

서울주택도시공사
(구; 에스에이치공사)

재무제표에 대한
감사보고서

제 28 기

2016년 01월 01일 부터

2016년 12월 31일 까지

제 27 기

2015년 01월 01일 부터

2015년 12월 31일 까지

우리회계법인

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1-2
재무제표	
· 재무상태표	4-6
· 손익계산서	7-8
· 자본변동표	9
· 현금흐름표	10-12
· 주석	13
· 회계감사 기본요구사항	50

독립된 감사인의 감사보고서

서울주택도시공사(구: 에스에이치공사)

이사회 귀중

2017년 3월 3일

재무제표에 대한 보고

우리는 별첨된 서울주택도시공사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2016년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 지방공기업법(령), 지방공기업결산지침 및 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국공인회계사회가 제정한 감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며, 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한, 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니

라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표가 서울주택도시공사의 2016년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 주석 2에 기술된 지방공기업법(령), 지방공기업결산지침 및 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

기타사항

서울주택도시공사의 2015년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 타감사인인 감사하였으며, 이 감사인의 2016년 3월 7일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

우 리 회 계 법 인
대표이사 공인회계사

박 형 건

이 감사보고서는 감사보고서일(2017년 3월 3일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 서울주택도시공사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

서울주택도시공사
(구; 에스에이치공사)

제 28 기

2016년 01월 01일 부터

2016년 12월 31일 까지

제 27 기

2015년 01월 01일 부터

2015년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

서울주택도시공사 대표이사 변창흠

본점 소재지 : (도로명주소) 서울시 강남구 개포로 621

(전 화) 1600-3456

재 무 상 태 표

제 28 기 : 2016년 12월 31일 현재

제 27 기 : 2015년 12월 31일 현재

서울주택도시공사(구; 에스에이치공사)

(단위 : 원)

과 목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		7,883,311,311,513		8,477,475,606,092
(1) 당좌자산		1,430,892,385,527		1,854,817,144,398
현금및현금성자산(주석 3)	477,924,856,660		682,502,771,788	
정부보조금(주석 8)	(47,602,518,550)		(79,984,173,841)	
단기금융상품(주석 3)	584,873,969,580		730,111,201,988	
매출채권(주석 16, 19)	241,750,715,345		464,900,658,570	
대손충당금	(19,521,426,971)		(10,683,364,713)	
단기대여금	49,700,000		74,700,000	
미수금(주석 19)	169,911,503,810		40,301,521,365	
대손충당금	(2,151,668,971)		(2,260,126,752)	
미수수익	1,103,626,559		2,660,950,815	
선급금	1,518,579,520		740,930,058	
선급비용	759,803,157		1,242,849,472	
유동성이연법인세자산(주석 17)	22,275,245,388		25,209,225,648	
(2) 재고자산(주석 7)		6,452,418,925,986		6,622,658,461,694
분양주택	331,901,561,509		373,361,124,896	
분양주택평가손실충당금	(24,512,555,528)		(32,260,244,346)	
분양택지	11,416,876,893		11,499,633,493	
분양상가	182,311,214,497		185,030,335,486	
분양상가평가손실충당금	(3,818,007,069)		(1,461,589,767)	
주택건설계정	355,722,799,981		241,824,479,271	
주택건설계정평가손실충당금	-		(868,811,426)	
택지개발건설계정	2,403,499,658,832		2,364,576,776,944	
택지개발건설계정평가손실충당금	(96,954,694,332)		(108,711,176,696)	
용지	3,292,852,071,203		3,589,667,933,839	
II. 비유동자산		15,479,492,177,670		15,186,813,314,712
(1) 투자자산		263,675,735,873		242,710,029,480
매도가능증권(주석 4)	99,500,000		99,500,000	
지분법적용투자주식(주석 5)	23,597,610,278		6,536,683,236	
장기대여금(주석 5, 19)	240,264,872,886		236,558,191,054	
대손충당금	(286,247,291)		(484,344,810)	
(2) 유형자산(주석 6, 7, 8)		14,300,559,099,307		14,194,637,021,676
토지	32,943,578,200		32,478,225,113	
토지손상차손누계액	(19,647,635)		-	
건물	70,410,697,045		68,982,943,905	
감가상각누계액	(39,700,594,987)		(37,353,259,711)	

과 목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
건물손상차손누계액	(679,089,950)		-	
기계장치	15,214,062,968		14,392,335,445	
정부보조금	(3,501,889,308)		(4,377,361,632)	
감가상각누계액	(9,838,616,269)		(8,371,250,285)	
차량운반구	416,305,570		416,305,570	
감가상각누계액	(370,780,576)		(340,362,004)	
공기구비품	8,943,912,989		7,713,609,584	
감가상각누계액	(6,470,425,372)		(6,112,935,523)	
임대주택건물	8,486,042,224,359		8,472,778,030,494	
정부보조금	(328,896,429,118)		(265,468,292,858)	
손상차손누계액	(11,381,740,123)		(15,089,611,410)	
감가상각누계액	(1,931,297,845,548)		(1,731,910,788,945)	
임대주택토지	6,327,425,309,920		6,218,533,659,637	
정부보조금	(165,137,087,469)		(129,923,327,469)	
손상차손누계액	(9,822,280,843)		(12,856,784,981)	
건설중인자산	1,990,994,016,476		1,705,371,101,550	
정부보조금	(124,714,581,022)		(114,225,214,804)	
토지(수탁자산)	2,775,029,844,300		1,713,973,039,553	
수탁자산취득보조금(토지)	(2,775,029,844,300)		(1,713,973,039,553)	
건물(수탁자산)	3,164,929,785,840		2,425,868,042,176	
수탁자산취득보조금(건물)	(2,183,085,357,324)		(1,533,075,607,853)	
감가상각누계액	(981,844,428,516)		(892,792,434,323)	
(3) 무형자산(주석 9)		1,115,387,242		713,098,427
산업재산권	18,898,008		19,685,375	
개발비	404,671,713		417,698,334	
소프트웨어	691,817,521		275,714,718	
(4) 기타비유동자산		914,141,955,248		748,753,165,129
장기성매출채권	1,517,925,410		930,847,240	
대손충당금	(15,179,254)		(9,308,473)	
장기미수금	122,731,932,433		48,812,702,665	
대손충당금	(10,993,584,666)		(943,695,565)	
보증금	721,873,713,959		608,886,634,323	
이연법인세자산(주석 17)	79,027,147,366		91,075,984,939	
자 산 총 계		23,362,803,489,183		23,664,288,920,804
부 채				
I. 유동부채		4,752,085,777,100		5,612,640,929,475
미지급금	381,011,593,462		368,186,959,002	
선수금(주석 13)	2,536,685,559,932		3,262,425,319,779	
예수금	500,957,943,759		341,622,694,967	
미지급비용	50,375,000,060		43,540,422,011	
당기법인세부채(주석 17)	44,826,496,622		23,943,722,663	

과 목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
예수보증금	4,191,511,585		1,450,850,223	
임대보증금	30,896,239,900		32,400,871,630	
유동성장기부채(주석 10)	187,907,362,230		506,485,000,210	
유동성사채(주석 10, 11, 22)	1,014,836,200,000		1,032,278,300,000	
수선마일리지충당부채	397,869,550		306,788,990	
II. 비유동부채		11,443,278,060,423		11,376,982,122,327
사채(주석 10, 11, 22)	1,142,701,900,000		1,338,805,500,000	
장기차입금(주석 10, 13)	3,587,956,267,130		3,344,619,792,010	
장기미지급금	-		25,000,000	
장기임대보증금	6,561,803,982,903		6,513,642,251,196	
공사손실충당부채(주석 16)	69,811,980,097		86,027,388,604	
소송충당부채(주석 13)	30,108,571,292		45,394,014,556	
하자보수충당부채	848,131,398		237,978,818	
퇴직급여충당부채(주석 12)	50,047,615,803		48,230,585,343	
국민연금전환금	(388,200)		(388,200)	
부 채 총 계		16,195,363,837,523		16,989,623,051,802
자 본				
I. 자본금(주석 1, 14)		5,435,963,755,605		5,278,668,921,605
보통주자본금	5,435,963,755,605		5,278,668,921,605	
II. 자본조정		(1,901,892,040)		(1,490,542,060)
주식할인발행차금	(1,901,892,040)		(1,490,542,060)	
III. 기타포괄손익누계액		(280,426,591)		(6,647,753,012)
지분법자본변동(주석 5)	(280,426,591)		(6,647,753,012)	
IV. 이익잉여금(주석 15)		1,733,658,214,686		1,404,135,242,469
법정적립금	527,725,799,472		463,223,789,173	
임의적립금	876,409,442,997		823,635,070,934	
미처분이익잉여금	329,522,972,217		117,276,382,362	
자 본 총 계		7,167,439,651,660		6,674,665,869,002
부 채 와 자 본 총 계		23,362,803,489,183		23,664,288,920,804

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손 익 계 산 서

제 28 기 : 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 27 기 : 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

서울주택도시공사(구; 에스에이치공사)

(단위 : 원)

과 목	제 28(당) 기	제 27(전) 기
I. 매출액(주석 16, 19)	1,956,020,858,848	2,523,980,418,726
분양사업수익	1,835,494,271,521	2,399,666,536,019
임대사업수익	117,570,666,899	118,437,264,958
기타사업수익	2,955,920,428	5,876,617,749
II. 매출원가(주석 7, 16)	1,765,513,849,939	2,275,804,376,932
분양사업원가	1,289,527,717,857	1,823,461,345,057
임대사업원가	475,910,373,111	451,869,492,944
기타사업원가	75,758,971	473,538,931
III. 매출총이익	190,507,008,909	248,176,041,794
IV. 판매비와관리비(주석 19, 21)	103,834,012,220	94,248,316,522
급여	21,353,517,540	18,775,492,990
퇴직급여	3,432,569,060	1,362,151,323
복리후생비	3,244,989,157	3,052,214,643
여비교통비	1,033,466,107	935,297,522
통신비	451,295,716	431,733,984
전력수도료	661,651,790	643,487,950
연료유지비	161,816,200	166,403,960
세금과공과	21,466,588,303	30,971,925,059
소모품비	645,102,089	673,479,377
파복비	-	60,230,000
도서인쇄비	365,369,950	412,088,682
지급임차료	105,965,150	210,567,541
감가상각비	3,878,458,297	3,571,230,837
무형자산상각비	427,261,342	517,034,343
수선유지비	2,536,400,931	1,863,281,718
대손상각비	8,843,933,039	(5,031,899,987)
차량비	168,274,695	58,537,636
보험료	34,989,122	39,988,691
지급수수료	11,070,357,834	9,285,723,155
업무추진비	229,358,501	226,600,211
광고선전비	10,654,039,898	10,402,616,561
교육훈련비	566,740,505	666,583,154
조사분석비	10,360,750	804,000
포상비	225,309,000	192,587,000
등기소송비	2,648,083,895	5,512,675,108
협회비	57,371,600	8,617,600
회의비	287,769,970	224,606,541

과 목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
연구비	751,852,346		421,627,250	
경상개발비	602,249,800		84,942,527	
판매수수료	2,035,620,411		2,942,549,197	
일반관리잡비	505,679,480		486,603,011	
판매잡비	5,377,569,742		5,078,534,938	
V. 영업이익		86,672,996,689		153,927,725,272
VI. 영업외수익		375,291,818,476		80,823,583,054
이자수익	17,405,924,564		21,752,778,750	
임대료	10,539,254,594		8,059,956,957	
지분법이익(주석 5)	-		432,726,871	
대손충당금환입	306,555,300		96,680,460	
지분법적용투자주식처분이익	1,955,224,661		-	
유형자산처분이익	270,913,350,424		3,080,238,218	
잡이익	74,171,508,933		47,401,201,798	
VII. 영업외비용		89,492,132,524		54,396,714,539
이자비용(주석 7)	20,554,990,422		21,488,912,179	
기부금	704,572,500		759,690,500	
지분법손실(주석 5)	12,283,301,298		2,747,833,224	
유형자산처분손실	14,858,192,219		621,517,864	
기타의대손상각비	10,049,889,101		-	
유형자산손상차손	698,737,585		-	
소송충당부채전입액(주석 13)	3,200,190,114		3,362,784,663	
잡손실	27,142,259,285		25,415,976,109	
VIII. 법인세비용차감전순이익		372,472,682,641		180,354,593,787
IX. 법인세비용(주석 13, 17)		42,949,710,424		63,078,211,425
X. 당기순이익		329,522,972,217		117,276,382,362

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 28 기 : 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 27 기 : 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

서울주택도시공사(구; 에스에이치공사)

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2015.01.01(전기초).	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(전기말).	5,278,668,921,605	(1,490,542,060)	(6,647,753,012)	1,404,135,242,469	6,674,665,869,002
2016.01.01(당기초).	5,278,668,921,605	(1,490,542,060)	(6,647,753,012)	1,404,135,242,469	6,674,665,869,002
당기순이익	-	-	-	329,522,972,217	329,522,972,217
유상증자	157,294,834,000	-	-	-	157,294,834,000
주식할인발행차금	-	(411,349,980)	-	-	(411,349,980)
부인지분법자본변동	-	-	6,367,326,421	-	6,367,326,421
2016.12.31(당기말).	5,435,963,755,605	(1,901,892,040)	(280,426,591)	1,733,658,214,686	7,167,439,651,660

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 28 기 : 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지

제 27 기 : 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

서울주택도시공사(구; 에스에이치공사)

(단위 : 원)

과 목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
1. 영업활동으로 인한 현금흐름		266,440,707,416		1,397,620,468,499
1. 당기순이익	329,522,972,217		117,276,382,362	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	379,309,932,711		355,922,395,687	
퇴직급여	8,418,086,000		6,064,300,086	
감가상각비	290,441,943,179		274,735,115,836	
대손상각비	8,843,933,039		-	
기타의대손상각비	10,049,889,101		-	
재고자산평가손실	10,447,607,998		12,752,692,931	
공사손실충당부채전입액	12,188,490,710		54,031,869,914	
하자보수충당부채전입액	610,152,580		237,978,818	
유형자산처분손실	14,858,192,219		621,517,864	
유형자산손상차손	698,737,585		-	
무형자산상각비	427,261,342		517,034,343	
지분법손실	12,283,301,298		2,747,833,224	
소송충당부채전입액	3,200,190,114		3,362,784,663	
잡손실	6,842,147,546		851,268,008	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(350,519,844,299)		(71,969,466,566)	
재고자산평가손실환입액	28,464,173,304		33,175,244,776	
공사손실충당부채환입액	28,403,899,217		19,050,800,705	
지분법이익	-		432,726,871	
지분법적용투자주식처분이익	1,955,224,661		-	
유형자산처분이익	270,913,350,424		3,080,238,218	
대손충당금환입	306,555,300		5,128,580,447	
소송충당부채환입액	18,485,633,378		10,328,152,035	
정부보조금수익	1,758,640,297		773,723,514	
잡이익	232,367,718		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(91,872,353,213)		996,391,157,016	
매출채권의 감소	222,503,323,341		144,105,541,131	
미수금의 감소	8,779,672,027		11,693,208,481	
미수수익의 감소(증가)	1,557,324,256		(890,800,539)	
선급금의 감소(증가)	(777,649,462)		259,270,654	
선급비용의 감소(증가)	483,046,315		(429,700,090)	
유동성이연법인세자산의 감소	2,933,980,260		10,245,955,766	
기타의당좌자산의 감소	-		117,188,341	
재고자산의 감소(증가)	(373,485,364,471)		545,760,881,400	
장기성매출채권의 감소(증가)	(587,078,170)		1,127,416,390	
이연법인세자산의 감소(증가)	12,071,530,315		(25,419,251,703)	

과목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
미지급금의 증가	12,824,634,460		129,125,345,232	
선수금의 감소	(725,739,759,847)		(104,245,283,405)	
예수금의 증가	145,856,003,915		9,275,420,166	
미지급비용의 증가(감소)	6,834,578,049		(17,006,957,779)	
당기법인세부채의 증가(감소)	20,882,773,959		(171,048,345,618)	
예수보증금의 증가	2,740,661,362		107,924,132	
임대보증금의 감소	(1,504,631,730)		(6,252,245,776)	
수선마일리지총당부채의 증가	91,080,560		43,703,030	
장기임대보증금의 증가	579,289,577,188		481,346,285,913	
장기미지급금의 감소	(25,000,000)		(9,330,780,000)	
퇴직금의 지급	(6,601,055,540)		(2,193,618,710)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(339,115,243,704)		(819,608,346,993)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	709,832,989,601		209,675,731,600	
단기금융상품의 감소	145,237,232,408		-	
단기대여금의 감소	169,000,000		15,625,000	
단기투자증권의 처분	-		2,149,445,000	
장기대여금의 감소	7,911,336,168		187,913,420	
지분법적용투자주식의 처분	8,393,630,000		-	
보증금의 감소	140,269,626,008		83,363,848,908	
토지의 처분	36,248,243		-	
건물의 처분	28,667,645		-	
공기구비품의 처분	720,000		648,000	
차량운반구의 처분	-		12,454,545	
임대주택건물의 처분	133,713,512,214		13,306,483,617	
임대주택토지의 처분	182,770,014,448		4,940,371,110	
정부보조금의 수령	91,303,002,467		105,698,942,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,048,948,233,305)		(1,029,284,078,593)	
단기금융상품의 증가	-		429,914,325	
단기대여금의 증가	144,000,000		40,000,000	
장기대여금의 증가	11,618,018,000		264,120,000	
지분법적용투자주식의 취득	29,438,000,000		500,000,000	
보증금의 증가	253,256,705,644		262,996,404,721	
기계장치의 취득	907,567,523		671,505,364	
차량운반구의 취득	-		67,094,470	
공기구비품의 취득	1,675,192,258		933,781,689	
임대주택건물의 취득	8,031,653,988		8,804,888,648	
임대주택토지의 취득	1,888,847,489		1,470,437,919	
건설중인자산의 증가	741,158,698,246		752,795,110,429	
소프트웨어의 취득	499,123,254		289,921,028	
개발비의 증가	326,426,903		20,900,000	
산업재산권의 취득	4,000,000		-	

과 목	제 28(당) 기		제 27(전) 기	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(131,903,378,840)		(249,159,141,020)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	1,937,336,928,000		4,133,575,724,000	
장기차입금의 차입	964,235,694,000		3,088,067,224,000	
사채의 발행	815,806,400,000		786,895,500,000	
유상증자	157,294,834,000		258,613,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,069,240,306,840)		(4,382,734,865,020)	
유동성장기부채의 상환	506,485,000,210		824,984,706,560	
유동성사채의 상환	1,029,352,100,000		1,247,215,400,000	
장기차입금의 상환	532,991,856,650		2,310,502,125,470	
증자비용	411,349,980		32,632,990	
IV. 현금의 증가(감소)(네네)		(204,577,915,128)		328,852,980,486
V. 기초의 현금		682,502,771,788		353,649,791,302
VI. 기말의 현금		477,924,856,660		682,502,771,788

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 28 기 : 2016년 12월 31일 현재

제 27 기 : 2015년 12월 31일 현재

서울주택도시공사(구; 에스에이치공사)

1. 공사의 개요

서울주택도시공사(이하 "공사")는 "서울특별시 서울주택도시공사 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 2016년 7월 14일자로 회사의명칭을 "에스에이치공사"에서 "서울주택도시공사"로 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, 서울주택도시공사 회계규정 및 정관에 따라 작성되었습니다. 지방공기업결산지침 등에 별도로 언급하지 아니한 사항에 대해서는 일반기업회계기준을 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 금융상품으로서 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 자금을 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 충당부채와 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 충당부채로 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.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 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 회수가 가능한 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.

3. 사용이 제한된 예금

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)					
계정과목	금융기관	종 류	당 기 말	전 기 말	사용제한 내용
현금및 현금성자산	우리은행	보통예금	683	699	하자보증금
	우리은행 외	보통예금 외	304,598	134,061	서울시 대행사업자금
	우리은행	보통예금	854	1,772	가압류 외
	우리은행 외	정기예금	5,820	123,534	특별수선충당기금(*1)
	우리은행 외	보통예금 외	106,986	129,972	특정목적사업금
		소 계		418,941	390,038
단기금융상품	우리은행 외	정기예금	49,087	34,114	서울시 대행사업자금
	우리은행 외	정기예금 외	235,189	87,532	특별수선충당기금(*1)
	우리은행 외	특정금전신탁	4	5,893	특정목적사업금
		소 계		284,280	127,539
합 계			703,221	517,577	

(*1) 국토교통부의 지침에 따라 준공 후 1년 경과한 임대주택에 대하여 특별수선충당기금을 적립하고 계획된 수선공사에 사용하고 있습니다.

4. 매도가능증권

보고기간종료일 현재 공사의 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
구 분	당 기 말			전 기 말
	지분율(%)	취득원가	장부가액	장부가액
드림허브프로젝트금융투자주(*1)	4.90	49,000	-	-
알파로스복합개발주(*1)	19.90	99	-	-
서울복합물류자산관리(주)(*2)	19.90	100	100	100
합 계		49,199	100	100

(*1) 공사는 회수가능가액과 취득원가의 차이금액을 매도가능증권손상차손으로 인식하여 전기 이전 손익에 반영하였습니다.

(*2) 설립 후 7년이 경과하지 않은 비상장회사에 대한 주식으로 합리적인 공정가치의 추정치 범위가 유의적이고 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가할 수 없어서 취득원가로 계상하였습니다.

5. 지분법적용투자주식

(1) 보고기간종료일 현재 지분법적용 피투자회사에 대한 투자주식의 지분을 현황 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)					
피투자회사명	당 기 말				전 기 말
	지분율(%)	취득원가	순자산가액	장부가액	장부가액
우면산인프라웨이(주)	25.00	6,650	(198)	-	-
(주)세빛섬	29.90	12,827	(13,050)	-	-
알파로스피에프비(주)	19.90	23,880	-	-	-
서울복합물류프로젝트금융투자주	19.90	9,950	3,073	3,073	6,037
(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사	100.0	5,500	5,452	5,452	500
(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사	100.0	11,928	11,909	11,909	-
(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사	27.00	9,000	(59,237)	-	-
서울투자운용(주)	35.10	3,510	3,164	3,164	-
합 계		83,245	(48,887)	23,598	6,537

(2) 당기와 전기 중 종목별 지분법 평가내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 백만원)						
피투자회사명	기초	취득	지분법 이익(손실)	지분법 자본변동	처분	기말
우면산인프라웨이(주)(*1) (*2)	-	-	-	6,438	(6,438)	-
(주)세빛섬(*1)(*3)	-	-	-	-	-	-
알파로스피에프비(주)(*2)(*4)	-	-	-	-	-	-
서울북함물류프로젝트금융투자주(*1)	6,037	-	(2,964)	-	-	3,073
(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사(*1)	500	5,000	(19)	(29)	-	5,452
(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사(*1)	-	11,928	-	(19)	-	11,909
(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사(*1)(*5)	-	9,000	(8,954)	(46)	-	-
서울투자운용주(*1)	-	3,510	(346)	-	-	3,164
합 계	6,537	29,438	(12,283)	6,344	(6,438)	23,598

(*1) 상기 피투자회사는 공사의 재무제표 작성시점과 동일한 시점에 작성된 재무제표를 기준으로 지분법을 적용하였습니다.

(*2) 당기 중 공사는 우면산인프라웨이(주) 주식 전량을 8,393백만원에 매각하였으며 관련 대여금 6,650백만원을 회수하였고, 부의지분법자본변동 6,438백만원과의 차액 1,955백만원을 지분법적용투자주식처분이익으로 반영하였습니다.

(*3) 보고기간종료일 현재 (주)세빛섬에 대한 누적미반영지분변동액은 13,050백만원입니다.

(*4) 상기 피투자회사는 청산예정으로 보고기간종료일 기준 재무제표를 입수할 수 없어 당반기 중 지분법평가를 수행하지 아니하였으며, 이에 따라 누적미반영지분변동액 또한 알 수 없습니다.

(*5) 보고기간종료일 현재 (주)서울리츠임대주택 제3호위탁관리부동산투자회사에 대한 누적미반영지분변동액은 59,237백만원입니다.

<전기>

(단위 : 백만원)						
피투자회사명	기초	취득	지분법 이익(손실)	지분법 자본변동	기타증감	기말
우면산인프라웨이(주) (*1)(*2)	-	-	433	-	(433)	-
(주)세빛섬(*1)(*3)	-	-	-	-	-	-
알파로스피에프비(주)(*4)	-	-	-	-	-	-
서울복합물류 프로젝트금융투자(주)(*1)	8,785	-	(2,748)	-	-	6,037
(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사(*1)	-	500	-	-	-	500
합 계	8,785	500	(2,315)	-	(433)	6,537

(*1) 상기 피투자회사는 공사의 재무제표 작성시점과 동일한 시점에 작성된 재무제표를 기준으로 지분법을 적용하였습니다.

(*2) 전기말 현재 공사는 우면산인프라웨이(주)에 대한 장기대여금 6,650백만원을 보유하고 있으며, 누적미반영지분변동액 198백만원(전기발생 지분법이익 433백만원)은 장기대여금의 대손충당금으로 반영하였습니다.

(*3) 전기말 현재 (주)세빛섬에 대한 누적미반영지분변동액은 12,091백만원입니다.

(*4) 상기 피투자회사는 청산예정으로 2015년말 기준 재무제표를 입수할 수 없어 전기 중 지분법평가를 수행하지 아니하였으며, 이에 따라 누적미반영지분변동액 또한 알 수 없습니다.

(3) 보고기간종료일 현재 지분법 피투자회사의 요약 재무정보는 아래와 같습니다.

<당기말>

(단위 : 백만원)				
피투자회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순이익(손실)
(주)세빛섬	84,811	128,457	10,390	(3,220)
알파로스피에프비(주) (*1)	-	-	-	-
서울복합물류프로젝트금융투자	400,432	384,989	40,233	(15,204)
(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사	5,566	115	-	(19)
(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사	11,989	80	-	-
(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사	1,093,855	1,062,104	-	(1,360)
서울투자운용(주)	9,073	58	-	(985)

(*1) 상기 피투자회사는 청산예정으로 2016년말 기준 재무제표를 입수할 수 없었습니다.

<전기말>

(단위 : 백만원)				
피투자회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기순이익(손실)
우면산인프라웨이(주)	113,663	114,455	22,581	1,731
(주)세빛섬	89,833	130,270	10,395	(2,971)
알파로스피에프비(주) (*1)	-	-	-	-
서울복합물류프로젝트금융투자	422,955	392,620	21,185	(13,808)
(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사	500	-	-	-

(*1) 상기 피투자회사는 청산예정으로 2015년말 기준 재무제표를 입수할 수 없었습니다.

6. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 백만원)						
구분	기초	취득 /자본적지출	처분	감가상각비	기타증(감)	기말
토지	32,478	-	(63)	-	509	32,924
건물	31,630	-	(51)	(2,370)	822	30,031
기계장치	1,644	908	-	(678)	-	1,874
차량운반구	76	-	-	(30)	-	46
공기구비품	1,601	1,674	(2)	(800)	-	2,473
임대주택건물	6,460,309	8,032	(405,445)	(286,564)	438,134	6,214,466
임대주택토지	6,075,754	1,889	(386,187)	-	461,010	6,152,466
건설중인자산	1,591,145	741,159	-	-	(466,025)	1,866,279
합계	14,194,637	753,662	(791,748)	(290,442)	434,450	14,300,559

당기 중 건설중인자산에서 515,665백만원, 495,490백만원과 1,123백만원이 임대주택건물, 임대주택토지 및 재고자산으로 각각 대체되었습니다. 또한, 재고자산에서 558,745백만원, 2,148백만원이 건설중인자산 및 임대주택건물로 대체되었으며, 임대주택토지에서 재고자산으로 777백만원이 대체되었습니다.

<전기>

(단위 : 백만원)						
구 분	기초	취득 /자본적지출	처분	감가상각비	기타증(감)	기말
토 지	32,221	-	-	-	257	32,478
건 물	32,597	-	-	(2,304)	1,337	31,630
기계장치	1,577	672	-	(605)	-	1,644
차량운반구	39	67	-	(30)	-	76
공기구비품	1,280	934	-	(632)	19	1,601
임대주택건물	6,307,382	8,804	(10,881)	(271,164)	426,168	6,460,309
임대주택토지	5,670,081	1,470	(4,940)	-	409,143	6,075,754
건설중인자산	1,591,938	752,795	-	-	(753,588)	1,591,145
합 계	13,637,115	764,742	(15,821)	(274,735)	83,336	14,194,637

전기 중 건설중인자산에서 502,962백만원, 436,338백만원과 531백만원이 임대주택 건물, 임대주택토지 및 재고자산으로 각각 대체되었습니다. 또한, 재고자산에서 143,602백만원, 720백만원이 건설중인자산 및 임대주택건물로 대체되었으며, 임대주택 토지에서 재고자산으로 214백만원이 대체되었습니다

(2) 보고기간종료일 현재 공사는 상기 건물(사옥)에 대하여 한국지방재정공제회에 부보금액 33,991백만원(전기말: 33,991백만원)의 화재보험을 가입하고 있으며, 공사 보유차량에 대하여 책임보험 및 종합보험에 가입하고 있습니다. 또한, 건물(사옥), 대인 및 대물에 대하여도 프레온가스사고와 도시가스사고 배상책임보험에 가입하고 있으며, 공사의 종업원은 산업재해보상보험에 가입되어 있습니다.

(3) 보고기간종료일 현재 공사소유 토지의 공시지가는 121,486백만원(전기말: 117,052백만원)입니다.

7. 차입원가자본화

(1) 당기와 전기 중에 자본화된 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
계정과목	당 기	전 기
재고자산	28,254	46,865
건설중인자산	18,243	27,040
합 계	46,497	73,905

(2) 금융비용을 자본화함에 따라 기간비용으로 회계처리했을 때와 비교하여 재무상태표와 손익계산서의 주요 항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
구 분	당 기		전 기	
	차입원가를 자본화 한 경우	차입원가를 기간비용으로 인식한 경우	차입원가를 자본화 한 경우	차입원가를 기간비용으로 인식한 경우
재고자산	6,452,419	5,608,684	6,622,658	5,683,456
건설중인자산	1,866,279	1,848,037	1,591,146	1,564,106
매출원가(*1)	1,765,514	1,641,790	2,275,804	2,140,965
이자비용(*2)	20,555	67,052	21,489	95,394

(*1) 매출원가에는 준공 후 임대주택에 대한 주택도시기금이자(당기 80,364백만원, 전기 74,460백만원)가 포함되어 있습니다.

(*2) 이자비용에는 매출원가에 포함된 준공 후 임대주택에 대한 주택도시기금이자(당기 80,364백만원, 전기 74,460백만원)는 제외되어 있습니다.

8. 정부보조금

공사는 서민주거안정강화, 공공임대주택공급확대, 공공임대주택건설지원목적으로 국토교통부로부터 서울특별시를 통해 예산을 지급받고 있으며, 당기 및 전기 중 정부보조금의 증감내역은 다음과 같습니다.

내역	당기				전기			
	임대주택건물	임대주택토지	건설중인자산	현금 및 현금성자산	임대주택건물	임대주택토지	건설중인자산	현금 및 현금성자산
기초금액	(265,468)	(129,923)	(114,225)	(79,984)	(197,845)	(97,856)	(144,904)	(55,336)
수령액	-	-	-	(91,303)	(40,748)	(32,067)	-	(105,699)
상계액	14,553	-	-	-	4,578	-	-	-
기타증(감)	(77,981)	(35,214)	(10,490)	123,684	(31,453)	-	30,679	81,051
기말금액	(328,896)	(165,137)	(124,715)	(47,603)	(265,468)	(129,923)	(114,225)	(79,984)

당기 중 임대주택건물에 대한 정부보조금 상계액 14,553백만원은 감가상각비 11,498백만원 및 예수금 1,296백만원 및 수선유지비 1,759백만원과 상계처리 된 것이며, 전기 중 임대주택건물에 대한 정부보조금 상계액 4,578백만원은 감가상각비 3,804백만원 및 수선유지비 774백만원과 상계처리 된 것입니다.

9. 무형자산

(1) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내용은 다음과 같습니다.

내역	당기				전기			
	개발비	산업재산권	소프트웨어	합계	개발비	산업재산권	소프트웨어	합계
기초금액	418	20	275	713	889	25	5	919
증가액	326	4	500	830	21	-	290	311
상각액	(339)	(5)	(83)	(427)	(492)	(5)	(20)	(517)
기말금액	405	19	692	1,116	418	20	275	713

(2) 당기 중 판매비와관리비 및 매출원가에서 발생한 경상개발비는 1,890백만원(전기 : 2,776백만원)입니다.

10. 장기차입금

(1) 보고기간종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)					
차입처	종류	당기말		전기말	
		연이자율(%)	금액	연이자율(%)	금액
국민은행 외	국민주택건설자금	3.60 ~ 5.50	1,055	3.80 ~ 6.00	9,661
국민은행 외	임대주택건설자금	1.00 ~ 4.00	2,415,061	1.00 ~ 4.00	2,370,947
우리은행 외	생활안정자금	-	1,592	-	1,444
국민은행	다가구및원룸주택매입자금	1.00 ~ 4.00	535,977	1.00 ~ 4.00	446,829
우리은행	기존주택전세임대자금	1.00 ~ 2.00	652,178	2.00	512,224
서울특별시	재정투융자자금	1.53	20,000	1.83	60,000
우리은행 외	일반자금	-	150,000	1.69 ~ 1.79	450,000
소 계		1.47	3,775,863		3,851,105
유동성장기부채			(187,907)		(506,485)
합 계			3,587,956		3,344,620

(2) 보고기간종료일 현재 사채 및 장기차입금(유동성 사채 및 장기차입금 포함)의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)			
구 분	사 채	장기차입금	합 계
2017.1. ~ 2017.12.	1,014,836	187,907	1,202,743
2018.1. ~ 2018.12.	326,896	31,015	357,911
2019.1. ~ 2019.12.	695,806	30,756	726,562
2020.1. ~ 2020.12.	120,000	28,260	148,260
2021.1. 이후	-	3,497,926	3,497,926
합 계	2,157,538	3,775,864	5,933,402

(3) 유동성 위험

유동성위험이란 공사가 금융부채와 관련된 의무를 충족하는데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 공사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 공사의 평판에 손상을 입힐 위험없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

공사는 신한은행과 한도액 300,000백만원(이자 CD+0.12%로 지급) 및 KEB하나은행과 한도액 300,000백만원(이자 CD+0.12%로 지급)의 상업어음 할인약정을 유지하는 것을 포함하여 부채상환 및 60일 기준 예상 운영비용충당 등 유동성 위험관리에 차질이 없도록 만전을 기하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 금융부채(이자발생부채)의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 백만원)					
구분	장부금액	1년 이내	1-2년	2-5년	5년 이상
사채	2,157,538	1,014,836	326,896	815,806	-
장기차입금	3,775,864	187,907	31,015	59,016	3,497,926
합 계	5,933,402	1,202,743	357,911	874,822	3,497,926

<전기말>

(단위 : 백만원)					
구분	장부금액	1년 이내	1-2년	2-5년	5년 이상
사채	2,371,084	1,032,278	711,910	626,896	-
장기차입금	3,851,105	506,485	47,987	44,366	3,252,267
합 계	6,222,189	1,538,763	759,897	671,262	3,252,267

계약 만기일까지의 잔여기간에 따른 만기별 구분에 포함된 현금흐름은 현재가치할인을 하지 않은 금액입니다.

11. 사채

보고기간종료일 현재 공사가 발행한 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)					
종 류	발행일	상환일	이자율(%)	당 기 말	전 기 말
토지보상채권	2009-11-30	2012-11-30	4.07	127	234
	2010-05-31	2013-05-31	3.34	8	8
	2010-06-30	2013-06-30	3.35	2	2
	2012-02-29	2015-02-28	3.48	6	6
	2013-04-30	2016-04-30	2.81	-	1,795
	2013-09-30	2016-09-30	2.60	-	664
	2013-10-31	2016-10-31	2.63	-	12,877
	2013-11-30	2016-11-30	2.60	-	3,908
	2013-12-31	2016-12-31	2.59	2,784	2,784
	2014-01-31	2017-01-31	2.58	1,847	1,847
	2014-03-31	2017-03-31	2.56	4,913	4,913
	2014-04-30	2017-04-30	2.56	1,849	1,849
	2014-07-31	2017-07-31	2.55	7,449	7,449
	2014-08-31	2017-08-31	2.48	2,430	2,430
	2014-09-30	2017-09-30	2.37	1,790	1,790
	2014-10-31	2017-10-31	2.28	1,632	1,632
	2015-04-30	2018-04-30	2.55	1,003	1,003
	2015-05-31	2018-05-31	1.76	5,893	5,893
	2016-01-31	2019-01-31	1.58	17,288	-
	2016-01-31	2019-01-31	1.74	3,879	-
	2016-02-29	2019-02-28	1.58	14,220	-
	2016-03-31	2019-03-31	1.58	11,930	-
	2016-04-30	2019-04-30	1.55	4,306	-
	2016-06-30	2019-06-30	1.55	1,422	-
	2016-07-31	2019-07-31	1.36	772	-
	2016-08-31	2019-08-31	1.36	384	-
2016-09-30	2019-09-30	1.32	160	-	

(단위 : 백만원)					
종 류	발행일	상환일	이자율(%)	당 기 말	전 기 말
	2016-10-31	2019-10-31	1.32	202	-
	2016-11-30	2019-11-30	1.33	3,197	-
	2016-11-30	2019-11-30	1.33	1,116	-
	2016-12-31	2019-12-31	1.33	26,011	-
	2016-12-31	2019-12-31	1.53	918	-
토지보상채권 소계				117,538	51,084
공모사채	2012-09-14	2016-09-13	3.21	-	150,000
	2013-03-27	2016-06-27	2.83	-	270,000
	2013-04-05	2016-10-05	2.72	-	110,000
	2013-04-25	2016-10-25	2.72	-	60,000
	2013-07-24	2016-01-22	3.10	-	130,000
	2013-08-22	2016-02-22	3.13	-	110,000
	2013-10-02	2016-10-02	3.20	-	180,000
	2014-03-03	2017-03-03	3.09	250,000	250,000
	2014-09-25	2017-09-25	2.47	80,000	80,000
	2014-12-04	2017-12-04	2.34	200,000	200,000
	2015-06-08	2018-06-08	1.93	150,000	150,000
	2015-11-26	2018-11-26	1.99	170,000	170,000
	2015-12-07	2017-09-07	1.86	300,000	300,000
	2015-12-14	2017-06-14	1.80	160,000	160,000
	2016-02-22	2019-02-22	1.62	150,000	-
	2016-02-15	2019-05-15	1.65	300,000	-
	2016-05-27	2019-08-27	1.62	160,000	-
2016-03-25	2020-06-25	1.72	120,000	-	
공모사채 소계				2,040,000	2,320,000
사채 계				2,157,538	2,371,084
유동성사채				(1,014,836)	(1,032,278)
합 계				1,142,702	1,338,806

12. 퇴직급여충당부채

당기와 전기 중 퇴직급여충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
구 분	당 기	전 기
기초잔액	48,231	44,360
퇴직급여지급액	(6,601)	(2,193)
퇴직급여설정액	8,418	6,064
기말잔액	50,048	48,231

13. 우발채무와 약정사항

(1) 공사는 2009년 3월 17일자로 알파로스피에프브이(주)와 은평뉴타운 도시개발구역 중심상업지 통합개발 PF사업을 위한 토지매매계약을 체결하였으며, 차주인 알파로스피에프브이(주)가 동 사업을 위하여 차입한 대출원리금을 상환하지 못할 경우 대주인 은평뉴타운제일차유한회사에게 기 수령한 토지매매대금 중 149,000백만원을 한도로 지급을 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. 공사는 2013년 반환의무가 있는 연부이자 등 44,248백만원을 미지급금 계상하였으며, 관련 손해배상금 청구소송의 결과에 따라 알파로스피에프브이(주)에 정산 지급의무가 있는 13,696백만원을 제외한 30,552백만원을 당기 영업외수익으로 계상하였습니다. 한편, 공사는 전기 중 알파로스피에프브이(주)의 대주주인 건설공제조합을 상대로 한 협약이행보증금 청구소송과 관련하여 제1심 승소로 29,385백만원을 지급받아 선수금으로 계상하고, 알파로스피에프브이(주) 채권에 대한 공탁배당금으로 3,560백만원을 지급받아 선수금으로 계상하였으며, 당기 중 대법원 확정판결에 따라 15,589백만원을 지급하고 17,356백만원을 영업외수익으로 계상하였습니다.

(2) 공사는 (주)세빛섬의 대출약정금액 99,900백만원(대출금잔액 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.

(3) 보고기간종료일 현재 공사가 계류중에 있는 소송사건은 공사가 피소된 253건(관련금액 77,891백만원)과 공사가 제소한 122건(관련금액 166,489백만원)이 있으며, 보고기간종료일 현재 동 소송의 전망은 예측할 수 없습니다. 한편, 공사는 보고기간종료일 현재 상기소송과 관련하여 30,109백만원을 충당부채로 계상하고 있으며, 공사의 경영진은 상기 소송사건의 결과가 공사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 공사는 보고기간종료일 현재 신한은행과 한도액 300,000백만원의 상업어음 할인약정(보고기간종료일 현재 실행잔액 100,000백만원) 및 KEB하나은행과 한도액 300,000백만원의 상업어음 할인약정(보고기간종료일 현재 실행잔액 50,000백만원)을 체결하고 있습니다.

(5) 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 242,533백만에 대해서는 부과처분 취소를 위한 심판청구 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 미수금(2013년 손익계산서 상 정부보조금수익으로 인식)으로 계상하고 있으며, 서울시를 대신하여 공사가 부담한 관련 부가가치세 225,880백만원을 장기대여금으로 계상하고 있습니다.

14. 자본금

(1) 보고기간종료일 현재 공사의 자본금과 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
자본금납입한도액	8,000,000	8,000,000
납입자본금	5,435,964	5,278,669
- 현금출자	3,675,056	3,517,761
- 현물출자	1,760,908	1,760,908

(2) 당기와 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
구 분	당 기	전 기
기초잔액	5,278,669	5,004,198
현금출자	157,295	258,614
현물출자	-	15,857
기말잔액	5,435,964	5,278,669

15. 이익잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
구 분	당 기 말	전 기 말
이익준비금	374,088	362,360
감채적립금	153,638	100,864
사업확장적립금	876,409	823,635
미처분이익잉여금	329,523	117,276
합 계	1,733,658	1,404,135

1) 이익준비금

공사는 관련 규정에 따라 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기에 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 규정되어 있으며, 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며, 이사회 의결에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

2) 감채적립금

공사는 관련 규정에 따라 이익준비금으로 적립하고 남은 이익금의 10분의 5 이상을 감채적립금으로 적립하고 있으며, 동 감채적립금은 공사의 사채를 상환하는 목적 외에는 사용할 수 없습니다. 다만, 매 회계연도의 말일을 기준으로 공사채 미상환 잔액이 없는 경우에는 감채적립금을 적립하지 아니할 수 있습니다.

3) 사업확장적립금

공사는 조세특례제한법의 규정에 따라 법인세 신고시 손금으로 신고조정하는 금액을 그 종류에 따라 사업확장적립금으로 적립하고 있습니다. 동 적립금 중 각각의 용도에 사용한 금액과 사용 후 잔액은 임의적립금으로 이입하여 이월결손금을 보전하거나 배당에 사용할 수 있습니다.

(2) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
구 분	당 기		전 기	
	처분예정일: 2017년 3월 9일		처분확정일: 2016년 3월 17일	
I. 미처분이익잉여금		329,523		117,276
1. 당기순이익	329,523		117,276	
II. 이익잉여금처분액		329,523		117,276
1. 이익준비금	32,952		11,728	
2. 감채적립금	148,285		52,774	
3. 사업확장적립금	148,285		52,774	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

16. 건설형공사계약

(1) 당기와 전기의 분양계약잔액과 분양수입의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 백만원)				
구 분	기초분양계약잔액	신규분양액	분양매출	기말분양계약잔액
분양택지	3,658,602	1,317,415	(1,632,433)	3,343,584
분양주택	105,639	97,422	(203,061)	-
합 계	3,764,241	1,414,837	(1,835,494)	3,343,584

<전기>

(단위 : 백만원)				
구 분	기초분양계약잔액	신규분양액	분양매출	기말분양계약잔액
분양택지	4,560,101	1,055,281	(1,956,780)	3,658,602
분양주택	69,917	478,609	(442,887)	105,639
합 계	4,630,018	1,533,890	(2,399,667)	3,764,241

(2) 보고기간종료일 현재 진행 중인 현장의 분양내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 백만원)				
구 분	누적분양매출	누적분양원가	누적손익	매출채권
분양택지	9,595,180	7,071,882	2,523,298	201,368
분양주택	-	-	-	-
합 계	9,595,180	7,071,882	2,523,298	201,368

<전기말>

(단위 : 백만원)				
구 분	누적분양매출	누적분양원가	누적손익	매출채권
분양택지	8,095,951	6,085,871	2,010,080	241,676
분양주택	267,693	221,901	45,792	156,877
합 계	8,363,644	6,307,772	2,055,872	398,553

(3) 당기와 전기의 공사손실충당부채 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
구 분	기초	증가	감소	기말
당 기	86,027	12,189	(28,404)	69,812
전 기	51,046	54,032	(19,051)	86,027

17. 법인세비용

(1) 당기 및 전기의 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
내 역	당 기	전 기
당기법인세부담액	48,757	70,939
(±)일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	14,983	(15,173)
총 법인세효과	63,740	55,766
(±)전기 법인세 추납액	(20,813)	7,312
(±)자본에 직접 반영된 법인세비용	23	-
법인세비용	42,950	63,078

(2) 당기 및 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
내역	당기	전기
법인세비용차감전순이익	372,473	180,355
적용세율에 따른 세부담액(당기 24.2% 전기 24.2%)	90,138	43,646
조정사항		
- 법인세추납액(경정청구)	(20,813)	7,313
- 기초이연법인세수정(경정청구)	(32,778)	-
- 비공제비용	4,366	5,586
- 비과세수익	(22)	(1)
- 기타(세율차이 등)	2,059	6,534
법인세비용	42,950	63,078
유효세율	11.53%	34.97%

(3) 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 백만원)						
관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
퇴직급여충당부채	45,819	8,417	(4,189)	50,047	11,088	12,111
건설자금이자	(1,029,175)	(34,494)	126,705	(936,964)	(249,060)	(226,745)
재고자산평가손실	143,302	125,285	(143,302)	125,285	34,679	30,319
지분법적용투자주식	47,270	12,377	(6,650)	52,997	11,439	12,825
분양택지수익	1,378,038	1,111,870	(1,378,038)	1,111,870	333,485	269,072
압축기장충당금	(142,493)	(38,096)	-	(180,589)	(34,483)	(43,702)
일시상각충당금	(447,109)	(50,151)	11,498	(485,762)	(108,200)	(117,554)
정부보조금	609,871	88,248	(12,286)	685,833	147,589	165,972
유형자산(수정신고)	(311,191)	-	146,878	(164,313)	(75,308)	(39,764)
국고보조금(수정신고)	311,191	-	(146,878)	164,313	75,308	39,764
일시상각충당금(수정신고)	(311,191)	-	146,878	(164,313)	(75,308)	(39,764)
재고자산(세금과공과)	(51,413)	(58,851)	51,413	(58,851)	(12,442)	(14,242)
대손충당금	8,595	20,268	(8,595)	20,268	2,080	4,905
공사손실충당부채	86,027	69,812	(86,027)	69,812	20,819	16,894
소송충당부채	45,394	30,109	(45,394)	30,109	10,985	7,286
매도가능증권손상차손	49,100	-	-	49,100	11,882	11,882
유형자산손상차손(건물)	15,090	-	(3,029)	12,061	3,652	2,919

(단위 : 백만원)						
관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
유형자산손상차손(토지)	12,857	-	(3,015)	9,842	3,111	2,382
일시상각총당금(예수금)	(12,303)	-	456	(11,847)	(2,977)	(2,867)
임대주택 즉시상각의제(수선비 중 자본적 지출분)	7,187	-	(307)	6,880	1,739	1,665
서울시 등 보조금 익금산입	4,377	-	(875)	3,502	1,059	847
동남권물류단지건물	392,283	37,394	-	429,677	94,933	103,982
동남권물류단지선수임대료	(382,488)	(36,446)	14,322	(404,612)	(92,562)	(97,916)
기타	11,479	3,639	(1,858)	13,260	2,777	3,209
소 계	480,517	1,289,381	(1,342,293)	427,605	116,285	103,480
실현가능성이 낮아 인식하지 않은 이연법인세자산					-	(2,178)
세무상결손금으로 인한 이연법인세자산					-	-
세액공제이연법인세 자산					-	-
합 계					116,285	101,302

<전 기>

(단위 : 백만원)						
관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
퇴직급여충당부채	42,230	3,653	(64)	45,819	10,220	11,088
건설자금이자	(1,107,539)	(59,123)	137,487	(1,029,175)	(268,024)	(249,060)
재고자산평가손실	163,724	-	(20,422)	143,302	39,621	34,679
지분법적용투자주식	44,523	2,747	-	47,270	10,775	11,439
분양택지수익	1,406,479	1,378,038	(1,406,479)	1,378,038	340,368	333,485
압축기장총당금	(110,425)	(32,068)	-	(142,493)	(26,723)	(34,483)
일시상각총당금	(385,516)	(70,224)	8,631	(447,109)	(93,295)	(108,200)
정부보조금	516,999	102,291	(9,419)	609,871	125,114	147,589
유형자산(수정신고)	(325,611)	-	14,420	(311,191)	(78,798)	(75,308)
국고보조금(수정신고)	325,611	-	(14,420)	311,191	78,798	75,308
일시상각총당금(수정신고)	(325,611)	-	14,420	(311,191)	(78,798)	(75,308)
재고자산(세금과공과)	(45,607)	(5,806)	-	(51,413)	(11,037)	(12,442)
대손충당금	12,221	8,597	(12,223)	8,595	2,957	2,080
공사손실충당부채	51,046	34,981	-	86,027	12,353	20,819
소송충당부채	52,359	-	(6,965)	45,394	12,671	10,985
매도가능증권손상차손	49,100	-	-	49,100	11,882	11,882
유형자산손상차손(건물)	15,885	-	(795)	15,090	3,844	3,652
유형자산손상차손(토지)	13,508	-	(651)	12,857	3,269	3,111
일시상각총당금(예수금)	(12,759)	-	456	(12,303)	(3,088)	(2,977)
임대주택 즉시상각의제(수선비 중 자본적 지출분)	7,494	-	(307)	7,187	1,814	1,739

(단위 : 백만원)						
관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	기말잔액
서울시 등 보조금 익금산입	5,253	-	(876)	4,377	1,271	1,059
동남권물류단지건물	-	392,283	-	392,283	-	94,933
동남권물류단지선수임대료	-	(392,283)	9,795	(382,488)	-	(92,562)
기타	24,453	1,497	(14,471)	11,479	5,918	2,777
소 계	417,817	1,364,583	(1,309,902)	480,517	101,112	116,285
실현가능성이 낮아 인식하지 않은 이연법인세자산					-	-
세무상결손금으로 인한 이연법인세자산					-	-
세액공제이연법인세 자산					-	-
합 계					101,112	116,285

(4) 상계전 총액기준에 의한 이연법인세자산 및 이연법인세부채 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)						
계정과목	당 기			전 기		
	유동	비유동	합계	유동	비유동	합계
이연법인세자산	36,848	647,948	684,796	38,342	729,509	767,851
이연법인세부채	(14,573)	(568,921)	(583,494)	(13,133)	(638,433)	(651,566)
합 계	22,275	79,027	101,302	25,209	91,076	116,285

(5) 이연법인세자산에 대한 미래 실현가능성은 일시적 차이가 실현되는 기간동안 과세소득을 창출할 수 있는 공사의 능력, 전반적인 경제환경과 산업에 대한 전망 등 다양한 요소들을 고려하여 평가합니다. 공사는 주기적으로 이러한 사항들을 검토하고 있으며, 보고기간종료일 현재 가산할 일시적 차이의 범위내에서 모든 차감할 일시적 차이에 대하여 실현가능성이 있다고 판단하여 이연법인세자산을 인식하였습니다.

18. 포괄손익계산서

(단위 : 백만원)		
구분	당 기	전 기
당기순이익	329,523	117,276
기타포괄이익	6,367	-
포괄이익	335,890	117,276

19. 특수관계자와의 거래

(1) 보고기간종료일 현재 공사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계 구분	당 기 말	전 기 말
출자자	서울특별시	서울특별시
지분법 피투자회사	-	우면산인프라웨이(주)(*1)
	(주)세빛섬	(주)세빛섬
	알파로스피에프브이(주)	알파로스피에프브이(주)
	서울북합물류프로젝트금융투자(주)	서울북합물류프로젝트금융투자(주)
	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사	
	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사	
서울투자운용(주)		

(*1) 당기 중 공사가 보유하고 있던 지분 전체를 매각하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
특수관계 구분	특수관계자명	거래내용	당 기	전 기
출자자	서울특별시	대행용역사업수익	65	3,939
		임대사업수익	11,665	16,128
		수탁관리용역사업수익	2,891	1,938
		기부금	230	200
지분법 피투자회사	서울북합물류 프로젝트금융투자(주)	임대료수익	8,754	5,989
	(주)서울리츠임대주택제3호 위탁관리부동산투자회사	유형자산처분이익	265,390	-
		유형자산처분손실	(14,594)	-
	우면산인프라웨이(주)	이자수익	115	-
		대출채권 상환 및 이자수익	5,985	-
		대손충당금환입	198	-
합 계			280,699	28,194

(*1) 당기 중 보유지분을 매각하기 이전까지의 거래내역입니다.

한편, 공사는 지방공기업법 제71조에 따라 서울특별시와 시소유 임대주택 위수탁관리계약 등을 맺어 관리업무 등을 수행하고 있습니다.

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 백만원)						
특수관계구분	특수관계자명	구분	기초	증가	감소	기말
출자자	서울특별시(*1)	채권	293,494	27,658	(33,652)	287,500
		채무	372,191	791,479	(676,580)	487,090
지분법 피투자회사	우면산인프라웨이(주)	채권	6,650	-	(6,650)	-
	알파로스피에프비(주)	채무	47,809	-	(34,113)	13,696
	(주)서울투자운용	채권	-	144	(144)	-
	(주)서울리츠임대주택제3호 위탁관리부동산투자회사	채권	-	200,127	-	200,127
계		채권계	300,144	227,929	(40,446)	487,627
		채무계	420,000	791,479	(710,693)	500,786

(*1) 서울특별시에 대한 채권에는 세무조사와 관련하여 납부할 법인세 등 추정세액으로 서울시에 청구 가능한 금액 47,869백만원(미수금)과 서울시를 대신하여 납부한 225,880백만원(장기대여금)이 포함되어 있으며, 채무는 서울특별시로부터 사업자금을 지원받는 임대주택사업과 관련된 것입니다.

<전기>

(단위 : 백만원)						
특수관계구분	특수관계자명	구분	기초	증가	감소	기말
출자자	서울특별시(*1)	채권	303,557	1,435	(11,498)	293,494
		채무	608,218	480,069	(716,096)	372,191
지분법 피투자회사	우면산인프라웨이(주)	채권	6,650	-	-	6,650
	알파로스피에프비(주)	채무	44,249	3,560	-	47,809
계		채권계	310,207	1,435	(11,498)	300,144
		채무계	652,467	483,629	(716,096)	420,000

(4) 공사는 (주)세빛섬을 위하여 주식 담보 및 지급보증을 제공하는 약정을 체결하고 있습니다(주석13 참조).

(5) 주요경영진에 대한 보상

(단위 : 백만원)		
구 분	당 기	전 기
단기종업원급여	565	501
퇴직급여	44	18
합 계	609	519

주요 경영진에는 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 이사(비상임 포함) 및 감사가 포함되어 있습니다.

20. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
내 역	당 기	전 기
건설중인자산의 재고자산 대체	1,123	531
건설중인자산의 임대주택건물 대체	515,665	502,962
건설중인자산의 임대주택토지 대체	495,490	436,338
재고자산의 건설중인자산 대체	558,745	143,602
재고자산의 임대주택건물 대체	2,148	720
재고자산의 임대주택토지 대체	777	-
임대주택토지의 재고자산 대체	-	214
현물출자로 인한 자본의 증가	-	15,858

21. 부가가치 계산에 필요한 계정

당기와 전기의 매출원가 또는 판매비와관리비에 포함된 부가가치계산에 필요한 계정은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)		
계정과목	당 기	전 기
급여	67,179	57,080
퇴직급여	8,418	6,064
복리후생비	7,130	10,276
지급임차료	742	858
감가상각비	290,442	274,735
무형자산상각비	427	517
세금과공과	44,070	57,663
합 계	418,408	407,193

22. 보고기간종료일 후 발생한 사건

(공사는 보고기간종료일 이후 무보증사채 등을 아래와 같이 발행하였습니다.)

(단위 : 백만원)				
종 류	발행일	상환일	이자율	발행액
토지보상채권	2017-01-31	2020-01-31	1.32	4,736
	2017-01-31	2020-01-31	1.72	300
합 계				5,036

서울주택도시공사

회계감사기본요구사항

2016 회계연도

회계감사 기본요구사항에 대한 설명

본 감사인은 서울주택도시공사의 2016년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사를 실시한 바 있습니다.

회계감사 기본요구사항은 지방공기업법 제35조 제3항 및 제66조 제2항의 규정에 의한 행정자치부의 지방공기업결산지침에 따라 지방공기업 운영에 대한 회계 등에 대해 회계관리상 측면에서 검토한 것이며, 감사보고서 이용자가 공기업의 실체를 파악하는데 도움을 주기 위하여 작성한 것입니다.

회계감사기본요구사항

1. 회계관리

(1) 지방공기업법령에서 규정한 회계처리방법과 다른 방법으로 회계처리한 경우 그 처리내용과 재무제표에 미치는 영향은 어떠한가? (기업회계와 예산회계와의 연결성)
지방공기업법령에서 규정한 회계처리방법과 일반업회계기준을 준용하여 재무제표를 작성하고 있습니다.

(2) 현재 비치·관리하고 있는 장표(전자기록 등에 의한 장표를 포함한다. 이하 같다)는 무엇이며, 장표 기장관리는 적정한가?

장표명	기장관리 적정여부
1) 총계정원장	적 정
2) 수입예산부정리부	
3) 지출예산통제원장	
4) 자금수입기록부	
5) 자금지출기록부	
6) 수입 및 지출 회계결의서	
7) 예산자금원장	
8) 원가집계표	
9) 토지 및 건물대장	
10) 기계장치대장	
11) 구축물대장	
12) 공기구 및 비품대장	
13) 차량운반구대장	
14) 기금융자금관리대장	
15) 합계잔액시산표	

(3) 보유하고 있는 모든 은행구좌는 전액 재무제표에 계상되었는지?

전액 재무제표에 계상되었습니다.

(4) 회계관리 전산화 운영은 정착되어 있으며, 관련 업무에 대한 전산화 실태 및 향후 계획은 어떠한가?

공사의 전산업무는 2001년 C/S 환경으로 재무통합정보시스템을 개발 운영하던 중, 2010년부터 2011년까지 웹환경에서의 업무수행을 위한 차세대종합정보시스템을 구축하였습니다. 구체적인 구축내역은 다음과 같습니다.

- 시공현장에서의 공정관리 및 기성현황을 직접 입력하여 발주부서에서 활용할 수 있는 건설협업시스템 및 사업관리시스템
- 회계분야에 있어서는 예산, 자금, 원가, 회계, 결산, 세무, 자산, 구매계약 시스템
- 보상업무 시스템,
- 주택 분양·임대 공급 및 관리, 수납업무를 담당하는 사후관리
- 인사 및 급여 총무 등 경영지원시스템
- 지식/자료관, e_감사시스템 등

또한, 공사는 사업부문별 재무현황 및 경영성과 파악을 통한 사업추진 타당성 제고 및 경영개선 목적으로 구분회계 전산시스템을 2014년에 구축하였습니다.

(5) 자금일보를 매일 작성하고 있으며, 자금일보와 예금 잔고증명은 일치하고 있는 지?

자금일보를 매일 작성하여 보고하고 있으며, 자금일보와 예금잔고증명은 일치하고 있습니다.

2. 예산관리

(1) 수입예산은 조사결정, 지출예산은 채무확정에 의해 집행되고 기장하고 있는가?

수입예산은 징수결정기준에 의하고, 지출예산은 채무확정기준에 의거하여 집행 및 기록 관리되고 있습니다.

(2) 예산전용과 예비비 사용은 적법하게 집행되었는가?

2016사업년도 예비비 사용액은 없으며, 예산전용은 예산총칙에 의거하여 사용되며, 세부 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)			
당초예산과목	전용예산과목	금 액	내 역
지급수수료	수선유지교체비	182	센터이전 관련 수선비
연구개발비	기타일반운영비	63	제로에너지주택사업 관련비용
여비(판관비)	여비(매출원가)	67	국외여비
보증금	정보화시스템취득비	120	전세임대 시스템구축비
행사운영비	행사실비보상금	12	주거복지 컨퍼런스 관련비용
건물(다가구주택매입비)	토지(기타토지매입비)	9,769	내곡지구 주차장 매입비
합 계		10,213	

(3) 예산의 이월은 적법하게 이월되고 전기에서의 이월분은 적법하게 집행되었는가?

공사의 차기 사고이월예산액은 없습니다.

(4) 예산액과 집행액의 차이원인을 분석하고 있는가?

2016년도 예산을 합리적이고 효율적으로 집행코자 실행예산을 편성하여 분기별로 예산집행실적을 분석 관리하고 있습니다.

(5) 예산의 과다 집행은 없는가?

예산의 과다집행은 없습니다.

(6) 임차보증금, 퇴직예치금, 대여금 등도 예산에 의하여 집행되고 있는가?

아파트 임대보증금, 대학생학자금 등은 예산에 의거 집행되고 있습니다.

(7) 예산편성시 당기 예정재무상태표, 예정손익계산서 및 전기 예정재무상태표, 예정손익계산서를 작성하고 있는가?

추정비교재무상태표 및 추정비교손익계산서를 작성하여 예산서를 발간하고 있습니다.

3. 재무제표분석

(1) 손익계산서를 전기 사업연도와 비교하여 손익변동사항이 발생한 경우 그 변동원인을 계정과목별, 사항별로 비교분석하여 그 결과가 내부경영관리의 양, 불량에 기인하고 있는가? 또 다른 외부원인(요금, 물가 등)에 기인하고 있는가?

아래와 같이 비교분석하며 내부경영목표에 활용하고 있습니다.

(단위 : 백만원)				
과 목	당 기	전 기	차 이	비 고
I. 매출액	1,956,020	2,523,980	(567,960)	- 택지매각 및 주택분양 감소에 따른 매출감소
II. 매출원가	1,765,513	2,275,804	(510,291)	- 임대사업적자 전년대비 249억원 증가에 따른 매출총이익 감소
III. 매출총이익	190,507	248,176	(57,669)	
IV. 판매비와관리비	103,834	94,248	9,586	- 매출채권에 대한 대손상각비 증가
V. 영업이익	86,673	153,928	(67,255)	
VI. 영업외수익	375,292	80,824	294,468	- 유형자산처분이익 2,678억 증가(장기전세주택 매각 관련 처분이익 2,654억 발생), - 잡이익(소송관련 판결금 수입 등) 267억원 증가
VII. 영업외비용	89,492	54,397	35,095	- 유형자산처분손실 142억 증가(장기전세주택 매각 관련 처분손실 146억 발생)
VIII. 법인세차감전순이익	372,473	180,355	192,118	
IX. 법인세비용	42,950	63,079	(20,129)	- 정부보조금 등 경정청구 효과(△536억) 및 2016년 법인세비용 965억
X. 당기순이익	329,523	117,276	212,247	

(2) 전기 재무상태표와 당기 재무상태표를 비교분석할 때 전년도에 비하여 현저한 변화를 가져온 부분이 있는가? 만일 변화가 있다면 그 원인과 그것이 재무구조에 미치는 영향은 어떤지?

보고기간종료일과 전기말 재무상태표상 주요한 차이내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
과 목	당 기 말	전 기 말	차 이	비 고
I. 자 산	23,362,803	23,664,289	(301,485)	
[자산 주요증감내역]				
현금및현금성자산	430,322	602,519	(172,196)	- 고덕강일지구 토지보상비 지급에 따른 예금보유액 감소
단기금융상품	584,874	730,111	(145,237)	
매출채권	223,732	455,139	(231,407)	- 마곡, 신정4 상계보금자리 등 분양 매출채권 감소
미수금	279,498	85,910	193,588	- 장기전세주택 처분 관련 미수금 1,384억 발생
재고자산	6,452,419	6,622,658	(170,240)	- 마곡 등 택지매각에 따른 재고자산 감소
지분법적용투자주식	23,598	6,537	17,061	- 서울투자운용 및 서울리츠 1· 2· 3호 지분취득 294억(증가), 서울리츠3호 등 지분법손실 등 123억(감소)
임대주택건물	6,214,466	6,460,309	(245,843)	- 고덕강일, 위례(10블럭 외), 마곡(10-1 외), 세곡2보금자리, 신정4보금자리, 다가구주택 및 도시형 생활주택 등 증가
임대주택토지	6,152,466	6,075,754	76,712	- 장기전세주택 처분 관련 임대주택건물 4,958억, 임대주택토지 3,868억원 감소
건설중인자산	1,866,279	1,591,146	275,134	- 고덕강일, 위례, 마곡, 세곡2보금자리, 신정4보금자리, 다가구주택 및 도시형 생활주택 등 증가
보증금	721,874	608,887	112,987	- 전세임대사업 관련 임차보증금 증가
미수금	279,498	85,910	193,588	- 장기전세주택 처분 관련 장기미수금 617억 발생
이연법인세자산	101,302	116,285	(14,983)	- 택지 수익인식 차이, 건설자금이자 세무조정 이연법인세 효과
II. 부 채	16,195,364	16,989,623	(794,259)	
[부채 주요증감내역]				
장기차입금	3,775,864	3,851,105	(75,241)	- 중장기할인어음, 서울시 재정투융자금 상환
사채	2,157,538	2,371,084	(213,546)	- 고덕강일· 항동 관련 공모사채 발행 및 세곡2· 위례 등 관련 공모사채 상환
선수금	2,536,686	3,262,425	(725,740)	- 마곡· 문정· 세곡2 등 분양사업 선수금 감소
예수금	500,958	341,623	159,335	- 서울시 재개발 임대아파트 수입보증금 예수액 및 반환교부금 증가
임대보증금	6,592,700	6,546,043	46,657	- 마곡, 신정4, 상계보금자리등 아파트 임대보증금 5,792억 증가 장기전세주택 처분 관련 임대보증금 5,311억 감소
III. 자 본	7,167,440	6,674,666	492,774	
[자본 주요증감내역]				
자본금	5,435,964	5,278,669	157,295	- 임대주택관련 시출자금(현금출자) 1,573억원
이익잉여금	1,733,658	1,404,135	329,523	- 당기순이익 3,295억원

(3) 재무제표의 계정과목별 계상액은 과목별 예산집행액과 동액이어야 하는데 그렇지 않은 경우 그 원인은 무엇인가?

재무제표상의 계정과목별 금액과 예산집행액과의 차이내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)				
과 목	①예산집행액	②재무제표	차이(①-②)	차이원인
영업수익	1,855,710	1,956,021	(100,311)	수익인식 기준의 차이
영업비용	2,609,971	1,765,514	844,457	비용인식 기준의 차이
영업외수익	365,267	375,292	(10,025)	
영업외비용	64,094	89,492	(25,328)	

또한, 용지매입 및 주택건설, 택지조성등의 사업비 중 일부를 채무부담으로 집행하고 있으며, 그에 대한 자산계정은 택지개발용지, 건설용지, 건설중인택지, 주택건설계정 등이며 부채는 장기차입금, 공사채, 일반금융차입금, 단기차입금 등입니다.

4. 자금 및 미수금관리

(1) 유희자금은 어떠한 방법으로 관리되고 있으며 효율적인 관리가 되고 있는가?

자금은 현금및현금성자산과 단기금융상품, 장기금융상품으로 구분 관리하고 있으며, 연간, 분기별, 월별 자금수급계획 수립운용으로 수시운전자금을 제외한 전액을 정기예금 등의 최고금리 상품으로 운용하여 예금이자 수익증대에 최선을 다하고 있습니다.

(2) 수입지출외 현금은 적정하게 관리되고 있으며 회계처리 방법은?

장기수선충당기금(특별수선충당기금)의 경우 정기예금 가입을 통하여 관리되고 있으며, 대행 및 수탁사업비의 경우 목적에 따라 예금 등 적정 금융상품에 가입하여 예수금 등 계정으로 관리하고 있습니다.

(3) 미수금의 발생년도별 금액 및 관리상황, 과거 3년간의 회수실적을 기초로 하여 회수가 확실시되는 부분과 의문시되는 부분을 구분관리하고 있는지?

1) 최근 3년간 매출채권 등에 대한 체납미수금 현황

(단위 : 백만원)				
구 분	부과	수납	체납	체납율(%)
2014	6,689,117	6,368,737	320,380	4.8
2015	1,938,110	1,880,132	57,978	3.0
2016	988,243	947,403	40,840	4.1

2) 체납미수금 관리 현황

아파트 및 복리시설에 대한 3개월 이상의 체납미수금에 대하여 체납금 징수계획을 수립하여 체납액을 징수하고 있습니다.

실질적으로 회수가 어려운 부분에 대하여는 수입금징수업무내규 제18조에 의거하여 채무자의 행방 및 재산조회 실시 등 미수금 관리를 하고 있습니다.

(4) 3개월 이상 체납된 미수금은 얼마이며 회수대책은 적절하게 수립되어 있는가?(체납월수별 미수금현황)

(단위 : 백만원)					
구 분	6개월 이하	1년 이하	3년 이하	3년 초과	합 계
체납금 계	34,633	2,309	3,225	673	40,840

1) 수납율 제고 대책

- 공사직영 단지별 체납자 방문독려 및 분할납부 적극유도
- 3회이상 체납자 납부 최고장 발송 및 계약해지 예고 통고
- 악성 장기체납자 계약 해지 후 건물명도 소송제기 강화

2) 체납자에 대한 조치사항

○ 단기체납

- 3회이상 연속 체납자에 대하여는 납부 최고장 발송 및 방문독려

※ 일시불로 전액 납부를 할 수 없는 세대에 대하여는 2~3회에 걸쳐 분할 납부토록 유도

- 2년 단위 갱신 계약시 체납금을 완납하지 않는 세대는 갱신 계약을 할 수 없도록하여 수납실적을 제고하고 장기체납자를 최대한 예방

○ 장기체납

- 수차 납부최고 하였으나 납부치 아니하고 장기체납한 자에 대하여는 부득이 계약을 해지하고 건물 명도소송을 제기하고 있음

○ 영구임대, 재개발아파트(수급권자) - 6개월 연속 체납 시

○ 공공임대, 재개발, 주거환경, 기타주택 - 9개월 연속 체납 시

- 명도소송 완료 후에 체납금을 전액 납부하는 세대에 대하여 재계약을 할 수 있도록 함.

※ 장기체납자 처리기준

구 분	담 당	체납회수	조치사항	송달방법
영구임대 재개발 (수급권자)		1개월	1차 납부독촉	일반우송
		2개월	2차 납부최고	직접전달
		3개월	3차 계약해지예고	
		4개월	계약해지최고	내용증명
		5개월	계약해지통고	관리사무소 불법거주 배상금 부과
			주택명도최고	
			불법거주배상금부과예고	
		6개월	주택명도소송제기	관리사무소 불법거주 배상금 부과
		6개월이후	소송수행	
			강제집행	

구 분	담 당	체납회수	조치사항	송달방법
공공임대 재개발 주거환경 기타주택	관리사무소	3개월	1차 납부독촉	일반우송 직접전달
		4개월	2차 납부최고	
		5개월	3차 계약해지예고	
		6개월	4차 계약해지예고	
		7개월	계약해지최고	내용증명
		8개월	계약해지통고	
			주택명도최고	
			불법거주배상금부과예고	
		9개월	주택명도소송제기	관리사무소 불법거주 배상금 부과
		9개월이후	소송수행	
강제집행				

(5) 자금수급계획은 적정하게 수립, 운영(수시조정 등)하고 있는가?

공사의 보유자금에 대하여는 연간(1회), 월별(12회) 자금수입계획을 수립운영하고 있으며 수시 운전자금을 제외한 전액을 최고 금리상품으로 운용함으로써 당해 연도에는 11,719백만원의 예금이자수익을 결산에 반영하였습니다.

5. 재고자산관리

(1) 재고자산 수급계획은 적정하게 수립, 운영되고 있는가?

공사의 재고자산은 택지개발사업 등과 관련한 완성용지, 주택분양과 관련된 완성주택 및 미완성주택으로 개발계획 및 공급계획에 따라 적정하게 수립하여 운영하고 있습니다.

(2) 실질적인 재고조사가 실시되고 있는가?(제3자의 입회하에 품질상태까지도 파악)

외부감사인의 입회하에 부동산 등기부등본을 기초로 마곡, 고덕강일지구에 대한 샘플조사를 실시하였습니다.

○회사명 : 서울주택도시공사

○실시장소 : 마곡, 고덕강일지구

○실사일 : 2016.12.2

○실사기준일 : 2016.12.31

○실사인(회계부 김성석외 3명), 입회인(우리회계법인 이성우 회계사의외 1명)

○차이현황 : 차이내역 없음.

(3) 사업장의 재고자산 관리는 적정하게 이루어지고 있는가?

사업장의 재고자산 관리는 내부통제를 통하여 적절하게 이루어지고 있습니다.

(4) 사업장에서의 회계처리는 적정하게 이루어지며, 회계팀과의 차이가 발생하지 않는가?

사업장에서의 회계처리한 사항에 대하여 회계팀에서 차세대종합정보시스템을 통하여 회계통제를 하고 있습니다.

(5) 사업과 관련된 기록은 적절하게 이루어 지고 있는가?

사업과 관련된 기록은 차세대종합정보시스템의 건설협업시스템, 사업관리시스템 등을 통하여 적절하게 이루어 지고 있습니다.

(6) 유동성 악화등의 이유로 공사에 차질이 있는 사업장이 있는가?

유동성 악화등의 이유로 공사에 차질이 있는 사업장은 없습니다.

(7) 재고자산을 저가법 평가를 통해 적절하게 계상하였는가?

공사는 재고자산을 저가법 평가를 통해 2016년12월31일 기준 125,285백만원의 재고자산평가손실충당금을 계상하고 있습니다.

6. 유형(고정)자산관리

(1) 취득설비자산의 취득원가는 적정히 평가되어 계상되고 있는가?

취득가액에 취득부대비용을 가산하여 취득원가로 계상하고 있습니다.

(2) 사업에 필요한 자산을 국고 및 타 회계로부터 관리전환 받았을 경우 당해계정에 계상하였는가?

서울시로부터 재개발· 재건축 임대아파트를 위· 수탁받아 관리하고 있으며, 이를 유형자산 중 수탁자산 항목으로 관리하고 있습니다.

(3) 유형자산처분손익은 적정처리(영업외손익)되고 있는가?

처분가액에서 장부가액을 차감한 가액을 처분손익으로 계산하고 있습니다.

(4) 감가상각은 계속성 있게 소정의 방식에 따라 계산되고 있는가?

법인세법에서 정한 기준내용연수에 따라 정액법을 적용하여 상각하고 있습니다.

(5) 유형(고정)자산관리대장은 자산별로 비치하고 있으며, 이에 의하여 관리되고 유형(고정)자산 처분, 망실, 훼손 등 변동사항을 정리하고 있는가?

유형(고정)자산대장을 비치하고 계속기록법으로 기록을 하고 있으며, 연 1회이상 재물조사를 실시하고 있습니다.

7. 채무관리

(1) 유형(고정)부채로 구분되어 있는 지방채, 재정자금, 차입금 및 외국차관 등 장기차입금의 유동성대체는 적정하게 이루어 졌는가? 또한, 자체사업수익으로 상환이 가능한가?

익년도 중 상환될 장기차입금, 사채는 각각 506,485백만원, 1,032,278백만원으로 보고기간종료일 현재 유동부채로 계상하고 있으며, 분양 및 분양전환에 따른 대환(입주자 차주명의 변경) 및 분양 및 임대사업 수입으로 상환이 가능합니다.

(2) 재정자금 등 차입이 지연된 사례는 없는가?

지연된 사례는 없습니다.

(3) 공(사)채 등 발행과 상환은 적정처리되고 있는가?

당 공사의 공(사)채의 발행과 상환은 적정하게 처리되고 있습니다.

(4) 차입금 등 부채 상환 지연으로 연체이자를 부담한 사례는 없는가?

상환지연으로 연체이자를 부담한 사례는 없습니다.

(5) 미지급반환금은 적정하게 계상되었으며 상환할 재원은 확충되었는가?

임대보증금 등의 미지급반환금은 재무제표에 적정이 계상하고 있으며, 퇴거시 재입주에 따른 임대보증금 대체로 현금상환이 가능합니다.

(6) 전기 미지급반환금은 당기에 전액 상환되었으며 전기분 잔액이 있는 경우 상환되지 않은 이유는?

전기 미지급반환금 중 일부는 당기에 상환되지 않았으며, 채권자의 귀책사유 등으로 반환되지 않았습니다.

(7) 외상매입금, 미지급금 중 부채는 전액 망라되어 있으며 채무확정액은 적정한지?

매입채무, 미지급금 등 부채는 전액 망라되어 있으며, 채무확정액은 적정합니다.

8. 기타회계관리

(1) 이익잉여금의 처분은 지방공기업법령 및 사업설치조례에 의하여 처분하고 있는가?

1) 공사는 지방공기업법과 공사의 회계규정에 따라 자본금의 50%에 달할때까지 매 사업연도에 발생한 이익에서 전 사업연도로부터 이월된 결손금을 보전한 후 잔액이 있을 경우에는 그 잔액의 10분의 1이상의 금액을 이익준비금으로 적립하고 있습니다 또한, 이익준비금으로 적립하고 남은 이익금의 10분의 5 이상을 감채적립금으로 적립하고 있습니다. 이익준비금은 배당할 수 없으며, 결손보전외에는 사용할 수 없고, 감채적립금은 공사의 사채를 상환하는 목적 외에는 사용할 수 없습니다.

2) 공사의 당기 배당금 처분내용은 없습니다.

(2) 지방공기업 경영상 개선을 요하는 사항과 그 대책방안은?

공사는 사업다각화에 따른 회계·관리 기능과 역할의 경영상 중요성이 증대됨에 따라서 회계·관리 및 기획부문에 속한 직원의 양적·질적 보완과 관련 분야에 대한 전사적 차원의 교육·훈련 확대와 지속적인 전산시스템 개선이 필요할 것으로 판단됩니다.

9. 통합경영공시운영

(1) 통합경영공시는 「지방공기업 통합경영공시 매뉴얼」에 따라 적정하게 이루어지고 있는가?

- 공시담당자(2인), 감독자(1인), 실무자(1인) 등
- 공시내용 : 인사 및 조직현황, 인건비 현황, 사업성과 및 재무현황, 타법인 출자현황 등

외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	서울주택도시공사			
감사대상 사업연도	2016년 01월 01일	부터	2016년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	1	4	-	3	-	-	-	-	3	9	
투입 시간	분·반기검토	4	4	16	16	316	270	-	60	-	-	-	-	336	350
	감사	4	4	24	29	416	267	-	176	-	-	-	-	444	476
	합계	8	8	40	45	732	537	-	236	-	-	-	-	780	826

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2016.07.04. ~ 05.		2 일		
	주요내용	과거 감사경험 및 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 통한 감사 절차의 범위와 시기 등을 결정				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2016.08.03. ~ 2016.08.06.		4 일	5 명	- 명	반기 검토 수행
	2016.11.29. ~ 2016.12.02.		4 일	3 명	- 명	중간감사(내부통제 이해와 평가)
2017.02.18. ~ 2017.02.22.		4 일	4 명	- 명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대하여 질문, 분석적 절차, 표본점검(문서검증, 재계산 등) 수행	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	2016.12.02.		1 일		
	실사(입회)장소	마곡, 고덕강일지구,				

	실사(입회)대상	원자재 등 현장실사				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-		-	일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2016.12.01. 과 2017.02.22.				