

요진건설산업(주) Yojin Construction & Engineering

정기평가
평가일: 2017.12.28

평가개요	신용등급 A3	평가대상 기업어음	유효기간 2018.06.30
Analyst	정정훈 책임연구원 김 현 실장	02)6966-2474 02)6966-2451	jjh07255@scri.co.kr tolius@scri.co.kr
Latest Rating	평가일 2017.7.25	구분 본평가	등급 A3

재무요약

(단위: 억원)

구분	요진건설산업(별도)				요진건설산업(연결)		
	2014.12	2015.12	2016.12	2017.9	2014.12	2015.12	2016.12
매출액	2,693.0	4,402.0	4,947.0	2,863.0	3,816.5	5,896.9	7,427.5
영업이익	209.0	530.0	525.0	91.9	576.5	1,330.4	1,306.9
조정운전자금	843.4	640.9	1,166.2	1,439.7	2,457.1	2,374.0	1,728.8
총자산	2,917.0	4,169.0	5,104.0	5,225.7	5,936.9	6,578.8	7,292.1
조정순차입금	3,451.1	1,529.9	527.3	696.9	2,341.9	128.5	-1,265.8
영업이익률(%)	7.8	12.0	10.6	3.2	15.1	22.6	17.6
조정운전자금/매출액(%)	31.3	14.6	23.6	37.7	64.4	40.3	23.3
조정부채비율(%)	361.8	207.6	90.1	87.5	360.9	167.4	124.1
조정차입금커버리지(배)	16.2	2.9	1.0	5.5	3.9	0.1	-0.9
유동성커버리지(%)	471.4	473.6	742.1	125.0	301.0	280.8	549.6
회계기준	일반	일반	일반	일반	일반	일반	일반

주1: 2017.9월 재무제표는 감사받지 않은 가결산 자료임.

주2: 조정운전자금=매출채권+장단기대여금+미수금+선급금+재고자산

주3: 조정순차입금=순차입금+우발채무+(선수금×0.7)

주4: 조정부채비율=(부채총계+우발채무)/자본총계

주5: 조정차입금커버리지=조정순차입금/EBITDA

주6: 유동성커버리지=(현금 및 금융상품+EBITDA)/단기성차입금

평가의견

서울신용평가(주)는 요진건설산업(주)의 기업어음 정기평가 신용등급을 A3로 유지하며, 주요 평가요인은 다음과 같다.

- 주택분양 프로젝트의 진행시기 및 사업규모에 따른 높은 실적 변동성
- 수주잔고 고려 시 향후 외형 및 수익창출력의 축소 전망
- 채산성 낮은 도급공사의 비중 확대에 따른 수익성 감소 예상
- 이익의 내부유보에 기반한 차입금축소 및 양호한 재무안정성

■ 신용등급 논리

요진건설산업(이하 '동사')은 2017년 시공능력평가순위 41위의 중견건설업체로 토목공사 및 공공건축, 주택분양공사를 중심으로 사업을 영위하고 있다. 공공공사 위주의 수주를 통해 사업위험을 완화하고 있으나 중소기업의 매출과 제한적인 공중포트폴리오로 인해 개별 주택사업장의 규모 및 사업시기에 따라 실적변동성이 나타나고 있다.

동사는 2011년 이후 소규모의 주택사업만을 진행함에 따라 매출이 크게 감소하였으나 2013년 이후 일산 및 송산 등 대규모 분양사업 개시에 힘입어 외형이 크게 확대되었다. 특히 일산 Y-city(사업규모 1.3조원)는 과거 착공이 장기간 지연되면서 동사의 운전자금과 재무구조에 부정적인 요소로 작용하였으나 양호한 분양률로 사업이 완료됨에 따라 수익창출력 및 재무안정성 개선을 견인하였다.

공공공사 중심의 도급공사와 진행 중인 주택사업의 양호한 분양률을 감안하면 사업위험 확대 가능성은 낮은 수준이나 잔여 공사물량이 크지 않고 예정된 개발사업이 없어 현재의 외형과 수익창출력 유지가 쉽지 않을 것으로 예상되며, 상대적으로 채산성이 낮은 도급공사의 비중이 확대되면서 수익성이 하락할 것으로 판단된다.

다만, 양호한 수익창출력에 기반한 이익의 내부유보와 운전자금 부담완화에 따른 차입금 축소로 동사의 재무안정성 지표는 양호한 수준을 보이고 있다. 또한 단기성차입금 규모를 상회하는 현금성자산을 보유하고 있는 점을 감안하면 단기자금 소요에 무난한 대응이 가능할 것으로 판단된다.

서울신용평가(주)는 주택분양프로젝트에 따른 높은 실적변동성과 향후 외형 및 수익창출력의 축소전망, 양호한 재무안정성지표를 반영하여 동사의 기업어음 정기평가 신용등급을 A3로 유지한다.

■ 모니터링 요소

당사는 요진건설산업(주)의 사업 및 재무안정성 등을 면밀히 모니터링 하여 향후 신용도에 반영할 계획이다.

아래와 같은 요건을 충족할 경우에는 신용등급 상향을 검토할 수 있다.

- 사업 및 공중포트폴리오가 개선되는 가운데,
- 수주잔고의 양적 및 질적 수준이 제고 되어
- 주택분양사업 프로젝트에 의한 변동성이 축소되는 경우

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

- 수주감소와 주택사업 지연으로 실적변동성이 확대되는 가운데
- 영업수익성 하락과 운전자금 부담 확대로
- 조정부채비율이 200%, 조정차입금커버리지 4배를 상회하는 경우

■ 주요 평가요소별 검토

2017년 시공능력평가순위 41위의 중견건설업체

동사는 1976년에 설립, 주택분양사업과 공공주택공사에 주력해온 중견건설업체로 2017년 기준 시공능력순위 41위를 기록하고 있음. 2017.11월말 기준 동사의 지분은 최대주주인 최준명 회장(지분을 33.5%)과 특수관계인이 48.2%를 확보하고 있음.

- 동사의 종속회사로는 부동산 개발업을 영위하는 요진개발(주)을 비롯해, 아산배방주택사업 시행을 위해 설립된 요진건설프로젝트금융투자(주), 호텔업을 영위하는 와이씨엔티(주) 등이 있음.

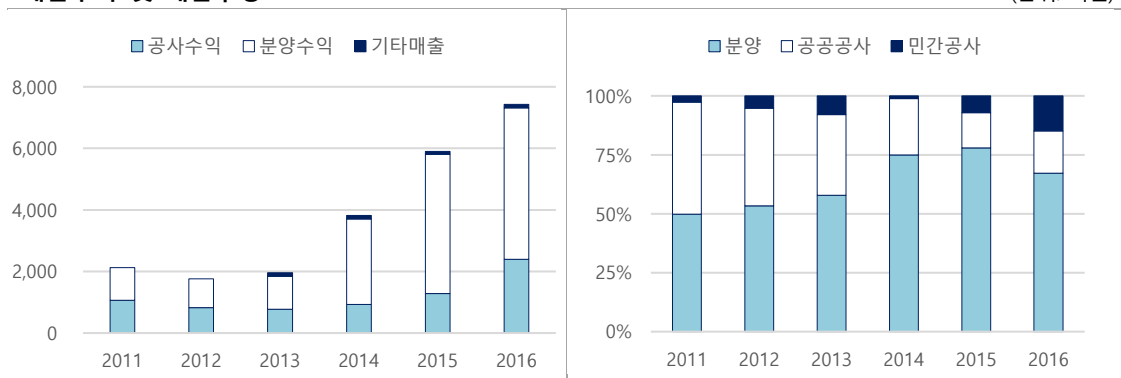
일산 Y-city 개발사업으로 매출 크게 확대

동사는 공공주택공사와 민간주택개발사업을 주력으로 영위하는 가운데, 개별 주택현장의 사업시기와 프로젝트 규모에 따라 실적변동성이 크게 나타나고 있음. 최근에는 대규모 주택분양사업 시행에 힘입어 외형이 크게 확대된 모습임.

- 동사는 도로공사 위주의 토목공사와 공공건축, 중소규모의 아파트 및 오피스텔 개발에 주력해 왔음. 공공공사 위주의 수주로 사업위험을 완화하고 있으나 개별 주택개발현장의 사업시기 및 규모에 따라 매출변동성이 높은 수준을 보이고 있음.
- 2013년 장기간 착공이 지연되었던 일산 Y-city(분양총액 1.3조원)와 2016년 송산 Y-city(분양총액 2,221억원)의 분양 시행으로 매출이 급격히 확대되어, 2016년 연결기준 7,428억원의 매출을 기록하였음.
- 일산 현장의 기성인식에 따라 2016년 매출 중 주택분양사업 비중이 66.2%(2011년 49.8%)로 확대되었으나 향후 잔여 분양사업 규모가 크지 않아 주택분양사업 비중은 다시 축소될 것으로 판단됨.
- 한편, 동사는 사업다각화 일환으로 미얀마 지역 내 시멘트 공장 설립과 일산백석동(일산 Y-city 상가) 쇼핑몰을 임대 전환하여 운영(일산벨라시타) 하고 있음. 다만, 임대수입은 상대적으로 매출 규모가 미미하고, 시멘트사업의 경우 사업정상화까지 상당기간이 소요될 전망이다.

매출추이 및 매출구성

(단위: 억원)



자료: 연결감사보고서 및 동사제시

수주잔고 감안하면 외형 감소예상

진행 주택사업장의 양호한 분양성과와 공공공사 중심의 수주잔고를 감안하면 사업위험 확대 가능성은 제한적이거나 당분간 예정 주택사업이 없고 잔여 사업물량이 크지 않아 향후 동사의 매출은 축소될 것으로 판단됨.

- 2017.9월 기준 동사의 수주잔고는 분양물량 포함 5,592억원(도급공사 4,178억원)으로, 전기 매출액 대비 1배를 하회하는 수준이며, 일산 Y-city의 완료 및 신규분양예정사업이 없어 추후 분양매출의 감소가 불가피함.
- 도급공사의 70%이상이 공공공사로 구성된 가운데, 현재 진행중인 송산 Y-city 사업이 2017.11월 기준 분양률 98.1%로 양호한 사업성과를 보이고 있어 사업위험 확대 가능성은 낮을 것으로 판단됨.
- 일산 Y-city 관련 미분양 물량 소진(27세대, 213억원)이 진행되는 가운데, 임대 전환된 쇼펍몰을 통해 연간 90억원 내외의 수입(임대, 관리비, 수수료)이 예상되나 향후 계획된 예정사업이 없어 향후 매출은 큰 폭의 감소를 보일 전망이다.

분양사업 현황

(단위: 억원)

구분	사업명	착공일	준공일	분양총액	총세대수	미분양세대	분양률
완료	일산 Y-CITY	2013.05	2016.06	12,807	2,404	16	98.6%
	일산오피스텔	2013.05	2016.06	543	293	11	94.7%
진행	송산 Y-CITY	2016.09	2018.10	2,221	680	13	98.1%

자료: 동사제시(2017.11월 기준)

영업수익성 약화될 전망

2013년 이후 분양사업 개시와 더불어 영업수익성이 개선되었으나 수주잔고의 채산성을 감안하면 현수준의 수익성 유지는 쉽지 않을 것으로 판단됨.

- 동사는 2011년 퇴직금 미정산분 반영과 고양풍동 사업관련 판매촉진비 증가로 영업적자를 기록하기도 하였으나 2013년 이후 일산 Y-city의 양호한 분양성과에 따라 영업수익성이 크게 개선되었음(2014~2016년 평균 영업이익률 18.4%).
- 공공공사로 구성된 수주잔고는 예정원가율이 94%로 채산성이 낮고, 대규모 매출의 증가에 기여했던 일산 Y-city가 완료되었으며, 현재 진행중인 송산 Y-city는 사업수익이 크지 않은 수준으로 수익성 하락이 예상됨.
- 향후 주택개발 사업 시기와 규모에 따라 수익변동성이 나타날 것으로 판단되며 채산성이 낮은 도급공사의 비중이 커짐에 따라 과거 높은 영업이익률의 시현은 어려울 전망이나 수주잔고를 고려했을 때 연간 4~6%의 영업이익률은 기록할 것으로 예상됨.

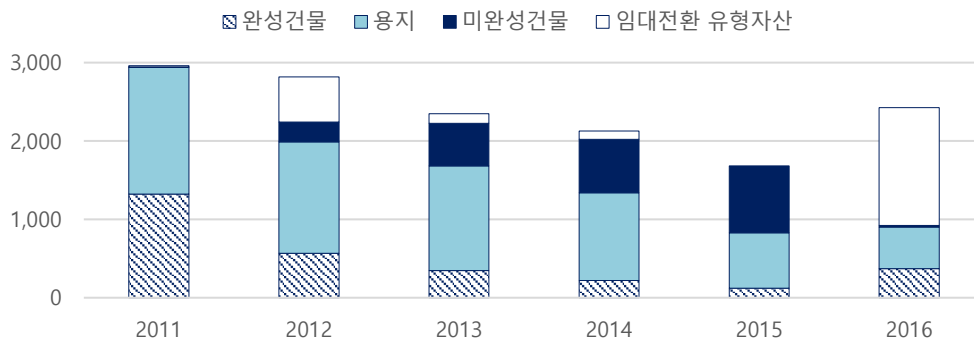
용지부담 완화에 따라 운전자금 감소

과거 일산부지 개발사업 착공지연과 미분양주택에 따라 운전자금 부담이 높은 수준을 보였으나 2013년 이후 원활한 사업진행으로 부담이 점차 완화되고 있음.

- 과거 일산 사업 부지의 선투입자금 고정화와 2011년 이후 아산배방주상복합, 2013년 풍산역 와이하우스의 대규모 미분양 발생으로 운전자금 부담이 높은 수준을 유지해 왔음.
- 2013년 사업개시에 따른 용지부담 완화와 미분양사업장의 점진적인 분양률 개선 및 임대 전환으로 인해 재고자산은 점차 감소하고 있으나 임대 전환된 유형자산을 감안하면 실질적인 운전자금 축소 폭은 제한적인 수준임.
- 공공공사 위주의 수주잔고 구성과 당분간 대규모 사업 추진 계획이 없는 점을 감안하면 운전자금 확대 가능성은 크지 않음.
- 한편, 미안마 시멘트사업(300억원)과 시행사(서진디엔씨)에 대한 대여금(170억원)이 있지만 서진디엔씨 대여금은 회수 가능성(2019년 회수)이 높으며, 미안마 시멘트 사업의 경우 향후 108억원의 추가 자금대여가 계획되어 있으나 그 규모는 감당 가능한 수준임.
- 또한 공사의 상당수가 관급공사 및 사업성고가 양호한 계열도급공사로 이루어져 있어 공사미수금 및 미청구공사의 회수지연가능성은 낮은 편임(2016년 연결기준 미청구공사: 84억원, 누적공사수익 대비 미청구공사 비중: 3.2%).

재고자산 추이

(단위: 억원)



자료: 연결감사보고서

양호한 재무안정성

동사는 수익창출력에 기반한 이익의 내부유보와 운전자금 완화에 따른 차입금 상환을 바탕으로 양호한 재무안정성을 나타내고 있음.

- 2013년 2,974억원이었던 순차입금은 운전자금 부담축소와 수익창출력 개선을 통해 2016년 (-)로 전환되었음. 2012년 985억원이었던 자기자본규모가 3,254억원으로 크게 확충됨에 따라 동사의 재무안정성 지표는 우수한 수준을 보이고 있음(2016년말 연결기준: 부채비율 124.1%, 차입금커버리지 -1.0배, 2017.9월말 별도기준: 부채비율 67.6%, 차입금커버리지 -0.1배)
- 대규모 사업 추진 계획이 없어 자금소요 가능성이 제한적인 점을 감안하면 재무안정성 지표는

당분간 양호한 수준을 유지할 것으로 판단됨.

- 당사는 공공공사 위주의 수주와 자체사업 위주로 사업을 추진하고 있어 PF지급보증이 없으며, 계열사에 대한 연대보증을 제공하고 있으나 규모는 크지 않으며, 계열 외부에 대한 지급보증은 없는 상태여서 우발채무에 대한 부담은 없음.

재무안정성 지표(별도)

(단위: 억원)

구분	2013	2014	2015	2016	2017.9
총차입금	676	493	608	690	690
순차입금	375	145	-421	-191	-8
우발채무	2,560	3,261	1,803	621	621
선수금	43	65	212	139	119
조정순차입금	2,965	3,451	1,530	527	697
부채총계	1,324	1,382	1,649	1,814	2,107
자본총계	1,267	1,534	2,520	3,290	3,118
부채비율(%)	104.4	90.1	65.5	55.2	67.6
차입금커버리지(배)	4.5	0.7	-0.8	-0.4	-0.1
조정부채비율(%)	427.8	361.9	207.6	90.1	87.5
조정차입금커버리지(배)	35.7	16.2	2.9	1.0	5.5

자료: 감사보고서 및 동사제시

재무안정성 지표(연결)

(단위: 억원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016
총차입금	2,901	2,974	2,371	1,885	1,226
순차입금	2,712	2,503	693	-650	-1,365
우발채무	45	59	1,089	110	0
선수금	62	57	799	955	141
조정순차입금	2,800	2,601	2,342	129	-1,266
부채총계	3,626	3,920	4,413	4,078	4,038
자본총계	985	1,269	1,524	2,501	3,254
부채비율(%)	368.1	309.0	289.5	163.0	124.1
차입금커버리지(배)	16.5	10.8	1.1	-0.5	-1.0
조정부채비율(%)	372.6	313.6	360.9	167.4	124.1
조정차입금커버리지(배)	17.0	11.2	3.9	0.1	-0.9

자료: 감사보고서

단기성차입금을 상회하는 현금성자산 보유

당사는 단기성차입금을 상회하는 현금성자산을 보유하고 있어 당사의 유동성 위험은 낮은 수준으로 판단됨.

- 2016년 연결기준 당사는 2,590억원의 현금성자산을 보유하고 있는 가운데, 단기성차입금은 715억원(총차입금의 58.4%)에 불과해 유동성위험은 낮은 수준으로 판단됨(2017.9월말 별도 기준 현금성자산: 698억원, 단기성차입금: 690억원).
- 또한, 당사는 산업은행을 포함한 제1금융권으로 자금조달처가 다변화 되어 있고, 단기차입금 중 대부분은 회사의 건물, 토지 등이 담보로 제공되어 있어 차환이 용이함.

구분	2013	2014	2015	2016	2017.9
단기성차입금	306	119	330	190	690
현금 및 금융상품	301	348	1,029	881	698
EBITDA	83	213	534	529	96
단기성차입금 비중(%)	45.3	24.1	54.3	27.5	100.0
유동성커버리지(%)	125.5	471.4	473.6	742.1	125.0

자료: 감사보고서 및 동사제시

구분	2012	2013	2014	2015	2016
단기성차입금	2,265	1,136	758	1,385	715
현금 및 금융상품	190	471	1,678	2,534	2,590
EBITDA	165	232	603	1,353	1,341
단기성차입금 비중(%)	78.1	38.2	32.0	73.5	58.4
유동성커버리지(%)	15.6	61.9	301.0	280.8	549.6

자료: 연결감사보고서

Fundamental Review

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

Mapping Grid

사업위험		aaa	aa	a	bbb	bb	b
매출액(조원)					√		
매출 및 이익 변동성						√	
사업 기반	시공능력순위				√		
	다각화					√	
	경쟁역량					√	
재무위험		aaa	aa	a	bbb	bb	b
수익성	영업이익/매출액(%)	√					
재무 정책	운전자금관리						
	유동성 리스크 관리					√	
	투명성 및 안정성						
레버 리지	조정부채비율(%)	√					
커버 리지	조정차입금커버리지(배)	√					
모형신용도		aaa	aa	a	bbb	bb	b

유동성위험

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

Mapping Grid: 건설

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
사업 기반	시공능력순위	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
재무 정책	운전자금관리							
	유동성 리스크 관리	20%	매우 보수적	상당히 보수적	보수적	비교적 보수적	공격적	매우 공격적
	투명성 및 안정성							
레버 리지	조정부채비율(%)	10%	≤150	≤200	≤300	≤450	≤800	>800
커버 리지	조정차입금커버리지(배)	10%	≤2	≤4	≤6	≤10	≤20	>20

본 평가는 서울신용평가(주)가 공시한 건설업 평가방법론을 적용하였습니다. 공시된 신용평가방법론은 서울신용평가(주) 홈페이지 www.scri.co.kr의 Research/평가방법론에서 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 A1등급에 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, 평가 완료일은 2017년 12월 28일입니다.
- 최근 2년간 평가요청인과 체결한 다른 신용평가 건수 및 수수료 총액은 각각 1건, 8.93백만원입니다. 당사는 평가완료일 현재 평가요청인의 다른 신용평가 용역을 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 증명자료로 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 확약하지 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.

연결재무상태표(단위: 억원)	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준	일반	일반	일반	일반	일반
유동자산	3,213	3,350	4,183	4,936	4,188
당좌자산	969	1,123	2,163	3,253	3,267
현금 및 단기금융상품	171	455	1,675	2,531	2,567
단기투자증권	49	2	0	0	0
매출채권	102	23	15	19	164
미수금	455	345	139	194	136
단기대여금	19	23	68	315	225
선급금	142	178	195	152	74
기타당좌자산	32	96	70	42	102
재고자산	2,244	2,227	2,020	1,683	921
완성주택	567	345	218	119	369
용지	1,422	1,338	1,120	709	534
비유동자산	1,398	1,839	1,754	1,642	3,104
투자자산	205	271	244	221	404
장기금융상품	18	16	3	3	23
장기투자증권	164	232	222	208	169
종속/관계기업투자주식	0	0	0	0	0
투자부동산	0	0	0	0	0
유형자산	1,152	1,520	1,477	1,390	2,669
토지	330	661	698	680	1,058
건물	815	854	768	698	1,599
무형자산	5	2	1	0	0
기타비유동자산	35	46	32	31	31
조정운전자금	2,984	2,819	2,457	2,374	1,729
자산총계	4,611	5,189	5,937	6,579	7,292
유동부채	265.6	165.6	226.6	310.6	291.5
매입채무	279	411	582	550	1,816
단기성차입금	2,265	1,136	758	1,385	715
단기차입금	2,106	988	635	465	350
유동성장기부채	160	148	123	920	365
선수금	62	57	799	955	141
기타유동부채	50	52	126	216	242
비유동부채	970	2,264	2,147	972	1,123
장기성차입금	636	1,838	1,613	500	510
사채	0	87	0	96	0
장기차입금	636	1,750	1,613	404	510
기타비유동부채	312	396	485	407	468
부채총계	3,626	3,920	4,413	4,078	4,038
자본총계	985	1,269	1,524	2,501	3,254
부채와자본총계	4,611	5,189	5,937	6,579	7,292
총차입금	2,901	2,974	2,371	1,885	1,226
현금성자산	190	471	1,678	2,534	2,590
순차입금	2,712	2,503	693	-650	-1,365
우발채무	45	59	1,089	110	-
조정순차입금	2,800	2,601	2,342	129	-1,266
주요 재무비율(B/S)					
부채비율(%)	368.1	309.0	289.5	163.0	124.1
차입금의존도(%)	62.9	57.3	39.9	28.6	16.8
순차입금의존도(%)	58.8	48.2	11.7	-9.9	-18.7
단기성차입금/총차입금(%)	78.1	38.2	32.0	73.5	58.4
차입금커버리지(배)	16.5	10.8	1.1	-0.5	-1.0
유동성커버리지(%)	15.6	61.9	301.0	280.8	549.6
조정부채비율(%)	372.6	313.6	360.9	167.4	124.1
조정차입금커버리지(배)	17.0	11.2	3.9	0.1	-0.9
매출채권 회전기간(월)	0.5	0.4	0.1	0.0	0.1
재고자산 회전기간(월)	17.6	13.7	6.7	3.8	2.1
매입채무 회전기간(월)	1.6	2.1	1.6	1.2	1.9
총자산회전률(회)	0.4	0.4	0.7	0.9	1.1
조정운전자금/매출액(%)	169.2	144.0	64.4	40.3	23.3
총자산증가율(%)	3.2	12.5	14.4	10.8	10.8
자기자본증가율(%)	1.4	28.8	20.1	64.1	30.1

주 1: 현금 및 금융상품=현금및현금등가물+단기금융상품+장기금융상품

주 2: 조정순차입금=순차입금+우발채무+선수금*0.7

주 3: 조정부채비율(%)=(부채총계+우발채무)/자본총계

주 4: 차입금커버리지(배)=순차입금/EBITDA, 조정차입금커버리지(배)=조정순차입금/EBITDA

주 5: 유동성커버리지(%)=(현금성자산+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: 총자산회전률(회)=매출액/(기초총자산+기말총자산)/2

주 10: 조정운전자금=매출채권+장단기대여금+미수금+선급금+재고자산

연결손익계산서(단위: 억원)	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준	일반	일반	일반	일반	일반
매출액	1,764	1,958	3,816	5,897	7,428
매출원가	1,387	1,342	2,674	4,175	5,505
매출총이익	376	615	1,143	1,722	1,923
판매비와 관리비	239	410	566	392	616
인건비	59	63	168	143	288
대손상각비	4	36	-5	1	3
감가상각비	27	27	26	23	36
경상(연구)개발비	0	0	0	0	0
기타판매비	149	285	376	225	289
영업이익	137	205	576	1,330	1,307
영업외이익	25	19	24	51	41
이자수익(매출채권처분이익포함)	11	6	19	43	23
투자증권관련이익	0	5	0	4	0
유무형자산 관련이익	0	0	0	0	0
외환관련이익	0	0	0	0	10
기타영업외이익	13	8	4	4	8
영업외비용	131	121	269	192	795
금융비용	117	94	62	38	22
투자증권 관련손실	0	0	0	0	0
유무형자산 관련 손실	0	0	124	103	0
외환관련 손실	0	0	0	0	2
기타영업외손실	13	27	83	51	770
법인세비용차감전계속사업이익	31	102	331	1,190	554
계속사업손익법인세비용(부의법인세비용)	13	23	82	213	222
계속사업이익(손실)	18	80	250	977	332
중단사업이익	0	0	0	0	0
당기순이익	18	80	250	977	332
EBITDA	165	232	603	1,353	1,341
주요 재무비율					
매출원가율(%)	78.7	68.6	70.1	70.8	74.1
판매비부담률(%)	13.6	21.0	14.8	6.6	8.3
영업이익/매출액(%)	7.8	10.5	15.1	22.6	17.6
EBITDA/매출액(%)	9.3	11.9	15.8	22.9	18.0
당기순이익/매출액(%)	1.0	4.1	6.5	16.6	4.5
총자산순이익률(ROA)(%)	0.4	1.6	4.5	15.6	4.8
자기자본순이익률(ROE)(%)	1.9	7.1	17.9	48.5	11.5
EBITDA/금융비용(배)	1.4	2.5	9.8	35.3	60.9
이자보상배율(배)	1.2	2.2	9.3	34.7	59.3
금융비용부담률(%)	6.6	4.8	1.6	0.7	0.3
매출액증가율(%)	-16.9	11.0	95.0	54.5	26.0
영업이익증가율(%)	흑자전환	49.6	181.5	130.8	-1.8
EBITDA 증가율(%)	흑자전환	41.1	159.8	124.4	-0.9
당기순이익증가율(%)	흑자전환	338.6	213.2	291.1	-66.0

주 1: EBITDA=영업이익+유·무형자산상각비

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(단위: 억원)	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12
회계기준	일반	일반	일반	일반	일반
EBITDA	165	232	603	1,353	1,341
영업이익	137	205	576	1,330	1,307
유무형자산상각비	28	27	27	23	34
금융비용(-)	117	94	62	38	22
기타비현금흐름조정	-217	-167	-174	-221	-232
총영업활동현금흐름(TCF)	65	159	491	1,170	1,130
운전자금증감	-495	107	1,356	438	-277
순운전자금 증감	128	131	237	270	543
매출채권 증감	29	71	3	-4	-45
재고자산 증감	125	-73	63	306	-678
매입채무증감	-25	132	171	-32	1,266
기타운전자금 증감	-623	-24	1,119	169	-820
순영업활동현금흐름(NCF)	-430	266	1,847	1,608	853
경상투자	-1	-3	-1	-38	-51
자본적지출(Capex)	-1	-3	-1	-38	-47
유형자산증감	-1	-2	-1	-38	-47
무형자산증감	0	0	0	0	0
종속/관계기업투자주식증감	0	0	0	0	-4
잉여현금흐름(FCF)	-431	263	1,846	1,570	802
배당금지급(-)	-1	0	0	0	0
처분가능현금흐름(DCF)	-432	263	1,846	1,570	802
비영업자산순투자	-10	-112	-45	-871	-301
투자유가증권증감	-7	-74	54	0	50
기타투자자산증감	-1	40	-47	20	-13
자금조달전 현금흐름	-442	151	1,801	699	501
자금조달활동현금흐름	353	131	-604	-487	-661
차입금 증감	353	132	-604	-487	-661
유상증자/감자	0	0	0	0	0
자기주식증감	0	0	0	0	0
기타증감	0	-1	0	0	0
연결실체 및 환율변동 효과 등	0	0	0	0	0
현금및현금성자산의 증감	-89	281	1,197	212	-160
기초 현금및현금성자산	256	166	447	1,644	1,856
기말 현금및현금성자산	166	447	1,644	1,856	1,696
주요 재무비율(C/F)					
총영업활동현금흐름(TCF)/총차입금(%)	22	5.3	20.7	62.1	92.2
순영업활동현금흐름(NCF)/총차입금(%)	-14.8	8.9	77.9	85.3	69.6
잉여현금흐름(FCF)/총차입금(%)	-14.8	8.8	77.9	83.3	65.4
자금조달전현금흐름/총차입금(%)	-9.6	2.9	30.3	10.6	6.9
총영업활동현금흐름(TCF)/매출액(%)	3.7	8.1	12.9	19.8	15.2
순영업활동현금흐름(NCF)/매출액(%)	-24.4	13.6	48.4	27.3	11.5
잉여현금흐름(FCF)/매출액(%)	-24.4	13.4	48.4	26.6	10.8
순영업활동현금흐름(NCF)/경상투자(배)	N/A	98.0	2,228.3	42.1	16.6

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

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

주 3: 경상투자=자본적지출(유무형자산증감)+종속/관계기업투자주식증감

주 4: 잉여현금흐름(FCF)=순영업활동현금흐름+경상투자

주 5: 처분가능현금흐름(DCF)=잉여현금흐름-배당금지급

주 6: 자금조달전현금흐름=처분가능현금흐름+비영업자산순투자