

# 서부T&D 회사소개

For Discussion Purpose Only - Confidential

MAY. 2024

# C O N T E N T S

01	회사개요	.....	3P
02	보유부동산 현황	.....	4P
03	사이트 현황	.....	6P
04	비즈니스모델	.....	7P
05	인천 SITE	.....	9P
06	용산 SITE	.....	11P
07	신정동 SITE	.....	18P

# 01 회사개요

<b>회사명</b>	주식회사 서부T&D	<b>대표자</b>	승만호
<b>설립일</b>	1979년 7월	<b>자본금</b>	308억원
<b>KOSDAQ</b>	KOSDAQ 상장기업, 시가총액 상위기업(22년말 기준 약 4,675억원)		
<b>사업분야</b>	부동산개발, 복합쇼핑몰, 호텔 등 임대/유통사업, 주차사업, 유류판매사업		
<b>HISTORY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1979년 7월 12일 서부트럭터미널 설립</li> <li>• 1995년 9월 KOSDAQ 등록</li> <li>• 2008년 용산 관광버스터미널 합병</li> <li>• 2010년 6월 서부트럭터미널 서부티앤디로 회사명 변경</li> <li>• 2012년 10월 인천 SQUARE 1 Grand Open</li> <li>• 2017년 10월 '서울드래곤시티' 호텔 Grand Open</li> <li>• 2020년 11월 인천 SQUARE 1 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각</li> <li>• 2021년 12월 호텔 일부(GM) 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각</li> <li>• 2021년 12월 자회사 신한서부티엔디리츠 한국거래소 유가증권 상장</li> <li>• 2023년 01월 GKL 카지노 서울드래곤시티점 Open</li> <li>• 2023년 08월 신정동 물류단지계획(안) 승인 (서울시)</li> </ul>		

## ■ 요약 별도대차대조표

(단위: 억원)

항 목	2021년	2022년	2023년	2024년 1분기
자산	17,497	17,347	19,338	19,465
부채	11,149	10,882	11,417	11,523
자본	6,347	6,465	7,921	7,942

## ■ 요약 별도손익계산서

(단위: 억원)

항 목	2021년	2022년	2023년	2024년 1분기
매출액	901	1,290	1,617	390
영업이익	-2.77	105	276	73
세전이익	68	198	1,449	52

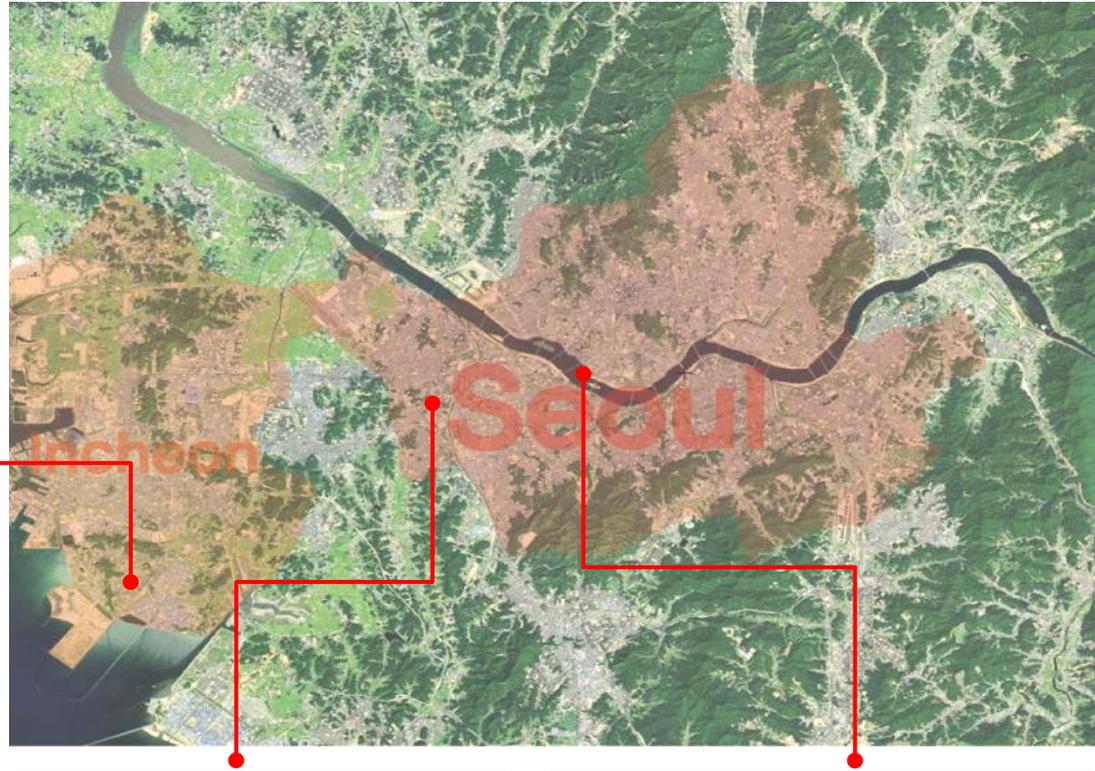
## 02 보유부동산 현황

사업 명	SQUARE 1 MALL Complex	용산 Seoul Dragon City HOTEL Complex	도시첨단물류복합단지
			
소재지	인천시 연수구 동춘동 926	서울시 용산구 한강로3가 40-969	서울시 양천구 신정동 1315
소유면적	48,905m <sup>2</sup> (14,794평) (리츠 소유)	15,163m <sup>2</sup> (4,587평) (리츠 소유 1,111평 포함)	92,395m <sup>2</sup> (27,949평)
연 면적	169,074m <sup>2</sup> (51,144평) (리츠 소유)	184,611m <sup>2</sup> (55,844평) (리츠 소유 13,726평 포함)	789,873m <sup>2</sup> (238,936평) 예정
주 용도	쇼핑몰/영화관/대형마트	호텔 1,700객실/컨벤션/피트니스 스클럽/레스토랑 등	물류창고/복합쇼핑몰/ 문화집회/오피스텔/아파트 등
Grand Open	2012년 10월	2017년 11월	2028년 6월 예정
토지 장부가 (‘23년말 기준)	리츠공정가액 206,385백만원	유형자산 301,769백만원	투자부동산 561,536백만원 유형자산 17,791백만원

## 02 보유부동산 현황 - 개발예정부지

사업 명	SQUARE 1 PULS	나진상가 12,13동 부지
		
소재지	인천시 연수구 동춘동 926-8외 3필지	서울시 용산구 한강로3가 2-8외3필지
대지면적	19,365.30㎡ (5,858평)	6,026.60㎡(1,823평)
연 면적	-	-
주 용도	판매시설, 근린생활시설, 기부채납시설	유통업무설비시설
토지 취득월	2019년 11월	2020년 6월
토지 장부가 ('23년말 기준)	투자부동산 61,485백만원	투자부동산 141,625백만원

# 03 사이트 현황



# 04 비즈니스 모델

보유부지의 부가가치 극대화를 위한 적극적 개발

From Low efficient to High Efficient

기존

향후

도시계획시설의 한계

도시계획 변경 및 해제

보유자산 가치 미활용

용도에 맞는 적극 개발

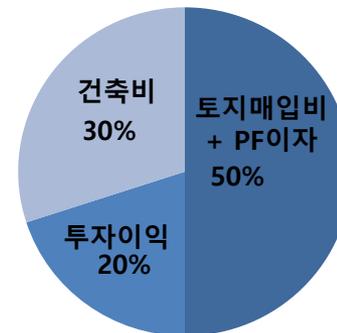
저수익구조 단순 임대

첨단 시설로 고수익

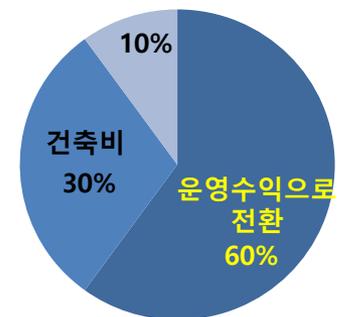
Low Risk and High profit

일반적 구조

서부 구조



이자 및 부대비용



# 04 비즈니스 모델

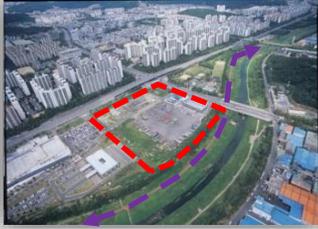
~ 2009

~ 2012

~ 2017

2026 ~

인천



주차/유류사업



복합쇼핑몰사업



복합쇼핑몰사업



복합쇼핑몰사업

용산



임대/유류사업



임대/유류사업



호텔 컴플렉스 사업



호텔 컴플렉스 사업

신정동



주차/물류/유류사업



주차/물류/유류사업



주차/물류/유류사업



도시첨단물류 복합단지

개발준비기  
저수익구조

신유통사업  
복합쇼핑몰운영

사업안정화  
본격적 캐쉬플로어

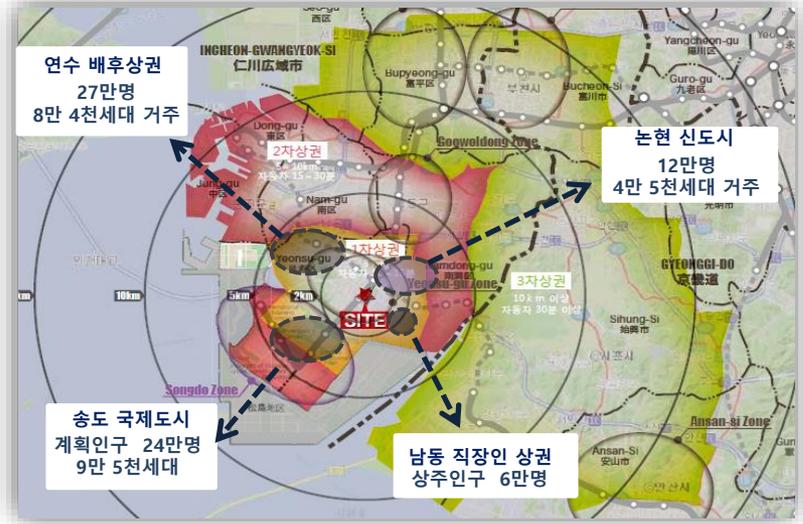
자사 부지 개발 완료  
신사업 발굴

저수익 부동산

고수익 부동산

캐쉬플로어

## 대한민국 최대 규모의 단일 쇼핑센터



- 연수신도시, 송도국제도시, 논현신도시, 남동공단 등 50만 배후 인구를 가진 입지
- 글로벌 SPA업체 및 MD별 Market Leader업체 입점

소재지	인천시 연수구 동춘동 926
대지면적	48,905m <sup>2</sup> (14,794평, 일반상업지역)
Site 현황	8, 10 차선 대로의 가각에 위치 전면부 아파트밀집지역
용도	판매시설, 문화 및 집회시설, 운동시설
연 면적	169,074m <sup>2</sup> (51,144평)
건축규모	지하 3층 / 지상 5층
인천 국제업무단지 송도지구 입구에 위치	

■ 스퀘어원 년도별 손익				(단위: 억원, 개)
항 목	2021년	2022년	2023년	2024년 1분기
매출액	249	290	293	72
영업이익	142	168	168	43
업체수	194	190	195	194

# 05 인천 SITE

## 4F Cinema & Entertainment Floor

- CGV, 공연장, 달콤커피, 할리스커피
- 서가앤북, 음식점, 게임센터 등



## 3F Dynamic & Amusement Floor

- 시코르, 올리브영, 토이플러스, JAJU, 스파오, 힐라/ABC/탑텐 키즈
- 사보텐, 애슐리퀸즈, 스시로 외 F&B
- 키즈카페, 병원/약국, 고정현헤어 등



## 2F Fashion & Sports Floor

- 유니클로, ABC마트, NIKE, 아디다스, 컬럼비아
- 캘빈클라인, 뉴발란스, 데상트, 코닥, 슈펜
- 쿼실버, 로엠, 디스커버리, K2, 라코스테 등

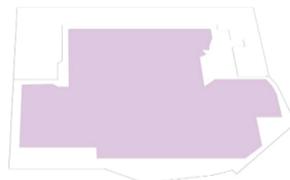


## 1F Global SPA & Contemporary Floor

- ZARA, H&M, 에잇세컨즈, 미쏘, 폴햄, 탑텐
- 무인양품, 게스, 원더플레이스, 지오다노 등
- 스타벅스, 영풍문고(학습지 포함), 알라메중

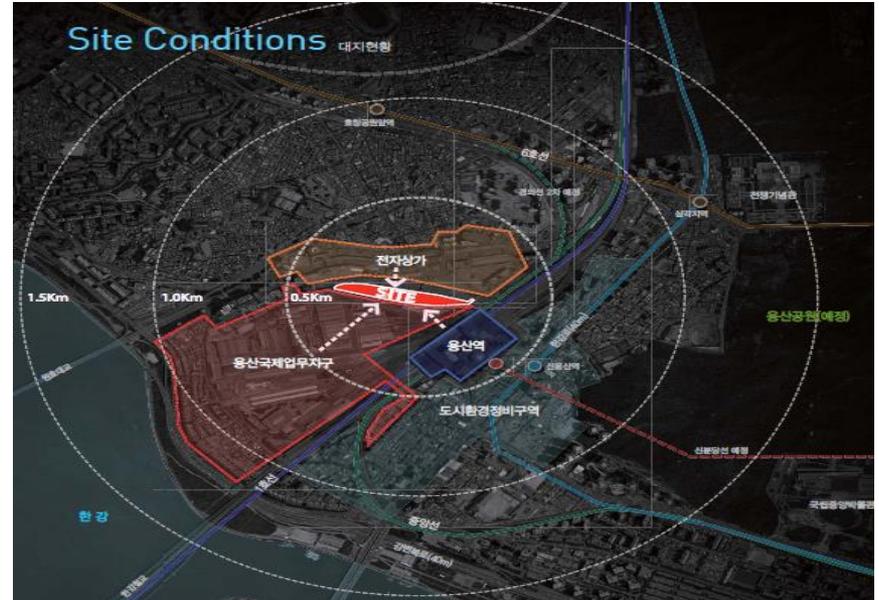


## B1 GMS/Home Plus



# 06 용산 SITE

## 국내 최대 규모 Hotel Complex



- Global Brand Hotel로서 국내 최대규모의 객실 및 연회 시설 보유
- 서울 도심지에 위치하여, 교통/업무/상업의 중심지로 다양한 교통수단으로 접근 용이하며 용산역 3번출구와 연결되어 있음
- 전 객실에서 한강조망 혹은 북한산 조망이 가능하며, 서울에서 최고의 객실조망권을 확보
- 럭셔리부터 비즈니스까지 다양한 고객의 Needs 충족

소재지	서울시 용산구 한강로3가 40-969
대지면적	15,163㎡ (상업지구<도시계획시설>)
Site 현황	용산역 국제업무지구(예정)와 접한 부지
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 호텔 Complex</li> <li>• 2023년 1월 GKL 카지노 개장</li> </ul>
연면적	184,611㎡ (55,844평)

Ibis, Novotel, Novotel suites, Grand Mercure 등 총 1,700객실

항 목	21년 누적	22년 1Q	22년 2Q	22년 3Q	22년 4Q	23년 1Q	23년 2Q	23년 3Q	23년 4Q	24년 1Q
매출액	519	153	204	229	262	237	291	315	351	287
영업 이익	-105	-23	-20	5	19	9	28	54	96	34

# ABOUT SEOUL DRAGON CITY

GRAND MERCURE  
SERVICED RESIDENCES

NOVOTEL  
SUITES

NOVOTEL  
HOTELS & RESORTS

ibis  
STYLES

## SEOUL DRAGON CITY

호텔명	서울드래곤시티 (개발운영: 서부T&D, 위탁운영: 아코르호텔)
주소	서울특별시 용산구 청파로 20길 95
객실규모	1,700개 객실 (3개 타워: 각 31층, 34층, 40층)
직원 수	약 450명

대지면적	15,163㎡(4,587평)
착공일	2014년 7월
준공일	2017년 7월
오픈일	2017년 10월

### STRUCTURE

타워 1 (31층)	그랜드 머큐어 (202실)
타워2 (34층)	이비스 스타일 (591실)
타워3 (40층)	노보텔 (621실, 1층~26층)
	노보텔 스위트(286실, 27층~40층)
스카이 킹덤 (31~34층)	타워1과 타워2의 상단을 연결하는 엔터테인먼트 시설

### ACCESS TO SDC

인천국제공항	57km
김포국제공항	22km
서울역	3.3km
용산역 3번 출구 (지하철 1호선, 3번 출구)	0.3km (도보 3분)
신용산역 3번 출구 (지하철 4호선, 5번 출구)	0.7km (도보 10분)

### F&B / CONVENTION

호텔 F&B	11개의 레스토랑과 바
컨벤션	1개의 그랜드 볼룸, 7개의 미팅룸
스카이 킹덤	5개의 다이닝을 겸한 라운지 바 및 파티룸

### NEARBY

이태원	3km
남대문 시장	4km
여의도	4.6km
명동	5km
홍대	6.2km
동대문	7.4km
강남	10km

# SEOUL DRAGON CITY

Imagine All, Discover More

GRAND MERCURE  
SERVICED RESIDENCES

NOVOTEL  
SUITES

NOVOTEL  
HOTELS & RESORTS

ibis  
STYLES

SEOUL DRAGON CITY

## SEOUL DRAGON CITY IN NUMBERS



**1st**  
국내 최초  
호텔플렉스



**1,700 개**  
객실 규모



**4개 호텔**  
럭셔리부터 이코노미  
네 개의 아코르호텔 브랜드



**4층 규모**  
스카이 킹덤  
하늘에서 즐기는  
궁극의 엔터테인먼트 공간



**2,200명**  
수용 가능한  
대규모 컨벤션 시설



**8 개**  
컨벤션 시설  
1개의 그랜드 볼룸,  
7개 미팅룸 완비



**11개 F&B**  
다양한 컨셉으로 꾸며진  
레스토랑과 바, 파티룸

# SEOUL DRAGON CITY

Imagine All, Discover More

용을 형상화한 서울드래곤시티에 들어서면  
황금빛의 거대한 드래곤마스터  
‘두두(DoDo)’를 만나게 됩니다.

## “Dragon Master ‘DoDo’”

천 년의 잠에서 깨어난 용, ‘코리안 판타지’를 경험할 수 있는 서울드래곤시티의 상징물로 여러분을 맞이합니다.

황금빛의 드래곤마스터 ‘두두(DoDo)’는 독일 공상소설 <The Neverending Story> 속 주인공 아트레이유(Atreju)를 모티브로 탄생했습니다.

아트레이유는 행운의 용 ‘팔코(Falkor)’와 함께 소설 속 나라인 판타지아를 구하는 영웅으로, ‘두두’는 여러분을 ‘코리안 판타지’로 안내하는 서울드래곤시티의 상징입니다.

‘두두’ 아래에는 서울드래곤시티가 탄생한 ‘탄생 연못’이 자리하고 있습니다.

천 년의 기다림 끝에 용이 탄생한 ‘탄생 연못’에는 행운의 기운이 가득합니다. 이곳에 동전을 던지며 소원을 빌어 보세요.

꿈이 현실이 되어 여러분을 찾아갑니다.



# SEOUL DRAGON CITY

Imagine All, Discover More

GRAND MERCURE  
SERVICED RESIDENCES

NOVOTEL  
SUITES

NOVOTEL  
HOTELS & RESORTS

ibis  
STYLES

SEOUL DRAGON CITY

서울드래곤시티는 아코르호텔 그룹의 최상위 럭셔리 호텔 브랜드로  
한국에 첫 선을 보이는 **그랜드 머큐어(Grand Mercure)**와 **노보텔 스위트(Novotel Suites)**,  
업스케일 **노보텔(Novotel)**, 이코노미 **이비스 스타일(ibis Styles)** 등 총 4개로 구성돼 있습니다.



GRAND MERCURE  
엠배어더  
SEOUL YONGSAN



NOVOTEL  
SUITES  
엠배어더  
SEOUL YONGSAN



NOVOTEL  
HOTELS & RESORTS  
엠배어더  
SEOUL YONGSAN



ibis  
STYLES  
HOTELS  
엠배어더  
Seoul Yongsan

한국 고유의 숨결을 느낄 수 있는  
하이엔드 호텔

모던 업스케일 라이프스타일 호텔

모던 앤 이지 업스케일 시티 호텔

해피무드 어반 호텔

# SEOUL DRAGON CITY

Imagine All, Discover More

GRAND MERCURE  
SERVICED RESIDENCES

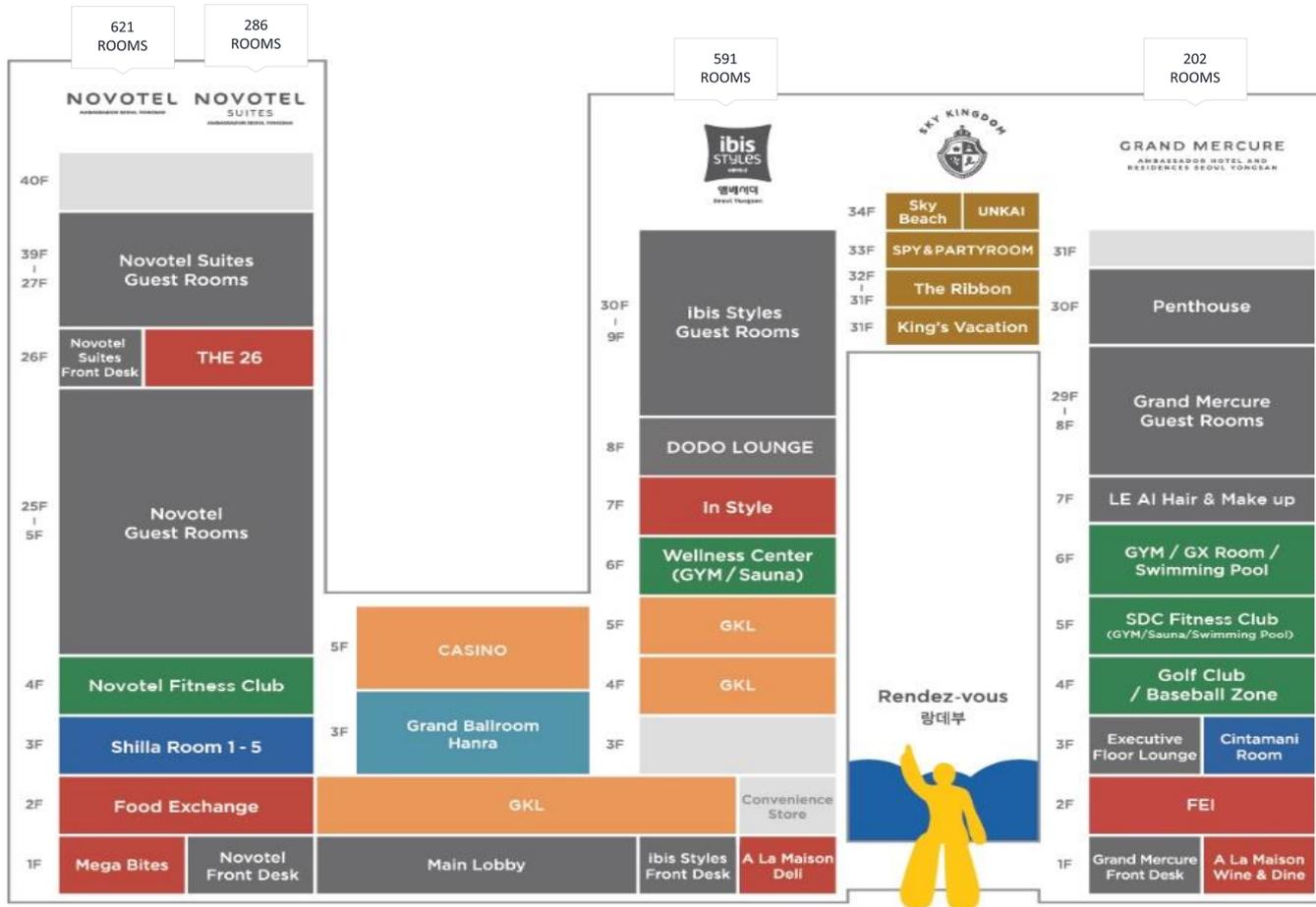
NOVOTEL  
SUITES

NOVOTEL  
HOTELS & RESORTS

ibis  
STYLES

## SEOUL DRAGON CITY

Total No. of Rooms : 1,700



- Restaurants & Bars
- Sky Kingdom
- Grand Ballroom
- Meeting Room
- Fitness
- CASINO & GKL

### Grand Ballrooms



한라(3F)

컨벤션타워 3층에 위치한 그랜드볼룸 한라는 넓은 규모와 최신 설비를 자랑하며 미팅, 워킹, 전시회, 컨퍼런스 등 특별한 이벤트를 진행하기에 이상적인 장소입니다.

#### 특징

- 각 1,058㎡ 규모, 약 1,400명까지 수용가능
- 노베젤(nobezel) 형식으로 만든 최신식의 초대형 LED 미디어월(16mx6m)과 최첨단 시청각 장비 완비
- 행사 규모에 맞게 최대 3개의 미팅 공간으로 활용가능

### Meeting Rooms



랑데부

- 그랜드머큐어앰배서더서울용산2층
- 270㎡ 규모, 약 200명 수용가능
- 약 12m의 높은 층고와 유니크한 인테리어
- 내부 아치의 굴곡을 살린 입체적인 미디어 파사드 구현, 벽면 전체의 LED 화면을 통해 웅장하고 화려한 연출가능



친타마니

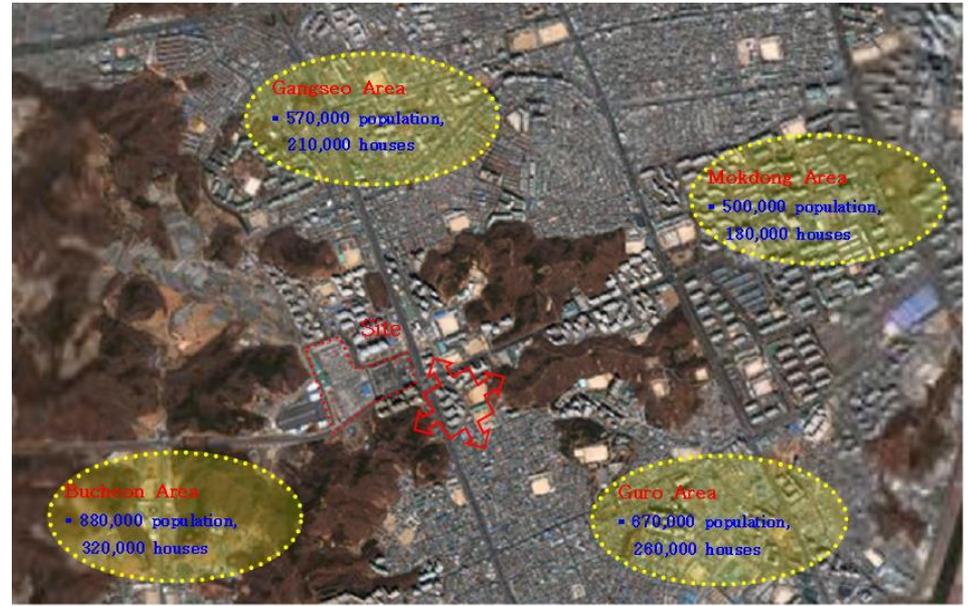
- 그랜드머큐어앰배서더서울용산3층
- 64㎡ 규모, 최대 20명 수용가능
- 고급스럽고 현대적인 고품격 미팅룸



신라

- 노보텔 앰배서더서울용산3층
- 최대 394㎡ 규모, 약 150명 수용가능
- 첨단 시청각 장비와 초고속 인터넷 완벽해 VIP 미팅과 브레이크아웃 세션에 최적화
- 최대 5개의 미팅 공간으로 활용가능

# 07 신정동 SITE



소재지	서울시 양천구 신정동 1315
전체대지면적	104,244.7m <sup>2</sup> (31,534평)
현재용도	상업지구(도시계획시설)자동차정류장 / 화물터미널
계획연면적	약 789,873m <sup>2</sup> (238,936평)
추진계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16년 6월 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지선정</li> <li>• 21년 12월 물류단지계획(안) 승인 신청(서울시)</li> <li>• 23년 08월 물류단지계획(안) 승인 (서울시)</li> <li>• 25년 도시첨단물류단지 착공예정</li> </ul>
시설 계획	물류창고/쇼핑몰/오피스텔/아파트

- 서울시내 미개발중인 상업용지 중 최대규모
- 서울 서부권과 부천권을 연결하는 입지로 260만명 이상의 배후단지 확보
- 서울과 경인지역을 통과하는 물류 / 상업시설의 거점 지역
- 향후 서울시내의 반일택배 시대를 선도하는 최첨단 물류단지
- 고양시 소재 스타필드에 맞먹는 규모의 상업시설
- 신설되는 목동선으로 역세권 편입

Note : 개발 계획 및 추진계획은 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

The background features a dark blue grid with small white dots at the intersections. On the left side, there are two overlapping dashed white circles. On the right side, there are two dashed white lines: one is a straight line sloping upwards from left to right, and the other is a jagged line with several peaks and valleys.

감사합니다