

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서

YouTube 요약 영상 보러가기

아난티(025980)

숙박·음식

요약

기업현황

재무분석

주요 변동사항 및 전망



작성 기관

(주)NICE디앤비

작성자

전영진 연구원

- 본 보고서는 「코스닥 시장 활성화를 통한 자본시장 혁신방안」의 일환으로 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해, 한국거래소와 한국예탁결제원의 후원을 받아 한국IR협의회가 기술신용 평가기관에 발주하여 작성한 것입니다.
- 본 보고서는 투자 의사결정을 위한 참고용으로만 제공되는 것이므로, 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 보고서를 활용한 어떠한 의사결정에 대해서도 본회와 작성기관은 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 본 보고서는 '21.04.29에 발간된 동 기업의 기술분석보고서에 대한 연계보고서입니다.
- 본 보고서의 요약영상은 유튜브로도 시청 가능하며, 영상편집 일정에 따라 현재 시점에서 미게재 상태일 수 있습니다.
- 카카오톡에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2122-1300)로 연락하여 주시기 바랍니다.



한국IR협의회



아난티(025980)

프리미엄 라이프스타일 및 문화콘텐츠를 제공하는 휴양플랫폼 기업

기업정보(2022/05/20 기준)

대표자	이만규
설립일자	1987년 01월 16일
상장일자	1996년 01월 06일
기업규모	중견기업
업종분류	기타 일반 및 생활 숙박시설 운영업
주요제품	숙박시설 및 레저시설 운영

시세정보(2022/05/20 기준)

현재가	7,960원
액면가	100원
시가총액	6,880억 원
발행주식수	85,665,526주
52주 최고가	14,850원
52주 최저가	7,540원
외국인지분율	6.98%
주요주주	중앙디앤엘(유) 외 4인
	31.95%

■ 고급 휴양형 시설 운영을 통한 다양한 라이프스타일 제공

아난티(이하 동사)는 1987년 1월 설립되어 1996년 1월 코스닥 시장에 상장되었으며, 2004년 1월 최대주주가 중앙관광개발(주)로 변경된 후 동사의 사업목적과 업종이 골프장 레저사업 및 관광숙박업으로 변경되었다. 동사는 아난티남해, 아난티코브, 아난티코드 등의 리조트 오픈을 통해 본격적인 리조트 분양사업을 진행하였다. 최근 동사는 아난티코드 인근 부지에 고급 휴양형 라이프스타일 제공 목적의 신규 리조트를 착공하여 내년 오픈을 목표로 하고 있다.

■ 리조트 시설 계획 및 설계 기술을 통한 경쟁력 확보

동사는 리조트 개발에 있어 부지선정, 사업구상, 금융조달 등을 결정하는 기획단계부터 시공허가에 따른 개발작업단계까지 수행이 가능한 기술력을 보유하고 있다. 또한, 계획단계와 설계단계로 구성된 동사의 조경계획 기술은 휴양 트렌드 수요에 맞춰 공간 설계 및 조성이 가능하며, 이를 통해 동사의 서비스를 이용하는 휴양객들의 만족도를 높이고 있다. 최근 동사는 자연 친화적인 리조트 설계뿐만 아니라 동사 회원들을 위한 산책로, 공연, 전시, 강의 등의 다양한 고급 문화콘텐츠 운영을 통해 기업경쟁력을 강화하고 있다.

■ 휴양플랫폼 신규시설 투자를 통한 매출 확대 기대

동사는 최근 여행시장 트렌드에 맞춰 호캉스족과 워케이션(Workation)족을 겨냥한 도심 내 프리미엄 휴양공간인 ‘아난티앳강남’ 호텔을 2022년 내 오픈 예정이며, 부산 기장군 오시리아관광단지 내 프리미엄 친환경 리조트 ‘빌라쥬드아난티’는 2023년 초 완공을 목표로 하고 있다. 또한, 청평 내 1,000억 원 규모의 ‘레이크드아난티’ 사업 착공과 제주 관광단지 조성 관련 계약체결 등 다양한 라이프스타일을 제공 목적의 신규시설 확충은 향후 동사의 실적에 긍정적인 영향을 보일 것으로 전망된다.

요약 투자지표 (K-IFRS 연결기준)

구분 년	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2019	1,427.0	-12.0	47.1	3.3	-79.8	-5.6	-2.0	-0.1	115.0	-85	4,451	N/A	2.3
2020	1,140.6	-20.1	-317.2	-27.8	-448.0	-39.3	-11.0	-4.5	211.9	-463	4,009	N/A	2.0
2021	2,198.2	92.7	597.3	27.2	166.8	7.6	5.3	1.3	245.8	221	4,429	47.6	2.4



기업경쟁력

프리미엄 휴양플랫폼 개발

- 리조트 부동산 개발 및 조경설계 기술 보유
- 고급 휴양형 시설 개발 및 분양사업 운영 중
- 지속적인 신규시설 투자를 통한 수익 확대 기대

다양한 라이프스타일과 문화콘텐츠 제공

- 회원제 운영을 통한 라이프스타일 제공
 - 회원 전용 문화생활 및 공간대여 서비스 운영
- 종합 문화콘텐츠 서비스 제공
 - 다양한 공연, 강의, 전시 등의 문화콘텐츠 공급

핵심기술 및 적용제품

동사 주요사업

리조트 운영	분양 부문 및 기타
■ 아난티남해	■ 아난티남해
■ 아난티코드	■ 빌라쥬드아난티
■ 아난티코브	■ 아난티레이크크드
■ 아난티타운	■ 명의개서



주요 매출실적

(단위: 억 원, K-IFRS 연결기준)

매출유형	2019년	2020년	2021년
운영플랫폼 개발 및 분양	382.3	179.5	985.5
리조트 운영	1,044.7	961.1	1,212.7
합계	1,427.0	1,140.6	2,198.2

시장경쟁력

국내 관광숙박업 시장 규모

연도	시장 규모	성장률
2017년	8조 4,112억 원	연평균 4.38% ▲
2022년(E)	10조 4,222억 원	

국내 호텔업 시장 규모

연도	시장 규모	성장률
2017년	6조 249억 원	연평균 1.98% ▲
2022년(E)	6조 6,442억 원	

지속적인 휴양플랫폼 신규시설 투자 진행 중

- 2022년 도심 내 휴양공간 제공 목적으로 서울 내 프리미엄 호텔 오픈 예정
- 2023년 부산 내 자연 친화적 대형리조트 완공 예정
- 합작법인 설립 계약체결을 통한 제주도 내 최대 규모의 관광단지 조성사업 계획 중

ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

E
(환경경영)

- 동사는 자연과 사람이 아름답고 건강하게 공존하기 위한 '캐비네드쁘아쏭' 프로젝트를 운영하고 있음.
- 동사는 2022년 환경 전문 공익재단에 7,000만 원을 기부하여, 해양 정화 활동, 환경 분야 비영리 단체 지원 등의 활동을 수행하고 있음.

S
(사회책임경영)

- 동사는 기업의 이익과 성장만 추구하는 것이 아니라 지역사회와 소외계층을 위한 사회공헌 활동을 수행하고 있음.
- 동사는 임직원들의 쾌적한 업무환경과 행복한 삶을 지원하고 있으며, 남녀 고용평등을 어느 정도 실천하고 있음.

G
(기업지배구조)

- 동사는 제35기 정기주주총회에서 전자투표제를 도입하여 주주들의 의결권 편의를 도모하고 있음.
- 동사는 윤리경영 규범과 이해관계자의 권리보호를 위해 규범을 제정하여 투명하고 윤리적인 기업문화 정책을 위한 노력을 수행하고 있음.

NICE디앤비의 ESG 평가항목 중, 기업의 ESG 수준을 간접적으로 파악할 수 있는 항목에 대한 설문조사를 통해 활동 현황을 구성



I. 기업현황

리조트 개발 및 조경 설계 전문기술을 보유한 휴양플랫폼 기업

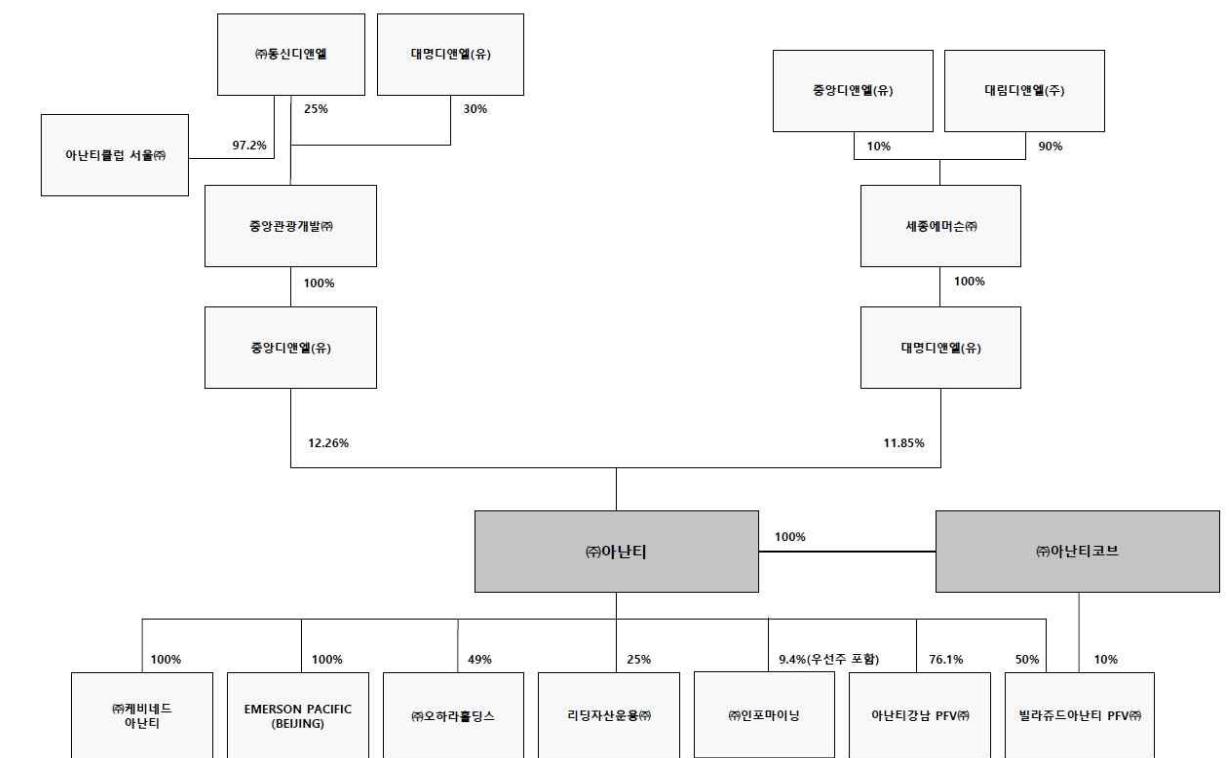
동사는 리조트 및 레저시설의 개발과 운영, 분양사업을 주요사업으로 영위하는 중견기업으로, 단순 숙박과 레저사업 외 다양한 문화콘텐츠를 생산하여 제공하고 있다. 또한, 동사는 휴양지 개발 기술뿐만 아니라 인테리어 및 조경설계 기술을 보유하고 있으며, 최근 휴양 목적의 여행 수요 증가세는 동사의 사업매출에 긍정적인 영향을 보일 것으로 전망된다.

■ 기업개요, 계열회사, 주요주주

동사는 피혁 및 관련 제품의 제조 및 판매를 목적으로, 1987년 1월 설립되어 1996년 1월 코스닥 시장에 상장되었다. 2004년 1월 동사의 최대주주가 중앙관광개발㈜로 변경된 후, 에머슨퍼시픽㈜로 사명을 변경하고, 사업목적과 업종을 골프장 레저사업 및 관광숙박업으로 전환하였다. 동사는 2006년 아난티남해를 오픈하였으며, 2017년 아난티코브를 부산에 오픈하여 등기제 분양사업을 본격적으로 진행하였고, 2018년 아난티로 사명을 변경하였다. 2020년 아난티코드 인근 부지에 빌라쥬드아난티 리조트를 착공하였으며, 2023년 초 오픈 예정이다.

동사 사업보고서(2021.12) 기준, 동사를 포함한 계열회사 수는 총 16개로, 상장사 1곳과 비상장사 15곳으로 구성되어 있다.

[그림 1] 동사 계열사간 계통도



*출처: 동사 사업보고서(2021.12)



[표 1] 동사 종속회사 연혁

회사명	주요사업	연혁
(주)아난티코브	휴양콘도/ 호텔운영업	<ul style="list-style-type: none"> 2012년 11월 설립 2017년 3월 휴양콘도미엄 준공완료 2017년 5월 힐튼부산호텔 준공완료 2017년 6월 아난티코브 영업개시 2018년 3월 에머슨부산(주)에서 (주)아난티코브로 상호변경
(주)캐비네드아난티	화장품, 주류사업	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 4월 설립 2019년 6월 에머슨브랜디(주)에서 (주)캐비네드아난티로 상호변경
EMERSON PACIFIC (BEIJING) CO., LTD	호텔개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 7월 설립 2020년 12월 EMERSON PACIFIC(SHANGHAI)에서 EMERSON PACIFIC(BEIJING)으로 상호변경
아난티강남PFV(주)	호텔개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 2018년 12월 설립
빌라쥬드아난티PFV(주)	호텔개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 2019년 7월 설립

*출처: 동사 사업보고서(2021.12), NICE디앤비 재구성

동사의 최대주주는 중앙디앤엘(유)로 12.20%의 지분을 보유하고 있으며, 그 외 주요주주로 대명디앤엘(유) (11.79%), 이만규(3.01%), 이홍규(2.59%), 이중명(2.36%) 등이 있다. 이만규 대표이사는 연세대학교에서 경영학을 전공하였으며, 2004년 동사의 전신인 에머슨퍼시픽(주)의 대표이사로 취임한 후 현재까지 역임하고 있으며, 동사의 관계사인 중앙관광개발(주)와 중앙디앤엘(유)의 대표이사도 역임 중이다.

■ 주요사업

[표 2] 동사 사업부문

리조트 운영 부문	분양 부문 및 기타
<p>■ 아난티남해</p> <ul style="list-style-type: none"> 씨사이드 골프, 170실 규모의 프리미엄 빌라 <p>■ 아난티코드</p> <ul style="list-style-type: none"> 서울 근교의 숲 속 프라이빗 리조트 <p>■ 아난티코브</p> <ul style="list-style-type: none"> 부산 내 휴양 리조트 <p>■ 아난티타운</p> <ul style="list-style-type: none"> 아난티코브의 문화상업 집적시설 	<p>■ 아난티남해</p> <ul style="list-style-type: none"> 리모델링 및 증축을 통한 분양 <p>■ 빌라쥬드아난티</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020년 분양 시작, 2023년 준공 후 매출 인식 <p>■ 아난티레이크드</p> <ul style="list-style-type: none"> 분양 준비 중 <p>■ 명의개서</p> <ul style="list-style-type: none"> 아난티 버틀러 서비스

*출처: 동사 IR자료(2021), NICE디앤비 재구성



동사는 리조트 및 휴양플랫폼 업체로서, 주요사업으로는 크게 리조트 운영과 리조트 분양 및 기타 서비스로 분류된다. 동사의 리조트 운영사업은 리조트 및 호텔 객실 사업과 골프장 운영, 식음료 판매 등 시설 운영을 통한 매출로 공실률과 운영비에 따라 수익에 변동이 있으나 매년 매 분기 꾸준히 매출이 발생하는 캐시카우 역할을 한다. 한편, 동사의 리조트 분양사업은 리조트 개발 후 고객에게 회원권을 판매하여 수익을 창출하는 사업이다.

동사의 주요 사업장은 아난티남해(남해), 아난티코드(가평), 아난티코브(부산) 등이 있으며, 아난티남해에는 리조트와 골프장을 동시에 운영하고 있으며, 아난티코드에는 펜트하우스를 운영하고 있다. 또한, 아난티코브에는 아난티코브 펜트하우스와 아난티힐튼호텔을 운영하는 상태로 각 리조트는 분양권을 회원제에서 등기제로 전환하여 매출액에 일부 반영하고 있다.

■ 3개년 매출 현황

[표 3] 동사 사업부문별 매출 현황

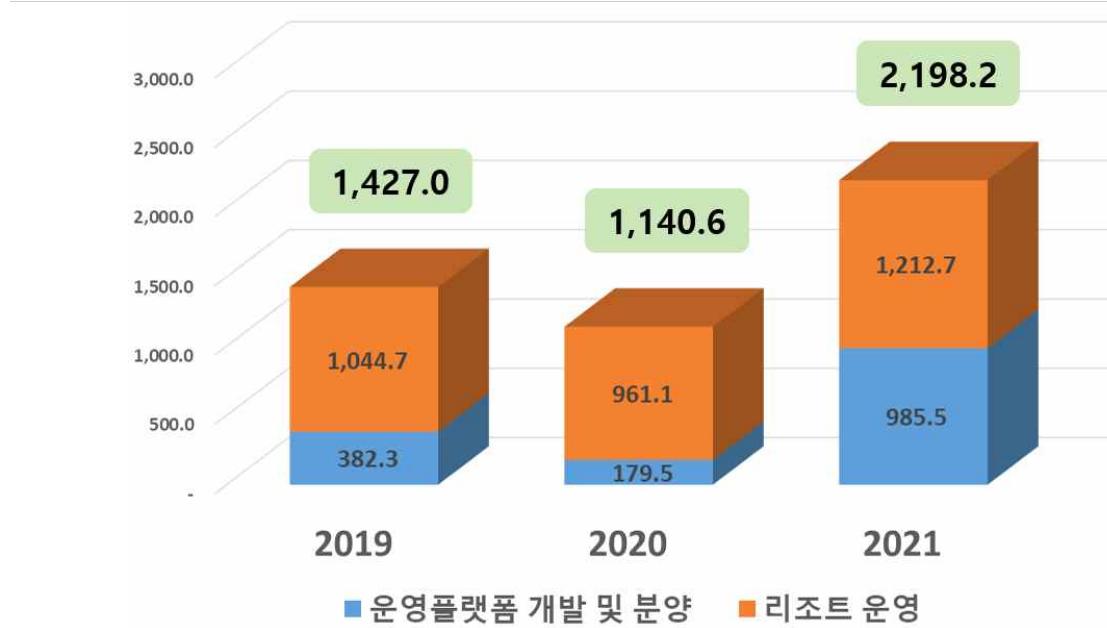
(단위: 억 원, K-IFRS 연결기준)

부문	매출유형	2019년		2020년		2021년	
		매출액	점유율	매출액	점유율	매출액	점유율
운영플랫폼 개발 및 분양	분양	350.1	24.5%	159.2	13.9%	955.1	43.4%
	기타	32.2	2.3%	20.3	1.8%	30.4	1.4%
리조트 운영	콘도, 호텔	879.7	61.6%	790.7	69.3%	987.3	44.9%
	상품	27.3	1.9%	32.6	2.9%	57.4	2.6%
	골프	91.2	6.4%	100.9	8.9%	127.0	5.8%
	기타	46.5	3.3%	36.9	3.2%	41.0	1.9%
합계		1,427.0	100.0%	1,140.6	100.0%	2,198.2	100.0%

*출처: 동사 사업보고서(2021.12), NICE디앤비 재구성

[그림 2] 동사의 사업부문별 매출 현황

(단위: 억 원, K-IFRS 연결기준)



*출처: 동사 사업보고서(2021.12), NICE디앤비 재구성



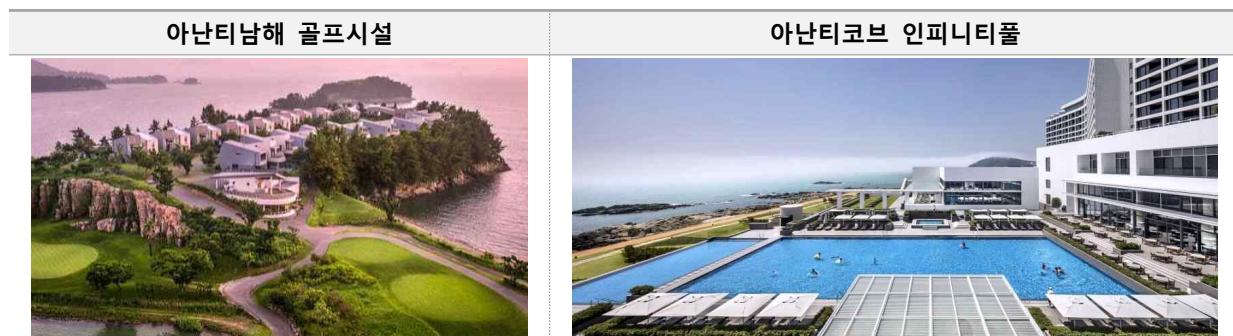
동사의 사업보고서(2021.12)에 의하면, 동사의 매출은 운영플랫폼 개발 및 분양 부문(분양, 기타)과 리조트 운영 부문(콘도, 호텔, 상품, 골프, 기타)으로 나누어진다. 동사의 매출액은 2019년 1,427.0억 원, 2020년 1,140.6억 원, 2021년 2,198.2억 원의 추이를 보였으며, 그중 리조트 운영 매출 비중이 2019년 73.2%, 2020년 84.3%, 2021년 55.2%로 나타났다. 동사의 운영플랫폼 개발 및 분양 부문에서 특정 시기의 발생 규모에 따라 매해 비중의 편차는 크게 나타났으나, 최근 3개년 모두 리조트 운영 부문이 여전히 동사 매출 절반 이상을 견인하는 캐시카우 역할을 하는 것으로 확인되었다.

또한, 동사의 연간 내수 비중은 최근 3개년 모두 100%로, 내수 중심의 사업구조를 나타냈다.

■ 기획부터 완공 및 운영까지 라인업이 구축된 휴양플랫폼 설계 기술

리조트는 호텔, 콘도미니엄 등의 숙박시설에 골프장, 스키장, 해수욕장, 워터파크 등의 여가시설을 갖추고 있는 복합휴양지를 의미하며, 동사는 리조트 개발 및 관련 조경설계와 라이프스타일 콘텐츠 개발 등의 핵심기술을 보유하고 있다. 동사의 리조트 개발은 부지선정, 사업구상, 금융조달 등을 결정하는 기획단계부터 시작하여 레저시설의 종류와 예상 투자 비용, 환경영향평가 및 인허가 계획 등을 세우며, 사업계획을 수립한 이후 금융을 조달하고 시공을 허가받아 리조트 개발작업을 수행하게 된다. 동사는 대형 평수의 콘도미니엄과 호텔 위주로 객실을 구성하고 객실별로 가격을 차별화하고, 회원제 중심의 운영정책을 유지하고 있으며, 리조트의 컨셉에 맞는 다양한 휴양 스타일을 제공하고 있다.

[그림 3] 동사 리조트 시설



*출처: 동사 IR자료(2021), NICE디앤비 재구성

공원, 광장 등 휴양객들이 이용하는 공간을 설계 및 조성하는 조경계획은 휴양지의 수준을 결정하는 중요한 요소이다. 조경계획은 세부적으로 목표 설정, 조사, 분석, 구상, 종합 등의 계획단계와 기본설계, 실시설계 등의 설계단계로 구분된다. 구체적으로 계획단계에서는 공간 규모, 예상 수용인원, 자연환경, 사회환경, 휴게공간 배치, 주차장 및 도로 배치, 토지이용, 동선, 시설물 등이 고려된다. 이후 설계단계에서는 최종 결과물을 작성을 위해 정확하고 상세한 시공 도면과 도서를 작성한다. 2023년 완공 예정인 동사의 빌라쥬드아난티는 산과 바다에서 설계할 수 있는 모든 조경 요소를 고려하여, 자연 친화적인 조경을 제공할 예정이다.

또한, 동사는 숙박 외에도 회원들을 위한 산책로, 공연, 미술작품 감상, 강의 등 다양한 고급 문화콘텐츠를 운영하는 등 콘텐츠 플랫폼을 개발하여 기업경쟁력을 높이고 있다.



[그림 4] 동사 빌라쥬드아난티 조경 설계



*출처: 동사 IR자료(2021) 및 홈페이지

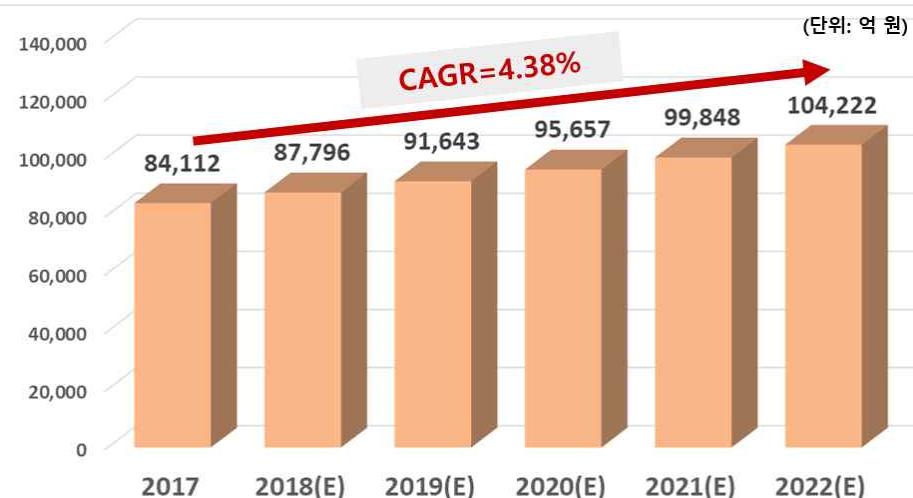
■ 코로나19 여파로 변동된 관광숙박업 관련 시장 트렌드

2020년 초 코로나19 대유행으로 인한 각국의 입국 금지 및 자가격리 지침에 의해 해외여행 수요가 급감하였으며, 국내 또한 사회적 거리두기 정책으로 인해 관광시설의 운영 제한 및 축소로 여행 수요가 감소한 것으로 나타났다. 하지만 코로나19 팬데믹으로 인해 비대면을 추구하는 경향이 발생하여 최근 호텔 및 리조트의 트렌드에서 식도락 목적의 여행은 감소하고 호캉스 등의 휴양 목적 여행의 선호도가 증가한 것으로 나타났다.

리조트 운영 및 휴양플랫폼 제공업을 영위하는 동사의 주요사업은 관광산업 중 관광숙박업과 밀접한 연관성을 갖는다. 관광산업은 관광객과 관광자원을 연결시키는 관광사업체들이 영위하는 산업을 의미하며, 관광숙박업에는 호텔업, 리조트 운영업, 휴양콘도 운영업, 관광편의시설업 등이 포함된다.

문화체육관광부 통계조사에 따르면, 국내 관광숙박업 시장 규모는 2017년 8조 4,112억 원을 형성하였으며, 이후 연평균 성장률(CAGR) 4.38%를 나타내며 2022년 10조 4,222억 원의 시장을 형성할 것으로 전망하고 있다.

[그림 5] 국내 관광숙박업 시장 규모



*출처: 문화체육관광부(2019), NICE디앤비 재구성



또한, 동사가 영위하는 사업은 여행숙박업을 포함하기 때문에 숙박시설 및 관련 부대시설을 제공하는 호텔업과 밀접한 연관성이 있다. 호텔업의 기본은 객실 판매이지만 최근 회의, 음식료, 레저 등 부대사업의 비중이 높아지는 추세이며, 최근 휴식 목적의 여행에 대한 니즈가 확산되고 있어 고급호텔 관련 수요가 증가하는 추세이다.

통계청 보고서에 의하면, 국내 호텔업 시장 규모는 2017년 6조 249억 원을 형성하였으며, 이후 1.98%의 성장률을 보이며 2022년 6조 6,442억 원의 시장을 형성할 것으로 예상된다.

[그림 6] 국내 호텔업 시장 규모



*출처: 통계청(2019), NICE디앤비 재구성

■ 경쟁사 분석

동사의 경쟁업체로는 호텔 및 리조트 사업을 영위하는 (주)파라다이스, 롯데관광개발(주) 등이 있다. 2021년 매출액을 비교하면 동사가 2,198.2억 원, (주)파라다이스 4,144.7억 원, 롯데관광개발(주) 1,070.7억 원으로 (주)파라다이스의 매출액이 가장 높은 수준이다. 2021년 수익성을 비교해 보면 동사의 매출액영업이익률이 27.2%, (주)파라다이스 -13.3%, 롯데관광개발(주) -122.6%로, 수익성은 동사가 가장 우수한 것으로 나타났다.

[표 4] 경쟁기업 현황

회사명	설립일	주요 사항
동사	1987년 01월	<ul style="list-style-type: none">골프장 레저사업 및 리조트 운영 사업을 영위 중
(주)파라다이스	1972년 04월	<ul style="list-style-type: none">서울 워커힐 호텔, 제주 메종글래드 호텔, 부산 파라다이스 호텔 등의 호텔 사업을 영위 중
롯데관광개발(주)	1971년 05월	<ul style="list-style-type: none">관광개발 및 국내외 여행알선업, 항공권 판매대행업 등을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 복합리조트 사업을 추진 중

*출처: 각 사 홈페이지, NICE디앤비 재구성



[그림 7] SWOT 분석



■ 동사의 ESG 활동



환경(E) 부문과 관련하여, 동사는 자연과 사람이 아름답고 건강하게 공존하기 위한 ‘캐비네드쁘아숑’ 프로젝트를 운영하고 있다. 동사는 2019년 국내 업계 최초로 플라스틱 용기가 없는 고체형 어메니티 캐비네드쁘아숑 출시를 시작으로 2021년부터 국내 업계 최초로 플라스틱이 아닌 친환경 용기로 만든 생수를 아난티 펜트하우스 객실에서 선보이고 있다. 캐비네드쁘아숑 생수 용기는 옥수수, 사탕수수에서 추출한 PLA(Poly Lactic Acid)로 만들어져 완전히 생분해될 수 있다. 동사는 생수 이외에도 환경 오염과 공해를 줄이기 위해 복합문화공간 이터널저니의 플라스틱 빨대를 사탕수수로 만든 빨대로 교체했으며 생분해 봉투와 종이 쇼핑백, PLA 소재로 만든 컵을 사용하고 있다. 또한, 2022년 환경 전문 공익재단에 7,000만 원을 기부하여, 해양 정화 활동, 환경 분야 비영리 단체 지원, 플라스틱 줄이기 캠페인 등을 비롯하여 지난 동해안 대형 산불로 피해 지역의 환경 복구를 위한 지원을 시행하고 있다.



사회(S) 부문에서, 동사는 점심식사, 저녁식사를 제공하고 야간교통비를 지급하여 임직원들의 쾌적한 업무환경을 조성하고 있으며, 육아휴직, 산전 후 휴가, 경조휴가제, 건강검진 및 각종 경조사 지원 제도를 통해 임직원들의 행복한 삶을 지원하고 있다.

동사는 기업의 이익과 성장만 추구하는 것이 아니라 지역사회와 소외계층을 위한 사회공헌 활동 역시 수행하고 있다. 동사의 이중명 회장은 2015년부터 한국백혈병소아암협회장을 맡아 소아암 환자의 치료비 지원과 복지, 교육, 자립 등을 지원하고 있으며, 경남 남해 해성중·고교를 인수하여 명문 학교로 발전시키고, 2012년부터는 한국소년보호협회의 이사장을 맡아 소년원 출신이나 사회 부적응 청소년의 자립 활동의 도움을 주고 있다.

한편, 동사의 사업보고서(2021.12)에 의하면, 여성 근로자의 비율은 약 41.9%로 동사가 속한 숙박업의 여성 고용비율 평균인 40.16%(2020년도 산업별 여성 고용비율, 고용노동부)를 상회



한다. 또한, 동사의 남성대비 여성 근로자의 임금 수준은 70%로 동 산업 평균인 77.8%를 하회하나, 남성대비 여성 근로자의 근속연수는 80%로 동 산업 평균인 60%를 상회하여 동사는 성별에 따른 고용평등을 어느 정도 실현하고 있는 것으로 확인된다.

[표 5] 동사 근로자의 근속연수 및 급여액

성별	직원 수(명)			평균근속연수(년)		1인당 연평균 급여액(백만원)	
	정규직	기간제 근로자	합계	동사	동 산업	동사	동 산업
남	342	19	361	2.5	7.0	50	36
여	256	5	261	2.0	4.2	35	28
합계	598	24	622	-	-	-	-

*출처: 고용노동부 「고용형태별근로실태조사」 보고서(2021.02), 동사 사업보고서(2021.12), NICE디앤비 재구성



지배구조(G) 부문에서, 동사의 사업보고서(2021.12)에 의하면 이사회는 총 3인으로 1인의 사외이사와 2인의 사내이사로 구성되어 있다. 또한, 감사위원회를 별도로 설치하고 있지는 않으며, 주주총회결의에 의해 선임된 상근감사 1인이 독립적인 위치에서 이사의 업무를 감독하고 있다. 동사는 감사지원조직을 구성하여 감사의 직무수행을 보조하고 있으며, 감사교육을 실시하고 있다.

동사는 제35기 정기주주총회에서 전자투표제를 도입하여 주주들의 의결권 편의를 도모하고 있으며, 윤리경영 규범과 이해관계자의 권리보호를 위한 규범을 제정하고 이를 시행하고 있어 투명하고 윤리적인 기업문화 정책을 위한 노력을 수행 중이다. 이 외에도 동사는 홈페이지에 감사보고서와 사업보고서를 공개하는 등 상장기업으로서의 기업공시제도 의무를 어느 정도 준수하고 있는 것으로 확인된다.



II. 재무분석

2020년까지 적자기조 지속되었으나, 2021년 큰 폭으로 흑자전환하며 영업실적 회복

2020년까지 코로나19 사태로 인한 실적 부진과 회계기준에 따른 분양프로젝트의 준공 전 매출 미인식 등으로 영업실적이 저조하였으나, 2021년 휴식 공간에 대한 수요 증가와 분양매출 인식 등으로 큰 폭의 외형성장과 더불어 흑자전환하며 본격적인 수익성 개선세를 나타냈다.

■ 2021년 코로나19 회복 및 프라이빗 휴식공간 수요 증가로 큰 폭의 외형성장

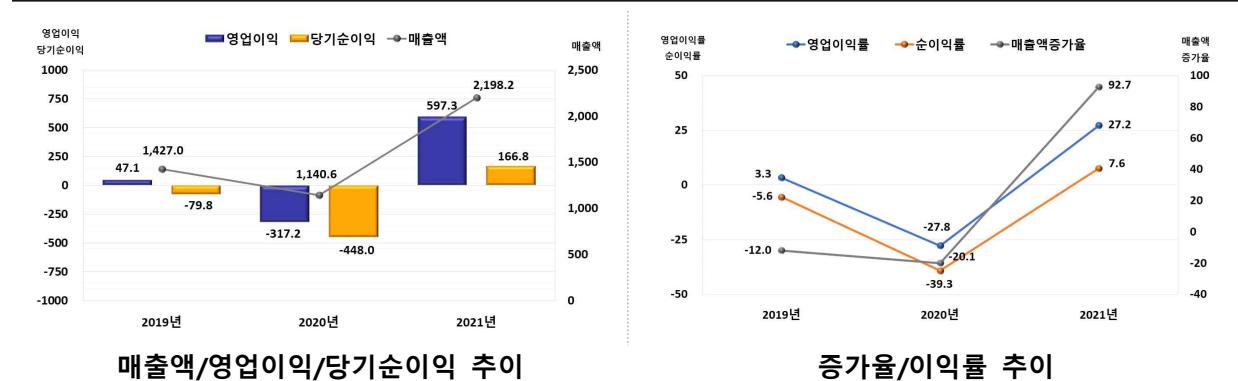
2019년 1,427.0억 원의 매출액을 기록한 이후, 2020년 코로나19 영향에 따른 운영매출 감소와 빌라쥬드아난티 프로젝트의 준공 전 분양실적 매출 미인식 등으로 전년 대비 20.1% 감소한 1,140.6억 원의 매출액을 기록하였고, 2021년에는 기존 준공 완료되었던 리조트들의 리노베이션 및 아난티남해 리조트 등의 분양매출 발생과 코로나19 사태 이후 프라이빗 휴식공간에 대한 수요 급증에 따른 리조트 운영매출 증가로 전년 대비 92.7% 증가한 2,198.2억 원의 매출액을 기록하며 큰 폭의 외형성장을 나타냈다.

■ 2020년 영업수익성 적자전환 된 이후 2021년 3분기까지도 적자기조 지속하였으나, 2021년 수익구조 개선 등으로 흑자전환 성공

2020년 코로나19 영향에 따른 운영매출 감소와 빌라쥬드아난티 프로젝트 진행에 따른 사업초기 비용인식으로 317.2억 원 가량의 영업손실을 기록하며 영업손익이 적자 전환하였으나, 2021년 들어서는 기존 완공 리조트들의 분양분 매출 인식과 코로나19 회복에 따른 운영매출 증가 등의 영향으로 597.3억 원의 영업이익 및 27.2%의 매출액영업이익률을 기록하였는바 영업손익이 재차 대규모 흑자전환하였다.

[그림 8] 동사 연간 요약 포괄손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결기준)



*출처: 동사 사업보고서(2021.12), NICE디앤비 재구성

한편, 2019년 영업손익 흑자시현에도 불구하고 유형자산손상차손 및 법인세비용 등의 영향으로 79.8억 원의 순손실을 기록하였고, 2020년에도 상기 영업손익의 대규모 적자전환 등으로 448.0억 원의 순손실을 기록하며 적자기조가 심화되었으나, 이후 2021년에는 영업손익의



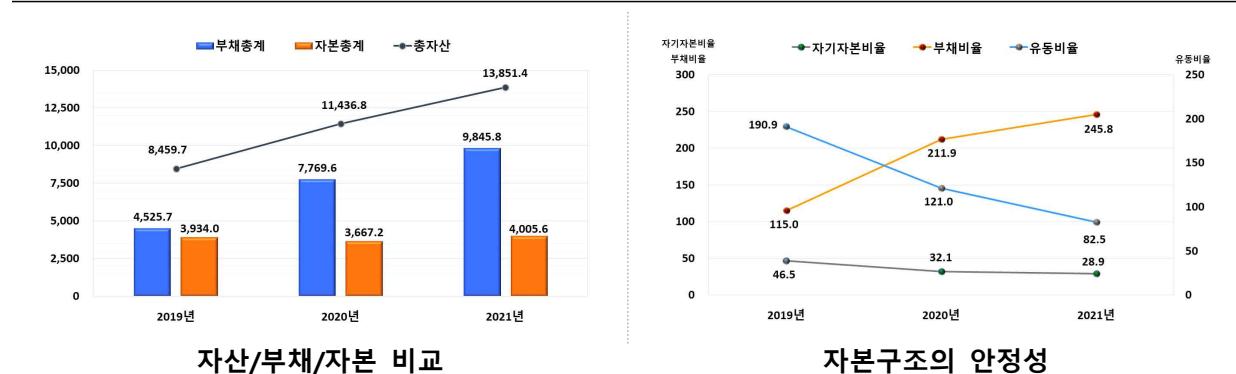
흑자전환으로, 166.8억 원의 순이익 및 7.6%의 매출액순이익률을 기록하며 전반적인 수익성 또한 큰 폭으로 흑자전환에 성공했다.

■ 최근 2개년 재무안정성 약화되고 있으나, 실질적으로 지표대비 우려할만한 수준은 아닌 것으로 보여

2019년, 2020년, 2021년 부채비율이 각각 115.0%, 211.9%, 245.8%를 기록한바, 최근 2개년간 주요 안정성 지표가 지속적인 약화 추이를 보이며 열위한 수준을 나타냈다. 이러한 부채비율 증가는 대체로 부채 성격인 분양선수금의 증가에 기인하고 있는 가운데, 상기 선수금은 분양물건의 인도 시점에는 매출로 인식되어 영업주기 내 소멸될 예정이며 기말 현금성자산 보유량(2,664.6억 원) 등을 감안 시, 전반적인 재무안정성은 지표 대비 크게 우려할만한 수준은 아닌 것으로 판단된다.

[그림 9] 동사 연간 요약 재무상태표 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결기준)



*출처: 동사 사업보고서(2021.12), NICE디앤비 재구성

[표 6] 동사 연간 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 연결기준)

항목	2019년	2020년	2021년
매출액	1,427.0	1,140.6	2,198.2
매출액증가율(%)	-12.0	-20.1	92.7
영업이익	47.1	-317.2	597.3
영업이익률(%)	3.3	-27.8	27.2
순이익	-79.8	-448.0	166.8
순이익률(%)	-5.6	-39.3	7.6
부채총계	4,525.7	7,769.6	9,845.8
자본총계	3,934.0	3,667.2	4,005.6
총자산	8,459.7	11,436.8	13,851.4
유동비율(%)	190.9	121.0	82.5
부채비율(%)	115.0	211.9	245.8
자기자본비율(%)	46.5	32.1	28.9
영업현금흐름	159.8	223.2	1,757.6
투자현금흐름	-1,083.4	-604.0	-1,007.9
재무현금흐름	1,113.6	1,902.7	-153.7
기말 현금	546.8	2,068.6	2,664.6

*출처: 동사 사업보고서(2021.12)



III. 주요 변동사항 및 향후 전망

꾸준한 리조트 시설 투자 및 분양실적을 바탕으로 지속적인 사업 호조 전망

동사는 서울 도심권 호텔 오픈을 통해 운영사업 부문의 강화를 도모하고 있으며, 이외에도 진행 중인 다수의 대규모 분양 프로젝트에서 양호한 분양실적 추이를 나타내고 있어, 향후 이를 기반으로 다년간 지속적인 실적 호조를 보일 것으로 기대된다.

■ 도심 내 프리미엄 호텔 신축으로 인한 운영매출 확대 기대

2022년 내 완공되어 오픈 예정인 동사의 아난티앳강남 호텔은 개별 발코니를 갖춘 복층 스위트룸 118실로 구성되어 있으며, 피트니스, 수영장 등 각종 시설을 구축할 것으로 보인다. 동사의 아난티앳강남은 단순 숙박시설이 아니라 복합 문화공간과 각종 콘텐츠를 제공할 예정이며, 도심 내부에 프리미엄 휴양공간을 갖추어 호캉스족과 위케이션족을 겨냥할 것으로 보인다. 도심 속 호텔은 계절에 크게 좌우되지 않는 운영 수입과 숙박 이외의 음식료, 각종 시설에 대한 부가가치를 확대할 수 있는 장점이 있으며, 이를 통해 주력 캐시카우인 운영사업 부문을 더욱 견고히 할 수 있을 것으로 보인다.

■ 지속되는 분양 호조로 아난티 플랫폼 업그레이드 전망

동사가 심혈을 기울이고 있는 빌라쥬드아난티는 부산 기장군 오시리아관광단지 내 약 6,500억 원을 투자해 호텔 110실, 콘도 280실 규모로 건축 중인 친환경 리조트이다. 2020년부터 4년에 걸쳐 분양해 2023년 초 완공 예정인 동사의 빌라드쥬아난티는 분양 매출액 7,000~8,000억 원 가량으로 현재 4차 분양까지 성공리에 완료된 상태이며, 2023년 초에 전체 분양 물량이 매출액으로 인식될 예정이다. 이외에도 청평에서 1,000억 원 규모의 '레이크드아난티' 사업에 착공하였으며, 2024년경 매출액으로 인식될 것으로 보아 향후 다년간 지속적인 실적 호조세를 보일 것으로 전망된다.

[그림 10] 동사 친환경 리조트 빌라쥬드아난티



사업명	빌라쥬 드 아난티
위치	부산광역시 기장군 기장읍 (오시리아관광단지 내)
연면적	155,559m ² (47,057평)
대지면적	159,597m ² (48,278평)
총 투자비	약 6,500억원
오픈	2023년 1월 (예정)
주요시설	고급숙박시설 총 390실 • 호텔 110실 : • 콘도미니엄 280실 : Manor House 94실, Duplex House 96실, Spring House 78실, Max House 12실

*출처: 동사 IR자료(2021)



■ 제주 관광단지 조성 합작법인 설립 계약 체결

2022년 4월 동사는 (주)제이제이한라, 미래에셋캐피탈(주)와 함께 제주도 관광단지 조성사업을 위한 합작법인 설립내용의 합작투자계약을 체결하였다. 이번 계약을 통해 동사는 제주도 구좌읍 김녕리 일원의 약 63만 평 부지에 제주도 최대 규모의 휴양플랫폼을 개발할 예정이며, 호텔 및 리조트, 골프장, 레스토랑, 갤러리, 체육시설 등의 숙박시설과 문화시설을 단계적으로 조성할 계획이다.

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
	Not Rated	-	2022.02.17
KB증권	<ul style="list-style-type: none">부산 기장군 오시리아관광단지 소재 고급리조트 '빌라쥬드아난티' 건설, 제주 내 한라홀딩스와의 리조트 개발사업 관련 MOU 체결 및 '아난티앳남', '레이크드아난티코드' 등의 개발이 예정되어 있어 아난티 플랫폼의 전국적인 확장이 이루어질 전망빌라쥬드아난티 예상 분양 매출 규모 7~8,000억 원, 영업이익률 25% 이상 전망		
유안타증권	Buy	20,000원	2021.10.28

■ 시장정보(주가 및 거래량)

[그림 10] 동사 1개년 주가변동 현황



*출처: 네이버금융(2022.05.18 기준)