

# 투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

( 제 4 기 )

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2019.04.01

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 장 은 재

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)  
(전화번호) 02-528-0518

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁(주) (직책) 대리  
(전화번호) 02-528-0518 성명 이강일



(인)

## < 목 차 >

### 제 1 부 회사의 개황

#### I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
  - 1) 회사명
  - 2) 설립일
  - 3) 소재지
  - 4) 사업목적
  - 5) 자산 및 자본금 규모
  - 6) 상장여부
  - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
  - 1) 당해 회사의 연혁
    - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
    - 나) 상호의 변경
    - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
    - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
  - 2) 회사가 속해있는 기업집단
    - 가) 기업집단의 개요
    - 나) 기업집단에 소속된 회사
    - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
  - 1) 자본금 변동상황
  - 2) 자본금 변동예정 등
  - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
  - 1) 주식의 총수
  - 2) 발행한 주식의 내용
  - 3) 자기주식 취득현황
  - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
  - 1) 이익 등의 분배방침
  - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
  - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
  - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
  - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
  - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
  - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
  - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
  - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
  - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

### II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

## 제 3 부 자산 유형별 현황

### I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

## Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
  - 1) 부동산개발사업명(1)
  - 2) 부동산개발사업명(2)
  - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
  - 1) 유가증권 소유현황
  - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

### Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
  - 1) 부동산 임대료수익
  - 2) 부동산 매매손익
  - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
  - 1) 유가증권 매매손익
  - 2) 유가증권 평가손익
  - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

### Ⅲ. 자기자본수익률

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비

### Ⅱ. 업무위탁비용

## **제 6 부 차입에 관한 사항**

I. 차입내역

II. 차입처 등

## **제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황**

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

## **제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)**

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

## **제 9 부 기타사항**

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사 개황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015-06-26		
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 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.</p> <p>① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 ② 주택건설사업 ③ 부동산의 개발사업 ④ 부동산의 임대차 ⑤ 증권의 매매 ⑥ 금융기관에의 예치 ⑦ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.12.31	(단위: 원)
총 자산	653,029,507,835		
자 본 금	130,900,000,000		
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.06.26 발기인총회 개최  
회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.10 자산관리위탁계약 체결 [(주)대한토지신탁]  
자산보관위탁계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]  
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스주]
- 2015.09.25 국토교통부 영업인가
- 2015.10.28 증자 [증자 후 자본금 1,309억원]  
대출 약정 [4,320억원]  
공사도급계약 체결 [(주)금성백조주택]
- 2015.10.30 토지매매계약 체결 [한국토지주택공사→에미지뉴스테이]
- 2015.12.02 주택건설사업계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2015.12.31 착공
- 2016.03.30 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.06.01 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2016.12.16 주택도시기금대출 약정 체결 (1,770억원)
- 2017.05.08 주택건설사업변경계획 승인 [경기도 김포시장]
- 2018.07.25 자산관리위탁 변경계약 체결 [(주)대한토지신탁]
- 2018.09.28 사용승인
- 2018.10.18 자산보관위탁 변경계약 체결 [(주)엔에이치투자증권]

나) 상호의 변경

제1기 정기주주총회(2016.03.30) 부동산투자회사법개정에 따른 상호 변경 승인  
변경 전 : 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사  
변경 후 : 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음.

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음.

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음.

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음.

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2015. 06.26	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	-
2015. 10.28	증자	보통주	7,760,000	5,000	5,000	39,300,000,000	발기주주	7760.0%
2015. 10.28	증자	종류주	18,320,000	5,000	5,000	130,900,000,000	모집(사모)	18320.0%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음
---------

3) 현물출자 현황

해당사항 없음
---------



#### 4. 주식에 관한 사항

### 1) 주식의 총수

[ 2018.12.31 현재 ]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
40,000,000	26,180,000	13,820,000

## 2) 발행한 주식의 내용

[ 2018.12.31 현재 ]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	7,860,000	39,300,000,000	
기명식	종류주	18,320,000	91,600,000,000	
합계		26,180,000	130,900,000,000	

### 3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

#### 4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[ 26,180,000 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	26,180,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[ 0 ]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[ ]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[ 26,180,000 ]	
※ 제 4 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		
	26,180,000	주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.  
회사가 제 이익을 배당할 때 상법 제462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과 배당할 수 있습니다.  
배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.  
회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.  
회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	-5,863,562,090	-5,589,156,578	-337,479,586	-16,951,170	
주당순이익	-223.97	-213.49	-12.89	-0.65	
이익배당한도	- 10,326,704,752	- 7,223,586,930	- 1,634,430,352	- 1,296,950,766	-
배당금총액	0	0	0	0	
배당성향	0.00	0.00	0.00	0.00	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-

\* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수  
\* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액  
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)  
\* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익  
\* 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산  
\* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	413,331	98.00	502,211	76.90	76.90	76.90
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		4,096	0.97	144,307	22.10	22.10	
기타 자산		4,351	1.03	6,511	1.00	1.00	
총 자산	자기자본	124,316	29.47	118,453	18.14	18.14	100.00
	부채	297,462	70.53	534,577	81.86	81.86	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

\* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
- \* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	에이미지 기업형 임대주택 내 상가 16세대	경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	2018-11-06	6,420	-	임대아파트상가분양 계약금만 납입완료.

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	우리은행	변동금리	300	-
MMDA	국민은행	변동금리	-	1,799
MMDA	국민은행	변동금리	1,939	141,291
MMDA	국민은행	변동금리	1,857	-
MMDA	국민은행	변동금리	-	1,217
합 계			4,096	144,307



### 제 3 부 자산 유형별 현황

#### I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

##### 1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
에미지 기업형 임대주택	경기도 김포시 김포한강9 로 11	2018.09.28	2018.09.28	장기차입금: 376,400(백만원)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
에이미지 기업형 임대주택	173,602	331,253	116						173,718	331,253	504,971	2,760		502,211
합 계	173,602	331,253	116	-	-	-	-	-	173,718	331,253	504,971	2,760	-	502,211

### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
에미지 기업형 임대주택	141,707.2700	103,808.3600	73.26%	4,667,124,240	1,301	44,959
합계	141,707.2700	103,808.3600	73.26%	4,667,124,240	1,301	44,959

\* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

\* 임대가능면적(㎡) : 주거전용면적 기준

\* 연간총임대료 = 2018.12월 임대료 청구액\*12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

### 3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31 )

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	650	10.56%	
	매매손익	4,206	68.35%	
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		1,298	21.09%	
총 수 익		6,154	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

**Ⅱ. 부문별 수입금액 명세**

**1. 부동산**

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
예미지 기업형 임대주택	650	100.00%	
임대료 수익 계	650	100.00%	



2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액 <sup>주1)</sup>	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
예미지 기업형 임대 주택 내 상가 16세 대	2,214			2,214	6,420	4,206		
매매손익 계	2,214	-	-	2,214	6,420	4,206	-	

주1) 예미지아파트 장부가액에서 상가비율만큼 별도 인식하였습니다.

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
예미지 기업형 임대주택			
기타수익 계			

## 2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	169	13.02%	
잡이익	1,129	86.98%	
기타수익 계	1,298	100.00%	

### Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당해회사수익률(A)	(4.48)	(4.27)	(0.26)	(0.04)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(4.48)	(4.27)	(0.26)	(0.04)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31 )

### I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	예미지 기업형 임대주택		
분양원가				
급여	3,600,000	3,600,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	218,181,816	218,181,816		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	96,254,469	96,254,469		
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000		
일반사무 위탁수수료	54,952,053	54,952,053		
기타지급수수료	1,100,285,962	1,100,285,962		
유형자산 감가상각비	2,760,444,268	2,760,444,268		
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	412,437,357	412,437,357		
광고선전비	19,393,584	19,393,584		
보험료	38,897,460	38,897,460		
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비	89,971,971	89,971,971		
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	42,545,475	42,545,475		
합 계	4,866,964,415	4,866,964,415		

## **Ⅱ. 업무위탁비용**

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	대한토지신탁(주)	수수료 : 매월 금 이천만원 (₩ 20,000,000) (VAT포함) 지급시기 : 매월 25일 선불로 지급	218,181,816
자산보관수수료	(주)엔에이치 투자증권	수수료 : 연간 금 삼천만원 (₩ 30,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	30,000,000
사무수탁수수료	우리펀드 서비스(주)	<개발기간> (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 건물보존 등기일까지) 수수료 : 연간 금 오천만원 (₩ 50,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급  <운용기간> (건물 보존등기일의 익일부터 계약종료일까지) 수수료 : 연간 금 팔천만원 (₩ 80,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	54,952,053
합 계		-	303,133,869

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여  
 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.  
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법  
 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	168,200	48,900		217,100	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	115,300	44,000		159,300	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	



## **II. 차입처 등**

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금 <sup>주1)</sup>	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(주)	2015-10-30	95,625	3.15%	만기상환	81,413
교보생명보험(주)	2015-10-30	70,833	3.15%	만기상환	60,306
농업협동조합 중앙회	2015-10-30	29,514	3.15%	만기상환	25,127
한화손해보험(주)	2015-10-30	29,514	3.15%	만기상환	25,127
흥국생명보험	2015-10-30	29,514	3.15%	만기상환	25,127
대한민국 (주택도시기금)	2016-12-28	177,000	2.50%	만기상환	159,300
합 계		432,000	-	-	376,400

주1) 각 차입처별 총 차입한도금액입니다.

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
대한민국 주1)	최대주주	에이종 종류주	18,320,000			18,320,000	
			(69.98%)			(69.98%)	
계			18,320,000	0	0	18,320,000	
지분율 계			(69.98%)	(0.00%)	(0.00%)	(69.98%)	

주1) 주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사임.

## 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)금성백조주택	보통주	7,860,000	30.02%	유상증자
합계			7,860,000	30.02%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	18,320,000	69.98%	
주요주주	1	50.00%	7,860,000	30.02%	
합 계	2	100.00%	26,180,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권, 1,000,000주권의 11종	공고게재신문	매일경제신문
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

## Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

## 제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

### I. 재무제표 작성기준

#### 1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 채고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

#### 2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채환입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음.

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음.

#### IV. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기	기말	제 3 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		150,818,340,898		8,447,237,947
1) 현금및현금성자산	144,307,278,729		4,095,866,316	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권	63,897,175			
4) 미청구공사				
5) 미수수익				
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선금금				
9) 선금비용	4,972,375,057		4,328,394,241	
10) 부가세대금금				
11) 선금법인세	23,813,710		22,977,390	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	1,450,976,227		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타	1,450,976,227			
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
<b>2. 비유동자산</b>		502,211,166,937		413,331,349,869
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	502,211,166,937		413,331,349,869	
토지	173,718,298,730		173,601,913,630	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	331,253,312,475			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,760,444,268)			
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산			239,729,436,239	
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
<b>자 산 총 계</b>		653,029,507,835		421,778,587,816
<b>II. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		1,951,508,996		1,042,821,551
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	1,783,952,983			
5) 선수수익				
6) 미지급금	65,201,741		517,023,920	
7) 미지급비용	82,236,102		502,483,216	
8) 예수금	20,118,170		23,314,415	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
<b>2. 비유동부채</b>		532,625,148,061		296,419,353,397
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	376,400,000,020		283,500,000,020	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	156,225,148,041			
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채			12,919,353,377	



부 채 총 계		534,576,657,057		297,462,174,948
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		130,900,000,000		130,900,000,000
1) 보통주자본금	39,300,000,000		39,300,000,000	
2) 종류주자본금	91,600,000,000		91,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(639,999,798)		(639,999,798)
1) 주식할인발행차금	(639,999,798)		(639,999,798)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(11,807,149,424)		(5,943,587,334)
자 본 총 계		118,452,850,778		124,316,412,868
부 채 및 자 본 총 계		653,029,507,835		421,778,587,816

## V. 손 익 계 산 서

당기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31  
 전기 제 3 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	650,415,350	650,415,350	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익	650,415,350	650,415,350		
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
<b>II. 영업비용</b>	3,735,499,810	4,866,964,415	1,053,802,302	4,825,502,631
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	3,600,000	1,200,000	3,600,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	216,969,695	218,181,816		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	75,554,258	96,254,469		
8) 자산보관수수료	29,833,333	30,000,000		
9) 일반사무위탁수수료	54,674,277	54,952,053		
10) 기타지급수수료	983,197,669	1,100,285,962	3,000,000	13,195,656
11) 유형자산감가상각비	2,068,269,851	2,760,444,268		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	142,784,607	412,437,357	260,209,100	261,830,600
15) 광고선전비	8,500,000	19,393,584	794,035,722	4,534,916,677
16) 보험료	36,445,720	38,897,460	(5,313,350)	8,470,420
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비	77,883,080	89,971,971		
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용	40,487,320	42,545,475	670,830	3,489,278
<b>III. 영업이익</b>	(3,085,084,460)	(4,216,549,065)	(1,053,802,302)	(4,825,502,631)

<b>IV. 영업외수익</b>	583,476,541	1,298,539,843	2,406,241	2,411,663
1) 이자수익	146,345,883	169,299,359		
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	437,130,658	1,129,240,484	2,406,241	2,411,663
<b>V. 영업외비용</b>	2,885,347,336	2,945,552,868	766,065,595	766,065,610
1) 이자비용	2,727,522,613	2,784,486,435		
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)			766,065,594	766,065,594
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	157,824,723	161,066,433	1	16
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(5,386,955,255)	(5,863,562,090)	(1,817,461,656)	(5,589,156,578)
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	(5,386,955,255)	(5,863,562,090)	(1,817,461,656)	(5,589,156,578)
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(5,386,955,255)	(5,863,562,090)	(1,817,461,656)	(5,589,156,578)
<b>X I. 주당이익</b>	(206)	(224)	(69)	(213)

## VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31  
 전기 제 3 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.29
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(11,807,149,424)		(5,943,587,334)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(5,943,587,334)		(354,430,756)	
2. 당기순이익(손실)	(5,863,562,090)		(5,589,156,578)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
<b>II. 임의적립금등의 이입액</b>				
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(11,807,149,424)		(5,943,587,334)

## Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31  
 전기 제 3 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		141,409,550,192		7,245,065,723
1. 당기순이익(손실)		(5,863,562,090)		(5,589,156,578)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,760,444,268		766,065,594
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	2,760,444,268			
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)			766,065,594	
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타				
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		144,512,668,014		12,068,156,707
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동	(63,897,175)			
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동			15,114,742	
선금금의 변동				
선금비용의 변동	(643,980,816)		(866,483,957)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	1,783,952,983			
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	64,594,821		479,360	
미지급비용의 변동	70,236,102		(1,000,000)	
예수금의 변동	(3,196,245)		23,314,415	
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동				
기타	143,304,958,344		12,896,732,147	
<b>4. 배당금의 수취</b>				
<b>5. 이자의 지급</b>				
<b>6. 이자의 수취</b>				
<b>7. 법인세의 납부</b>				
<b>Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		(94,098,137,779)		(155,124,199,547)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		39,400,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분			400,000,000	
투자부동산의 처분				
기타			39,000,000,000	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(94,098,137,779)		(194,524,199,547)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	94,098,137,779		155,524,199,547	
투자부동산의 취득				
기타			39,000,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		92,900,000,000		91,500,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		92,900,000,000		91,500,000,000
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	92,900,000,000		91,500,000,000	
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타				
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		140,211,412,413		(56,379,133,824)
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		140,211,412,413		(56,379,133,824)
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		4,095,866,316		60,475,000,140
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		144,307,278,729		4,095,866,316

## VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)



## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018-02-28	정시공시	투자보고서 제출
2018-03-19	정시공시	이사회 의사록(2018.3.15)
2018-03-26	정시공시	주주총회 의사록(2017.05.18)
2018-03-26	정시공시	제3기 감사보고서
2018-03-26	수시공시	주주총회 의사록(2017.05.18)
2018-03-30	수시공시	주주총회 의사록(2018.03.29)
2018-03-30	정시공시	주주총회 의사록(2018.03.29)
2018-03-30	정시공시	이사회 의사록(2018.03.28)
2018-03-30	수시공시	주주총회 의사록(2017.03.30)
2018-03-30	정시공시	주주총회 의사록(2017.03.30)
2018-04-03	법정보고	임원의 변경
2018-04-11	법정보고(보완)	임원의 변경
2018-04-18	정시공시	투자보고서 제출
2018-05-24	정시공시	투자보고서 제출
2018-06-21	정시공시	이사회 의사록(2018.06.19)
2018-06-28	정시공시	주주총회 의사록(2018.06.26)
2018-06-28	정시공시	이사회 의사록(2018.06.26)
2018-06-28	수시공시	주주총회 의사록(2018.06.26)
2018-07-06	법정보고	임원의 변경
2018-07-27	정시공시	이사회 의사록(2018.07.25)
2018-07-27	정시공시	주주총회 의사록(2018.07.25)
2018-07-27	수시공시	주주총회 의사록(2018.07.25)
2018-08-03	정시공시	자산관리위탁변경계약서
2018-08-08	정시공시	제6차 이사회 의사록
2018-08-17	정시공시	이사회 의사록(2018.08.10)
2018-08-27	정시공시	투자보고서 제출
2018-09-05	정시공시	이사회 의사록(2018.08.31) 9차
2018-09-05	정시공시	이사회 의사록(2018.08.31) 8차
2018-09-05	정시공시	주주총회 의사록(2018.08.31)
2018-09-05	수시공시	주주총회 의사록(2018.08.31)
2018-09-07	법정보고	임원의 변경
2018-10-19	정시공시	주주총회 의사록(2018.10.18)
2018-10-19	정시공시	이사회 의사록(2018.10.18)
2018-10-19	수시공시	주주총회 의사록(2018.10.18)
2018-11-05	법정보고	실사보고서
2018-11-09	정시공시	실사보고서
2018-11-12	정시공시	이사회 의사록
2018-11-12	정시공시	이사회 의사록
2018-11-13	정시공시	자산보관변경 계약서
2018-12-06	정시공시	투자보고서 제출

## **Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항**

소송진행사항 없음

## **Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황**

거래현황 없음

## **Ⅳ. 제재현황**

제재현황 없음

## V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

## 주석

제 4(당) 기 2018년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2017년 12월 31일 현재

회사명 : (주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 6월 26일에 설립되어 2015년 9월 25일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다. 또한 회사는 2016년 4월 18일에 회사명을 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 517

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-5. 사업개요

구분	내역
사업명	김포한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 개발사업
시행사	주식회사 예미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사
시공사	주식회사 금성백조주택
사업부지	경기도 김포시 구래동 소재 김포한강 Ab-04BL
대지면적	96,205.00㎡
연면적	265,322.81㎡
건축규모	지하1층, 지상29층 공동주택1,770세대 및 부대복리시설

## 2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### 2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

### 2-2. 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. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

자산	내용연수
건물	40년

## 2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

## 2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

회사는 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 채권채무로서 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. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 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 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

#### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

#### 2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

#### 2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.



### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	144,307,279	4,095,866	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	재고자산	합계
당기초	173,601,914	-	239,729,436	-	413,331,350
당기 취득	116,385	-	92,974,852	-	93,091,237
대체 및 감소	-	331,253,312	(332,704,288)	1,450,976	-
감가상각	-	(2,760,444)	-	-	(2,760,444)
당기말	173,718,299	328,492,868	-	1,450,976	503,662,143
취득원가	173,718,299	331,253,312	-	1,450,976	506,422,587
상각누계액	-	(2,760,444)	-	-	(2,760,444)

(주) 당기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 해당 건설중인자산의 장부금액을 건물과 재고자산으로 대체하였습니다.

<전 기>

(단위 : 천 원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	173,601,914	84,446,028	258,047,942
전기 취득	-	156,449,474	156,449,474
전기 감소(주)	-	(1,166,066)	(1,166,066)
감가상각	-	-	-
전기말	173,601,914	239,729,436	413,331,350
취득원가	173,601,914	239,729,436	413,331,350
상각누계액	-	-	-

(주) 전기 중 모델하우스를 매각하였으며, 유형자산처분손실 766,066천원을 인식하였습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천 원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 김포한강9로 11(구래동)	96,205	173,718,299	147,001,240

(주) 당기 중 임대형 개발 사업이 완공되어 소재지가 확정되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천 원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 김포시 구래동 6893-2	96,205	173,601,914	142,190,990

## 5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
삼성생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	81,412,500	63,075,000
교보생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	60,305,555	46,722,224
농업협동조합중앙회(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	25,127,315	19,467,592
한화손해보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	25,127,315	19,467,592
흥국생명보험(주1)	2015-10-30	2027-01-30	3.15%	25,127,315	19,467,592
대한민국(주택도시기금)(주2)	2016-12-28	2028-12-28	2.50%	159,300,000	115,300,000
합 계				376,400,000	283,500,000

(주1)상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2)상기 대출은 2027년 1월 31일 이후, 중도상환시 위약금이 면제됩니다.

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	변경 전 약정한도	변경 후 약정한도
삼성생명보험(주)	3.15%	162,000,000	95,625,000
교보생명보험(주)	3.15%	120,000,000	70,833,333
농업협동조합중앙회	3.15%	50,000,000	29,513,889
한화손해보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
흥국생명보험(주)	3.15%	50,000,000	29,513,889
대한민국(주택도시기금)	2.50%	-	177,000,000
합 계		432,000,000	432,000,000

(주)상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다. 2016년 제3차 이사회에서 주택도시기금 대출을 승인하여, 주택도시보증공사가 보증하는 대출한도는 432,000,000천원에서 255,000,000천원으로 감액하고, 주택도시기금과 177,000,000천원(수탁기관 우리은행)을 한도로 하는 대출 약정을 체결하였습니다.

## 6. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	65,202	-	-	65,202
미지급비용	82,236	-	-	82,236
임대보증금	-	41,000	156,184,148	156,225,148
장기차입금	-	-	376,400,000	376,400,000
합 계	147,438	41,000	532,584,148	532,772,586

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	517,024	-	-	517,024
미지급비용	502,483	-	-	502,483
장기차입금	-	-	283,500,000	283,500,000
합 계	1,019,507	-	283,500,000	284,519,507

## 7. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	26,180,000	5,000	130,900,000

당기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%	7,860,000	30.0%
대한민국 (주택도시보증공사의 운영관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%	18,320,000	70.0%
합계	7,860,000	100.0%	18,320,000	100.0%	26,180,000	100.0%

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	26,180,000	5,000	130,900,000

전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)금성백조주택	7,860,000	100.0%	-	0.0%	7,860,000	30.0%
대한민국 (주택도시보증공사의 운영관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	18,320,000	100.0%	18,320,000	70.0%
합계	7,860,000	100.0%	18,320,000	100.0%	26,180,000	100.0%

## 8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 4(당) 기	2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지	제 3(전) 기	2017년 01월 01일 부터 2017년 12월 31일 까지
처리예정일	2019년 03월 29일	처리확정일	2018년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		11,807,149,424		5,943,587,334
1. 전기이월미처리결손금	5,943,587,334		354,430,756	
2. 당기순손실	5,863,562,090		5,589,156,578	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		11,807,149,424		5,943,587,334

## 9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 10. 주요 약정사항

### 10-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매월 선급합니다.

### 10-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 10-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

#### 10-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 255,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2015년 10월 30일부터 2027년 2월 1일

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 대출 상환기일까지 0.283%를 적용하여 일할계산한 금액

#### 10-5. 공사도급계약

회사는 기업형 임대주택사업을 위해 (주)금성백조주택과 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명 : 김포 한강 Ab-04BL 기업형 임대주택 신축공사

나. 공사장소 : 경기도 김포시 구래동 소재 김포 한강 Ab-04BL

다. 공사규모 - 대지면적 : 96,205.00㎡

- 건축연면적 : 265,322.81㎡

- 건축규모 : 지하1층, 지상29층 공동주택 1,770세대 및 부대복리시설

라. 공사기간 : 착공신고필증교부일로부터 33개월

마. 공사계약금액 : 298,086 백만원(부가가치세 포함)



## 11. 보험가입내역

당기말 현재 회사가 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	부보금액	보험계약기간	부보처
주택화재보험	412,133,449,360	2018.10.26 ~ 2019.10.26	메리츠화재해상보험(주)
어린이놀이시설배상책임보험	205,000,000		
아파트영업배상책임보험	410,000,000		

## 12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
장기차입금 이자비용	6,926,071	6,365,610
금융수수료	374,880	379,953
합계	7,300,951	6,745,563
운용수익	(5,138)	(149,205)
자본화한 금융비용	7,295,813	6,596,358
손익계산서 금융비용	2,945,455	-

한편, 회사가 당기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	173,718,299	173,718,299	-
건설중인자산	332,704,288	325,408,475	7,295,813
이자비용	-	6,926,071	(6,926,071)
금융수수료	-	374,880	(374,880)
이자수익	(169,299)	(174,437)	5,138
당기순이익	(5,863,562)	(13,159,375)	7,295,813

<전 기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	173,601,914	173,601,914	-
건설중인자산	239,729,436	233,133,078	6,596,358
이자비용	-	6,365,610	(6,365,610)
금융수수료	-	379,953	(379,953)
이자수익	-	(149,205)	149,205
당기순이익	(5,589,157)	(12,185,515)	6,596,358

13. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

13-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

13-2. 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 없습니다.

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

#### 14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원급여	3,600	3,600
세금과공과금	412,437	261,831
감가상각비	2,760,444	-
합계	3,176,481	265,431

#### 15. 특수관계자와의 주요거래

15-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당 기	전 기
(주)금성백조주택	건설중인자산 취득	77,771,853	145,595,323
대한민국(주택도시기금)	건설중인자산 및 이자비용	3,742,143	2,100,233
합 계		81,513,996	147,695,556

15-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권의 내용은 없으며, 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당 기	전 기
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	159,300,000	115,300,000

#### 16. 재무제표 확정일 등

회사의 제4기 정기주주총회 제출용 재무제표는 2019년 3월 29일자 이사회에서 최종 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

### 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)에미지뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2018년 01월 01일	부터	2018년 12월 31일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	15	15	-	-	-	-	-	-	21	21
	감사	4	4	4	4	28	28	-	-	-	-	-	-	36	36
	합계	7	7	7	7	43	43	-	-	-	-	-	-	57	57

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2018.9.17~2018.9.17			1	일	
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용		
			상주	비상주			
	2019.2.11~2019.2.12	2	일	1	명	1	명
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회		○	변호사조회	X
	기타조회	-					
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수	1	회				

커뮤니케이션	수행시기	2019.2.15		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2018년 09월 17일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2019년 02월 12일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의