



한국IR협의회

기업리서치센터

기술 2023-211

2023.12.21.

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

기술분석보고서 건설업

범양건영(002410)

작성기관 (주)NICE디앤비

작성자 이상룡 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

범양건영(002410)

자체 브랜드와 다양한 건설 분야 실적을 보유한 종합건설업체

기업정보(2023/12/14 기준)

대표자	강병주
설립일자	1958년 08월 21일
상장일자	1988년 05월 25일
기업규모	중견기업
업종분류	토목시설물 건설업
주요제품	토목공사, 주택건설, 건축공사, 난방공사, 전기공사, 포장공사 등

시세정보(2023/12/14)

현재가(원)	2,325
액면가(원)	1,000
시가총액(억 원)	577
발행주식수(주)	24,831,982
52주 최고가(원)	3,970
52주 최저가(원)	1,946
외국인지분율	0.89%
주요 주주	
플라스코앤비(주)	28.39%

■ 토목, 건축, 주택, 플랜트 등 건설 각 분야를 아우르는 종합건설업체

범양건영(이하 동사)는 1958년 8월 설립되어 1988년 5월 유가증권시장에 상장한 중견기업이다. 동사는 주택 사업, 건축 사업, 토목 사업, 모듈러 사업 등 다양한 종류의 건설 사업을 주력으로 영위하고 있다. 동사는 건설 관련 신기술을 개발하고 이를 활용하는, 기술력에 기반한 건설 사업을 영위하고 있으며, 독자 브랜드인 ‘범양레우스, REUS’를 보유하고 수익성이 높은 민간 건축 수주를 통해 사업성을 강화하고 있다.

■ 2022년 최대 시장 규모를 달성했으나, 향후 건설 경기의 부진이 예상

건설 산업은 저금리, 유동성 증가 등에 힘입어 2022년까지 크게 성장하여 최대 시장 규모를 달성하였다. 하지만 기준금리의 인상 및 고금리 정책 기조 유지로 부동산 구매 심리가 약화되었고, 원자재 가격 상승 등으로 인한 사업성의 악화로 인해 국내 건설 시장은 향후 침체가 예상된다. 민간 건축 수주의 침체가 심각하며, 공공 토목 수주도 소폭 부진할 것으로 예상되나, 공공 대형사업 위주의 일부 회복 가능성도 있을 것으로 예상된다.

■ 수익성 강화와 리스크 방지, 모듈러 사업을 통한 성장 동력 확보

동사는 과거 관급 토목 공사의 비중이 상대적으로 높았으나, 민간 공사 등 수주 다변화로 수익성 강화에 중점을 두고 있다. 효율적인 선별 수주, 사업 대상 부지 선정 단계부터 참여 등을 통해 리스크를 방지하고 있으며, 이와 함께 모듈러 건축물 제조에 최적화된 제작 동선, 전용 대차 등이 포함된 모듈러 전용 공장을 건설하고 모듈러 건축 사업 추진을 통해 미래 성장 동력을 확보하고 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	1,443.6	-47.7	120.1	8.3	85.6	5.9	14.5	7.4	100.5	442	3,270	11.0	1.5
2021	1,119.1	-22.5	30.2	2.7	30.7	2.7	4.5	1.8	141.4	146	3,185	44.6	2.0
2022	1,197.5	7.0	-123.3	-10.3	-84.1	-7.0	-10.7	-4.1	202.8	-324	2,860	-	1.2

기업경쟁력

다양한 건설 분야의 시공 기술을 보유

- 토목 사업, 주거용 건축, 사무 및 상업시설 건축 등 다양한 분야의 시공 기술을 보유
- 건설 관련 신기술 개발 및 활용으로 기술력에 기반한 건설 사업을 영위 중

수익성 강화와 리스크 방지, 신사업 추진

- 관급/민간공사 등 수주의 다변화와 각 지역의 연고 구축, 선별적이고 효율적인 수주를 통해 수익성을 강화하고 리스크를 방지
- 친환경 모듈러 건축 사업을 통한 성장 동력 확보

핵심기술 및 적용제품

토목 사업 부문 주요 실적

경부선 수원-천안간 복선전철 제5공구 노반신설 공사



건축 사업 부문 주요 실적

제주 라마다 프라자 호텔 신축공사



시장경쟁력

국내 건설기성액 동향

년도	시장규모	전년 동월 대비
2022년 9월	12.8억 원	▲17.8%
2023년 9월	15.1억 원	

국내 건설수주액 동향

년도	공공	민간
2013년	24조 6,813억 원	53조 2,034억 원
2022년	49조 3,887억 원	166조 9,855억 원

- 건설기성액과 건설수주액 증가 추세
 - 건설 시장의 동행 지표인 건설기성액, 선행 지표인 건설수주액은 증가하여 2022년 최대를 기록함
- 향후 건설 경기는 침체할 것으로 예상
 - 고금리, 높은 원자재 가격 등의 요인으로 인한 사업성 악화
 - 건설경기 선행지표인 건설 수주의 민간 건축 부분 침체가 심각

ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

E

(환경경영)

- 당사는 환경(E) 부문에서 ISO 14001(환경경영시스템) 인증을 보유하고 있으며, 모든 경영 활동에 국내외 환경 법규를 준수하여 관련 법상 행정조치를 받은 사실이 없음.
- 당사는 기업의 환경 관련 사회적 책임을 다하기 위해 탄소 저감 활동을 진행하고 있음.

S

(사회책임경영)

- 당사는 ISO 9001(품질경영시스템) 인증 등을 보유하고 있으며, 개인정보처리 방침을 홈페이지 내 공시하고 있음.
- 당사는 경영실적 및 성과평가에 따른 성과급 지급, 휴가 및 경조금 지급 등의 직원 복지제도를 운영하고 있음

G

(기업지배구조)

- 당사는 사외이사를 포함한 이사회를 운영하고 있으며, 정관 및 운영규정 등을 통해 배당에 관한 사항을 포함하여 업무와 권한을 규정하는 등 경영투명성 제고를 위한 시스템을 구축하고 있음.
- 당사는 사업보고서를 통해 상장기업으로서의 기업공시제도 의무를 준수하고 있음.

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

I. 기업 현황

토목, 건축, 주택, 플랜트 등 건설 각 분야를 아우르는 종합건설업체

동사는 1958년 설립된 종합건설업체이다. 동사는 정부, 지자체, 공사 등의 공공 부문 및 민간 부문 발주의 공사를 활발히 진행하고 있는 가운데, 수주 다변화 및 확대를 통한 지속적인 성장을 도모하고 있다.

■ 기업 개요

동사는 1958년 8월 21일 주택건설업 및 토목, 건축공사를 목적으로 설립되어 1988년 5월 25일 유가증권시장에 주식을 상장하였다. 동사는 주택 사업, 건축 사업, 토목 사업, 모듈러 사업 등 다양한 건설 사업을 영위하고 있는 종합건설업체이며, 본사는 부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호 (초량동, 범양레우스 센트럴베이)에 소재하고 있다.

[표 1] 동사의 주요 연혁

일자	내용
1958.08	법인 설립
1988.05	유가증권시장 상장
2013.11	법정관리 변경 회생 계획안 인가
2013.11	부동산개발업, 해외 부동산매매 및 임대업 사업 부문 인적 분할
2014.05	회생절차 종결
2020.09	'부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호'로 본점 이전
2021.03	강병주 대표이사 재선임

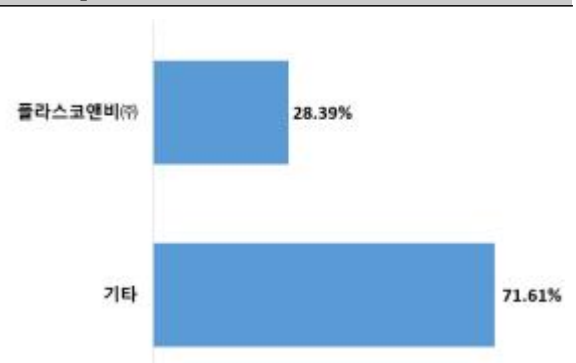
출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

2023년 9월 말 기준, 최대 주주는 강병주 대표이사가 대표로 재직 중인 부동산 시행사 플라스코앤비(주)로 동사의 지분 28.39%를 보유하고 있으며, 나머지 지분은 기타 주주가 보유하고 있는 것으로 확인된다.

[표 2] 최대 주주 및 특수관계인 주식 소유 현황

주주명	지분율(%)
플라스코앤비(주)	28.39
기타	71.61
합계	100.00

[그림 1] 동사의 주주구성



*출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

■ 주요 사업

동사는 종합건설업체로 주택 및 건축 사업, 토목 사업, 모듈러 사업, 물류 사업 등을 수행하고 있으며, 관/민간으로부터 수주를 받아 공사를 수행하고 있다.

동사의 주택 사업은 아파트 부문, 재건축/재개발 부문, 민간임대주택 부문으로, 건축 사업은 공공시설, 교육시설, 업무시설 등에 대한 건축공사 부문으로 구분되어 있으며, 토목 사업은 도로, 철도, 교량, 고속도로, 국가 주요 철도망 등의 토목공사와 공공하수처리시설, 쓰레기 종합위생처리시설 등 환경 플랜트 부문 등으로 구성되어 있다.

그 외 주택 자재의 대부분을 공장에서 제작해 시공하는 방식으로 진행되는 모듈러 사업과 농/수/축산물 및 가공품 냉장창고 보관업 및 상온 창고 임대를 통해 이루어지는 물류 사업은 자회사인 (주)범양플로리와 고려종합물류(주)를 통해서 각각 수행하고 있다.

동사의 사업 부문별 매출 구성은 2021년 기준 건축공사 74.5%, 토목공사 21.8%, 물류 부문 3.3%, 모듈러 부문 0.1%, 기타 0.3%로 확인되며, 2022년 기준으로는 건축공사 67.4%, 토목공사 22.7%, 물류 부문 3.6%, 모듈러 부문 4.1%, 기타 2.2%를 각각 차지한 바, 최대 매출 사업 부문인 건축공사의 매출 비중 및 실적감소세가 지속되고 있으며, 모듈러 부문의 성장이 진행되고 있다.

■ 동사의 ESG 활동



환경(E) 부문에서, 동사는 공개된 정보는 많지 않지만, ISO 14001(환경경영시스템) 인증을 취득하였으며, 모든 경영 활동에 국내외 환경 법규를 준수하여 관련 법상 행정조치를 받은 사실이 없는 것으로 확인된다. 이외, 기업의 환경 관련 사회적 책임을 다하기 위해 회사 내부적으로 점심시간 조명과 냉난방 끄기, 계단 이용하기, 종이 및 일회용품 사용량 줄이기 등 일상 속 탄소 저감 활동을 진행하고 있다.

사회(S) 부문에서, 동사는 ISO 9001(품질경영시스템) 등을 취득하였고, 홈페이지상 개인정보 처리 방침을 공시하고 있으며, 경영실적 및 성과평가에 따른 성과급 지급, 휴가 및 경조금 지급 등의 직원 복지제도를 운영하고 있다. 한편, 동사의 사업보고서(2022.12)에 따르면, 동사의 여성 근로자 비율은 7.8%이며 동 산업의 여성 고용 비율 평균은 17.6%이다. 또한, 동사의 남성 대비 여성 근로자의 임금 수준은 58.2%로 동 산업 평균인 67.8%를 하회하고, 남성 대비 여성 근로자의 평균 근속 연수도 54.6%로 동 산업 평균인 78.6%를 하회하는 것으로 확인된다.

[표 3] 동사 근로자 성별에 따른 근속연수 및 급여액

(단위: 명, 년, 백만 원)

성별	직원 수			평균 근속연수		1인당 연평균 급여액	
	정규직	기간제 근로자	합계	동사	동 산업	동사	동 산업
남	108	22	130	5.1	7	52.6	62.0
여	4	7	11	2.8	5.5	30.6	42.0
합계	112	29	141	-	-	-	-

*출처: 고용노동부 「고용형태별근로실태조사 보고서」(2022),
동사 사업보고서(2022.12), NICE디앤비 재구성



준수하고 있다.

지배구조(G) 부문에서, 동사의 이사회는 대표이사 포함해서 5인으로 구성되어 있는 가운데, 이 중 사외이사 수는 2인이며, 내부감시장치로서 감사제도를 운영하고 있다. 또한, 정관 및 운영규정 등을 통해 배당에 관한 사항을 포함하여 업무와 권한을 규정하는 등 경영투명성 제고를 위한 시스템을 구축하고 있다. 이 외에도, 홈페이지상 윤리헌장, 윤리규범, 윤리행동지침 등을 공시하고 있으며, 사업보고서를 공개하여 상장기업으로서의 기업 공시제도 의무를

II. 시장 동향

2022년 최대 실적을 달성했으나, 향후 건설 경기 부진이 예상

COVID-19 이후 기준금리의 인상, 원자재 가격 상승 등으로 인한 사업성 악화, 자금 조달 여력 약화 등의 요인으로 국내 건설 시장은 향후 침체가 예상된다. 민간 건축 수주의 침체가 심각한 가운데 공공 부문도 소폭 부진할 것으로 예상된다.

■ 건설 산업의 특성

건설산업은 인간의 주거, 생활편의 및 생산활동을 위하여 지상, 지하 및 수중에 구축물을 설치하는 산업으로 국민생활의 근간을 이루는 주택의 건설 산업에서부터 도로, 항만, 철도, 댐 등 각종 산업 기반시설의 건설, 국토개발 등을 포함하는 국가 경제의 기반 산업에 속한다. 건설산업은 규격품을 대량으로 생산하는 일반적인 제조업과 다르게 주문 생산 방식의 수주산업, 생산 단위의 특수성과 개별성, 생산 소요 기간이 길다는 특징이 있다.

성공적인 건설 프로젝트를 위해서는 엔지니어링(Design/Engineering), 시공(Construction), 관리(Management)의 3요소의 조화가 필요하며, 일반적인 건설 프로젝트의 순서는 기획 → 설계 → 구매 → 시공 → 유지관리 순으로 진행된다.

건설산업은 수주산업이라는 특성으로 인해 건설물량을 이미 확보해 공사 중인 물량인 건설기성액과 앞으로 수주할 물량인 건설수주액이 중요하다. 건설기성액은 국내 경기 및 건설업을 영위하는 기업들의 단기적인 경영성과에 영향을 미치고, 건설수주액은 미래의 건설공사액을 결정하는 점에서 장기적으로 영향을 준다.

■ 건설기성액과 건설수주액의 동향

건설기성액은 건설업체의 국내 공사의 시공 실적을 금액으로 조사하여 집계한 통계로, 조사 대상 기간 동안 실행된 건설 투자를 의미한다. 건설기성액은 건설 공사의 실적을 측정하는 것으로 경제의 변화와 동시에 작동하는 동행 지표로 활용되고 있다. 통계청 자료 출처, 한국건설산업연구원에서 재구성한 2023년 11월 월간 건설시장 동향 자료에 따르면 최근 1년간 건설기성 총액은 전년 동월 대비 10~20%씩 꾸준히 증가하는 추이를 보이고 있다. 2023년 9월에도 15.1조 원을 기록하였으며, 전년 동월 대비 24개월 동안 증가세가 지속하며 양호한 결과를 보인다. 공중별로도 토목과 건축 모두 양호한 실적을 보였다.

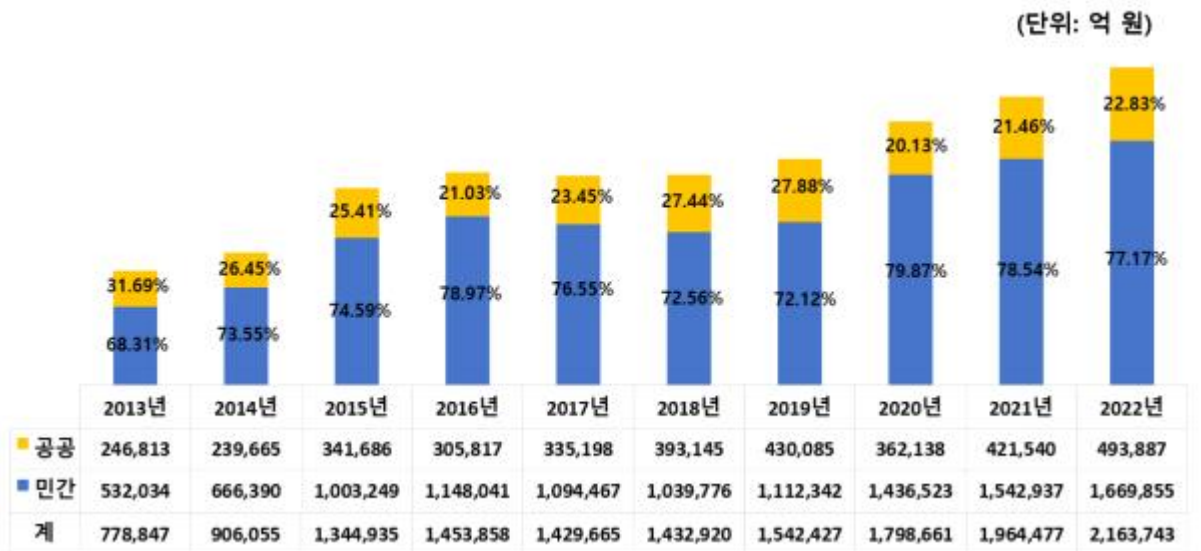
건설수주액은 발주자와 체결한 공사계약액과 직영공사 총공사비의 합계액을 말하며, 경기의 움직임보다 앞서 변화하는 경기의 주요 선행 지표로 활용되고 있다. 우리나라의 최근 10년간 건설수주액은 2017년 소폭 하락을 제외하면 계속해서 증가하는 추세를 보이고 있으며, 2015년 총 건설수주액이 100조를 기록하고, COVID-19 이후 더욱 성장하여 2022년에는 200조를 돌파하며 최대 건설수주액을 달성하였다. 특히, 2013년과 2022년을 비교 시 민간분야는 53.2조에서 167.0조 규모로 급격하게 성장했으며, 공공분야 역시 2013년 24.7조에서 2022년 49.4조로 약 2배로 성장하였다.

[그림 2] 건설기성 동향



주: 민간은 민간기관, 민자, 국내 외국기관을 포괄
출처: 통계청, 한국건설산업연구원 재구성, NICE디앤비 재인용

[그림 3] 공공/민간 부문 건설수주액(경상)



출처: 통계청 국가통계포털(www.kosis.kr), NICE디앤비 재구성

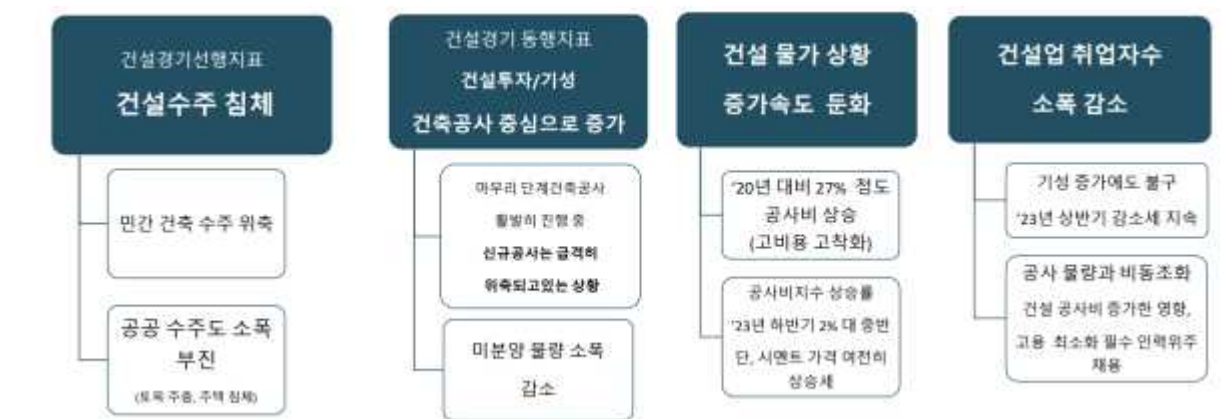
■ 건설 경기 전망

2022년부터 시작된 미국의 기준금리 인상으로 우리나라 역시 기준금리를 상향했으며, 이후 고금리 정책 기조 유지로 인해 이자비용 부담이 증가, 부동산 구매 심리가 약화되었다. 이와 함께 러시아-우크라이나 전쟁 등의 원자재 가격 상승으로 인한 건설비용 증가로 사업성의 악화, 부동산 PF 사업 리스크 확대로 자금 조달 여력 약화 등의 요인으로 국내 건설시장은 향후 침체가 예상된다.

한국건설산업연구원에서 발표한 2024년 건설 경기 전망 자료에 따르면, 2023년 건설수주는 공공과 민간 모두 부진한 상태로 2023년 1~8월 114.2조원을 기록하며 역대 최고를 달성한 2022년 동기 대비 -24.5%를 기록한 것으로 확인된다. 2021년 11.3%, 2022년 10.8% 상승한 건설공사비는 2023년 5월부터 증감률이 2%로 안정화되었지만 높은 수준에서 공사비가 고착화 될 것으로 예상된다.

건설경기 선행지표인 건설수주가 민간 건축 위주 침체가 심각한 가운데, 정부의 건전재정 기조 등으로 인해 공공 토목 수주도 소폭 부진할 것으로 예상된다. 하지만, 정부에서 공공주택 공급 물량 확대를 노력하고 있으며, 2024년 이후 국가첨단전략산업단지 특화단지, 충북선철도고속화사업, 대전도시철도 2호선 등 대형공사의 발주 및 착공으로 공공 대형사업을 위주로 일부 회복 가능성도 있을 것으로 판단된다.

[그림 4] 향후 건설 경기 동향의 요약



출처: 한국건설산업연구원 2024 건설경기 전망(2023.11)

■ 시장 내 주요 업체

동사는 토목건축공사업 등의 면허를 보유하고 토목 사업, 건축 사업 등을 수행하고 있다. 국내 토목 및 건축 시장의 주요 사업자로는 삼성물산(주), 현대건설(주), (주)대우건설, 현대엔지니어링(주), 지에스건설(주) 등이 있다.

대한건설협회의 2023년 시공능력평가액 공시자료에 따르면, 동사는 2023년 종합건설사업자 토목건축공사업 시공능력평가액은 1,530억 원으로 전국 171위(총 3,035개 업체 중)를 기록하고 있다. 동사의 소재지인 부산광역시의 주요 종합건설사업자로는 (주)동원개발(31위), (주)에이치제이중공업(37위), (주)동일스위트(117위), (주)협성종합건설(211위) 등이 있다.

III. 기술분석

독자 브랜드 '범양레우스, REUS'를 보유하고 토목, 건축 등의 건설 사업을 영위 중

동사는 토목 사업과 주거용 건축, 사무 및 상업시설 건축을 주력으로 수행하는 기업이다. 동사는 독자 브랜드인 '범양레우스, REUS'를 보유하고 있으며, 건설 관련 신기술 개발 및 활용으로 기술력에 기반한 건설 사업을 영위하고 있다.

■ 주거용, 사무 및 상업시설 건축, 토목 및 환경시설 등 다양한 건설 실적 보유

동사는 1958년 설립 이후 도로/철도/환경 등의 토목 사업과 아파트/재건축/민간임대주택 등의 주거용 건축, 학교/관공서/물류창고/군사시설 등의 사무 및 상업시설 건축을 주력으로 수행하고 있으며, 토목, 환경시설 등 다양한 건설 부문의 공사 실적을 보유하고 있다.

동사는 과거 엄격한 공사 경험과 품질이 요구되는 FED(미 극동지구 공병단 발주공사) 사업에서 숙소, 격납고, 활주로 보수 등 다양한 형태의 시공 경험을 보유하고 있다. 또한, 동사는 최저가/적격, 턴키/대안입찰로 천안, 광명, 판교, 양주 등에서 민간 공공주택의 공급, 천안시청사, 전주지방법원 등 관급 수주를 통해 정부 기관 등의 건립과 같은 다양한 건설 사업을 수행하여 해당 분야의 경쟁력을 보유하고 있다.

[표 4] 동사의 보유 면허 현황

면허 번호	면허 종류	취득일	시공능력평가액(2023)
제303호	토목건축공사업	1968-03-14	153,004백만 원(전국 171위)
제13-0005호	산업설비공사업	2000-09-09	41,634백만 원(전국 179위)
제2020-02-00204호	전문소방시설공사업	1991-09-07	6,212백만 원(전국 563위)
제130048호	정보통신공사업	1992-07-30	2,682백만 원(전국 5,162위)
제462호	전기공사업	1973-07-21	5,212백만 원(전국 3,539위)
충남천안2014-29-06	시설물유지관리업	2014-09-03	6,151백만 원
부산주택1978-002	주택건설사업자 등록증	1978-05-10	해당없음
부산200015	부동산개발업 등록증	2020-10-14	해당없음

출처: 동사 공사지명원(2023), NICE디앤비 재구성

■ 전국적 수주 기반을 마련하고 도로, 철도, 하수처리시설 등 토목공사를 수행 중

동사는 토목 사업 분야에서 정부, 지방자치단체 등에서 발주하는 토목공사, 턴키, 대안공사, SOC 공사 및 BTL공사, 민간이 제안하는 SOC민간투자사업 등을 수행하고 있으며, 도로, 교량, 터널, 철도, 발전소, 간척사업, 하수처리시설, 지하철 등의 토목 공사를 시공하고 있다. 동사의 대표적인 토목공사 실적으로는 여수 돌산대교 성능개선 공사, 경부선 수원~천안간 복선전철 공사, 신서천 화력발전소, 인천도시철도 1호선 1~6공구, 보령 하수종말처리장 고도시설 설치사업 등이 있다.

동사는 지역별, 발주기관별 입찰제도를 철저히 분석하여 전국적 수주 기반을 마련하고, 수주 과정을 효율적으로 관리하고 있으며, 시공실적 및 시공평가 점수와 매출액 비중 등을 종합적으로 검토하여 우수 지역업체에 대한 영업관리를 철저히 수행하고 있다.

[그림 5] 동사의 토목 사업 대표 실적

제주항 공유수면 매립



대구지하철 1호선 1-6공구



영동 하수종말처리장 증설사업



서해안고속도로(군산~무안) 23공구 건설공사



*출처: 동사 공사지명원(2023)

[표 5] 동사의 수주현황(토목)

발주처	공사명	계약일	완공예정일
은평새길㈜	은평새길 민간 투자사업 건설공사	2009-09-21	2027-12-31
서울특별시	신림-봉천 터널 도로 건설공사(2공구)	2010-10-08	2023-12-31
국가철도공단	서해선(홍성-송산) 복선전철 제10공구 노반신설 기타공사	2015-04-24	2023-12-31
국가철도공단	삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	2016-10-06	2023-12-31
익산지방국토관리청	전주시 관내 국도 대체 우회도로(용진-우아1) 건설공사	2016-10-20	2026-12-31
원주지방국토관리청	국도 5호선 춘천-화천2 도로 건설공사	2018-09-03	2025-07-27
한국도로공사	고속국도 제29호선 세종-안성 간 건설공사(제9공구)	2019-12-27	2025-12-31
장성군	청운 지하차도 개설사업	2021-06-23	2024-12-31
전라남도	녹동신항 일반 및 모래 부두 축조공사	2021-08-31	2025-12-20
영덕군	강구(구)교 재해위험지구 정비사업(총괄분)	2021-08-31	2023-12-21
담양군	신계 정수장 이전증설 및 도정수 처리시설 설치사업	2021-08-31	2024-10-21
부산광역시	덕천(화명)-양산 간 도로 교통 체계 개선공사	2022-07-14	2025-07-20
동해지방해양수산청	동해 신항 진입도로 건설공사	2022-10-24	2025-10-07

출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

■ 건축 사업 부분의 독자 브랜드 '범양레우스, REUS'를 보유

동사는 건축 사업 분야에서 정부, 지방자치단체 및 민간에서 발주하는 건축공사, 턴키 및 대안턴키공사, BTL공사 등을 수행하고 있으며, 공공시설, 교육시설, 업무시설, 아파트, 오피스텔 등의 사업개발 및 시공을 진행하고 있다. 동사의 대표적인 건축 부문 시공 실적으로는 제주 라마다 프라자 호텔 신축공사, 거창 구치소 건설공사, 진로유통센터 신축공사, 부산 초량 범양레우스 센트럴베이(최고 40층, 총 1,076세대), 천안 두정역 범양레우스 알파(최고 24층, 총 804세대) 등이 있다.

안정적인 관급 공사 주력에서 수익성이 높은 민간 건축 수주를 통해 사업성을 강화하고 있으며, 독자 브랜드(범양레우스, REUS)의 개발 및 브랜드 이미지 제고와 수주의 다변화를 위하여 각 지역의 연고를 구축하는데 노력하고 있으며, 차별화된 수주 전략을 수립하고 있다.

[그림 6] 동사의 건축 사업 대표 실적



*출처: 동사 공사지명원(2023)

[표 6] 동사의 수주현황(건축)

발주처	공사명	계약일	완공예정일
법무부	경남 거창구치소 신축공사	2015-11-16	2023-01-08
(주)한국토지신탁	광주 중외공원 공동주택 신축공사	2021-11-30	2024-07-30
(주)커미더스	경북 구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사	2020-08-26	2024-04-30
(주)커미더스	서울 강동구 천호동 공동주택 신축공사(소방, 전기, 정보통신)	2021-02-28	미정
(주)커미더스	경북 구미 송정동 범양레우스 건본주택 건립사업	2020-08-26	2024-04-30
한토플러스(주)	서울 마포로1구역 제28, 29지구 도시정비형 재개발 사업	2021-09-01	2024-11-20
엔에스피디(주)	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	2021-06-29	2024-02-29
(주)삼진엔컴퍼니	부산 강서구 미음동 물류창고 신축공사	2022-11-07	2025-01-31

출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

■ 건설 관련 자체 개발 신기술 및 활용 기술 보유

동사는 방재 신기술 97-1호로 등록된 '긴급 수해복구를 위한 강데크 슬래브 교량구조', 건설 신기술 153호로 등록된 'SRS공법에서 상승 커튼월 및 배출 예비실을 이용한 상징수 배출 공법' 등의 개발한 실적과 '나노사이즈의 금속산화물졸과 복합실란의 합성을 통해 제조한 세라믹 코팅제에 의해 강조물 보수도장공법(세라수 침투공법)' 등 다수의 건설 관련 신기술 활용 실적을 보유하고 있으며, 동사는 2016 대한민국 에너지효율친환경 환경부 장관상을 수상하고, 2017 대한민국 에너지효율 친환경 산업통상자원부 장관상을 수상하는 등 친환경 건설기업으로서의 가치를 높이하고자 노력하고 있다.

■ SWOT 분석

[그림 7] SWOT 분석



IV. 재무분석

매출 외형 감소 추세 및 수익성 약화로 적자 전환

2021년 COVID-19로 인한 신규현장 착공 지연 등의 영향으로 전년 대비 매출이 큰 폭으로 감소한 가운데 수익 규모 또한 축소되었다. 한편, 2022년 매출이 증가하며 외형 일부 회복하였으나, 글로벌 경기 침체로 인한 원자재가 상승 등으로 적자 전환하였다.

■ COVID-19 영향 및 수주량 감소로 인한 매출 외형 축소

동사는 2020년 민간 건축 공사 실적이 전년 대비 큰 폭으로 감소하며 전년 대비 47.7% 감소한 1,443.6억 원의 매출을 기록한 후, 2021년 COVID-19로 인한 신규 현장 착공 지연 등으로 인한 건축공사 실적 부진으로 전년대비 22.5% 감소한 1,119.1억 원을 기록하며 외형 축소를 나타내었다. 이후, 2022년에는 동사의 공사 부문 실적은 전년과 비슷한 수준이나, 주요 중속 회사의 보관 사업 및 모듈러 사업의 실적 호조로 전년대비 7.0% 증가한 1,197.5억 원의 매출을 시현하였다.

한편, 모듈러 사업의 실적은 개선되었으나, 건축과 토목 사업의 부진으로 인해 2023년 3분기 누적 매출액은 전년 동기 대비 16.8% 감소한 840.3억 원을 기록하였으며, 이는 전년도 총매출의 70.2%에 해당하는 수준이다.

■ 원자재 가격 상승에 따른 수익 규모 축소에 이은 적자 전환

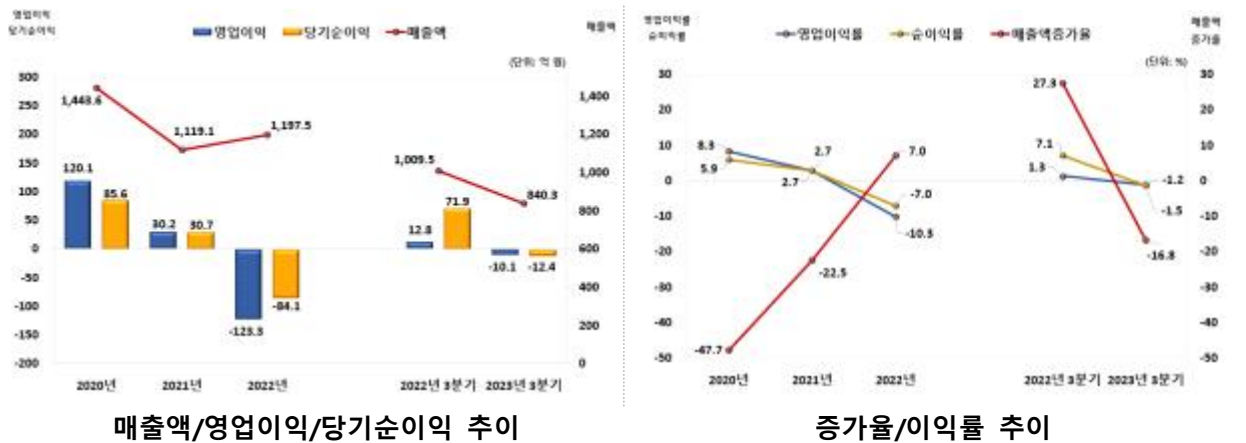
동사는 2020년 120.1억 원의 영업이익을 기록하였으며, 2021년에는 공사원가 및 판관비 부담 가중으로 인해 30.7억 원으로 영업이익 규모가 축소되었다. 2022년에는 글로벌 경기 침체로 인한 원자재 가격 상승으로 인해 예정원가를 인상 반영하였고, 원자재 수급 지연 등에 따라 준공이 지연된 1개 현장에 대한 지체상금을 지급함에 따라 영업적자로 전환되어 영업손실 123.3억 원을 기록하였다.

한편, 최근 3개년간 당기순손익은 영업손익과 비슷한 수준을 기록하였다. 2020년 85.6억 원의 순이익을 기록하였으며, 2021년 영업수지 악화 등으로 인해 매출액순이익률은 2.7%를 기록하며 전년 대비 감소한 30.7억 원의 순이익, 2022년에는 전년도에 이어 영업수지가 악화되며 매출액순이익률 -7.0%를 기록하며 84.1억 원의 순손실을 기록하며 적자 전환하였다.

2023년 3분기까지 동사는 전년 동기 대비 공사원가 등 매출원가 부담 및 판관비 부담이 확대되었으며, 매출이 감소함에 따라 영업손실 10.1억 원을 기록하였고, 영업외수지 적자로 순손실 12.4억 원을 기록하였다.

[그림 8] 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



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

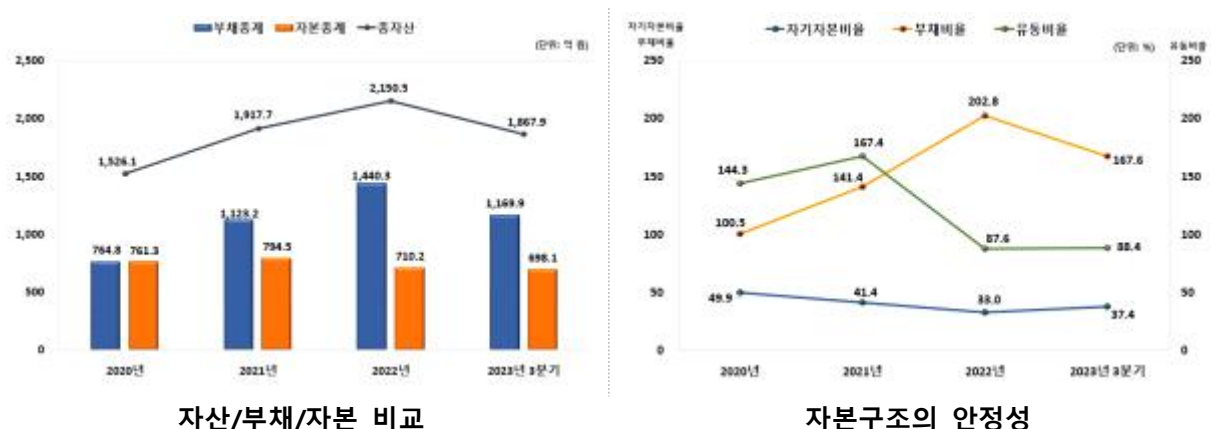
■ 운전자금 조달 목적의 추가차입으로 인한 차입 부담 증가 및 재무구조 악화

동사는 2020년 100.5%의 동 업계 대비 무난한 부채비율을 기록한 이후, 2021년 차입금 증가 등으로 인해 141.4%의 부채비율을 기록하였고, 2022년 순손실 실현 등으로 인한 자기자본의 축소와 차입금 증가 등으로 인해 202.8%의 부채비율을 기록하며 동 업계 대비 열위한 수준을 나타냈다. 동사의 최근 3개년간 차입금의존도는 2020년 19.9%, 2021년 34.7%, 2022년 47.1%로 부족 운전자금 조달 목적의 추가차입이 이어지며 외형 대비 과중한 수준을 나타냈으며, 동사의 최근 3개년간 유동비율 또한 각각 2020년 144.3%, 2021년 167.4%, 2022년 87.6%로 다소 열위한 수준을 나타냈다.

한편, 동사는 2023년 9월 말 기준, 차입금 일부 상환 등으로 인해 부채부담이 완화되며 167.6%의 부채비율, 37.4%의 자기자본비율을 기록하는 등 주요 재무안정성 지표는 전년 말 대비 개선되었으나 여전히 열위한 수준이다. 유동비율은 88.4%를 기록하며 전년 말에 이어 열위한 수준이 지속되었다.

[그림 9] 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



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

[표 7] 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2020년	2021년	2022년	2022년 3분기	2023년 3분기
매출액	1,443.6	1,119.1	1,197.5	1,009.5	840.3
매출액증가율(%)	-47.7	-22.5	7.0	27.3	-16.8
영업이익	120.1	30.2	-123.3	12.8	-10.1
영업이익률(%)	8.3	2.7	-10.3	1.3	-1.2
순이익	85.6	30.7	-84.1	71.9	-12.4
순이익률(%)	5.9	2.7	-7.0	7.1	-1.5
부채총계	764.8	1,123.2	1,440.3	1,392.9	1,169.9
자본총계	761.3	794.5	710.2	928.2	698.1
총자산	1,526.1	1,917.7	2,150.5	2,321.1	1,867.9
유동비율(%)	144.3	167.4	87.6	156.7	88.4
부채비율(%)	100.5	141.4	202.8	150.1	167.6
자기자본비율(%)	49.9	41.4	33.0	40.0	37.4
영업현금흐름	109.1	72.1	-583.9	-576.0	-31.0
투자현금흐름	-76.8	-285.2	21.7	-24.7	271.3
재무현금흐름	140.5	244.1	338.9	351.5	-287.9
기말 현금	258.4	289.4	66.2	40.3	18.6

*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09)

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

수익성 강화와 리스크 방지, 그리고 모듈러 사업을 통한 성장 동력 확보

동사는 관급/민간공사 등 수주 다변화를 통해 각 지역의 연고를 구축하고 있으며, 효율적인 선별 수주를 통해 수익성 강화에 중점을 두고 있다. 또한, 모듈러 전용 공장을 건설하고 모듈러 건축 사업을 추진하며 미래 성장 동력을 확보하고 있다.

■ 친환경 생분해 제품 라인업 확대와 소재 사업 진출로 성장 동력 강화

동사의 주요 사업인 건설 부분은 과거 관급 토목공사의 비중이 상대적으로 높았으나 관급/민간공사 등의 수주 다변화를 위해 노력하고 있으며, 동사는 수주의 다변화를 위하여 각 지역의 연고를 구축하고, 선별적이고 효율적인 수주를 통해 수익성 강화에 중점을 두고 사업을 수행하고 있다. 또한, 도급시공사로서 단순 수주 목표량만을 늘이는 것이 아닌, 시행사의 분양 및 임대 활동이 원활할 만한 사업 대상 부지 선정 등 사업 개발단계에서부터 참여하여 사전 리스크 방지에 최선을 다하고 있다.

동사는 부산 초량 지역과 같은 전통적 재건축 시장 뿐만 아니라, 서울 개봉, 충남 천안과 같은 민간 건축, 기업형 임대주택 시장에서도 활발한 수주 활동을 전개하고 있으며, 터키 및 대안입찰 사업부문에도 적극적으로 참여하여 사업의 다변화를 실시하는 동시에 기존 공공 사업 부문에도 수주 확대를 통하여 지속적인 성장을 이룰 수 있도록 영업 전략을 구축하고 운영하고 있다.

■ 친환경 모듈러 건축 신사업 추진

동사는 인구 고령화 및 저출산 기조의 심화에 따른 인구 감소 등 국내 건설 산업의 미래 전망이 불확실성이 높아지고 있어, 동사는 모듈러 건축 사업을 새롭게 추진하며 미래 성장 동력을 확보하고 있다.

모듈러 건축은 골조, 설비, 마감 등을 포함하여 공장에서 생산한 3차원 건축 모듈을 현장에서 조립하여 완성하는 건축 시스템 및 시공 공법으로 공장 생산 건축(Off Site Construction)으로 생산성 증대, 표준화된 생산방법으로 숙련된 기술 구현 및 균일한 품질 확보가 가능한 장점이 있다.

동사는 충청남도 보은군에 모듈러 전용 공장을 건설하고 모듈러 건축물 제조에 최적화된 제작 동선과 전용 대차, 지그 등의 설비를 구축하였다. 동사의 모듈러 공장은 월간 100개, 1년에 1,000~1,100개의 모듈을 제조할 수 있는 능력을 갖추고 있다.

동사는 현재 사업 초기 단계로, 동사의 자회사인 (주)범양플로이의 보은 모듈러 공장, 용인 상갈동 모듈러 주택, 구미 송정동 범양레우스 현장사무실 등 동사 및 동사의 계열사의 수주를 받아 사업을 진행하고 있으며, 향후 모듈러 군병영 및 학교, LH 사업 등 정부 시범 사업에 참여하고, 주택 옥탑 구조물 및 건설 현장 사무실로 사용할 수 있는 모듈러를 공급하는 방향으로 중장기적으로 모듈러 사업을 추진하고 있다.

[그림 10] 동사의 모듈러 건축 시공 사례

■ 보은 모듈러 공장(친환경 모듈러 공법으로 지은 모듈러 생산공장)



■ 용인상갈 모듈러 주택(용인상갈 모듈러PJT)



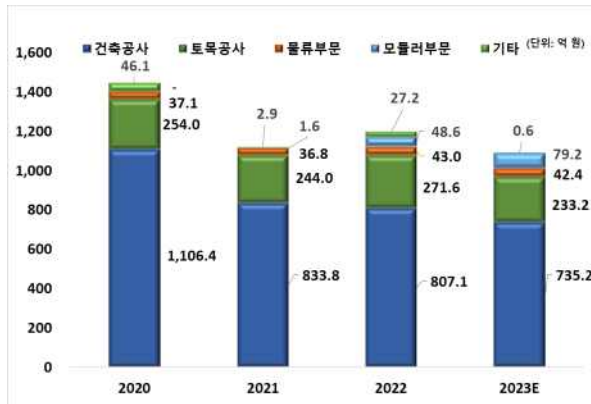
*출처: 동사 지명원(2023)

■ 동사 실적 전망

동사는 건축공사 실적 부진 등으로 지속적으로 매출 외형 감소세를 보였고, 원자재 가격 상승 등으로 인해 수익성이 악화되어 2022년 적자로 전환되었다. 또한, 2023년 3분기까지 주력 사업인 건축 및 토목 사업의 매출이 전년 동기 대비 감소하였으며, 매출원가 및 판관비 부담도 확대되어 2023년 매출 감소 및 적자를 시현할 것으로 예상된다.

다만, 동사의 모듈러 사업 부문 매출 실적은 2021년 1.6억 원에서 2022년 48.6억 원으로 증가하였으며 2023년 3분기 누적 매출액 또한 61.0억 원을 기록하며 2022년 매출액을 상회하는 바, 모듈러 건축 시장의 성장에 따른 동부문 매출 증가 시 전체 실적 개선 가능성도 있을 것으로 전망된다.

[그림 11] 동사의 사업부문별 실적 및 전망



[그림 12] 동사의 연간 실적 및 전망



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

[표 8] 동사의 사업부문별 연간 실적 및 분기별 전망

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2020	2021	2022	1Q2023	2Q2023	3Q2023	2023E
매출액	1,443.6	1,119.1	1,197.5	224.5	550.6	840.3	1,090.8
건설공사	1,106.4	833.8	807.1	153.8	378.9	566.4	735.2
토목공사	254.0	244.0	271.6	45.9	109.6	179.7	233.3
물류부문	37.1	36.8	43.0	10.7	21.7	32.7	42.4
모듈러부문	-	1.6	48.6	13.8	40.0	61.0	79.2
기타	46.1	2.9	27.2	0.3	0.4	0.5	0.6
영업이익	120.1	30.2	-123.3	2.0	5.5	-10.1	-13.1
영업이익률(%)	8.3	2.7	-10.3	0.9	1.0	-1.2	-1.2

*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성
(2023년 분기별 실적 및 전망은 분기 누적 금액임)

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
—	—	—	—
투자의견 없음			

■ 시장정보(주가 및 거래량)

[그림 13] 동사 1개년 주가 변동 현황



*출처: 네이버증권(2023년 12월 14일)