

서부 T&D (006730)

NR

액면가	500 원
종가(2023/01/27)	8,000 원

Stock Indicator	
자본금	30 십억원
발행주식수	6,040 만주
시가총액	480 십억원
외국인지분율	11.2%
52 주 주가	6,540~11,200 원
60 일 평균 거래량	129,320 주
60 일 평균 거래대금	1.0 십억원

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	1.4	18.9	1.7	-5.8
상대수익률	-3.6	12.6	8.9	7.1

Price Trend



FY	2018	2019	2020	2021
매출액(십억원)	108	128	85	97
영업이익(십억원)	-	14	-23	-5
순이익(십억원)	-10	0	-35	40
EPS(원)	-172	1	-574	666
BPS(원)	10,896	11,359	10,654	11,330
PER(배)	-	10,552.8	-	13.2
PBR(배)	0.8	0.7	0.7	0.8
ROE(%)	-1.6	-	-5.3	6.2
배당수익률(%)	-	-	0.6	0.5
EV/EBITDA(배)	60.4	35.4	-	124.5

주 K-IFRS 연결 요약 재무제표

[지주/Mid-Small Cap] 이상현
(2122-9198) value3@hi-ib.com

집객효과 및 부지개발 가시화로 자산가치 상승

GKL 의 외국인 전용 카지노 입점 → 중국인 카지노 고객 및 관광객 등으로 인한 집객효과로 호텔부문 수혜 가능할 듯

해외 입국자 격리 면제, 사회적 거리두기 전면 해제 등에 힘입어 관광산업은 코로나 19 이전 수준으로 빠르게 회복될 것으로 예상된다. 이에 따른 중국 등 외국인 관광객 수 증가는 카지노를 겸비한 호텔, 가성비 높은 중소형 호텔 등 다양한 숙박산업의 활성화를 견인할 것으로 전망된다.

이러한 환경하에서 GKL 은 외국인 전용 카지노 사업장인 세브릭 강북힐튼점을 서울드래곤시티로 영업장을 옮기고 세브릭 서울드래곤시티점으로 이름을 바꿔 올해 1 월부터 운영을 시작하였다. 그동안 세브릭 강북힐튼점은 서울 삼성동 코엑스점, 부산 롯데호텔점 등 GKL 이 운영하는 3 곳의 사업장 중 가장 인파가 붐비며 입장객과 매출 면에서 캐시카우 역할을 하였다.

세브릭 드래곤시티점은 드래곤시티 내 이비스호텔 5 층 그랜드볼룸에 자리를 잡고 있으며, 기존 힐튼점보다 20% 가량 면적이 늘었고 테이블도 5 개 더 추가되었다. 중국인 고객에 강점을 가진 GKL 은 코로나 이후 외국인 고객을 최대한 유치하는 동시에 국내 거주 외국인 VVIP(초특급고객)들을 끌어 모으는 전략을 세웠는데, 드래곤시티 이전으로 설비증설 효과가 가시화 될 수 있을 것이다.

이와 같은 외국인 전용 카지노 입점 등으로 안정적인 임대료 수익이 창출될 뿐만 아니라 중국인 카지노 고객 및 관광객 등으로 인한 집객효과로 동사 호텔부문 실적에 긍정적인 영향을 미칠 것이다.

신정동 부지 개발이 구체화 됨에 따라 자산가치 상승할 듯

동사 신정동 서부트럭터미널 부지에 주거시설 1199 세대(23 만㎡, 아파트 999 세대·오피스텔 200 세대), 상업시설(26 만㎡), 물류시설(29 만㎡) 등 총 82 만㎡ 규모의 초대형 복합단지를 조성하겠다는 도시첨단물류단지계획안을 2021 년 12 월에 서울시에 접수하였다.

올해 서울시 물류단지계획심의위원회의 심의를 거쳐 계획안이 승인되면 내년 중 양천구청의 건축허가를 취득해 착공에 들어가, 2027 년에 복합단지를 완공한다는 목표를 세우고 있다.

이미 서부트럭터미널 주변은 현대아파트, 동일하이빌 등 주거단지가 밀집 구성되어 있는 상태인데, 여기에 더해 이번 복합단지가 개발되고 착공 예정인 목동선이 개통되면 지역발전에 커다란 전기가 마련될 것으로 예상된다.

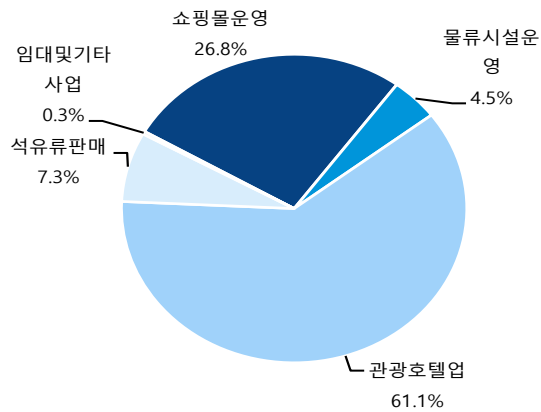
올해 도시첨단물류단지계획안 승인이 가시화 되면 초대형 복합단지 조성이 사실상 시작되었다는 의미이다. 무엇보다 총 3 만평이 넘는 초대형 미개발 부지인데다 서울 서남부권 요지에 위치해 있어 많은 관심을 끌어난 곳인데, 마침내 개발이 구체화됨에 따라 자산가치 상승이 기대된다.

표8. 서부 T&D 실적 추이 및 전망

FY	매출액(억원)	영업이익(억원)	세전이익(억원)	순이익(억원)	지배주주순이익(억원)	EPS(원)	PER(배)
2018	1,081	0	-65	-104	-104	-172	
2019	1,279	144	218	0	0	1	10552.8
2020	848	-227	-362	-352	-347	-574	
2021	967	-53	361	392	402	666	13.2
2022E	1,355	185	80	66	58	96	80.6
2023E	1,468	305	212	175	154	255	31.4

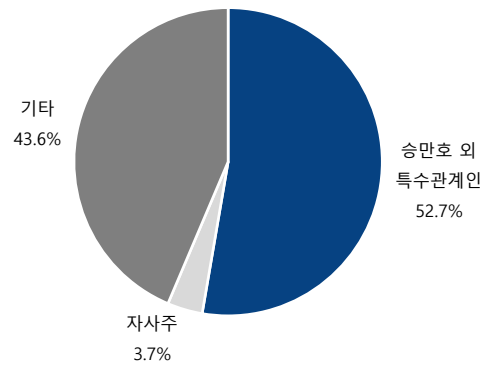
자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림37. 서부 T&D 매출 구성(2022년 3분기 누적기준)



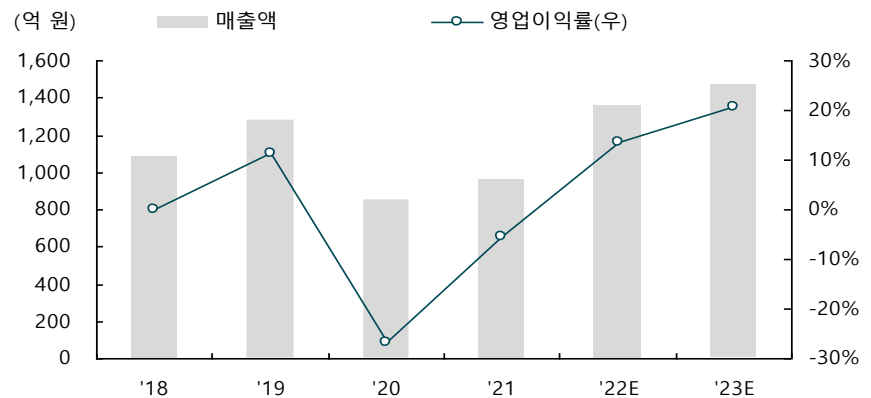
자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림38. 서부 T&D 주주 분포(2022년 09월 30일 기준)



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림39. 서부 T&D 실적 추이



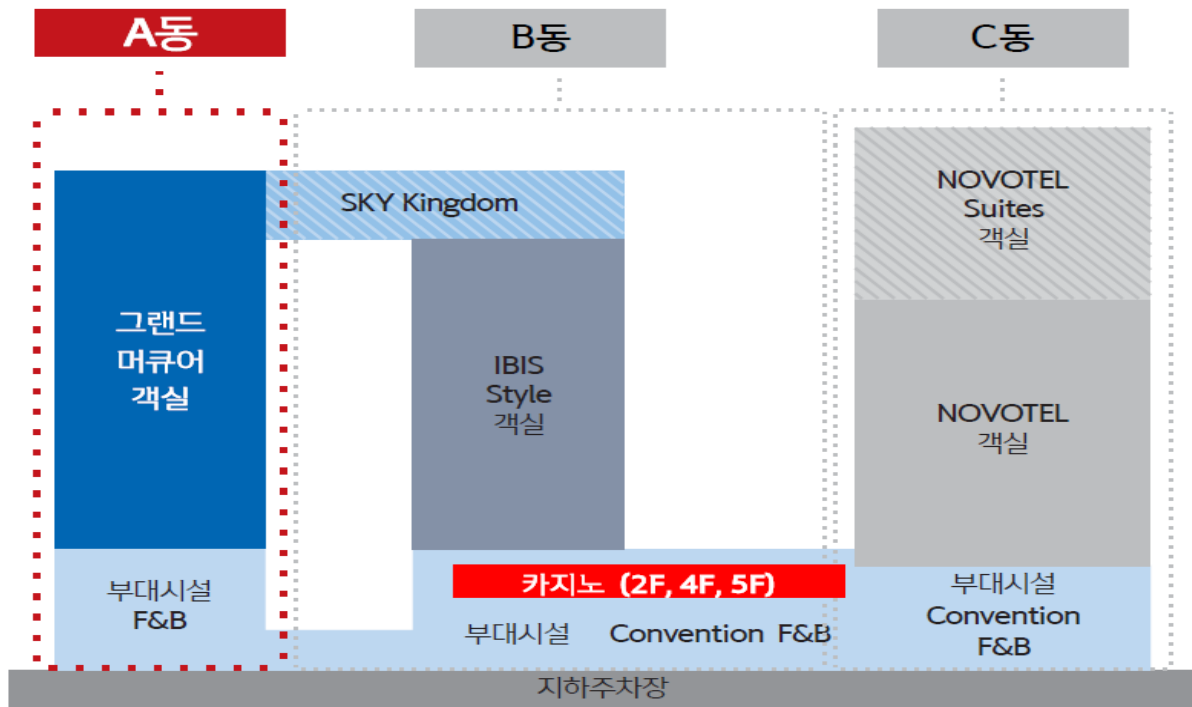
자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림40. 서부 T&D 보유 부동산 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
대지면적	48,905m ² (14,794평)	15,163m ² (4,587평) (리츠 소유 1,111평 포함)	104,244.7m ² (31,534평) (당사소유92,395m ² (27,949평))
연 면적	169,074m ² (51,144평)	184,611m ² (55,844평) (리츠 소유 13,726평 포함)	816,000m ² (247,000평) 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	2027년 06월 예정
토지 장부가 (‘21년말 기준)	리츠공정가액 190,708백만원	유형자산 301,769백만원	투자부동산 401,195백만원 유형자산 17,791백만원

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림41. 서울드래곤시티 호텔



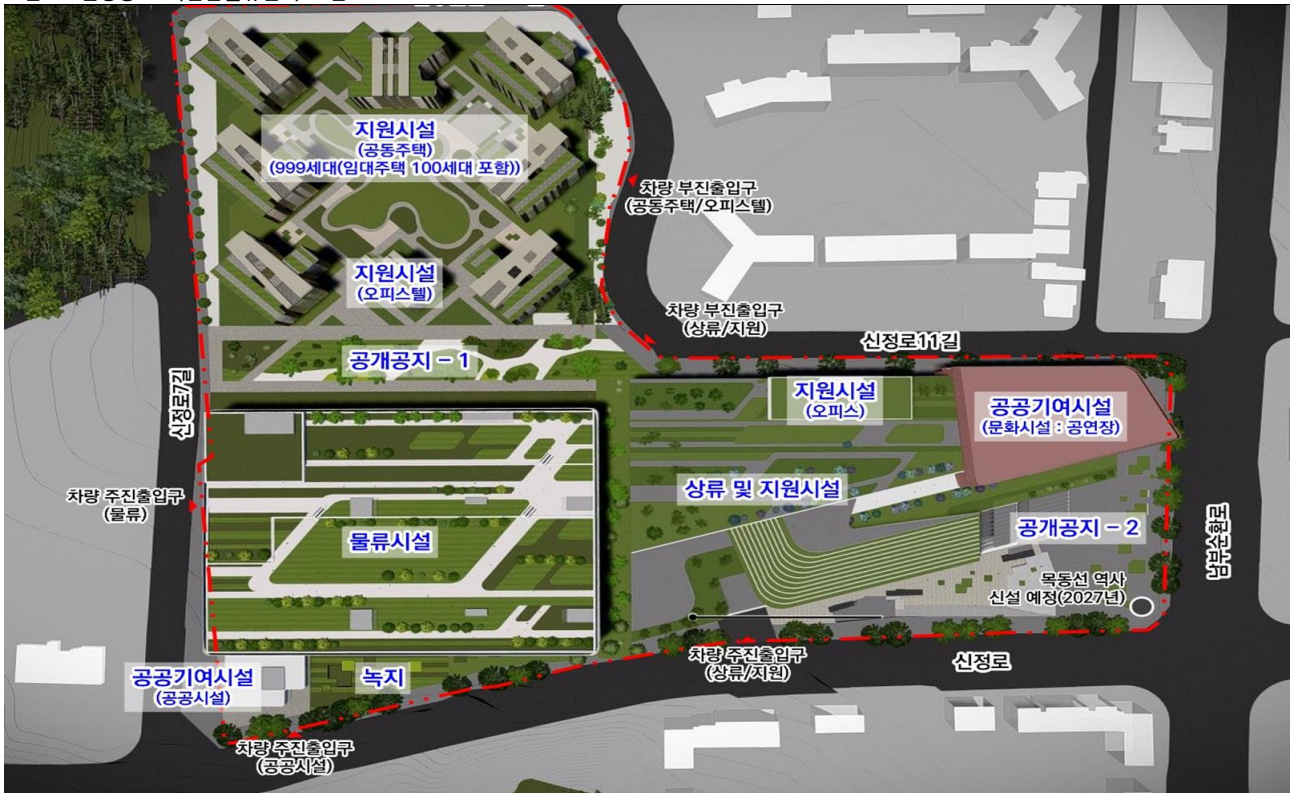
자료: 서부 T&D, 하이투자증권

표9. 서울드래곤시티 호텔 현황

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 外 3필지
지역지구	일반상업지역, 지구단위계획구역
대지 / 연면적	4,587 평(리츠 소유 1,111 평 포함)
용도	숙박시설 (관광호텔, 가족호텔), 판매시설
규모 / 용적률	지하 1층 ~ 지상 40층 / 59.55% (용적률 948.9%)
준공 / 오픈	2017년 07월 / 2017년 10월
구성	그랜드머큐어 (레지던스) 202실 32층 NOVOTEL Suites (5성급) 286실 40층 NOVOTEL 호텔 (5성급) 621실 40층 IBIS Style 비즈니스호텔 (4성급) 591실 34층 SKY Bridge (리테일 - F&B, Fitness 등)

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림42. 신정동 도시첨단물류단지 조감도



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

표10. 신정동 도시첨단물류단지 현황

소재지	서울특별시 양천구 신정동 1315
현재용도	상업지구 (도시계획시설) 자동차정류장 / 화물터미널
대지 면적	31,534평
계획 연면적	247,000평
시설계획	물류창고, 쇼핑몰, 오피스텔, 아파트
오픈	2027년 6월 예정
추진 현황 및 계획	16년 6월 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지 선정 21년 12월 물류단지 계획(안) 승인 신청 (서울시) 23년 물류단지 계획 승인 예정 (서울시) 24년 도시첨단물류단지 착공 예정

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림43. 나진상가 12,13 동 부지



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

표11. 나진상가 12,13 동 부지 현황

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 2-8 外 3필지
대지 / 연면적	1,823평 / TBD
용도	유통업무설비시설
토지 취득일	2020년 6월
규모 / 용적률	TBD
준공 / 오픈	TBD

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림44. 인천 SQUARE 1 PULS 부지



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

표12. SQUARE 1 PULS 부지 현황

소재지	인천광역시 연수구 동춘동 926-8 外 3필지
대지 / 연면적	5,858평 / TBD
용도	판매시설, 근린생활시설, 기부채납시설
토지 취득일	2019년 11월
규모 / 용적률	TBD
준공 / 오픈	TBD

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

표13. 인천 SQUARE 1 현황

소재지	인천광역시 연수구 동춘동 926
지역지구	일반상업지역, 택지개발지구, 제1종지구단위계획구역
대지 / 연면적	14,534평 / 51,145평
용도	판매시설 (유통산업발전법 상 대규모점포-복합쇼핑몰)
규모 / 용적률	지하 3층 ~ 지상 5층 / 139.4%
준공 / 오픈	2013년 06월 / 2012년 10월
구성	판매시설(47%) / 문화집회(CGV, 7%) 패션잡화(36%) / F&B(9%) ▶ 총 테넌트 182개소
임차인 (임대료 비중)	지상 쇼핑몰: (주)서부티엔디 책임 임차(72%, 잔여 임대기간 7년) 지하 마트: 홈플러스 임차(28%, 총 20년, 잔여 임대기간 11년)

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

K-IFRS 연결 요약 재무제표

재무상태표

(단위:십억원)	2018	2019	2020	2021
유동자산	141	112	196	216
현금 및 현금성자산	14	11	16	40
단기금융자산	117	92	158	159
매출채권	7	7	6	7
재고자산	1	1	0	1
비유동자산	1,584	1,699	1,783	1,842
유형자산	857	880	854	843
무형자산	2	1	1	1
자산총계	1,725	1,811	1,979	2,058
유동부채	369	643	381	312
매입채무	95	100	132	120
단기차입금	265	536	240	181
유동성장기부채	9	7	9	11
비유동부채	707	496	968	945
사채	-	-	-	-
장기차입금	498	252	672	664
부채총계	1,076	1,139	1,349	1,257
자배주주지분	648	672	626	667
자본금	26	28	29	30
자본잉여금	136	136	136	136
이익잉여금	431	430	390	427
기타자본항목	-10	-14	-21	-19
비자배주주지분	-	-	4	134
자본총계	648	672	626	801

포괄손익계산서

(단위:십억원, %)	2018	2019	2020	2021
매출액	108	128	85	97
증가율(%)	87.9	18.4	-33.8	14.1
매출원가	86	89	71	66
매출총이익	22	39	14	30
판매비와관리비	22	24	36	36
연구개발비	-	-	-	-
기타영업수익	-	-	-	-
기타영업비용	-	-	-	-
영업이익	-	14	-23	-5
증가율(%)	-	흑전	적전	적지
영업이익률(%)	-	11.3	-26.8	-5.5
이자수익	2	2	1	2
이자비용	30	30	31	33
지분법이익(손실)	-	-	-	-
기타영업외손익	21	35	18	73
세전계속사업이익	-7	22	-36	36
법인세비용	4	22	-1	-3
세전계속이익률(%)	-6	17.1	-42.7	37.4
당기순이익	-10	0	-35	39
순이익률(%)	-9.6	0	-41.6	40.5
자배주주귀속 순이익	-10	-	-35	40
기타포괄이익	-	28	-4	-1
총포괄이익	-10	28	-39	40
자배주주귀속총포괄이익	-10	28	-39	41

현금흐름표

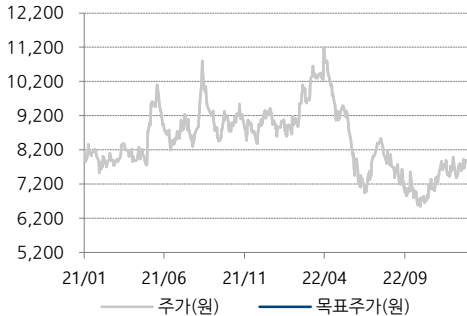
(단위:십억원)	2018	2019	2020	2021
영업활동 현금흐름	36	38	-10	8
당기순이익	-10	-	-35	39
유형자산감가상각비	18	19	19	15
무형자산상각비	0	0	0	0
지분법관련손실(이익)	-	-	-	-
투자활동 현금흐름	-28	-32	-77	-19
유형자산의 처분(취득)	-17	-54	-3	-5
무형자산의 처분(취득)	-1	0	0	0
금융상품의 증감	-18	21	-61	-1
재무활동 현금흐름	-29	-8	91	35
단기금융부채의증감	-3	-6	-445	-51
장기금융부채의증감	10	30	568	-17
자본의증감	-7	-4	-3	134
배당금지급	-	-	-	-2
현금및현금성자산의증감	-20	-2	5	24
기초현금및현금성자산	34	14	11	16
기말현금및현금성자산	14	11	16	40

주요투자지표

	2018	2019	2020	2021
주당지표(원)				
EPS	-172	1	-574	666
BPS	10,896	11,359	10,654	11,330
CFPS	138	319	-255	930
DPS	0	0	48	49
Valuation(배)				
PER	-	10,552.8	-	13.2
PBR	0.8	0.7	0.7	0.8
PCR	59.7	26.3	-	9.6
EV/EBITDA	60.4	35.4	-	124.5
Key Financial Ratio(%)				
ROE	-1.6	-	-5.3	6.2
EBITDA 이익률	17.3	26.3	-4.0	11
부채비율	166.0	169.4	214.0	156.9
순부채비율	97.5	102.0	117.2	80.6
매출채권회전율(x)	18.5	19.2	24.2	19.4
재고자산회전율(x)	207.6	210.4	240.6	179.6

자료 : 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

서부 T&D
최근 2년간 투자 의견 변동 내역 및 목표주가 추이



일자	투자 의견	목표주가 (원)	목표주가 대상시점	과리율	
				평균 주가대비	최고(최저) 주가대비

2022-03-14

NR

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 게재된 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 전제, 복사 또는 대여될 수 없습니다. 무단전제 등으로 인한 분쟁발생시 법적 책임이 있음을 주지하시기 바랍니다.

1. 종목추천 투자등급 (추천일 기준 종가대비 3 등급) 종목투자 의견은 향후 12개월간 추천일 종가대비 해당종목의 예상 목표수익률을 의미함.

- Buy(매수): 추천일 종가대비 +15%이상

- Hold(보유): 추천일 종가대비 -15% ~ 15% 내외 등락

- Sell(매도): 추천일 종가대비 -15%이상

2. 산업추천 투자등급 (시가총액기준 산업별 시장비중대비 보유비중의 변화를 추천하는 것임)

- Overweight(비중확대), - Neutral (중립), - Underweight (비중축소)

하이투자증권 투자비용 등급 공시 2022-12-31 기준

구분	매수	중립(보유)	매도
투자 의견 비율(%)	97.8%	2.2%	-