

## 영 업 보 고 서(제 4 분기)

주식회사 서브원

2013년 10월 1일부터

2013년 12월 31일까지

### I. 회사 개황

#### 1. 회사의 연혁

- (주)서브원은 2002년 LG유통에서 법인으로 분리하여 MRO구매 아웃소싱, 부동산자산관리, 건설사업관리, 에너지서비스 사업 등 기업의 경영효율을 극대화시킬 수 있는 전략아웃소싱 서비스 사업을 근간으로 하여 설립됨

1971년 1월 금성전공(주) 설립

1975년 2월 회성산업(주)로 사명변경

1980년 6월 부동산 관리 및 임대업 개시

1987년 10월 LG트윈타워 시공관리

1991년 1월 (주)LG 유통으로 상호변경

1999년 3월 GS타워 시공관리

2000년 11월 시설경영부문 최우수상 수상(FM학회)

2002년 1월 (주)LG MRO 법인 신설

2003년 10월 일반건설업 면허 취득

2005년 3월 회사명 변경 (주)LG MRO → (주)서브원

2005년 11월 빌딩경영 정보화 부분 FM대상 수상

2006년 1월 (주)곤지암레저 합병 → 골프장 사업 진출

2006년 7월 건설사업관리(CM)사업 진출

2007년 10월 기업부동산(CR)팀 신설

2008년 12월 곤지암 리조트 오픈

2009년 4월 에너지 전문기업 선정

## 2. 영업의 개요

- (주)서브원은 MRO사업과 FM사업, CM사업 등 아웃소싱 분야를 중심으로 리조트, 골프장 등의 공간서비스를 영위하는 서비스전문회사로 부동산개발 및 부동산컨설팅 등 부동산종합서비스회사를 지향하고 있으며 정관상에 다음과 같은 주요 업무를 영위하고 있음

- 1) 부동산 임대업, 매매업, 중개업 및 컨설팅업
- 2) 빌딩 및 각종 시설 관리 용역업
- 3) 관광숙박업, 전문휴양업, 종합휴양업 등 관광객 이용시설업
- 4) 사업경영 용역업
- 5) 도시개발사업
- 6) 토공사업
- 7) 건축, 엔지니어링 및 기술 서비스업
- 8) 일반건설업(토목건축공사업)
- 9) 부동산 개발업
- 10) ESCO사업
- 11) 전 각호에 수반되는 일체의 부대사업과 이에 관련된 사업에 대한 투자

- 부동산개발 사업은 곤지암리조트에 대한 사업기획 및 사업성 검토, 시설기획, 설계관리, 시설개발, 인허가 대행 등에 대한 총괄업무와 BTL/BTO사업 등을 진행하였고, 향후 PF사업에 참여할 예정임
- 부동산컨설팅 관련사업으로 오피스, 공장, 물류센터, 골프장, 리조트 등의 부동산자산에 대한 투자자문, 매입/매각대행서비스, Property Management(PM)서비스, Facility Management(FM)서비스 등에 대한 업무를 수행하고 있음

## 3. 자본금 변동사항 (변동 없음)

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
-	-	-	-	-

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
박규석	대표이사	2011.01.03	선임후 3년	前 (주)서브원 부사장	O	X
김상돈	이사	2011.01.03	선임후 3년	前 LG유플러스 정도경영추진실장	O	X
황현식	이사	(재선임) 2013.03.21	선임후 3년	現 (주)LG 경영관리팀 전무	X	X
육근열	감사	(신규선임) 2013.03.22	선임후 3년	現 LG경영개발원 정도경영TFT 부사장	X	X

#### 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
부장	이석용	610918-*****	MAI, CCIM
차장	이영신	681115-*****	곤지암리조트개발
과장	장재호	710225-*****	-
과장	황정호	720221-*****	CPM, 교보리얼코 근무
과장	김홍석	760120-*****	CBRE 근무
과장	김정현	771116-*****	휘닉스개발투자 근무
과장	김규남	780211-*****	동우공영 근무
계	7명	-	-

#### 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
주식회사 서브원	2002. 1. 3	서울특별시 종로구 새문안로 58 LG광화문빌딩 (TEL : 02-3773-1114 FAX : 02-6924-5111)	2,180명
계	-	-	-

#### 7. 대차대조표 및 손익계산서(별첨)

## II. 투자자문 현황

### 1. 투자자문계약현황

#### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
해 당 사 항 없 음				

※ 최근 1년간 계약된 투자자문업무를 기재  
진행여부는 자문계약의 진행 또는 종료 여부를 기재함

#### 2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
투자자문 컨설팅	(주)LG	김홍석 과장	진행	
매입/매각 컨설팅	LG전자(주)	김홍석 과장	진행	

※ 최근 1년간 계약된 투자자문업무를 기재  
고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 법인은 업종별로 구분기재함  
진행여부는 자문계약의 진행 또는 종료 여부를 기재함

### 2. 투자자문종류별 투자자문수수료 현황

#### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
해 당 사 항 없 음						

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여  
회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

## 2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
투자자문 컨설팅	-	-	100.0	100.0	△100.0	-
매입/매각 컨설팅	-	-	-	-	-	-
개발사업 대행	-	-	-	-	-	-
계	-	-	100.0	100.0	△100.0	-

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하며 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

## 3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
	해당사항없음					

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

### 2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
(주)LG	-	-	100.0	100.0	△100.0	-
LG전자(주)	-	-	-	-	-	-
계	-	-	100.0	100.0	△100.0	-

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 또한 법인은 업종별로 구분기재함

#### 4. 투자자문수수료 체계

① 투자자문 대상의 성격 및 규모 파악



② 투자자문기간 및 자문범위 설정



③ 투자자문수수료 설정(직접비, 간접비, 제경비 등)

※ 부동산투자자문회사 감독규정 제10조(수수료)

“부동산 투자자문회사는 고객으로부터 당초의 투자자문계약시에  
약정한 수수료외의 대가를 추가로 받아서는 아니된다.”에 따름

## 재무상태표

(2013년 12월 31일 현재)

(회사명 : 서브원 )

계정명	2013년	2012년
<b>자산</b>	<b>1,946,042,415,289</b>	<b>1,857,899,574,927</b>
유동자산	1,070,601,197,524	1,007,869,440,754
현금및현금성자산	165,447,771,761	96,281,548,897
현금	234,565,725	774,940,444
예적금	40,186,708,301	50,493,375,147
기타현금성자산	125,026,497,735	45,013,233,306
위험회피파생상품자산	0	0
대여금및수취채권	848,813,661,019	866,762,301,917
금융기관예치금	21,042,909,240	21,000,000,000
매출채권	814,138,147,680	832,158,707,453
단기대여금	852,852,201	160,672,968
미수금	4,355,291,271	5,500,672,692
미수수익	290,373,773	74,732,894
단기보증금	8,134,086,854	7,867,515,910
기타유동자산	42,204,073,171	32,137,634,655
선급금	7,815,480,300	10,217,847,417
선급비용	1,057,483,914	1,140,042,503
미청구공사	33,174,028,796	20,762,944,735
기타의기타유동자산	10,550,000	16,800,000
재고자산	14,135,691,573	12,687,955,285
상품	10,580,912,481	8,424,841,111
원재료	3,006,906,305	2,417,291,618
저장품	245,012,808	74,930,918
미착재고자산	302,859,979	1,770,891,638
비유동자산	875,441,217,765	850,030,134,173
위험회피파생상품자산-비유동	0	0
위험회피파생상품자산-비유동	0	0
매도가능금융자산-비유동	5,357,432,512	4,590,320,554
비유동매도가능금융자산-주식	5,356,057,512	4,588,945,554
비유동매도가능금융자산-국공채	1,375,000	1,375,000
장기대여금및장기수취채권	4,185,397,721	4,287,514,805
장기성매출채권	522,405,117	0
장기대여금	2,677,050,937	3,309,914,884
장기미수금	496,485,754	96,678,089
장기보증금	489,455,913	880,921,832
기타비유동자산	33,216,337,259	29,639,069,374
종속기업주식	19,427,944,348	17,627,944,348
관계기업주식	819,710,000	977,175,000
이연법인세자산	12,963,839,473	11,016,185,479
장기선급비용	4,843,438	17,764,547
유형자산	798,432,405,619	786,680,905,619
토지	173,671,996,472	166,763,545,374
건물	417,322,250,789	397,427,365,214
(건물감가상각누계액)	-88,676,417,743	-67,971,357,472
(건물국고보조금등)	-215,180,377	-236,879,245
구축물	170,452,297,405	162,057,898,497
(구축물감가상각누계액)	-37,290,391,032	-29,705,128,040
기계장치	32,721,885,543	31,416,426,669
(기계장치감가상각누계액)	-22,563,313,945	-18,297,345,869
차량운반구	6,576,257,699	6,112,013,290
(차량운반구감가상각누계액)	-5,358,819,682	-4,284,127,033
<b>임차자산설비</b>	2,064,902,990	1,991,514,990
<b>(임차자산설비감가상각누계액)</b>	-1,489,246,222	-1,366,091,842
공구와기구	1,465,133,063	1,063,647,413
(공구와기구감가상각누계액)	-839,805,236	-640,484,912
비품	78,894,736,578	72,426,896,832
(비품감가상각누계액)	-51,882,333,637	-44,344,467,575
건설중인유형자산	27,262,258,543	18,755,988,778
기타유형자산	96,316,194,411	95,511,490,550
투자부동산	0	0

## 재무상태표

(2013년 12월 31일 현재)

(회사명 : 서브원 )

계정명	2013년	2012년	
무형자산	투자부동산-토지	0	0
	투자부동산-건물	0	0
	(투자부동산-건물:감가상각누계액)	0	0
	(투자부동산-건물:손상차손누계액)	0	0
	투자부동산-구축물	0	0
	(투자부동산-구축물:감가상각누계액)	0	0
	(투자부동산-구축물:손상차손누계액)	0	0
	투자부동산-건설중인자산	0	0
		34,249,644,654	24,832,323,821
	<b>산업재산권</b>	39,272,882	31,627,882
	<b>(산업재산권감가상각누계액)</b>	-31,033,440	-30,216,471
	<b>소프트웨어-컴퓨터소프트웨어</b>	38,367,501,327	33,542,549,906
<b>(소프트웨어감가상각누계액)</b>	-22,272,716,451	-14,942,493,030	
회원권	4,397,320,605	4,346,220,605	
<b>(회원권손상차손누계액)</b>	-1,082,452,664	-1,034,285,997	
건설중인무형자산	14,831,752,395	2,918,920,926	
<b>부채 및 자본</b>	<b>1,946,042,415,289</b>	<b>1,857,899,574,927</b>	
<b>부채</b>	<b>1,345,196,521,177</b>	<b>1,296,419,538,766</b>	
유동부채	1,002,353,144,547	793,154,195,738	
위험회피파생상품부채	294,090,571	347,360,750	
매입채무및기타채무	930,684,460,702	732,396,774,693	
기타유동부채	71,374,593,274	60,410,060,295	
비유동부채	342,843,376,630	503,265,343,028	
위험회피파생상품부채-비유동	0	254,296,657	
매입채무및기타채무-비유동	260,174,812,418	412,441,996,931	
기타비유동부채	82,668,564,212	90,569,049,440	
<b>자본</b>	<b>600,845,894,112</b>	<b>561,480,036,161</b>	
자본금	25,000,000,000	25,000,000,000	
보통주	25,000,000,000	25,000,000,000	
자본잉여금	126,510,429	126,510,429	
주식발행초과금	126,510,429	126,510,429	
이익잉여금	575,780,501,381	536,736,825,437	
<b>법정적립금</b>	12,500,000,000	12,500,000,000	
미처분이익잉여금	563,280,501,381	524,236,825,437	
기타포괄손익누계액	-61,117,698	-383,299,705	
매도가능금융자산평가이익	161,802,954	72,756,609	
파생상품평가이익	0	0	
파생상품평가손실	-222,920,652	-456,056,314	



## 손익계산서

(2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지)

(회사명 : 서브원)

계정명	2013년 4분기	2012년 4분기
<b>매출</b>	<b>3,833,488,886,346</b>	<b>3,875,048,472,884</b>
상품매출	2,653,938,381,311	2,578,652,723,532
용역매출	678,830,625,185	655,334,136,728
건설형매출	500,472,394,136	628,947,470,063
기타매출	247,485,714	12,114,142,561
<b>매출원가</b>	<b>3,565,298,589,507</b>	<b>3,588,846,394,660</b>
상품매출원가	2,500,495,512,403	2,440,876,761,836
용역원가	623,487,837,694	598,590,274,279
건설형매출원가	441,233,296,902	549,284,398,545
기타매출원가	81,942,508	94,960,000
<b>매출총이익</b>	<b>268,190,296,839</b>	<b>286,202,078,224</b>
<b>판매비와 일반관리비</b>	<b>142,336,364,045</b>	<b>127,314,495,726</b>
급여	45,647,714,627	41,490,193,848
상여금	11,222,308,721	9,700,916,900
퇴직급여	9,156,865,898	7,255,102,549
복리후생비	14,255,955,075	13,089,504,742
접대비	1,464,738,412	1,720,917,091
감가상각비	5,451,884,928	4,069,064,734
무형자산상각비	6,519,394,289	4,553,209,565
세금과공과	3,588,252,020	3,812,211,560
광고선전비	1,375,189,443	1,411,053,139
지급수수료	20,248,879,388	17,380,559,185
교육훈련비	2,031,480,202	1,067,101,033
보험료	769,589,841	1,100,030,116
수도광열비	643,024,035	382,018,515
운반비	1,434,655,374	1,590,278,972
판매촉진비	497,530,569	638,763,638
건분비	2,341,806	6,643,634
여비교통비	3,681,401,226	3,549,048,899
통신비	719,681,852	712,890,888
소모품비	1,227,964,069	1,589,225,146
도서인쇄비	239,922,870	269,492,264
수선비	235,376,497	146,134,950
차량유지비	356,644,923	539,526,973
임차료	9,438,820,539	9,341,255,507
대손상각비	898,427,536	-26,638,779
하자보수/판매보증충당부채전입	0	575,292,999
하자보수/판매보증충당부채환입	-188,754,702	0
기타(손실)충당부채환입	-5,550,000	-4,500,000
기타의판매비와관리비	1,422,624,607	1,355,197,658
<b>영업이익(손실)</b>	<b>125,853,932,794</b>	<b>158,887,582,498</b>
<b>영업외수익</b>	<b>10,221,118,687</b>	<b>7,363,067,442</b>
수입임대료	13,211,420	15,370,788
외환차익-비금융(영업)	2,732,908,283	1,702,120,255
외화환산이익-비금융(영업)	154,676,796	27,813,764
유형자산처분이익	877,848,008	15,474,460
잡이익-폐자재매각대	0	12,553,418
잡이익-기타	1,067,857,377	733,624,578
이자수익-수입이자와 할인료	3,622,081,207	3,163,590,655
이자수익-퇴직보험 기대수익	0	1
이자수익-기타	116,024,767	662,795,882
배당금수익	525,000	4,661,000
외환차익-영업외	1,634,800,516	1,025,062,641
외화환산이익-영업외	1,185,313	0

## 손익계산서

(2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지)

(회사명 : 서브원)

계정명	2013년 4분기	2012년 4분기
영업외비용	30,362,213,314	34,842,342,827
외환차손-비금융(영업)	3,043,062,337	3,453,694,964
외화환산손실-비금융(영업)	182,450,123	374,951,341
유형자산처분손실	982,269,054	1,260,623,419
무형자산처분손실	74,735,333	417
잡손실-지체상금	128,940	0
잡손실-기타	156,579,789	183,187,950
지급이자-일반차입금이자	-218,888,430	-1,119,348,236
지급이자-차입금이자	4,602,109,574	4,996,558,883
지급이자-사채이자	4,550,000,000	4,827,173,913
지급이자-기타	13,368,603,722	12,586,692,780
사채할인발행차금상각	156,476,376	157,068,068
기타대손상각비	659,954,754	124,535,529
외환차손-영업외	2,126,774,151	1,518,139,379
외화환산손실-영업외	0	3,012,925
매도가능금융자산손상차손	115,989,147	123,076,260
매출채권처분손실	314,032,094	6,129,649,052
기부금	247,936,350	223,326,183
자산손상	-48,166,667	-716,975,200
무형자산손상차손	48,166,667	1,034,285,997
투자부동산손상차손	0	0
투자부동산손상차손 환입	0	-317,310,797
법인세비용차감전순이익(손실)	105,664,671,500	130,691,331,913
법인세비용	23,209,079,414	27,430,448,123
법인세비용-법인세	24,528,787,764	30,590,067,314
법인세비용-법인세추납액	-328,193,650	-3,159,619,191
법인세환급액	-991,514,700	0
당기순이익(손실)	82,455,592,086	103,260,883,790