

## 제1기 투자 보고서

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2010년 3월 24일

회 사 명 : ㈜에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 :

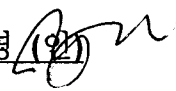
최 원 철



본 점 소 재 지:

서울특별시 영등포구 여의도동 26-4 교보증권 13층  
(전화번호) 02-2086-0854

작 성 책 임 자:

신한아이타스(주) 과장 양선영   
(전화번호) 02-2168-0436

# 제 1 부 회사의 개황

## I. 회사의 개황

### 1. 회사의 개요

1) 회사명 : 주식회사 에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2009년 6월 4일

3) 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의도동 26-4 교보증권 13층

#### 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산을 투자·운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없다.

① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분

② 부동산개발

③ 부동산의 임대차

④ 증권의 매매

⑤ 금융기관에의 예치

⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모(2009.12.31 기준): 총자산 : 968억원, 자본금 : 425억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2009.06.04)로부터 5년

○ 해산사유

① 존립기간의 만료

② 주주총회의 결의

③ 합병

④ 파산

⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결

⑥ 국토해양부 장관의 영업인가 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2009.06.04 : 발기인총회 개최  
자산관리계약체결(㈜하나에이아이엠에이엠씨)  
자산보관계약체결(㈜중소기업은행)  
일반사무수탁계약체결(신한아이타스㈜)
- 2009.06.04 : 회사설립(자본금 : 10 억원)
- 2009.06.24 : 국토해양부의 영업인가
- 2009.06.26 : 모집(사모)(규모 : 41,500,000,000 원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

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

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	주당 발행가액			
2008. 06.04	설립 자본금	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기 주주	2.35
2009. 06.26	증자		1,200,000	5,000	5,000	6,000,000,000	모집 (사모)	14.12
2009. 06.26	증자	기명식 우선주	7,100,000	5,000	5,000	35,500,000,000	모집 (사모)	83.53
합 계						42,500,000,000		100.0

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

### 4. 주식에 관한 사항

#### 1) 주식의 총수

[2009년 12월 31일 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
20,000,000	8,500,000	11,500,000

#### 2) 발행한 주식의 내용

[2009년 12월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,400,000	7,000,000,000	-
기명식	우선주	7,100,000	35,500,000,000	-
합 계		8,500,000	42,500,000,000	-

3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	-
합 계		-	-	-

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[8,500,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	8,500,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[ - ]	
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]	[ 8,500,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: 100%) : 8,500,000주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 통해 결정할 것임

투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며, 배당 시에는 당기의 감가상각비 전액을 함께 배당할 것임

당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생한 임료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획임

### 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

구 분	제1기	X기	X기	X기
당기순이익	1,689,209,234	-	-	-
주당순이익(원)	383	-	-	-
이익배당한도	2,679,993,639			
우선주	2,263,164,417	-	-	-
보통주	416,829,222			
배당금총액	2,679,993,639			
우선주	2,263,164,417	-	-	-
보통주	416,829,222			
배당성향	158.65%	-	-	-
배당수익률				
우선주	6.38%	-	-	-
보통주	5.95%			
연환산배당수익률				
우선주	11.03%			
보통주	10.30%			

\*이익배당한도 : 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금

\*배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

\*배당수익률 : 배당액 / ((기초납입자본금 + 기말 납입자본금) / 2)

\*연환산배당율 : 배당수익률 \* 365 / 해당사업연도일수

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

※ 해당사항 없음

#### 2. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위: 백만원, %)

항 목		전기 (xxxx.xx.xx)		당기 (2009.12.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	92,375	95.42	95.42	95.42
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		-	-	4,421	4.56	4.56	
기타 자산		-	-	16	0.02	0.02	
총 자산	자기자본	-	-	43,973	45.42	45.42	100.00
	부채	-	-	52,839	54.58	54.58	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.  
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.  
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.  
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

#### 1) 매입부동산

(단위:백만원, VAT별도)

구 분	매입가액	취득부대비용	합 계
쌍용양회공업(주)	90,000	3,356	93,356

#### 2) 매각부동산 : 해당사항 없음

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

※ 당기중 거래된 부동산관련 유가증권은 없습니다.

### 3. 유가증권 거래내역

※ 당기중 거래된 유가증권은 없습니다.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : % , 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
기업MMDA	중소기업은행	0.2 ~ 1.5	-	운영계좌
			1,660	이자유보금계좌
			2,761	MMDA
보통예금			-	수입계좌
합 계			4,421	-



## 5. 순자산가치추이

(단위:백만원, 주)

구 분	2009.12.31	2009.09.30
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	96,812	95,948
대차대조표상 부채총액(Ⅱ)	52,839	52,824
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	43,973	43,124
발행주식총수	8,500,000	8,500,000
주당 순자산가치(원)	5,173	5,073

### 제 3 부 자산 유형별 현황

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

##### 1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위 치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역	비 고
쌍용인천출하장 및 부속건물	인천광역시 중구 향동 7가 112-2외 “공장”	1991년 4월	2009.06.30	45,000	부채금액
				58,500	근저당권 채권최고액
				1,659	현금및현금성자산

##### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위:백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
쌍용인천 출하장 및 부속건물	75,360	5,162	-	-	-	-	75,360	5,162	80,522	(65)	80,457
합 계	75,360	5,162	-	-	-	-	75,360	5,162	80,522	(65)	80,457

- 취득가액 : 부동산(토지, 건물)을 취득하기 위한 매입금액은 약 804억원  
기계장치 및 구축물을 취득하기 위한 매입금액은 약 129억원
- 매입부대비용 : 부동산(토지, 건물, 기계장치 및 구축물)을 취득하기 위한 매입부대비용은 약33억원
- 부동산 취득가액에 대한 투자비율로 매입부대비용을 안분했음.

### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위:원)

부동산명	임대가능 면적(m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m <sup>2</sup> )당 연임대료
쌍용인천 출하장 및 부속건물	86,195.5	86,195.5	100%	9,378,000,000	1	108,799
합 계	86,195.5	86,195.5	100%	9,378,000,000	1	108,799

- 임대료에 대한 부가가치세는 이와 별도로 임차인이 부담
- 월 임대료 합계는 부동산등기부상 토지 연면적 86,195.5m<sup>2</sup>를 기준으로 산정한 것임

## II. 부동산개발사업의 현황

※ 해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2009.06.04 ~ 2009.12.31)

(단위 : 백만원, %)

구분		쌍용양회 인천출하장		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	4,715	99.47	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	-	-	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		25	0.53	-
총 수 익		4,740	100.00	-

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
쌍용양회공업(주)	4,715	100.00	-
임대료 수익 계	4,715	100.00	-

##### 2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

※ 해당사항 없음

2. 유가증권

유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	25	100.00	-
기타 수익 계	25	100.00	-

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제X기	제X기	제1기
당해회사수익률(A)	-	-	3.97
산업평균수익률(B)	-	-	-
초과수익률	-	-	-

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

1 사분기수익률 =  $\{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$

2 사분기수익률 =  $\{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$

3 사분기수익률 =  $\{1 + (1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$

4 사분기수익률 =  $(\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비 (기간 : 2009.06.04 ~ 2009.12.31)

(단위:원)

구 분	금 액
1. 임원급여	3,000,000
2. 자산관리위탁수수료	197,410,000
3. 자산보관위탁수수료	15,500,000
4. 일반사무위탁수수료	11,074,944
5. 보험료	11,461,320
6. 감가상각비	1,026,896,150
7. 소모품비	76,636
8. 지급수수료	22,357,080
9. 세금과공과	91,568,835
10. 창업비	6,336,727
11. 이자비용	1,665,000,000
12. 잡손실	2
합 계	3,050,681,694

### II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	하나에이아이엠 에이엠씨	<운용보수>: 연 380,040,000원	12등분하여 매월말까지 지급
		취득보수: 343,750,000원	취득완료일로부터 7일 이내
		매각보수: 매각대금의 1%, '시장매각'에 의하여 매각할 경우	주주총회 승인 7일 이내
		매각성과보수 : 950억원을 초과하여 매각된 경우 초과분의 20% =(매각금액-950억원)*20%	주주총회 승인 7일 이내
자산보관수수료	중소기업은행	매분기 750만원	매분기 단위 지급
사무수탁수수료	신한아이타스	총자산가액의 연 0.02%	매분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7일 이내

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	45,000	-	-	45,000	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

### II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율(고정금리)	상환조건	기말잔액
중소기업은행	2009.06.30	30,000	연 7.3%	만기일시	30,000
수산업협동조합중앙회		15,000	연 7.3%		15,000
합 계	-	45,000	-	-	45,000

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2009년 12월 31일 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
골든브릿지사모부동산 투자신탁제 11호	최대주주	우선주	-	7,100,000 주 (83.53%)	-	7,100,000 주 (83.53%)	-
계			-	7,100,000 주 (83.53%)	-	7,100,000 주 (83.53%)	

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	쌍용양회공업(주)	기명식 보통주	1,400,000	16.47%	-

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	50.00	7,100,000	83.53	-
주요주주 (3%이상)	1	50.00	1,400,000	16.47	-
소액주주	-	-	-	-	-
기타주주	-	-	-	-	-
합계	2	100.00	8,500,000	100.00	-



#### 4. 주식사무

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

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

## II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음