



하나금융그룹

2019년 7월 31일 | Equity Research

GS건설 (006360)

내일을 보고 사자

2Q19 실적 기대에 미흡했지만 성장잠재력 확인

GS건설의 2019년 2분기 실적은 매출액 2,57조원으로 전년비 28% 감소하고, 영업이익은 2,064억원으로 전년비 6% 감소하였다. 2Q19실적은 낮아진 시장 기대치보다 약간 미흡했는데, 이는 1) 매출액 감소폭이 예상보다 커졌고, 2) 인프라부문에서의 잡비용들이 추가된 영향이다.

그러나 하반기 해외건설 수주 파이프라인이 다양해지고, 국내를 포함할 경우 플랜트 부문의 매출성장세가 2020년 하반기부터 재개될 것으로 기대되는 만큼, 매출단 측면에서 저점이라 판단된다. 투자로 치자면 지금이 사야할 시기다.

분양가상한제 우려는 충분히 반영, 이니마 등에 주목

국내 건설업종은 7월의 분양가상한제 우려를 가장 극적으로 반영하며 시장을 3주간 언더파惆하였고 15%이상의 주가하락을 시현했다. 그러나, 이주철거를 완료한 재건축 단지의 경우 지연의 실익이 낮아 대책이 나오는대로 공급일정을 구체화할 것으로 보여 연내 2.5만호 분양에 대한 전망을 유지할 필요가 있다. 이주철거의 경우 이주비대출이 집행된다면 금융비 부담으로 연결되기 때문에, 이주까지 종료하고 지연하기가 쉽지 않다.

한편, 스페인의 이니마 지분을 100%로 늘리고, 브라질의 수처리기업을 추가인수하는 등 연결대상 부문의 실적증가도 2020년부터 기대해볼만하다. 베트남 사업 역시 2020년부터 나베, 뚜띠엔 등을 중심으로 진행되며 손익에 기여할 것으로 기대된다.

TP 7.7→6만원 하향, CF/Div고려시 현 주가 심하게 매력적

GS건설의 목표주가를 종전 7.7만원에서 신규 6만원으로 22%하향한다. TP는 KOSPI 멀티플 하향을 반영하였다.

연말기준 영업현금흐름에서 미청구공사액의 감소와 이익규모로 현금흐름이 양호해지며 배당재원 및 투자재원을 확보한다는 점에서 현 주가는 지극히 저평가 된 적극매수해야 할 수준의 주가다. 배당역시 전년보다 증가될 가능성이 높은 만큼 GS건설을 사자.

Earnings Review

BUY

| TP(12M): 60,000원(하향) | CP(7월 30일): 33,450원

Key Data		Consensus Data	
		2019	2020
KOSPI 지수 (pt)	2,038.68		
52주 최고/최저(원)	54,700/33,200	10,905.0	11,204.6
시가총액(십억원)	2,673.5	837.7	851.9
시가총액비중(%)	0.22	542.4	554.0
발행주식수(천주)	79,924.4		
60일 평균 거래량(천주)	367.9		
60일 평균 거래대금(십억원)	14.2		
18년 배당금(예상, 원)	1,200		
18년 배당수익률(예상, %)	3.59		
외국인지분율(%)	32.30		
주요주주 지분율(%)			
허창수 외 17 인	25.59		
국민연금	12.63		
주가상승률	1M 6M 12M		
절대	(17.1) (29.7) (23.9)		
상대	(13.4) (24.0) (14.4)		

Stock Price	
(천원)	GS건설(자) 상대지수(우)

Financial Data

투자지표	단위	2017	2018	2019F	2020F	2021F
매출액	십억원	11,679.5	13,139.4	11,111.3	11,374.2	11,982.8
영업이익	십억원	318.7	1,064.5	818.5	888.4	890.1
세전이익	십억원	(160.7)	835.0	811.7	888.4	930.1
순이익	십억원	(168.4)	582.1	591.6	649.1	686.4
EPS	원	(2,359)	7,713	7,410	8,121	8,589
증감률	%	적지	흑전	(3.9)	9.6	5.8
PER	배	N/A	5.67	4.51	4.12	3.89
PBR	배	0.63	0.97	0.65	0.57	0.51
EV/EBITDA	배	9.56	3.43	2.80	2.00	1.44
ROE	%	(5.22)	17.34	15.55	14.96	14.01
BPS	원	45,246	45,130	51,271	58,203	65,305
DPS	원	300	1,000	1,200	1,500	1,500



Analyst 채상욱

02-3771-7269

svchae@hanafn.com

RA 이송희
02-3771-3673
shlee95@hanafn.com

2Q19 실적 기대에 미흡했지만 성장잠재력 확인

GS건설의 2019년 2분기 실적은 매출액 2,57조원으로 전년비 28% 감소하고, 영업이익은 2,064억원으로 전년비 6% 감소하였다. 2Q19실적은 낮아진 시장 기대치보다 약간 미흡했는데, 이는 1) 매출액 감소폭이 예상보다 커졌고, 2) 인프라부문에서의 잡비용들이 추가된 영향이다.

그러나 하반기 해외건설 수주 파이프라인이 다양해지고, 국내를 포함할 경우 플랜트 부문의 매출성장세가 2020년 하반기부터 재개될 것으로 기대되는 만큼, 매출단 측면에서 저점이라 판단된다. 투자로 치자면 지금이 사야할 시기다.

표 1. GS건설 분기실적 핵심표

(단위: 십억원, %)

구분	2017	2018	2019F	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19A	3Q19F	4Q19F
연결매출	11,679.5	13,139.4	11,111.3	3,127.5	3,581.9	3,197.3	3,246.6	2,601.9	2,574.0	2,666.7	3,268.6
YoY Growth	5.8%	12.5%	-15.4%	15.8%	19.6%	13.4%	2.6%	-16.8%	-28.1%	-16.6%	0.7%
건설	11,599.0	13,061.0	10,961.3	3,106.0	3,563.0	3,179.0	3,213.0	2,581.0	2,552.0	2,630.7	3,197.6
토목	1,298.0	1,116.0	1,088.0	270.0	317.0	281.0	248.0	230.0	215.0	261.1	381.9
주택/건축	6,645.0	7,140.0	6,594.7	1,716.0	1,984.0	1,728.0	1,712.0	1,514.0	1,579.0	1,582.7	1,918.9
플랜트(화공)	2,927.0	4,375.0	3,278.7	991.0	1,126.0	1,005.0	1,253.0	837.0	758.0	786.9	896.8
비건설	80.5	100.0	150.0	21.5	18.9	26.0	33.6	21.0	22.0	36.0	71.0
매출원가	10,876.1	11,511.8	9,693.7	2,623.8	3,250.1	2,851.6	2,807.7	2,248.0	2,228.1	2,344.0	2,873.6
건설	10,800.0	11,407.8	9,566.4	2,577.6	3,229.0	2,824.3	2,777.0	2,230.4	2,209.4	2,313.4	2,813.2
토목	1,252.6	1,041.0	1,019.6	249.3	284.0	259.6	248.0	211.4	207.0	244.1	357.1
주택	5,525.4	6,072.6	5,597.1	1,418.1	1,745.9	1,472.3	1,436.4	1,297.5	1,323.2	1,345.3	1,631.1
플랜트	3,262.4	3,896.2	2,949.6	789.3	1,068.6	945.7	1,092.6	721.5	679.2	723.9	825.0
비건설	76.2	125.7	127.3	46.2	21.5	27.3	30.7	17.7	18.7	30.6	60.4
매출총이익	803.3	1,627.6	1,417.7	503.7	331.8	354.2	437.9	354.0	345.9	322.7	395.1
GPM	6.9%	12.4%	12.8%	16.1%	9.3%	11.1%	13.5%	13.6%	13.4%	12.1%	12.1%
건설	799.0	1,653.2	1,395.0	528.4	334.1	354.7	436.0	350.6	342.6	317.3	384.4
토목	45.4	75.0	68.4	20.7	33.0	21.4	0.0	18.6	8.0	17.0	24.8
주택	1,119.6	1,067.4	997.6	297.9	238.1	255.7	275.6	216.5	255.8	237.4	287.8
플랜트	-335.4	478.8	329.0	201.7	57.4	59.3	160.4	115.5	78.8	63.0	71.7
비건설	4.3	-25.6	22.7	-24.7	-2.3	-0.5	1.9	3.3	3.3	5.4	10.7
판관비	484.7	563.1	599.1	113.9	112.5	120.8	215.8	162.9	139.5	133.3	163.4
판관비율	4.1%	4.3%	5.4%	3.6%	3.1%	3.8%	6.6%	6.3%	5.4%	5.0%	5.0%
영업이익	318.7	1,064.5	818.5	389.8	219.2	233.3	222.1	191.1	206.4	189.4	231.6
YoY Growth	122.9%	234.0%	-23.1%	561.2%	155.0%	228.0%	116.5%	-51.0%	-5.9%	-18.8%	4.3%
OPM	2.7%	8.1%	7.4%	12.5%	6.1%	7.3%	6.8%	7.3%	8.0%	7.1%	7.1%
건설	317.7	1,094.3	803.7	415.3	222.1	234.5	222.4	189.0	204.3	185.8	224.5
비건설	1.0	-29.9	14.8	-25.5	-2.9	-1.2	-0.3	2.0	2.1	3.6	7.1

자료: 하나금융투자

분양가상한제 우려는 충분히 반영, 이니마 등에 주목

국내 건설업종은 7월의 분양가상한제 우려를 가장 극적으로 반영하며 시장을 3주간 언더파惆하였고 15%이상의 추가하락을 시현했다. 그러나, 이주철거를 완료한 재건축 단지의 경우 지연의 실익이 낮아 대책이 나오는대로 공급일정을 구체화할 것으로 보여 연내 2.5만호 분양에 대한 전망을 유지할 필요가 있다. 이주철거의 경우 이주비대출이 집행된다면 금융비 부담으로 연결되기 때문에, 이주까지 종료하고 지연하기가 쉽지 않다.

한편, 스페인의 이니마 지분을 100%로 늘리고, 브라질의 수처리기업을 추가인수하는 등 연결대상 부문의 실적증가도 2020년부터 기대해볼만하다. 베트남 사업 역시 2020년부터 나베, 뚜띠엔 등을 중심으로 진행되며 손익에 기여할 것으로 기대된다.

표 2. GS건설 주요 기 분양 및 분양 예정 단지

(단위: 호)

단지명	단지 세대 수 / (지분)	분양시기	사업유형	비고
수원역 푸르지오자이	4,086/ (2,942)	2019년 3월	공공분양	대우건설 컨소
프레스티지자이(과천주공6단지)	2,099	2019년 5월	재건축	과천 별양동 재건축
세종 자이e편한세상	1,200	2019년 5월	분양	대림산업 컨소
방배그랑자이	758	2019년 5월	재건축	
성남고등자이(주상복합)	364	2019년 7월	민간분양	
서초그랑자이(무지개)	1,446	2019년 7월	재건축	
의정부중앙2구역	2,472/(824)	2019년 7월	재개발	두산건설 컨소
광주우산1	2,564/(1,410)	2019년 9월	재개발	
장위4구역 자이	2,840	2019년 11월	재개발	
신흥2구역	4,774/(2,387)	2019년 11월	재개발	
주안3구역재개발	2,054/(1027)	2019년 연내	재개발	
서초그랑자이	1,446	2019년 연내	재건축	
개포주공4단지(그랑자이)	3,343	2019년 연내	재건축	

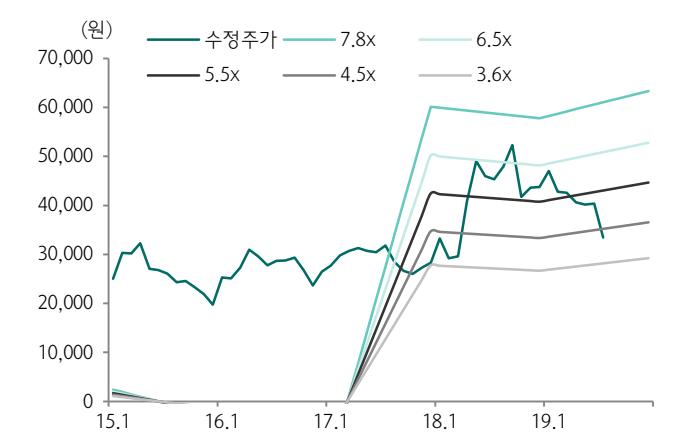
자료: REPS, 하나금융투자

표 3. 주요 건설사 해외수주 Pipe Line

건설사 (기이던스)	1Q	2Q	3Q	4Q	2020
대림산업 (2조원)	말레이시아 Petron(1400억원) 여천 NCC(3200억원)	S-Oil RHDS(600억원)	현대케미칼 NCC(6000억원) 싱가포르 CM 감리(200억원) 북미 대림-PTTGC ECC(EPC)	러시아 정유공장(3000억원) USGC(6000억원) 오만 PTA플랜트(7000억원) 태국 아로마틱스(1000억원)	LG 폴리카보네이트 (3000억원) S-Oil RHDS(2000억원, EPC) 롯데케미칼 태이탄NCC (6000억원)
대우건설 (3.2조원)		나이지리아 LNG(43억불) UAE GAP(35억불)		카타르LNG (ITB,입찰초청) 러시아LNG (ITB,입찰초청)	
삼성 엔지니어링 (3.6조원)		알제리 HMD(Lowest) 이집트 PDHPP(7억불) 마르잔 가스플랜트(60억불) 아제르바이잔 PETRO	북미 대림-PTTGC ECC(EPC)	말레이시아 메탄올 플랜트 (10억불) 우즈벡 비료공장(8억불)	롯데케미칼 태이탄NCC (6000억원)
현대건설 (7.7조원)		마르잔 가스플랜트(60억불) 알제리 복합 화력발전소(7억불) 이라크 해수처리시설(25억불) 콜롬비아 메트로(26억불) 필리핀 매립 공사(10억불)	현대케미칼 NCC(6000억원) 파나마 마트로(20억불) 카타르 병원(43억불) 쿠웨이트 병원(10억불) 인도네시아 수력발전(3억불) 사우디아람코 베리 GOSP(8억불) 싱가포르 매립 공사(5억불)	UAE Hail&Ghasha Sour Gas (40억불) 카타르 LNG (ITB,입찰초청) 세네갈 항만(10억불)	롯데케미칼 태이탄NCC (6000억원)
GS건설 (3.5조원)		터키 폴리프로필렌 플랜트 (10억불) UAE GAP(35억불)	투르크메니스탄 디왁싱(3억불) 사우디 Rabigh Turnaround (3억불) 카타르 Qafco 비료공장(4억불) 우즈벡 Gas Plant(3억불)	터키 PPP(10억불, EPC) UAE Hail&Ghasha Sour Gas (40억불) 동남아 PP Plant(2억불) 알제리 석유화학(4억불)	롯데케미칼 태이탄NCC (6000억원)

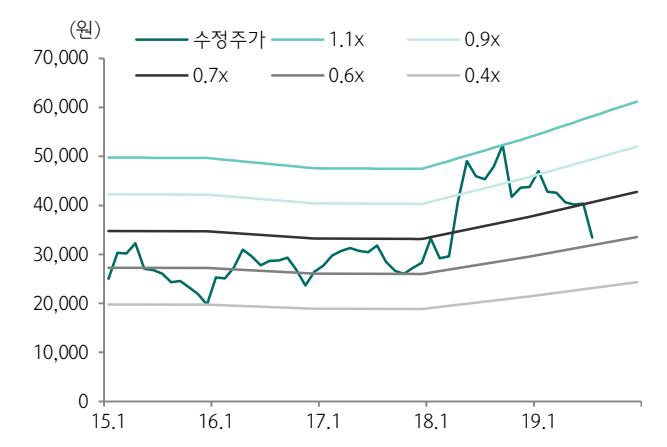
자료: 하나금융투자

그림 1. GS건설 12M Fwd PER 밴드



자료: 하나금융투자

그림 2. GS건설 12M Fwd PBR 밴드



자료: 하나금융투자

추정 재무제표

손익계산서

	(단위: 십억원)				
	2017	2018	2019F	2020F	2021F
매출액	11,679.5	13,139.4	11,111.3	11,374.2	11,982.8
매출원가	10,876.1	11,511.8	9,693.7	9,986.5	10,566.6
매출총이익	803.4	1,627.6	1,417.6	1,387.7	1,416.2
판관비	484.7	563.1	599.1	499.3	526.0
영업이익	318.7	1,064.5	818.5	888.4	890.1
금융순익	(16.0)	(176.6)	(20.0)	20.0	60.0
종속/관계기업순이익	(6.1)	6.5	0.0	0.0	0.0
기타영업외순익	(457.3)	(59.3)	13.2	(20.0)	(20.0)
세전이익	(160.7)	835.0	811.7	888.4	930.1
법인세	2.9	247.6	212.7	232.8	243.7
계속사업이익	(163.7)	587.4	599.0	655.6	686.4
중단사업이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	(163.7)	587.4	599.0	655.6	686.4
비지배주주지분 순이익	4.7	5.3	7.4	6.6	0.0
지배주주순이익	(168.4)	582.1	591.6	649.1	686.4
지배주주지분포괄이익	(123.8)	565.1	598.4	655.0	685.8
NOPAT	324.5	748.8	604.1	655.6	656.9
EBITDA	375.8	1,118.1	872.1	946.9	948.1
성장성(%)					
매출액증가율	5.8	12.5	(15.4)	2.4	5.4
NOPAT증가율	흑전	130.8	(19.3)	8.5	0.2
EBITDA증가율	78.3	197.5	(22.0)	8.6	0.1
영업이익증가율	122.9	234.0	(23.1)	8.5	0.2
(지배주주)순익증가율	적자	흑전	1.6	9.7	5.7
EPS증가율	적자	흑전	(3.9)	9.6	5.8
수익성(%)					
매출총이익률	6.9	12.4	12.8	12.2	11.8
EBITDA이익률	3.2	8.5	7.8	8.3	7.9
영업이익률	2.7	8.1	7.4	7.8	7.4
계속사업이익률	(1.4)	4.5	5.4	5.8	5.7

투자지표

	2017	2018	2019F	2020F	2021F
주당지표(원)					
EPS	(2,359)	7,713	7,410	8,121	8,589
BPS	45,246	45,130	51,271	58,203	65,305
CFPS	7,303	18,365	11,425	12,296	12,679
EBITDAPS	5,264	14,814	10,922	11,847	11,862
SPS	163,602	174,097	139,164	142,312	149,927
DPS	300	1,000	1,200	1,500	1,500
주가지표(배)					
PER	N/A	5.7	4.5	4.1	3.9
PBR	0.6	1.0	0.7	0.6	0.5
PCFR	3.9	2.4	2.9	2.7	2.6
EV/EBITDA	9.6	3.4	2.8	2.0	1.4
PSR	0.2	0.3	0.2	0.2	0.2
재무비율(%)					
ROE	(5.2)	17.3	15.5	15.0	14.0
ROA	(1.2)	4.5	4.9	5.3	5.3
ROIC	11.1	28.6	26.1	28.9	28.4
부채비율	322.8	232.0	187.1	168.9	153.3
순부채비율	46.0	7.8	(7.7)	(18.4)	(26.5)
이자보상배율(배)	1.7	7.9	8.4	9.0	8.9

자료: 하나금융투자

대차대조표

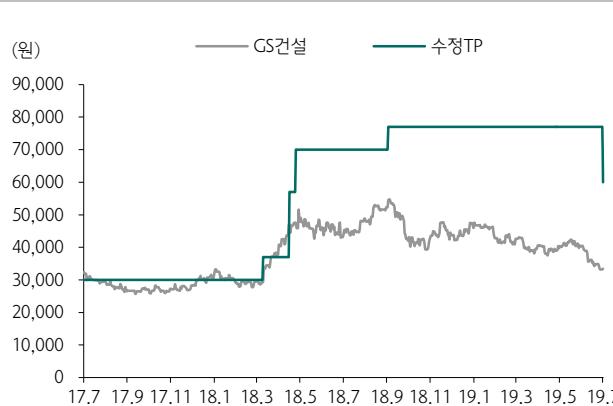
	2017	2018	2019F	2020F	2021F
유동자산	9,582.3	7,828.2	7,643.1	8,268.5	8,904.9
금융자산	2,812.4	2,033.9	2,634.1	3,229.4	3,812.3
현금성자산	2,442.3	1,592.6	2,223.7	2,815.0	3,388.6
매출채권 등	4,689.1	4,151.3	3,528.6	3,705.0	3,890.3
재고자산	1,090.7	1,034.2	930.8	837.7	753.9
기타유동자산	990.1	608.8	549.6	496.4	448.4
비유동자산	4,114.3	4,205.1	4,256.3	4,382.7	4,450.0
투자자산	991.7	977.1	861.9	876.8	882.1
금융자산	947.3	673.4	569.5	583.0	594.6
유형자산	897.5	841.0	918.4	1,040.0	1,111.5
무형자산	209.5	215.7	304.8	294.6	285.1
기타비유동자산	2,015.6	2,171.3	2,171.2	2,171.3	2,171.3
자산총계	13,696.6	12,033.3	11,899.3	12,651.2	13,355.0
유동부채	8,581.3	6,359.7	5,814.7	5,957.9	6,022.3
금융부채	3,061.2	1,118.2	1,116.8	1,128.2	1,141.7
매입채무 등	4,676.5	4,367.2	3,930.5	4,048.4	4,088.9
기타유동부채	843.6	874.3	767.4	781.3	791.7
비유동부채	1,875.6	2,048.9	1,939.7	1,987.7	2,059.5
금융부채	1,018.0	1,147.2	1,177.2	1,207.2	1,237.2
기타비유동부채	857.6	901.7	762.5	780.5	822.3
부채총계	10,456.9	8,408.6	7,754.4	7,945.7	8,081.8
지배주주지분	3,167.3	3,548.5	4,061.4	4,615.3	5,183.0
자본금	358.4	397.2	397.2	397.2	397.2
자본잉여금	627.2	811.8	811.8	811.8	811.8
자본조정	(87.2)	(77.0)	(77.0)	(77.0)	(77.0)
기타포괄이익누계액	(65.4)	(70.5)	(70.5)	(70.5)	(70.5)
이익잉여금	2,334.3	2,487.1	2,999.9	3,554.0	4,121.6
비지배주주지분	72.4	76.2	83.6	90.2	90.2
자본총계	3,239.7	3,624.7	4,145.0	4,705.5	5,273.2
순금융부채	1,489.9	284.3	(318.2)	(868.0)	(1,398.2)

현금흐름표

	2017	2018	2019F	2020F	2021F
영업활동 현금흐름	(205.5)	1,032.9	755.9	834.7	784.4
당기순이익	(163.7)	587.4	599.0	655.6	686.4
조정	530.8	549.1	54.5	59.4	58.9
감가상각비	57.1	53.6	53.6	58.5	58.0
외환거래손익	118.3	(31.1)	0.0	0.0	0.0
지분법손익	6.1	(7.9)	0.0	0.0	0.0
기타	349.3	534.5	0.9	0.9	0.9
영업활동 자산부채 변동	(572.6)	(103.6)	102.4	119.7	39.1
투자활동 현금흐름	13.5	(234.8)	(73.9)	(188.9)	(134.6)
투자자산감소(증가)	(27.4)	21.1	115.3	(14.9)	(5.3)
유형자산감소(증가)	(5.3)	14.7	(120.0)	(170.0)	(120.0)
기타	46.2	(270.6)	(69.2)	(4.0)	(9.3)
재무활동 현금흐름	300.0	(1,655.6)	(50.9)	(54.4)	(76.2)
금융부채증가(감소)	436.0	(1,813.8)	28.6	41.5	43.4
자본증가(감소)	19.7	223.4	0.0	0.0	0.0
기타재무활동	(155.0)	(44.1)	(0.8)	(0.9)	(0.8)
배당지급	(0.7)	(21.1)	(78.7)	(95.0)	(118.8)
현금의 증감	86.0	(849.7)	631.0	591.3	573.6
Unlevered CFO	521.4	1,386.1	912.2	982.7	1,013.4
Free Cash Flow	(226.3)	1,019.3	635.9	564.7	664.4

투자의견 변동 내역 및 목표주가 폴리울

GS건설



날짜	투자의견	목표주가	파리울	
			평균	최고/최저
19.7.31	BUY	60,000		
18.10.2	BUY	77,000	-44.97%	-28.96%
18.5.25	BUY	70,000	-32.89%	-24.29%
18.5.16	BUY	57,000	-18.63%	-16.49%
18.4.9	BUY	37,000	3.06%	26.35%
17.7.30	Neutral	30,000	-4.28%	10.83%

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용

기업의 분류

BUY(매수)_목표주가가 현주가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현주가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(매도)_목표주가가 현주가 대비 -15% 이상 하락 가능

산업의 분류

Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15% 이상 하락 가능

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	89.1%	10.3%	0.6%	100.0%

* 기준일: 2019년 7월 30일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 당사는 2019년 07월 31일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 2019년 07월 31일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.