
문서번호 : 서 FM 기업 제 2014-12 호

2014. 4. 25.

발 신 : (주)서브원 FM사업부 자산사업담당 기업부동산팀

수 신 : 국토교통부 주택토지실 부동산산업과

참 조 : 부동산투자자문회사 영업보고서 담당자(김동현 주무관님)

제 목 : (주)서브원 2014년 1분기 부동산투자자문회사 영업보고서 송부의 건

1. 귀부의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 국토해양부 훈령 제 2009-433 호 부동산투자자문회사 감독규정 제 12 조

(영업보고서의 제출)에 따라 2014 년 1 분기 영업보고서를 제출합니다. 끝.

주식회사 서브원

대표이사 박규석



영 업 보 고 서(제 1 분기)

<u>주식회사 서브원</u>	2014년	1월 1일부터
	2014년	4월 30일까지

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 희성산업(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	(재선임) 2011.01.03	선임후 3년	前 (주)서브원 부사장	O	X
차동석	이사	(신규선임) 2014.03.19	선임후 3년	LG경영개발원 정도경영 TF, 진단1담당	O	X
김영민	비상무 이사	(신규선임) 2014.03.19	선임후 3년	LG경제연구원 연구조정실장	X	X
육근열	감사	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
차장	장재호	710225-*****	-
차장	김정현	771116-*****	휘닉스개발투자 근무
과장	황정호	720221-*****	CPM, 교보리얼코 근무
과장	김홍석	760120-*****	CBRE 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. 투자자문현황

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

(2014년 3월 31일 현재)

(회사명 : 서브원)

계정명	2014년	2013년
자산	2,009,846,838,460	1,945,895,885,128
유동자산	1,137,535,052,189	1,070,454,667,363
현금및현금성자산	223,881,868,065	165,447,771,761
현금	169,339,951	234,565,725
예적금	48,708,039,156	40,186,708,301
기타현금성자산	175,004,488,958	125,026,497,735
위험회피파생상품자산	0	0
대여금및수취채권	855,497,082,834	848,813,661,019
금융기관예치금	21,042,909,240	21,042,909,240
매출채권	822,236,640,098	814,138,147,680
단기대여금	861,869,888	852,852,201
미수금	3,255,890,435	4,355,291,271
미수수익	414,206,748	290,373,773
단기보증금	7,685,566,425	8,134,086,854
기타유동자산	45,440,425,180	42,057,543,010
선급금	8,412,313,878	7,815,480,300
선급비용	7,706,174,023	1,057,483,914
미청구공사	29,315,537,279	33,174,028,796
기타의기타유동자산	6,400,000	10,550,000
재고자산	12,715,676,110	14,135,691,573
상품	9,639,719,494	10,580,912,481
원재료	2,742,908,723	3,006,906,305
저장품	135,094,914	245,012,808
미착재고자산	197,952,979	302,859,979
비유동자산	872,311,786,271	875,441,217,765
위험회피파생상품자산-비유동	0	0
위험회피파생상품자산-비유동	0	0
매도가능금융자산-비유동	5,403,679,450	5,357,432,512
비유동매도가능금융자산-주식	5,402,304,450	5,356,057,512
비유동매도가능금융자산-국공채	1,375,000	1,375,000
장기대여금및장기수취채권	4,563,877,567	4,185,397,721
장기성매출채권	0	522,405,117
장기대여금	3,266,829,483	2,677,050,937
장기미수금	1,025,401,720	496,485,754
장기보증금	271,646,364	489,455,913
기타비유동자산	34,805,559,676	33,216,337,259
종속기업주식	19,427,944,348	19,427,944,348
관계기업주식	968,104,458	819,710,000
이연법인세자산	14,363,010,241	12,963,839,473
장기선급비용	46,500,629	4,843,438
유형자산	793,872,924,199	798,432,405,619
토지	174,095,051,142	173,671,996,472
건물	418,497,779,789	417,322,250,789
(건물감가상각누계액)	-94,196,405,694	-88,676,417,743
(건물국고보조금등)	-209,755,660	-215,180,377
건축물	170,664,484,324	170,452,297,405
(건축물감가상각누계액)	-39,414,632,794	-37,290,391,032
기계장치	32,723,885,543	32,721,885,543
(기계장치감가상각누계액)	-22,992,277,795	-22,563,313,945
차량운반구	6,884,839,759	6,576,257,699
(차량운반구감가상각누계액)	-5,494,526,255	-5,358,819,682
임차자산설비	2,064,902,990	2,064,902,990
(임차자산설비감가상각누계액)	-1,527,439,546	-1,489,246,222
공구와기구	1,585,045,663	1,465,133,063
(공구와기구감가상각누계액)	-890,706,200	-839,805,236
비품	80,727,881,683	78,894,736,578
(비품감가상각누계액)	-53,773,632,064	-51,882,333,637
건설중인유형자산	28,939,041,291	27,262,258,543
기타유형자산	96,189,388,023	96,316,194,411
투자부동산	0	0

재무상태표

(2013년 12월 31일 현재)

(회사명 : 서브원)

계정명	2014년	2013년
투자부동산-토지	0	0
투자부동산-건물	0	0
(투자부동산-건물:감가상각누계액)	0	0
(투자부동산-건물:손상차손누계액)	0	0
투자부동산-건축물	0	0
(투자부동산-건축물:감가상각누계액)	0	0
(투자부동산-건축물:손상차손누계액)	0	0
투자부동산-건설중인자산	0	0
무형자산	33,665,745,379	34,249,644,654
산업재산권	39,272,882	39,272,882
(산업재산권감가상각누계액)	-31,365,099	-31,033,440
소프트웨어-컴퓨터소프트웨어	41,292,846,639	38,367,501,327
(소프트웨어감가상각누계액)	-24,069,315,209	-22,272,716,451
회원권	4,068,950,606	4,397,320,605
(회원권손상차손누계액)	-640,160,607	-1,082,452,664
건설중인무형자산	13,005,516,167	14,831,752,395
부채 및 자본	2,009,846,838,460	1,945,895,885,128
부채	1,416,947,581,735	1,345,049,991,016
유동부채	974,483,902,583	1,002,206,614,386
위험회피파생상품부채	205,892,201	294,090,571
매입채무및기타채무	906,622,264,606	930,684,460,702
기타유동부채	67,655,745,776	71,228,063,113
비유동부채	442,463,679,152	342,843,376,630
위험회피파생상품부채-비유동	0	0
매입채무및기타채무-비유동	358,976,526,000	260,174,812,418
기타비유동부채	83,487,153,152	82,668,564,212
자본	592,899,256,725	600,845,894,112
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	567,710,121,992	575,780,501,381
법정적립금	12,500,000,000	12,500,000,000
미처분이익잉여금	555,210,121,992	563,280,501,381
기타포괄손익누계액	62,624,304	-61,117,698
매도가능금융자산평가이익	218,690,592	161,802,954
파생상품평가이익	0	0
파생상품평가손실	-156,066,288	-222,920,652

손익계산서

(2014년 1월 1일부터 2014년 3월 31일까지)

(회사명 : 서브원)

계정명	2014년 1분기	2013년 1분기
매출	865,416,031,442	921,275,712,868
상품매출	621,297,549,053	656,500,707,205
용역매출	162,581,041,081	153,987,197,351
건설형매출	81,439,174,718	110,701,710,536
기타매출	98,266,590	86,097,776
매출원가	806,400,105,829	858,777,895,253
상품매출원가	585,793,788,054	618,289,481,564
용역원가	146,121,739,813	139,614,074,361
건설형매출원가	74,483,977,962	100,819,339,328
기타매출원가	600,000	55,000,000
매출총이익	59,015,925,613	62,497,817,615
판매비와 일반관리비	36,806,465,850	35,133,170,961
급여	12,524,032,948	10,530,938,027
상여금	4,026,271,585	4,283,960,873
퇴직급여	2,232,504,733	1,925,750,564
복리후생비	3,427,632,634	3,496,454,803
접대비	346,946,198	401,478,690
감가상각비	1,496,838,314	1,318,420,532
무형자산상각비	1,630,762,756	1,592,519,234
세금과공과	1,082,449,061	986,899,925
광고선전비	197,220,087	321,086,204
지급수수료	4,383,975,549	4,581,627,140
교육훈련비	436,900,205	449,432,121
보험료	186,905,680	216,583,445
수도광열비	247,701,571	238,852,086
운반비	513,203,210	377,184,308
판매촉진비	138,771,672	126,187,006
건본비	1,747,548	1,387,127
여비교통비	700,978,657	899,004,319
통신비	183,069,240	182,250,519
소모품비	268,221,237	361,362,312
도서인쇄비	36,054,859	49,113,309
수선비	9,285,822	20,621,545
차량유지비	83,294,643	96,195,918
임차료	2,315,909,668	2,360,138,193
대손상각비	103,831,646	606,946
하자보수/판매보증충당부채전입	0	0
하자보수/판매보증충당부채환입	0	0
기타(손실)충당부채환입	-24,630,000	0
기타의판매비와관리비	256,586,327	315,115,815
영업이익(손실)	22,209,459,763	27,364,646,654
영업외수익	7,559,525,294	2,569,250,770
수입임대료	3,578,558	3,128,455
외환차익-비금융(영업)	413,873,528	676,378,307
외화환산이익-비금융(영업)	187,552,334	497,185,543
유형자산처분이익	19,642,930	3,865,722
무형자산처분이익	16,202,591	0
잡이익-폐자재매각대	0	0
잡이익-기타	173,793,229	383,945,098
이자수익-수입이자와 할인료	1,099,429,198	974,283,063
이자수익-퇴직보험 기대수익	0	0
이자수익-기타	44,402,723	30,464,582
배당금수익	5,313,885,000	0
외환차익-영업외	286,491,453	0
외화환산이익-영업외	673,750	0

손익계산서

(2014년 1월 1일부터 2014년 3월 31일까지)

(회사명 : 서브원)

계정명	2014년 1분기	2013년 1분기
영업외비용	6,286,768,325	6,784,618,021
외환차손-비금융(영업)	170,838,033	929,474,916
외화환산손실-비금융(영업)	91,837,373	64,030,557
유형자산처분손실	1,056,750	2,678,913
무형자산처분손실	64,280,533	0
잡손실-지체상금	0	0
잡손실-기타	152,172,702	44,769,996
지급이자-일반차입금이자	-205,934,138	-21,873,940
지급이자-차입금이자	1,098,897,406	1,136,219,175
지급이자-사채이자	1,061,436,553	1,128,192,171
지급이자-기타	3,428,242,466	3,216,291,474
사채할인발행차금상각	40,676,349	38,117,955
기타대손상각비	-38,893,901	-922,152
외환차손-영업외	351,657,783	0
외화환산손실-영업외	880	0
매도가능금융자산손상차손	28,802,717	29,719,638
매출채권처분손실	0	196,636,318
기부금	41,696,819	21,283,000
자산손상	0	0
무형자산손상차손	0	0
투자부동산손상차손	0	0
투자부동산손상차손 환입	0	0
법인세비용차감전순이익(손실)	23,482,216,732	23,149,279,403
법인세비용	5,491,068,419	4,571,970,853
법인세비용-법인세	4,858,021,305	5,655,368,781
법인세비용-법인세추납액	633,047,114	-338,283,008
법인세환급액	0	-745,114,920
당기순이익(손실)	17,991,148,313	18,577,308,550