Seobu T&D



COMPANY INTRODUCTION

서부T&D 회사소개

Sep. 2026

TABLE OF CONTENTS

목차

01	회사개요	03
02	비즈니스 모델	04
03	인천 SITE — SQUARE 1	07
04	용산 SITE — 서울드래곤시티	09
05	용산 SITE — 나진상가 12·13동	16
06	신정동 SITE	17

COMPANY OVERVIEW

회사개요

01

회사명	대표자	설립일	자본금
주식회사 서부T&D	승만호	1979년 7월	337억원

KOSDAQ 상장기업 · 시가총액 상위기업 ('26년 10월 말 약 7,190억원)

사업분야 부동산개발 · 복합쇼핑몰/호텔 임대·유통 · 주차 · 유류판매

HISTORY

물류터미널에서 복합 부동산 플랫폼으로

1979 – 2008

기반 조성기

- 서부트럭터미널 설립 ('79)
- KOSDAQ 등록 ('95)
- 용산 관광버스터미널 합병 ('08)

2010 – 2017

개발 본격화

- 서부티앤디 사명 변경 ('10)
- 인천 SQUARE 1 오픈 ('12)
- 서울드래곤시티 오픈 ('17)

2020 – 2021

리츠 상장 & 금융화

- 신한서부티엔디리츠로 자산 매각 (인천 스퀘어원 및 그랜드머큐어)
- 신한서부티엔디리츠 유가증권시장 상장 ('21.12)

2023 – 2026

신성장 동력 확보

- GKL 카지노 Open ('23)
- 물류단지계획(안) 승인 ('23.08)
- 나진상가 착공 ('26.10)
- 물류단지 건축허가 승인('26.10)

■ **요약 별도대차대조표**

(단위: 억원)

항목	2024년	2025년	2026년 3분기
자산	20,966	21,919	22,178
부채	11,623	11,849	12,095
자본	9,343	10,070	10,083

■ **요약 별도손익계산서**

(단위: 억원)

항목	2024년	2025년	2026년 3분기
매출액	1,703	1,800	1,392
영업이익	353	382	223
세전이익	402	1,043	303

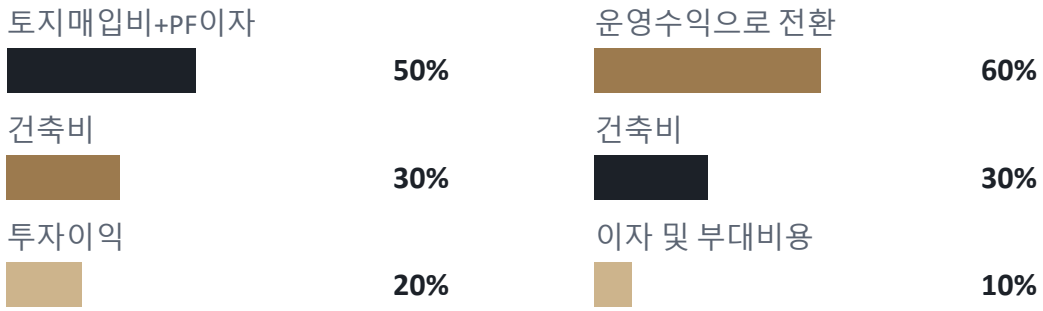
비즈니스 모델

보유부지의 부가가치 극대화를 위한 적극적 개발

From Low Efficient to High Efficient

기존		향후
도시계획시설의 한계	→	**도시계획 변경 및 해제**
보유자산 가치 미활용	→	**용도에 맞는 적극 개발**
저수익구조 단순 임대	→	**첨단 시설로 고수익**

Low Risk and High Profit



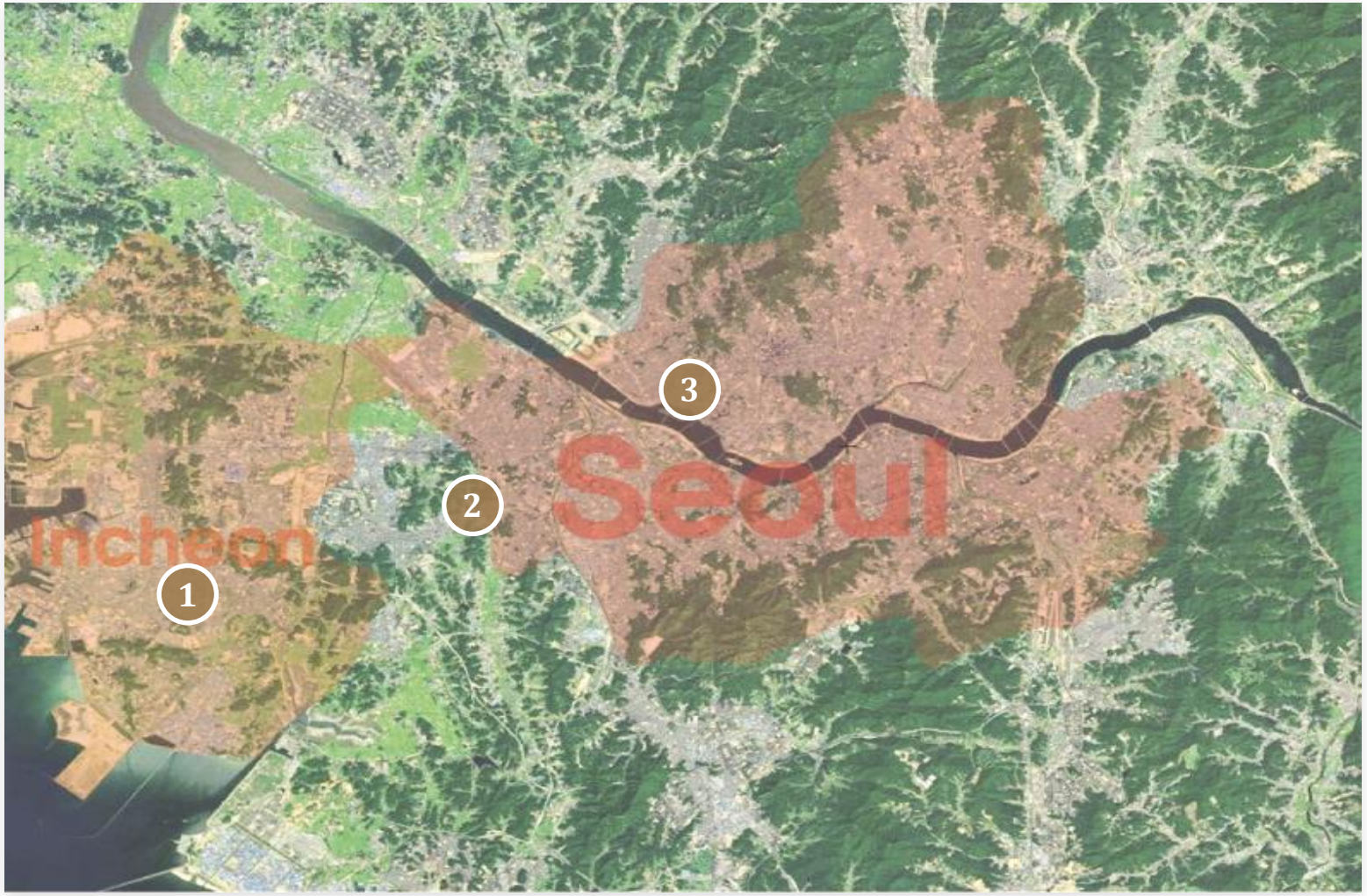
단기적 목표: 국내 도입기인 신유통사업에의 Soft Landing · 중장기적 목표: 전문 사업자산운영 및 개발회사로 Turn around

사업 변천사

	~ 2009	~ 2012	~ 2017	2026 ~
인천	 주차/유류사업	 복합쇼핑몰사업	 복합쇼핑몰사업	 복합쇼핑몰사업
용산	 임대/유류사업	 임대/유류사업	 호텔 컴플렉스 사업	 호텔 컴플렉스 사업
	 구 나진상가(개발 전)	 구 나진상가(개발 전)	 구 나진상가(개발 전)	 하이엔드 오피스텔 및 오피스
신정동	 주차/물류/유류사업	 주차/물류/유류사업	 주차/물류/유류사업	 도시첨단물류 복합단지
	개발준비기 저수익구조	신유통사업 복합쇼핑몰운영	사업안정화 본격적 캐쉬플로어	자사부지개발완료 신사업 발굴

저수익 부동산 *고수익 부동산*

사이트 현황


Incheon
Seoul
1
2
3


1
인천 연수 Site
복합쇼핑몰 · SQUARE 1


2
서울 신정 Site
도시첨단물류단지


3
서울 용산 Site
서울드래곤시티 호텔

인천 SITE — SQUARE 1

대한민국 최대 규모의 단일 쇼핑센터



70만	27만	24만	12만
배후 인구	연수신도시	송도국제도시	논현신도시

소재지
인천시 연수구 동춘동 926

대지면적
48,905㎡ (14,794평)

연면적
169,074㎡ (51,144평)

건축규모
지하 3층 / 지상 5층

용도
판매·문화집회·운동시설

Grand Open
2012년 10월

토지 장부가 ('25년말 기준)
리츠공정가액 216,850백만원

층별 구성

5F — Parking & Party Hall
주차장 · 더파티원(돌잔치·칠순잔치 전문 매장) 등

4F — Cinema & Entertainment
CGV · 스타벅스 · 기업은행 · 서가앤쿡 외 F&B, 게임센터

3F — Dynamic & Amusement
올리브영 · 이랜드키즈 · 사보텐 외 F&B, 병원/약국

2F — Fashion & Sports
유니클로 · NIKE · 아디다스 · 뉴발란스 등

1F — Global SPA & Contemporary
ZARA · H&M · 에잇세컨즈 · 영풍문고 · 무인양품 등

B1 — Renewal
홈플러스에서 다른 공간으로 준비



스퀘어원 연도별 손익

(단위: 억원, 개)

항목	2023년	2024년	2025년	2026년 3분기
매출액	293	296	300	231
영업이익	168	173	171	131
업체수	195	196	196	199

보유부동산 현황 — 개발예정부지



SQUARE 1 PLUS

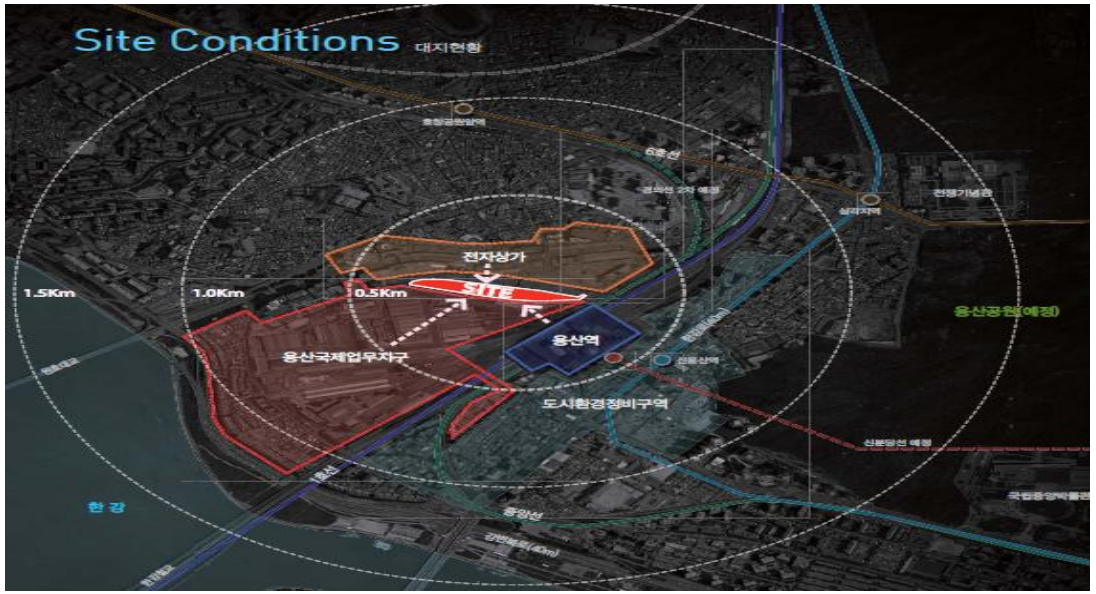
소재지	인천시 연수구 동춘동 926-8외 3필지
대지면적	19,365.30㎡ (5,858평)
연면적	- (계획 수립 예정)
주 용도	데이터센터, 노유자시설 등 검토 예정
토지 취득월	2019년 11월
토지 장부가 ('25년말)	투자부동산 24,305백만원 / 유형자산 38,273백만원

YONGSAN SITE

용산 SITE

국내 최대 규모 HOTEL COMPLEX





소재지

서울특별시 용산구 청파로20길 95

대지면적

15,163㎡ (상업지구<도시계획시설>)

연면적

184,611㎡ (55,844평)

객실 수

총 1,700객실 (4개 브랜드)

토지 장부가 ('25년말 기준)

유형자산 389,274백만원
투자부동산 59,574백만원

- Global Brand Hotel로서 국내 최대 규모의 객실 및 연회시설 보유
- 교통·업무·상업의 중심지로 다양한 교통수단 접근 용이, 용산역 3번 출구 연결
- 전 객실 한강 또는 북한산 조망 — 서울 최고 수준의 객실 조망권
- 럭셔리부터 이코노미까지 다양한 고객 Needs 충족
- 2023년 1월 GKL 카지노 개장

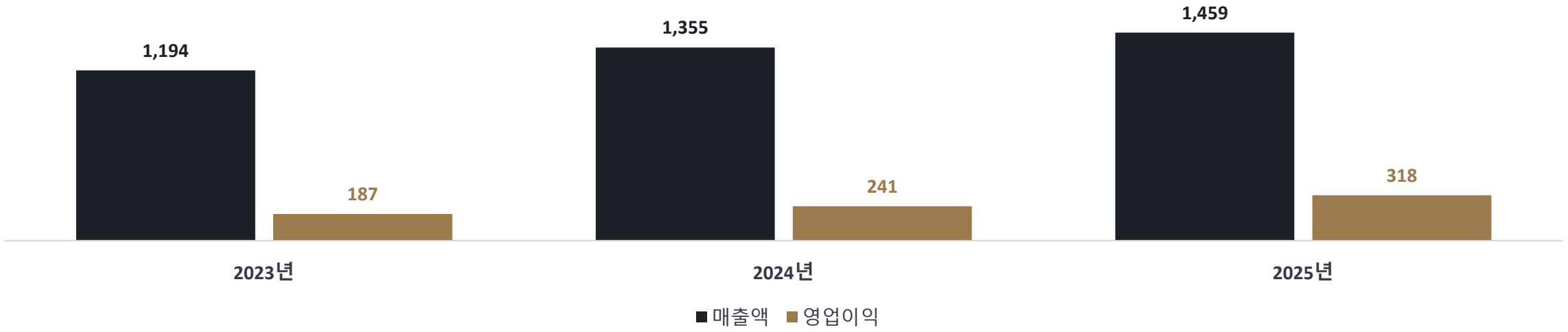
분기별 매출 실적

코로나 이후 안정적 회복과 수익성 개선이 뚜렷한 서울드래곤시티 실적

2023년 **1,194억원** → 2025년 **1,459억원** (연평균 매출 성장), 영업이익률 **15.7% → 21.8%**로 개선

서울드래곤시티 연도별 매출액 · 영업이익

(단위: 억원)

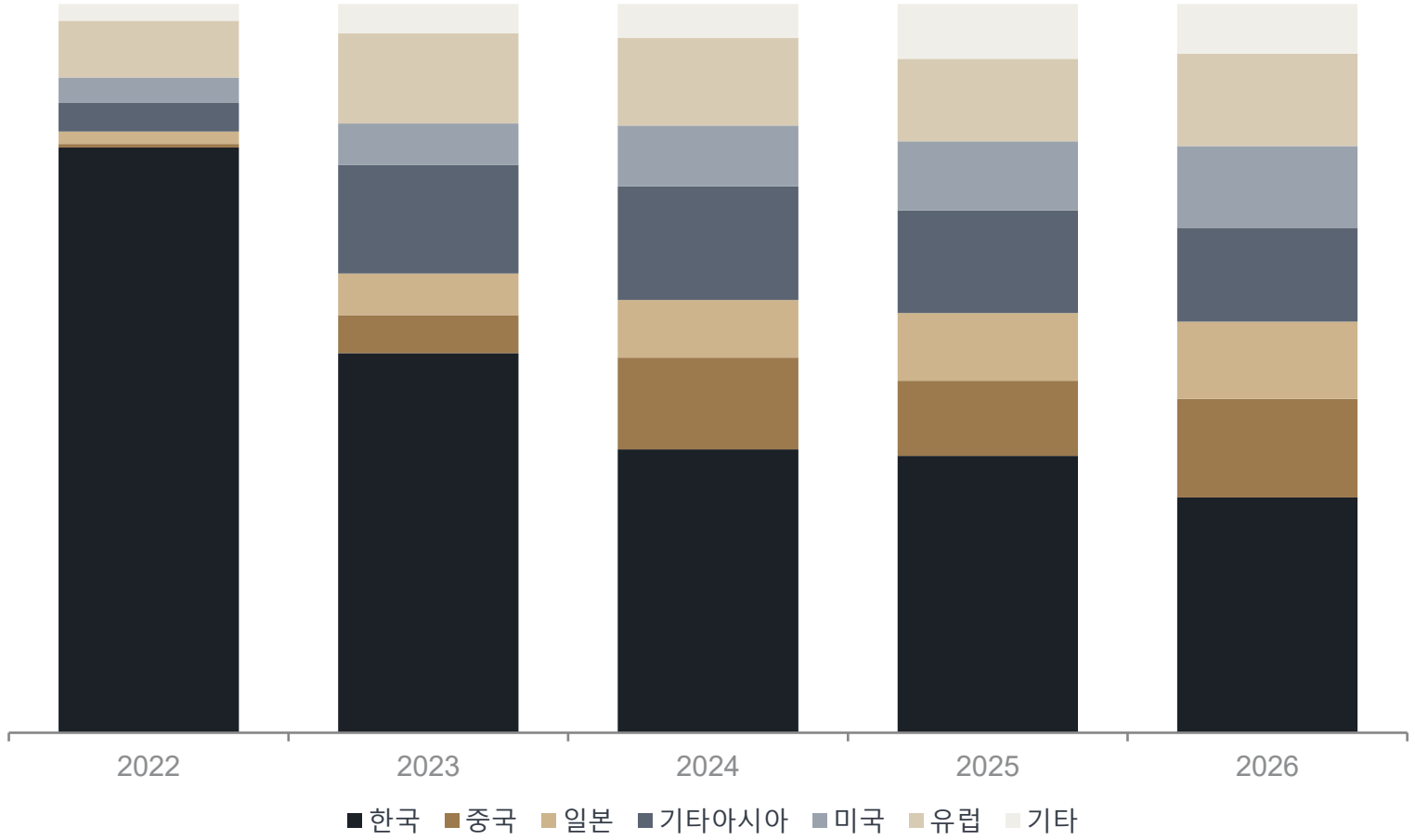


서울드래곤시티 2023~2026 분기별 매출액 · 영업이익

(단위: 억원)

항목	23년	24년 1Q	24년 2Q	24년 3Q	24년 4Q	25년 1Q	25년 2Q	25년 3Q	25년 4Q	26년 1Q	26년 2Q	26년 3Q
매출액	1,194	287	336	340	392	298	363	378	420	314	414	430
영업이익	187	34	53	64	90	32	67	91	128	60	119	136

국가별 예약 비중



한국인 비중

80.3% → 32.3%

2022년 대비 2026년, 내국인 의존도 큰 폭 축소

외국인 비중

19.7% → 67.7%

중국·일본·미국·유럽 전 권역에서 고르게 증가

* 기타아시아: 한·중·일 제외 싱가포르, 대만, 베트남 등
* 2026년은 1~3분기 누적 기준
* '25년 3분기부터 기타 항목에는 국적 미확인 투숙객 포함

용산 SITE · 서울드래곤시티

GRAND MERCURE
AMBASSADOR HOTEL AND RESIDENCES SEOUL YONGSAN

HIGH-END HOTEL WITH AUTHENTIC KOREAN ATMOSPHERE

한국 고유의 숨결을 느낄 수 있는 하이엔드 호텔

NOVOTEL SUITES 앰배서더 SEOUL YONGSAN

MODERN UPSCALE LIFESTYLE HOTEL

모던 업스케일 라이프스타일 호텔

NOVOTEL HOTELS & RESORTS 앰배서더 SEOUL YONGSAN

MODERN & EASY CITY HOTEL

모던 앤 이지 시티 호텔

ibis STYLES HOTELS 앰배서더 Seoul Yongsan

HAPPY MOOD URBAN HOTEL

해피무드 어반 호텔

STRUCTURE

타워 1 (31층)	그랜드 머큐어 · 202실
타워 2 (34층)	이비스 스타일 · 591실
타워 3 (40층)	노보텔 621실(1~25F) · 노보텔 스위트 286실(27~40F)
스카이 킹덤 (31~34층)	타워1·2 상단을 잇는 엔터테인먼트 시설

F&B / CONVENTION

7개	1+7개	6개
레스토랑 & 바	그랜드볼룸 · 미팅룸	스카이킹덤 연회·식음

ACCESS

용산역 3번 출구 (1호선)	0.3km · 도보 3분
신용산역 5번 출구 (4호선)	0.7km · 도보 10분
서울역	3.3km
김포국제공항	22km
인천국제공항	57km

NEARBY

이태원 3km · 남대문시장 4km · 여의도 4.6km ·
명동 5km · 홍대 6.2km · 동대문 7.4km · 강남 10km

04

RESTAURANTS & BARS

Imagine All, Discover More

트렌디한 캐주얼 다이닝부터 인터내셔널 프리미엄 뷔페까지, 다양한 파인 다이닝 공간



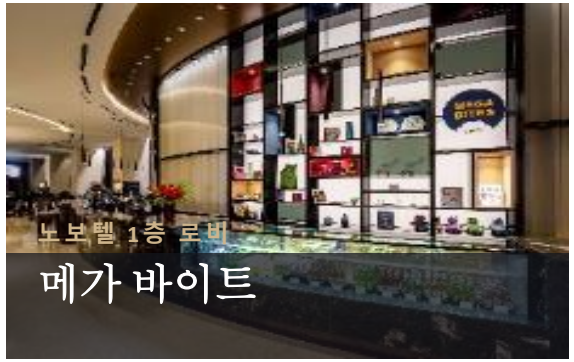
정통 중식에 현대적 감각을 더한 컨템포러리 차이니즈



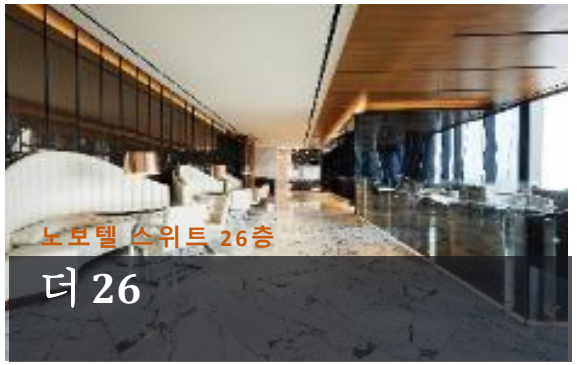
세계 각국 푸드마켓을 재해석한 프리미엄 뷔페



유럽 정통 도자기 브랜드와 함께하는 페이스트리 카페



햄버거·샌드위치 등 캐주얼 로비 라운지 & 바



동서양을 아우르는 다이닝 룸 & 라운지 바



합리적 가격의 한식·아시안, 키즈룸·야외테라스



소믈리에 셀렉션 와인의 모던 프렌치 비스트로

04

GRAND BALLROOM & MEETING ROOMS

Imagine All, Discover More

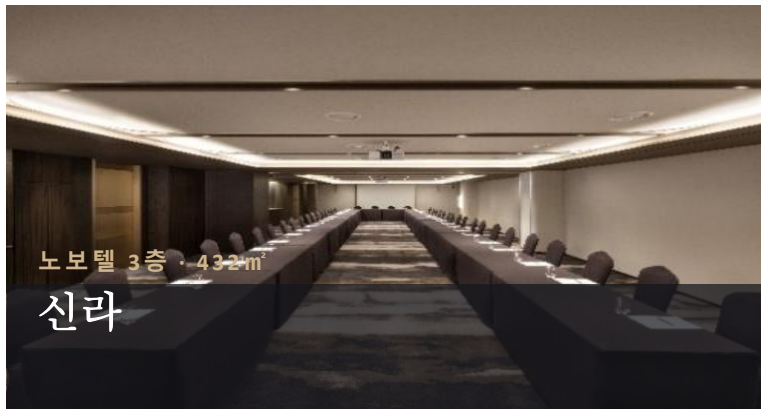
웨딩·전시·컨퍼런스까지, 최신 시청각 설비를 갖춘 프리미엄 이벤트 공간



세미나 720명 · 연회 600명, 초대형 LED 미디어월



최대 280명, 돔쉐입 인테리어와 도심 전경



최대 200명, 첨단 시청각 · 초고속 인터넷



최대 15명, 고급스러운 소규모 미팅룸



최대 26명, 파노라믹 창의 서울 도심뷰

SKY KINGDOM

Imagine All, Discover More

두 개의 고층 타워를 잇는, 서울 스카이라인을 품은 프리미엄 이벤트 & 다이닝 공간



탁 트인 전망의 연회장 · 웨딩에 최적화



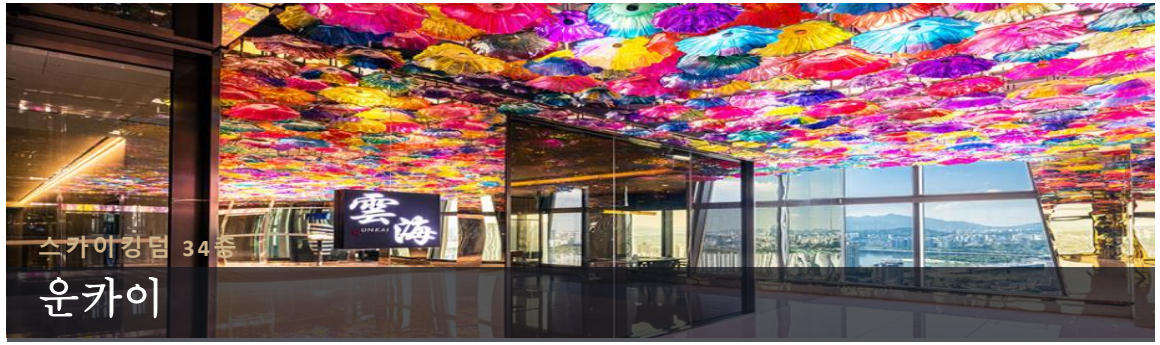
세미나 99명 · 연회 100명, 파티션 통합운영



세미나 432명 · 연회 420명, 듀얼 LED 미디어월



카바나 시설을 갖춘 유니크한 루프탑 다이닝



장인 정신을 담은 정통 일식 다이닝

나진상가 12·13동



나진상가 12,13동 부지

소재지
서울시 용산구 한강로3가 2-8 외 3필지

소유면적
6,026.60㎡ (1,823평)

연면적
73,161.33㎡ (22,131.30평) 예정

주 용도
하이엔드 오피스텔/오피스, 판매시설, 운동시설

추진 일정
2026.5 건축허가 → 2026.10 착공 → 2030 완공예정

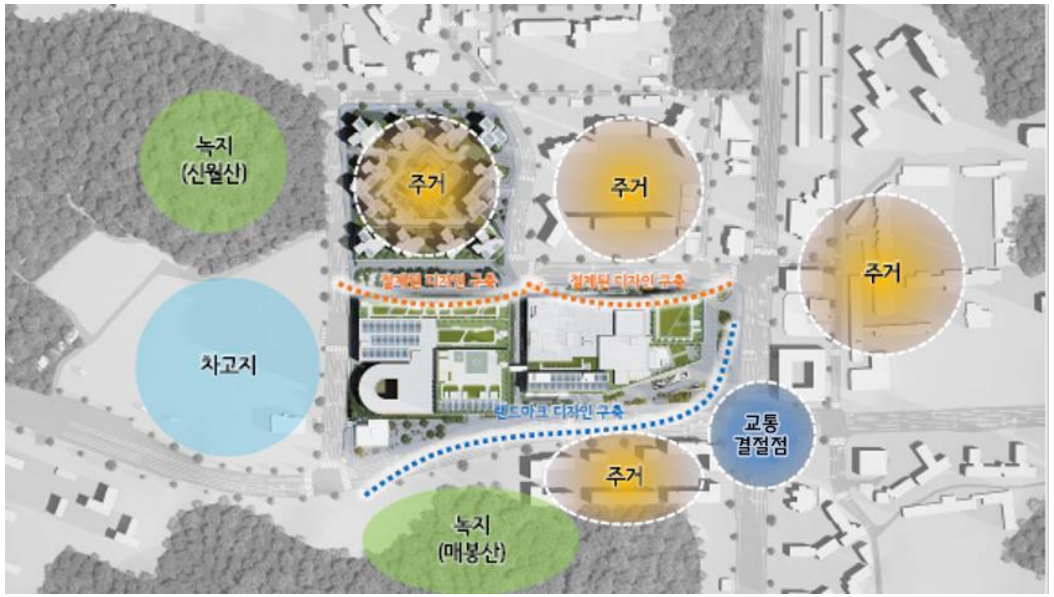
토지 장부가 ('25년말)
투자부동산 161,513백만원

신정동 SITE



소재지	서울시 양천구 신정동 1315
전체대지면적	104,244.7㎡ (31,534평)
현재용도	상업지구(도시계획시설) · 자동차정류장/화물터미널
계획연면적	약 791,902.60㎡ (239,550.54평)
시설계획	공동주택 · 복합쇼핑몰 · 문화집회 · 물류창고 · 오피스텔 등
토지장부가('25년말 기준)	투자부동산 639,668백만원

** 개발 계획 및 추진계획은 인허가 과정에서 변경될 수 있음*



추진 계획

- ’16.6 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지 선정
- ’23.8 물류단지계획(안) 승인 (서울시)
- ’26.7 건축허가 접수
- ’26.10 건축허가 승인
- ’27년 도시첨단물류단지 착공 예정

핵심 포인트

- 서울시내 미개발 상업용지 중 최대 규모, 배후단지 260만명 이상
- 서울 서부권-부천권을 잇는 물류·상업 거점, 신설 목동선 역세권 편입

Seobu T&D



감사합니다

SEOBU T&D