

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서

 YouTube 요약 영상 보러가기

이화공영(001840)

건설

요약
기업현황
재무분석
주요 변동사항 및 전망



작성기관

NICE평가정보(주)

작성자

이나경 전문연구원

- 본 보고서는 「코스닥 시장 활성화를 통한 자본시장 혁신방안」의 일환으로 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해, 한국거래소와 한국예탁결제원의 후원을 받아 한국IR협의회가 기술 신용평가기관에 발주하여 작성한 것입니다.
- 본 보고서는 투자 의사결정을 위한 참고용으로만 제공되는 것이므로, 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 보고서를 활용한 어떠한 의사결정에 대해서도 본회와 작성기관은 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 본 보고서의 요약영상은 유튜브로도 시청 가능하며, 영상편집 일정에 따라 현재 시점에서 미 게재 상태일 수 있습니다.
- 카카오톡에서 “한국IR협회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2124-6822)으로 연락주시기 바랍니다.

이화공영(001840)

65년의 업력을 통해 다양한 시공분야와 시공경험을 보유한 종합건설사

기업정보(2021/06/30 기준)

대표자	최삼규/최종찬
설립일자	1956년 08월 30일
상장일자	1994년 11월 23일
기업규모	중견기업
업종분류	건물 건설업
주요제품	공장, 주택 공사

■ 상위 4%의 우수한 시공능력을 보유한 토목건축 종합건설사

이화공영(이하 동사)은 토목건축공사업 등의 건설 관련 면허를 보유하고 있으며, 다양한 사업 영역에서 다수의 시공 경험을 보유하고 있다. 동사는 1956년 설립 이후, 철도, 도로 등의 국가 기반 시설물 건설을 주력으로 시작하였으며, 최근에는 아파트, 오피스, 제약 시설물 등의 건축공사로 사업 영역을 확장하였다. 토목공사는 정수처리 시설공사, 교량공사, 철도공사 등을 중심으로 공동 도급 이행방식으로 시행하고 있다. 그 결과, 2021년에 토목건축공사업 상위 4.13%의 종합건설사로 성장하였으며, 고도의 전문기술이 요구되는 세계적인 수준의 전문건설 능력을 보유한 전문업체로 인정받아 대통령 표창, 훈장증 등을 수상 받을 뿐만 아니라, 대외적으로도 기술력을 인정받고 있다.

시세정보(2021/11/08 기준)

현재가(원)	6,870
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	1,361
발행주식수	19,805,760
52주 최고가(원)	9,890
52주 최저가(원)	5,070
외국인지분율	1.39%
주요주주	최삼규

■ 코로나19 장기화, 부동산 규제 강화로 인해 건설투자 감소 예상

정부 주도의 대규모 SOC 건설과 주택 및 부동산 시장의 활성화로 꾸준한 건설투자와 건설수주가 이루어져 왔으나, 최근 코로나19의 글로벌 확산과 장기화에 따라 각국의 봉쇄조치 등으로 인해 전방산업의 수요성장 정체가 지속되고 있다. 또한, 정부의 부동산 규제 강화로 인해 기업들의 투자가 위축되어 민간 건설시장은 신규 투자가 큰 폭으로 감소하고 있는 것으로 확인된다. 동사는 GMP 시설공사 수주를 통해 안정적인 매출을 시현하였으나, 주거용 건축물 공사에 대한 수주물량 변화에 대비할 필요가 있다.

■ 수주력 강화와 선진시공역량 강화를 통해 기업경쟁력 강화

동사는 65년간 축적한 우수한 기술력과 품질우선을 기반으로 꾸준히 도급공사와 민간공사를 수행 중이며, 2000년대에 본격적으로 시작한 GMP 시설시공을 기반으로 첨단산업용 빌딩 및 화장품 생산시설 수주 등 선진시공역량이 요구되는 다양한 분야의 건설사업을 수주하고 있다. 이에 일반 건축토목 시설물뿐만 아니라 산업플랜트의 건설기술 노하우의 강화를 통해 기업의 경쟁력을 강화하고 있다. 또한, 우수한 수주인력의 보강, 안정성과 수익성이 높은 공사의 선별을 통해 수주경쟁력을 강화할 계획이다.

요약 투자지표 (K-IFRS 개별 기준)

구분 년	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2018	1,865	(11.5)	1	0.0	5	0.3	1.1	0.6	78.3	24	2,164	281.1	3.1
2019	1,384	(25.8)	1	0.1	3	0.2	0.6	0.3	99.9	14	2,157	340.4	2.1
2020	1,532	10.7	8	0.5	3	0.2	0.7	0.4	102.1	15	2,157	350.6	2.5

기업경쟁력

오랜 경력을 보유한 종합건설사

- **65년의 오랜 업력을 바탕으로 우수한 시공능력 보유**
 - 우수한 건설기술인력, 다수의 다양한 사업수행 경험, 건설규정 및 품질관리 노하우 보유
 - 토목건축공사업 시공능력순위 127위로 상위 4.13%
- **철저한 품질관리를 위한 시공시스템 확보**
 - 우수한 시공 품질의 확보를 위한 체계적인 조직 구성
 - 스마트 건설기술개발, 내진보강공법, 기술품질개선 등의 차별화된 기술을 제공하기 위해 한국산업기술진흥협회에서 인가받은 기술개발팀 운영

핵심경쟁력

- **우수한 인적자원 확보**
 - 전문성을 갖춘 건설 기술인력 확보와 지속적인 교육으로 기술인력의 전문성 강화
- **다양한 분야의 건축물 시공 가능**
 - 주거시설, 업무시설, 교육 및 연구시설, 공장시설, 산업체 시설 등의 다양한 분야의 건축 가능
 - 8가지 공종(토목, 건축, 전기, 소방, 산업환경설비, 정보통신, 시설물유지관리, 조경)을 보유한 업체로 다양한 분야의 관급공사 프로젝트에 참여 가능

핵심기술 및 취급 품목

핵심기술

- **건축 및 토목 분야의 도급 공사 수행**
 - (건축 부문) 업무시설, 판매 및 영업시설, 교육 및 연구시설, 공장시설, 오피스텔 등 건설
 - (토목 부문) 단지 및 택지, 도로 및 교량, 지하공간, 철도 및 공항, 상하수도, 발전 등의 건설
- **산업플랜트 분야의 도급 공사 수행**
 - (산업플랜트 부문) 제약, 바이오, 식품, 의료기기 분야의 연구소 및 공장 건설
 - 최첨단 제약바이오 플랜트 부문에서 GMP 규정에 부합한 포괄적 건설관리 서비스 수행

공사 실적



ESG 현황

Environment

항목	현황
환경 정보 공개	□
환경 경영 조직 설치	田
환경 교육 수준	□
환경 성과 평가체계 구축	□
온실가스 배출	□
에너지, 용수 사용	□
신재생 에너지	□

田 : 양호 ■ : 미흡 □ : 확인불가

Social

항목	현황
인권보호 정책 보유	田
여성/기간제 근로자 근무	田
협력사 지원 프로그램	□
공정거래/반부패 프로그램	□
소비자 안전 관련 인증	□
정보보호 안전 관련 인증	□
사회공헌 프로그램	□

田 : 양호 ■ : 미흡 □ : 확인불가

Governance

항목	현황
주주의결권 행사 지원제도	田
중장기 배당정책 보유	■
이사회 내 사외이사 보유	田
대표·이사회 독립성	田
감사위원회 운영	■
감사 업무 교육 실시	田
지배구조 정보 공개	田

田 : 양호 ■ : 미흡 □ : 확인불가

- ▶ 환경 경영 조직을 설치하였으나 온실가스 배출, 에너지, 용수 사용, 신재생 에너지에 대한 세부사항은 공개되고 있지 않음
- ▶ 이사회 내 사외이사 비중이 25%로, 이사회 독립성을 확보하고 있으나, 감사위원회는 운영하지 않음. 또한, 2021년 하반기에 감사 교육 실시 예정임.

* 본 ESG현황은 나이스평가정보에서 분석대상 기업으로 입수한 정보를 요약 정리한 것으로, 분석 시점 및 기업의 참여도에 따라 결과가 달라질 수 있습니다.

I. 기업현황

65년의 업력을 보유한 종합건설사로 다양한 건설사업에 대한 경쟁력 보유

동사는 GMP 시설공사에 특화된 기술력을 확보하여 민간공사 위주로 안정적인 매출을 실현하고 있어 경쟁이 치열한 건설업 시장에 대응하고 있다.

■ 개요

이화공영(이하 동사)은 1956년 (주)동지로 설립되어 약 65년간 도로, 철도 등의 토목사업에 집중하며 성장하였다. 동사는 IMF 이후 건축공사 사업으로 확대하는 등 건설 전 분야에 주력하였으며 1994년 11월 코스닥 시장에 상장되었다. 동사는 2000년대부터 본격적으로 GMP(Good Manufacturing Practice) 시설이 요구되는 연구소 및 공장 등의 건축으로 사업을 확장하여 주거시설, 업무시설, 연구시설, 공장시설 등의 다양한 분야 건축물의 시공이 가능한 업체이다.

동사의 최대주주는 대표이사인 최삼규로 지분 35.51%를 보유하고 있고, 최종찬 각자 대표이사가 지분 4.91%를 보유 중(2021년 반기보고서 기준)이다. 또한, 특수관계인인 최종철은 지분 4.66%를 보유하고 있어 최대주주 및 특수관계인 전체 지분은 45.08%이며, 5% 이상 주주는 최삼규 대표이사로 확인된다.

■ 사업 현황 및 연구개발 활동

동사는 토목건축공사업, 조경공사업, 산업환경설비공사업, 시설물유지관리업 등 다양한 사업면허(2021년 10월 기준)를 보유하고 있는 것으로 파악되며, 65여 년의 오랜 업력을 바탕으로 우수한 전문건설인력과 다양한 시공 경험을 보유하고 있다. 근린생활시설, 군사시설, 교통시설, 도로 등의 사회기반시설과 산업플랜트, 오피스텔, 연구시설 등 다양한 분야의 시공 경험을 통해 축적된 기술력을 바탕으로 국내의 우수한 종합건설사로 자리매김하였다. 동사는 2021년에 시공능력평가순위 127위로 상위 4.13%의 우수한 시공능력을 보유하고 있으며, 대통령 표창장, 공공기관에서 받은 우수상 등 다수의 수상실적을 보유하는 등 대외적으로 기술력을 인정받고 있다.

동사는 2017년부터 한국산업기술진흥협회에서 인가받은 기술개발팀을 운영하고 있다. 해당 기술개발팀은 도로 실증을 통한 스마트 건설기술개발, 내진보강공법, 신공법 및 신기술 개발, 기술품질개선 방안 개발 등 차별화된 기술을 제공하기 위한 기술 개발을 진행하고 있는 것으로 확인된다.

표 1. 영위 공종별 시공능력평가액(단위: 백만 원)

	2021년	2020년	2019년
토목건축	215,703	204,744	231,844
토목	80,748	77,377	72,497
건축	204,010	195,423	224,845
전기공사	3,822	4,344	4,676
소방시설	4,541	5,496	7,293
산업, 환경 설비공사	51,340	62,072	67,190
정보통신공사업	1,106	1,061	909
조경	37,784	38,373	42,783
도급순위	127위	132위	116위

*출처 : 동사 홈페이지 및 반기보고서(2021), NICE평가정보(주) 재구성

■ 보유기술 및 주요 실적 현황

1. 토목건축 분야

동사는 행복주택, 아파트, 오피스텔 등의 주거용 건축물, 어린이집, 연수원, 강의동 등의 교육 연구시설, 호텔, 사옥, 창고 등의 업무시설 등 다양한 건축물의 설계와 시공지원, 시공, 시운전/유지보수, 사업관리를 통해 고품질의 건축물을 시공 중이다. 동사는 타당성 검토, 설계 검토 및 엔지니어링 서비스에 대한 전략적인 영업 활동을 통해 GMP 시설 외 일반 건축물도 꾸준히 수주 중인 것으로 파악된다.

토목공사의 경우, 동사가 창업 이후 주력으로 참여하던 분야로 현재까지 꾸준히 도로, 철도, 지하 공간 등 국가기반시설물의 건설 공사에 참여 중인 것으로 확인된다. 동사는 수주단계에서 보유한 역량을 기반으로 명확한 분석을 통해 전략적 사업 및 상품을 선정하고, 꾸준한 원가혁신 활동으로 원가경쟁력을 제고하고 있다.

동사의 2020년도 매출 구성은 건축 90.5%, 토목 9.5%이며, 사업주체별로는 공공부문 14.8%, 민간부문 85.2%의 사업구조를 가지고 있는 것으로 확인된다. 동사는 경쟁이 치열한 관급공사 대신 민간건설부문의 수주활성화를 통한 고부가가치공사 수주에 경영전략을 집중하고 있는 것으로 파악된다.

표 2. 토목건축 공사 주요 실적

공사명	공사기간	종류	공사부문
역삼동 705-22 빌딩 신축공사	2021.05~2024.01	체육시설	건축
하이랜드 복합제조물류센터 프로젝트 신축공사	2021.02~2022.05	공장시설	건축
성가롤로병원 별관 증축공사	2020.12~2022.02	의료시설	건축
(주)글로벌심층수 수조 신축관련 건축 및 토목공사	2020.05~2021.01	창고시설	건축
방배동 756-4,5 주거복합 신축공사	2020.10~2023.02	주거시설	건축
서초동 DS타워 신축공사	2020.06~2022.02	업무시설	건축
영동대로 지하공간 복합개발 3공구 건설공사	2021.02~2028.04	교통시설	토목
청계천 제방사면 초화류 식재사업	2021.01~2021.06	조경시설	토목
성심 어린이물놀이형 놀이터 조성공사	2020.11~2021.06	조경시설	토목

*출처 : 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재구성

표 3. 동사 매출실적(단위: 백만 원, %)

구분	공사종류	2021년 반기		2020년	
		금액	비율	금액	비율
국내 도급공사	건축	74,420	94.9	138,698	90.5
	토목	3,995	5.1	14,535	9.5
합계		78,415	100	153,233	100

*출처 : 반기보고서(2021), NICE평가정보(주) 재구성

2. GMP 시설 공사

GMP 시설은 원료, 자재, 완제품 및 시료를 보관하는 보관시설, 제조에 필요한 제조시설, 기준 및 규격에 맞는 시험 수행을 위한 품질관리시설 등으로 구성되어 있다. GMP 인증은 HACCP(식품안전관리인증기준)보다 효율적인 제조 실무와 선결 조건이 행해짐을 검증하는 인증으로 단순한 규제 준수를 넘어 안전하고 품질이 보장되는 제품 생산을 통해 소비자에게 신뢰를 형성할 수 있는 기준이다. 해당 인증은 3년 주기로 진행되며, 효율적인 운영 체계 구축을 통해 기업 이미지 제고에 도움이 되어 GMP 시설 구축은 꾸준히 성장세이다. 식약처는 건강기능식품 제조처에 대해 GMP 의무 적용을 시행하여 GMP 시설 시공은 산업 필수 요소로 자리매김하였으며, 화장품 업체의 경우, 2021년 10월 기준 117여 곳으로 확인되었고 수출에 필요한 핵심 인증이 되어 GMP 인증은 지속 확대될 것으로 판단된다. GMP 시설은 청정구역 및 일반구역으로 구분되며, 청정구역은 제품 제조 방법 및 제품 사양에 따라 온도, 습도, 공기의 정화와 유지가 가능한 공조시설이 설치되어야 한다.

GMP 시설 중 가장 까다로운 기준은 CGMP로 FDA가 인정하는 관리기준으로 통하며, 동사는 2019년 CGMP를 충족시킨 보령 제약 신공장 준공을 통해 해당 분야 시공 우수성을 입증하였다.

표 4. GMP 시설 공사 주요 실적

공사명	공사기간	종류
삼진제약(주) 오송공장 품질사무동 및 부대시설 증축공사	2020.09~2021.02	GMP시설
하나제약(주) 하길공장 주사제동 증축공사	2020.07~2022.02	GMP시설
제일헬스사이언스(주) 첩부제제조소 증축 및 리모델링 공사	2020.03~2021.11	GMP시설
한미약품(주) 자동화창고 5차 증축공사	2019.05~2020.04	GMP공장

*출처 : 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재구성

3. 우수한 시공/품질관리

동사는 GMP 규정에 부합하는 타당성 검토, 설계, 시공 및 관리를 포함하는 포괄적 건설 관리서비스를 제공하여 최첨단 제약 및 바이오 플랜트 건설을 수행 중이다. 또한, 비용, 공사 기간, 품질 측면에 만족하는 시공을 수행하고 있다. 동사는 GMP 분야의 성공적인 시공 경험과 노하우 축적을 통해 HACCP 및 CGMP 시설의 시공이 가능한 업체로 성장해 한국콜마와 리더스코스메틱 등 CGMP 기분을 준수하는 화장품 제조업체와 HACCP가 요구되는 수산식품지원센터, 농협중앙회 등을 고객으로 보유해 높은 성과를 달성한 것으로 파악된다.

동사는 ISO 9001 인증(토목, 건축, 전기, 조경, 산업설비, 정보통신, 소방설비공사의 사업관리 및 현장 업무를 포함하는 시공 서비스)을 1996년 취득 후, 이를 바탕으로 최고의 품질관리, 최상의 시공관리로 고객의 요구를 충족시키기 위해 노력하고 있다. 또한, 업무 프로세스의 개선을 통한 품질시스템의 적합성, 효과성에 대한 문제점을 개선하여 품질시스템이 최적의 상태로 유지 및 발전이 될 수 있도록 하고 있다. 고객지향적 사고와 체계적인 품질관리를 통한 하자감소, 납기일 준수는 우량 협력사와 우호적인 네트워크 형성에 도움이 되어 신뢰할 수 있는 우수한 기업 이미지를 확보하였다.

■ 시장 현황 및 특성

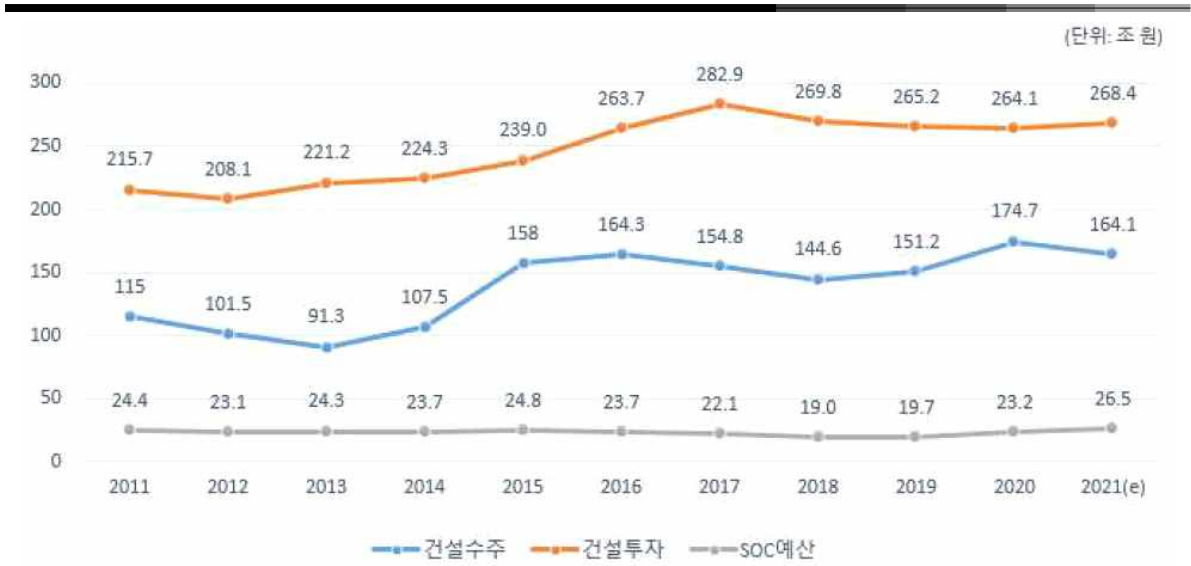
한국건설산업연구원(2021)에 따르면, 대표적인 선행지표인 건설수주는 2017년부터 2년 연속 감소하여 부진한 실적을 나타내었지만, 2019년에는 전년 대비 7.4% 증가하며 반등하였으며, 이후 2020년에도 증가하여 174.4조 원으로 1994년 이후 역대 최대치를 기록하였다. 발주자별로 살펴보면, 공공 수주는 경기 부양을 위한 공공공사 발주가 증가한 영향으로 전년 대비 13.5% 상승, 역대 두 번째로 높은 48.1조 원을 기록하였으며, 민간 수주는 부동산 규제를 회피하기 위한 주택 수주 증가의 영향으로 역대 최대 실적인 118조 원을 기록, 전년 대비 5.2% 증가하였다. 또한, 통계청 KOSIS(2021)에 따르면 건설수주액(일반적으로 건설업체가 발주자와 체결한 공사계약액을 의미)은 2021년 8월 기준, 건설수주액(경상)은 14조 4,117억 2,400만 원이며, 전년동월대비 15.3% 증가하였다.

건설경기의 대표적인 동행지표인 건설투자는 2012년 208.1조 원을 기록한 이후 5년 연속 꾸준히 증가하였으나, 2017년 282.9조 원으로 역대 최대치를 나타낸 후, 2020년까지 다시 감소한 것으로 파악된다. 2021년의 건설투자 증가율은 0.7%이며, 현대경제연구원(2021)에 따르면 정부의 SOC 투자와 지역 균형발전 투자 확대, 신규주택 공급 등이 건설투자를 견인할 것으로 분석되어 2022년에는 2.8%로 높아질 것으로 예상하고 있다.

한편, 1990년대 급속히 증가했던 국내 SOC 예산은 외환위기 직후부터 성장이 멈춰 정체된 모습을 보이고 있다. 2010년 25.4조 원으로 정점을 찍은 후 2016년까지 23~24조 원대를 유지하였고, 2018년까지 연속 감소세를 보이다가 2019년부터 다시 증가하기 시작하였으며, 2021년에는 역대 최대 규모인 26.5조 원의 SOC 예산이 투입될 예정이다.

한국건설산업연구원(2021)에 따르면, 2021년 건설수주는 공공 부문 4.2%, 민간 부문 0.8% 증가에 힘입어 164.1조 원에 달할 것으로 전망되었다. 특히, 상반기에 모든 공종에서 양호한 모습을 보이며 동기 대비 15.2% 증가한 95.3조 원에 달할 것으로 전망된다. 또한, 2021년 건설투자는 268.4조 원으로 전망되었는데, 이는 전년 대비 1.6% 증가된 수치로 상반기 0.4% 감소하여 부진을 나타낼 것으로 전망되나, 주택과 비주택 건축투자 회복속도에 맞추어 하반기에 3.6% 증가하여 양호할 것으로 전망되었다.

그림 1. 국내 건설수주, 건설투자, SOC 예산 중장기 추이



*출처: 한국건설산업연구원(2021), NICE평가정보(주) 재구성

■ 경쟁사 현황

토목건축건설업을 영위하고 2021년 기준 시공능력평가액이 동사와 비슷한 수준인 주요 경쟁사로는 신영건설(주), (주)까뮤이앤씨, 금강종합건설(주), 양우종합건설(주), (주)금성백조건설, (주)삼미건설 등이 있는 것으로 파악된다.

프. 재무 분석

민관 다수 안정적 거래처 확보 등을 통한 매출 증가

동사는 2020년 개별기준 건축 및 토목 부문의 기성실적 확대로 전년 대비 매출액이 증가하였다. GMP(Good Manufacturing Practice) 시설에 대한 전문 보유 기술력을 바탕으로 건축물의 유지보수, 리모델링 및 재건축 등의 사업을 통한 시장 확대로 향후 매출 성장세를 유지할 것으로 기대된다.

■ 2020년 건축, 토목 부문 전반 매출 증가

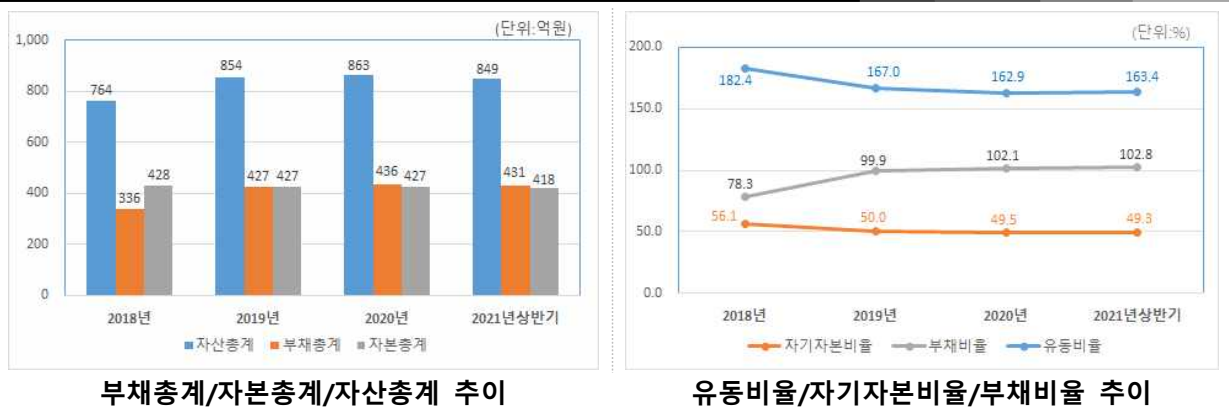
동사는 토목건축공사업 등의 건설관련 면허를 보유하고, 종합건설업을 영위하는 건설전문기업으로, 2020년 개별기준 매출 구성은 건축 90.5%, 토목 9.5%이며, 사업주체별로는 공공부문 14.8%, 민간부문 85.2%의 사업구조를 갖고 있다. 2020년 건축 부문의 민간공사, 토목 부문의 관급공사 기성실적 확대로 전년 대비 매출이 증가하였다.

그림 2. 동사 연간 및 상반기 요약 포괄손익계산서 분석 (개별기준)



*출처: 동사 사업보고서(2020), 상반기보고서(2021)

그림 3. 동사 연간 및 상반기 요약 재무상태표 분석 (개별기준)



*출처: 동사 사업보고서(2020), 상반기보고서(2021)

■ 매출 부분 회복에도 불구하고, 미흡한 수익성 지속

동사는 2020년 결산기준 SOC예산 감소에 따른 공공부문 수주 축소 및 코로나19로 인한 경기 침체와 전체 건설산업의 투자 및 수주물량 감소 등 계속되는 어려운 여건 속에서도 공사 수주 확대로 전년 대비 10.7% 증가한 1,532억 원의 매출을 시현하였다.

최근 3개년 매출 실적을 살펴보면 2018년 1,865억 원(-11.5% YoY), 2019년 1,384억 원(-25.8% YoY), 2020년 1,532억 원(+10.7% YoY)을 기록하며 당기 매출 증가로 전환되면서 부분 회복된 모습입니다.

수익성 측면에서는 매출 증가 등에 따른 관관비 부담 완화로 매출액영업이익률이 2019년 0.1% 대비 소폭 개선된 2020년 0.5%를 기록하였으나, 법인세비용 증가로 매출액순이익률은 전년 수준의 0.2%를 기록하였고, 전반적으로 업계 대비 여전히 미흡한 수익성을 지속하였다.

재무안정성 측면에서는 부채규모 확대 및 배당 등으로 인한 자기자본 축소로 재무안정성 지표가 전년 대비 다소 저하된 자기자본비율 49.5%, 부채비율 102.1%를 기록하였으나, 부채부담 확대의 주요인은 선수금 증가에 따른 것이며, 미미한 차입부채 부담(차입금의존도 1.0%)을 유지하고 있는 바, 전반적인 재무구조는 무난한 수준을 유지하고 있다.

■ 2021년 상반기 전년 동기대비 매출 증가하였으나, 적자 시현

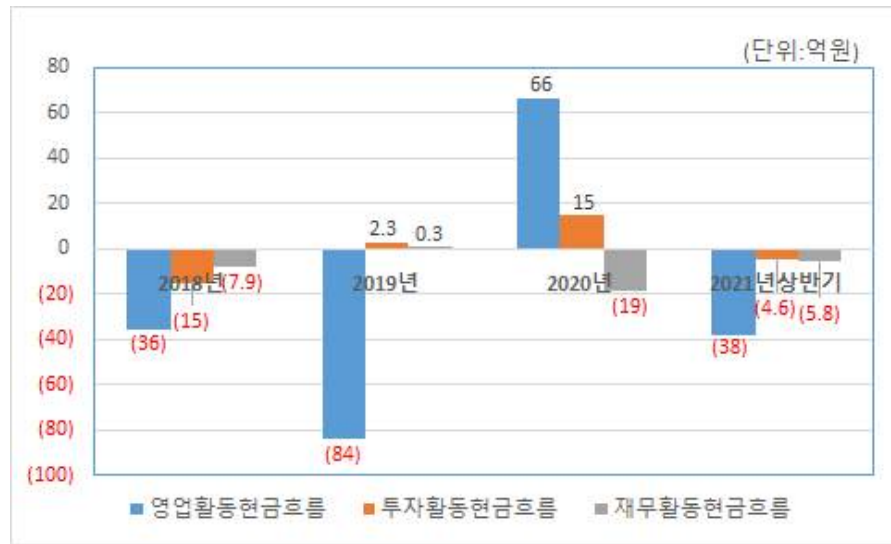
2021년 상반기 기준 건축 및 토목 부문의 관급공사 기성실적 축소에도 건축 부문의 민간공사 기성실적 확대로 전년 동기대비 6.8% 증가한 784억 원의 매출을 시현하였다. 수익성 측면에서는 원가율 상승과 인건비 등의 증가에 따른 관관비 부담 가중으로 매출액영업이익률 -1.2%, 매출액순이익률 -0.9%를 기록하며 수익성 적자 전환하였다.

주요 재무안정성 지표로는 적자 시현으로 인한 자기자본 축소에도 불구하고, 매입채무 등의 감소에 따른 부채규모 축소로 전년 결산과 유사한 수준의 부채비율 102.8%, 자기자본비율 49.3%, 차입금의존도 0.8%를 기록하며 무난한 재무구조를 견지하였다.

■ 정(+의) 영업활동현금흐름으로 전환 및 자금의 사내 유보

2020년 매출채권 감소 및 미지급비용 증가 등으로 영업활동현금흐름이 정(+의) 상태로 전환된 가운데, 단기차입금 상환 및 배당금 지급 등의 재무활동 소요자금 19억 원을 주로 영업창출현금 66억 원과 단기대여금 회수 등의 투자활동으로 유입된 15억 원을 통해 충당하였고, 자금 상당분을 사내 현금성자산으로 유보하였다.

그림 4. 동사 현금흐름의 변화 (개별기준)



*출처: 동사 사업보고서(2020), 상반기보고서(2021)

Ⅲ. 주요 변동사항 및 전망

토목, 건축공사 기술뿐만 아니라 GMP 시설에 특화된 공사 기술도 확보

건설시장의 불확실성 확대에 대응하고 있으며, GMP 시설의 공사 등 선진시공능력이 핵심역량으로 요구되는 틈새시장의 확보를 통해 꾸준한 수주활동을 전개하고 있다.

■ 주요 사업 이슈

동사는 코로나19의 여파에도 불구하고 건설계약에 따른 건축 및 토목 부문의 도급공사를 꾸준히 이어갈 것으로 전망된다. 동사는 수주역량 강화방침의 일환으로 관급공사와 민간공사의 영업조직 및 인력을 이원화하여 운영함으로써 개별 공사 유형별 수주 활동의 집중화 효과를 가시화하였다. 관급공사의 경우, 안정성 및 수익성 높은 공사 중심으로 한 선별적인 턴키 공사 및 최저가 공사 참여로 수주활동을 전개하고 있으며, 민간공사의 경우 체계적인 프로젝트 분석을 통하여 사업성이 우수한 프로젝트에 대한 제한적이고 선별적인 수주를 시행하고 있다. 동시에 연구소 및 첨단 상업용 빌딩 등 선진시공능력이 핵심역량으로 요구되는 틈새시장의 확보를 통해 수주경쟁력을 확보하였다. 그 결과, 동사의 당 반기 매출액은 784억 원으로 전반기 매출액인 734억 원 대비 6.8% 증가하였다.

■ 기술 및 시장 이슈

2022년부터는 ‘전문건설업 대업종화’가 시행될 예정이며, 이는 현재 시설물유지관리업을 제외한 28개의 전문건설업종을 14개로 통합하는 것으로 앞으로 2022년 공공공사, 2023년 민간공사에 단계적으로 적용될 예정이다. 대업종화가 적용될 경우 전문건설업체는 업종별 업무범위가 넓어져 여러 공종이 복합된 종합공사에 보다 원활하게 진출할 수 있으며, 이에 종합-전문건설업체 간 원-하도급 관계를 벗어나 시공능력에 따라 경쟁하는 구도가 마련될 것으로 기대된다. 이로 인해 건설산업 생산구조 혁신이 본격화될 것으로 전망되고 있어 건설업체들을 업역, 업종, 등록 기준의 변화로 인해 새로운 경쟁 환경에 직면할 가능성이 큰 것으로 파악된다.

건설업계가 빅데이터 및 인공지능(AI) 등의 접목을 늘리며 스마트해지고 있다. 주택의 하자 관리부터 설계안, 생산체계까지 건설사마다 디지털 전환에 속도를 내고 있는 것으로 파악된다. 글로벌 컨설팅 업체 맥킨지는 4차 산업혁명 기술의 도입이 코로나19로 인해 정체된 생산성, 낮은 수익성, 높은 수작업 비율을 극복하는데 도움이 될 것으로 판단하고 있으며, 대한건설정책연구원에 따르면 건설산업은 디지털화가 1% 진전될 때 생산성을 0.81% 증가하며, 스마트 건설기술이 정착될 경우 생산성이 25% 이상 높아지는 것으로 나타났다.

지난해 정부는 한국판 뉴딜 10대 과제를 발표하였고, 이 중 그린리모델링이 그린 뉴딜에 해당하는 대표과제로 선정되었다. 또한, 국토교통부는 2021년 6월 기존 건축물과 신규 건축물 등 건축물의 특성을 반영한 ‘2050 탄소중립을 위한 녹색건축 활성화 방안’을 발표하였다. 이에 현재 건설업계에서는 비효율적인 노후 건축물을 리모델링하여 에너지 효율을 높이는 ‘그린리모델링’과 단열 효율을 높여 에너지 사용을 최소화하고 화석에너지 대신 신재생 에너지를 사용하는 ‘제로 에너지 건축물’ 등이 주요 이슈로 부상하고 있다. 이 외에도 국토부는 건축물 성능 향상, 친환경 건축물 조성을 위한 다양한 제도를 운영하고 있으며, 이에 건설업은 녹색건축인증(G-SEED), 제로에너지건축물인증, 장수명주택건설인증 등 주요 인증 및 기준을 적극 활용할 필요가 있다.

■ ESG 활동 현황

ESG는 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)의 약칭으로, 기업이나 비즈니스가 사회에 미치는 영향을 측정하는 비재무적 요소이다. ESG 평가는 기업에게 지속 가능 경영의 동기를 유발하고 투자자에게는 사회적 책임투자에 대한 접근성을 제고하는 지표로 활용할 수 있다.

건설업은 전 세계 에너지 소비의 30%, 온실가스 배출의 20%를 차지할 정도로 환경 이슈와 밀접한 업종으로, 지속가능한 경영에 대한 글로벌 규범 강화와 금융기관의 ‘사회적 책임투자’ (SRI)가 확대되면서, 건설업계에서도 ESG의 중요성이 더욱 높아지고 있다.

건설산업연구원(2021)에 따르면, 건설 사업의 추진에 있어서 사업내용 및 사업금융조달, 그리고 건설기업의 가치에 대한 평가에 있어 ESG가 중요한 가치의 평가 기준으로 자리잡게 될 가능성이 높다고 전망하고 있다. 더 나아가 환경 오염적 요소에 대한 규제, ESG 전반에 대한 사업대응계획 요구 등 건설사업의 착수 및 이행 단계에 있어 새로운 법적, 자율적 규제 요인으로 작용할 것이라 예상하고 있다.

그림 5. 건설산업 특성을 고려한 ESG 등급 평가 세부요소

환경	사회	지배구조(협력)
환경오염 (소음/먼지/오염물질)	안전관리 (사고예방, 교육강화)	기업윤리 (뇌물/반부패/담합)
친환경건축 (그린, 제로에너지)	지역사회 관계 (현장, 고객불만 최소화)	이해관계자 협력 (원하도급관계, 공급망)
탄소중립 (재생에너지, 온실가스)	인적자원관리 (고용, 능력개발)	지배구조 (기업승계, 내부거래)

*출처: 대한건설정책연구원(2021)

국내 ESG 평가를 수행하고 있는 기관은 한국기업지배구조원, 서스틴베스트, 대신경제연구소 등이 있다, 산업통상자원부(2021)에 따르면, 현재 평가기관별 ESG 지표의 세부항목이 달라 같은 기업에 대해 등급 편차가 존재하여 평가대상인 기업의 혼란이 가중되고 있는바, 국내 상황에 적합한 K-ESG 지표를 마련하여 표준화하기 위한 작업이 진행 중이다.

한국기업지배구조원(2021)은 ESG 평가등급을 공개하고 있으며, 각 등급은 S, A+, A, B+, B, C, D 7등급으로 구성되어 있다. 해당 평가등급에는 토목건축공사를 수행하고 있는 일부 코스닥 상장사의 등급이 제시되어 있다.

표 5. 한국기업지배구조원의 토목건축공사 영위업체 ESG 등급 현황

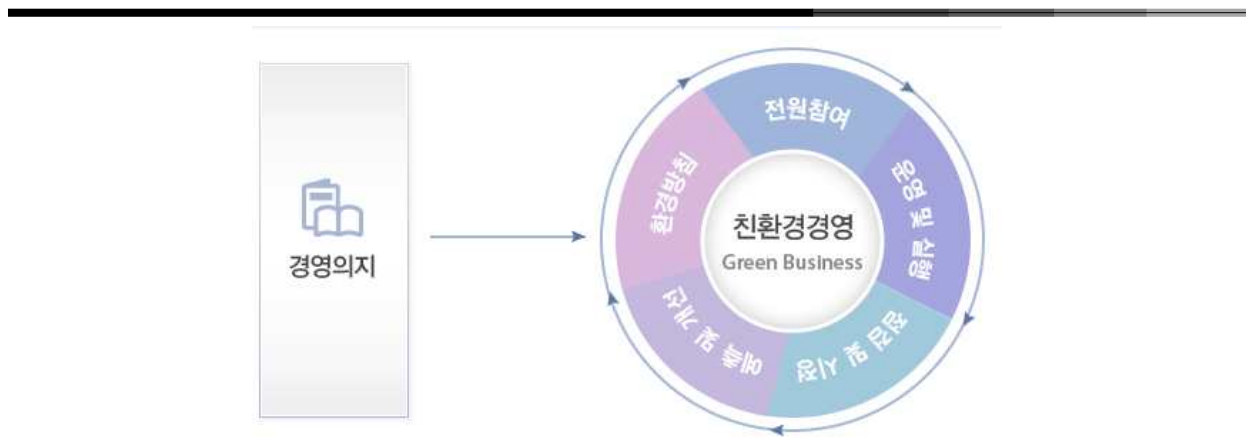
기업명	기업코드	ESG 등급	환경	사회	지배구조	평가년도
동부건설	005960	C	C	B	B	2020
계룡건설산업	013580	B	B	B	B+	2020

*출처: 한국기업지배구조원(2021), NICE평가정보(주) 재구성

공개 자료 및 질문지를 통해 ESG 항목에 대한 사항을 별도로 확인했다. 당사는 환경정보 공개, 환경 교육 수행, 환경 경영 조직 설치, 환경 성과평가체계 구축 등 환경에 관한 경영방침 확립이 요구된다.

(환경) 건설업에서의 환경 활동은 자원 재사용, 친환경-고효율 건축자재의 사용, 기업 가치사슬 활동에서의 혁신을 통해 불필요한 비용을 제거함과 동시에 환경문제 해결에 기여할 수 있다. 당사는 사업계획, 설계, 시공 및 서비스, 폐기에 이르는 모든 건설 활동으로 파생되는 환경 영향을 사전에 예측하고 건설 환경 관련 법규 및 제한 규정을 준수하며 지역사회 환경 보전 활동에 적극 참여하고 있으며, 에너지 및 자원의 절약을 위해 재사용, 재활용을 생활화하고 있는 것으로 파악된다. 또한, ISO 14001 국제환경규약에 의한 환경경영시스템을 구축하고 환경 목표 및 세부목표를 설정하여 환경친화적인 건설시공을 실천하고 있다.

그림 6. 환경경영시스템



*출처: 동사 홈페이지

(사회) 노동집약적이고 장기간이 소요되는 건설업의 특성을 고려할 때, 건설업에서 가장 중요한 이슈는 ‘안전’이다. 당사는 사업활동 전반에 걸쳐 모든 활동은 활동 전 위험성을 예측하고 분석 후, 대책을 수립하여 실시하고 건설 안전 법규 및 제반규정을 준수하며, 안전활동에 필요한 경영자원을 풍부하게 제공하고 있다. 또한, 당사는 쾌적한 작업환경 및 근로자의 인적 관리를 통해 재해를 미연에 방지하고 불안요소를 최소화하며, 안전경영시스템을 운영하여 안전을 철저히 관리하고 있다.

표 6. 안전경영시스템

계획단계	위험요소의 사전분석 및 등급설정 후 각 등급별로 계획을 설정하여 위험관리의 차별화로 재해를 예방한다.
실행단계	안전경영시스템 개발 및 비상관리 시스템을 운영하여 조직적으로 안전관리한다.
관찰단계	안전관리의 성과 측정 및 재해 통계를 분석하여 결과를 반영하여 안전경영시스템을 개선한다.
개선단계	끊임없는 안전점검으로 위험요소를 실시간으로 개선하고, 항상 재해 예방 및 방지를 위해 노력한다.

*출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재구성

(지배구조) 당사는 대표이사 1인을 포함한 총 4명의 이사(사내이사 3인, 시외이사 1인)로 이사회가 구성되어 있고, 주요 의결사항에 대해 공시하고 있으며, 합리적인 의사결정 및 투명성 확보를 위한 제도적 장치를 확보하고 있다. 별도의 감사위원회는 두고 있지 않으나, 법규에 의거 이사회 추천 및 주주총회를 통해 선임함으로써 이사 선정의 독립성을 보장하고 있는 것으로 확인되며, 회사 내 지원조직은 사외이사가 이사회 및 이사회내 위원회에서 전문적인 직무수행이 가능하도록 지원하고 있다. 또한, 이사회 안건 내용을 충분히 검토할 수 있도록 사전에 자료를 제공하고 필요 시 방문 설명 등을 실시하고 있으며, 기타 사내 주요 현안에 대해서도 수시로 정보를 제공하고 있는 것으로 파악된다.

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
<ul style="list-style-type: none"> • 최근 6개월 이내 발간 보고서 없음 			

■ 시장정보(주가 및 거래량)



*출처: Kisvalue(2021.11)