

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서

 YouTube 요약 영상 보러가기

# KCC건설(021320)

## 자본재

요약

기업현황

시장동향

기술분석

재무분석

주요 변동사항 및 전망



작성기관

NICE평가정보(주)

작성자

황보현 책임연구원

- 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

# KCC건설(021320)

대한민국을 대표하는 상위 1%의 종합건설사

## 기업정보(2020/07/31 기준)

대표자	정몽열/윤희영
설립 일자	1989년 01월 27일
상장 일자	2001년 08월 21일
기업 규모	대기업
업종분류	건물 건설업
주요제품	주택신축분양

## 시세정보(2020/11/30 기준)

현재가(원)	7,550
액면가(원)	5,000
시가총액(억 원)	1,616
발행 주식 수	21,400,000
52주 최고가(원)	8,400
52주 최저가(원)	3,400
외국인지분율	4.47%
주요주주	(주)케이씨씨/정몽열

## ■ 상위 1%의 우수한 시공능력을 보유한 대한민국 대표 종합건설사

KCC건설은 30여 년의 오랜 업력을 바탕으로 우수한 인력자원과 다양한 시공경험을 보유하고 있다. 댐, 철도, 지하철, 고속도로 등의 사회기반시설과 산업플랜트, 오피스텔, 병원, 연구시설, 아파트 등 다양한 시공경험과 철저한 품질관리를 통해 축적한 기술력을 바탕으로 국내 대표적인 종합건설사로 자리매김하고 있다. 상위 1% 이내의 우수한 시공능력을 보유하고 있을 뿐만 아니라, 대한민국 훈장, 공공기관의 수상 실적을 다수 보유하는 등 대외적으로도 기술력을 인정받고 있으며, 2020년에는 시공능력평가순위 20위권에 재진입하였다.

## ■ 건설투자 및 수주 감소, 코로나19로 인해 건설시장의 불확실성이 확대될 전망

국내 건설업은 장기간의 불황 지속에도 불구하고 정부 주도의 대규모 SOC 건설과 주택 및 부동산 시장의 활성화로 꾸준한 건설투자와 건설수주가 이루어져 왔으나, 2020년 상반기부터 시작된 코로나19 사태와 정부의 부동산 규제 강화 등으로 인해 국내 건설업의 불확실성은 더욱 확대되고 있다. 대형 토목사업 완료, 역대 최대수준을 기록한 주택입주물량, 업황이 부진한 기업들의 투자 위축, 민간 플랜트 공사의 준공 및 완공된 오피스텔 공사 증가, 부진한 분양실적 등이 주요 원인으로 분석된다.

## ■ 수주력 강화와 신기술 개발을 통해 기업경쟁력 강화에 주력할 계획

코로나19 장기화와 정부의 부동산 규제 강화로 불확실성이 증가하고 있는 한편, 해외 역시 오랜 저유가 상황으로 활발한 발주를 기대하기 어려운 바, 우수하고 경쟁력 있는 수주인력의 보강, 수익성 높은 공사의 선별수주, 도급 공사 수주경쟁력 강화에 주력할 계획이다. 또한, 산·학·연 협력을 통한 건설신기술 개발과 ‘스마트 건설’이라는 새로운 건설 산업 트렌드에 발맞추어 관련 연구개발에 착수하는 등 기업경쟁력 확보를 위한 내실 확충에 중점을 둘 계획이다.

## 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	13,264	18.4	718.5	5.4	224.8	1.7	6.9	2.4	178.6	1,051	15,806	7.7	0.5
2018	10,636	(19.8)	477.7	4.5	241.3	2.3	7.0	2.5	174.1	1,127	16,529	6.3	0.4
2019 (개별)	16,425	54.4	588.0	3.6	282.3	1.7	7.7	2.8	175.3	1,319	17,642	4.9	0.4

## 기업경쟁력

### 상위 1% 대한민국 종합건설사

- 30여 년의 오랜 업력을 바탕으로 대한민국 대표 종합 건설사로 자리매김
  - 우수한 건설기술인력, 다양한 사업수행경험, 철저한 품질관리 노하우 보유
- '스위첸'을 바탕으로 기업 및 브랜드 인지도 유지
  - 아파트 브랜드 '스위첸'을 바탕으로 전국 각지에 주택분양사업 추진

### 2019년 최대 실적 달성

- 수주경쟁력 강화 노력과 사업 형태의 다각화로 2019년 설립 이래 최대 실적 달성
  - 2019년 매출 1조 6,424억 원으로 설립 이래 최대 실적 달성
  - 2020년 시공능력순위 29위로 3년 만에 20위권 재진입 성공

## 핵심기술 및 적용제품

### 도급공사 및 주택분양사업 병행

- 건축 및 토목분야의 도급공사 수행
  - (건축) 상업시설, 연구시설, 주택, 산업플랜트 건설
  - (토목) 댐, 철도, 고속도로 등 사회기반시설 건립
- 아파트 브랜드 '스위첸'을 바탕으로 주택분양사업 추진
  - 서울 및 경기(수원, 안양 등), 부산, 인천, 대구 등 전국 각지에 KCC 스위첸 아파트 공급실적 보유

### 경쟁력 강화 전략

- 건설계약에 따른 건축 및 토목분야 도급공사 수주력 강화 노력
  - 수익성 높은 선별적 공사 수주, 우수한 수주인력 보강 및 수주력 확대 위한 체계적인 조직체계 구축
- 시장 트렌드에 부합하는 신기술 개발 추진
  - 산·학·연 협력을 통한 지속적인 건설신기술 개발과 새로운 건설시장 트렌드로 자리 잡은 '스마트 건설' 관련 연구개발 착수

## 시장경쟁력

### '스마트 건설'이 새로운 트렌드로 부상

- 스마트 건설기술의 도입 위한 정부 정책·계획 발표
  - 4차 산업혁명 대응계획, 스마트 건설기술 활성화 방안, 스마트 건설기술 로드맵 등을 연이어 발표
- 대기업 건설사 중심으로 스마트 기술을 도입 및 적용하기 위한 본격적인 투자 움직임
  - IoT, 드론, 로봇 등 스마트 기술 관련 연구개발과 스타트업 벤처에 대한 투자 등이 이루어지기 시작

### 정부의 추가 주택공급계획 발표

- 2028년까지 총 27만 호의 주택공급 예정
  - '수도권 주택공급 확대방안'으로 13.2만 호의 주택 공급계획 발표, 서울도심 내 7만 호, 공공분양물량 사전청약 6만 호 포함 2028년까지 27만 호 공급 예정

## 최근 변동사항

### 사업부문 융합 위한 조직개편 단행

- 건축 및 토목사업의 융합을 위한 기술본부장직 신설
  - 2020년 조직개편으로 기술본부장직 신설하여 사업 부문별 효율적인 협업체계 구축 발판을 마련
  - 건설 및 토목부문의 융합사업 추진 및 수주력 강화 등 시너지 효과에 대한 기대감 상승

### 계열사 의존도 감소

- 독자적 영업판로 구축으로 케이씨씨 계열사 내부거래 감소
  - 높은 계열사 의존도가 문제점으로 제기되었으나, 총 매출의 20%(2017년)에 달하는 계열사 내부거래 비중이 11%(2019년)로 대폭 감소

# I. 기업현황

## 대한민국 대표 종합건설사, KCC건설

상위 1%의 시공능력을 보유한 종합건설사로서, 우수한 인력자원과 다양한 시공경험을 바탕으로 건축분야의 도급공사와 주택분양사업에 주력하고 있다.

### ■ 개요

KCC건설(이하 동사)은 1989년 1월에 설립되었으며, 같은 해 6월 주식회사 금강으로부터 건설사업부문을 양수 받아 본격적으로 건설사업을 영위하기 시작하였다. 2001년 8월 코스닥 시장에 상장되었고, 2005년 KCC건설로 사명이 변경되었다. 현재 서울 서초구 본사에 800여 명의 임직원이 근무하고 있다.

### ■ 주요 관계회사 및 최대주주

최대주주는 케이씨씨로 동사의 지분 36.03%를 보유하고 있다. 케이씨씨는 현재 국내 최대의 건축자재와 산업자재 및 도료 생산업체로서, 1958년 건축자재 산업을 영위할 목적으로 설립되었으며, 동사를 포함하여 4개 상장사와 12개 비상장사를 보유하고 있다. 정몽진 대표이사 및 특수관계인이 해당 지주회사 지분의 40%를 보유하고 있다. 한편, 동사는 (주)금강레저를 비롯하여 미래(주), 대산컴플렉스개발(주) 등을 관계사로 두고 있다.

그림 1. 동사 지배구조



표 1. 주요 주주 현황

주요 주주	지분율(%)
케이씨씨	36.03
정몽열	29.99
세우실업(주)	0.26
소액주주 외	66.28
<b>합계</b>	<b>100.00</b>

\*출처: 분기보고서(2020.11) NICE평가정보(주) 재가공

### ■ 대표이사 정보

대표자는 정몽열, 윤희영 각자 대표이사 체제를 구축하고 있다. 정몽열 대표는 케이씨씨의 창업주인 정상영 명예회장의 삼남으로 동사 지분 29.99%를 보유하고 동사의 실질적인 경영을 담당하고 있다. 2002년 대표이사 취임 이후 중소 건설사였던 동사를 코스닥 상장사로 이끄는 등 대한민국을 대표하는 종합건설사로 입지를 확고히 다져왔다는 평가를 받고 있다.

■ 주요 기술역량

대한건설협회와 대한전문건설협회에서는 전국의 종합 및 전문건설업체를 대상으로 업체별 공사실적, 재무상태, 기술능력, 신인도 등을 종합적으로 평가하여 매년 시공능력평가액을 공시하고 있다. 시공능력평가액은 건설업체가 보유한 상대적인 공사수행 역량을 정량적으로 평가하여 나타낸 지표이다.

2019년 8월 공시된 2020년 시공능력평가액 기준으로 전국의 토목건축공사업 영위업체는 3,100여 개로 파악된다. 이들 업체 중 당사는 전국 기준 29위로 3년 만에 20위권에 재진입하였으며, 상위 1%의 우수한 시공능력을 보유한 대한민국 대표 종합건설업체로 평가받고 있다. 또한, 대한민국 훈장, 공공기관의 수상 실적을 다수 보유하는 등 대외적으로도 기술력을 인정받고 있는 것으로 파악된다.

표 2. 시공능력평가액 및 순위 (단위: 억 원, 위)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
시공능력평가액	13,513	15,154	15,742	12,774	14,912	11,564	12,258	12,760	12,536	14,435
순위	25	24	25	28	29	25	26	32	33	29

\*출처: 대한건설협회(2016~2020), NICE평가정보(주) 재가공

■ 주요 공사 및 사업부문별 매출 비중

당사는 창립 이래 50여 년간 우수한 인력자원과 기술개발 및 철저한 품질관리를 통해 건설사업을 영위해 왔다. 토목건축공사업, 산업환경설비공사업, 조경공사업, 전문건설 중 시설물유지관리업에 대한 건설면허를 보유하고 있고, 도로, 교량, 댐, 항만, 철도 등의 사회기반시설을 구축하는 토목공사업과 각종 상업시설, 주거시설, 공장, 호텔, 병원, 산업플랜트 등을 건설하는 건축공사업, 자체 시행사업을 통한 공동주택(아파트) 분양사업을 영위하고 있다.

당사의 건설사업은 건설계약에 따른 도급공사(건축부문, 토목부문)와 자체 시행사업을 통한 분양사업으로 구분된다. 2019년 사업보고서와 2020년 반기보고서 및 분기보고서의 매출실적을 살펴보면, 건설계약에 따른 건축사업에 주력하면서 공공분야의 비중이 높은 토목공사와 민간 아파트 분양/매매사업을 병행하고 있는 것으로 파악된다.

표 3. 사업부문별 매출실적 (단위: 백만 원)

구분	주요 제품	2017년		2018년		2019년		2020년		
		매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	1분기	2분기	3분기
건축	아파트, 플랜트 등의 건설계약에 의한 공사	935,612	70.5%	721,550	67.8%	1,185,152	72.2%	259,002	210,819	637,346
토목	도로, 항만, 택지 등 건설계약에 의한 공사	264,004	19.9%	223,979	21.1%	228,038	13.9%	40,182	51,530	140,032
분양	아파트 분양/매매	126,806	9.6%	118,098	11.1%	229,325	14.0%	32,378	39,601	74,847
합계		1,326,422	100.0%	1,063,627	100.0%	1,642,515	100.0%	331,562	301,950	852,225

\*출처: 사업보고서(2019.12), 반기보고서(2020.08), 분기보고서(2020.11), NICE평가정보(주) 재가공

## II. 시장 동향

### 건설수주 및 건설투자 감소로 인해 국내 건설산업의 불황 심화 및 장기화 전망

국내 건설산업은 경기변동 및 정부 정책과 밀접하게 연관된 산업으로서, 2020년에는 선행지표인 건설수주와 동행지표인 건설투자가 동시에 감소할 것으로 예상되었으며, 코로나19로 인한 경기침체 영향이 심화 및 장기화 될 것으로 전망된다.

#### ■ 국내 건설산업

국내 건설업은 종합적인 계획·관리 및 조정 하에 건설공사를 수행하는 종합건설업과 건설공사의 각 공종별 전문공사를 수행하는 전문건설업으로 구분된다. 발주자는 도로, 항만, 공항, 철도 등 사회기반시설의 건설을 주도하는 정부 및 지방자치단체와 그 외 사업주체로서 민간 시행사, 개인 건축주 등이 해당되며, 각종 건설공사의 공급자 역할을 담당한다.

건설업은 주택, 사업시설의 구축, 사회간접자본, 국토개발 등 실물자본의 형성을 담당하고 있어 산업구조 및 경제 환경의 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 산업으로서 정부의 개발계획과 주택 및 부동산 정책 등에 따라 크게 영향을 받는다.

#### ▶▶ 국내 건설수주 동향

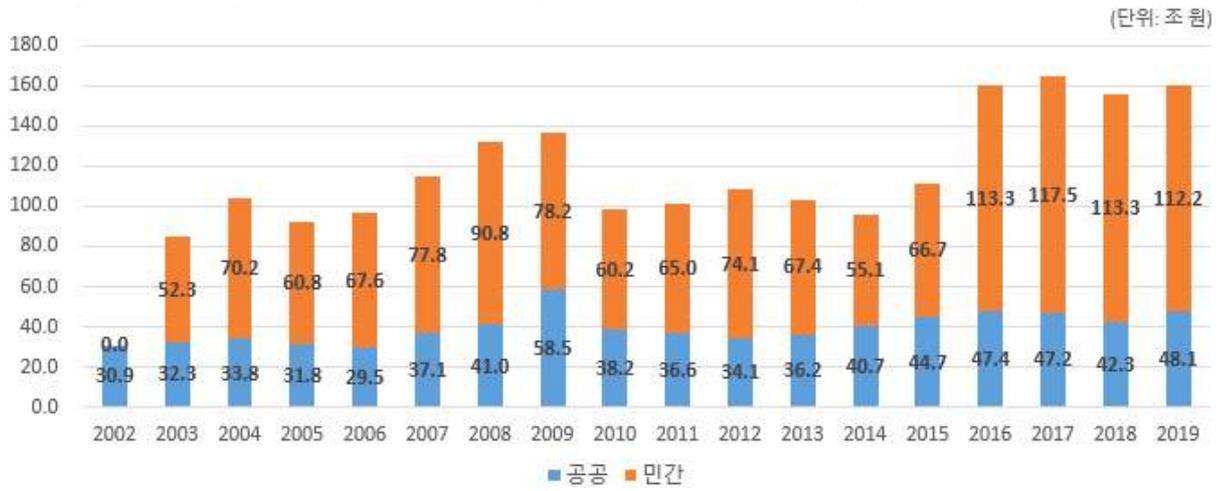
건설경기의 대표적인 선행지표인 건설수주는 2013년 91.3조 원, 2014년 107.5조 원, 2015년 158.0조 원, 2016년 164.9조 원으로 매년 증가세를 보여 왔으나, 2017년과 2018년 2년 연속 감소한 이후 2019년에는 전년 대비 7.4% 증가하여 역대 최대치인 166.0조 원을 기록한 것으로 파악된다.

그림 2. 국내 건설수주 증장기 추이



\*출처: 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

그림 3. 발주 부문별 국내 건설수주 추이



\*출처: 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

그러나 2020년 국내 건설수주는 전년 대비 6.1% 감소한 155.9조 원을 기록할 전망이다. 공공 수주는 경기부양을 위한 공사 발주가 증가해 전년 대비 9.9% 증가한 52.8조 원을 기록하여 최근 11년 이내 최대치를 기록할 전망이다, 민간 수주의 경우 하반기에 주택과 비주택 건축 수주가 부진한 영향으로 전년 대비 12.6% 감소한 103.1조 원을 기록할 전망이다.

표 4. 최근 국내 건설수주 추이

구분	2017			2018			2019			2020(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액(조 원, 당해년 가격)										
공공	21.9	25.3	47.2	17.2	25.1	42.3	18.5	26.6	45.0	48.9
민간	56.9	57.1	113.3	54.2	58.0	112.2	53.6	5.3	103.9	91.1
토목	23.2	18.9	42.1	21.4	25.0	46.4	21.7	24.9	46.6	48.9
건축	55.0	63.4	118.4	50.0	58.1	108.1	50.4	51.9	102.3	91.1
(주거)	31.1	37.4	68.5	25.5	31.0	56.5	27.1	26.9	54.1	46.8
(비주거)	23.9	26.1	49.9	24.5	27.1	51.6	23.3	24.9	48.2	44.3
계	78.2	82.3	160.5	71.4	83.1	154.5	72.1	76.8	148.9	140.0
증감률(% , 전년 동기 대비)										
공공	17.3	-12.0	-0.4	-21.4	-0.7	-10.3	7.0	5.8	6.3	8.7
민간	11.8	-15.0	-3.5	-3.7	1.6	-1.0	-1.0	-13.3	-7.4	-12.3
토목	42.7	-13.8	10.3	-7.9	32.3	10.2	1.5	-0.3	0.6	4.9
건축	4.2	-14.2	-6.5	-9.0	-8.4	-8.7	0.7	-10.7	-5.4	-10.9
(주거)	0.2	-6.8	-9.8	-18.0	-17.1	-17.5	6.3	13.1	-4.3	-13.3
(비주거)	9.8	-10.1	-1.6	2.8	3.9	3.4	-5.2	-8.0	-6.7	-8.2
계	13.2	-14.1	-2.6	-8.7	0.9	-3.7	0.9	-7.6	-3.6	-6.0

\*출처: 대한건설협회(2020), NICE평가정보(주) 재가공

▶▶ 국내 건설투자 동향

건설경기기의 대표적인 동행지표인 건설투자는 2018년 2/4분기부터 2019년 3/4분기까지 6분기 연속으로 감소세를 보였으나, 정부의 경기부양책에 힘입어 2019년 4/4분기에는 공공분야 공사와 대형 플랜트 공사 진척 영향으로 전년 동기 대비 0.5% 증가하면서 반등세를 보인 것으로 파악된다.

2020년 1/4분기 토목 분야의 건설투자 증가로 인해 전년 동기 대비 4.2% 증가한 것으로 파악되나, 2020년 초 내수경기가 부진한 가운데 코로나19 확산으로 건설경기기의 불확실성 역시 더욱 높아지고 있는 상황이다.

표 5. 최근 건설투자의 분기별 증감률 추이

구분	금액(조 원, 2015년 실질가격)				증감률(% , 전년 동기 대비)				
	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	건설투자	주거용 건물	비주거용 건물	토목 건설	
2019년	1/4	52.3	20.6	17.8	13.9	-8.1	-12.7	-2.4	-7.8
	2/4	72.1	24.4	25.2	22.6	-3.0	-11.8	-0.8	5.9
	3/4	65.9	22.9	25.5	17.4	-2.7	-14.0	3.9	5.9
	4/4	72.6	23.4	25.4	23.8	2.6	-9.0	3.7	15.7
2019년		262.9	91.3	93.9	77.7	-2.5	-11.9	1.3	5.8
2020년	1/4	54.5	19.7	18.5	16.3	4.2	-4.0	4.0	16.9

\*출처: 대한건설협회(2020), NICE평가정보(주) 재가공

2020년 건설투자는 지난해 4/4분기에 급격히 증가한 정부 공사가 상반기에도 이어져 양호한 모습을 보일 전망이나, 하반기로 갈수록 증가세가 둔화될 것으로 전망된다. 또한, 민간 공사는 하반기로 갈수록 침체가 심화될 전망이며, 공종별로는 주거용과 비주거용 건축 투자가 하반기 건설투자 감소를 주도할 전망이다.

결과적으로 2020년 건설투자는 하반기에는 코로나19 사태로 업황이 부진한 기업들의 투자 위축과 함께 민간 플랜트 공사의 준공 및 완공된 오피스텔 공사 증가 등의 영향 그리고 상반기보다 부진한 분양실적 등의 영향으로 전년 대비 1.6% 감소할 것으로 전망되고 있다.

표 6. 2020년 하반기 건설투자 전망(단위: 조 원)

구분	2017			2018			2019			2020(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자	132.8	150.1	282.9	131.3	138.5	269.8	124.4	138.5	262.9	125.4	133.2	258.6
전년 동기 대비 증감률	10.1	4.9	7.3	-1.2	-7.7	-4.6	-5.2	0.0	-2.5	0.8	-3.8	-1.6

\*출처: 한국건설산업연구원(2020), NICE평가정보(주) 재가공

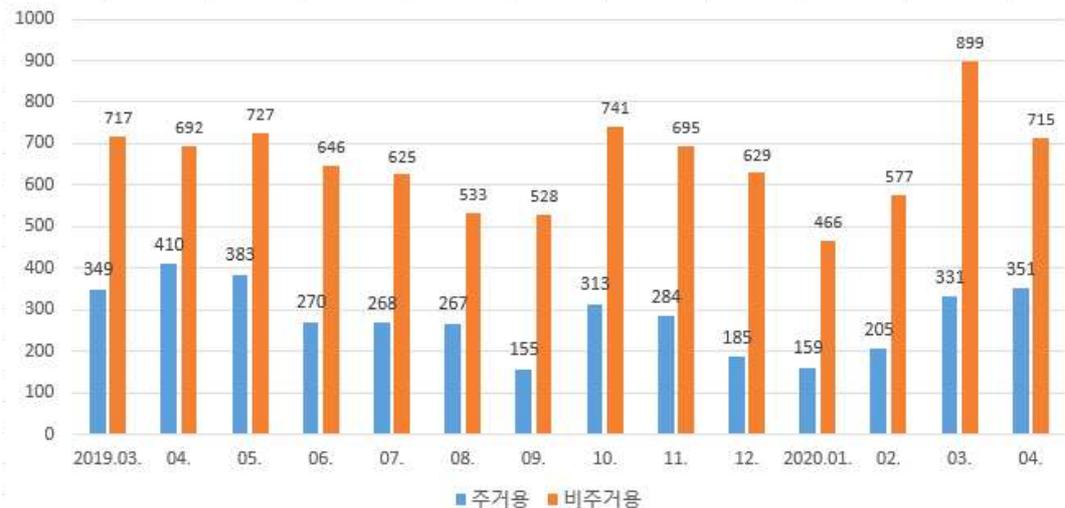
## ▶▶ 국내 주택보급률 및 건축착공 동향

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

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

2020년 1~4월 건축착공 면적은 주거용의 부진으로 전년 동기 대비 0.4% 감소하여 6년 내 최저치인 3억 7,030만 $m^2$ 을 기록한 것으로 파악된다. 동 기간 주거용 착공면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 10년 내 최저치를 기록하였으며, 이는 전년 동기 대비 13.5% 감소한 수치로 파악된다. 한편, 비주거용의 경우 상업용이 1.2% 감소하였으나, 공업용이 0.2% 증가하였고, 교육사회용과 기타 건축물의 착공면적이 각각 31.1%, 11.8% 증가하여 비주거용 착공면적은 최종적으로 6.0% 증가한 것으로 파악된다.

그림 4. 월간 건축 착공면적(단위: 만 $m^2$ )



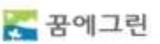
출처: 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

## ■ 국내 토목건축공사업 경쟁사

건설계약에 의한 종합건설사업을 영위하면서 주택분양사업을 수행하는 동사와 유사한 사업을 영위하고 있는 주요 경쟁사로는 삼성물산, 현대건설, 대림산업, GS건설, 대우건설, 포스코건설, 롯데건설, HDC현대산업개발, SK건설 등이 있는 것으로 파악된다. 이들 업체는 주로 대기업 건설사로서 래미안(삼성물산), 힐스테이트(현대건설/현대엔지니어링), e편한세상(대림산업), 자이(GS건설), 푸르지오(대우건설), 더샵(포스코건설), 롯데캐슬(롯데건설), 아이파크(HDC현대산업개발), SK뷰(SK건설) 등 아파트 브랜드를 보유하고 있다.

대한건설협회에 따르면, 2020년 11월 기준으로 토목건축공사업 면허를 보유한 종합건설업체는 3,100여 개로 파악된다. 상기에서 언급한 경쟁사들은 대부분 시공능력평가액 기준으로 1~20위권에 해당하는 선두기업으로서, 매년 큰 변동 없이 높은 시장점유율로 국내 건설시장을 점유하고 있으며, 건설산업의 기술과 시장 트렌드를 리드하고 있다.

표 7. 주요 경쟁사 (단위: 백만 원)

기업명	시공능력평가액 및 순위			보유 브랜드
	2020년	2019년	2018년	
삼성물산	20,846,167	17,515,287	17,371,989	
	1위	1위	1위	
현대건설	12,395,389	11,737,234	13,067,552	
	2위	2위	2위	
현대엔지니어링	7,677,016	7,356,363	7,443,267	
	7위	7위	6위	
대림산업	11,163,951	11,004,279	9,372,091	
	3위	3위	3위	
GS건설	10,466,992	10,405,278	7,925,935	
	4위	4위	5위	
포스코건설	8,606,106	7,779,222	6,963,379	
	5위	6위	7위	
대우건설	8,413,255	9,093,136	9,160,184	
	6위	5위	4위	
롯데건설	6,515,863	6,064,466	5,530,579	
	8위	8위	8위	
HDC현대산업개발	6,159,330	5,237,013	3,428,080	
	9위	9위	10위	
SK건설	5,180,686	4,258,763	3,957,879	
	10위	11위	9위	
한화건설	3,716,954	3,501,878	2,862,392	
	11위	12위	11위	
호반건설	3,502,925	4,420,883	1,785,967	
	12위	10위	16위	
태영건설	2,687,974	2,297,494	1,873,355	
	13위	14위	14위	
반도건설	2,236,462	2,592,811	2,220,824	
	14위	13위	12위	
KCC건설	1,443,469	1,253,635	1,276,034	
	29위	33위	32위	

\*출처: 대한건설협회(2018~2020), KISLINE, NICE평가정보(주) 재가공

## ■ 국내 건설산업의 새로운 트렌드로 '스마트 건설' 부상

최근 국내 건설업계에는 노동집약적인 과거의 건설현장과 달리 측량을 위한 드론이 날아들고 로봇이 안전관리에 참여하는 등 사물인터넷, 드론, 로봇 등을 포함하는 '스마트 건설' 이 새로운 트렌드로 부상하였다. 이러한 트렌드는 국토교통부와 관계 부처가 4차 산업혁명 시대와 스마트 기술을 건설산업에 도입하고 적용하기 위해 '4차 산업혁명 대응계획(2017)', '제6차 건설기술진흥기본계획(2017)', '건설산업 혁신방안(2018)', '스마트 건설기술 활성화 방안(2018)', '스마트 건설기술 로드맵(2018)' 등을 발표하면서 시작되었다.

표 8. '스마트 건설' 관련 주요 정부 정책

주요 정부 정책	주요 스마트 건설 기술
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4차 산업혁명 대응계획</li> <li>- 제 6차 건설기술진흥기본계획(2018~2022)</li> <li>- 건설산업 혁신방안</li> <li>- 스마트 건설기술 활성화 방안</li> <li>- 스마트 건설기술 로드맵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BIM 및 클라우드</li> <li>- 사물인터넷 및 센서</li> <li>- 인공지능 및 빅데이터</li> <li>- 가상현실 및 증강현실</li> <li>- 드론, 로봇 및 지능형 건설장비</li> <li>- 모듈러 및 3D 프린터</li> <li>- 친환경 건축</li> </ul>

\*출처: 한국건설산업연구원(2020), NICE평가정보(주) 재가공

주요 적용 기술은 BIM 및 클라우드, 사물인터넷 및 센서, 인공지능 및 빅데이터, 가상현실 및 증강현실, 드론, 로봇 및 지능형 건설장비 등이며, 이러한 스마트 기술을 활용으로 리스크 관리, 안전관리, 품질관리 등 건설산업의 효율성 제고가 가능할 것으로 기대되고 있다.

벡텔(BECHTEL), 스칸스카(SKANSKA), DPR 등의 글로벌 기업들이 스마트 건설기술 확보를 위해 기술개발에 매진하고 있으며, 스마트 건설기술은 더 이상 미래 기술이 아닌 현재 활용 가능한 기술로 인식되고 있다. 그러나 관련 기술 도입을 위한 내부적 프로세스 부족과 위험 회피 성향으로 인해 국내에서는 아직까지 적극적인 도입이 이루어지지 않고 있으며, 일부 대기업에 의해서만 도입 및 적용되고 있는 상황이다.

표 9. 국내 주요기업의 스마트 건설기술 관련 이슈

업체명	상세내용
현대건설	스마트건설 전담조직 신설
대림산업	콘크리트 사장교 설계에 BIM 등의 첨단기술 적용
대림건설	협력사에 드론을 활용한 공사현장 정보 제공
대우건설	드론 및 소프트웨어 개발 스타트업 AstroX 에 지분 투자
GS 건설	안전관리 위한 4족 보행 로봇 스팟(SPOT) 및 견본주택 안내 AI 로봇 자이봇(Xibor) 도입
KCC 건설	IoT 기술 기반의 현장안전관리 통합 플랫폼 KOSMO(KCC E&C On-Site Smart Monitoring) 구축

\*출처: 관련 기사 발췌, NICE평가정보(주) 재가공

## Ⅲ. 기술분석

### 수주력 강화와 '스위첸' 주택분양사업 병행, 신기술 개발을 통해 경쟁력 확보

건축분야의 도급공사 수주를 위한 영업역량 강화와 아파트 브랜드 '스위첸'을 기반으로 한 주택분양사업을 병행하고, 지속적인 신기술 개발을 통해 기업 경쟁력 강화에 주력하고 있다.

#### ■ 종합건설사로 아파트 건설 등 건축사업에 주력

동사는 우리나라의 대표적인 종합건설사로, 댐, 철도, 고속도로 등의 사회기반시설의 건설과 상업시설, 연구시설, 아파트 등의 건축물을 건립해 왔다. 토목, 건축, 산업·환경설비, 조경 분야 중에서 건축분야에 주력해 왔으며, 건축분야의 사업비중은 2017년 60.39%, 2018년 65.9%, 2019년 73.44%로 꾸준히 증가해 온 것으로 파악된다.

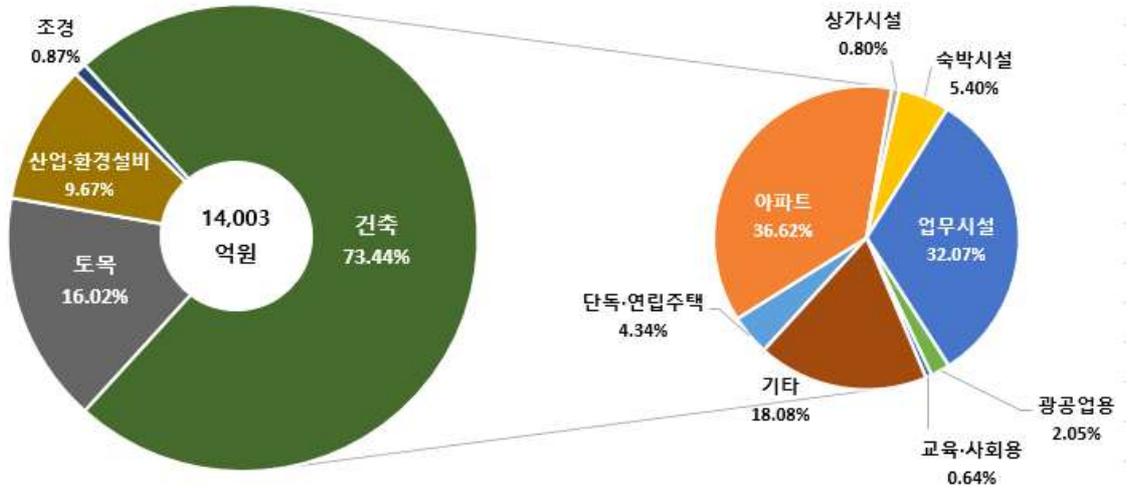
표 10. 최근 3년 공종별 공사실적(단위: 백만 원)

공종		2017년	2018년	2019년
토목	도로	76,168	67,349	87,970
	댐	4,443	0	0
	항만	11,760	19,404	18,957
	철도	93,963	84,115	78,101
	택지·용지조성	25,524	20,860	17,338
	기타	7,246	13,614	22,012
	계	219,104	205,342	224,378
건축	단독·연립주택	8,903	6,956	44,648
	아파트	462,928	439,570	376,565
	상가시설	0	37,531	8,196
	숙박시설	4,229	21,260	55,558
	업무시설	115,159	55,183	329,802
	광공업용	74,273	23,779	21,111
	교육·사회용	13,600	23	6,543
	기타	49,400	51,167	185,963
	계	728,492	635,469	861,386
산업·환경설비	쓰레기소각장	9,626	0	0
	폐수종말처리장	202	223	232
	기타	244,870	115,809	135,172
	계	254,698	116,032	135,404
조경	기타	3,972	7,478	12,140
총계		1,206,266	964,321	1,400,308

\*출처: 대한건설협회(2018-2020), NICE평가정보(주) 재가공

2019년 공사실적을 살펴보면, 건축(73.44%), 토목(16.02%), 산업·환경설비(9.67%), 조경(0.87%)의 순으로 높은 비중을 차지하고 있고, 건축분야 내에서는 아파트(36.62%), 업무시설(32.07%), 숙박시설(5.40%) 공사의 비중이 높은 것으로 파악된다.

그림 5. 2019년 공종별 공사실적



\*출처: 대한건설협회(2019), NICE평가정보(주) 재가공

건축분야의 경우, 아파트와 업무시설 건축공사가 전문분야로서 대표적인 시공실적으로는 동분당 스위첸 파티오, 아산공장 필름 증설 Project 등이 있다. 또한, 토목분야의 경우, 도로와 철도, 택지·용지조성공사가 전문분야로서 포항-삼척 철도건설 제6공구 노반건설공사, 부산항 신항 준설토 투기장(2구역) 호안축조공사 등이 대표적인 실적으로 파악된다.

표 11. 건축분야 주요 시공실적

동분당 스위첸 파티오		아산공장 필름 증설 Project		안성 원곡 물류센터	
세부분야	주택(아파트)	세부분야	화공플랜트	세부분야	공장/물류시설
사업기간	2018.05-2019.12	사업기간	2018.12-2020.06	사업기간	2019.02-2020.06
발주처	(주)성남더하우스	발주처	케이씨씨글라스	발주처	켄달스퀘어엘피안성전문 투자형사모부동산투자회사

\*출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

표 12. 토목분야 주요 시공실적

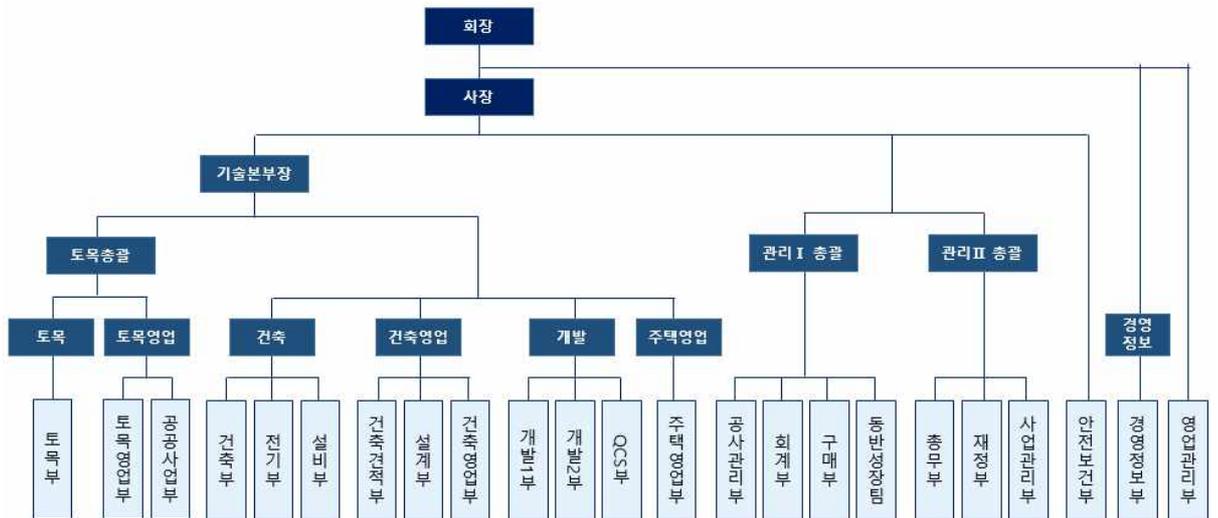
포항-삼척 철도건설 제6공구 노반건설공사		부산항 신항 준설토 투기장(2구역) 호안축조공사		수도권 제3매립장(1단계)	
					
세부분야	철도/지하철	세부분야	댐/항만	세부분야	단지/택지 및 레저
사업기간	2014.11-2019.11	사업기간	2017.02-2020.06	사업기간	2015.10-2019.03
발주처	한국철도시설공단	발주처	부산지방해양항만청 부산항건설사무소	발주처	수도권매립지관리공사

\*출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

■ 수주력 강화를 위한 체계적인 조직체계 구축

동사는 영업부서를 전략적으로 지원하기 위한 체계적인 조직체계를 구축하고 있다. 회장 직속의 영업관리부를 두고 있고, 건축 및 주택본부 내 건축영업부, 개발 1부, 개발2부, 주택영업부를 두고 있으며, 토목총괄본부 내 토목영업부와 공공사업부 내에 영업인력을 두고 있다. 800여 명의 임직원 중 10%를 영업 전담인력으로 배치하여 급변하고 있는 건설시장에 능동적으로 대처하고 공사 수주역량을 극대화하기 위해 주력하고 있다.

그림 6. 조직도



\*출처: 분기보고서(2020.11), NICE평가정보(주) 재가공

■ 아파트·주상복합 브랜드 스위첸과 웰츠타워로 자체 분양사업 추진

발주처로부터 수주한 도급공사 외에 주택건설의 기획에서 시행 및 시공까지 전담하여 수행하는 주택분양사업을 진행하고 있다. 이와 관련하여 아파트 브랜드 스위첸(SWITZEN)과 주상복합 브랜드 웰츠타워(WELLTZ TOWER)를 바탕으로 인지도를 확보하고 있다.

‘안양 KCC스위첸’, ‘동분당 KCC스위첸 파티오’, ‘경남 사천 KCC스위첸’, ‘영종하늘도시 KCC스위첸’ 등의 사업이 시공 및 분양 완료되었으며, ‘센텀 스위첸(부산)’, ‘양정 포레 힐즈 스위첸(부산)’, ‘두류파크 스위첸(대구)’, ‘서광교 파크 스위첸(경기 수원)’, ‘스위첸 웰츠타워 2차(울산)’, ‘안양 스위첸(경기 안양)’ 등의 사업은 현재 진행 중인 것으로 파악된다.

그림 7. 보유 브랜드



\*출처: 동사 홈페이지

■ 차세대 미래주택연구를 위한 연구센터 운영

2012년 12월에는 경기 용인시 기흥구 마북리 소재에 2,604.11m<sup>2</sup> 규모의 KCC 건축환경연구센터를 개관하여 주거용 건물 실험관, 상업용 건물 실험관, 시스템 성능 시험 동을 운영하고 있다. 50여 가지 친환경 기술을 적용하여 화석에너지 사용과 이산화탄소 배출 등 제로화 요소 기술을 개발하고, 이를 공유 및 보급해 나감으로써 미래 주택시장의 화두로 떠오르고 있는 친환경 건축에 대한 선두기업으로서 자리매김하고자 노력하고 있다.

표 13. 건축환경연구센터 연구분야 및 내용

연구분야		연구내용
주거용 건물 실험관	에너지 제로화 하우스 LAB	· 에너지 제로 하우스 검증 · 벽체, 창호의 외피 단열 시스템 실험 · 냉난방 지열, 태양광 발전 활용 및 효율 분석 · 실내 공기질 및 흡음·차음 실험 · 순환 자원 연구 및 장수명 주택 실험
	주거환경 LAB	
	3-R(Recycle, Reduce, Reuse) LAB	
상업용 건물 실험관	TEST CELL	· Visual Mock-Up Test · BIPV 시스템 성능 평가 · 창호 외피 냉난방 부하저감 평가
	Monitoring	
시스템 성능 시험동	음향 시험동(KOLAS)	· 벽·창호, 천장재 및 천장재 시스템의 차음성능 측정/평가 · 흡음재의 흡음성능 평가 · 창호의 기밀성, 수밀성, 내풍압성 측정 · 석고보드, 방화유리 등 건축부재의 내화성능 평가
	단열&결로 시험동(KOLAS)	
	내풍압/내화 시험동	

\*출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

## ■ 산·학·연 공동 연구개발을 통한 신기술 및 공법 개발

건설산업에서는 원가 절감, 생산성 향상 등을 통한 비교우위 확보와 더불어 새로운 기술개발을 통한 기술력 향상이 주요 경쟁요소로 파악된다. 하지만 해외공사 수주 감소, 국내 SOC투자 감소로 인한 건설산업의 불황 지속과 정부의 부동산 규제로 인한 경기변동으로 신기술의 개발과 적용은 주로 소수의 중소기업과 대기업 위주로 이루어지고 있다.

건설신기술은 국내에서 최초로 개발한 기술 또는 해외 도입하여 개량한 것으로 국내에서 신규성·진보성 및 현장적용성이 있다고 판단되며, 해당 기술의 보급이 필요하다고 인정되는 기술에 한해 국토과학기술진흥원의 엄격한 심사를 통해 선정된다. 이러한 건설신기술 보유 업체는 발주청 시행공사 우선 적용, 공공공사 입찰 및 시공능력평가 등에서 가점 취득이 가능하다.

한국건설교통신기술협회에 따르면, 건설신기술은 연간 평균 20~30여 건이 신규 지정되고 있으며, 신청 및 지정건수, 활용실적이 매년 증가하는 추세로 파악된다. 2019년에는 총 96건이 신청된 후 최종적으로 24건이 건설신기술로 지정된 것으로 파악된다. 또한, 2020년 시공능력평가액 기준 상위 3개 업체의 건설신기술 보유건수를 살펴보면, 삼성물산 3건, 현대건설 9건, 대림산업 4건으로 파악된다(2020년 11월 유효 건 기준).

표 14. 건설신기술 현황

구분		2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
신청건수(건)		36	50	51	53	96
지정건수(건)		26	28	25	23	24
활용실적	공사비(억 원)	4,453	4,840	4,535	5,202	5,289
	건수(건)	1,720	2,110	2,182	2,109	2,327

\*출처: 한국건설교통신기술협회, NICE평가정보(주) 재가공

동사는 산·학·연 공동 연구개발을 통해 건축 및 토목 구조재, 마감재, 방수공법 등 다양한 기술개발을 진행하고 있다. 주로 건설업체와 대학교, 중소 건축·토목설계 및 엔지니어링 업체와 공동으로 연구개발을 진행하고 있으며, 그 결과 평가일 현재 5건의 건설신기술을 보유하고 있는 것으로 파악된다.

표 15. 건설신기술 보유현황

기술명	공동 개발사(기관)	상세 기술분야
H형 단면과 U형 단면의 조합으로 이루어진 시공개선형 합성보(BESTOBEAM) 공법	KCC건설, 지에스건설, 쌍용건설, 롯데건설, 삼우공간건축사사무소 (재)포항산업과학연구원, 씨엠파트너스건축사사무소	복합 구조체
바닥판 일체형 광폭 PSC거더를 클립강결유니트로 일체화하고 다단PS강선을 긴장정착한 연속구조 공법	KCC건설, 내경엔지니어링, 다산건설턴트, 일신이앤씨	교량 상부 구조물 및 거더
금형편칭 스테드(R-스테드)와 리질리언트 채널(Resilient Channel)의 끼움기술에 의한 경량건식벽체 시공공법	KCC건설, 롯데건설, 케이씨씨, 단국대학교 산학협력단	건축마감(수장)
메나지힌지를 이용하고 세미리지드파일과 복합거더를 일체화한 교량 공법	KCC건설, 서영엔지니어링	교량 설계 및 구조
점·접착EVA 복합시트를 이용한 비노출 방수공법	KCC건설, 울트라건설, 도화엔지니어링	구체 방수 및 지하외방수

\*출처: 국토교통과학기술진흥원, NICE평가정보(주) 재가공

한편, 동사는 교량과 댐, 철도시설 등의 토목시설물 건설과 초고층 건축물 건설과 관련된 건축 및 토목시공법, 건축물의 외벽 구조 또는 기능성 향상과 관련하여 19건의 특허권을 보유하고 있는 것으로 파악된다. 상기와 같은 신기술 및 공법 개발과 적용을 통해 균일한 시공품질 유지, 공사기간 단축, 공사비용 절감이 가능하여 기존 공법 대비 경제성 및 시공성 향상이 가능한 것으로 파악된다.

**표 16. 특허권 보유현황**

등록번호	기술명	등록일자
10-1714591	갱폼을 이용한 단열재 일체형 외단열시스템	2017.03.03
10-1705945	수중 가물막이 시공방법	2017.02.06
10-1669329	콘크리트 중력식 댐 굴착장치 및 이를 이용한 댐체 굴착방법	2016.10.19
10-1582901	철도 선로의 침하 복원 방법	2015.12.30
10-1531358	콘크리트 궤도의 침하 복원 장치	2015.06.18
10-1456391	층고절감형 유공 강재 보 및 이를 이용한 합성 바닥 구조	2014.10.23
10-1406583	H형 단면보가 결합된 유자형 합성보	2014.06.03
10-1351058	폴리건 구조의 블록기초와 마이크로파일을 이용한 도로 시설물용 지주기초구조물 및 그 시공방법	2014.01.06
10-1252138	워터튜브 발파공법	2013.04.02
10-1240477	PS강선의 다단배치와 부재강결연결부로 강결연결한 변단면 PSC슬래브거더를 이용하여 설치한 연속교 및 이의 시공방법	2013.02.28
10-1229194	유자형 합성보 및 덮개부재를 이용한 층고절감형 철골골조	2013.01.28
10-1208284	층고절감형 합성보 구조	2012.11.28
10-1208207	유자형 합성보를 이용한 층고절감형 철골골조	2012.11.28
10-1190249	건식벽체 스테드의 원터치 결합구조	2012.10.05
10-1168341	건식벽체용 조립식 H-스테드	2012.07.18
10-1143844	고차음 방법 건식벽체	2012.04.24
10-0983861	무교대, 무받침 및 무신축이음의 일체식 복합슬래브교량 및 이의 시공방법	2010.09.16
10-0817139	토목공사 시 발생하는 암버력 처리 방법	2008.03.20
10-0722501	프리캐스트 PSC단일슬래브거더를 1점지지구조나 강결일체구조로 연결지지 한 연속다가구 프리캐스트 PSC단일슬래브거더교	2007.05.21

\*출처: KIPRIS, NICE평가정보(주) 재가공

## ■ SWOT 분석

그림 8. 동사 SWOT 분석



\* 출처: NICE평가정보(주)

### ▶▶ (Strong Point) 대한민국 대표 종합건설사로서 다양한 공사경험과 높은 브랜드 인지도 보유

KCC건설은 1989년 설립된 이래 30여 년간 철저한 품질관리와 우수한 인적자원을 바탕으로 댐, 철도, 지하철, 고속도로 등의 사회기반시설과 산업플랜트, 병원, 연구시설, 아파트 등 다양한 공사경험을 보유하고 있고, 상위 1%의 우수한 시공능력을 보유한 대한민국 대표 종합건설사로 평가받고 있으며, ‘스위첸’ 브랜드를 바탕으로 높은 인지도를 확보하고 있다.

### ▶▶ (Weakness Point) 자체 분양사업 분양률에 따른 손익 변동 가능성 상존

주택분양사업은 사업부지 선정에서 시행, 시공 및 분양 등을 모두 자체적으로 수행하는 바, 도급 공사에 비해 수익성 확보가 유리한 편이나, 주택 및 부동산 시장은 기준금리 변동 가능성과 민간 주택 수요 감소 등 대외 시장변수의 영향이 커 사업이 완료되기 전까지는 사업의 성패를 확정하기 어려운 편이다. 동사의 주택분양사업 비중은 2017년 10%, 2018년 11%, 2019년 14%로 꾸준히 증가하는 추세에 있어 안정적인 손익 확보를 위한 대응방안 마련이 요구된다.

### ▶▶ (Opportunity Point) 국내 건설산업의 새로운 트렌드로 ‘스마트 건설’이 부상

정부는 2017년부터 4차 산업혁명 시대와 스마트 기술을 건설산업에 도입하고 적용하기 위해 관련 정책과 계획을 발표하고 있으며, IoT 및 센서, 가상현실 및 증강현실, 로봇 및 드론 기술 등을 적용함으로써 리스크 관리, 안전관리, 품질관리 등 건설산업의 효율성 제고가 가능할 것으로 기대되고 있다. 주요 대기업 건설사들은 이와 관련된 연구개발에 앞 다투어 참여하고 있으며, 동사 또한 IoT 기술 기반의 현장 안전관리 통합 플랫폼 KOSMO(KCC E&C On-Site Smart Monitoring) 구축하여, 스마트 건설시장을 선도하기 위한 기술개발에 착수하였다.

### ▶▶ (Threat Point) 정부 규제 강화 및 코로나19 장기화로 인한 불확실성 확대

국내 건설산업은 정부의 SOC 투자와 정부의 개발계획 및 부동산 정책 등에 따라 영향을 크게 받아 변동성이 큰 산업특성을 보이는 가운데, 최근 고강도의 부동산 규제와 코로나19 장기화로 인한 투자 위축에 따라 불확실성이 더욱 확대되고 있다.

## IV. 재무분석

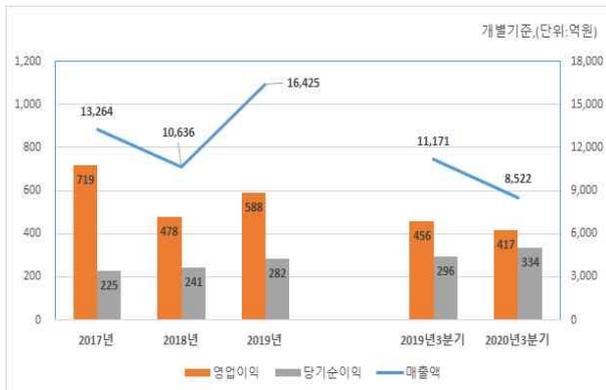
### KCC그룹 계열의 종합건설업체

동사는 1989년 (주)금강의 건설사업부문이 분사되어 설립된 KCC그룹 계열의 건설업체로 토목공사, 건축공사, 분양공사를 주요 사업으로 영위하는 종합건설업체이다.

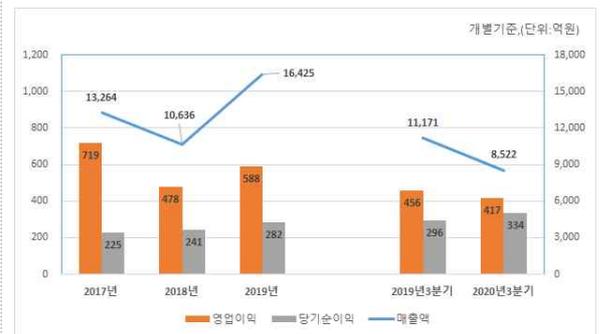
#### ■ 2019년 주택사업 등 민간 건축부문 호조로 매출 성장

동사는 계열 플랜트 공사물량 및 해외부문 매출 감소에도 불구하고 자체 분양을 포함한 주택사업 등 민간 건축부문의 호조로 2019년 결산 기준 1조 6,425억 원의 매출을 시현하였으며, 사업부문별 매출비중은 토목부문 13.9%, 건축부문 72.1%, 분양부문 14.0%로 건축부문의 비중이 크게 확대되었다.

그림 9. 동사 연간 및 3분기 요약 포괄손익계산서 분석(19년부터 개별)



매출액/영업이익/당기순이익 추이



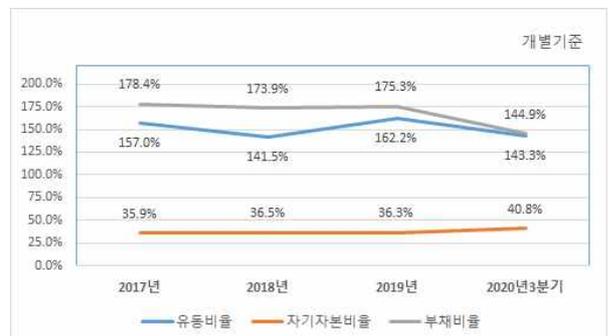
증가율/이익률 추이

\*출처: 동사 사업보고서(2019), 분기보고서(2020)

그림 10. 동사 연간 및 3분기 요약 재무상태표 분석(19년부터 개별)



부채총계/자본총계/자산총계 추이



유동비율/자기자본비율/부채비율 추이

\*출처: 동사 사업보고서(2019), 분기보고서(2020)

## ■ 수주경쟁력 강화 노력과 사업 형태의 다각화로 일정 수준의 매출 유지 기대

동사는 2020년 3분기 기준 매출비중 높은 건축부문의 실적이 크게 감소하면서 매출이 축소되었다. 그러나 우수한 수주인력 보강 및 수주력 확대를 위한 체계적인 조직체계 구축 등으로 수주경쟁력이 강화된 상태이고 사업 형태의 다각화로 2020년 9월말 기준 3조 원 이상의 수주잔고를 확보하고 있는바 일정 수준의 매출 규모는 유지할 것으로 기대된다.

동사의 매출액은 2017년 1조 3,264억 원(+18.4% YoY)에서 2018년 1조 636억 원(-19.8% YoY), 2019년 1조 6,425억 원(+54.4% YoY)을 기록하는 등 2019년 증가세로 전환하며 성장하였다.

동사의 매출원가율은 2018년 91.1%, 2019년 92.6%로 원가율이 상승하였고, 매출액영업이익률이 2018년 4.5%, 2019년 3.6%를 기록하여 매출 증가에도 불구하고 전년 대비 수익성이 하락하였다. 동 기간 영업이익은 478억 원, 588억 원으로 전년 대비 소폭 증가하였다. 또한, 매출액순이익률이 2018년 2.3%, 2019년 1.7%를 기록하여 전년 대비 하락하였다.

## ■ 2020년 3분기 전년 동기 대비 매출 감소, 수익성 개선

2020년 3분기 매출액은 건축부문 실적이 크게 감소한 가운데 토목부문 및 분양부문의 매출도 축소되면서 전년 동기 대비 23.7% 감소한 8,522억 원을 기록하며 매출이 감소하였다. 매출액영업이익률 4.9%, 매출액순이익률 3.9%를 기록하여 전년 동기 대비 수익성은 개선되었다.

주요 재무안정성 지표는 부채비율 144.9%, 자기자본비율 40.8%, 유동비율 143.3%를 기록하는 등 전반적으로 무난한 수준을 나타내었다.

## ■ 운전자본 부담 완화로 영업활동을 통한 현금 유입 시현

2019년 영업활동현금흐름은 채고자산 감소 등으로 운전자본 부담이 완화되면서 전년 대비 개선된 937억 원을 기록한 가운데, 유입된 자금으로 투자관련 소요 자금을 충당하고 전기 대비 915억 원 가량의 현금 증가를 시현하였다.

그림 11. 동사 현금흐름의 변화(19년부터 개별)



\*출처: 동사 사업보고서(2019) 분기보고서(2020)

## V. 주요 변동사항 및 향후 전망

### 사업부문별 융합을 위한 기술본부장직 신설 및 계열사 의존도 감소

건축 및 토목사업간 협업체계 구축을 위해 기술본부장직을 신설하였으며, 독자적인 영업판로 구축으로 계열사 내부거래 비중을 꾸준히 줄여 나가고 있다.

#### ■ 주요 변동사항

##### ▶▶ 건축 및 토목사업의 융합을 위한 기술본부장직 신설

동사는 2019년에는 전년 대비 54%, 23%, 16% 증가한 1조 6,425억 원의 매출액과 588억 원의 영업이익, 282억 원의 순이익으로 양호한 실적을 달성하였으나, 사업부문별 매출액은 건축부문 72.2%, 토목부문 13.9%로 사업부문별로 큰 차이를 보였다.

동사는 건축사업과 토목사업 간 경계를 허물고 사업부문별 효율적인 협업체계를 구축하기 위해 2020년 3월 조직개편을 통해 기술본부장직을 신설하였다. 기술본부장의 지휘 아래 고객사의 다양한 요구와 급변하는 건설시장의 트렌드에 효율적인 대응이 가능할 것으로 판단되며, 건설 및 토목부문의 융합사업 추진 및 수주력 강화 등의 시너지 효과도 기대된다.

##### ▶▶ 계열사 의존도 감소

수주실적에 따라 매출 및 손익의 변동이 크고, 건설사의 부도, 건설경기의 장기불황 등 다양한 리스크가 존재하는 건설산업이 특성을 감안할 시, 대규모 계열사를 주요 고객으로 두고 있는 점은 안정적인 사업영위에 긍정적인 요소가 될 수 있으나, 지나친 계열사 의존은 기업의 내실 강화에 부정적인 영향을 줄 가능성이 높은 것으로 지적되고 있다.

동사의 계열사 내부거래를 통한 매출은 2017년 3,000억 원으로 전체 매출의 20%를 차지하였고, 케이씨씨의 폴리실리콘 관련 공격적인 투자가 이루어진 2011년에는 4,109억 원에 달하여 높은 계열사 의존도가 꾸준히 문제점으로 제기되어 왔다. 그러나 계열사 내부거래는 2018년 1,140억 원(당해 전체 매출액 대비 11%), 2019년 1,864억 원(당해 전체 매출액 대비 11%)으로 2017년 대비 그 비중이 약 절반으로 감소한 것으로 파악되어, 계열사의 그늘에서 벗어나 독자적인 영업판로를 구축하였다고 평가받고 있다.

#### ■ 전망 및 이슈

##### ▶▶ 설립 이래 2019년 최대 실적 달성

동사는 수익성 높은 공사의 선별적 수주, 신기술 적용 등을 통한 공사비 절감 등 수익성 강화, 우수한 수주인력 보강 등 다각도의 수주경쟁력 강화 노력을 지속함과 동시에 신탁사의 차입형 개발신탁사업과 수익성이 높은 민간분야 아파트 분양사업 등으로 사업 형태를 다각화하였다. 그 결과 동사는 2019년 매출 1조 6,425억 원을 시현하여, 1989년 설립 이래 최대 실적을 달성하였으며, 시공능력순위 또한 전국 기준 29위로 3년 만에 20위권에 재진입하였다.

## ▶▶ 건설시장 변화에 따른 대응 요구

정부는 2020년 8월 서울 및 수도권 내에 2028년까지 최소 13.2만 호의 주택 공급계획을 포함하는 ‘수도권 주택공급 확대방안’을 발표하였다. 이는 얼어붙은 건설시장의 재활성화 및 건설사들의 수주 확대에 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것으로 평가된다.

2020년 5월에 발표된 서울도심 내 주택공급 7만호 공급 계획(2023~2028년)과 당초 계획된 공공분양물량 사전청약 확대(2021~2022년)로 인해 6만호 등이 예정되어 있는 바, 2028년까지 최소 26.2만 호의 규모의 주택이 신규 공급될 예정이다. 또한, 기발표된 3기 신도시 등 공공택지 물량(77만 호)까지를 포함한다면 향후 수도권 지역의 신규 주택 공급 물량은 127만 호에 달할 것으로 파악된다.

국토교통부의 건설산업지식정보시스템(KISCON)에 따르면, 동사의 최근 3년간(2017.10~2020.09) 공사실적은 공공부문 8,350억 원, 민간부문 4조 3,203억 원으로 민간부문의 공사에 주력해 왔다. 코로나19의 장기화로 해외사업 재개 여부가 불투명하고, 정부의 택지지구 공급 축소 및 고강도 부동산 규제로 인해 민간 주택사업 또한 확대가 어려워진 가운데, 공공·관급사업 수주에 보다 영업역량을 집중할 필요가 있을 것으로 사료된다.

## ▶▶ 신규 사업 수주 노력 지속

동사는 건설사업 외 현재 추가적인 신규 사업의 추진계획이 없는 상황으로, 건설계약에 따른 도급공사와 자체 시행사업을 통한 주택분양사업을 꾸준히 이어가고 있으며, 전기 및 당반기 해외공사는 전무하여 당분간 국내 건축 및 토목분야에 집중할 것으로 판단된다.

국내 건설산업은 대규모 건설투자 감소와 정부 규제로 인한 부동산 시장 위축으로 인해 노후 건축물이나 시설물에 대한 재건축 사업과 리모델링공사, 일부 산업단지개발 위주의 수요가 존재할 것으로 예상되는 바, 이러한 건설산업의 트렌드에 맞추어 적극적인 공사 수주를 이어갈 것으로 보인다.

2020년 반기보고서에 따르면, 건축부문(분양사업 포함)에서는 센텀 스위트, 양정 포레힐즈 스위트, 두류파크 스위트 등이 진행 중이며, 토목부문에서는 신갈수지 고속도로, 봉담-송산고속도로 2공구, 서해선(홍성~송산) 제7공구 건설공사 등이 진행 중이다.

동사의 기착공 수주잔고와 예정사업 물량 등을 포함한 전체 수주잔고를 감안할 시, 2020년도 전년도의 외형성장을 어느 정도 유지할 수 있을 것으로 전망된다. 그러나 장기간이 소요되는 건설공사 관련된 외부변수, 미청구 공사금액, 분양사업에서의 유동적인 분양률 등의 사업 환경과, 코로나19 장기화로 인한 영업변동성 및 불확실성이 존재하는 바, 2020년 실적은 좀 더 지켜볼 필요가 있다.

표 17. 건축분야 2020년 주요 공사계약 현황

공사명	발주처(시행사)	최초계약일	공사기한	진행률
이수 스위첸 포레힐즈	동작1주택재건축정비사업조합	2016.07.20	2022.01.26	21.27%
센텀 스위첸	KCC건설	2017.09.18	2021.11.01	11.22%
양정 포레힐즈 스위첸	KCC건설	2018.01.15	2022.10.31	4.35%
두류파크 스위첸	KCC건설	2018.02.23	2022.10.31	11.61%
서광고 파크 스위첸	KCC건설	2018.12.20	2023.04.21	4.43%
사천 스위첸	(주)정성씨앤디	2017.05.26	2020.06.24	100.00%
스위첸 웰츠타워 2차	KCC건설	2018.04.25	2023.03.31	7.17%
평택 사무2동 신축공사	삼성전자(주)	2018.07-26	2020.07.31	100.00%
광안 스위첸 하버뷰	엠디엠플러스	2018.07.04	2021.11.06	34.42%
제주조선포털신축공사	에스케이디앤디(주)중문현장2	2019.06.28	2020.12.31	67.25%
안양 스위첸	KCC건설	2018.07.25	2021.06.29	44.87%
해운대 증동 스위첸	마스틴제57호 해운대피에프브이(주)	2019.12.27	2023.09.30	0.84%
인천원창물류센터	케이피로지스틱피에프브이(주)	2020.05.27	2022.09.27	0.79%

\*출처: 분기보고서(2020.11), NICE평가정보(주) 재가공

표 18. 토목분야 2020년 주요 공사계약 현황

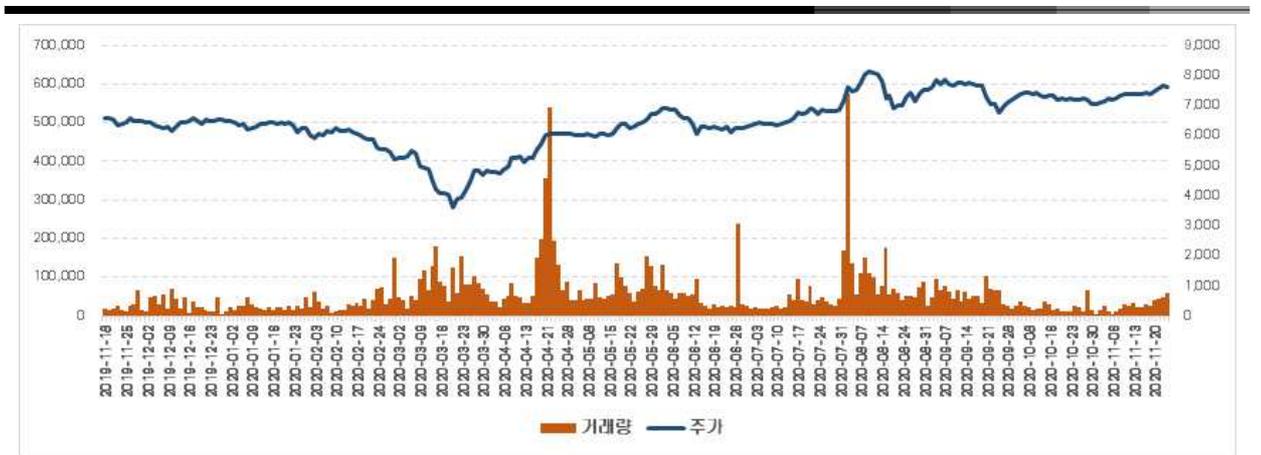
공사명	발주처	최초계약일	공사기한	진행률
신갈수지도로	용인시청	2002.05.20	2020.10.31	97.78%
봉담-송산고속도로 2공구	경기동서순환도로	2017.10.24	2021.04.27	66.95%
동두천우회도로	서울지방국토관리청	2009.05.15	2022.12.31	67.79%
서해선(홍성~송산) 제7공구	한국철도시설공단	2015.04.24	2020.12.31	89.22%
마곡구역 기반시설조성공사 제3공구	SH공사	2016.03.24	2020.12.31	90.42%
광복교~안양교 도로확장공사	서울특별시도시기반시설본부	2016.03.21	2021.12.31	75.46%
진접선 차량기지 제1공구	한국철도시설공단	2018.12.28	2024.10.29	10.26%
김포파주고속도로 제3공구	한국도로공사	2019.02.27	2024.11.26	3.81%
양평이천고속도로 제3공구	한국도로공사	2019.09.30	2025.06.29	1.08%
세종안성고속도로 제5공구	한국도로공사 세종안성건설사업단	2019.12.27	2023.09.06	0.97%

\*출처: 분기보고서(2020.11), NICE평가정보(주) 재가공

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 6개월 간 발간 보고서 없음</li> </ul>			

■ 시장정보(주가 및 거래량)



\*출처: Kisvalue(2020.11.)