경영토탈 2002.3.18 5:18 PM 페이지62

워크아웃 업체들 속속 회생 조짐, '뼈를 깎는'자생 노력이 주효

- 대우 ·벽산 ·남광토건 ·경남기업 등 올 상반기에 정상화될 듯 -

봄바람이 불면서 건설업계에 따뜻한 생기가 감돌고 있다. 지난해 하반기 이후 건설 경기가 급속히 회복되면서 외환 위기 이후 혹독한 경영난에 허덕이며 지옥 문턱을 드나들던 이른바 법정관리나 워크아웃 건설업체들이 회생 조짐을 보이고 있는 것이다. 1997년 말 불어닥친 외환 위기와 경기 침체로 경영이 급속히 악화돼 법정관리나 화의, 그리고 워크아웃에 빠진 주요 건설업체(도급 순위 100위 내)는 모두 22개 사. 이 가운데 동아건설은 워크아웃이 중단되면서 역사의 뒤안길로 사라졌다.

그동안 침체된 건설 경기 상황에 비해서는 그나마 오래 살아 남았었다는 게 전문가들의 분석이다.

법정관리 ·워크아웃 기업 잇따라 회생

지난달 22일 법정관리 상태에 있던 한신공영은 법정관리 조기 탈출 가능성을 선언하였다. 이 달 8일에는 극동건설이 M&A(기업 인수 ·합병)로 법정관리 탈피를 모색 중이라고 밝혔다. 극동건설이 새 주인을 찾아 자리를 잡을 경우 외환 위기 이후 법정관리에 들어갔던 주요 건설업체 가운데 울트라건설, 신한, 한신공영 등에 이어 네 번째로 회생하게 된다.

워크아웃 기업들의 경영 정상화는 더욱 두드러지고 있다. 대우건설은 두 차례에 걸친 출자 전환으로 부채 비율이 500%대에서 210%대로 급격히 낮아졌고, 경영도 정상 궤도에 올라 당초 예정보다 2년이나 빠른 올 상반기 중 워크아웃 졸업이 가능할 것으로 예상되고 있다. 워크아웃 자율 추진 기업인 경남기업도 지난해 147억원의 흑자를 기록한 데 힘입어 이르면 상반기 중 워크아웃 졸업이 가능할 전망이다. 남광토건도 3년여 만에 워크아웃을 탈피할 가능성이 높아지고 있으며, 벽산건설도 매출 순이익 등의 졸업 요건을 이미 갖춘 상태로 시기를 결정하는 일만 남겨두고 있다.

이처럼 법정관리 및 워크아웃 건설 기업들이 잇따라 소생하게 된 데는 지난해 하반기부터 부동산 경기가 급격히 회복되고 있는 외적 요인에 뼈를 깎는 구조조정을 통한 자생 노력이 더해졌기 때문인 것으로 분석되고 있다.

경영진 ·종업원 ·채권단의 협력이 비결

그렇다면 벽산건설, 남광토건, 쌍용건설 등 주요 워크아웃 기업들이 생사는 넘나드는 고통 속에서 회생 기미를 보이고 있는 비결을 무엇일까?

외면상으로 보이는 아파트 분양 '대박'만이 결정적인 요인일까? 결론부터 말하면 기업의 핵심 축인 경영진 ·종업원 ·채권단 3자가 하나의 시스템으로 움직이며 상호 원활한 협력 체계를 구축한 것이 결정적이었다. 채권단과 주관 은행은 시의 적절한 지원을 해주고 기업이 원활하게 영업을 할 수 있도록 자금을 밀어줬다. 기업측에서도 채권단 지원과 함께 이루어진 감자를 적극적으로 받아들였고, 경영 악화 책임을 지고 경영 일선에서 물러난 기업주들도 있었다. 일부 기업주는 사재를 회사 자금으로 과감히 내놓기도 하였다. 직원들도 임금 동결이나 삭감을 감수하며 회사 살리기에 적극 동참하였다.

벽산건설은 지난 1998년 창사 이래 최대의 위기를 맞았다. 1997년 말 외환 위기가 발생한 이후 은행권으로부터 급격한 여신 회수 압박, 어음 할인 전면 중단 등으로 최악의 상태에 직면했다. 여기에 신규 아파트 분양이 중단되고 기존 계약자의 해약도 속출해 유동성 위기에 처했다. 하도급 업체들마저 잇따라 부도 나는 바람에 속수무책이었다. 스스로는 도저히 손쓸 수 없는 지경에 다다르자 '워크아웃'에 몸을 실었다.

워크아웃에 돌입하자 벽산건설의 임직원들은 혹독한 시련을 겪었다. 약 1,200명이던 직원이 550여명 선으로 감축됐고 임원도 절반만 남았다.

이러한 가운데서도 직원들은 직접 소비자를 찾아 나서서 미분양 아파트를 처분해 400여억원의 현금을 회수하는 애사심을 보였다. 경영진의 솔선수범도 회사의 정상화에 톡톡히 기여했다. 전문 경영인은 과감한 업무 추진으로 회사 내 동요를 최소화했다.

채권단의 협력도 빼놓을 수 없다. 채권단이 경영진을 전폭적으로 믿고 100억원을 출자 전환해주었고 1,450억원의 전환 사채(CB)를 인수해 금융 비용 부담을 덜어주었다. 회사 차원에서는 계열사 정리, 보유 부동산 매각, 유가증권 매각, 사업부 정리 등을 착착 진행해 나갔다.

이에 따라 워크아웃 이전 17개였던 계열사는 6개 사로 축소됐다. 원가 절감을 통해 수익성도 높아졌다. 업계 최초로 규격화된 자재를 인터넷으로 경매, 구매 단가를 10% 낮추

경영토탈 2002.3.18 5:18 PM 페이지63

었다. 워크아웃이 계획대로 진척되자 매출은 안정을 되찾았고 부채 비율은 급격히 떨어졌다. 경제 위기 이전에 확보해둔 수주 물량도 회사 회생의 밑거름이 됐다.

그러나, 벽산건설은 워크아웃을 충실히 수행한 모범 기업 반열에 가장 먼저 올랐지만 홀로 설 수 있기 위해서는 아직도 채무 재조정 등 채권단이 지원해야 할 부분이 여전히 남아 있다.

남광토건이 워크아웃이라는 험난한 과정에 빠져든 것은 지난 1999년 2월. 외환 위기의 한파로 건설 경기가 꽁꽁 얼어붙은 데다 한보철강 미수금과 쌍용자동차 부채(500억원) 등 엄청난 규모의 부실이 누적되면서 1998년 11월 워크아웃을 신청하기에 이르렀고 이듬해 2월에 워크아웃이 최종 확정됐다. 워크아웃 결정은 곧바로 뼈를 깎는 구조조정으로 이어졌다. 1997년 말 700여명에 달했던 인력이 1999년 말에는 300여명(40%)으로 줄어들었다. 남은 직원들의 임금 인상도 모두 동결됐다. 임원들은 상여금을 전액 반납했다.

이 회사는 기업 개선 작업에 들어가기 전 국내에서 손꼽히는 관급 토목공사 전문 기업이었다. 그러나, 워크아웃에 돌입하자 입찰 제한에 묶여 일체의 관급 공사 수주 활동을 할 수 없게 됐다.

그래도 마냥 앉아 있을 수만은 없었다. 그동안의 공사 기술력을 무기로 재무 상태가 양호한 기업과 컨소시엄을 구성, 공사 수주에 참여했다. 회사의 자구 노력과 수주 전략이 잘 맞아떨어지면서 매출이 급증했다. 채권단의 호의적인 지원도 이어졌다. 1998년 11월에는 2002년 말까지 채무 상환을 유예받았다. 당좌 대출 등 단기 대출금도 2002년 말까지 일반 자금 대출 등 중장기 대출로 전환됐다. 주채권 은행인 하나은행을 비롯한 채권단은 차입 금리를 기존 11%선에서 5%대로 낮춰주었다.

이처럼 안팎으로 상황이 호전되자 외환 위기 이후 주택 경기가 바닥을 맴돌 때도 신규 주택사업에서 큰 성과를 거둘 수 있었다. 경쟁력을 갖춘 토목 분야 수주도 불경기가 무색할 정도로 잘 풀려나갔다. 1999년에는 조달청 발주 공사의 수주 부문에서 4위, 지난해에는 2,331억원의 수주고를 올려 2위로 올라섰다. 이러한 매출 신장으로 주가도 워크아웃 당시 1,000원대에서 6,000원대로 6배나 뛰었다. 이로써 남광토건은 워크아웃 자율 추진 기업으로 선정됐으며, 내년 상반기 중 무난히 워크아웃을 졸업할 것으로 낙관하고 있다.

현대건설, 1차 부도 후유증 털어내

한편, 법정관리나 워크아웃 대상 기업은 아니었지만 유동성 부족으로 존폐의 기로에 섰던 기업들도 회생의 전기를 마련하고 있다. 그 대표적인 기업이 현대건설이다.

현대건설은 지난 2000년 3월 혹독한 시련기로 빠져들었다. 여러 가지 복합적인 요인이 작용했지만 표면상으로는 형제간 경영권 다툼이 원인이었다. 그 해 7월에는 신용 등급도 하향 조정되어 2000년 10월 1차 부도를 냈다.

곧바로 대대적인 인력 구조조정이 시작됐다. 1999년 12월 말 현대건설의 종업원 수는 7,135명이었으나 작년 9월 말에는 4,749명으로 1년 9개월 사이에 33%가 감축되었다. 분사 및 아웃소싱도 병행됐다.

현대엔지니어링, 철구사업부, 종합건축설계실, 인재교육센터가 분사되었고 직원 편의 시설 운영은 외주 업체에 맡겼다. 보유 부동산, 사업용 자산, 해외 자산, 건설 장비, 유가증권 등 3,175억원 규모를 매각하는 자구 계획도 세웠다. 이 가운데 작년 10월 말까지 2,239억원(달성률 70.5%)어치가 팔렸다.

이러한 금융 지원과 구조조정의 결실은 작년 하반기부터 가시화되기 시작했다. 재개발·재건축 아파트 수주 실적과 아파트 청약률이 눈에 띄게 높아졌다. 이에 힘입어 현대건설은 올해 흑자 원년 기록을 장담하고 있다. CJ

박영신
한국경제신문 건설부동산부 기자

미니인터뷰 이 범 익 남광토건 사장

공격적 수주로 올 상반기에 워크아웃 졸업할 터

"지난해 9월 금융기관으로부터 워크아웃 조기 졸업 권고를 받을 정도로 회사 상황이 급격히 호전되고 있어 올 상반기 중 워크아웃에서 벗어날 것으로 봅니다."

이범익 남광토건 사장의 이러한 장담은 결코 과장이 아니다. 이 회사는 현재 워크아웃을 진행 중인 업체 가운데 회생 속도가 특히 양호한 업체로 꼽힌다. 더욱이 철도, 도로 등의 토목 공사 분야는 업계에서 알아줄 정도의 전문 기업이다. 따라서, 워크아웃에 들어간 상태에서도 동종 업체가 컨소시엄을 제안해 와 꾸준히 공공공사를 수주해 왔다. 특히, 올해는 철도, 교량 등의 관급 토목공사 물량이 늘어날 것으로 전망되기 때문에 수주 활동을 한층 강화할 방침이다. 기술력과 시공 능력을 바탕으로 경쟁에 나설 경우 그리 불리할 게 없다는 것이다.

한편, 김 사장은 "아파트 등 주택 사업 부문에서도 좋은 부지를 확보하고 첨단 시스템과 신개념 평면을 개발해 더욱 공격적으로 진출할 방침"이라고 밝혔다. 프로젝트 파이낸싱 방식으로 진행시킨 산본 금정동 쌍용스윗닷홈, 한강로 쌍용스윗닷홈 등이 성공을 거두거나 소비자들로부터 좋은 반응을 거두고 있는 데서 힘을 얻었기 때문이다. 이 사장은 "휴일도 반납하고 회사 살리기에 적극 동참하고 있는 임직원의 힘이 매출 증가와 재무구조 개선의 일등공신"이라며 고마움을 표시하였다.