Seobu T&D

서부T&D 회사소개

For Discussion Purpose Only - Confidential

May. 2025

CONTENTS

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

회사명	주식회사 서부T&D	대표자	승만호
설립일	1979년 7월	자본금	337억원
KOSDAQ	KOSDAQ 상장기업, 시가총액 상위기업(24년 12월 약 3,573억원)		
사업분야	부동산개발, 복합쇼핑몰, 호텔 등 임대/유통사업, 주차사업, 유류판매사업		

HISTORY

- 1979년 7월 12일 서부트럭터미널 설립
- 1995년 9월 KOSDAQ 등록
- 2008년 용산 관광버스터미널 합병
- 2010년 6월 서부트럭터미널 서부티앤디로 회사명 변경
- 2012년 10월 인천 SQUARE 1 Grand Open
- 2017년 10월 '서울드래곤시티' 호텔 Grand Open
- 2020년 11월 인천 SQUARE 1 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각
- 2021년 12월 호텔 일부(GM) 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각
- 2021년 12월 자회사 신한서부티엔디리츠 한국거래소 유가증권 상장
- 2023년 01월 서울드래곤시티 호텔 내 GKL 카지노 Open
- 2023년 08월 서부트럭터미널 물류단지계획(안) 승인 (서울시)

■ 요약 별도대차대조표 (단위: 억원)

항 목	2022년	2023년	2024년	2025년 1분기
자산	17,347	19,338	20,966	20,853
부채	10,882	11,417	11,623	11,598
자본	6,465	7,921	9,343	9,255

■ 요약 별도손익계산서 (단위: 억원)

항 목	2022년	2023년	2024년	2025년 1분기
매출액	1,290	1,617	1,768	398
영업이익	105	276	353	65
세전이익	198	1,449	402	28

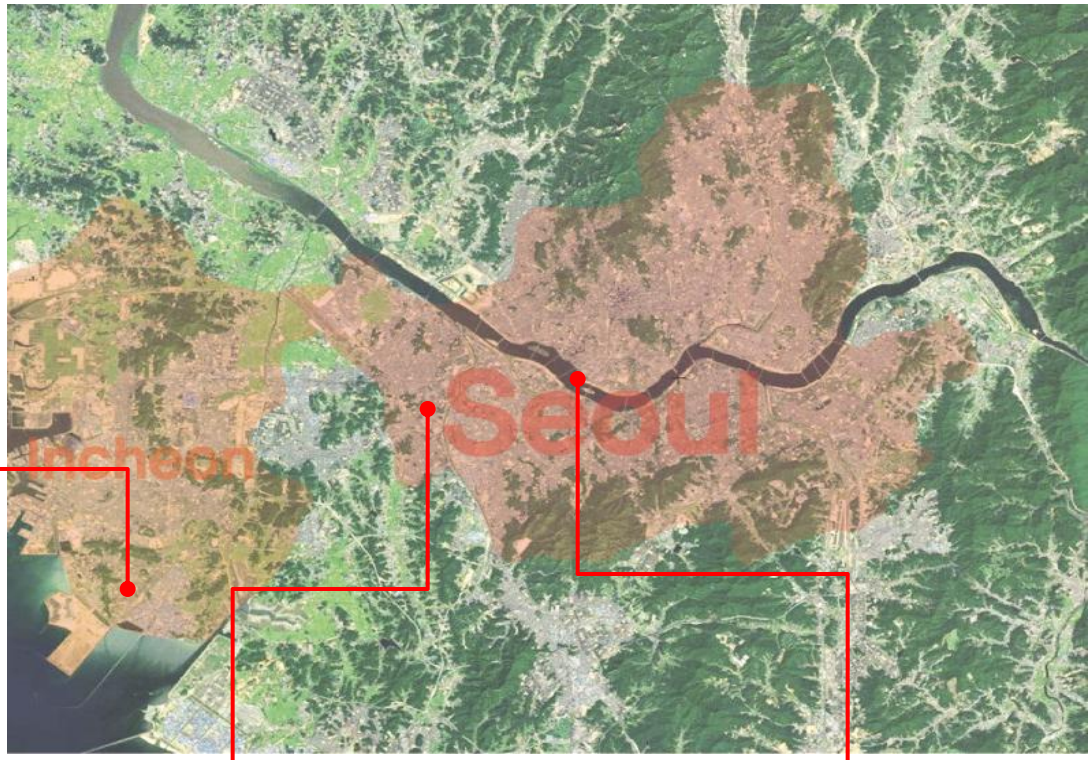
02 보유부동산 현황

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	48,905㎡ (14,794평) (리츠 소유)	15,163㎡(4,587평) (리츠 소유 1,111평 포함)	92,395㎡(27,949평)
연 면적	169,074㎡ (51,144평) (리츠 소유)	184,611㎡ (55,844평) (리츠 소유 13,726평 포함)	789,873㎡ (238,936평) 예정
주 용도	쇼핑몰/영화관/대형마트	호텔 1,700객실/컨벤션/피트니스클럽/레스토랑/카지노 등	물류창고/복합쇼핑몰/ 문화집회/오피스텔/아파트 등
Grand Open	2012년 10월	2017년 11월	2030년 예정
토지 장부가 ('24년말 기준)	리츠공정가액 211,642백만원	유형자산 396,703백만원 투자부동산 57,580백만원	투자부동산 591,816백만원 유형자산 23,867백만원

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	-	23,000평
주 용도	판매시설, 근린생활시설, 기부채납시설	오피스, 하이앤드 오피스텔
토지 취득월	2019년 11월	2020년 6월
토지 장부가 ('24년말 기준)	투자부동산 23,598백만원 유형자산 38,273백만원	투자부동산 147,651백만원

03 사이트 현황



인천 연수 Site

서울 신정 Site

서울 용산 Site

04 비즈니스 모델

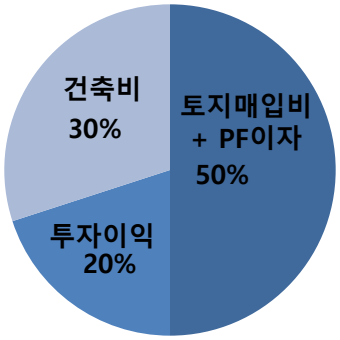
보유부지의 부가가치 극대화를 위한 적극적 개발

From Low efficient to High Efficient

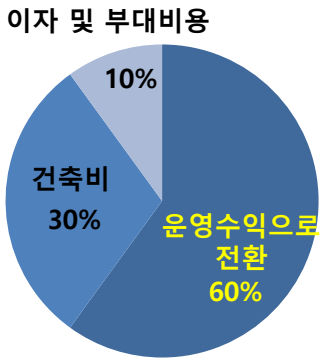
기존	향후
도시계획시설의 한계	도시계획 변경 및 해제
보유자산 가치 미활용	용도에 맞는 적극 개발
저수익구조 단순 임대	첨단 시설로 고수익

Low Risk and High profit

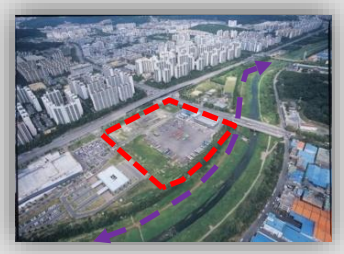
일반적 구조



서부 구조



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

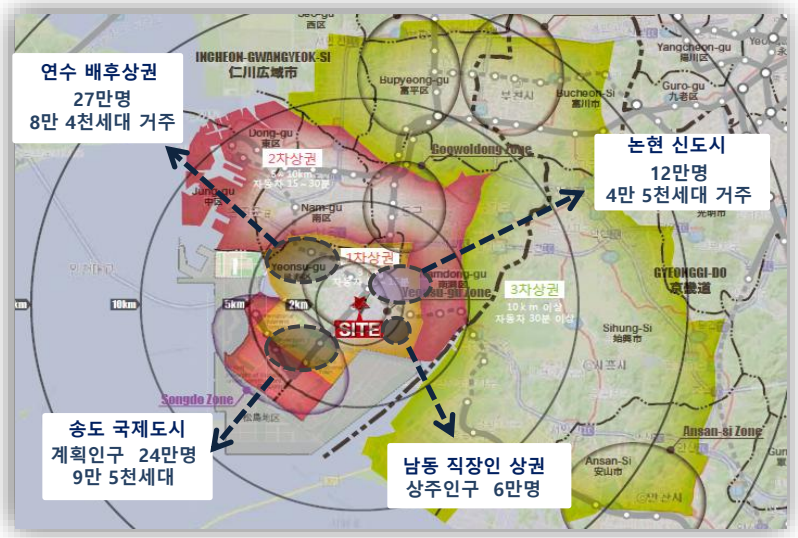
사업안정화
본격적 캐쉬플로어

자사 부지 개발 완료
신사업 발굴

저수익 부동산 *고수익 부동산* *캐쉬플로어*

05 인천 SITE

대한민국 최대 규모의 단일 쇼핑센터



소재지	인천시 연수구 동춘동 926
대지면적	48,905㎡ (14,794평, 일반상업지역)
Site 현황	8, 10 차선 대로의 가각에 위치 전면부 아파트밀집지역
용도	판매시설, 문화 및 집회시설, 운동시설
연 면적	169,074㎡ (51,144평)
건축규모	지하 3층 / 지상 5층
인천 국제업무단지 송도지구 입구에 위치	

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

■ 스퀘어원 년도별 손익 (단위: 억원, 개)

항 목	2022년	2023년	2024년	2025년 1분기
매출액	290	293	296	72
영업이익	168	168	173	42
업체수	190	195	196	196

05 인천 SITE

4F Cinema & Entertainment Floor

· CGV, 기업은행, 달콤커피, 할리스커피
· 서가앤쿡, 음식점, 게임센터 등

3F Dynamic & Amusement Foor

· STCO, 올리브영, 토이플러스, 모던하우스
  스파오, 휠라/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
· 퀵실버, 로엠, 디스커버리, K2, 라코스테 등

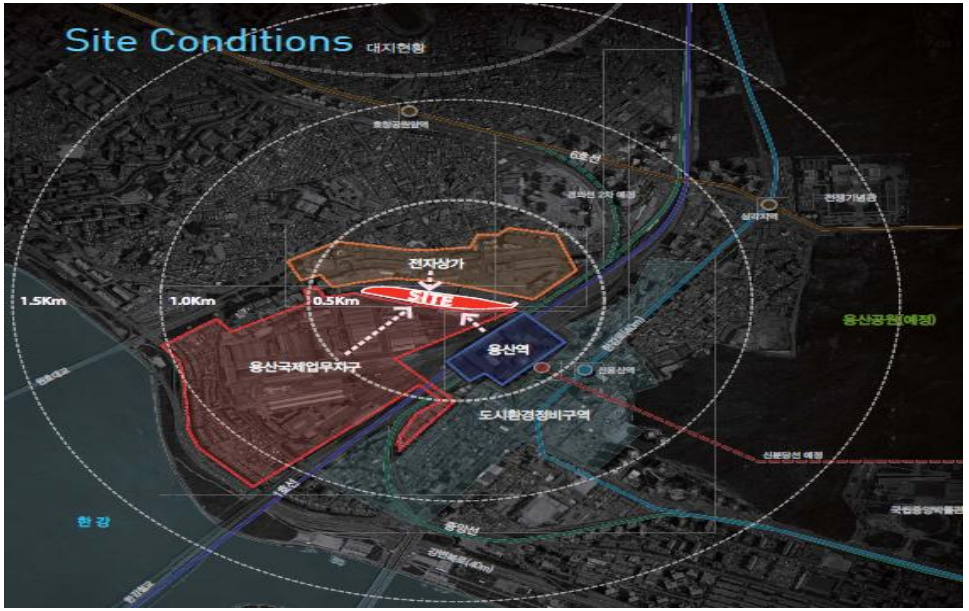
1F Global SPA & Contemporary Floor

· ZARA, H&M , 에잇세컨즈 , JAJU, 폴햄
· 무인양품, 게스, 원더플레이스, 지오다노 등
· 스타벅스, 영풍문고(학습지 포함) , 알라메종

B1 GMS/Home Plus

06 용산 SITE

국내 최대 규모 HOTEL COMPLEX



소재지	서울특별시 용산구 청파로20길 95
대지면적	15,163㎡ (상업지구<도시계획시설>)
Site 현황	용산역 국제업무지구(예정)와 접한 부지
용도	• 호텔 Complex • 2023년 1월 GKL 카지노 개장
연면적	184,611㎡ (55,844평)
객실 수	ibis Styles, Novotel, Novotel Suites, Grand Mercure 총 1,700객실

- Global Brand Hotel로서 국내 최대규모의 객실 및 연회 시설 보유
- 서울 도심지에 위치하여, 교통/업무/상업의 중심지로 다양한 교통수단으로 접근 용이하며 용산역 3번 출구와 연결되어 있음
- 전 객실에서 한강 조망 혹은 북한산 조망이 가능하여, 서울에서 최고의 객실 조망권을 확보
- 럭셔리부터 이코노믹까지 다양한 고객의 Needs 충족

■ 서울드래곤시티 2022~2024 분기별 매출액 (단위: 억원)

항 목	22년 누적	23년 1Q	23년 2Q	23년 3Q	23년 4Q	24년 1Q	24년 2Q	24년 3Q	24년 4Q	25년 1Q
매출액	848	237	291	315	351	287	336	340	392	298
영업이익	-19	9	28	54	96	34	53	64	90	32

SEOUL DRAGON CITY

Imagine All, Discover More

GRAND MERCURE NOVOTEL SUITES NOVOTEL ibis STYLES

SEOUL DRAGON CITY

호텔명	서울드래곤시티 (개발운영: 서부T&D, 위탁운영: 아코르호텔)	**대지면적**	15,163㎡(4,587평)
주소	서울특별시 용산구 청파로20길 95	**착공일**	2014년 7월
객실규모	1,700개 객실 (3개 타워: 각 31층, 34층, 40층)	**준공일**	2017년 7월
직원 수	약 500명	**오픈일**	2017년 10월

STRUCTURE

타워 1 (31층)	그랜드 머큐어 (202실)
타워 2 (34층)	이비스 스타일 (591실)
타워 3 (40층)	노보텔 (621실, 1층~25층)
	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)	0.3km (도보 3분)
신용산역 5번 출구 (지하철 4호선)	0.7km (도보 10분)

F&B / CONVENTION

호텔 F&B	7개의 레스토랑과 바
컨벤션	1개의 그랜드볼룸, 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 NOVOTEL SUITES NOVOTEL ibis STYLES

SEOUL DRAGON CITY

서울드래곤시티는 럭셔리부터 이코노미까지 모든 것을 한 곳에서 누릴 수 있는 국내 최초의 신개념 라이프스타일 호텔플렉스입니다.
고층 타워 3개 동이 이어져 용의 모양을 형상화한 서울드래곤시티는 한국에 첫선을 보이는 그랜드 머큐어와 노보텔 스위트,
한국 내 주요 도시에서 만나보실 수 있는 노보텔과 이비스 스타일 등 프랑스 아코르 호텔 그룹의 4개 브랜드로 구성되어 있습니다.

GRAND MERCURE
AMBASSADOR HOTEL AND RESIDENCES SEOUL YONGSAN

HIGH-END HOTEL WITH AUTHENTIC KOREAN ATMOSPHERE

한국 고유의 숨결을 느낄 수 있는 하이엔드 호텔

그랜드 머큐어 앰배서더 호텔 앤 레지던스 서울 용산은 한국 고유의 전통미가 조화된 하이엔드 호텔입니다.
한강뷰와 시티뷰를 감상할 수 있는 객실을 보유하고 있으며 최대 3개의 침실과 풀 키친(full kitchen)을 완비하고 있습니다. 최상급 시설 및 최고급 서비스로 다른 곳에서 경험하지 못한 특별한 환대를 느끼실 수 있습니다.

NOVOTEL
SUITES
앰배서더
SEOUL YONGSAN

MODERN UPSCALE LIFESTYLE HOTEL

모던 업스케일 라이프스타일 호텔

노보텔 스위트 앰배서더 서울 용산은 업스케일 레지던스로 차별화된 라이프스타일을 경험할 수 있는 호텔입니다.
모던하면서도 세련된 객실과 피트니스 센터, 수영장, 사우나 등 전용 편의 시설을 통해 투숙기간 동안 균형 잡힌 삶을 디자인할 수 있습니다.

NOVOTEL
HOTELS & RESORTS
앰배서더
SEOUL YONGSAN

MODERN & EASY CITY HOTEL

모던 앤 이지 시티 호텔

노보텔 앰배서더 서울 용산은 서울의 중심에서 글로벌 스탠다드 서비스를 경험할 수 있는 대표적인 시티 호텔입니다.
넉넉한 공간을 갖춘 현대적 감성의 객실은 비즈니스 고객 및 레저 고객 모두에게 여유로운 투숙을 제안합니다.

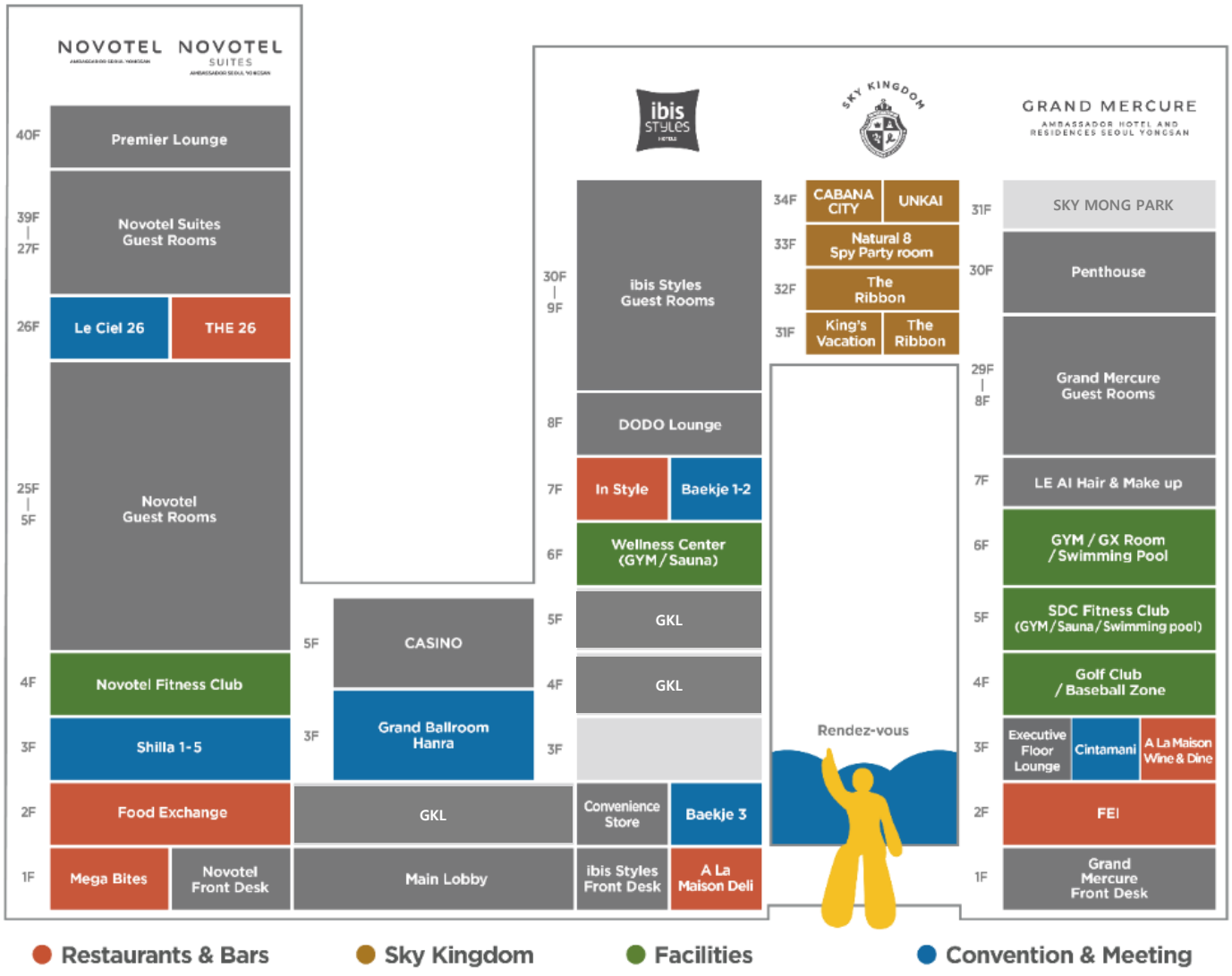
ibis
STYLES
HOTELS
앰배서더
Seoul Yongsan

HAPPY MOOD URBAN HOTEL

해피무드 어반 호텔

이비스 스타일 앰배서더 서울 용산은 글로벌 메트로폴리스 서울의 다양한 매력을 생생하게 표현한 캐주얼 호텔입니다.
4가지 게임 테마의 인테리어로 꾸며진 객실은 남다른 개성을 자랑합니다.
이비스 스타일만의 스위트 베드(Sweet bed)는 차원이 다른 편안함과 달콤한 휴식을 제공하며 합리적인 가격은 여행의 즐거움을 더해줍니다

FLOOR GUIDE


NOVOTEL
NOVOTEL SUITES
40F
Premier Lounge
39F | 27F
Novotel Suites Guest Rooms
26F
Le Ciel 26
THE 26
25F | 5F
Novotel Guest Rooms
4F
Novotel Fitness Club
3F
Shilla 1-5
2F
Food Exchange
1F
Mega Bites
Novotel Front Desk
5F
CASINO
3F
Grand Ballroom Hanra
GKL
Main Lobby
ibis STYLES
SKY KINGDOM
GRAND MERCURE
AMBASSADOR HOTEL AND RESIDENCES SEOUL YONGSAN
30F | 9F
ibis Styles Guest Rooms
8F
DODO Lounge
7F
In Style
Baekje 1-2
6F
Wellness Center (GYM / Sauna)
5F
GKL
4F
GKL
3F
Convenience Store
Baekje 3
ibis Styles Front Desk
A La Maison Deli
34F
CABANA CITY
UNKAI
33F
Natural 8 Spy Party room
32F
The Ribbon
31F
King's Vacation
The Ribbon
Rendez-vous
31F
SKY MONG PARK
30F
Penthouse
29F | 8F
Grand Mercure Guest Rooms
7F
LE AI Hair & Make up
6F
GYM / GX Room / Swimming Pool
5F
SDC Fitness Club (GYM / Sauna / Swimming pool)
4F
Golf Club / Baseball Zone
3F
Executive Floor Lounge
Cintamani
A La Maison Wine & Dine
2F
FEI
1F
Grand Mercure Front Desk
Restaurants & Bars
Sky Kingdom
Facilities
Convention & Meeting

RESTAURANTS & BARS

신개념 라이프스타일 호텔플렉스(hotelplex) 서울드래곤시티에서 트렌디한 캐주얼 다이닝에서부터 인터내셔널 프리미엄 뷔페 레스토랑까지 다양한 파인 다이닝을 만나보세요.

푸드 익스체인지 (노보텔 2층)

전 세계 다양한 푸드 마켓을 현대적으로 재해석한 프리미엄 뷔페 레스토랑입니다. 자연에서 영감을 얻은 신선한 요리와 홈 스타일 디저트 등 최고의 맛을 경험하실 수 있습니다.

메가 바이트 (노보텔 1층 로비)

노보텔 1층 로비에 위치한 '메가 바이트'는 편안한 분위기에서 스낵과 음료를 즐기실 수 있는 로비 라운지 & 바로 햄버거, 샌드위치, 핑거푸드 등 간단한 다이닝 서비스를 제공합니다.

더 26 (노보텔 스위트 26층)

다이닝 룸과 라운지 바가 결합된 브라세리로 양식을 비롯해 정통 한식까지 동서양을 아우르는 다양한 메뉴를 선보입니다. 낮에는 고층에서 내려다보는 탁 트인 시내 전망, 저녁에는 빛나는 야경을 감상하면서 칵테일을 즐길 수 있습니다.

알라메종 와인 앤 다인 (그랜드 머큐어 1층)

프렌치 퀴진을 접목한 다채로운 다이닝 메뉴와 함께 소믈리에가 엄선한 다양한 컬렉션의 와인 리스트를 만나보실 수 있는 모던 프렌치 비스트로입니다.

페이 (그랜드 머큐어 2층)

정통 중식 레시피에 현대적 감각을 더한 독창적인 요리를 선보이는 컨템포러리 차이니즈 다이닝입니다. 자연으로부터 얻은 귀한 식재료를 활용해 중식 전문 셰프가 선보이는 진귀하고 품격있는 중식 요리를 즐기실 수 있습니다.

알라메종 델리 (이비스 스타일 1층)

페이스트리 디저트 카페 '알라메종 델리'는 유럽 정통 도자기 브랜드 비스타 알레그레가 함께하는 품격 있는 공간으로, 다양한 페이스트리와 케이크를 향긋한 커피 혹은 티와 함께 여유롭게 즐기실 수 있습니다.

인 스타일 (이비스 스타일 7층)

합리적인 가격으로 고품격 한식과 다양한 아시안 스타일 요리를 즐길 수 있습니다. 트렌디한 디자인이 돋보이는 키즈 룸, 야외 테라스 등이 준비되어 있어 다양한 모임 장소로 적합합니다

SKY KINGDOM

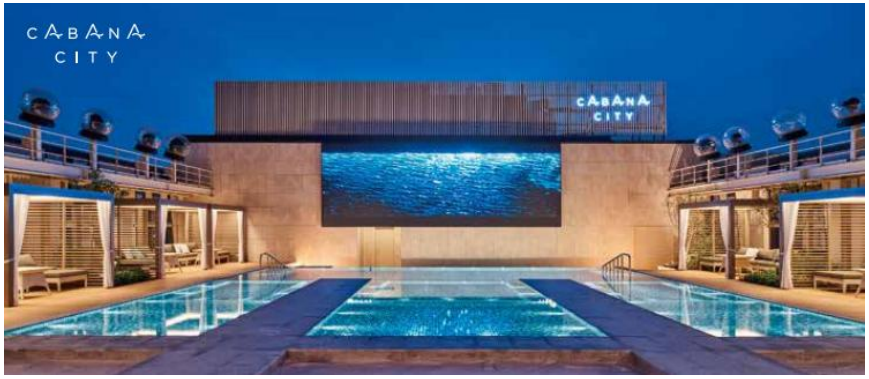
스카이킹덤은 2개의 고층 타워 동을 이어주는 4개의 층의 엔터테인먼트 시설로 가장 트렌디한 즐길 거리를 제공합니다.
킹스베케이션과 더 리본, 스파이, 카바나 시티 등 다양한 콘셉트의 라운지 바와 파티룸으로 지금까지 경험하지 못했던 최상의 즐거움을 선사합니다

킹스베케이션 (스카이킹덤 31층)
스카이킹덤의 메인 공간인 유니크한 라운지 바로 아름다운 서울의 야경을 감상하며 저명한 셰프와 바텐더, 소믈리에가 엄선한 다채로운 음식 및 음료를 즐길 수 있습니다.

더 리본 (스카이킹덤 31층)
유럽의 고풍스러운 분위기를 현대적으로 재해석한 컨템포러리 레스토랑으로, 프렌치 스타일의 다양한 메뉴를 탁 트인 도심뷰를 바라보며 즐길 수 있습니다.

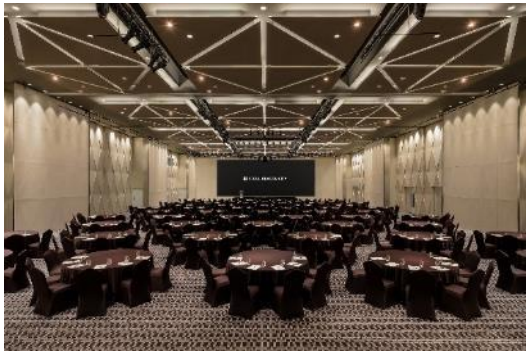
내추럴 8 스파이 파티룸 (스카이킹덤 33층)
다양한 종류의 정통 위스키 및 월드클래스 바텐더의 칵테일과 페어링하여 즐기는 세련된 요리와 함께 다채로운 파티룸을 갖추어 도심 속 에서 더욱 빛나게 해 줄 이벤트 도 가능합니다..

운카이 (스카이킹덤 34층)
하늘 위의 미식 공간 운카이(雲海)는 셰프의 장인 정신을 담은 정통 일식 요리를 포함해 계절적 특성을 살린 감각적인 요리까지 다채로운 일식을 선보입니다.



카바나 시티 (스카이킹덤 34층)
스카이킹덤 최상단 34층에 위치한 카바나 시티는 다채로운 음식과 음료 메뉴를 제공하며, 카바나 시설을 구비한 유니크한 루프탑 다이닝 공간입니다.

GRAND BALLROOM HANRA



컨벤션타워 3층에 위치한 그랜드 볼룸 한라는 웨딩, 전시회, 미팅,
컨퍼런스 등의 특별한 이벤트를 진행하기에 이상적인 장소입니다.

- 위치 : 컨벤션타워 3층
- 각 1,058m² 규모, 세미나스타일 720명, 연회스타일 600명
- 노베젤(no bezel) 형식으로 만든 최신식의 초대형 LED 미디어월 (16m x 6m)과 최첨단 시청각장비 완비
- 행사규모에 맞게 최대 3개의 미팅공간으로 활용가능

MEETING ROOMS

랑데부

- 위치 : 그랜드 머큐어 앰배서더 서울용산 2층
- 271m² 규모, 최대 280명 수용가능
- 높은 층고와 통유리를 통해 도심의 전경을 조망할 수 있는 돔쉐입의 유니크한 인테리어가 특징

신라

- 위치 : 노보텔 앰배서더 서울용산 3층
- 432m² 규모, 최대 200명 수용가능
- 첨단 시청각 장비, 초고속 인터넷 완비해 VIP 미팅과 브레이크아웃 세션에 최적화
- 최대 5개의 미팅공간으로 활용가능

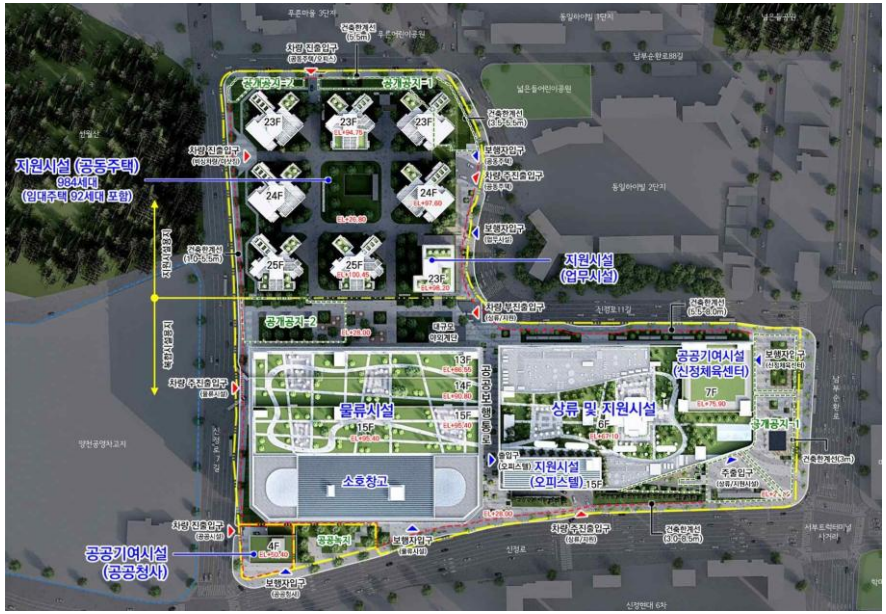
친타마니

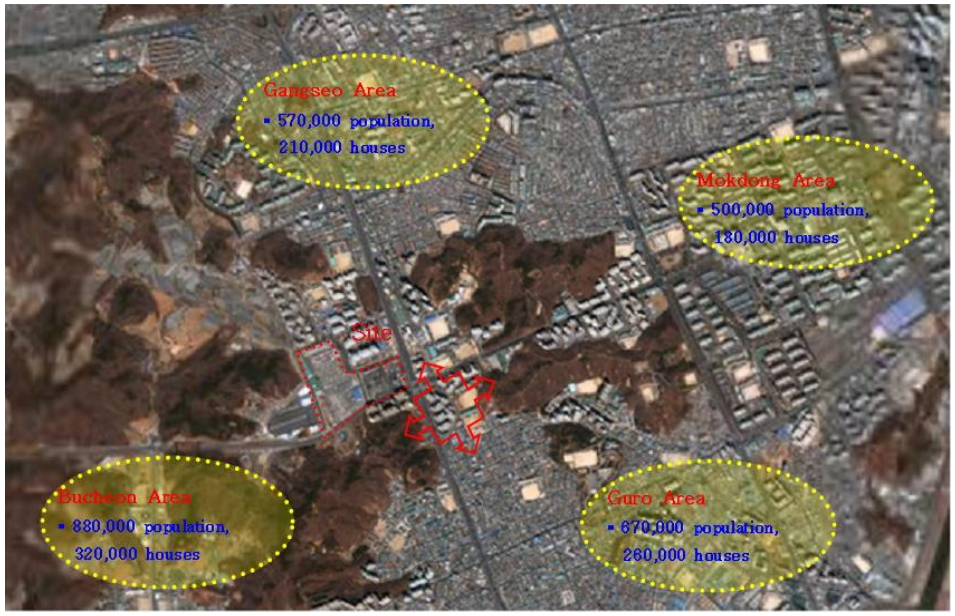
- 위치 : 그랜드 머큐어 앰배서더 서울용산 3층
- 64m² 규모, 최대 15명 수용가능
- 고급스러움과 현대적 감각이 조화를 이룬 고품격 미팅룸

르 시엘 26

- 위치 : 노보텔 스위트 앰배서더 서울용산 26층
- 72m² 규모, 최대 26명 수용가능
- 파노라믹 창문을 통해 아름다운 서울 도심뷰를 감상하실 수 있는 미팅룸

07 신정동 SITE





소재지	서울시 양천구 신정동 1315
전체대지면적	104,244.7㎡ (31,534평)
현재용도	상업지구(도시계획시설)자동차정류장 / 화물터미널
계획연면적	약 789,873㎡ (238,936평)
추진계획	• 16년 6월 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지선정 • 23년 08월 물류단지계획(안) 승인 (서울시) • 25년 건축허가 예정 • 26년 도시첨단물류단지 착공예정
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.

감사합니다