



한국IR협의회

기업리서치센터

기술 2023-173

2023.11.30.

이 보고서는 시가총액 5,000억 원 미만의 중소형 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서 건설업

# 일성건설(013360)

작성기관 (주)NICE디앤비

작성자 오주한 연구원

[YouTube 요약 영상 보러가기](#)

- 본 보고서는 투자 의사결정을 위한 참고용으로만 제공되는 것이므로, 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 보고서를 활용한 어떠한 의사결정에 대해서도 본회와 작성기관은 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 본 보고서의 요약영상은 유튜브로도 시청 가능하며, 영상편집 일정에 따라 현재 시점에서 미공개 상태일 수 있습니다.
- 카카오톡에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2122-1300)로 연락하여 주시기 바랍니다.

- ▶ 요약
- ▶ 기업현황
- ▶ 시장동향
- ▶ 기술분석
- ▶ 재무분석
- ▶ 주요 변동사항 및 전망

# 일성건설(013360)

국내 건설경기 침체 속에서 해외 도급공사 비중 높여가며 성장동력 확보

## 기업정보(2023/11/21 기준)

대표자	유필상
설립일자	1978년 06월 23일
상장일자	1989년 12월 02일
기업규모	중견기업
업종분류	종합건설업
주요제품	토목건축공사, 아파트 분양 외

## 시세정보(2023/11/21 기준)

현재가(원)	1,764원
액면가(원)	500원
시가총액(억 원)	953억 원
발행주식수	54,024,880주
52주 최고가(원)	3,250원
52주 최저가(원)	1,522원
외국인지분율	64.58%
주요주주	
IB Capital Ltd.	63.88%

## ■ 주요 사업은 국내 건축공사, 해외 토목공사는 점차 확대 중

일성건설(이하 동사)은 1978년 6월 설립되었으며, 1989년 12월 유가증권시장에 상장되었다. 동사는 고속도로, 지하철 등 토목공사와 아파트, 오피스텔, 공장 등 건축공사 등을 주력사업으로 영위하고 있는 종합건설업체이며, '트루엘(TrueL)'이라는 아파트 브랜드로 분양 사업도 추진하고 있다. 동사의 공사 종류별 매출액 비중은 국내 도급 건축공사 부문 79.75%, 해외 도급 토목공사 부문 14.25%로 국내 도급 건축공사가 주요 매출을 차지하고 있으나, 매년 매출 비중이 감소하고 있다. 반면, 해외 도급 토목공사의 경우 2021년 9.85%, 2022년 11.42%, 2023년 3분기 누적 기준 14.25%로 매년 매출액 비중이 확대되고 있다.

## ■ 국내 건설 및 부동산 시장 침체 전망

국내 건설 및 부동산 시장은 정부의 SOC(Social Overhead Capital, 사회간접자본) 예산 투자, 주택공급 추진, 금리 동향 등의 영향으로 변동성이 큰 산업 특성을 보이는 가운데, 정부의 재정 건전성 확보 기조에 의한 SOC 예산 투자 감소, 고금리 장기화 전망 등으로 수요와 공급이 매우 위축된 상황이다. 또한, 건설 수주, 건축허가 등 선행지표 부진 심화로 건설경기 침체가 우려되고 있으며, 건축 착공, 건설기성, 미분양 주택 수 등 동행지표 역시 부진한 모습을 보여 국내 건설 및 부동산 시장 침체가 초기 단계를 넘어 본격화될 것으로 전망되고 있다.

## ■ 해외법인 설립 등의 영업전략 다변화로 수주 확보 노력 중

동사는 국내 건설경기 침체로 인한 국내 수주량 감소에 대응하기 위해 해외 법인 설립을 통한 영업활동으로 수주 확보를 진행 중이다. 이에, 국내 건설기업 최초로 남미 파라과이에 진출하여 건설 프로젝트를 수행하고 있으며, 동남아의 필리핀, 캄보디아, 라오스 등 시장에 진출하여 사업을 진행하고 있다. 또한, 기업 내 B2B 신사업본부 운영을 통해 사옥 건설 등 민간 건축 부문 매출액 비중을 확대하고 있다.

## 요약 투자지표 (K-IFRS 연결 기준)

	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2020	3,409.6	-9.3	102.8	3.0	28.6	0.8	3.2	0.9	230.6	53	1,673	21.5	0.7
2021	4,161.8	22.1	108.1	2.6	57.8	1.4	5.7	1.7	246.9	105	2,021	59.8	3.1
2022	4,626.0	11.2	27.2	0.6	74.2	1.6	6.3	1.9	243.0	134	2,224	16.0	1.0

## 기업경쟁력

### 국내외 다수의 건설 실적 보유

- 건축, 안전관리, 토목 등 기술 분야 관련 350명의 기술 인력 보유
- 아파트 분양 사업 부문 'TrueL' 브랜드 보유
- 다양한 건설사업 영위 중, 관련 면허 보유
  - 종합건설업: 토목건축공사업, 산업설비공사업, 조경공사업
  - 전문건설업: 실내건축공사업, 시설물유지관리업

### 해외 도급 토목공사 수주 확대

- 몽골 법인(2010), 파라과이 법인(2011), 콜롬비아 법인(2023) 설립
- 콜롬비아, 파라과이 등 신흥국 대상 수주 확보
  - 농촌 인프라 개발사업, 지방도로 개선 사업 등

## 핵심기술 및 적용제품

### 동사의 핵심기술 및 주요사업 부문

- 공인 연구개발 전담 부서 운영하며 지반굴착공법 관련 지식재산권 확보
- 주요사업 분야
  - 건축사업(오피스텔, 생활형 숙박시설 등)
  - 주택사업(아파트)
  - 토목사업(고속도로 등)
  - 환경/산업설비 사업(생산시설, 폐수처리시설 등)
  - 해외사업(국도 정비, 빌딩 개발 등)

### 동사의 주요 사업

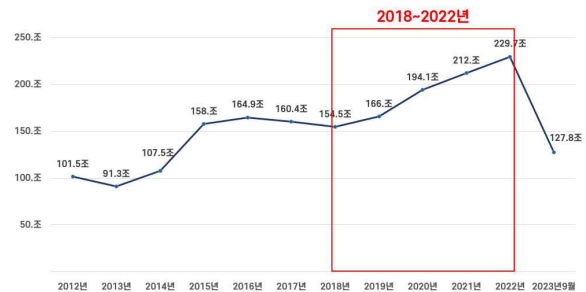


## 시장경쟁력

### 국내 건설수주액 규모

년도	수주액 규모	증가율
2022년 9월	21.4조 원	▼2.67%
2023년 9월	13.4조 원	

### 연간 국내 건설수주액 추이



- 고금리, 고물가 및 건설경기 선행지표(건설수주액 등), 동행지표(미분양 주택 수) 악화로 건설경기 침체 전망

## ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

(환경경영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 환경경영의 ISO14001(환경경영시스템) 인증을 기반으로 환경경영을 실천하고 있으며, 환경 및 에너지 관리 담당자를 보유하고 있어 국내외 환경 법규를 준수하여 환경 영향을 최소화하고 있음.</li> <li>○ 환경 정책의 일환으로 폐기물 배출량 저감을 위해 기업 내 교육 활동을 진행하고 있음.</li> </ul>
(사회책임경영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전관리 전담 보직을 보유하고 있으며, 매년 1회 이상 담당 또는 유관 부서 직원을 대상으로 안전 교육을 수행하고 있으며, ISO9001(품질경영시스템) 인증을 취득하는 등 품질경영을 위한 노력을 수행하고 있음.</li> <li>○ 또한, 고충 처리 담당자를 보유하고 있으며, 다양한 복지제도를 운영하는 등 인권 관리를 위한 노력을 수행함.</li> </ul>
(기업지배구조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 윤리 검직 담당자를 보유하고 있으며, 윤리 교육 수행 계획을 보유하고 있음.</li> <li>○ 정관에서 정한 사항, 주주총회로부터 위임받은 사항, 회사경영의 기본 방침 및 업무 집행에 관한 주요 사항을 의결하며 이사 및 경영진의 직무집행을 감독하고 있음.</li> </ul>

NICE디앤비의 ESG 평가항목 중, 기업의 ESG 수준을 간접적으로 파악할 수 있는 항목에 대한 조사를 통해 활동 현황을 구성

## I. 기업 현황

### 수도권 소재 중견 종합건설업체

동사는 1978년 설립된 수도권 소재 중견 종합건설업체로 1989년 유가증권시장에 상장되었으며, 토목건축공사업, 산업설비공사업, 조경공사업, 시설물유지관리업, 실내건축공사업 면허를 보유하고 있다. 동사는 민간공사와 관급공사를 병행하고 있으며, '트루엘'이라는 자체 아파트 브랜드를 보유하고 있고 해외 토목공사 등에도 참여하고 있다.

### ■ 기업개요

동사는 1978년 6월 23일 설립되어 1989년 12월 2일 유가증권시장에 상장되었다. 고속도로, 철도, 지하철, 산업단지 조성 등의 토목공사와 아파트, 콘도미니엄, 건물 신축 등의 건축공사를 비롯하여 녹지조성사업 등의 조경공사, 아파트 분양사업 등을 영위 중인 종합건설사로 본사는 인천광역시 남동구 인하로507번길 80 (구월동)에 소재하고 있다.

분기보고서(2023.9) 기준, 동사는 ILSUNG Development LLC 등 총 6개의 연결 대상 종속회사를 보유하고 있다. 이중 농업회사법인일성(주)를 제외한 5개 회사는 모두 일성건설과 동일하게 건설사업을 영위하고 있다. 대부분 종속회사들은 해외 건설사업을 위해 몽골, 파라과이 등지에 설립되었으며, ILSUNG-KR JV Co., Ltd.는 2023년 중에 신규 설립되었다.

[표 1] 동사의 주요 종속기업 현황

회사명	업종	2022년 기준 자산 (백만 원)
ILSUNG Development LLC	해외건설업	8,143
ISUB LLC	해외건설업	13
ILSUNG VICTORIA PARAGUAY S.A	해외건설업	20,794
농업회사법인일성(주)	농업	4,729
일성이엔지(주)	소방시설공사업	611

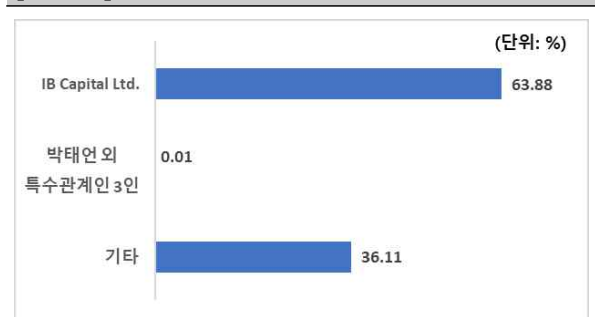
\*출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

2023년 9월 말 현재, 동사의 최대주주는 IB Capital Ltd. (63.88%)이며, 박태언 이사 등 특수관계인의 지분을 포함해 총지분의 63.89%를 차지하고 있고, 나머지 지분 36.11%는 기타 주주(소액주주 지분 34.54% 포함)가 보유하고 있다.

[표 2] 최대주주 및 특수관계인 주식소유 현황

주주명	지분율(%)
IB Capital Ltd.	63.88
박태언 외 특수관계인 3인	0.01
기타	36.11
합계	100.00

[그림 1] 동사의 주주구성



\*출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성



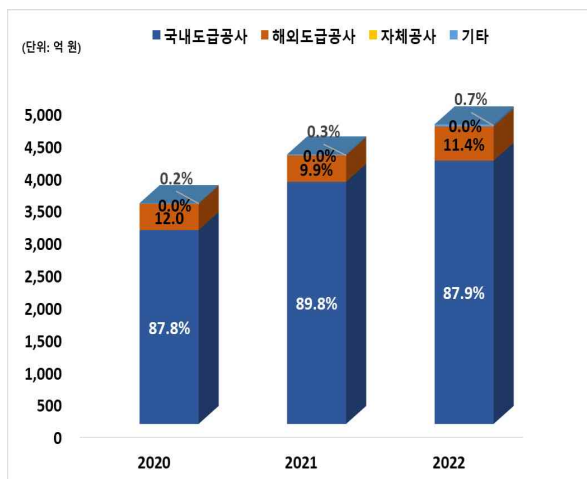
## ■ 주요사업

동사는 고속도로, 철도, 지하철, 산업단지 조성 등 토목공사와 아파트, 오피스텔, 사무실, 공장, 건물 신축 등 건축공사, 녹지조성사업 등의 조경공사를 주력사업으로 영위하고 있는 종합건설업체이며, '트루엘'이라는 아파트 브랜드를 보유하고 자체(분양) 사업도 추진하고 있다.

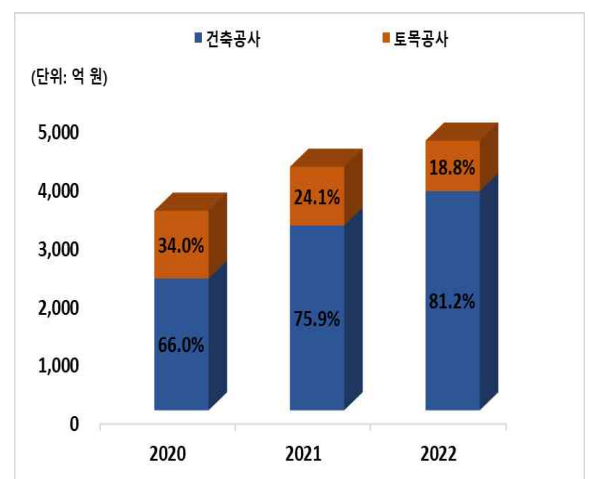
사업과 관련하여 토목건축공사업, 산업/환경설비공사업, 조경공사업 면허를 보유하고 있다.

2022년 연결재무제표 매출액 기준, 부문별 매출 비중은 국내 도급공사 88%, 해외 도급공사 12%가량을 나타낸 가운데, 가좌라이프빌라구역주택재건축조합 등 재건축 조합 및 한국토지주택공사, 한국전력공사 등 관공서를 주요 매출처로 두고 있으며, 2022년 관급공사 비중은 34%가량을 차지했다. 또한 DPWH(필리핀 도로청), MOPC(파라과이 건설교통부), MAF(라오스 농림부), MPWT(캄보디아 공공사업교통부) 등 해외 도로공사 및 농촌개발사업 등에도 참여하고 있다. 한편, 최근 3개년간 자체공사를 통한 매출은 거의 발생하지 않았으며, 2022년 도급공사 중 건축공사와 토목공사 비중은 각각 81.2%, 18.8%를 차지하였다.

[그림 2] 매출 추이 및 구성



[그림 3] 도급공사 중 건축 및 토목 비중



\*출처: 동사 사업보고서(2022.12), NICE디앤비 재구성

## ■ 동사의 ESG 활동



환경(E) 부문에서, ISO14001(환경경영시스템) 인증을 기반으로 환경 경영을 실천하고 있으며, 환경 및 에너지 관리 담당자를 보유하고 있어 국내·외 환경 규정을 준수하여 환경 영향을 최소화하고 있다. 또한, 환경 정책의 일환으로 폐기물 배출량 저감을 위해 기업 내 교육 활동을 진행하고 있다.



사회(S) 부문에서, 안전관리 전담 보직을 보유하고 있으며, 매년 1회 이상 담당 또는 유관 부서 직원을 대상으로 안전 교육을 수행하고 있다. 또한, ISO9001(품질경영시스템) 인증을 취득하는 등 품질경영을 위한 노력을 수행하고 있다. 한편, 동사의 분기보고서(2023.09)에 따르면, 동사의 여성 근로자 비율은 9.3%이며 동 산업의 여성고용비율 평균은 18.4%이다. 또한, 동사의 남성 대비 여성 근로자의 임금 수준은 50.8%로 동 산업 평균인 67.8%를 하회하고 있다. 동사의 남성 대비 여성 근로자의 평균 근속연수는 48.0%로 동 산업 평균인 78.6%를 하회하는 것으로 확인된다. 다만, 고충 처리 담당자를 보유하고 있으며, 다양한 복지제도를 운영하는 등 인권 관리를 위한 노력을 수행하고 있다.

[표 3] 동사 근로자 성별에 따른 근속연수 및 급여액

(단위: 명, 년, 백만원)

성별	직원 수			평균 근속연수		1인당 연평균 급여액	
	정규직	기간제 근로자	합계	동사	동 산업	동사	동 산업
남	355	105	460	5.0	7.7	56.8	68.2
여	12	35	47	2.4	5.3	28.9	51.9
합계	367	140	507	-	-	-	-

\*출처: 고용노동부 「고용형태별근로실태조사 보고서」(2022), 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성



지배구조(G) 부문에서, 동사는 윤리 겸직 담당자를 보유하고 있으며, 윤리 교육 수행 계획을 보유하고 있다. 동사의 이사회는 대표이사 포함해서 4인으로 구성되어 있다. 또한, 동사는 정관에서 정한 사항, 주주총회로부터 위임받은 사항, 회사경영의 기본 방침 및 업무 집행에 관한 주요사항을 의결하며 이사와 경영진의 직무집행을 감독하고 있다. 이 외에도, 기업윤리 규범을 제정하고 공지하고 있으며, 사업보고서를 공개하여 상장기업으로서의 기업 공시제도 의무를 준수하고 있다.

## II. 시장 동향

### 국내 건설 및 부동산 시장 전망 침체 전망

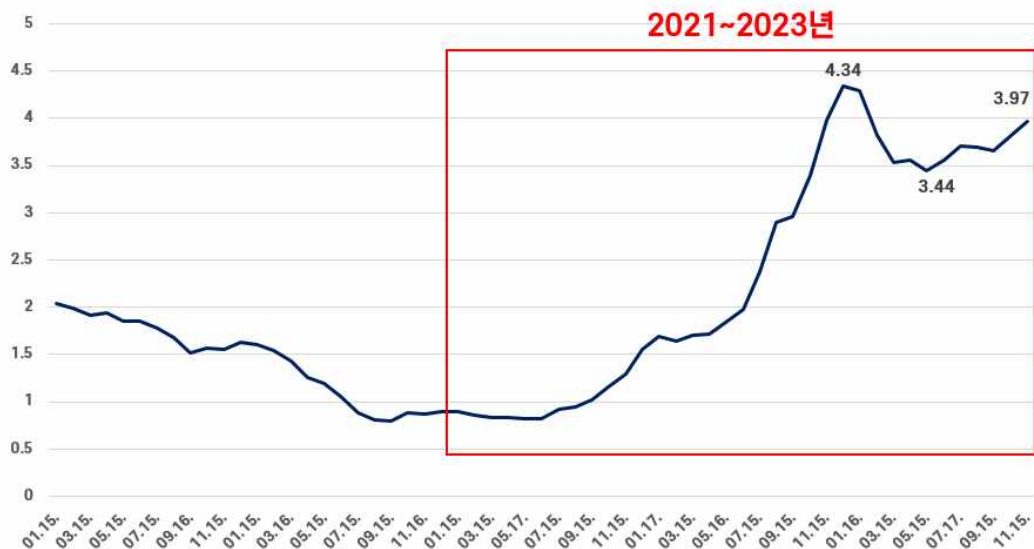
고금리, 고물가 지속으로 민간 건축 시장 부진, SOC 예산 감축으로 공공건축 부문 공사 수주 감소, 건설자재 가격 상승으로 인한 매출원가 상승 등이 국내 건설 및 부동산 시장에 부정적인 요인으로 작용하는 가운데, 국내 건설 업체들의 투자 규모 및 정부의 재정 투입 규모가 축소될 것으로 전망된다.

### ■ 변동금리 기준 '코픽스(COFIX)' 추이

기준금리 인상은 기본적으로 민간 차원에서의 주택 수요 감소, 기업 차원에서의 자금조달 악화 등을 초래하여 건설경기 내 부정적인 요인으로 작용한다. 그래서 금리 추이는 민간 주택 시장의 수요를 예측할 수 있는 요인으로 사용된다. 코픽스란 은행연합회가 국내 주요 8개 은행의 자금조달 관련 정보를 기초로 산출하는 자금조달 비용지수를 말한다.

최근 코픽스 동향을 살펴보면, 2021년부터 꾸준히 상승하여, 2022년 11월 4.34% 고점 이후, 하락 추이를 보이다 2023년 5월부터 다시 반등하여 2023년 11월 3.97%까지 올랐다.

[그림 4] COFIX 금리 추이



## ■ 건설경기 선행지표: 건설수주액 동향

건설업의 대표적 선행지표인 연간 국내 건설수주액 동향을 살펴보면, 2018년 수도권 주택공급 확대 방침 영향 등으로 건설수주액 규모가 2018년 154.5조 이후 2022년 229.7조로 지속해서 증가하는 모습을 보였으나, 2023년 9월 누적 건설수주액 규모가 127.8조를 보이며 감소세를 나타내고 있다.

[그림 5] 연간 국내 건설수주액 동향

(단위: 조 원)

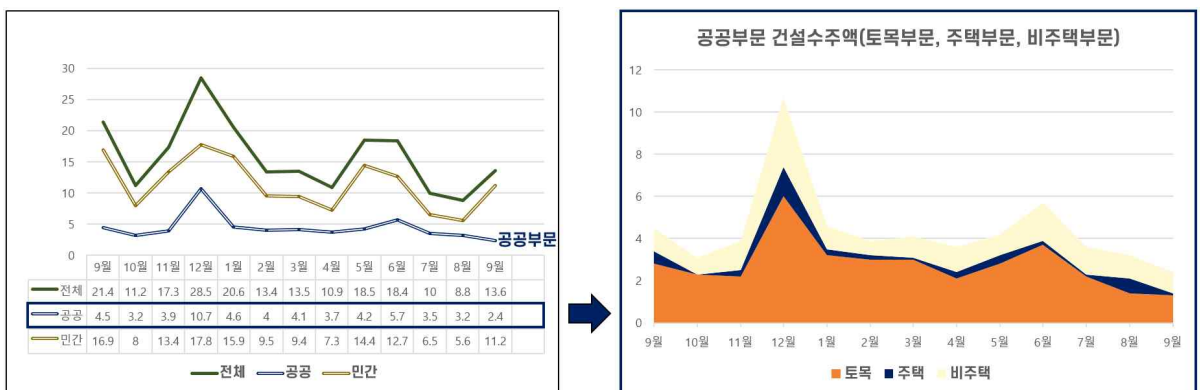


\*출처: 대한전문건설협회(www.kosca.or.kr) 통계 연보, NICE디앤비 재가공

특히, 2023년 9월 국내 건설수주액 동향을 살펴보면, 2022년 9월 이후 하향 추이를 보인 뒤 12월 반등세를 보였으나, 이후 점차 수주 규모가 감소하는 모습을 보였고 2023년 9월 소폭 상승세를 보였다.

[그림 6] 월별 국내 건설수주액 규모(2022.09~2023.09)

(단위: 조 원)



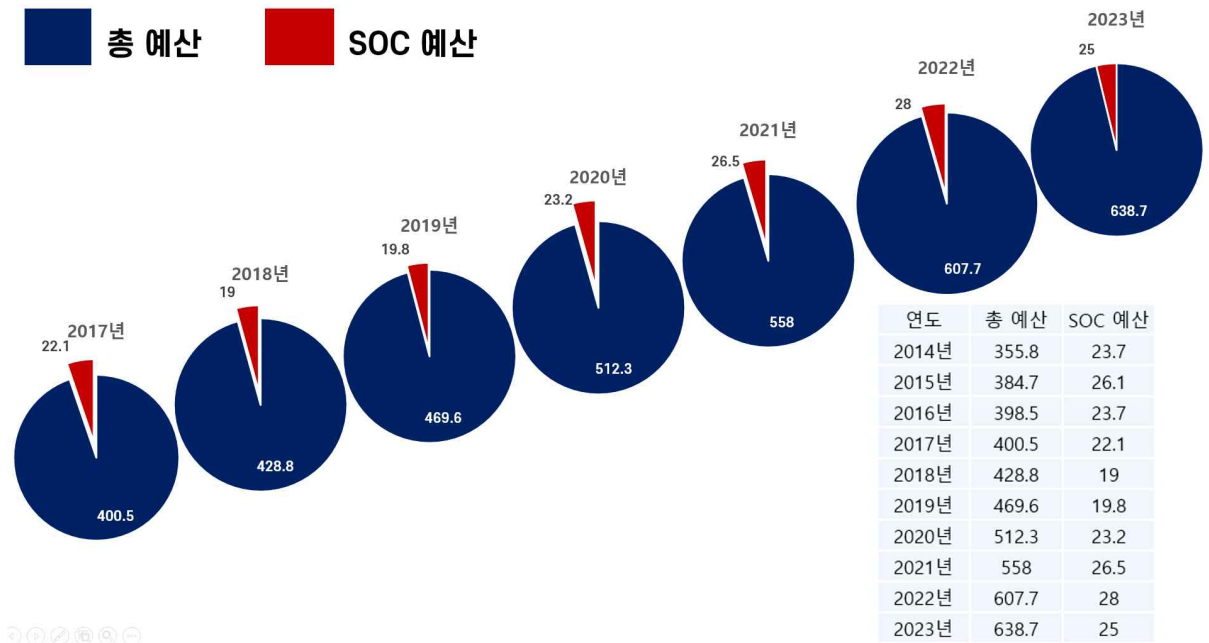
\*출처: 한국건설산업연구원, NICE디앤비 재가공

특히, 2023년 9월 국내 건설수주액은 13.6조 원으로 전년 동기 21.4조 원 대비 36.4% 감소했고 공공 부문은 2.4조 원, 민간 부문은 11.2조 원으로, 공공 부문 건설수주액의 경우 반등세 없이 지속해서 하향하는 모습을 보였다. 이는 정부의 2023년 SOC 예산 감소 및 고금리 등이 영향을 미친 것으로 분석된다.



[그림 7] 정부의 총예산 대비 SOC 예산 추이

(단위: 조 원)



\*출처: 한국건설산업연구원, NICE디앤비 재가공

한국건설산업연구원에 따르면, SOC예산액은 2022년 28조 원에서 2023년 25조 원으로 전년 대비 약 10% 감소했다. SOC란 생산활동과 소비활동을 직간접적으로 지원해 주는 자본의 하나이며, 경제 활동을 원활하게 하도록 꼭 필요한 사회기반시설을 말한다. 대표적인 예로 전기, 통신, 상하수도과 도로, 철도, 항만, 공항 등이 있다.

## ■ 2023년 건설 및 부동산 시장 전망

국내 건설시장은 미국의 기준금리 인상 기조에 따라 국내 기준금리가 상승하면서 위축되기 시작하였다. 이에, 부동산 경기가 불안정해지고 지방을 중심으로 미분양 물량이 빠르게 증가하고 있다. 국토교통부에 따르면, 2023년 9월 미분양 주택 현황은 전국 59,806호이며, 수도권 7,672호, 지방 52,134호로 지방이 큰 비중을 차지하고 있다. 또한, 수도권의 준공 후 미분양 수는 2021년 7,449호, 2022년 7,518호, 2023년 9월 기준 9,513호로 3년간 증가하고 있어 지방뿐만 아니라 수도권까지 모든 부동산 심리가 위축되어있는 상황이다.

이 외 부동산 시장 침체로 대출 건전성에 대한 문제가 대두되면서 PF(Profect Financing, 프로젝트의 수익성을 보고 대출을 실행하는 방식) 대출 규제가 강화된 것도 기업들의 건설 투자 진행에 부정적 요인으로 작용할 것으로 전망된다.

또한, 현재 국내외 고물가로 인해 단기간 금리 인하 정책을 기대하기는 어려운 상황으로, 단기간 고금리에 따른 민간 부문의 주택 수요는 아파트 분양 사업 및 국내 건축공사사업을 영위하는 동사에게 부정적 요인으로 작용할 것으로 보인다. 또한, 러시아·우크라이나 전쟁, 보호무역 등 지정학적 리스크로 인한 철근, 시멘트 등의 건축자재 가격 상승이 동사의 매출원가에 부담이 될 것으로 전망된다.

### III. 기술분석

#### 다년간의 시공 경험 기반 기술력 보유한 종합건설업체

동사는 45년간 사업을 영위해 온 기업으로 종합건설업 및 전문건설업 면허를 보유하고 주택, 건축, 토목, 환경 플랜트 등 다양한 분야의 시공을 진행해 왔다. 자체 연구개발을 통해 꾸준히 시공 과정을 개선하기 위한 노력을 진행해 왔으며, 영위 사업 관련 특허권 및 전문 기술 인력을 바탕으로 우수한 시공 역량을 보유하고 있다.

#### ■ 주택, 건축, 토목, 환경 플랜트, 해외 등 전 건설 분야 우수한 수행 역량 보유

동사는 국내·외 토목, 건축, 주택, 조경, 기계, 전기, 환경, 플랜트 등 모든 건설 활동 업무를 수행하는 종합건설업체로 종합건설업 면허(토목건축공사업, 산업설비공사업, 조경공사업) 3개, 전문건설업 면허(실내건축공사업, 시설물유지관리업) 2개를 보유하고 있으며, 토목건축공사업과 조경공사업의 시공능력평가액이 5,162.38억, 4,436.29억으로 높은 편이다.

[표 5] 동사의 보유 건설업 등록 확인서

(2023.07.31 기준)

업종명	등록번호	등록일자	2023년 시공능력평가액
토목건축공사업	▪ 토건-180	▪ 1968.05.17	▪ 5,162.38억
산업설비공사업	▪ 산업설비-74	▪ 1997.12.26	▪ 2,535.09억
조경공사업	▪ 조경-31	▪ 1989.12.16	▪ 4,436.29억
시설물유지관리업	▪ 인천남동11-29-04	▪ 2011.08.26	▪ 1,477.47억
실내건축공사업	▪ 인천남동11-01-01	▪ 2011.08.26	▪ 1,214.47억

\*출처: 대한건설협회, NICE디앤비 재구성

그리고, 다수의 건설업무를 수행하기 위해 건축, 안전관리, 토목 등 기술 분야 관련 350명의 기술 인력을 보유하고 있다.

[표 6] 동사의 기술 인력 현황

(2023.07.31 기준)

기술 분야	기술등급			
	특급	고급	중급	초급
건설지원	0	0	0	7
건축	74	21	10	100
광업	0	0	0	1
기계	10	3	3	14
안전관리	6	13	12	99
전기·전자	0	0	0	1
조경	0	3	1	7
토목	39	21	16	50
환경	1	1	1	5
합계	(등급수)519개, (기술인수)350명			

\*출처: kison 국토교통부, NICE디앤비 재구성

한국건설기술인협회에 등록된 건설기술자의 보유 자격 현황을 살펴보면, 동사는 건설기계설비기사, 건축기사 등 기술사, 기사, 산업기사 등을 포함한 약 67여 개 종류의 자격을 보유하고 있다.

## ■ 지속적인 연구개발을 통해 시공 과정 개선 노력

동사는 2021년 5월 설립한 연구개발전담부서를 통해 꾸준히 연구를 진행하고 있으며, 2021년 5월 이전에도 자체 연구개발을 통해 영위 사업 관련 특허권을 출원한 바 있다. 2023년 11월 기준 동사는 11건의 등록 특허권을 보유하고 있다. 또한, 동사는 RCD(Reverse Circulation Drill) 공법의 대안으로 사용될 수 있는 지반 굴착공법을 개발하였고, '대구경 파일 시공을 위한 지반 굴착 가이드 케이싱 및 이를 이용한 지반 굴착공법'에 대한 등록 특허권을 취득하여 기술권리장벽을 구축하였다.

RCD 공법이란 1954년 독일의 Salz Gitter에서 개발한 공법으로 현장 타설 콘크리트 말뚝 중 가장 크고 깊은 심도의 콘크리트 말뚝을 만들 수 있으며, 장비 끝에 설치된 비트가 암반을 파쇄함과 동시에 물을 빨아올리면서 배토하는 방식을 사용한 공법이다.

[그림 8] RCD 공법의 시공 과정



\*출처: 구일건설개발(주) 홈페이지

RCD 공법의 경우 청수나 안정액 등 물과 같은 액체를 이용함으로써 굴착 작업장의 주변이 청결하지 못하고 관리가 어려우며, 굴착작업에 지상에서 넓은 장소를 차지하게 되는 문제점이 있다. 또한, 케이싱을 풍화암층 상부까지 인입하면서 내부를 굴착하고, 풍화암층 하부는 비트를 이용하여 풍화암 상부 면에 물을 공급하면서 굴착함으로써 굴착작업과 공사에 상당한 시일이 소요되는 문제점이 있다. 반면, 동사가 개발한 굴착공법은 공정 개선을 통해 굴착 공사 기간이 단축되어 공사 비용을 절감할 수 있고, 물을 사용하지 않고 굴착토 만을 별도로 처리함으로써 작업 주변 환경이 청결하면서 작업 반경을 줄일 수 있어 작업의 효율성과 작업환경을 개선할 수 있다는 장점이 있다.

[표 7] 동사의 지식재산권 보유 현황

구분	특허권	디자인권	상표권
인증 수	11건	0건	10건

\*출처: 키프리스, NICE디앤비 재구성



## ■ 산업 설비, 고속도로, 아파트 등 다양한 건설사업 수행 실적 보유

동사는 건축사업(오피스텔, 생활형 숙박시설 등), 주택사업(아파트), 토목사업(고속도로 등), 환경/산업설비 사업(생산시설, 폐수처리시설 등), 해외사업(국도 정비, 빌딩 개발 등) 등 다양한 건설사업을 완공한 이력을 보유하고 있으며, 약 45년 이상의 경력을 바탕으로 국내 세종시 정부청사 3단계 1구역, 선문대학교, 용평 그린콘도, 여주~양평 고속도로, 해외 파라과이 8번 국도 정비사업, 베트남 벤모이 교량 건설공사 사업 등 다양한 건설사업에 참여해 왔다.

[그림 9] 동사의 주요 건설사업 수행 실적  
건축사업: 세종시 정부청사 3단계 1구역



토목사업: 여주~양평 고속도로



환경/산업설비 사업: 침출수대수선공사



해외사업: 파라과이 8번 국도 정비사업



\*출처: 동사의 회사소개서, NICE디앤비 재구성

## ■ SWOT 분석

[그림 10] SWOT 분석

### Strength

- 다양한 건설사업 수행 실적 보유
  - 건축 · 토목 · 환경/산업설비 · 해외 사업
- 해외 지사 설립을 통한 수주
  - 캄보디아 도로공사 수주
- 캄보디아 건설 경기 회복세
  - 2026년까지 연평균 9% 성장 전망
- 해외 재건사업 수요 증가
  - 우크라이나-러시아 전쟁 등이 주요 요인

### Weakness

- 대형 건설사 대비 부족한 인지도
  - 자체 아파트 브랜드 '트루엘(TrueL)'

### Opportunity



- 건설경기 침체
  - 높은 분양가에 따른 주택시장 위축
  - 건자재 등 매출원가 부담 증
- 건설업 내 수주 경쟁 심화

### Threat

#### IV. 재무분석

##### 최근 2개년간 매출 증가세 보였으나, 수익성은 저조한 수준

부동산 시장의 불안정한 상황에서도 국내 도급공사(건축)의 수주 및 기성실적 증가, 해외공사 진행 등에 힘입어 최근 2개년간 매출 외형 성장세를 나타냈으나, 건축자재 가격 상승 등으로 영업 수익성은 하락하여 저조한 수준을 나타내었다.

##### ■ 최근 2개년간 매출 성장세 및 당분기 실적 양호

2020년 전년 대비 9.3% 감소한 3,409.6억 원의 매출액을 기록한 이후, 토목공사 실적 감소에도 불구하고 재건축 재개발사업 등 국내 도급공사 수주 실적 및 기성실적 증가 등에 힘입어 2021년 전년 대비 22.1% 증가한 4,161.8억 원, 2022년 전년 대비 11.2% 증가한 4,626.0억 원의 매출액을 기록하며 최근 2개년간 매출 외형 성장세를 나타내었다.

사업 부문별 실적을 살펴보면, 국내 건축공사의 매출비중이 높은 편으로 국내 건축공사(도급) 매출액이 2020년 2,245.7억 원에서 2021년 3,147.5억 원, 2022년 3,731.9억 원으로 증가하였다. 반면 국내 토목공사의 매출액은 정부예산 축소에 따른 발주량 감소 등의 영향으로 2020년 747.9억 원에서 2021년 590.2억 원, 2022년 333.5억 원으로 감소하였다. 해외 도로공사 등을 수주하고 있는 가운데, 해외 도급공사 매출액은 2020년 406.7억 원에서 2021년 410.1억 원, 2022년 528.2억 원을 기록하며 매출액의 10~12%가량이 이를 통해 발생하였다. 반면, 최근 3개년간 자체 공사를 통한 매출 발생은 미미한 수준에 그쳤다.

한편, 부동산 경기 부침 속에서도 2023년 3분기까지 누적 매출액은 전년 동기 3,224.3억 원 대비 37.8% 증가한 4,442.1억 원을 기록하며 양호한 매출실적을 나타내었다.

##### ■ 2022년 원가 상승 등으로 인한 영업 수익성 저하

동사는 최근 3개년간 2020년 102.8억 원, 2021년 108.1억 원, 2022년 27.2억 원의 영업이익을 기록하였다. 2021년에는 토목 부문에서의 영업손실 기록으로 매출액영업이익률이 전년 3.0%에서 2.6%로 소폭 저하되었고, 2022년에는 매출액 증가에도 불구하고 원자재 가격 상승 등에 따른 공사원가 상승, 토목 부문에서의 영업손실 지속으로 매출액영업이익률이 0.6%로 감소한 것으로 나타났다.

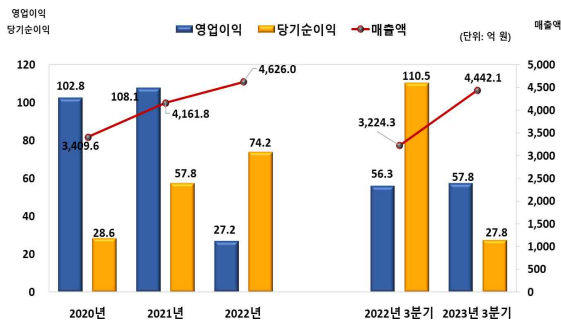
최근 3개년간 당기순이익은 2020년 28.6억 원, 2021년 57.8억 원, 2022년 74.2억 원을 기록하였다. 2020년 및 2021년 금융비용 등으로 전체수지가 영업수지를 하회하는 수준을 지속했으나, 2022년에는 투자부동산 평가이익 등에 따른 영업외수지 개선으로 매출액순이익률이 전년 1.4%에서 1.6%로 소폭 증가하며 영업 수익성을 상회하는 수준을 나타내었다.

한편, 2023년 3분기에는 매출 증가에도 불구하고 공사원가 상승이 지속되어 매출액영업이익률이 전년 동기 1.7% 대비 소폭 저하된 1.3%를 기록하였다.

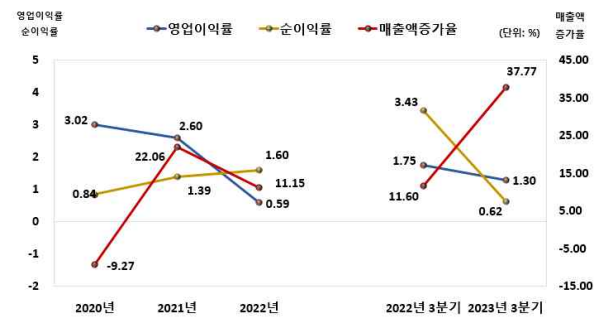


[그림 11] 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



매출액/영업이익/당기순이익 추이



증가율/이익률 추이

\*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

## ■ 2022년 부채비율 243.0%로 높은 수준

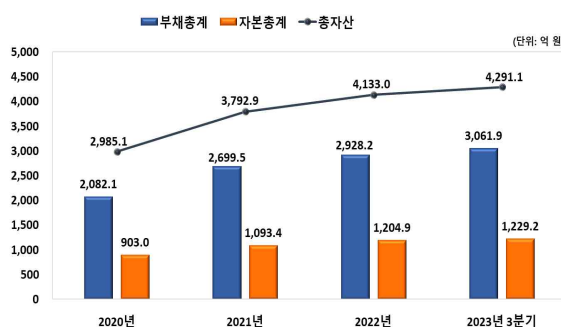
2020년 230.6%의 부채비율을 기록한 이후, 2021년 246.9%, 2022년 243.0%를 각각 기록하며 부채비율이 높은 수준을 나타냈다. 2021년에는 신종자본증권(영구채) 발행 및 순이익의 내부유보에 따른 자기자본 증가에도 불구하고 차입금 증가 등으로, 2022년에는 매입채무 및 기타 채무 증가, 공사선수금 및 초과 청구공사 증가 등에 따른 부채 증가로 재무안정성 지표가 열위한 수준을 나타내었다.

또한, 2022년 기말 차입금 1,192.8억 원을 사용 중으로 차입금의존도는 30%가량으로 다소 높은 수준이다. 최근 3개년간 유동비율은 2020년 89.5%에서 2021년 129.8%로 개선되었으나, 2022년 102.2%로 다시 하락하며 불안정한 수준을 보였다.

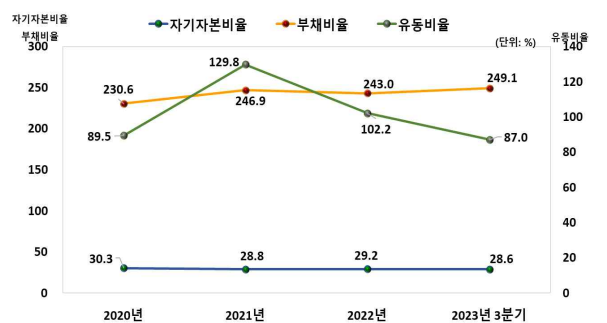
한편, 2023년 3분기 기준 부채비율은 249.1%, 유동비율은 87.0%로 재무건전성이 기말 대비 약화된 것으로 나타났다.

[그림 12] 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



자산/부채/자본 비교



자본구조의 안정성

\*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

[표 8] 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2020년	2021년	2022년	2022년 3분기	2023년 3분기
매출액	3,409.6	4,161.8	4,626.0	3,224.3	4,442.1
매출액증가율(%)	-9.3	22.1	11.2	11.6	37.8
영업이익	102.8	108.1	27.2	56.3	57.8
영업이익률(%)	3.0	2.6	0.6	1.7	1.3
순이익	28.6	57.8	74.2	110.5	27.8
순이익률(%)	0.8	1.4	1.6	3.4	0.6
부채총계	2,082.1	2,699.5	2,928.2	2,666.3	3,061.9
자본총계	903.0	1,093.4	1,204.9	1,276.1	1,229.2
총자산	2,985.1	3,792.9	4,133.0	3,942.4	4,291.1
유동비율(%)	89.5	129.8	102.2	130.5	87.0
부채비율(%)	230.6	246.9	243.0	208.9	249.1
자기자본비율(%)	30.3	28.8	29.2	32.4	28.6
영업현금흐름	307.2	125.7	-255.7	-205.6	137.5
투자현금흐름	-80.9	-298.1	92.6	-18.4	-66.8
재무현금흐름	-177.4	366.2	-62.8	-78.6	79.8
기말 현금	221.3	418.0	191.7	118.4	342.9

\*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 채구성

## V. 주요 변동사항 및 향후 전망

### 해외 법인 설립 및 영업 다변화 전략을 통한 수주 확보

동사는 국내 건설경기 침체 우려에 대응하기 위해 영업 다변화 전략을 시도하고 있다. 특히, 국내 건축공사에서는 B2B 신사업본부를 설립하여 공공건축 대비 민간건축을 중심으로 사업 규모를 확장해 나가고 있으며, 해외공사의 경우 해외 현지법인을 설립하여 인근 동남아 국가들을 대상으로 영업활동을 추진하고 있다.

### ■ 캄보디아 해외 현지법인 설립, 해외 수주 규모 확대 전망

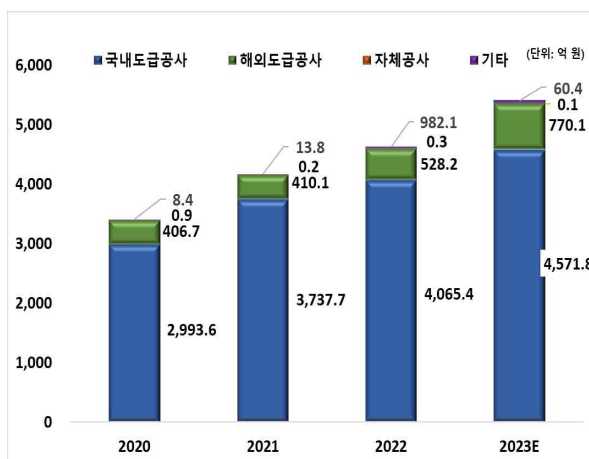
동사는 2010년 2월 몽골 현지법인 설립을 시작으로 2011년 파라과이 현지법인 등 해외 현지법인 설립을 통해 해외 공사 수주를 확보해왔다. 그리고 2023년 캄보디아 현지법인을 설립하며, 해외 수주 사업을 점차 확대해 나가고 있다.

특히, 2019년 '캄보디아 5번 국도 중부구간 1공구 개선공사' 수주를 시작으로 2023년 5번째 수주에 성공하며 캄보디아 내 입지를 다져가고 있다. 동사는 캄보디아뿐 아니라 인근 동남아 국가 등 신흥국가들을 대상으로 공사 수주를 확대할 전망이다.

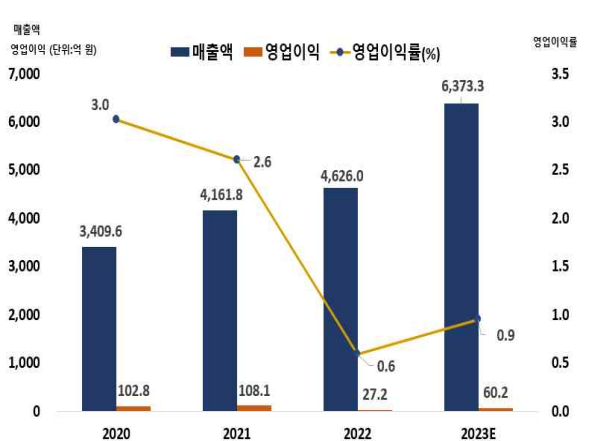
### ■ 동사의 2023년 실적 전망

동사의 2023년 3분기 누적 매출액은 4,442.1억 원, 2022년 3분기 누적 매출액은 3,224.3억 원으로 전년 대비 37.8% 증가했다. 동사는 올해 민간 건축공사 및 해외 토목공사 수주 확대에 따라 매출이 증가한 것으로 보인다. 다만, 레미콘, 시멘트 등의 건자재 가격 상승으로 매출액 상승에도 불구하고 영업이익은 2023년 3분기 누적 57.8억 원, 2022년 3분기 누적 56.3억 원으로 2.7% 증가에 그쳤다. 동사의 국내 도급공사 매출실적 및 해외 도급공사 매출실적 추이를 감안할 때, 2023년 매출액은 꾸준히 증가할 것으로 보인다. 다만, 고물가 및 지정학적 리스크로 인한 원재료 부담을 감안할 때 영업이익률 개선에는 다소 시간이 걸릴 것으로 전망된다.

[그림 13] 동사의 사업 부문별 실적 및 전망



[그림 14] 동사의 연간 실적 및 전망



\*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

[표 9] 동사의 사업 부문별 연간 실적 및 분기별 전망

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2020	2021	2022	1Q2023	2Q2023	3Q2023	2023E
매출액	3,409.6	4,161.8	4,626.0	1,331.8	2,951.9	4,442.1	6,373.3
국내도급공사	2,993.6	3,737.7	4,065.4	1,130.8	2,530.9	3,759.1	5,393.4
해외도급공사	406.7	410.1	528.2	196.6	402.8	633.2	908.5
자체공사	0.9	0.2	0.3	0.0	0.1	0.1	0.1
기타	8.4	13.8	32.1	4.4	18.1	49.7	71.3
영업이익	102.8	108.1	27.2	19.5	42.7	57.8	60.2
영업이익률(%)	3.0	2.6	0.6	1.5	1.4	1.3	0.9

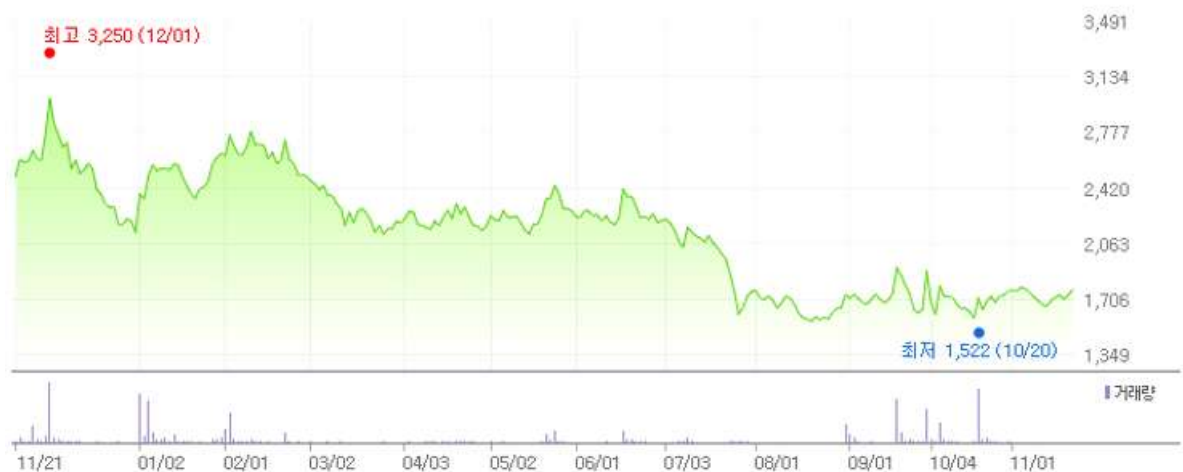
\*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

## ■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
—	—	—	—
투자의견 없음			

## ■ 시장정보(주가 및 거래량)

[그림 12] 동사 1개년 주가 변동 현황



\*출처: 네이버증권(2023년 11월 21일)