

Company Brief

2023-11-13

서부T&D(006730)

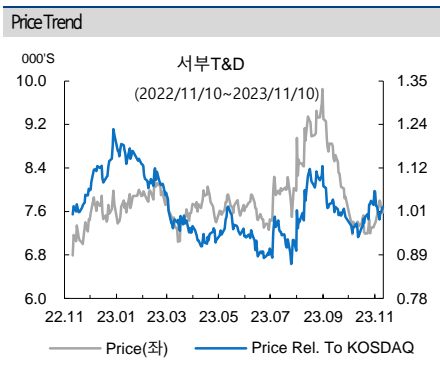
유커는 드래곤을 좋아해

NR

액면가	500 원
증가(2023/11/10)	7,580 원

Stock Indicator	
자본금	28십억원
발행주식수	6,156만주
사기율	467십억원
외국인지분율	10.5%
52주주가	6,790~9,850 원
60일평균거래량	349,510주
60일평균거래대금	3.0십억원

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	3.7	-17.0	-2.4	13.7
상대수익률	4.4	-3.6	2.4	2.2



FY	2019	2020	2021	2022
매출액(십억원)	128	85	97	135
영업이익(십억원)	14	-23	-5	19
순이익(십억원)	0	-35	40	17
EPS(원)	1	-563	654	271
BPS(원)	11,359	10,654	11,330	10,704
PER(배)	10,755.4	-	13.4	28.5
PBR(배)	0.7	0.7	0.8	0.7
ROE(%)	-	-5.3	6.2	2.5
배당수익률(%)	-	0.6	0.5	0.8
EV/EBITDA(배)	35.4	-	124.5	28.9

주: K-IFRS 별도 요약 재무제표

중국 단체관광객 증가로 호텔 객실 점유율 상승 ⇒ 내년부터 레버리지 효과 본격화 되면서 실적 개선속도가 빨라질 듯

서울드래곤시티(Seoul Dragon City) 호텔은 그랜드 머큐어 앰배서더 서울 용산(202 실), 노보텔 스위트 앰배서더 서울 용산(286 실), 노보텔 앰배서더 서울 용산(621 실), 이비스 스타일 앰배서더 서울 용산(591 실) 등 총 4 개의 아코르호텔 그룹 브랜드로 구성되어 있으며, 1,700 개 객실로 대한민국 최대 객실을 보유하고 있다.

무엇보다 지난 8 월 10 일에 중국 문화여유부에서 6 년 5 개월만에 한국행 단체관광을 허용하였다. 이에 따라 11 월부터 중국 단체관광객 입국이 본격화 될 것이다.

이러한 환경하에서 서울드래곤시티 호텔은 1,700 개 객실 등을 보유하고 있어서 단체 관광객을 분산하지 않고 최대 인원을 한번에 수용할 수 있는 장점을 가지고 있다. 이에 따라 11 월부터 날마다 100 개의 객실이, 내년부터는 날마다 150 개의 객실이 중국 단체관광객으로 채워질 것으로 예상된다.

이와 같은 중국 단체관광객 증가로 인하여 호텔 객실 점유율이 상승하면서 내년부터 레버리지 효과 본격화로 실적 개선속도가 빨라질 수 있을 것이다.

한편, 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.

무엇보다 세브릭 드래곤시티점의 경우 기존 힐튼점보다 20% 가량 면적이 늘었으며, 기존 힐튼점에 대비 룰렛은 3 대, 테이블 바카라는 2 대가 더 많다.

이와 같이 중국인 고객에 강점을 가진 GKL 의 입점 등으로 안정적인 임대료 수익이 창출될 뿐만 아니라 중국인 카지노 고객 및 단체 관광객 등으로 인한 집객효과로 서울드래곤시티 호텔 실적개선에 긍정적인 영향을 미칠 것이다.

서부트럭터미널 도시첨단물류단지 개발사업이 구체화 되면서 개발이익 상승 기대감 등으로 단계별로 자산가치 리레이팅 될 듯

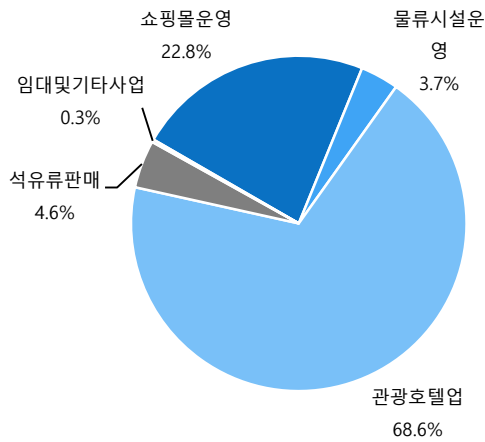
지난 8 월 서울시는 양천구 신정동 1315 일대 서부트럭터미널 도시첨단물류단지 개발사업 계획안을 승인 고시하였다. 전체 대지면적은 10 만 4244.7 ㎡(3 만 1534 평)로 동사는 이 중 대지면적 기준 9 만 2395 ㎡(2 만 7949 평)을 보유하고 있다.

이와 같은 서부트럭터미널 도시첨단물류단지 개발사업의 경우 물류단지 기능 외에도 공공임대 92 가구를 포함한 984 가구 규모의 주거시설과 업무시설, 공공기여시설, 상업·여가시설이 함께 조성된다.

이러한 서부트럭터미널 도시첨단물류단지 개발사업의 경우 양천구청의 주택건설사업계획승인 및 건축허가 등을 거쳐 오는 2025 년 상반기 중 착공해 2028 년 준공을 목표로 하고 있다.

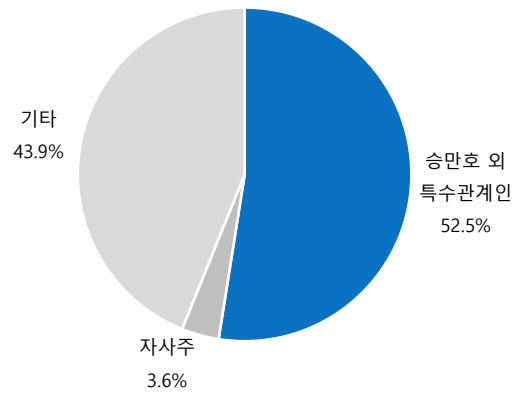
이와 같이 서부트럭터미널 도시첨단물류단지 개발사업이 구체화 되면서 개발이익 상승 기대감 등으로 단계별로 자산가치의 리레이팅이 이뤄질 것이다.

그림1. 서부 T&D 매출 구성(2023년 상반기 기준)



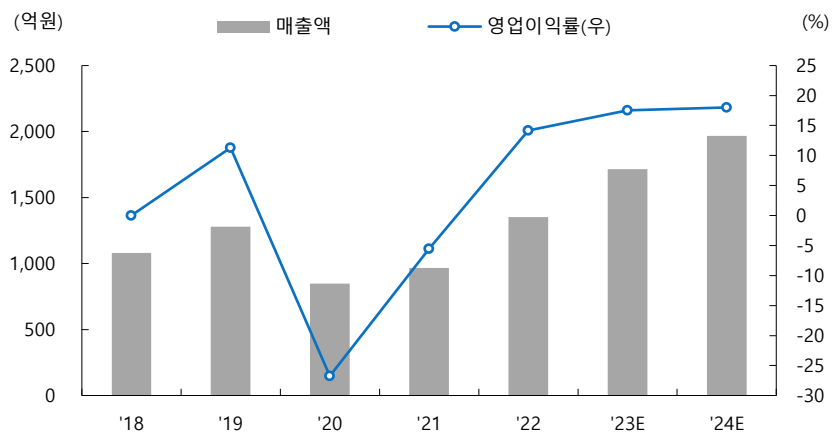
자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림2. 서부 T&D 주주 분포(2023년 6월 30일 기준)



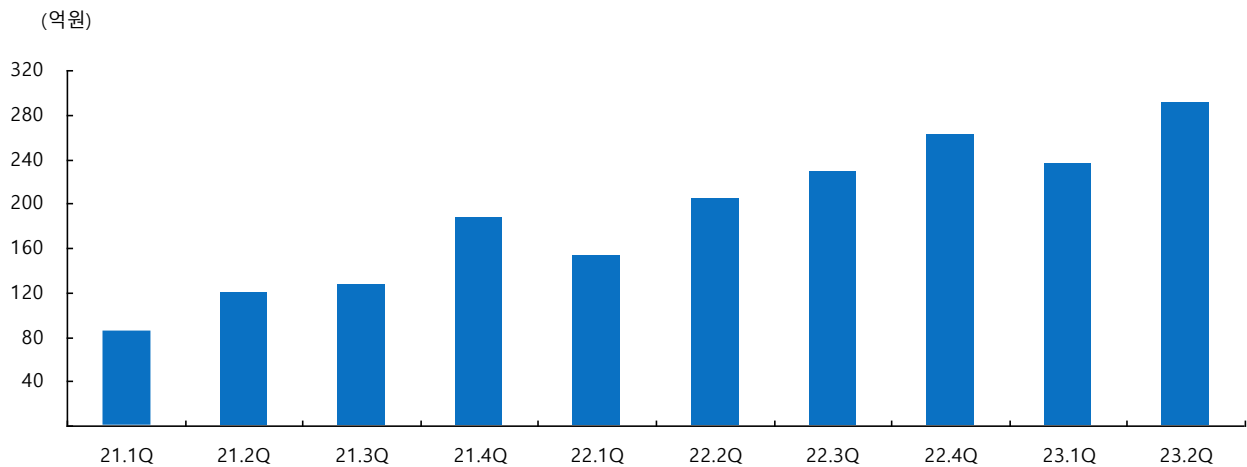
자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림3. 서부 T&D 실적 추이



자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림4. 서울드래곤시티 호텔 분기별 매출액 추이



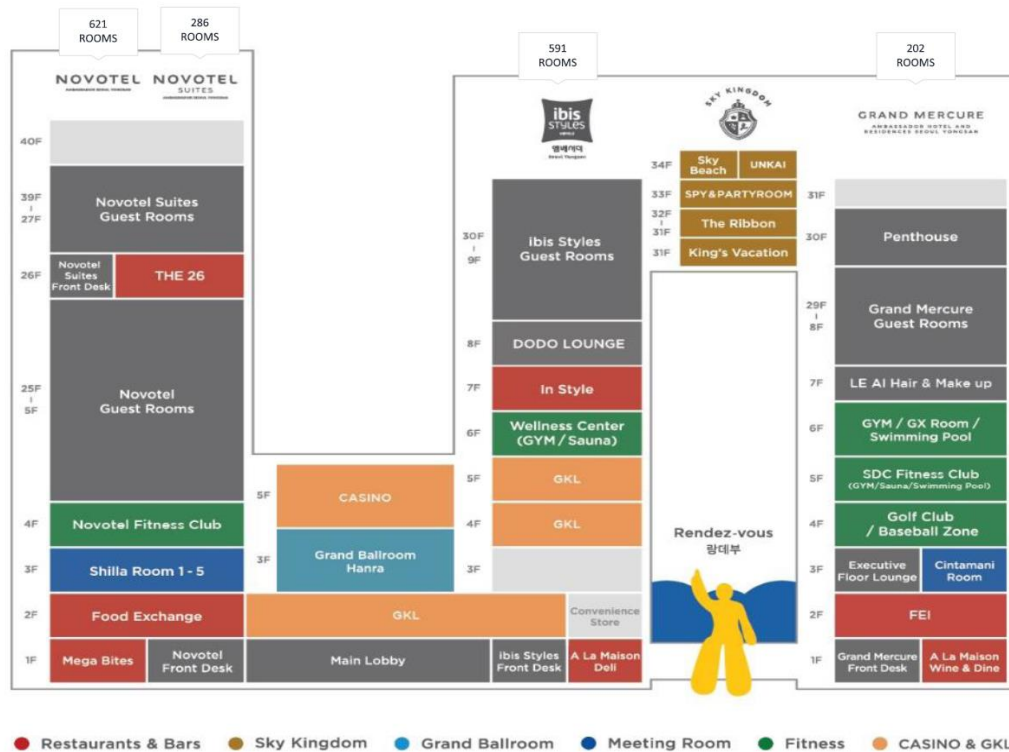
자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림5. 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
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/피트니스 스클럽/레스토랑 등	물류창고/복합쇼핑몰/ 문화집회/오피스텔/아파트 등
Grand Open	2012년 10월	2017년 11월	2028년 6월 예정
토지 장부가 (‘22년말 기준)	리츠공정가액 193,749백만원	유형자산 301,769백만원	투자부동산 419,940백만원 유형자산 17,791백만원

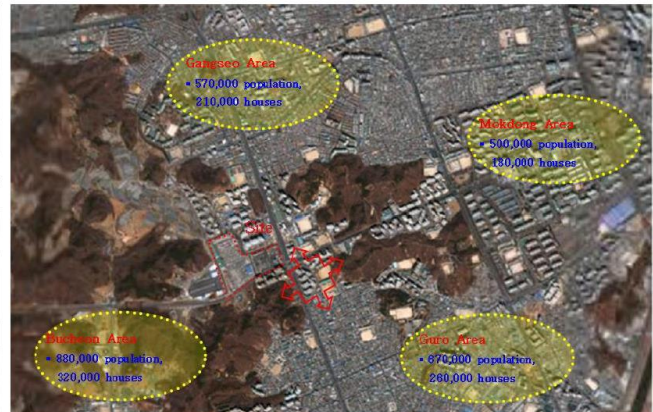
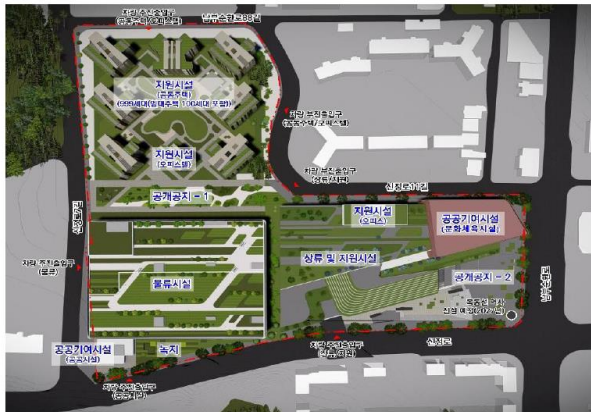
자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림6. 서울드래곤시티 호텔



자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림7. 서부 T&D 신정동 사이트



소재지	서울시 양천구 신정동 1315
전체대지면적	104,244.7㎡ (31,534평)
현재용도	상업지구(도시계획시설)자동차정류장 / 화물터미널
계획연면적	약 789,873㎡ (238,936평)
추진계획	<ul style="list-style-type: none"> • 16년 6월 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지선정 • 21년 12월 물류단지계획(안) 승인 신청(서울시) • 23년 09월 물류단지계획(안) 승인 (서울시) • 25년 도시첨단물류단지 착공예정
시설 계획	물류창고/쇼핑몰/오피스텔/아파트

- 서울 시내 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.

자료: 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

그림8. 서부트럭터미널 도시침단물류단지 조감도



자료: 서울시, 하이투자증권 리서치본부

K-IFRS 별도 요약 재무제표

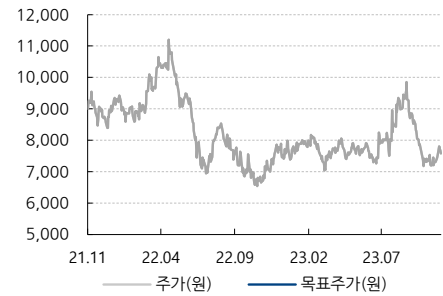
재무상태표					포괄손익계산서				
(십억원)	2019	2020	2021	2022	(십억원, %)	2019	2020	2021	2022
유동자산	112	157	167	102	매출액	128	84	97	135
현금 및 현금성자산	11	9	17	20	증가율(%)	18.3	-34.3	7.2	43.1
단기금융자산	92	141	143	66	매출원가	89	71	67	82
매출채권	7	4	6	8	매출총이익	39	13	30	53
재고자산	1	0	1	1	판매비와관리비	24	36	36	34
비유동자산	1,699	1,661	1,582	1,633	연구개발비	-	-	-	-
유형자산	881	855	719	696	기타영업수익	-	-	-	-
무형자산	1	1	1	0	기타영업비용	-	-	-	-
자산총계	1,811	1,818	1,750	1,735	영업이익	14	-24	-5	19
유동부채	643	335	318	608	증가율(%)	흑전	적전	적지	흑전
매입채무	3	1	2	4	영업이익률(%)	11.3	-26.8	-5.5	14.2
단기차입금	109	109	124	94	이자수익	2	1	2	4
유동성장기부채	427	86	68	388	이자비용	30	31	30	31
비유동부채	496	836	797	480	지분법이익(손실)	-	-	-	-
사채	-	-	-	-	기타영업외손익	1	1	0	1
장기차입금	252	481	400	100	세전계속사업이익	22	-36	36	31
부채총계	1,139	1,171	1,115	1,088	법인세비용	22	-1	-3	5
자배주주지분	672	626	667	680	세전계속이익률(%)	17.0	-42.7	37.4	22.5
자본금	28	29	30	30	당기순이익	0	-35	39	25
자본잉여금	112	112	112	112	순이익률(%)				
이익잉여금	430	407	414	425	자배주주귀속 순이익	0	-35	41	17
기타자본항목	110	110	90	90	기타포괄이익	28	-4	-20	0
비자배주주지분	0	4	134	137	총포괄이익	28	-39	40	25
자본총계	672	648	635	647	자배주주귀속총포괄이익	28	-39	41	17

현금흐름표					주요투자지표				
(십억원)	2019	2020	2021	2022		2019	2020	2021	2022
영업활동 현금흐름	38	25	3	30	주당지표(원)				
당기순이익	0	-35	39	25	EPS	1	-563	654	271
유형자산감가상각비	19	19	16	22	BPS	11,359	10,654	11,330	10,704
무형자산상각비	0	0	0	0	CFPS	319	-255	930	540
지분법관련손실(이익)	-	-	-	-	DPS	0	48	49	60
투자활동 현금흐름	-32	16	138	30	Valuation(배)				
유형자산의 처분(취득)	54	3	5	7	PER	10,755.4	-	13.4	28.5
무형자산의 처분(취득)	0	0	0	0	PBR	0.7	0.7	0.8	0.7
금융상품의 증감	-	-	-	-	PCR	26.3	-	9.6	14.3
재무활동 현금흐름	-8	-43	-134	-56	EV/EBITDA	35.4	-	124.5	28.9
단기금융부채의증감	30	417	-	40	Key Financial Ratio(%)				
장기금융부채의증감	24	-11	-97	22	ROE	-	-5.3	6.2	2.5
자본의증감	-4	-4	0	0	EBITDA 이익률	26.3	-4.0	11	25.8
배당금지급	-	-	-3	-3	부채비율	169.4	214.0	156.9	168.3
현금및현금성자산의증감	-2	-2	7	4	순부채비율	102.0	117.2	80.6	76.5
기초현금및현금성자산	14	11	9	17	매출채권회전율(x)	19.2	24.2	19.4	18.5
기말현금및현금성자산	11	9	17	20	재고자산회전율(x)	210.4	240.6	179.6	168.9

자료 : 서부 T&D, 하이투자증권 리서치본부

서부 T&D 투자이전 및 목표주가 변동추이

일자	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균주가대비	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 기관투자가 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.

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.

[투자의견]

종목추천 투자등급	산업추천 투자등급
종목투자의견은 향후 12개월간 추천일 증가대비 해당종목의 예상 목표수익률을 의미함.	시기총액기준 산업별 시장비중대비 보유비중의 변화를 추천하는 것임
· Buy(매 수): 추천일 증가대비 +15%이상	· Overweight(비중확대)
· Hold(보유): 추천일 증가대비 -15% ~ 15% 내외 등락	· Neutral (중립)
· Sell(매도): 추천일 증가대비 -15%이상	· Underweight (비중축소)

[투자등급 비율 2023-09-30 기준]

매수	중립(보유)	매도
94.6%	5.4%	-