기술분석 2022-7

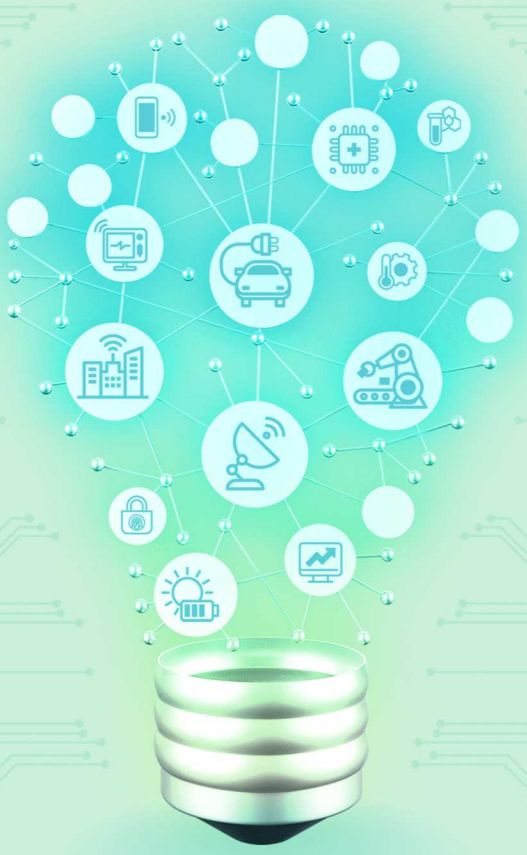
이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

2022.01.06

기술분석보고서 | YouTube 요약 영상 보러가기

상지카일룸(042940)

건설



요 약
기업현황
재무분석
주요 변동사항 및 전망

작성기관	NICE평가정보(주)	작 성 자	황보현 책임연구원

■ 본 보고서는 「코스닥 시장 활성화를 통한 자본시장 혁신방안」의 일환으로 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해, 한국거래소와 한국예탁결제원의 후원을 받아 한국IR협의회가 기술신용평가기관에 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 미게재 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.

한국IR협의회

상지카일룸(042940)

상위 0.1%를 위한 고급 주택 시장의 절대 강자

기업정보(2021/09/30 기준)	
대표자	김영신
설립 일자	1979년 06월 21일
상장 일자	2000년 10월 19일
기업 규모	중소기업
업종분류	건물 건설업
주요제품	고급 주택 신축/분양

시세정보(2021/12/30 기준)	
현재가(원)	1,110
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	918
발행 주식 수	82,716,377
52주 최고가(원)	2,080
52주 최저가(원)	1,015
외국인지분율	0.00%
주요주주	(주)중앙디앤엠

■ '상지카일룸', '상지리츠빌' 브랜드로 고급 주택 신축/분양사업에 주력

상지카일룸은 2017년 상지건설과의 인수합병 이후 부동산 개발 및 종합건설사업으로 주력 사업분야를 전환하였으며, 고급 주택 분양사업과 건축분야 도급공사 등을 통해 안정적으로 건설사업을 추진해 오고 있다. 우수한 인적자원과 효율적인 업무체계, 차별화된 설계기술을 바탕으로 상위 0.1%를 겨냥한 고급 주택 건설에 특화되어 있다. 이와 관련하여 '상지카일룸'과 '상지리츠빌'로 높은 브랜드 인지도를 구축하고 있을 뿐만 아니라 최근 오피스텔 및 도시형 생활주택 브랜드인 '상지카일룸 M'과 근린생활시설 브랜드인 '상지카일룸 블랙'을 새롭게 런칭하였다.

■ 코로나19의 장기화로 인한 투자 위축 및 건설시장의 불확실성 확대

정부 주도의 대규모 SOC 건설과 주택 및 부동산 시장 활성화로 꾸준한 건설투자와 건설수주가 이루어져 왔으나, 코로나19와 정부 규제 강화 등으로 인해 건설업의 불확실성이 더욱 확대되고 있다. 이는 정부 주도의 대형 토목사업 완료, 역대 최대수준을 기록한 주택 입주물량, 코로나19로 인한 기업들의 투자 위축 등이 주요 원인으로 분석된다. 다만, 정부 주도의 건설투자 확대와 SOC 예산 투입 등으로 건설시장 불황을 타개하기 위한 다각도의 노력이 이루어지고 있다.

■ 건설시장의 변화 및 트렌드에 대응하기 위한 신사업 추진 노력

국내 건설시장은 정부 주도의 건설투자 확대 방침에도 불구하고 신규 투자는 감소하고, 대규모 재개축, 소규모의 리모델링, 보수·보강, 유지보수 위주의 시장으로 변화될 것으로 전망된다. 또한, 정부의 재건축·재개발 관련 규제 강화, 1인 가구 증가, 코로나19의 장기화로 인한 사회적 거리두기와 재택근무 확대 등으로 인테리어 수요가 급증하고 있다. 동사는 이러한 건설시장 트렌드에 발맞추어 인테리어 사업을 신사업으로 추가하였으며, 기술력을 갖춘 인테리어 전문기업과의 협업 추진 및 투자 검토 등을 진행하여 사업다각화를 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	310	130.6	18	5.9	96	31.1	27.1	11.5	186.6	271	1,209	7.7	1.7
2019	1,049	238.3	6	0.6	(51)	(4.9)	(11.5)	(3.6)	243.7	(127)	1,064	N/A	1.6
2020	219	(79.1)	(31)	(14.2)	(70)	(32.1)	(13.3)	(4.1)	202.8	(145)	1,052	N/A	1.2

기업경쟁력

핵심경쟁력

■ **30세대 미만의 고급 주택 건설에 특화된 기술력 보유**

- 효율적인 업무체계 구축, 차별화된 설계기술 적용, 다양한 공사 및 개발사업 경험을 바탕으로 틈새시장인 고급 주택 건설시장 공략

■ **특정 수요층을 위한 주택 브랜드 보유**

- 상위 0.1%를 위한 주택 브랜드 '카일룸', '리츠빌' 등 브랜드 인지도를 바탕으로 신규 주택 분양사업을 성공적으로 추진

경쟁력 강화 전략

■ **종합 부동산 개발 전문기업으로 성장 위한 노력 지속**

- 다양한 건설 및 개발사업 추진, 기술 노하우 축적 등 종합 부동산 개발 전문기업으로 성장하기 위한 노력 지속

■ **건설시장 트렌드에 발맞춘 사업다각화 도모**

- 변화하는 건설시장에의 대응, 시행사업이 가진 영업변동성 보완을 위해 신사업으로 인테리어 사업을 추가

핵심기술 및 취급 품목

핵심기술

■ **발주자와의 건설계약에 따른 도급공사 수행**

- (건축) 고급 주택, 오피스텔, 업무 및 문화시설 등 건설
- (토목) 도로, 택지 및 용지조성 등 사회기반시설 건립

■ **자체 시행을 통한 주택분양사업 추진**

- 서울 강남지역을 중심으로 한 고급 주택 신축 및 분양사업 추진

주력 제품

고급 주택

오피스텔

문화시설

업무시설

ESG 현황

Environment

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

➕ : 양호 ➖ : 미흡 ☐ : 확인불가

Social

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

➕ : 양호 ➖ : 미흡 ☐ : 확인불가

Governance

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

➕ : 양호 ➖ : 미흡 ☐ : 확인불가

- 근로자를 대상으로 환경 교육을 수행하고 있고, 환경 성과에 대한 평가체계를 구축하고 있으나, 환경 정보는 공개하고 있지 않으며, 환경 경영을 위한 조직은 보유하고 있지 않음.
- 임원을 제외한 여성 근로자의 비율이 24%로 파악되고, 공정거래/반부패 프로그램을 운영하고 있으나, 소비자 및 정보보호 안전을 위한 인증은 보유하고 있지 않으며, 별도의 사회공헌 프로그램을 운영하고 있지 않음.
- 지배구조 정보를 공개하고 있고 이사회 내 사외이사 비중이 38%로 독립성을 일정 수준 확보하고 있으나, 별도의 감사위원회는 운영하고 있지 않음.

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

Ⅰ. 기업현황

부동산 개발 및 종합건설사로서 주택분양사업과 건축분야 도급공사 추진

상지건설 인수합병을 통해 전기·통신·소방공사에서 종합건설업로 주력 사업분야를 변경하여 고급 주택 건설 및 분양사업과 건축분야 도급공사에 주력하고 있다.

■ 개요

상지카일룸(이하 동사)은 1979년 6월에 설립되었으며, 2000년 10월 코스닥 시장에 상장되었다. 동사는 전기, 통신 및 소방 등 건축설비에 대한 공사를 수행해 왔으나, 2017년 종합건설사인 상지건설을 인수합병하면서 부동산 개발업과 종합건설업으로 주요 사업분야를 변경함과 동시에 포워드컴퍼니에서 상지카일룸으로 사명을 변경하였다.

상지건설은 1991년 설립된 후 청담, 대치 등 서울 강남권을 대상으로 고급 주택 건설 및 분양사업을 영위해 왔으며, 2006년 한국건축가연합 주관의 건축명장 선정, 2011년 대한건축사협회 주관 한국건축문화대상 우수상 수상 이력을 보유한 업체이다.

동사는 2017년 상지건설와의 인수합병을 통해 핵심 기술인력, 경영진 등의 우수한 인적자원과 다양한 사업수행실적, 기술적 노하우, 브랜드 인지도 등을 이어받아 건설사업을 비교적 안정적으로 추진해 나가고 있다. 특히, 동사는 우수한 인적자원을 확보하여 체계적인 사업수행이 가능하고 시공, 분양, 사후관리 등 외주비율이 높은 업무를 내재화하여 업무 효율성 제고 및 수익성 확보에 주력하고 있는 것으로 파악된다.

■ 주요 사업내용 및 매출실적

동사의 사업분야는 건설사업, 전기공사업 및 정보통신구축사업, 그리고 홈네트워크, 금융투자, 화장품, 부동산 매매 등을 포함하는 기타 사업의 3가지 부문으로 구분된다. 2021년 3분기보고서에 따른 최근 3년 간의 사업부문별 매출실적을 살펴보면, 부동산 매매를 통해 기타 사업의 매출액이 크게 증가한 2019년을 제외하고 건설사업 부문의 매출이 60%~90% 이상을 차지하는 것으로 파악된다. 이에 따라 주요 사업분야는 도급공사와 주택신축/분양을 포함하는 건설사업으로 파악된다.

도급공사는 도로, 교량, 상·하수도, 택지·용지조성 등의 사회기반시설을 구축하는 토목부문과 각종 공업시설, 상업시설, 주택 등을 건설하는 건축 부문으로 구분된다. 대한건설협회(2021)에 따른 동사의 2020년 공종별 실적자료에 따르면, 토목 부문 39.4억 원(27.3%), 건축 부문 104.8억 원(72.7%)이며, 건축 부문 중에서도 상가시설(41.8%), 광공업용(18.2%), 단독 및 연립주택(18.1%), 업무시설(18.1%) 건설공사에 주력하고 있는 것으로 파악된다. 한편, 주택신축/분양은 자체 시행사업을 통해 고급 주택을 건설하여 수분양자에게 분양 및 판매하는 사업을 의미한다.

표 1. 사업부문별 매출실적 (단위: 백만 원, %)

구분	2018년		2019년		2020년		2021년(3분기)	
	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중
건설사업 (도급공사 및 주택신축분양)	28,702	92.52	9,911	9.44	15,549	71.05	14,664	91.10
전기공사업 및 정보통신구축사업 (전기 및 정보통신공사)	1,724	5.56	554	0.53	683	3.12	98	6.13
기타(홈네트워크, 금융투자, 화장품, 부동산 매매 등)	596	1.92	94,476	90.03	5,654	25.83	446	2.77
합계	**31,022**	**100.00**	**104,941**	**100.00**	**21,886**	**100.00**	**16,097**	**100.00**

*출처: 분기보고서(2021), NICE평가정보(주) 재구성

■ 주요 기술역량

동사는 종합 및 전문건설업체이자 주택건설사업자로서 토목건축공사업(종합), 실내건축공사업(전문) 면허를 보유하여 건설계약에 따른 도급공사와 자체 시행을 통해 주택신축/분양사업을 수행하고 있다. 동사의 토목건축공사업에 대한 2021년 시공능력평가액은 280.9억 원으로 전국 3,100여 개 업체 가운데 상위 27% 내외의 시공능력을 보유한 업체로 평가받고 있다.

표 2. 시공능력평가액 (단위: 억 원)

구분	2017	2018	2019	2020	2021
토목건축공사업	53.8 (건축)	206.5	545.8	225.8	280.9
실내건축공사업	-	-	-	8.6	22.77

*출처: 분기보고서(2021), 대한건설협회(2011~2021), NICE평가정보(주) 재구성

한편, 주택신축/분양사업은 자체 시행사업을 통해 빌라, 타운하우스 등 고급 주택을 건설하고 이를 수분양자에게 분양 및 판매하는 사업으로, 동사는 서울 청담동, 잠원동, 대치동, 삼성동 등 주로 강남지역을 대상으로 하여 상위 0.1%를 위한 최고급 프라이빗 주택을 건설하고 있다. 이와 관련하여 30세대 미만의 빌라 및 타운하우스 브랜드인 카일룸(CAELUM)과 리츠빌(RITZVIL), 소규모의 아파트 브랜드인 카일루스(CAELUS)를 통해 고급 주택 건설에 특화된 건설업체로서 인지도를 확보하고 있다.

그림 1. 보유 브랜드

CAELUM RITZVIL CAELUS

*출처: 동사 홈페이지(2021)

한편, 동사는 전문성을 보유한 건축디자인 인력을 다수 확보하고 있을 뿐만 아니라 Jun Mitsui 등 유명 건축가와의 협업을 통해 나비빌딩(마포 서교동), Yellow Stone(마포 서교동), Ritz Tower(강남 청담동), Oceanus HQ(부산 해운대) 등 지역의 대표적인 랜드마크로 자리매김할 수 있는 유니크한 건축물을 시공해 온 것으로 파악된다.

■ 시장 현황 및 전망

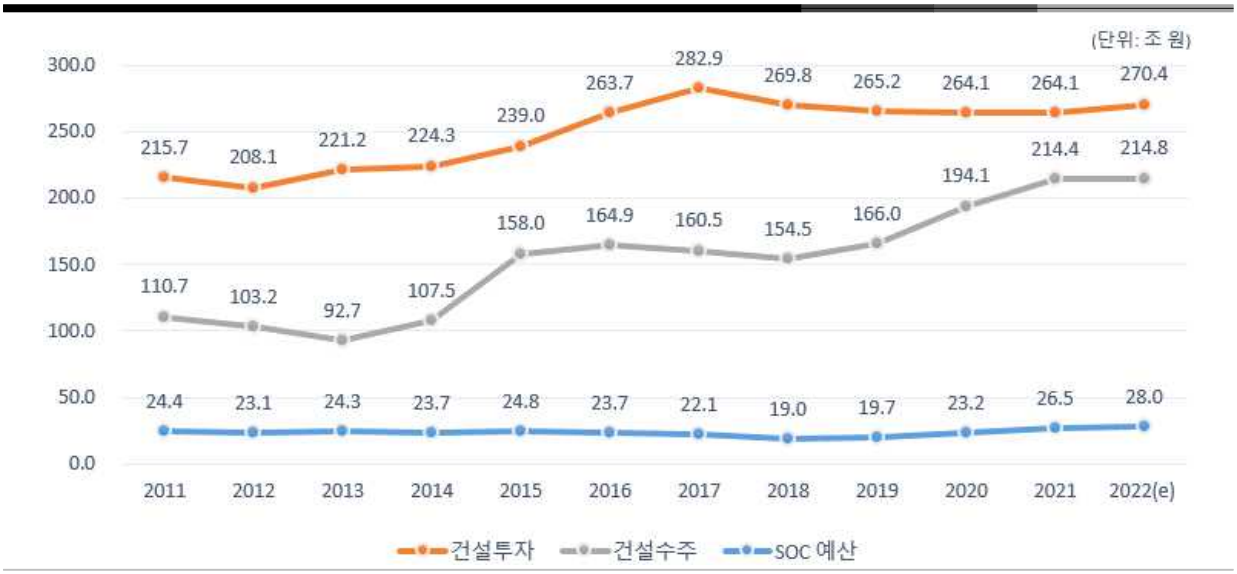
대표적인 선행지표인 건설수주는 2013년부터 4년 연속 증가세를 보였지만, 2017년부터 2년 연속 감소하여 부진한 실적을 나타냈다. 2019년에는 전년 대비 7.4% 증가하며 반등하였으며, 2021년에는 214.4조 원으로 1994년 이래 역대 최대치를 기록하였다.

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 1997년 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, 2022년에는 역대 최대 규모인 28.0조 원의 SOC 예산 투입이 예정되어 있다.

한국건설산업연구원(2021)에 따르면, 2022년 건설수주는 민간 부문에서 전년 대비 0.1% 감소가 예상되었으나, 공공 부문 0.9% 증가에 힘입어 전체 건설수주는 전년 대비 0.2% 증가한 214.8조 원에 달할 것으로 전망되었다. 또한, 2022년 건설투자는 270.4조 원으로 전망되었는데, 이는 전년 대비 2.4% 증가한 수치로, 2017년(282.9조 원)을 제외하고는 최근 10년 이내 최대 규모로 파악된다.

그림 2. 국내 건설수주, 건설투자, SOC 예산 추이



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

Ⅱ. 재무 분석

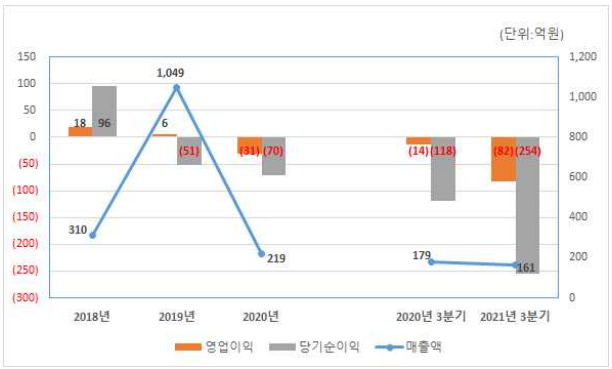
매출 재감소, 대규모 적자 상태 기록

동사는 2020년 건설 관련 실적 증가에도 불구하고, 전년도 서울 논현동 토지 매각을 통한 부동산 매매대금 발생분의 감소로 전체 매출은 크게 감소하였고, 적자 상태를 나타내는 등 수익구조 또한 열위한 상태를 보였다.

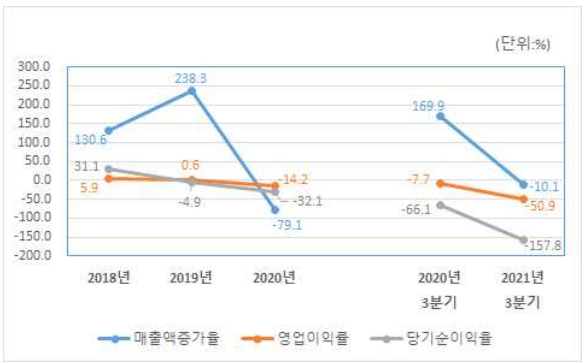
■ 주력 건설업 실적 일부 회복하나 부동산 매매 부문의 실적 급감

동사는 전기공사업, 홈네트워크 사업을 영위하던 중, 2017년말 상지건설(주) 합병을 통해 고급 주거시설 건설 분야에 진출하여 상지리츠빌, 상지카일룸 브랜드를 보유하고 있으며, 이를 통해 건설 및 부동산 개발에 주력하고 있다. 2020년 연결기준으로 ㈜채움인베스트먼트대부, ㈜카일룸디앤디 등을 포함해 4개의 국내 종속사를 보유 중이며, 매출 유형은 건설업(매출 비중 71%), 기타 부동산 매매(매출 비중 26%), 전기공사업 및 정보통신망 구축사업(매출 비중 3%)으로 나누어져 있는 가운데, 기타 부동산 매매 부문의 실적 감소로 전년 대비 79.1% 감소한 219억 원의 매출을 시현하였다.

그림 3. 동사 연간 및 3분기 요약 포괄손익계산서 분석



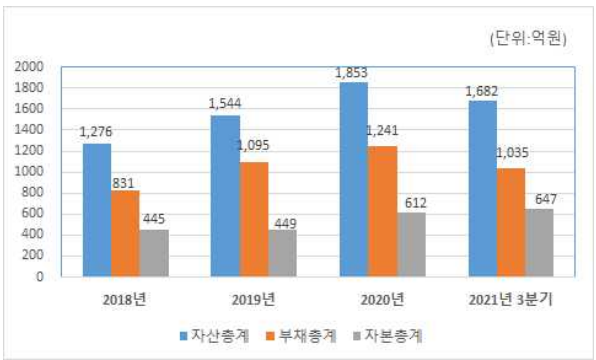
매출액/영업이익/당기순이익 추이



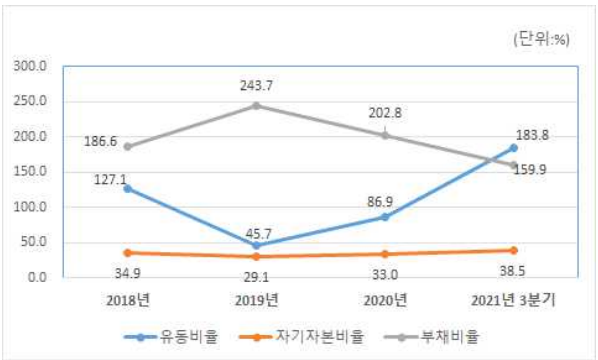
증가율/이익률 추이

*출처: 동사 사업보고서(2020), 분기보고서(2021)

그림 4. 동사 연간 및 3분기 요약 재무상태표 분석



부채총계/자본총계/자산총계 추이



유동비율/자기자본비율/부채비율 추이

*출처: 동사 사업보고서(2020), 분기보고서(2021)

■ 영업이익 적자 전환, 순손실 폭 확대

동사는 공사 수주 확보에 따른 매출 변동 폭이 큰 편으로, 최근 3개년 매출 실적을 살펴보면 2018년 310억 원(+130.6% YoY), 2019년 1,049억 원(+238.3% YoY), 2020년 219억 원(-79.1% YoY)을 기록하였다.

2020년에는 주요 사업인 건설업 부문의 실적은 일부 회복된 모습을 보였으나, 전년도 보유 중이던 서울 논현동 토지 약 800평을 매각하면서 2019년에는 부동산 매매부문의 매출이 크게 상승했던 요인이 반영된 결과로 전체 매출은 크게 감소하였다.

수익성 측면에서는 매출원가 부담은 완화되었으나, 외형 축소에 따른 판관비 부담의 확대로 영업 수익성이 적자 전환한 매출액영업이익률 -14.2%를 기록하였고, 이자비용 증가 및 대손상각비, 종속기업 및 관계기업투자손상차손 증가 등의 영향으로 순손실 폭이 크게 확대되어 매출액순이익률 -33.0%를 기록한 바, 업계 대비 열위한 수익구조를 지속하였다.

■ 대규모 적자, 자회사에 대한 부담 가중 등으로 재무구조 여전히 미흡

2021년 3분기까지 누적 매출액은 161억 원으로 전년 동기대비 10.1% 감소하였다. 고급빌라 등 건설업 부문과 전기공사, 정보통신망 구축사업 부문의 호조에도 불구하고, 기타 부동산 매매 부문의 매출 감소로 전반적인 외형은 축소된 상태이다.

수익성 측면에서는 원가 부담 완화에도 불구하고, 지급수수료, 세금과공과 증가 등에 따른 판관비 부담의 확대로 영업 수익성이 전년 동기대비 큰 폭 저하되어 매출액영업이익률 -50.9%를 기록하였고, 파생상품평가손실, 당기손익공정가치금융자산평가손실 등 금융비용 증가로 매출액순이익률 또한 전년 동기대비 큰 폭 저하된 -157.8%를 기록하여, 적자를 지속하는 등 수익구조는 열위한 모습을 보였다.

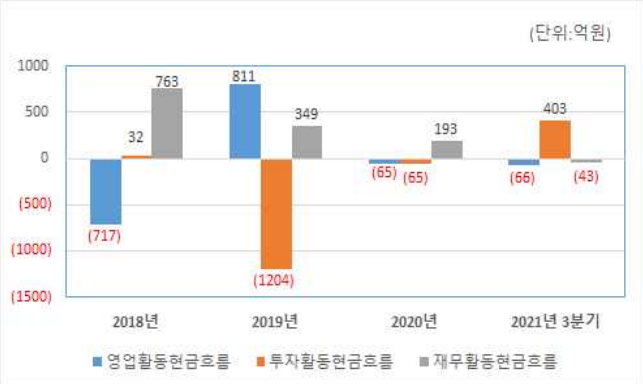
한편, 2021년 6월말 기준 주요 재무안정성 지표는 유상증자 및 전환청구권 행사 등을 통한 자기자본 확충과 매입채무, 매각예정유동부채 등의 감소에 따른 부채 규모 축소로 2020년 결산 대비 개선된 자기자본비율 38.5%, 부채비율 159.9%, 차입금의존도 38.4%를 기록했으나, 여전히 업계 대비 미흡한 재무구조를 지속하였다.

대규모 적자 상태와 이로 인한 현금흐름 악화로 운전자금 부담이 확대된 영향이 크며, 완전자본잠식 상태가 지속되고 있는 종속기업인 ㈜카일룸디앤디에 대한 자금지원 부담도 높은 상태로 보인다. 2021년 단기차입금 일부가 장기차입금으로 대부분 전환되었으나 여전히 차입금 비중이 과다한 수준으로 악화된 재무구조 개선이 필요해 보인다.

■ 현금흐름 악화, 유동성 미흡

2020년 연결기준 순손실 지속, 채권 증가 등의 영향으로 영업활동현금흐름이 부(-)의 상태로 전환된 가운데, 부족한 운전자금과 ㈜에이스바이오메드 등 관계기업 투자주식 취득 등에 따른 투자활동 소요자금 65억원은 대부분 차입금 조달을 통해 충당한 바, 경직된 자금흐름을 나타냈으며, 장단기금융자산 처분으로 유동성 또한 축소되었다.

그림 5. 동사 현금흐름의 변화



*출처: 동사 사업보고서(2020), 분기보고서(2021)

Ⅲ. 주요 변동사항 및 전망

건설시장 트렌드에 맞춘 신사업 추진으로 사업다각화 도모

상지건설과의 인수합병 이후 건설시장의 틈새시장을 공략한 고급 주택 분양사업 추진과 도급공사 수주 경쟁력 강화 노력을 지속하고 있으며, 최근 신규 사업으로 인테리어 사업을 추가하여 노후주택 증가와 리모델링 활성화 등의 시장변화에 대응하고 있다.

■ 주요 사업 이슈

국내 건설시장은 장기 침체가 지속·장기화되는 양상을 보이는 가운데, 고강도의 정부 부동산 규제 등으로 전망 또한 긍정적이지만은 않은 상황이다. 그러나 강남지역을 중심으로 밀집되어 있는 고급 주택은 대부분 30세대 미만으로 주택법의 적용을 받지 않아 일반 재건축 및 지역주택조합 등에 비해 사업성이 높고, 특정 수요층들의 지속적인 수요가 이어지고 있는 틈새시장이다.

최근에는 대규모 재건축 및 재개발 사업 수주에 주로 몰두하던 대형 건설사들도 정부의 고강도 규제로 인해 고급 주택 건축 시장으로 눈을 돌리고 있고, 성북구, 서초구, 강남구 등 기존 고가 주택의 노후화에 따라 고급 주택의 재건축 및 신규 분양에 대한 관심과 수요가 꾸준히 이어져오고 있는 상황이다.

동사는 1996년 '청담삼성빌라' 라는 이름으로 7세대의 고급 다세대 주택을 건설한 것을 시작으로 청담 카일룸, 삼성 카일룸, 대치 카일룸, 도곡 카일룸 등 20년 이상 고급 주택을 건설해 왔으며, 이를 '상지카일룸' 과 '상지리츠빌' 로 브랜드화하여 고급 주택 시장의 절대 강자로 인지도를 구축하고 있다.

동사는 기구축한 인지도를 바탕으로 최근 '상지카일룸 M' 과 '상지카일룸 블랙' 브랜드를 새롭게 런칭하고 강남구 논현동 소재의 도시형 생활주택 건설공사(상지카일룸 M)에 참여하였으며, 2021년 09월에는 강남구 역삼동 소재의 공동주택 및 근린생활시설 건설공사(상지카일룸 블랙)를 수주한 것으로 파악된다.

동사는 이와 같은 고급 주택 분양사업과 더불어 건축분야의 건설사업을 주력으로 수행하면서, 최종적으로는 부동산 개발사업의 기획 및 개발, 건축공사와 시공관리 및 건설프로젝트관리, 실내 인테리어 디자인 설계 및 시공, 분양 및 마케팅, 사후관리 등을 아우를 수 있는 종합 부동산 개발업체를 지향하고 있으며, 이를 위해 다각도의 노력을 지속할 것으로 예상된다.

한편, 동사는 2021년 8월 주주총회를 통해 폐기물 매립장, 소각장 설치 및 운영업을 사업목적에 추가하였고, 현재 GS건설 등과 함께 '울산미포 폐기물 매립시설 증설사업' 관련 인허가를 신청하고 관련 신사업을 준비 중인 것으로 파악된다.

■ 전망 및 이슈

국내 건설시장은 신도시 개발, 광역교통망 건설 등 대규모 프로젝트가 완료되고 신규 투자가 대폭 축소된 성숙기에 접어들었다. 1990년대에는 주택 200만 호 건설, 신도시 개발, 광역교통망 구축 등을 통해 건설투자가 집중되었고, 이 시기에 건설된 시설물은 준공 후 30년 이상이 경과하면서 노후화되어 리모델링과 보수, 보강의 필요성이 증가하게 되었다.

향후 건설시장은 노후 아파트를 대상으로 한 재건축이나 수직증축과 같은 대규모 재·개축보다는 소규모 보수, 실내 리모델링, 보강 등과 같은 소규모 유지보수 위주의 시장으로 전환될 것으로 전망되고 있다.

이와 같은 노후 건축물의 리모델링 수요 증가와 정부의 재건축·재개발 관련 규제의 강화, 1인 가구 증가 등과 더불어 코로나19의 장기화로 인한 사회적 거리두기와 재택근무 등으로 집에 체류하는 시간이 길어지면서 집 꾸미기에 대한 대중의 관심이 증가하게 되었으며, 이에 따라 국내 인테리어 시장은 어느 때보다 활황을 나타내고 있다.

동사는 이러한 시장 트렌드에 적극적으로 대응하기 위해 노후화 고급 주택단지가 밀집해 있는 지역을 대상으로 신규 사업지를 물색하고 있고, 분양사업으로 인한 영업변동성을 보완하기 위한 사업다각화의 일환으로 인테리어 사업을 신사업으로 추가하고 전문업체와의 협업 추진 및 투자 검토 등을 통해 인테리어 분야의 사업확대를 본격화하고 있다.

■ ESG 활동 현황

건설업은 대부분 옥외에서 생산활동이 이루어지고 시공과정에서 안전사고의 발생위험이 높아 보건 및 안전경영 이슈가 중요할 뿐만 아니라 사업수행 과정에서 설계 및 엔지니어링업체, 건설업체, 건축자재 제조 및 유통업체, 건설기계 운영업체 등 다양한 생산주체가 참여하고 있어, 이들 상호 간의 공정거래 및 상생경영이 중요하다. 또한, 생산과정에서 필연적으로 자연을 훼손하고 많은 자원과 에너지를 사용하며 폐콘크리트, 비산먼지 등 다량의 오염물질을 배출하는 등 타 업종에 비해 상대적으로 환경경영의 필요성이 높다.

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

건설업에서의 ESG 활동은 자원 사용, 운송, 조달, 유통 등의 기업 가치사슬 활동에서의 혁신을 통해 불필요한 비용을 제거함과 동시에 환경문제 해결에 기여할 수 있을 뿐만 아니라 더 나아가 기업의 평판과 이미지를 개선을 통한 고객 및 투자자의 신뢰도 향상, 직원의 사기진작 등으로 기업의 성과에도 긍정적인 영향을 미칠 수 있다.

건설업체들은 고부가가치 창출을 위해 설계/엔지니어링-구매-시공 중심에서 기획 · 마케팅/금융조달 등의 비중을 높이는 사업구조 고도화를 추진하고 있으며, 이는 건설업체의 경영활동에서 금융조달 능력의 중요성을 높여 금융과의 상호연관성을 강화하고 있는 것이다. 금융뿐만 아니라 공급사슬 관리와 협력업체 선정 과정에서 ESG 이슈를 감안할 것을 요구하는 발주자가 증가하고 있고, ESG 관련 정보를 적극 반영하고 있는 신용평가기관의 최근 동향과 정부의 ESG 관련 규제 강화도 건설업체들이 ESG에 대응하도록 하는 주요 동기로 작용하고 있다.

향후에는 환경 오염적 요소에 대한 규제뿐만 아니라, ESG 전반에 대한 사업대응계획 요구 등 건설사업의 착수 및 이행 단계에 있어 새로운 법적, 자율적 규제 요인으로 작용하게 될 것으로 전망되고 있다.

이와 같은 이유로 건설업체들은 경영활동에 ESG를 반영하기 위해 적극적으로 검토하고 있으나, 현재는 일부 대기업 건설사를 중심으로 도입, 적용되고 있는 실정이다. ESG 경영활동을 위한 전담조직 신설, 신재생에너지와 관련 발전사업 추진 검토, 온실가스 배출량 감소를 위한 친환경 사업장 조성, 저탄소 기술개발, 수소에너지 또는 재활용 사업 등 친환경 사업 추진 등이 대표적인 사례이다.

건설업종으로 분류되는 기업 중에서 한국기업지배구조원의 ESG 평가(2021)를 받은 코스피 및 코스닥 상장업체는 삼성물산, 현대건설, GS건설, 삼성엔지니어링, 대우건설, DL(구.대림산업), 한라, 한미글로벌 등 30여 곳에 불과한 것으로 파악된다.

표 3. 주요 건설업체의 ESG 평가결과(2021)

업체명	등급	부문별 등급			업체명	등급	부문별 등급		
		환경	사회	지배구조			환경	사회	지배구조
삼성물산	A	A	A+	A	남광토건	C	D	C	B
현대건설	A	A	A	A	아이에스동서	B+	B	B+	A
GS건설	A	A	A+	A	코오롱글로벌	B	C	B	B+
삼성엔지니어링	A	A	A+	A	진흥기업	C	C	C	B+
대우건설	A	B+	A	A	에쓰씨엔지니어링	C	C	C	B
DL(구.대림산업)	A	A+	A+	B+	화성산업	B	C	B+	B+
한라	B+	B+	A	B+	까뮤이앤씨	C	D	C	B+
한미글로벌	A	A	A	A	우진아이엔에스	C	C	C	B+
HDC현대산업개발	B+	B	B+	A	삼부토건	C	C	D	B+
한진중공업	B	C	B	B+	KCC건설	C	C	B	B
계룡건설산업	C	D	D	B+	동부건설	C	C	D	B+
신세계건설	B+	C	A	A	HDC아이콘트롤스	B	C	B	B+
SGC이테크건설	C	C	C	B+	한신공영	C	C	C	B
일성건설	B	B	C	B+	동아지질	C	D	D	B
태영건설	B+	A	B	B+	삼호개발	C	D	D	D
KT서브마린	B	C	B	B+	금호건설	C	C	D	C
한국종합기술	B	B	C	B+	자이에스앤디	B	C	B	B+

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

동사 또한 별도의 ESG 평가 이력이 없는 것으로 확인되나, 동사의 경영진은 ESG 이슈를 충분히 인지하고 있고, 기업의 비전과 목표, 이에 따른 전략·과제·실행 체계 등 ESG를 반영한 경영전략을 마련하기 위해 다각도로 논의를 진행 중인 것으로 파악된다. 동사가 현재 진행하고 있는 ESG 활동 현황은 다음과 같다.

동사는 건설활동으로 인한 환경영향에 대한 조사 및 분석, 환경 정보 공개 등은 진행하고 있지 않으며, 별도의 환경 경영 조직은 보유하고 있지 않은 것으로 파악된다. 다만, 임직원 대상으로 환경 교육을 진행하고 있고, 건설사업과 관련된 각종 환경 법규를 준수하고 건설현장에서 발생하기 쉬운 환경 위반사항을 사전에 예방하기 위해 현장에서 환경 점검을 통한 환경관리를 진행 중인 바 환경 부문의 경영활동은 일부 추진 중인 것으로 파악된다.

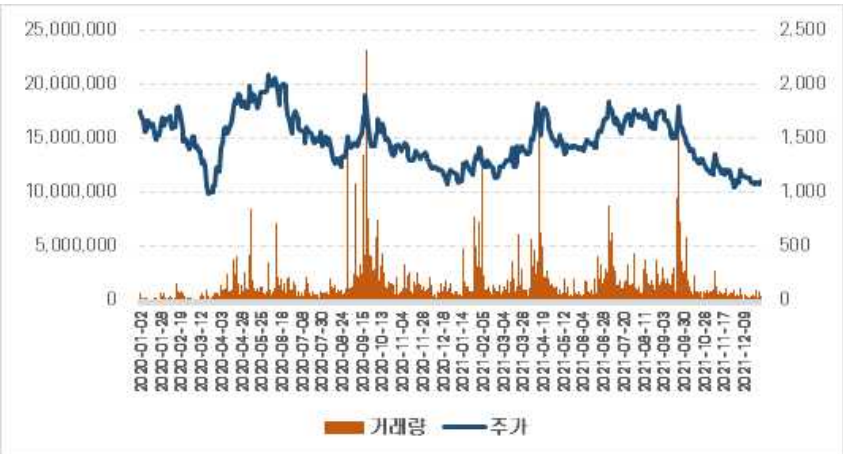
동사는 임원을 제외한 여성 근로자의 비율이 24%로 파악되며, 기간제 근로자의 비율은 9%로 파악된다. 또한, 공정거래 및 반부패 프로그램을 운영 중이나, 별도의 인권보호 정책이나 협력사 지원 프로그램, 소비자 및 정보보호 안전 관련 인증은 보유하고 있지 않아, 사회 부문의 경영활동은 다소 미흡한 것으로 파악된다.

한편, 동사는 8인으로 구성된 이사회를 운영하고 있으며, 사외이사의 비중은 38%로 일정 수준의 독립성을 확보하고 있고, 주주의결권행사 지원제도 및 중장기 배당정책 등을 보유하고 있다. 또한, 매년 상장회사로서의 공시 의무를 준수하며 홈페이지에 기업 및 사업현황에 대한 최신자료를 게시하는 등 이해관계자의 권익보호를 위한 노력을 전개하고 있는 것으로 파악되는 바 지배구조 부문의 경영활동은 비교적 활발히 이루어지고 있는 것으로 확인된다.

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
	• 최근 6개월 이내 발간 보고서 없음		

■ 시장정보(주가 및 거래량)



*출처: Kisvalue(2021.12)