

**2024-06-30**

**(주)디스트릭트코리아**

**비시장성 지분증권 평가보고서(별첨)**

한채평

본 자료는 한국자산평가(주)의 고객용 자료입니다. 당사의 사전승인 없이 본 자료의 복사·수정·배포를 금합니다.

목 차

[1. 평가개요 2](#_Toc170923369)

[2. 평가결과 요약 4](#_Toc170923370)

[3. 평가대상 기업분석 5](#_Toc170923371)

[4. 평가수행 7](#_Toc170923372)

[5. 평가결론 18](#_Toc170923373)

[6. 민감도 분석 19](#_Toc170923374)

1. 평가개요

* **평가과제의 정의**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **평가대상기업** | (주)디스트릭트코리아 | **평가대상주식** | 보통주 |
| **평가기준일** | 2024-06-30 | **액면금액** | 500원 |
| **평가목적** | 재무보고 목적평가 | **평가보고서용도** | 회계반영을 위한 근거 |
| **평가방법** | 현금흐름할인모형 | | |

* **평가용역의 성격 및 범위**
* 본 용역은 비상장주식인 (주)디스트릭트코리아 보통주 회계처리를 위한 공정가치 평가를 위해 수행되었습니다. 한국채택국제회계기준(이하 “K-IFRS”)에 의하면 금융자산은 공정가치 측정을 원칙으로 하고 있으며, 활성시장의 공시가격(수준1 투입요소)이 없는 지분상품의 경우, 현금흐름할인모형과 옵션가격결정모형을 포함한 시장참여자가 일반적으로 사용하는 평가기법을 이용하여 공정가치를 산정하도록 하고 있습니다.
* K-IFRS 제1113호(공정가치측정)는 위와 같이 합리적인 평가모형과 적절한 추정치를 사용하여 신뢰성 있게 평가한 금액을 당기손익-공정가치 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산이나 금융부채로 분류되는 비상장주식의 공정가치로 인정할 수 있음을 규정함에 따라, 본 보고서는 (주)디스트릭트코리아 보통주의 공정가액을 제공하고자 합니다.
* 본 보고서는 K-IFRS에 의거하여 회사의 합리적인 재무보고를 지원하기 위한 목적에 한정됩니다. 따라서 본 보고서의 검토결과는 본 보고서에 명시한 목적 이외의 용도로는 사용할 수 없으며, 사전에 서면 동의 없이 제3자에게 배포 및 인용될 수 없습니다. 본 보고서의 허가 받지 않거나 부적절한 사용으로 인한 일체의 손실에 대하여 당사는 어떠한 책임도 지지 않습니다.
* **평가수행 시 가정 및 제약조건**
* 당사는 (주)디스트릭트코리아가 제공한 재무자료 등을 검토하였고, 회사의 사업내용, 과거 실적, 향후 전망 및 거시경제와 산업환경이 회사에 미치는 영향 등에 대한 고려를 하였으나, 평가기준일까지 이용 가능한 자료나 정보만을 사용하여 평가를 수행 하였으므로 이후에 발생한 사항 또는 공표된 사실 등에 따라 검토내용이 실제와 차이가 있을 수 있습니다.
* 당사가 본 업무를 수행함에 있어 평가대상회사의 경영진이 제시한 미래 추정재무자료를 토대로 기타 외부분석기관의 시장전망자료 등에 대하여 제반가정의 합리성과 기초자료의 타당성을 검토하였으나 제시한 자료의 진위 및 적정성 확인을 위한 충분한 절차는 수행하지는 아니하였습니다.
* 또한 본 업무수행시 미래 예측기간 동안의 추정손익은 회사의 과거 실적, 미래 사업계획 및 기타 공시된 자료 등을 바탕으로 일정한 가정 하에 산출된 것이므로 미래의 경제적 상황 및 사업전략, 기타 경영상황의 변화에 따라 향후 실제치와 차이가 나는 것이 일반적이고, 그 차이는 중요할 수 있습니다.
* 본 보고서에서 검토된 자산가치, 수익가치 및 상대가치 등은 제한적 범위의 검토절차의 적용, 미래기간에 대한 가정 및 추정 등에 의해 제시된 것으로서 향후 본 주식이 본 평가서 상의 가치 등으로 환금되거나 처분될 가능성을 어떠한 정도로든지 확인하거나 보장하는 것은 아닙니다.
* 본 보고서는 여러 가지 가정과 한계 하에 작성된 제한적인 범위의 용역 결과이므로 가정의 합리성에 대하여는 보고서 이용자 스스로 검토를 수행하여야 합니다. 또한 본 업무에서 적용한 평가방법이 아닌 다른 기업가치 평가방법이나 다른 가정이 사용 될 경우 평가대상 회사와 관련한 가치분석결과는 본 보고서의 결과와 다를 수 있으며, 이러한 차이는 중요할 수 있습니다.
* **한국자산평가㈜ 공정가치 평가금액**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **평가기준일** | **구분** | **공정가치** |
| **2024-06-30** | **보통주** | **24,413원** |

2. 평가결과 요약

* **Result of DCF**
* 현금흐름할인법(Discounted Cash Flow Method)을 통하여 미래예상현금흐름을, 현금흐름이 갖고 있는 위험 정도를 반영한 할인율로 할인하여 도출한 영업가치에 비영업자산의 가치를 더하고 이자부부채를 차감하여 자기자본가치를 산출하였습니다.

(단위 : 백만원, %)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **연도** | **FCF** | **현가계수** | **Time** | **현재가치** |
| 2024년 | 23,935 | 0.96 | 0.25 | 11,570 |
| 2025년 | 18,204 | 0.86 | 1.00 | 15,567 |
| 2026년 | 27,897 | 0.73 | 2.00 | 20,409 |
| 2027년 | 37,032 | 0.63 | 3.00 | 23,178 |
| 2028년 | 45,453 | 0.54 | 4.00 | 24,338 |
| Terminal Value (＊) | 299,188 | 0.54 | - | 160,204 |
| 영업가치(Operating Value) | | | | 255,267 |
| (+) 비영업용자산 (Non-Operating Assets) | | | | 16,677 |
| 기업가치(Enterprise Value) | | | | 271,944 |
| (-) 순부채가치(Net Debt Value) | | | | 1,431 |
| (-) 우선주가치(Preferred Equity Value) | | | | 0 |
| 자기자본가치(Equity Value) | | | | 270,513 |
| 유통보통발행주식수 | | | | 11,080,671 |
| **주당가치 (원)** | | | | **24,413** |

＊2028년 이후 영구성장률은 1% 를 가정하였습니다.

3. 평가대상 기업분석

* 1. **비재무적 정보의 분석**
* **회사의 개요**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **회사명** | (주)디스트릭트코리아 | **기업형태** | 외감, 중소기업 |
| **대표자** | 이성호 | **설립일자** | 2004년 06월 28일 |
| **계열명** | 디스트릭트코리아 | **결산월** | 12월 |
| **표준산업분류(10차)** | 응용소프트웨어 개발 및 공급업 | | |
| **주요상품** | 디지털콘텐츠 제작, 개발/전시영상물, 실물모형 제작 | | |

* **주요 주주현황**

2024년 6월 30일 기준(단위: 주, %)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **종류** | **보통주 주식수** | **지분율** |
| D’strict Holdings, Inc. | 11,080,671 | 100.00 |
| **합 계** | **11,080,671** | **100.00** |

* 1. **재무적 정보의 분석**
* **요약 재무상태표**

(단위: 백만원)

| **구분** | **2023년 12월** | **2022년 12월** | **2021년 12월** |
| --- | --- | --- | --- |
| 유동자산 | 67,159 | 18,367 | 3,622 |
| 비유동자산 | 31,044 | 19,642 | 17,803 |
| 자산총계 | 98,203 | 38,010 | 21,424 |
| 유동부채 | 18,347 | 23,735 | 17,075 |
| 비유동부채 | 76,871 | 6,496 | 8,695 |
| 부채총계 | 95,218 | 30,230 | 25,769 |
| 자본총계 | 2,984 | 7,780 | -4,345 |

* **요약 손익계산서**

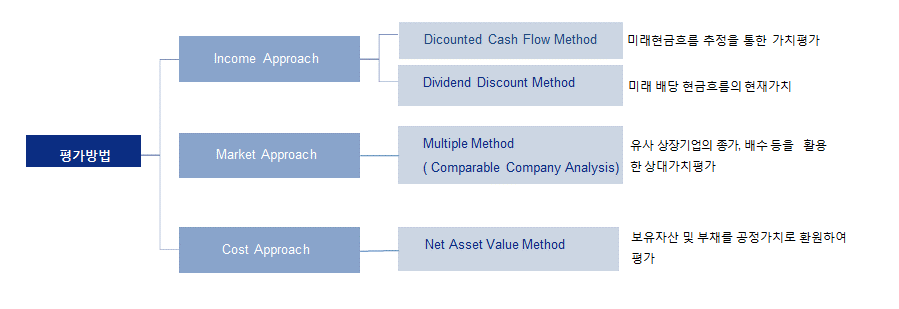
(단위: 백만원)

| **구분** | **2023년 12월** | **2022년 12월** | **2021년 12월** |
| --- | --- | --- | --- |
| 매출액 | 38,664 | 40,496 | 36,038 |
| 매출원가 | 1,514 | 0 | 0 |
| 매출총이익 | 37,150 | 40,496 | 36,038 |
| 판관비 등 | 43,787 | 32,432 | 33,538 |
| 영업이익 | -6,638 | 8,064 | 2,499 |

4. 평가수행

* 1. **평가방법의 검토 및 적용**
* 한국자산평가는 본 평가업무를 수행함에 있어 금융감독원에서 제시한 "외부평가업무 가이드라인" 및 한국공인회계사회가 제정한 "가치평가서비스 수행기준"과 한국채택국제회계기준 제1109호(금융상품) ▪ 제1113호(공정가치측정)를 준용하여 자산가치 평가방법, 수익가치 평가방법 및 시장가치 평가방법을 모두 고려하였습니다.

**[ Methodology Overview ]**



* 이익접근법 중 현금흐름할인법은 평가대상이 보유한 유 ▪ 무형의 자산을 통해서 미래에 창출할 현금흐름을 적절한 할인율로 할인하여 평가하는 방법으로서 계속기업의 유지 및 수익창출이 기대될 경우 적용가능한 평가모형입니다.
* 현금흐름할인모형은 미래 수익창출능력을 잘 반영할 수 있는 방법으로, 현금은 기업의 모든 활동을 경제적으로 환산시켜 주는 지표이며, 기업이 창출하는 현금흐름은 기업의 모든 기대수익과 위험을 반영한 결과물입니다. 따라서 현금흐름할인모형은 일반적으로 기업가치나 사업가치를 가장 잘 반영한다고 인정됩니다.
* 시장가치법 중 유사기업비교법은 평가대상회사와 경제적 특성이 유사하다고 판단되는 상장기업들의 실제 주가배수를 적용하여 가치를 구하는 것으로, 평가방법이 간단하고 재무정보와 직접적인 연관성을 가지므로 유용한 기업가치 평가방법으로 인정됩니다.
* 원가접근법 중 순자산가치법은 자산 대부분이 금융자산이거나 투자자산으로 구성되어 있는 경우 공정가치로 전환된 자산가치에서 부채가치를 차감하여 간단하게 적용할 수 있는 평가방법입니다.
* (주)디스트릭트코리아 비시장성 주식의 평가를 위해 회사 및 해당 산업의 특성과 입수 가능한 근거자료 등을 고려하여 현금흐름할인모형(Discounted Free Cash Flow Model)을 활용하였습니다.
  1. **평가수행 및 타당성 검토**

**4.2.1 Discounted Free Cash Flow Model(이하 DCF모형)**

* DCF모형은 미래현금흐름을 안정적으로 추정할 수 있는 기업의 적정주가를 산출하는데 활용될 수 있는 모형입니다.
* 평가대상기업의 평가 시 사용한 주요가정은 다음과 같습니다.

|  |  |
| --- | --- |
| **구분** | **내용** |
| 사업구조 | 회사의 사업구조는 변화하지 않으며, 향후에 사업을 추가적으로 확장하거나 축소할 계획은 없으며, 따라서 추정기간 동안 동일한 영업구조를 유지하는 것으로 가정하였습니다. |
| 물가상승률 | 소비자물가상승률, 생산자물가상승률, 임대료상승률은 한국은행에서 발표하는 과거 10개년 월평균 물가상승률인 1.91%, 1.56%, 0.71% 로 추정기간 동안 동일할 것으로 가정하여 추정하였습니다. |
| 법인세 | 법인세비용은 세법에 따라 주민세를 포함하여 적용하였습니다. |
| 추정기간  및 현금흐름 | 평가기준일로부터 2028년 말까지의 현금흐름을 추정하였으며, 현금흐름은 기중현금흐름을 가정하였습니다. |
| 추정기간 이후의 현금흐름 | 추정기간 이후의 현금흐름(Terminal Value)은 추정기간 마지막 연도의 현금흐름을 고려한 일정수준의 현금흐름이 유지될 것으로 가정하였으며 영구성장률을 고려하여 추정하였습니다. |
| 영구성장률 | 평가대상회사가 속한 산업의 특성과 IMF에서 추정한 한국의 GDP성장률 및 소비자물가상승률 등을 고려하여 영구성장률을 1% 로 가정하였습니다. |

* + - 1. **추정내역**
         1. **매출액의 추정**
* 회사의 매출액은 2023년 12월까지의 영업실적, 향후 시장규모 예측자료를 기초로 회사의 영업환경과 중장기 영업계획을 분석 및 검토하여 연도별 추정매출액을 산출하였습니다.
* 회사의 추정 매출액은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| 매출액 | 61,800 | 88,139 | 114,894 | 139,735 | 161,254 |
| **계** | **61,800** | **88,139** | **114,894** | **139,735** | **161,254** |
| *Growth Rate(%)* | *59.84%* | *42.62%* | *30.36%* | *21.62%* | *15.40%* |

* + - * 1. **매출원가의 추정**
* 매출원가는 과거 실적자료 및 향후 사업계획을 바탕으로 추정하였습니다. 다음은 연도별 추정 매출원가의 내역입니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| 매출원가 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **계** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| *% Of Sales* | *0.00%* | *0.00%* | *0.00%* | *0.00%* | *0.00%* |

* + - * 1. **판매 및 일반관리비의 추정**
* 판매 및 일반관리비(이하 ‘판매관리비’)란 사업의 운영을 위해 필요 및 지출되는 경비로서 아래의 항목으로 집계될 수 있으며 각 항목의 추정시 사용된 주요 가정은 다음과 같습니다.

|  |  |
| --- | --- |
| **구분** | **내용** |
| 매출관련경비 | 매출관련경비는 판매수수료, 접대비, 광고선전비 등 매출과 관련된 비용으로 과거 매출액 대비 매출관련경비 비율을 고려하여 추정하였습니다. |
| 인건비 | 급여와 퇴직급여로 구분되어 있으며, 회사의 인원계획과 예상 급여 인상률 및 과거 급여 대비 퇴직급여의 비율 등을 고려하여 추정하였습니다. |
| 인건비성 경비 | 인건비성 경비는 복리후생비, 교육훈련비 등 인건비와 관련된 비용으로 과거 인건비 대비 인건비성 경비 비율을 고려하여 추정하였습니다. |
| 고정성 경비 | 고정성 경비는 과거자료를 분석한 결과 회사의 매출액 등에 큰 영향이 없이 고정적으로 발생하는 경비의 성격을 가진 계정으로 과거 10년간의 월평균 소비자물가상승률, 생산자물가상승률, 임대료상승률이 각각 1.91%, 1.56%, 0.71% 로 향후에도 동일하게 상승한다고 가정하여 추정하였습니다. |
| 감가상각비 및  무형자산상각비 | 자산의 감가상각방법과 내용연수를 고려하고 회사의 재투자계획을 반영하여 향후 상각비를 추정하는 것을 원칙으로 하며, 제공자료가 없을 경우 과거 시계열 자료를 활용하여 추정하였습니다. |

* 연도별 추정 판매관리비 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| 매출관련경비 | 26,626 | 37,975 | 49,502 | 60,205 | 69,477 |
| 인건비 | 11,682 | 12,183 | 12,690 | 13,208 | 13,741 |
| 인건비성경비 | 1,756 | 1,831 | 1,907 | 1,985 | 2,065 |
| 고정성경비 | 3,169 | 3,226 | 3,284 | 3,343 | 3,403 |
| 감가상각비 | 2,991 | 3,707 | 4,595 | 5,407 | 5,526 |
| 무형자산상각비 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 |
| 기타 | 2,373 | 3,385 | 4,412 | 5,366 | 6,193 |
| **판매관리비 계** | **48,681** | **62,391** | **76,475** | **89,599** | **100,490** |
| *% Of Sales* | *78.77%* | *70.79%* | *66.56%* | *64.12%* | *62.32%* |

* + - * 1. **영업이익의 추정**
* 연도별 추정 영업이익은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| **매출액** | **61,800** | **88,139** | **114,894** | **139,735** | **161,254** |
| *Growth Rate(%)* | *59.84%* | *42.62%* | *30.36%* | *21.62%* | *15.40%* |
| **매출원가** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| *% of Sales* | *0.00%* | *0.00%* | *0.00%* | *0.00%* | *0.00%* |
| **매출총이익** | **61,800** | **88,139** | **114,894** | **139,735** | **161,254** |
| **판매관리비** | **48,681** | **62,391** | **76,475** | **89,599** | **100,490** |
| 매출관련경비 | 26,626 | 37,975 | 49,502 | 60,205 | 69,477 |
| 인건비 | 11,682 | 12,183 | 12,690 | 13,208 | 13,741 |
| 인건비성경비 | 1,756 | 1,831 | 1,907 | 1,985 | 2,065 |
| 고정성경비 | 3,169 | 3,226 | 3,284 | 3,343 | 3,403 |
| 감가상각비 | 2,991 | 3,707 | 4,595 | 5,407 | 5,526 |
| 무형자산상각비 | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 |
| 기타 | 2,373 | 3,385 | 4,412 | 5,366 | 6,193 |
| **영업이익** | **13,119** | **25,748** | **38,419** | **50,136** | **60,764** |
| *% Of Sales* | *21.23%* | *29.21%* | *33.44%* | *35.88%* | *37.68%* |

* + - 1. **FCFF(Free Cash Flow to Firm)의 추정**
* 상기 추정내역 및 회사의 투자계획 등을 기반으로 잉여현금흐름을 산출합니다.
  + - * 1. **세후순영업이익(NOPLAT)의 산정**
* NOPLAT은 발생주의상 세후순영업이익으로 감가상각비와 같이 현금유출이 없는 비용(Non-Cash Charge) 등을 가산하기 전 금액입니다.
* 세후순영업이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| 영업이익 | 13,119 | 25,748 | 38,419 | 50,136 | 60,764 |
| 법인세비용 | 2,720 | 5,486 | 8,413 | 11,119 | 13,575 |
| **세후순영업이익** | **10,399** | **20,262** | **30,006** | **39,016** | **47,190** |

* + - * 1. **자본적지출(Capital Expenditure) 및 상각비의 산정**
* 자본적지출 금액은 회사에서 제공한 투자계획을 반영하는 것을 원칙으로 하며, 제공자료가 없을 경우 과거 시계열 자료를 사용합니다. 재투자액은 회사의 과거 추세 및 공시된 향후 투자계획 등을 고려하여 산출하였으며 감가상각비는 내용연수를 고려한 회사의 과거 상각률을 고려하여 적용하였습니다.
* 자본적지출 및 상각비 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| **유형자산(계)** | **11,839** | **11,921** | **12,022** | **12,141** | **12,263** |
| 감가상각비 | 5,224 | 5,306 | 5,407 | 5,526 | 5,648 |
| **무형자산(계)** | **2,991** | **3,707** | **4,595** | **5,407** | **5,526** |
| 무형자산상각비 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 |
| **자본적지출** | **3,142** | **3,874** | **4,782** | **5,612** | **5,734** |

* + - * 1. **순운전자본변동분(Net Working Capital, NWC)의 산정**
* 순운전자본의 주요 구성요소는 매출채권, 선급비용, 재고자산, 매입채무 및 미지급비용 등 영업관련계정입니다. 영업운전자본을 매출액과의 비율인 영업운전 자본회전율을 사용하여 추정하기도 하지만, 이는 매출액보다 매출원가와 관련이 있는 재고자산이 모두 포함되는 단점이 있으므로 각각 매출채권회전율, 매입채무회전율, 재고자산회전율 등을 사용하여 추정하였습니다.
* 순운전자본변동분 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **구분** | **2024년** | **2025년** | **2026년** | **2027년** | **2028년** |
| 운전자산 | 4,636 | 6,611 | 8,618 | 10,482 | 12,096 |
| 운전부채 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 순운전자본 | 4,636 | 6,611 | 8,618 | 10,482 | 12,096 |
| **순운전자본변동분** | **-13,603** | **1,975** | **2,007** | **1,864** | **1,614** |

* + - * 1. **비영업용자산(Non-Operating Asset)의 산정**
* 회사의 영업활동과 관련 없는 금융자산 등을 비영업용자산으로 분류하고 있으며, 영업가치에 가산합니다.
* 비영업용자산의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **구분** | **금액** | **비고** |
| 단기금융상품 | 5,415 |  |
| 단기투자증권 | 2,474 |  |
| 장기금융상품 | 7,662 |  |
| 장기투자증권 | 0 |  |
| 지분법적용주식 | 1,126 |  |
| 투자부동산 | 0 |  |
| 회원권 | 0 |  |
| 기타비영업용자산 | 0 |  |
| **비영업용자산 계** | **16,677** |  |

* + - * 1. **순부채(Net Debt Value)의 산정**
* 회사의 영업활동과 관련 없는 금융부채 등에서 현금및현금등가물을 차감한 금액을 순부채로 분류하고 있으며, 영업가치에서 차감합니다.
* 이자부부채가 현금및현금성자산보다 작아서 순부채가 음수로 산정될 경우, 현금및 현금성자산을 비영업용자산의 기타비영업용자산으로 분류하고 있습니다.
* 순부채의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **구분** | **금액** | **비고** |
| 단기차입금 | 56 |  |
| 유동성장기부채 | 1,437 |  |
| 장기사채 | 0 |  |
| 장기차입금 | 0 |  |
| 금융리스부채 | 386 |  |
| 기타재무부채 | 0 |  |
| 현금및현금등가물 | 448 |  |
| **순부채 계** | **1,431** |  |

* + - 1. **베타 산정**
* 아래의 표와 같이 유사기업의 관측베타에 Hamada Model의 산식 (βL = βU × (1 + (1 - t) × 목표자본구조)을 적용하여 평가대상회사의 Unlevered Beta를 도출하였으며 최종적으로 산업평균의 차입금/시총 평균비율을 목표자본구조로 보고 βL 을 산정하였습니다.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Peer Companies** | **관측베타** | **차입금/시총(%)** | **Unlevered Beta** | **적용 Beta** |
| 자이언트스텝 | 1.27 | 5.19 | 1.22 | 1.42 |
| 위지윅스튜디오 | 1.29 | 8.58 | 1.21 | 1.41 |
| 포바이포 | 0.81 | 9.71 | 0.76 | 0.88 |
| 덱스터 | 1.20 | 5.42 | 1.15 | 1.34 |
| 시공테크 | 1.00 | 8.92 | 0.94 | 1.10 |
| 코퍼스코리아 | 1.02 | 92.36 | 0.60 | 0.70 |
| **Average** | **1.10** | **21.70** | **0.98** | **1.14** |

(Source : Bloomberg, Dataguide)

* + - 1. **할인율 산정**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **항목** | **산식** | **값** |
| **Levered Beta** | βL = βU × (1 + (1 - t) × B/S산업평균)  (Bloomberg) | 1.14 |
| **무위험이자율** | Risk Free Rate of Korea (1yr)  (Bloomberg) | 3.65% |
| **Market Risk Premium** | Market Risk premium of Korea (8yrs) | 11.40% |
| **규모 및 비상장프리미엄** | 검토 받지 않은 재무정보 및 매출규모 고려 | 2.00% |
| **자기자본비용(Ke)** | Ke = Rf + βL × MRP + 규모 및 비상장프리미엄 | 18.66% |
| **법인세율(t)** | 영업이익 수준을 고려한 한계세율 적용 | 23.10% |
| **세전타인자본비용(Kd)** | 회사의 현재 신용위험을 반영한 수익률 | 11.35% |
| **세후타인자본비용(Ki)** | Ki = Kd x (1 - t) | 8.73% |
| **가중평균자본비용(WACC)** | WACC = Ke × [S/(S+B)] + Kd × [B/(S+B)] | 16.89% |

* + - 1. **DCF모형 평가결과**

(단위: 백만원)

| **구분** | **2024-12-31** | **2025-12-31** | **2026-12-31** | **2027-12-31** | **2028-12-31** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ⅰ. 매출액 | 61,800 | 88,139 | 114,894 | 139,735 | 161,254 |
| Ⅱ. 매출원가 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ⅲ. 매출총이익 | 61,800 | 88,139 | 114,894 | 139,735 | 161,254 |
| Ⅳ. 판매 및 일반관리비 | 48,681 | 62,391 | 76,475 | 89,599 | 100,490 |
| 1. 매출관련경비 | 26,626 | 37,975 | 49,502 | 60,205 | 69,477 |
| 2. 인건비 | 11,682 | 12,183 | 12,690 | 13,208 | 13,741 |
| 3. 인건비성경비 | 1,756 | 1,831 | 1,907 | 1,985 | 2,065 |
| 4. 고정성경비 | 3,169 | 3,226 | 3,284 | 3,343 | 3,403 |
| 5. 감가상각비(IS) | 2,991 | 3,707 | 4,595 | 5,407 | 5,526 |
| 6. 무형자산상각비(IS) | 84 | 84 | 85 | 85 | 85 |
| Ⅴ. 영업이익 | 13,119 | 25,748 | 38,419 | 50,136 | 60,764 |
| Ⅵ. 법인세비용 | 2,720 | 5,486 | 8,413 | 11,119 | 13,575 |
| Ⅶ. NOPLAT (a) | 10,399 | 20,262 | 30,006 | 39,016 | 47,190 |
| Ⅷ. 조정사항 (b) | -13,536 | 2,058 | 2,109 | 1,984 | 1,737 |
| 1. 감가상각비(CF) | (3,075) | (3,791) | (4,680) | (5,492) | (5,611) |
| 2. 순운전자본의 증감 | -13,603 | 1,975 | 2,007 | 1,864 | 1,614 |
| 3. 자본적지출(CAPEX) | 3,142 | 3,874 | 4,782 | 5,612 | 5,734 |
| Ⅸ. FCFF (c=a-b) | 23,935 | 18,204 | 27,897 | 37,032 | 45,453 |
| 할인율 | 16.89% | 16.89% | 16.89% | 16.89% | 16.89% |
| 할인기간(기중현금흐름) | 0.25 | 1.00 | 2.00 | 3.00 | 4.00 |
| 현가계수 | 0.96 | 0.86 | 0.73 | 0.63 | 0.54 |
| Ⅹ. ΣPV of FCFF(d) | 95,063 |  |  |  |  |
| Ⅺ. 영구가치(e) | 160,204 |  |  |  |  |
| Ⅻ. 영업가치(f=d+e) | 255,267 |  |  |  |  |
| XIII. 비영업용자산(g) | 16,677 |  |  |  |  |
| XIV. 기업가치(h=f+g) | 271,944 |  |  |  |  |
| XV. 순부채(i) | 1,431 |  |  |  |  |
| XVI. 우선주 등(j) | 0 |  |  |  |  |
| XVII.자기자본가치(k=h-i-j) | 270,513 |  |  |  |  |
| XVIII. 유통보통발행주식수 | 11,080,671 |  |  |  |  |
| XIX. 주당 평가금액 | 24,413 |  |  |  |  |

5. 평가결론

* **평가결과 요약**
* 한국자산평가의 비시장성 지분증권 평가모형에 의해 (주)디스트릭트코리아의 비시장성 보통주 1주당 **공정한 시장가치는 주당 24,413원으로 평가**되었습니다.

(단위: 원)

|  |  |
| --- | --- |
| **평가방법** | **1주당 평가금액** |
| DCF모형 | 24,413 |

|  |  |
| --- | --- |
| **최종 평가제시금액** | **24,413** |

6. 민감도 분석

* 한국자산평가의 비시장성 지분증권 평가에 사용된 파라미터 중 시장에서 관측 불가능한 변수는 할인율과 성장률입니다.
* 평가모형의 투입변수 중 할인율과 성장률의 변동에 의한 평가모형 가격의 민감도 분석은 다음 표와 같습니다.
* **주당 민감도 결과**

(단위: 원)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **구 분** | **할인율**  **성장률** | **15.89%** | **16.89%** | **17.89%** |
| **최종가격** | **0.00%** | 24,988 | 23,458 | 22,104 |
| **0.50%** | 26,102 | **24,413** | 22,929 |
| **1.00%** | 27,376 | 25,497 | 23,858 |