

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서

 YouTube 요약 영상 보러가기

# 삼일기업공사(002290)

## 자본재

요약

기업현황

시장동향

기술분석

재무분석

주요 변동사항 및 전망



작성기관

NICE평가정보(주)

작성자

원인혜 연구원

- 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 미공개 상태일 수 있습니다.
- 카카오톡에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2124-6822)로 연락하여 주시기 바랍니다.



한국IR협회

# 삼일기업공사(002290)

내실경영으로 다져진 종합건설 전문기업

## 기업정보(2020/07/27 기준)

대표자	박종웅
설립 일자	1958년 02월 05일
상장 일자	1992년 11월 23일
기업 규모	중소기업
업종분류	주거용 건물 건설업
주요제품	건축공사

## 시세정보(2020/07/27 기준)

현재가(원)	2,790
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	346
발행 주식 수	12,400,000
52주 최고가(원)	3,870
52주 최저가(원)	1,550
외국인지분율	3.31%
주요주주	박종웅

## ■ 62년간 건설 외길로 경쟁력 보유

삼일기업공사는 1958년 창립 이래 FED(Far East District, 미 육군 공병단 극동 지구) 공사에 주력하며 선진국의 시공관리시스템을 기반으로 성장했다. 62년간 안정적이고 투명한 경영 아래 건축, 토목, 플랜트 부문에서 쌓은 다수의 공사 실적을 바탕으로 꾸준히 시공능력을 길러왔다.

그리고 FED 시공 경험으로 다져왔던 선진국의 품질관리, 시공관리 노하우를 기반, GMP(Good Manufacturing Practice, 우수 의약품 제조관리기준) 건설 부문의 전문성, 기술력을 확보하여 다수 제약회사의 GMP 시설 수주에 성공하였다. 특히, 최근 (재)전라남도생물산업진흥원 천연자원연구원이 발주한 GMP사업 수주를 통해 명실공히 GMP 시공능력을 인정받았다.

## ■ 우수한 시공기술력과 안정적인 수주를 통한 매출성장 시현

삼일기업공사는 건실한 프로젝트 수주에 집중, 내실경영을 유지하며 2000년부터 민간 건축사업에 집중하여 주력 사업으로 영위하고 있다. FED 공사 수주를 시작으로 GMP 시설, 사옥, 공장, 연구소, 병원 등 토목/건축사업과 함께 사업 포트폴리오 확장을 위해 외국계 기업의 지명경쟁에 참여하여 수주에 성공, 시공능력을 쌓아 오고 있다.

2020년 분기 보고서에 따르면, 2020년 COVID-19 등 국내외 어려운 상황에서도 171억 원의 매출과 10억 원의 당기순이익을 달성하였다. 향후 건설산업의 내림세 경기 전망에도 튼실한 기술력과 영업역량을 바탕으로 수익성 경쟁력 제고 및 사업 다각화를 통해 안정적인 운영을 이루어 나갈 것으로 기대된다.

## 요약 투자지표 (K-IFRS 개별 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	564.0	99.7	26.0	4.6	26.5	4.7	5.0	4.2	18.1	214.0	4,375.0	13.6	0.7
2018	561.9	(0.4)	30.4	5.4	30.9	5.5	5.6	4.9	8.8	250.0	4,542.9	13.4	0.7
2019	762.6	35.7	36.3	4.8	32.9	4.3	5.7	5.0	18.7	265.0	4,708.2	13.6	0.8

## 기업경쟁력

### 내실경영

- 62년 이상 이어진 건설 외길  
→ 1958년 설립되어 반세기 이상 토목, 건축공사 수주
- 무차입 경영 유지  
→ 과유불급 신조 아래 안정적 사업을 위한 경영

### 수주 전략

- 관급/민간공사별 수주 전략 구축
- 관급공사  
→ 공동도급 공사 활성화/실적에 맞는 공사 선별 수주
- 민간공사  
→ 수익성, 안전성 위주/저가수주 배제, 시공품질 개선

## 핵심기술 및 적용제품

### 핵심기술

- FED 공사를 시작으로 초정밀 플랜트부터 다양한 토목건축 공사 수주
- 시공, 품질, 환경관리를 통한 GMP 사업 수주
- 토목건축공사업 시공능력순위 상위 6%

### 공사 실적



## 시장경쟁력

### 국내 건설산업 수주 감소세 지속

- 2020년 건설수주 전년 대비 6.0% 감소할 전망  
→ 6년 내 최저치를 기록하며 부진할 것으로 전망
- 건축부문을 중심으로 상당 수준 감소세  
→ 공공수주는 증가하나, 민간수주가 주택 중심으로 감소

### 2020년 SOC 예산 증가

- 2020년 건설투자 감소세 소폭 완화  
→ 정부 SOC 예산 증가, 민자 토목사업 기성 증가
- 정부 SOC 예산 2년 연속 증액  
→ 노후 SOC 유지보수, 대도시권 교통난 해소 등을 위해 확대 편성

## 최근 변동사항

### 신규사업 수주 지속

- GMP 사업  
→ 국제규격 천연의약품원료 대량생산시설 수주
- 토목/건축사업  
→ 역삼 문화공원 지하주차장 건설 등 수주  
→ 알파홀딩스 동탄 사옥 등 신축공사 수주

### 고객 맞춤형 설계, 시공 역량 강화

- 3년 연속 건축 명장에 선정  
→ 경제적이며 효율적인 현대적 시설물 시공
- 발주자에 Engineering Consulting Service 제공  
→ 체계적 시스템 및 기술력 기반 수주 전략 확보

## I. 기업현황

### 내실경영 종합건설사, 삼일기업공사

동사는 토목건축공사업을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 무차입 경영으로 안정적인 사업을 이어가고 있다.

#### ■ 개요

삼일기업공사(이하 동사)는 1958년 02월 설립되어 주한 미군시설인 FED 공사에 주력하고 이를 기반으로 다양한 분야의 공사를 수행하여 1992년 11월 코스닥 상장되었다. 주요 사업은 건축사업, 토목사업 등 종합건설사업이다. 동사의 2020년 분기 보고서에 따르면, 동사의 본사는 서울시 강남구에 소재해 있으며, 총 65명의 임직원이 근무하고 있다.

#### ■ 최대주주 및 대표이사 정보

동사의 최대주주는 동사의 대표자인 박종웅으로 동사의 지분 40.99%를 보유하고 있다. 박종웅은 1990년에 대표자로 취임하여 동사를 코스닥 상장사로 이끌고, 대한건설협회 서울 사회 회장을 역임하는 등 시공품질을 최우선으로 운영하였다. 또한, 발주자의 사업 목적과 기대에 적극적으로 부응하는 종합건설기업이 되도록 노력하고 있으며, 무차입 경영을 유지하고 있다.

표 1. 동사 주요주주 현황(5% 이상 주주)

주요주주	지분율(%)
박종웅	40.99
유안타증권	5.64
기타 소액주주	53.37
<b>합계</b>	<b>100.00</b>

\*출처: 삼일기업공사 분기 보고서(2020)

#### ■ 주요 기술역량

동사는 양적 성장에서 질적 성숙으로 거듭나기 위해 협력업체들과 상호 신뢰, 공생의 협력체계를 구축하고 ISO 9001, ISO 14001등의 인증을 기반으로 경쟁력 강화와 품질 및 안전 시공 시스템을 구축하고 있다. 보유 공종 면허로는 종합건설 부문의 토목건축사업과 전문건설 부문의 시설물유지관리업, 그 외 전기공사, 전문소방, 정보통신공사업을 영위하고 있다.

표 2. 동사 인증 현황

인증 종류	인증기관명	취득일	만료일
ISO 9001	(주)건연인증원	2008.03.14	2022.03.04
ISO 14001	(주)건연인증원	2016.06.09	2022.06.08

\*출처: ICN 홈페이지, NICE평가정보 재가공

표 3. 동사 사업면허현황

면허종류	면허번호	취득일	발행청
시설물유지관리업	강남-14-29-03	2014.12.04	서울특별시
정보통신공사업	201890	2013.06.10	서울특별시
소방시설업	강남2013-6	2013.06.03	강남소방서
주택건설사업	서울-주택2001-0197	2005.01.27	대한건설협회
전기공사업	서울-00023	2000.03.15	서울특별시
토목건축공사업	32	1968.04.15	건설부

\*출처: 삼일기업공사 공사지명원, NICE평가정보 재가공

■ 주요 공사 및 매출 비중

2020년 분기 보고서에 따르면, 건축, 토목공사 등 도급공사를 수행하고 있으며, 최근 3개년간 건축부문 민간공사에 주력하고 있다. 동사는 설립 초기 FED 공사를 주력으로 하였으나 건축 시장의 변화에 따라 민간 건설사업 부문에 사업역량을 집중하고 있는 것으로 보인다. 안정적인 매출 시현을 위해 민간, 관급으로 구분하여 영업전략을 구축하고 이를 기반으로 수주하고 있다.

민간공사는 수익성과 안전성 위주의 공사를 확보하고 저가수주를 배제하여 시공품질을 개선하는 전략을 보유하고 있으며, 관급공사는 동사의 실적 및 사업수행능력에 맞는 공사를 선별하고 재무구조와 기술력이 우수한 기업과 공동도급 공사를 활성화하기 위해 노력하고 있다.

표 4. 사업 부문별 매출실적 (단위: 백만 원)

구분			2020년 1분기	2019년	2018년
국내 도급 공사	건축 공사	관급	737	4,253	606
		민간	15,903	67,150	49,829
	토목 공사	관급	422	4,442	5,282
		민간	-	-	39
임대수입			92	419	429
합계			17,154	76,264	56,185

\*출처: 삼일기업공사 분기 보고서(2020), NICE평가정보 재가공

## 표. 시장 동향

### 내실경영 종합건설사, 삼일기업공사

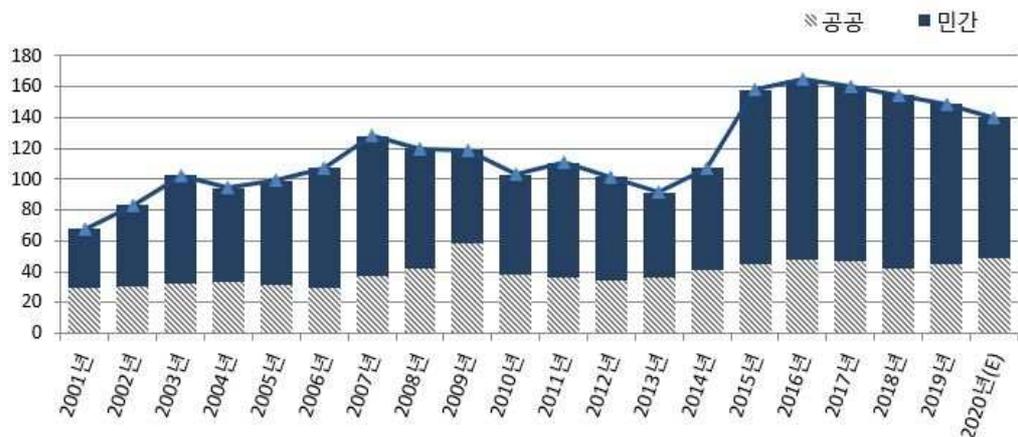
동사는 토목건축공사업을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 대한건설협회 시공능력순위 186위의 종합건설사이다.

#### ■ 국내 건설산업

건설업은 주택, 사업시설의 구축, 사회간접자본, 국토개발 등 실물자본의 형성을 담당하고 있어 산업구조 및 경제환경의 변화와 정부의 정책, 건축 순환주기의 도래 등 복합적인 요인에 의해 경기가 변동된다. 특히, 국가의 기반시설 건립을 담당하고 있어 전체 수주물량에서 관급공사가 차지하는 비중이 매우 높은 산업으로 정부의 개발계획 또는 주택보급정책 등에 따라 크게 영향을 받는다.

그림 1. 국내 건설수주 동향

(단위: 조 원)



\*출처: 통계청, 한국건설산업협회(2020), NICE평가정보 재가공

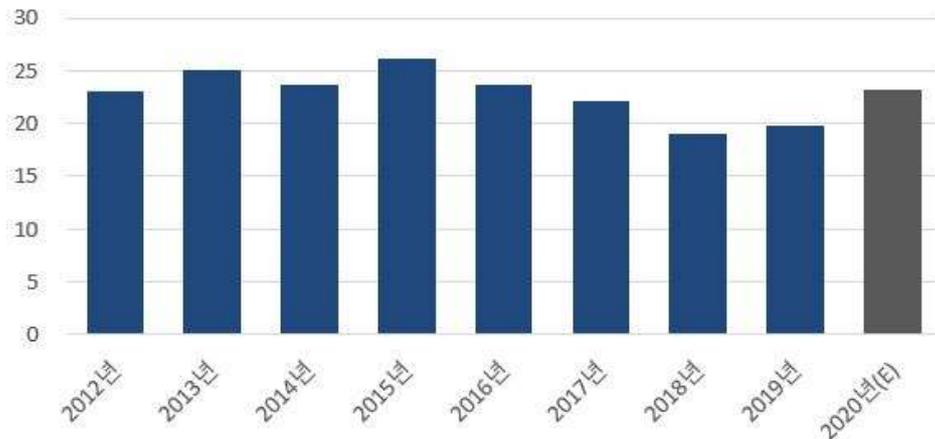
#### ▶▶ 국내 건설수주 동향

대한건설협회(2020)에 따르면 2017년에 시작된 건설수주의 감소세가 2020년까지 4년 연속 지속할 것으로 예상된다. 건설 수주액 기준으로 2015년부터 3년 동안 역대 최고 수준의 호조세를 보인 건설수주가 2019년 감소하여 호조세 종료 후 2020년에도 전년 대비 6.0% 감소할 전망이다. 특히, 2020년 수주액은 140조 원으로 2014년 107.5조 원 이후 6년 내 최저치를 기록하며 부진할 것으로 판단된다.

국내 건설수주가 감소하는 주된 원인은 생활 SOC, 도시재생사업, 국가균형발전프로젝트 등 공공수주의 영향으로 증가하겠지만, 민간수주가 주택을 중심으로 상당 수준의 감소세를 이어가기 때문이다.

그림 2. SOC 투자 동향

(단위: 조 원)



\*출처: 대한건설협회(2020), NICE평가정보 재가공

### ▶▶ 국내 건설투자 동향

2020년 건설투자는 선행지표인 건설수주가 2017년 이후 감소세를 지속함에 따라 부정적 영향으로 전년 대비 2.5% 하락해 253.4조 원을 기록할 전망이다. 이는 2015년 이후 5년 내 최저치로 파악된다. 다만, 감소율은 전년도 기저효과 및 공공부문 투자 확대 등의 영향으로 소폭 완화될 것으로 분석된다.

공종별로는 건축 투자가 주거용 건축(주택)투자의 감소세가 지속할 것으로 보이며, 토목투자는 투자액 자체는 여전히 부진할 것으로 예상하나, 2019년에 감소세가 멈추고 정부 SOC 예산 증가, 민자 토목사업 기성 증가 등의 영향으로 전년 대비 증가할 전망이다.

SOC 예산 추이를 보면 2015년 26.1조 원을 기록한 후, 2018년까지 3년 연속 감소하다 2019년부터 증가세로 전환하였다. 국토교통부에 따른 2020년 정부 전체 SOC 예산은 '19년 대비 17.6% 증가한 23.2조 원으로 전년에 이어 2년 연속 증액되었다. 이는 노후 SOC 유지 보수, 대도시권 교통난 해소, 국토 균형발전 등을 위해 확대 편성된 것으로 파악되며, '2019~2023년 국가 재정 운용계획' 안에 따라 지속 증가할 것으로 전망되어 국내 건설산업에 긍정적 영향을 미칠 것으로 보인다.

### ▶▶ 국내 주택보급률

국내의 주택보급률은 2008년에 이미 100%를 돌파하였고, 2017년 기준 103.3%로 공급이 수요를 초과했다. 이후 수도권은 집값이 상승세를 이어가며 미분양 물량이 감소하였으나, 부산, 강원, 경남 등의 비수도권은 공급과잉 등의 영향으로 미분양 주택 수가 증가하여 수도권과 지방 간 양극화가 심화하고 있는 추세이다.

2020년 주택 인허가 물량은 43만 호 수준으로 공공 물량은 유지되겠지만, 분양가상한제, 법 임대출 및 1주택자 전세대출 제한 등 주택 정책 및 지방의 수요 감소 등에 의한 수요 여건 위축으로 민간 물량은 감소가 불가피할 것으로 예상된다.

■ 국내 토목건축공사업 경쟁사

대한건설협회의 시공능력평가액 공시에 따르면, 2019년 기준 토목건축공사업 면허를 보유한 업체는 3,043개이며, 삼성물산(주), 현대건설(주), 대림산업(주), 지에스건설(주) 등이 상위에 위치하며, 코스닥 상장기업은 (주)웰크론한텍, 동신건설(주), (주)삼일기업공사, (주)대원, (주)서한 등이 참여하고 있다.

표 5. 국내 토목건축공사업 중 코스닥기업

기업명	특징
(주)웰크론한텍	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 토목건축공사 면허를 기반으로 국내외 플랜트 공사와 EPC 사업을 수행하고 있는 토탈 플랜트 엔지니어링 기업임.</li> <li>✓ 대표적인 사업/브랜드: EPC 사업</li> <li>✓ 토목건축공사 시공능력순위 상위 6.77%</li> </ul>
동신건설(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 토목건축공사 면허 외 다수 공종 면허를 기반으로 종합건설 및 전문건설을 수행하는 등 다각도로 수주하고 있음.</li> <li>✓ 대표적인 사업/브랜드: 토목공사</li> <li>✓ 토목건축공사 시공능력순위 상위 6.61%</li> </ul>
(주)삼일기업공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ FED 공사를 시작으로 GMP(Good Manufacturing Practice, 우수약품제조관리기준), 건축공사 등 토목건축공사를 수행하고 있음.</li> <li>✓ 대표적인 사업/브랜드: GMP 등 건축공사</li> <li>✓ 토목건축공사 시공능력순위 상위 6.11%</li> </ul>
(주)대원	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 토목건축공사 면허를 기반으로 자체 시공, 분양사업과 도급공사를 수행하고 있으며, 국내뿐만 아니라 베트남 등 해외 개발사업에 참여하고 있음.</li> <li>✓ 대표적인 사업/브랜드: 자체개발사업/칸타빌</li> <li>✓ 토목건축공사 시공능력순위 상위 1.89%</li> </ul>
(주)서한	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 건축공사 용역 및 아파트 분양사업에 주력하고 있으며, 자체분양사업을 진행하고 있음.</li> <li>✓ 대표적인 사업/브랜드: 초고층 인공지능 아파트/서한이다음, 서한 포레스트</li> <li>✓ 토목건축공사 시공능력순위 상위 1.51%</li> </ul>

\*출처: NICE평가정보

■ 건설산업 향후 동향

건설투자가 집중되었던 1990년대에 건설된 시설물은 준공 후 30년 이상 지난 노후 시설물로 재고가 급증하고 있다. 이에 노후 시설물을 대상으로 한 재건축이나 수직증축과 같은 대규모 재/개축보다는 소규모 보수, 실내 리모델링, 보강 등과 같은 소규모 유지보수 위주의 시장으로 전환될 것으로 전망된다.

한국건설산업연구원(2019)에 따르면, 주택사업은 분양물량 감소에 따른 수익악화 대응을 위한 경쟁력 있는 상품 개발 등 리스크 관리가 필요할 것으로 보이며, 도시재생, 주거복지로드맵, 대규모 공공택지 등 주택시장에서 공공부문 비중이 확대되고 있어 공공/민간 협력 사업 등 새로운 사업 개발 및 사업 다각화 모색이 필요할 것으로 보인다.

### Ⅲ. 기술분석

#### 62년간 다수의 시공 경험을 통해 경쟁력을 확보한 삼일기업공사

동사는 FED 공사에 주력하여 선진국의 시공관리시스템을 기반으로 62년간 건축, 토목, 플랜트 등 꾸준히 공사를 수주하여 시공능력을 길러왔으며, 품질관리, 시공관리 노하우를 바탕으로 GMP 사업 등 건축부문의 전문성, 기술경쟁력을 확보하고 있다.

#### ■ 국내에서 시행되는 주한 미군 공사 중 FED 공사

국내에서 시행되는 주한미군 공사는 주한미군에서 발주하는 중소규모의 CCK(Construction Command Korea) 공사와 미국 정부에서 발주하는 중대 규모의 FED 공사로 나뉘어진다. FED 공사는 미국 육군 공병단의 극동 지구사령부(FED)에서 발주하는 공사에 대한 총칭으로, 관리 프로세스를 의무화하여 계약서, 도면 및 표준 시방서에 규정된 대로 공사를 진행하는 등, 국내보다 엄격한 공정으로 수행된다.

국내 공사의 경우 입찰과정에서 최저가 낙찰제로 낙찰자를 선정하고 있으나, FED 공사는 최소 1~2개월의 시간을 가지고 비용 데이터를 작성해야 하는 견적 입찰 방식을 쓰고 있다. 이에 따라 시공자는 시공능력을 갖추고 있어야만 입찰 자격이 주어지며, 이 과정에서 시공업체의 기술능력을 확인하고 점검한다. 또한, 국내 공사의 경우 공정계획을 수립하는 기간이 7~10일이지만 FED 공사의 경우 프로젝트 규모에 따라 다를 수 있으나 최소 60일 이상 소요된다. 특히, 초기 계약서와 도면 및 시방서의 제출일정과 조달의 단계적 계획에 대한 일정이 프로젝트의 관리 단계에서 상당히 중요하기 때문에 이를 철저히 관리하고 있다. 현재 국내 건설관리체도는 일부분을 제외하고는 FED 공사와 다르지 않으나, 해당 공정을 얼마나 꼼꼼히 이행하는가가 FED 공사의 핵심이다.

표 6. 삼일기업공사의 최근 FED 시공 실적

구분	공사명	공사 기간
토목사업	FY 13 TWCF, SMYU09-1021, REPLACE CARGO APRON C, OSAN AIR BASE, KOREA	2013.09.13~2015.12.03

\*출처: 삼일기업공사 홈페이지, NICE평가정보 재가공

동사는 ‘Plan-Do-Check-Action’의 기본 프로세스를 철저히 준수하여 1957년 CCK 발주공사인 ‘Repairing of 35 Ea of Oil Tanks, 10,000BBL’ 프로젝트부터 시공을 시작했다. 이후 1958년 대구에서 FED 발주공사 ‘Repairing of Branch Office of Dist. Engr.’ 프로젝트를 시작으로 최근 2015년 준공이 완료된 ‘FY 13 TWCF, SMYU09-1021, REPLACE CARGO APRON C, OSAN AIR BASE’ 프로젝트까지 62년간 다수의 건축, 토목사업을 수행하여 노하우, 시공능력을 축적해왔으며 다수의 업체에 신뢰도를 쌓았다.

■ 기술경쟁력을 확보하여 GMP 사업으로 확장한 삼일기업공사

동사는 다수의 FED 공사를 수행하며 쌓은 기술력을 바탕으로 1999년 한화화학(주) 발주의 울산 ‘C/A EDC/VCM P/J’ 프로젝트를 수주하여 플랜트 사업을 시작하였으며 이후 한화건설이 설립되기 전까지 한화화학(주)의 플랜트 시공을 도맡아 수행하였다. 또한, FED 공사, 플랜트 시공 경험에서 쌓은 노하우를 기반으로 GMP(Good Manufacturing Practice) 시공 사업으로 영역을 확장했다.

GMP는 우수 의약품, 식품 등을 제조하기 위한 시설 및 위생관리, 품질관리를 할 수 있도록 복지부, 식약청에서 주관하여 단일품목이 아닌 공장설비 전체를 기준으로 하여 우수 제조공장에 부여하는 인증제도이다.

GMP는 법적 기준에 의하여 정부의 규제를 받고 있으며, KGMP(Korea GMP)의 관리기준 범위가 검증, 제조, 허가인 것에 비하여 연구, 설계, 건설이 추가되어 기준 범위가 넓으며 검증은 제3의 독립기관으로부터 받게 되어있다. 이러한 기준은 미생물 오염에 대한 제품의 교차오염, 제품의 품질 특성(온도 습도) 등을 관리하기 위한 기준으로, 이에 적합한 시스템의 설계 및 시공능력을 요구하고 있어 건설업체의 선정이 중요하다. 특히, 제품의 특성과 품질 수준을 고려하고, 초기 투자비 및 유지 관리비를 고려한 최적 수준의 시스템 설계 및 시공은 식품, 제약공장 시설의 핵심과제이다.

동사는 시공 및 품질관리, 환경관리를 엄격하게 함은 물론 다수의 시공 경험을 바탕으로 특수한 기술력이 있어야 하는 GMP 사업을 수행하고 있다. 2003년 삼일제약(주) 안산공장 증축공사를 시작으로 대한적십자사 혈장 분획센터, 하나제약(주) 상신 공장 리모델링 건축공사를 거쳐 최근 (재)전라남도생물산업진흥원 천연자원연구원의 발주공사인 국제규격 천연물 의약품원료 대량생산시설 건립공사를 수주하여 2021년 5월 완공예정인 등 GMP 시공 입지를 확고히 다지고 있다.

표 7. 삼일기업공사의 GMP 시공 실적

건물/공사명	발주처	준공일
국제규격 천연의약품원료 대량생산시설 건립공사	(재)전라남도 생물산업진흥원 천연자원연구원	2021.05.26(예정)
(주)유한화학 화성공장 신축공사	(주)유한화학	2016.04.05
(주)유한화학 안산공장 증축공사	(주)유한화학	2015.01.30
(주)유한화학 안산공장 증축공사	(주)유한화학	2013.06.17
상신 공장 리모델링 건축공사	하나제약(주)	2011.04.30
혈장 분획센터 증축공사	대한적십자사 혈장 분획센터	2007.06.02
삼일제약(주) 안산공장 증축공사	삼일제약(주)	2004.11.08

\*출처: 삼일기업공사 홈페이지, NICE평가정보 재가공

그림 3. 삼일기업공사의 최근 GMP 시공 실적



\*출처: 삼일기업공사 홈페이지, NICE평가정보 재가공

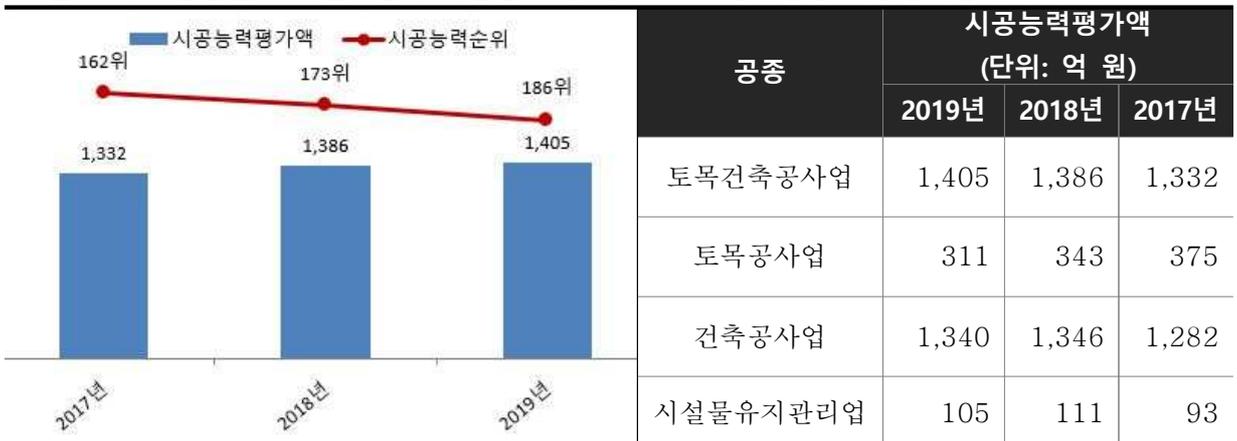
특히, 전라남도에 있는 GMP 시설은 지역에서 생산한 천연물을 표준화, 규격화에 의해 고품질 의약품원료로 납품하기 위한 대량 생산 시설이다. 국내 중소 제약회사들의 천연물 신약과 건강 기능식품 생산 및 개발을 위해 천연물 원재료의 효율적인 생산/처리가 가능하도록 GAP(Good Agricultural Practices, 농수산물우수관리)와 GMP 기준에 맞는 시설 및 표준화, 규격화 관리 시스템이 구축 예정이다.

■ 꾸준한 수주를 위해 우수한 시공능력 유지

▶▶ 비주거용 건물 건설에 주력하여 시공능력 6.1% 기록

대한건설협회에서는 전국 건설업의 공사 실적, 재무상태, 기술능력, 신인도 항목을 종합 평가하여 업체별 시공능력을 산정하여 공시하고 있다. 이에 따르면, 동사는 토목건축공사업, 시설물유지관리업 등의 면허를 보유하고 있으며, 사무실 빌딩, GMP 등 비주거용 건물 공사를 주력하고 있다. 특히, 토목건축공사업의 시공능력평가액은 2017년부터 꾸준히 상승하여 2019년 1,405억 원으로 전체 3,043업체 중 순위 186위로 종합건설사 상위 6.1%를 기록했다.

그림 4. 주력공종인 토목건축공사 시공능력 추이      표 8. 영위공종 시공능력평가액 추이



공종	시공능력평가액 (단위: 억 원)		
	2019년	2018년	2017년
토목건축공사업	1,405	1,386	1,332
토목공사업	311	343	375
건축공사업	1,340	1,346	1,282
시설물유지관리업	105	111	93

\*출처: 대한건설협회 공시 시공능력평가자료, NICE평가정보 재가공

▶▶ 우수한 시공능력으로 3년 연속 건축 명장 선정

건축 명장은 (사)새건축사협의회와 (사)한국건축가협회에서 주최, 주관하여 매년 좋은 건축 작품을 선정하는 제도이다. 우수한 기술력과 신뢰도를 담보로 성실 시공해 결실을 거둔 중소 규모 우수건설사를 심사 후 추천하고 있다.

동사는 국내 업무용 빌딩, 공장, 물류센터 등 건축 도급사업부터 국내기업뿐만 아니라 토요타, 스카니아 등 외국계 기업의 지명경쟁을 통해 다수의 공사 수주 실적을 쌓아왔다. 62년간 건설 시공능력을 축적해온 결과 2017년부터 3년 연속 건축 명장에 선정되어 고품질의 기술력을 인정받았다. 기독교대한감리회 정동제일교회 시설물 개선공사, 에덴낙원교회, 성수동오피스텔, 동탄 스카니아 센터 등의 건축물은 동사의 시공품질을 증명하는 대표적인 건축물이다.

표 9. 삼일기업공사의 건축 명장 선정 건물

건물/공사명	주요구조	규모	준공일자
성수동 오피스텔	철근콘크리트	지하 1층/지상 10층	2019.07.04
기독교대한감리회 정동제일교회 시설물개선공사	철근콘크리트	지하 3층/지상 5층	2018.07.10
SCANIA' S CENTER at DONGTAN	일반 철골	지하 1층/지상 2층	2018.03.23
에덴낙원교회	철근콘크리트	지하 1층/지상 2층	2016.05.13

\*출처: (사)새건축사협의회 홈페이지, NICE평가정보 재가공

그림 5. 삼일기업공사 건축 명장 선정 건물



\*출처: (사)새건축사협의회 및 삼일기업공사 홈페이지, NICE평가정보 재가공

## ▶▶ 사전예방 무하자 시공관리

동사는 날로 치열해지는 수주 경쟁과 공사원가 증가 등 변해가는 건설산업에 대비하기 위해 사전예방 무하자 시공 운동을 벌이고 있으며, Engineering Consulting Service 개념을 도입하여 발주자와 더욱 긴밀한 유대관계를 확립하고 경제적이며 효율적인 현대적 시설물을 완성하기 위해 노력하고 있다.

분기 보고서에 따르면, 남부순환도로 평탄화 공사 등 토목공사, 대미연료공급시설 공사 등 건축공사를 포함한 다수의 공사 수주에 성공하였으며, 납기에 맞춰 완공할 계획이다.

표 10. 삼일기업공사의 주요 공사 수주 현황

(단위: 억 원)

건물/공사명	수주 일자	납기	수주총액
남부순환도로 평탄화 공사	2016.03.24	2020.12.31	192.51
석촌동 레이크 골든뷰 신축공사	2018.08.22	2020.08.15	121.70
한남동 근생업무시설 공사	2018.12.11	2020.09.12	147.54
대한주정 판매사옥 증축공사	2019.03.28	2020.06.08	74.27
안양천 횡단 보도교 설치공사	2019.05.20	2021.05.19	36.81
변리사회관 신축공사	2019.07.16	2020.08.31	58.83
알파홀딩스 동탄 사옥 신축공사	2019.07.25	2020.08.30	128.40
역삼 문화공원 지하주차장 건설	2019.10.24	2021.08.27	86.33

\*출처: 삼일기업공사 분기 보고서(2020), NICE평가정보 재가공

## IV. 재무분석

### FED발주 공사를 통해 축적된 선진건설기술을 바탕으로 다양한 건축 공사 수주

동사는 1958년도에 설립되어 시공조건이 까다로운 미국육군 극동공병단(F.E.D)발주 공사를 시공함으로써 선진건설기술을 축적하여 관련 건축분야 매출이 꾸준히 상승하고 있다.

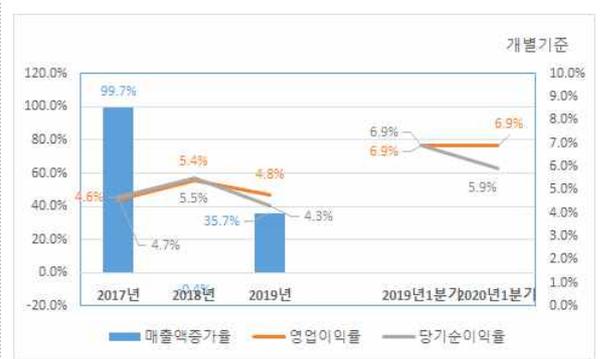
#### ■ 2019년 건축부문 매출 비중이 90%를 상회하며 전체 매출증가를 견인

동사는 국내 도급공사를 위주로 영업을 하고 있으며 2019년 기준 건축부문 매출이 714억 원 (총매출의 93.6%)로 토목부문 매출 44억 원(5.8%), 임대수입부문 매출 4억 원(0.6%) 대비 압도적 비중을 차지하고 있다.

그림 6. 동사 연간 및 1분기 요약 포괄손익계산서 분석



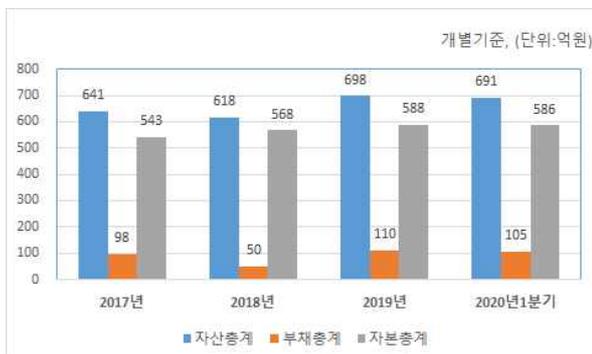
매출액/영업이익/당기순이익 추이



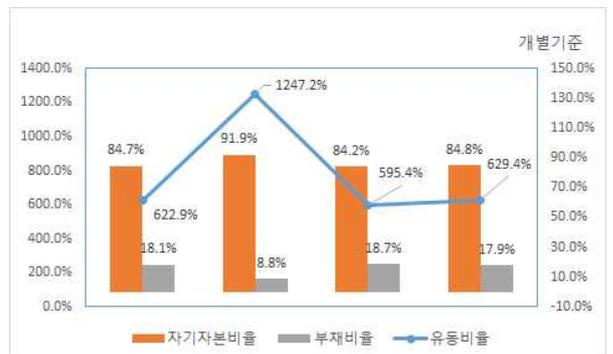
증가율/이익률 추이

\*출처: 동사 사업보고서(2019), 분기보고서(2020)

그림 7. 동사 연간 및 1분기 요약 재무상태표 분석



부채총계/자본총계/자산총계 추이



유동비율/자기자본비율/부채비율 추이

\*출처: 동사 사업보고서(2019), 분기보고서(2020)

## ■ 한남동근생업무시설, 알파홀딩스동탄사옥 등 거액의 건축공사가 매출 주도

동사는 2018년 수주한 한남동근생업무시설 144억 원, 2019년 수주한 알파홀딩스동탄사옥 128억 등으로 높은 매출성장세를 이어가고 있다. 2019년 기준 매출은 763억원이고, 건축부문이 714억 원(매출의 96.3%)으로 전년 대비 41.6% 증가하여 성장세의 주력으로 자리잡고 있다.

동사의 매출액은 2017년 564억 원(+99.7% YoY)에서 2018년 562억 원(-0.4% YoY), 2019년 963억 원(+35.7% YoY)을 기록하는 등 2019년 증가세로 전환하며 성장세가 두드러졌다.

동사의 매출원가율은 2018년 89.4%, 2019년 90.7%로 매출 성장과 함께 원가율이 상승하였고, 매출액영업이익률이 2018년 5.4%, 2019년 4.8%를 기록하여 산업평균 대비 저조한 영업 수익성을 지속하였다. 동 기간 영업이익은 30억원, 36억원으로 매출 확대에 따라 증가하였다. 또한, 매출액순이익률이 2018년 5.5%, 2019년 4.3%를 기록하여 산업평균 대비 보통 수준의 수익구조가 유지되었다.

## ■ 2020년 1분기 전년 동기 대비 매출 증가 및 수익성 유지

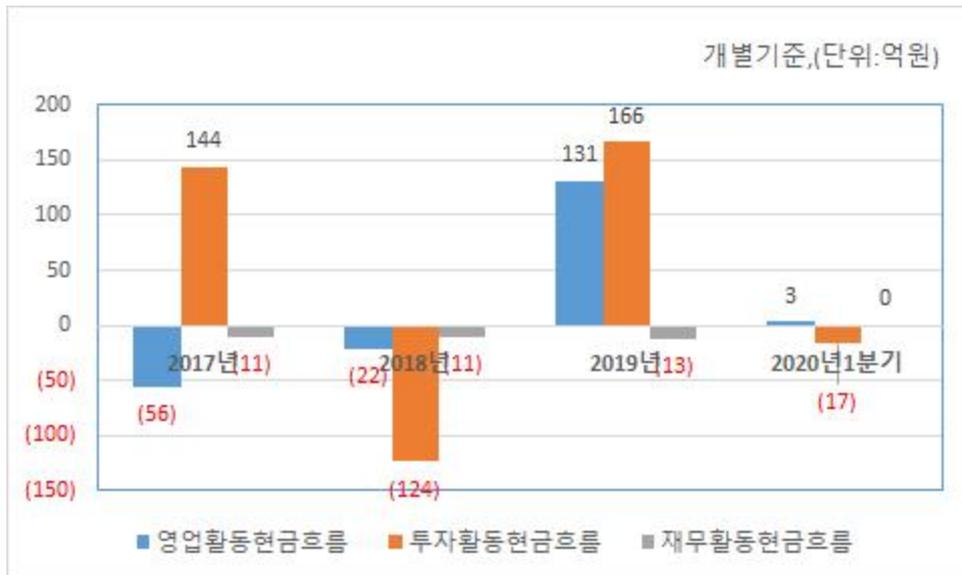
2020년 1분기 매출액은 대미연료공급시설공사, 방배동근린생활시설공사 등을 신규로 수주하여 전년 동기 대비 18.1% 증가한 171억원을 기록하며 매출 성장세를 이어 갔으며, 매출액영업이익률 6.9%, 매출액순이익률 5.9%를 기록하며 전년 동기 대비 비슷한 수준의 수익성이 시현되었다.

주요 재무안정성 지표는 부채비율 17.9%, 자기자본비율 84.8%, 유동비율 629.4%를 기록하는 등 전반적으로 양호한 수준을 나타냈다.

## ■ 영업활동, 투자활동을 바탕으로 한 거액의 현금유입 시현

2019년 영업활동현금흐름은 신규 수주로 인한 선수금 증가 등으로 손익계산서 상 영업이익을 100억 원이상 크게 상회하는 130.9억원을 기록한 가운데, 168억 원 가량의 투자자산처분으로 거액의 투자활동현금 유입을 시현함으로 인해 일부 재무활동으로 인한 현금유출에도 불구하고 전기대비 284억 원 가량의 현금증가를 시현하였다.

그림 8. 동사 현금흐름의 변화



\*출처: 동사 사업보고서(2019) 1분기보고서(2020)

## V. 주요 변동사항 및 향후 전망

### 62년간 다수의 시공 경험을 통해 경쟁력을 확보한 삼일기업공사

동사는 FED 공사에 주력하여 선진국의 시공관리시스템을 기반으로 62년간 건축, 토목, 플랜트 등 꾸준히 공사를 수주하여 시공능력을 길러왔으며, 품질관리, 시공관리 노하우를 바탕으로 GMP 사업 등 건축부문의 전문성, 기술경쟁력을 확보하고 있다.

#### ■ 주요 변동사항

##### ▶▶ 신규사업 수주로 안정적인 사업 운영

동사는 큰 변동사항 없이 묵묵히 건설 외길을 이어가고 있다. 2019년 4월 착공했던 서울시 금천구 소재에 대한주정판매(주) 사옥을 2020년 6월 준공 완료하는 등 품질 준수, 준공일정 엄수를 기본 소양으로 시공하고 있으며, 우수한 기술력과 다수의 시공 경험을 바탕으로 영업하여 공사 계약을 체결하고 있다. 특히, 동사는 자체분양공사보다는 수익성은 미비하나, 수익이 일정 수준 확보되면서 사업 리스크가 적은 도급공사 위주의 사업을 이어가고 있으며, 무차입 경영 등 안정적인 재무구조로 기업 이미지를 확고히 하여 수주 경쟁에서 유리한 위치를 확보하고 있다.

2020년 분기 보고서에 따르면, 방배동 1715 근린생활시설 신축공사, 19-대미-연료 시설 개선공사, (주)몰텍스 니켈 금형 2공장 신축공사 등 신규사업을 수주에 성공했으며, 동사만의 수주 전략으로 꾸준한 영업활동을 펼칠 계획이다.

표 11. 삼일기업공사의 2020년 주요 공사 계약 현황

(단위: 억 원)

건물/공사명	발주처	수주 일자	납기	수주총액
방배동 근린생활시설 신축공사	표산업개발1	2020.02.06	2021.06.20	81.66
대미연료공급시설 개선공사	국군재정관리단	2020.02.13	2023.01.31	197.50
몰텍스 니켈금형공장 신축공사	(주)몰텍스	2020.02.28	2020.10.23	52.33

\*출처: 삼일기업공사 분기 보고서(2020), NICE평가정보 재가공

#### ■ 전망 및 이슈

##### ▶▶ 유지보수 시장 진입 및 사업 포트폴리오 확장 필요

건설산업은 2020년 이후 기존 시설에 대한 유지보수 수요가 급증함에 따라 신축공사의 발주가 축소될 것으로 우려된다. 공공부문의 경우 예산 제약으로 인해 대규모 재, 개축보다는 보수, 보강 등 소규모 유지보수 위주로 시장이 형성될 가능성이 큰 것으로 보인다. 민간 부문은 2030년대 초중반 이후 아파트 재건축을 비롯한 신규 주택 수요 감소세가 확대되고 그 이후

저비용 리모델링 시장이 형성될 전망으로, 이에 대한 대응으로 종합건설업은 다양한 변화 요인에 맞춰 기업의 사업 포트폴리오 변화 필요성에 대한 검토와 전략이 필요하다.

동사는 안정적인 사업 운영능력과 재무건전성을 바탕으로 기술력 및 노하우를 발휘하여 시공 부문과의 시너지 창출이 가능한 유지보수 시장의 재, 개축 및 보수, 보강 부문으로 사업을 확장하고 있다. 1989년 한화종합기계 창원 단조공장 증축공사를 시작으로 해군재경근무지원대대 17-00동 아파트 리모델링 공사, 그리고 대한주정 판매사옥 증축공사까지 건축부문에 있어 다수의 재축공사 실적을 보유하고 있다. 토목 부문은 최근 도로함몰 예방 노후하수관로 정비공사 등 노후화로 인한 유지보수 공사를 수주하였다. 동사는 공공, 민간 부문의 유지보수 시공 경험을 쌓아왔으며 이를 기반으로 사업 포트폴리오를 지속 확장할 전망이다.

▶▶ 고객 맞춤형 설계 및 시공 역량 강화

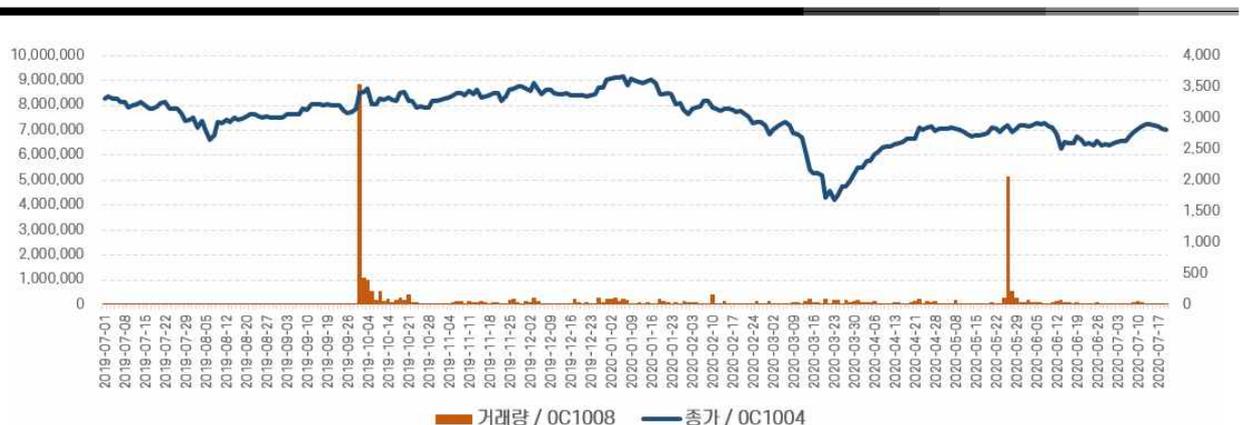
향후 건설업은 고객 니즈 분석을 중심으로 한 마케팅 분석 역량, 고객 니즈 맞춤형 설계 및 시공 역량이 점차 부각 될 것으로 전망된다. 동사는 고객 맞춤형 건설을 통해 고객의 자산가치를 극대화하며, 용도별 건축물의 특징을 고려한 최적의 건설 시공을 목표로 공사에 임하고 있다. 또한, 시공업체 선정 시 검증방법이 다소 까다로운 외국계 기업 발주공사에 지명경쟁을 통해 다수의 입찰에 선정되는 등 기술력 및 시공능력을 인정받아 최근 세계적으로 유명한 덤프트럭 제조사인 스웨덴의 스카니아코리아그룹(주) 자동차(대형 트럭) 정비소, 이탈리아의 마페이코리아(유) 천안공장 등 외국계 기업 공장을 완공했다. 설계, 시공 역량을 바탕으로 향후에도 다양한 고객에 맞춤형 시공 서비스를 제공할 것으로 기대된다.

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
------	------	------	-----

최근 6개월 내 발간된 보고서 없음

■ 시장정보(주가 및 거래량)



\*출처: Kisvalue(2020.07.)