

우미건설(주) Woomi Construction Co., Ltd.

정기평가
평가일: 2017.12.15

평가개요	신용등급	평가대상	유효기간
	A3	기업어음	2018.06.30

Analyst	정정훈 책임연구원	02)6966-2474	jjh07255@scri.co.kr
	김 현 실장	02)6966-2451	tolius@scri.co.kr

Latest Rating	평가일	구분	등급
	2017.05.31	본평가	A3
	2016.05.31	본평가	A3-

재무요약

(단위: 십억원)

구분	우미건설(개별)				우심산업개발(연결)		
	2014.12	2015.12	2016.12	2017.9	2014.12	2015.12	2016.12
매출액	382.5	375.7	437.2	493.7	913.5	1,014.1	1,631.8
영업이익	21.0	38.0	66.8	82.6	36.0	170.5	330.4
운전자금	265.2	401.5	440.1	474.0	656.4	1,434.3	1,679.8
총자산	388.4	523.6	610.8	797.2	826.6	1,735.5	2,082.9
조정순차입금	386.4	393.2	316.6	116.5	577.7	858.4	679.7
영업이익/매출액(%)	5.5	10.1	15.3	16.7	3.9	16.8	20.2
운전자금/매출액(%)	69.3	106.9	100.7	72.0	71.9	141.4	102.9
조정부채비율(%)	419.4	345.1	154.7	147.3	341.8	365.4	268.2
조정차입금커버리지(배)	18.3	10.3	4.7	1.1	15.8	4.6	1.9
유동성커버리지(%)	322.0	198.2	121.0	N/A	88.8	116.7	160.4
회계기준	일반	일반	일반	일반	일반	일반	일반

주1: 2017.9월 재무제표는 감사받지 않은 가결산 자료임.

주2: 운전자금=매출채권+미수금+재고자산+선급금(선급공사비 포함)+단기대여금

주3: 조정순차입금=총차입금-현금및금융상품+우발채무+(선수금+초과청구공사)*0.7

주4: 조정부채비율=(총부채+우발채무)/(자기자본-주주대여금)

주5: 조정차입금커버리지=조정순차입금/EBITDA, 유동성커버리지=(현금및금융상품+EBITDA)/단기성차입금

평가의견

서울신용평가(주)는 우미건설(주)의 기업어음 정기평가 신용등급을 A3 로 유지하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 주택사업에 집중된 사업구조
- 공공택지 중심의 주택사업과 진행사업장들의 양호한 사업성과
- 양호한 수익성 및 현금흐름으로 재무안정성 개선추세
- 계열 관계사간 신용위험 공유

■ 신용등급 논리

우미건설(이하 ‘동사’)은 우미계열(이하 ‘동계열’)의 대표기업이자 주력 시공사로서 시행사업을 영위하는 관계사들과의 높은 영업 및 재무적 연계성을 보이고 있어 계열 전반적으로 신용위험이 공유되고 있다. 동계열은 주택사업에 편중된 사업구조를 유지하고 있어 부동산경기 변화에 따른 사업위험이 내재하고 있으나 현재까지 공공택지 위주의 사업전략을 바탕으로 우수한 사업성과를 유지하며 사업변동성에 대응해 왔다.

2015년 이후 동사의 영업수익성은 우수한 분양성과와 도급공사 대비 채산성이 좋은 자체공사의 비중확대에 힘입어 큰 폭의 개선추세를 보이고 있으며, 양호한 현금흐름과 계열의 재무안정성 개선에 따라 계열관련 부담도 완화된 것으로 평가된다.

주택사업 외에도 재건축 및 공공건축 등으로 수주를 확대하고 있어 운전자금 부담이 높은 수준에서 유지되고 있으나 공공건축은 상대적으로 사업위험이 크지 않으며, 공공택지 위주의 용지구성과 양호한 사업성과 등을 감안하면 급격한 변동성 확대 가능성은 크지 않은 것으로 판단된다. 또한 보유 유동성 및 현금창출력을 감안했을 때 유동성 관리능력도 양호한 것으로 평가된다.

서울신용평가(주)는 주택사업에 집중된 사업구조와 영업수익성 및 재무안정성 지표의 개선 및 계열사간 지급보증/대여금 등 신용위험 공유의 완화 등을 반영하여 동사의 기업어음 정기평가 신용등급을 A3 로 유지한다.

■ 모니터링 요소

서울신용평가(주)는 동사 및 동계열의 사업현황과 재무안정성 등을 면밀히 모니터링 하여 향후 신용등급에 반영할 계획이다.

아래와 같은 요건을 충족할 경우에는 신용등급 상향을 검토할 수 있다.

- 사업포트폴리오의 다변화를 통한 외형의 성장과 주택경기에 따른 사업변동성이 축소되는 가운데
- 계열사 자금대여 및 지급보증 부담이 경감되고
- 조정순차입금/EBITDA가 4배 이하의 안정적 추세를 보이는 경우

반면, 아래와 같은 변화가 있을 경우에는 신용등급 하향을 검토할 수 있다.

- 계열기준 운전자금부담이 매출액의 120% 이상으로 확대되는 가운데
- 계열사 자금대여 및 지급보증 부담이 가중되고
- 조정순차입금/EBITDA가 10배 이상으로 상승하는 추세를 보이는 경우

■ 주요 평가요소별 검토

우미계열의 주력 시공업체

동사는 2017년 시공능력평가순위 40위(2016년 36위)의 중견건설업체로 계열도급공사를 통해 주택사업을 주력으로 영위하고 있음. 2017.11월 현재 동사의 지분은 우미계열의 중간지주회사인 우미개발(72.7%)과 기타 특수관계자가 전량 보유하고 있음.

계열사간 높은 영업 및 재무의존도

동사는 우미계열(이하 ‘동계열’)의 대표기업이자 주력 시공사로서 다수의 관계사와 영업 및 재무적으로 밀접한 관계를 형성하고 있어 계열과 신용위험을 공유하고 있음.

- 동계열은 2017.11월말 동사를 포함한 6개의 시공사와 36개의 시행사로 구성되어 있음. 계열 지배구조 상 지주회사인 우심산업개발이 정점에 위치하여 중간지주회사인 우미개발과 함께 다수의 관계사 지분을 보유하고 있음.
- 동사는 자산 및 매출규모가 가장 크고 양호한 재무구조를 보유한 계열 내 대표기업이자 주력 시공사로 관계사간 영업과 재무적 측면에서 밀접한 연계성을 보유하고 있음. 2017.9월 기준 동사 매출 중 약 20%가 계열도급공사로 구성된 가운데, 매출채권의 9.4%, 대여금의 99.7%가 관계사와의 거래에서 발생되고 있음.

주택사업에 집중된 계열의 사업구조

계열 관계사 대부분이 주택분양사업을 주력으로 영위하고 있어 부동산 경기에 민감한 실적을 보이고 있으나, 외부도급공사의 확대를 통해 민감한 주택경기에 대응하고 있음.

- 2016년 우심산업개발 연결기준 매출은 1.6조원으로 이중 88.8%가 분양수익으로 구성되어 분양사업의 비중이 절대적임. 주택경기 침체기인 2012~13년에는 관급공사 등 외부수주의 비중이 증가하였으나 2015년 이후 신규 분양사업의 확대로 분양매출 증가가 두드러지고 있음.
- 동계열은 공공택지 위주의 분양사업을 통하여 주택사업의 변동성에 대처해 왔으며, 2017.9월 말 기준 화성 동탄 등 14개 진행사업장의 평균 분양률이 98.1%로 우수한 분양실적을 기록하고 있음.

[우심산업개발 매출구성 및 추이]

(단위: 십억원)

		2012	2013	2014	2015	2016
금액	분양수익	728.7	636.1	773.9	817.3	1,448.6
	공사수익	183.0	224.9	139.0	196.0	182.8
	기타	1.3	0.1	0.1	0.1	0.3
	합계	913.0	861.1	913.0	1,013.4	1,631.8
비중	분양수익	79.8%	73.9%	84.8%	80.6%	88.8%
	공사수익	20.0%	26.1%	15.2%	19.3%	11.2%
	기타	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

자료: 우심산업개발 감사보고서(연결기준)

- 2018년 이후에도 청주 동남, 위례 신도시 등 대규모 사업장을 중심으로 분양매출의 확대가 이루어질 것으로 전망됨. 다만, 신규 공공택지 지정 중단 등 용지 공급감소와 재건축, 뉴스테이 등 외부 도급공사의 확대가 이루어지고 있어 분양사업으로의 집중도는 향후 다소 완화될 것으로 예상됨.

우미계열 주요 사업장 현황

(단위: 십억원)

구분	사업장	분양규모		분양률	공정률	공사기간	시행사
		세대수	분양금액				
자체진행	용인역북지구	1,260	371.7	100%	99%	2015.04 ~ 2017.10	명선중건/우미산업
	평택소사별지구 B10 블록	761	240.3	97.4%	99%	2015.10 ~ 2017.10	한빛건설
	청주호미 1 차	390	132.4	100%	99%	2015.06 ~ 2017.11	우미건설
	청주호미 2 차	901	263.3	100%	87.9%	2015.06 ~ 2018.03	우미건설
	화성동탄 C12 블록	617	241.5	100%	67.5%	2015.06 ~ 2018.07	우미동탄제일차 PFV
	화성동탄 C12 블록	262	53.1	100%	67.5%	2015.06 ~ 2018.07	우미동탄제일차 PFV
	청주테크노폴리스 A5 블록	1,020	287.0	94.7%	58.7%	2016.04 ~ 2018.04	심우건설/우미개발
	의정부민락 2 지구 B13 블록	732	221.9	100%	55.4%	2016.04 ~ 2018.07	전승건설
	안성공도용두 A1 블록	1,358	305.0	100%	56.8%	2016.05 ~ 2018.07	청진건설
	시흥은계 C1 블록	731	294.1	100%	52.5%	2016.06 ~ 2018.08	우심산업개발
	시흥은계 B3 블록	448	159.3	100%	50%	2016.06 ~ 2018.08	다안건설
	화성동탄 C17 블록	956	452.4	100%	20.8%	2016.10 ~ 2019.12	우미동탄제이차 PFV
	화성동탄 C17 블록	186	61.3	100%	20.8%	2016.10 ~ 2019.12	우미동탄제이차 PFV
	전주효천 A1 블록	1,120	331.9	97.2%	9.5%	2017.04 ~ 2019.04	우미건설
	충주호암 D2 블록	892	218.4	84.6%	9.4%	2017.06 ~ 2019.08	우미개발
전주효천 A2 블록	1,128	333.9	95.4%	0%	2017.10 ~ 2019.12	우미건설	
자체진행 소계		12,762	3,967.5				
도급진행	충북혁신도시 B4 블록	1,345	211.5	100%	47.8%	2016.07 ~ 2018.06	우미케이비뉴스테이
	춘천 후평제 3 아파트	941	279.6	100%	20.2%	2016.10 ~ 2019.06	재건축조합
도급진행 소계		2,286	491.2				
자체예정	남양주별내 A20 블록	585	241.4			2018.01 ~ 2019.09	다안건설
	인천검단 AB15-1 블록	1,203	403.5			2018.03 ~ 2020.07	우미건설
	청주동남 C2 블록	498	148.8			2018.04 ~ 2020.06	우미개발
	청주동남 B7 블록	1,012	268.1			2018.04 ~ 2020.08	새빛종합건설
	위례신도시 A3-4B 블록	877	609.1			2018.07 ~ 2020.11	산해건설
	세종 주상복합 H6 블록	465	170.2			2018.10 ~ 2021.10	우미건설
	청주동남 B8 블록	1,220	323.7			2018.10 ~ 2021.02	우선건설
	경산하양 A2 블록	762	207.6			2018.10 ~ 2021.04	우미건설
	위례신도시 A3-2 블록	442	322.0			2019.06 ~ 2021.04	우미토건
	인천루원시티 주상 7 블록	1,480	521.7			2019.07 ~ 2022.11	우심산업개발
	인천루원시티 주상 7 블록	129	37.3			2019.07 ~ 2022.11	우심산업개발
완주삼봉 B1 블록	818	157.8			2020.10 ~ 2022.10	우미건설	
자체예정 소계		9,491	3,411.2				
도급예정	청주테크노폴리스 A1 블록	336	48.7			2017.10 ~ 2019.10	신영
	파주운정 3 지구 A15 블록	846	133.7			2018.02 ~ 2020.07	REITs
	동탄 1 지구 한옥뉴스테이	246	156.5			2018.03 ~ 2019.10	REITs
	동탄 1 지구 한옥뉴스테이	186	156.5			2018.05 ~ 2020.07	REITs
	고양 능곡 6 구역	2,162	171.4			2019.04 ~ 2022.09	환경정비사업조합
	인천 부평아파트	487	84.0			2019.01 ~ 2021.09	재건축조합
	부산 범일 3-1 구역	344	87.2			2020.03 ~ 2023.06	환경정비사업조합
	김포 북변 3 구역	938	211.1			2020.08 ~ 2023.04	재개발정비사업조합
대전 성남동 1 구역	891	194.1			2021.02 ~ 2023.08	재개발정비사업조합	
도급예정 소계		6,436	1,243.2				

자료: 회사제시(2017.11 월말 기준)

동사는 자체공사 및 외부도급 중심으로 사업확대

동사의 경우, 계열도급 위주의 사업구조에서 자체분양 비중 확대와 더불어 재개발·재건축, 공공임대주택공사 위주로 사업을 확대하고 있음.

- 2017.9월 기준 동사의 매출은 자체공사 28.2%, 계열도급 19.6%, 민간건축 13.5%, 공공건축 및 토목 38.7%로 구성되어 있음. 2014~15년간은 계열의 분양사업 확대로 계열도급 및 자체공사 규모가 비중이 70%를 상회하는 등 집중도가 높아졌으나 2016년 이후 공공건축 등 외부도급의 비중을 확대하여 2017.9월 기준 계열공사(계열+ 자체)비중이 47%대로 감소하였음.
- 계열관련 공사 규모가 연간 2,800억원 규모로 안정적으로 유지되는 가운데 최근에는 정부의 공공택지 공급축소 계획으로 재개발 및 재건축 사업을 비롯해 정부의 공공임대 주택사업 수주도 늘리고 있음. 이에 따라 2017년에는 재건축, 뉴스테이 등 외부공사 매출이 성장을 주도하였으며 전반적인 공중 포트폴리오의 다각화가 진전된 것으로 평가되며, 2018년 이후에도 재건축, 재개발, 뉴스테이 등의 사업이 예정되어 있어 외부공사의 매출이 증가할 것으로 예상됨.
- 2017.9월 기준 수주잔고는 자체공사포함 4조원으로 공사수익 대비 6.1배의 매우 안정적인 공사물량을 확보하고 있음. 재건축 등 외부도급물량을 안정적으로 확보한 가운데, 인천/청주 등에서 대규모 자체 및 계열분양사업을 진행할 예정으로 있어 지속적인 매출증가가 이루어질 것으로 전망됨.

수익성 개선 추세이나 주택경기에 따른 수익변동성 내재

동사 및 동계열은 주택사업에 편중된 사업구조에도 불구하고 공공택지 위주의 원활한 사업성과를 바탕으로 양호한 수익흐름을 유지하고 있음.

- 동사의 영업수익성은 자체공사와 외부도급공사 비중에 따라 다소의 등락을 나타내고 있으나 비교적 양호한 수익흐름을 보이고 있음. 2015년 이후 동사의 영업수익성은 도급공사 대비 채산성이 좋은 자체공사의 비중확대와 우수한 분양성과에 힘입어 큰 폭의 개선추세를 보이고 있음. 2013년 4.0%에 불과했던 영업이익률은 2016년에는 15.3%로 상승하였으며, 2017.9월 기준 영업이익률은 16.7%로 매우 양호한 수익성을 나타내고 있음.
- 시행사업 비중이 높은 동계열은 분양경기에 대한 노출도가 높아 상대적으로 수익변동성이 높은 수준이나 최근에는 양호한 분양실적으로 큰 폭의 수익성 개선을 나타내었음(우심산업개발 연결기준 영업이익률: 2012년 -2.9%→2016년 20.2%).
- 동사 및 동계열의 최근 자체분양사업의 성과를 감안하면 당분간 이익개선 추이는 유지될 것으로 판단되나 주택경기 변화에 따른 수익변동성의 확대 가능성은 잠재되어 있음.

용지 매입에 따른 운전자금 증가

동사 및 동계열은 주택사업을 위한 용지 매입 확대로 운전자금 부담이 증가하고 있음. 용지 대부분이 공공택지로 구성되어 있어 선투입 자금의 고정화 위험은 크지 않지만 사업확대 추이를 감안하면 높은 운전자금 부담이 불가피할 것으로 판단됨.

- 동사 및 동계열은 위례신도시, 전주 효천, 남양주 별내 등 대규모 분양 사업을 진행함에 따라 재고자산 및 선급금 등 운전자금 부담이 높아지고 있음(매출액 대비 운전자금: 동사 2012년말 70.8%→2016년말 100.7%, 계열 2012년말 78.5%→2016년말 102.9%).

- 2017.9월 기준 동사의 재고자산과 선급금은 대부분 청주호미와 전주효천 사업장과 관련된 것임. 청주호미는 민간택지이나 전세대 분양이 완료 되었으며, 전주효천사업장은 공공택지로 선 투입 자금의 고정화 가능성은 크지 않을 것으로 판단됨.
- 공사미수금은 전반적으로 회수가 원활히 이루어지고 있으며, 미청구공사의 규모 및 누적공사 수익대비 미청구공사의 비중도 안정적인 수준을 유지하고 있고, 관급공사와 사업성결과 양호한 계열도급공사로 구성된 점을 감안하면 회수지연에 대한 우려는 낮음(미청구공사: 2015년말 380억원→2016년말 290억원, 누적공사수익 대비 미청구공사 비중: 2015년말 6.5%→2016년말 4.8%)
- 동계열의 진행 및 예정사업규모와 재개발/재건축, 민간건축 등의 수주확대 추세를 감안하면 당분간 운전자금 부담은 높은 수준을 지속할 것으로 판단됨.

[운전자금 구성 및 추이: 우미건설]

(단위: 십억원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017.9
매출채권	62.7	51.8	45.5	98.1	85.4	79.5
미수금	11.6	6.2	8.4	7.5	9.4	11.0
선급금	6.6	7.8	44.6	89.9	208.4	87.0
단기대여금	127.0	127.9	120.6	120.0	85.9	42.3
재고자산	33.0	13.8	46.1	86.1	51.0	254.2
운전자금(합계)	240.9	207.5	265.2	401.5	440.1	474.0
운전자금/매출액(%)	70.8	54.9	69.3	106.9	100.7	72.0

자료: 감사보고서 및 회사제시

[운전자금 구성 및 추이: 우심산업개발]

(단위: 십억원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016
매출채권	251.0	195.1	104.3	108.3	107.8
미수금	13.3	6.0	5.4	3.4	8.1
선급금	22.1	51.2	99.3	352.6	509.2
단기대여금	13.4	34.1	239.0	100.2	23.4
재고자산	416.9	375.7	208.4	869.7	1,031.3
운전자금(합계)	716.7	662.1	656.4	1,434.3	1,679.8
운전자금/매출액(%)	78.5	76.9	71.9	141.4	102.9

자료: 우심산업개발 감사보고서(연결기준)

재무안정성은 양호한 수준

동사는 동계열의 대표기업으로 양호한 재무상태를 유지해 오고 있으며 직간접적인 계열사 지원부담을 감안하면 실질적인 재무부담은 지표보다 높은 수준으로 판단되나 우발채무의 부담이 지속적으로 완화되고 있어 재무안정성은 양호한 수준으로 판단됨.

- 동사 자체적으로는 보유현금을 감안한 외부차입규모가 실질적인 무차입상태로 부채비율과 차입금커버리지 등 레버리지 지표는 우수한 수준을 보이고 있음(2017.9월 기준 부채비율 104.5%, 차입금커버리지 -1.4배).
- 관계사 대여금과 PF지급보증 등의 우발채무를 반영한 동사의 조정부채비율은 147.3%, 조정 차입금커버리지는 1.1배로 실질 자금부담은 장부수준을 상회하는 것으로 판단됨. 그러나

2015년 이후 영업현금흐름의 확대와 관계사 대여금의 감소 및 우발채무부담의 완화 등으로 조정지표 또한 큰 폭의 개선을 나타내고 있는 것으로 평가됨.

- 한편, 동계열의 재무안정성은 최근 우수한 분양실적을 바탕으로 현금흐름이 증가하고 순차입금 규모가 축소되면서 큰 폭의 개선추세를 보이고 있음(우심산업개발 연결기준 조정차입금커버리지: 2014년 15.8배→2016년 1.9배).

[재무안정성 지표: 우미건설]

(단위: 십억원)

구분	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.9
EBITDA	27.4	15.2	21.1	38.2	67.1	82.9
총차입금	52.3	20.9	37.1	54.7	146.5	123.6
현금 및 금융상품	73.0	76.5	71.9	69.8	103.6	276.5
우발채무	376.0	489.7	414.0	350.0	247.4	166.7
PF 지급보증	238.4	358.9	249.2	203.3	150.9	125.2
기타우발채무	137.6	130.8	164.8	146.7	96.5	41.5
선수금	52.5	14.7	10.2	83.2	37.6	146.6
조정순차입금	392.0	444.4	386.4	393.2	316.6	116.5
부채비율(%)	74.5	48.5	54.2	81.0	81.3	104.5
차입금커버리지(배)	-0.8	-3.6	-1.6	-0.4	0.6	-1.4
특수관계자대여금	127.0	127.9	120.6	120.0	0	0
조정부채비율(%)	674.2	623.5	419.4	345.1	154.7	147.3
조정차입금커버리지(배)	14.3	29.2	18.3	10.3	4.7	1.1

자료: 감사보고서 및 회사제시

[재무안정성 지표: 우심산업개발]

(단위: 십억원)

구분	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
EBITDA	-26.5	26.6	36.5	187.9	359.8
총차입금	481.5	347.7	238.3	513.0	612.4
현금 및 금융상품	125.4	151.8	109.7	143.7	212.4
우발채무	0	0	394.7	219.5	35.2
PF 지급보증	0	0	0.0	151.9	35.2
계열사 대출보증	0	0	394.7	67.6	0.0
선수금	87.8	204.0	77.6	385.1	349.2
조정순차입금	417.6	338.6	577.7	858.4	679.7
단기대여금	13.4	34.1	239.0	100.2	23.4
부채비율(%)	485.0	462.1	199.0	313.2	262.1
조정부채비율(%)	485.0	462.1	341.8	365.4	268.2
조정차입금커버리지(배)	-15.8	12.8	15.8	4.6	1.9

자료: 감사보고서(우심산업개발 연결) 및 회사제시

[PF 우발채무 규모]

(단위: 십억원)

구분	ABCP	ABS	기타 PF Loan	합계
2017.9.30	-	-	514.7	514.7

자료: 회사제시(계열전체)

주1: 상기 자료는 해당회사가 작성한 것으로 그 정확성에 대한 책임은 전적으로 해당회사에 있으며, 당사는 상기의 정보에 대하여 별도의 실사나 감사를 실시한 바 없음.

주2: 보증잔액 기준

유동성 관리수준은 양호

동사의 유동성지표는 보유 현금성자산 및 EBITDA을 감안하면 양호한 수준으로 판단되며, 특히 계열의 유동성지표 개선으로 전반적인 부담 역시 완화된 것으로 평가됨.

- 당사는 단기차입금 위주로 자금조달을 하고 있으며, 신규사업의 대출상황에 따라 단기차입금의 증감이 빈번하게 발생하고 있으나, 당기 중 양호한 현금흐름을 바탕으로 단기차입금을 모두 상환하여, 유동성은 매우 양호한 상태임.
- 2016년말 기준 동계열의 단기성차입금 비중은 58.3%이고 조정유동성커버리지는 146.0%로 보유현금 및 EBITDA 등을 감안한 전반적인 유동성지표는 양호한 수준으로 평가됨.

[유동성 지표: 우미건설]

(단위: 십억원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017.9
현금 및 금융상품	73.0	76.5	71.9	69.8	103.6	276.5
사용제한현금	0	0	2	0	0	0
EBITDA	27.4	15.2	21.1	38.2	67.1	82.9
단기성차입금	33.5	12.7	28.9	54.5	141.0	0
단기성차입금/총차입금(%)	72.4	60.7	77.8	99.6	96.3	0
유동성커버리지(%)	204.3	721.0	322.0	198.2	121.0	N/A
1년 이내 만기도래 PF 우발채무				69.9	0	0
조정유동성커버리지(%)				86.8	121.0	N/A

자료: 감사보고서

주1: 현금및금융상품=현금및현금성자산+장단기금융상품

주2: 조정유동성커버리지=(현금및금융상품-사용제한현금+EBITDA)/(단기성차입금+1년 이내 만기도래 PF우발채무)

[유동성 지표: 우심산업개발]

(단위: 십억원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016
현금 및 금융상품	125.4	151.8	109.7	161.3	270.4
사용제한현금	7.1	4.8	1.0	17.6	5.8
EBITDA	-26.5	26.6	36.5	187.9	359.8
단기성차입금	260.6	257.4	164.6	284.2	356.7
단기성차입금/총차입금(%)	54.1	74.0	69.1	55.4	58.3
유동성커버리지(%)	37.9	69.3	88.8	116.7	160.4
1년 이내 만기도래 PF 우발채무				93.9	35.2
조정유동성커버리지(%)				87.7	146.0

자료: 감사보고서

Fundamental Review

단기신용도 A3	Fundamental bbb
-------------	--------------------

Mapping Grid: 우미건설(개별)

		aaa	aa	a	bbb	bb	b
사업위험							
매출액(조원)						√	
매출 및 이익 변동성					√		
사업기반	시공능력순위(위)				√		
	다각화					√	
	경쟁역량				√		
재무위험							
수익성	영업이익/매출액(%)		√				
재무정책	운전자금 관리						
	유동성 리스크 관리					√	
	투명성 및 안정성						
레버리지	조정부채비율(%)		√				
커버리지	조정차입금커버리지(배)				√		
모형신용도		aaa	aa	a	bbb	bb	b

Mapping Grid: 우심산업개발(연결)

		aaa	aa	a	bbb	bb	b
사업위험							
매출액(조원)				√			
매출 및 이익 변동성						√	
사업기반	시공능력순위(위)				√		
	다각화					√	
	경쟁역량				√		
재무위험							
수익성	영업이익/매출액(%)		√				
재무정책	운전자금 관리						
	유동성 리스크 관리					√	
	투명성 및 안정성						
레버리지	조정부채비율(%)			√			
커버리지	조정차입금커버리지(배)		√				
모형신용도		aaa	aa	a	bbb	bb	b

유동성위험: 우미건설

유동성위험 관리 수준	양호	보통	미흡
-------------	----	----	----

Mapping Grid: 건설업

사업위험		가중치	aaa	aa	a	bbb	bb	b
매출액(조원)		10%	≥10	≥5	≥1	≥0.5	≥0.05	<0.05
매출 및 이익 변동성		15%	매우 낮음	상당히 낮음	낮음	다소 높음	높음	매우 높음
사업기반	시공능력순위(위)	5%	≤3	≤7	≤20	≤70	≤150	>150
	다각화	10%	매우 높음	상당히 높음	높음	다소 낮음	낮음	매우 낮음
	경쟁역량	10%	매우 높음	상당히 높음	높음	다소 낮음	낮음	매우 낮음
재무위험		가중치	aaa	aa	a	bbb	bb	b
수익성	영업이익/매출액(%)	10%	≥15	≥10	≥6	≥3	≥2	<2
재무정책	운전자금 관리	20%	매우 보수적	상당히 보수적	보수적	비교적 보수적	공격적	매우 공격적
	유동성 리스크 관리							
	투명성 및 안정성							
레버리지	조정부채비율(%)	10%	≤150	≤200	≤300	≤450	≤800	>800
커버리지	조정차입금커버리지(배)	10%	≤2	≤4	≤6	≤10	≤20	>20

본 평가는 서울신용평가(주)의 건설업 신용평가방법론을 적용했습니다. 신용평가방법론에 대한 구체적인 내용은 서울신용평가(주)의 홈페이지 www.scri.co.kr의 "Research/평가방법론"에서 찾아볼 수 있습니다.

본 건 신용평가등급 산정에 이용한 중요자료는 감사보고서, 결산보고서, 차입금 현황 등입니다.

[단기신용등급의 정의]

신용등급	정 의
A1	적기 상환능력이 최상이며, 상환능력의 안정성 또한 최상이어서 투자위험도가 극히 낮음.
A2	적기 상환능력이 우수하지만, 그 안정성은 A1 등급에 비하여 다소 열등한 요소가 있음.
A3	적기 상환능력은 양호하나, 장래의 급격한 환경변화에 따라 그 안정성이 다소 영향을 받을 가능성이 있음.
B	적기 상환능력은 인정되지만, 그 안정성에 다소 투기적인 요소가 내포되어 있음.
C	적기 상환능력이 의문시되어 투기적 요소가 강함.
D	채무불이행 상태에 있음.

주1: 상기 등급 중 A2부터 B까지는 당해 등급 내에서의 상대적 우월 정도에 따라 +, - 기호를 부기할 수 있음.

주2: 상기 등급 중 A1등급에서 A3등급까지는 적기 상환능력이 인정되는 투자등급으로, B, C 등급은 환경변화에 따라 적기 상환능력이 크게 영향을 받을 수 있는 투기등급으로 분류됨.

- 본 신용평가의 평가개시일은 2017년 12월 7일이며, 평가완료일은 2017년 12월 15일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료총액은 각각 2건, 19.84백만원입니다. 당사는 평가완료일 현재 평가요청인의 다른 신용평가용역을 수행하고 있지 않습니다. 또한 평가요청인은 「독점규제 공정거래에 관한 법률」에 따른 기업집단에 해당되지 않습니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 비평가용역계약 체결 건수 및 수수료 총액은 0건, 0백만원이며, 당사는 평가완료일 현재 평가요청인의 다른 비평가용역을 수행하고 있지 않습니다.

[유의사항]

- 1) 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약, 발행자 등의 상대적인 신용위험에 대한 현재시점에서의 서울신용평가(주)의 의견입니다. 신용등급은 신용위험을 제외한 다른 위험(시장가치 변동위험, 유동성위험, 운영위험 등의 여타 위험)에 대해서는 설명하지 않습니다. 특히, 구조화금융상품의 신용등급은 법령, 조세제도의 변경 등에 따라 발생하는 위험을 반영하지 않습니다. 또한 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사 고유의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
- 2) 신용등급, 평가의견 및 간행물은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견, 간행물 등은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 정보이용자들은 유가증권, 발행자, 보증기관 등 투자대상의 위험에 대해 자체적인 분석과 평가를 통해 투자에 대한 의사결정을 하여야 합니다. 특히 당사의 신용등급과 간행물은 개인투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않으며, 따라서 개인투자자들이 당사의 신용등급과 간행물을 이용하여 투자의사결정을 하는 것은 바람직하지 않습니다.
- 3) 신용평가서, 평가의견, 간행물 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료와 각종 공시자료 등 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 자료원으로부터 수집한 자료에 근거하고 있으며, 당사는 평가대상자 또는 의뢰인으로부터 제출자료에 거짓이 없고, 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 유발하는 내용이 들어있지 않다는 확인서를 받고 있습니다. 당사는 평가대상자 또는 의뢰인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있으며, 신용평가 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않습니다. 또한 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 분석자, 분석도구 또는 기타 요인에 의한 오류의 발생가능성이 있기 때문에 신용등급 결정시에 활용되었거나 본 보고서에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 제공된 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등에 따른 결과에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- 4) 신용등급 및 본 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 약속하지 않습니다. 본 보고서에 포함된 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 본 보고서에 포함된 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.
- 5) 본 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 서울신용평가(주)의 소유입니다. 따라서 당사의 사전서면동의 없이는 무단 전재되거나 복사, 인용, 재판매 또는 유포될 수 없습니다.

개별재무상태표: 우미건설	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준(단위: 십억원)	일반	일반	일반	일반	일반
유동자산	316.7	289.4	341.3	473.0	544.6
당좌자산	283.7	275.6	295.2	386.9	493.6
현금 및 단기금융상품	73.0	76.1	71.6	69.4	103.2
매출채권	62.7	51.8	45.5	98.1	85.4
미수금	11.6	6.2	8.4	7.5	9.4
선급금	6.6	7.8	44.6	89.9	208.4
재고자산	33.0	13.8	46.1	86.1	51.0
제품	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
재공품	4.7	2.5	0.9	4.8	7.6
비유동자산	41.8	43.0	47.1	50.7	66.2
투자자산	38.1	38.9	42.1	42.0	56.3
장기금융상품	0.0	0.4	0.4	0.4	0.3
장기투자증권	8.0	9.7	9.5	10.0	10.4
종속/관계기업투자주식	21.3	22.9	27.1	26.4	36.5
유형자산	0.2	0.3	0.5	0.6	0.8
토지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
건물	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1
무형자산	0.1	0.1	0.1	0.2	0.4
기타비유동자산	3.4	3.8	4.4	7.8	8.7
자산총계	358.5	332.4	388.4	523.6	610.8
유동부채	131.4	96.1	124.5	227.7	260.0
매입채무	35.4	60.3	36.4	50.5	38.8
단기성차입금	33.5	12.7	28.9	54.5	141.0
단기차입금	27.5	12.7	28.9	0.0	0.0
유동성장기부채	6.0	0.0	0.0	54.5	141.0
기타유동부채	62.5	23.1	59.3	122.7	80.3
비유동부채	21.6	12.4	12.0	6.6	13.8
장기성차입금	18.7	8.2	8.2	0.2	5.4
사채	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
장기차입금	18.7	8.2	8.2	0.2	5.4
기타비유동부채	2.8	4.2	3.8	6.4	8.4
부채총계	153.0	108.6	136.5	234.3	273.8
자본금	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
이익잉여금	264.0	282.3	310.4	347.7	399.7
자본총계	205.5	223.8	251.9	289.3	336.9
부채와자본총계	358.5	332.4	388.4	523.6	610.8
총차입금	52.3	20.9	37.1	54.7	146.5
단기성차입금	33.5	12.7	28.9	54.5	141.0
장기성차입금	18.7	8.2	8.2	0.2	5.4
현금성자산	73.0	76.5	71.9	69.8	103.6
순차입금	-20.7	-55.5	-34.8	-15.1	42.9
조정순차입금	392.0	444.4	386.4	393.2	316.6
우발채무	376.0	489.7	414.0	350.0	247.4
주요 재무비율(B/S)					
부채비율(%)	74.5	48.5	54.2	81.0	81.3
조정부채비율(%)	674.2	623.5	419.4	345.1	154.7
차입금의존도(%)	14.6	6.3	9.6	10.4	18.3
순차입금의존도(%)	-5.8	-16.7	-9.0	-2.9	7.0
단기성차입금/총차입금(%)	64.2	60.7	77.8	99.6	96.3
차입금커버리지(배)	-0.8	-3.6	-1.6	-0.4	0.6
조정차입금커버리지(배)	14.3	29.2	18.3	10.3	4.7
유동성커버리지(%)	299.3	721.0	322.0	198.2	121.0
매출채권 회전기간(월)	2.1	1.8	1.5	2.3	2.5
재고자산 회전기간(월)	0.6	0.7	0.9	2.1	1.9
매입채무 회전기간(월)	1.9	1.5	1.5	1.4	1.2
총자산회전률(회)	0.9	1.1	1.1	0.8	0.8
운전자금/매출액(%)	70.8	54.9	69.3	106.9	100.7
총자산증가율(%)	-0.2	-7.3	16.8	34.8	16.6
자기자본증가율(%)	-15.8	8.9	12.5	14.9	16.5

주 1: 현금성자산=현금 및 단기금융상품(현금및현금등가물+단기금융상품)+장기금융상품, 조정현금성자산=현금및금융상품+현금성자산인정분

주 2: 조정순차입금=총차입금+PF 우발채무+(선수금+초과청구공사)*0.7+상환우선주-조정현금성자산

주 3: 조정차입금커버리지(배)=조정순차입금/EBITDA

주 4: 조정부채비율(%)=(부채총계+상환우선주+우발채무)/(자본총계-상환우선주-특수관계자대여금)

주 5: 유동성커버리지(%)=(조정현금성자산+EBITDA)/단기성차입금

주 6: 매출채권 회전기간(월)=(기초매출채권+기말매출채권)/2/매출액*12

주 7: 재고자산 회전기간(월)=(기초재고자산+기말재고자산)/2/매출액*12

주 8: 매입채무 회전기간(월)=(기초매입채무+기말매입채무)/2/매출액*12

주 9: 운전자금=매출채권+미수금+재고자산+선급금(선급공사비 포함)+단기대여금

개별포괄손익계산서: 우미건설	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준(단위: 십억원)	일반	일반	일반	일반	일반
매출액	3403	3780	3825	3757	4372
매출원가	3013	3441	3473	3209	3567
매출총이익	390	339	352	548	806
판매비와 관리비	118	189	142	168	138
인건비	49	5.1	4.7	7.9	6.4
대손상각비	0.0	4.8	0.0	0.0	0.0
감가상각비	0.2	0.1	0.1	0.3	0.3
경상(연구)개발비	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기타판관비	6.7	8.9	9.4	8.6	7.1
영업이익	272	15.1	21.0	38.0	66.8
영업외손익	14.5	9.5	14.4	11.8	6.9
이자수익(매출채권처분이익포함)	20.6	15.2	13.6	10.7	8.7
금융비용	-5.9	-5.6	-2.9	-1.7	-2.0
외환관련 손익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
유무형자산 관련 손익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기타영업외손익	-0.1	-0.1	3.7	2.9	0.1
법인세비용차감전계속사업이익	41.7	24.5	35.4	49.7	73.7
계속사업손익법인세비용	11.3	6.2	7.3	12.4	19.5
계속사업이익(손실)	30.4	18.3	28.0	37.3	54.2
중단사업이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	30.4	18.3	28.0	37.3	54.2
EBITDA	274	152	211	382	67.1
주요 재무비율					
매출원가율(%)	88.5	91.0	90.8	85.4	81.6
판관비부담률(%)	3.5	5.0	3.7	4.5	3.2
영업이익/매출액(%)	8.0	4.0	5.5	10.1	15.3
EBITDA/매출액(%)	8.1	4.0	5.5	10.2	15.4
당기순이익/매출액(%)	8.9	4.9	7.3	9.9	12.4
총자산순이익률(ROA)(%)	8.5	5.3	7.8	8.2	9.6
자기자본순이익률(ROE)(%)	13.5	8.5	11.8	13.8	17.3
EBITDA/금융비용(배)	4.6	2.7	7.4	22.0	34.0
이자보상배율(배)	4.6	2.7	7.3	21.8	33.8
금융비용부담률(%)	1.7	1.5	0.7	0.5	0.5
매출액증가율(%)	28.9	11.1	1.2	-1.8	16.4
영업이익증가율(%)	-3.8	-44.6	39.2	81.0	75.9
EBITDA 증가율(%)	-4.6	-44.5	38.8	81.0	75.6
당기순이익증가율(%)	-2.6	-39.6	52.9	33.2	45.1

주 1: EBITDA=영업이익+유·무형자산감가상각비

주 2: 총자산순이익률(ROA)(%)=당기순이익/(기초총자산+기말총자산)/2

주 3: 자기자본순이익률(ROE)(%)=당기순이익/(기초자기자본+기말자기자본)/2

주 4: 이자보상배율(배)=영업이익/금융비용

주 5: 금융비용부담률(%)=금융비용/매출액

개별현금흐름표: 우미건설	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준(단위: 십억원)	일반	일반	일반	일반	일반
EBITDA	27.4	15.2	21.1	38.2	67.1
영업이익	27.2	15.1	21.0	38.0	66.8
유무형자산상각비	0.2	0.1	0.1	0.3	0.3
금융비용(-)	-5.9	-5.6	-2.9	-1.7	-2.0
기타비현금항목조정	13.9	15.8	5.9	5.1	-8.0
총영업활동현금흐름(TCF)	35.4	25.3	24.1	41.6	57.2
운전자금증감	34.1	68.2	10.7	9.8	-47.4
순운전자금 증감	-8.2	111.3	10.0	-8.5	116.0
매출채권 증감	-5.7	10.3	6.1	-52.6	12.6
재고자산 증감	-32.9	19.1	-32.3	-40.0	35.1
매입채무증감	30.4	81.9	36.1	84.2	68.2
기타운전자금 증감	42.3	-43.1	0.8	18.3	-163.4
순영업활동현금흐름(NCF)	69.5	93.5	34.9	51.4	9.7
경상투자	-91.6	-0.2	-0.4	-0.5	-16.9
자본적지출(Capex)	-0.1	-0.2	-0.4	-0.5	-0.6
유형자산증감	-0.1	-0.2	-0.3	-0.3	-0.4
무형자산증감	0.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.2
종속/관계기업투자주식증감	-91.5	0.0	0.0	0.0	-16.3
잉여현금흐름(FCF)	-22.2	93.4	34.5	50.8	-7.1
배당금지급(-)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
처분가능현금흐름(DCF)	-22.2	93.4	34.5	50.8	-7.1
비영업자산순투자	-1.7	-57.4	-44.5	-69.4	-50.8
투자유가증권증감	-1.0	-2.9	0.0	-0.4	-1.0
기타투자자산증감	-0.7	-54.6	-44.5	-69.0	-49.8
자금조달전 현금흐름	-23.9	35.9	-10.0	-18.5	-57.9
자금조달활동현금흐름	33.1	-31.3	16.2	17.6	91.7
차입금 증감	33.1	-31.3	16.2	17.6	91.7
유상증자/감자	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기타증감	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
현금및현금성자산의 증감	9.2	4.6	6.1	-1.0	33.8
기초 현금및현금성자산	50.3	59.5	64.1	70.3	69.3
기말 현금및현금성자산	59.5	64.1	70.3	69.3	103.1
주요 재무비율(C/F)					
총영업활동현금흐름(TCF)/총차입금(%)	67.7	121.0	65.0	76.0	39.0
순영업활동현금흐름(NCF)/총차입금(%)	132.9	446.5	93.9	93.9	6.7
잉여현금흐름(FCF)/총차입금(%)	-42.4	445.6	92.9	92.9	-4.9
자금조달전현금흐름/총차입금(%)	-45.7	171.5	-27.0	-33.9	-39.6
총영업활동현금흐름(TCF)/매출액(%)	10.4	6.7	6.3	11.1	13.1
순영업활동현금흐름(NCF)/매출액(%)	20.4	24.7	9.1	13.7	2.2
잉여현금흐름(FCF)/매출액(%)	-6.5	24.7	9.0	13.5	-1.6
순영업활동현금흐름(NCF)/경상투자(배)	0.8	489.5	96.7	94.1	0.6

주 1: 총영업활동현금흐름(TCF)=당기순이익+현금유출입이없는 비현금수익및비용가감

주 2: 순영업활동현금흐름(NCF)=총영업활동현금흐름+영업관련 자산부채변동

주 3: 경상투자=자본적지출(유·무형자산증감+종속/관계기업투자주식증감)

주 4: 잉여현금흐름(FCF)=순영업활동현금흐름+경상투자

주 5: 처분가능현금흐름(DCF)=잉여현금흐름-배당금지급

주 6: 자금조달전현금흐름=처분가능현금흐름+비영업자산순투자

연결재무상태표: 우심산업개발 회계기준(단위: 십억원)	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
	일반	일반	일반	일반	일반
유동자산	843.6	839.3	770.2	1,596.1	1,950.0
당좌자산	426.6	463.6	561.8	726.4	918.7
현금 및 단기금융상품	125.3	151.4	109.3	161.0	270.0
매출채권	251.0	195.1	104.3	108.3	107.8
미수금	13.3	6.0	5.4	3.4	8.1
선급금	22.1	51.2	99.3	352.6	509.2
재고자산	416.9	375.7	208.4	869.7	1,031.3
제품	59.8	115.8	17.8	326.5	258.6
재공품	76.4	14.2	22.7	99.3	84.0
비유동자산	104.0	86.7	56.4	139.5	132.9
투자자산	94.6	73.3	43.8	57.7	78.1
장기금융상품	0.1	0.4	0.4	0.4	0.4
장기투자증권	17.6	21.3	21.8	24.1	27.4
종속/관계기업투자주식	8.8	9.6	11.3	20.8	30.1
유형자산	4.0	3.8	4.1	4.2	4.6
토지	1.7	1.7	1.7	1.7	2.0
건물	1.6	1.6	1.6	1.5	1.7
무형자산	0.3	0.3	0.2	65.8	37.1
기타비유동자산	5.2	9.3	8.3	11.8	13.1
자산총계	947.6	926.0	826.6	1,735.5	2,082.9
유동부채	556.5	662.2	469.1	1,073.2	1,236.1
매입채무	159.2	161.9	148.8	211.6	212.6
단기성차입금	260.6	257.4	164.6	284.2	356.7
단기차입금	181.3	207.8	161.8	124.3	55.3
유동성장기부채	79.3	49.6	2.8	159.9	301.4
기타유동부채	1.1	3.3	7.5	126.1	146.6
비유동부채	229.1	99.1	81.0	242.3	271.5
장기성차입금	220.9	90.3	73.7	228.8	255.6
사채	9.0	7.5	14.7	0.0	5.3
장기차입금	211.9	82.8	59.0	228.8	250.4
기타비유동부채	0.6	0.9	0.7	1.2	0.8
부채총계	785.6	761.3	550.1	1,315.5	1,507.6
자본금	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
이익잉여금	94.2	98.3	151.9	239.4	391.0
자본총계	162.0	164.8	276.4	420.1	575.3
부채와자본총계	947.6	926.0	826.6	1,735.5	2,082.9
총차입금	481.5	347.7	238.3	513.0	612.4
단기성차입금	260.6	257.4	164.6	284.2	356.7
장기성차입금	220.9	90.3	73.7	228.8	255.6
현금성자산	125.4	151.8	109.7	161.3	270.4
순차입금	356.1	195.8	128.7	351.7	342.0
조정순차입금	417.6	338.6	577.7	858.4	679.7
우발채무	0.0	0.0	394.7	219.5	35.2
주요 재무비율(B/S)					
부채비율(%)	485.0	462.1	199.0	313.2	262.1
조정부채비율(%)	485.0	462.1	341.8	365.4	268.2
차입금의존도(%)	14.6	6.3	9.6	10.4	18.3
순차입금의존도(%)	37.6	21.1	15.6	20.3	16.4
단기성차입금/총차입금(%)	54.1	74.0	69.1	55.4	58.3
차입금커버리지(배)	-13.4	7.4	3.5	1.9	1.0
조정차입금커버리지(배)		12.8	15.8	4.6	1.9
유동성커버리지(%)	37.9	69.3	88.8	116.7	160.4
매출채권 회전기간(월)	1.6	3.1	2.0	1.3	0.8
재고자산 회전기간(월)	2.7	5.5	3.8	6.4	7.0
매입채무 회전기간(월)	1.0	2.2	2.0	2.1	1.6
총자산회전률(회)	1.9	0.9	1.0	0.8	0.9
운전자금/매출액(%)	78.5	76.9	71.9	141.4	102.9
총자산증가율(%)	—	-2.3	-10.7	110.0	20.0
자기자본증가율(%)	—	1.7	67.8	52.0	37.0

주 1: 현금성자산=현금 및 단기금융상품(현금및현금등가물+단기금융상품)+장기금융상품, 조정현금성자산=현금및금융상품+현금성자산인정분

주 2: 조정순차입금=총차입금+PF 우발채무+(선수금+초과청구공사)*0.7+상환우선주-조정현금성자산

주 3: 조정차입금커버리지(배)=조정순차입금/EBITDA

주 4: 조정부채비율(%)=(부채총계+상환우선주+우발채무)/(자본총계-상환우선주-특수관계자대여금)

주 5: 유동성커버리지(%)=(조정현금성자산+EBITDA)/단기성차입금

주 6: 매출채권 회전기간(월)=(기초매출채권+기말매출채권)/2/매출액*12

주 7: 재고자산 회전기간(월)=(기초재고자산+기말재고자산)/2/매출액*12

주 8: 매입채무 회전기간(월)=(기초매입채무+기말매입채무)/2/매출액*12

주 9: 운전자금=매출채권+미수금+재고자산+선급금(선급공사비 포함)+단기대여금

연결손익계산서: 우심산업개발	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준(단위: 십억원)	일반	일반	일반	일반	일반
매출액	9130	8613	9135	1,014.1	1,631.8
매출원가	8546	7449	791.1	763.7	1,191.0
매출총이익	584	1164	1224	250.5	440.7
판매비와 관리비	870	904	86.4	79.9	110.4
인건비	143	123	12.6	15.5	16.4
대손상각비	-0.3	4.8	0.0	0.0	0.0
감가상각비	1.9	0.3	0.3	17.3	29.4
경상(연구)개발비	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기타판매관비	71.1	72.9	73.5	47.1	64.5
영업이익	-28.6	26.1	36.0	170.5	330.4
영업외손익	-13.1	-13.7	0.2	-5.9	-15.0
이자수익(매출채권처분이익포함)	6.5	5.4	4.0	5.5	3.7
금융비용	-22.1	-18.7	-15.5	-14.0	-12.9
외환관련 손익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
유무형자산 관련 손익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
기타영업외손익	2.5	-0.4	11.7	2.6	-6.0
법인세비용차감전계속사업이익	-41.7	12.4	36.2	164.6	315.3
계속사업손익법인세비용	15.6	10.0	12.4	27.1	83.4
계속사업이익(손실)	-57.3	2.5	23.8	137.5	231.9
중단사업이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	-57.3	2.5	23.8	137.5	231.9
EBITDA	-26.5	26.6	36.5	187.9	359.8
주요 재무비율					
매출원가율(%)	93.6	86.5	86.6	75.3	73.0
판매비부담률(%)	9.5	10.5	9.5	7.9	6.8
영업이익/매출액(%)	-3.1	3.0	3.9	16.8	20.2
EBITDA/매출액(%)	-2.9	3.1	4.0	18.5	22.1
당기순이익/매출액(%)	-6.3	0.3	2.6	13.6	14.2
총자산순이익률(ROA)(%)	-12.1	0.3	2.7	10.7	12.1
자기자본순이익률(ROE)(%)	-70.8	1.5	10.8	39.5	46.6
EBITDA/금융비용(배)	-1.2	1.4	2.4	13.4	27.9
이자보상배율(배)	—	-5.7	6.1	11.0	60.9
금융비용부담률(%)	—	-191.3	38.0	373.7	93.7
매출액증가율(%)	—	-200.2	37.4	415.1	91.5
영업이익증가율(%)	—	-104.3	866.5	478.0	68.7
EBITDA 증가율(%)	93.6	86.5	86.6	75.3	73.0
당기순이익증가율(%)	9.5	10.5	9.5	7.9	6.8

주 1: EBITDA=영업이익+유·무형자산감가상각비

주 2: 총자산순이익률(ROA)(%)=당기순이익/(기초총자산+기말총자산)/2

주 3: 자기자본순이익률(ROE)(%)=당기순이익/(기초자기자본+기말자기자본)/2

주 4: 이자보상배율(배)=영업이익/금융비용

주 5: 금융비용부담률(%)=금융비용/매출액

연결현금흐름표: 우심산업개발	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준(단위: 십억원)	일반	일반	일반	일반	일반
EBITDA	-26.5	26.6	36.5	187.9	359.8
영업이익	-28.6	26.1	36.0	170.5	330.4
유무형자산상각비	2.1	0.5	0.5	17.4	29.5
금융비용(-)	-22.1	-18.7	-15.5	-14.0	-12.9
기타비현금항목조정	0.5	7.1	41.7	-17.6	-73.2
총영업활동현금흐름(TCF)	-48.1	14.9	62.7	156.3	273.7
운전자금증감	196.2	124.0	-415.3	-101.0	-45.3
순운전자금 증감	170.9	118.0	-335.5	23.7	419.9
매출채권 증감	-9.0	247.8	133.3	-44.6	0.5
재고자산 증감	242.0	-10.7	-359.3	140.8	420.9
매입채무증감	-62.1	-119.1	-109.5	-72.6	-1.5
기타운전자금 증감	25.3	5.9	-79.7	-124.7	-465.2
순영업활동현금흐름(NCF)	148.1	138.9	-352.6	55.3	228.4
경상투자	-200.3	-40.3	-10.5	-13.0	-18.9
자본적지출(Capex)	-0.2	-0.3	-0.9	-1.0	-1.2
유형자산증감	-0.1	-0.1	-0.8	-0.4	-0.8
무형자산증감	-0.1	-0.2	-0.1	-0.6	-0.4
종속/관계기업투자주식증감	-200.1	-40.0	-9.6	-12.0	-17.7
잉여현금흐름(FCF)	-52.2	98.6	-363.1	42.3	209.5
배당금지급(-)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
처분가능현금흐름(DCF)	-52.2	98.6	-363.1	42.3	209.5
비영업자산순투자	46.9	-184.1	27.7	-68.3	-128.5
투자유가증권증감	0.0	-5.6	-3.4	0.0	-3.7
기타투자자산증감	27.3	12.9	-1.0	-2.4	-3.2
자금조달전 현금흐름	-5.3	-85.5	-335.3	-26.0	81.1
자금조달활동현금흐름	-20.8	71.7	344.4	77.4	-26.0
차입금 증감	-213.4	28.3	289.2	26.3	-48.6
유상증자/감자	192.7	40.0	0.2	0.0	0.0
기타증감	-0.1	3.4	55.0	51.1	22.6
현금및현금성자산의 증감	-26.1	-13.8	9.1	51.4	55.0
기초 현금및현금성자산	132.6	106.5	92.6	99.7	151.1
기말 현금및현금성자산	106.5	92.6	99.7	151.1	206.1
주요 재무비율(C/F)					
총영업활동현금흐름(TCF)/총차입금(%)	-10.0	4.3	26.3	30.5	44.7
순영업활동현금흐름(NCF)/총차입금(%)	30.8	40.0	-147.9	10.8	37.3
잉여현금흐름(FCF)/총차입금(%)	-10.8	28.4	-152.3	8.3	34.2
자금조달전현금흐름/총차입금(%)	-0.6	-9.2	-40.6	-1.5	3.9
총영업활동현금흐름(TCF)/매출액(%)	-5.3	1.7	6.9	15.4	16.8
순영업활동현금흐름(NCF)/매출액(%)	16.2	16.1	-38.6	5.5	14.0
잉여현금흐름(FCF)/매출액(%)	-5.7	11.4	-39.7	4.2	12.8
순영업활동현금흐름(NCF)/경상투자(배)	0.7	3.4	-33.7	4.3	12.1

주 1: 총영업활동현금흐름(TCF)=당기순이익+현금유출입이없는 비현금수익및비용가감

주 2: 순영업활동현금흐름(NCF)=총영업활동현금흐름+영업관련 자산부채변동

주 3: 경상투자=자본적지출(유·무형자산증감+종속/관계기업투자주식증감)

주 4: 잉여현금흐름(FCF)=순영업활동현금흐름+경상투자

주 5: 처분가능현금흐름(DCF)=잉여현금흐름-배당금지급

주 6: 자금조달전현금흐름=처분가능현금흐름+비영업자산순투자