 예산이 성립 또는 변경된 때에는 지체없이 지방자치단체의 장에게 보고하여야 한다.

- 지방공기업법 제66조 (결산)

① 공사는 매 사업연도의 결산을 당해 사업연도 종료후 2월 이내에 완료하여야 한다.

② 공사는 결산완료후 결산서를 작성하여 대통령령으로 정하는 서류 및 지방자치단체의 장이 지정하는 공인회계사의 회계감사보고서를 첨부하여 지체없이 지방자치단체의 장에게 보고하여 승인을 받아야 한다.

- 지방공기업법 제67조 (손익금의 처리)

① 공사는 결산 결과 이익이 생긴 경우에는 그 이익금을 다음 각 호의 순서에 따라 처리한다.

1. 전 사업연도로부터 이월된 결손금이 있으면 결손금을 보전
2. 대통령령으로 정하는 바에 따라 이익준비금으로 적립
3. 대통령령으로 정하는 바에 따라 감채적립금으로 적립
4. 이익을 배당하거나 정관으로 정하는 바에 따라 적립

② 제1항제3호의 감채적립금은 공사의 사채를 상환하는 목적 외에는 사용할 수 없다

③ 공사는 결산 결과 손실이 생긴 경우에 그 결손금을 제1항제4호의 적립금으로 보전하고, 그 적립금으로도 보전하지 못한 결손금은 제1항제2호의 이익준비금으로 보전하거나 이월한다.

- 지방공기업법 제68조 (사채발행 및 차관)

① 공사는 지방자치단체의 장의 승인을 얻어 사채를 발행하거나 외국차관을 할 수 있다. 이 경우 사채발행의 한도는 대통령령으로 정한다.

③ 지방자치단체의 장은 제1항의 규정에 의하여 발행하는 사채가 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우에는 제1항의 규정에 의한 승인을 하기 전에 미리 안전행정부장관의 승인을 얻어야 한다. 이 경우 대통령령이 정하는 기준은 공사의 부채비율, 경영성과 등을 고려하여야 한다.

④ 지방자치단체는 사채의 상환을 보증할 수 있다.

⑥ 사채의 발행, 매각 및 상환에 필요한 사항은 조례로 정한다.

⑦ 도시철도의 건설 및 운영 또는 주택건설사업 등을 목적으로 설립된 공사가 제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 발행하는 채권에 대하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용할 때에는 같은 법 제4조제3항에 따른 특수채증권으로 본다.

- 지방공기업법 제69조 (여유금의 운용)

공사는 다음 각호의 방법에 의하는 외에는 여유금을 운용하지 못한다.

1. 국채 또는 지방채의 취득

2. 「한국은행법」에 따른 한국은행 또는 그 밖의 금융회사등에의 예입

- 지방공기업법 제71조 (대행사업의 비용부담)

① 공사는 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다.

② 제1항에 따라 비용의 부담에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 사항을 제외하고는 조례로 정한다.

- 지방공기업법 제71조의2 (재정지원)

지방자치단체는 사업의 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공사에 보조금을 교부하거나 장기대부를 할 수 있다.

- 지방공기업법 제73조 (감독)

지방자치단체의 장은 공사의 업무를 감독한다.

- 지방공기업법 제75조 (상법의 준용)

공사에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 그 성질에 반하지 아니하는 범위에서 상법중 주식회사에 관한 규정을 준용한다. 다만, 상법 제292조는 준용하지 아니한다.

2. 회사의 사업추진에 대한 법률적 지위

공사의 사업추진에 대한 법률적 지위는 아래와 같습니다

- 택지개발촉진법 제7조(택지개발사업의 시행자등)

① 택지개발사업은 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정하는 자가 시행한다.

1. 국가·지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사(이하생략)

- 도시개발법 제11조(시행자 등)

① 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다.

1. 국가나 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사(이하생략)

- 구 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제4조(국민임대주택건설사업의시행자)

① 국민임대주택건설사업은 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 시행한다.

- 구 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제4조(보금자리주택사업의 시행자)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자중에서 보금자리주택사업의 시행자를 지정한다

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하생략)

- 공공주택건설 등에 관한 특별법 제4조(공공주택사업의 시행자)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업의 시행자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하생략)

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제26조(도시재생사업의 사업시행자)

① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다.

1. 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업 (이하 생략)

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제15조(사업시행자)

① 재정비촉진사업은 제2조제2호 각 목의 관계법령에 의한 사업시행자가 시행한다. 다만, 제2조제2호 가목에 따른 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 재정비촉진사업을 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자를 사업시행자로 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 의하여 설립된 한국토지주택공사
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 생략)

- 도시 및 주거환경정비법 제2조(용어의정의)

10. "주택공사등"이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다

- 도시 및 주거환경정비법 제7조(주거환경개선사업의 시행자)

① 주거환경개선사업은 제4조제1항에 따른 공람공고일 현재 해당 정비예정구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다.

② 시장·군수는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 건축물의 붕괴우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 토지등소유자 및 세입자의 동의없이 자신이 직접 시행하거나 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 지체없이 토지등소유자에게 긴급한 정비사업의 시행사유·시행방법 및 시행시기 등을 통보하여야 한다.

- 도시 및 주거환경정비법 제8조(주택재개발사업 등의 시행자)

- ① 주택재개발사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의한 건설업자(이하 "건설업자"라 한다), 「주택법」 제12조제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자(이하 "등록사업자"라 한다) 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있다.
- ② 주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사등과 공동으로 이를 시행할 수 있다.
- ③ 도시환경정비사업은 조합 또는 토지등소유자가 시행하거나, 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있다. (이하생략)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자)

- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다.
- ⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다.
 1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 대통령령으로 정하는 공공기관
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제96조(시행자의 지정)

- ④ 법 제86조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 1. 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단 (이하 생략)

- 유통단지개발촉진법 제10조 (유통단지개발사업의 시행자)

① 유통단지개발사업을 시행하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 유통단지지정권자로부터 시행자지정을 받아야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 유통단지개발사업의 시행자로 지정받을 수 있는 자는 다음 각호의 자로 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 대통령령이 정하는 정부투자기관
3. 지방공기업법에 의한 지방공사 (이하 생략)

- 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제27조(물류단지개발사업의 시행자)

① 물류단지개발사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 물류단지지정권자로부터 시행자 지정을 받아야 한다.

② 제1항에 따라 물류단지개발사업의 시행자로 지정받을 수 있는 자는 다음 각 호의 자로 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 (이하 생략)

- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제81조(보상업무 위탁)

① 사업시행자는 보상 또는 이주대책에 관한 업무를 다음 각 호의 기관에 위탁할 수 있다.

1. 지방자치단체
2. 보상실적이 있거나 보상업무에 관한 전문성이 있는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사로서 대통령령으로 정하는 기관 (이하 생략)

- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령제43조(보상전문기관)

① 법 제81조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

6. 「지방공기업법」 제49조에 따라 특별시, 광역시, 도 및 특별자치도가 택지개발 및 주택건설 등의 사업을 하기 위하여 설립한 지방공사 (이하 생략)

- 공유재산 및 물품관리법 제43조의2(일반재산의 위탁)

① 지방자치단체의 장은 일반재산의 효율적인 관리·처분을 위하여 특별법에 따라 설립된 법인으로서 대통령령으로 정하는 자에게 해당 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁할 수 있다.(이하 생략)

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제48조의2(일반재산의 수탁기관)

① 법 제43조의2 제1항에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사로서 같은 법 제2조제1항제7호 및 제8호의 사업(주택사업,토지개발사업)을 목적으로 설립된 지방공사 (이하 생략)

3. 사업의 개요

가. 산업의 특성

건설업은 택지조성과 아파트 등 주택 건설사업, 기반시설까지 광범위하여 규모가 크고 사업 추진이 장기간 소요되는 특징은 갖고 있으며, 타 경제부문에 비해서 금융 부문, 정부, 지자체, 공공기관, 발주자 등에 따라 민감한 영향을 받습니다. 또한 타 산업에 비해 수요예측이 어렵고 기간이 장기적이며 다수의 생산주체가 참여함으로써 고용창출 효과가 높으며, 경기부양정책 및 부동산 세제정책에 따라 영향을 받습니다.

나. 경쟁 요인

가격, 품질 및 브랜드파워, 기술력, 시공경험, 사업관리능력이 근본적 경쟁요소이며 최근 지방자치단체 및 투자기관등의 부채 증가 등으로 재무적 안정성도 중요한 경쟁요인이 되고 있습니다

다. 관련 법령 또는 정부의 규제 등

건설업은 제품의 가격 결정, 공급 방법 및 수요자 선정 등 주요 절차와 방법이 관련 법에의해 결정됨에 따라 규제 및 법령의 영향이 많은 편입니다.

라. 신규사업

○ 사업분야의 내용 및 진출 목적

- 2030세대의 주거안정을 위하여 저렴한 주택을 공급하는 사업.

○ 시장의 주요 특성 · 규모 및 성장성

- 저금리로 주택의 월세화가 가속화되고 있는 상황에서, 정부에서는 주거안정을 위하여 부동산투자회사를 활용한 New Stay공급 등을 통하여 주거안정에 노력하고 있는 바, 부동산투자회사를 통한 주택공급은 성장·확대되어가고 있습니다

○ 신규사업과 관련된 투자 및 예상 자금소요액

- 2015년 12월 28일에 (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사를 발기설립하고 2016년 6월 3일에 영업인가를 신청, 2016년 7월 6일 영업인가를 받았습니다.
- 서울투자운용(주) 출자 동의안이 2016년 5월 3일 시의회를 통과하여 2016년 5월 11일 예비인가를 받았고, 2016년 6월 29일 설립인가 및 등기를 완료 하였습니다.

4. 사업 현황

가. 공사에서 시행하는 사업은 크게 택지조성사업, 주택건설사업, 도시환경정비사업, 도시계획시설사업 및 기타사업(전문상가, 아파트형공장 등) 등으로 분류할 수 있으며, 1989년 공사설립 이래 2016.9월말까지 실적은 다음과 같습니다.

구분		대상	비고
택지조성사업		40개 지구 17,810천㎡	○ 수서, 대치, 가양, 방화, 공릉, 상계, 상암, 발산 등
주택 건설 공급	자체 건설 및 매입	209,288세대 (임대 119,025, 분양 90,263)	○ 택지개발사업 등 : 175,443세대 (임대 90,297 / 분양 85,146) ※ 2015년 준공 : 3,412세대(임대 2,773/분양 639) · 내곡2,6,도시형, 세곡2-6,8, 강일11, 만리동예술인, 신내의료안심, 수유486-682, 천왕7단지, 등촌장기전세, 수서721-1 장기전세주택 등 ○ 주거환경 : 6,185세대 (임대 1,963 / 분양 4,222) ○ 재 개발 : 2,713세대 (임대) ○ 재 건축 : 1,640세대 (임대 745 / 분양 895) ○ 자체건설 기타 : 244세대 (임대) · 외국인(상암DMC) 175 / 왕십리주상복합 69 ○ 매입임대 등 : 23,063세대(임대) · 다가구 7,771 / 전세임대 7,259 / 기타 989 · 장기안심전세 4,958 / 매입공공원룸주택 2,086
	서울시 매입분	58,795세대	○ 재 개발 : 56,830세대 (임대) ○ 재건축(장기전세) : 1,965세대 (임대)
도시환경정비사업		1개지구	○ 적선2지구
아파트형공장		6개지구(339개)	○ 신내, 신트리, 중계, 가양(2), 상암첨단산업센터
동남권유통단지 전문상가		8,370호	○ Life(5,366호), Works(734호), Tool(2,270호)
도시계획시설사업 및 기타사업		49개 사업	○ 도시계획시설사업 : 선암지하차도, 은평3-2근린공원 등 ○ 공영차고지 : 은평, 양천, 강동, 송파, 강서, 중랑, 도봉 등 ○ 전통한옥 : 돈화문공예촌(1동7호) ○ 기 타 : 향동천 정비사업, 서강리모델링 등

○ 택지조성사업은 수서, 대치지구 등 총 40개지구 17,810천㎡에 대한 조성사업을 완료하였습니다.

○ 공사에서 공급하는 주택은 공사가 직접 건설하는 자체건설주택(임대 및 분양)과 직접 매입하는 매입임대주택, 그 외 서울시에서 매입하고 공사가 공급하는 매입임대주택(재건축, 재개발 임대주택)등으로 나눌 수 있으며, 설립부터 2016년 9월말까지 총 268,083세대(분양 90,263세대, 임대 177,820세대)를 공급 하였습니다.

○ 그 외 추진한 기타 사업으로는 동남권유통단지 전문상가(8,370호), 다수의 도시계획시설사업 등이 있습니다.

나. 2016년 9월말까지 주요 추진 사업은 아래와 같습니다.

1) 택지조성공사

사업지구	면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승인	실시계획 승인(인가)	착공/준공	2016년 추진실적 ('16.9.30.)
합계	9,143					
택지개발 소계(1)	1,655					
위례	1,655	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12/'19.7	1.5%
도시개발 소계(2)	4,214					
마곡	3,666	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	1공구: '09.09/'16.08 2공구: '10.02/'18.06 3공구: '15.02/'18.06	1공구: 100% 2공구: 82.4% 3공구: 44.0%
문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11/'16.07	99.9%
국민임대 소계(2)	863					
천왕2	279	'06.11.13	'06.11.13	'07.12.24	'10.02/'14.6	100%
신내3	584	'07.07.25	'07.07.25	'07.12.28	'10.09/'14.4	100%
공공주택 소계(5)	2,411					
내곡	812	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11/16.11	93.5%
세곡2	771	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12/16.12	98.2%
향동	665	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.11/'18.12	7.1%
오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/'18.04	50.1%
신정4	35	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/'16.08	100%

* 준공시기, 공정률 등은 사업여건에 따라 다소 변동될 수 있음.

○ 상기 표에서와 같이 택지개발사업:위례지구(한국토지주택공사 공동시행) 1,655천㎡, 도시개발사업:마곡지구 등 4,214천㎡, 공공주택사업:내곡지구 등 2,411천㎡ 등에 대한 택지조성공사를 시행하고 있습니다.

2) 주택건설공사

사업지구	세대 수				주택건설 사업승인	착공/준공	2016년 추진실적 ('16.9.30.)
	계	분 양	장기전세	임 대			
합 계	27,479	10,268	8,177	9,034			
택지개발 소계(1)	2,200	-	998	1,202			
위례10	2,200	-	998	1,202	'13.12.23	'14.11/'17.08	63.7%
도시개발 소계(2)	11,224	4,111	3,510	3,603			
은평3-13	1,106	-	-	1,106		'14.08(연기) /'17.03	리츠 추진중
마 곡	10,118	4,111	3,510	2,497	'10.12.31	'11.09/'16.07	100% (13개단지)
공공주택 소계(6)	13,927	6,157	3,541	4,229 (영구302)			
내 곡	4,352	2,214	1,028	1,110 (영구146)	'10.12.27	'11.12/'15.08	100% (도시형 포함)
세곡2	3,708	1,833	990	885 (영구156)	'10.12.30	'12.02/'15.08	100%
항 동	3,457	1,338	737	1,382	'10.12.31	'15.12/'18.08	1.3%
오 금	1,393	404	472	517	'12.12.31	'15.01/'17.12	39.4%
신정4	560	140	200	220	'12.12.31	'13.12/'16.08	100%
상 계	457	228	114	115	'12.10.8	'13.10/'15.12	100%
시프트 소계(1)	128	-	128	-			
거여12-1	128	-	128	-	'15.07.13	'16.03/'17.08	23.4%

* 세대수, 준공시기 등은 사업여건에 따라 변동될 수 있으며, 소규모단지 일부 비포함

○ 2016년 9월말까지 공사가 추진하고 있는 자체건설 주택건설사업은 분양주택, 장기전세주택, 임대주택으로 구분건설하고 있으며, 분양주택은 7개 지구 10,268세대, 장기전세주택은 9개 지구 8,177세대, 임대주택은 9개 지구 9,034세대를 건설하고 있습니다.

3) 임대주택 관리현황

구분		2016년말 관리대상		실적(2016.09.30 기준)	
		단지수	세대수	단지수	세대수
합계		447	181,236	429	175,479
직영	소계	47	42,363	39	37,090
	공공임대	1	195	1	195
	재개발임대	43	18,066	38	16,356
	기타임대	3	24,102		* 20,539
위탁	소계	400	138,873	390	138,389
	공공임대	16	17,237	16	17,237
	영구임대	17	22,672	17	22,672
	국민임대	49	21,554	46	20,995
	장기전세	83	25,930	80	26,490
	재건축 (장기전세)	62	2,666	61	2,512
	재개발임대	152	42,094	148	41,588
	주거환경	13	1,963	13	1,963
	외국인임대	2	182	2	182
	기타임대	6	4,575	7	*4,750
*기타임대 (25,289)	직영 (20,539)	다가구(8,392), 전세임대(8,332), 장기안심(3,777), 온수연립(15), 방학두레마을(8), 화곡동 협동조합(15)			
	위탁 (4,750)	우면2다세대(115), 신정공공임대(92), 사당동공공원룸(30), 가양동협동조합공동주택(24), 정릉희망하우징(54), 연남동희망하우징(30), 갈현희망하우징(41), 내발산동 740기숙사(78), 역삼동원룸(30), 공릉공공원룸텔(14), 공릉657-7희망하우징(43), 방화동유니트로원룸(75), 문정동공공원룸텔(31), 천왕공공원룸텔(96), 만리동예술인협동조합(29), 도시형생활주택(2,853), 신내의료안심(222), 서초선포레-행복(87), 천왕지구7단지-행복(374), 강일11단지-행복(346), 보린두레주택(10), 강일2 도시형생활주택(76)			

※ 기타임대 및 재개발임대는 향후 매입계획에 따라 변동

다. 공시대상 사업부문의 구분

사업부문	주요제품	구분의 방법 및 취지
택지개발부문	주택용지, 상업용지, 공공용지등 개발사업	1. 구분의 방법 - 택지개발/주택건설/ 임대사업/지원사업 2. 구분의 취지 - 공종 및 특성 구분
주택건설부문	주거용, 상업용, 업무용 건물등 신축공사	
임대사업부문	주거용, 상업용 건물 임대사업	
지원사업부문	서울시등의 보상 및 건설사업등 대행	

라. 사업부문별 재무현황

(단위 : 백만원)

사업부문	매출액	매출비율	비 고
택지개발부문	1,157,222	80.8%	2016.01.01 ~2016.09.30 매출액 기준
주택건설부문	185,423	12.9%	
임대사업부문	88,546	6.2%	
기타사업부문	1,833	0.1%	
계	1,433,024	100.0%	

5. 주요 원재료에 관한 사항

가. 주요 원재료에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	소재지	취득가액	장부가액	공시지가	비고
용지	서울시(마곡)	1,026,350	1,026,350	-	-
	서울시(문정)	532,870	532,870	-	-
	서울시(세곡2)	66,929	66,929	-	-
	서울시(신내3)	42,479	42,479	-	-
	서울시(우면2)	151,088	151,088	-	-
	서울시(내곡)	347,472	347,472	-	-
	서울시(오금)	91,913	91,913	-	-
	서울시(위례)	143,101	143,101	-	-
	서울시(항동)	302,390	302,390	-	-
	서울시(고덕강일)	489,767	489,767	-	-
	서울시(상계등)	125,754	125,754	-	-
합 계		3,320,113	3,320,113	-	-

※ 공시지가는 건수 과다로 인해 산출이 곤란하여 기재를 생략하였습니다.

나. 영업용 부동산(제품)의 현황

(단위 : m², 백만원)

구분	소재지	(연)면적	취득가액	장부가액	공시지가	비고
분양주택	서울시	-	343,988	314,320	-	-
분양택지	서울시	-	11,499	11,499	-	-
분양상가	서울시	-	186,934	182,586	-	-
합 계		-	542,421	508,405	-	-

※ 연면적 및 공시지가는 건수 과다로 인해 산출이 곤란하여 기재를 생략하였습니다

.※ 장부가액은 평가손실충당금을 차감한 금액입니다.

다. 재공품의 현황

(단위 : m², 백만원)

구분	소재지	면적	취득가액	장부가액	공시지가	비고
주택건설계정	서울시	-	297,464	297,464	-	분양주택
택지개발건설계정	서울시	-	2,559,324	2,476,665	-	분양택지
합 계		-	2,856,788	2,774,129	-	-

※ 공시지가는 산출이 곤란하여 기재를 생략하였습니다.

6. 주요 설비(유형자산)에 관한 사항

가. 토지

(단위 : m², 백만원)

구분	소유 형태	소재지	구분 (면적)	기초 장부가액	당 기		당기 상각누계	당기말 장부가액	비고 (공시지가)
					증가	감소			
건물토지	자가	서울시	-	32,478	1,098	641	-	32,935	-
임대주택토지	자가	서울시	-	6,075,754	387,679	20,955	-	6,442,478	-
합 계			-	6,108,232	388,777	21,596	-	6,475,413	-

※ 공시지가는 건수 과다로 인해 산출이 곤란하여 생략하였습니다.

나. 건물

(단위 : m², 백만원)

구분	소유 형태	소재지	구분 (면적)	기초 장부가액	당 기		당기 상각누계	당기말 장부가액	비고 (공시지가)
					증가	감소			
건물	자가	서울시	-	31,630	1,460	2,043	39,101	31,047	-
임대주택건물	자가	서울시	-	6,460,309	406,322	222,672	1,951,582	6,643,959	-
합 계			-	6,491,939	407,782	224,715	1,990,683	6,675,006	-

※ 장부가액은 감가상각누계액, 손상차손누계액, 정부보조금을 차감한 금액입니다.

※ 공시지가는 건수 과다로 인해 산출이 곤란하여 생략하였습니다.

다. 건설중인자산

(단위 : m², 백만원)

구분	소유 형태	소재지	구분 (면적)	기초 장부가액	당 기		당기 상각누계	당기말 장부가액	비고
					증가	감소			
건설중인건물	자가	서울시	-	253,381	343,700	420,339	-	176,742	-
건설중인토지	자가	서울시	-	1,089,600	223,296	140,561	-	1,172,335	-
택지개발용지 (임대)	자가	서울시	-	248,165	165,110	212,040	-	201,235	-
합 계				1,591,146	732,106	772,940	-	1,550,312	-

※ 장부가액은 국고보조금을 차감한 금액입니다.

라. 기타

(단위 : 백만원)

구분	소유 형태	소재지	구분 (건수)	기초 장부가액	당 기		당기 상각누계	당기말 장부가액	비고
					증가	감소			
기계장치	자가	서울시	470	1,644	802	496	9,438	1,950	-
차량운반구	자가	서울시	9	76	-	23	363	53	-
공기구비품	자가	서울시	19,539	1,600	1,102	572	6,240	2,130	-
합 계			20,018	3,320	1,904	1,091	16,041	4,133	-

※ 장부가액은 감가상각누계액을 차감한 금액입니다.

7. 매출 현황

가. 매출 실적

(단위 : 백만원, %)

사업부문	제28기 3분기		제27기		제26기		비 고
	매출액	비율	매출액	비율	매출액	비율	
택지개발부문	1,157,222	80.8%	1,956,780	77.5%	2,016,309	46.2%	-
주택건설부문	185,423	12.9%	442,886	17.5%	2,230,349	51.1%	
임대사업부문	88,546	6.2%	118,437	4.7%	116,168	2.7%	
기타사업부문	1,833	0.1%	5,877	0.3%	2,256	0.1%	
계	1,433,024	100.0%	2,523,980	100%	4,365,082	100.0%	

8. 사업수주현황

가. 수주전략

개발사업에서 패러다임 전환기(전면철거재개발 → 마을공동체 활성화 등 정비사업 대안개발모델 모색기)에 서울시에서 추진하고 있는 도시재생 新정책사업을 차질 없이 수행하고 수요자 중심의 도시정비사업을 추진하여 향후 공사의 주력사업의 기틀을 마련하고자 함

나. 사업조직 : 2처 1단 8부

- 재생사업기획처 - 재생기획부, 도시재생사업부, 세운사업부
- 근린재생사업처 - 주거재생사업부, 공동체주택사업부, 매입주택부
- 공유재산관리단 - 공유재산관리부, 공유재산개발부

다. 수주현황

(단위 : 억원)

발주처	사업명	계약일 (약정체결)	준공일	사업비 (추정)	완성 공사액	계약 잔액	
은평구	수색, 증산 재정비촉진지구 총괄 사업관리자 업무	'06.10	-	11	11		
서울시	세운4구역 도시환경정비사업	'07.09	-	-	-	-	
SH공사	답십리 제17구역 재개발	'11.10	-	940	-	-	
SH공사	신길 제13구역 재건축	'11.05	-	834	-	-	
SH공사	신정 도시개발사업	'11.09	'17.12	164	62	102	
SH공사	한옥 보전 및 진흥 사업	'01.09	-	431	416	15	
SH공사	창신송인 앵커시설 조성사업	'14.12	-	116	38	78	
SH공사	돈의문 박물관마을 조성사업 (설계 및 공사)	'15.07	'17.07	230	15	215	
SH공사	두레주택 매입 및 공사	은평구 산새마을	'16.07.22	'17.03	6	-	-
		휘경동	'16.07.15	'17.02	9	-	-
SH공사	창동환승주차장 내 박스파크 조성사업	'15.04	'16.03	80	80	-	
SH공사	천호 1 도시환경정비사업	'16.06	'20.12	7,116	-	7,116	
SH공사	정릉 공공주택지구 조성사업	'16.06	'18.06	281	-	281	

라. 사업별 기본 개요

사업명	사업개요
수색, 증산 재정비 촉진지구 총괄사업관리자 업무	○ 위치 : 은평구 수색동, 증산동 일원 ○ 면적 : 893,574㎡ ○ 내용 - 수색증산재정비촉진계획 관리업무 등 총괄사업관리자 업무 - 촉진계획 변경 및 실시설계 용역 준공
세운4구역 도시환경정비사업	○ 위치 : 종로구 예지동 일원 ○ 면적 : 32,223.7㎡ ○ 내용 : 세운4구역 도시환경정비사업 사업시행자 업무
답십리 제17구역 주택재개발 사업	○ 위치 : 동대문구 답십리동 12번지 일대 ○ 면적 : 13,850.9㎡ ○ 내용 : 답십리제17구역 주택재개발정비사업 사업시행자 업무
신길 제13구역 주택재건축 사업	○ 위치 : 영등포구 신길동 340-1번지 일대 ○ 면적 : 15천㎡ ○ 내용 : 토지 취득비용 등 지원 및 소유권 취득 (소송 미참가자분 잔여 소송 진행 중)
신정 도시개발사업	○ 위치 : 양천구 신정동 일원 ○ 면적 : 33,844㎡ ○ 내용 - 환지에정지 지정 공고 - 신정 도시개발사업 사업시행자 업무, 구역 내 기반시설 조성
한옥 보전 및 진흥사업	○ 위치 : 종로구 가회동, 계동, 원서동, 재동 누하동 등 일대 ○ 규모 : 한옥 34개소(공사소유 7개소 / 서울시 소유 27개소) ○ 내용 : 한옥의 매입, 보상, 설계, 시공, 유지보수, 관리 등
창신승인 앵커시설 조성사업	○ 위치 : 종로구 창신동, 송인동 일대 ○ 연면적 : 1,276.44㎡ ○ 내용 : 봉제박물관, 봉제작업장, 주민공동시설, 노인복지시설 등 앵커시설 조성
돈의문 박물관마을 조성사업	○ 위치 : 종로구 신문로2가 7-24번지 외 104필지 ○ 면적 : 10,271.56㎡ ○ 내용 : 돈의문뉴타운 1구역 기부채납부지를 활용한 박물관마을 조성
두레주택 매입 및 공사	○ 위치 : 동대문구 휘경동 294-175 / 은평구 신사동 237-231 ○ 연면적 : 휘경동 : 293.01㎡ / 신사동 : 162.52㎡ ○ 내용 : 두레주택 부지 및 건축물 매입, 리모델링 또는 신축공사 설계·공사
창동환승주차장 내 박스파크 조성사업	○ 위치 : 도봉구 창동 1-9번지 창동환승주차장 부지 내 ○ 면적 : 2,411㎡ ○ 내용 : 플랫폼 창동 61 조성완료, 시설운영(기획공연 및 시민클래스 개최)
천호1 도시환경정비사업	○ 위치 : 서울시 강동구 천호동 423-200번지 일원 ○ 면적 : 38,508.2㎡ ○ 내용 : 천호1 도시환경정비사업 조합과 공동 시행
정릉 공공주택지구 조성사업	○ 위치 : 성북구 정릉동 894-22일원 ○ 면적 : 5,802㎡ ○ 내용 : 스카이 연립 정비를 위한 공공주택 사업

9. 판매에 관한 사항

가. 판매전략

공공기관으로서 기존의 소극적인 판매행태를 탈피하고 보다 공격적인 판매전략을 통해 토지판매를 촉진하여 공사 재정건전성 강화에 기여하고자 노력하고 있습니다. 장기 미매각 물건에 대해서는 선착순 분양, 매각 가능한 용도로 변경 추진 또는 대금 납부조건 완화, 자체사업 활용 등의 방안을 적용하고 있으며, 관심고객 관리 및 일반 실수요자 대상의 적극적인 홍보활동을 통해 판매를 촉진하고 있습니다.

투자자 및 잠재개발자 그룹 등을 대상으로 직접 접촉을 통한 마케팅을 진행하고 있으며, 관심업체 대상의 타겟마케팅을 추진하고 있습니다. 또한 보다 많은 실수요자의 이목을 끌기 위해 각종 부동산투자박람회 참가, 관심고객 DB를 활용한 DM 발송 및 T M 등 다양한 방식으로 홍보를 실시하고 있습니다. 2016년 들어서는 동종업계와의 네트워크를 구축하고 마케팅 타겟 수요자군 확대를 위해 한국부동산개발협회(KODA)와 부동산 개발 및 마케팅 분야 상호협력을 위한 MOU를 체결하였으며, 국제부동산 박람회 'CITYSCAPE KOREA 2016', '대한민국 Land Fair 2016' 참가 등 대외적인 홍보를 통해 마곡, 위례, 고덕강일 등 사업지구에 대한 관심과 인지도를 제고하였습니다.

2016년 3분기까지 내국지구의 자족기능시설용지가 399억원에 판매된 것을 비롯하여, 문정지구 업무용지 2필지가 543억원에 매각되어 문정지구는 공공지원용지를 제외하고 전 용지가 판매 완료되었으며, 마곡지구 업무용지 5필지가 평균 175%의 낙찰률을 기록하며 총 1,470억원에 판매되었습니다. 또한 최근(9월)에는 위례 및 향동지구 공공주택용지 5개 블록이 민간기업에게 판매되었습니다.

주택 분야에서는 핵가족화 및 중소형 공동주택 강세 추세 등 선호 평형 트렌드 변화에 부합하게 주택건설 수립시부터 중소형주택 비율을 제고하고 미분양 주택이 발생치 않도록 정책변화를 도모하는 한편, 청약 후에도 지속적 마케팅 추진으로 청약자 및 당첨자의 관심도를 높이고 당첨 후 계약체결 전까지 알림문자, 안내문 등 적극적, 지속적 마케팅 추진하여 청약후 미계약 방지 등을 위한 마케팅 전략을 수립, 시행 하였습니다. 또한 특별선납할인, 중도금 집단대출 알선 등 분양계약자에 대한 다양한 지원책 시행과 부동산중개수수료 지급을 통한 부동산중개소 활용, 미분양 발생 지역 주변 유동인구가 많은 장소에 별도 분양상담실을 설치하는 등 미분양 해소를 위해 다양하고 적극적인 홍보활동을 시행하였으며 다양한 분양촉진 방안을 모색, 미분양 물량이 발생하지 않도록 노력하였습니다.

2016년 3분기까지 신정4지구 등 사업지구 내 분양주택 92세대, 분양상가 140호가 판매되었습니다.

서울주택도시공사는 공공기관으로서 민간기법을 받아들여 기관 특성에 맞는 전략을 수립, 추진하기 위해 토지 및 주택 판매분야에서 각각의 마케팅 전문인력을 확보하고 있으며, 앞으로 보다 전문적인 마케팅 기법을 도입하여 시장상황과 부동산 수요에 맞는 다양하고 구체화된 판매전략을 추진할 계획입니다.

나. 판매실적

(2016.01.01.~2016.09.30.)

구분	판매내역
토지	<ul style="list-style-type: none"> - 내곡지구 : 자족기능시설, 공공청사 및 유치원(5필지) 9,148㎡ 427억원 - 마곡지구 : 업무, 산업시설 및 열공급설비(17필지) 41,265㎡ 2,855억원 - 문정지구 : 업무시설(2필지) 5,531㎡ 543억원 - 세곡2지구 : 문화시설 및 교육시설(2필지) 2,002㎡ 59억원 - 은평지구 : 단독주택, 근린생활, 편익 및 종교(18필지) 9,281㎡ 229억원 - 위례지구 : 공동주택용지(3필지) 129,737㎡ 1,939억원 ※위례지구 매각금액(1,939억원)은 동 사업지구 공사 지분(25%) 적용 - 향동지구 : 공동주택용지(2필지) 43,108㎡ 1,458억원 - 기타지구 : 근린생활, 사회복지 등(4필지) 5,174㎡ 204억원 <p>※ 2016년도 토지 판매실적 : 53필지 245,246㎡ 7,714억원</p>
주택 및 상가	<ul style="list-style-type: none"> ■ 분양주택(92세대) - 은평(1~3)지구 : 41세대 - 마곡지구 8, 11, 12단지 : 8세대 - 신정4지구 : 31세대 - 내곡지구 : 1세대 - 세곡2지구 : 3세대 - 상계동 : 8세대 ■ 분양상가(140호) - 마곡지구 10-1, 11, 12단지 : 131호 - 신정4지구 : 3호 - 내곡도시형생활주택 : 3호 - 등촌동 장기전세 : 1호 - 상암근린상가 : 2호 <p>※ 2016년도 주택 및 상가 판매실적 : 분양주택 92세대 및 분양상가 140호</p>

10. 시장위험과 위험관리

당사는 모든 거래가 시장리스크 및 환리스크에 대한 노출은 없습니다. 이에 따라 금리 및 환율변동에 따른 위험관리는 불필요하기 때문에 별도로 관리하고 있지 않습니다.

11. 파생상품 거래 현황

해당연도 파생상품 거래현황이 없습니다

12. 연구개발활동

가. 2016년도 연구부문 운영목표 및 기본전략



연구목표 및 기본전략

나. 분야별 기능

- 정책연구분야 : 서울시와 긴밀히 연계하여 미래 신가치 창출을 위한 도시주택 정책개발 및 사업화방안 제시
- 기술연구분야 : 녹색성장을 위한 건설기술 선진화 방안 마련, 신기술·신공법 개발 및 발굴

다. 주된 연구 업무

- 도시의 미래를 기획하는 창의적인 연구수행
서울의 신주택정책 개발지원 및 정책사업의 원활한 수행과 시민고객의 행복한 주거를 위한 생활 중심의 연구를 수행함.
- 공사의 안정적 경영기반 구축을 위한 연구수행
경영방침 수립을 위한 CEO보좌, 공사의 미래 성장동력 발굴과 신사업 개발지원, 지속 가능한 경영모델 개발을 위한 원가분석 및 대응방안 모색하고 있음.

○ 현장경영의 실현을 위한 실무중심 연구수행

기술·신공법 개발을 통한 원가절감 및 실무부서의 원활한 사업수행을 위한 지원, 연구 성과의 피드백 활성화로 실무지원 강화할 수 있는 연구를 수행하고 있음.

라. 연구개발 담당조직

○ SH도시연구원 연혁

- '93.11.12 : 연구실 신설(8명 : 실장1급 1, 연구원 7)
- '97. 6.20 : 연구실 9명(실장 1, 연구원8)
- '99. 3.19 : 연구실폐지 → 도시정비처 소속으로 변경(구조조정)

※ 조직축소 7명 (연구원 6, 행정지원1)

- '99.12. 1 : 기획경영처 경영관리팀으로 직제조정
- '05. 9.21 : 기획조정실(기술지원팀)로 직제조정
- '05.12.16 : 정원7명 → 정원15명(증 8명)

- '08.03.20 : 기업부설 연구소 "SH공사 도시연구소" 등록

- '09.06.19 : "SH도시연구소" 신설

- '15.12.30 : SH도시연구원로 직제조정

※ 기업부설연구원이므로 조세특례제한법 제10조에 따라 각 과세연도 연구 및 인력개발비의 일정율을 법인세에서 사후적 공제 받고 있음

○ 연구원 인력현황(현원/정원) : 20명/21명

구분	계	사무직	전문직
연구원	20/21	1/2	19/19

마. 연구개발실적

○ 연구수행실적(2000년~2015년)

연구 과제 (164건)		연도
1	미개발지 개발전략 연구	2000
2	환경친화적인 개발 및 설계기준 설정에 관한 연구	
3	서울시 유희토지 활용방안 연구	2001
4	장기미집행 도시계획사업에 대한 참여방안 연구	
5	지구단위구역내 개발사업 참여방안 연구	
6	구조하차예방을 위한 합리적 구조설계 및 시공방안연구	

연구 과제 (164건)		연도
7	서울의 주택정책 및 성과분석에 관한 연구	2002
8	임대자산 유동화 방안에 관한 연구	
9	입체도시계획시설사업에 관한 연구	2003
10	다가구 공공임대주택의 효율적 관리방안	
11	도시개발사업방식의 비교분석 및 사업시행 방안 연구	
12	철골구조의 구조설계지침 작성에 관한 연구	
13	은평뉴타운 상업용지 계획 및 개발에 관한 연구	2004
14	뉴타운사업지구 공사 참여방안에 관한 연구	
15	“ 일반RC라멘조 구조설계지침 ” 작성 연구	
16	설계기법 및 특성분석을 통한 주택의 특성화 방안에 관한 연구	
17	은평뉴타운 사업성 및 원기분석에 관한 연구	2005
18	층간 소음관련 슬래브두께 변경에 따른 구조적 영향분석 및 설계기법 제안에 관한연구	
19	토지공공임대를 통한 아파트분양가 인하방안 실현가능성 검토	2006
20	임대,분양혼합(social mix)단지의 가시화에 따른 대응방안 모색	
21	뉴타운사업을 중심으로 한 재개발, 재건축 사업의 효율적 참여방안에 관한 연구	
22	동남권역 유통단지내 청계천 이주상가 활성화 및 효율적인 유지관리방안	
23	고령화시대에 대비한 고령자주택 계획기준에 관한 연구	
24	SH공사 아파트 이미지 차별화 방안 연구	
25	SH 아파트의 수납공간 계획방향	
26	SH공사 개발사업지에 대한 지구단위계획의 현황 및 개선방안에 관한 연구	
27	기존 주거지역 분석을 통한 신규주택개발사업의 대상지선정 및 계획방법론 연구	2007
28	임대수요파악을 통한 공공임대주택의 공급계획에 관한 연구	
29	SH공사 신규사업 개발 및 참여방안 연구	
30	공기단축형 신개념 지하모듈러 공법 개발 연구	
31	SH공사 아파트 차별화를 통한 고객만족도 제고방안 연구	
32	공공임대주택 유지보수 수선비의 실태를 통한 적정성 검토 연구	2008
33	조세감면을 통한 임대주택 건설재원 확보 및 영구임대주택 공공요금 인하방안	
34	도시정비사업 추진과정의 쟁점사항과 사업추진 특성분석	
35	SH공사 고령자 임대주택 공급 및 관리방안 연구	
36	서울시 일반주거지역의 주거유형 모델개발 및 사업방식에 관한 연구	
37	장수명 공동주택 구현을 위한 합성 라멘구조시스템 개발연구	
38	공동주택 상품개발 계획기법 및 아이탬의 소비자 선호반응 연구	
39	매입다가구주택의 계획적 활용을 위한 현황 및 특성분석	2009
40	한국형 체진신공법 실용화기술 개발연구	
41	접합부 일체형 강연선 PC기동 신공법 개발(설계매뉴얼)	

연구 과제 (164건)		연도
42	서울시 신정책개발연구	2010
43	서울시 주거지종합관리계획 수립을 위한 기초연구	
44	풍지진 제어용 복합형 제진신공법 개발	
45	저탄소 녹색성장을 위한 친환경 건축구법연구	
46	SH아파트 단위세대 실내디자인 가이드라인 개발	
47	영구임대주택 근린생활시설 활용방안 연구	
48	저탄소 중공슬래브 구조시스템 개발	
49	장수명주택을 위한 경량벽체 시스템 개발	
50	파동수 운동난방공법 개발	
51	장기공공임대아파트의 리모델링 및 재건축방안 수립	
52	전단형 강재이력 인방보 댐퍼 개발	
53	접합부 일체형 PC기둥 신공법 개발	
54	SH아파트 임대주택 유형분석 및 모델개발	
55	택지조성원가 및 주택건설원가 산정 개선에 관한 연구	
56	SH아파트 공용공간 디자인 계획에 관한 연구	
57	공공주택 다발성 하자유형분석 및 개선방안에 관한 연구	
58	임대아파트 주차공간 확충에 관한 연구	
59	공동주택 주민공동시설 계획기준 연구	
60	주택시장에서의 가계신용 변동요인 분석 연구	
61	장수명주택을 위한 장스팬 무량판 구조시스템 개발	
62	공동주택 리모델링을 위한 위한 지진제어시스템 개발	
63	공동주택 구조설계 매뉴얼 개발	
64	제진설계 표준화 매뉴얼 개발	
65	기동식 공동주택의 층간소음 저감방안에 대한 연구	
66	기동식 공동주택의 공기단축형 시스템거푸집 개발	
67	지하구조물 영구배수공법 타당성 분석 연구	
68	공동주택 경로방지대책 수립에 관한 연구 - 은평뉴타운 경로 사례를 중심으로 -	
69	친환경공동주택을 위한 신재생에너지시스템 적용방안에 관한 연구 - 공동주택의 자연형 태양에너지시스템 적용방안 연구-	
70	장수명주택을 위한 설비시스템 사례분석에 관한 연구	
71	장스팬 기동식 공동주택에 적합한 단위세대 평면개발 -현상설계를 위한 과업지침 매뉴얼 작성을 중심으로	
72	강소주택 유형별 평면계획 및 SH 적용모델 개발	
73	헬스케어 기반의 “고령친화적 스마트 홈” 기술개발	
74	안전한 주거환경 조성을 위한 공동주택 계획기준 연구	

연구 과제 (164건)		연도
75	유아를 위한 공동주택 계획기준 연구	2012
76	SH아파트 외부환경 디자인 가이드라인 연구	
77	공동주택 건설공사의 합리적 에스컬레이션 방안에 관한 연구	
78	단독주택 정비사업 통합 및 정비수법 다양화 방안 연구	
79	서울시 철도부지 복합개발 방안 연구	
80	주민맞춤형 재생사업을 위한 기초 연구	
81	SH공사 지속가능한 성장기반구축을 위한 신사업 개발 연구(신규)	
82	공공시설 복합개발을 통한 임대주택 공급방안 연구(신규)	
83	미래도시를 위한 건축자유구역 추진방향 설정 연구	
84	원가절감형 지하주차장 일방향 PC공법 개발	
85	공동주택 코어집중형 제진구조시스템 개발	
86	중공슬래브 녹색기술인증을 통한 저탄소 공동주택 구현방안 연구	
87	라멘구조의 적정 표준공사기간 산정에 관한 연구	
88	고로슬래그를 이용한 탄소저감 콘크리트 개발	
89	중공슬래브 무량판구조 적용을 위한 층간소음 성능평가 및 인정바닥구조 개발	
90	중공슬래브 시범현장을 통한 현장 적용성 분석	
91	대구경 PHC말뚝의 설계 및 시공기법에 관한 연구	
92	공동주택 에너지사용량 예측에 관한 연구	
93	공동주택 외단열 공법 사례분석을 통한 적용방안 연구	
94	고효율 복합단열재 성능개선을 위한 연구	
95	공동주택 주거환경 개선을 위한 커뮤니티 계획 연구	
96	맞춤형 소형주택 상품개발 및 적용방안에 관한 연구	
97	공동주택 실내디자인 경향분석	
98	헬스케어 기반의 고령친화적 스마트홈 기술 개발	
99	한국인이 선호하는 공동주택 공간조사	
100	주택협동조합형 임대주택 공급방안 연구	
101	민간토지임차형 임대주택 공급방안 연구	
102	임대업무 관리 아웃소싱(위탁) 방안 연구	
103	저출산·고령화 대응 주거복지 기술구현 기획연구	
104	서울 주택수요 예측 연구	
105	SH통합관리센터 성과향상을 위한 경영평가지표 개발 연구	
106	SH공사 공공임대주택 시설물 유지관리비용 저감방안 연구	
107	장기전세주택 관리비용 체계 개선에 관한 연구	
108	분양, 임대주택의 사회적 혼합(Social Mix)에 대한 再考	
109	공동텃밭을 통한 도시공동체 활성화 방안 연구	
110	정비사업 조합설립위원회 및 조합의 운영방안 개선 연구	

연구 과제 (164건)		연도	
111	정비사업 사용비용에 대한 공적 지원방안 연구	2013	
112	도시계획시설의 중복결정을 통한 공공개발사업 방안 연구		
113	유럽도시 선진주거단지 및 도시재생 사례연구		
114	고효율 인방형 제진댐퍼 개발		
115	공동주택 코어집중형 제진구조시스템 개발		
116	일방향 중공슬래브의 건설신기술 추진		
117	지하주차장 최적화구조시스템 선정에 관한 연구		
118	중공슬래브 무량판구조의 접합부 표준배근기법 개발		
119	비용절감형 장수명주택 보급모델 및 기술개발기획		
120	중공슬래브 무량판구조의 청감실험을 통한 층간소음 성능 평가		
121	공사기간 적정성 평가 및 적정공기 제안		
122	친환경 건식 경량벽체 성능등급 제정 및 표준구조 개발		
123	초소형 건식 모듈러주택의 적용방안 연구		
124	공동주택 공용부위 결로저감 방안연구		
125	공동주택 환기설비의 성능개선 방안 연구		
126	녹색건축물 활성화를 위한 온실가스 배출량 평가 및 통합인증시스템 구축		
127	공동주택 외단열공법 성능평가 연구		
128	헬스케어 기반의 고령친화적 스마트홈 기술개발		
129	공동체 활성화를 위한 공공주택 주민공동시설 계획 연구		
130	고객만족도 제고 방안		
131	중장기관점에서 임대주택사업 수지개선에 관한 연구		
132	SH공사 미래전략 연구		
133	대형평형 장기전세주택 운영에 관한 문제점 및 향후 방향 연구		2014
134	공동주택건설의 합리적인 목표원가 구축에 관한 연구		
135	소형아파트(29,39,49㎡) 평면개선 및 계획에 관한 연구		
136	소규모 동단위 임대주택 적용을 위한 커뮤니티시설 계획 연구		
137	KBC2013 개정에 따른 SH공사 공동주택 건축구조설계지침 개발		
138	BIM기반 공동주택 통합형 정보모델 수립에 관한 연구		
139	시유지 개발사업의 민간자본 활용방안에 관한 연구		
140	「도시재생특별법」 실행에 따른 SH공사 도시재생 사업화 전략 연구		
141	녹색건축물 활성화를 위한 온실가스 배출량 평가 및 통합인증시스템 구축		
142	비용절감형 장수명주택 보급모델 기술개발 및 실증단지 구축		
143	수요자 맞춤형 조립식주택 기술개발 및 실증단지 구축		
144	제로에너지주택의 최적화모델개발 및 실증단지 구축		
145	친환경 건식 경량벽체 성능기준 제정 및 표준구조 개발		
146	SH도시아카데미 설립방안 연구		

연구 과제 (164건)		연도
147	공공임대주택 혁신방안 연구 : 입주자정보	2015
148	공공임대주택 혁신방안 연구 : 임대료 체계	
149	공공임대주택 혁신방안 연구 : 장기수선 및 시설물 관리	
150	서비스 질 향상을 위한 주거복지센터 평가체계 연구	
151	매입임대주택 설계 및 성능 가이드라인 연구	
152	택지개발사업 주차장부지 활용 개선방안 연구	
153	재난위험주택 도시재생 활성화 방안 연구	
154	민원성 하자 관리방안 연구	
155	내곡지구 새원마을 주택수요 및 사업타당성 분석 연구	
156	미래형 주거단지 조성 기본구상	
157	공사 경영혁신 지표 개발	
158	공공임대주택에 대한 서울시민 인식조사	
159	리스방식의 모듈러공공주택 사업방안 연구	
160	SH공사 2030 중장기 경영전략 수립 연구	
161	비용절감형 장수명주택 보급모델 기술개발 및 실증단지 구축	
162	수요자 맞춤형 조립식주택 기술개발 및 실증단지 구축	
163	제로에너지주택의 최적화모델개발 및 실증단지 구축	
164	친환경 건식 경량벽체 성능기준 제정 및 표준구조 개발	

바. 2016년도 연구진행 과제(30과제)

분야	과제명	연구기간
주택정책 주거복지 분야	1. 토지비축제도 도입을 위한 실행방안 연구	'16.4~8
	2. 공공임대주택 입주자 정보 패널조사 연구	'16.1~12
	3. 도시재생사업의 효율적 시행을 위한 민관협력방안	'16.1~6
	4. 분양· 임대혼합단지의 입주인 통합을 위한 관리제도 개선방안 연구	'16.3~7
	5. 장기전세주택 수선유지비 관리방안 연구	'16.1~6
	6. SH공사 인력관리체계 개선방안 연구	'16.4~9
	7. 재난위험(D,E급) 공동주택 정비사업 추진모델 구상	6개월
	8. 공공임대주택 에너지 취약계층 실태조사 및 지원방안 연구	'16.5~10
	9. 서울형 임대주택 리츠(서울리츠) 발전방안 연구	5개월
	10. UN Habitat 참여를 통한 청년주거정책의 새로운 모색	7개월
	11. 도시· 주택정책의 변화에 따른 SH공사 대응방안 연구 I	'16.6~12
	12. SH공사 조직문화 활성화 방안 연구	5개월

	13. SH공사 2016-2020 중장기 경영전략 수립 연구*	4개월
	14. SH공사 경영정보시스템 데이터 활용방안 연구	6개월
	15. 서울시 행복주택 실태조사 및 인식제고 방안 연구	6개월
	16. 국민연금기금의 공공임대주택 투자 타당성 연구	6개월
도시계획 건축분야	17. 저비용 고품형 모듈러주택 개발에 관한 연구	'16.4~12
	18. SH공사 임대주택 수선분류체계 개선에 관한 연구	'16.4~7
	19. 다가구주택 수선 및 관리체계 수립방안 연구	'16.1~10
	20. EPI 구성항목별 소요비용 분석 및 에너지 최적설계 프로그램 개발	'16.3~12
	21. 공동주택 다발성 하자 관리체계 구축 - 결로, 누수, 균열을 중심으로 -	'16.3~11
	22. 공공주택 커뮤니티 시설 활용 실태 분석 I - 도서관을 중심으로 -	'16.5~10
	23. 공공주택 커뮤니티 시설 활용 실태 분석 II - 주민공동시설을 중심으로 -	6개월
	24. 공공임대주택 주차장 정책 개선방안 연구	4개월
	25. 공공부지 혼재지역 활용을 위한 기초 연구	6개월
	26. 공공자산 정보 시스템 구축 방안 연구	4개월
	27. 택지조성공사 등의 준공지연 원인분석 및 부분준공 방안 연구	6개월
수탁연구 과제	28. 수요자 맞춤형 조립식주택 기술개발 및 실증단지 구축	'13.12~'17.12
	29. 제로에너지주택 활성화를 위한 최적화 모델 및 실증단지 구축	13.09~17.09
	30. 비용절감형 장수명 보급모델 개발 및 실증단지 구축	14.09~19.03

13. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 지적 재산권의 종류

- 특허 : 산업에 이용할 수 있는 신규 발명을 확인하는 절차로 특허청에서 특허법을 근거로 시행
- 건설신기술 : 국내 건설기술의 발전을 도모하고 국가경쟁력 제고를 위한 제도로 국토교통부 산하 한국건설교통기술평가원에서 건설기술관리법을 근거로 시행

나. 지적 재산권의 현황

- 특허 : 26건 보호기간 : 취득일로부터 20년

구분	특허· 신기술명	내 용	취득일	
지하모듈러 공법	1	y형강판 띠 기동 =y형 띠 기동	철제 y형강판을 철근과 거푸집으로 대용한 무거푸집 기동 공법으로 철근의 물량이 줄어들고 거푸집 해체 공정 제거에 의한 공기단축의 효과가 있음	10-0588393 (2006.06.02)
	2	강판을 γ 형강 내측에 접합한 콘크리트 충전용 박스형 조립기동의 제작방법	내부에 콘크리트가 충전되는 박스형 조립기동으로 조립기동 내에 충전되는 콘크리트의 축압을 저항하는데 유리하고 접합부위가 외부로 노출되지 않음	10-0639293 (2006.10.20)
	3	조립 철골 철근콘크리트 기동과 수평부재의 접합 구조 및 이의 시공방법	기동과 보 또는 슬래브와의 접합에서 조립철골기동을 채택하여 조립 철골 철근콘크리트 기동을 완성하고 수평부재를 구성하는 수평철근이 조립철골기동을 관통하도록 배근됨으로서 접합부의 일체성이 강화됨	10-0648376 (2006.11.15)
	4	지하주차장 모듈러 시스템	아파트구간은 상부 건축물이 벽식구조로 이루어지고 피트층은 라멘조로 이루어지며 그들 사이에는 소정 두께를 갖는 전이슬래브를 포함한 전이층이 마련되는 시스템으로 아파트 피트층의 주차가 가능하여 주차가용면적을 극대화함	10-0977279 (2010.08.16)
	5	무거푸집 기동과 데크빙의 접합부 연결구조 및 그 시공방법	무거푸집 기동이 데크빙을 관통하게 연결함으로써 연결부위의 일체성을 강화하며 구조적인 성능을 향상시켜 구조적인 성능이 대폭 개선됨에 따라 공사시간을 획기적으로 단축하고 공사비용도 절감할 수 있음	10-0977275 (2010.08.16)
	6	(중국) 콘크리트 충전용 조립식 박스형 강관기동 및 그 제작방법	내부에 콘크리트가 충전되는 박스형 조립기동으로 조립기동 내에 충전되는 콘크리트의 축압을 저항하는데 유리하고 접합부위가 외부로 노출되지 않음	CN 10037466 9C (2008.03.12)
	7	(일본) 콘크리트 충전용 조립식 박스형 강관기동 및 그 제작방법		4361049호 (2009.08.21)
	8	(미국) 콘크리트 충전용 조립식 박스형 강관기동 및 그 제작방법		US 7,665,259 (2010.02.23)
집수정	9	집수정	보강 패널을 채용하여 지내력과 수압에 저항할 수 있도록 구조가 개선된 집수정	10-0883798 (2009.02.09)
제진댐퍼 제진댐퍼	10	SF댐퍼	벽체의 개구부 상부에 설치된 인방보 내에 별도의 제진댐퍼를 설치하여 지진에너지를 흡수함으로써 지진 발생 시 진동 및 충격으로부터 구조적 안정성을 확보함은 물론 철근 배근량을 감소시켜 원가절감을 도모함	10-0952232 (2010.04.02)
	11	횡하중 저항용 인방보형 고강쇠 댐퍼	고강쇠 댐퍼는 지지 파이프의 내부에 마련된 고강쇠고무를 이용하여 하중을 흡수함으로써 풍하중과 지진하중을 포함하는 횡하중으로부터 건축물의 구조적 안정성 및 사용성을 확보	10-0952230 (2010.04.02)
	12	층간 변형을 이용한 인방보형 이력댐퍼	라멘 골조의 층간 변형을 이용한 댐퍼에 관한 것으로, 특히 인방보에 설치되어 수평하중이 기동과 보가 강접된 라멘 골조 구조물에 작용할 때 발생하는 층간 변형에 의해 작동하며 이력거동으로 수평하중을 흡수· 감쇠시킬 수 있는 댐퍼에 관한 것임	10-1186448 (2012.09.20)
	13	전단벽형 제진장치	라멘 골조의 층간 변형을 이용한 댐퍼에 관한 것으로, 특히 인방보에 설치되어 수평하중이 기동과 보가 강접된 라멘 골조 구조물에 작용할 때 발생하는 층간 변형에 의해 작동하며 이력거동으로 수평하중을 흡수· 감쇠시킬 수 있는 댐퍼에 관한 것임	10-1171553 (2012.03.06)

구분	특허·신기술명	내 용	취득일	
강연선 PC 공법	14	프리캐스트 콘크리트 기동을 이용한 건축물의 시공방법	기동과 보의 일체성을 확보할 수 있는 프리캐스트 콘크리트 기동을 이용한 건축물의 시공방법으로 기동에 설치된 배근공을 통해 주근을 관통시킴	10-0937745 (2010.01.12)
	15	프리캐스트 콘크리트 보와 프리캐스트 콘크리트 기동의 결합구조물	본 발명에 의한 프리캐스트 콘크리트 보는, 수직인 방향으로 길게 기성 제조된 프리캐스트 콘크리트 기동에 수평방향으로 단부가 결합되며, 내부에 수평 길이 방향으로 복수의 철근이 구비된 프리캐스트 콘크리트 보에 있어서, 상기 프리캐스트 콘크리트 보는 내부가 채워진 형태로서, 상기 결합 단부에 현장 타설되는 콘크리트가 주입되는 수용홈이 윗면에 형성되고, 상기 수용홈은 상기 프리캐스트 콘크리트 보의 단부 쪽으로 갈수록 깊어지는 경사면을 포함하며, 상기 결합 단부의 측면 형상이 U자 모양인 것을 특징으로 함.	10-1174675 (2012.08.10)
풍지진댐퍼	16	점탄성과 마찰을 이용한 이중강관형 복합제진장치	내부 댐핑 몸체와 외부 댐핑 몸체를 강관으로 구성하고 두 몸체의 중첩 부위에 점탄성 변형을 하는 고강쇠 고무와 마찰력을 발생시키는 마찰판과 마찰패드를 설치함으로써 구조물의 진동을 제어하여 구조물의 피해를 최소화 함	10-1028217 (2011.04.01)
	17	점탄성과 이력특성을 이용한 복합제진장치	고강쇠 고무의 점탄성 변형과 강재의 탄소성 이력특성을 이용한 복합제진장치	10-1028239 (2011.04.01)
	18	점탄성과 마찰을 이용한 실린더형 복합제진장치	바람과 설계지진보다 작은 규모의 지진에 고강쇠 고무에 의한 점탄성 거동과 최대레벨지진에서 작동하도록 고안된 마찰 댐퍼의 결합	10-1017730 (2011.02.18)
	19	점탄성과 마찰을 이용한 복합제진장치	고무의 점탄성과 마찰을 동시에 이용하여 지진력 등에 대응하도록 하는 제진장치	10-1028234 (2011.04.01)
중공슬래브	20	중공슬래브용 경량체 및 모듈화된 보를 이용한 플로어구조	중공슬래브용 경량체 및 모듈화된 보를 이요한 플로어구조에 관한 것으로, 슬래브의 자중을 감소시키며 거더의 설치가 간단하고 경제적인 구조	10-1015429 (2011.01.14)
	21	T형 데크플레이트에의 고정설치를 위한 경량성 형재 조립체 및 이를 이용한 경량 슬래브 구조체	수직부와 수평부로 구분되는 T형리브가 복수열로 상향하여 돌출형성된 T형 데크플레이트에 다수 개가 고정설치되는 조립체	10-1176551 (2012.08.17)
	22	데크 플레이트용 중공부재를 이용한 중공식 슬래브구조 및 그 시공방법	본 발명은 티바(T-Bar)를 갖는 밑면이 평탄한 데크플레이트에 결합되는 데크플레이트용 중공부재를 이용한 중공식 슬래브구조 및 그 시공방법에 관한 것	10-0779900 (2007.11.21)
리모델링 댐퍼	23	캔틸레버 거동식 강재 댐퍼	강재의 소성변형의 특성을 이용하되 댐퍼가 캔틸레버 거동을 명확하게 하도록 함과 동시에 위치에 관계없이 각 단면에서 균등한 응력이 발생하도록 하여 에너지 소산 능력이 증가되도록 한 캔틸레버 거동식 강재댐퍼	10-1319698 (2013.10.11)
일방향PC 공법	24	헤드 리브 피씨슬래브 및 그 시공방법	보의 피씨슬래브의 구조적 일체성을 보다 효과적으로 확보할 수 있으며 피씨슬래브의 전단균열을 효과적으로 방지할 수 있는 헤드 리브 피씨슬래브 및 그 시공방법	10-1303721 (2013.08.29)
코어집중형 댐퍼	25	벽체 수직 분절형 에너지 소산 시스템	기동식 공동주택의 코어에 제진시스템을 구성하여 지진제어능력을 극대화시킬 수 있는 벽체 수직 분절형 에너지 소산 시스템	10-1329420 (2013.11.07)
			코어형 양중장치 및 양중방법은 건축물의 엘리베이터 홀에 설치되어 실린더 또는 도드래를 이용하여 내부프레임	

구분	특허· 신기술명	내 용	취득일	
양중장치	26	코어형 양중장치 및 이를 이용한 양중방법	과 외부프레임을 교대로 상승시켜 자재와 작업자를 인양할 수 있도록 한 코어형 양중장치 및 이를 이용한 양중방법	10-1341699 (2013.12.9)

○ 건설신기술 : 총6건

구분	신기술명	내 용	취득일	
지하모듈러 공법	1	ㄱ형강에 y형 강판을 부착한 무거푸집 콘크리트 기동 공법	기동의 네 모서리에 주근 역할을 하는 ㄱ형강에 부착하여 내부에 콘크리트를 채우는 무거푸집 시스템의 기동공법	제505호 (2006.10.13)
제진댐퍼	2	인방보에 설치되는 전단항복형 강재댐퍼 및 횡항복형 마찰댐퍼를 이용한 수동형 제진시스템 공법	아령모양의 댐퍼요소와 ShimPlate를 교대로 적층하여 인방보 중심에 전단 소성힌지를 형성하는 전단항복형 강재댐퍼 또는 미끄럼 방지 홈, 마찰패드, 스테인레스 스틸 Plate를 활용하여 인방보 양단에 횡모멘트 소성힌지를 형성하는 횡항복형 마찰댐퍼를 철근콘크리트 구조의 인방보에 설치하는 제진시스템 공법	제611호 (2010.08.17)
중공슬래브	3	패널형 경량체 유닛을 활용한 이방향 중공슬래브 공법	세대 외부에만 기동을 배치하여 가변성을 확보할 수 있도록 기존 무량판구조에 중공슬래브와 포스트텐션을 적용, 충고절감형 장스팬 무량판구조시스템 개발로 평면의 가변성뿐 아니라 경제성까지 확보하여 리모델링이 용이한 장수명주택 구현을 실현화시킴	제628호 (2011.09.05)
풍지진댐퍼	4	고강도 고무 및 강재를 이용한 스텝알고리즘형 풍지진 복합제진댐퍼 기술	이력댐퍼와 점탄성댐퍼를 조합하여 바람과 지진에 의한 고층건물에 발생하는 진동을 하나의 장치로 제어하여 구조안전성과 사용성을 동시에 확보하는 기술로서 내풍 및 내진 성능을 동시에 확보하는 복합진동제어기술이다.	제31호 (2012.12.28)
강연선PC	5	비긴장 강연선을 이용한 지하주차장용 프리캐스트 콘크리트 보-기둥 비내진 접합부 일체형 공법	인장을 가하지 않은 강연선을 이용한 프리캐스트 콘크리트 보-기둥 접합부 시스템으로, PC보가 접합되는 기둥면 상부에는 철근이 관통하는 오프닝을, 하부에는 비긴장 강연선을 관통 배근하여 프리캐스트 보와 기둥의 접합시 일체성을 확보하여, 공동주택 지하주차장에 적용가능한 공법이다.	제736호 (2014.07.25.)
데크형 중공슬래브	6	T형 데크플레이트와 발포폴리스틸렌 경량중공재를 이용한 중공슬래브 공법	일방향과 이방향 슬래브에 모두 적용이 가능한 중공슬래브 공법으로, T형 데크플레이트와 슬래브 하부철근을 배근 후 경량중공재(발포폴리스틸렌 재질)와 고정장치(일방향:발포폴리스틸렌 고정기, 이방향:TBH앵글)를 설치하고, 슬래브 상부철근을 배근한 후 콘크리트를 타설하여 경량슬래브 구조체를 형성하는 중공슬래브 공법이다.	제778호 (2015.11.16.)

○ 녹색기술 : 총1건

구분	신기술명	내 용	취득일	
중공슬래브	1	저탄소 이방향 중공슬래브를 활용한 건축물의 경량화기술	기존 무량판구조에서 슬래브를 경량화한 이방향 중공슬래브 기술은 구조체 성능을 확보하면서, 이산화탄소 배출이 많은 레미콘과 철근의 사용량을 억제하는 저탄소 녹색기술이다.	제GT-13-0004 0호 (2013.03.14)

다. 근거법령 및 법령상 보호받는 내용

- 특허 : 특허법
- 건설신기술 : 건설기술관리법

라. 취득에 투입된 인력, 기간, 비용, 상용화 및 기대효과

구분	취득에 투입된 인력	연구기간	투입비용 (만원)	상용화 사례	매출기여	향후 기대효과
집수정	3	2007.7 - 2008.6	2,000	천왕지구 등 6개지구 적용	5,000만원 원가절감	원가절감 품질향상
제진댐퍼	4	2008.8 - 2009.10	15,000	신내3지구, 마곡지구 등	세대당 20만원 원가절감	원가절감 품질향상
중공슬래브	4	2010.3 - 2010.12	10,000	신내3지구, 세곡2지구 등	세대당 120만원 원가절감	원가절감 품질향상

14. 주요 자회사 사업내용

○ 주식회사 서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리부동산투자회사

1) 업무내용 : 「부동산투자회사법」 제21조 준용

- 부동산의 취득· 관리· 개량 및 처분
- 주택건설사업
- 부동산의 개발사업, 임대차
- 증권의 매매
- 금융기관에의 예치
- 지상권· 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득· 관리· 처분
- 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득· 관리· 처분

2) 자본금 : 5억원

3) 공사는 리츠발기설립을 위해 납입자본금 5억원을 100% 출자(2015.12.28)

○ 서울투자운용(주)

1) 업무내용 : 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁을 받은 자산의 투자· 운용 업무

2) 자본금: 100억원(서울주택도시공사 35.1억, 신한투자금융 9.95억, 신한은행 9.95억, 우리은행 15억, 한화손해보험 15억, 더케이손해보험 15억)

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제28기 3분기	제27기	제26기
[유동자산]	8,238,807	8,477,475	9,004,320
· 당좌자산	1,636,160	1,854,817	1,705,804
· 재고자산	6,602,647	6,622,658	7,298,516
[비유동자산]	15,804,127	15,186,813	14,427,588
· 투자자산	244,088	242,710	244,449
· 유형자산	14,704,864	14,194,637	13,637,115
· 무형자산	612	713	919
· 기타비유동자산	854,563	748,753	545,105
자산총계	24,042,934	23,664,288	23,431,908
[유동부채]	5,112,773	5,612,641	6,302,752
[비유동부채]	12,010,057	11,376,982	10,846,205
부채총계	17,122,830	16,989,623	17,148,957
[자본금]	5,428,828	5,278,669	5,004,198
[자본조정]	(1,902)	(1,491)	(1,458)
[기타포괄손익누계액]	(212)	(6,648)	(6,648)
[이익잉여금]	1,493,390	1,404,135	1,286,859
자본총계	6,920,104	6,674,665	6,282,951
투자주식 평가방법	원가법, 지분법	원가법, 지분법	원가법, 지분법
매출액	1,433,024	2,523,980	4,365,082
영업이익	39,649	153,928	276,882
당기순이익(손실)	89,254	117,276	104,426

2. 연결재무제표

해당사항없음

3. 연결재무제표 주석

해당사항없음

4. 재무제표

재무상태표

제 28 기 3분기 2016년 9월 30일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과 목	제28기 3분기	제 27 기	제 26 기
자 산			
Ⅰ. 유동자산	8,238,806,689,730	8,477,475,606,093	9,004,320,079,011
(1) 당좌자산	1,636,159,228,451	1,854,817,144,398	1,705,804,301,907
현금및현금성자산	570,797,032,117	682,502,771,788	353,649,791,302
정부보조금	(101,497,330,430)	(79,984,173,841)	(55,336,050,000)
단기금융상품	726,313,738,445	730,111,201,988	729,681,287,663
단기투자증권	-	-	2,149,445,000
매출채권	392,958,896,094	464,900,658,570	609,751,901,222
대손충당금	(15,385,200,974)	(10,683,364,713)	(15,703,990,537)
단기대여금	203,700,000	74,700,000	50,325,000
미수금	28,230,333,079	40,301,521,365	44,762,529,344
대손충당금	(2,123,210,614)	(2,260,126,752)	(2,356,807,212)
미수수익	1,065,792,688	2,660,950,815	1,770,150,276
선급금	13,041,303,514	740,930,058	1,000,200,712
선급비용	499,364,989	1,242,849,472	813,149,382
유동성이연법인세자산	18,330,518,890	25,209,225,648	35,455,181,414
기타의당좌자산	3,724,290,653	-	117,188,341
(2) 재고자산	6,602,647,461,279	6,622,658,461,695	7,298,515,777,104
분양주택	343,988,243,119	373,361,124,896	404,021,694,668
분양주택평가손실충당금	(29,668,717,527)	(32,260,244,346)	(34,438,477,414)
분양택지	11,499,633,493	11,499,633,493	11,877,428,214
분양택지평가손실충당금	-	-	(236,523,744)
분양상가	186,933,613,770	185,030,335,486	200,869,116,140
분양상가평가손실충당금	(4,347,561,059)	(1,461,589,767)	(1,068,355,727)
주택건설계정	297,464,256,450	241,824,479,271	199,166,037,685
주택건설계정평가손실충당금	-	(868,811,426)	-
택지개발건설계정	2,559,323,808,960	2,364,576,776,944	2,509,321,753,223
택지개발건설계정평가손실충당금	(82,658,909,641)	(108,711,176,696)	(127,981,017,195)

과 목	제28기 3분기	제 27 기	제 26 기
용지	3,320,113,093,714	3,589,667,933,840	4,136,984,121,254
II. 비유동자산	15,804,126,969,285	15,186,813,314,712	14,427,588,538,179
(1) 투자자산	244,088,323,571	242,710,029,480	244,448,929,253
매도가능증권	99,500,000	99,500,000	99,500,000
지분법적용투자주식	6,986,116,176	6,536,683,236	8,784,516,460
장기대여금	237,288,954,686	236,558,191,054	236,481,984,474
대손충당금	(286,247,291)	(484,344,810)	(917,071,681)
(2) 유형자산	14,704,864,142,906	14,194,637,021,676	13,637,115,135,344
토지	32,934,742,605	32,478,225,113	32,220,740,022
건물	70,148,822,183	68,982,943,905	67,646,796,241
감가상각누계액	(39,101,362,083)	(37,353,259,711)	(35,049,482,882)
기계장치	15,109,155,568	14,392,335,445	13,751,190,081
정부보조금	(3,720,757,389)	(4,377,361,632)	(5,252,833,956)
감가상각누계액	(9,438,123,913)	(8,371,250,285)	(6,920,887,049)
차량운반구	416,305,570	416,305,570	420,948,430
감가상각누계액	(363,175,933)	(340,362,004)	(382,012,844)
공기구비품	8,369,821,809	7,713,609,584	7,369,481,807
감가상각누계액	(6,240,043,980)	(6,112,935,523)	(6,089,900,442)
임대주택건물	8,932,431,657,317	8,472,778,030,494	7,975,918,466,463
정부보조금	(321,877,548,949)	(265,468,292,858)	(197,844,912,107)
손상차손누계액	(15,012,712,896)	(15,089,611,410)	(15,885,267,813)
감가상각누계액	(1,951,582,274,396)	(1,731,910,788,945)	(1,454,806,173,586)
임대주택토지	6,611,827,303,786	6,218,533,659,637	5,781,444,506,411
정부보조금	(156,555,587,469)	(129,923,327,469)	(97,856,012,465)
손상차손누계액	(12,793,851,257)	(12,856,784,981)	(13,507,949,978)
건설중인자산	1,671,109,442,355	1,705,371,101,550	1,736,842,757,373
정부보조금	(120,797,670,022)	(114,225,214,804)	(144,904,318,362)
토지(수탁자산)	1,986,803,890,303	1,713,973,039,553	1,631,727,431,183
수탁자산취득보조금(토지)	(1,986,803,890,303)	(1,713,973,039,553)	(1,631,727,431,183)
건물(수탁자산)	2,619,905,712,352	2,425,868,042,176	2,345,040,869,254
수탁자산취득보조금(건물)	(1,662,500,538,665)	(1,533,075,607,853)	(1,532,365,244,409)
감가상각누계액	(957,405,173,687)	(892,792,434,323)	(812,675,624,845)
(3) 무형자산	612,120,164	713,098,427	919,311,742
산업재산권	19,592,017	19,685,375	24,965,408
개발비	252,785,452	417,698,334	889,188,334
소프트웨어	339,742,695	275,714,718	5,158,000

과 목	제28기 3분기	제 27 기	제 26 기
(4) 기타비유동자산	854,562,382,644	748,753,165,129	545,105,161,840
장기성매출채권	655,894,340	930,847,240	2,058,263,630
대손충당금	(6,558,943)	(9,308,473)	(20,582,636)
장기미수금	48,812,702,665	48,812,702,665	48,812,702,665
대손충당금	(943,695,565)	(943,695,565)	(943,695,565)
보증금	689,004,150,410	608,886,634,323	429,541,740,510
이연법인세자산	117,039,889,737	91,075,984,939	65,656,733,236
자 산 총 계	24,042,933,659,015	23,664,288,920,805	23,431,908,617,190
부 채			
Ⅰ. 유동부채	5,112,772,780,665	5,612,640,929,476	6,302,752,068,297
미지급금	489,322,955,515	368,186,959,002	239,061,613,770
선수금	2,777,854,721,124	3,262,425,319,779	3,366,670,603,184
예수금	539,297,301,190	341,622,694,968	328,771,267,255
미지급비용	50,952,188,161	43,540,422,011	60,547,379,790
당기법인세부채	-	23,943,722,663	194,992,068,281
예수보증금	1,593,352,525	1,450,850,223	1,342,926,091
임대보증금	30,471,757,170	32,400,871,630	38,653,117,406
유동성장기부채	42,890,513,790	506,485,000,210	824,984,706,560
유동성사채	1,179,989,600,000	1,032,278,300,000	1,247,465,300,000
수선마일리지충당부채	400,391,190	306,788,990	263,085,960
Ⅱ. 비유동부채	12,010,057,492,444	11,376,982,122,327	10,846,205,056,063
사채	1,312,887,600,000	1,338,805,500,000	1,583,938,400,000
장기차입금	3,523,977,133,090	3,344,619,792,010	3,073,539,693,690
장기미지급금	25,000,000	25,000,000	9,355,780,000
장기임대보증금	7,012,669,678,706	6,513,642,251,196	6,031,605,965,283
공사손실충당부채	76,499,648,493	86,027,388,604	51,046,319,395
소송충당부채	35,963,489,269	45,394,014,556	52,359,381,928
퇴직급여충당부채	47,571,670,103	48,230,585,343	44,359,903,967
하자보수충당부채	463,660,983	237,978,818	-
국민연금전환금	(388,200)	(388,200)	(388,200)
부 채 총 계	17,122,830,273,109	16,989,623,051,803	17,148,957,124,360
자 본			
Ⅰ. 자본금	5,428,827,755,605	5,278,668,921,605	5,004,198,294,805
보통주자본금	5,428,827,755,605	5,278,668,921,605	5,004,198,294,805
Ⅱ. 자본조정	(1,901,892,040)	(1,490,542,060)	(1,457,909,070)
주식할인발행차금	(1,901,892,040)	(1,490,542,060)	(1,457,909,070)

과 목	제28기 3분기	제 27 기	제 26 기
III. 기타포괄손익누계액	(212,193,673)	(6,647,753,012)	(6,647,753,012)
지분법자본변동	(212,193,673)	(6,647,753,012)	(6,647,753,012)
IV. 이익잉여금	1,493,389,716,014	1,404,135,242,469	1,286,858,860,107
법정적립금	374,087,767,528	362,360,129,292	351,917,522,021
임의적립금	1,030,047,474,941	924,498,730,815	830,515,265,367
미처분이익잉여금(미처리결손금)	89,254,473,545	117,276,382,362	104,426,072,719
자 본 총 계	6,920,103,385,906	6,674,665,869,002	6,282,951,492,830
부 채 와 자 본 총 계	24,042,933,659,015	23,664,288,920,805	23,431,908,617,190

손익계산서

제 28 기 3분기 2016년 9월 30일 현재

제 27 기 3분기 2015년 9월 30일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과목	제28(당)기 3분기		제27(전)기 3분기		제 27 기	제 26 기
	3개월	누적	3개월	누적		
I. 매출액	574,827,818,002	1,433,023,996,754	468,881,904,804	1,603,432,385,283	2,523,980,418,726	4,365,082,208,225
분양사업수익	546,280,472,682	1,342,645,248,382	439,643,098,404	1,510,526,675,506	2,399,666,536,019	4,246,658,508,480
임대사업수익	27,465,925,670	88,546,033,322	29,034,995,916	88,077,596,784	118,437,264,958	116,167,539,536
기타사업수익	1,081,419,650	1,832,715,050	203,810,484	4,828,112,993	5,876,617,749	2,256,160,209
II. 매출원가	547,287,613,806	1,328,356,652,967	419,666,684,166	1,378,878,978,903	2,275,804,376,932	3,964,570,495,032
분양사업원가	418,006,260,783	986,399,126,407	289,241,508,832	1,050,431,693,639	1,823,461,345,057	3,573,717,443,819
임대사업원가	129,203,980,306	341,715,473,544	130,334,643,489	328,057,028,018	451,869,492,944	390,797,251,675
기타사업원가	77,372,717	242,053,016	90,531,845	390,257,246	473,538,931	55,799,538
III. 매출총이익(손실)	27,540,204,196	104,667,343,787	49,215,220,638	224,553,406,380	248,176,041,794	400,511,713,193
IV. 판매비와관리비	36,202,006,831	65,017,912,003	39,183,075,826	61,841,906,538	94,248,316,522	123,629,319,751
급여	4,278,481,920	13,943,453,080	4,149,743,040	12,273,715,720	18,775,492,990	17,198,411,090
퇴직급여	459,428,720	2,075,296,140	615,180,540	1,451,502,313	1,362,151,323	5,784,487,286
복리후생비	633,069,714	2,372,530,094	634,491,619	2,283,041,546	3,052,214,643	2,760,159,920
여비교통비	244,338,197	746,388,434	222,920,739	633,459,269	935,297,522	831,462,292
통신비	110,903,669	329,572,998	104,648,047	317,060,399	431,733,984	403,255,212
전력수도료	232,909,910	526,438,940	218,201,720	509,831,640	643,487,950	602,811,160
연료유지비	11,649,840	143,993,210	10,349,710	151,140,920	166,403,960	129,745,680
세금과공과	11,313,056,191	13,456,265,963	17,331,914,569	19,771,725,235	30,971,925,059	43,959,352,458
소모품비	66,220,500	348,886,253	67,300,307	306,600,747	673,479,377	521,264,289
도서인쇄비	78,101,130	236,777,140	49,794,210	241,076,731	412,088,682	423,804,438
피복비	-	-	-	-	60,230,000	55,670,000
지급임차료	13,720,840	90,412,620	44,356,132	123,372,429	210,567,541	161,654,456
감가상각비	993,130,423	2,859,615,083	900,893,861	2,669,810,674	3,571,230,837	3,407,732,280
무형자산상각비	130,292,942	336,908,220	168,002,534	493,446,140	517,034,343	653,260,713
수선유지비	355,721,850	1,985,814,328	440,357,179	1,341,459,138	1,863,281,718	2,133,899,390
대손상각비	8,570,261,807	4,699,086,731	561,625,067	(6,759,568,529)	(5,031,899,987)	1,996,704,362
차량비	49,856,172	108,827,059	10,498,512	41,915,547	58,537,636	75,886,625
보험료	-	34,989,122	(771,330)	40,132,591	39,988,691	44,785,550
지급수수료	2,693,037,474	8,358,541,740	2,133,211,123	6,025,847,560	9,285,723,155	8,365,361,142
업무추진비	41,398,999	176,437,191	52,664,010	157,249,011	226,600,211	207,668,342
광고선전비	1,411,664,549	3,604,257,363	8,018,389,422	10,644,774,045	10,402,616,561	10,041,135,490
교육훈련비	126,400,700	370,508,350	203,607,631	439,540,415	666,583,154	702,656,286
조사분석비	3,156,500	3,640,250	284,000	453,600	804,000	5,592,100
포상비	38,050,000	104,715,000	48,352,000	110,867,000	192,587,000	465,151,817
등기소송비	1,339,928,228	1,794,175,312	984,335,689	1,821,491,407	5,512,675,108	2,039,682,522
협회비	(3,000,000)	10,845,600	1,000,000	8,217,600	8,617,600	10,128,000
회의비	37,956,260	187,490,690	50,124,916	153,743,576	224,606,541	135,686,060
연구비	129,113,026	160,942,446	170,021,000	171,561,000	421,627,250	1,155,606,435

과목	제28(당)기 3분기		제27(전)기 3분기		제 27 기	제 26 기
	3개월	누적	3개월	누적		
경상개발비	99,416,000	352,644,500	39,679,600	54,679,600	84,942,527	126,265,000
판매수수료	1,049,034,973	1,515,453,175	462,399,341	2,606,012,419	2,942,549,197	12,996,901,669
일반관리집비	92,378,392	305,037,832	69,159,460	257,758,915	486,603,011	311,780,877
판매집비	1,602,327,905	3,777,967,139	1,420,341,178	3,499,987,880	5,078,534,938	5,921,356,810
V. 영업이익(손실)	(8,661,802,635)	39,649,431,784	10,032,144,812	162,711,499,842	153,927,725,272	276,882,393,442
VI. 영업외수익	12,944,215,782	44,463,568,121	17,976,484,616	66,676,471,834	80,823,583,054	66,066,675,417
이자수익	4,400,643,324	14,112,753,493	3,162,192,404	17,449,640,225	21,752,778,750	24,231,047,480
임대료	2,447,889,470	7,740,173,910	2,876,281,848	5,423,052,477	8,059,956,957	2,176,206,615
지분법이익	-	-	244,963,403	434,047,125	432,726,871	218,239,424
지분법적용투자주식처분이익	-	1,955,224,661	-	-	-	-
대손충당금환입	(78,746,335)	335,013,657	(11,188,307)	117,081,400	96,680,460	392,776,798
유형자산처분이익	3,753,954,954	5,011,396,556	275,581,052	1,402,808,993	3,080,238,218	2,961,421,543
잡이익	2,420,474,369	15,309,005,844	11,428,654,216	41,849,841,614	47,401,201,798	36,086,963,557
VII. 영업외비용	10,717,888,240	34,756,383,653	19,816,446,055	43,515,398,438	54,396,714,539	197,617,171,892
이자비용	5,839,815,231	17,877,657,866	5,222,393,979	19,391,356,918	21,488,912,179	85,268,002,037
기부금	278,925,000	645,972,500	281,052,500	657,190,500	759,690,500	688,457,700
기타의대손상각비	-	-	-	-	-	371,912,596
지분법손실	761,441,396	3,057,721,060	1,720,970,144	1,881,337,621	2,747,833,224	343,329,815
유형자산처분손실	51,000	264,239,426	34,720,912	421,870,407	621,517,864	772,681,673
소송충당부채전입액	271,750,289	2,948,323,609	910,989,896	2,268,463,730	3,362,784,663	2,376,160,008
잡손실	3,565,905,324	9,962,469,192	11,646,318,624	18,895,179,262	25,415,976,109	36,128,928,575
전기오류수정손실	-	-	-	-	-	71,667,699,488
VIII. 법인세비용차감전순이익(손실)	(6,435,475,093)	49,356,616,252	8,192,183,373	185,872,573,238	180,354,593,787	145,331,896,967
IX. 법인세비용(수익)	(1,497,509,888)	(39,897,857,293)	17,736,379,055	63,294,872,231	63,078,211,425	40,905,824,248
X. 당기순이익(손실)	(4,937,965,205)	89,254,473,545	(9,544,195,682)	122,577,701,007	117,276,382,362	104,426,072,719

자본변동표

제 28 기 3분기 2016년 9월 30일 현재

제 27 기 3분기 2015년 9월 30일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2014.01.01(기초자본)	4,736,047,220,405	(1,457,237,840)	(6,647,753,012)	1,182,432,787,388	5,910,375,016,941
당기순이익	-	-	-	104,426,072,719	104,426,072,719
유상증자	266,035,000,000	-	-	-	266,035,000,000
현물출자	2,116,074,400	-	-	-	2,116,074,400
주식할인발행차금	-	(671,230)	-	-	(671,230)
2014.12.31(기말자본)	5,004,198,294,805	(1,457,909,070)	(6,647,753,012)	1,286,858,860,107	6,282,951,492,830
2015.01.01 (기초자본)	5,004,198,294,805	(1,457,909,070)	(6,647,753,012)	1,286,858,860,107	6,282,951,492,830
당기순이익	-	-	-	117,276,382,362	117,276,382,362
유상증자	258,613,000,000	-	-	-	258,613,000,000
현물출자	15,857,626,800	-	-	-	15,857,626,800
주식할인발행차금	-	(32,632,990)	-	-	(32,632,990)
2015.12.31(기말 자본)	5,278,668,921,605	(1,490,542,060)	(6,647,753,012)	1,404,135,242,469	6,674,665,869,002
2015.01.01 (기초자본)	5,004,198,294,805	(1,457,909,070)	(6,647,753,012)	1,286,858,860,107	6,282,951,492,830
분기순이익	-	-	-	122,577,701,007	122,577,701,007
유상증자	237,376,000,000	-	-	-	237,376,000,000
현물출자	15,857,626,800	-	-	-	15,857,626,800
주식할인발행차금	-	(32,632,990)	-	-	(32,632,990)
2015.09.30(분기말 자본)	5,257,431,921,605	(1,490,542,060)	(6,647,753,012)	1,409,436,561,114	6,658,730,187,647
2016.01.01 (기초자본)	5,278,668,921,605	(1,490,542,060)	(6,647,753,012)	1,404,135,242,469	6,674,665,869,002
분기순이익	-	-	-	89,254,473,545	89,254,473,545
유상증자	150,158,834,000	-	-	-	150,158,834,000
주식할인발행차금	-	(411,349,980)	-	-	(411,349,980)
부의지분법자본변동	-	-	6,435,559,339	-	6,435,559,339
2016.09.30(분기말 자본)	5,428,827,755,605	(1,901,892,040)	(212,193,673)	1,493,389,716,014	6,920,103,385,906

현금흐름표

제 28 기 3분기 2016년 9월 30일 현재

제 27 기 3분기 2015년 9월 30일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과 목	제28(당)기 3분기	제27(전기) 3분기	제 27 기	제 26 기
1. 영업활동으로 인한 현금흐름	394,176,925,759	932,839,872,252	1,397,620,468,499	5,219,925,042,157
1. 당기순이익	89,254,473,545	122,577,701,007	117,276,382,362	104,426,072,719
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	260,147,806,783	236,328,341,938	355,922,395,687	476,493,514,638
퇴직급여	5,353,330,090	4,366,064,366	6,064,300,086	12,754,550,240
감가상각비	216,170,875,971	204,380,494,707	274,735,115,836	255,167,900,662
대손상각비	4,699,086,731	-	-	1,996,704,362
기타의대손상각비	-	-	-	371,912,596
재고자산평가손실	6,018,086,690	21,802,071,923	12,752,692,931	75,216,013,767
공사손실충당부채전입액	19,077,548,188	-	54,031,869,914	42,810,000,000
유형자산처분손실	264,239,426	421,870,407	621,517,864	772,681,673
무형자산상각비	336,908,220	493,446,140	517,034,343	653,260,713
지분법손실	3,057,721,060	1,881,337,621	2,747,833,224	343,329,815
하자보수충당부채전입액	225,682,165	237,978,818	237,978,818	-
소송충당부채전입액	2,948,323,609	2,268,463,730	3,362,784,663	2,376,160,008
잡손실	1,996,004,633	476,614,226	851,268,008	12,363,301,314
전기오류수정손실	-	-	-	71,667,699,488
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(81,385,033,178)	(46,649,380,543)	(71,969,466,566)	(87,133,196,585)
재고자산평가손실환입액	32,644,720,698	23,958,871,410	33,175,244,776	11,341,802,194
공사손실충당부채환입액	28,605,288,299	11,176,007,654	19,050,800,705	68,578,661,098
정보보호조금수익	454,540,411	-	773,723,514	-
지분법이익	-	434,047,125	432,726,871	218,239,424
지분법적용투자주식처분이익	1,955,224,661	-	-	-
유형자산처분이익	5,011,396,556	1,402,808,993	3,080,238,218	2,961,421,543
대손충당금환입	335,013,657	6,876,649,929	5,128,580,447	392,776,798
소송충당부채환입액	12,378,848,896	2,800,995,432	10,328,152,035	3,640,295,528
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	126,159,678,609	620,583,209,850	996,391,157,016	4,726,138,651,385
매출채권의 감소	71,295,142,592	197,183,801,971	144,105,541,131	320,594,448,710
미수금의 감소	18,039,893,200	9,642,802,818	11,693,208,481	12,259,359,059
미수수익의 감소(증가)	1,595,158,127	(517,471,012)	(890,800,539)	309,540,282
선급금의 증가	(12,300,373,456)	(16,501,195,704)	259,270,654	437,101,147
선급비용의 감소(증가)	743,484,483	(561,898,677)	(429,700,090)	1,157,062,355
유동성이연법인세자산의 감소	6,878,706,758	1,475,853,924	10,245,955,766	(16,494,887,253)
기타의당좌자산의 증가(감소)	(3,724,290,653)	12,211,984	117,188,341	1,698,788,171
재고자산의 증가(감소)	(239,709,310,333)	195,417,021,415	545,760,881,399	1,752,827,336,824

과 목	제28(당)기 3분기	제27(전기) 3분기	제 27 기	제 26 기
장기성매출채권의 감소	274,952,900	967,144,770	1,127,416,390	2,019,681,056
이연법인세자산의 증가	(25,963,904,798)	(16,517,899,229)	(25,419,251,703)	(65,656,733,236)
미지급금의 증가(감소)	121,135,996,513	(21,989,961,820)	129,125,345,233	(431,675,425,950)
선수금의 감소(증가)	(484,570,598,655)	52,667,802,405	(104,245,283,405)	1,908,052,078,168
예수금의 증가	197,674,606,222	60,226,244,259	9,275,420,166	70,914,916,612
미지급비용의 증가(감소)	7,411,766,150	(9,975,805,539)	(17,006,957,779)	(27,315,599,868)
당기법인세부채의 감소	(23,943,722,663)	(147,946,869,484)	(171,048,345,618)	194,992,068,281
예수보증금의 증가	142,502,302	19,161,775	107,924,132	65,093,955
임대보증금의 감소	(1,929,114,460)	(6,596,168,433)	(6,252,245,776)	(1,702,635,625)
수선마일리지충당부채의 증가	93,602,200	11,937,170	43,703,030	262,552,560
장기임대보증금의 증가	499,027,427,510	325,418,257,347	481,346,285,913	1,264,155,462,535
이연법인세부채의 감소	-	-	-	(235,040,499,664)
장기미지급금의 감소	-	-	(9,330,780,000)	(23,114,104,580)
퇴직금의 지급	(6,012,245,330)	(1,851,760,090)	(2,193,618,710)	(2,606,952,154)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(493,186,404,110)	(393,880,499,685)	(819,608,346,993)	(1,436,505,812,224)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	260,954,907,606	345,755,347,678	209,675,731,600	215,921,165,582
단기금융상품의 감소	3,797,463,543	201,073,772,453	-	-
단기대여금의 감소	15,000,000	625,000	15,625,000	52,501,700
지분법적용투자주식의 처분	8,393,630,000	-	-	-
매도가능증권의 처분	-	-	-	565,824,717
만기보유증권의 처분	-	-	2,149,445,000	-
장기대여금의 감소	7,873,956,368	144,393,780	187,913,420	544,768,953
보증금의 감소	106,226,763,592	52,537,910,771	83,363,848,908	41,928,597,138
공기구비품의 처분	720,000	648,000	648,000	1,584,000
차량운반구의 처분	-	12,454,545	12,454,545	8,090,910
건물의 처분	1,427,153	-	-	-
토지의 처분	63,488,735	-	-	-
임대주택건물의 처분	12,568,703,137	9,250,585,657	13,306,483,617	13,543,993,534
임대주택토지의 처분	2,000,002,078	3,837,162,472	4,940,371,110	5,759,097,910
정부보조금의 수령	120,013,753,000	78,897,795,000	105,698,942,000	153,516,706,720
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(754,141,311,716)	(739,635,847,363)	(1,029,284,078,593)	(1,652,426,977,806)
단기금융상품의 증가	-	-	429,914,325	582,108,028,044
단기대여금의 증가	144,000,000	30,000,000	40,000,000	50,200,000
지분법적용투자주식의 취득	3,510,000,000	-	500,000,000	-
장기대여금의 증가	8,604,720,000	131,240,000	264,120,000	803,809,654
보증금의 증가	186,344,279,679	175,759,719,721	262,996,404,721	225,986,705,500
기계장치의 취득	802,660,123	452,803,994	671,505,364	418,097,937
차량운반구의 취득	-	67,094,470	67,094,470	27,031,830
공기구비품의 취득	1,101,101,078	706,888,020	933,781,689	989,780,474
임대주택건물의 취득	2,979,696,249	1,523,788,021	8,804,888,648	9,244,651,160
임대주택토지의 취득	1,252,210,058	1,068,032,281	1,470,437,919	-

과 목	제28(당)기 3분기	제27(전기)기 3분기	제 27 기	제 26 기
건설중인자산의 증가	549,166,714,572	559,745,641,023	752,795,110,429	832,658,273,207
산업재산권의 취득	4,000,000	-	-	-
개발비의 증가	115,621,903	20,900,000	20,900,000	140,400,000
소프트웨어의 취득	116,308,054	129,739,833	289,921,028	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(12,696,261,320)	(358,333,386,260)	(249,159,141,020)	(3,661,561,691,800)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	1,175,145,188,000	2,824,508,596,000	4,133,575,724,000	4,128,931,296,000
단기차입금의 차입	-	-	-	150,000,000,000
장기차입금의 차입	240,625,954,000	2,430,237,096,000	3,088,067,224,000	2,750,986,296,000
사채의 발행	784,360,400,000	156,895,500,000	786,895,500,000	961,910,000,000
유상증자	150,158,834,000	237,376,000,000	258,613,000,000	266,035,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(1,187,841,449,320)	(3,182,841,982,260)	(4,382,734,865,020)	(7,790,492,987,800)
단기차입금의 상환	-	-	-	150,000,000,000
유동성장기부채의 상환	506,485,000,210	824,984,706,560	824,984,706,560	409,265,584,570
유동성사채의 상환	662,567,000,000	905,705,500,000	1,247,215,400,000	4,633,722,900,000
장기차입금의 상환	18,378,099,130	1,452,119,142,710	2,310,502,125,470	2,597,503,832,000
증자비용	411,349,980	32,632,990	32,632,990	671,230
IV. 현금의 증가(+-배)	(111,705,739,671)	180,625,986,307	328,852,980,486	121,857,538,133
V. 기초의 현금	682,502,771,788	353,649,791,302	353,649,791,302	231,792,253,169
VI. 기말의 현금	570,797,032,117	534,275,777,609	682,502,771,788	353,649,791,302

5. 재무제표 주석

제 28 기 3분기 2016년 9월 30일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

1. 공사의 개요

서울주택도시공사(이하 "공사")는 "서울특별시 에스에이치공사 설립 및 운영에 관한 조례"(서울특별시 조례 제2389호)에 의거 1989년 2월 1일에 서울특별시가 전액 출자하여 자본금 1,327억원으로 설립되었으며, 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급, 임대 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활의 안정과 복지향상에 기여하게 함을 사업목적으로 하는 공익목적 법인입니다. 또한, 공사는 2004년 3월 17일자로 회사의 명칭을 "서울특별시도시개발공사"에서 "에스에이치공사"로 , 2016.07.14일자로 "에스에이치공사"에서 "서울주택도시공사"로 명칭을 변경하였으며 현재의 납입자본금은 전액 서울특별시가 출자하였습니다.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

공사의 재무제표는 지방공기업법 제66조에서 요구되는 보고를 위하여 지방공기업법 행정자치부의 지방공기업결산지침, 에스에이치공사 회계규정 및 정관에 따라 작성되었습니다. 지방공기업결산지침 등에 별도로 언급하지 아니한 사항에 대해서는 일반 기업회계기준을 적용하고 있습니다.

2.2 현금및현금성자산

공사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융 상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.3 유가증권

공사는 지분증권과 채무증권에 대한 투자에 대하여 취득목적과 보유의도에 따라 단기매매증권, 매도가능증권과 만기보유증권으로 분류하고 있습니다. 다만, 유가증권 중 중대한 영향력을 행사할 수 있는 지분증권은 지분법적용투자주식으로 분류하고 있습니다. 단기매매증권은 유동자산으로 분류하고, 매도가능증권 및 만기보유증권은 비유동자산으로 분류하고 있으나, 보고기간종료일로부터 1년 이내에 만기가 도래하거나 또는 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 경우에는 유동자산으로 분류하고 있습니다.

만기보유증권은 상각후취득원가로 평가하며, 단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

단기매매증권평가손익은 당기손익으로 인식하고 있으며, 매도가능증권평가손익은 기타포괄손익누계액으로 인식하고 그 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

공사는 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액(이하 "회수가능액")이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는, 손상차손을 인식할 것을 고려합니다. 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지는 보고기간종료일마다 평가하고 그러한 증거가 있는 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 회수가능액을 추정하여 손상차손을 인식하고 있습니다. 손상차손금액은 당기손익에 반영됩니다.

손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기 보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복된 금액을 당기이익으로 인식하되, 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우, 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않도록 합니다. 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

2.4 대손충당금

공사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

2.5 재고자산

분양주택을 포함한 재고자산의 취득원가는 직접적으로 관련되어 있는 매입원가 또는 제조원가와 정상적으로 발생하는 기타원가를 포함하고 있으며, 재고자산은 개별법에 의하여 평가되고 있습니다.

재고자산의 시가가 취득원가 보다 하락한 경우에는 시가를 재무상태표가액으로 하고 있습니다. 다만, 재고자산의 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부금액보다 상승한 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 있으며, 재고자산평가손실의 환입은 매출원가에서 차감하여 표시하고 있습니다.

2.6 지분법적용투자주식

피투자회사에 대하여 유의적인 영향력을 행사할 수 있는 지분법적용투자주식은 취득 원가에 취득시점 이후 발생한 지분변동액을 가감하여 처리하고 있습니다. 피투자회사의 지분변동이 피투자회사의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 당기손익(지분법손익)으로, 회계정책의 변경에 의한 전기이월이익잉여금의 증감으로 인한 경우에는 전기이월이익잉여금의 증감으로 인식하고 있습니다. 단, 관계기업의 전기이월이익잉여금이 중대한 오류수정에 의하여 변동하였을 경우 공사의 재무제표에 미치는 영향이 중대하지 아니하면 당해 지분변동액을 당기손익으로 처리합니다. 기타 자본의 증감으로 인하여 발생한 경우에는 기타포괄손익누계액(지분법자본변동)의 증감으로 처리하고 있습니다. 공사는 관계기업이 배당금지급을 결의한 시점에 투자기업이 수취하게 될 배당금 금액을 지분법적용투자주식에서 직접 차감합니다.

피투자기업의 결손누적으로 인하여 투자주식의 금액이 "0"인 상태가 되는 경우에는 지분법 적용을 중지하고 지분법적용투자주식을 "0"으로 처리하고 있습니다. 다만, 공사가 지분법피투자기업에 대하여 우선주, 장기성채권 등과 같은 투자성격의 자산을 보유하고 있는 경우 그러한 자산의 장부금액이 "0"이 될때까지 지분법피투자기업의 손실 등을 계속하여 반영하고 있습니다.

유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여는 관계기업의 회계정책을 공사의 회계정책으로 일치하도록 적절히 수정하여 지분법을 적용합니다. 단, 공사 또는 관계기업이 일반기업회계기준 제31장 '중소기업 회계처리 특례'를 적용하거나, 관계기업이 한국채택국제회계기준(또는 국제회계기준)을 적용하여 재무제표를 작성함에 따라 회계정책이 일치하지 아니하는 경우에는 예외로 합니다.

2.7 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

공사는 유형자산을 취득원가에서 잔존가치를 제외한 금액에 대하여 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수	감가상각방법
건물	30년	정액법
기계장치	4년	정액법
차량운반구	4년	정액법
공구기구비품	4년	정액법
임대주택건물	20~30년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2.8 차입원가자본화

공사는 유형자산 및 무형자산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산(이하 '적격자산')의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 회계처리 하고 있습니다.

2.9 특별수선충당기금

공사는 준공 후 1년이 경과한 임대주택에 대하여 국토교통부의 지침에 따라 특별수선충당기금을 적립하고 동액을 금융기관에 예치하고 있으며, 예치된 특별수선충당기금은 계획된 수선공사에 사용하고 있습니다.

2.10 무형자산

무형자산의 취득원가는 구입원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출로 구성되어 있습니다. 공사는 무형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 상각방법에 따라 산정된 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구 분	추정내용연수	상각방법
산업재산권	10년	정액법
개발비	5년	정액법
소프트웨어	5년	정액법

공사는 신제품, 신기술 등의 개발원가 중 개별적으로 식별가능하고, 미래의 경제적 효익이 유입될 가능성이 매우 높은 원가는 개발비로 계상하고, 관련 제품 등의 판매 또는 사용이 가능한 시점부터 상각하고 있습니다.

2.11 수탁자산

공사는 지방공기업법에 따라 서울특별시로부터 위탁받은 자산을 공사 자산과 구분하여 수탁자산으로 표시하고 있으며 수탁자산취득보조금은 수탁자산의 차감항목으로 재무상태표에 표시하고 있습니다.

2.12 리스

공사는 리스자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 효익을 이전받지 않는 경우에 운용리스로 분류하고, 운용리스자산의 사용과 관련하여 보증잔존가치를 제외한 최소리스료에 대해서 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분된 금액을 비용으로 인식하고 있습니다.

2.13 비금융자산의 손상

아직 사용가능하지 않은 무형자산은 매 보고기간말 손상검사를 실시하고 있습니다. 이외에 감가상각 또는 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다.

2.14 공사손실충당부채

공사는 건설형 공사계약과 관련하여 공사손실의 발생이 예상되는 경우에는 예상되는 총손실액을 공사손실충당부채로 설정하고 있습니다.

2.15 총당부채와 우발부채

공사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 총당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 공사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

총당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재 가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 총당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

2.16 신주발행비와 사채발행비

공사는 신주발행비를 주식발행가액에서 조정하여 주식발행초과금에서 차감하고, 사채발행비를 사채발행가액에서 조정하여 사채할인발행차금 또는 사채할증발행차금에 가감하는 방법으로 처리하고 있습니다.

2.17 당기법인세와 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

2.18 종업원급여

(1) 퇴직급여충당부채

공사는 임직원 퇴직금 지급규정에 따라 보고기간종료일 현재 1년 이상 근속한 전임 직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금 총 추계액을 퇴직급여충당부채로 설정하고 있습니다. 또한, 공사는 (구)국민연금법의 규정에 의하여 퇴직금의 일부를 전환하여 국민연금관리공단에 납부한 국민연금전환금을 퇴직급여충당부채에서 차감하여 표시하고 있습니다.

(2) 연차수당부채

공사는 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다. 공사는 종업원의 미사용 연차에 대하여 보상을 하므로 근무용역의 제공으로 발생하는 연차유급휴가 전체에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

2.19 수익인식

분양주택 및 분양택지와 상가관련 분양매출의 수익은 분양계약이 체결된 분에 한하여 총공사예정원가에 대한 실제 공사비 발생액의 비율에 의한 공사진행기준에 의하여 인식하고 있습니다. 한편, 공사결과를 신뢰성있게 추정할 수 없는 경우에는 발생한 비용의 범위 내에서 회수가능한 금액을 수익으로 인식하고 있습니다.

임대료 및 관리비수입에 대하여 용역의 제공이 완료된 시점에 수익으로 인식하고 있으며, 외부기관으로부터 수탁받아 주택 등을 건설하여 위탁자에게 인도하는 경우에는 인도일에 수익을 인식하고 있습니다.

공사가 거래의 당사자가 아니라 공급자의 대리인의 역할을 수행하는 경우 고객에게 청구한 금액에서 재화나 용역의 실질적인 공급자에게 지급해야 할 금액을 차감한 순액을 수수료수익으로 인식하고 있습니다.

기타의 수익에 대해서는 가득과정이 완료되고 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때에 수익을 인식하고 있습니다.

2.20 정부보조금

공사는 자산관련보조금(공정가치로 측정되는 비화폐성 보조금 포함)을 받는 경우에는 관련 자산을 취득하기 전까지 받은 자산 또는 받은 자산을 일시적으로 운용하기 위하여 취득하는 다른 자산의 차감계정으로 회계처리하고, 관련 자산을 취득하는 시점에서 관련 자산의 차감계정으로 회계처리합니다. 자산관련보조금은 그 자산의 내용연수에 걸쳐 상각금액과 상계하며, 해당 자산을 처분하는 경우에는 그 잔액을 처분 손익에 반영합니다. 한편, 수익관련보조금은 특정의 비용을 보전할 목적으로 지급되는 경우에는 특정의 비용과 상계처리합니다. 반면, 대응되는 비용이 없는 경우 회사의 주된 영업활동과 직접적인 관련성이 있다면 영업수익으로, 그렇지 않다면 영업외 수익으로 회계처리합니다. 다만, 수익관련보조금을 사용하기 위하여 특정의 조건을 충족해야 하는 경우에는 그 조건을 충족하기 전에 받은 수익관련보조금은 선수수익으로 회계처리합니다.

2.21 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

공사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 공사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

공사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 공사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

공사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 당기손익인식지정항목 및 금융보증계약을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목의 후속측정은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

2.22 중요한 회계추정 및 판단

공사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 판단은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

6. 기타 재무에 관한 사항

1. 대손충당금 설정 현황

1) 최근 3사업년도의 계정과목별 대손충당금 설정내용

(단위: 백만원)

구분	계정과목	채권총액	대손충당금	대손충당금 설정률
제 28 기 3분기	매출채권	392,959	15,385	3.9%
	미수금	28,230	2,123	7.5%
	장기대여금	237,289	286	0.1%
	장기성매출채권	656	7	1.0%
	장기미수금	48,813	944	1.9%
	계	707,947	18,745	-
제 27 기	매출채권	464,901	10,683	2.3%
	미수금	40,302	2,260	5.6%
	장기대여금	236,558	484	0.2%
	장기성매출채권	931	10	1.0%
	장기미수금	48,813	944	1.9%
	계	791,505	14,381	-
제 26 기	매출채권	609,752	15,704	2.6%
	미수금	44,763	2,357	5.3%
	장기대여금	236,481	917	0.4%
	장기성 매출채권	2,058	20	1.0%
	장기미수금	48,813	944	1.9%
	계	941,867	19,942	-

2) 최근 3사업년도의 대손충당금 변동 현황

(단위:백만원)

구 분	제28기 3분기	제27기	제26기
1. 기초대손충당금 잔액 합계	14,381	19,942	18,185
2. 순대손처리액(①-②±③)	(198)	(433)	-
① 대손처리액	-	-	-
② 상각채권회수액	(198)	-	-
③ 기타증감액	-	(433)	-
3. 대손상각비 계상(환입)액	4,562	(5,128)	1,757
4. 기말 대손충당금 잔액 합계	18,745	14,381	19,942

3) 매출채권관련 대손충당금 설정방법

당사는 보고기간종료일 현재 매출채권, 미수금, 단기대여금 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석(연체여부 검토) 및 과거의 대손경험율을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

4) 당해 사업연도말 현재 경과기간별 매출채권 잔액 현황

(단위 : 백만원)

경과기간 구분		6월 이하	6월 초과 1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	계
금액	일반	391,619	6,291	5,599	17,598	421,107
	특수관계자	142	1,540	47,869		49,551
	계	391,761	7,831	53,468	17,598	470,658
구성비율		83.2%	1.7%	11.4%	3.7%	100.0%

2. 재고자산 현황 등

1) 최근 3사업년도 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위 : 백만원)

구분	계정과목	제28기 3분기	제27기	제26기	비고
택지개발	분양택지	11,499	11,500	11,641	제품
	택지개발건설계정	2,476,665	2,255,866	2,381,341	재공품
	택지개발용지	2,500,979	2,811,020	3,299,873	원재료
	소계	4,989,143	5,078,386	5,692,855	
주택건설	분양주택(상가)	496,906	524,669	569,384	제품
	주택건설계정	297,464	240,955	199,166	재공품
	건설용지	819,134	778,648	837,111	원재료
	소계	1,613,504	1,544,272	1,605,661	
합계	분양택지	11,499	11,500	11,641	제품
	분양주택(상가)	496,906	524,669	569,384	제품
	택지개발건설계정	2,476,665	2,255,866	2,381,341	재공품
	주택건설계정	297,464	240,955	199,166	재공품
	택지개발용지	2,500,979	2,811,020	3,299,873	원재료
	건설용지	819,134	778,648	837,111	원재료
	합계	6,602,647	6,622,658	7,298,516	
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		27.5	28.0	31.1	
재고자산회전율(회수) [연환산매출원가÷ {(기초재고+기말재고)÷2}]		0.2	0.3	0.5	

2) 재고자산의 실사

해당사항 없음

3. 채무증권 발행실적 등

채무증권 발행실적

(기준일 : 2016년 09월 30일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
서울주택도시공사	-	사모	2016.01.31	17,288	1.579	AAA(한신평,NICE)	2019.01.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.01.31	3,879	1.742	AAA(한신평,NICE)	2019.01.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	공모	2016.02.15	300,000	1.65	AAA(한신평,NICE)	2019.05.15	미상환	한국투자증권
서울주택도시공사	-	공모	2016.02.22	150,000	1.62	AAA(한신평,NICE)	2019.02.22	미상환	삼성증권
서울주택도시공사	-	사모	2016.02.29	14,220	1.579	AAA(한신평,NICE)	2019.02.28	미상환	-
서울주택도시공사	-	공모	2016.03.25	120,000	1.72	AAA(한기평,NICE)	2020.06.25	미상환	한국투자증권
서울주택도시공사	-	사모	2016.03.31	11,930	1.579	AAA(한기평,NICE)	2019.03.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.04.30	4,306	1.55	AAA(한기평,NICE)	2019.04.30	미상환	-
서울주택도시공사	-	공모	2016.05.27	160,000	1.62	AAA(한기평,NICE)	2019.08.27	미상환	한국투자증권
서울주택도시공사	-	사모	2016.06.30	1,422	1.55	AAA(한기평,NICE)	2019.06.30	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.07.31	772	1.358	AAA(한기평,NICE)	2019.07.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.08.31	384	1.358	AAA(한기평,NICE)	2019.08.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.09.30	160	1.317	AAA(한기평,NICE)	2019.09.30	미상환	-
합 계	-	-	-	784,361	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2016년 09월 30일)

(단위 : 백만원)

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

전자단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2016년 09월 30일)

(단위 : 백만원)

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

회사채 이상환 잔액

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
이상환 잔액	공모	1,140,000	350,000	780,000	120,000	-	-	-	2,390,000
	사모	39,990	8,527	54,360	-	-	-	-	102,877
	합계	1,179,990	358,527	834,360	120,000	-	-	-	2,492,877

신증자본증권 이상환 잔액

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 백만원)

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

조건부자본증권 이상환 잔액

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 백만원)

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

IV. 감사인의 감사의견 등

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	감사의견	감사보고서 특기사항
제 28 기 반기(당기)	우리회계법인	적정	해당사항 없음
제 27 기(전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음
제 26 기(전전기)	대주회계법인	적정	해당사항 없음

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	보수	총소요시간
제 28 기(당기)	우리회계법인	재무제표 감사 및 검토용역	68	1,200
제 27 기(전기)	대주회계법인	재무제표 감사 및 검토용역	68	1,200
제 26 기(전전기)	대주회계법인	재무제표 감사 및 검토용역	60	1,200

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제28기 3분기 (당기)	2016.02.12	임대주택 내용연수 변경에 대한 타당성 검토	2016.03.31	20,377,000원	-
	-	-	-	-	-
제 27 기 (전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제 26 기 (전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

V. 이사의 경영진단 및 분석의견

당사는 기업공시 작성기준에 따라 분기보고서의 본 항목을 기재하지 않았습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

이사회는 당사의 중요사항을 심의·의결하며, 사장을 비롯한 이사(상임, 비상임) 전원으로 구성됩니다.

사업보고서 작성기준일 현재 이사회는 3명의 상임이사와 6명의 비상임이사로 구성되어 있고, 이사회 의장은 비상임 사외이사 중에서 선출하며, 의장이 이사회를 소집하고 주재합니다.

이사회는 중요사안 발생시마다 개최하고 있고, 요건은 재적이사 과반수 이상의 참석이며 안건에 대한 가결요건은 재적이사 과반수의 찬성입니다.

나. 중요 의결사항 등

회사	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사별 찬성여부								
				(공석)	서중화	기노채	이민아	김경호	임도빈	박문규	정유승	
309호	2016.03.17	○제540호 : 공사社名 개선	원안의결	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제541호 : 직제규정 및 정원외인력정수 관리규정 개정(안)	원안의결	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제542호 : 부동산투자회사법에 의한 자산관리회사(AMC) 출자시행(안)	원안의결	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제543호 : 2015 회계연도 결산(안)	원안의결		찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참

회사	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사별 찬성여부								
				(공석)	(공석)	기노채	이민아	김경호	임도빈	박문규	한영희	
310호	2016.07.28	○제544호 : 에스에이치(SH)공사 이사회 의장 선임(안)	선임의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제545호 : 에스에이치공사 정관 개정(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제546호 : 정원외인력정수관리규정 개정	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제547호 : 2016년도 중장기 재무관리 계획(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제548호 : 사회주택 토지임대료 이자율 조정(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제549호 : 정릉공공주택지구 조성 신규사업 추진(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제550호 : 가양동 R&D모듈러주택 사업추진	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성

다. 이사의 독립성

1. 이사선출에 대한 독립성 기준

이사회 구성원의 독립성을 위해서 이사 선출 시 별도 임원추천위원회를 구성(시장 추천 2인, 시의회 추천 3인, 공사의 이사회 추천 2인)하여 자격요건에 충족하는 자를 이사로 선임하고 있습니다.

이사의 자격요건은 당사의 설립및운영에관한조례 및 정관에서 정한 기준으로 임원추천위원회에서 구체적인 심사기준안을 마련하여 이사후보자를 추천하고 있습니다.

2. 이사의 선임배경, 추천인, 활동분야, 이해관계 등

직위	등기임원 여부	성명	회사와의 거래	최대주주와의 관계	추천인	비고
사장	등기임원	변창흠	해당사항 없음	해당사항 없음	임원추천위원회	
기획경영본부장	등기임원	이종언	"	"	"	
택지사업본부장	등기임원	정현규	"	"	"	
사외이사	등기임원	기노채	"	"	"	
사외이사	등기임원	이민아	"	"	"	
사외이사	등기임원	김경호	"	"	"	
사외이사	등기임원	임도빈	"	"	"	
당연직이사	등기임원	한영희	"	서울시 공무원	당연직	
당연직이사	등기임원	정유승	"	서울시 공무원	당연직	

※ 16.7.1자로 당연직이사 변경(김용남 → 한영희)

※ 16.9.21자로 등기임원 이종언의 직위 변경(주거복지본부장 → 기획경영본부장)

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사의 인적사항

성명	주요경력	상임/비상임	비고
김현식	- 서울시 환경에너지기획관 - 서울시 보행친화기획관 - 서울시 도시안전과장 - 서초구 기획경영국장	상임	임용일 2016. 1. 1.

나. 감사의 독립성

(1) 감사의 임면

○ 감사는 지방공기업의 경영에 관한 전문적인 식견과 능력이 있는 사람 중에서 서울특별 시장이 임면하며, 감사를 임명할 경우 임원추천위원회가 공개모집하여 추천

한 사람 중 에서 임명하고 있습니다(지방공기업법 제58조).

○ 감사의 임기는 3년으로 하며, 임원추천위원회의 심의를 거쳐 1년 단위로 연임될 수 있습니다. 이 경우 서울특별시장은 경영성과계약 이행실적 또는 직무이행실적 평가결과, 경영평가결과 등을 고려하여 임원의 연임 여부를 결정합니다(공사 정관 제11조).

(2) 감사의 독립성

○ 감사는 직무수행상 공사의 의결기관 및 집행기관으로부터 독립된 입장에서 직무를 수행하고 있습니다(감사규정 제5조).

○ 감사인은 관계자의 출석 및 답변 요구, 관계서류·장부 및 물품 등의 제출 요구, 전산 정보시스템에 입력된 자료의 조사, 금고·창고·장부 및 물품 등의 봉인 등 감사업무 수행에 필요한 사항을 집행기관에 요구하거나 조치할 수 있습니다(감사규정 제15조).

○ 감사인의 보직 및 전보는 감사의 의견을 들어 행하고, 법령 위반 또는 그 직무를 성실히 수행하지 아니한 경우를 제외하고는 신분상 불리한 처분을 받지 않습니다(감사규정 제8조).

다. 감사의 주요 활동내용

○ 감사는 사업계획, 예산 및 결산, 정관의 변경, 규정의 제정등 공사 업무에 관한 중요 사항을 심의,의결하는 이사회에 참석하고 있습니다.(2016년 9.30 기준 : 2회 참석)

○ 내부 감사부서에서는 공사 업무 전반에 대하여 아래와 같이 감사를 실시하였습니다.(2016. 1. 1.~2016. 9.30)

감사명	감사기간	중점 감사사항
전기통신분야 시설공사 사용자재 수급 및 시공실태 특정감사	2016. 1.28~ 3. 4	사용자재 품질, 시공, 하자 등 사업 관리의 적정성
공동주택 등 결로민원에 대한 특정감사	2016. 3.21~ 11. 4	설계시 관련규정 준수 및 시공시 품질관리의 적정 여부
주거복지본부 종합감사	2016. 5.26~ 7.21	주거복지센터 및 관리사무소 지도 점검, 임대주택 공급 및 관리 등
건설폐기물 처리용역 추가감사	2016. 6.22~ 8.19	건설폐기물 오폐수시스템 배출 인계·인수서 작성의 적정성

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도

당사는 집중투표제, 서면투표제, 전자투표제를 채택하지 않고 있습니다.

나. 소수주주권

당사는 서울특별시 100% 출자기관으로 소수주주가 없습니다.

다. 경영권 경쟁

해당 사항 없습니다.

VII. 주주에 관한 사항

당사는 지방자치법과 지방공기업법 및 서울특별시주택도시공사설립및운영에관한조례가 정하는 바에 의하여 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활의 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 1989.02.01 설립되었으며 서울특별시에서 전액 출자한 서울특별시투자기관이며 주식 발행사항이 없습니다.

당사는 주주에 관한 사항에 대한 내용은 해당사항이 없습니다.

최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 천주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
서울특별시	출자기관	해당없음	0	100	0	100	-
계		해당없음	0	100	0	100	-
		-	-	-	-	-	-

주식 소유현황

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 천주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5%이상 주주	서울특별시	0	100	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원의 현황

○ 임원 현황

2016년 3분기 현재, 당사의 임원은 총 10명으로 전원 등기임원입니다.

(기준일 : 2016년 09월 30일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식		
변창흥	남	1965.08	사장	등기임원	상근	공사업무 총괄	- 세종대학교 행정학과 교수 - 한국도시연구소 소장 - 서울연구원 부연구위원	-	-	2014.11.10 ~2017.11.09	2017.11.09
김현식	남	1958.12	감사	등기임원	상근	감사업무 총괄	- 서울시 보행친화기획관 - 서울시 도시안전과장 - 서울시 기획경영국장	-	-	2016.01.01 ~2018.12.31	2018.12.31
김우진	남	1959.02	기획경영 본부장	등기임원	상근	기획경영본부 업무총괄	- (주)국제신탁 부사장 - (주)우림건설 부사장 - (주)코리츠 대표이사	-	-	2015.02.24 ~2016.06.29	2016.06.29
이종언	남	1958.12	기획경영 본부장	등기임원	상근	기획경영본부 업무총괄	- SH공사 마케팅실장 - SH공사 홍보처장 - SH공사 인사팀장	-	-	2014.04.14 ~2017.04.13	2017.04.13
정현규	남	1957.10	택지사업 본부장	등기임원	상근	택지사업본부 업무총괄	- SH공사 기술본부장 - SH공사 개발계획실장 - SH공사 개발계획처장	-	-	2012.11.05 ~2016.11.04	2016.11.04
김용남	남	1958.12	당연직 이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울시 조직담당관 - 서울시 의정담당관 - (현)서울시 재정기획관	-	-	2016.01.01 ~2016.06.30	2016.06.30
한영희	남	1966.01	당연직 이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울시 예산담당관 - 서울시 노동정책과장 - 서울시 장애인복지과장	-	-	2016.07.01 ~ 재직기간	-
정유승	남	1960.11	당연직 이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울시 동북4구사업단장 - 서울시 건축정책추진단장 - 서울시 문화시설사업단장	-	-	2015.07.01 ~ 재직기간	-
기노채	남	1961.04	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 하우정금주택협동조합 대표 - 아틀리에(주) 대표이사 - 리얼파트너즈(주) 대표이사	-	-	2013.11.29 ~2016.11.28	2016.11.28
서종화	남	1965.09	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 노원튜터협동조합 이사장 - 서울시의회 의(6대) - 노원구의회 의원(2,3대)	-	-	2013.11.29 ~2016.05.04	2016.05.04
이민아	여	1966.05	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 협동원 소장 - 기오현 실장 - 공간연구소 사원	-	-	2013.11.29 ~2016.11.28	2016.11.28
김경호	남	1951.09	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 하나자산신탁 사외이사 - 현대씨엔아이 대표이사 및 자문 - 현대건설 부사장	-	-	2015.12.01 ~2018.11.30	2018.11.30
임도빈	남	1946.03	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 대한주택건설협회 부회장 - 경기 생활체육협의회 사무처장 - 주동일건설 부사장	-	-	2015.12.01 ~2018.11.30	2018.11.30

※ 16.7.1자로 당연직이사 변경(김용남 → 한영희)

※ 16.6.29자로 기획경영본부장 김우진 의원면직, 16.5.4자로 사외이사 서종화 의원면직

※ 16.9.21자로 등기임원 이종언의 직위 변경(주거복지본부장 → 기획경영본부장)

○ 직원 현황

당사는 2016년 9월말 기준으로 총 731명의 직원을 고용하고 있으며, 평균 근속연수는 14.9년입니다. 2016년 3분기까지 전 직원에게 지급된 급여총액은 31,537백만원이고, 1인 평균급여액은 43백만원입니다.

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 원)

사업부문	성별	직원 수				합 계	평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자						
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)					
사무	남	195	-	-	-	195	18.7	9,456,371,720	48,494,220	-
사무	여	105	-	-	-	105	10.8	3,211,923,490	30,589,750	-
기술	남	306	-	-	-	306	15.7	14,179,276,330	46,337,510	-
기술	여	59	-	-	-	59	8.3	1,577,933,830	26,744,650	-
관리직	남	22	-	-	-	22	24.5	1,085,681,000	49,349,140	-
관리직	여	3	-	-	-	3	25.3	147,619,900	49,206,640	-
전문직	남	6	-	22	-	28	5.7	1,348,322,830	48,154,390	-
전문직	여	1	-	12	-	13	3.8	529,835,790	40,756,600	-
합 계		697	-	34	-	731	14.9	31,536,964,890	43,142,230	-

※ 임원 및 정원 외 인력 제외

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위: 원)

구분	인원수	주주총회 승인금액	비고
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 보수지급금액

당사는 2016년 9월말 기준으로 등기임원은 상임이사 3명, 사외이사 6명, 감사 1명으로 구성되어 있습니다. 2016년 3/4분기까지 이사 및 감사에게 지급한 총액은 328백만원입니다.

(단위 : 원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사	3	218,929,590	72,976,530	-
사외이사	6	40,000,000	10,000,000	서울시 당연직이사 2명은 보수 미지급으로 제외
감사위원회 위원 또는 감사	1	69,652,530	69,652,530	-
계	10	328,582,120	-	-

<이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

해당사항 없음

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

해당사항 없음

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 계열사 현황

○ (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

- 사업목적 : 부동산투자회사(REITs)
- 주주현황 : 서울주택도시공사 5억원 출자(지분율 100%)
- 설립일 : 2015.12.28

○ 서울투자운용(주)

- 사업목적 : 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁을 받은 자산의 투자·운용 업무
- 주주현황 : 서울주택도시공사 35.1억(35.1%), 신한투자금융 9.95억(9.95%), 신한은행 9.95억(9.95%), 우리은행 15억(15%), 한화손해보험 15억(15%), 더케이손해보험 15억(15%)
- 설립인가일 : 2016.06.29

나. 타법인 출자현황

<용산국제업무지구 조성 사업>

- 사업목적 : 용산철도정비창 부지와 서부이촌동을 통합개발하여 국제업무기능을 갖춘 명품 수변도시 조성
- 사업명 : 용산국제업무지구 조성 PF사업
- 위치 : 용산구 한강로 3가 40-1, 서부이촌동 일대
- 사업규모 : 510,386㎡(154,545평)
- 총사업비 : 297,463억원(사업제안서 기준)
- 사업기간 : 2006~2016
- 사업주체 : 드림허브프로젝트금융투자(주)
- 사업방식 : 통합개발방식(도시개발법)
- 출자현황 : 코레일, 삼성물산 등 30개사, 자본금 1조원[서울주택도시공사 490억원(지분 4.9%)] ※ '13.4.29 사업협약 해제(해지)

< 세빛둥둥섬(플로팅아일랜드) 조성 및 운영사업 >

- 사업목적 : 한강르네상스 계획 일환으로 시민들에게 수변 문화 체험 기회 제공 및 문화, 관광 거점 조성
- 사업명 : 세빛둥둥섬 조성 및 운영사업
- 위치 : 서울특별시 서초구 반포동 560(천) - 잠수교 하류 한강 수상
- 사업규모 : 3개 섬(10,000㎡ 이하), 연결도교
- 총사업비 : 1,390억원
- 사업기간 : 2009.09 ~ 2044. 운영기간 30년
- 사업주체 : (주)세빛섬
- 사업방식 : 공공 - 민간 합동형 BOT 방식
- 출자현황 : 효성외 6개사, 자본금 429억원 출자
[서울주택도시공사 128.2억원(지분 29.9%)]

<은평뉴타운 중심상업지 통합개발 PF 사업>

- 사업목적 : 구파발역과 연계한 계획적인 통합개발을 통한 뉴타운 중심지로서의 이미지 제고 및 상권 활성화를 도모
 - 사업명 : 은평뉴타운 도시개발구역 중심상업지 통합개발 PF사업
 - 위치 : 은평구 진관동 79-15, 88-13일원
 - 사업규모 : 상업용지(50,385㎡), 하천용지(14,452㎡)
 - 총사업비 : 13,600억원
 - 사업기간 : 2008 ~ 2018
 - 사업주체 : 알파로스 피에프브이(주)
 - 사업방식 : 공공 - 민간 합동형 방식
 - 출자현황 : 현대건설 등 7개사, 자본금 1,200억원
[서울주택도시공사 239억원(지분 19.9%)]
- ※ '13.7.4 용지매매계약 및 PF사업협약 해지(해제)

<서울 동남권 물류단지 PF사업>

- 사업목적 : 지역거점형 기능을 수행할 물류시설등을 적기에 건설하고, 효율적인 관리운영 도모
- 사업명 : 동남권 물류단지 PF사업
- 위치 : 송파구 장지동 동남권유통단지내 PF사업부지

- 사업규모 : 건축연면적396,137㎡(물류터미널, 집배송센터, 물류창고, 차고지 등)
- 총사업비 : 3,940억원
- 사업기간 : 2011.04~2045(운영개시일로부터 30년)
- 사업주체 : 서울복합물류프로젝트금융투자(주)
- 사업방식 : 토지임대, 공공-민간 합동형/ BOT방식
- 출자현황 : 한진, 현대로지스틱스, 현대건설 등 11개사, 자본금 500억원
[서울주택도시공사 99.5억원(지분 19.9%)]

<2030세대의 주거안정을 위한 주택건설사업>

- 사업목적 : 높은 주거부담비로 2030세대의 서울에서 전출비율이 가파르게 증가함에 따라 서울의 활력이 저하되고 고령화됨에 따라 2030 세대 주거안정을 위한 저렴한 주택을 공급.
- 사업명 : 서울리츠 사업
- 위치 : 은평구 및 양천구 내 공사 미매각 용지
- 사업규모 : 1,516호(연면적 103,758㎡) 건설
- 총사업비 : 1,507억원
- 사업기간 : 2016 ~ 2066
- 사업주체 : 주식회사 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
서울투자운용(주)
- 사업방식 : 부동산투자회사(REITs)를 이용하는 사업
- 출자현황
 - 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사 : 서울주택도시공사 5억원 출자(100%)
 - 서울투자운용 : 서울주택도시공사 35.1억원 출자(35.1%)

타법인출자 현황

(기준일: 2016년 09월 30일)

(단위: 백만원, 천주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취득 금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
드림허브 프로젝트 금융투자(주)	2008.03.25	도시균형발전 사업참여	49,000	9,800	4.9	-	-	-	-	9,800	4.9	-	-	-
(주)세빛섬	2008.08.26	"	12,827	2,565	29.9	-	-	-	-	2,565	29.9	-	85,911	-2,227
알파로스 피에프브이(주)	2008.12.04	복합상업 시설설치	23,880	4,776	19.9	-	-	-	-	4,776	19.9	-	-	-
알파로스 복합개발(주)	2008.12.04	"	99.5	20	19.9	-	-	-	-	20	19.9	-	-	-
우면산 인프라웨이(주)	1998.09.08	SOC 사업참여	6,650	1,330	25	-	-1,330	-	-	-	-	-	-	-
서울복합물류 프로젝트 금융투자(주)	2011.07.29	물류시설 개발사업 영위	9,950	1,990	19.9	6,037	-	-	-2,908	1,990	19.9	3,129	402,141	-14,920
서울복합물류 자산관리(주)	2011.07.29	자산관리 운용처분 업무	99.5	20	19.9	99.5	-	-	-	20	19.9	99.5	710	14
(주)서울리츠 임대주택제1호 위탁관리 부동산투자회사	2015.12.28	부동산 투자회사 발기설립	500	100	100	500	-	-	-21	100	100	479	492	-18
서울투자운용(주)	2016.06.02	자산관리회사 설립	3,510	-	-	-	702	3,510	-132	702	35.1	3,378	9,701	-378
합 계				20,601	-	6,636.5	-628	3,510	-3,061	19,973	-	7,085.5	498,955	-17,529

* 드림허브 프로젝트 금융투자(주), 알파로스 피에프브이(주), 알파로스 복합개발(주)은 2016.9월 현재 부도 상황으로 재무제표를 입수 할 수 없었습니다.

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주등에 대한 신용공여 등

구분	회사와의 관계	신용공여 종류	내 용
서울 특별시	대주주	대여	2013년 세무조사 결과 추징된 세액과 관련하여 - 장기대여금 225,880백만원 서울시 집단에너지사업과 관련하여 서울시를 대신하여 회사가 부담한 부가가치세 - 미수금 47,869백만원 서울시 위수탁사업(집단에너지사업 및 재개발임대주택사업) 과 관련하여 서울시가 지급의사를 표명하고 심판청구 결과에 따라 청구가능한금액

2. 대주주와의 자산양수도 등

- 해당사항 없음

3. 대주주외의 영업거래

- 해당사항 없음

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

- 해당사항 없음

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 주주총회 의사록 요약 등

해당사항 없습니다.

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

현재 당사가 소송 원고 및 피고로서 진행되고 있는 주요소송현황은 다음과 같습니다

○ 중요소송사건 목록

계류법원 사건번호	원고	피고	사건명	소송가액 (단위:백만원)	소송일정
서울고등법원 2016나7199	홍은정외4	당사	채무부존재확인	135	파기환송심 계류중
서울고등법원 2013나1480	심상진외195	당사	부당이득금반환	11,415	2심 계류중
서울고등법원 2016나2006246	김승옥외544	당사	부당이득금반환	491	2심 계류중

※ 상기 계류중인 소송사건에 대해서 소송의 결과를 합리적으로 예측할 수 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

해당사항 없음

(기준일 : 2016.09.30)

(단위 : 원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
은행	-	-	-
금융기관(은행제외)	-	-	-
법인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

다. 채무보증 현황

구분	내용
채무자(회사와의 관계)	(주)세빛섬(지분출자회사)
채권자	뉴스타해치(유) 등

구분	내용
채무금액	999억원
채무보증금액	239억원(원금)+이자
채무보증기간	2009.9.25.~2034.7.31.
채무보증조건 등 기타	서울주택도시공사 소유주식(128억원) 근질권 설정

신용보강 제공 현황

(단위 : 억원)

발행회사 (SPC)	증권종류	발행일자	발행금액	미상환잔액	신용보강 유형
뉴스타해치	ABCP	2014.9.30	265	247	지급보증

라. 채무인수약정 현황

해당사항 없음

마. 그 밖의 우발채무 등

○ 공사는 2009년 3월 17일자로 알파로스피에프브이(주)와 은평뉴타운 도시개발구역 중심상업지 통합개발 PF사업을 위한 토지매매계약을 체결하였습니다. 공사는 차주인 알파로스피에프브이(주)가 동 사업을 위하여 차입한 대출원리금을 상환하지 못할 경우 대주인 은평뉴타운제일차유한회사에게 기 수령한 토지매매대금 중 149,000백만원을 한도로 지급할 것을 약정하였습니다. 공사는 2013년 7월 1일자에 차주가 대출원리금을 연체함에 따라 기 수령한 토지매매대금 중 149,000백만원을 대지급하고 토지매매계약을 해지하였습니다.

공사는 2013년 손익계산서에 동 토지매매계약의 해지와 관련한 손실 40,478백만원을 해약손실(판매비와관리비)로 계상하고, 반환의무가 없는 계약금 50,038백만원과 반환의무가 있는 연부이자 43,136백만원을 각각 영업외수익과 비용으로 계상하였습니다. 당분기말 현재 공사는 반환의무가 있는 연부이자 등 44,248백만원을 미지급금으로 계상하고 있으며 관련 손해배상금 청구소송의 결과에 따라 정산 지급할 예정입니다.

한편, 공사는 당분기말 현재 알파로스피에프브이(주)의 대주주인 건설공제조합을 상대로 한 협약이행보증금 청구소송과 관련하여 가지급받은 13,796백만원과 알파로스

피에프브이(주) 채권에 대한 공탁배당금으로 가지급받은 3,560백만원을 선수금으로 계상하고 있으며, 추후 확정판결 결과에 따라 처리할 예정입니다.

○ 공사는 (주)세빛섬의 대출약정금액 99,900백만원(대출잔액 99,900백만원)과 관련하여 대출금 잔액 중 79,900백만원에 대하여 대출처인 뉴스타해치유한회사 외 4개사를 대상으로 (주)세빛섬 주식을 담보로 제공하고 있으며, (주)세빛섬이 대출원리금을 상환하지 못할 경우 공사의 출자비율(29.9%)에 상당하는 자금을 제공하는 지급보증 약정을 체결하고 있습니다.

○ 당분기말 현재 공사가 계류중에 있는 소송사건은 공사가 피소된 229건(관련금액 60,021백만원)과 공사가 제소한 101건(관련금액 201,059백만원)이 있으며, 당분기말 현재 동 소송의 전망은 예측할 수 없습니다. 한편, 공사는 당분기말 현재 상기 소송과 관련하여 35,963백만원을 총당부채로 계상하고 있으며, 공사의 경영진은 상기 소송사건의 결과가 공사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

○ 공사는 당분기말 현재 신한은행 및 KEB하나은행과 각각 한도액 300,000백만원 및 200,000백만원의 상업어음 할인약정(당분기말 현재 실행잔액 없음)을 체결하고 있습니다.

○ 공사는 2013년 1월 21일부터 2013년 5월 20일까지 서울지방국세청으로부터 2008 ~ 2012 회계연도분 법인세와 부가가치세에 대한 정기세무조사를 수감한 결과 법인세 47,929백만원, 부가가치세 242,943백만원을 납부하였으며, 이중 법인세 47,929백만원과 부가가치세 242,533백만원에 대해서는 부과처분 취소를 위한 심판청구 절차를 진행 중에 있습니다. 또한 공사는 상기 법인세와 부가가치세 추징세액 중 공사의 고유사업이 아닌 서울시 집단에너지사업과 재개발임대주택사업 해당분으로 서울시가 지급의사를 표명하였거나 심판청구 결과에 따라 서울시에 청구가능한 금액 47,869백만원을 장기미수금으로 계상하고 있으며 서울시를 대신하여 공사가 부담한 관련 부가가치세 225,880백만원을 장기대여금으로 계상하고 있습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권 발행

해당사항 없음

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

해당사항 없음

나. 외국지주회사의 자회사 현황

해당사항 없음

다. 녹색경영

○ 온실가스 배출량 및 에너지 사용량(저탄소 녹색성장 기본법 제42조 5항)

구분	기준배출량	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년 (3분기)
온실가스(tCO ₂ -eq)	2,592.19	2,351.24	1,810.32	1,968.98	2,048.50	1,560.69
에너지(TJ)	54.22	42.51	36.62	36.87	38.51	31.15

※ 기준배출량 : 목표할당시 기준이 되는 3개년(2007년 ~ 2009년) 평균배출량

※ "국가 온실가스 종합관리 시스템" 환경부 보고 기준

※ 서울주택도시공사 청사에 한함(서울시 강남구 개포로 621)

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음