

영 업 보 고 서

2021년 10월 01일부터

2021년 12월 31일까지

주택도시보증공사

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
 - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
 - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
 - 가. 원천별 수입금액
 - 나. 부문별 수입금액 명세
 - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
 - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
 - 가. 차입내역
 - 나. 차입처 등

영 업 보 고 서 (제 3 기 4 분기)

주택도시보증공사

2021년 10월 01일부터
2021년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2019.11.29. 주택도시보증공사 자산관리회사 경영인가(부동산산업과-3332)
2019.12.11. (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사 수탁
2021.12.29. 주택도시보증공사 자산관리회사 변경인가(부동산산업과-5197)
2021.12.29. (주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사 수탁

2. 영업의 개요

주택도시기금법 제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제10조제2항에 따른 기금의 운용·관리에 관한 사무
 2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
 3. 제2호에 따른 보증을 이행하기 위한 주택의 건설 및 하자보수 등에 관한 업무와 구상권 행사를 위한 업무
 4. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사등이 발행한 유동화증권에 대한 보증업무
 5. 제4호에 따른 유동화전문회사등으로부터 「자산유동화에 관한 법률」 제10조제1항에 따라 위탁받은 유동화자산의 관리에 관한 업무
 6. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분의 수탁
 7. 국가·지방자치단체·공공단체 등이 위탁하는 업무
 8. 제1호부터 제7호까지의 업무와 관련된 조사 및 연구
 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무
- ② 공사는 제1항제1호 및 제2호에 따른 업무의 수행을 위하여 부동산(건축 중인 건물을 포함한다)에 관한 권리를 신탁받을 수 있다. 이 경우 공사의 신탁의 인수에 관하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 공사는 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 출자 또는 출연할 수 있다.

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
해당사항 없음				

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
권형택	대표이사	2021-04-23	2024-04-22	김포골드라인운영 대표	상근	비해당
이병훈	부사장	2020-10-31	2022-10-30	국토교통부 동서남내륙권발전기획단 기획관	상근	비해당
전대현	상임이사	2019-04-30	2021-04-29	주택도시보증공사 기획조정실장	상근	비해당
김희곤	상임이사	2020-05-25	2022-05-24	주택도시보증공사 인사처장	상근	비해당
노용기	감사	2020-09-28	2022-09-27	KDB산업은행 유럽 행장	상근	비해당
권해상	비상임이사	2021-02-04	2023-02-03	국가경영연구원 원장	비상근	비해당
최은영	비상임이사	2020-12-24	2022-12-23	한국도시연구소 소장	비상근	비해당
권상대	비상임이사	2020-12-24	2022-12-23	(前)서울지방국토관리청 청장	비상근	비해당
김경지	비상임이사	2019-04-02	2022-04-01	김경지 법률사무소 변호사	비상근	비해당
문소영	비상임이사	2019-04-02	2022-04-01	서울신문 논설실장	비상근	비해당
신성호	비상임이사	2019-04-02	2022-04-01	법무법인 목민 변호사	비상근	비해당
김재승	비상임이사	2021-12-06	2023-12-05	단국대 행정법무대학원 초빙교수	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
팀장	최우석	주택도시보증공사(2006.05~)
차장	김범준	주택도시보증공사(2018.07~)
과장	김형근	주택도시보증공사(2018.11~)
대리	이철수	주택도시보증공사(2018.08~)
대리	최영우	주택도시보증공사(2018.11~)
대리	이예본	주택도시보증공사(2018.11~)
선임주임	주영환	주택도시보증공사(2021.10~)
계	7 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
주택도시보증공사	2019.11.29	서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여 의도동 태흥빌딩) (Tel : 02-3771-6356) (fax : 02-3771-6360)	10
* 리츠자산관리센터 직원수			

7. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 4 분기 20 21 년 12 월 31 일 현재
 전기 제 2 기 기말 20 20 년 12 월 31 일 현재

회사명: 주택도시보증공사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 4 분기		제 2 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		4,907,222,047,746		5,544,554,705,087
현금및현금성자산	87,222,047,746		54,554,705,087	
기타예치금	4,820,000,000,000		5,490,000,000,000	
2. 유가증권		2,351,183,188,708		1,232,918,376,361
당기손익인식금융자산	311,183,188,708		312,918,376,361	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	2,040,000,000,000		920,000,000,000	
관계기업투자	0		0	
종속기업투자	0		0	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		243,115,628,976		255,876,653,649
대여금	11,204,623,275		14,136,083,952	
매입대출채권	228,437,256,262		236,035,825,372	
신탁계정대	0		0	
기타	3,473,749,439		5,704,744,325	
4. 재고자산				
5. 유형자산		82,551,030,543		83,251,314,854
토지	12,584,481,589		12,353,983,649	
건물	56,746,698,483		58,429,164,687	
기타	13,219,850,471		12,468,166,518	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		787,262,962,242		689,770,493,503
매출채권	0		0	
미수금	13,310,609,596		15,765,036,347	
미수수익	71,890,839,888		114,125,414,244	
선급금	7,923,942,710		734,328,143	
선급비용	40,760,395		25,420,479	
보증금	32,370,058,242		26,777,612,974	
파생상품자산	0		0	
무형자산	8,255,219,512		11,922,352,198	
이연법인세자산	101,472,108,332		107,901,298,978	
매각예정자산	0		0	
기타	551,999,423,567		412,519,030,140	
자 산 총 계		8,371,334,858,215		7,806,371,543,454
II. 부 채				
1. 차입부채		108,672,040,000		112,319,150,000
차입금	108,672,040,000		112,319,150,000	
사채	0		0	
2. 기타부채		1,651,281,062,192		1,759,743,437,611
매입채무				
미지급금	17,333,047,692		14,815,590,336	
미지급비용	16,083,849,290		10,291,063,729	
선수수익	1,593,539,171		4,349,881,367	
선수금	434,787,938		9,694,511	
예수금	40,391,517,093		31,068,369,174	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	0		0	
충당부채	12,568,645,825		10,966,838,180	
당기법인세부채	84,925,244,155		24,436,076,145	
기타	1,477,950,431,028		1,663,805,924,169	

부 채 총 계		1,759,953,102,192		1,872,062,587,611
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		3,444,220,225,000		3,265,288,315,000
보통주자본금	3,444,220,225,000		3,265,288,315,000	
종류주자본금	0		0	
2. 자본잉여금		247,810,762,648		36,742,681,612
주식발행초과금	247,810,762,648		36,742,681,612	
기타	0		0	
3. 자본조정		(557,395,748,383)		(557,395,748,383)
주식할인발행차금	0		0	
기타	(557,395,748,383)		(557,395,748,383)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익	0		0	
기타	0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		3,476,746,516,758		3,189,673,707,614
자 본 총 계		6,611,381,756,023		5,934,308,955,843
부 채 및 자 본 총 계		8,371,334,858,215		7,806,371,543,454

8. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 4 분기
전기 제 2 기 4 분기

20 21 년 1 월 1 일 ~ 20 21 년 12 월 31 일
20 20 년 1 월 1 일 ~ 20 20 년 12 월 31 일

회사명: 주택도시보증공사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	247,187,544,979	792,275,789,276	240,959,827,780	975,997,510,192
1. 수수료수익	72,167,985	280,667,985	69,500,000	278,000,000
신탁보수	0	0	0	0
대리업무보수	0	0	0	0
리츠자산관리보수	72,167,985	280,667,985	69,500,000	278,000,000
리츠자산매입수수료수익	0	0	0	0
리츠운용수수료수익	72,167,985	280,667,985	69,500,000	278,000,000
리츠자산매각수수료수익	0	0	0	0
리츠운용관련기타수익	0	0	0	0
기타	0	0	0	0
2. 유가증권관련이익	(527,392,313)	1,592,945,088	2,881,453,290	4,171,731,375
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	6,508,602,001	6,508,749,346	10,744,190,518	16,020,238,452
5. 이자수익	29,986,219,585	111,350,856,769	30,668,504,316	130,741,540,696
6. 배당금수익	113,645,090	585,413,800	0	467,636,566
7. 기타의 영업수익	211,034,302,631	671,957,156,288	196,596,179,656	824,318,363,103
II. 영업비용	93,265,052,618	298,206,640,511	117,459,599,146	583,397,317,273
1. 이자비용	1,145,700,778	3,665,912,579	1,558,234,404	7,169,839,152
차입금	189,250,920	517,399,890	92,466,020	504,983,150
사채	0	0	0	0
기타	956,449,858	3,148,512,689	1,465,768,384	6,664,856,002
2. 유가증권관련손실	0	354,027,880	328,098,802	328,098,802
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	(1,832,035,292)	157,111,214	(3,184,733)	180
5. 판매비와관리비	57,791,638,236	164,383,183,477	42,479,590,840	152,575,954,141
급여	14,753,517,232	68,265,566,802	12,824,571,332	62,178,843,730
퇴직급여	1,855,757,966	6,994,692,429	1,561,490,414	6,810,099,704
복리후생비	2,588,894,919	9,734,177,537	2,712,425,547	9,766,710,084
임차료	1,405,579,773	4,411,888,371	952,386,260	3,718,221,772
지급수수료	12,335,431,712	36,986,285,779	9,628,828,992	28,829,429,747
접대비	119,966,200	319,824,460	111,971,550	332,972,250
감가상각비	3,807,351,115	14,555,045,685	3,921,092,840	17,005,566,256
세금과공과	88,883,642	1,357,853,362	235,474,880	621,000,178
기타	20,836,255,677	21,757,849,052	10,531,349,025	23,313,110,420
6. 기타영업비용	36,159,748,896	129,646,405,361	73,096,859,833	423,323,424,998
III. 영업이익	153,922,492,361	494,069,148,765	123,500,228,634	392,600,192,919
IV. 영업외수익	127,129,762	619,948,424	412,511,819	913,426,971
이자수익	39,446,280	158,776,670	51,700,280	168,620,740
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
유형자산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
임대료수익	0	0	0	0
상각채권추상이익	0	0	0	0
충당부채환입	0	0	0	0
기타	87,683,482	461,171,754	360,811,539	744,806,231

V. 영업외비용	1,298,974,046	9,442,553,980	1,549,520,656	10,069,680,087
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
유형자산관련손실(처분손실 등)	23,389,195	23,436,195	91,570,773	296,772,762
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
기부금	1,092,644,000	9,217,712,000	1,456,544,000	9,582,560,000
충당부채전입	0	0	0	0
기타	182,940,851	201,405,785	1,405,883	190,347,325
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	152,750,648,077	485,246,543,209	122,363,219,797	383,443,939,803
VII. 법인세비용(수익)	48,449,172,711	123,260,749,116	63,078,799,819	70,008,097,402
VIII. 당기순이익(손실)	104,301,475,366	361,985,794,093	59,284,419,978	313,435,842,401
IX. 기타포괄이익(손실)	3,190,447,124	(1,973,285,599)	(837,545,645)	(837,545,645)
X. 총포괄이익(손실)	107,491,922,490	360,012,508,494	58,446,874,333	312,598,296,756
X I. 주당이익	224	818	138	730

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	2019-12-11	위탁회사의 청산 종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)도시재생공간지원제1호위 탁관리부동산투자회사	2021-12-29	위탁회사의 청산 종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
주택도시기금법 상의 업무 - 주택도시기금의 운용관리의 관한 사무 - 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령 령으로 정하는 보증업무 등	주택도시기금법	1999.06.03	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	2,076	12,516	11,036	3,556	유상증자, 정기예금 등
(주)도시재생공간지원제1호위 탁관리부동산투자회사		236	1	235	유상증자 등
총 계	2,076	12,752	11,037	3,791	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	(주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	연 278,000,000원(VAT별도) 매분기 지급
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	연 360,000,000원(VAT포함) 매분기 지급
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	72.2	0.03%	부가세 별도
기타수익	247,243	99.97%	
총수익	247,315	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1.(주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사	69.5	96.26%	
2. (주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사	2.7	3.74%	
수수료 계	72.2	100.00%	부가세 □

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
그외영업수익	247,115	99.95%	
영업외수익	127	0.05%	
수익 계	247,243	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
영업비용	93,265	65.21%	
영업외비용	1,299	0.91%	
법인세비용	48,449	33.88%	
비용 계	143,013	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
출자전환주식	8,768	경남기업 : 0.04% 대우산업개발(주) : 0.01% 범양자산관리(주) : 0.26% 신구건설(주) : 0.07% 에스지신성건설(주) : 0.76% 한국자산신탁(주) : 1.90% (주)동양건설산업 : 0.19% 흥한산업(주) : 0.00% (주)우방 : 0.38% 우림건설(주) : 3.35% 중앙산업(주) : 1.92% 대우자동차판매(주) : 0.05% 세종건설(주) : 12.33% 인환건설(주) : 2.45% 새롬성원산업(주) : 0.12% 우정건설(주) : 2.02% 월드건설산업(주) : 1.15% (주)일등건설 : 5.31% 남양건설(주) : 3.15% 남진건설(주) : 0.88% 삼능건설(주) : 0.2% 성원건설(주) : 3.17% 성원산업개발(주) : 12.87% (주)멜드건설 : 0.64%		
합 계	8,768	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금					
장기차입금	112,319	17,271	20,918	108,672	
유동성차입금					
차입금 총계	112,319	17,271	20,918	108,672	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
서울시 등	2011-02-16~	108,672	0.0%~0.5%	만기일시상환 (정비사업대하자 금, 리모델링대 하금)	108,672
차입금 총계	-	108,672	-	-	108,672