

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항 없음

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음

4. 주식사무

결 산 일	매년 6월 30일 매년 12월 31일	정기 주주총회	8월/2월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재 신문	매일경제, 한국경제
명의개서 대리인	신한아이타스(주)		

※ 최초 사업년도는 회사 설립등기일에 개시하여 2009년 12월 31일에 종료함.

II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액, 선급법인세
- 2) 비유동자산 : 토지, 건물(감가상각누계액), 구축물(감가상각누계액), 기계장치(감가상각누계액)
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 부가세예수금
- 4) 비유동부채 : 장기차입금, 임대보증금
- 5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- 6) 자본조정 : 주식할인발행차금
- 7) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익
- 2) 영업비용 : 임원급여, 자산관리위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 사무수탁수수료, 보험료, 감가상각비, 소모품비, 지급수수료, 세금과공과, 창업비
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 잡손실

II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제2기 1분기	제1기 4분기	제1기 3분기
자산			
유동자산	3,172,427,493	4,437,312,632	3,063,434,346
비유동자산	91,954,526,395	92,374,667,095	92,885,339,762
자산총계	95,126,953,888	96,811,979,727	95,948,774,108
부채			
유동부채	364,652,097	339,440,966	324,922,100
비유동부채	52,500,000,000	52,500,000,000	52,500,000,000
부채총계	52,864,652,097	52,839,440,966	52,824,922,100
자본			
자본금	42,500,000,000	42,500,000,000	42,500,000,000
자본조정	(180,558,727)	(216,670,473)	(216,670,473)
이익잉여금	(57,139,482)	1,689,209,234	840,522,481
자본총계	42,262,301,791	43,972,538,761	43,123,852,008
부채와 자본총계	95,126,953,888	96,811,979,727	95,948,774,108

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제2기 1분기	제1기 4분기	제1기 3분기
영업수익	2,344,500,000	2,344,500,000	2,344,500,000
영업비용	587,622,738	683,842,174	689,638,898
영업이익	1,756,877,262	1,660,657,826	1,654,861,102
영업외수익	22,879,407	16,028,927	8,150,362
영업외비용	810,000,000	828,000,000	828,000,002
법인세비용차감전순이익	969,756,669	848,686,753	835,011,462
분기순이익	969,756,669	848,686,753	835,011,462

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

분기보고이므로 해당사항 없음

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

분기보고이므로 해당사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 6월 4일 설립되어 국토해양부의 본인가를 획득하였습니다. 회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발, 증권의 매매 등으로 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사는 서울특별시 영등포구 여의도동 26-4번지에 본점을 두고 있으며, 설립시 자본금은 1,000백만원 있었으나 2009년 6월 한차례의 증가를 거쳐 당분기말 현재 회사의 자본금은 42,500백만원(보통주 7,000백만원, 우선주 35,500백만원)입니다.

2010년 3월 31일 현재 회사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	금액(천원)	지분율
우선주자본금			
골든브릿지사모부동산투자신탁 제11호	7,100,000	35,500,000	83.53%
보통주자본금			
쌍용양회공업(주)	1,400,000	7,000,000	16.47%
합 계	8,500,000	42,500,000	100.00%

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2009년 6월 4일로부터 5년간이며, 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2009년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 회사가 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

1) 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료를 임대료수익으로 인식하고 있습니다.

2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품으로 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 자산을 현금및현금성자산으로 계상하고 있습니다.

3) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 지출은 자본적지출로 처리하고 그렇지 않는 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산의 진부화 또는 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 유형자산의 미래경제적 효익이 장부가액에 현저하게 미달할 가능성이 있는 경우에는 감액손실의 인식여부를 검토하여 장부가액을 회수가능가액으로 조정하고 그 차액을 감액손실로 처리하고 있습니다. 다만, 자기 이후에 감액된 자산의 회수가능가액이 장부가액을 초과하는 경우에는 그 자산이 감액되기 전의 장부가액의 감가상각 후 잔액을 한도로 하여 그 초과액을 감액손실환입으로 처리하고 있습니다.

회사의 유형자산은 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시되어 있습니다.

구 분	추정내용연수	상각방법
건 물	40 년	정액법
구축물	20 년	정액법
기계장치	5 년	정률법

4) 이연법인세자산·부채 및 법인세비용의 계상

회사는 법인세법등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당해 사업연도의 이연법인세 변동액을 가감하여 산출한 금액을 법인세비용으로 계상하고 있으며, 자산·부채의 장부가액과 세부가액의 차이에 따른 일시적 차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채는 미래에 일시적차이의 소멸 등으로 인하여 미래에 경감되거나 추가적으로 부담할 법인세부담액으로 측정하고 있습니다. 일시적차이의 법인세효과는 발생한 기간의 법인세비용에 반영하고 있으며, 자본항목에 직접 반영되는 항목과 관련된 일시적 차이의 법인세효과는 관련 자본 항목에 직접 반영하고 있습니다. 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하

여 이연법인세자산의 법인세 절감 효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 자산으로 인식하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

5) 회계추정

재무제표의 작성과 관련하여 회사의 경영자는 재무제표상의 자산과 부채, 주식으로 표시된 우발채권과 우발채무, 또한 회계기간중에 인식된 수익과 비용의 금액에 영향을 미칠 수 있는 회계추정 및 가정에 책임이 있습니다. 실제결과와 회계추정치는 차이가 있을 수 있습니다.

6) 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조제1항에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

7) 주당순이익

기업회계기준서 23호 주당순이익 단서 규정에 따라 주당순이익 공시를 생략하였습니다.

3. 현금및현금성자산

2010년 3월 31일과 2009년 12월 31일 현재 회사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	예입처	연이자율(%)	금 액	
		2010.03.31	2010.03.31	2009.12.31
현금및현금성자산				
보통예금	중소기업은행	0.1~2.2	74	74
MMDA	중소기업은행		3,158,471	4,420,891
합 계			3,158,545	4,420,965

상기 현금및현금성자산 중 1,666,608천원은 회사의 장기자임금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

4. 유형자산

1) 주요 변동내역

당분기의 회사 유형자산의 주요변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구분	토지	건물	구축물	기계장치	합계
기초취득원가	75,359,827	5,161,776	9,755,282	3,124,678	93,041,563
취득	-	-	-	-	-
처분및폐기	-	-	-	-	-
기말취득원가	75,359,827	5,161,776	9,755,282	3,124,678	93,041,563
기말 감가상각 누계액	-	(97,225)	(367,494)	(982,318)	(1,447,037)
기말장부가액	75,359,827	5,064,551	9,387,788	2,142,360	91,954,526
당기상각액	-	31,819	120,271	268,051	420,141

상기 유형자산은 회사의 장기차입금과 관련하여 근저당권 및 양도담보권이 설정되어있습니다.

2) 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

소재지	면 적(m ²)	장부가액	공시지가
인천광역시 중구 향동 7 가 112-10	43,165.5	19,251,813	37,570,777
인천광역시 중구 향동 7 가 112-2	41,098.8	18,330,065	35,771,965
인천광역시 중구 향동 7 가 112-11	1,931.2	1,297,766	2,017,085
합 계	86,195.5	38,879,654	75,359,827

3) 보험가입자산

당분기말 현재 회사는 유형자산에 대하여 흥국화재해상보험주식회사의 재산종합보험에 가입하고 있으며 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

보험종류	보험가입자산	부보금액	연보험료
재산종합보험	건축,구축물 및 기계장치	16,670,457	22,491

(*)상기 보험은 회사의 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

5. 장기차입금

1) 당분기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

차입처	연이자율(%)	금 액	상환방법	만기일
중소기업은행	7.3	30,000,000	만기일시상환	2012.06.30
수산업협동조합중앙회	7.3	15,000,000	만기일시상환	2012.06.30
합 계		45,000,000		

2) 상기 장기차입금과 관련하여 회사의 토지, 건물, 구축물 및 기계장치에 대한 근저당권, 구축물 및 기계 장치에 대한 양도담보권이 설정되어 있으며 보험금청구권, 보통예금 및 부동산임대차계약상 차임지급 청구권에 대한 근질권이 설정되어 있습니다.

6. 담보제공자산

당분기말 현재 장기차입금과 관련하여 담보로 제공된 회사 소유의 자산은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

담보제공자산	담보설정금액	담보제공처
현금및현금성자산	1,666,608	중소기업은행
토지,건물,구축물및기계장치	58,500,000	수산업협동조합중앙회

7. 자본금

1) 당분기말 현재 회사가 정관에서 정한 수권주식수, 발행주식수 및 1주당금액은 다음과 같습니다.

구 분	금 액
수권주식수	20,000,000 주
보통주식수	1,400,000 주
우선주식수	7,100,000 주
발행주식수	8,500,000 주
1주당금액	5,000 원

2) 우선주식은 보통주와 동일한 의결권을 가지며 액면금액을 기준으로 하여 연 1%를 보통주에 우선하여 배당합니다. 단, 보통주식에 대한 배당을 하는 경우에는 우선주식에 대하여 우선배당에 추가하여 보통주식과 동일한 비율의 배당을 추가로 배당합니다. 또한, 우선주식에 대하여 어느 사업연도에 있어서 소정의 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 배당시에 우선하여 배당합니다.

3) 당분기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

변동일	금 액		
	보통주자본금	우선주자본금	합 계
기초자본금	7,000,000	35,500,000	42,500,000
기중증감액	-	-	
당분기말자본금	7,000,000	35,500,000	42,500,000

8. 임대료수익

회사는 2009년 6월 30일부터 쌍용양회공업(주)와 인천광역시 중구 항동 7가에 위치한 쌍용양회 인천광장에 대하여 임대차계약을 체결하고 있습니다. 임대차 계약기간은 임대차개시일로부터 5년이며, 특약사항에 따라 매 연차별 임대료 수익은 직전연도 대비 매년 3% 인상하고 있습니다. 당기 지급규정에 따른 최종지급기간의 월 임대료 수익은 781,500천원 입니다.

9. 법인세비용

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제60조에 따라 당분기의 감가상각

비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

당분기 중 주요경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	금 액
주요경영진 급여	1,500

상기의 주요경영진에는 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 이사(사외이사 포함) 및 감사가 포함되어 있습니다.

11. 주요약정사항

1) 자산관리위탁계약

가. 운용수수료

회사는 (주)하나에이아이엠에이엠씨와 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 380,040천원의 운용수수료를 12등분하여 매월말일까지 지급하고 있습니다.

나. 매입수수료

매입수수료는 326,500천원을 매입 완료일로부터 7일 이내에 지급하도록 하고 있습니다.

다. 매각수수료

매각수수료는 매각대금의 1%를 청산인이 청산에 관한 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급하도록 하고 있습니다.

라. 매각성과수수료

매각성과수수료는 950억원 이상으로 매각될 경우, 매각금액에서 950억원을 공제한 차액의 20% 상당액을 청산인이 청산에 관한 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급하도록 하고 있습니다.

2) 자산보관위탁계약

회사는 중소기업은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매분기

단위로 분기말이 속한 달에 750만원씩 지급하도록 하고 있습니다.

3) 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 매분기 단위로 매분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내에 회사의 총자산가액의 연 0.02%에 해당하는 금액을 지급하도록 하고 있습니다.

4) 책임임대차계약

회사는 쌍용양회공업(주)와 다음과 같은 책임임대차계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용
임대자산(면적)	토지(86,195.5 m ²), 건물(10,551.52 m ²) 및 부속물(기계구축물 등)
계약기간	계약일로부터 5년
임대차보증금(*)	7,500 백만원
월임차료(*)	781.5 백만원

(*) 상기 임대차보증금 및 월임차료는 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

12. 현금흐름표

회사의 현금흐름표는 간접법에 의하여 작성되었으며, 당분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 대차대조표상의 현금및현금성자산입니다.

13. 부가가치계산을 위한 계정과목과 금액

당분기중 회사의 영업비용에 포함된 부가가치계산에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

계 정 과 목	금 액
임원급여	1,500
감가상각비	420,141
지급수수료	7,116
세금과공과	46,041
합 계	474,798

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

대차대조표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 김 종 수

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2009.08.14	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서	-
2009.08.18	임원 변경 보고	신규 임원 추가 등록	부동산투자회사법 제41조 부동산투자회사감독규정 제8조
2009.11.12	투자보고서	제1기 3분기 투자보고서	-
2010.02.12	투자보고서	제1기 4분기 투자보고서	-
2010.03.24	투자보고서	제1기 결산 투자보고서	-

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

※ 해당사항 없음

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

※ 해당사항 없음

IV. 제재현황

※ 해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
<p>1. 총자산의 100분의 70이상을</p> <p>가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>나. 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행 등을 위해 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>다. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>라. 그밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산으로 구성</p>	위반사항 없음
<p>2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가</p>	위반사항 없음
<p>3. 동일인 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가.</p> <p>다만, 국채·지방채 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정</p>	위반사항 없음
<p>4. 회사의 주식이 유가증권시장 또는 코스닥 시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자불가</p>	위반사항 없음
<p>5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가</p>	위반사항 없음
<p>6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가</p>	위반사항 없음