

주식회사 로티

지분가치평가보고서

평가기준일 2021년 12월 31일
보고서 제출일 2022년 1월 28일
평가기관 서우회계법인

목 차

I

개요

가치평가의 목적 / 방법 및 가정 / 결과 요약

II

회사에 대한 이해

회사 개요 / 제품 및 공정 / 재무정보

III

지분가치의 평가

현금흐름할인법 / 할인율(WACC) / 주식가치 평가내역

IV

현금흐름의 추정

매출 / 매출원가 / 판매관리비 / 법인세 / 운전자본 / 자본적지출

가치평가의 목적

본 가치평가는 주식회사 야스가 보유한 주식회사 로티(이하, "회사")의 지분(이하, "평가대상 지분")을 평가기준일 현재의 공정가치로 평가하여 한국채택국제회계기준에 따른 주식회사 야스의 재무제표 작성 시 평가대상 지분의 공정가치 평가에 참고 목적으로 활용하기 위한 것입니다.

- 평가 의뢰인: 주식회사 야스 대표이사
- 평가기준일: 2021년 12월 31일
- 보고서 제출일: 2022년 1월 28일
- 평가 목적: 한국채택국제회계기준(K-IFRS) 재무제표 작성 참고

평가결과: 지분가치 **19,870백만원** (WACC 17.24%, 영구성장률 0%)

자산가치법

현재 보유 총자산의 공정가치 기준.
단순·객관적이나 무형자산 및 미래
수익창출능력 반영 어려움

✓ 채택

수익가치법 (DCF)

미래 창출 수익·현금흐름을 할인율로
할인하여 기업가치 평가. 실무에서
가장 널리 활용

시장가치법

동일 업종 상장기업의 주가를 이용
한 상대가치 산정. 비교대상 선정 시
주관성 개입 가능

주요 가정: 미래 추정기간 2022~2026년(5개년) / WACC 17.24% / 영구성장률 0% / 할인율 50% 적용

미래 추정기간 영업가치

(4,207) 백만원

추정기간 이후 영업가치

43,127 백만원

영업가치

38,920 백만원

비영업용자산 가치

2,125 백만원

총 기업가치

41,045 백만원

타인자본가치

(1,304) 백만원

자기자본가치

39,741 백만원

할인 후 자기자본가치 (50% 할인)

19,870 백만원

민감도 분석 (할인율 / 영구성장률) (단위: 백만원)

할인율 \ 영구성장률	-1.00%	0.00%	1.00%
16.24%	19,447	20,696	22,099
17.24%	18,668	19,870	21,220
18.24%	17,927	19,084	20,383

회사명	주식회사 로티
대표이사	임우빈
설립연도	2017년 2월 22일
주소	경기도 화성시 정남면 가장로 317
사업영역	OLED 조명용 Panel 제조
홈페이지	http://www.lotico.kr

회사는 LED 조명의 단점을 극복한 OLED 조명을 개발·제조하여 2022년부터 판매를 계획하고 있습니다.

OLED 조명의 장점

자연광 유사

자연광에 가장 가까운 빛으로 눈의 피로 최소화

면광원

균일하고 부드러운 빛 방출, 눈 피로도 감소

에너지 절감

센서 시스템 호환으로 빛 조절 및 에너지 절감

안전성

발열이 적어 장시간 사용 시에도 안전

친환경

수은 등 중금속 미사용, 환경오염 없음

초슬림

1mm 이내 두께, Flexible 특성으로 다양한 디자인 가능

핵심 공정기술: Roll to Roll 공정 — 세계 최초 OLED 조명 양산기술. 타사 대비 장치 투자비 1/20, 변동비 50% 절감, 생산량 1.5배

II 회사에 대한 이해 — 재무정보 (재무상태표)

(단위: 천원)

과목	2019	2020	2021.9.
유동자산	288,025	528,264	823,269
현금예금	275,295	206,042	360,255
선급금	4,140	305,878	402,282
비유동자산	215,999	1,498,540	1,090,439
유형자산	175,999	1,453,055	1,034,884
자산총계	504,025	2,026,804	1,913,709
유동부채	287,940	1,941,053	1,914,331
비유동부채	65,111	280,339	1,104,219
부채총계	353,051	2,221,392	3,018,550
자본총계	150,974	(194,588)	(1,104,841)

* 상기 재무제표는 감사받지 아니한 재무제표입니다.

II 회사에 대한 이해 — 재무정보 (손익계산서)

(단위: 천원)

과목	2019	2020	2021.9.
매출액	44,000	261,509	5,346
매출원가	-	244,126	4,860
매출총이익	44,000	17,383	486
판매비와관리비	653,575	1,666,458	1,053,540
영업손익	(609,575)	(1,649,075)	(1,053,054)
영업외수익	3,434	16,552	161,657
영업외비용	0	13,000	18,856
법인세등차감전순손익	(606,141)	(1,645,523)	(910,253)
당기순손익	(606,141)	(1,645,523)	(910,253)

* 상기 재무제표는 감사받지 아니한 재무제표입니다.

III 지분가치의 평가 — 현금흐름할인법(DCF)

01

NOPLAT 산출

세후영업이익
(감가상각비 등 조정)

02

FCF 산정

잉여현금흐름
= NOPLAT + D&A - CAPEX
- 운전자본투자

03

WACC 적용

가중평균자본비용
17.24%로 할인

04

기업가치

영업가치 + 비영업용자산
= 총 기업가치

$$\text{기업가치} = \sum \text{FCF}_t / (1+\text{WACC})^t + \text{Terminal Value} / (1+\text{WACC})^n$$

추정기간

2022~2026
(5개년)

WACC

17.24%

영구성장률

0%

할인율

50%

III 지분가치의 평가 — 할인율: 가중평균자본비용(WACC)

WACC

17.24%

가중평균자본비용

구분	자본비용	가중치	WACC 기여
타인자본비용 [$K_d \times (1-t)$]	7.83%	23.57%	1.85%
자기자본비용 [$R_f + \beta(R_p) + \alpha$]	20.15%	76.43%	15.40%

CAPM 주요 지표

무위험이자율 (R_f)	2.24%	적용베타 (Relevered β)	1.01
시장위험프리미엄 (R_p)	12.84%	유효세율 (t)	19.89%

비교대상기업 (목표 자본구조 산정)

회사	부채비율	자본비용	베타	무부채베타
금호전기	34.9%	65.1%	1.53	1.04
아이엘사이언스	0.0%	100.0%	0.51	0.51
우리바이오	35.8%	64.2%	1.25	0.87
평균	23.6%	76.4%	1.10	0.81

잉여현금흐름 및 할인 내역 (단위: 백만원)

구분	2022	2023	2024	2025	2026	TV
매출액	10,500	20,300	37,170	57,186	79,140	79,140
영업이익	1,158	3,436	9,110	13,045	18,987	18,987
세후영업이익	946	2,768	7,308	10,456	15,210	15,210
잉여현금흐름	(2,490)	1,308	4,625	(22,163)	13,617	15,210
현가계수	0.9236	0.7877	0.6719	0.5731	0.4888	0.4888
현재가치	(2,299)	1,030	3,108	(12,702)	6,656	43,127

영업가치 38,920 백만원

비영업용자산 2,125 백만원

총 기업가치 41,045 백만원

타인자본 (1,304) 백만원

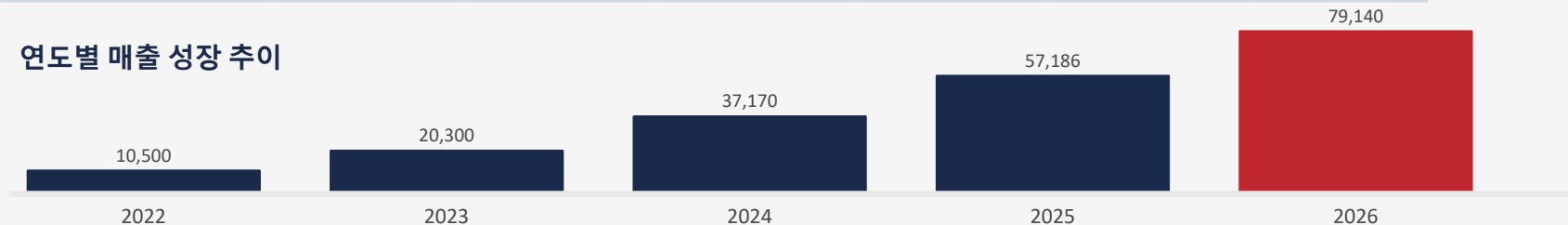
자기자본가치 39,741 백만원

50% 할인 후 19,870 백만원

제품별 매출 추정 (단위: 백만원)

제품	2022	2023	2024	2025	2026	TV
Mask Pack	2,500	2,700	4,050	7,290	13,122	13,122
MASK (피부)	8,000	14,400	25,920	34,992	41,990	41,990
일반조명	-	3,200	7,200	9,720	17,496	17,496
Automotive	-	-	-	5,184	6,532	6,532
합계	10,500	20,300	37,170	57,186	79,140	79,140

연도별 매출 성장 추이



매출원가 추정 (단위: 백만원)

구분	2022	2023	2024	2025	2026
재료비 (54.26%)	5,698	11,015	20,170	31,031	42,944
노무비	704	1,051	1,101	1,626	1,707
일반경비 (209.9%)	1,478	2,206	2,311	3,414	3,584
감가상각비	295	334	344	1,711	3,118
합계	8,174	14,607	23,926	37,782	51,353

판매관리비 추정 (단위: 백만원)

구분	2022	2023	2024	2025	2026
인건비	220	330	346	546	573
연구개발비 (1.43%)	150	290	532	818	1,132
일반판매관리비 (8.69%)	912	1,764	3,230	4,969	6,877
합계	1,287	2,389	4,113	6,338	8,585

운전자본 투자 추정 (단위: 백만원)

구분	2022	2023	2024	2025	2026
매출채권	1,836	3,549	6,498	9,998	13,836
재고자산	1,376	2,661	4,872	7,495	10,372
매입채무	(955)	(1,845)	(3,379)	(5,199)	(7,195)
순운전자본	1,822	3,523	6,450	9,923	13,733
운전자본 투자	3,041	1,701	2,927	3,473	3,810

자본적지출 및 감가상각비 (단위: 백만원)

구분	2022	2023	2024	2025	2026
기계장치 CAPEX	686	90	95	26,850	892
기타 CAPEX	8	9	10	12	13
CAPEX 합계	694	99	105	30,862	905
감가상각비 합계	299	339	349	1,716	3,121

주요 주식: 2025년 양산설비 대규모 투자(기계장치 26,850백만원 포함) 예정. TV기간 CAPEX는 감가상각비 수준(3,121백만원) 유지 가정.

가치평가결과 요약

평가대상:	주식회사 로티 지분	영구성장률:	0%
평가기준일:	2021년 12월 31일	자기자본가치:	39,741백만원
평가방법:	현금흐름할인법 (DCF)	할인율 적용:	50% (비상장·유동성 할인)
WACC:	17.24%		

할인 후 자기자본가치 (공정가치)

19,870백만원