

영 업 보 고 서

2026년 1월 1일부터

2026년 3월 31일까지

인천도시공사

< 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 경영하고 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 24 기 1 분기)

인천도시공사

2026년 1월 1일부터
2026년 3월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

- 2003. 3. 31 : 인천도시개발공사 설립조례 공포
- 2003. 5. 24 : 인천도시개발공사 설립
- 2011. 12. 28 : 인천도시공사 출범(인천관광공사 합병)
- 2015. 9. 22 : 인천관광공사 분리
- 2021. 5. 7 : 자산관리회사 설립인가

2. 영업의 개요

1) 설립목적

- 도시개발사업을 통한 시민 삶의 질 향상 및 지역사회 발전에 이바지

2) 사업범위

- 주택 및 일반건축물의 취득, 건설, 개발, 분양, 설계, 감리, 임대 및 관리사업
- 토지의 취득, 개발, 분양, 임대 및 관리사업
- 주택재개발·도시환경정비 및 주거환경개선 등 도시재생관련사업
- 관광·리조트 등 관광지, 관광단지 조성 및 관리
- 공유수면 매립사업
- 지방산업단지 조성 및 관리사업
- 유통·물류단지 조성 및 관리사업
- 주차장 건설 및 운영사업
- 체육시설 건립 및 공원 개발사업
- 「해외건설촉진법」에 따른 해외건설업
- 주택(대통령령으로 정하는 공공복리시설 포함)·토지 또는 공용·공공용 건축물의 관리 등의 수탁
- 그 밖에 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 사업
- 위 업무에 관련된 부대사업
- 그 밖에 「지방공기업법」 제2조와 관련되는 공공성과 수익성이 있는 경영 수익사업 등

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

연도	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2004.12.30	배당사증	16,876	128,152	증자
2005.02.01	배당사증	3,000	131,152	증자
2005.12.27	배당사증	50,000	181,143	증자
2006.07.21	배당사증	51	181,194	증자
2006.11.10	배당사증	30,821	212,015	증자
2006.11.10	배당사증	116,622	328,637	증자
2007.12.04	배당사증	119,745	448,382	증자
2007.12.24	배당사증	749,489	1,197,871	증자
2009.04.27	배당사증	37,200	1,235,071	증자
2009.07.27	배당사증	588,187	1,823,258	증자
2009.12.31	배당사증	3,912	1,827,170	증자
2010.03.09	배당사증	30,000	1,857,170	증자
2010.04.20	배당사증	11,577	1,868,747	증자
2010.05.19	배당사증	188,215	2,056,962	증자
2011.09.29	배당사증	234,438	2,291,400	증자
2011.12.28	배당사증	191,944	2,483,344	증자
2013.06.11	배당사증	152,123	2,635,467	증자
2013.12.19	배당사증	514,060	3,149,527	증자
2014.04.30	배당사증	(119,416)	3,030,111	감자
2014.12.22	배당사증	242,689	3,272,800	증자
2017.12.20	배당사증	206,843	3,479,643	증자
2018.05.31	배당사증	10,000	3,489,643	증자
2018.06.20	배당사증	17,600	3,507,243	증자
2018.09.05	배당사증	205	3,507,448	증자
2018.10.29	배당사증	93,809	3,601,257	증자
2020.05.27	배당사증	(748,540)	2,852,717	감자
2025.12.09	배당사증	66,981	2,919,608	증자

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
류윤기	사장	2025.04.01	2028.03.31	·現) 公社 사장 ·前) 인천시 글로벌도시국장 ·前) 인천시 군부대이전과장	상근	비해당
조동구	상임이사	2024.01.11	2027.01.10	·現) 公社 자산관리본부장 ·前) 公社 본부장	상근	비해당
임재욱	상임이사	2024.01.11	2027.01.10	·現) 公社 도시개발본부장 ·前) 인천시 도시개발과장	상근	비해당
김범수	비상임이사	2026.01.02	2029.01.01	·現) 인천시 재정기획관 ·前) 인천시 경제청 기획조정본부장	비상근	비해당
유광조	비상임이사	2026.01.02	2029.01.01	·現) 인천시 도시균형국장 ·前) 인천시 도시균형국 공원조성과장	비상근	비해당
박재룡	비상임이사	2024.03.15	2027.03.14	·現) 단국대 정책경영대학원 강사 ·前) 삼성경제연구소 연구전문위원	비상근	비해당
이영철	비상임이사	2024.03.15	2027.03.14	·現) 미디어문화공정무역 협동조합 ·前) 경인방송 방송본부장	비상근	비해당
박미진	비상임이사	2024.12.06	2027.12.05	·前) 인천대 겸임교수	비상근	비해당
박희정	근로자이사	2024.12.06	2027.12.05	·現) 인천도시공사 부장	비상근	비해당
유일용	비상임이사	2024.02.27	2027.02.26	·現) 호산감정평가법인 이사 ·前) 인천광역시의회 시의원	비상근	비해당
김지호	근로자이사	2026.02.12	2029.02.11	·現) 인천도시공사 부장	비상근	비해당
이종호	비상임이사	2026.02.12	2029.02.11	·前) 인천시 서구중소기업경영자협의회 본부장	비상근	비해당
박병일	상임감사	2026.02.03	2029.02.02	·前) 인천광역시시장 비서실장 ·前) 인천아트센터(주) 대표이사	상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
전문인력	윤영미	주거복지 및 재무관리 담당팀장
전문인력	임창일	토지 등 부동산 자산관리업무
전문인력	장준상	신규사업 개발 및 신도시 개발업무
전문인력	송미주	토지 및 주택 분양업무 홍보 업무
전문인력	이규호	투자자산운용사
전문인력	김지섭	리츠 사업기획, SPC 관리
계	6 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
인천도시공사	2003.05.24	인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42 (Tel : 032-260-5664) (Fax : 032-260-5669)	467

7. 재 무 상 태 표

당기 제 24 기 1 분기 20 26 년 3 월 31 일 현재
 전기 제 23 기 기말 20 25 년 12 월 31 일 현재

회사명: 인천도시공사

(단위: 원)

과 목	제 24 (당)기 1 분기	제 23 (전)기 기말
	금 액	금 액
I. 자 산		
1. 현금및예치금	1,012,585,380,284	1,031,033,121,381
현금및현금성자산	573,613,763,895	583,115,535,951
기타예치금	438,971,616,389	447,917,585,430
2. 유가증권	533,821,605,552	534,890,538,552
당기손익인식금융자산		
매도가능금융자산		
만기보유금융자산		
관계기업투자	30,057,186,013	31,033,186,013
종속기업투자		
기타	503,764,419,539	503,857,352,539
3. 대출채권 등	0	0
대여금		
매입대출채권		
신탁계정대		
기타		
4. 채고자산	6,161,202,683,013	5,992,495,243,587
5. 유형자산	261,066,233,510	261,804,305,706
토지	28,279,890,166	28,279,890,166
건물	111,359,425,602	111,900,250,022
기타	121,426,917,742	121,624,165,518
6. 투자부동산		
7. 기타자산	1,359,414,879,650	1,328,712,718,208
매출채권		
미수금		
미수수익		
선금금		
선금비용		
보증금		
파생상품자산		
무형자산	12,392,555,233	12,750,920,132
이연법인세자산		
매각예정자산		
기타	1,347,022,324,417	1,315,961,798,076
자 산 총 계	9,328,090,782,009	9,148,935,927,434
II. 부 채		
1. 차입부채	4,576,063,954,168	4,273,724,448,498
차입금	1,712,595,920,121	1,760,158,751,643
사채	2,863,468,034,047	2,513,565,696,855
2. 기타부채	1,640,657,006,382	1,724,789,207,831
매입채무	289,981,156	289,981,156
미지급금	57,787,201,125	192,436,421,404

미지급비용	60,149,698,897		55,042,403,279	
선수수익				
선수금	1,241,615,266,343		1,146,173,947,317	
예수금	26,896,058,839		53,973,667,810	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	128,838,164,121		130,898,574,752	
순확정급여채무				
총당부채	1,777,646,737		1,677,495,968	
당기법인세부채				
기타	123,302,989,164		144,296,716,145	
부 채 총 계		6,216,720,960,550		5,998,513,656,329
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		2,919,607,909,920		2,919,607,909,920
보통주자본금	2,919,607,909,920		2,919,607,909,920	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		(382,223,474,231)		(382,223,474,231)
주식할인발행차금				
기타	(382,223,474,231)		(382,223,474,231)	
4. 기타포괄손익누계액		178,784,258,766		179,139,809,300
유가증권평가손익				
기타	178,784,258,766		179,139,809,300	
5. 이익잉여금(결손금)		395,201,127,004		433,898,026,116
자 본 총 계		3,111,369,821,459		3,150,422,271,105
부 채 및 자 본 총 계		9,328,090,782,009		9,148,935,927,434

8. 손익계산서

당기 제 24 기 1 분기
전기 제 23 기 1 분기

20 26 년 1 월 1 일 ~ 20 26 년 3 월 31 일
20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

회사명: 인천도시공사

(단위: 원)

과 목	제 24 (당)기		제 23 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	97,644,813,174	97,644,813,174	172,791,048,507	172,791,048,507
1. 수수료수익	348,845,352	348,845,352	197,132,138	197,132,138
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	348,845,352	348,845,352	197,132,138	197,132,138
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	348,845,352	348,845,352	197,132,138	197,132,138
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타				
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익	97,295,967,822	97,295,967,822	172,593,916,369	172,593,916,369
II. 영업비용	97,580,296,131	97,580,296,131	160,934,136,318	160,934,136,318
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	7,231,380,284	7,231,380,284	7,789,048,666	7,789,048,666
급여				
퇴직급여				
복리후생비				
임차료				
지급수수료				
접대비				
감가상각비				
세금과공과				
기타	7,231,380,284	7,231,380,284	7,789,048,666	7,789,048,666
6. 기타영업비용	90,348,915,847	90,348,915,847	153,145,087,652	153,145,087,652
III. 영업이익	64,517,043	64,517,043	11,856,912,189	11,856,912,189
IV. 영업외수익	7,754,423,569	7,754,423,569	8,481,787,111	8,481,787,111
이자수익	5,463,707,532	5,463,707,532	2,079,212,098	2,079,212,098
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				

투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	2,290,716,037	2,290,716,037	6,402,575,013	6,402,575,013
V. 영업외비용	35,909,035,858	35,909,035,858	36,168,288,926	36,168,288,926
이자비용	33,811,334,088	33,811,334,088	31,664,251,818	31,664,251,818
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금	210,390,000	210,390,000	113,200,000	113,200,000
총당부채전입				
기타	1,887,311,770	1,887,311,770	4,390,837,108	4,390,837,108
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(28,090,095,246)	(28,090,095,246)	(15,829,589,626)	(15,829,589,626)
VII. 법인세비용(수익)	106,803,866	106,803,866	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	(28,196,899,112)	(28,196,899,112)	(15,829,589,626)	(15,829,589,626)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(28,196,899,112)	(28,196,899,112)	(15,829,589,626)	(15,829,589,626)
X I. 주당이익				

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)인천도화공공임대위탁 관리부동산투자회사	11/15/2021	계약체결일로 부터 청산일까 지	자산투자운용	해당사항 없음	
(주)인천도화위탁관리부동 산투자회사	11/15/2021	계약체결일로 부터 청산일까 지	자산투자운용	해당사항 없음	
(주)인천도화뉴스테이기업 형임대위탁관리부동산투 자회사	11/15/2021	계약체결일로 부터 청산일까 지	자산투자운용	해당사항 없음	
(주)미래검암역세권대토위 탁관리부동산투자회사	9/13/2023	계약체결일로 부터 청산일까 지	자산투자운용	해당사항 없음	
(주)제물포역도심복합사업 위탁관리부동산투자회사	3/11/2025	계약체결일로 부터 청산일까 지	자산투자운용	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
부동산개발사업	지방공기업법	2003.05.24	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)인천도화공공임대위탁 관리부동산투자회사	681		8	673	분양전환 (토지, 건물 자산 감소)
(주)인천도화위탁관리부동 산투자회사	890	5		895	자산 매각에 따른 보유현 금 증가
(주)인천도화뉴스테이기업 형임대위탁관리부동산투 자회사	4,705	3		4,708	임대수입에 따른 현금 및 현금성 자산 증가
(주)미래검암역세권대토위 탁관리부동산투자회사	492			492	
(주)제물포역도심복합사업 위탁관리부동산투자회사	2,678		5	2,673	보상금 지급에 따른 현금 및 현금성 자산 감소
총 계	9,446	8	8	6,768	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	(주)인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운영기본수수료	건설기간 : 年 5천만원 운영기간 : 年 7천만원
운영성과보수	
매각기본보수	5천만원
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)인천도화위탁관리부동산투자회사
매입수수료	4억원
운영기본수수료	건설기간 : 年 1.5억원 운영기간 : 年 취득가액의 0.2%
운영성과보수	
매각기본보수	3억원
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운영기본수수료	건설기간 : 年 1억원 운영기간 : 年 1.3억원
운영성과보수	
매각기본보수	5천만원
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)미래검암역세권대토위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운영기본수수료	운영기간(착공전) : 年 1.44억원 건설기간(착공후 ~ 청산종결 등기일) : 年 2.4억원
운영성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	총 매출액의 최대 0.7% (단, 주주수익률에 따라 차등 적용)
기타수수료	

구 분	(주)제물포역도심복합사업위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운영기본수수료	年 4.8억원

운용성과보수	
매각기본보수	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	350	0.33%	公社 손익계산서상 Ⅳ.영업외수익 기타
기타수익	105,049	99.67%	토지, 주택 판매, 이자수익 등(매출액 + 영업외수익)
총수익	105,399	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
(주)인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사	39	11.14%	
(주)인천도화위탁관리부동산투자회사	67	19.14%	
(주)인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	72	20.57%	
(주)미래검암역세권대토위탁관리부동산투자회사	40	11.43%	
(주)제물포역도심복합사업위탁관리부동산투자회사	132	37.71%	
수수료 계	350	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 영업수익	97,294	92.62%	매출액 (자산운용위탁수수 료 수익 제외)
2. 영업외수익(이자수익)	5,464	5.20%	
3. 영업외수익(이자수익 외)	2,291	2.18%	
수익 계	105,049	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 영업비용	97,580	73.10%	
2. 영업외비용	35,909	26.90%	
비용 계	133,489	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 보유비 율		
송도국제화복합단지개발(주) (와이에스피씨)	57	17.36%		
(주)인천로봇랜드	744	3.30%		
미단시티개발(주)	24,055	26.95%		
오케이센터개발(주)	150	18.75%		
(주)인천도화위탁관리부동산투자 회사	11,810	24.04%		수탁
(주)인천도화뉴스테이기업형임대 개발전문위탁관리부동산투자회 사	23,100	15.02%		수탁
(주)인천도화공공임대개발전문위 탁관리부동산투자회사	5,600	26.67%		수탁
(주)제물포도심복합사업위탁관 리부동산투자회사	19,500	18.95%		수탁
이지스제151호전문투자형사모부 동산투자유한회사	61,000	37.13%		
칸서스시그니처미래에셋하우징 일반사모부동산투자유한회사	41,000	43.11%		사명변경
인천공항영종위탁관리부동산투 자회사	20,380	20.11%		미수탁

인천도시관광(주)	12,418	0.11%		적용, 유 상증자 불 참에 따른 지분율
인천아트센터(주)	390	19.50%		
넥스트브이시티피에프브이(주)	882	15.00%		
합 계	221,086	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
단기차입금	158,500		108,500	50,000	
장기차입금	522,464	6,675	14,504	514,635	
유동성차입금	1,079,194	405,491	336,724	1,147,961	
사채	2,343,538	1,095,477	835,575	2,603,440	
토지보상채무	28			28	
단기사채	170,000	90,000		260,000	
차입금 총계	4,273,724	1,597,643	1,295,303	4,576,064	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
SK증권 등 242건	-	4,576,064	-	-	4,576,064
차입금 총계	-	4,576,064	-	-	4,576,064