

사업보고서

(제 28 기)

사업연도 2016년 01월 01일 부터
2016년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2017년 3월 30일

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)3410-7004

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	-----	13
6. 배당에 관한 사항 등	-----	13
II. 사업의 내용	-----	15
III. 재무에 관한 사항	-----	49
1. 요약재무정보	-----	49
2. 연결재무제표	-----	49
3. 연결재무제표 주석	-----	49
4. 재무제표	-----	50
5. 재무제표 주석	-----	61
6. 기타 재무에 관한 사항	-----	97
IV. 감사인의 감사의견 등	-----	102
V. 이사의 경영진단 및 분석의견	-----	103
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	-----	110
1. 이사회에 관한 사항	-----	110
2. 감사제도에 관한 사항	-----	112
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항	-----	113
VII. 주주에 관한 사항	-----	114
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	-----	115
1. 임원 및 직원의 현황	-----	115

2. 임원의 보수 등	-----	117
IX. 계열회사 등에 관한 사항	-----	120
X. 이해관계자와의 거래내용	-----	124
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	-----	125
【 전문가의 확인 】	-----	127
1. 전문가의 확인	-----	127
2. 전문가와의 이해관계	-----	127

【 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 Corporation으로 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 지방자치단체장의 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 피에프브이(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 2016-12-23	2030세대의 주거안정을 위한 저렴한 주택을 공급하기 위해 부동산투자회사 지분 출자	100	지분출자	-
서울투자운용(주)	2016-06-02	부동산투자회사의 자산을 관리· 운영할 자산 관리회사 설립	35.1	지분출자	-
(주)서울리츠 임대 주택제2호위탁관리 부동산투자회사	2016-12-23	재개발매입임대 리츠운영을 위한 부동산투자 회사 지분 출자	100	지분출자	-
(주)서울리츠 임대 주택제3호위탁관리 부동산투자회사	2016-12-22	대형장기전세주택 리츠운영을 위한 부동산 투자회사 지분 출자	27	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

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
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
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
2016.12.02	기업어음	A1	NICE신용평가(주)	본평정
2016.12.02	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

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
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
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

평가일	평가대상	신용등급	평가회사	평가구분
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
2016.12.02	무보증사채	AAA	NICE신용평가(주)	본평정
2016.12.02	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
	원리금 지급 확실성이 매우 높아 투자위험도가 매우 낮지만 AAA등급에 비해 다

등급	회사채 등급의 정의
AA	소 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.
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.
CCC	원리금의 채무불이행이 발생할 위험요소가 내포되어 있다.
CC	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
- 2015.07 : 서울시 도시재생 지원기관 지정
- 2015.07 : 서울리츠 실행기관 발표
- 2016.03 : 역세권사업 지원센터 역할

3. 자본금 변동사항

당사는 2016년도에 서울시로부터 1,573억원을 출자받았으며 주식 발행사항은 없습니다.

증자(감자)현황

(기준일 : 2016년 12월 31일)

(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 12월 31일)

(단위 : 주)

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

주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제28기	제27기	제26기
주당액면가액(원)		-	-	-
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(개별)당기순이익(백만원)		-	-	-
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		-	-	-
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제28기	제27기	제26기
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 도지사와의 협의를 하여야 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.

④ 제3항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정자치부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 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 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 경우 사장을 임기 중에 해임할 수 있다.

1. 제78조의2제3항에 의한 경영 개선 명령을 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

2. 그 밖에 업무 수행 중 관계 법령을 중대하고 명백하게 위반한 경우

⑥ 제4항에 따른 사장의 연임 또는 해임의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 이사(조례 또는 정관으로 정하는 바에 따라 당연히 이사로 선임되는 사람은 제외한다)는 임원추천위원회가 추천한 사람 중에서 임명하되, 상임이사는 사장이 임면하고 비상임이사는 지방자치단체의 장이 임면한다. 이 경우 이사의 임면에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 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 이사회의 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, 입찰참가자격의 제한 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 지방공기업법 제65조 (예산)

① 공사의 사장은 매 사업연도의 사업계획 및 예산을 당해 사업연도 개시 전까지 편성하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 편성한 예산은 이사회의 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 등)

- ① 지방자치단체의 장은 공사의 설립·운영 등 공사의 업무를 관리·감독한다.
- ② 행정자치부장관은 공사의 업무, 회계 및 재산에 관한 사항을 검사할 수 있으며, 공사에 필요한 보고를 명할 수 있다

- 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(이하생략)

- 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, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있다.

② 주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 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 유통단지 지정권자로부터 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 물류단지 지정권자로부터 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 법

를」 제4조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사로서 대통령령으로 정하는 기관 (이하 생략)

- 공익사업을 위한 토지 등의 취득및보상에 관한 법률 시행령 제43조(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 타산업에 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 주택 공급은 성장·확대되어가고 있습니다
- 신규사업과 관련된 투자 및 예상 자금소요액
 - 2030세대의 주거안정을 위한 저렴한 주택을 공급하기 위해 자본금 5억원으로 발기설립(2015.12.28)된 (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사에 대한 출자금 증액 동의안이 시의회를 통과(2016.12.21)하여, 유상증자금 50억원이 추가 납입(2016.12.30)되었습니다.
 - 자산관리회사 출자 동의안이 시의회를 통과(2016.05.03), 서울투자운용(주) 설립 인가 및 등기를 완료 (2016.06.29)하였으며, 출자금 35.1억원이 납입(2016.06.02)되었습니다.
 - 재개발 구역에서 건설되는 임대주택을 매입하여 청년층에 공급하기 위해 발기설립(2016.10.14)된 (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사에 대한 출자사업 시행 동의안이 시의회를 통과(2016.12.21)하여, 출자금 119.28억원이 납입(2016.12.23)되었습니다.
 - 대형 장기전세주택의 리츠운영을 위해 발기설립(2016.10.14)된 (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사에 대한 출자사업 시행 동의안이 시의회를 통과(2016.12.21)하여, 출자금 90억원이 납입(2016.12.22)되었습니다.

4. 사업 현황

가. 공사에서 시행하는 사업은 크게 택지조성사업, 주택건설사업, 도시환경정비사업, 도시계획시설사업 및 기타사업(전문상가, 아파트형공장 등) 등으로 분류할 수 있으며, 1989년 공사설립 이래 2016.12월말까지 실적은 다음과 같습니다.

구분		대상	비고
택지조성사업		42개 지구 18,386천㎡	○ 수서, 대치, 가양, 방화, 공릉, 상계, 상암, 발산 등
주택 건설 공급	자체 건설 및 매입	213,544세대 (임대 123,374, 분양 90,170)	○ 택지개발사업 등 : 174,013세대 (임대 88,960 / 분양 85,053) ※ 2016년 준공 : 2,932세대(임대 2,044/분양 888) · 혼합(분양,임대): 마곡8,10-1,11,12,상계,신정4 · 행복(임대): 상계장암지구 5단지 · 국민(임대): 강일2도시형생활주택 ○ 주거환경 : 6,185세대 (임대 1,963 / 분양 4,222) ○ 재 개발 : 2,629세대 (임대) ○ 재 건축 : 1,490세대 (임대 595 / 분양 895) ○ 자체건설 기타 : 244세대 (임대) · 외국인(상암DMC) 175 / 왕십리주상복합 69 ○ 매입임대 등 : 28,983세대(임대) · 다가구 8,940 / 전세임대 10,259 / 기타 1,314 · 장기안심전세 5,718 / 매입공공원룸주택 2,752
	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 42개지구 18,386천㎡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 12월말까지 총 272,339세대(분양 90,170세대, 임대 182,169세대)를 공급 하였습니다.

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

나. 2016년 12월말까지 주요 추진 사업은 아래와 같습니다.

1) 택지조성공사

사업지구	면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승인	실시계획 승인(인가)	착공/준공	2016년 추진실적 ('16.12.31)
합계	8,280					
택지개발 소계(1)	1,655					
위례	1,655	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12/'19.7	7.7%
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/'17.06 3공구: '15.02/'18.06	1공구: 100% 2공구: 79.3% 3공구: 54.9%
문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11/'16.07	100%
공공주택 소계(5)	2,411					
내곡	812	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11/16.11	89.7%
세곡2	771	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12/16.12	94.7%
항동	665	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.11/'18.12	13.3%
오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/'18.04	65.1%
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	세대수				주택건설 사업승인	착공/준공	2016년 추진실적 ('16.12.31)
	계	분양	장기전세	임대			
합계	27,390	10,246	8,131	9,013			
택지개발 소계(1)	2,200	-	998	1,202			
위례10	2,200	-	998	1,202	'13.12.23	'14.11/'17.08	73.3%
도시개발 소계(2)	11,224	4,111	3,510	3,603			
은평3-13	1,106	-	-	1,106		'14.08(연기) /'17.03	리츠 추진중
마곡	10,118	4,111	3,510	2,497	'10.12.31	'11.09/'16.07	100% (13개단지)
공공주택 소계(6)	13,838	6,135	3,495	4,208 (영구302)			
내곡	4,352	2,214	1,028	1,110 (영구146)	'10.12.27	'11.12/'15.08	100% (도시형포함)
세곡2	3,708	1,833	990	885 (영구156)	'10.12.30	'12.02/'15.08	100%
항동	3,368	1,316	691	1,361	'12.12.31	'15.11/'19.01	5.4%
오금	1,393	404	472	517	'12.12.31	'15.01/'17.12	51.2%
신정4	560	140	200	220	'12.12.31	'13.12/'16.08	100%
상계	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	47.9%

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

○ 2016년 12월말까지 공사가 추진하고 있는 자체건설 주택건설사업은 분양주택, 장기전세주택, 임대주택이 있으며, 분양주택은 7개 지구 10,246세대, 장기전세주택은 9개 지구 8,131세대, 임대주택은 9개 지구 9,013세대가 건설되고 있습니다.

3) 임대주택 관리현황

구분		2017년말 관리대상		2016.12.31 기준	
		단지수	세대수	단지수	세대수
합계		467	189,482	434	176,976
직영	소계	39	43,021	39	37,521
	공공임대	1	195	1	195
	재개발임대	38	16,356	38	16,356
	*기타임대	-	26,470	-	20,970
위탁	소계	428	146,461	395	139,455
	공공임대	16	17,237	16	17,237
	영구임대	17	22,672	17	22,672
	국민임대	47	22,747	46	21,497
	장기전세	152	30,721	143	28,697
	행복주택	10	1,700	4	855
	재개발임대	164	44,625	150	42,360
	주거환경	13	1,963	13	1,963
	외국인임대	2	182	2	182
	*기타임대	7	4,614	4	3,992

*기타임대 (31,084)	직영 (26,470)	다가구(10,023), 전세임대(11,228), 장기안심(5,181), 온수연립(15), 방학두레마을(8), 화곡동 협동조합(15)
	위탁 (4,614)	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(3,502), 신내의료안심(222), 보린두레주택(10), 강일2 도시형생활주택(76), 신규도시형생활주택 3개(22)

※ 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	1,632,433	83.4%	2016.01.01 ~2016.12.31 매출액 기준
주택건설부문	203,061	10.4%	
임대사업부문	117,571	6.0%	
기타사업부문	2,956	0.2%	
계	1,956,021	100.0%	

5. 주요 원재료에 관한 사항

가. 주요 원재료에 관한 사항

(단위 : 백만원)

구분	소재지	취득가액	장부가액	공시지가	비고
용지	서울시(마곡)	817,787	817,787	-	-
	서울시(문정)	510,385	510,385	-	-
	서울시(세곡2)	47,540	47,540	-	-
	서울시(신내3)	41,970	41,970	-	-
	서울시(우면2)	148,319	148,319	-	-
	서울시(내곡)	372,326	372,326	-	-
	서울시(오금)	91,179	91,179	-	-
	서울시(위례)	144,064	144,064	-	-
	서울시(항동)	295,704	295,704	-	-
	서울시(고덕강일)	691,532	691,532	-	-
	서울시(상계등)	132,046	132,046	-	-
합 계		3,292,852	3,292,852	-	-

※ 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	-	331,902	307,389	-	-
분양택지	서울시	-	11,417	11,417	-	-
분양상가	서울시	-	182,311	178,493	-	-
합 계		-	525,630	497,299	-	-

※ 연면적 및 공시지가는 건수 과다로 산출이 곤란하여 기재를 생략하였습니다.

※ 장부가액은 평가손실충당금을 차감한 금액입니다.

다. 재공품의 현황

(단위 : m², 백만원)

구분	소재지	면적	취득가액	장부가액	공시지가	비고
주택건설계정	서울시	-	355,723	355,723	-	분양주택
택지개발건설계정	서울시	-	2,403,500	2,306,545	-	분양택지
합 계		-	2,759,223	2,662,268	-	-

※ 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	1,088	642	-	32,924	-
임대주택토지	자가	서울시	-	6,075,754	482,923	406,211	-	6,152,466	-
합 계			-	6,108,232	484,011	406,853	-	6,185,390	-

※ 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	1,043	2,642	39,701	30,031	-
임대주택건물	자가	서울시	-	6,460,309	451,667	697,510	1,931,298	6,214,466	-
합 계			-	6,491,939	452,710	700,152	1,970,999	6,244,497	-

※ 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	당기		당기 상각누계	당기말 장부가액	비고
					증가	감소			
건설중인건물	자가	서울시	-	253,381	462,475	461,029	-	254,827	-
건설중인토지	자가	서울시	-	1,089,600	496,765	354,422	-	1,231,943	-
택기개발용지 (임대)	자가	서울시	-	248,165	256,974	125,630	-	379,509	-
합계			-	1,591,146	1,216,214	941,081	-	1,866,279	-

※ 장부가액은 국고보조금을 차감한 금액입니다.

라. 기타

(단위 : 백만원)

구분	소유 형태	소재지	구분 (건수)	기초 장부가액	당기		당기 상각누계	당기말 장부가액	비고
					증가	감소			
기계장치	자가	서울시	476	1,644	908	678	9,839	1,874	-
차량운반구	자가	서울시	9	76	-	30	371	46	-
공기구비품	자가	서울시	21,417	1,600	1,675	802	6,470	2,473	-
합계			21,902	3,320	2,583	1,510	16,680	4,393	-

※ 장부가액은 감가상각누계액을 차감한 금액입니다.

7. 매출 현황

가. 매출 실적

(단위 : 백만원, %)

사업부문	제28기		제27기		제26기		비고
	매출액	비율	매출액	비율	매출액	비율	
택지개발부문	1,632,433	83.4%	1,956,780	77.5%	2,016,309	46.2%	-
주택건설부문	203,061	10.4%	442,886	17.5%	2,230,349	51.1%	
임대사업부문	117,571	6.0%	118,437	4.7%	116,168	2.7%	
기타사업부문	2,956	0.2%	5,877	0.3%	2,256	0.1%	
계	1,956,021	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 1센터 10부

- 재생사업기획처 - 재생기획부, 도시재생사업부, 세운사업부
- 근린재생사업처 - 주거재생사업부, 공동체주택사업부, 매입주택부
- 공유재산관리단 - 공유재산관리부, 공유재산개발부
- 저층주거지 지원센터 - 저층사업기획부, 주택정비사업부

다. 수주현황

(단위 : 억원)

발주처	사업명		계약일 (약정체결)	준공일	사업비 (추정)	완성 공사액	계약 잔액
은평구	수색, 증산 재정비촉진지구 총괄사업관리자 업무		'06.10	-	11	11	-
서울시	세운4구역 도시환경정비사업		'07.09	-	-	-	-
서울 주택 도시 공사	답십리 제17구역 재개발		'11.10	'21.03	940	-	-
	신길 제13구역 재건축		'11.05	-	834	-	-
	신정 도시개발사업		'11.09	'17.12	164	62	102
	한옥 보전 및 진흥 사업		'01.09	-	431	416	15
	창신송인 앵커시설 조성사업		'14.12	'17.12	116	38	78
	돈의문 박물관마을 조성사업		'15.07	'17.07	230	15	215
	두레주택 매입 및 공사	은평구	'16.07.22	'17.03	6	-	-
		휘경동	'16.07.15	'17.02	9	-	-
	창동환승주차장 박스파크 조성		'15.04	'16.03	80	80	-
	천호 1 도시환경정비사업		'16.06	'20.12	7,116	-	7,116
	정릉 공공주택지구 조성사업		'16.06	'19.05	299	-	299
	충신동 성곽마을 앵커시설 조성		'16.09.	'18.02	21	-	-
구의유수지 행복주택 건립사업		'12.11	-	700	-	-	

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 도시환경 정비사업	○ 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
창신송인 앵커시설 조성사업	○ 위치 : 종로구 창신동, 송인동 일대 ○ 연면적 : 1,276.44㎡ ○ 내용 : 봉제박물관, 봉제작업장, 주민공동시설, 노인복지시설 등 앵커시설 조성
돈의문 박물관마을 조성사업	○ 위치 : 종로구 송월길 14-9 일원(돈의문뉴타운 1구역내 기반시설) ○ 면적 : 9,770㎡ ○ 내용 : 돈의문뉴타운 1구역 기부채납부지를 활용한 박물관마을 조성
두레주택 매입 및 공사	○ 위치 : 동대문구 휘경동 294-175 / 은평구 신사동 237-231 ○ 연면적 : 휘경동 : 289.98㎡ / 신사동 : 133㎡ ○ 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 : 5,619.12㎡ ○ 내용 : 스카이 연립 정비를 위한 공공주택 사업
충신동 성곽마을 앵커시설 조성사업	○ 위치 : 서울시 종로구 충신동 1-165번지 일원 ○ 면적 : 785.6㎡ ○ 내용 : 앵커시설 부지 및 건축물 매입, 설계, 리모델링 또는 신축공사 업무
구의유수지 행복주택 건립사업	○ 위치 : 서울시 광진구 구의동 626-1번지 일원 ○ 면적 : 10,895.10㎡ ○ 내용 : 행복주택(공공주택) 설계·공사 후, 유수지 복개 및 CSOs 저류조 설치 업무
해방촌 도시재생사업	○ 위치 : 용산동2가 일대 ○ 내용 : 서울역 일대 앵커시설 부지 및 건축물 매입, 설계, 리모델링 또는 신축공사 업무

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.

2016년에는 내곡지구의 자족기능시설용지가 399억원에 판매된 것을 비롯하여, 문정지구 업무용지 2필지가 543억원에 매각되어 문정지구는 공공지원용지를 제외하고 전 용지가 판매 완료되었으며, 마곡지구 업무용지 13필지가 평균 183%의 낙찰률을 기록하며 총 3,835억원에 판매되었습니다. 최근(12월)에는 위례 및 향동지구 공공주택용지 6개 블록이 민간기업에게 판매되었습니다.

2016년에 공사가 공급하는 상가와 주택법에 따른 분양가상한제 적용주택인 공공분양 신규주택은 민간 분양주택보다 비교적 저렴하여 상가와 공공 분양주택에 대한 실수요는 2015년과 같이 꾸준할 것으로 예상하였습니다.

그러나 2016년 주택시장은 경기침체로 불확실성이 증가하고 가계부채 종합대책에 따른 원리금상환 부담 상승으로 공공 분양주택 청약 수요도 불투명한 상황에 있어, 새로이 입주자를 모집하는 신규지구의 경우 입주금 납부비율을 조정함으로써 중도금 부담을 완화하고 견본주택 운영과 홍보활동을 병행하는 등 실수요자의 청약을 유인하는 여러 판촉활동을 실시하였습니다.

또한 분양이 완료되지 못한 지구의 경우 공급지역별로 분양가격, 입주자격 차별화 전략으로 적극적인 매각활동을 하여 공사 재정 건전성 확보에 최선을 다하였습니다. 그 일례로 세곡, 내곡, 상계, 은평지구 잔여물량의 선착순 공급, 입주자격 완화, 청약 통장 미사용, 계약금 납부비율 완화 등의 전략과 함께 공급지역의 현재 시세를 반영한 적정 분양가격으로 분양주택을 판매하였습니다. 특히 세곡, 내곡, 상계의 미분양 주택은 상승시세를 반영한 분양가격으로 전부 매각(55억원)하여 공사 재정에 기여하였습니다. 2016년 공사의 판매 실적은 총 1,057억원으로 주택은 총 121세대, 681억원, 상가는 총 152호, 376억원을 판매하였습니다.

나. 판매실적

(2016.01.01.~2016.12.31)

구분	판매내역
토지	<p>■ 2016년도 토지 판매실적 : 97필지 352,452㎡ 1조 3,290억원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 내곡지구 : 단독주택, 자족기능시설, 공공청사 등(7필지) 9,643㎡ 447억원 - 마곡지구 : 업무, 산업시설 및 열공급설비(32필지) 74,303㎡ 6,097억원 - 문정지구 : 업무시설(2필지) 5,531㎡ 543억원 - 세곡2지구 : 문화시설 및 교육시설(2필지) 2,002㎡ 59억원 - 은평지구 : 단독주택, 근린생활, 편익 및 종교(35필지) 14,891㎡ 370억원 - 위례지구 : 공동주택, 준주거, 종교 등(6필지) 135,079㎡ 1,998억원 ※위례지구 매각금액(1,999억원)은 동 사업지구 공사 지분(25%) 적용 - 향동지구 : 공동주택용지(4필지) 100,473㎡ 3,385억원 - 기타지구 : 근린생활, 사회복지 등(9필지) 10,530㎡ 391억원

주 택 및 상 가	<p>■ 2016년도 주택 및 상가 판매실적 : 총 1,057억원</p> <p>○ 분양주택 : 총 121세대 681억원 - 내곡1, 세곡2-6, 상계 : 12세대 55억원 - 마곡8, 10-1, 11, 12 : 8세대 40억원 - 신정4 : 31세대 99억원 - 은평(1~3)지구 : 69세대 474억원 - 은평 한옥주택 : 1세대 13억원</p> <p>○ 분양상가 : 총 152호 376억원 - 마곡지구 4, 10-1, 11, 12 : 141호 354억원 - 신정4, 상암, 내곡, 등촌동 장기전세 : 11호 22억원</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. 2017년도 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
 - '17.01.20 : SH도시연구원 내 연구실 신설
 - ※ 기업부설연구원이므로 조세특례제한법 제10조에 따라 각 과세연도 연구 및 인력개발비의 일정율을 법인세에서 사후적 공제 받고 있음

○ 연구원 인력현황(현원/정원) : 21명/21명

구분	계	사무직	전문직
연구원	21/21	2/2	19/19

마. 연구개발실적

○ 연구수행실적(2000년~2016년)

연구 과제 (194건)		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	
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 원가분석에 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	

연구 과제 (194건)		연도
30	공기단축형 신개념 지하모듈러 공법 개발 연구	2008
31	SH공사 아파트 차별화를 통한 고객만족도 제고방안 연구	
32	공공임대주택 유지보수 수선비의 실태를 통한 적정성 검토 연구	
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 아이템의 소비자 선호반응 연구	
39	매입다가구주택의 계획적 활용을 위한 현황 및 특성분석	2009
40	한국형 제진신공법 실용화기술 개발연구	
41	접합부 일체형 강연선 PC기동 신공법 개발(설계매뉴얼)	
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 PC기동 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	

연구 과제 (194건)		연도	
66	기동식 공동주택의 공기단축형 시스템거푸집 개발	2011	
67	지하구조물 영구배수공법 타당성 분석 연구		
68	공동주택 결로방지대책 수립에 관한 연구 -은평뉴타운 결로 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		
75	유아를 위한 공동주택 계획기준 연구		
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		

연구 과제 (194건)		연도
99	한국인이 선호하는 공동주택 공간조사	2012
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	
111	정비사업 사용비용에 대한 공적 지원방안 연구	
112	도시계획시설의 중복결정을 통한 공공개발사업 방안 연구	
113	유럽도시 선진주거단지 및 도시재생 사례연구	2013
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	
134	공동주택건설의 합리적인 목표원가 구축에 관한 연구	

연구 과제 (194건)		연도	
135	소형아파트(29,39,49㎡) 평면개선 및 계획에 관한 연구	2014	
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		2015
147	공공임대주택 혁신방안 연구 : 입주자정보		
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	내국지구 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	2015	
162	수요자 맞춤형 조립식주택 기술개발 및 실증단지 구축		
163	제로에너지주택의 최적화모델개발 및 실증단지 구축		
164	친환경 건식 경량벽체 성능기준 제정 및 표준구조 개발		
165	서울형 토지비축제도 도입방안 연구		
166	공공임대주택 입주자 패널조사 연구		
167	노후주거지 재생을 위한 지역재생회사 육성방안		
168	분양· 임대혼합단지의 입주인 통합을 위한 관리제도 개선방안 연구		
169	장기전세주택 수선유지비 관리방안 연구		
170	SH공사 인력관리체계 개선방안 연구		

연구 과제 (194건)		연도
171	주민주도 소규모 주택정비 활성화를 위한 SH지원 모델 연구	2016
172	공공임대주택 에너지 취약계층 실태조사 및 지원방안 연구	
173	서울형 임대주택 리츠(서울리츠) 발전방안 연구	
174	UNHabitat 참여를 통한 청년주거정책의 새로운 모색	
175	장기전세주택 유동화 전략 연구	
176	조직문화 활성화 방안 연구	
177	2016-2020 중장기 경영전략 수립 연구	
178	경영정보시스템 데이터 활용방안 연구	
179	서울시 행복주택 실태조사 및 인식제고 방안 연구	
180	국민연금기금의 공공임대주택 투자 타당성 연구	
181	비용절감형 고층 모듈러주택 개발 연구	
182	효율적인 임대주택 수선이력관리를 위한 FMIS 시스템 개선방안 연구	
183	다가구주택 수선 및 관리체계 수립방안 연구	
184	공동주택 에너지요구성능 확보를 위한 최적계획기법	
185	공동주택 다발성 하자 관리체계 개선방안 연구 - 결로, 누수, 균열을 중심 -	
186	공공주택 커뮤니티 시설 활용 실태 분석 I - 도서관을 중심 -	
187	공공주택 커뮤니티 시설 활용 공급 정책 개선방안 연구 - 주민공동시설을 중심 -	
188	공공임대주택 주차장 정책 개선방안 연구	
189	공공부지 혼재지역 활용을 위한 기초 연구	
190	공공자산 정보 시스템 고도화 방안 연구	
191	택지조성공사 부분준공 방안 연구	
192	수요자 맞춤형 조립식 주택 기술개발 및 실증단지 구축(국책)	
193	비용절감형 장수명주택 보급모델 및 실증단지 구축(국책)	
194	제로에너지 주택 최적화 모델 개발 및 실증단지 구축(국책)	

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 기둥 =y형 띠 기둥	철재 y형강판을 철근과 거푸집으로 대용한 무거푸집 기둥 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 조립기둥의 제작방법	내부에 콘크리트가 충전되는 박스형 조립기둥으로 조립기둥 내에 충전되는 콘크리트의 축압을 저항하는데 유리하고 접합부위가 외부로 노출되지 않음	10-0639293 (2006.10.20)
	3	조립 철골 철근콘크리트 기둥과 수평부재의 접합 구조 및 이의 시공방법	기둥과 보 또는 슬래브와의 접합에서 조립철골기둥을 채택하여 조립 철골 철근콘크리트 기둥을 완성하고 수평부재를 구성하는 수평철근이 조립철골기둥을 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 주차이용면적을 극대화함	10-0977279 (2010.08.16)
	5	무거푸집 기둥과 데크빔의 접합부 연결구조 및 그 시공방법	무거푸집 기둥이 데크빔을 관통하게 연결함으로써 연결 부위의 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 강관기둥 및 그 제작방법	내부에 콘크리트가 충전되는 박스형 조립기둥으로 조립기둥 내에 충전되는 콘크리트의 축압을 저항하는데 유리하고 접합부위가 외부로 노출되지 않음	CN 100374669C (2008.03.12)
	7	(일본) 콘크리트 충전용 조립식 박스형 강관기둥 및 그 제작방법		4361049호 (2009.08.21)
	8	(미국) 콘크리트 충전용 조립식 박스형 강관기둥 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 방생 시 진동 및 충격으로부터 구조적 안정성을 확보함은 물론 철근 배근량을 감소시켜 원가절감을 도모함	10-0952232 (2010.04.02)
	11	황하중 저감용 인방보형 고감쇠 댐퍼	고감쇠 댐퍼는 지지 파이프의 내부에 마련된 고감쇠고무를 이용하여 하중을 흡수함으로써 풍하중과 지진하중을 포함하는 황하중으로부터 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 기둥과 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 기둥과 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	특하· 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 보의 단부가 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 고강도 고무와 마찰력을 발생시키는 마찰판과 마찰패드를 설치함으로써 구조물의 진동을 제어하여 구조물의 피해를 최소화 함	10-1028217 (2011.04.01)
	17	점탄성과 이력특성을 이용한 복합제진장치	고강도 고무의 점탄성 변형과 강재의 탄성성 이력특성을 이용한 복합제진장치	10-1028239 (2011.04.01)
	18	점탄성과 마찰을 이용한 실린더형 복합제진장치	바람과 설계지진보다 작은 규모의 지진에 고강도 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 이용한 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 증가 되도록 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 지진제어 능력을 극대화시킬 수 있는 벽체 수직 분절형 에너지 소산 시스템	10-1329420 (2013.11.07)
양중장치	26	코어형 양중장치 및 이를 이용한 양중방법	코어형 양중장치 및 양중방법은 건축물의 엘리베이터 홀에 설치되어 실린더 또는 도드래를 이용하여 내부프레임과 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 휨모멘트 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, 충고절강형 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-기동 비내진 접합부 일체형 공법	인장을 가하지 않은 강연선을 이용한 프리캐스트 콘크리트 보-기동 접합부 시스템으로, PC보가 접합되는 기동면 상부에는 철근이 관통하는 오프닝을, 하부에는 비긴장 강연선을 관통 배근하여 프리캐스트 보와 기동의 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 고정키, 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 레이콘과 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	투입인력	연구기간	비용	상용화 사례	원가절감
집수정	3	'07.7~'08.6	2,000만원	천왕등 6개지구	5,000만원
제진댐퍼	4	'08.8~'09.10	15,000만원	신내3등 1개지구	세대당 20만원
중공슬래브	4	'10.3~'10.12	10,000만원	신내3등 1개지구	세대당 120만원

14. 주요 자회사 사업내용

○ 주식회사 서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리부동산투자회사

- 1) 사업목적 : 서울시에 거주하는 사회초년생, 신혼부부 등 2030세대 주거취약 계층의 주거안정 기여함과 동시에 리츠사업 방식을 도입하여 임대주택 건설에 따른 부채비율 증가 등을 방지하여 공사의 재정건전성 확보함과 동시에 공공임대주택 공급을 확대
- 2) 자본금: 55억원(서울주택도시공사 55억)

○ 서울투자운용 주식회사

- 1) 사업목적 : 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)

○ 주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

- 1) 사업목적 : 서울시 재정 부담을 경감시키고, 재개발 임대주택의 우수한 입지와 주택품질을 활용해 청년 저렴한 주택을 공급함으로써 2030세대를 위한 주거정책 다변화를 달성
- 2) 자본금: 119.28억원(서울주택도시공사 119.28억)

○ 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

- 1) 사업목적 : 대형장기전세주택을 리츠에 매각하여 운영함으로써 공사 재정 건전성을 확보하고 확보된 자금으로 서민을 위한 임대주택 공급 확대
- 2) 자본금 : 332.8억원(서울주택공사출자 90억, 서울시 242.8억)

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 백만원)

구 분	제28기	제27기	제26기
[유동자산]	7,883,312	8,477,475	9,004,320
· 당좌자산	1,430,893	1,854,817	1,705,804
· 재고자산	6,452,419	6,622,658	7,298,516
[비유동자산]	15,479,492	15,186,813	14,427,588
· 투자자산	263,676	242,710	244,449
· 유형자산	14,300,559	14,194,637	13,637,115
· 무형자산	1,115	713	919
· 기타비유동자산	914,142	748,753	545,105
자산총계	23,362,804	23,664,288	23,431,908
[유동부채]	4,752,086	5,612,641	6,302,752
[비유동부채]	11,443,278	11,376,982	10,846,205
부채총계	16,195,364	16,989,623	17,148,957
[자본금]	5,435,964	5,278,669	5,004,198
[자본조정]	(1,902)	(1,491)	(1,458)
[기타포괄손익누계액]	(280)	(6,648)	(6,648)
[이익잉여금]	1,733,658	1,404,135	1,286,859
자본총계	7,167,440	6,674,665	6,282,951
투자주식 평가방법	원가법, 지분법	원가법, 지분법	원가법, 지분법
매출액	1,956,021	2,523,980	4,365,082
영업이익	86,673	153,928	276,882
당기순이익(손실)	329,523	117,276	104,426

2. 연결재무제표

해당사항없음

3. 연결재무제표 주석

해당사항없음

4. 재무제표

재무상태표

제 28 기 2016년 12월 31일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
자 산			
Ⅰ. 유동자산	7,883,311,311,513	8,477,475,606,092	9,004,320,079,011
(1) 당좌자산	1,430,892,385,527	1,854,817,144,398	1,705,804,301,907
현금및현금성자산	477,924,856,660	682,502,771,788	353,649,791,302
정부보조금	(47,602,518,550)	(79,984,173,841)	(55,336,050,000)
단기금융상품	584,873,969,580	730,111,201,988	729,681,287,663
단기투자증권	-	-	2,149,445,000
매출채권	241,750,715,345	464,900,658,570	609,751,901,222
대손충당금	(19,521,426,971)	(10,683,364,713)	(15,703,990,537)
단기대여금	49,700,000	74,700,000	50,325,000
미수금	169,911,503,810	40,301,521,365	44,762,529,344
대손충당금	(2,151,668,971)	(2,260,126,752)	(2,356,807,212)
미수수익	1,103,626,559	2,660,950,815	1,770,150,276
선급금	1,518,579,520	740,930,058	1,000,200,712
선급비용	759,803,157	1,242,849,472	813,149,382
유동성이연법인세자산	22,275,245,388	25,209,225,648	35,455,181,414
기타의당좌자산	-	-	117,188,341
(2) 재고자산	6,452,418,925,986	6,622,658,461,694	7,298,515,777,104
분양주택	331,901,561,509	373,361,124,896	404,021,694,668
분양주택평가손실충당금	(24,512,555,528)	(32,260,244,346)	(34,438,477,414)
분양택지	11,416,876,893	11,499,633,493	11,877,428,214
분양택지평가손실충당금	-	-	(236,523,744)
분양상가	182,311,214,497	185,030,335,486	200,869,116,140
분양상가평가손실충당금	(3,818,007,069)	(1,461,589,767)	(1,068,355,727)
주택건설계정	355,722,799,981	241,824,479,271	199,166,037,685
주택건설계정평가손실충당금	-	(868,811,426)	-
택지개발건설계정	2,403,499,658,832	2,364,576,776,944	2,509,321,753,223
택지개발건설계정평가손실충당금	(96,954,694,332)	(108,711,176,696)	(127,981,017,195)

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
용지	3,292,852,071,203	3,589,667,933,839	4,136,984,121,254
II. 비유동자산	15,479,492,177,670	15,186,813,314,712	14,427,588,538,179
(1) 투자자산	263,675,735,873	242,710,029,480	244,448,929,253
매도가능증권	99,500,000	99,500,000	99,500,000
지분법적용투자주식	23,597,610,278	6,536,683,236	8,784,516,460
장기대여금	240,264,872,886	236,558,191,054	236,481,984,474
대손충당금	(286,247,291)	(484,344,810)	(917,071,681)
(2) 유형자산	14,300,559,099,307	14,194,637,021,676	13,637,115,135,344
토지	32,943,578,200	32,478,225,113	32,220,740,022
토지손상차손누계액	(19,647,635)	-	-
건물	70,410,697,045	68,982,943,905	67,646,796,241
건물손상차손누계액	(679,089,950)	-	-
감가상각누계액	(39,700,594,987)	(37,353,259,711)	(35,049,482,882)
기계장치	15,214,062,968	14,392,335,445	13,751,190,081
정부보조금	(3,501,889,308)	(4,377,361,632)	(5,252,833,956)
감가상각누계액	(9,838,616,269)	(8,371,250,285)	(6,920,887,049)
차량운반구	416,305,570	416,305,570	420,948,430
감가상각누계액	(370,780,576)	(340,362,004)	(382,012,844)
공기구비품	8,943,912,989	7,713,609,584	7,369,481,807
감가상각누계액	(6,470,425,372)	(6,112,935,523)	(6,089,900,442)
임대주택건물	8,486,042,224,359	8,472,778,030,494	7,975,918,466,463
정부보조금	(328,896,429,118)	(265,468,292,858)	(197,844,912,107)
손상차손누계액	(11,381,740,123)	(15,089,611,410)	(15,885,267,813)
감가상각누계액	(1,931,297,845,548)	(1,731,910,788,945)	(1,454,806,173,586)
임대주택토지	6,327,425,309,920	6,218,533,659,637	5,781,444,506,411
정부보조금	(165,137,087,469)	(129,923,327,469)	(97,856,012,465)
손상차손누계액	(9,822,280,843)	(12,856,784,981)	(13,507,949,978)
건설중인자산	1,990,994,016,476	1,705,371,101,550	1,736,842,757,373
정부보조금	(124,714,581,022)	(114,225,214,804)	(144,904,318,362)
토지(수탁자산)	2,775,029,844,300	1,713,973,039,553	1,631,727,431,183
수탁자산취득보조금(토지)	(2,775,029,844,300)	(1,713,973,039,553)	(1,631,727,431,183)
건물(수탁자산)	3,164,929,785,840	2,425,868,042,176	2,345,040,869,254
수탁자산취득보조금(건물)	(2,183,085,357,324)	(1,533,075,607,853)	(1,532,365,244,409)
감가상각누계액	(981,844,428,516)	(892,792,434,323)	(812,675,624,845)
(3) 무형자산	1,115,387,242	713,098,427	919,311,742
산업재산권	18,898,008	19,685,375	24,965,408

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
개발비	404,671,713	417,698,334	889,188,334
소프트웨어	691,817,521	275,714,718	5,158,000
(4) 기타비유동자산	914,141,955,248	748,753,165,129	545,105,161,840
장기성매출채권	1,517,925,410	930,847,240	2,058,263,630
대손충당금	(15,179,254)	(9,308,473)	(20,582,636)
장기미수금	122,731,932,433	48,812,702,665	48,812,702,665
대손충당금	(10,993,584,666)	(943,695,565)	(943,695,565)
보증금	721,873,713,959	608,886,634,323	429,541,740,510
이연법인세자산	79,027,147,366	91,075,984,939	65,656,733,236
자 산 총 계	23,362,803,489,183	23,664,288,920,804	23,431,908,617,190
부 채			
Ⅰ. 유동부채	4,752,085,777,100	5,612,640,929,475	6,302,752,068,297
미지급금	381,011,593,462	368,186,959,002	239,061,613,770
선수금	2,536,685,559,932	3,262,425,319,779	3,366,670,603,184
예수금	500,957,943,759	341,622,694,967	328,771,267,255
미지급비용	50,375,000,060	43,540,422,011	60,547,379,790
당기법인세부채	44,826,496,622	23,943,722,663	194,992,068,281
예수보증금	4,191,511,585	1,450,850,223	1,342,926,091
임대보증금	30,896,239,900	32,400,871,630	38,653,117,406
유동성장기부채	187,907,362,230	506,485,000,210	824,984,706,560
유동성사채	1,014,836,200,000	1,032,278,300,000	1,247,465,300,000
수선마일리지충당부채	397,869,550	306,788,990	263,085,960
Ⅱ. 비유동부채	11,443,278,060,423	11,376,982,122,327	10,846,205,056,063
사채	1,142,701,900,000	1,338,805,500,000	1,583,938,400,000
장기차입금	3,587,956,267,130	3,344,619,792,010	3,073,539,693,690
장기미지급금	-	25,000,000	9,355,780,000
장기임대보증금	6,561,803,982,903	6,513,642,251,196	6,031,605,965,283
공사손실충당부채	69,811,980,097	86,027,388,604	51,046,319,395
소송충당부채	30,108,571,292	45,394,014,556	52,359,381,928
퇴직급여충당부채	50,047,615,803	48,230,585,343	44,359,903,967
하자보수충당부채	848,131,398	237,978,818	-
국민연금전환금	(388,200)	(388,200)	(388,200)
부 채 총 계	16,195,363,837,523	16,989,623,051,802	17,148,957,124,360
자 본			
Ⅰ. 자본금	5,435,963,755,605	5,278,668,921,605	5,004,198,294,805
보통주자본금	5,435,963,755,605	5,278,668,921,605	5,004,198,294,805

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
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)
III. 기타포괄손익누계액	(280,426,591)	(6,647,753,012)	(6,647,753,012)
지분법자본변동	(280,426,591)	(6,647,753,012)	(6,647,753,012)
IV. 이익잉여금	1,733,658,214,686	1,404,135,242,469	1,286,858,860,107
법정적립금	527,725,799,472	463,223,789,173	405,789,449,178
임의적립금	876,409,442,997	823,635,070,934	776,643,338,210
미처분이익잉여금	329,522,972,217	117,276,382,362	104,426,072,719
자 본 총 계	7,167,439,651,660	6,674,665,869,002	6,282,951,492,830
부 채 와 자 본 총 계	23,362,803,489,183	23,664,288,920,804	23,431,908,617,190

손익계산서

제 28 기 2016년 12월 31일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
I. 매출액	1,956,020,858,848	2,523,980,418,726	4,365,082,208,225
분양사업수익	1,835,494,271,521	2,399,666,536,019	4,246,658,508,480
임대사업수익	117,570,666,899	118,437,264,958	116,167,539,536
기타사업수익	2,955,920,428	5,876,617,749	2,256,160,209
II. 매출원가	1,765,513,849,939	2,275,804,376,932	3,964,570,495,032
분양사업원가	1,289,527,717,857	1,823,461,345,057	3,573,717,443,819
임대사업원가	475,910,373,111	451,869,492,944	390,797,251,675
기타사업원가	75,758,971	473,538,931	55,799,538
III. 매출총이익(손실)	190,507,008,909	248,176,041,794	400,511,713,193
IV. 판매비와관리비	103,834,012,220	94,248,316,522	123,629,319,751
급여	21,353,517,540	18,775,492,990	17,198,411,090
퇴직급여	3,432,569,060	1,362,151,323	5,784,487,286
복리후생비	3,244,989,157	3,052,214,643	2,760,159,920
여비교통비	1,033,466,107	935,297,522	831,462,292
통신비	451,295,716	431,733,984	403,255,212
전력수도료	661,651,790	643,487,950	602,811,160
연료유지비	161,816,200	166,403,960	129,745,680
세금과공과	21,466,588,303	30,971,925,059	43,959,352,458
소모품비	645,102,089	673,479,377	521,264,289
도서인쇄비	365,369,950	412,088,682	423,804,438
피복비	-	60,230,000	55,670,000
지급임차료	105,965,150	210,567,541	161,654,456
감가상각비	3,878,458,297	3,571,230,837	3,407,732,280
무형자산상각비	427,261,342	517,034,343	653,260,713
수선유지비	2,536,400,931	1,863,281,718	2,133,899,390
대손상각비	8,843,933,039	(5,031,899,987)	1,996,704,362
차량비	168,274,695	58,537,636	75,886,625
보험료	34,989,122	39,988,691	44,785,550
지급수수료	11,070,357,834	9,285,723,155	8,365,361,142
업무추진비	229,358,501	226,600,211	207,668,342

과목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
광고선전비	10,654,039,898	10,402,616,561	10,041,135,490
교육훈련비	566,740,505	666,583,154	702,656,286
조사분석비	10,360,750	804,000	5,592,100
포상비	225,309,000	192,587,000	465,151,817
등기소송비	2,648,083,895	5,512,675,108	2,039,682,522
협회비	57,371,600	8,617,600	10,128,000
회의비	287,769,970	224,606,541	135,686,060
연구비	751,852,346	421,627,250	1,155,606,435
경상개발비	602,249,800	84,942,527	126,265,000
판매수수료	2,035,620,411	2,942,549,197	12,996,901,669
일반관리잡비	505,679,480	486,603,011	311,780,877
판매잡비	5,377,569,742	5,078,534,938	5,921,356,810
V. 영업이익(손실)	86,672,996,689	153,927,725,272	276,882,393,442
VI. 영업외수익	375,291,818,476	80,823,583,054	66,066,675,417
이자수익	17,405,924,564	21,752,778,750	24,231,047,480
임대료	10,539,254,594	8,059,956,957	2,176,206,615
지분법이익	-	432,726,871	218,239,424
지분법적용투자주식처분이익	1,955,224,661	-	-
대손충당금환입	306,555,300	96,680,460	392,776,798
유형자산처분이익	270,913,350,424	3,080,238,218	2,961,421,543
잡이익	74,171,508,933	47,401,201,798	36,086,983,557
VII. 영업외비용	89,492,132,524	54,396,714,539	197,617,171,892
이자비용	20,554,990,422	21,488,912,179	85,268,002,037
기부금	704,572,500	759,690,500	688,457,700
기타의대손상각비	10,049,889,101	-	371,912,596
지분법손실	12,283,301,298	2,747,833,224	343,329,815
유형자산처분손실	14,858,192,219	621,517,864	772,681,673
유형자산손상차손	698,737,585	-	-
소송충당부채전입액	3,200,190,114	3,362,784,663	2,376,160,008
잡손실	27,142,259,285	25,415,976,109	36,128,928,575
전기오류수정손실	-	-	71,667,699,488
VIII. 법인세비용차감전순이익(손실)	372,472,682,641	180,354,593,787	145,331,896,967
IX. 법인세비용(수익)	42,949,710,424	63,078,211,425	40,905,824,248
X. 당기순이익(손실)	329,522,972,217	117,276,382,362	104,426,072,719

자본변동표

제 28 기 2016년 12월 31일 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
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
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)
부의지분법자본변동	-	-	6,367,326,421	-	6,367,326,421
2016.12.31(기말 자본)	5,435,963,755,605	(1,901,892,040)	(280,426,591)	1,733,658,214,686	7,167,439,651,660

현금흐름표

제 28 기 2016년 12월 31일 현재

제 27 기 2015년 12월 31일 현재

제 26 기 2014년 12월 31일 현재

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
1. 영업활동으로 인한 현금흐름	266,440,707,416	1,397,620,468,499	5,219,925,042,157
1. 당기순이익	329,522,972,217	117,276,382,362	104,426,072,719
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	379,309,932,711	355,922,395,687	476,493,514,638
퇴직급여	8,418,086,000	6,064,300,086	12,754,550,240
감가상각비	290,441,943,179	274,735,115,836	255,167,900,662
대손상각비	8,843,933,039	-	1,996,704,362
기타의대손상각비	10,049,889,101	-	371,912,596
재고자산평가손실	10,447,607,998	12,752,692,931	75,216,013,767
공사손실충당부채전입액	12,188,490,710	54,031,869,914	42,810,000,000
유형자산처분손실	14,858,192,219	621,517,864	772,681,673
유형자산손상차손	698,737,585	-	-
무형자산상각비	427,261,342	517,034,343	653,260,713
지분법손실	12,283,301,298	2,747,833,224	343,329,815
하자보수충당부채전입액	610,152,580	237,978,818	-
소송충당부채전입액	3,200,190,114	3,362,784,663	2,376,160,008
잡손실	6,842,147,546	851,268,008	12,363,301,314
전기오류수정손실	-	-	71,667,699,488
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(350,519,844,299)	(71,969,466,566)	(87,133,196,585)
재고자산평가손실환입액	28,464,173,304	33,175,244,776	11,341,802,194
공사손실충당부채환입액	28,403,899,217	19,050,800,705	68,578,661,098
정부보조금수익	1,758,640,297	773,723,514	-
지분법이익	-	432,726,871	218,239,424
지분법적용투자주식처분이익	1,955,224,661	-	-
유형자산처분이익	270,913,350,424	3,080,238,218	2,961,421,543
대손충당금환입	306,555,300	5,128,580,447	392,776,798
소송충당부채환입액	18,485,633,378	10,328,152,035	3,640,295,528
잡이익	232,367,718	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(91,872,353,213)	996,391,157,016	4,726,138,651,385
매출채권의 감소	222,503,323,341	144,105,541,131	320,594,448,710
미수금의 감소	8,779,672,027	11,693,208,481	12,259,359,059

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
미수수익의 감소(증가)	1,557,324,256	(890,800,539)	309,540,282
선급금의 감소(증가)	(777,649,462)	259,270,654	437,101,147
선급비용의 감소(증가)	483,046,315	(429,700,090)	1,157,062,355
유동성이연법인세자산의 감소	2,933,980,260	10,245,955,766	(16,494,887,253)
기타의당좌자산의 감소	-	117,188,341	1,698,788,171
재고자산의 감소(증가)	(373,485,364,471)	545,760,881,400	1,752,827,336,824
장기성매출채권의 감소(증가)	(587,078,170)	1,127,416,390	2,019,681,056
이연법인세자산의 감소(증가)	12,071,530,315	(25,419,251,703)	(65,656,733,236)
미지급금의 증가	12,824,634,460	129,125,345,232	(431,675,425,950)
선수금의 감소	(725,739,759,847)	(104,245,283,405)	1,908,052,078,168
예수금의 증가	145,856,003,915	9,275,420,166	70,914,916,612
미지급비용의 증가(감소)	6,834,578,049	(17,006,957,779)	(27,315,599,868)
당기법인세부채의 증가(감소)	20,882,773,959	(171,048,345,618)	194,992,068,281
예수보증금의 증가	2,740,661,362	107,924,132	65,093,955
임대보증금의 감소	(1,504,631,730)	(6,252,245,776)	(1,702,635,625)
수선마일리지충당부채의 증가	91,080,560	43,703,030	262,552,560
장기임대보증금의 증가	579,289,577,188	481,346,285,913	1,264,155,462,535
이연법인세부채의 감소	-	-	(235,040,499,664)
장기미지급금의 감소	(25,000,000)	(9,330,780,000)	(23,114,104,580)
퇴직금의 지급	(6,601,055,540)	(2,193,618,710)	(2,606,952,154)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(339,115,243,704)	(819,608,346,993)	(1,436,505,812,224)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	709,832,989,601	209,675,731,600	215,921,165,582
단기금융상품의 감소	145,237,232,408	-	-
단기대여금의 감소	169,000,000	15,625,000	52,501,700
지분법적용투자주식의 처분	8,393,630,000	-	-
매도가능증권의 처분	-	-	565,824,717
단기투자증권의 처분	-	2,149,445,000	-
장기대여금의 감소	7,911,336,168	187,913,420	544,768,953
보증금의 감소	140,269,626,008	83,363,848,908	41,928,597,138
공기구비품의 처분	720,000	648,000	1,584,000
차량운반구의 처분	-	12,454,545	8,090,910
건물의 처분	28,667,645	-	-
토지의 처분	36,248,243	-	-
임대주택건물의 처분	133,713,512,214	13,306,483,617	13,543,993,534
임대주택토지의 처분	182,770,014,448	4,940,371,110	5,759,097,910
정부보조금의 수령	91,303,002,467	105,698,942,000	153,516,706,720

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,048,948,233,305)	(1,029,284,078,593)	(1,652,426,977,806)
단기금융상품의 증가	-	429,914,325	582,108,028,044
단기대여금의 증가	144,000,000	40,000,000	50,200,000
지분법적용투자주식의 취득	29,438,000,000	500,000,000	-
장기대여금의 증가	11,618,018,000	264,120,000	803,809,654
보증금의 증가	253,256,705,644	262,996,404,721	225,986,705,500
기계장치의 취득	907,567,523	671,505,364	418,097,937
차량운반구의 취득	-	67,094,470	27,031,830
공기구비품의 취득	1,675,192,258	933,781,689	989,780,474
임대주택건물의 취득	8,031,653,988	8,804,888,648	9,244,651,160
임대주택토지의 취득	1,888,847,489	1,470,437,919	-
건설중인자산의 증가	741,158,698,246	752,795,110,429	832,658,273,207
산업재산권의 취득	4,000,000	-	-
개발비의 증가	326,426,903	20,900,000	140,400,000
소프트웨어의 취득	499,123,254	289,921,028	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(131,903,378,840)	(249,159,141,020)	(3,661,561,691,800)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	1,937,336,928,000	4,133,575,724,000	4,128,931,296,000
단기차입금의 차입	-	-	150,000,000,000
장기차입금의 차입	964,235,694,000	3,088,067,224,000	2,750,986,296,000
사채의 발행	815,806,400,000	786,895,500,000	961,910,000,000
유상증자	157,294,834,000	258,613,000,000	266,035,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,069,240,306,840)	(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	409,265,584,570
유동성사채의 상환	1,029,352,100,000	1,247,215,400,000	4,633,722,900,000
장기차입금의 상환	532,991,856,650	2,310,502,125,470	2,597,503,832,000
증자비용	411,349,980	32,632,990	671,230
IV. 현금의 증가(내세)	(204,577,915,128)	328,852,980,486	121,857,538,133
V. 기초의 현금	682,502,771,788	353,649,791,302	231,792,253,169
VI. 기말의 현금	477,924,856,660	682,502,771,788	353,649,791,302

이익잉여금처분계산서

제 28 기 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 (처분확정일 : 2017년 3월 09일)

제 27 기 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지 (처분확정일 : 2016년 3월 17일)

제 26 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지 (처분확정일 : 2015년 3월 17일)

서울주택도시공사

(단위 : 원)

과 목	제 28 기	제 27 기	제 26 기
I. 미처분이익잉여금	329,522,972,217	117,276,382,362	104,426,072,719
1. 당기순이익	329,522,972,217	117,276,382,362	104,426,072,719
II. 이익잉여금처분액	329,522,972,217	117,276,382,362	104,426,072,719
1. 이익준비금	32,952,297,221	11,727,638,236	10,442,607,271
2. 감채적립금	148,285,337,498	52,774,372,063	46,991,732,724
3. 사업확장적립금	148,285,337,498	52,774,372,063	46,991,732,724
III. 차기이월미처분이익잉여금	-	-	-

5. 재무제표 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 회의명칭을 "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 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.

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.

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 지분율 현황 등은 다음과 같습니다.

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)	-	-	-	-	-	-
알파로스피에프브이(주)(*2)(*4)	-	-	-	-	-	-
서울북함물류프로젝트금융투자(주)(*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)	-	-
서울투자운용(주)(*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 대어금 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.

<전 기>

(단위 : 백만원)						
피투자회사명	기초	취득	지분법 이익(손실)	지분법 자본변동	기타증감	기말
우면산인프라웨이(주) (*1)(*2)	-	-	433	-	(433)	-
(주)세빛섬(*1)(*3)	-	-	-	-	-	-
알파로스피에프비이(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, 누적이반영지분변동액 198백만원(전기발생 지분법이익 433백만원)은 장기대여금의 대손충당금으로 반영하였습니다.

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

(*4) 상기 피투자회사는 청산예정으로 2015년말 기준 재무제표를 입수할 수 없어 전기 중 지분법평가를 수행하지 아니하였으며, 이에 따라 누적이반영지분변동액 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)
알파로스피에프비이(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 임대주택 건물, 임대주택토지 및 재고자산으로 각각 대체되었습니다. 또한, 재고자산에서 558,745백만원, 2,148백만원이 건설중인자산 및 임대주택건물로 대체되었으며, 임대주택 토지에서 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 임대주택건물, 임대주택토지 및 재고자산으로 각각 대체되었습니다. 또한, 재고자산에서 143,602백만원, 720백만원이 건설중인자산 및 임대주택건물로 대체되었으며, 임대주택토지에서 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(이자선 CD+0.12%로 지급) 및 KEB하나은행과 한도액 300,000백만원(이자선 CD+0.12%로 지급)의 상업어음 할인약정을 유지하는 것을 포함하여 부채상환 및 60일 기준 예상 운영비용총당 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
합계	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
합계	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 상기사건과 관련하여 30,109백만원을 총당부채로 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 공사손실총당부채 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 과 세소득을 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)	-
	알파로스피에프브이(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 추징세액으로 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
	알파로스피에프브이(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

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	매출채권	241,751	19,521	8.1%
	미수금	169,912	2,152	1.3%
	장기대여금	240,265	286	0.1%
	장기성매출채권	1,518	15	1.0%
	장기미수금	122,732	10,994	9.0%
	계	776,178	32,968	
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%
	장기성매출채권	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	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	18,785	(5,128)	1,757
4. 기말 대손충당금 잔액 합계	32,968	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	248,444	5,839	9,748	22,253	286,284
	특수관계자	200,220	-	49,409	-	249,629
	계	448,664	5,839	59,157	22,253	535,913
구성비율		84%	1%	11%	4%	100%

2. 재고자산 현황 등

1) 최근 3사업년도 재고자산의 사업부문별 보유현황

(단위 : 백만원)

구분	계정과목	제28기	제27기	제26기	비고
택지개발	분양택지	11,417	11,500	11,641	제품
	택지개발건설계정	2,306,545	2,255,866	2,381,341	재공품
	택지개발용지	2,440,715	2,811,020	3,299,873	원재료
	소계	4,758,677	5,078,386	5,692,855	
주택건설	분양주택(상가)	485,882	524,669	569,384	제품
	주택건설계정	355,723	240,955	199,166	재공품
	건설용지	852,137	778,648	837,111	원재료
	소계	1,693,742	1,544,272	1,605,661	
합계	분양택지	11,417	11,500	11,641	제품
	분양주택(상가)	485,882	524,669	569,384	제품
	택지개발건설계정	2,306,545	2,255,866	2,381,341	재공품
	주택건설계정	355,723	240,955	199,166	재공품
	택지개발용지	2,440,715	2,811,020	3,299,873	원재료
	건설용지	852,137	778,648	837,111	원재료
	합계	6,452,419	6,622,658	7,298,516	
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		27.6	28.0	31.1	
재고자산회전율(회수) [연환산매출원가÷ {(기초재고+기말재고)÷2}]		0.20	0.26	0.43	

2) 재고자산의 실사

- 실사장소 : 마곡, 고덕강일지구
- 실사일 : 2016.12.2
- 실사기준일 : 2016.12.31
- 실사인(회계부 김성석외 3명), 입회인(우리회계법인 이성우 회계사외 1명)
- 차이현황 : 차이내역 없음.

3. 채무증권 발행실적 등

채무증권 발행실적

(기준일 : 2016년 12월 31일)

(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	-
서울주택도시공사	기업어음증권	공모	2016.10.10	100,000	1.44	A1(한기평,NICE)	2017.10.16	미상환	신한은행
서울주택도시공사	기업어음증권	공모	2016.10.24	50,000	1.46	A1(한기평,NICE)	2017.10.24	(주1)	우리금융
서울주택도시공사	기업어음증권	공모	2016.10.24	50,000	1.46	A1(한기평,NICE)	2017.10.24	(주2)	한화증권
서울주택도시공사	기업어음증권	공모	2016.10.25	50,000	1.47	A1(한기평,NICE)	2017.10.25	미상환	KEB하나은행
서울주택도시공사	-	사모	2016.10.31	202	1.317	AAA(한기평,NICE)	2019.10.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.11.30	3,197	1.325	AAA(한기평,NICE)	2019.11.30	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.11.30	1,116	1.329	AAA(한기평,NICE)	2019.11.30	미상환	-
서울주택도시공사	기업어음증권	공모	2016.12.05	100,000	1.64	A1(한기평,NICE)	2017.10.16	(주3)	신한은행
서울주택도시공사	-	사모	2016.12.31	26,011	1.325	AAA(한기평,NICE)	2019.12.31	미상환	-
서울주택도시공사	-	사모	2016.12.31	919	1.531	AAA(한기평,NICE)	2019.12.31	미상환	-
합 계	-	-	-	1,165,806	-	-	-	-	-

(주1)중도상환: 2016.11.24, (주2)중도상환: 2016.11.24, (주3)중도상환: 2016.12.30

※ 증권종류 "-": 특수채, ※ 발행방법 "사모": 용지보상채

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2016년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환	공모	-	-	150,000	-	-	-	-	-	150,000
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
잔액	합계	-	-	150,000	-	-	-	-	-	150,000

※ 현재 발행된 기업어음증권 기준

전자단기사채 미상환 잔액

(기준일: 2016년 12월 31일)

(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 미상환 잔액

(기준일: 2016년 12월 31일)

(단위: 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	990,000	320,000	610,000	120,000	-	-	-	2,040,000
	사모	24,836	6,896	85,806	-	-	-	-	117,538
	합계	1,014,836	326,896	695,806	120,000	-	-	-	2,157,538

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일: 2016년 12월 31일)

(단위: 백만원)

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

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일: 2016년 12월 31일)

(단위: 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 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(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
제 28 기 (당기)	2016.02.12	임대주택 내용연수 변경 에 대한 타당성 검토	2016.03.31	20,377,000원	-
	-	-	-	-	-
제 27 기 (전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제 26 기 (전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

V. 이사의 경영진단 및 분석의견

1. 개요

당 공사는 "서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례"에 의거 설립된 지방공사로서 89년 설립한 이래 택지개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급, 관리 등을 통하여 시민의 주거생활의 안정과 복지향상에 기여하며 2016년도 결산결과 3,295억원의 당기순이익이 발생하였습니다.

마곡, 상계, 신정4 등 주택분양 및 문정, 마곡, 세곡2 등 택지매각에 따라 1조 9,560억원의 매출액을 달성하였고, 자산총액은 23조 3,628억원으로 전년대비 3,015억원 감소하였으며, 부채총액은 16조 1,954억원으로 전년대비 7,942억원 감소하였습니다.

지속적인 공공주택 공급과 서울시민의 주거안정에 기여하기 위해 서울시의 협조 및 다양한 자금조달 기법 등을 활용, 기업환경변화에 적극적으로 대응하여 임대주택 8만호 건설사업 등 주요 업무를 차질없이 추진할 계획입니다.

2. 재무상태 및 영업실적

가. 재무상태 : 총자산 23조 3,628억원, 부채비율 226%

나. 경영성과 : 당기순이익 3,295억원

(단위 : 억원)

구분	2016회계연도(a)	2015회계연도(b)	증감 (a-b)
총 자산	233,628	236,643	△3,015
총 부 채	161,954	169,896	△7,942
총 자 본	71,674	66,747	4,927
총 수 익 <매출액>	23,312 <19,560>	26,048 <25,240>	△2,736 <△5,680>
총 비 용 <매출원가>	20,017 <17,655>	24,875 <22,758>	△4,858 <△5,103>
당기순이익 <매출총이익>	3,295 <1,905>	1,173 <2,482>	2,122 <△577>

다. 재무상태 분석

(단위 : 억원)

과 목	2016년	2015년	증 감	
			금액	증감율
○ 유동자산	78,833	84,775	△5,942	△7.0%
당좌자산	14,309	18,548	△4,239	△22.9%
재고자산	64,524	66,227	△1,703	△2.6%
○ 비유동자산	154,795	151,868	2,927	1.9%
투자자산	2,637	2,427	210	8.7%
유형자산	143,006	141,946	1,060	0.7%
무형자산	11	7	4	57.1%
기타비유동자산	9,141	7,488	1,653	22.1%
자산합계	233,628	236,643	△3,015	△1.3%
○ 유동부채	47,521	56,126	△8,605	△15.3%
○ 비유동부채	114,433	113,770	663	0.6%
부채합계	161,954	169,896	△7,942	△4.7%
○ 자본금	54,360	52,787	1,573	3.0%
○ 자본조정	△19	△15	△4	△26.7%
○ 이익잉여금	17,336	14,041	3,295	23.5%
○ 기타포괄손익누계액	△3	△66	63	95.5%
자본합계	71,674	66,747	4,927	7.4%

□ 자산규모

- 자산총액 23조 3,628억원으로 2015년말 대비 3,015억원 감소
- 예금 및 마곡·신정4보금자리 매출채권 등 당좌자산 4,239억원 감소
- 마곡 등 택지매각에 따른 재고자산 1,703억원 감소
- 고덕강일, 위례 임대주택 등 비유동자산 2,927억원 증가

□ 부채규모

- 부채총액은 16조 1,954억원으로 2015년말 대비 7,942억원 감소
- 금융부채 : 전세임대사업등 관련 주택도시기금은 증가한 반면, 공모사채·중장기 할인어음 상환, 서울시 재정투융자금 상환으로 2015년말 대비 2,888억원 감소

○ 비금융부채 : 마곡· 문정· 세곡2 등 분양선수금 감소 및 장기전세주택 처분 관련 임대보증금 감소로 2015년말 대비 5,054억원 감소

□ 자본규모

- 자본총액은 7조 1,674억원으로 2015년말 대비 4,927억원 증가
- 주요원인은 서울시 현금출자 1,573억원과 당기순이익 3,295억원에 기인함

라. 경영성과 분석

(단위 : 억원)

과 목	2016년	2015년	증 감	
			금액	증가율
매출액	19,560	25,240	△5,680	△22.5%
- 주택건설사업	2,031	4,429	△2,398	△54.1%
- 분양택지	16,324	19,568	△3,244	△16.6%
- 임대사업	1,176	1,184	△8	△0.7%
- 기타사업	29	59	△30	△50.8%
매출원가	17,655	22,758	△5,103	△22.4%
- 주택건설사업	1,988	3,620	△1,632	△45.1%
- 분양택지	10,907	14,614	△3,707	△25.4%
- 임대사업	4,759	4,519	240	5.3%
- 기타사업	1	5	△4	△80.0%
매출총이익	1,905	2,482	△577	△23.2%
- 판매비와관리비	1,038	942	96	10.2%
영업이익	867	1,540	△673	△43.7%
- 영업외수익	3,752	808	2,944	364.4%
- 영업외비용	895	544	351	64.5%
경상이익	3,724	1,804	1,920	106.4%
세전순이익	3,724	1,804	1,920	106.4%
- 법인세비용	429	631	△202	△32.0%
당기순이익	3,295	1,173	2,122	180.9%

□ 매출액 추이

○ 2016년 매출액은 1조 9,560억원으로 2015년 2조 5,240억원 대비 5,680억원 감소

□ 영업이익 추이

○ 2016년 영업이익은 867억원으로 2015년 1,540억원 대비 673억원 감소

□ 당기순이익 추이

○ 2016년 당기순이익은 3,295억원으로 2015년 1,173억원 대비 2,122억원 증가

3. 유동성 및 자금조달원천 및 중요한 자금지출에 관한 사항

당 공사는 공사보유 사업지의 우수성과 서울특별시의 지원으로 인한 안정성 등 우수한 신용등급을 바탕으로 안정적으로 자금조달을 하고 있습니다.

가. 자금조달에 관한 사항

(1) 단기차입금

해당사항 없음

(기준일 : 2016년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

차입처	종류	발행일	상환일	이자율(%)	당기말 잔액	전기말 잔액
-	-	-	-	-	-	-
합계					-	-

(2) 사채

당기말 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

(단위 : 백만원)					
종 류	발행일	상환일	이자율(%)	당 기 말	전 기 말
	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	-
	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

(단위 : 백만원)					
종 류	발행일	상환일	이자율(%)	당 기 말	전 기 말
	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

(3) 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)					
차입처	종 류	당 기 말		전 기 말	
		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

(단위 : 백만원)					
차입처	종류	당기말		전기말	
		연이자율(%)	금액	연이자율(%)	금액
소 계		1.47	3,775,863		3,851,105
유동성장기부채			(187,907)		(506,485)
합 계			3,587,956		3,344,620

(4) 장기차입금 및 사채의 연도별 상환계획

당기말 사채 및 장기차입금의 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

4. 부외거래

III. 재무에 관한 사항의 5.재무제표 주석 참조

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 5명의 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

회차	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사별 찬성여부									
				(공석)	서종화	기노채	이민아	김경호	임도빈	김용남	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	
회차	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사별 찬성여부									
				(공석)	(공석)	기노채	이민아	김경호	임도빈	정유승	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	찬성	불참	찬성
		○제547호 : 2016년도 중장기 재무관리 계획(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제548호 : 사회주택 토지임대료 이자율 조정(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제549호 : 정릉공공주택지구 조성 신규사업 추진(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
		○제550호 : 가양동 R&D모듈러주택 사업추진	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	찬성
311회	2016.10.07	○제551호 : 이사회 추천 임원추천위원회 위원 선임(안)	선임의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참	
		○제552호 : 서울주택도시공사 정관 및 직제 규정 개정(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참	
		○제553호 : 관악구 강남아파트 주택재건축 정비사업 신규사업 추진(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제554호 : 오류1동 주민센터 복합화사업 시행(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참	

312회	2016.10.26	○제555호 : 관악구 강남아파트 도시정비리츠 출자사업 시행(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제556호 : 재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제557호 : 서울리츠 1호 출자금 증액 시행(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
		○제558호 : 대형장기전세주택 매각 및 공사의 리츠 출자 시행(안)	원안의결	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성	불참	불참
313회	2016.11.24	○제559호 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 중 개정 건의(안) 및 서울주택도시공사 정관 중 개정(안)	원안의결	-	-	찬성	불참	찬성	찬성	불참	불참
		○제560호 : 2016년도 제1회 추가경정 예산(안)	원안의결	-	-	찬성	불참	찬성	찬성	불참	불참
		○제561호 : 내곡지구 주차장(2) 부지 재매입 (재산의 취득) 시행(안)	원안의결	-	-	찬성	불참	찬성	찬성	불참	불참

회차	개최일자	의안내용	가결여부	사외이사별 찬성여부							
				(공석)	(공석)	기노채	(공석)	김경호	임도빈	정유승	한영희
314회	2016.12.07	○제562호 : 기구 설치 및 정원 조정을 위한 직제개편(안)	원안의결	-	-	찬성	-	찬성	찬성	불참	불참
		○제563호 : 사장 경영성과계약서(안)	원안의결	-	-	찬성	-	찬성	찬성	불참	불참
315회	2016.12.28	○제564호 : 2017년 주요 사업계획(안)	원안의결	-	-	찬성	-	찬성	찬성	불참	불참
		○제565호 : 2017년도 예산(안)	원안의결	-	-	찬성	-	찬성	찬성	불참	불참
		○제566호 : 공무직(가칭) 직접 고용계획(안)	수정의결	-	-	찬성	-	찬성	찬성	불참	불참

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	"	"	"	
주거복지본부장	등기임원	신범수	"	"	"	
사외이사	등기임원	기노채	"	"	"	
사외이사	등기임원	김경호	"	"	"	
사외이사	등기임원	임도빈	"	"	"	
당연직이사	등기임원	한영희	"	서울시 공무원	당연직	
당연직이사	등기임원	정유승	"	서울시 공무원	당연직	

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사의 인적사항

성명	주요경력	상임/비상임	비고
김 현 식	- 서울시 환경에너지기획관 - 서울시 보행친화기획관 - 서울시 도시안전과장	상임	임용일 2016. 1. 1.

나. 감사의 독립성

(1) 감사의 임면

- 감사는 지방공기업의 경영에 관한 전문적인 식견과 능력이 있는 사람 중에서 서울특별시장이 임면하며, 감사를 임명할 경우 임원추천위원회가 공개모집하여 추천한 사람 중에서 임명하고 있습니다(지방공기업법 제58조).
- 감사의 임기는 3년으로 하며, 임원추천위원회의 심의를 거쳐 1년 단위로 연임될 수 있습니다. 이 경우 서울특별시장은 경영성과계약 이행실적 또는 직무이행 실적 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.(2016년도 : 7회 참석)

- 내부 감사부서는 공사 업무 전반에 대한 감사를 수행하고 있으며, 2016년도 중 종합감사 2회, 특정감사 4회를 실시하여 22명에 대하여 주의 또는 경고 등 신분상 조치를 요구하였고 42건에 대하여 시정 또는 개선 등 행정상 조치를 요구하였습니다. 또한, 6회에 걸쳐 공직기강 확립을 위한 복무점검을 실시하였고 1,246건에 대한 일상감사를 실시하였으며 87건에 대한 감사의견을 제시하여 해당부서에서 필요한 조치를 취하도록 하였습니다.

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 12월 31일)

(단위: 주, %)

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	-
계		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

주식 소유현황

(기준일: 2016년 12월 31일)

(단위: 주)

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 12월 말 현재, 당사의 임원은 총 9명으로 전원 등기임원입니다.

(기준일 : 2016년 12월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식		
변창홍	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
신범수	남	1960.08	주거복지 본부장	등기임원	상근	주거복지본부 업무총괄	- SH공사 공공개발사업본부장 - SH공사 강남주거복지센터장 - SH공사 기획경영처장	-	-	2016.12.20 ~2019.12.19	2019.12.19
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 이 사	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 이 사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울시 예산담당관 - 서울시 노동정책과장 - 서울시 장애인복지과장	-	-	2016.07.01 ~2016.12.31	2016.12.31
정유승	남	1960.11	당연직 이 사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울시 동북4구사업단장 - 서울시 건축정책추진단장 - 서울시 문화시설사업단장	-	-	2015.07.01 ~재직기간	-
기노채	남	1961.04	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 하우스집중주택협동조합 대표 - 아틀리에(주) 대표이사 - 리얼파트너즈(주) 대표이사	-	-	2013.11.29 ~2017.11.28	2017.11.28
서종화	남	1965.09	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 노원투터협동조합 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

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식		
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 - ㈜동일건설 부사장	-	-	2015.12.01 ~2018.11.30	2018.11.30
이원목	남	1964.10	당연직 이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울시 교통정책과장 - 서울시 보행자전거과정 - 서울시 투자유치과장	-	-	2017.01.01 ~재직기간	-
장달수	남	1958.08	건설안전 사업 본부장	등기임원	상근	건설안전 사업본부 업무총괄	- SH공사 계획설계1처장 - SH공사 재생공사처장 - SH공사 재생건축팀장	-	-	2017.01.19. ~2020.01.18.	2020.01.18
이태규	남	1955.06	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 서울신용보증재단 감사실장 - 신용협동조합 대표감사 - 국민은행 지점장	-	-	2017.01.11 ~2020.01.10	2020.01.10
정운현	남	1959.09	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 하태터앤미디어 공동대표 - 한국언론진흥재단 이사 - 친일반민족행위진상규명위원회 사무처장	-	-	2017.01.11 ~2020.01.10	2020.01.10
하성규	남	1947.09	사외이사	등기임원	비상근	공사업무 심의의결	- 한국주택관리연구원장 - 한국철도공사 비상임이사 - 중앙대 부동산학과 교수	-	-	2017.01.11 ~2020.01.10	2020.01.10

※ 당연직이사 변경(김용남 → 한영희 → 이원목)

※ 16.6.29. 기획경영본부장 김우진 의원면직, 16.5.4. 사외이사 서종화 의원 면직

※ 17.1.19. 건설안전사업본부장 장달수 신규 선임, 17.1.11자로 사외이사
이태규, 정운현, 하성규 신규 선임

※ 16.11.4. 택지사업본부장 정현규 임기만료

○ 직원 현황

당사는 2016년 12월말 기준으로 총 747명의 직원을 고용하고 있으며, 평균 근속연수는 14.7년입니다. 2016년 4분기까지 전 직원에게 지급된 급여총액은 44,865백만원이고, 1인 평균급여액은 60백만원입니다.

(기준일: 2016년 12월 31일)

(단위: 원)

사업부문	성별	직원수				합계	평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자						
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)					
사무	남	188	-	-	-	188	18.5	12,801,167,400	68,091,320	-
사무	여	111	-	-	-	111	10.2	4,501,110,520	40,550,550	-
기술	남	310	-	-	-	310	15.2	19,821,337,010	63,939,800	-
기술	여	59	-	-	-	59	8.5	2,274,115,470	38,544,330	-
관리직	남	20	-	-	-	20	24.9	1,460,976,800	73,048,840	-
관리직	여	3	-	-	-	3	25.5	215,192,700	71,730,900	-
전문직	남	6	-	22	-	28	6.0	1,955,989,840	69,856,780	-
전문직	여	1	-	12	-	13	4.1	761,725,850	58,594,300	-
전문위원	남	14	-	-	-	14	-	999,442,220	71,388,730	-
전문위원	여	1	-	-	-	1	-	74,521,500	74,521,500	-
합계		747	-	34	-	747	14.7	44,865,579,310	60,061,020	-

※ 임원 및 정원 외 인력 제외

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

해당사항 없음.

(단위: 원)

구분	인원수	주주총회 승인금액	비고
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 보수지급금액

당사는 2016년 12월말 기준으로 등기임원은 상임이사 3명, 사외이사 5명, 감사 1명으로 구성되어 있습니다. 2016년 4/4분기까지 이사 및 감사에게 지급한 총액은 609백만원입니다.

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
11	609,441,453	55,403,770	당연직이사 2명 제외

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	5	452,701,080	90,540,220	재직3, 퇴직2 퇴직금 포함
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	5	63,933,333	12,786,670	서울시 당연직이사 2명은 보수미지급으로 제외, 재직3, 퇴직2
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	92,807,040	92,807,040	-

3. 이사·감사의 보수지급기준

- 신규임원 연봉 : 투자기관 신규임용 기본연봉 관리기준에 의해 서울시에서 결정
- 임원 연봉 조정 : 경영평가 결과에 따라 차등 인상/삭감
- 평가급 지급률 : 지방공기업 예산편성기준의 범위내에서 서울시장이 결정

- 사장에 대한 평가급 지급률

경영평가등급	지급률	비고
가	301~400%	-
나	201~300%	-
다	100~200%	-
라	0%	익년도 연봉 동결
마	0%	익년도 연봉 5~10% 삭감

- 임원급에 대한 평가급 지급률

경영평가등급	지급률	비고
가	201~300%	-
나	151~200%	-
다	100~150%	-
라	0%	익년도 연봉 동결
마	0%	익년도 연봉 5~10% 삭감

<이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

해당사항 없음

(단위: 천원)

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 55억원 (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 15억원(15%)
 - 설립일 : 2016.06.29

- (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
 - 사업목적 : 부동산투자회사(REITs)
 - 주주현황 : 서울주택도시공사 119.28억원 (100%)
 - 설립일 : 2016.10.14.

- (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
 - 사업목적 : 부동산투자회사(REITs)
 - 주주현황 : 서울특별시 242.8억원(73%), 서울주택도시공사 90억원(27%)
 - 설립일 : 2016.10.14.

나. 타법인 출자현황

<용산국제업무지구 조성 사업>

- 사업목적 : 용산철도정비창 부지와 서부이촌동을 통합개발하여 국제업무기능을 갖춘 명품 수변도시 조성
- 사업명 : 용산국제업무지구 조성 PF사업

- 위 치 : 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 계획일환으로 시민들에게 수변 문화 체험 기회 제공 및 문화, 관광 거점 조성
- 사업명 : 세빛둥둥섬 조성 및 운영사업
- 위 치 : 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
- 위 치 : 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(롯데글로벌로지스로 사명변경), 현대건설 등 11개사, 자본금 500억원 [서울주택도시공사 99.5억원(지분 19.9%)]

타법인출자 현황

(기준일: 2016년 12월 31일)

(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	-	84,811	-3,220
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	-	-	-
우연산 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	-	-	-2,963	1,990	19.9	3,074	400,432	-15,204
서울복합물류 자산관리(주)	2011.07.29	자산관리 운용처분 업무	99.5	20	19.9	99.5	-	-	-	20	19.9	99.5	632	13

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						
(주)서울리츠 임대주택제1호 위탁관리 부동산투자회사	2015.12.28	부동산 투자회사 발기설립	500	100	100	500	1,000	5,000	-49	1,100	100	5,451	5,566	-19
서울투자운용(주)	2016.06.02	자산관리회사 설립	3,510	-	-	-	702	3,510	-346	702	35.1	3,164	9,073	-985
(주)서울리츠 임대주택제2호 위탁관리부동산 투자회사	2016.12.23	부동산 투자회사 발기설립	-	-	-	-	820	11,928	-19	820	100	11,909	11,989	-
(주)서울리츠 임대주택제3호 위탁관리부동산 투자회사	2016.12.22	부동산 투자회사 발기설립	-	-	-	-	1,800	9,000	-9,000	1,800	27	-	1,093,855	-1,360
합 계				20,601	-	6,636.5	2,992	29,438	-12,377	23,593	-	23,697.5	1,606,358	-20,775

* 드림허브 프로젝트 금융투자(주), 알파로스 피에프브이(주), 알파로스 복합개발(주)은 2016.12월 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
대법원 2016다52173	심상진외105	당사	부당이득금반환	3,051	3심 계류중
대법원 2016다267043	최성식외30	당사	부당이득금반환	31	3심 계류중

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

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

해당사항 없음

다. 채무보증 현황

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

라. 채무인수약정 현황

해당사항 없음

마. 그 밖의 우발채무 등

Ⅲ. 재무에 관한 사항 5.재무제표 주석을 참조

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
온실가스(tCO2-eq)	2,592.19	2,351.24	1,810.32	1,968.98	2,048.50	2,011.59
에너지(TJ)	54.22	42.51	36.62	36.87	38.51	40.24

※ 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