

기술분석보고서

 YouTube 요약 영상 보러가기



# 동원개발(013120)

## 건설

요약  
기업현황  
재무분석  
주요 변동사항 및 전망

작성기관

NICE평가정보(주)

작성자

황보현 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 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2124-6822)으로 연락주시기 바랍니다.

# 동원개발(013120)

부산 및 경남지역을 대표하는 주택 전문 종합건설사

## 기업정보(2021/11/09 기준)

대표자	장복만
설립일자	1978년 03월 31일
상장일자	1994년 12월 29일
기업규모	중견기업
업종분류	아파트 건설업
주요제품	주택신축분양

### ■ 부산·경남의 대표적인 건설사로 다양한 시공경험과 우수한 시공능력 보유

동원개발은 40년 이상의 업력을 보유한 중견 건설사로서, 부산 및 경남지역을 중심으로 다양한 건설사업 수행경험을 보유하고 있으며, 이를 기반으로 축적한 기술력을 바탕으로 상위 1% 이내의 우수한 시공능력을 보유하고 있다. ‘비스타동원’ 와 ‘동원로얄듀크’ 브랜드를 내세운 주택분양사업의 호황과 건축분야 도급공사 수주력 강화에 힘입어 2019년에는 설립 이래 최대 매출실적을 달성하였고, 2021년 시공능력평가에서는 전국순위 26위를 기록하였다.

## 시세정보(2021/11/09 기준)

현재가(원)	5,200
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	4,722
발행주식수	90,808,100
52주 최고가(원)	7,040
52주 최저가(원)	4,190
외국인지분율	12.51%
주요주주	(주)동원주택

### ■ 코로나19의 장기화, 경쟁구조의 변화로 인해 시장의 불확실성 확대 전망

2020년 상반기부터 시작된 코로나19 사태와 정부의 부동산 규제 강화 등으로 인해 국내 건설업의 불확실성은 더욱 확대되고 있다. 이는 정부 주도의 대형 토목사업 완료, 역대 최대수준을 기록한 주택 입주물량, 코로나19로 인한 기업들의 투자 위축, 민간 플랜트 공사의 준공 및 완공된 오피스텔 공사 증가 등이 주요 원인으로 분석된다. 다만, 정부 주도의 건설투자 확대와 SOC 예산 투입 등으로 건설업의 불황을 타개하기 위한 다각도의 노력이 이루어지고 있다.

### ■ 경쟁력 강화를 위한 주택분양사업과 재개발·재건축 정비사업 참여 확대

해외 역시 오랜 저유가 상황으로 활발한 발주를 기대하기 어려운 상황이다. 이에 당사는 수익성 높은 주택분양사업 추진, 공공 및 관급 도급공사 수주를 통해 기업경쟁력 강화에 주력할 계획이며, 지역 건설사에서 탈피하기 위해 부산 및 경남지역뿐만 아니라 수도권 지역의 재개발·재건축, 도시재생사업에 적극적으로 참여하는 등 사업영역을 확대하여 적극적인 영업활동을 추진하고 있다.

## 요약 투자지표 (K-IFRS 연결 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	6,079	8.0	1,601	26.3	1,219	20.1	18.8	15.4	24.8	1,343	7,745	3.0	0.5
2019	6,426	5.7	1,061	16.5	847	13.2	11.5	9.4	20.6	933	8,492	4.4	0.5
2020	6,306	(1.9)	1,876	29.7	1,444	22.9	17.3	14.5	18.2	1,590	9,919	3.2	0.5

## 기업경쟁력

### 핵심경쟁력

- **우수한 인적자원 확보**
  - 전문성을 갖춘 건설 기술인력 확보와 수주인력 보강
- **철저한 품질관리를 위한 시공시스템 구축**
  - 우수한 시공품질 확보를 위한 체계적인 조직구성과 시공관리시스템 확보
- **다양한 시공경험을 바탕으로 우수한 시공기술력 보유**
  - 우수한 건설기술인력, 다양한 사업수행 경험, 철저한 품질관리 노하우 보유

### 경쟁력 강화 전략

- **도급공사 수주경쟁력 강화 노력**
  - 건축분야 도급공사뿐만 아니라 정부 건설투자 방침에 따라 공공 및 관공공사 수주에 적극적으로 참여
- **수익성 높은 주택분양사업 추진**
  - 부산, 경남, 수도권 지역을 중심으로 사업부지 매입, 자체 시행 및 시공으로 수익성 확보
- **재개발 및 재건축 정비사업 참여 확대**
  - 지역 건설사 탈피를 위해 전국의 재개발 및 재건축정비사업 수주에 적극적인 참여

## 핵심기술 및 취급 품목

### 핵심기술

- **건축 및 토목 분야의 도급공사 수행**
  - (건축 부문) 아파트, 업무시설, 산업단지, 상업시설, 문화시설, 교육연구시설 등 건설
  - (토목 부문) 도로, 택지 및 용지조성 등 국가기반시설 건설
- **부산 및 경남지역 중심의 주택분양사업 추진**
  - 아파트 브랜드 '동원로얄듀크', '비스타동원' 기반으로 고급 공동주택 분양사업 추진

### 주력 제품



## ESG 현황

### Environment

항목	현황
환경 정보 공개	<input type="checkbox"/>
환경 경영 조직 설치	<input type="checkbox"/>
환경 교육 수준	<input type="checkbox"/>
환경 성과 평가체계 구축	<input type="checkbox"/>
온실가스 배출	<input type="checkbox"/>
에너지, 용수 사용	<input type="checkbox"/>
신재생 에너지	<input type="checkbox"/>

☑ : 양호 ■ : 미흡 □ : 확인불가

### Social

항목	현황
인권보호 정책 보유	<input type="checkbox"/>
여성/기간제 근로자 근무	<input checked="" type="checkbox"/>
협력사 지원 프로그램	<input type="checkbox"/>
공정거래/반부패 프로그램	<input type="checkbox"/>
소비자 안전 관련 인증	<input type="checkbox"/>
정보보호 안전 관련 인증	<input type="checkbox"/>
사회공헌 프로그램	<input checked="" type="checkbox"/>

☑ : 양호 ■ : 미흡 □ : 확인불가

### Governance

항목	현황
주주의결권 행사 지원제도	<input type="checkbox"/>
증장기 배당정책 보유	<input type="checkbox"/>
이사회 내 사외이사 보유	<input checked="" type="checkbox"/>
대표·이사회 독립성	<input checked="" type="checkbox"/>
감사위원회 운영	<input checked="" type="checkbox"/>
감사 업무 교육 실시	<input type="checkbox"/>
지배구조 정보 공개	<input checked="" type="checkbox"/>

☑ : 양호 ■ : 미흡 □ : 확인불가

- > 환경 경영 조직을 설치하고 환경 성과 평가체계를 구축하고 있으나, 온실가스 배출, 에너지, 용수 사용, 신재생 에너지에 대한 세부사항은 공개되고 있지 않음.
- > 여성 근로자의 비율이 10%로 파악되고, 협력사 지원 프로그램과 공정거래를 위한 내부 규정을 두고 있으며, 나눔경영을 실천하기 위한 사회공헌 활동을 진행하고 있음.
- > 이사회 내 사외이사 비중이 25%로 독립성을 확보하고 있고, 주주총회 결의에 의해 선임된 감사를 대상으로 감사 업무 교육을 실시하고 있으나 별도의 감사위원회는 운영하지 않음.

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

# I. 기업현황

## 40년 이상의 오랜 업력을 통해 기술력을 갖춘 주택 전문 종합건설사

부산 및 경남지역을 대표하는 주택 전문 1군 종합건설사로서, 다양한 시공경험과 숙련된 기술력을 보유하고 있으며, 건축 및 토목분야의 도급공사와 주택분양사업에 주력하고 있다.

### ■ 개요

동원개발(이하 동사)은 건설업 및 주택 공급업 등을 영위할 목적으로 1978년 3월에 설립되었으며, 1994년 12월 코스닥 시장에 상장되었다. 동사는 부산에 본사를 둔 주택 전문의 중견 종합건설사로서, 다양한 시공경험과 숙련된 기술력을 바탕으로 토목 및 건축분야의 종합건설사업과 브랜드 아파트 분양사업을 주요 사업으로 영위하고 있다.

### ■ 사업 현황

동사는 부산 및 경남지역의 대표적인 중견 종합건설사이자 주택 공급업체로, 창립 이래 40여 년간 도로, 하천, 상하수도 등 사회기반시설의 건설과 아파트, 학교, 관공서 등 다양한 건축물을 건립해 왔다.

도급공사 보다 자체공사의 비중이 높은 편이고, 도급공사 중에서는 토목공사보다는 건축공사에 주력하고 있으며, 별도의 해외공사 수주실적이 없어 국내 공사에 주력하고 있는 것으로 파악된다. 자체공사는 분양률 및 진행 현황에 따라 실적의 변동이 있으나, 도급공사 실적은 매년 꾸준히 증가하는 추세이다.

한편, 동사는 부산지역에서 주택건설사업자 면허를 가장 먼저 취득한 1호 기업으로서, 사업부지를 직접 매입하여 시행 및 시공을 직접 수행하는 주택분양사업을 진행하고 있다. 창립 이래 40여 년간 전국에 76,000여 세대의 아파트를 공급하였으며, 이와 관련하여 아파트 브랜드인 ‘동원로얄듀크’, ‘비스타동원’ 을 보유하고 있다.

표 1. 사업부문별 매출실적

(단위: 백만 원, %)

구분	2018년		2019년		2020년		2021년 반기		
	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	
국내 도급공사	건축	268,946	44.24	340,791	53.03	362,545	57.49%	180,381	89.12
	토목	34,886	5.74	26,777	4.17	25,861	4.10%	21,387	10.57
	계	303,832	49.98	367,568	57.20	388,406	61.59%	201,768	99.69
자체 공사	303,937	50.00	274,473	42.71	241,833	38.35%	-	-	
기타	122	0.02	588	0.09	377	0.06	618	0.31	
<b>합계</b>	<b>607,891</b>	<b>100.00</b>	<b>642,629</b>	<b>100.00</b>	<b>630,616</b>	<b>100.00</b>	<b>202,386</b>	<b>100.00</b>	

\*출처: 반기보고서(2021), NICE평가정보(주) 재구성

1980~90년대에 지어진 노후화된 기존 주택지역을 중심으로 재건축 및 재개발 정비사업, 도시재생사업 등이 활발히 이루어지고 있는 가운데, 당사는 2013년 부산 연제구 거제동 재건축정비사업 참여를 시작으로 재개발·재건축, 도시재생사업에 적극적으로 참여하고 있으며, 주택분양사업을 통해 구축한 브랜드 인지도를 바탕으로 신규 사업을 잇달아 수주하고 있다.

현재 진행 중인 공사는 동대구비스타동원, 시흥장현 동원로얄듀크2차, 화명3차 동원로얄듀크, 서면비스타동원, 송도비스타동원, 영종국제도시 동원로얄듀크, 동대구2차 비스타동원, 부전동 주상복합, 연산동 주상복합, 삼호주공 재건축정비사업, 창원무동 14BL 등이 있고, 2021년 8월 기준 수주잔액은 1조 3,187억 원으로 파악된다.

당사는 꾸준한 영업수주력 강화 노력과 명품 프리미엄 아파트 건설을 지향하는 주택분양사업 확대를 통해 2020년 연매출 6,306억 원, 영업이익율 29.74%을 달성하였다. 또한, 2021년 시공능력평가액 기준, 전국의 3천 여개 토목건축공사업 등록업체 중 26위로 창립 이래 최초로 전국 순위 20위권에 진입하였고, 4년 연속 지역 순위 1위를 기록하여 상위 1%의 우수한 시공능력을 보유한 종합건설업체로 평가받고 있을 뿐만 아니라 금탑산업훈장(주택산업분야)을 비롯하여 공공기관의 수상 실적을 다수 보유하는 등 대외적으로도 기술력을 인정받고 있다.

표 2. 시공능력평가액 및 순위

(단위: 억 원)

구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
토목건축 공사업	시공능력 평가액	6,054	5,078	5,185	6,729	7,456	7,984	9,140	10,332	11,284	14,223	15,156
	전국 순위	98위	63위	53위	41위	36위	34위	38위	39위	37위	30위	26위
	부산지역 내 순위	4위	2위	2위	3위	3위	3위	2위	1위	1위	1위	1위

\*출처: 사업보고서(2011~2020), 대한건설협회(2011~2020), NICE평가정보(주) 재구성

## ■ 시장 현황 및 전망

대표적인 선행지표인 건설수주는 2013년부터 4년 연속 증가세를 보였지만, 2017년부터 2년 연속 감소하여 부진한 실적을 나타냈다. 2019년에는 전년 대비 7.4% 증가하며 반등하였으며, 2020년에는 174.7조 원으로 1994년 이래 역대 최대치를 기록하였다.

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.

한편, 1990년대 급속히 증가했던 국내 SOC 예산은 외환위기 직후부터 성장이 멈춰 정체된 모습을 보여왔다. 2010년 25.1조 원으로 정점을 찍은 이후 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 전년 대비 1.7% 증가한 197.4조 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% 증가한 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, SOC예산 증장기 추이



\*출처: 대한건설협회(2021), 한국건설산업연구원(2021) NICE평가정보(주) 재구성

### ■ 경쟁사 현황

통상적으로 시공능력평가액이 1조 이상이면 순위 1위~100위까지의 건설사를 1군 건설사로 칭하고 있으며, 2021년 시공능력평가액 기준 1군 건설사는 43개로 파악된다. 이 중 종합건설사업을 영위하면서 주택분양사업을 수행하는 주요 경쟁사는 삼성물산, 현대건설, 대림산업, GS건설, 대우건설, 포스코건설, 롯데건설, HDC현대산업개발 등이 있는 것으로 파악된다. 이들 업체는 래미안(삼성물산), 힐스테이트(현대건설/현대엔지니어링), e편한세상(대림산업), 자이(GS건설), 푸르지오(대우건설), 더샵(포스코건설), 롯데캐슬(롯데건설), 아이파크(HDC현대산업개발) 등의 아파트 브랜드를 보유하고 있다.

표 3. 주요 경쟁사

기업명	보유 브랜드	기업명	보유 브랜드	기업명	보유 브랜드
삼성물산		포스코건설		한화건설	
현대건설		대우건설		호반건설	
현대엔지니어링		롯데건설		태영건설	
대림산업		HDC현대산업개발		반도건설	
GS건설		SK건설		KCC건설	

\*출처: 대한건설협회(2021), KISLINE(2021), 업체별 홈페이지(2021) NICE평가정보(주) 재구성

## II. 재무 분석

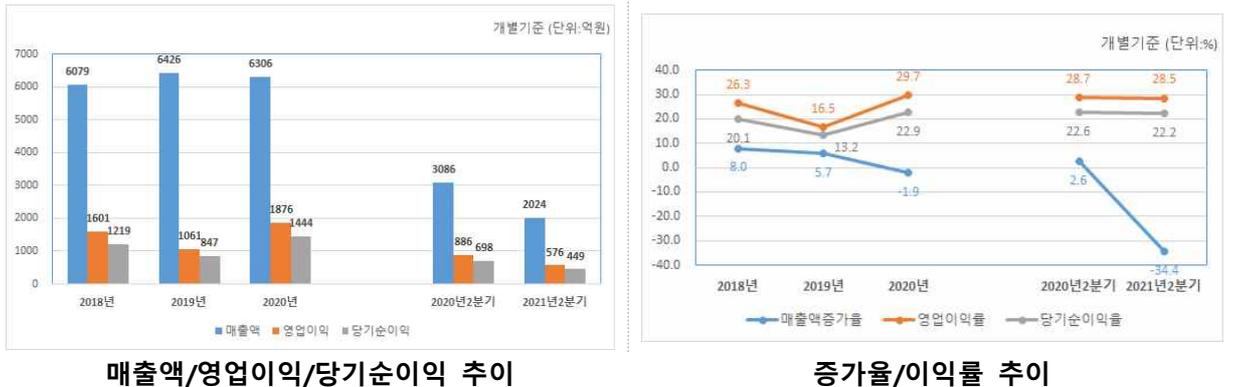
### 매출 감소에도 우수한 수익성, 재무안정성 유지

2021년 상반기 자체공사 부문에서 분양수익이 발생하지 않아 매출이 크게 감소했음에도 우수한 수익구조를 유지했으며, 풍부한 유동성 기반의 양호한 재무구조를 보유하고 있다.

#### ■ 건축, 토목 도급공사 및 자체 분양공사를 주력으로 매출 시현

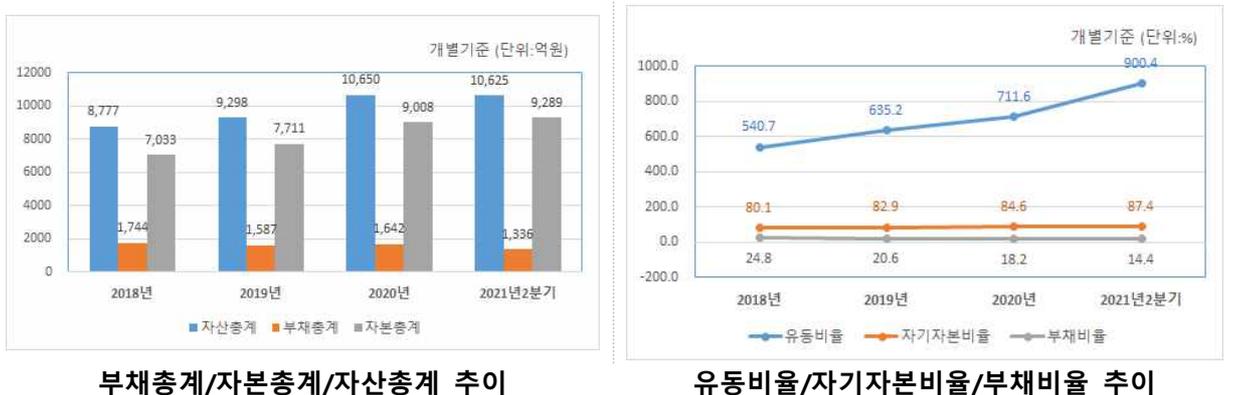
동사의 사업부문은 크게 발주사와의 건설계약에 따른 도급공사 부문과 자체 시행을 통한 주택 분양사업인 자체공사 부문으로 구분되며, 그 외 임대사업을 함께 영위하고 있다. 2020년 개별 기준 매출액은 전년대비 1.9% 감소한 6,306억 원으로, 도급공사 부문에서는 동대신2구역 주택재개발정비사업 등을 수행함에 따라 3,884억 원(매출비중 61.6%, YoY +5.7%)의 수익이 발생했으며, 그 중 건축분야 매출은 3,625억 원, 토목분야 매출은 259억 원을 각각 기록하였다. 한편, 일광신도시 비스타동원 2차 등의 자체공사를 진행하며 2,418억 원(매출비중 38.4%, YoY -11.9%)의 분양수익이 발생하였다.

그림 2. 동사 연간 및 2분기 요약 포괄손익계산서 분석



\*출처: 동사 사업보고서(2020), 반기보고서(2021)

그림 3. 동사 연간 및 2분기 요약 재무상태표 분석



\*출처: 동사 사업보고서(2020), 반기보고서(2021)

■ 원가율 개선 및 수익구조 우수

2016년 이후 매년 이어져오던 성장세는 2020년에 한풀 꺾이며 매출이 감소하기는 하였으나, 매출원가율이 2019년 81.2%에서 67.4% 수준으로 크게 낮아지면서 영업이익은 1,876억 원(매출액영업이익률 29.7%, YoY +76.8%)으로 크게 증가하였다. 금융보증수익 감소와 잡손실 증가 등으로 영업외수지가 전년대비 저하되기는 하였으나 당기순이익 역시 1,444억 원(매출액순이익률 22.9%, YoY +70.5%)으로 증가한 모습을 보이며 업계대비 우수한 수익구조를 나타내었다.

■ 2021년 상반기 분양수익 미시현에도 우수한 수익구조 유지

2021년 상반기 누적 매출액은 2,024억 원으로 전년 동기대비 34.4%로 크게 감소한 모습을 보였다. 자체사업인 천안성성 비스타동원의 분양 지연 등의 영향으로 당분기 분양수익이 발생하지 않은 점이 매출 감소의 주요 원인으로 파악된다. 다만, 도급공사 부문에서 2,018억 원(건축분야 매출 1,804억 원, 토목분야 매출 214억 원)의 공사수익을 시현하였고, 매출원가율 67.6%로 양호한 수준을 유지하며 영업이익은 576억 원, 당기순이익은 449억 원(매출액영업이익률 28.5%, 매출액순이익률 22.2%)을 기록해 우수한 수익구조를 유지하였다.

2021년 상반기말 총자산은 1조 625억 규모로 재무안정성 지표는 자기자본비율 87.4%, 부채비율 14.4%, 유동비율 900.4%, 차입금의존도 0.2%를 기록해 차입부채 부담이 낮은 수준으로 유지되고 있으며, 유동비율은 매년 개선되고 있는 등 전반적으로 현금유동성이 풍부하고 안정적인 재무구조를 보유하고 있는 것으로 판단된다.

■ 영업활동현금흐름은 흑자기조

2020년 영업활동현금흐름은 계약자산 및 선급금의 감소 등에도 불구하고 순이익 증가 영향으로 63억 원을 기록하여 흑자세를 유지하였다. 영업활동을 통해 창출된 현금은 단기대여금 추가 유출과 배당금 지급 등에 필요한 자금으로 운용하고 부족분은 기보유 현금을 통해 충당하며 기말현금은 전년대비 2,120억 원이 감소한 2,046억 원을 기록하였다.

그림 4. 동사 현금흐름의 변화



\*출처: 동사 사업보고서(2020), 반기보고서(2021)

## Ⅲ. 주요 변동사항 및 전망

### 기존의 건설도급공사와 주택분양사업을 통해 기존의 사업을 유지할 전망

건축분야의 도급공사와 주택분양사업 등을 통해 건설사업을 유지하면서 전국으로 사업범위를 보다 확대하고, 건설시장 변화에 따라 공공·관급공사와 재개발·재건축 정비사업 수주에 박차를 가할 예정이다.

#### ■ 주요 사업 이슈

동사는 2021년에도 건설계약에 따른 건축/토목부문의 도급공사와 자체 시행사업을 통한 주택분양사업을 꾸준히 이어갈 것으로 전망된다. 동사는 수주영업력 강화 노력과 수익성이 높은 민간분야 아파트 분양사업, 재개발 및 재건축 정비사업 등 사업 다각화를 통해 2019년 연매출 6,425억 원을 시현하면서 역대 최대 실적을 달성하였고, 2020년에도 연매출 6,306억 원을 달성한 것으로 파악된다.

정부 규제에 의한 부동산 시장 위축과 코로나19의 장기화로 인한 기업투자 감소 등으로 인해 국내 건설업의 불확실성이 더욱 확대되고 있고, 향후 건설업은 신규 투자 및 신축보다는 노후 건축물에 대한 재건축 사업과 리모델링공사, 일부 산업단지개발 위주의 수요가 존재할 것으로 예상된다. 다만, 정부는 2020년 8월 서울 및 수도권 내에 2028년까지 최소 13.2만 호의 주택 공급계획을 포함하는 ‘수도권 주택공급 확대방안’을 발표하여, 얼어붙은 건설시장의 재활성화 및 건설사들의 수주 확대에 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것으로 전망된다.

동사는 주택건설사업자로서, 부산 및 경남지역을 중심으로 주택분양사업을 영위해 왔으나, 최근에는 동탄, 용인, 시흥 등 수도권 지역에 진출하여 사업을 성공적으로 수행하고 있으며, 2019년에는 명동에 서울사무소를 개소하고 서울 및 수도권 지역에서의 사업확대를 도모하고 있다. 동사는 지역 건설사에서 탈피하여 전국으로 사업범위를 확대하고, 건설시장 변화에 따라 공공·관급공사와 재개발·재건축 정비사업 수주에 박차를 가할 예정이다.

현재 주진흥등지구 도시개발사업, 신촌지구 주택재개발정비사업, 뉴타운신천 주택재건축정비사업, 효동지구 주택재건축정비사업 등을 진행하고 있으며, 2020년에는 창원시 문화동 문화구역 주택재개발 정비사업의 시공자로 선정되는 등 향후에도 재개발 및 재건축 정비사업과 관련하여 적극적인 공사 수주를 이어갈 것으로 보인다.

#### ■ ESG 활동 현황

ESG는 Environment(환경), Social(사회), Governance(지배구조)의 첫 문자를 조합한 용어로, 기업의 지속가능경영을 달성하기 위한 3가지 핵심 요소를 의미한다. 환경 부문에서는 기후변화, 탄소배출, 환경오염, 자원 및 폐기물 관리, 사회 부문에서는 고객만족, 인권보호, 근로자 안전, 지역사회 관계, 지배구조 부문에서는 기업윤리, 반부패, 공정경쟁, 이사회 및 감사위원회 등이 중요하게 다루어지고 있다.

건설업은 전 세계 에너지 소비의 30%, 온실가스 배출의 20%를 차지할 정도로 환경 이슈와 밀접한 업종이다. 건설업에서의 환경경영 활동은 자원 사용, 운송, 조달, 유통 등의 기업 가치 사슬 활동에서의 혁신을 통해 불필요한 비용을 제거함과 동시에 환경문제 해결에 기여할 수 있다. 건설업은 생산과정에서 필연적으로 자연을 훼손하고 많은 자원과 에너지를 사용하며 폐 콘크리트, 비산먼지 등 다량의 오염물질을 배출하기 때문에 타 업종에 비해 상대적으로 환경경영의 필요성이 높다.

건설업의 생산활동은 대부분 옥외에서 이루어지며, 시공과정에서 안전사고의 발생위험이 높아 보건 및 안전경영 이슈가 중요할 뿐만 아니라 전 생산과정에서 설계 및 엔지니어링업체, 종합 및 전문건설업체, 건축자재 제조업체, 건설기계 운영업체 등 다양한 생산주체가 공동으로 참여하고 있어, 이들 상호 간의 협력이 중요하므로 공정거래 및 상생경영이 중요하다.

고도의 경제성장을 이끌어온 국가기기간산업의 한 축인 건설업은 전형적인 수주산업으로서 발주자를 대상으로 한 뇌물공여 등에 취약하고, 공공 건설산업의 경우 각종 인허가와 승인, 지도 및 감독 등의 행정절차가 복잡하여 타 분야에 비해 상대적으로 부패에 취약한 산업으로 알려져 있으며, 이로 인해 건설업의 윤리 및 준법경영에 대한 이미지는 매우 부정적인 편이다. 또한, 건설업의 고용 역시 임시직 근로자의 비중이 매우 높아 안정성이 취약하고 최근 기능인력의 고령화가 문제시되고 있으며, 수직적 생산체계 내에서 원도급자와 하도급자, 하도급자와 근로자 및 장비공급업자 간의 불공정거래 문제가 지속적으로 제기되기도 한다.

대한건설정책연구원(2021)에서는 이러한 건설업의 특성을 고려하여 ESG의 3가지 요소를 재해석하여 각 요소별 세부요소를 [그림 5]와 같이 제시하고 있다. 환경 부문에서는 환경오염, 친환경건축, 탄소중립, 사회 부문에서는 안전관리, 지역사회 관계, 인적자원관리, 지배구조 부문에서는 기업윤리, 이해관계자 협력, 지배구조가 주요 고려사항으로 제시되고 있다.

**그림 5. 건설산업 특성을 고려한 ESG 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)

건설업체의 지속가능경영은 기업의 평판과 이미지를 개선하여 고객 및 투자자의 신뢰도를 향상시키고, 직원의 사기진작 등으로 기업의 성과에도 긍정적인 영향을 미칠 수 있다. 향후에는 환경 오염적 요소에 대한 규제, ESG 전반에 대한 사업대응계획 요구 등 건설사업의 착수 및 이행 단계에 있어 새로운 법적, 자율적 규제 요인으로 작용하게 될 것으로 전망된다.

건설업계에도 ESG의 중요성이 증대되고 있음에도 불구하고 현재는 일부 대기업 건설사를 중심으로 도입, 적용되고 있는 단계이다. 코스피 및 코스닥 상장업체 중 건설업종으로 분류되는 기업 중에서 한국기업지배구조원의 ESG 평가를 받은 기업은 32개사로 파악된다[표 4].

표 4. 주요 건설업체의 ESG 평가

업체명	등급	부문별 등급			업체명	등급	부문별 등급		
		환경	사회	지배구조			환경	사회	지배구조
삼성물산	A	A+	A	B	한국종합기술	B	B	C	B
현대건설	A	A+	A	A	남광토건	B	B	B	B
GS건설	A	A	B+	A	아이에스동서	B	B	B	B+
삼성엔지니어링	B+	A	A+	A	코오롱글로벌	B	C	B	B+
대우건설	B+	A	B+	B+	진흥기업	C	C	B	B
대림산업	B+	A	B+	B+	에스씨엔지니어링	C	C	B	B
한라	B+	B	B+	B+	동원개발	C	D	C	B
한미글로벌	B	B	B+	B+	까뮤이앤씨	C	D	C	B
HDC현대산업개발	B	C	B	B+	우진아이엔에스	C	C	C	B+
한진중공업	B	B	B	B+	삼부토건	C	C	B	B
계룡건설산업	B	B	B	B+	KCC건설	C	C	B	C
신세계건설	B	C	B	B+	동부건설	C	C	B	B
SGC이테크건설	B	B	B+	B	HDC아이콘트롤스	C	D	C	B
일성건설	B	B	B	B	한신공영	C	B	B	B
태영건설	B	B	B	B+	동아지질	C	C	C	C
KT서브마린	B	D	B+	B+	삼호개발	D	D	C	C

\*출처: 한국건설산업연구원(2021), 한국기업지배구조원(2021), NICE평가정보(주) 재구성

동사는 코스닥 시장에 상장된 1군 건설사로서, 2020년 ESG 평가등급은 다음의 [표 5]과 같다. 한국기업지배구조원에서는 ESG 평가등급을 S, A+, A, B+, B, C, D 7등급으로 부여하고 있으며, 동사는 환경부문 D, 사회부문 C, 지배구조 B, 최종 ESG등급은 C등급으로 확인된다.

표 5. 동사의 ESG 등급 현황

ESG 등급	환경(E)	사회(S)	지배구조(G)	평가년도
C	D	C	B	2020

\*출처: 한국기업지배구조원(2021), NICE평가정보(주) 재구성

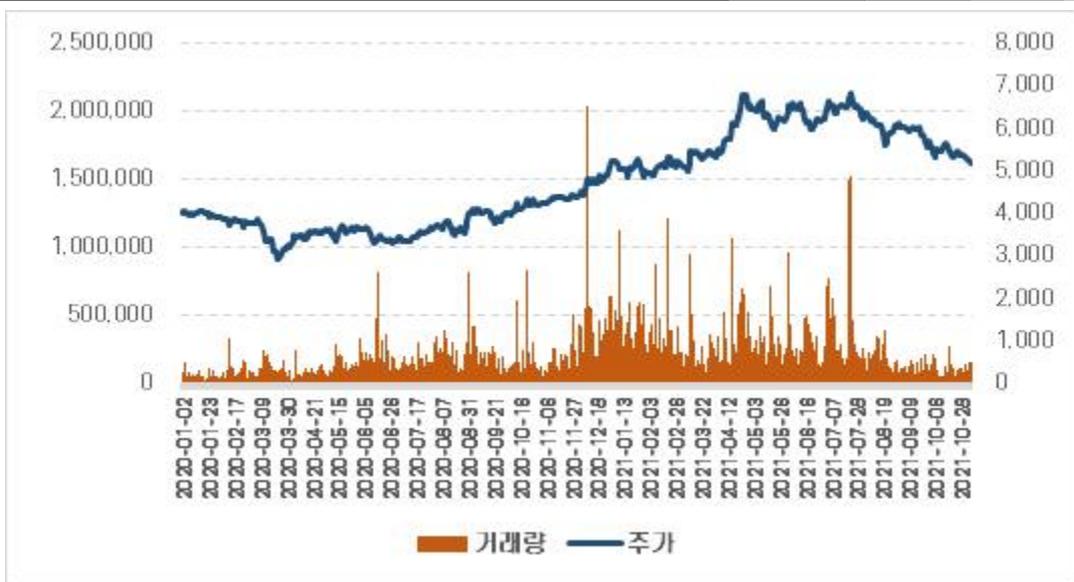
동사는 건설활동으로 인한 환경영향에 대한 조사 및 분석, 임직원 대상의 교육활동 등 환경영향을 위한 공식적인 활동은 확인되지 않으나, 이웃돕기, 사회복지시설 지원, 지속적인 기부활동 등 지역사회를 위한 사회공헌활동은 비교적 활발히 진행하고 있는 것으로 파악된다.

한편, 동사는 7인으로 구성된 이사회를 운영하고 있으며, 사외이사의 비중은 43%로 일정 수준의 독립성을 확보하고 있고, 이사회 내 감사위원회를 두고 있으며, 감사위원 3인이 관련 업무를 수행하고 있다. 그 외 주주의결권행사 지원 제도 및 증장기 배당정책 보유 등은 확인되지 않으나, 매년 상장회사로서의 공시 의무를 준수하며, 홈페이지에 기업 및 사업현황에 대한 최신자료를 게시하는 등 이해관계자의 권익보호를 위한 노력은 일정 수준 전개하고 있는 것으로 파악된다.

■ 증권사 투자의견

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

■ 시장정보(주가 및 거래량)



\*출처: Kisvalue(2021.11)