

롯데칠성

BUY(유지)

005300 기업분석 | 음식료

목표주가(상향)	147,000원	현재주가(06/15)	109,500원	Up/Downside	+34.2%
----------	----------	-------------	----------	-------------	--------

2020. 06. 16

부각되는 보유 부동산 가치

News

롯데칠성 서초동 부지, 지구단위계획 재정비안 마련(한국경제 인용): 서울시와 서초구는 서초동 1322의 1 일대 서초로 지구단위계획 재정비안을 마련했다. 강남역에서 서초역까지 서초대로 일대 58만m² 개발을 위한 밑그림이며 가장 큰 관심이 모아지는 곳은 롯데칠성 부지다. 롯데칠성이 물류 창고로 사용 중인 이 땅은 면적이 42,312m²로 인근 삼성타운(2,4000m²)의 두 배 규모다. 2000년 초 개발 논의가 시작됐지만 아파트지구로 묶여 있어 제약이 많았고 공공기여 비율 등과 관련해 서울시 등의 이견도 커다. 롯데그룹은 2009년 서울시에 사전협상을 신청하고 2010년과 2015년 두 차례 계획안을 제출했지만 받아들여지지 않았다. 이번 정비안 마련으로 지지부진하던 개발 논의가 급물살을 탈 것으로 도시계획 전문가들은 예상했다. 서울시 역시 지구단위계획 수립으로 협상의 큰 걸림돌이 해결됐고 논의 폭도 상당히 넓어진 것으로 보고 있다. 서울시와 토지주가 협상해 용적률, 기부채납비율 등을 정하는 사전협상에 걸리는 시간도 단축될 것으로 예상된다.

Comment

부동산 가치 상승 반영, 목표주가 상향하지만...: 사전협상을 거쳐 해당 지역은 2, 3종 일반주거지역에서 상업지역으로 상향될 가능성이 높아졌다. 롯데그룹은 47층 높이의 속박, 상업, 업무 복합기능을 갖춘 제 2롯데타운을 건설을 계획한 바 있고 재주진될 것으로 추정한다. 높아진 보유 부동산 가치를 반영하여 목표주가를 기준 125,000원에서 147,000원으로 17.6%상향하면서 투자의견 BUY를 유지한다. 동사의 목표주가가 산출시 반영된 부동산 평가 가치는 7,250억원이며 용적률, 기부채납비율, 개발 방식 등에 따라 달라질 수 있다. 다만, 높아진 부동산 가치는 긍정적이지만 주류 사업에서의 어려움이 추가적 주가 급등에는 제약요인으로 작용할 것으로 전망한다.

Investment Fundamentals (IFRS연결)					(단위: 십억원 원 배 %)		Stock Data	
FYE Dec	2018	2019	2020E	2021E	2022E	52주 최저/최고	81,000/176,500원	
매출액	2,346	2,430	2,337	2,382	2,425	KOSDAQ /KOSPI	693/2,031pt	
(증가율)	2.9	3.5	-3.8	1.9	1.8	시가총액	8,753억원	
영업이익	85	108	91	110	116	60일-평균거래량	40,578	
(증가율)	12.7	26.7	-15.3	20.2	6.2	외국인지분율	19.5%	
자배주주순이익	-48	-142	14	29	35	60일-외국인지분율변동추이	-2.6%p	
EPS	-6,227	-18,034	1,480	3,395	4,180	주요주주	롯데지주 외 15 인 53.0%	
PER (H/L)	NA/NA	NA/NA	68.9	30.0	24.4	(천원)	(pt)	
PBR (H/L)	1.2/0.9	1.3/0.9	0.7	0.7	0.7	롯데칠성(최)		
EV/EBITDA (H/L)	11.5/10.1	10.5/8.8	8.9	8.4	8.3	KOSPI지수대비(우)		
영업이익률	3.6	4.4	3.9	4.6	4.8			
ROE	-3.8	-11.7	1.1	2.4	2.9			
주가상승률					1M	3M	12M	
절대기준					3.3	14.7	-37.6	
상대기준					-2.0	0.0	-35.6	

대차대조표

12월 결산(십억원)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
유동자산	689	788	746	773	795
현금및현금성자산	98	199	190	207	220
매출채권및기타채권	265	256	255	260	264
재고자산	257	274	250	256	262
비유동자산	2,623	2,468	2,450	2,425	2,411
유형자산	2,166	2,015	2,009	1,994	1,989
무형자산	152	119	106	96	88
투자자산	150	109	109	109	109
자산총계	3,311	3,257	3,246	3,248	3,256
유동부채	689	942	950	954	959
매입채무및기타채무	471	373	382	386	391
단기应付및기타채무	27	26	25	25	25
유동성장기부채	173	534	534	534	534
비유동부채	1,385	1,087	1,077	1,067	1,057
사채및장기차입금	1,210	899	889	879	869
부채총계	2,074	2,029	2,026	2,021	2,016
자본금	4	4	4	4	4
자본잉여금	3	3	3	3	3
이익잉여금	2,083	1,908	1,900	1,906	1,919
비자매주자분	10	16	16	16	17
자본총계	1,237	1,228	1,220	1,227	1,240

현금흐름표

12월 결산(십억원)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
영업활동현금흐름	86	134	240	206	208
당기순이익	-50	-144	14	29	36
현금유동이없는비유동수익	318	446	196	196	191
유형및무형자산상각비	152	164	154	147	142
영업관련자산부채변동	-133	-97	37	-7	-4
매출채권및기타채권의감소	4	5	1	-5	-5
재고자산의감소	-9	-17	24	-5	-6
매입채권및기타채무의증가	-74	-14	9	5	5
투자활동현금흐름	-141	-134	-127	-117	-125
CAPEX	-139	-153	-136	-122	-128
투자자산의순증	17	33	0	0	0
재무활동현금흐름	0	102	-73	-72	-69
사채및장기차입금의증가	28	94	-11	-10	-10
자본금및자본잉여금의증가	0	0	0	0	0
배당금지급	-27	-22	-22	-22	-22
기타현금흐름	0	-1	-50	0	0
현금의증가	-55	101	-10	17	14
기초현금	153	98	199	190	207
기말현금	98	199	190	207	220

자료: 롯데칠성 DB 금융투자 주: IFRS 연결기준

손익계산서

12월 결산(십억원)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
매출액	2,346	2,430	2,337	2,382	2,425
매출원가	1,417	1,446	1,402	1,417	1,440
매출총이익	929	984	935	965	985
판관비	844	876	844	855	868
영업이익	85	108	91	110	116
EBITDA	237	271	245	257	259
영업외손익	-154	-245	-72	-68	-67
금융순익	-39	-32	-34	-34	-35
투자순익	3	-9	-10	-11	-12
기타영업외손익	-118	-204	-28	-23	-20
세전이익	-69	-138	19	41	50
증단사업이익	0	0	0	0	0
당기순이익	-50	-144	14	29	36
자비주주지분순이익	-48	-142	14	29	35
비자매주주지분순이익	-2	-2	0	0	0
총포괄이익	-62	-140	14	29	36
증감률(%YoY)					
매출액	2.9	3.5	-3.8	1.9	1.8
영업이익	12.7	26.7	-15.3	20.2	6.2
EPS	적전	적자	흑전	129.4	23.1

주: K-IFRS 회계기준 개정으로 기준의 기타영업수익/비용 항목은 제외됨

주요 투자지표

12월 결산(% 배)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
주당지표(원)					
EPS	-6,227	-18,034	1,480	3,395	4,180
BPS	139,959	138,233	137,251	138,014	139,493
DPS	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
Multiple(배)					
P/E	NA	NA	68.9	30.0	24.4
P/B	1.0	1.0	0.7	0.7	0.7
EV/EBITDA	10.5	9.2	8.9	8.4	8.3
수익성(%)					
영업이익률	3.6	4.4	3.9	4.6	4.8
EBITDA마진	10.1	11.2	10.5	10.8	10.7
순이익률	-2.1	-5.9	0.6	1.2	1.5
ROE	-3.8	-11.7	1.1	2.4	2.9
ROA	-1.5	-4.4	0.4	0.9	1.1
ROIC	2.6	4.7	2.7	3.3	3.5
안정성및기타					
부채비율(%)	167.6	165.2	166.2	164.8	162.6
이자보상배율(배)	2.2	2.8	2.3	2.7	3.1
배당성향(배)	-40.9	-14.2	149.2	70.1	57.6

자료: 롯데칠성 DB 금융투자 주: IFRS 연결기준

Compliance Notice

- 지로 발간일 현재 본 자료를 작성한 조사분석담당자와 그 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 당사는 지로 발간일 현재 지난 1년간 위 조사분석자료에 언급한 종목들의 IPO 대표주관업무를 수행한 사실이 없습니다.
- 당사는 지로 발간일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 자분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 지로 발간일 현재 조사분석자료에 언급된 법인과 “독점규제 및 공정거래에 관한 법률” 제2조 제3호에 따른 계열회사의 관계에 있지 않습니다.
- 동 자료내용은 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 입력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.
- 본 조사자료는 고객의 투자참고용으로 작성된 것입니다. 당시의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당시가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 어떠한 경우에도 고객의 증권투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사자료는 당시의 허위없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.
- 별행주식수 변동 시 목표주기와 괴리율은 수정주가를 기준으로 산출되었습니다.

1년간 투자의견 비율 (2020-04-02 기준) - 매수(87.3%) 중립(12.7%) 매도(0.0%)

■ 기업 투자의견은 향후 12개월간 당시 KOSPI 목표 대비 초과 상승률을 기준임

- Buy: 초과 상승률 10%p 이상
- Hold: 초과 상승률 -10~10%p
- Underperform: 초과 상승률 -10%p 미만

■ 업종 투자의견은 향후 12개월간 당시 KOSPI 목표 대비 초과 상승률을 기준임

- Overweight: 초과 상승률 10%p 이상
- Neutral: 초과 상승률 -10~10%p
- Underweight: 초과 상승률 -10%p 미만

롯데칠성 현주가 및 목표주가 차트



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경

일자	투자의견	목표주가	괴리율(%)	일자	투자의견	목표주가	괴리율(%)	
			평균				평균	
18/06/12	Hold	1,700,000	-15.0	-4.7	19/10/29	Buy	180,000	-24.1
18/09/04	Hold	1,600,000	-12.9	-7.0	20/01/08	Buy	174,000	-36.2
19/01/17	Buy	1,750,000	-14.4	-7.3	20/04/21	Buy	125,000	-14.2
19/03/11	Buy	2,100,000	-18.4	-12.2	20/06/16	Buy	147,000	-
19/06/17	Buy	249,000	-37.4	-29.3				
19/08/16	Buy	215,000	-38.5	-35.8				
19/09/09	Buy	188,000	-26.2	-23.1				

주: *표는 담당자 변경