



ONE STEP **FIRST**

2005년 경영실적 및 2006년 사업계획

2006. 4. 25



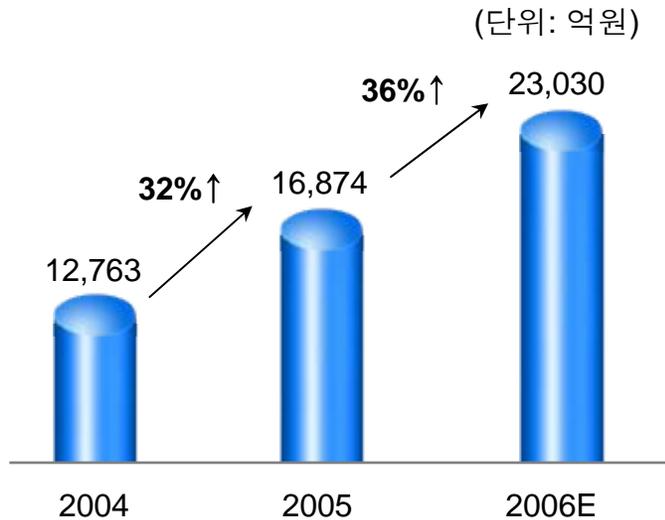
 **KOLON E&C**

1

2006년 사업계획

- 1-1. 수주
- 1-2. 수주잔고
- 1-3. 매출액
- 1-4. 원가율
- 1-5. 순이익
- 1-6. 차입금
- 1-7. 자본금
- 1-8. 지분율
- 1-9. 배당

1-1. 수주



	2004	2005	2006E
토목	3,048	3,250	5,200
환경	767	980	1,780
주택	5,357	10,140	13,850
건축	3,121	2,241	1,635
플랜트	470	263	565
합계	12,763	16,874	23,030

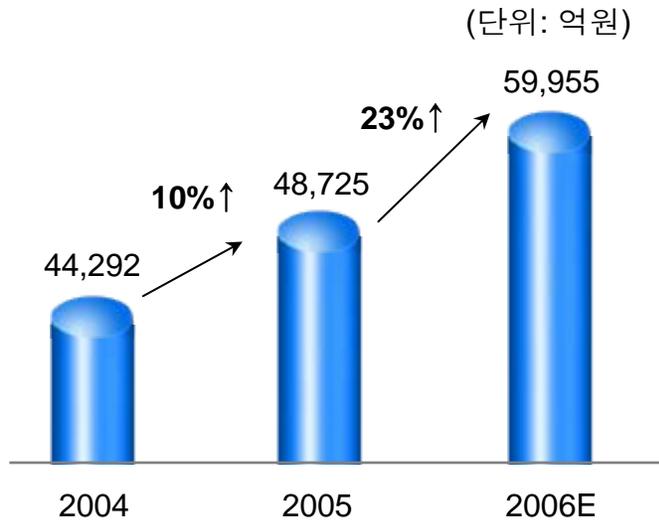
● 2005년 신규 수주: 전년대비 32% 증가

- 주택부문: 전년대비 89% 증가
지방 대도시(부산, 대구, 대전) 재건축/재개발 수주 호조
 - ▶ 재개발 6,647억원, 재건축 1,438억원
- 토목,환경부문: 전년대비 11% 증가
- 공종별 구성비:
토목 19%, 환경 6%, 주택 60%, 건축 13%, 플랜트 2%

● 2006년 수주 목표 : 2조 3천억, 전년대비 36% 증가

- 토목,환경부문:
T/K 및 민간 SOC 수주에 집중
 - ▶ T/K 3,200억원, 민간SOC 1,500억원
- 주택부문:
지방대도시 중심 재개발/재건축 수주 확대 지속
 - ▶ 재개발/재건축 7,600억원
- 공종별 구성비:
토목 23%, 환경 8%, 주택 60%, 건축 7%, 플랜트 2%

1-2. 수주잔고



	2004	2005	2006E
토목	10,378	9,420	12,252
환경	994	1,222	2,194
주택	27,068	32,251	40,148*
건축	5,688	5,690	4,998
플랜트	164	142	363
합계	44,292	48,725	59,955

* 주택부문 약정(가계약)잔고 7,210억 포함

- **2005년말 수주잔고: 4.9조원 (4.5년치)**

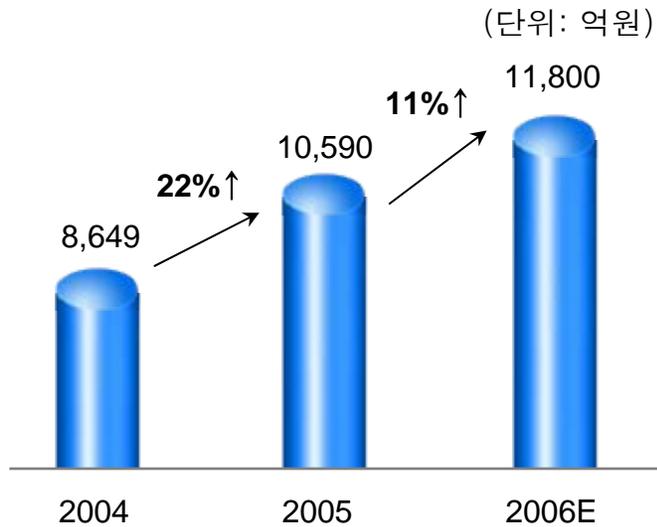
- 공종별 구성비:
주택 & 건축 78%,
토목 & 환경 22%
- 재건축, 재개발 잔고: 2.7조원
- 민간 SOC 잔고: 0.3조원

- **2006년 수주목표 달성시 약 6조원의 수주잔고 확보**

- 수주 잔고 평균 원가율: 83%수준

- **재건축/재개발 수주잔고 증가로 2010년까지 주택부문 매출확대가 지속될 전망**

1-3. 매출



	2004	2005	2006E
토목	2,563	2,637	2,368
환경	672	738	808
주택	3,046	4,868	5,953
건축	1,970	2,033	2,327
플랜트	398	314	344
합계	8,649	10,590	11,800

- **2005년 매출: 전년대비 22% 증가 (주택부문 전년대비 60% 증가)**

- 매출 구성비:

- 토목 & 환경 32%,
 - 주택 46%, 건축 19%, 플랜트 3%

- ▶ 주택부문 매출 구성:

- 재건축 18%, 일반도급 22%
 - 관계사(CNC)도급 45%, 자체사업 15%

- **2006년 매출 목표 : 1.2조원, 전년대비 11% 증가 (주택부문 전년대비 22% 증가 예상)**

- 매출 구성비:

- 토목 & 환경 27%,
 - 주택 50%, 건축 20%, 플랜트 3%

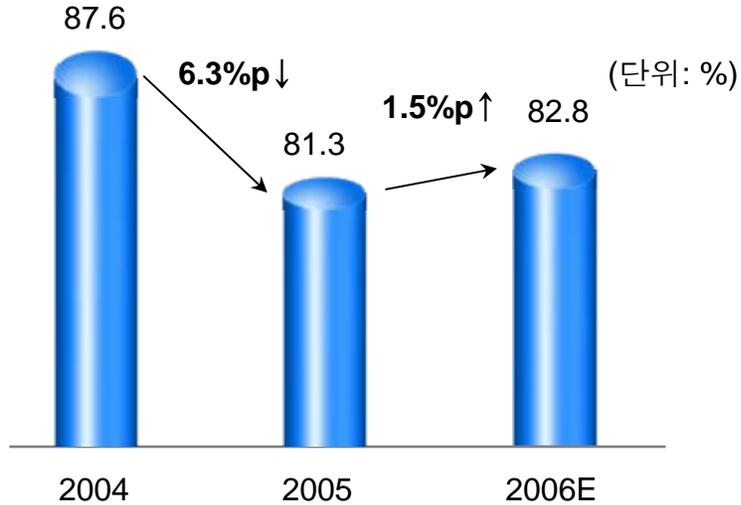
- ▶ 주택부문 매출구성:

- 재건축 41%, 일반도급 33%
 - 관계사(CNC)도급 24%, 자체사업 2%

- ▶ 재건축 매출:

- 전년대비 166%증가 (898억원→2,390억원)

1-4. 원가율



	2004	2005	2006E
토목	89.5	82.7	83.9
환경	89.4	86.6	88.1
주택	87.3	77.3	80.2
건축	84.1	85.1	85.5
플랜트	91.2	92.7	90.4
합계	87.6	81.3	82.8

- **2005년 원가율 : 81.3%, 전년대비 6.3%p 개선**

- 토목부문: 전년대비 6.8% 개선
고마진 민간 SOC PJT 매출 증가
- 주택부문: 전년대비 10% 개선
대구, 대전지역 대규모 PJT 원가율 대폭 개선
- 2004년 대비 안정적 원자재가 요인 및
2004년분 E/S 등 반영

- **2006년 원가율: 82.8%, 전년대비 1.5%p 상승**

- 원가율 82%대는 여전히 업계 최상위권 수준
- 매출비중 50%인 주택부문 분양 Risk
적극 반영한 보수적 원가예산 편성으로
원가율 다소 상승
- 내부적으로는 전년수준 원가율 달성을 위해
혁신활동 전개

- **향후에도 82~83%대 원가율 형성 예상**

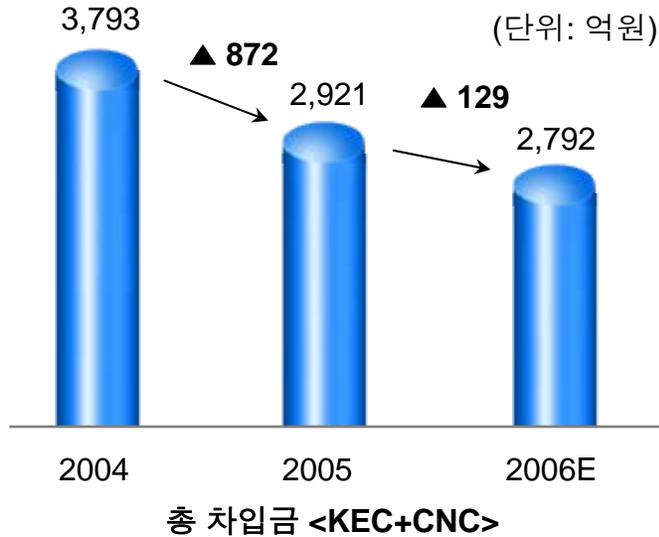
- 수익성 위주의 엄격한 수주심의제도 운영
- 현재 수주잔고 예정원가율 83% 수준

1-5. 순이익

(단위: 억원)	2004	2005	2006E
매출이익	1,075	1,984	2,025
(%)	(12.4)	(18.7)	(17.2)
영업이익	337	1,160	1,189
(%)	(3.9)	(11.0)	(10.1)
경상이익	(628)	1,013	1,100
(%)	(7.3)	(9.6)	(9.3)
순이익	(476)	727	792
(%)	(5.5)	(6.9)	(6.7)

- **2005년 경상이익 1,013억원 실현**
 - 주택부문 매출이익 대폭 증가, 차입금 축소에 의한 금융비용 등 영업외수지 개선으로 대규모 흑자 실현
 - 영업이익을 업계 최상위권 수준인 11% 기록
 - 2004년 부실요인 제거 후 2005년 대규모 흑자전환하여 턴어라운드 성공
- **2006년 경상이익 1,100억원 예상 (전년대비 87억 증가)**
 - 분양경기 냉각에 대비한 보수적 원가예산 편성으로 원가율 다소 상승
 - 영업이익, 이익을 전망: 1,189억, 10.1% 업계 평균대비 높은 수준의 수익성 유지
 - 순이익, 순이익을 전망: 792억, 6.7% 지분법손실 등 영업외수지 개선

1-6. 차입금



		2004	2005	2006E
차입금	KEC	2,009	1,408	2,239
	CNC	1,784	1,513	553
	Total	3,793	2,921	2,792
순차입금	KEC	1,828	821	2,073
	CNC	1,615	1,218	521
	Total	3,443	2,039	2,594

※ KEC = Kolon E&C, CNC = Kolon CNC

- **2005년말 총차입금(CNC 포함): 2,921억원 (전년대비 872억 감소)**

- 영업수지: 808억 흑자
주택 분양대금 및 공공부문 기성대금 증가
- 투자수지: 147억 흑자
별관, 민자SOC 출자지분 등 자산 매각

- **2006년 총차입금(CNC 포함) 전망: 2,792억원 (전년대비 129억 감소)**

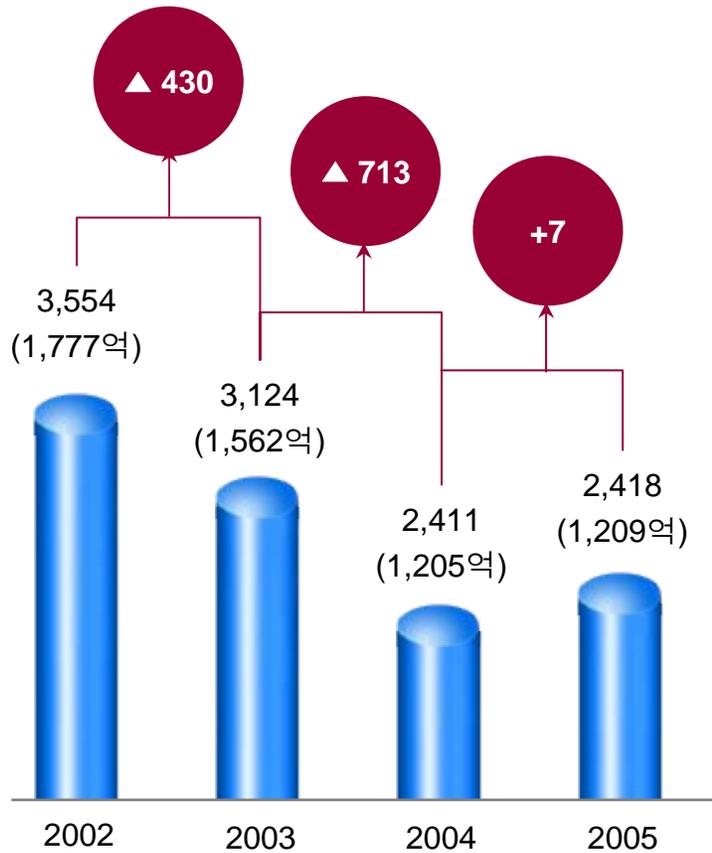
- 건설 차입금: 전년대비 831억 증가
기분양 완료 주택사업 입주잔금 2007년 1분기 집중유입으로 연말 건설 차입금 일시적 증가 (대전가오, 부산신대연, 대구성당, 대구월성동)
- CNC 차입금: 전년대비 960억 감소

- **2005년말 건설 부채비율 198% 기록**

- 2004, 298% → 2005, 198% → 2006E, 187%

1-7. 자본금

(단위: 만주)



- 주주가치 제고를 위해 **2003년, 2004년 2개년간** 약 11백만주의 자사주 소각 시행
- 총 주식수 : **24,178,794 (2006년 3월 15일 기준)**
 - 보통주 : 22,566,457
 - 우선주 : 1,564,017
 - 전환상환우선주(3우B) : 48,320
 - ▶ 만기 2006년 5월
- 신주인수권(1BW)
 - 2002년 2백만주 발행
 - 2004년 1,906,720 소각
 - 잔여주식 19,124주 (2006년 3월 15일 기준)

1-8. 지분율

(2005년 12월말 기준)

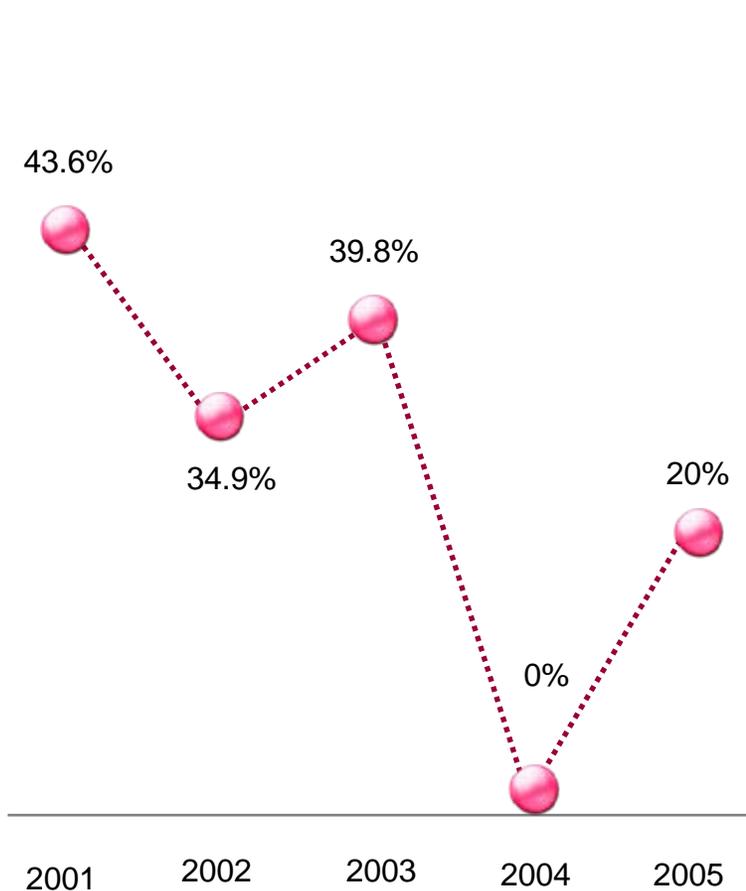
주주	천주	%
(주)코오롱	3,499	16.0
G.M.O fund	1,799	8.2
FnC코오롱	1,202	5.5
오운문화재단	732	3.0
명예회장	301	1.4
민경조	184	0.8
자기주식	639	2.9
기타	13,624	62.2
합계	21,900	100

※ 보통주 기준

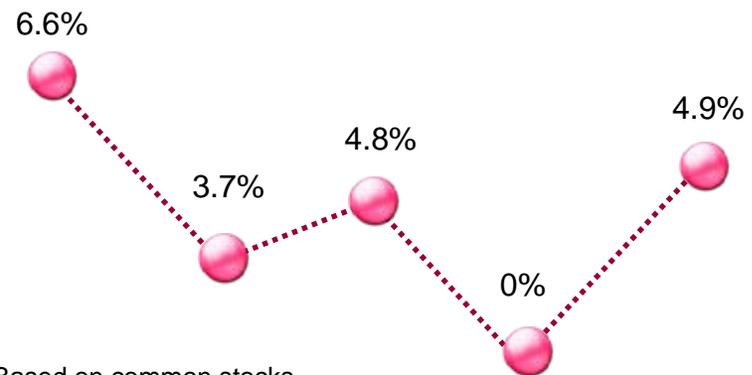
- 계열사 등 그룹지분: 29.6%
- 자기주식
 - 취득단가: 12,277원/주
 - Stock option 483,500주 행사시 교부 예정
 - ▶ 행사기간: 2006년 2월 ~ 2009년 2월
 - ▶ 행사가: 4,000원
- 외국인 지분
 - 22.7% (2006년 3월 15일 기준)

1-9. 배당

● 배당성향



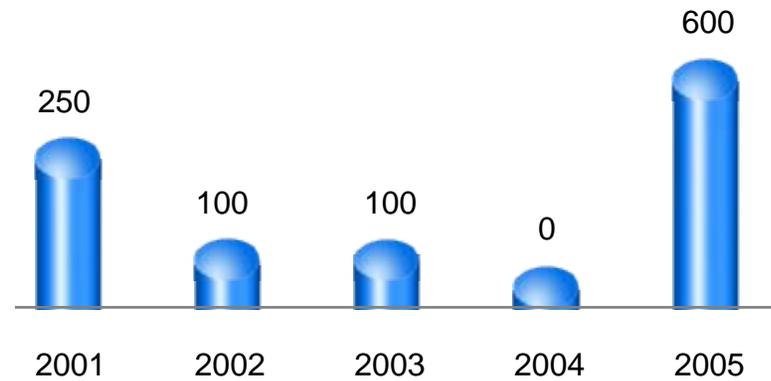
● 시가 배당률



※ Based on common stocks

● 주당 배당금

(단위: 원)



※ 보통주 기준

2

투자 Point

II. 투자 Point

Point 1. 안정적 성장기반 구축

- 2004년 폭넓은 부실정리로 재무구조 대폭 개선
 - 무수익자산 비용처리 및 지분법 손실 반영 등 1,000원대의 과거 부실 일시 정리
 - 영업외비용 부담 대폭 축소

(단위 : 억원)	2003	2004	2005
매출액	8,743	8,649	10,590
영업외비용	561	1,195	308

- 2005년말 4.6년치의 풍부한 수주잔고 확보로 향후 안정적 성장 기대
 - 평균 예정원가율 83%대의 고수익 잔고로 구성

	2003	2004	2005
영업이익율	6.7%	3.9%	11.0%

Point 2. 주주가치 중시 정책 지속

- 2003년, 2004년 약 11백만주 자사주 소각 단행
 - 매출 및 이익규모 대비 과도한 자본금 축소로 주주가치 제고
- 2005년 높은 수준의 배당금 지급
 - 배당성형: 20%
 - 시가배당수익률: 4.9%
- 매력적인 배당정책 및 주주가치 증대 노력 지속
 - 배당정책: 시가수익률 4%, 배당성향 20% 수준
 - 주주권익 보호 및 주주가치 증대를 위한 “주주클럽” 운영 예정

II. 투자 Points

Point 3. 수익성 최우선 엄격한 수주심의 시스템

- 최저가 공사 등 저마진 PJT의 철저한 수주배제 지속
 - 경사이익률 최소 6~7% 이상의 PJT 선별 수주
- 단계별 투자심의 시스템 운영으로 PJT 수익성 확보

구분	내용
1단계	본부 자체 심의
2단계	실무진 심의(Junior Meeting)
3단계	임원진 심의(Senior Meeting)
4단계	CEO 최종 의사 결정

- 향후 신규 사업 및 대규모 개발 사업 진출에 대비
현 수주심의 제도를 지속적으로 보완하여
Risk Management를 극대화한 새로운 투자심의
제도 도입 예정

Point 4. 브랜드 파워 강화

- 2000년 “하늘채” 브랜드 런칭후 2004년부터 본격적이 투자 실시
 - 브랜드 투자 확대 및 조직 강화
2004년, 2005년 50억 → 2006년 80억 계획
홍보팀(브랜드 관리), 마케팅팀(분양기획) 신설
 - 서울 및 지방 대도시 상설 주택문화관 신설
 - 2005년 서울, 부산 오픈
 - 2006년 대구, 대전 상반기 중 오픈 예정
- 지속적인 브랜드파워 강화로 선도브랜드 진입목표
 - 현재 브랜드 순위는 10위권 내외에 위치
 - 지방 대도시에서는 상위권 경쟁력 확보
(2005년 7월 부동산114 조사: 대구, 부산 6위)
 - 고객만족 강화를 위한 CS혁신 추진
 - One Stop 고객응대로 업계 최고의 B/A 및 A/S 제공
 - 차별화된 브랜드 컨셉 개발 중
 - 해외 유명 디자이너 제휴, 해외 고급주택 벤치마킹
 - 지속적 투자확대로 2년안에 8위권내 진입

II. 투자 Points

Point 5. 신기술에 의한 사업확대

- 특화된 수처리 기술을 바탕으로 환경사업 확대
 - Nitrogen & Phosphorus Removal (NPR)공법 전국 하수처리장 및 정수장에 확대 전망
 - ▶ 1996년 개발 착수 후 사업화 성공
 - ▶ 다수의 대형 하수처리장 공법 채택
 - KIMAS 공정의 분리막모듈 상품화 완료
 - ▶ 환경수질기준 강화에 따라 적용 확대 전망
- 친환경 미래건축사업 분야 진출
 - 2005년 당사 기술연구소 업무용 건물로는 국내 최초 “최우수 친환경 건축물” 본인증 획득
 - 당사 추진 PJT에 친환경건축기술 적용 확대 예정
- 터널/지하공간개발 분야 특화 기술 보유
 - 2001년 국내 최장 터널인 “죽령터널” 완공 (총연장 4,520m)

Point 6. 끊임없는 경영혁신 추진

- 디지털 경영체제 구축완료(2000년~)
 - 전자결재 시스템, 사내메신저 독자 개발
 - 경영진 회의 노트북으로 진행
- 원가관리 시스템 구축(2002년)
(PMS:Project Management System)
 - 공사진행 정보의 실시간 모니터링 가능
 - 원가예측에 대한 정확도 제고 및 Risk관리 강화
- 2004년 ERP 시스템 도입
 - 미국 오라클사로부터 시스템 도입
 - 전사적으로 표준화된 업무 프로세스 구축
- 2005년 TPS(Toyota Productivity System) 벤치마킹 추진
 - 임직원의 지속적인 도요타 연수 실시
 - 협력업체 대상 도요타 연수 지원

Appendix

손익계산서

대차대조표

토목 & 민간 SOC 공사실적

주택 & 건축 공사실적

환경 & 플랜트 공사실적

손익계산서

(단위: 억원)	2002	2003	2004	2005	2006(P)
매출액	8,653	8,743	8,649	10,590	11,800
매출원가	7,339	7,433	7,574	8,606	9,775
(원가율)	(84.8%)	(85.0%)	(87.6%)	(81.3%)	(82.8%)
매출이익	1,314	1,310	1,075	1,984	2,025
일반관리비	815	725	738	824	836
영업이익	499	586	337	1,160	1,189
영업외수익	200	157	230	161	54
영업외비용	501	561	1,195	308	143
(금융비용)	(205)	(120)	(154)	(128)	(124)
경상이익	198	182	△628	1,013	1,100
당기순이익	124	113	△476	727	792

대차대조표

(단위: 억원)	2002	2003	2004	2005	2006(P)
유동자산	4,271	4,125	3,919	4,805	6,285
당좌자산	2,283	2,793	3,530	4,472	5,763
재고자산	1,988	1,332	389	333	522
고정자산	2,843	2,555	2,725	2,457	2,984
투자자산	2,518	2,247	2,384	2,184	2,701
유형자산	346	330	363	262	273
무형자산	△21	△22	△21	11	10
자산 총계	7,114	6,680	6,644	7,262	9,269
유동부채	3,283	3,056	3,189	3,769	4,259
고정부채	1,359	1,167	1,785	1,065	1,785
(차입금)	(1,229)	(1,466)	(2,009)	(1,408)	(2,239)
부채 총계	4,642	4,222	4,974	4,834	6,044
자본금	1,777	1,562	1,205	1,209	1,210
잉여금 기타	695	896	465	1,219	2,015
자본 총계	2,472	2,458	1,670	2,428	3,225

토목 & 민간 SOC 공사실적

당사는 지난 40여년간 전국의 고속도로, 지하철, 철도, 교량 건설 등 주요 토목사업에 참여해 국토 균형발전에 기여해왔습니다. 특히 당사의 신기술 및 신공법을 적용하여 국내 최장 터널인 죽령터널을 완공하여 대내외적인 기술력을 인정받았으며, 신공항 고속도로, 대구 4차순환도로 등 많은 대규모 SOC사업을 성공적으로 수행하였습니다.



The 4th Beltway in Daegu



Incheon International Airport Expressway



Jungang Expressway



Seoul – Ansan Expressway



Jungyeng Tunnel



Seoul Subway Line 1

주택 & 환경 공사실적

당사는 총 4만여 주택 건설을 통해 축적한 기술과 노하우를 기반으로 인간과 자연, 디지털 환경이 조화된 신개념의 주거 공간을 건설하고 있습니다. 호텔형 아파트의 효시인 '분당 트리폴리스'는 고품격 주거 공간으로 아파트의 수준을 한차원 높인 것으로 평가받고 있으며, 일반 아파트에도 '하늘채' 브랜드를 도입하여 차별화된 브랜드 이미지를 구축하고 있습니다. 또한 스포츠, 의료, 교육 시설에서부터 인텔리전트 빌딩까지 건축의 새로운 지평을 넓혀가고 있습니다.



Kolon Tripolis in Bundang



Kolon Lakepolois III in Ilsan



**Hwamyong Kolon Hanulche
in Pusan**



Olympic Swimming Pool



Daegu World Cup Stadium



Kolon Hanulche in Bundang

환경 & 플랜트 공사실적

당사는 2000년 코오롱엔지니어링과 합병 후 시너지 효과를 발휘하며, 환경 사업을 더욱 적극적으로 전개해 가고 있습니다. 용인 및 파주 소각로, 마산시 하수처리장 건설 등 국내환경사업에서 두각을 나타내고 있으며, 베트남 하노이 및 티엔탄 상수도 공사 등 해외환경사업도 성공적으로 수행하고 있습니다. 또한 플랜트사업에 있어서도 발전, 화학, 석유화학, 자동차사업 그리고 일반산업에 이르기까지 다양한 시공 경험을 보유하고 있습니다.



Masan Municipal Wastewater Treatment Plant



Yongin Incinerator



Paju MSW Sanitary Treatment Plant



Distillation Facilities



The Hydrogen Peroxide Production Facilities at Hansol



Bangladesh Rural Gas Power Plant

감사합니다.

