

주식회사 케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사

정기주주총회의사록

주식회사 케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2020년 9월 28일 (월) 오후 3시

장 소: 서울시 강남구 테헤란로 129(강남N타워 23층) 내 본점 회의실

주 주 총 수	:	2명
회사가 발행한 주식의 총수	:	2,850,000주
출석 주 주 수	:	2명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	2,850,000주

의장인 대표이사 Law, Chuen Lam Edward 는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

의장은 “주주총회 보고자료”를 통해 보고한 후, 오늘 주주총회의 부의안건을 상정하다.

보고사항1. 영업보고(2020.01.01~2020.06.30)

보고사항2. 감사보고

보고사항3. 외부감사인 선임보고

제1호 의안: 제12기(2020.01.01~2020.06.30) 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건

의장은 제12기 회계연도의 영업현황 및 경영실적에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 제12기 재무상태표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서(안)를 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제1호 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안: 현금 배당금 결의의 건

의장은 현금 배당금을 실시하게 된 배경에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 현금 배당금 결의를 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제2호 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안: 제13기 이사보수 승인의 건

의장은 대표이사 및 각 이사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 이사보수 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제3호 의안을 승인 가결하다.

제4호 의안: 제13기 감사보수 승인의 건

의장은 감사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 감사보수 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제4호 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오후 3시 30분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의장 및 출석주주들은 이 의사록을 작성하고 기명 날인하다.

2020년 9월 28일

주식회사 케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 Law, Chuen Lam Edward



제 12 기
정기주주총회 회의자료



(주)케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사

(주)케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사

제 12 기 정기주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2020년 9월 28일(월) 오후 3시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 테헤란로 129(강남N타워 23층)
내 본점 회의실

◇ 보 고

-보 고 1. 영업보고(2020.01.01~2020.06.30)

-보 고 2. 감사보고

-보 고 3. 외부감사인 선임보고

◇ 안 건

-안 건 1. 제 12 기(2020.01.01~2020.06.30) 재무상태표,
손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건

-안 건 2. 현금 배당금 결의의 건

-안 건 3. 제 13 기 이사보수 승인의 건

-안 건 4. 제 13 기 감사보수 승인의 건

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2014년 11월 12일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 129 (역삼동, 22층
케이비부동산신탁주식회사 내)

4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
- ② 부동산 개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리 및 처분

◇ 소유 부동산의 개요

구 분	내 역
위 치	서울특별시 용산구 한강대로 366
부 동 산 명	트윈시티남산
임대 가능 면적	32,370㎡
매 입 가 액	106,677,031,975원

- 5) 종업원 상황 : 해당 사항 없음.(비상근 이사 및 감사 4명)
- 6) 상장여부 : 비상장
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

◇ 해산사유

- ① 정관에서 정한 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 해산결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소

2. 영업의 경과 및 성과

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	임대차 계약수
트윈시티남산	32,370	26,411	81.59%	460
합 계	32,370	26,411	81.59%	460

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음



4. 발행한 주식의 내용

[2020년 6월 30일 현재]
(단위 : 원, 주)

[주당액면가액 : 5,000원]

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,140,000	5,700,000,000	-
기명식	종류주	570,000	2,850,000,000	1종 종류주
기명식	종류주	1,140,000	5,700,000,000	2종 종류주
합 계		2,850,000	14,250,000,000	-

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구 분	제12기	제11기	제10기	제9기	제8기
당기순이익	497,161,897	1,301,605,904	1,249,013,442	1,440,617,323	1,150,348,222
주당순이익(원)	174.44	456.70	438.25	505.48	403.63
이익배당한도	1,106,130,452	1,910,574,458	1,857,981,996	2,049,585,877	1,759,316,776
종류주	765,295,082	775,824,655	763,175,341	775,824,657	763,175,341
보통주	340,835,370	1,134,749,803	1,094,806,655	1,273,761,220	996,141,435
배당금총액	1,106,130,452	1,910,574,458	1,857,981,996	2,049,585,877	1,759,316,776
종류주	765,295,082	775,824,655	763,175,341	775,824,657	763,175,341
보통주	340,835,370	1,134,749,803	1,094,806,655	1,273,761,220	996,141,435
배당성향	222.5%	146.8%	148.8%	142.27%	152.94%
배당수익률	1.94%	3.35%	3.26%	3.60%	3.09%
종류주	2.24%	2.27%	2.23%	2.27%	2.23%
보통주	1.49%	4.98%	4.80%	5.58%	4.37%
연환산배당수익율	-	-	-	-	-
종류주	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
보통주	3.01%	9.87%	9.68%	11.08%	8.81%

※ 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통보통주식수

※ 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

 종류주 배당수익율 = 종류주 배당금/종류주 기말납입자본금

 보통주 배당수익율 = 보통주 배당금/보통주 기말납입자본금

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가가재

연환산 종류주배당율 = 종류주 배당수익률 * 365일(또는 366일) / (해당사업연도의 일수)

연환산 보통주배당율 = 보통주 배당수익률 * 365일(또는 366일) / (해당사업연도의 일수)



6. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	당기 (2020.06.30)
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	112,114
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	56,646
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	55,468
발행주식총수	2,850,000
주당 순자산가치(원)	19,462

7. 주가변동상황

<해당사항 없음>

8. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제 12(당)기	제 11(전)기
영업수익	3,257,208,761	3,904,514,041
영업비용	2,139,676,806	2,010,846,127
영업이익	1,117,531,955	1,893,667,914
영업외수익	56,311,918	89,242,098
영업외비용	676,681,976	681,304,108
법인세비용차감전순이익	497,161,897	1,301,605,904
당기순이익	497,161,897	1,301,605,904

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제12(당)기	제11(전)기
자산		
유동자산	4,659,270,166	5,967,261,881
비유동자산	101,064,172,117	101,283,140,672
자산총계	105,723,442,283	107,250,402,553
부채		
유동부채	51,796,529,021	51,724,265,024
비유동부채	4,849,125,000	5,034,936,706
부채총계	56,645,654,021	56,759,201,730
자본		
자본금	14,250,000,000	14,250,000,000
자본잉여금	39,202,374,797	39,202,374,797
이익잉여금(결손금)	(4,374,586,535)	(2,961,173,974)
자본총계	49,077,788,262	50,491,200,823
부채와 자본총계	105,723,442,283	107,250,402,553

9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

10. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	경력	비 고
대표이사	Law, Chuen Lam Edward	Gaw Capital	Hong Kong
기타비상무이사	Kenneth Gaw	Gaw Capital	Hong Kong
기타비상무이사	Tham, Ker Wai	Gaw Capital	Singapore
감 사	박성연	회계법인 성지	공인회계사

11. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

[2020년 6월 30일 현재]
(단위 : 주, %)

주주현황	주식수	지분율	비 고
주택도시보증공사	1,710,000	60.00	-
케이비와이즈스타제2호사모 부동산투자 유한회사	1,140,000	40.00	
합 계	2,850,000	100.00	-

12. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>



13. 주요채권자 등

[2020년 6월 30일 현재]
(단위 : 백만원)

차입처	차입금	이자율	상환조건	기말잔액	최종만기일
삼성생명보험(주)	51,000	2.65%	만기일시상환	51,000	2020. 10. 30
합 계	51,000			51,000	

내부감사보고서

본 감사는 제 12 기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며 필요하다고 인정되는 경우, 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.



3. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2020 년 8 월 4 일

주식회사 케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사

감 사 박 성 언

보고 3

외부감사인 선임 보고

관련 규정

○ 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제12조(감사인 선임 등의 보고)

① 회사는 감사인을 선임 또는 변경선임하는 경우 그 사실을 감사인을 선임한 이후에 소집되는 「상법」에 따른 정기주주총회에 보고하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 주주 또는 사원(이하 “주주등”이라 한다)에게 통지 또는 공고하여야 한다.

선정 목적

○ 재무제표에 대한 회계감사 및 자문

선정 절차

○ 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제10조(감사인의 선임)」에 의거, 감사인선임위원회를 구성하여 승인을 받아 감사가 선정함

용역보수

구분	보수책정(VAT별도)	비고
매 사업년도별	금 10,000,000원	실비 및 VAT별도

용역범위 및 기간

○ 결산과 관련한 업무

- 결산 재무제표 감사결산 시 회계감사

○ 제13기~제15기 : 2020.07.01~2021.12.31

선임 결과

○ 지명경쟁입찰 결과 “삼화회계법인”을 당사의 외부감사인으로 선임함.

※ 붙임1_ KB동자_외부감사계약서(제13~15기)

안건 1	제12기(2020.01.01~2020.06.30) 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건
------	---

결산서류 및 그 부속명세서
(제 12 기 : 2020.01.01~2020.06.30)



주식회사 케이비동자민간임대위탁관리부동산투자회사

1. 재무상태표

제 12(당)기 2020년 06월 30일 현재
제 11(전기) 2019년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제 12(당)기	제 11(전기)
자산		
유동자산	4,659,270,166	5,967,261,881
비유동자산	101,064,172,117	101,283,140,672
자산총계	105,723,442,283	107,250,402,553
부채		
유동부채	51,796,529,021	51,724,265,024
비유동부채	4,849,125,000	5,034,936,706
부채총계	56,645,654,021	56,759,201,730
자본		
자본금	14,250,000,000	14,250,000,000
자본잉여금	39,202,374,797	39,202,374,797
이익잉여금(결손금)	(4,374,586,535)	(2,961,173,974)
자본총계	49,077,788,262	50,491,200,823
부채와 자본총계	105,723,442,283	107,250,402,553

2. 손익계산서

제 12(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지
제 11(전기) 2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 12(당)기	제 11(전기)
영업수익	3,257,208,761	3,904,514,041
영업비용	2,139,676,806	2,010,846,127
영업이익	1,117,531,955	1,893,667,914
영업외수익	56,311,918	89,242,098
영업외비용	676,681,976	681,304,108
법인세비용차감전순이익	497,161,897	1,301,605,904
당기순이익	497,161,897	1,301,605,904

3. 이익잉여금처분계산서

제 12 기 2020년 1월 1일 부터
 2020년 6월 30일 까지
 처분예정일 2020년 9월 28일

제 11 기 2019년 7월 1일 부터
 2019년 12월 31일 까지
 처분확정일 2020년 3월 30일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		(4,374,586,535)		(2,961,173,974)
1. 전기이월이익잉여금	(4,871,748,432)		(4,262,779,878)	
2. 당기순이익	497,161,897		1,301,605,904	
II. 이익잉여금처분액		1,106,130,452		1,910,574,458
1. 배당금	1,106,130,452		1,910,574,458	
가. 현금배당	1,106,130,452		1,910,574,458	
III. 차기이월이익잉여금		(3,268,456,083)		(4,871,748,432)



4. 현금흐름표

제12(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지
제11(전)기 2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 12(당) 기	제 11(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,102,776,156	1,403,620,038
1. 당기순이익(손실)	497,161,897	1,301,605,904
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	608,968,555	608,968,554
감가상각비	608,968,555	608,968,554
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(3,354,296)	(506,954,420)
미수금의 감소(증가)	99,882,110	(122,263,681)
미수수익의 감소(증가)	32,711	1,193,219
선급비용의 감소(증가)	7,751,632	(7,768,035)
당기법인세자산의 감소(증가)	2,526,960	1,431,040
미지급금의 증가(감소)	36,497,718	12,398,420
미지급비용의 증가(감소)	(627,241)	-
선수금의 증가(감소)	36,393,520	(35,257,089)
임대보증금의 증가(감소)	(185,811,706)	(356,688,294)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(510,000,000)	-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(510,000,000)	-
단기금융상품의 증가	120,000,000	-
장기금융상품의 증가	390,000,000	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(1,910,574,458)	(1,857,981,996)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-

2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(1,910,574,458)		(1,857,981,996)	
배당금의 지급	1,910,574,457		1,857,981,996	
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)		(1,317,798,302)		(454,361,958)
V. 기초의 현금		5,041,823,821		5,496,185,779
VI. 기말의 현금(주석 15)		3,724,025,519		5,041,823,821

5. 자본변동표

제12(당)기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지
제11(전)기 2019년 07월 01일부터 2019년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2019년 7월 1일 (제11기 기초)	14,250,000,000	39,202,374,797	(2,404,797,882)	51,047,576,915
배당금지급	-	-	(1,857,981,996)	(1,857,981,996)
당기순이익	-	-	1,301,605,904	1,301,605,904
2019년 12월 31일 (제11기 기말)	14,250,000,000	39,202,374,797	(2,961,173,974)	50,491,200,823
2020년 1월 1일 (제12기 기초)	14,250,000,000	39,202,374,797	(2,961,173,974)	50,491,200,823
배당금지급	-	-	(1,910,574,458)	(1,910,574,458)
당기순이익	-	-	497,161,897	497,161,897
2020년 6월 30일 (제12기 기말)	14,250,000,000	39,202,374,797	(4,374,586,535)	49,077,788,262

안건 2

현금 배당금 결의의 건

□ 관련 규정

◇ 당사 정관 제 52 조

◇ 관련 전문

제 52 조 (이익 배당)

- ① 회사는 매 영업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과하여 배당할 수 있다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 영업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

□ 배당금 지급 내용 : 이익잉여금처분계산서(안)상의 1,106,130,452 원을 현금 배당

- 제 1 종 종류주 : 255,098,361 원

- 제 2 종 종류주 : 510,196,721 원

- 보통주 : 340,835,370 원



□ 배당금 지급 시기(예정) : 정기주주총회 승인일로부터 1개월 이내 지급함.

안건 3

제13기 이사보수 승인의 건

이사와 감사의 보수관련 규정

● 정관 제39조 (이사 및 감사의 보수)

① 이사와 감사의 보수는 분기당 금 100만원을 초과하지 못한다.

제13기 이사보수

○ 대표이사 : 없음

○ 기타비상무이사 : 없음

○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용



안건 4

제13기 감사보수 승인의 건

이사와 감사의 보수관련 규정

● 정관 제39조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사와 감사의 보수는 분기당 금 100만원을 초과하지 못한다.

제13기 감사보수

- 감 사 : 매결산기 50 만원
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

