

자이세스앤디 (317400)

데이터센터 수주확대 가시화로 성장성 가속화

Home Solution, 주택, 건축 사업부문 등을 주요 사업으로 영위

동사는 지난 2000년 설립 이후 네트워크 관련 사업 및 시설관리업 등을 중심으로 성장하다가 2018년에 주택 부문으로 사업을 확장하였으며, 2022년에는 자이씨앤에이 인수로 건축 부문이 추가되었다. 이에 따라 동사는 Home Solution, 주택, 건축 부문 등을 주요 사업으로 영위하고 있다.

Home Solution 사업부문의 경우 정보통신공사와 옵션공사, 부동산 SOC 등의 임대/운영관리 서비스를 제공하고 있다. 또한 주택사업부문은 Xi(자이) 파생 브랜드(자이엘라-오피스텔, 자이르네-아파트, 자이비즈타워-지식산업센터) 등을 도입하여 중소규모 주거용 부동산 등을 시공하고 있다.

다른 한편으로 동사가 자본 60%를 보유하고 있는 자회사 자이씨앤에이를 통해 건축 사업부문을 영위하고 있다. 자이씨앤에이는 LG그룹 계열사를 주고객으로 이차전지 공장, 석유화학플랜트, 클린룸, 데이터센터 등에 특화된 건설 사업기반을 확보하고 있다.

올해 상반기 기준으로 사업부문별 매출비중을 살펴보면 건축 63.9%, Home Solution 24.7%, 주택 11.5% 등으로 분포되어 있다.

AI 데이터센터 Captive 확대 및 Non-Captive 수주 본격화 환경하에서 동해 AI 데이터센터 가세⇒ 데이터센터 수주 확대되면서 성장성 가속화

자이씨앤에이의 경우 반도체 클린룸과 배터리 생산시설, 화학플랜트 등 고난도 산업시설에서 축적한 EPC 레퍼런스를 기반으로 데이터센터 건설 등에 활용하면서 확장하였다. 무엇보다 자이씨앤에이는 10년 넘게 서울, 부산, 평촌 등에서 LG CNS, LG유플러스 등 Captive 기반 데이터센터 사업 중심으로 공사를 수행하면서 공정 레퍼런스를 확보하였다.

이렇게 안정적인 Captive 프로젝트 등을 통해 기술을 축적한 자이씨앤에이는 2024년 하반기부터 Non-Captive 수주가 본격화 되면서 데이터센터 EPC 사업자로 거듭나는 계기가 마련되었다. 이렇게 전환점인 된 Non-Captive 수주는 네이버의 두 번째 자체 데이터센터인 '각 세종' 2·3차 구축공사로서 올해 1월 착공에 들어가서 80MW 이상의 내부 전산실 등을 구축하는 것이다. '각 세종'은 단계적 확장을 거쳐 최대 60만 유닛의 서버를 수용하도록 설계된 대규모 AI·클라우드 거점이다.

또한 LG유플러스 파주 AI데이터센터의 경우 전체 캠퍼스는 5개 동, 연면적 약 15만㎡, 전력용량 200MW 규모로 조성된다. 현재 공사가 진행 중인 1동은 50MW 규모로 2027년 6월 준공을 앞두고 있다. 무엇보다 자이씨앤에이는 클린룸과 배터리 생산시설에서 정밀 배관과 공조·전력설비를 통합해 온 경험을 기반으로 공기냉각과 액체냉각을 동시에 지원하는 하이브리드 구조로 건설할 예정이다.

이러한 환경하에서 GS그룹에서는 동해에 1.2GW 규모 AI 데이터센터를 조성한 뒤 장기적으로 사업 규모를 2.4GW까지 확대할 계획이다. 우선 100~150MW 규모로 착공한 뒤 100~150MW를 추가로 구축하는 등 단계적으로 증설하는 방안이 검토되고 있다. 현재 1차 100MW 시설의 경우 GS그룹에서 동해시에 건축 허가를 신청해 심의를 받고 있기 때문에 이르면 11월 중 착공에 들어갈 수 있을 것이다.

그동안 데이터센터 건설 레퍼런스 등을 고려할 때 이러한 동해 AI 데이터센터 사업 시공과 더불어 건축부문 일정부분에 대하여 자이씨앤에이 참여가 가시화 될 것이다.

결국에는 기존 고객사인 LG CNS, LG유플러스 등이 AI 데이터센터 등을 확대하는 환경하에서 네이버 등 외부고객 수주가 본격화 될 뿐만 아니라 동해 AI 데이터센터 등도 가세되면서 자이씨앤에이 데이터센터 수주확대가 가시화 될 것이다. 이와 같은 데이터센터 수주확대로 인하여 동사의 성장성 등이 가속화 될 것이다.

Company Brief

NR

액면가 1,000원
증가(2026.09.11) 11,330원

Stock Indicator

자본금	49십억원
발행주식수	3,878만주
시가총액	436십억원
외국인지분율	4.4%
52주 주가	3,070~11,570원
60일평균거래량	1,130,990주
60일평균거래대금	9.5십억원

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	18.6	192.8	127.5	182.5
상대수익률	7.8	202.2	102.1	72.2

Price Trend



FY	2022	2023	2024	2025
매출액(십억원)	2,479	2,375	1,578	1,388
영업이익(십억원)	199	127	2	13
순이익(십억원)	96	41	2	36
EPS(원)	2,008	830	34	727
BPS(원)	10,074	10,548	11,014	11,646
PER(배)	3.0	6.1	95.2	6.1
PBR(배)	0.6	0.5	0.3	0.4
ROE(%)	24.1	8.0	0.3	6.4
배당수익률(%)	5.0	3.0	4.7	3.4
EV/EBITDA(배)	1.0	-	3.1	-

주K-IFRS 연결 요약 재무제표

[지주/Mid-Small Cap]

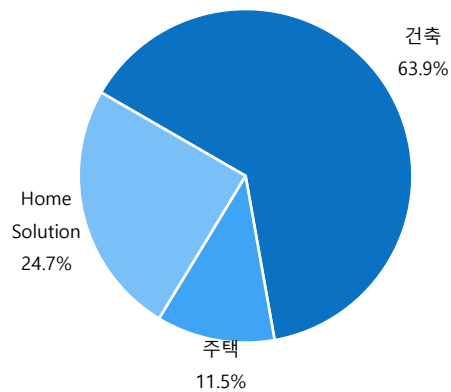
이상현 2122-9198 value3@imfnsec.com

표1. 자이에스앤디 실적 추이 및 전망

FY	매출액(억원)	영업이익(억원)	세전이익(억원)	순이익(억원)	자배주순이익(억원)	EPS(원)	PER(배)
2022	24,790	1,989	1,950	1,519	962	2,008	3.0
2023	23,746	1,266	1,253	950	407	830	6.1
2024	15,782	24	79	66	17	34	95.2
2025	13,876	125	509	371	356	727	6.1
2026E	15,535	553	1,206	914	759	1,957	5.8

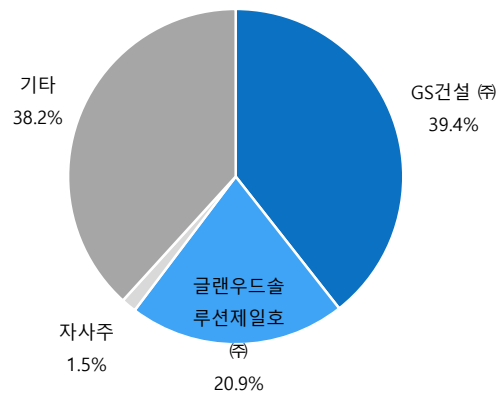
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림1. 자이에스앤디 매출 구성(2026년 상반기 기준)



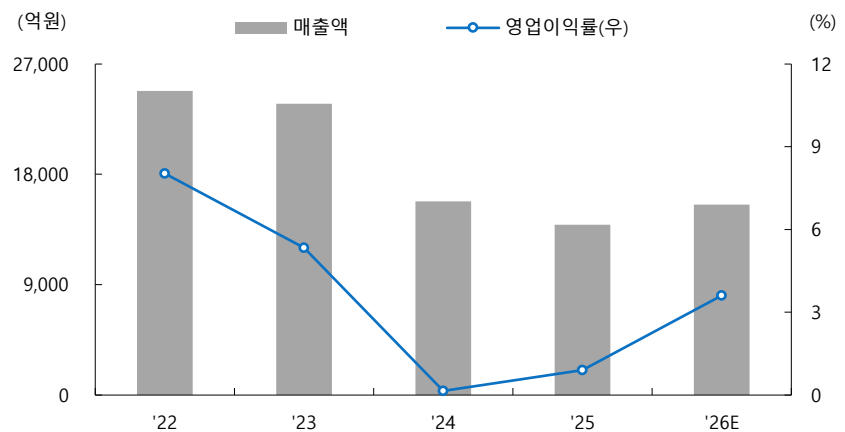
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림2. 자이에스앤디 주주 분포(2026년 6월 30일 기준)



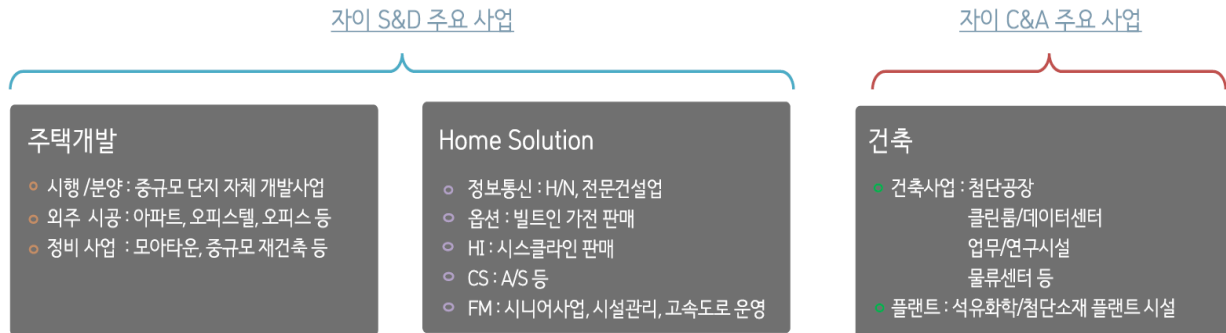
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림3. 자이에스앤디 실적 추이



자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림4. 자이에스앤디 주요 사업



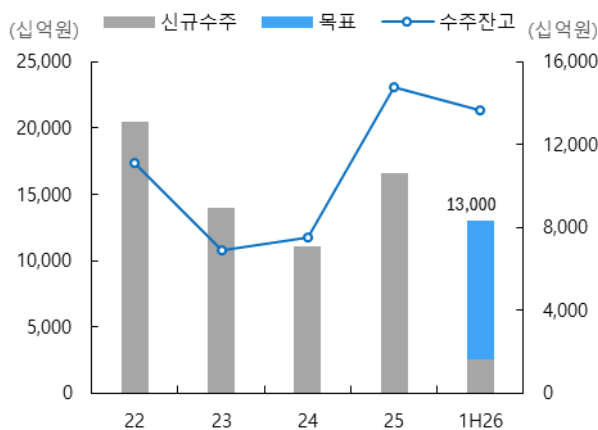
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표2. 자이에스앤디 건축사업 현황 및 2026년 추진 전략

구분		내용
사업내용	건축사업	첨단공장시설 건축 프로젝트 수행
		데이터센터/업무/연구시설 프로젝트 수행
		물류센터 등 건축 프로젝트 수행
	플랜트 사업	석유화학/첨단소재 플랜트 프로젝트 수행
주요고객	LG 그룹	범 LG 家 : LG U+, LG 전자, LG 디스플레이, LG 화학, LG 에너지솔루션 등
	기타 발주처	네이버, HD 현대오일뱅크, 씨젠 등
핵심역량	클린룸	초 미세먼지까지 차단 가능/제어 기술 보유
	첨단제품 제조/플랜트 등	다양한 시공 경험, Total Engineering (설계, 구매, 시공) 서비스 제공능력
	데이터센터(IDC)	특화기술 및 에너지 절감요소 적용한 대규모 데이터센터 구축 경험 및 노하우
	업무/연구시설	첨단 Intelligence Building 건설 전문성
'26년 중점 추진 전략	LG 그룹-해외	대형 프로젝트 수주 추진
	LG 그룹-국내	DC, 내부 개조공사 및 Capa up 공사 수주
	외부	외부 DC 수주 본격화
		산업플랜트 Pipe Line 확대

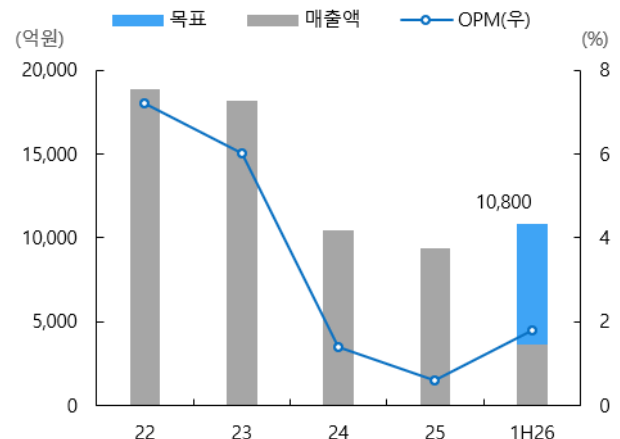
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림5. 자이에스앤디 건축사업 수주 추이



자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림6. 자이에스앤디 건축사업 매출 추이



자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표3. 자이씨앤에이 주요 데이터센터 실적

프로젝트명	발주처	규모(MW)	준공	지역	비고
LGCNS 데이터센터(증설)	LGCNS	20	'10.12	마포구	
(주)LG 가산 데이터센터(증설)	LG	40	'12.06	금천구	
LGCNS 부산글로벌 센터	LGCNS	40	'13.01	부산시	
LGU+ 상암 데이터센터(증설)	LGU+	20	'13.03	마포구	
LGU+ 평촌 메가센터 1단계	LGU+	80	'15.09	안양시	
LGU+ 평촌 메가센터 2단계	LGU+	85	'19.11	안양시	
LGU+ 평촌 2센터	LGU+	90	'23.10	안양시	
LGU+ 파주 1239 전산1동	LGU+	51	시공 중 ('27.06)	파주시	200MW 증설예정
네이버 DC 각 세종 2~3차(증설)	네이버	88	시공 중 ('29.02)	세종시	6단계 증설 예정

자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표4. 자이씨앤에이 '25년 주요 외부 수주

공종	발주처	프로젝트명	도금액 (억원)
데이터센터	네이버	"각 세종" 2,3 단계	5,259
화학플랜트	HD 현대오일뱅크	00 Project	1,235

자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표5. AI 데이터센터 투자 계획(Mega Project)

구분	투자사	규모	지역	착공(예정)	비고
1단계	네이버	1.0GW	세종	'26.01	2~3단계 약 88MW 규모 자이C&A 시공 중
	GS	2.4GW	동해	검토 중	'28년 : 1.2GW / '29년 : 1.2GW 확장
	SK	2.0GW	울산	'28년 상반기	
	SK	1.0GW	동남권	'28년 상반기	
	SK	1.0GW	호남권	'28년 상반기	
	SK	1.0GW	충청권	'28년 상반기	
합계		8.4GW			

자료: 정부3대 메가프로젝트 국민보고회('26.06.29), iM증권 리서치본부

표6. 자이씨앤에이 중장기 로드맵

구분	내용
매출비중	Non Captive 매출 비중 : '28년 30%, '31년 50% 이상
추진전략	- Data Center(U+ 파주DC, 네이버 각 세종 2~3단계 등) -전문 운용사, 전력사업자와의 전략적 협업 추진(LGU+, GSEPS 등) - 산업플랜트(HD현대오일뱅크 등) -첨단소재(양극재) PJT 실적 기반, EPC 통합 사업수행Model 구축 -사업분야 확대(배터리 소재 → 친환경 소재 및 식품 분야 등)

자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표7. 자이에스앤디 주택사업 현황

구분	전략	내용
자체개발사업	서초동 자체사업 부지 처분	수익 조기 실현 및 장래 투자자원 추가 확보
	자체사업부지 확보	공매, 공공택지 입찰 참여로 자체사업부지 확보
외주/정비사업	사업포트폴리오 리밸런싱	외주 : 정비 : 자체 = 40% : 40% : 20%
	공사비 확보 가능 외주/정비사업 적극 참여	차입형 신탁 등 본 PF를 통한 공사비 사전 확보
		정비사업 등 단순 도급 확대
Fund 등 간접투자	신규 간접투자 상품 발굴 및 블라인드펀드 투자 확대	코람코 펀드 등 투자 확대
		신규 간접투자 상품 발굴 및 투자 확대를 통한 시공권 확보 강화
기타	DX 활용 RM 및 수행역량 강화	주택부문 흑자전환 및 안정적 수익 기반 조성
		안전·품질·원가관리 체계 강화
	재무안정성 유지 및 안정적 Cash Flow 확보	신용등급 A-stable 유지
		매출채권 관리 강화 등

자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표8. 자이에스앤디 주택사업 연도별 착공 및 준공 현황(단위: 개)

구분	22	23	24	25	26E	27P	28P
전기말	9	12	10	7	4	12	24
착공	7	2	1	2	9	12	9
준공	4	4	4	5	1	-	4
당기말	12	10	7	4	12	24	29

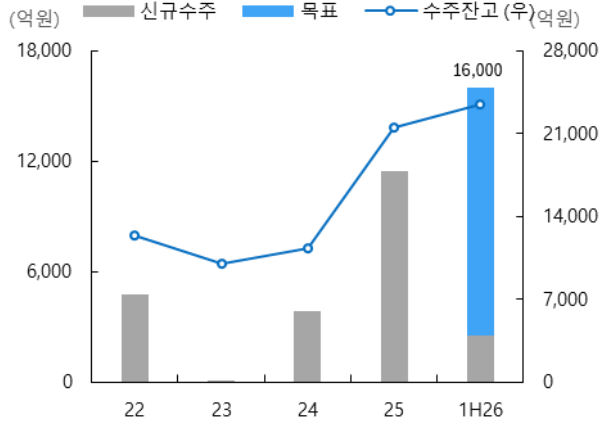
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표9. 자이에스앤디 '26년 주택 Project 착공계획(단위: 억원)

구분	유형	프로젝트이름	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	(2026.1)	(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	00 오피스	-	서울	-	-	-	-	-
	외주	00 공동주택	-	서울	-	-	-	-	-
합계							19,451	1,001	18,450

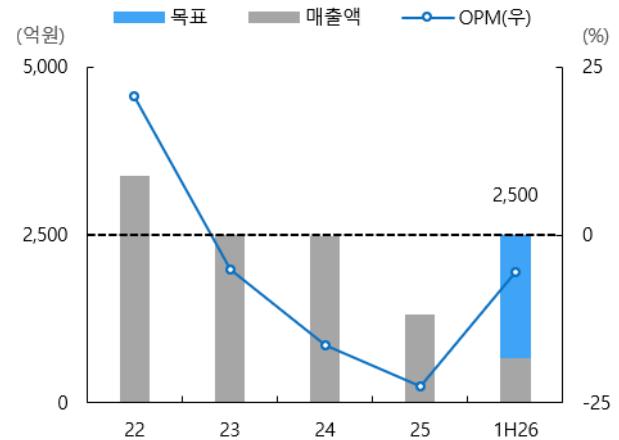
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림7. 자이에스앤디 주택사업 수주 추이



자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림8. 자이에스앤디 주택사업 매출 추이



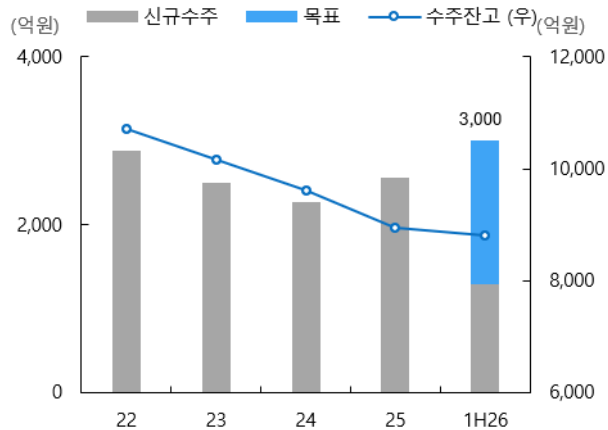
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

표10. 자이에스앤디 Home Solution 사업 현황

구분	내용
Smart Home	건설사 최초 홈 네트워크 및 AI플랫폼 구축
	공공 및 자체 플랫폼 미보유 중소형 건설사 대상
Home Improvement	GS건설 (연간 2~3만호 수준)
	자이S&D (사공 및 자체 분양)
	제품군 확장을 통한 지속 성장
	LG전자와의 마케팅 공조를 통한 매출 확대
Facility Management	BTO/BTL사업 안정적 관리
	자본 출자를 통한 비주거 사업 강화
Senior	데이케어센터 진출('25년) 및 출점 확대
	대기업 운영 법인 선호도 증가
	통합 케어 서비스(데이케어센터+노인복지주택+요양원) 제공 및 전문기관(GS건설, 대교뉴이프) 협업 강화

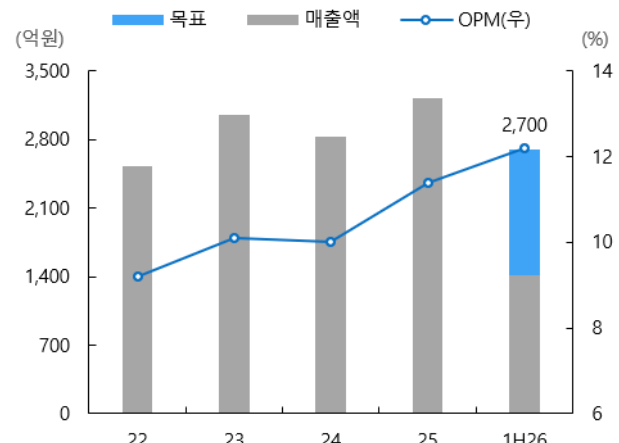
자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림9. 자이에스앤디 Home Solution 사업 수주 추이



자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

그림10. 자이에스앤디 Home Solution 사업 매출 추이



자료: 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

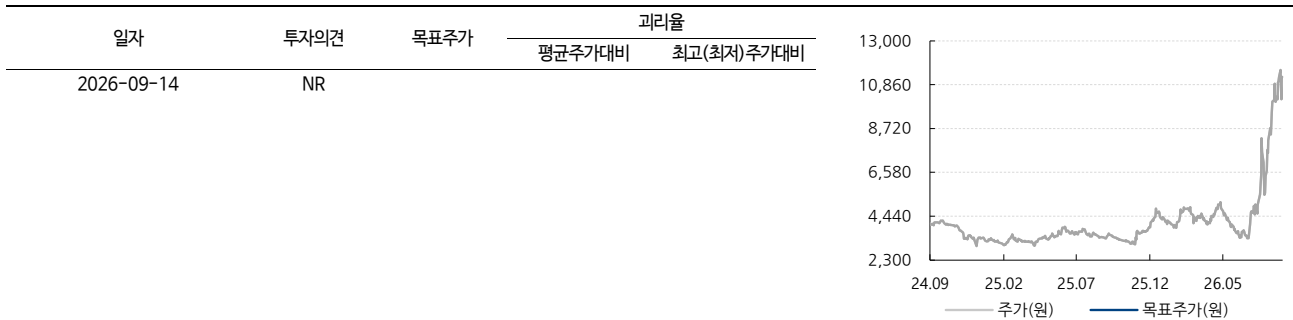
K-IFRS 연결 요약 재무제표

재무상태표					포괄손익계산서				
(십억원)	2022	2023	2024	2025	(십억원 %)	2022	2023	2024	2025
유동자산	1,512	1,129	870	833	매출액	2,479	2,375	1,578	1,388
현금 및 현금성자산	247	323	224	274	증가율(%)	468.9	-4.2	-33.5	-12.1
단기금융자산	72	158	25	70	매출원가	2,182	2,167	1,491	1,255
매출채권	886	443	431	328	매출총이익	297	208	87	133
재고자산	34	19	58	58	판매비와관리비	98	81	85	120
비유동자산	440	440	435	357	연구개발비	-	-	-	-
유형자산	42	48	35	18	기타영업수익	-	-	-	-
무형자산	200	197	196	191	기타영업비용	-	-	-	-
자산총계	1,953	1,569	1,305	1,190	영업이익	199	127	2	13
유동부채	1,017	552	437	343	증가율(%)	291.4	-36.4	-98.1	426.3
매입채무	492	293	192	146	영업이익률(%)	8.0	5.3	0.2	0.9
단기차입금	123	40	43	4	이자수익	7	14	12	9
유동성장기부채	106	10	4	6	이자비용	13	15	10	8
비유동부채	214	224	202	151	지분이익(손실)	-	-	-	-
사채	-	-	-	-	기타영업외손익	1	1	2	28
장기차입금	90	90	90	90	세전계속사업이익	195	125	8	51
부채총계	1,231	776	639	494	법인세비용	43	30	1	14
자배주주지분	494	517	540	571	세전계속이익률(%)	7.9	5.3	0.5	3.7
자본금	49	49	49	49	당기순이익	-	-	-	-
자본잉여금	267	267	267	267	순이익률(%)	-	-	-	-
이익잉여금	178	200	191	223	자배주주귀속 순이익	96	41	2	36
기타자본항목	-1	0	36	35	기타포괄이익	4	-4	2	3
비자배주주지분	228	276	126	125	총포괄이익	155	91	9	40
자본총계	722	794	666	696	자배주주귀속총포괄이익	98	38	1	38

현금흐름표					주요투자지표				
(십억원)	2022	2023	2024	2025		2022	2023	2024	2025
영업활동 현금흐름	-123	381	-89	63	주당지표(원)				
당기순이익	-	-	-	-	EPS	2,008	830	34	727
유형자산감가상각비	9	11	11	9	BPS	10,074	10,548	11,014	11,646
무형자산상각비	33	6	5	4	CFPS	3,552	1,472	467	1,270
지분법관련손실(이익)	-	-	-	-	DPS	300	150	150	150
투자활동 현금흐름	-120	-97	125	44	Valuation(배)				
유형자산의 처분(취득)	1	1	1	1	PER	3.0	6.1	95.2	6.1
무형자산의 처분(취득)	9	3	4	0	PBR	0.6	0.5	0.3	0.4
금융상품의 증감	-	-	-	-	PCR	1.7	3.4	6.9	3.5
재무활동 현금흐름	392	-210	-141	-56	EV/EBITDA	1.0	-	3.1	-
단기금융부채의증감	213	-83	3	-39	Key Financial Ratio(%)				
장기금융부채의증감	90	-100	0	0	ROE	24.1	8.0	0.3	6.4
자본의증감	194	-	-3	0	EBITDA이익률	9.7	6.0	1.2	1.8
배당금지급	-8	-20	-23	-10	부채비율	170.4	97.7	95.9	71.0
현금및현금성자산의증감	149	73	-104	51	순부채비율	0.0	-43.0	-16.9	-35.1
기초현금및현금성자산	100	247	323	224	매출채권회전율(x)	5.4	3.6	3.6	3.7
기말현금및현금성자산	247	323	224	274	재고자산회전율(x)	77.8	89.7	41.4	24.0

자료 : 자이에스앤디, iM증권 리서치본부

자이에스앤디 투자 의견 및 목표주가 변동추이



Compliance notice

당 보고서 공표일 기준으로 해당 기업과 관련하여,

- 회사는 해당 종목을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 금융투자분석사와 그 배우자는 해당 기업의 주식을 보유하고 있지 않습니다.
- 당 보고서는 기관투자가 및 제 3자에게 E-mail 등을 통하여 사전에 배포된 사실이 없습니다.
- 회사는 6개월간 해당 기업의 유가증권 발행과 관련 주관사로 참여하지 않았습니다.
- 당 보고서에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

본 분석자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위한 참고자료이며, 따라서, 본 자료에 의한 투자자의 투자결과에 대해 어떠한 목적의 증빙자료로도 사용될 수 없으며, 어떠한 경우에도 작성자 및 당사의 허가 없이 전제, 복사 또는 대여될 수 없습니다. 무단전제 등으로 인한 분쟁발생시 법적 책임이 있음을 주지하시기 바랍니다.

[투자 의견]

종목추천 투자등급

종목투자 의견은 향후 12개월간 추천일 종가대비 해당종목의 예상 목표수익률을 의미함.

- Buy(매수): 추천일 종가대비 +15% 이상
- Hold(보유): 추천일 종가대비 -15% ~ 15% 내외 등락
- Sell(매도): 추천일 종가대비 -15% 이상

산업추천 투자등급

시가총액기준 산업별 시장비중대비 보유비중의 변화를 추천하는 것임

- Overweight(비중확대)
- Neutral(중립)
- Underweight(비중축소)

[투자등급 비율 2026-06-30 기준]

매수	중립(보유)	매도
89.8%	10.2%	-