

Company Brief

2021-06-09

HDC 아이콘트롤스(039570)

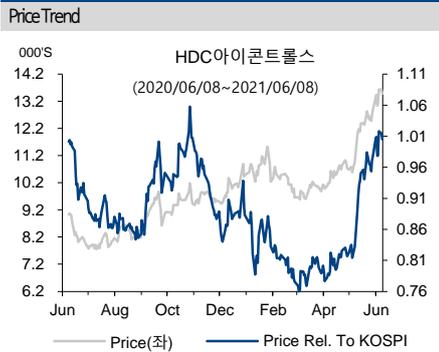
합병으로 성장성 가시화 될 듯

Buy (Maintain)

목표주가(12M)	16,400 원(상향)
증가(2021/06/08)	13,500 원
상승여력	21.5 %

Stock Indicator	
자본금	8십억원
발행주식수	1,646만주
시가총액	222십억원
외국인지분율	3.0%
52주주가	7,770~13,650원
60일평균거래량	117,810주
60일평균거래대금	1.4십억원

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	22.7	37.6	39.3	49.2
상대수익률	21.1	29.2	19.1	0.5



FY	2020	2021E	2022E	2023E
매출액(십억원)	260	252	267	288
영업이익(십억원)	15	14	16	18
순이익(십억원)	16	14	15	17
EPS(원)	952	850	912	1,035
BPS(원)	9,958	10,167	10,438	10,831
PER(배)	11.0	15.9	14.8	13.0
PBR(배)	1.1	1.3	1.3	1.2
ROE(%)	9.4	8.4	8.9	9.7
배당수익률(%)	3.8	3.0	3.0	3.0
EV/EBITDA(배)	2.7	4.2	2.8	2.5

주K-IFRS 연결 요약 재무제표

동사 HDC 아이서비스를 흡수합병할 예정

지난 4일 동사는 HDC 아이서비스를 흡수합병 한다고 공시하였다. 합병 비율은 1:0.67 이다. 합병 후 존속법인은 동사이며, 존속법인의 상호는 HDC LABS(가칭)로 바꿀 예정이다. 임시주주총회는 오는 10월 26일 열릴 예정이며, 합병기일은 12월 1일이다.

HDC 아이서비스는 FM(Facility Management)사업 및 조경과 인테리어 서비스를 제공하고 있다. 지난해 기준으로 HDC 아이서비스의 매출비중을 살펴보면 리얼티 57.0%, 조경 20.1%, 인테리어 10.7%, 고객관리 등 12.2% 등이다. 지난해 HDC 아이서비스의 실적은 매출 3,573억원, 영업이익 146억원, 순이익 103억원을 기록하였다

주요 매출인 FM 사업은 기존의 단순 부동산 관리에서 벗어나서, IT 기술을 활용한 운영역량의 고도화를 진행하고 있을 뿐만 아니라, PM(Property Management)사업 등과 같은 종합솔루션을 제공하고 있다. 또한 조경 및 인테리어는 비주택 부문과 오피스 등의 일반공사 영역으로 서비스를 확대해 나가고 있는 중이다.

공간 AloT 플랫폼 기업으로 거듭날 듯

합병법인인 HDC LABS(가칭)는 동사의 AloT 기술 역량과 HDC 아이서비스의 부동산 운영관리 노하우를 융합한 맞춤형 서비스를 제공할 예정이다. 즉, 주거 및 오피스, 상업시설에 입주한 고객 접점을 확보하고, 디지털 기술을 통하여 맞춤형 서비스를 제공하는 공간 AloT 플랫폼 기업으로 거듭날 것으로 기대된다.

구체적으로 부동산 시설관리 측면에서는 고객 맞춤형 인텔리전트 솔루션 제공으로 수익성 개선 및 사업장을 확보할 예정이다. 또한 인테리어 측면에서는 인테리어와 Tech 를 결합한 스마트 인테리어/오피스 공간 구현으로 공간관리의 차별화를 통해 성장성을 가시화 할 수 있을 것이다.

한편, 합병 이후 보유현금은 2000억원 규모로 예상됨에 따라 향후 M&A 을 통해 신규사업 등을 강화할 예정이다.

성장성 가시화 등이 동사 주가 상승 모멘텀으로 작용할 듯

동사의 실적 추정치를 조정하여 목표주가를 16,400원으로 상향한다. 목표주가는 2021~2023년 평균 EPS 추정치 932원에 Target PER 17.6배(코스피 12개월 Forward PER에 50% 할증)를 적용하여 산출하였다.

이번 합병을 통하여 공간 AloT 플랫폼 기업으로 거듭날 수 있는 기반을 마련함으로써 향후 성장성 등이 가시화 될 수 있다. 이러한 성장성 가시화 등이 향후 동사 주가 상승의 모멘텀으로 작용할 것이다.

표 1. 합병비율 및 양사 현황

구분	HDC아이콘트롤스		HDC아이서비스		
합병가액	12,957원		8,703원		
합병비율	1		0.671		
평가액	2,133억		1,231억		
실적추정	시장 컨센서스		서비스 사업계획		
		'21년	'22년	'21년	'22년
	매출액	2,519	2,662	4,101	4,765
	매출총이익	280	304	263	317
	영업이익	131	146	120	166
사업분야	홈IoT, 스마트빌딩 스마트인프라		리얼티(FM,PM) 조경,인테리어		
인력현황	총 211명 (연구직37명)		총227명 (계약직 포함 5,328명)		

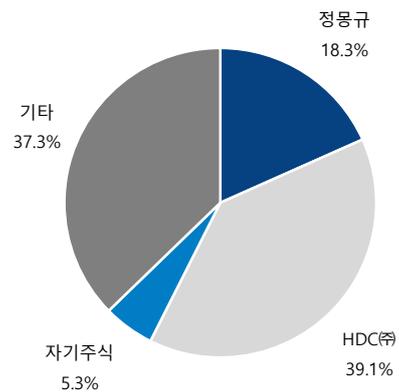
자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

표 2. 합병일정 및 신주발행수량

일정	●임시주주통회: 21년 10월 26일
	●합병기일: 21년 12월 1일
	●합병신주상장: 21년 12월 20일
발행증권	●신주발행수량: 9,497,601주
	●모집(매출)총액: 약 1,231억

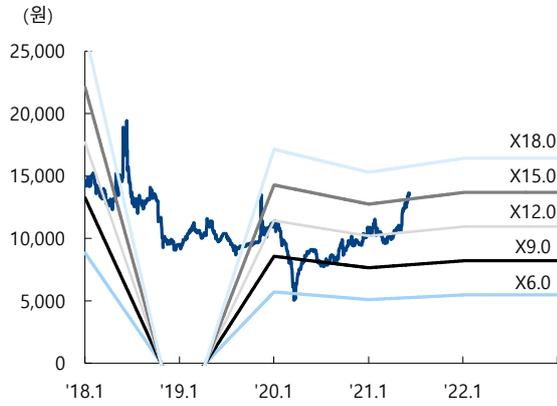
자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

그림1. 합병이후 HDC LABS 주주 분포



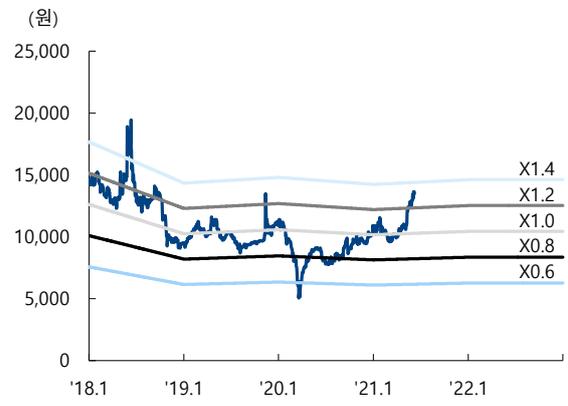
자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

그림2. HDC 아이콘트롤스 PER 밴드



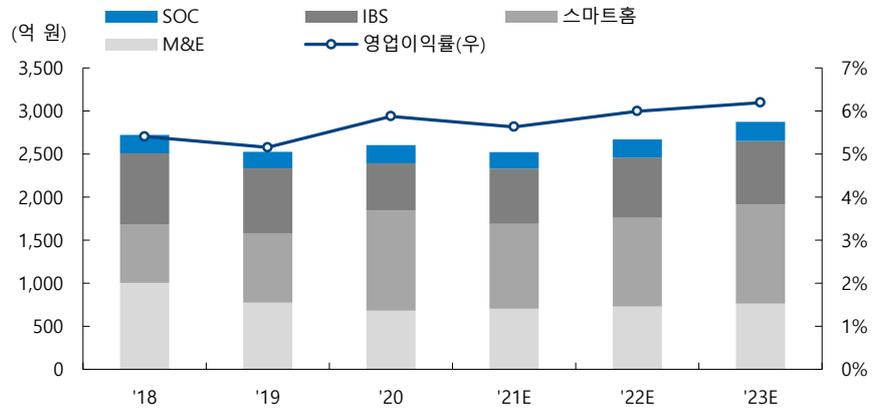
자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

그림3. HDC 아이콘트롤스 PBR 밴드



자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

그림4. HDC 아이콘트롤스 매출액 및 영업이익률 추이



자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

그림5. 인공지능 솔루션 비즈니스 모델



자료:HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권

K-IFRS 연결 요약 재무제표

재무상태표					포괄손익계산서				
(단위:십억원)	2020	2021E	2022E	2023E	(단위:십억원,%)	2020	2021E	2022E	2023E
유동자산	193	226	263	304	매출액	260	252	267	288
현금 및 현금성자산	11	32	52	73	증가율(%)	3.2	-3.2	6.0	7.9
단기금융자산	118	130	143	157	매출원가	231	224	237	254
매출채권	53	52	54	58	매출총이익	29	28	30	34
재고자산	7	7	7	8	판매비와관리비	14	14	14	16
비유동자산	25	-2	-28	-54	연구개발비	1	0	1	1
유형자산	5	4	3	3	기타영업수익	-	-	-	-
무형자산	1	1	1	1	기타영업비용	-	-	-	-
자산총계	218	224	235	250	영업이익	15	14	16	18
유동부채	54	57	63	71	증가율(%)	18.3	-8.6	14.3	12.5
매입채무	22	21	22	24	영업이익률(%)	5.9	5.6	6.0	6.3
단기차입금	-	-	-	-	이자수익	1	1	1	2
유동성장기부채	0	0	0	0	이자비용	0	0	0	0
비유동부채	0	0	0	0	지분법이익(손실)	0	0	0	0
사채	-	-	-	-	기타영업외손익	5	3	3	1
장기차입금	0	0	0	0	세전계속사업이익	21	18	20	21
부채총계	54	57	63	72	법인세비용	5	4	5	4
자배주주지분	164	167	172	178	세전계속이익률(%)	8.0	7.1	7.5	7.3
자본금	8	8	8	8	당기순이익	16	14	15	17
자본잉여금	80	80	80	80	순이익률(%)	6.0	5.6	5.6	5.9
이익잉여금	85	93	102	113	자배주주구속 순이익	16	14	15	17
기타자본항목	-10	-14	-19	-24	기타포괄이익	-5	-5	-5	-5
비자배주주지분	-	-	0	0	총포괄이익	11	9	10	13
자본총계	164	167	172	178	자배주주구속총포괄이익	-	-	-	-

현금흐름표					주요투자지표				
(단위:십억원)	2020	2021E	2022E	2023E		2020	2021E	2022E	2023E
영업활동 현금흐름	7	38	37	40	주당지표(원)				
당기순이익	16	14	15	17	EPS	952	850	912	1,035
유형자산감가상각비	1	1	1	0	BPS	9,958	10,167	10,438	10,831
무형자산상각비	0	0	0	0	CFPS	1,019	915	961	1,072
지분법관련손실(이익)	0	0	0	0	DPS	400	400	400	400
투자활동 현금흐름	11	14	13	12	Valuation(배)				
유형자산의 처분(취득)	0	-	-	-	PER	11.0	15.9	14.8	13.0
무형자산의 처분(취득)	0	-	-	-	PBR	1.1	1.3	1.3	1.2
금융상품의 증감	65	26	26	26	PCR	10.3	14.7	14.0	12.6
재무활동 현금흐름	-16	-6	-6	-6	EV/EBITDA	2.7	4.2	2.8	2.5
단기금융부채의증감	0	-	-	-	Key Financial Ratio(%)				
장기금융부채의증감	-	-	-	-	ROE	9.4	8.4	8.9	9.7
자본의증감	-	-	-	-	EBITDA 이익률	6.3	6.0	6.3	6.5
배당금지급	-6	-6	-6	-6	부채비율	33.0	34.1	36.8	40.3
현금및현금성자산의증감	2	22	20	21	순부채비율	-78.4	-96.7	-113.2	-129.1
기초현금및현금성자산	8	11	32	52	매출채권회전율(x)	5.2	4.8	5.0	5.1
기말현금및현금성자산	11	32	52	73	재고자산회전율(x)	31.1	37.4	39.1	39.4

자료 : HDC 아이콘트롤스, 하이투자증권 리서치본부

HDC 아이콘트롤스
최근 2년간 투자 의견 변동 내역 및 목표주가 추이



일자	투자의견	목표주가 (원)	목표주가 대상시점	과리율	
				평균 주가대비	최고(최저) 주가대비
2020-03-20	Buy	8,200	1년	0.4%	12.7%
2020-09-14	Buy	12,300	1년	-15.4%	11.0%
2021-06-09	Buy	16,400	1년		

Compliance notice

당 보고서 공표일 기준으로 해당 기업과 관련하여,

- ▶ 회사는 해당 종목을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- ▶ 금융투자분석사와 그 배우자는 해당 기업의 주식을 보유하고 있지 않습니다.
- ▶ 당 보고서는 기관투자자 및 제 3자에게 E-mail 등을 통하여 사전에 배포된 사실이 없습니다.
- ▶ 회사는 6개월간 해당 기업의 유가증권 발행과 관련 주관사로 참여하지 않았습니다.
- ▶ 당 보고서에 기재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

(작성자 : 이상현)

본 분석자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위한 참고자료이며, 따라서, 본 자료에 의한 투자자의 투자결과에 대해 어떠한 목적의 증빙자료로도 사용될 수 없으며, 어떠한 경우에도 작성자 및 당사의 허가 없이 전재, 복사 또는 대여될 수 없습니다. 무단전재 등으로 인한 분쟁발생시 법적 책임이 있음을 주지하시기 바랍니다.

1. 종목추천 투자등급 (추천일 기준 증가대비 3등급) 종목투자의견은 향후 12개월간 추천일 증가대비 해당종목의 예상 목표수익률을 의미함.
 - Buy(매수): 추천일 증가대비 +15%이상
 - Hold(보유): 추천일 증가대비 -15% ~ 15% 내의 등락
 - Sell(매도): 추천일 증가대비 -15%이상
2. 산업추천 투자등급 (시가총액기준 산업별 시장비중대비 보유비중의 변화를 추천하는 것임)
 - Overweight(비중확대), - Neutral (중립), - Underweight (비중축소)

하이투자증권 투자비용 등급 공시 2021-03-31 기준

구분	매수	중립(보유)	매도
투자의견 비율(%)	92.4%	7.6%	-