SHINSEGAE

㈜광주신세계
기업가치제고계획

Oct, 2026

Disclaimer

- 본 자료에 기재된 영업실적과 재무정보는 달리 명시하지 않는 한 K-IFRS에 따른 연결 재무제표 기준 자료입니다.
- 본 자료는 주식회사 광주신세계(이하 “회사”)의 기업가치 제고 공시와 관련하여 주주 및 투자자들에게 정보를 제공하기 위한 목적으로 작성된 것(이하 ‘목적’)으로 회사 발행 증권의 모집, 매매 등의 권유 목적으로 작성된 것이 아닙니다.
- 본 자료에 기재된 정보 및 본 자료에 포함된 외부자료에 대해서 별도의 독립적인 외부 평가 혹은 확인 과정을 거치지 아니하였습니다. 본 자료에 포함된 정보나 의견의 공정성, 정확성 또는 완결성과 관련해서는 회사는 어떠한 진술 및/또는 보장도 제공하지 아니합니다.
- 본 자료는 제공일 현재를 기준으로 작성된 것이며, 본 자료 제공 당시의 상황에 따라 해석되어야 합니다. 따라서 본 자료에 제시 또는 포함된 정보는 별도의 통지 없이 변경될 수 있으며, 그러한 변경이 있다고 하더라도 본 자료가 자료 제공 이후의 중대한 변화를 반영하도록 수정 또는 보완되지 아니할 수 있습니다. 또한 본 자료에는 장래에 관한 회사의 예측을 반영하는 정보를 포함하고 있으며, 이러한 예측 정보는 회사가 통제할 수 없는 미래에 관한 가정들에 근거한 것으로서 관련 예측 정보에 의하여 예정된 바와 중대하게 다른 결과가 초래될 위험 및 불확실성이 있습니다. 당사는 예측정보와 관련하여 본 자료 제공 이후에 발생하는 결과 및 새로운 변경사항을 반영하도록 수정 또는 보완할 의무를 부담하지 아니합니다.
- 회사 및 계열회사, 그 임직원 및 자문사 등 회사와 관련된 어떠한 자도 고의 또는 과실 여부를 불문하고 회사의 주주 또는 투자자 등이 본 자료 및/또는 그 기재 내용을 이용함으로 인하여 발생하거나 기타 본 자료와 관련하여 발생하는 어떠한 손해에 대해서도 민,형사상 및 행정상의 책임을 일체 부담하지 아니합니다.
- 당사의 사전 승인 없이 본 자료 또는 본 자료에 포함된 내용, 정보를 무단으로 인용, 복제, 전시 배포, 편집, 번역, 출판하는 등 지적재산권을 침해하는 행위를 하여서는 아니 되며, 이를 위반할 경우 관련 법에 따른 책임을 부담할 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다

Contents

㈜광주신세계 기업가치제고계획

1. (기존) 기업가치제고계획

2. 이행 현황

3. 기업가치제고계획 개선

4. 소통

01 (기존) 기업가치제고계획

장기 비전 : The Great GwangJu SHINSEGAE Town

최소 주당배당금 2,000원 & 향후 3년간 자사주 전량 소각

- 배당성향 30% 이상 유지
- 확대된 수준의 주주환원 지속
- 배당기준일 이전에 배당 결정

백화점 확장 오픈 이익규모 확대

- 28년 말 백화점 확장 오픈
- 30년 매출액 3,500억원, EBITDA 1,500억원 목표

복합개발사업을 통한 중장기 성장동력 확보 및 수익성 개선

- 2037년(*) 까지 복합개발사업 추진

  (*) 최초 공시시점 (24년 12월) 기준

※ 28년 말 백화점 신관오픈 (1단계)

- 분양, 매각을 통한 수익성 개선

'장기 개발 프로젝트' 진행 동안에도 주주환원 지속하며 중장기적 성장을 통한 주주가치 제고 계획 추진

02 이행현황 - 주주환원

주주환원 정책 FY24,25 이행 완료 ⇢ FY26 이행 중

정 책	이행 현황
향후 3년간 자사주 전량 소각(330,018주)	26년 4월 '전량' 소각 완료 *잔여 자사주 '없음'
FY26 까지 배당성향 30% 이상 *최소배당금 2,000원 (FY24부터)	FY24 주당 배당금 2,200원 FY25 주당 배당금 2,400원(배당성향 41.2%) *고배당 기업 선정
배당 지급의 예측가능성 제고	배당기준일 전 배당금 확정을 통한 배당 예측 가능성 제공 ('FY24 ~) * FY25 배당기준일 : 26. 3.31 / 주총일 : 26. 3.26

[5개년 배당현황]

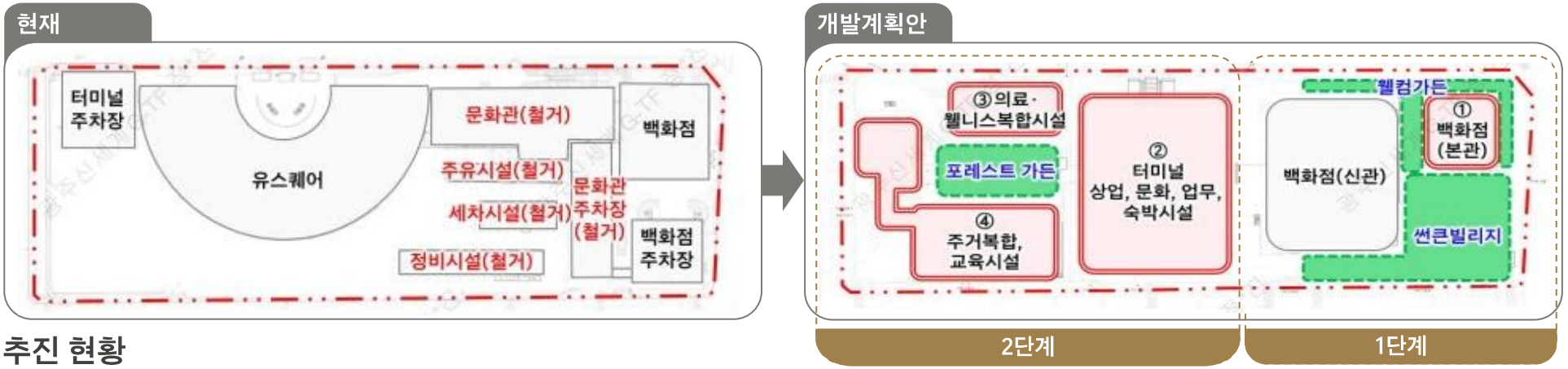
구 분	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26 (진행 중)
주당배당금	2,200원	2,200원	2,200원	2,400원	1,200원 * 1분기 600원, 2분기 600원
배당총액(억원)	175	175	168	183	92
배당성향(%)	30.7	36.3	36.3	41.2	-
배당수익률(%)	6.6	7.0	7.6	7.1	-

※배당성향 : 당기순이익 기준 / ※배당수익률 : 주주명부폐쇄일2매매거래일전부터과거1주일간의유가증권시장에서형성된최종시세가격의산술평균가격에대한1주당배당금의백분율

02 이행현황 – 개발 프로젝트

백화점 확장개발 및 광천터미널 복합화사업 추진

인근 부지 매입 후 백화점 확장 및 교통·문화·상업·업무·주거시설을 갖춘 대규모 복합시설로 개발을 추진 중



추진 현황

- 2023년 11월 | 광주종합버스터미널 복합화 업무협약(MOU) 체결
- 2024년 7월 | 광주 유스퀘어 터미널사업 영업양수
- 2024년 8월 | '광천터미널 복합화사업 개발계획(안) 검토신청서' 제출
- 2026년 2월 | 복합화사업 사전협상 타결 및 투자 양해각서 체결
- 2026년 4월~ | 도시건축공동위원회 심의 진행 중

개발 계획	추진 계획	목표완공일
1단계	백화점 신축 및 공원공간 조성	2028년 말
2단계	터미널, 숙박시설, 교육, 의료시설 신축	2033년 말
	주거복합시설 신축	

사업포트폴리오 확대 및 보유자산 가치확대

영업면적 확대를 통한 점포 고도화 및 수익성 강화 (약 1.1만평 → 2.7만평)

02 이행현황 – 개발 프로젝트

참고 – 신관 개발 대상 부지 현황

■ 2026년 4월 유스퀘어 문화관 (1단계 개발부지) 철거완료

03 기업가치제고계획 개선

투자지표 현황

투자지표 현황

구분	당사	동일섹터 중위값(*)	비고
PBR	0.28	0.55	
PER	5.66	7.45	2025년 기준 섹터 중위값 하회
ROE	5.22%	6.95%	

투자지표 분석

- 주요 투자지표 (PBR, PER, ROE) - 저평가 상태

[주요 원인]

- 백화점 사업 전반의 성숙기 및 지역 단일 점포 특성
  * 지리적 한계 (광주지역 단일점포)
- 유스퀘어 영업양수 및 개발 진행에 따른 일시적 자산 효율 감소
- 안정적인 손익구조에도 복합개발 성장 모멘텀에 대한 투자자들의 신중한 접근으로 상대적 저평가 지속

(*) 자유소비재섹터 기준, 기업별 편차 및 극단값 영향을 완화하기 위해 평균값 대신 중위값을 사용

연도별 동향 (광주신세계)

구분	2023년	2024년	2025년
주가	30,050원	28,850원	**31,650원**
순자산	8,192억원	8,371억원	**8,652억원**
PBR	0.26	0.29	**0.28**
PER	4.84	4.95	**5.43**
ROE	5.58%	6.00%	**5.22%**
배당성향	36.3%	36.3%	**41.2%**

※ 순자산 및 배당성향은 증가했으나 주요 투자지표의 개선은 제한적 → 주주가치 및 주가 제고를 위한 기업가치제고계획 개선 필요

03 기업가치제고계획 개선

기업가치제고계획 개선안을 중심으로 투자지표 개선 추진

지표구분	실행계획	세부내용
PER	**주주자본비용 감소**	지배구조 개선 및 IR 확대 (기업설명회 확대, 개발 진행상황 공개)
PER	**기대성장률 제고**	복합개발사업을 통한 기업가치 제고 (2030년 매출액 3,500억원, EBITDA 1,500억원 목표)
PER	**주주환원 강화**	최소 주당배당금 상향 검토 등 주주환원 강화를 통한 투자자 신뢰 제고
ROE	**순이익률 개선**	성공적 복합개발사업을 통한 매출·EBITDA 확대
ROE	**총자산회전율 제고**	성공적 복합개발사업을 통한 자산 활용도 및 매출 창출력 제고

PBR 목표 설정

FY25

PBR : 0.28
PER : 5.43
ROE : 5.22%

25년 실적

PBR 목표 설정 기준 값

FY26

PBR : 0.33
PER : 6.0
ROE : 5.5%

1차 개선목표설정 (단기)

주주환원 및 수익성 강화를 통한 지표 개선

FY28

PBR : 0.40
PER : 7.3
ROE : 5.5%

2차 개선목표설정 (중장기)

확장 오픈 이후의 성장성 중심 주주소통강화
(주주자본비용감소)

→ 개발 프로젝트를 통한 미래 기반 강화와 주주환원 확대 기반 기업가치제고계획 실행을 통해 PBR 개선 목표 달성

03 기업가치제고계획 개선

복합개발사업의 성공적 이행을 통한 중장기 기업가치 제고

“STEP 1”

도시건축공동위원회 심의

’2026년 하반기‘

- 도시건축공동위원회, 교통영향평가 통합심의를 통한 기간 단축을 통한 소요기간 단축

“STEP 2”

건축허가 및 착공신고

’2027년 초‘

- 개별건축물(*) 건축심의, 교통영향평가 득 후 착공

(*) 백화점 신관 건축물

“STEP 3”

준공 및 백화점 신관오픈

’2028년 말‘

- 안정적 인프라에 기반한 신속 &안전 시공진행
- 영업면적 확대에 따른 수익성 극대화 (약 2배이상)

‘복합개발 프로젝트’ 진행과 동시에
지역 내 독보적 MD 도입 및 영업전략
(팝업 및 프로모션 등)
을 통한 **‘지역 내 1번점 위상 공고화’**

04 소통

기업가치 제고계획 기반 적극적 IR활동 → 주주 신뢰도 제고 및 신규투자자 유입 기대

주가동향

실적 및 계획

[실적]

- ✓ 외국인 전용 IR 자료 최초작성 및 홈페이지 게시 ('24년~)
- ✓ 한국IR협의회 기업분석보고서 발간 ('23년 ~ , 매년 1회)
  * 네이버, 에프앤가이드, 한국IR협의회
- ✓ 국내NDR개최 – 23년(1회), 25년(1회)

[계획]

- ✓ 외국인 전용 IR 자료 게시 (지속 진행)
- ✓ 개발 진행 현황 자료 게시 (지속 진행)
- ✓ 기관투자자 대상 정기적 NDR 진행
- ✓ 소통결과 보고 및 향후 계획 반영 검토

Thank you

SHINSEGAE

Oct, 2026