

# 롯데관광개발(032350)

Not Rated

## Corp. Day 후기: 카지노 복합리조트 사업자로 변모

### 롯데관광개발의 제주드림타워 복합리조트에 쏠린 높은 관심

- 국내 기관투자자를 대상으로 14일 Corporate Day 행사를 실시
- 투자자들은 금년 하반기 완공 예정인 카지노가 포함된 '제주 드림타워 복합리조트' 신규 사업에 대해 관심이 많았음
- 롯데관광개발은 여행, 카지노 등 관광 사업을 주요 사업으로 영위하고 있음

### 2019년 카지노 복합리조트 사업자로 재탄생

- 18년 8월 파라다이스그룹이 서귀포에 위치한 제주롯데호텔에서 운영 중이던 '파라다이스 제주롯데 카지노(주두성)을 인수한 뒤 상호를 'LT카지노'로 변경해 운영하며 카지노 사업을 개시
- 제주 드림타워 복합리조트는 16년 5월 착공해 금년 10월 완공 목표로 공사가 한창 진행 중. 외국인전용 카지노는 5성급 호텔 이상에만 입점 가능. 완공 이후 5성급 호텔 등급 신청을 위해 소방, 교통, 환경 등 통과 절차를 거치는 데 이에 1~2개월 소요 예상
- LT카지노를 드림타워 복합리조트로 이전 확장할 예정. 카지노 영업장 면적 9,120㎡에 게임테이블 171대, 슬롯머신 313대로 운영 계획
- 따라서 오픈 시점은 빠르면 금년 말이나 20년 초부터 영업이 본격 개시될 예정이며 부분 개장 없이 그랜드 오픈할 전망

### 입지적 강점, 브랜드 인지도 등을 활용한 성과 확대 추진

- 제주 드림타워 복합리조트는 제주공항에서 3km, 제주국제크루즈터미널과 7km에 불과하고 중심지인 노형오거리에 위치해 있으며 인근에 2개의 시내면세점이 있어 외국인 관광객을 유치하는데 유리할 것
- 글로벌 호텔 브랜드 '그랜드 하얏트(Grand Hyatt)'가 호텔, 레스토랑(F&B), 부대시설 등을 위탁 운영하게 돼 브랜드를 활용한 마케팅 가능

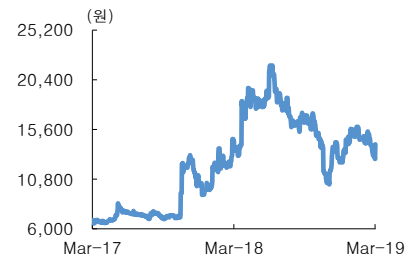
### Stock Data

KOSPI(3/14)	2,156
주가(3/14)	13,700
시가총액(십억원)	901
발행주식수(백만)	66
52주 최고/최저가(원)	21,763/10,300
일평균거래대금(6개월, 백만원)	5,321
유동주식비율/외국인지분율(%)	41.9/8.5
주요주주(%)	김기병 외 4인 57.2
	KB자산운용 5.0

### 주가상승률

	1개월	6개월	12개월
절대주가(%)	(5.5)	(19.2)	0.9
KOSPI 대비(%)p	(2.4)	(12.2)	14.2

### 주가추이



자료: FnGuide

	2013A	2014A	2015A	2016A	2017A
매출액(십억원)	45	42	45	50	70
증가율(%)	(21.3)	(6.2)	5.5	12.8	39.5
영업이익(십억원)	2	(1)	2	3	5
순이익(십억원)	(4)	1	(50)	2	3
EPS(원)	(108)	16	(874)	43	74
증가율(%)	NM	NM	NM	NM	72.1
EBITDA(십억원)	3	0	2	4	6
PER(x)	NM	543.0	NM	154.9	132.1
EV/EBITDA(x)	72.5	986.3	164.2	79.4	80.4
PBR(x)	1.8	3.0	2.4	2.0	2.9
ROE(%)	-6.5	0.7	-36.1	0.9	2.0
DY(%)	-	-	-	-	-

주: 순이익, EPS 등은 지배주주지분 기준

최민하

mhchoi@truefriend.com

- 제주 드림타워 복합리조트는 포디움과 두 개의 호텔동으로 구성됐는데 제주도의 건축물고도제한선(55m)보다 높은 건물은 169m, 포디움은 62m로 랜드마크 크로서 관광객 집객 효과 누릴 가능성 큼
- 제주도는 중국인 관광객이 비자 없이 방문 가능한 관광지인 점도 강점
- 수익성이 낮은 시설에 대한 설치 의무가 없고 자사의 호텔, 레스토랑 등을 콤플렉스로 카지노 고객들에게 제공 가능하고, 카지노 영업장도 자사 소유로 임대료 부담도 없는 점도 유리

### 확장 이전 가능성에 대한 우려는 기우

- 작년 랜딩카지노가 하얏트리젠시호텔에서 제주신화월드로 확장 이전 이후 카지노 확장 이전 과정에서 잡음이 있었고 지난 1월말 한 제주도 의원이 카지노 확장 이전을 막고자 하는 조례 개정 시도가 전해지면서 제주 드림타워 복합리조트의 확장 이전 가능성에 대한 우려로 주가는 조정
- 롯데관광개발의 카지노 이전 확장 불발 가능성에 대한 우려는 기우라고 판단
- 카지노 확장 이전을 금지하려는 도의회의 조례 개정 시도는 카지노 관련 상위법인 관광진흥법 등의 위반 소지가 커 개정안 상정을 보류한 바 있음
- 또한 제주도는 도내에 변경 허가에 대한 절차적 기준, 제도가 필요하다는 여론에 따라 '카지노 영향평가' 도입을 추진중인데 세부 항목 감안시 크게 우려할 사항은 없다고 판단됨
- 제주도의 세수 증대, 고용 창출 등에 대한 기여가 크고 내국인은 출입이 불가능한 외국인전용 카지노이기 때문

[그림 1] 드림타워 리조트 조감도



자료: 제주드림타워 복합리조트, 한국투자증권

〈표 1〉 제주 드림타워 복합리조트 사업 개요

공동시행사	롯데관광개발 & 녹지그룹
책임준공 시공사	중국건축(CSCEC)
연면적	303,737 m <sup>2</sup> (롯데관광개발 59%, 녹지그룹 41%)
층수/높이	지상 38 층, 지하 6 층, 169m
부지면적	23,300 m <sup>2</sup>
용적률	10
완공예정일	2019년 10월 (16년 5월 착공)
카지노	게임테이블 171 개, 슬롯머신 313 대
호텔브랜드	Grand Hyatt
객실	1,600 실 - 호텔(750 실), 호텔레지던스(850 실)

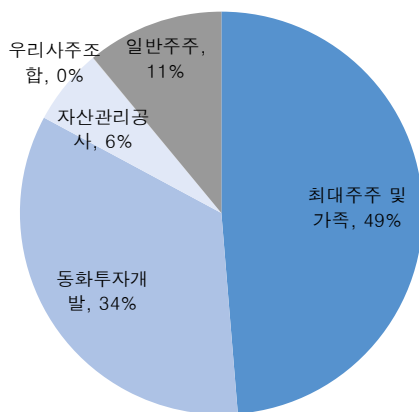
자료: 롯데관광개발, 제주드림타워 복합리조트, 한국투자증권

〈표 2〉 제주 드림타워 복합리조트 층별 사업 계획

층	구분	세부 내역
1F	로비/승하차장	- 차량 승하차장(4,814 m <sup>2</sup> ): 버스 35 대/승용차 24 대 동시주차 가능 - 로비(2,352 m <sup>2</sup> ): 엘리베이터 47 대, 에스컬레이터로 부대시설 연결
	퍼블릭 플라자/VIP 플라자	- 퍼블릭 플라자(3,000 m <sup>2</sup> ), VIP 플라자(2,500 m <sup>2</sup> )
2F	외국인전용 카지노	- 카지노 영업장(9,120 m <sup>2</sup> ): 게임테이블 171 개, 슬롯머신 313 개 보유
3F, 4F	K-Fashion 쇼핑몰	- 제주 최대규모(20,248 m <sup>2</sup> ), 인근 롯데/신라면세점, 바오젠거리와 쇼핑 클러스터 구축 - 최신 트렌드 K-Fashion 편집숍들과 5 개 레스토랑 (코리아, 중식, 핫팟, 일식, 인터내셔널)
4F	MICE	- Grand Hyatt 의 레지던스 스타일 MICE(1,804 m <sup>2</sup> ), 미팅룸 8 개, 리셉션, 신부대기실 등
6F	호텔부대시설	- 그랜드 클럽(1,239 m <sup>2</sup> ), 유러피안스파(793 m <sup>2</sup> ), 피트니스센터(311 m <sup>2</sup> ), 실내수영장(1,008 m <sup>2</sup> ) - 프리미엄 찜질스파(1,075 m <sup>2</sup> ), 클럽라운지(1,307 m <sup>2</sup> ), 키즈룸(242 m <sup>2</sup> )
8F	풀데크	- 풀데크(4,290 m <sup>2</sup> ) 국내 최대 규모, 제주도 건축물고도제한선(55m)보다 높은 62m 에 위치 - 선베드 42 개, 좌석 373 석, 카바나 6 개, 풀바 24 석, 대형야외수영장(길이 28m)
	풀사이드 레스토랑	- 레스토랑(574 m <sup>2</sup> ), 174 석
8F~37F	객실 (1,600 실)	- 스탠다드스위트(65 m <sup>2</sup> ), 1,467 실 / 프리미어스위트(136 m <sup>2</sup> ), 127 실
38F	전망대	- 제주 내 가장 높은 고도, 카페/라운지/VIP 라운지/푸드스테이션 등

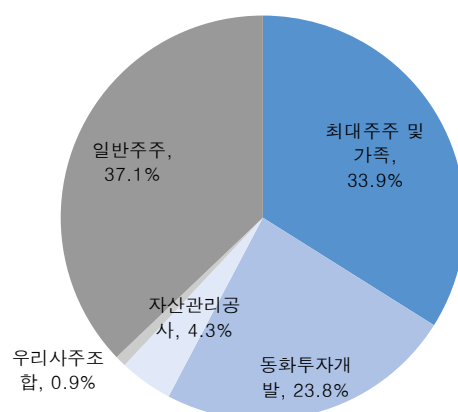
자료: 롯데관광개발, 제주드림타워 복합리조트, 한국투자증권

〔그림 2〕 17년 말 기준 지분율



자료: 금융감독원 전자공시시스템, 한국투자증권

〔그림 3〕 18년 10월 유상증자 등 이후 지분율



주: 1. 2018년 말 기준, 2. 2018년 10월 유상증자(18,604,651주) 실시  
자료: 금융감독원 전자공시시스템, 한국투자증권

## 〈표 3〉 종속 기업 현황

(단위: %, 백만원)

기업명	지분율	업종	자산	부채	자본	매출	당기순이익
엘티크루즈홀리데이	100.0	여행서비스	11.5	-	11.5	-	(0.4)
엘티엔터테인먼트	100.0	카지노	6,796.9	3,825.8	2,971.1	2,503.7	(1,276.6)
용산역세권개발	70.1	자문서비스	233.8	9,948.1	(9,714.3)	33.0	(14,754.6)
마이데일리	58.5	인터넷언론	963.8	446.5	517.3	2,171.8	12.0

주: 1. 용산개발사업 시행사인 '드림허브프로젝트금융투자'가 한국철도공사와의 토지소유권말소등기소송 항소심에서 패소해(18년 5월) 용산개발사업이 최종 중단됨. 관련 매출채권은 전액 대손처리하고 용산개발관련 사업손익을 18년 상반기에 중단사업으로 분류

2. 18년 8월 파라다이스그룹이 제주롯데호텔에서 운영중이던 '파라다이스 제주롯데카지노(두성)'을 주식양수도 계약으로 인수

자료: 금융감독원 전자공시시스템, 한국투자증권

## 〈표 4〉 연간 손익계산서

(단위: 십억원, %)

	2014	2015	2016	2017	2018
영업수익	42.3	44.7	50.4	69.2	76.1
운수수입	3.6	3.0	3.2	2.7	2.7
여행수입	27.1	30.5	35.4	44.3	46.9
수수료수입	7.2	6.6	7.7	11.0	14.8
용역수입	2.0	2.2	1.7	9.1	7.0
카지노수입	-	-	-	-	2.5
기타수입	2.4	2.4	2.3	2.2	2.2
영업원가	21.3	20.9	23.1	38.1	44.2
판관비	21.5	22.2	23.9	26.0	28.9
영업이익	(0.5)	1.5	3.3	5.1	3.0
영업이익률	(1.2)	3.4	6.5	7.3	3.9
세전이익	0.8	(50.0)	1.6	4.0	(101.7)
법인세	(0.0)	(0.1)	0.0	0.7	(3.6)
계속영업이익	-	-	-	3.3	(98.1)
중단이익	-	-	-	0.1	(14.8)
당기순이익	0.8	(49.9)	1.5	3.4	(112.9)
지배주주순이익	0.8	(50.0)	1.5	3.3	(108.5)

주: 1. 용산개발사업 시행사인 '드림허브프로젝트금융투자'가 한국철도공사와의 토지소유권말소등기소송 항소심에서 패소해(18년 5월) 용산개발사업이 최종 중단됨. 관련 매출채권은 전액 대손처리하고 용산개발관련 사업손익을 18년 상반기에 중단사업으로 분류

2. 18년 8월 파라다이스그룹이 제주롯데호텔에서 운영중이던 '파라다이스 제주롯데카지노(두성)'을 주식양수도 계약으로 인수

자료: 금융감독원 전자공시시스템, 한국투자증권



투자의견 및 목표주가 변경내역

종목(코드번호)	제시일자	투자의견	목표주가	괴리율	
				평균주가 대비	최고(최저) 주가대비
롯데관광개발 (032350)	2019.03.15	NR	-	-	-



Compliance notice

- 당사는 2019년 3월 15일 현재 롯데관광개발 종목의 발행주식을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료의 내용 일부를 기관투자가 또는 제3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사와 배우자는 상기 발행주식을 보유하고 있지 않습니다.

기업 투자의견은 향후 12개월간 시장 지수 대비 주가등락 기준임

- 매 수 : 시장 지수 대비 15%p 이상의 주가 상승 예상
- 중 립 : 시장 지수 대비 -15~15%p의 주가 등락 예상
- 비중축소 : 시장 지수 대비 15%p 이상의 주가 하락 예상
- 중립 및 비중축소 의견은 목표가 미제시

투자등급 비율 (2018. 12. 31 기준)

매수	중립	비중축소(매도)
79.3%	20.7%	0%

※ 최근 1년간 공표한 유니버스 종목 기준

업종 투자의견은 향후 12개월간 해당 업종의 유가증권시장(코스닥) 시가총액 비중 대비 포트폴리오 구성 비중에 대한 의견임

- 비중확대 : 해당업종의 포트폴리오 구성비중을 유가증권시장(코스닥)시가총액 비중보다 높게 가져갈 것을 권함
- 중 립 : 해당업종의 포트폴리오 구성비중을 유가증권시장(코스닥)시가총액 비중과 같게 가져갈 것을 권함
- 비중축소 : 해당업종의 포트폴리오 구성비중을 유가증권시장(코스닥)시가총액 비중보다 낮게 가져갈 것을 권함

■ 본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위하여 작성된 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며, 당사의 동의 없이 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다.

■ 본 자료는 당사 리서치센터에서 수집한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사가 그 자료 및 정보의 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없으므로 당사는 본 자료로써 고객의 투자 결과에 대한 어떠한 보장도 행하는 것이 아닙니다. 최종적 투자 결정은 고객의 판단에 기초한 것이며 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 분쟁에서 증거로 사용될 수 없습니다.

■ 이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.