

영 업 보 고 서

2020년 04월 01일부터

2020년 06월 30일까지

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 2 기 2 분기)

주택도시보증공사

2020년 04월 01일부터

2020년 06월 30일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2019. 11. 29. 주택도시보증공사 자산관리회사 경영인가(부동산산업과-3332)

2019. 12. 11. (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사 수탁

2. 영업의 개요

주택도시보증법 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 이사회 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
해당사항없음				

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
이재광	대표이사	2018-03-08	2021-03-07	이에스지모네타(주) 대표	상근	비해당
김태복	부사장	2018-10-01	2020-09-30	국토교통부 행복청 기반시설국장	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
박문찬	비상임이사	2018-06-25	2020-06-24	케이제이에듀 이사	비상근	비해당
임종모	비상임이사	2018-06-25	2020-06-24	조선대 대외협력외래교수	비상근	비해당
권진만	비상임이사	2018-08-14	2020-08-13	도원회계법인 전무	비상근	비해당
신승근	비상임이사	2018-08-14	2020-08-13	한국산업기술대 교수	비상근	비해당
김경지	비상임이사	2019-04-02	2021-04-01	법률사무소 부울경	비상근	비해당
문소영	비상임이사	2019-04-02	2021-04-01	서울신문 논설실장	비상근	비해당
신성호	비상임이사	2019-04-02	2021-04-01	법무법인 목민 변호사	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부장	조한준	주택도시보증공사(2015.05~)
부부장	정주영	주택도시보증공사(2015.05~)
과장	김형근	주택도시보증공사(2018.11~)
과장	온우진	주택도시보증공사(2018.11~)
대리	노경수	주택도시보증공사(2015.02~)
선임주임	이에본	주택도시보증공사(2018.11~)
계	6 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 : 02-3771-6355) (fax : 02-3771-6360)	8
* 리츠자산관리센터 직원수			

7. 재 무 상 태 표

당기 제 2 기 2 분기 20 20 년 6 월 30 일 현재
 전기 제 1 기 기말 20 19 년 12 월 31 일 현재

회사명: 주택도시보증공사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 2 분기		제 1 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		5,670,319,122,823		5,061,272,271,955
현금및현금성자산	100,319,122,823		31,272,271,955	
기타예치금	5,570,000,000,000		5,030,000,000,000	
2. 유가증권		1,042,164,128,216		1,606,755,017,369
당기손익인식금융자산	22,164,128,216		166,755,017,369	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산	1,020,000,000,000		1,440,000,000,000	
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		248,275,277,546		250,415,131,839
대여금	14,333,225,558		10,556,605,408	
매입대출채권	230,066,484,488		237,807,920,431	
신탁계정대				
기타	3,875,567,500		2,050,606,000	
4. 재고자산				
5. 유형자산		86,611,399,964		90,381,922,039
토지	12,353,983,649		12,353,983,649	
건물	59,614,760,637		60,800,356,587	
기타	14,642,655,678		17,227,581,803	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		699,231,823,807		587,613,736,836
매출채권				
미수금	2,519,526,465		8,110,290,147	
미수수익	100,287,183,782		112,253,245,215	
선급금			1,029,110,720	
선급비용	37,230,730		51,961,511	
보증금	27,715,717,162		29,136,540,631	
파생상품자산				
무형자산	15,494,015,483		19,051,802,816	
이연법인세자산	220,717,031,430		156,678,545,813	
매각예정자산				
기타	332,461,118,755		261,302,239,983	
자 산 총 계		7,746,601,752,356		7,596,438,080,038
II. 부 채				
1. 차입부채		110,184,150,000		118,513,343,888
차입금	110,184,150,000		118,513,343,888	
사채				
2. 기타부채		1,855,906,007,972		1,749,821,256,135
매입채무				
미지급금	5,693,938,223		13,999,259,681	
미지급비용	6,665,224,557		12,450,680,280	
선수수익	6,296,833,668		8,200,836,512	
선수금				
예수금	54,916,361,206		18,310,999,323	
파생상품부채				
원대보증금				
순확정급여채무	4,692,331,851		1,604,732,797	
충당부채	7,048,915,520		10,552,429,640	
당기법인세부채	56,483,944,791			
기타	1,714,108,458,156		1,684,702,317,902	

부 채 총 계		1,966,090,157,972		1,868,334,600,023
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		3,265,288,315,000		3,265,288,315,000
보통주자본금	3,265,288,315,000		3,265,288,315,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		36,742,681,612		36,742,681,612
주식발행초과금	36,742,681,612		36,742,681,612	
기타				
3. 자본조정		(556,273,301,715)		(556,273,301,715)
주식할인발행차금				
기타	(556,273,301,715)		(556,273,301,715)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		3,034,753,899,487		2,982,345,785,118
자 본 총 계		5,780,511,594,384		5,728,103,480,015
부 채 및 자 본 총 계		7,746,601,752,356		7,596,438,080,038

* 1기 : 2019년(AMC 경영인가) / 2020년 반기 결산 회계감사보고서 작성중으로 가결산 기준으로 작성

8. 손 익 계 산 서

당기 제 2 기 2 분기
전기 제 1 기 2 분기

20 20 년 1 월 1 일 ~ 20 20 년 6 월 30 일
20 년 월 일 ~ 20 년 월 일

회사명: 주택도시보증공사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	317,296,592,561	509,422,340,814	0	0
1. 수수료수익	69,500,000	139,000,000	0	0
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	69,500,000	139,000,000	0	0
리츠자산매입수수료수익	0			
리츠운용수수료수익	69,500,000	139,000,000		
리츠자산매각수수료수익	0			
리츠운용관련기타수익	0			
기타	0			
2. 유가증권관련이익	620,956,993	1,911,235,078		
3. 파생상품관련이익	0			
4. 대출채권관련이익	2,481,196,233	3,153,779,526		
5. 이자수익	33,660,282,052	68,687,962,660		
6. 배당금수익	404,728,716	467,636,566		
7. 기타의 영업수익	280,059,928,567	435,062,726,984		
II. 영업비용	265,813,147,750	361,898,253,506	0	0
1. 이자비용	2,288,833,382	3,948,314,946	0	0
차입금	192,000,250	283,315,870		
사채	0			
기타	2,096,833,132	3,664,999,076		
2. 유가증권관련손실	736,847,650	736,847,650		
3. 파생상품관련손실	0			
4. 대출채권관련손실	(30,859,006)	77,404,528		
5. 판매비와관리비	41,887,341,988	67,492,860,041	0	0
급여	12,622,670,200	30,450,722,484		
퇴직급여	1,772,009,583	3,405,010,336		
복리후생비	4,269,288,997	5,631,176,520		
임차료	973,883,830	1,973,188,837		
지급수수료	6,931,386,903	11,724,714,031		
접대비	79,047,330	135,360,730		
감가상각비	4,220,919,114	8,839,272,530		
세금과공과	47,721,350	127,384,468		
기타	10,970,414,681	5,206,030,105		
6. 기타영업비용	220,930,983,736	289,642,826,341		
III. 영업이익	51,483,444,811	147,524,087,308	0	0
IV. 영업외수익	205,231,565	465,877,154	0	0
이자수익	41,870,590	76,654,540		
배당금수익	0			
유가증권관련이익(처분이익 등)	0			
파생상품관련이익(처분이익 등)	0			
유형자산관련이익(처분이익 등)	0			
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0			
임대료수익	0	0		
상각채권추심이익	0	0		
총당부채환입	0			
기타	163,360,975	389,222,614		

V. 영업외비용	7,568,820,000	7,729,076,375	0	0
이자비용	0			
유가증권관련손실(처분손실 등)	0			
파생상품관련손실(처분손실 등)	0			
유형자산관련손실(처분손실 등)	200,125,370	200,135,370		
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0			
기부금	7,180,000,000	7,340,000,000		
충당부채전입	0			
기타	188,694,630	188,941,005		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	44,119,856,376	140,260,888,087	0	0
VII. 법인세비용(수익)	(13,646,074,745)	4,293,543,546		
VIII. 당기순이익(손실)	57,765,931,121	135,967,344,541	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	(4,195,455,759)	(4,195,455,759)		
X. 총포괄이익(손실)	53,570,475,362	131,771,888,782	0	0
X I. 주당이익	135	317		

* 1기 : 2019년(AMC 경영인가) / 2020년 반기 결산 회계감사보고서 작성종으로 가결산 기준으로 작성

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)도시재생앵커제1호위탁 관리부동산투자회사	2019. 12. 11.	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)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사	1,587	485	1	2,071	유상증자 등
총 계	1,587	485	1	2,071	

※ 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	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	69.5	100.00%	부가세 별도
기타수익			
총수익	69.5	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1.(주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사	69.5	100.00%	부가세 별도
수수료 계	69.5	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
해당사항 없음			
수익 계			

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
해당사항 없음			
비용 계			

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	6,336	경남기업 : 0.04% 대우산업개발(주) : 0.01% 범양자산관리(주) : 0.26% 신구건설(주) : 0.07% 에스지신성건설(주) : 0.76% 한국자산신탁(주) : 1.73% (주)동양건설산업 : 0.19% (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)월드건설 : 0.64%		
합 계	6,336	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금					
장기차입금	117,213		7,029	110,184	TRUE
유동성차입금					
차입금 총계	117,213		7,029	110,184	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
서울시 등	2011-02-16~	110,184	0.50%	만기일시상환 (정비사업대하자 금)	110,184
차입금 총계	-	110,184	-	-	110,184