

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서

 YouTube 요약 영상 보러가기

남화토건(091590)

건설

요약

기업현황

시장동향

기술분석

재무분석

주요 변동사항 및 전망



작성기관

한국기업데이터(주)

작성자

윤영민 선임전문위원

- 본 보고서는 「코스닥 시장 활성화를 통한 자본시장 혁신방안」의 일환으로 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해, 한국거래소와 한국예탁결제원의 후원을 받아 한국IR협의회가 기술신용평가기관에 발주하여 작성한 것입니다.
- 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 미게재 상태일 수 있습니다.
- 카카오톡에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 한국기업데이터(주)(TEL.02-3215-2459)로 연락하여 주시기 바랍니다.

남화토건(091590)

사업다각화로 재도약하는 광주/전남지역 대표 건설사

기업정보(2020/07/07 기준)

대표자	최상준, 최재훈
설립일자	1959년 08월 22일
상장일자	2012년 01월 31일
기업규모	중기업
업종분류	기타 비주거용 건물 건설업
주요제품	토목공사, 건축공사, 전기공사, 조경공사

시세정보(2020/07/13 기준)

현재가(원)	15,600
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	1,831억원
발행주식수	11,740,000
52주 최고가(원)	18,550
52주 최저가(원)	6,530
외국인지분율	1.11%
주요주주	최상준 외 18인

■ 정도경영으로 이어온 60여년의 역사

남화토건(이하 '동사')은 1959년 8월 설립된 종합건설회사로 2012년 1월 광주/전남지역 건설사 최초로 코스닥시장에 상장하였다. 사업부문은 토목공사, 건축공사, 조경공사, 전기공사 등이며, 1979년 1월 광주/전남지역 주한미군 군납수출업체 등록 제1호로 등록 후 현재까지 40년 이상 미군 CCK, FED 공사에 참여하고 있다. 동사는 오늘날까지 정도경영과 열린경영을 기반으로 노사가 일체감을 이루어 생산성을 증대시키고, 지역사회 발전을 위해 노력하고 있다.

■ 풍부한 시공실적이 바탕이 된 안정적인 공사수행능력

동사는 73명의 임직원 중 기술인력이 48명으로 회사 전체인력의 약 66%를 차지하고 있으며, 오랜 업력을 통해 다양한 시공조건과 시공환경에 대한 대처능력을 보유하고 있고, 체계화된 공정 프로세스와 축적된 노하우를 통해 공사 원가를 절감하고, 공사기간을 단축하고 있으며, 다양한 최신 공법에 대한 경험을 통해 안정적으로 공사를 수행하고 있다.

■ 민간공사 부문 확대에 따른 수주실적 대폭 향상

동사는 재무안정성을 바탕으로 비교적 안정적인 대금회수가 가능한 관공공사 위주의 사업을 운영하였으나, 최근 민간공사 수주를 점진적으로 확대하였으며, 주택건설 및 분양임대 공급업 면허를 취득하여 PF 등 민간견적공사를 확대하고 있다. 이러한 민간공사 부문의 사업확대 방침으로 2019년 광주광역시 지식산업센터 KBI하남 신축공사, 부천시 옥길골든IT타워 지식산업센터 신축공사 등을 수주하였고, 2020년에도 다수의 신규 공사를 수주하면서 2020년 1분기말 기준으로 1,500억 원이 넘는 수주잔고를 확보하였다.

요약 투자지표 (K-IFRS 연결 기준)

구분 년	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2017	664	2.71	53	8.03	84	12.70	6.41	5.48	16.86	683	10,960	8.34	0.52
2018	517	-22.08	12	2.29	4	0.87	0.46	0.29	16.45	50	10,942	217.60	1.00
2019	537	3.88	17	3.13	51	9.54	3.81	3.22	17.00	424	11,305	38.00	1.42

기업경쟁력

안정적인 공사수행 능력

- 60여년 역사의 종합건설회사로 토목, 건축, 전기, 조경 분야에서 다수의 시공실적을 바탕으로 안정적으로 공사를 수행
- 재무건전성을 바탕으로 관급공사 수주경쟁력 및 지역사회 높은 신뢰도 확보

기술 혁신 선도

- 전체인력의 65% 이상이 기술인력으로 구성 토목 및 건축분야의 기술 경쟁력 확대
- 시공성, 시공품질 향상을 위한 선진공법 도입 및 IT 융합 신기술 적용능력 확보

핵심기술 및 적용제품

핵심기술

- 항만공사 기술
 - 하요항 건설공사, 삼길포항 건설공사, 목포신항 소형어선 접안시설, 신지 동고항 시설공사 등 다수의 실적과 항만 구조체의 제작 및 시공 공법에 대한 기술력
- 건축공사 신기술 및 신공법 적용능력
 - 빌딩 관리 시스템(BMS), 시큐리티(Security) 시스템 및 에너지 절약 시스템 등이 적용된 인텔리전트빌딩 시공능력 보유
- 미군공사
 - 40년 이상 미군공사 수행실적으로 신뢰성 확보, 독보적 수주경쟁력 확보

적용공사

사업군

토목

건축



매출비중

■ 사업부문별 매출비중 (단위: 백만 원)

사업부문	매출액	비중
건축	48,575	91.45
토목	3,739	7.04
조경, 전기 등	803	1.51
총 합계	53,117	100%

시장경쟁력

남화토건의 경쟁력

- 탄탄한 재무구조를 바탕으로 수주 활성화
- 60년 건설 노하우를 보유한 종합건설 서비스 기업
- 우량 발주처 중심의 안정적 사업전개
- 항만공사 및 미군공사 분야 선두주자 위상 정립

시장점유율

- 2019년 시공능력평가액 166,810백만원, 시공능력평가 순위 국내 154위(총 13,000여개 업체 중)

국내 시장규모(건설공사 수주액 기준)

연도	시장규모	성장률
2015년	157.9조 원	연평균 ▲1.26% (출처 : 대한건설협회)
2019년	166.0조 원	

최근 변동사항

민간공사 부문 확대에 따른 수주실적 향상

- 관급공사 위주의 사업에서 민간공사도 적극 수주하는 경영방침의 변화에 따라, 2019년부터 광주광역시 지식산업센터 KBI하남 신축공사, 부천시 옥길골든IT타워 지식산업센터, 광주광역시 금남로2가 오피스텔 신축공사 등 다수의 신규공사를 수주
- 2020년 1분기말 기준 수주잔고가 159,336백만원으로 2011년 이후 가장 큰 수주잔고 확보

신규 수주공사



I. 기업현황

60여년 역사를 가진 광주/전남지역 굴지의 건설회사

동사는 1959년 설립된 60여년의 역사를 가진 종합건설회사로 광주/전남지역 최초로 코스닥 시장에 상장하였으며, 토목, 건축, 전기, 조경 분야에서 다수의 시공실적을 바탕으로 안정적으로 공사를 수행하고 있다.

■ 개요

남화토건(이하 '동사')은 1959년 8월 토목건축공사업 등을 목적으로 대표이사 최상옥에 의해 설립된 후, 1977년 4월 신창건설(주)를 흡수합병하였고, 1993년 2월 대표이사 최상준 취임, 2003년 3월 대표이사 최재훈 취임하였으며, 2012년 1월에는 광주/전남지역 최초로 코스닥시장에 상장하여 현재는 대표이사 최상준, 대표이사 최재훈 2명의 대표이사 체제로 사업영위 중인 기업이다.

동사는 종합건설업체로 사업부문은 토목공사, 건축공사, 조경공사, 전기공사 등이며, 주요 사업 내용으로 토목공사는 일반토목, 농업토목, 도로, 항만 등과 건축공사는 관공서, 주거 및 비주거 건축물 등이 있고, 조경공사는 수경, 녹지, 경관시설, 전기공사는 통신, 송전시설 등이 있다. 또한, 주한미군에서 발주하는 중소규모의 CCK(Construction Command Korea) 공사와 미국 정부가 발주하는 중대규모의 FED(Far East District)공사를 지속적으로 수행하고 있는데, 동사는 1979년 1월 광주/전남지역 주한미군 군납수출업체 등록 제1호로 등록 후 현재까지 40년 이상 미군 공사에 참여하고 있다. 동사는 오늘날까지 정도경영과 열린경영을 기반으로 노사가 일체감을 이루어 생산성을 증대시키고, 지역사회 발전을 위해 노력하고 있다.

■ 최대주주 및 주요 관계회사

동사의 최대주주는 최상준 대표이사로 동사의 지분 10.37%를 보유하고 있고, 그 외 최재훈 대표이사가 8.68%, 관계회사의 임원 김상태가 5.47%를 보유하고 있다. 최대주주 최상준 대표이사와 그 특수관계인 18인이 총 57.67%를 보유하고 있으며, 나머지 지분은 소액주주 37.25%, 기타 5.08%로 이루어져 있다.

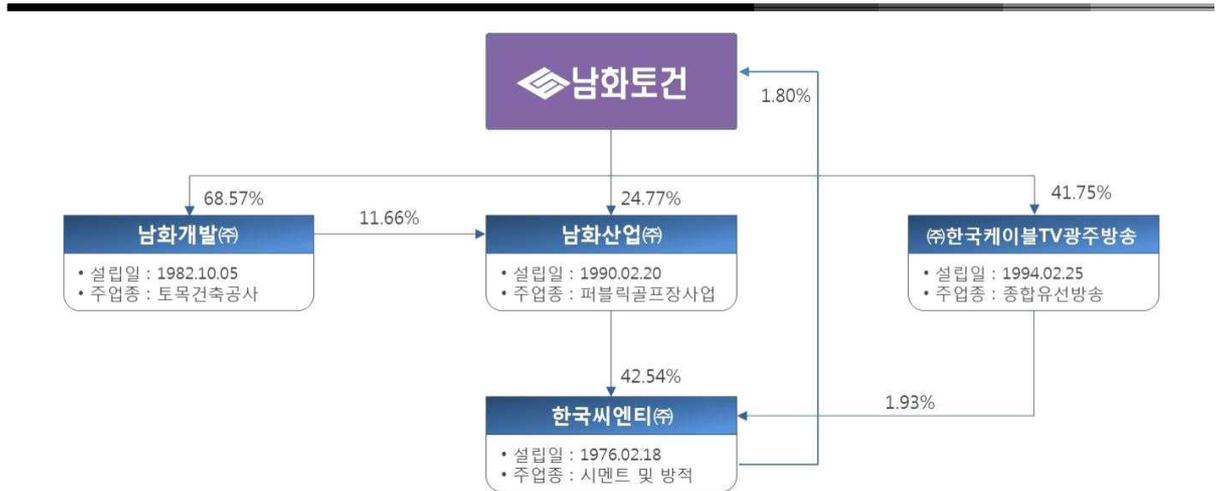
표 01. 동사 주요주주 현황

주요주주	소유주식수	지분율(%)	비고
최상준	1,217,860	10.37	최대주주
최재훈	1,018,600	8.68	-
김상태	641,800	5.47	-
(주)시유	1,628,000	13.86	-
(주)엔큐산업	805,000	6.86	-
기타	6,428,740	54.76	-
합계	11,740,000	100	

*출처: 남화토건 2020년 1분기 보고서

동사의 주요 관계회사로는 남화산업(주), 한국씨엔티(주), 남화개발(주), (주)한국케이블티브이광주방송, (주)시유, (주)엔큐산업 등이 있으며, 남화개발(주)은 동사의 종속회사이고, 남화산업(주)은 동사가 24.77%의 지분을 보유하고 있는 기업으로 퍼블릭 골프장 사업 등을 영위하고 있고, 2018년 11월 코스닥시장에 상장하였다.

그림 01. 관계회사 지분 관계도



*출처: 남화토건 2020년 1분기 보고서, 한국기업데이터 재구성

■ 대표이사 정보

대표이사 최상준(1938년생, 남)은 동사 설립자인 최상옥 명예회장의 동생으로 전남대학교 건축공학과 졸업, 경영대학원을 수료하였고, 1964년 4월 동사에 입사한 후 1993년 2월 동사 대표이사에 취임하여 현재까지 동사의 경영전반을 총괄하고 있다. 동사의 주력 사업과 관련된 학위를 보유한 전공자이면서 업계 경력 60년 이상으로 동사 보유기술 관련 전문지식이 매우 높은 수준이고, 성실과 정도 경영으로 건설업계와 경제계에서 귀감이 되어 2013년 건설의 날 금탑산업훈장, 2014년 대한경영학회 경영자 대상 등을 수상한 바 있다.

대표이사 최재훈(1951년생, 남)은 동사 설립자인 최상옥 명예회장의 아들로 한양대학교 건축학과를 졸업하였고, 1978년 12월부터 동사에서 근무하다 2003년 3월 동사 대표이사에 취임하였다. 최재훈 대표이사 역시 동사 주력사업 관련 학위를 보유하고 있으며, 40년 이상의 경력을 보유하여 높은 수준의 전문지식을 보유하고 있고, 현재 관계회사인 남화산업(주)의 대표이사, 남화개발(주)의 사내이사를 겸직하고 있다.

■ 주요 기술역량

동사는 73명의 임직원 중 기술인력이 48명으로 회사 전체인력의 약 65.75%를 차지하고 있으며, 현재 공인된 기업부설연구소 또는 연구개발 전담부서를 운영하고 있지 않으나, 자체적으로 기술개발 인력을 확보하여 토목 및 건축분야의 기술 경쟁력 확대에 노력하고 있다. 동사는 오랜 업력을 통해 다양한 시공조건과 환경에 대한 대처능력을 보유하고 있고, 체계화된 공정 프로세스와 축적된 노하우를 통해 공사 원가를 절감하고, 공사기간을 단축하고 있으며, 다양한 최신 공법에 대한 경험을 통해 안정적으로 공사를 수행하고 있다.

■ 주요 사업

지배회사인 동사와 종속회사(남화개발)는 공사수주 규모면에서 차이가 있으며, 지배회사는 일정금액 미만의 도급공사에서는 입찰참가를 못하며, 종속회사 또한 일정금액 이상의 도급공사에는 입찰참여 기회가 없다. 종속회사(남화개발)는 종합건설업체로서 일반적인 건설산업의 특성을 모두 가지고 있다.

표 02. 연결회사의 사업부문별 현황

구분	대상회사	주요 사업의 내용
건설부문	토목/건축 전기,조경	남화토건 - 토목 : 일반토목, 농업토목, 도로, 항만, 조경, 기타 - 건축 : 관공서, 금융기관, 아파트, 학교, 병원, 공장, 체육시설, 종교시설, 주택건설 및 분양임대 공급업, 기타 - 미군공사, 전기공사, 통신공사, 산업환경설비공사, 소방공사 - 도급하한 : 토목건축 시공능력평가액의 100분의 1 입찰참여 제한
	토목/건축	남화개발 - 토목 : 일반토목, 농업토목, 도로, 항만, 기타 - 건축 : 관공서, 주택건설 및 분양임대 공급업, 기타 - 공사배정 규모 120~180억원 (6등급)

*출처: 남화토건 2019년 사업보고서

■ 매출 비중

최근 3년간 매출액(지배회사와 종속회사 매출 합산)은 2017년 66,352백만원, 2018년 51,700백만원, 2019년 53,705백만원이며, 2019년 기준 전체 매출에서 건축공사가 차지하는 비율은 91.00%, 토목공사가 차지하는 비율은 7.51%, 기타 조경 및 전기공사가 차지하는 비율은 1.49%이다. 동사는 경영방침의 변화에 따라 최근 관공서나 미군 발주공사와 비교해 상대적으로 위험이 높은 민간발주의 주거 및 비주거 건축공사의 수주를 늘리고 있으며, 2019년 수주잔액 구성과 2020년 상반기 신규 수주공사 등을 감안할 때 매출 비중은 현재와 같은 추세가 유지될 것으로 보인다.

표 03. 공사종류별 매출 추이 및 비중 (연결 재무제표 기준)

(단위 : 백만원, %)

구분	공사종류	2019년도 (제61기)		2018년도 (제60기)		2017년도 (제59기)	
		매출액	비율	매출액	비율	매출액	비율
남화토건	건축	48,575	91.45	42,469	89.56	54,076	87.50
	토목	3,739	7.04	4,718	9.95	5,031	8.14
	조경,전기 등	803	1.51	232	0.49	2,691	4.36
	소계	53,117	100	47,419	100	61,798	100
남화개발	건축	295	50.17	2,062	48.16	1,217	26.72
	토목	293	49.83	2,220	51.84	3,338	73.28
	소계	588	100	4,282	100	4,555	100
합계		53,705		51,700		66,352	

*출처: 남화토건 2019년 사업보고서, 한국기업데이터 재무성

Ⅱ. 시장 동향

국내 150위권에 위치한 종합 건설회사 남화토건

동사는 시공능력평가액 기준 국내 150위권에 위치한 종합 건설회사이며, 국내 건설업 시장은 정부의 SOC 예산 증가로 특히 토목공사 부문에서 활기를 찾을 것으로 보이는 한편, 코로나 19 사태로 인해 민간부문의 건설투자는 다소 위축될 것으로 전망된다.

■ 건설산업의 특징

한국표준산업분류에 따르면 건설업은 크게 종합건설업(F41)과 전문직별 공사업(F42)으로 분류되며, 종합건설업은 지반조성공사 및 토목시설물의 건설공사를 수행하는 산업활동 및 각종 건축물의 신축, 증축, 재축, 및 개축에 관한 총괄적인 책임을 지고 건설 활동을 수행하는 산업 활동을 말하고 이는 건물건설업과 토목건설업으로 세분되어진다.

건설업의 가장 큰 특징은 수주산업이라는 것이다. 건설업자는 발주자나 건설주로부터 주문을 받아 생산을 시작하고, 구조물, 건축물 등을 완성하여 발주자에게 생산물을 제공하게 된다. 따라서 제조업의 경우와 같이 규격화, 제품화한 시장생산, 예정생산이란 있을 수 없으며, 재고품이 허용되지 않아 기업운영상 탄력성이 없다. 또한, 산업의 특성상 경기변동 및 발주처의 시설물 투자 수요에 민감하게 반응하며, 정부의 금융정책과 건설관련 규제 등에 의해 영향을 많이 받는 특성을 가지고 있다.

건설업은 많은 인적자원과 건설자재, 건설장비 등을 투입하여 발주자의 요구 시설물을 생산하는 활동으로, 인력, 자재, 장비의 안정적 공급이 중요한 원가요인으로 작용하고, 건설업자가 자체적으로 모든 생산수단과 노동력을 상시적으로 갖출 수가 없으므로 전문기술이나 기능, 장비, 노동력 등을 외부의 협력업체나 하도급업체에 의존하는 경향이 높다.

표 04. 건설업과 일반제조업 비교

구분	건설업	일반제조업
생산물	반영구적, 내구재, 공공재적 성격, 단위생산물의 고가성, 복합성	소비재, 소모재, 단위생산물의 저가, 단순성
생산수요	수요의 불확실성, 불안정성	수요의 안정성
생산방식	선주문 후생산, 일회적 개별적생산	선생산 후판매, 반복적 표준적 생산
생산구조	공정별 전문별 분할 도급 구조	대부분 직접 생산
작업환경	고정된 생산물과 이동하는 가설 작업시설, 옥외 생산으로 기후의존성 강함, 현장의 이동성	고정된 완전작업 시설과 이동하는 생산물, 옥내 생산으로 기후조건과 무관, 현장의 고정성
고용구조	일용직 중심의 고용구조	상용직 중심의 고용구조
직업훈련	개별기업은 훈련 회피, 현장에서 습득	개별기업 중심의 훈련 실시
경력관리	개별기업에 의한 노동자 경력관리 부재	개별기업에 의한 노동자 경력관리

*출처: 한국고용정보원, 2015~2020 건설산업 수요전망

■ 국내 건설산업 시장규모

국내 종합건설업체의 건설공사 수주액 기준 국내 건설산업 시장규모는 2014년 107.4조 원 규모에서 2015년 157.9조 원 규모로 큰 폭으로 상승한 이후, 2019년까지 160조 원 안팎의 시장규모를 유지하고 있는 것으로 나타났다. 발주부문별로 살펴보면 공공발주 공사가 2019년 기준 480,692억 원으로 28.95%, 민간발주 공사가 1,179,661억 원으로 71.05%를 차지하고 있고, 공종별로는 토목공사가 494,811억 원으로 29.80%, 건축공사가 1,165,542억 원으로 70.20%를 차지하고 있다. 건축공사 중에서는 주거용 건축공사가 654,291억 원으로 56.14%, 비주거용 건축공사가 511,250억 원으로 43.86%를 차지하고 있다.

그림 02. 국내건설수주 및 업체별 평균수주액



*출처: 대한건설협회, 2020년 1분기 기준 주요건설통계(2020년 5월)

■ 국내 건설시장 전망

2020년 정부의 사회간접자본(SOC) 예산은 전년대비 17.6%(3.4조 원) 증가한 23.2조 원으로 확정되었다. 이는 민간부문 건설경기 부진에 따라 정부의 적극적인 재정역할이 필요하다는 인식이 영향을 미친 것으로 해석되며, 부진한 경제상황에 있어 건설투자의 중요성이 커진 것으로 평가할 수 있다.

토목부문을 살펴보면 국토교통부 예산안에 따르면 2020년에는 신규사업 역시 2019년에 비해 크게 증가할 예정으로 있다. 신규사업은 전년대비 94% 확대되며, 도로(3.4배)와 철도(31배) 부문이 증가하면서 토목수주 증가에 긍정적 요인으로 작용할 것으로 보인다.

주거용 건축 부문은 선행지표인 허가면적, 착공면적 등이 4년째 감소세를 보이며 둔화되고 있는 실정이며, 주택가격 안정화 정책, 가계부채 억제책 등이 지속되는 가운데 선행지표의 부진을 감안하면 주거용 건축은 부진할 가능성이 큰 것으로 전망된다. 한편, 비주거용 수주의 경우 최근 회복세를 보이고 있는데, 이는 시장금리 하락으로 인해 오피스 투자수익률 개선 영향으로 보이며, 정부의 생활SOC투자 확대에 따라 2020년 공공부문 비주거 건축이 크게 증가하여 민간부문의 감소세를 공공부문이 상쇄하는 흐름으로 전개될 가능성이 클 것으로 예상된다.

그림 03. 연도별 SOC 예산추이 및 2020년 국토교통부 신규사업 계획



*출처: 대한건설정책연구원, 2020년 건설경기 전망

한국건설산업연구원은 2020년 건설투자가 전년 대비 2.5% 감소할 것으로 전망하였으나, 최근 발표한 “코로나19 사태의 건설경기 과급효과 및 대응방안 보고서”에 따르면, 코로나19 사태 발생으로 인한 건설투자 증감률 추가 하락 효과를 더하면, 2020년 건설투자는 비관적일 경우 전년 대비 6% 이상 감소할 것으로 예상된다고 밝혔다. 또한, 공공 건설투자는 이미 결정된 예산과 투자 계획에 연동되기 때문에 코로나19 사태로 인한 건설투자 감소는 대부분 민간부문에 서 발생할 것으로 예상하였고, 민간 건설공사의 대부분을 차지하는 주택, 비주거 건축의 공사 기간이 주로 2~3년임을 감안할 때 건설경기 하락 효과는 2~3년 동안 지속될 것으로 전망하였다.

■ 시장점유율

건설업의 경우 2019년말 약 13,050개의 업체가 존재하고 있으며, 단순히 총건설수주액으로 시장점유율을 구하기는 어려움이 있어 매년 대한건설협회에서 발표하는 건설업 시공능력평가 순위를 통해 시장점유율을 파악하고 있다. 시공능력평가액은 이전 3개년 공사실적과 경영평가, 기술능력, 신인도를 종합적으로 감안하여 건설사의 공사능력을 평가하는 것으로 동사는 시공능력평가액 기준으로 국내 150위권 내외의 수준을 유지하고 있다.

표 05. 시공능력평가액 및 순위

2019년		2018년		2017년	
회사명	시공능력평가액 (평가순위)	회사명	시공능력평가액 (평가순위)	회사명	시공능력평가액 (평가순위)
(주)삼미건설	171,875 (151)	(주)미래도건설	183,337 (134)	(주)우방건설산업	214,713 (110)
(주)문영엔지니어링	170,125 (152)	태평양개발(주)	181,647 (135)	(주)동일스위트	213,190 (111)
(주)오렌지이앤씨	167,893 (153)	남해종합개발	181,415 (136)	중앙건설(주)	210,036 (112)
남화토건(주)	166,810 (154)	남화토건(주)	179,033 (137)	남화토건(주)	207,614 (113)
(주)대성문	165,868 (155)	새천년종합건설(주)	178,158 (138)	(주)우방	206,696 (114)
태평양개발(주)	165,233 (156)	(주)삼정코아건설	177,992 (139)	태평양개발(주)	205,748 (115)
양우종합건설(주)	164,785 (157)	대양종합건설(주)	177,850 (140)	동문건설(주)	201,942 (116)

*출처: 남화토건 2019년 사업보고서

Ⅲ. 기술분석

오랜 업력을 통해 축적한 안정적인 공사수행 능력과 현장상황 대처능력 보유

동사는 오랜 업력을 통해 축적한 공사 기술력을 바탕으로 다양한 공사종류에 대한 안정적인 수행능력과 현장상황 대처능력을 확보하고 있고, 토목공사 중 다수의 항만공사 시공실적과 인텔리전트빌딩 건축공사 기술력을 보유하고 있다.

■ 토목공사 기술력

토목기술은 합리적으로 설계된 토목 구조물 등을 인력, 건설재료, 건설기계 등을 이용하여 공정계획 및 시공계획에 의해 효율성 있고 안전한 방법으로 시공하는 기술이다. 또한, 부지조사, 지반조사로 시작하는 각종 예비조사와 가설공사, 토공사, 기초공사, 철골공사, 철근공사, 콘크리트공사, 기타 설비공사 등의 전반적인 공정을 효율적으로 관리하고, 시공계획, 공정표, 사용자재, 도면 및 준공검사 등을 검토하고 확인하며, 시공의 효율성과 안전성을 향상시키기 위해 공정관리기법, 시공기법, 구조기술, 신재료 등이 지속적으로 업그레이드되어 운영되고 있다.

동사는 토목공사를 수행함에 있어 발주자(사)의 다양한 요구조건을 충족하기 위한 기술 역량을 확보하고 있으며, 적용되는 공정은 표준화되어 있고, 공사 프로세스가 친환경적이고 경제적이며, 기계화 시공에 따라 작업자의 안전 확보는 물론 균일한 시공품질을 위해 주요 공정 분야의 전문인력을 두고 엄격한 공정관리를 수행하고 있다.

또한, 동사는 주어진 공사기간 내에 공사를 완료하고, 공사비를 절감하기 위해 공사일정의 계획과, 장비, 자재, 인원, 외주계획 등의 수립, 상호 공정과정에서의 효율성을 극대화할 수 있도록 최적화하며, 건설현장에서 안전사고 방지를 위해 건설현장 내 모든 인력에 대한 안전교육과, 안전관리 전담인력의 배치, 건설기계장비 안전작업가이드 및 안전점검표에 의한 안전관리, 유해위험방지계획 수립, 가연성 자재 등의 안전관리를 철저히 하고 있고, 시공 공정에서 발생할 수 있는 구조물의 변형, 지반과 인접시설의 영향 등을 계측을 통해 사전에 관리하여 안전사고를 예방하고 있다.

동사는 토목공사 중 특히 항만공사 실적을 다수 확보하고 있는데, 항만은 선박의 출입, 사람의 승선과 하선, 화물의 하역, 보관 및 처리, 해양친수활동 등을 위한 시설과 화물의 조립, 가공, 포장, 제조 등 부가가치 창출을 위한 시설이 갖추어진 곳으로 방파제 및 호안구조물, 선박의 계류시설과 정박지, 배를 접안시키기 위한 구조물 등이 있다. 동사는 하효항 건설공사, 삼길포항 건설공사, 목포신항 소형어선 접안시설, 신지 동고항(지방어항)시설공사, 약산 장용항(지방어항)시설공사 등의 항만공사 실적을 보유하고 있다. 또한, 현재 유효하지는 않으나, 항만공사와 관련된 특허권 3건(조립식 호안 구조, 부력탱크를 하부구조로 한 방파제, 물양장 구축용 중공블럭)을 보유한 이력이 있으며, 시공성과 안정성을 동시에 확보할 수 있는 항만 구조체의 제작 및 시공 공법에 대한 기술력을 보유하고 있다.

그림 04. 토목부문



*출처: 남화토건

■ 건축공사 기술력

동사의 건축부문은 상업용 건축물, 공공기관 건축물, 공동주택, 종교시설(교회 등) 및 공장 등 다양한 건축물을 시공하고 있다. 동사의 건축공사 및 공정관리 기술은 발주자의 요구조건과 건축물의 시공조건에 따라 건축 시공작업을 체계적으로 조직하고, 연속적, 단계적, 반복적으로 일어나는 작업의 선후관계를 규명, 배열하여 공사 전체의 작업을 관리, 조정하는 기술이며, 시공 단계별로 건축법에 의한 공사 감리기준을 충족하도록 관리하여 원활하게 공사를 진행하고 있다.

동사는 건축 및 토목 관련 자격증 보유인력을 바탕으로 다양한 공사경험을 공유하고 있고, 오랜 기간 업무를 수행하고 있어 업무의 연속성과 안정성을 바탕으로 건설 현장에서 발생할 수 있는 여러 상황에 빠르게 대처할 수 있는 업무 프로세스를 구축하여 운영하고 있다.

최근에는 사물인터넷 기술이 적용된 인텔리전트빌딩의 건설이 다수 적용되고 있으며, 인텔리전트빌딩은 정보 관련 기업이나 고도로 자동화된 사무 처리를 하는 기업들이 그 업무를 효과적으로 전개하는 데 필요한 각종 설비를 보유하고 있는 건물로, 근거리 통신망(LAN)의 구축과 전원의 일원화, 종합 디지털 서비스망(ISDN) 기능을 갖추고 양호한 거주 환경·위생·방재·보안 등 빌딩 자체의 운영 관리도 일원적으로 이루어지는 건축물이다. 동사는 빌딩 관리 시스템(BMS: Building Management System), 시큐리티(Security) 시스템 및 에너지 절약 시스템 등이 적용된 인텔리전트빌딩 시공실적을 보유하고 있고, 다수의 관급공사 경험을 통해 신기술 및 신공법 도입 경험이 비교적 풍부하여 어떠한 공사든 안정적으로 공사를 이행할 수 있는 기술력을 갖추고 있다.

그림 05. 건축부문



*출처: 남화토건

■ 기술개발 역량

동사는 공인된 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서를 운영하고 있지 않으나, 전체 직원의 65% 이상이 기술직으로 구성(기술직 : 48명, 총직원 : 73명)되어 있어 충분한 기술개발 역량을 보유하고 있고, 시공성 향상 및 시공품질 향상을 위한 선진공법 도입, 공사 프로젝트에 따른 적용공법에 대한 연구, IT 융합 신기술 도입 등을 지속하고 있다. 2013년 건설산업융공 금탑산업훈장 등 다수의 수상실적이 있으며, 최근 3개년 평균 연구개발비 투자비율은 0.75%로 산업평균인 0.17% 대비 높은 수준이다.

표 06. 기술개발 현황

구분	<input type="checkbox"/> 공인된 기업부설연구소 <input checked="" type="checkbox"/> 기술인력만 확보		<input type="checkbox"/> 연구개발 전담부서 <input type="checkbox"/> 연구설비 및 기술인력 없음		
	기술개발 인력현황	구분	합계	전체 종업원 수	기술인력 비중
	기술인력	48명	73명	65.75%	
특허 및 인증현황	특허		실용신안	인증실적	
	등록	출원공개	등록	출원공개	
	-	-	-	-	
			0건	5건	
연구개발비투자	2017년	2018년	2019년	3개년평균	산업평균
R&D 투자비율	0.64%	0.95%	0.67%	0.75%	0.17%
연구개발비(백만원)	426	492	360		
매출액(백만원)	66,352	51,700	53,705		

*출처: 한국기업데이터

IV. 재무분석

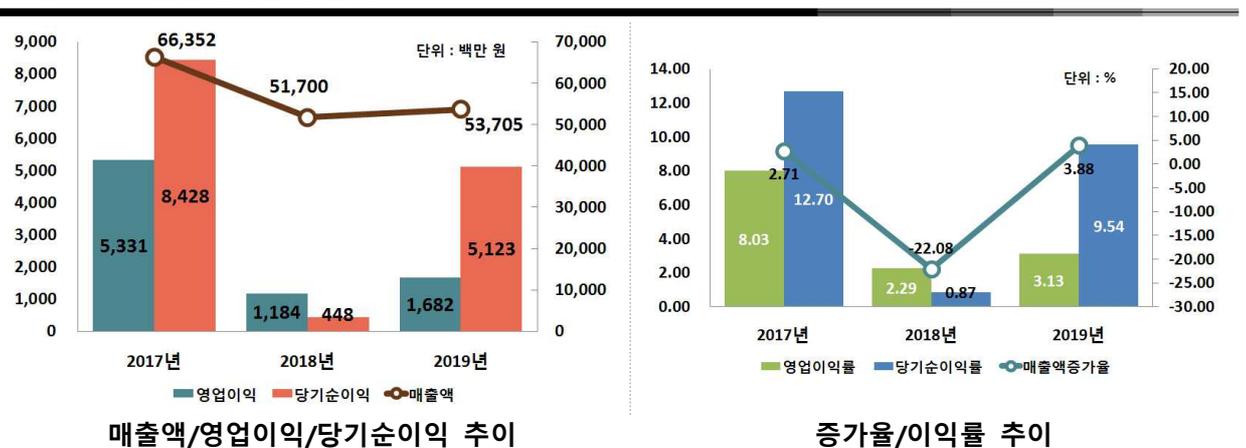
수주실적에 따른 매출변동과 안정적인 재무구조

최근 3년간 매출액은 2017년 663억 원, 2018년 517억 원, 2019년 537억 원으로 수주실적에 따라 변동성을 보이고 있고, 2019년부터 수주가 잇따르면서 최근 회복 추세를 보이고 있는 가운데, 낮은 부채비율의 안정적인 재무구조를 유지하고 있다.

■ 수주상황에 따른 매출 변동성, 2019년 수주 잇따르며 회복추세

동사의 전체 매출액은 2017년 663억 원, 2018년 517억 원, 2019년 537억 원, 2020년 1분기 129억 원으로 수주상황에 따른 변동성을 보이고 있다. 2017년부터 시작된 수주상황의 악화로 2018년 매출액이 전년 대비 22.08% 감소하였으나, 2019년 민간발주 건축공사를 잇따라 수주하면서 회복하는 추세이며, 2020년 1분기 매출액은 129억 원으로 2019년 1분기 대비 약 19% 증가하였다. 이익률 측면에서도 매출액의 변동추세와 유사하게 2018년 영업이익률과 당기순이익률이 2017년 대비 큰 폭으로 감소하였으나, 2019년이 되면서 회복하는 추세를 보이고 있다.

그림 06. 포괄손익계산서 분석

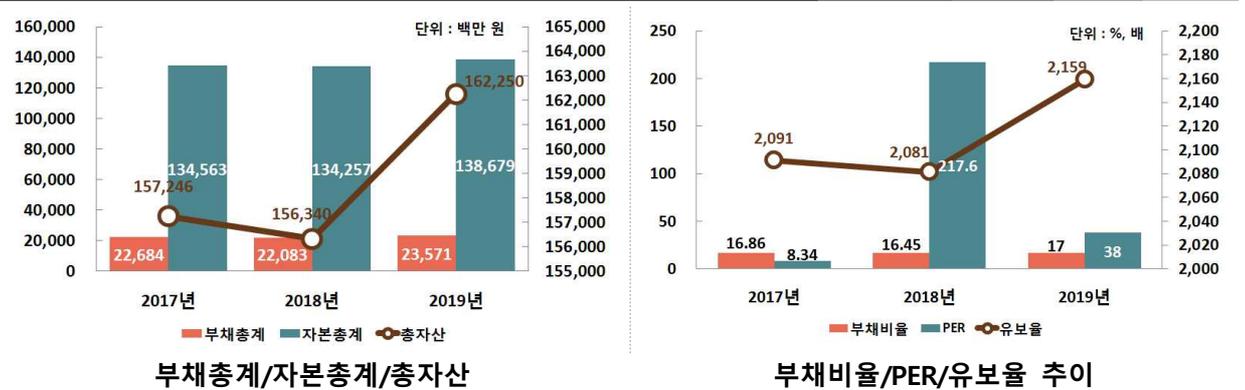


*출처: 남화토건 연도별 사업보고서, 한국기업데이터 재구성

■ 안정적인 재무구조 유지

동사는 오랜 업력과 현금 창출 능력을 바탕으로 2019년 12월말 기준 119,615백만 원의 누적이익잉여금을 보유하고 있으며, 현금성 자산이 18,134백만원으로 총자산의 11.18%에 해당하는 등 양호한 유동성을 확보하고 있는 것으로 분석된다. 주요 재무안정성 지표는 부채비율 17.00%, 자기자본비율 85.47%를 기록하는 등 전반적으로 양호한 수준을 보이고 있어 재무적 안정성에 문제는 없는 것으로 보인다.

그림 07. 재무상태표 분석

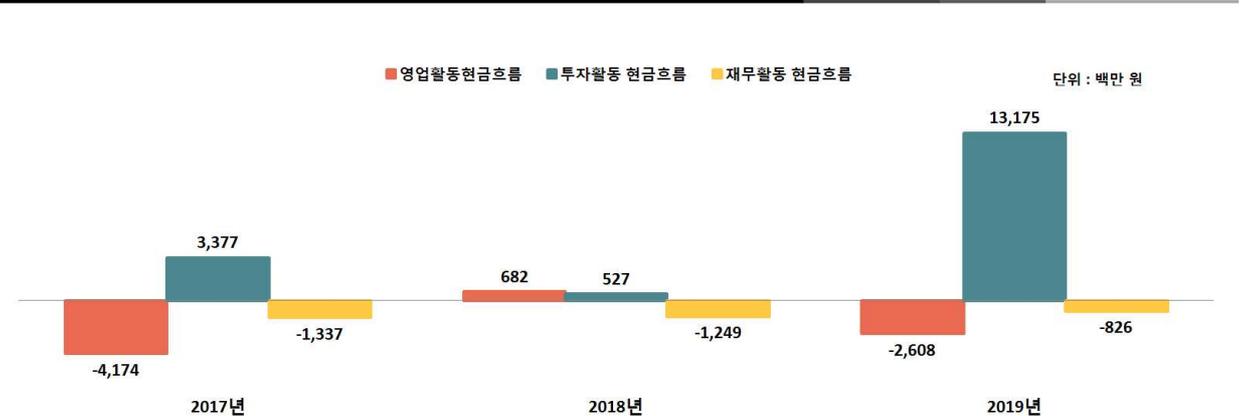


*출처: 남화토건 연도별 사업보고서, 한국기업데이터 재구성

■ 부동산 처분으로 2019년 투자활동 현금흐름 증가

영업활동 현금흐름은 2018년 흑자에서 2019년 적자로 돌아섰으나, 2020년 1분기에는 다시 흑자로 돌아선 모습을 보였다. 2019년 부동산의 처분으로 인해 투자활동 현금흐름의 흑자폭이 증가하였으며, 재무활동 현금흐름은 배당금지급 및 차입금상환 축소로 적자폭이 감소하였다.

그림 08. 현금흐름의 변화



*출처: 남화토건 연도별 사업보고서, 한국기업데이터 재구성

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

민간공사 부문 사업확대, 수주잔고 대폭 증가

동사는 민간공사 수주 확대에 수주실적이 향상되었으며, 이에 따라 2020년 1분기 1,593억 원의 수주잔고를 확보하였다.

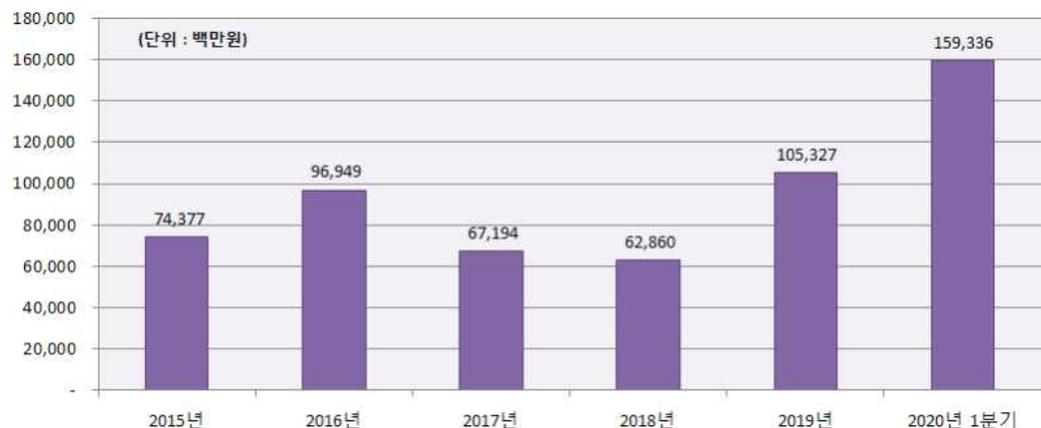
■ 민간공사 수주 확대

동사는 재무안정성을 바탕으로 비교적 안정적인 대금회수가 가능한 관급공사 위주의 사업을 운영하였으나, 정부의 SOC 투자규모의 감소와 대기업 건설사에 유리한 턴키(Turn Key)방식의 공사 발주가 증가하면서, 관급공사의 수주상황이 악화되었다. 이러한 상황에서 동사는 수주 물량을 확보하기 위해 민간공사 수주를 점진적으로 확대하였으며, 주택건설 및 분양임대 공급업 면허를 취득하여 PF 등 민간건설공사를 확대하고 있다. 특히, 동사는 위험성이 높은 사업을 꺼리는 다소 보수적인 경영방침을 고수하였으나, 2019년부터 PF 지급보증 등 신용보강 제공이 필요한 사업에도 적극적으로 나서는 등 경영방침을 선회하였다.

■ 수주실적 향상으로 수주잔고 대폭 증가

동사는 민간공사 부문의 사업확대 방침으로 2019년 광주광역시 광산구의 지식산업센터 KBI 하남 신축공사와 경기도 부천 옥길골든IT타워 지식산업센터 신축공사를 수주하는 등 수주실적이 크게 향상되어 2019년말 수주잔고가 1,000억 원을 상회하였으며, 2020년 1분기에도 광주광역시 금남로2가 오피스텔 신축공사, 아산탕정지구 택지개발지구 내 자동차 관련시설 신축공사, 광주광역시 수완동 도시형 생활주택 신축공사 등을 수주하여 1,500억 원이 넘는 수주잔고를 확보하였다. 이는 지난 2011년 이후 최고치이다. 향후, 관계회사 남화산업(주)이 운영하는 무안CC의 리조트 신축공사, 광주광역시 북구 양산동 지식산업센터 사업 등의 추진도 예정되어 있고, 올해까지 미군 공사물량도 확보해 놓은 상태로 매출액 증대가 전망된다.

그림 09. 수주잔고 추이



*출처: 남화토건 연도별 사업보고서, 한국기업데이터 재구성

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
없음	-	-	-

■ 시장정보(주가 및 거래량)



*출처: 네이버증권(2020.07.06.)