

GS 피앤엘 (499790/KS)

최고의 입지, 최고의 효과

미래산업/미드스몰캡. 나승두 / nsdoo@sks.co.kr / 3773-8891

Signal: 분할 이후 인바운드 관광객 증가 맞물리며 기업가치 상승

Key: 올해 외국인 입국자 2천만명 넘어서며 신기록 경신 예상

Step: OCC도 ADR도 점진적 상승, 여전히 매력적인 구간

Not Rated

목표주가: -

현재주가: 48,000 원

상승여력: -

STOCK DATA

주가(26/04/21)	48,000 원
KOSPI	6,388.47 pt
52주 최고가	64,600 원
60일 평균 거래대금	97 억원

COMPANY DATA

발행주식수	1,983 만주
시가총액	9,796 억원
주요주주	
GS(외1)	58.62%
국민연금공단	6.06%
외국인 지분율	11.43%

주가 및 상대수익률



영업실적 및 투자지표

구분	단위	2024	2025
매출액	억원	383	4,817
영업이익	억원	-0	780
순이익(지배주주)	억원	-9	194
EPS	원	-49	977
PER	배	N/A	43.0
PBR	배	0.4	0.7
EV/EBITDA	배	108.7	4.8
ROE	%	-0.2	2.3
배당성향	%	0.0	35.7

파르나스 브랜드 호텔 운영

GS 피앤엘은 2024년 12월 GS 리테일에서 인적 분할되어 재상장한 호텔 전문 기업이다. 서울 강남의 5성급 호텔 두 곳을 직접 소유/운영 중이며, 명동/용산/제주 등 외국인 관광객의 발길이 가장 많이 닿는 곳을 중심으로 파르나스 브랜드 호텔을 운영 중이다. 분할 전 다양한 사업 구조로 인해 저평가되었던 호텔 사업 부문이 분할을 기점으로 인바운드 관광객 증가까지 맞물리며 2025년 기업 가치의 폭발적인 성장세가 나타났다.

2026년 3월 외국인 입국 신기록 경신

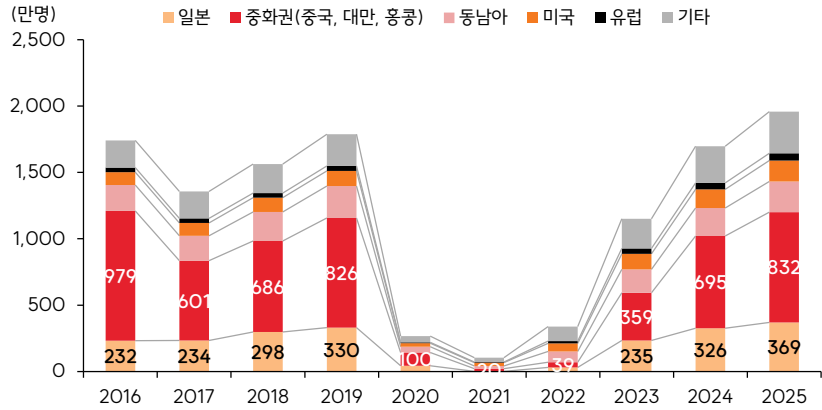
여전히 GS 피앤엘을 둘러싼 주변 환경은 매우 긍정적이다. 지난해 연간 우리나라를 찾은 외국인 관광객은 1,958만명이다. 올해는 2,000만명을 훌쩍 뛰어넘어 외국인 입국자 수 신기록을 경신할 것으로 예상된다. 이미 올해 3월 한 달에만 211만명의 외국인이 우리나라를 찾으면서 월간 외국인 입국자 기록을 경신한 바 있다. 하지만 외국인 관광객들이 묵을 호텔 객실의 공급은 상대적으로 제한적인 것이 사실이다. 코로나19 안데믹으로 접어들면서 2022년을 기점으로 서울시 내 개업 호텔 수는 다시금 증가하기 시작했지만, 인바운드 관광객 증가 속도를 충분히 따라가고 있다고 보기는 어렵다. 이는 우리나라 주요 거점 도시들을 중심으로 호텔 객실 예약률(OCC)과 객실 단가(ADR) 상승으로 이어지는 중이며, 이와 같은 추세는 당분간 지속될 것으로 예상된다. GS 피앤엘의 파르나스 호텔은 럭셔리부터 프리미엄 비즈니스, 휴양지 모델까지 다양한 포트폴리오를 갖고 있다는 점이 경쟁력이다. 즉, 외국인 입국자들의 성향에 따른 다양한 서비스 제공이 가능하다는 점이다. 특히 올해 주목할 점은 지난해 9월 웨스틴 서울 파르나스가 리모델링을 마치고 본격적으로 재운영되기 시작했다는 점이다. 리뉴얼 기간 발생한 비용과 운영 손실 등을 감안했을 때 올해는 큰 폭으로 수익성 회복을 기대할 수 있다.

리모델링 완료, OCC+ADR 긍정적 흐름 지속

무엇보다 길어지는 중동 전쟁과 한일령 등은 우리나라 호텔/관광 산업에 큰 기회가 될 전망이다. 글로벌 허브 공항이 밀집되어 있는 중동에서의 전쟁이 길어지면서 장거리 여행 노선이 줄어들었고, 상승한 유가는 유류 할증료 부담으로 작용 중이다. 즉, 우리나라를 찾는 비중이 높았던 중국/일본/동남아 등 관광객들은 다른 관광지보다 우리나라를 선택할 가능성이 더욱 커진 것이다. 실제로 올해 1분기 OCC도, ADR도 점진적으로 향상되는 움직임이 나타나는 것으로 파악된다. 작년보다 더 나은 올해가 기대된다.

2025년 외국인 입국자 수
연간 2,971만명 사상 최고치
THAAD 이후 중화권 회복 뚜렷

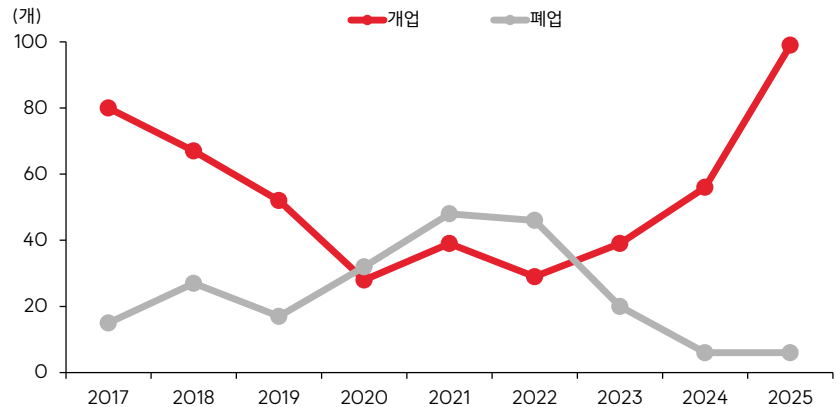
국적별 연간 외국인 입국자 수 추이



자료: 법무부, SK 증권

코로나 19 팬데믹 당시
호텔 개업 줄고 폐업 늘면서
숙박시설 여전히 부족한 상황

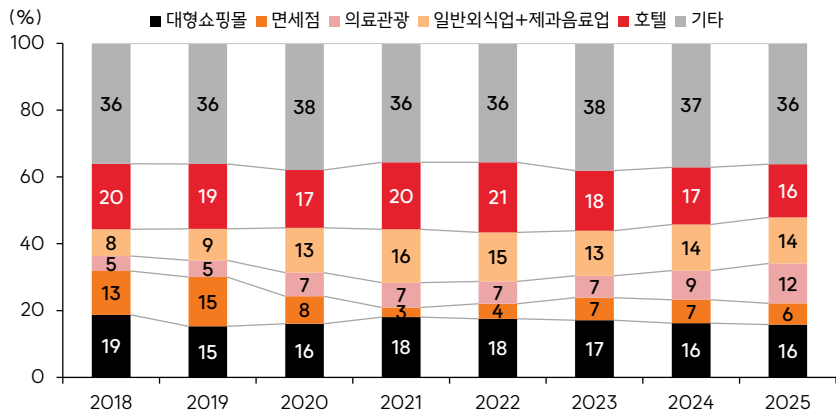
서울시 호텔 개/폐업 현황 추이



자료: 한국관광공사, 한국호텔업협회, SK 증권 / 주: 관광+일반호텔, 숙박업 등록 기준

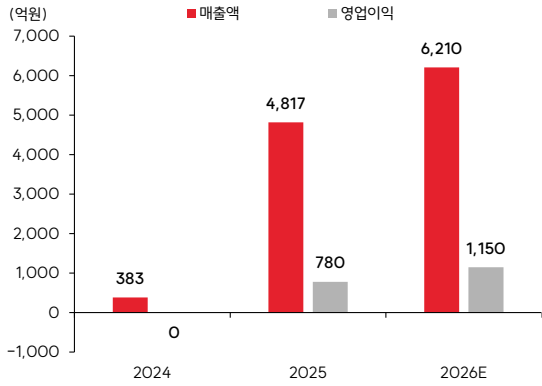
외국인 분야별 지출액
해마다 절대적 금액은 늘지만
비중은 뚜렷한 차이 발생

외국인 분야별 지출액 비중 추이



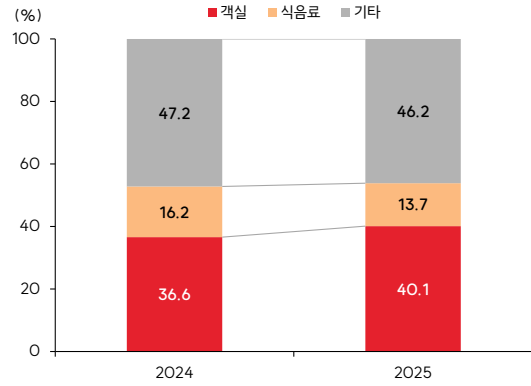
자료: 한국관광공사, SK 증권 / 주: 신용카드 지출액 기준

GS 피앤엘 실적 추이 및 전망



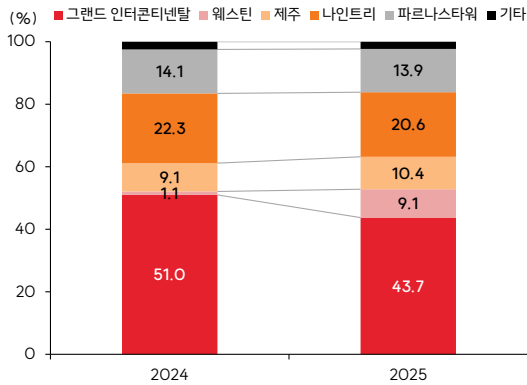
자료:GS 피앤엘, SK 증권 추정 / 주: 2024 년은 12 월 한달 실적

주요 사업 부문별 매출 비중



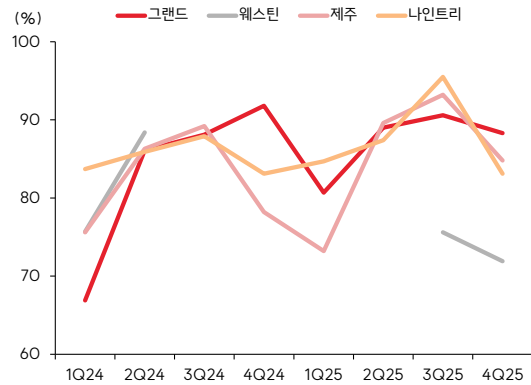
자료:GS 피앤엘, SK 증권 / 주: 2024 년은 12 월 한달 실적 기준

주요 사업장별 매출 비중



자료:GS 피앤엘, SK 증권 / 주: 2024 년은 12 월 한달 실적 기준

주요 사업장별 투숙률 추이



자료:GS 피앤엘, SK 증권

주요 사업장 현황

구분	지역	객실 수	개관
5성급	그랜드 인터컨티넨탈 서울 파르나스 (건물/토지 소유, 5성급)	서울 강남구 삼성동	1988년 08월
	웨스틴 서울 파르나스 (건물소유/토지 임차, 5성급)	서울 강남구 삼성동	2025년 09월
	파르나스 호텔 제주 (임차, 5성급)	제주 서귀포시 색달동	2022년 07월
비즈니스 호텔	나인트리 바이 파르나스 서울 명동 I (임차, 3성급)	서울 중구 명동	2012년 12월
	나인트리 바이 파르나스 서울 명동 II (임차, 4성급)	서울 중구 초동	2017년 03월
	나인트리 바이 파르나스 서울 인사동 (임차, 4성급)	서울 종로구 관훈동	2019년 10월
	나인트리 바이 파르나스 서울 동대문 (임차, 3성급)	서울 중구 을지로	2020년 01월
	나인트리 바이 파르나스 서울 판교 (임차, 4성급)	성남시 수정구 시흥동	2021년 06월
	나인트리 프리미어 로카우스 호텔 서울 용산 (위탁운영, 4성급)	서울 용산구 한강로3가	2023년 04월
임대 오피스	파르나스 타워 (소유)	서울 강남구 삼성동	2016년 07월

자료:GS 피앤엘, SK 증권

재무상태표

12월 결산(억원)	2024	2025
유동자산	337	457
현금및현금성자산	83	59
매출채권 및 기타채권	224	224
재고자산	20	33
비유동자산	22,358	24,128
장기금융자산	18	98
유형자산	12,691	14,549
무형자산	126	177
자산총계	22,696	24,585
유동부채	2,272	2,286
단기금융부채	654	410
매입채무 및 기타채무	354	342
단기충당부채	0	0
비유동부채	8,056	9,713
장기금융부채	4,438	6,004
장기매입채무 및 기타채무	488	452
장기충당부채	6	0
부채총계	10,328	11,999
지배주주지분	12,374	12,407
자본금	198	198
자본잉여금	8,184	8,184
기타자본구성요소	-12	-12
자기주식	-12	565
이익잉여금	-7	179
비지배주주지분	4,002	4,037
자본총계	12,367	12,586
부채와자본총계	22,696	24,585

현금흐름표

12월 결산(억원)	2024	2025
영업활동현금흐름	-46	1,196
당기순이익(손실)	-11	299
비현금성항목등	67	1,189
유형자산감가상각비	50	646
무형자산상각비	1	13
기타	16	530
운전자본감소(증가)	-90	3
매출채권및기타채권의감소(증가)	-26	-0
재고자산의감소(증가)	1	-13
매입채무및기타채무의증가(감소)	-11	77
기타	-12	-446
법인세납부	-0	-152
투자활동현금흐름	-132	-2,416
금융자산의감소(증가)	0	-132
유형자산의감소(증가)	-137	-2,273
무형자산의감소(증가)	-2	-7
기타	7	-5
재무활동현금흐름	148	1,195
단기금융부채의증가(감소)	0	0
장기금융부채의증가(감소)	128	1,212
자본의증가(감소)	8,382	0
배당금지급	0	-66
기타	-8,362	49
현금의 증가(감소)	-30	-25
기초현금	114	83
기말현금	83	59
FCF	-183	-1,077

자료 : GS피앤엘, SK증권 추정

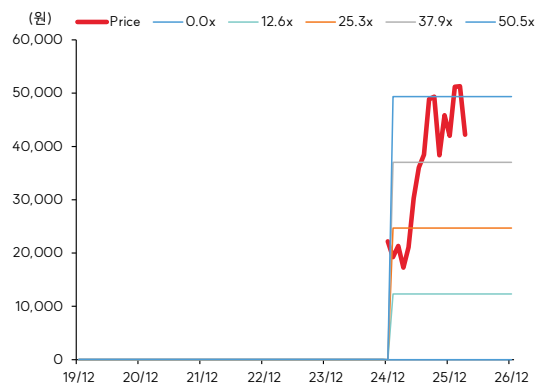
포괄손익계산서

12월 결산(억원)	2024	2025
매출액	383	4,817
매출원가	329	3,678
매출중이익	54	1,139
매출총이익률(%)	14.1	23.6
판매비와 관리비	54	358
영업이익	-0	780
영업이익률(%)	-0.1	16.2
비영업손익	-13	-205
순금융손익	-14	-159
외환관련손익	0	-0
관계기업등 투자손익	0	0
세전계속사업이익	-13	575
세전계속사업이익률(%)	0.0	0.0
계속사업법인세	-2	276
계속사업이익	-11	299
중단사업이익	0	0
*법인세효과	0	0
당기순이익	-11	299
순이익률(%)	-3.0	6.2
지배주주	-9	194
지배주주귀속 순이익률(%)	-2.4	4.0
비지배주주	-2	106
총포괄이익	-5	284
지배주주	-5	183
비지배주주	0	101
EBITDA	51	1,439

주요투자지표

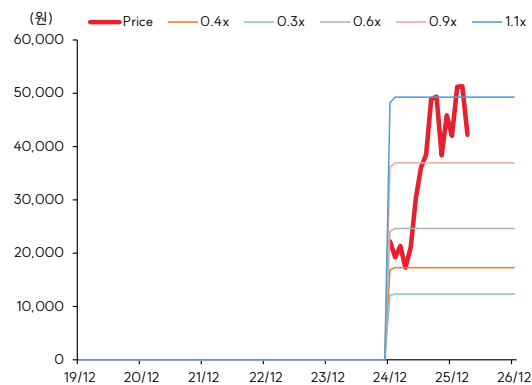
12월 결산(억원)	2024	2025
성장성 (%)		
매출액	N/A	1,156.9
영업이익	N/A	흑전
세전계속사업이익	N/A	흑전
EBITDA	N/A	2,748.6
EPS	N/A	흑전
수익성 (%)		
ROA	-0.1	1.3
ROE	-0.2	2.3
EBITDA마진	13.2	29.9
안정성 (%)		
유동비율	14.8	20.0
부채비율	83.5	95.3
순차입금/자기자본	40.5	49.5
EBITDA/이자비용(배)	3.6	8.7
배당성향	0.0	35.7
주당지표(원)		
EPS(계속사업)	-49	977
BPS	62,457	62,624
CFPS	217	4,299
주당 현금배당금	0	350
Valuation지표(배)		
PER	N/A	43.0
PBR	0.4	0.7
PCR	102.5	9.8
EV/EBITDA	108.7	4.8
배당수익률	0.0	0.8

GS 피앤엘 PER 밴드 차트



자료: Quantwise, SK 증권

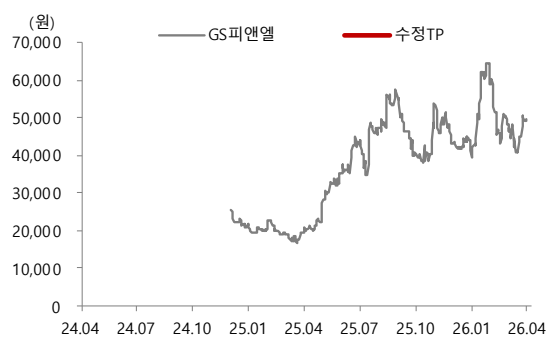
GS 피앤엘 PBR 밴드 차트



자료: Quantwise, SK 증권

일시	투자의견	목표주가	목표가격	과리율	
			대상시점	평균주가대비	최고(최저) 주가대비

2026.04.22 Not Rated



COMPLIANCE NOTICE

작성자(나승두)는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
 본 보고서는 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
 당사는 자료공표일 현재 해당기업과 관련하여 특별한 이해 관계가 없습니다.
 종목별 투자의견은 다음과 같습니다.
 투자판단 3 단계(6 개월기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도

SK 증권 유니버스 투자등급 비율 (2026 년 04 월 22 일 기준)	매수	93.87%	중립	6.13%	매도	0.00%
--	----	--------	----	-------	----	-------