

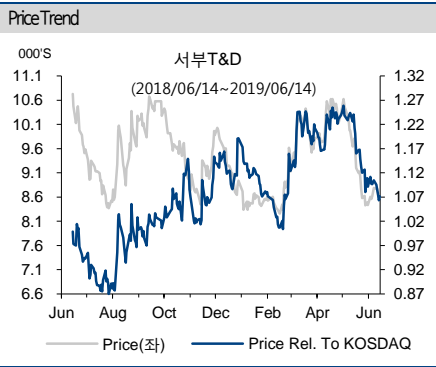
서부 T&D (006730)

NR

액면가	500 원
종가(2019/06/14)	8,610 원

Stock Indicator	
자본금	27.7십억원
발행주식수	5,544만주
시가총액	477십억원
외국인비율	14.5%
52 주주가	8,280~10,750원
60 일평균거래량	171,784주
60 일평균거래대금	1.7십억원

주요이익률(%)	1M	3M	6M	12M
영업이익률	-12.1	-14.3	3.8	-10.4
상당이익률	-13.8	-9.9	-4.6	6.1



FY	2016	2017	2018	2019E
매출액(십억원)	47	58	108	135
영업이익(십억원)	11	-9	0	19
순이익(십억원)	3	-8	-10	-9
EPS(원)	82	-	-	-
BPS(원)	-	-	-	-
PER(배)	224.6	-	-	-
PBR(배)	1.3	1.0	0.8	0.7
ROE(%)	-	-	-	-
배당수익률(%)	-	-	-	-
EV/EBITDA(배)	-	-	-	-

주K-IFRS 연결 요약 재무제표

[지주/Mid-Small Cap]
이상헌 (2122-9198) value3@hi-ib.com
이승웅 (2122-9212) swlee@hi-ib.com

호캥스는 드래곤시티로 가자

관광호텔업, 쇼핑몰운영, 물류시설운영 등의 사업을 영위

동사는 공용 화물자동차정류장등을 사업목적으로 지난 1979 년에 설립되었으며, 현재는 관광호텔업, 쇼핑몰운영, 물류시설운영, 석유류판매 및 부동산임대 등의 사업을 영위하고 있다.

지난해 기준 부문별 매출비중을 살펴보면, 관광호텔업 51.5%, 쇼핑몰운영 32.5%, 석유류판매 9.6%, 물류시설운영 6.1%, 임대 및 기타 0.3% 등이다.

한편, 주주는 승만호 외 특수관계인 27.1%를 비롯하여, 엠와이에이치 19.9%, 오진상사 5.9%, 오진개발 2.3%, 자사주 1.6%, 기타 43.2% 등으로 분포되어 있다.

호캥스로 객실 점유율 상승 중

서울드래곤시티(Seoul Dragon City) 호텔은 그랜드 머큐어 엠베서더 서울 용산, 노보텔 스위트 엠베서더 서울 용산, 노보텔 엠베서더 서울 용산, 이비스 스타일 엠베서더 서울 용산 등 총 4 개의 아코르호텔 그룹 브랜드로 구성되어 있으며, 1,700 개 실로 대한민국 최대 객실을 보유하고 있다. 또한 약 4,900 명까지 수용 가능한 컨벤션 시설을 갖추고 있다.

진정한 휴가는 여행이 아니라 휴식이라고 생각하는 사람들이 늘어나면서 휴가를 호텔에서 보내는 사람이 늘어나고 있다. 이러한 호캥스 등으로 인하여 서울드래곤시티의 객실 점유율이 1 분기 40% 중반에서 2 분기에는 50% 중반으로 상승하고 있을 뿐만 아니라, 주말에는 80% 이상의 객실 점유율을 확보하고 있다.

무엇보다 올해 이러한 객실 점유율 상승으로 관광호텔업부문 영업적자가 상당부분 축소될 것으로 예상된다.

신정동 사이트 자산가치 부각될 듯

신정동 사이트의 경우 투자부동산으로 약 3,500 억원 가치로 반영되어 있다. 향후 도시첨단물류복합단지로 개발 예정으로 사이트 규모 및 위치 측면에서 서울 서남권 핵심 상업 및 물류시설의 거점 역할로 부각 될 수 있을 것이다. 이에 따라 동사의 자산가치 상승이 예상된다.

한편, 인천 스퀘어원의 경우 인천 e 음카드 효과를 기대하고 있다. 인천 e 음카드란 일종의 지역 전자상품권으로, 이 카드를 사용하면 결제액의 6~10%를 현금처럼 쓸 수 있는 캐시백(포인트)으로 돌려준다. 스퀘어원에 입점한 소상공인 매장에서는 혜택을 받을 수 있기 때문에 매출증가에 기여할 것으로 예상된다.

PBR 0.7 배로 매력적인 밸류에이션 수준으로 동사 주가 바닥 탈피할 듯

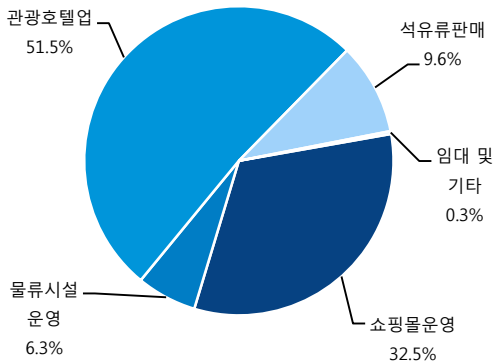
현재 동사는 주가는 올해 예상 실적 기준 PBR 0.7 배로 매력적인 밸류에이션 수준이다. 호텔 객실 점유율 상승 및 신정동 자산가치 상승 등을 고려할 때 동사 주가의 바닥을 탈피할 수 있을 것으로 기대된다.

표42. 서부 T&D 실적 추이 및 전망

FY	매출액(억원)	영업이익(억원)	세전이익(억원)	지배주주이익(억원)	EPS(원)	PER(배)	PBR(배)
2015	550	121	-113	-132	-	-	1.9
2016	467	110	18	28	82	224.6	1.3
2017	575	-91	-49	-85	-	-	1.0
2018	1,081	0	-65	-104	-	-	0.8
2019E	1,350	185	-87	-87	-	-	0.7

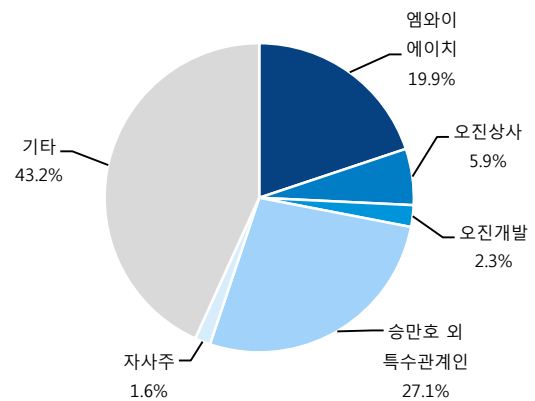
자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림145. 서부 T&D 매출 구성(2018년 기준)



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림146. 서부 T&D 주주 구성(2019년 5월 27일 기준)



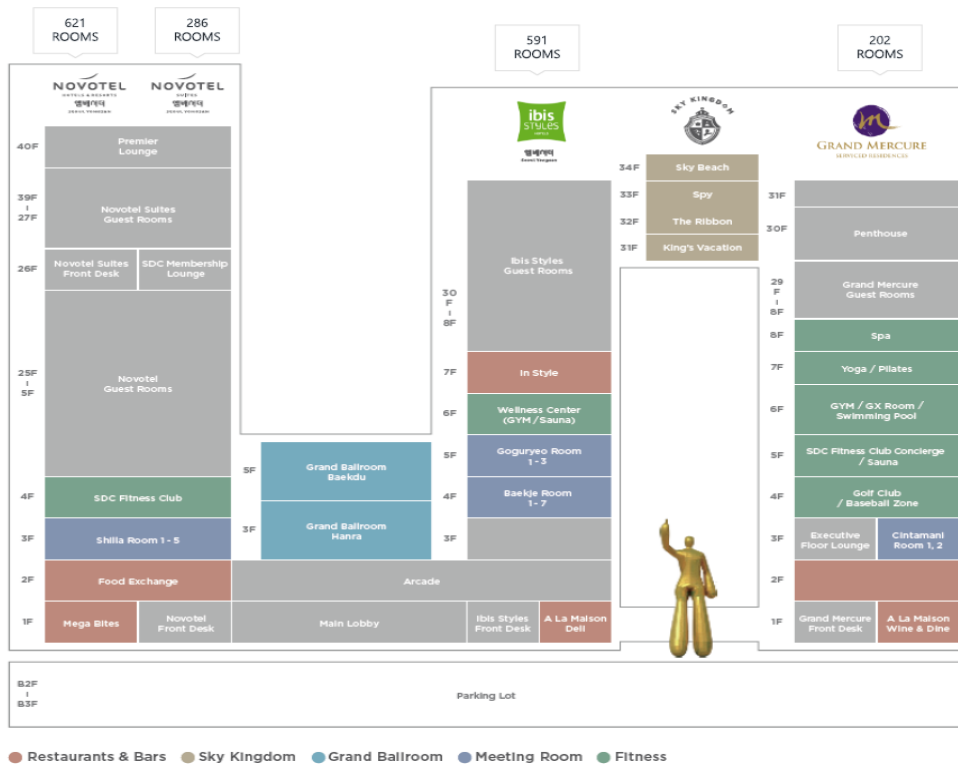
자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림147. 보유 부동산 현황

사업명	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	48,905㎡ (14,794평)	15,163㎡(4,587평)	92,395㎡(27,949평)
연면적	169,074㎡ (51,144평)	184,611㎡ (55,844평)	830,000㎡ (250,000평) 예정
주용도	쇼핑몰/영화관/대형마트	호텔 1,700객실/컨벤션/피트니스 클럽/레스토랑 등	물류창고/복합쇼핑몰/문화집회/오피스텔/아파트 등
Grand Open	2012년 10월	2017년 11월	2024년 7월 예정
토지 장부가	투자부동산 168,560,000,000	유형자산 360,023,150,000원	투자부동산 349,982,670,000 유형자산 16,903,521,000

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림148. 서울드래곤시티 호텔



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림149. 신정동 SITE



소재지	서울시 양천구 신정동 1315
대지면적	104,244.7㎡ (31,534평)
현재용도	상업지구(도시계획시설)자동차정류장 / 화물터미널
계획연면적	약 830,000㎡ (250,000평)
추진계획	<ul style="list-style-type: none"> •16년 6월 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지지정 •18년 11월 인허가 양천구청 접수 •19년 6월 서울시청 접수 •21년 1월 공사 착공예정 •24년 7월 공사 준공예정
시설 계획	물류창고/문화집회/쇼핑몰/오피스텔/아파트

- 서울시내 미개발중인 상업용지 중 최대규모
- 서울 서부권과 부천권을 연결하는 임지로 260만명 이상의 배후단지 확보
- 서울과 경인지역을 통과하는 물류 / 상업시설의 거점 지역
- 향후 서울시내의 반일택배 시대를 선도하는 최첨단 물류단지
- 하남시 소재 스타필드에 맞먹는 규모의 상업시설
- 신설되는 목동선으로 역세권 편입

자료: 서부 T&D, 하이투자증권

그림150. 인천 SITE

4F Cinema & Entertainment Floor

- CGV / 공연장
- 게임센터
- 계절밥상, 서가엔극, 명동할머니 국수등



3F Dynamic & Amusement Floor

- 어바웃하우스, 원더플레이스, 파스쿠찌
- VIPS, 스시로, 캘리포니아피자키친
- 키즈테마파크, 아트박스등



2F Fashion & Sports Floor

- 유니클로, ABC마트, 나이키, 아디다스
- 빈폴아웃도어, 뉴발란스, 뉴에라, 슈펜
- SOUP, LAP, 디스커버리등

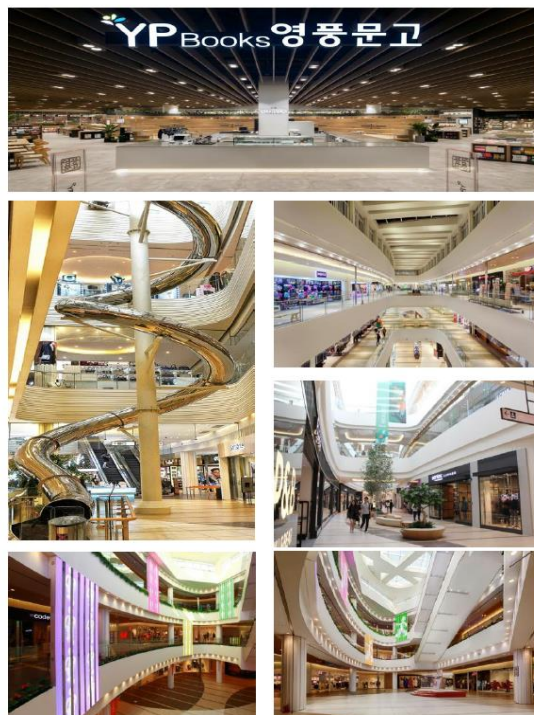
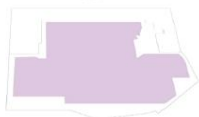


1F Global SPA & Contemporary Floor

- ZARA, H&M, 에잇세컨즈, 미쏘
- 무인양품, 게스, 샘소나이트
- 커스텀멜로우, 영풍문고등



B1 GMS/Home Plus



자료: 서부 T&D, 하이투자증권

서부 T&D
최근 2년간 투자이견 변동 내역 및 목표주가 추이

일자	투자이견	목표주가 (원)	목표주가 대상시점	과리율	
				평균 주가대비	최고(최저) 주가대비

2019-06-18 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 기재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

(작성자 : 이상현, 이승웅)

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 3 등급) 종목투자이견은 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 2019-03-31 기준

구분	매수	중립(보유)	매도
투자이견 비율(%)	88.4%	11.6%	-