대원 (007680)

시간이 필요하다

매수 (유지)

주가 (1월 23일)	11,450 원
목표주가	15,500 원 (하향)
상승여력	35.4%

오경석

☎ (02) 3772-3942
 ✉ kurt.oh@shinhan.com

- ◆ 4Q18 연결 영업이익 69억원(-25.4% YoY) 전망
- ◆ 베트남 사업 가속화가 주가 상승에 필요하다
- ◆ 목표주가 15,500원으로 9% 하향, 투자의견 '매수' 유지

4Q18 연결 영업이익 69억원(-25.4% YoY) 전망

4Q18 연결 매출액은 570억원(-46.0% YoY, 이하 YoY), 영업이익은 69억원(-25.4%)으로 전망된다. 그간 매출을 견인했던 주택 현장들이 준공되며 외형 둔화 구간에 진입했다. 현재 도급 현장들은 청주 문화동(1,309억원), 이천 증포(557억원), 자체사업은 청주 동남 2개(합산 2,000억원)만이 공사 진행 중이다. 19년에도 매출 감소는 지속될 전망이다.

수익성은 공정 후반부에 접어든 청주 현장의 원가율(75~77%)이 타 현장보다 좋기 때문에 개선세가 기대된다(영업이익률 12% vs. 4Q17 8.7%). 군산 미장(940억원, 40세대)은 분양률이 75%에서 정체되어 있지만, 미분양(100세대)을 전세로 전환(40세대)하고 있어 현금흐름(전세 보증금 유입분 80억원 추정, 미분양 금액 240억원)은 당초 우려보다 양호하겠다.

베트남 사업 가속화가 주가 상승에 필요하다

기존 주택(자체사업) 현장 준공 이후, 전사 성장을 위해 베트남 사업 가속화가 필요하다. 호치민 센텀웰스(560억원)의 분양 개시가 예상보다 더딘 상황이다. 호치민 VMEP 부지 개발(1,230억원)도 18년 말 착공이 지연됐다. 타당성검토가 끝난 팡찌성 개발(180만평)은 현재 구체화를 협상 중이나 시간이 필요하다. 규모가 큰 사업들이 늦어지는 점이 아쉽다.

목표주가 15,500원으로 9% 하향, 투자의견 '매수' 유지

목표주가를 기존 17,000원에서 15,500원으로 9% 하향한다. Target PBR(18년 기말 기준에서 25% 할증)의 프리미엄을 축소했다. 주요 주택 현장들 준공으로 19년 매출 감소는 예상됐었으나, 이를 대체할 주택 수주가 필요하다. 추진 중인 베트남 사업도 본격적인 실적 반영까지 시간이 필요한 만큼 급할 이유는 없다. 베트남에서 낭보가 들려오면 주가는 다시 상승 탄력을 받을 수 있다.

KOSPI	2,127.78p
KOSDAQ	695.63p
시가총액	126.5 십억원
액면가	500 원
발행주식수	11.1 백만주
유동주식수	1.7 백만주(15.4%)
52 주 최고가/최저가	14,400 원/11,000 원
일평균 거래량 (60 일)	17,383 주
일평균 거래액 (60 일)	204 백만원
외국인 지분율	2.04%
주요주주	대원지주회사 외 5 인 82.76%
절대수익률	3개월 -4.2%
	6개월 -2.1%
	12개월 -4.2%
KOSDAQ 대비	3개월 -1.0%
상대수익률	6개월 6.5%
	12개월 23.2%

12월 결산	매출액 (십억원)	영업이익 (십억원)	세전이익 (십억원)	순이익 (십억원)	EPS (원)	증가율 (%)	BPS (원)	PER (배)	EV/EBITDA (배)	PBR (배)	ROE (%)	순차입금비율 (%)
2016	267.5	17.5	47.2	37.8	3,783	153.3	21,749	N/A	(1.1)	N/A	18.4	(18.4)
2017	289.9	24.0	34.6	22.8	2,248	(40.6)	21,808	4.8	1.1	0.5	9.9	(41.0)
2018F	319.3	32.8	48.3	37.2	3,366	49.7	24,974	3.4	0.3	0.5	14.4	(45.8)
2019F	190.5	27.2	34.3	24.7	2,238	(33.5)	27,012	5.1	2.8	0.4	8.6	(20.3)
2020F	253.8	25.6	37.5	26.9	2,434	8.8	29,246	4.7	6.5	0.4	8.7	9.1

자료: 회사 자료, 신한금융투자 추정

대원의 영업실적 추이 및 전망 [K-IFRS 연결 기준]												
(십억원)	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18F	1Q19F	2Q19F	3Q19F	4Q19F	2017	2018F	2019F	2020F
연결 매출액	78.0	87.0	97.2	57.0	41.6	42.6	57.8	48.6	289.9	319.3	190.5	253.8
별도 매출액	74.3	84.6	94.6	54.0	38.5	39.3	52.4	42.1	260.8	307.5	172.3	235.6
자체	40.8	41.2	61.1	23.9	27.8	28.2	33.7	19.5	131.8	166.9	109.2	30.7
도급	32.3	41.4	31.9	28.5	9.1	9.5	17.2	21.1	123.2	134.2	56.9	198.9
- 주택	28.4	36.6	26.2	24.2	5.0	5.5	13.1	17.0	102.1	115.5	40.6	182.8
- 토목	3.9	4.8	5.7	4.3	4.0	4.0	4.1	4.1	21.0	18.7	16.3	16.1
기타	1.1	2.1	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.5	5.8	6.4	6.2	6.1
연결 종속	3.7	2.4	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	29.2	11.4	10.4	10.2
연결 매출총이익	9.4	12.8	15.3	9.1	8.0	8.2	10.7	8.2	41.8	46.6	35.1	35.7
별도 매출총이익	9.3	12.4	14.6	8.4	7.5	7.7	9.8	7.2	38.1	44.8	32.2	32.6
자체	8.8	8.8	8.4	5.4	6.1	6.2	7.6	4.4	25.9	31.5	24.3	6.5
도급	0.2	3.1	5.8	2.6	0.9	1.0	1.8	2.3	10.7	11.7	6.0	24.3
기타	0.3	0.5	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.6	1.6	1.9	1.7
연결 종속	0.1	0.4	0.7	0.7	0.5	0.5	0.8	1.0	3.6	1.8	2.9	3.2
판매관리비	3.6	4.3	3.7	2.2	1.8	1.8	2.4	2.0	17.7	13.9	7.8	10.1
영업이익	5.8	8.5	11.6	6.9	6.2	6.5	8.3	6.2	24.1	32.8	27.2	25.6
지분법손익	0.0	(0.6)	(0.0)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(0.6)	0.0	4.1
세전이익	12.9	12.2	12.9	10.5	7.9	8.3	10.1	8.1	34.6	48.3	34.3	37.4
지배지분순이익	10.4	10.3	9.0	7.5	5.7	6.0	7.2	5.8	22.8	37.2	24.7	26.9
<% YoY growth>												
매출액					(46.6)	(51.1)	(40.6)	(14.8)	8.4	10.1	(40.3)	33.2
영업이익					7.3	(24.1)	(28.2)	(9.4)	37.7	36.2	(16.9)	(5.8)
지배지분순이익					(45.3)	(41.5)	(19.6)	(22.9)	(39.8)	63.3	(33.5)	8.9
<이익률, %>												
영업이익률	7.4	9.8	11.9	12.0	14.9	15.2	14.4	12.8	8.3	10.3	14.3	10.1
순이익률	13.3	11.8	9.3	13.2	13.6	14.1	12.5	12.0	7.9	11.6	13.0	10.6

자료: 회사 자료, 신한금융투자 추정

대원의 4Q18 실적 추정							
(십억원)	4Q18F	3Q18	% QoQ	4Q17	% YoY	기존 실적 전망	컨센서스
매출액	57.0	97.2	(41.4)	105.6	(46.0)	57.0	57.0
영업이익	6.9	11.6	(40.9)	9.2	(25.4)	6.4	6.4
지배순이익	7.5	9.0	(16.4)	2.6	186.5	7.2	7.2
영업이익률(%)	12.0	11.9		8.7		11.2	11.2
순이익률(%)	13.2	9.3		2.5		12.6	12.6

자료: 회사 자료, FnGuide, 신한금융투자 추정

대원의 연간 수익 추정 변경 [K-IFRS 연결 기준]						
(십억원)	2018F			2019F		
	변경전	변경후	변경률(%)	변경전	변경후	변경률(%)
매출액	319.3	319.3	0.0	184.5	190.5	3.3
영업이익	32.3	32.8	1.5	25.7	27.2	5.9
지배지분순이익	36.7	37.2	1.3	23.6	24.7	4.8

자료: 신한금융투자 추정

대원의 베트남 진출 연혁

2001.01	대원비나 설립
2002.02	Daewon Textile(섬유) 설립
2004.02	Daewon Thuduc(건설) 설립
2006.12	안푸 1차 칸타빌 완공
2010.01	혼까우 칸타빌 완공
2011.01	Daewon E&C 설립
2014.03	안푸 2차 칸타빌 프리미어 완공
2015.09	호치민 이마트 1호점 준공
2018.01	광찌성 공단개발사업 MOU 체결
2018.05	현지 업체와 하노이 개발사업 JV 설립 계약 체결
2018.08	현지 업체와 다낭 아파트 건설(1,400세대) 세부 협약 체결

자료: 회사 자료, 신한금융투자

대원의 베트남 현장 내역

현장명	사업주체 현지법인명	구분	규모	사업기간	매출액(십억원)
호치민 안푸 1차 칸타빌	Daewon Thuduc Housing	아파트	390세대(16층 3개동)	05.01~06.12	82.1
호치민 혼까우 칸타빌	Daewon Hoancau Housing	아파트	189세대(18층 1개동)	06.04~10.01	52.0
호치민 안푸 2차 칸타빌 프리미어	Daewon Thuduc Housing	주상복합	200세대(36층 2개동) 및 상가	10.07~14.03	85.3
호치민 다록 국제신도시 매립 공사	Daewon Cantavil	토목	30만평 매립 공사	08~14	2.9
호치민 이마트 고밥점	Daewon E&C	건축	이마트 베트남 1호점	15.03~15.12	4.3
호치민 센텀웰스	Daewon Centum Wealth	아파트	544세대	17.12~20.02	56.0
하노이 VMEP 부지 개발	Daewon (현지 법인)	오피스/아파트	12,000평 복합 개발	2H19~1H22	123.0
다낭 아파트	Daewon (국내 법인)	아파트	1,400세대(2동)	2H19~1H23	180.0

자료: 회사 자료, 신한금융투자

대원의 광찌성 개발 지역 (12월 티당성검토 확정, 협상 진행)

자료: 회사 자료, 신한금융투자

주: 좌측은 광찌성, 우측 노란색 지역은 동남경제구역

대원의 베트남 실적 추이 및 전망

자료: 회사 자료, 신한금융투자 추정

주: 1) 15년: 안푸 2차 칸타빌 프리미어(자회사 Thuduc 실적)

2) 20년: 센텀웰스 합작사 분양수익, 21년 자회사 다낭, 하노이 현장 공사수익 진행 인식

대원의 2019년 예상 BPS 기준 PBR Valuation: 목표주가 15,500원

(십억원)	계산	(십억원)	계산	(십억원)	계산
2018년 자본총계	276.0	2019년 자본총계	298.4	2020년 자본총계	323.2
BPS (원)	24,974	BPS (원)	27,012	BPS (원)	29,246
목표주가 (원)	14,500	목표주가 (원)	15,500	목표주가 (원)	17,500
Target PBR (x)	0.58	Target PBR (x)	0.58	Target PBR (x)	0.58
		현재주가 (원)	11,450		
		현재주가 PBR (x)	0.42		

자료: 신한금융투자 추정

주: 18년 말 기준 0.46배에 25% 할증한 0.58배 Target PBR 적용. 19년 외형 축소 예상되는 가운데, 매출 공백을 대체할 주택 신규 수주 필요한 상황. 밸류에이션 리레이팅을 이끌 베트남 사업 역시 아직까지 구체화되지 못하고 있기 때문에 기존 할증 축소

중견 건설사의 Valuation Multiple 추이

	(배)	2013	2014	2015	2016	2017	3년 평균
한신공영	PBR 기말	0.4	0.7	0.8	0.6	0.7	0.7
삼호	PBR 기말	0.9	1.4	1.3	1.0	0.7	1.0
금호산업	PBR 기말	2.5	2.6	1.8	1.1	0.9	1.3
한신공영	PER 기말	51.8	N/A	9.1	6.0	3.3	6.1
삼호	PER 기말	4.2	6.9	5.9	3.4	3.5	4.3
금호산업	PER 기말	5.8	7.1	N/A	9.5	3.6	6.7

자료: 신한금융투자

대원의 연결 PER Band (12개월 선행)

자료: QuantWise, 신한금융투자

대원의 연결 PBR Band (12개월 선행)

자료: QuantWise, 신한금융투자

재무상태표

12월 결산 (십억원)	2016	2017	2018F	2019F	2020F
자산총계	430.3	429.7	480.9	748.3	883.3
유동자산	306.9	330.0	379.9	669.6	797.2
현금및현금성자산	35.5	118.2	146.6	389.3	367.4
매출채권	1.3	2.6	2.9	1.7	2.3
재고자산	97.0	109.7	120.8	213.3	340.4
비유동자산	123.4	99.7	101.1	78.7	86.1
유형자산	28.5	30.4	27.3	24.7	22.4
무형자산	1.1	3.0	3.0	2.9	2.9
투자자산	76.2	44.3	48.8	29.1	38.8
기타금융투자자산	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부채총계	191.1	168.9	183.9	427.8	536.8
유동부채	162.0	136.2	148.2	185.1	207.8
단기차입금	34.5	36.8	38.8	39.8	40.8
매입채무	47.2	40.0	44.1	26.3	35.0
유동성장기부채	0.0	0.0	0.0	80.0	80.0
비유동부채	29.1	32.7	35.7	242.7	329.1
사채	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
장기차입금(장기금융부채 포함)	1.6	3.4	3.4	223.4	303.4
기타비유동부채	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
자본총계	239.2	260.8	297.1	320.6	346.5
자본금	5.0	5.5	5.5	5.5	5.5
자본잉여금	0.1	14.5	14.5	14.5	14.5
기타자본	(2.2)	(2.3)	(2.3)	(2.3)	(2.3)
기타포괄이익누계액	9.6	(4.4)	(4.4)	(4.4)	(4.4)
이익잉여금	204.9	227.7	262.6	285.2	309.9
지배주주지분	217.5	241.0	276.0	298.4	323.2
비지배주주지분	21.7	19.8	21.1	22.2	23.3
*총차입금	36.3	40.3	42.3	343.2	424.3
*순차입금(순현금)	(44.0)	(106.8)	(136.2)	(65.0)	31.6

포괄손익계산서

12월 결산 (십억원)	2016	2017	2018F	2019F	2020F
매출액	267.5	289.9	319.3	190.5	253.8
증가율 (%)	(14.3)	8.4	10.1	(40.3)	33.2
매출원가	236.7	248.2	272.6	155.4	218.0
매출총이익	30.7	41.7	46.6	35.1	35.7
매출총이익률 (%)	11.5	14.4	14.6	18.4	14.1
판매관리비	13.3	17.7	13.9	7.8	10.1
영업이익	17.5	24.0	32.8	27.2	25.6
증가율 (%)	98.4	37.3	36.6	(16.9)	(5.8)
영업이익률 (%)	6.5	8.3	10.3	14.3	10.1
영업외손익	29.7	10.6	15.5	7.1	11.8
금융손익	6.2	(1.7)	5.1	5.9	6.5
기타영업외손익	15.7	12.0	11.0	1.2	1.2
중속 및 관계기업관련손익	7.7	0.3	(0.6)	(0.0)	4.1
세전계속사업이익	47.2	34.6	48.3	34.3	37.5
법인세비용	9.7	11.0	9.8	8.6	9.3
계속사업이익	37.5	23.6	38.4	25.8	28.1
중단사업이익	0.5	0.0	0.1	0.0	(0.1)
당기순이익	38.1	23.6	38.5	25.8	28.0
증가율 (%)	150.6	(38.0)	63.3	(33.2)	8.8
순이익률 (%)	14.2	8.1	12.1	13.5	11.0
(지배주주)당기순이익	37.8	22.8	37.2	24.7	26.9
(비지배주주)당기순이익	0.2	0.8	1.3	1.0	1.1
총포괄이익	45.7	7.2	38.5	25.8	28.0
(지배주주)총포괄이익	45.4	8.7	46.5	31.1	33.8
(비지배주주)총포괄이익	0.3	(1.5)	(8.0)	(5.3)	(5.8)
EBITDA	19.5	27.2	35.9	29.9	27.9
증가율 (%)	78.5	39.2	32.1	(16.7)	(6.6)
EBITDA 이익률 (%)	7.3	9.4	11.2	15.7	11.0

주: 영업이익은 2012년 개정 K-IFRS 기준(매출총이익-판매관리비)

현금흐름표

12월 결산 (십억원)	2016	2017	2018F	2019F	2020F
영업활동으로인한현금흐름	40.1	0.8	21.3	(101.6)	(97.7)
당기순이익	38.1	23.6	38.5	25.8	28.0
유형자산상각비	2.0	3.1	3.1	2.6	2.3
무형자산상각비	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1
외화환산손실(이익)	(2.5)	0.1	0.0	0.0	0.0
자산처분손실(이익)	(0.2)	(0.0)	(13.4)	(13.4)	(13.4)
지분법, 중속, 관계기업손실(이익)	(36.2)	0.1	0.4	0.4	0.4
운전자본변동	20.3	(20.4)	(7.4)	(117.1)	(115.1)
(법인세납부)	(13.0)	(5.1)	(9.8)	(8.6)	(9.3)
기타	31.6	(0.7)	9.8	8.6	9.3
투자활동으로인한현금흐름	35.8	64.3	(7.4)	32.5	(15.9)
유형자산의증가(CAPEX)	(8.7)	(6.5)	0.0	0.0	0.0
유형자산의감소	2.1	0.7	0.0	0.0	0.0
무형자산의감소(증가)	(0.2)	(2.0)	0.0	0.0	0.0
투자자산의감소(증가)	69.9	36.7	(4.5)	19.7	(9.6)
기타	(27.3)	35.4	(2.9)	12.8	(6.3)
FCF	28.1	28.9	20.8	(80.9)	(100.0)
재무활동으로인한현금흐름	(75.1)	19.8	1.6	298.8	78.8
차입금의 증가(감소)	(75.1)	4.9	2.0	301.0	81.0
자기주식의처분(취득)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
배당금	0.0	0.0	(0.3)	(2.2)	(2.2)
기타	0.0	14.9	(0.1)	0.0	(0.0)
기타현금흐름	(3.8)	0.0	12.9	12.9	12.9
연결범위변동으로인한현금의증가	(8.3)	0.0	0.0	0.0	0.0
환율변동효과	(0.3)	(2.2)	0.0	0.0	0.0
현금의증가(감소)	(11.6)	82.7	28.5	242.7	(21.9)
기초현금	47.1	35.5	118.2	146.7	389.4
기말현금	35.5	118.2	146.7	389.4	367.4

자료: 회사 자료, 신한금융투자 추정

주요 투자지표

12월 결산	2016	2017	2018F	2019F	2020F
EPS (당기순이익, 원)	3,806	2,331	3,487	2,331	2,536
EPS (지배순이익, 원)	3,783	2,248	3,366	2,238	2,434
BPS (자본총계, 원)	23,916	23,599	26,886	29,018	31,353
BPS (지배지분, 원)	21,749	21,808	24,974	27,012	29,246
DPS (원)	0	200	200	200	200
PER (당기순이익, 배)	0.0	4.6	3.3	4.9	4.5
PER (지배순이익, 배)	0.0	4.8	3.4	5.1	4.7
PBR (자본총계, 배)	0.0	0.5	0.4	0.4	0.4
PBR (지배지분, 배)	0.0	0.5	0.5	0.4	0.4
EV/EBITDA (배)	(1.1)	1.1	0.3	2.8	6.5
배당성향 (%)	0.0	1.5	5.9	8.9	8.2
배당수익률 (%)	NA	1.9	1.7	1.7	1.7
수익성					
EBITDA 이익률 (%)	7.3	9.4	11.2	15.7	11.0
영업이익률 (%)	6.5	8.3	10.3	14.3	10.1
순이익률 (%)	14.2	8.1	12.1	13.5	11.0
ROA (%)	9.0	5.5	8.5	4.2	3.4
ROE (지배순이익, %)	18.4	9.9	14.4	8.6	8.7
ROIC (%)	10.3	9.3	21.8	11.8	6.8
안정성					
부채비율 (%)	79.9	64.8	61.9	133.4	155.0
순차입금비율 (%)	(18.4)	(41.0)	(45.8)	(20.3)	9.1
현금비율 (%)	21.9	86.8	98.9	210.3	176.8
이자보상배율 (배)	13.2	82.4	104.4	18.6	8.8
활동성					
순운전자본회전을 (회)	2.4	3.2	3.6	1.3	1.0
재고자산회수기간 (일)	144.7	130.1	131.8	320.0	398.2
매출채권회수기간 (일)	12.4	2.5	3.1	4.4	2.9

자료: 회사 자료, 신한금융투자 추정

대원 (007680)

주가차트

투자 의견 및 목표주가 추이

Compliance Notice

- 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.(작성자 : 오경석)
- 자료 제공일 현재 당사는 상기 회사(대원)가 발행한 주식을 1% 이상 보유하고 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사가 대표주관회사로 IPO를 실시한 기업으로 규정에 의한 의무발행자료임을 고지합니다.
- 자료제공일 현재 조사분석 담당자는 상기회사가 발행한 주식 및 주식관련 사체에 대하여 규정상 고지하여야 할 재산적 이해관계가 없으며, 추천의견을 제시함에 있어 어떠한 금전적 보상과도 연계되어 있지 않습니다.
- 당자료는 상기 회사 및 상기회사의 유가증권에 대한 조사분석담당자의 의견을 정확히 반영하고 있으나 이는 자료제공일 현재 시점에서의 의견 및 추정치로서 실적치와 오차가 발생할 수 있으며, 투자를 유도할 목적이 아니라 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 하고 있습니다. 따라서 종목의 선택이나 투자의 최종결정은 투자자 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
- 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 어떠한 경우에도 당사의 허락없이 복사, 대여, 재배포될 수 없습니다.

일자	투자 의견	목표 주가 (원)	과리율 (%)	
			평균	최고/최저
2018년 04월 03일	매수	15,000	(20.1)	(4.0)
2018년 05월 17일	매수	17,000	(27.5)	(15.9)
2018년 11월 18일		6개월경과	-	-

주: 목표주가 과리율 산출 기간은 6개월 기준

투자등급 (2017년 4월 1일부터 적용)

투자등급	기준
매수	향후 6개월 수익률이 +10% 이상
Trading BUY	향후 6개월 수익률이 -10% ~ +10%
중립	향후 6개월 수익률이 -10% ~ -20%
축소	향후 6개월 수익률이 -20% 이하
비중확대	업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 매수 비중이 높을 경우
중립	업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 중립적일 경우
축소	업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 Reduce가 우세한 경우

신한금융투자 유니버스 투자등급 비율 (2019년 01월 21일 기준)

매수 (매수)	95.39%	Trading BUY (중립)	2.3%	중립 (중립)	2.3%	축소 (매도)	0%
---------	--------	------------------	------	---------	------	---------	----