

대체투자팀

허재준 Analyst
jaejun.heo@samsung.com

▶ 종목 정보

Not Rated

목표주가	n/a
현재주가	8,320원
시가총액	3,226.7억원
주식수 (유동주식 비중)	38,782,520주 (44.2%)
52주 최저/최고	3,070원/8,320원
60일-평균거래대금	44.0억원

▶ 수익률

	1개월	6개월	12개월
자이에스앤디 (%)	68.6	81.1	130.8
Kospi 지수 대비 (%pts)	106.2	47.2	19.0

▶ 컨센서스

커버 증권사 수	-
목표주가	n/a
추천 점수	n/a

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL



리서치센터 리포트
바로가기

자이에스앤디 (317400)

DC 밸류체인 시리즈 2: 데이터센터 모멘텀 주목

- 최근 GS 통해 데이터센터 투자 핵심 수혜주로 부각된 부동산 종합 서비스 기업
- 양질의 데이터센터(DC) 시공 트랙레코드 보유. 향후 DC 수주 모멘텀 가능
- DC 외 주택 사업도 작년을 바닥으로 실적 회복 가능하며, 양호한 재무 구조 보유

WHAT'S THE STORY?

저평가된 부동산 종합 서비스 기업: 자이에스앤디는 GS건설 자회사(GS건설 지분 39.4%)로, 데이터센터/주택/플랜트 시공부터 개발 및 운영까지 담당하는 부동산 종합 서비스 기업. 최근 GS 그룹 통해 데이터센터 투자의 핵심 수혜주로 부각. 8월 7일 종가 기준 시가총액 3,200억원으로, 이익 규모 감안 시 상대적 저평가 수준.

- **자이C&A가 핵심:** 동사는 산업 시설(데이터센터, 플랜트, 클린룸 등) 건설사인 자이 C&A의 지분 60% 보유. 사업 부문은 크게 건축(자이C&A), 주택, Home Solution(HS) 3개로 나눌 수 있으며, 2025년 기준 매출 비중은 순서대로 67.3%, 9.5%, 23.2%
- **상반기에 작년 이익 달성:** 2026년 상반기 매출액은 5,736억원, 영업이익은 204억원을 기록. 영업이익은 2025년 연간 실적인 125억원을 이미 초과 달성

데이터센터 모멘텀 주목: 자회사 자이C&A는 20MW 이상 데이터센터에 있어 이미 풍부한 시공 경험 보유(표 1). 특히, LGU+, 네이버 데이터센터는 현재 시공 중이며, 향후 GS그룹 통해 데이터센터에서도 GS건설과 함께 시공 담당할 가능성. GS 통해 데이터센터는 2028년까지 1.2GW 규모 완공하고 2029년 추가 1.2GW를 준공하는 계획으로, 총공사비는 15조원 이상으로 추정되는 만큼 올해 하반기 모멘텀에 주목할 필요

주택 사업도 좋고, 재무 구조도 좋고: 주택 사업은 착공 물량 증가되며(표 2) 2025년을 바닥으로 실적 회복 가능. Cash Cow 역할을 수행하는 Home Solution 부문도 안정적인 실적 예상. 올해 상반기 말 기준 동사의 현금성 자산은 3,942억원, 총차입금은 942억원으로 순현금은 3,000억원 수준이며, 부채 비율도 80%로 양호한 수준

SUMMARY FINANCIAL DATA

(다음 페이지에 계속)

	2022	2023	2024	2025
매출액 (십억원)	2,479	2,375	1,578	1,388
영업이익 (십억원)	199	127	2	13
순이익 (십억원)	152	95	7	37
EPS (adj) (원)	48,087	20,343	826	17,821
EPS (adj) growth (%)	163.2	(57.7)	(95.9)	2,058.2
EBITDA margin (%)	9.7	6.0	1.2	1.8
ROE (%)	24.1	8.0	0.3	6.4
P/E (adj) (배)	3.0	6.1	95.2	6.1
P/B (배)	0.6	0.5	0.3	0.4
EV/EBITDA (배)	1.1	(0.2)	2.4	(4.4)
Dividend yield (%)	5.0	3.0	4.7	3.4

자료: 자이에스앤디, 삼성증권

〈주요 Q&A〉

데이터센터(DC)

- **GS건설과 자이C&A의 영역 구분:** 공종별로 나뉘다거나 구체적으로 명시된 구분은 없으며, DC건설에서 두 기업의 기술적 차이는 크지 않음. 과거에는 컨소시엄 형태로 공동 원청으로 참여한 경험이 있음. 다만, GS 동해 DC 관련해서는 아직 결정되지 않은 사항들이 많아 구체적으로 말하기 어려움. 참고로 표1의 주요 DC 프로젝트는 자이 C&A 단독으로 시공한 프로젝트들
- **최근 데이터센터 발주 동향:** 메가 프로젝트 관련 DC 프로젝트는 순차적으로 진행될 것. 자이C&A는 일정 지분 투자도 고려하면서 입찰에 참여 중. 두 기업 모두 동해 DC 확정되면 총력을 다할 예정이지만, 그 외 DC 프로젝트들도 지속적으로 나오고 있기 때문에, 파이낸싱 여부·수익성 등을 검토하며 참여할 예정. 코로케이션이나 전력이 확보되는 한도 내에서는 지속적으로 DC 물량 지속적으로 나올 것으로 판단
- **데이터센터 공사비:** 일반 전산실, 클라우드 데이터센터, AI 데이터센터별로 기술적 난이도가 달라 일률적으로 MW당 공사비를 특정하기 어려움. 다만, AI 데이터센터 기준(네이버 각세종 2·3단계 MEP 공사 기준)으로 보면, MEP 공사만 한정하면 1MW당 약 60~70억 원, 전체 공사비는 100억 원 상회할 것으로 추정
- **DC 시공 진입장벽 및 중요 역량:** 가장 중요한 것은 설계 단계부터 조달·시공까지 전체 EPC 능력을 보유했는지 여부. 전산실 시공 경험이 없는 업체가 갑자기 수행하기는 어려움. 또한, DC는 짓는 것도 중요하지만, 이후 운영 단계도 중요. 특히 유통사 배송 시스템 등에 예러가 장기화되면 손해액이 천문학적으로 커질 수 있고, 기업의 존망까지 영향을 줄 수 있기 때문에 트랙 레코드와 더불어 운영 능력도 중요

DC 외 본업

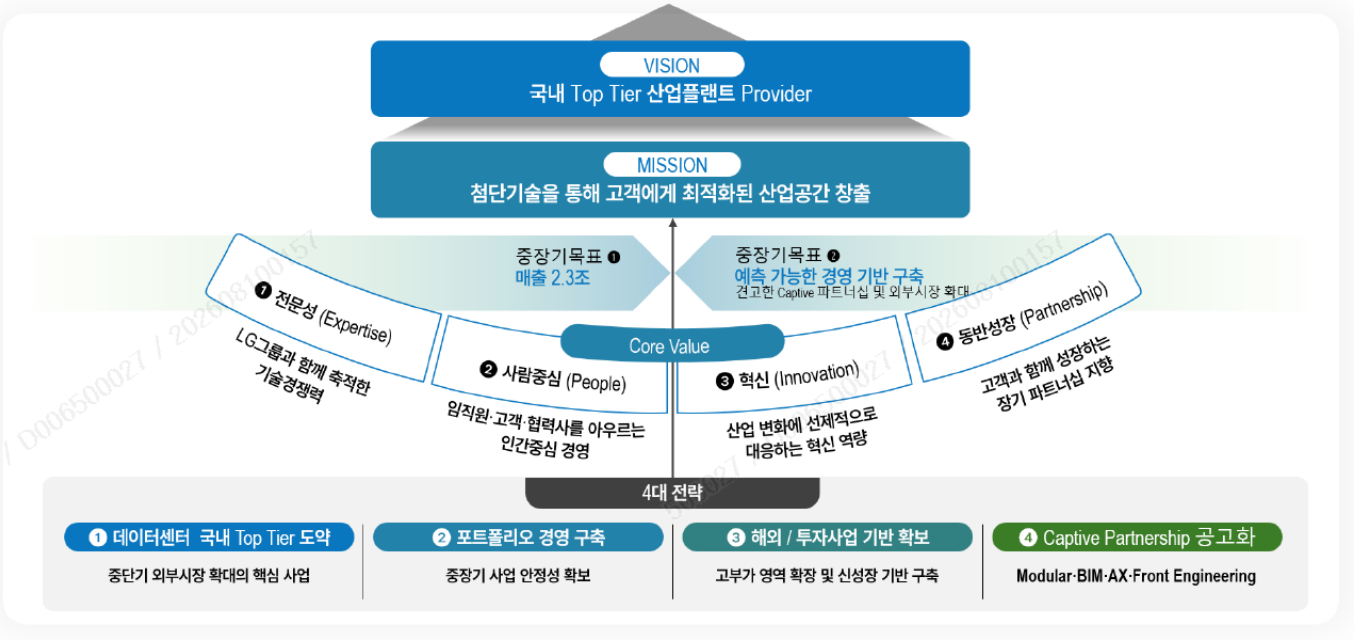
- **2026년 수주 가이드런스 달성 가능한지?:** 2026년 수주 가이드런스는 3.2조원(건축 1.3조원, 주택 1.6조원, HS0.3조원). 하반기 예정된 파이프라인을 고려할 때, 수주 가이드런스 충분히 달성 가능할 것

표 1. 자이 C&A 데이터센터 주요 실적

프로젝트	발주처	규모 (MW)	준공	지역	비고
LGCNS 데이터센터(증설)	LG CNS	20	2010년 10월	마포구	
(주)LG 가산 데이터센터(증설)	LG	40	2012년 6월	금천구	
LGCNS 부산글로벌 센터	LG CNS	40	2013년 1월	부산시	
LGU+ 상암 데이터센터(증설)	LG U+	20	2013년 3월	마포구	
LGU+ 평촌 메가 센터 1단계	LG U+	80	2015년 9월	안양시	
LGU+ 평촌 메가 센터 2단계	LG U+	85	2019년 11월	안양시	
LGU+ 평촌 2센터	LG U+	90	2023년 10월	안양시	
LGU+ 파주1239 전산 1동	LG U+	51	시공 중('27.6월)	파주시	200MW 증설 예정
네이버 DC 각 세종 2~3차(증설)	네이버	88	시공중('29.2월)	세종시	6단계 증설 예정

자료: 자이에스앤디

그림 1. 자이 C&A 비전 및 미션 체계



자료: 자이에스앤디

표 2. 자이에스앤디 2026년 주택 착공 계획

(단위: 억원)	유형	프로젝트명	세대수	소재지	착공(예정)	준공(예정)	도금액	매출액	이월잔액
진행	외주	과천자이엘라 에디션	98	경기	2023.07.03	2025.12.31	438	409	29
	외주	범어자이르네	173	대구	2024.12.23	2028.09.22	776	101	675
	외주	강릉자이르네 디오션	228	강릉	2024.01.04	2026.11.30	768	390	378
	정비	을지로 3-9	-	서울	2025.04.15	2028.08.14	651	57	594
	정비	을지로 3-1,2	-	서울	2025.08.22	2029.01.21	1,844	44	1,800
예정	정비	공덕역 주상복합	178	서울	2026.02	2028.12	734	-	734
	외주	상주자이르네	773	경북	2026.03	2029.03	2,398	-	2,398
	정비	충정로역주상복합	299	서울	2026.03	2030.04	2,308	-	2,308
	외주	검암역세권	601	인천	2026.05	2028.12	1,578	-	1,578
	자체	부산 범천동 자체사업	518	부산	(2026.11)	(2030.02)	3,314	-	3,314
	정비	용인 김량장동	277	경기	(2026.10)	(2030.04)	1,040	-	1,040
	정비	망원동 A-6	262	서울	(2026.12)	(2030.05)	1,055	-	1,055
	정비	망원동 A-7	102	서울	(2026.12)	(2030.05)	467	-	467
	외주	대구 감삼동 공동주택	694	대구	(2026.12)	(2030.03)	2,080	-	2,080
	외주	00오피스	-	서울	-	-	-	-	-
	외주	00공동주택	-	서울	-	-	-	-	-
합 계							19,451	1,001	18,450

자료: 자이에스앤디

자이에스앤디: 실적 추이

(십억원)	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26P	2023	2024	2025
매출액	312.7	337.0	403.0	335.0	270.3	303.3	2,374.6	1,578.2	1,387.6
(전년 대비, %)	-21.9	-21.2	7.2	-10.6	-13.6	-10.0	-4.2	-33.5	-12.1
건축	192.9	216.8	288.3	235.6	169.5	196.9	1,819.5	1,047.6	933.7
(전년 대비, %)	-26.0	-23.3	19.7	-10.5	-12.2	-9.2	-3.7	-42.4	-10.9
주택	35.4	33.4	30.1	32.7	31.0	34.8	250.4	247.3	131.5
(전년 대비, %)	-51.8	-56.8	-45.3	-21.6	-12.4	4.3	-25.8	-1.2	-46.8
Home Solution	84.4	86.8	84.6	66.7	69.8	71.6	304.7	283.3	322.4
(전년 대비, %)	27.2	28.5	5.8	-4.0	-17.3	-17.5	20.7	-7.0	13.8
매출총이익	14.5	19.0	52.8	46.6	34.5	32.9	207.9	87.1	133.0
(전년 대비, %)	-32.5	-10.5	116.3	134.4	137.3	72.9	-30.1	-58.1	52.7
영업이익 (%)	-10.6	-2.7	28.4	-2.5	11.3	9.1	126.6	2.4	12.5
(전년 대비, %)	적전	적전	1,039.4	적지	흑전	흑전	-36.4	-98.1	426.3
영업이익률 (%)	-3.4	-0.8	7.0	-0.8	4.2	3.0	5.3	0.2	0.9
건축	-18.4	-9.4	20.7	12.4	6.5	0.1	109.2	15.1	5.3
(전년 대비, %)	적전	적전	483.2	273.2	흑전	흑전	-19.2	-86.2	-64.9
영업이익률 (%)	-9.6	-4.3	7.2	5.3	3.8	0.0	6.0	1.4	0.6
주택	-2.3	-2.7	-2.1	-22.4	-2.4	-1.2	-12.7	-40.8	-29.6
(전년 대비, %)	적지	적지	적지	적지	적지	적지	적전	적지	적지
영업이익률 (%)	-6.5	-8.1	-7.0	-68.7	-7.7	-3.5	-5.1	-16.5	-22.5
Home Solution	10.2	9.4	9.7	7.5	7.2	10.0	30.7	28.2	36.8
(전년 대비, %)	129.1	40.8	-10.1	20.8	-28.7	6.9	32.3	-8.4	30.7
영업이익률 (%)	12.0	10.8	11.5	11.3	10.4	14.0	10.1	9.9	11.4
순이익	-8.1	4.3	37.4	3.4	8.5	9.9	95.0	6.6	37.1
(전년 대비, %)	적전	153.2	913.7	361.2	흑전	128.7	-37.5	-93.0	458.7
순이익률 (%)	-2.6	1.3	9.3	1.0	3.1	3.3	4.0	0.4	2.7

자료: 자이에스앤디, 삼성증권

포괄손익계산서

12월 31일 기준	2021	2022	2023	2024	2025
매출액	436	2,479	2,375	1,578	1,388
매출원가	371	2,182	2,167	1,491	1,255
매출총이익	64	297	208	87	133
(매출총이익률, %)	14.8	12.0	8.8	5.5	9.6
판매 및 일반관리비	14	98	81	85	120
영업이익	51	199	127	2	13
(영업이익률, %)	11.7	8.0	5.3	0.2	0.9
영업외손익	(2)	(4)	(1)	5	38
금융수익	3	8	16	13	29
금융비용	5	13	17	11	10
지분법손익	0	0	0	0	0
기타	(0)	1	(0)	3	20
세전이익	49	195	125	8	51
법인세	12	43	30	1	14
(법인세율, %)	24.8	22.1	24.2	15.6	27.1
계속사업이익	37	152	95	7	37
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	37	152	95	7	37
(순이익률, %)	8.4	6.1	4.0	0.4	2.7
지배주주순이익	37	96	41	2	36
비지배주주순이익	(0)	56	54	5	1
EBITDA	58	240	143	19	25
(EBITDA 이익률, %)	13.4	9.7	6.0	1.2	1.8
EPS (지배주주)	18,269	48,087	20,343	826	17,821
EPS (연결기준)	18,269	75,949	47,499	3,322	18,560
수정 EPS (원)*	18,269	48,087	20,343	826	17,821

재무상태표

12월 31일 기준	2021	2022	2023	2024	2025
유동자산	322	1,512	1,129	870	833
현금 및 현금등가물	100	247	323	224	274
매출채권	26	886	443	431	328
재고자산	29	34	19	58	58
기타	167	345	344	158	174
비유동자산	222	440	440	435	357
투자자산	13	26	26	33	37
유형자산	4	4	4	4	3
무형자산	4	200	197	196	191
기타	201	210	214	202	126
자산총계	544	1,953	1,569	1,305	1,190
유동부채	121	1,017	552	437	343
매입채무	25	492	293	192	146
단기차입금	0	123	40	43	4
기타 유동부채	95	401	219	202	192
비유동부채	115	214	224	202	151
사채 및 장기차입금	0	90	90	90	90
기타 비유동부채	115	124	133	112	61
부채총계	236	1,231	776	639	494
지배주주지분	304	494	517	540	571
자본금	39	49	49	49	49
자본잉여금	178	267	267	300	300
이익잉여금	88	178	200	191	223
기타	(0)	(1)	0	0	(0)
비지배주주지분	4	228	276	126	125
자본총계	308	722	794	666	696
순부채	(195)	31	(310)	(82)	(237)

현금흐름표

12월 31일 기준	2021	2022	2023	2024	2025
영업활동에서의 현금흐름	98	(123)	381	(89)	63
당기순이익	37	152	95	7	37
현금유출입이없는 비용 및 수익	34	113	65	48	32
유형자산 감가상각비	7	9	11	11	9
무형자산 상각비	1	33	6	5	4
기타	26	72	49	32	19
영업활동 자산부채 변동	36	(351)	276	(136)	1
투자활동에서의 현금흐름	(63)	(120)	(97)	125	44
유형자산 증감	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)
장단기금융자산의 증감	(137)	57	(85)	143	(46)
기타	76	(176)	(12)	(16)	91
재무활동에서의 현금흐름	38	392	(210)	(141)	(56)
차입금의 증가(감소)	(61)	313	(175)	(12)	(61)
자본금의 증가(감소)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
배당금	(4)	(8)	(20)	(23)	(10)
기타	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
현금증감	73	147	76	(99)	49
기초현금	27	100	247	323	224
기말현금	100	247	323	224	274
Gross cash flow	70	265	160	55	69
Free cash flow	96	(124)	380	(90)	62

참고: * 일회성 수익(비용) 제외

** 완전 회석, 일회성 수익(비용) 제외

*** P/E, P/B는 지배주주 기준

자료: 자이에스앤디, 삼성증권

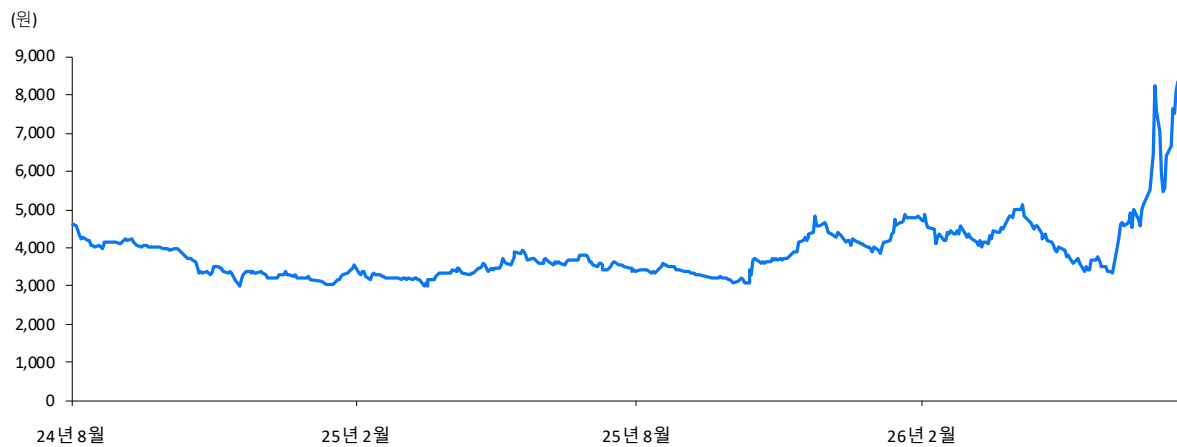
재무비율 및 주당지표

12월 31일 기준	2021	2022	2023	2024	2025
증감률 (%)					
매출액	22.3	468.9	(4.2)	(33.5)	(12.1)
영업이익	85.9	291.4	(36.4)	(98.1)	426.3
순이익	74.7	315.7	(37.5)	(93.0)	458.7
수정 EPS**	74.7	163.2	(57.7)	(95.9)	2,058.2
주당지표					
EPS (지배주주)	18,269	48,087	20,343	826	17,821
EPS (연결기준)	18,269	75,949	47,499	3,322	18,560
수정 EPS**	18,269	48,087	20,343	826	17,821
BPS	27,945	45,396	47,534	49,634	52,480
DPS (보통주)	200	300	150	150	150
Valuations (배)					
P/E***	8.9	3.0	6.1	95.2	6.1
P/B***	1.2	0.6	0.5	0.3	0.4
EV/EBITDA	(3.3)	1.1	(0.2)	2.4	(4.4)
비율					
ROE (%)	15.7	24.1	8.0	0.3	6.4
ROA (%)	7.6	12.2	5.4	0.5	3.0
ROIC (%)	44.8	44.3	18.1	0.5	2.1
배당성향 (%)	21.2	15.3	18.1	439.2	20.3
배당수익률 (보통주, %)	2.2	5.0	3.0	4.7	3.4
순부채비율 (%)	(63.2)	4.3	(39.0)	(12.3)	(34.1)
이자보상배율 (배)	12.3	15.6	8.2	0.2	1.5

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 8월 7일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 8월 7일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2026/8/10
투자의견	Not Rated
TP (원)	n/a
괴리율 (평균)	
괴리율 (최대/최소)	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.

* 2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준

HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~15% 내외

SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상

NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상

UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.06.30 기준

매수(85.5%)·중립(14.5%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사

서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900



Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA