

영 업 보 고 서(제 4/4분기)

세빌스코리아 주식회사

2013년 10월 01일부터

2013년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2013	트윈트리타워 외 3개빌딩, 총 4,880여 억원의 매각자문 금액 기록
2012	눈스퀘어 외 8개 빌딩, 총 7,960억 여원의 매각자문 금액 기록
2011	8개 신규고객사의 8개 부동산(약 300,000 제곱미터)에 대한 자산 관리 서비스 수주
2010	센터원 리테일 임대마케팅 수주
2009	한국 첫 100% 임대쇼핑몰 ‘눈스퀘어’ 컨설팅, 임대, 관리 서비스수행
2008	Savills Korea로 사명변경 서울스퀘어(구 대우센터빌딩) 임대마케팅 서비스 시작
2007	SIFC 임대마케팅 수행 스탠다드차타드은행 자산관리 서비스 수행
2006	부산지사 설립 및 대규모 리테일 상업시설에 대한 자산관리 및 임대
2005	국민연금관리공단 부동산 투자자문사로 선정 세계적인 부동산 전문기업 Savills사와 합작
2004	국내 최대 규모의 오피스 빌딩 스타타워(현 강남파이낸스센터) 매입 자문 및 자산관리, 임대 마케팅 수행 리테일 및 산업용 자산 등 전문 컨설팅 서비스 시작 업계 최초 TSS (입주자 만족도 조사) 실시 후 매년 지속적 관리
2003	국내 최초 종합자산관리부문 ISO인증 획득(KAA) 국내 부동산 시장에 자산관리프로그램(MRI) 최초 도입
2001	국내 최초 자산유동화법상의 자산관리회사로 금융감독원 승인
2000	서울파이낸스센터 매입자문 및 자산관리, 임대마케팅 수행
1999	국내 최초 부동산 자산관리 전문 회사 KAA 설립 순수 투자 목적의 1,250억원 규모 외자 유치
1994	국내 최초 부동산 컨설팅 외국 합작법인 BHPK 설립

2. 영업의 개요

1. 상호	(국문) 세빌스코리아 주식회사 (영문) Savills Korea Co., Ltd
2. 회사설립일	1994년 10월 29일
3. 주소, 전화번호, 팩스번호	서울 중구 태평로1가 84번지 서울파이낸스센터11층 전화)02-2124-4195 / 팩스) 02-2124-4190
4. 사업목적	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사업경영자문 및 경영상담업 2. 서적출판업 3. 교육사업 및 전문강습소 4. 부동산 관리업 5. 부동산의 임대, 분양, 개발, 관리등에 관련된 부동산 소유권조사 서비스 및 부동산관련 기타 서비스업 6. 업무대행업 7. 업무대행 컨설팅업 8. 부동산 중개업 9. 부동산 금융업 10. 부동산 감정업 11. 자산 유동화업 12. 사업시설 운영관리 대리업 13. 부동산 교육 서비스업 14. 부동산 관련 기타 서비스업 15. 도시 및 주거 환경 정비사업 16. 부동산 관련자문 및 상담업 17. 빌딩 관리용 자재 공급업 18. 건물종합관리업 19. 시설물 유지 관리업 20. 경비용역사업 21. 청소용역사업 22. 부동산 투자자문업 23. 위 각호와 관련된 부대사업 일체

3. 자본금 변동사항

- 없음

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
전경돈	대표이사	2013.6.28	2016.6.28	-	비상근	부
크리스찬 프렌시스 만시니	대표이사	2013.11.15			상근	부
부사장	김영택				상근	부
전무	채수홍				상근	부
전무	양미아				상근	부
전무	김효성				상근	부
상무	홍석원				상근	부
상무	고은희				상근	부
상무	이대임				상근	부
상무	한국희				상근	부
상무	이수정				상근	부
상무	홍지은				상근	여
상무	김정아				상근	부

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
상무	홍지은	700829-2*****	세빌스코리아(주)근무 Research & Consultancy Team 상무
상무	홍석원	740620-5*****	세빌스코리아(주)근무 Property Management 상무
과장	김미숙	800301-2*****	세빌스코리아(주) 근무 Research & Consultancy Team 과장
계	3명		

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
없음			
계			

7. 대차대조표 및 손익계산서(서식생략)

- 별첨

II. 투자자문현황

1. 투자자문계약현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고

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

2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
매입타당성 검토를 위한 시장분석	법인 (동부자산운용)	홍지은/김미숙	완료	마포 NICE
토지매입금액 검토를 위한 시장분석	법인 (Savills Hong Kong)	홍지은/이지혜/안 유라	완료	제주도
자산평가 분석	법인 (OKH Global)	홍지은/안유라	완료	OKH
자산평가 분석	법인 (HSBC)	홍지은/이지혜/안 유라	완료	HSBC
한국수자원공사 에코델타시티글로벌기업 투자유치용역				

※ 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(%)		

※ 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(%)		
매입타당성 검토 를 위한 시장분석			25			
토지매입금액 검토를 위한 시장 분석			USD 40,000			
자산평가 분석			20			
자산평가 분석			6			
글로벌기업 투자 유치용역	0%	0%	9		100%	2013년3Q대비

※ 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(%)		

※ 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(%)		
동부자산운용	0	0%	25	100%	-	2013년 3Q 대비
Savills Hong Kong	0	0%	USD \$40,000	100%	-	2013년 3Q 대비
OKH Global	0	0%	20	100%	-	2013년 3Q 대비
HSBC	0	0%	6	100%	-	2013년 3Q 대비
한국수자원공사	0	0%	9	100%	-	2013년 3Q 대비

※ 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

- 부동산투자자문회사 감독규정 제10조 수수료 조항에 따름
- 투자자문수수료는 해당물건 및 컨설팅 기간에 따라 책정됨.

재 무 상 태 표

제 21기 2013년 12월 31일 현재

제 20기 2012년 12월 31일 현재

회 사 : 세빌스코리아(주)

회계단위 : [1000] 세빌스코리아(주)

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
자 산				
I. 유 동 자 산		8,592,786,675		7,928,934,132
(1) 당 좌 자 산		8,592,786,675		7,928,934,132
현금 및 현금성자산		6,084,122,117		4,023,453,634
외 화 예 금		10,553		10,711
매 출 채 권	2,642,689,270		3,603,433,594	
외상매출대손충당금	524,839,998	2,117,849,272	74,931,427	3,528,502,167
미 수 금	85,730,213		201,313,513	
미 수 금대손충당금	63,925,165	21,805,048	24,557,365	176,756,148
선 립 비 용		61,718,953		45,739,239
선 금 금		127,958,875		80,547,427
주.임.중 단기 채권				2,191,671
유동이연법인세자산		179,321,857		71,733,135
(2) 재 고 자 산				
II. 비 유 동 자 산		1,552,371,546		1,601,502,672
(1) 투 자 자 산		511,030,890		621,844,880
매 도 가 능 증 권		136,864,890		135,864,890
기 타 투 자 자 산		374,166,000		485,979,990
(2) 유 형 자 산		186,232,781		293,954,562
집 기 비 품	504,527,099		499,748,034	
비품강가상각누계액	360,296,743	144,230,356	287,588,531	212,159,503
임 차 시 설	221,063,278		210,973,278	
임차시설강가상각누계액	179,060,853	42,002,425	129,178,219	81,795,059
(3) 무 형 자 산		20,890,022		37,879,294
소 프 트 웨 어		20,890,022		37,879,294
(4) 기 타 비유동자산		834,217,853		647,823,936
임 차 보 증 금		438,355,000		438,355,000
기 타 보 증 금		35,000,000		35,000,000
전신 전화 가입 권		1,500,000		1,500,000
비유동이연법인세자산		359,362,853		172,968,936
자 산 총 계		10,145,158,221		9,530,436,804
부 채				
I. 유 동 부 채		2,749,662,579		3,828,491,081
매 입 채 무		46,196,201		936,232,712
미 지 급 금		1,185,384,193		1,388,070,748
예 수 금		1,000,456		34,192,498
미 지 급 법 인 세		174,751,834		381,823,697
미 지 급 비 용		1,334,318,741		1,045,568,502
원 천 세 예 수 금				33,576,770
고 객 예 수 금		8,011,154		9,026,154
II. 비 유 동 부 채		1,667,400,474		1,219,477,863
퇴직급여충당금	2,054,081,640		1,604,009,730	
퇴직보험예치금	386,681,166	1,667,400,474	384,531,867	1,219,477,863
부 채 총 계		4,417,063,053		5,047,968,944

재 무 상 태 표

제 21기 2013년 12월 31일 현재

제 20기 2012년 12월 31일 현재

회 사 : 세발스코리아(주)

회계단위 : [1000] 세발스코리아(주)

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
자 본				
I. 자 본 금		1,123,985,600		1,123,985,600
자 본 금		1,123,985,600		1,123,985,600
II. 자 본 잉 여 금				
III. 자 본 조 정				
IV. 기타포괄손익누계액		-57,825,386		-57,825,386
매도가능증권평가손		57,825,386		57,825,386
V. 이 익 잉 여 금		4,661,934,954		3,416,307,646
이 익 준 비 금		846,800,000		846,800,000
미처분 이익 잉여금		3,815,134,954		2,569,507,646
(당 기 순 이 익)				
당기 :		2,445,627,308		
전기 :		1,415,330,071		
자 본 총 계		5,728,095,168		4,482,467,860
부 채 및 자 본 총 계		10,145,158,221		9,530,436,804

손익계산서

제 21기 2013년 01월 01일 부터 2013년 12월 31일 까지

제 20기 2012년 01월 01일 부터 2012년 12월 31일 까지

회 사 : 세발스코리아(주)

회계단위 : [1000] 세발스코리아(주)

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
I . 매 출 액		38,202,361,757		38,391,096,010
용역수입	38,202,361,757		38,391,096,010	
II . 매 출 원 가				
III . 매 출 총 이익		38,202,361,757		38,391,096,010
IV . 판 매 관 리 비		35,564,644,444		36,465,822,128
직원급여	7,458,131,866		7,881,714,598	
상여금	799,161,925		731,894,580	
퇴직급여	767,823,980		840,183,000	
일용직급여	44,049,250		50,362,750	
복리후생비	801,773,746		752,902,399	
여비교통비	184,218,115		180,125,578	
접대비	383,018,371		360,250,235	
통신비	130,636,655		141,514,967	
세금과공과금	100,607,862		68,498,027	
감가상각비	158,836,728		153,047,095	
지급임차료	564,249,080		511,128,500	
수선유지비	1,515,000		373,300	
보험료	40,589,615		51,878,392	
운반비	540,000		1,790,000	
교육훈련비	6,476,000		5,177,000	
도서인쇄비	14,308,041		12,213,330	
사무용품비	23,377,935		20,659,763	
소모품비	36,329,254		30,050,800	
지급수수료	239,296,349		249,208,086	
광고선전비	68,957,227		60,252,329	
대손상각비	449,908,571		27,316,166	
건물관리비	223,612,220		217,412,740	
무형고정자산상각	29,263,272		31,247,637	
외주용역비	23,037,963,382		24,086,620,856	
V . 영 업 이 익		2,637,717,313		1,925,273,882
VI . 영 업 외 수 익		98,166,025		62,663,569
이자수익	33,269,143		33,170,509	
외환차익	6,061,521		9,708,419	
외화환산이익	55,365,240		8,256,198	
유형자산처분이익	25,364			
잡이익	3,444,757		11,528,443	
VII . 영 업 외 비 용		204,767,692		126,382,147
외환차손	22,583,973		9,178,272	
기부금	13,690,000		710,000	

손익계산서

제 21기 2013년 01월 01일 부터 2013년 12월 31일 까지

제 20기 2012년 01월 01일 부터 2012년 12월 31일 까지

회 사 : 세빌스코리아(주)

회계단위 : [1000] 세빌스코리아(주)

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
기타의 대손 상각비	39,367,800		34,477,663	
외 화 환 산 손 실	17,308,926		73,806,479	
유형자산 처분손실	3,000			
투자자산 평가손실	111,813,990			
잡 손 실	3		8,209,733	
Ⅶ . 법인세비용차감전순이익		2,531,115,646		1,861,555,304
Ⅸ . 법 인 세 비 용		85,488,338		446,225,233
법 인 세 등	85,488,338		446,225,233	
X . 당 기 순 이 익		2,445,627,308		1,415,330,071



등록번호 제2012-44호(재교부)

부동산투자자문회사등록증

1. 상 호 : 세빌스코리아 주식회사
2. 소재지 : 서울특별시 중구 세종대로 136,
11층(무교동, 서울파이낸스빌딩)
3. 대표자 : 전경돈, 크리스찬 프렌시스 만시니
4. 등록일자 : 2004. 11. 25

부동산투자회사법 제23조의 규정에 의하여
부동산투자자문회사로 등록하였음을 증명합니다.

2014년 1월 10일

국토교통부장관

