

| Bloomberg Code (047040 KS) | Reuters Code (047040.KS)

2024년 4월 30일

[건설]

김선미 연구위원

1 02-3772-1514

⊠ sunmi.kim@shinhan.com

이지우 연구원

☎ 02-3772-1578

⊠ jwlee8991@shinhan.com

아쉬운 실적, 낮아진 선호도





현재주가 (4월 29일)

3,785 원



목표주가

5,000 원 (하향)



상승여력 32.1%

- 주택원가율 추가 하락이 1Q24 실적 부진 초래
- PF 구조조정 가속화 속 동사 주택공급 속도 및 규모 변화 주시 필요
- 24F PER 3.5배로 주가 하방경직성은 높으나, 업종 내 선호도는 낮아

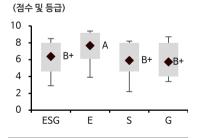




시가 총 액	1,573.1 십억원
발행주식수	415.6 백만주
유동주식수	197.5 백만주(47.5%)
52 주 최고가/최저가	4,695 원/3,600 원
일평균 거래량 (60일)	1,236,699 주
일평균 거래액 (60일)	4,747 백만원
외국인 지분율	11.21%
주 요주주	
중흥토건 외 2 인	50.75%
국민연금공단	5.72%
절대수익 률	
3개월	-6.2%
6개월	-3.6%
12개월	-10.2%
KOSPI 대비 상대수익률	
3개월	-12.7%
6개월	-17.4%
12개월	-16.4%



ESG 컨센서스



주택원가율 추가 하락이 1Q24 실적 부진 초래

1Q24 매출액, 영업이익은 각각 2.5조원, 1,148억원으로 영업이익 기준 컨센서스를 17.4% 하회하는 부진한 실적을 기록했다. 1) 1Q23 수주한 리비아 패스트트랙 PJT 착공 지연에 따른 플랜트 매출 축소(YoY - 28.9%), 2) 저수익 공사 매출 확대에 따른 주택/건축 수익성 하락 (GPM 6.6%, QoQ -0.9%p), 3) 베트남 개발이익 미발생 등 때문이다. 사측은 대형 플랜트 PJT 착공 지연을 감안해 올해 연간 플랜트 매출액 전망을 기존 1,7조원에서 1.3조원으로 하향했다.

주택부문 수익성은 하반기 이후 점진적으로 개선될 전망이다. 올해 약 3만세대의 입주(준공)가 예정되어 있는데 하반기 비중이 크다. Mix 개선에 따른 수익성 변화는 4Q24 가시화 후 2025년 본격화될 전망이다 (신한 추정, 주택/건축 GPM 2024F 7.0%, 2025F 9.1%). 2025년 전사 매출액 축소에도 영업이익 증익(YoY +23.7%)을 예상하는 이유이다.

주택공급 속도 및 규모 변화 주시 필요

2023년 동사 실적 및 주가에 해외부문 영향력이 커졌다면 2024년에는 다시 주택이 핵심 변수가 될 전망이다. 올해도 투르크메니스탄, 이라크에서 대규모 수의계약 공사를 기대하고 있으나 수주 및 착공 시점에 대한 불확실성이 높아졌기 때문이다. 주택 매출이 둔화되는 시점이라 해외공사 착공 지역에 따른 공백이 더 크게 나타날 전망이다.

결국 중요한 것은 주택분양 실적이다. 1Q 2,578세대로 연간 분양목표 1.9만세대의 13%를 분양했다. 5월 이후 본격화될 PF 구조조정으로 인해 지방 주택사업에 대한 기회(NPL 투자) 및 위험(신규PF 조달 난항) 요인이 모두 존재한다. 상대적으로 지방/신규주택 비중이 높은 동사특성상 동사의 분양 속도 및 규모 변화 여부를 지켜볼 필요가 있다.

주가 하방경직성은 높으나, 업종 내 선호도는 낮아

실적 추정치(OP 24F, 25F -11.5%, -4.9%) 및 Target multiple(6.4배→ 6.0배)을 하향해 SOTP Valuation으로 산정한 동사 목표주가를 기존 5.600원에서 5.000원으로 하향하며 BUY 의견을 유지한다.

24F PER 3.5배, PBR 0.4배 기반 하방경직성은 높겠으나, 전년도 높은 실적 기저, 하반기 집중된 해외수주 고려 시 업종 내 선호도는 낮다.

12월 결산	매출액	영업이익	지배순이익	EPS	BPS	PER	EV/EBITDA	PBR	ROE	순차입금비율
	(십억원)	(십억원)	(십억원)	(원)	(원)	(明)	(明)	(明)	(%)	(%)
2022	10,419.2	760.0	504.0	1,213	8,937	3.4	2.3	0.5	14.6	6.8
2023	11,647.8	662.5	511.7	1,231	9,735	3.4	3.5	0.4	13.2	25.7
2024F	10,194.5	564.9	445.7	1,072	10,807	3.5	3.5	0.4	10.4	14.7
2025F	10,206.1	698.6	518.8	1,248	12,055	3.0	2.3	0.3	10.9	1.5
2026F	10,915.4	766.9	611.2	1,470	13,526	2.6	1.4	0.3	11.5	(9.1)

자료: 회사 자료, 신한투자증권

대우건설 2024년 1분기 실적 리뷰									
(십억원, %)	1Q24P	4Q23	QoQ	1Q23	YoY	컨센서스	신한		
매출액	2,487.3	2,778.2	(10.5)	2,608.1	(4.6)	2,567.8	2,415.7		
영업이익	114.8	77.9	47.3	176.7	(35.0)	145.8	138.9		
세전이익	137.1	159.4	(14.0)	129.9	5.6	133.4	115.2		
순이익	88.9	106.7	(16.7)	97.1	(8.4)	100.5	81.6		
영업이익률	4.6	2.8	1.8	6.8	(2.2)	5.7	5.7		

자료: Quantiwise, 신한투자증권

대우건설 수익 예상 변경								
(A)	변경점	전	변경	루	변경률	ļ		
(십억원, %, %p)	2024F	2025F	2024F	2025F	2024F	2025F		
매출액	10,597.0	10,382.7	10,194.5	10,206.1	(3.8)	(1.7)		
영업이익	638.6	734.3	564.9	698.6	(11.5)	(4.9)		
세전이익	673.1	737.5	646.6	740.7	(3.9)	0.4		
순이익	476.4	522.0	445.7	518.8	(6.4)	(0.6)		
영업이익 률	6.0	7.1	5.5	6.8	(0.5)	(0.3)		

자료: 신한투자증권 추정 주: 순이익은 지배주주 순이익 기준

대우건설 Sum-of-the-parts Valuation								
(억원, 원, 배)								
A. 영업가치	25,180							
Fw 12M NOPLAT	4,197	NOPLAT 기급	준, 국내외 PER	배수 가중평균 적용				
적용 multiple	6.0	(국내부문 6박	H, 해외부문 6비	H)				
B. 비영업가치								
항목	지분율	장부가	적정가치	비고				
장기 금융 상품자산		591	591	2023.09월 공정가치 기준				
투자유가증권		2,093	1,465	2023.09월 공정가치 기준, 30% 할인				
종속 기업		2,430	1,701	2023.09월 장부가 기준, 30% 할인				
관계기업 투자증권		1,769	1,238	2023.09월 장부가 기준, 30% 할인				
투자부 동 산		1,426	998	202.09월 장부가 기준, 30% 할인				
C. 순차입금	10,315			2024F 기준 순차입금				
D. 주당 기업가치	5,000							

자료: 회사 자료, 신한투자증권 추정

대우건설 세부	대우건설 세부 실적 추정 내역										
(억원, %, %p)	2023	2024F	YoY (chg,)	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24P	2Q24F	3Q24F	4Q24F
신규수주	132,096	128,232	(2.9)	41,704	16,359	32,126	41,907	24,894	20,079	40,000	43,259
토목	18,316	18,528	1.2	3,315	8,920	1,194	4,887	1,397	5,000	7,000	5,131
플랜트	24,571	20,415	(16.9)	18,058	4,931	405	1,177	2,336	5,079	8,000	5,000
건축/주택	84,061	89,081	6.0	20,058	2,091	29,749	32,163	20,953	10,000	25,000	33,128
별도 매 출 액	112,404	97,971	(12.8)	25,130	31,451	29,111	26,712	24,175	25,579	24,084	24,133
토목	24,151	21,799	(9.7)	5,269	5,957	6,511	6,414	5,478	5,299	5,382	5,639
<u> 플랜트</u>	16,202	13,122	(19.0)	3,828	4,333	4,126	3,915	2,720	3,493	3,342	3,566
건축/주택	72,051	63,050	(12.5)	16,033	21,161	18,474	16,383	15,977	16,787	15,359	14,927
연결 자회사	4,074	3,974	(2.5)	951	1,263	790	1,070	698	726	1,250	1,300
연결 매 출 액	116,478	101,945	(12.5)	26,081	32,714	29,901	27,782	24,873	26,305	25,334	25,433
별도 원기율 (%)	90.3	91.0	0.7	89.5	90.9	90.3	90.5	91.2	91.1	91.0	90.8
토목	89.6	89.0	(0.6)	88.5	89.4	87.8	92.4	89.1	89.0	88.9	88.8
<u> 플랜트</u>	82.8	84.8	2.0	83.5	82.5	86.1	78.9	82.3	85.5	85.5	85.5
건축/주택	92.3	93.0	8.0	91.2	93.0	92.1	92.5	93.4	93.0	92.9	92.8
연결 자회사	69.8	79.4	9.6	76.6	62.9	84.3	61.1	96.7	85.0	73.0	73.0
연결 원가 율	89.6	90.6	1.0	89.0	89.8	90.1	89.3	91.4	91.0	90.1	89.9
별도 영업이익	3,864	5,127	32.7	1,213	1,255	1,388	8	1,181	1,360	1,331	1,254
OPM (%)	3.4	5.2	1.8	4.8	4.0	4.8	0.0	4.9	5.3	5.5	5.2
연결 영업이익	6,625	5,649	(14.7)	1,767	2,177	1,902	779	1,148	1,418	1,569	1,514
OPM (%)	5.7	5.5	(0.1)	6.8	6.7	6.4	2.8	4.6	5.4	6.2	6.0

자료: 회사 자료, 신한투자증권 추정

ESG Insight

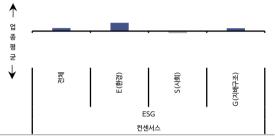
Analyst Comment

- ◆ 기후변화대응위원회 설립 후 기후변화에 적극 대응. 22년 4월 CEO산하 CSO가 담당하는 조직으로 발족
- ◆ 체계적 인재육성 위한 직무교육 시행 및 현장 안전 확보를 위한 다양한 프로그램 추진으로 안전문화 조성 노력

신한 ESG 컨센서스 분포 (점수및 등급) 10.0 8.0 6.0 4.0 2.0 0.0 ESG E S G

자료: 신한투자증권

ESG 컨센서스 업종 대비 점수 차



자료: 신한투자증권

Key Chart

환경 심사·지원점검 및 환경 관련 포상 실적 환경 관련 포상(ea)

구분	환경 심사	환경 관련 포상(ea)							
	지원·점검		현장	협력	협력회사				
	(회)	대상	우수	모범	대상	우수			
21	98	1	2	2	1	2			
20	41	1	2	6	1	2			
19	52	1	2	1	2				

자료: 대우건설, 신한투자증권

안전보건 교육 현황								
걘	19	20	21					
사내안전보건 교육 회차	58	43	53					
사내안전보건 교육 수료 인원	1,625	978	9,413					
사외안전보건 교육 회차	30	6	15					
사외안전보건 교육 수료 인원	58	10	18					

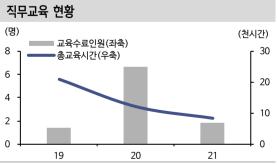
자료: 대우건설, 신한투자증권



20

21

자료: 대우건설, 신한투자증권



자료: 대우건설, 신한투자증권

▶ 재무상태표

12월 결산 (십억원)	2022	2023	2024F	2025F	2026F
자산총계	11,140.4	11,243.1	10,740.2	11,109.7	11,914.6
유동자산	8,028.2	8,021.1	7,622.1	8,047.4	8,888.9
현금및현금성자산	1,423.1	981.6	561.3	1,068.9	1,667.7
매출채권	1,154.0	1,856.0	1,784.8	1,639.5	1,743.6
재고자산	1,926.7	1,684.5	1,695.5	1,721.5	1,830.8
비유동자산	3,112.2	3,222.1	3,118.0	3,062.3	3,025.6
유형자산	353.5	383.6	303.1	255.2	221.2
무형자산	69.7	65.7	57.8	50.8	44.7
투자자산	902.2	1,102.9	1,087.2	1,086.3	1,089.8
기타금융업자산	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부채총계	7,415.7	7,181.2	6,216.9	6,049.4	6,221.7
유동부채	5,406.2	5,033.5	4,196.9	4,024.2	4,159.2
단기차입금	573.1	602.5	602.5	602.5	602.5
매입채무	339.1	323.3	355.7	391.2	410.8
유동성장기부채	509.0	763.2	73.5	(0.0)	0.0
비유동부채	2,009.5	2,147.8	2,020.1	2,025.1	2,062.5
사채	223.9	248.3	238.3	238.3	238.3
장기차입금(장기금융부채 포함)	1,160.2	1,031.3	995.4	995.4	995.4
기타금융업부채	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
자 본총 계	3,724.6	4,061.9	4,523.3	5,060.3	5,692.9
자본금	2,078.1	2,078.1	2,078.1	2,078.1	2,078.1
자본잉여금	549.5	549.5	549.5	549.5	549.5
기타자본	(99.2)	(99.2)	(99.2)	(99.2)	(99.2)
기타포괄이익누계액	(307.8)	(445.6)	(445.6)	(445.6)	(445.6)
이익잉여금	1,493.8	1,963.0	2,408.7	2,927.6	3,538.7
지배주주지분	3,714.4	4,045.9	4,491.7	5,010.5	5,621.6
비지배주주지분	10.2	16.0	31.6	49.8	71.3
*총차입금	2,614.5	2,781.4	2,035.9	1,964.0	1,970.9
*순차입금(순현금)	252.9	1,044.5	665.3	76.8	(516.4)

▼ 포괄손익계산서

*								
12월 결산 (십억원)	2022	2023	2024F	2025F	2026F			
매출액	10,419.2	11,647.8	10,194.5	10,206.1	10,915.4			
증감률 (%)	20.0	11.8	(12.5)	0.1	6.9			
매출원가	9,165.5	10,436.1	9,234.5	9,087.8	9,679.2			
매출총이익	1,253.7	1,211.7	960.0	1,118.2	1,236.1			
매출총이익률 (%)	12.0	10.4	9.4	11.0	11.3			
판매관리비	493.7	549.2	395.1	419.7	469.3			
영업이익	760.0	662.5	564.9	698.6	766.9			
증감률 (%)	2.9	(12.8)	(14.7)	23.7	9.8			
영업이익률 (%)	7.3	5.7	5.5	6.8	7.0			
영업외손익	(46.5)	82.4	81.6	42.2	105.7			
금융손익	(2.6)	(14.0)	(10.9)	35.9	91.9			
기타영업외손익	(48.1)	105.0	92.5	6.3	13.8			
종속 및 관계기업관련손익	4.2	(8.5)	0.0	0.0	0.0			
세전계속사업이익	713.5	745.0	646.6	740.7	872.5			
법인세비용	205.5	223.5	185.2	203.7	239.9			
계속사업이익	508.0	521.5	461.3	537.0	632.6			
중단사업이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
당기순이익	508.0	521.5	461.3	537.0	632.6			
증감률 (%)	4.8	2.7	(11.5)	16.4	17.8			
순이익률 (%)	4.9	4.5	4.5	5.3	5.8			
(지배주주)당기순이익	504.0	511.7	445.7	518.8	611.2			
(비지배주주)당기순이익	4.0	9.8	15.6	18.2	21.4			
총포괄이익	506.2	335.7	461.3	537.0	632.6			
(지배 주주)총포괄이익	502.6	331.4	470.9	548.2	645.7			
(비지배주주)총포괄이익	3.6	4.3	(9.6)	(11.2)	(13.1)			
EBITDA	874.4	789.6	640.3	753.4	807.0			
증감률 (%)	2.8	(9.7)	(18.9)	17.7	7.1			
EBITDA 이익률 (%)	8.4	6.8	6.3	7.4	7.4			

庵 현금흐름표

12월 결산 (십억원)	2022	2023	2024F	2025F	2026F
영업활동으로인한현금흐름	(423.1)	(832.8)	64.9	414.6	415.8
당기순이익	508.0	521.5	461.3	537.0	632.6
유형자산상각비	105.9	118.6	67.4	47.9	34.0
무형자산상각비	8.6	8.6	7.9	6.9	6.1
외화환산손실(이익)	(34.2)	(147.3)	(82.7)	29.7	21.9
자산처분손실(이익)	(49.5)	(1.3)	0.0	0.0	0.0
지분법, 종속, 관계기업손실(이익)	(4.2)	11.1	0.0	0.0	0.0
운전자본변동	(1,424.0)	(1,800.5)	(389.0)	(207.0)	(278.9)
(법인세납부)	(47.7)	(49.4)	(185.2)	(203.7)	(239.9)
기타	514.0	505.9	185.2	203.8	240.0
투자활동으로인한현금흐름	332.7	26.0	57.4	(37.9)	(26.7)
유형자산의증가(CAPEX)	(69.1)	(70.3)	13.0	0.0	0.0
유형자산의감소	9.5	3.1	0.0	0.0	0.0
무형자산의감소(증가)	(11.1)	(4.2)	0.0	0.0	0.0
투자자산의감소(증가)	0.1	7.3	15.7	0.9	(3.5)
기타	403.3	90.1	28.7	(38.8)	(23.2)
FCF	(539.1)	(788.8)	409.0	548.3	467.2
재무활동으로인한현금흐름	430.4	167.7	(745.5)	(71.9)	6.9
차입금의 증가(감소)	597.7	230.5	(745.5)	(71.9)	6.9
자기주식의처분(취득)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
배당금	(0.1)	(0.1)	0.0	0.0	0.0
기타	(167.2)	(62.7)	0.0	0.0	0.0
기타현금흐름	(1.6)	0.0	202.8	202.8	202.8
연결범위변동으로인한현금의증가	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
환율변동효과	23.6	197.7	0.0	0.0	0.0
현금의증가(감소)	362.0	(441.4)	(420.3)	507.6	598.8
기초현금	1,061.0	1,423.1	981.6	561.3	1,068.9
기말현금	1,423.1	981.6	561.3	1,068.9	1,667.7

자료: 회사 자료, 신한투자증권

🏲 주요 투자지표

12월 결산	2022	2023	2024F	2025F	2026F
EPS (당기순이익, 원)	1,222	1,255	1,110	1,292	1,522
EPS (지배순이익, 원)	1,213	1,231	1,072	1,248	1,470
BPS (자본총계, 원)	8,962	9,773	10,883	12,175	13,697
BPS (지배지분, 원)	8,937	9,735	10,807	12,055	13,526
DPS (원)	0	0	0	0	0
PER (당기순이익, 배)	3.4	3.3	3.4	2.9	2.5
PER (지배순이익, 배)	3.4	3.4	3.5	3.0	2.6
PBR (자본총계, 배)	0.5	0.4	0.3	0.3	0.3
PBR (지배지분, 배)	0.5	0.4	0.4	0.3	0.3
EV/EBITDA (배)	2.3	3.5	3.5	2.3	1.4
배당성향 (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
배당수익률 (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
수익성					
EBITTDA 이익률 (%)	8.4	6.8	6.3	7.4	7.4
영업이익률 (%)	7.3	5.7	5.5	6.8	7.0
순이익률 (%)	4.9	4.5	4.5	5.3	5.8
ROA (%)	4.7	4.7	4.2	4.9	5.5
ROE (지배순이익, %)	14.6	13.2	10.4	10.9	11.5
ROIC (%)	41.3	16.0	11.5	14.8	16.2
안정성					
부채비율 (%)	199.1	176.8	137.4	119.5	109.3
순차입금비율 (%)	6.8	25.7	14.7	1.5	(9.1)
현 금 비율 (%)	26.3	19.5	13.4	26.6	40.1
이자보상배율 (배)	9.4	4.4	3.9	5.9	6.5
활동성					
순운전자본회전율 (회)	9.1	4.9	3.3	3.3	3.4
재고자산회수기간 (일)	61.8	56.6	60.5	61.1	59.4
매출채권회수기간 (일)	33.1	47.2	65.2	61.2	56.6
자료: 회사 자료 신하투자	증궈				

자료: 회사 자료, 신한투자증권

투자의견 및 목표주가 추이



투자 의견	목표 주가	괴리율 (%)	
	(원)	평균	최고/최저
매수	9,000	(31.0)	(18.7)
	커버리지제외	-	_
매수	9,000	(29.4)	(22.2)
매수	8,000	(39.0)	(26.4)
	6개월경과	(46.9)	(46.9)
Trading BUY	5,500	(21.3)	(13.0)
매수	5,700	(25.4)	(17.6)
매수	6,300	(30.9)	(25.6)
매수	6,100	(30.6)	(23.9)
매수	5,900	-	-
매수	5,000		
	매수 매수 매수 Trading BUY 매수 매수 매수 매수	변원 (원)	(원) 평균 대수 9,000 (31.0) 커버리지제외 - 매수 9,000 (29.4) 매수 8,000 (39.0) 6개월경과 (46.9) Trading BUY 5,500 (21.3) 매수 5,700 (25.4) 매수 6,300 (30.9) 매수 6,100 (30.6) 매수 5,900 -

주: 목표주가 괴리율 산출 기간은 6개월 기준

Compliance Notice

- 🍨 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.(작성자: 김선미, 이지우)
- ◆ 자료 제공일 현재 당사는 지난 1년간 상기 회사의 최초 증권시장 상장시 대표 주관사로 참여한 적이 없습니다.
- ◆ 자료 공표일 현재 당사는 상기 회사의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 🍨 자료제공일 현재 조사분석 담당자는 상기 회사가 발행한 주식 및 주식관련사채에 대하여 규정상 고지하여야 할 재산적 이해관계가 없으며, 추천의견을 제시함에 있어 어떠 한 금전적 보상과도 연계되어 있지 않습니다.
- ♦ 당 자료는 상기 회사 및 상기 회사의 유가증권에 대한 조사분석담당자의 의견을 정확히 반영하고 있으나 이는 자료제공일 현재 시점에서의 의견 및 추정치로서 실적치와 오차가 발생할 수 있으며, 투자를 유도할 목적이 아니라 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 하고 있습니다. 따라서 종목의 선택이나 투자의 최종결정 은 투자자 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
- ◈ 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 어떠한 경우에도 당사의 허락 없이 복사, 대여, 재배포 될 수 없습니다.

투자등급 (2017년 4월 1일부터 적용)

◆ 매수: 향후 6개월 수익률이 +10% 이상

Trading BUY: 향후 6개월 수익률이 -10% ~ +10%

종목 ◆ 중립: 향후 6개월 수익률이 -10% ~ -20%

축소: 향후 6개월 수익률이 -20% 이하

- ◆ 비중확대: 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 매수 비중이 높을 경우
- ◆ 중립: 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 중립적일 경우
- ♦ 축소 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 Reduce가 우세한 경우

🏲 신한투자증권 유니버스 투자등급 비율 (2024년 04월 26일 기준)

매수 (매수) 92.92% 중립 (중립) 2.08% 축소 (매도) 0.00% Trading BUY (중립) 5.00%