


제4기 투자보고서

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중


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

2011년 9월 28일

회 사 명 : 주)에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사

대표 이사 : 최 원 철 (인) 

본 점 소재지: 서울특별시 영등포구 여의도동 26-4 교보증권 13층
(전화번호) 02-2086-0854

작성 책임자: 신한아이타스(주) 전임 최효정 (인) 
(전화번호) 02-2168-0613

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(2011.06.30기준): 총자산 : 954억원, 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 존속기간의 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(주하나에이아이엠에이엠씨)
 - 자산보관계약체결(주중소기업은행)
 - 일반사무수탁계약체결(신한아이타스주)
- 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

[2011년 6월 30일 현재]

(단위 : 주)

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

2) 발행한 주식의 내용

[2011년 6월 30일 현재]

(단위 : 원, 주)

[주당액면가액 : 5,000원]

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)

구분	주식수	비고
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]	
※ 제4기 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 확정에는 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 발생된 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	4기	제3기	제2기	제1기
당기순이익	2,296,820,293	2,172,209,559	1,917,748,313	1,689,209,234
1주당 배당금				
우선주	344	342	325	319
보통주	319	317	300	298
이익배당한도	2,889,943,463	2,908,602,031	2,726,586,197	2,679,993,639
우선주	2,443,188,069	2,428,609,532	2,306,736,706	2,263,164,417
보통주	446,755,394	443,880,753	419,849,491	416,829,222
배당금총액	2,889,943,463	2,908,602,031	2,726,586,197	2,679,993,639
우선주	2,443,188,069	2,428,609,532	2,306,736,706	2,263,164,417
보통주	446,755,394	443,880,753	419,849,491	416,829,222
배당성향	125.82%	132.24%	142.18%	158.65%
배당수익률				
우선주	6.88%	6.84%	6.50%	6.38%
보통주	6.38%	6.34%	6.00%	5.95%
연환산배당수익률				
우선주	13.87%	13.57%	13.11%	11.03%
보통주	12.87%	12.58%	12.10%	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 (2010.12.31)		당기 (2011.06.30)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	90,793	94.83	90,164	94.46	94.46	94.46
	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		4,921	5.14	5,244	5.50	5.50	
기타 자산		25	0.03	40	0.04	0.04	
총 자산	자기자본	42,656	44.55	42,080	44.09	44.09	100.00
	부채	53,083	55.45	53,368	55.91	55.91	

※ 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 납

입된 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 : 해당사항 없음

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	0.0~2.2	232	수입계좌
			1,695	이자유보금계좌
			3,092	MMDA
보통예금			-	운영계좌
정기예금	하나은행	4.2	225	정기예금계좌
합 계			5,244	-

5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	당기 (2011.06.30)	전기 (2010.12.31)
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(I)	95,448	95,739
재무상태표상 부채총액(II)	53,368	53,083
순자산가치 가액(III= I - II)	42,080	42,656
발행주식총수	8,500,000	8,500,000
주당 순자산가치(원)	4,951	5,018

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 당기말 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 항동 7가 112-2외 “공장”	1991년 4월	2009.06.30	45,000	부채금액
				58,500	근저당권 채권최고액
				1,927	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	(258)	80,264
합 계	75,360	5,162	-	-	-	-	75,360	5,162	80,522	(258)	80,264

- 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 ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연임대료
쌍용인천 출하장 및 부속건물	86,195.5	86,195.5	100%	9,949,120,200	1	115,425
합 계	86,195.5	86,195.5	100%	9,949,120,200	1	115,425

- 임대료에 대한 부가가치세는 이와 별도로 임차인이 부담
- 월 임대료 합계는 부동산등기부상 토지 연면적 86,195.5m²를 기준으로 산정한 것임

II. 부동산개발사업의 현황

※ 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2011.01.01 ~ 2011.06.30)

(단위 : 백만원, %)

구분		쌍용양회 인천출하장		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	4,831	98.98	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	-	-	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		50	1.02	-
총 수 익		4,881	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)	4,831	100.00	-
임대료 수익 계	4,831	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	50	100.00	-
기타 수익 계	50	100.00	-

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제4기	제3기	제2기
당해회사수익률(A)	11.10	10.48	9.23
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 = $\{1 + (1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$

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 : 2011.01.01 ~ 2011.06.30)

(단위 : 원)

구 분	금 액
1. 임원급여	3,000,000
2. 자산관리위탁수수료	190,020,000
3. 자산보관위탁수수료	15,000,000
4. 일반사무위탁수수료	9,474,795
5. 보험료	10,972,996
6. 감가상각비	629,234,916
7. 지급수수료	20,064,870
8. 세금과공과	76,870,374
9. 광고선전비	456,000
10. 이자비용	1,629,000,000
합 계	2,584,093,951

II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	하나에이아이엠 에어엠씨	<운용보수>: 연 380,040,000원	12등분하여 매월말까지 지급
		매입보수: 326,500,000원	매입완료일로부터 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	기 초	증 가	상 환	기 말	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

[2011년 06월 30일 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

결산일	매년 6월 30일 매년 12월 31일	정기주주총회	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, 단기금융상품, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액
- 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, 지급수수료, 세금과공과, 광고선전비
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- 4) 영업외비용 : 이자비용

II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제4기	제3기	제2기
자산			
유동자산	5,283,940,722	4,945,874,938	4,815,290,149
비유동자산	90,164,090,077	90,793,324,993	91,529,717,465
자산총계	95,448,030,799	95,739,199,931	96,345,007,614
부채			
유동부채	411,033,994	358,283,134	409,714,179
비유동부채	52,956,750,000	52,725,000,000	52,725,000,000
부채총계	53,367,783,994	53,083,283,134	53,134,714,179
자본			
자본금	42,500,000,000	42,500,000,000	42,500,000,000
자본조정	(108,335,236)	(144,446,982)	(180,558,728)
이익잉여금	(311,417,959)	300,363,779	890,852,163
자본총계	42,080,246,805	42,655,916,797	43,210,293,435
부채와 자본총계	95,448,030,799	95,739,199,931	96,345,007,614

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제4기	제3기	제2기
영업수익	4,830,474,945	4,829,670,000	4,689,781,500
영업비용	955,093,951	1,052,382,225	1,188,087,752
영업이익	3,875,380,994	3,777,287,775	3,501,693,748
영업외수익	50,439,299	50,921,784	45,054,565
영업외비용	1,629,000,000	1,656,000,000	1,629,000,000
법인세비용차감전순이익	2,296,820,293	2,172,209,559	1,917,748,313
당기순이익	2,296,820,293	2,172,209,559	1,917,748,313

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

제 4(당) 기 2011년 01월 01일부터 2011년 06월 30일까지
 처분예정일 : 2011년 08월 24일
 제 3(전) 기 2010년 07월 01일부터 2010년 12월 31일까지
 처분확정일 : 2010년 02월 18일

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기		제 3(전)기	
I. 미처분이익잉여금 (미처리결손금)		(311,417,959)		300,363,779
1. 전기이월미처분이익잉여금 (미처리결손금)	(2,608,238,252)		(1,871,845,780)	
2. 당기순이익	2,296,820,293		2,172,209,559	
II. 이익잉여금 처분액		2,926,055,209		2,908,602,031
1. 주식할인발행차금상각액	36,111,746		36,111,746	
2. 배당금	2,889,943,463		2,872,490,285	
현금배당 주당배당금(률) 보통주배당 당기 : 319 원(6.38%) 전기 : 317 원(6.34%) 우선주배당 당기 : 344 원(6.88%) 전기 : 342 원(6.84%)	2,889,943,463		2,872,490,285	
III. 차기이월미처분이익잉여금 (미처리결손금)		(3,237,473,168)		(2,608,238,252)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

제 4(당) 기 2011년 01월 01일부터 2011년 06월 30일까지

제 3(전) 기 2010년 07월 01일부터 2010년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,963,234,206		2,863,087,937
1. 당기순이익	2,296,820,293		2,172,209,559	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	629,234,916		736,392,472	
감가상각비	629,234,916		736,392,472	
3. 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	37,178,997		(45,514,094)	
미수수익의 증가	(4,671,499)		(5,000,445)	
선급비용의 감소(증가)	(10,920,304)		11,095,016	
미수법인세환급액의 감소(증가)	19,940		(177,620)	
미지급금의 증가(감소)	96,117		(74,505)	
미지급비용의 증가(감소)	53,694,237		(58,601,372)	
부가세예수금의 증가(감소)	(1,039,494)		7,244,832	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(225,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금 유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금 유출액	-		(225,000,000)	
단기금융상품의 증가	-		225,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,640,740,285)		(2,726,586,197)
1. 재무활동으로 인한 현금 유입액	231,750,000		-	
임대보증금의 증가	231,750,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,872,490,285)		(2,726,586,197)	
배당금의 지급	2,872,490,285		2,726,586,197	
IV. 현금의 증가(감소)		322,493,921		(88,498,260)
V. 기초의 현금		4,696,041,546		4,784,539,806
VI. 기말의 현금		5,018,535,467		4,696,041,546

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 6월 4일 설립되어 국토해양부의 인가를 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 증자를 거쳐 당기말 현재 회사의 자본금은 42,500백만원(보통주 7,000백만원, 우선주 35,500백만원)입니다.

2011년 6월 30일 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, 차기 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	40년	정액법
구 축 물	20년	정액법
기계장치	5년	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 세무가액의 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

2011년 6월 30일과 2010년 12월 31일 현재 회사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	예입처	연이자율(%)	금 액	
			2011.06.30	2010.12.31
현금및현금성자산				
보통예금	중소기업은행	0.0 ~ 2.2	-	5
MMDA	중소기업은행		5,018,535	4,696,037
소 계			5,018,535	4,696,042
단기금융상품				
정기예금	하나은행	4.20	225,000	225,000
합 계			5,243,535	4,921,042

상기 현금및현금성자산 중 1,926,773천원은 회사의 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

4. 유형자산

1) 주요 변동내역

당기와 전기의 회사 유형자산의 주요변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(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	93,401,563
기말 감가상각 누계액	-	(258,442)	(976,865)	(2,002,166)	(3,237,473)
기말장부가액	75,359,827	4,903,334	8,778,417	1,122,512	90,164,090
당기상각액	-	63,992	241,878	323,365	629,235

<전기>

(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	93,401,563
기말 감가상각 누계액	-	(194,450)	(734,987)	(1,678,801)	(2,608,238)
기말장부가액	75,359,827	4,967,326	9,020,295	1,445,877	90,793,325
전기상각액	-	65,052	245,887	425,453	736,392

상기 유형자산은 회사의 장기차입금과 관련하여 근저당권 및 양도담보권이 설정되어 있습니다.

2) 보유토지의 공시지가

당기 및 전기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면 적(㎡)	장부가액	공시지가	
		2011.06.30	2011.06.30	2010.12.31
인천광역시 중구 항동 7 가 112-10	43,165.5	37,570,777	21,151,095	20,719,440
인천광역시 중구 항동 7 가 112-2	41,098.8	35,771,965	20,138,412	19,727,424
인천광역시 중구 항동 7 가 112-11	1,931.2	2,017,085	1,390,464	1,380,808
합 계	86,195.5	75,359,827	42,679,971	41,827,672

3) 보험가입자산

당기말 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	21,893

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

5. 장기차입금

1) 당기 및 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	연이자율(%)	금 액		상환방법	최종 만기일
	2011.06.30	2011.06.30	2010.12.31		
중소기업은행	7.3	30,000,000	30,000,000	만기일시상환	2012.06.30
수산업협동조합중앙회	7.3	15,000,000	15,000,000	만기일시상환	2012.06.30
합 계		45,000,000	45,000,000		

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

6. 담보제공자산

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

(단위 : 천원)

담보제공자산	담보설정금액	담보제공처
현금및현금성자산	1,926,773	중소기업은행 및 수산업협동조합중앙회
토지,건물,구축물및기계장치	58,500,000	

7. 자본금

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

구 분	2011.06.30	2010.12.31
수권주식수	20,000,000 주	20,000,000 주
보통주식수	1,400,000 주	1,400,000 주
우선주식수	7,100,000 주	7,100,000 주
발생주식수	8,500,000 주	8,500,000 주
1 주당금액	5,000 원	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) 당기 와 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

변동일	제 4(당)기			제 3 기(전기)		
	보통주자본금	우선주자본금	합 계	보통주자본금	우선주자본금	합 계
기초자본금	7,000,000	35,500,000	42,500,000	7,000,000	35,500,000	42,500,000
기중증감액	-	-	-	-	-	-
기말자본금	7,000,000	35,500,000	42,500,000	7,000,000	35,500,000	42,500,000

8. 배당금

1) 당기 및 전기 회사의 우선주주와 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	제 4(당)기		제 3(전기)	
	우선주주	보통주주	우선주주	보통주주
배당금 총액	2,443,188,069	446,755,394	2,428,609,532	443,880,753
발행주식수	7,100,000	1,400,000	7,100,000	1,400,000
1 주당 배당금	344	319	342	317
1 주당 액면가액	5,000	5,000	5,000	5,000
배당률(*1)	6.88%	6.38%	6.84%	6.34%

(*1) 동 배당률은 회사의 사업연도(6개월)를 기준으로 산정된 것입니다.

2) 당기 및 전기 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 4(당)기	제 3(전기)
배당금 총액(*1)	2,889,943	2,872,490
당기순이익	2,296,820	2,172,210
배당성향	125.82%	132.24%

(*1) 우선주주와 보통주주에 대한 배당금 총액입니다.

3) 배당비율

회사는 부동산투자회사법 제28조제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제60조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비를 한도로 하며, 매 사업연도 별 초과배당액은 이사회에서 결정합니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

9. 임대료수익 및 임대차 보증금

회사는 2009년 6월 30일부터 쌍용양회공업(주)와 인천광역시 중구 항동 7가에 위치한 쌍용양회 인천공장에 대하여 임대차계약을 체결하였습니다. 임대차 계약기간은 임대차개시일로부터 5년이며, 특약사항에 따라 매 연차별 임대료 수익 및 임대보증금은 직전연도 대비 매년 3% 인상하고 있으며, 임대보증금의 인상분에 대하여 이를 연 9%로 환산하여 월 차입으로 전환할 수도 있습니다. 당기 지급규정에 따른 최종지급기간의 월 임대료 수익은 805,750천원이며 당기말 현재 임대보증금은 7,957백만원 입니다.

10. 법인세비용

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제60조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 특수관계자와의 거래

당기와 전기 중 주요경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 4(당기)	제 3(전)
주요경영진 급여	3,000	3,000

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

12. 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) 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.

3) 자산보관위탁계약

회사는 중소기업은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매분기 단위로 분기말이 속한 달에 750만원씩 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(기계,구축물 등)
계약기간	계약일로부터 5년
임대차보증금	7,957 백만원
월임차료(*)	806 백만원

(*) 상기 월임차료는 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

13. 현금흐름표

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

14. 부가가치계산을 위한 계정과목과 금액

당기와 전기 중 회사의 영업비용에 포함된 부가가치계산에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계 정 과 목	금 액	
	제 4(당)기	제 3(전)기
임원급여	3,000	3,000
감가상각비	629,235	736,392
세금과공과	76,870	66,572
합 계	709,105	805,964

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 주식회사 에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사의 2011년 6월 30일과 2010년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금의 변동과 현금흐름의 내용 및 2011년 6월 30일과 2010년 12월 31일 현재로 종료되는 회계연도의 자본의 변동을 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

참 회 계 법 인
대표이사 안 병 준

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

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

내부감사인 김 중 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	-
2010.05.14	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서	-
2010.08.13	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서	-
2010.09.01	임원 변경 보고	신규 임원 추가 등록	부동산투자회사법 제41조 부동산투자회사감독규정 제8조
2010.09.30	투자보고서	제2기 결산 투자보고서	-
2010.11.12	투자보고서	제3기 1분기 투자보고서	-
2011.02.14	투자보고서	제3기 2분기 투자보고서	-
2011.03.30	투자보고서	제3기 투자보고서	-
2011.05.13	투자보고서	제4기 1분기 투자보고서	
2011.08.12	투자보고서	제4기 2분기 투자보고서	
2011.08.26	임원 변경 보고	신규 임원 추가 등록	부동산투자회사법 제41조 부동산투자회사감독규정 제8조

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