

[별첨4] Teaser Memorandum



Teaser Memorandum

뉴서울컨트리클럽 & 한국문화진흥(주)

Strictly Private & Confidential

November 2010

Deal Structure

A. Deal Structure 및 일정	<p>매각대상은 한국문화예술위원회가 보유한 뉴서울컨트리클럽(이하, 뉴서울CC)과 당 골프장 운영 수탁관리업체인 한국문화진흥(주)(한국문화예술위원회의 100% 자회사)입니다. 본 매각거래는 한국문화예술위원회가 보유하고 있는 뉴서울컨트리클럽 관련 자산, 부채 및 관련인 허가에 대한 자산부채양수도과 당 골프장의 수탁관리회사인 한국문화진흥(주)의 주식 100%의 매각을 통한 경영권양수도 형식의 거래 구조를 취합니다.</p> <p>본 거래에 참여하고자 하는 투자자는 예비입찰안내서의 인수의향서(LOI), 비밀유지확약서(CA) 및 첨부서류를 제출하고, 별도 통보를 받은 복수의 적격투자자는 예비실사를 진행한 후, 예상 인수대금 및 경영계획 등이 포함된 인수제안서를 제출(본입찰)받아 우선협상대상자를 선정하는 순서로 진행할 것입니다.</p>
-----------------------------------	---

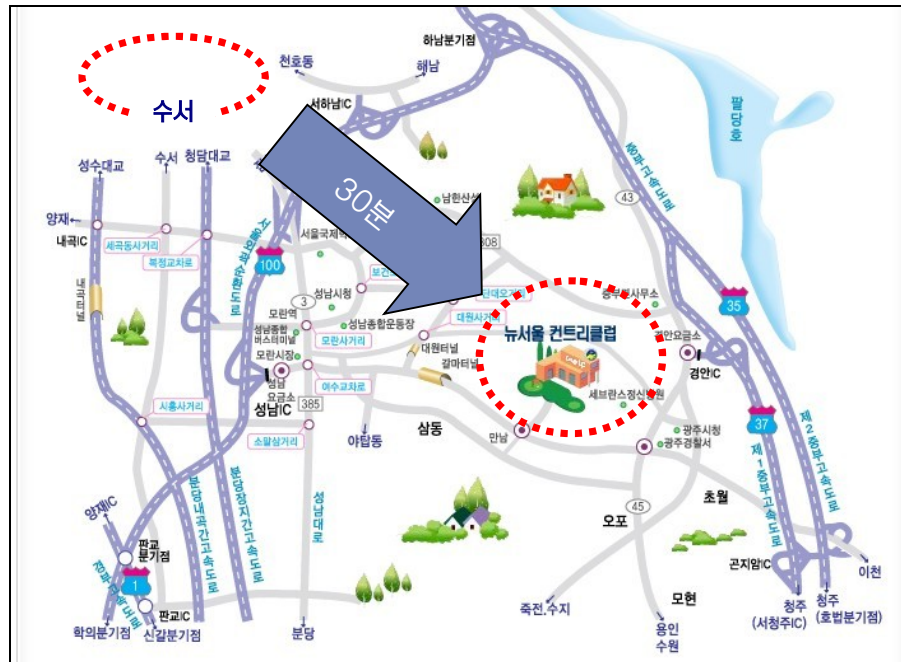
Key Investment Highlights

A. 높은 접근성 및 인접성

경기도 광주시에 위치한 뉴서울CC는 서울 중심에서 약 35km 떨어져 있으며 인구 밀집지역인 성남시(분당, 판교), 용인시 등과 인접하고 있습니다. 또한 서울의 강남 지역에서 30분 이내의 거리에 위치하고 있어 접근이 용이합니다. 우수한 접근성으로 인하여 수도권의 골퍼들을 지속적으로 유지할 수 있습니다.

(1) 서울방면 접근성

수서에서 20km, 청담에서 25km 거리로 30분 이내에 도착할 수 있어 서울, 특히 강남 지역에서의 접근성이 매우 우수합니다.



(2) 분당, 용인방면 접근성

분당에서 17km, 용인에서 29km 거리로 각각 20분, 30분 이내에 도착할 수 있어 접근성이 매우 우수합니다.



Key Investment Highlights ; 계속

B. 안정적 내장객수

2009년 기준으로 연간 16만명 이상의 내장객이 꾸준히 뉴서울CC를 이용하고 있으며 2000년대부터 매년 꾸준히 이용객수가 유지되고 있습니다. 또한, 경기권 내 36홀 골프장에서 홀당 이용객수가 5위로서 많은 이용객들을 보유하고 있습니다. 뉴서울CC가 안정적인 내장객수를 바탕으로 향후 지속적인 수익을 창출할 수 있을 것으로 예측됩니다.

(1) 연간 내장객 수

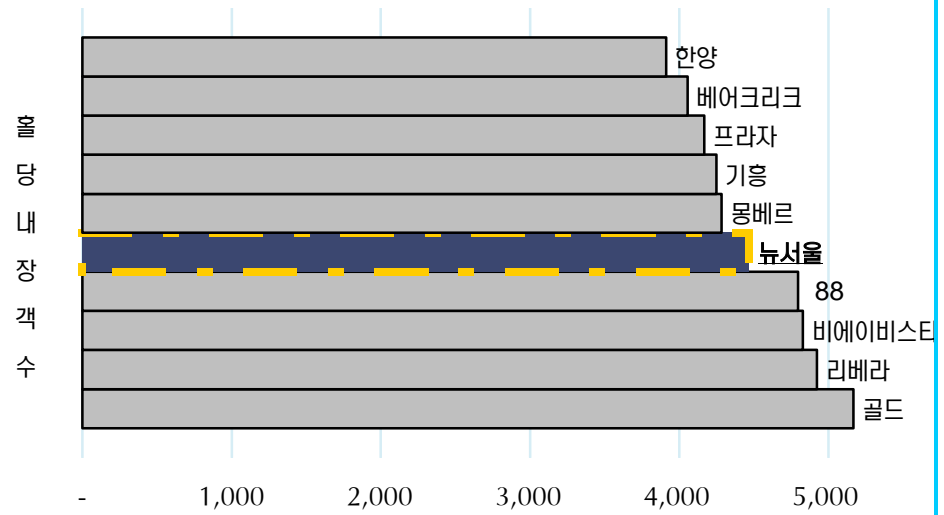
한국골프장경영협회에 따르면 뉴서울CC의 내장객 수는 2009년 기준으로 전국 209개 골프장 중 11위를 기록하고 있으며, 안정적인 내장객수를 유지하고 있습니다.

순위	골프장명	홀 수	내장객 수	순위	골프장명	홀 수	내장객 수
1	가야	45	256,736	11	뉴서울	36	160,852
2	파미힐스	36	196,229	12	울산	27	156,719
3	오크밸리	36	195,383	13	그랜드	27	155,996
4	골드	36	186,032	14	대구	27	155,331
5	리베라	36	177,287	15	몽베르	36	154,198
6	경주신라	36	177,280	16	스카이밸리	27	153,807
7	통도파인리스트	36	176,943	17	해운대	36	153,044
8	비에이비스타	27	173,824	18	기흥	36	152,996
9	88	36	172,720	19	프라자	36	150,014
10	용원	27	166,935	20	떼제베	27	147,469

<출처 : 한국골프장경영협회>

(2) 홀당 이용객 수

경기권 내 36홀 골프장 중에서 홀당 이용객 수가 5위로서 많은 이용객들을 보유하고 있습니다.



<출처 : 한국골프장경영협회>

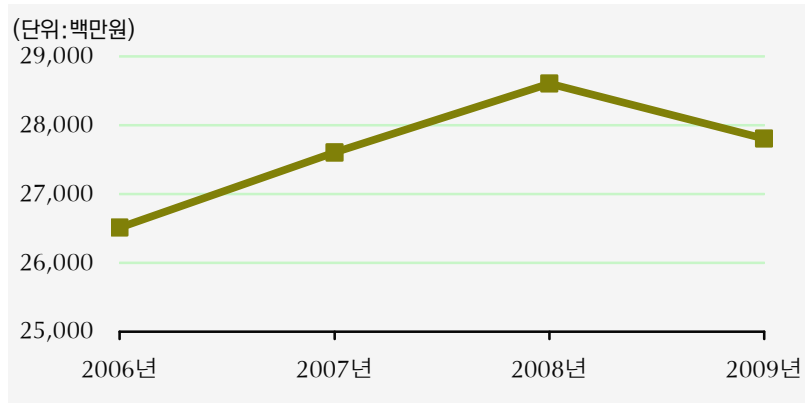
Key Investment Highlights ; 계속

C. 안정적인 재무 구조

뉴서울CC는 270억원 이상의 안정적 매출을 나타내고 있으며, 높은 객당 매출단가를 유지하고 있어 경기도 내 안정적인 수익을 창출하는 골프장 사업을 영위하고자 하는 투자자에게 매력적인 투자대상입니다. 또한, 36홀 이상 골프장의 평균 영업이익률은 17.2%로 18홀(10.9%)과 27홀(11.6%) 보다 높아 규모의 경제를 실현하고 있음을 알 수 있습니다.

(1) 안정적인 매출

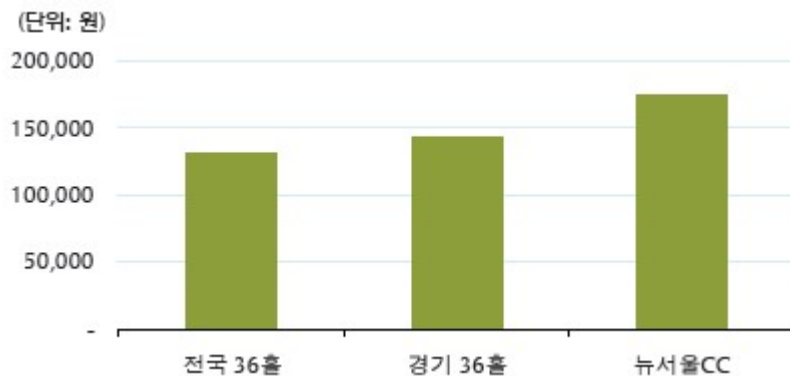
뉴서울CC는 회원을 바탕으로 270억원 이상의 안정적 매출을 나타내고 있습니다.



<출처 : 뉴서울CC 홈페이지>

(2) 높은 객당 매출단가

뉴서울CC의 객당 매출단가는 전국 36홀 대비 매우 높은 수준입니다. 또한, 경기지역 36홀 과 비교했을 때도 객당 매출단가가 높은 수준입니다.



<출처 : 뉴서울CC 홈페이지>

Key Investment Highlights ; 계속

<p>D. 수도권 내 골프장 건설의 어려움</p>	<p>서울, 경기권 내 골프장 수요는 증가할 예정이나, 골프장 신규 공급은 현실적으로 이루어지지 않을 전망입니다. 골프장 신규 건설이 어려운 이유로는 환경론자 등 골프장 추진 반대세력이 다수 존재하는 점, 인허가를 받기 위해 수년간의 시간이 소요된다는 점, 골프장 건설 소요비용이 상승하고 있다는 점 등이 있습니다</p> <p>현재 경기도지역에서는 추가적인 골프장 부지 확보가 어려우며, 향후 PF 등의 어려움과 시간 및 기회비용을 고려할 시 골프장 신설보다는 기존 골프장에 대한 M&A가 장점이 더 많을 것으로 판단됩니다('2008 레저백서')</p> <p>결론적으로, 수요와 공급 측면에서 수도권의 골프장 수요초과 현상이 지속될 것으로 보이며, 서울, 경기 지역 내 골프장 건설의 추가부지가 없고 골프장 건설 비용 및 건설기간 동안의 기회비용이 크다는 것을 고려해 봤을 때 뉴서울CC는 매력적인 투자대상이 될 것으로 보입니다.</p>																								
<p>E. 유휴부지의 활용 가능성</p>	<p>뉴서울CC 내에 약 22만4천㎡(약 67,800평) 정도의 유휴부지가 존재합니다. 현재 이 부지는 개발제한구역 내에 속해 있으나 향후 개발제한구역의 해제 등 국가 및 지방자치단체와의 협의를 거쳐 개발될 수 있는 가능성이 충분한 상태입니다.</p> <p>유휴부지를 활용할 경우 사업의 다각화 및 추가적인 수익을 확보할 수 있어 유휴부지의 잠재적 가치를 고려해야 합니다.</p> <table border="1" data-bbox="438 1377 1364 1825"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">사업용 토지(91%)</th> <th colspan="2">비사업용 토지(9%)</th> </tr> <tr> <th>면적 (㎡ / (평))</th> <th>공시지가 (억원)</th> <th>면적 (㎡ / (평))</th> <th>공시지가 (억원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>총 면적</td> <td>2,456,546 / (743,132)</td> <td>2,221</td> <td>224,177 / (67,813)</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>한국문화예술위원회 소유분</td> <td>2,429,418 / (734,899)</td> <td>2,196</td> <td>222,704 / (67,368)</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>한국문화진흥 소유분</td> <td>27,128 / (8,233)</td> <td>25</td> <td>1,473 / (445)</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p><출처 : 회사 제시자료></p>	구분	사업용 토지(91%)		비사업용 토지(9%)		면적 (㎡ / (평))	공시지가 (억원)	면적 (㎡ / (평))	공시지가 (억원)	총 면적	2,456,546 / (743,132)	2,221	224,177 / (67,813)	23	한국문화예술위원회 소유분	2,429,418 / (734,899)	2,196	222,704 / (67,368)	22	한국문화진흥 소유분	27,128 / (8,233)	25	1,473 / (445)	1
구분	사업용 토지(91%)		비사업용 토지(9%)																						
	면적 (㎡ / (평))	공시지가 (억원)	면적 (㎡ / (평))	공시지가 (억원)																					
총 면적	2,456,546 / (743,132)	2,221	224,177 / (67,813)	23																					
한국문화예술위원회 소유분	2,429,418 / (734,899)	2,196	222,704 / (67,368)	22																					
한국문화진흥 소유분	27,128 / (8,233)	25	1,473 / (445)	1																					

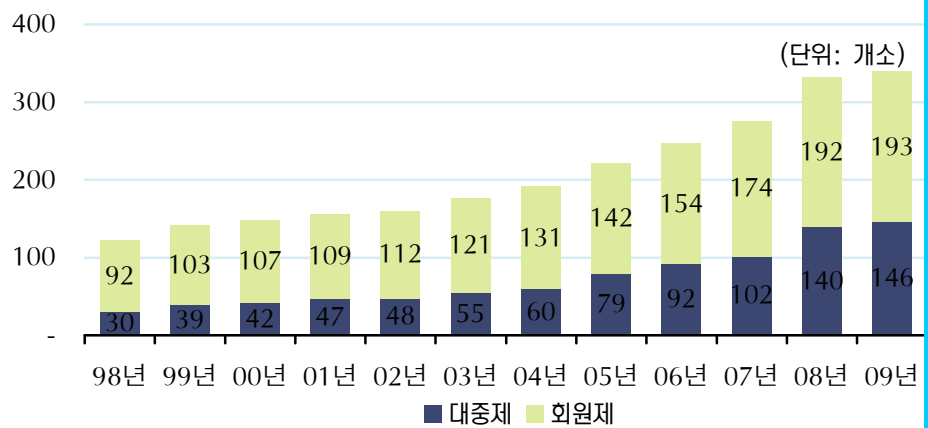
Industry Overview

A. 국내골프산업 현황

국내 골프장 공급 현황

국내 골프장은 골프인구의 지속적으로 증가하여 2009년의 운영중인 골프장수는 총 339개소입니다. 이는 2001년 152개소에 비해 117% 증가하였습니다.

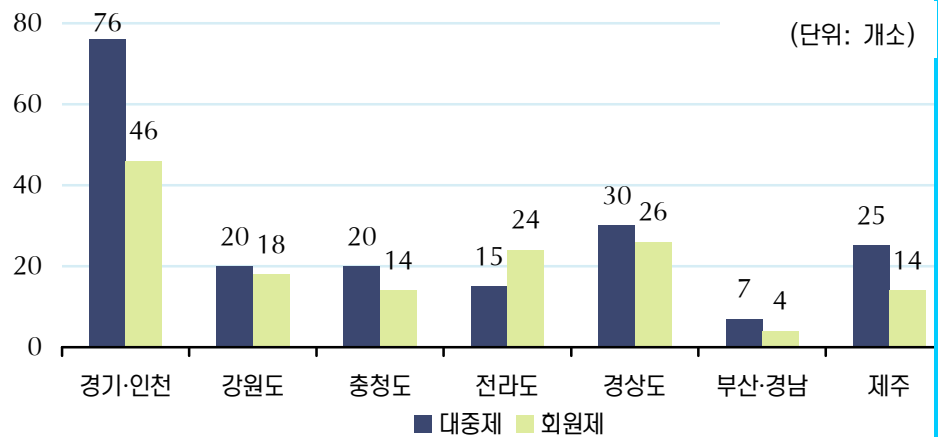
연도별 골프장 추이



<출처 : 한국골프장경영협회>

- 지역별로 보면 경기도가 122개소(36%)로 가장 높은 비중을 보이고 있습니다. 이는 골프에 대한 수요가 수도권에 편중되어 있어 회원권 분양률 및 운영수익이 높기 때문입니다. 지역별 골프장 운영 현황은 아래와 같습니다.

골프장 지역별 현황

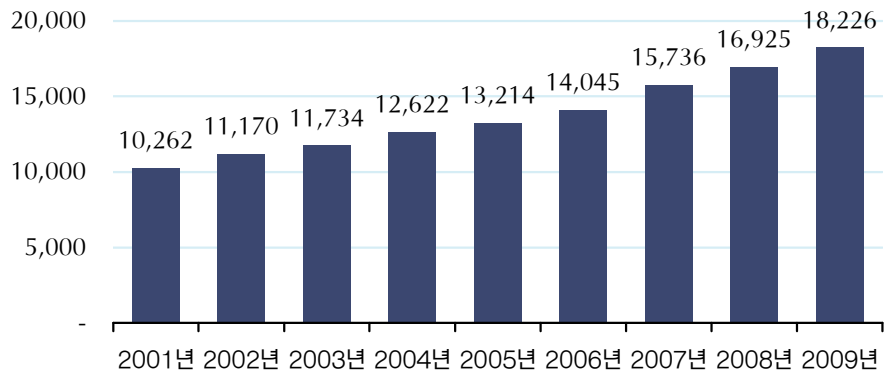


<출처 : 한국골프장경영협회>

국내 골프장 수요 현황

- 골프 이용객수는 사회적 저항감 감소 및 소득수준의 향상, 접대수요 증가, 여성·노인 등 수요층의 다변화 등의 요인으로 인해 지속적으로 확대되고 있습니다.
- 전체 골프장 이용객수는 1980~1990년 동안 연평균 16.8%, 1990~2000년 동안 연평균 12.9%로 성장하였습니다. 2000~2007년 동안에는 8.38%씩 증가하였습니다. 단, 이용객수는 한국골프장경영협회 회원사(2009년 기준 209개소) 기준입니다.

연도별 골프장 이용객수 추이



<출처 : 한국골프장경영협회 >

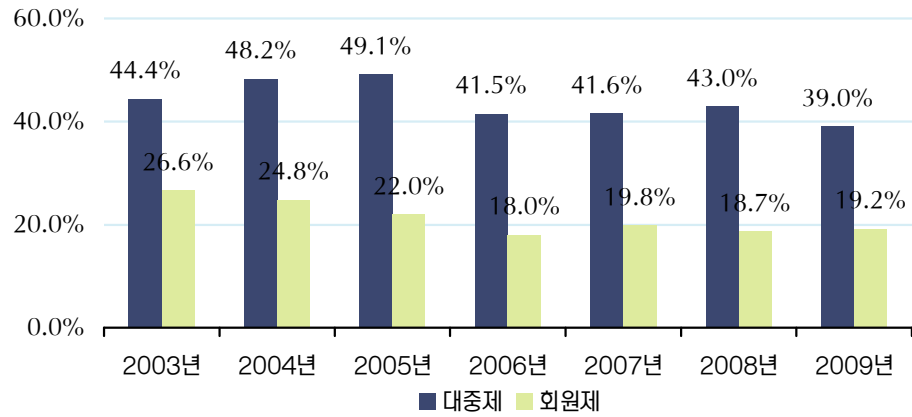
B. Market Trend

시장규모

- 국내 골프산업 시장규모는 골프인구 증가 및 이에 따른 골프장수 증가, 입장료 인상 등으로 매년 크게 확대되고 있습니다. 2009년 골프장업 총 매출액은 2조 8001억원으로 2008년 보다 4.8% 증가하였습니다.
- 회원제 골프장 평균 매출액은 75억원으로 전년 매출액 76억원 보다 다소 감소하였습니다. 또한 수도권 매출액은 평균 110억원으로 전년보다 6억정도 감소하였습니다.
- 대중제 골프장 평균 매출액은 96억원으로 전년 매출액 104억원 보다 다소 감소하였습니다. 또한 수도권 매출액은 120억원으로 전년보다 6억원 감소하였습니다.
- 영업이익률 또한 회원제 골프장의 경우 2008년도 보다 0.5% 포인트 상승하였으며, 대중제 골프장의 영업이익률은 4%포인트 하락하였습니다.
- 따라서 골프장의 전체적 매출액은 증가하였으나, 골프장의 증가로 골프장별 매출액은 감소하였으며, 회원제 골프장의 영업이익률로 내실은 증가하는 경향이 있습니다.

<출처 : 한국골프장경영협회, 동아회원권 >

골프장 운영업체별 영업이익률 현황

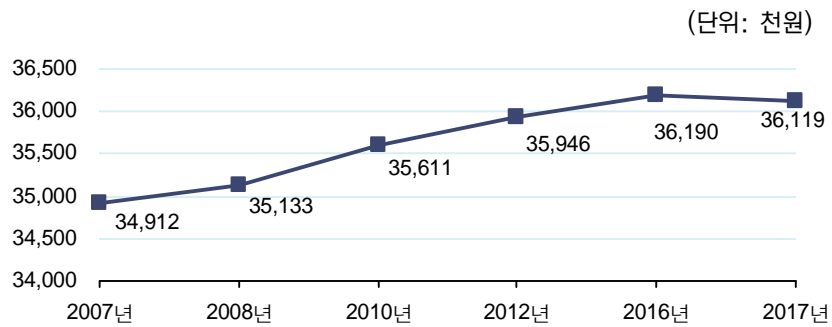


<출처 : 한국레저산업연구소>

시장 전망

- 향후 국내 골프장 이용객수는 2007년 3,491만명에서 꾸준히 증가하여 2016년 3,619만 명으로 확대된 후 점차 감소할 것으로 예상됩니다.
- 권역 별로 보면, 수도권의 골프대상인구는 2007년 1,753만명에서 2018년 1,902만명으로 증가한 후 점차 감소할 것으로 예상되며, 영남, 호남, 강원지역은 이미 골프대상인구가 감소하고 있습니다.

국내 골프 대상인구 추정

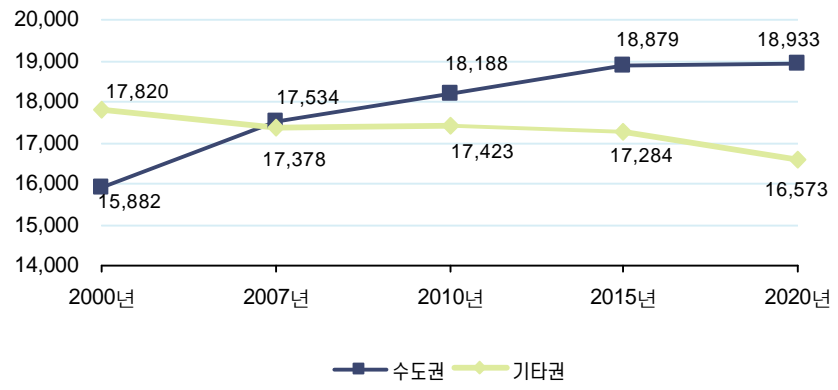


<출처 : 한국레저산업연구소>

(*) 골프대상인구는 15~64세 미만 기준

권역별 골프대상인구 추정

(단위: 천명)



<출처 : 통계청 추계인구, 한국레저산업연구소>

Company Overview

A. 회사의 개요

뉴서울CC는 문화예술의 연구, 창작, 보급활동을 지원하는 데에 소요되는 문화예술진흥기금 증식을 목적으로 1987년 10월에 개장된 중견 골프장으로서, 한국문화예술위원회가 소유하고 있으며, 한국문화예술위원회의 100% 자회사인 한국문화진흥(주)가 골프장 운영에 대한 수탁관리 업체로써 골프장을 운영하고 있습니다.

회사와 관련된 주요사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
설립일자	1984년 1월 24일
대표이사	임동혁
업종	회원제골프장업
소재지	경기도 광주시 삼동 1번지
자산총액	468억(2009년말 기준)
손익현황	매출액 276억원, 영업이익 65억원(2009년말 기준)
임직원 현황	285명 (임직원 129명, 도우미 156명)
회원수	1,992명(2009년말 기준)
내장객수	160,852명(2009년 기준)
코스개요	36홀(남코스, 북코스 각 18홀)
용지면적	2,680,814m ² (약 82만평)
회원권시세	223백만원(2010년 6월 에이스회원권거래소)

<출처 : 뉴서울CC홈페이지>

Company Overview

A. 회사의 개요

회사의 주요 연혁은 다음과 같습니다.

일자	주요내용
1984년 01월	한국문화진흥(주) 설립
1985년 12월	골프장 사업 승인
1985년 12월	골프장 착공
1987년 02월	자본금 40억 원으로 증자
1987년 03월	토지, 시설물 한국문화예술진흥원 기부
1987년 10월	골프장 개장
1990년 06월	영업권 한국문화예술진흥원 인수
1990년 07월	한국문화진흥(주)에 운영 및 재산관리 위탁
2004년 06월	전동 카트 도입 및 리노베이션 완료
2008년 09월	라이트 시설 도입

<출처 : 뉴서울CC홈페이지>

회사의 조직현황은 다음과 같습니다.



<출처 : 뉴서울CC홈페이지>

Financial Information

A. 요약재무현황

주요 재무현황은 다음과 같습니다.

대차대조표

(단위: 백만원)

구 분	2009년	2008년	2007년
유동자산	4,643	4,201	4,760
비유동자산	42,155	42,470	41,160
자산총계	46,798	46,671	45,920
유동부채	2,230	2,875	2,556
비유동부채	45,396	45,396	45,396
부채총계	47,626	48,271	47,952
자본총계	(828)	(1,600)	(2,032)

<출처 : 뉴서울CC홈페이지>

* 2009년 말 현재 자산총계의 약 85%가 토지 및 건축물이며, 취득원가로 계상된 것으로 추정됩니다. 보유토지의 2009년 1월 기준 m당 공시지가는 91,000원이며 한국문화예술위원회와 한국문화진흥(주)가 보유한 토지 2,680,813m²의 공시지가 총액은 243,954백만원입니다.

손익계산서

(단위: 백만원)

구 분	2009년	2008년	2007년
매출액	27,806	28,607	27,602
입장수입	18,095	18,650	17,523
식당매출	4,256	4,602	4,305
상품매출	1,710	1,856	1,704
전동카수입	2,961	3,027	2,966
기타매출	784	472	1,104
매출원가	3,665	3,726	3,512
식당원가	1,433	1,511	1,389
상품원가	1,203	1,291	1,192
코스관리비	1,029	924	931
매출총이익	24,141	24,881	24,090
판매비와관리비	18,141	19,381	17,590
일반관리비	11,312	12,456	10,893
위탁관리비	6,829	6,925	6,697
영업이익	6,000	5,500	6,500

<출처 : 뉴서울CC홈페이지>

Financial Information

B. 재무비율현황

주요 재무비율현황은 다음과 같습니다.

안정성 비율

구 분	2009년	2008년	2007년
유동비율	208.2%	146.1%	186.2%

*유동비율은 과거 3개년 평균 180.0%를 나타내고 있습니다.

활동성 비율

구 분	2009년	2008년	2007년
홀당 내장객수	4,468명	4,489명	4,420명

*뉴서울CC의 홀당 내장객수는 지속적인 증가세를 보이고 있습니다.

수익성 비율

구 분	2009년	2008년	2007년
매출액영업이익률	21.6%	19.2%	23.6%
총자산영업이익률	12.8%	11.8%	14.2%

*매출액영업이익률이 과거 3개년 평균 20%이상을 나타내고 있습니다.

성장성 비율

구 분	2009년	2008년	2007년
총자산증가율	0.1%	1.6%	-0.2%
내장객수증가율	-0.5%	1.6%	0.1%
매출액증가율	2.8%	3.6%	4.1%

*총자산증가율, 내장객수증가율 및 매출액증가율이 과거 3개년 동안 전반적인 상승세를 나타내고 있습니다.

< 출처 : 뉴서울CC홈페이지 >