

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서

 YouTube 요약 영상 보러가기

희림(037440)

기타서비스

요약
기업현황
재무분석
주요 변동사항 및 전망



작성기관

(주)NICE디앤비

작성자

김태립 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 보고서는 '20.10.08에 발간된 동 기업의 기술분석보고서에 대한 연계보고서입니다.
- 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.02-2122-1300)로 연락하여 주시기 바랍니다.

희림(037440)

DCM 토털건축서비스를 통한 국내외 건설 관련 프로젝트 공략

기업정보(2022/1/11 기준)

대표자	정영균, 이목운, 허철호
설립일자	1989년 11월 28일
상장일자	2000년 02월 03일
기업규모	중견기업
업종분류	건축설계 및 관련 서비스업
주요제품	건축설계, 감리, 엔지니어링 등

시세정보(2022/1/11 기준)

현재가	6,410원
액면가	500원
시가총액	892억원
발행주식수	13,922,475주
52주 최고가	11,500원
52주 최저가	3,875원
외국인지분율	0.95%
주요주주	
정영균 외 2인	25.81%

■ Design과 CM을 강화한 DCM 토털건축서비스 제공

희림(주식회사 희림종합건축사사무소, 이하 동사)은 국내외에서 초고층, 주거, 상업, 업무, 병원, 공항 등의 건축설계 및 CM(Construction Management, 건설사업관리) 프로젝트를 수행하고 있는 기업이다. 동사는 건축, 인테리어, 조경, 마스터플랜을 포함하는 Design과 CM을 강화한 DCM(Design Build Management) 토털건축서비스를 특화하여 2021년 3월에 대통령표창을 수상하였다. 또한, 동사는 친환경건축, BIM(Building Information Modeling, 빌딩 정보 모델링), AR/VR, 3D 프린팅 등 IT기술을 접목한 스마트 건축디자인 기술도 보유하고 있다.

■ 건설산업은 AI 기반 BIM 자동화 설계를 지향하는 등 성장 전망

한국건설관리학회(2021.08)에 의하면, 건설산업의 설계 관련 기술은 BIM을 이용한 설계 자동화를 기반으로 각종 정보가 포함된 목적물과 3차원 모델을 구축하고, 빅데이터와 AI 기반의 BIM 자동화 설계를 지향하고 있다. Grand View Research(2021.05)에 의하면, 글로벌 건축 서비스 시장은 3D 기술 적용으로 설계의 새로운 모델 제공이 부상하고 있어 2020년 3,449.5억 달러에서 CAGR 4.7% 증가하여 2028년 4,743.6억 달러로 성장을 전망하였다.

■ CM 분야의 경쟁력으로 국내 수주 호조 및 해외 사업영역 확장 전망

동사는 건축설계 및 CM 분야의 기술경쟁력을 기반으로 주거사업 시장을 공략하여 국내의 안양평촌 초원대림아파트 리모델링사업을 수주하였고, 해외의 아제르바이잔 금광 플랜트사업 PMC(Project Management Consulting, 발주처를 대신해 전문가들이 프로젝트를 종합적으로 관리하는 업무) 등의 계약을 수주하여 성장동력을 확보하였으며, 2021년 4분기 이후에도 안정적인 수주로 사업영역 확장과 부가가치 상승을 통한 수익성 개선이 기대된다.

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	1,694.7	6.3	68.0	4.0	39.6	2.3	7.7	2.9	160.1	284	4,020	16.3	1.2
2019	1,785.6	5.4	72.3	4.1	35.7	2.0	7.0	2.4	194.9	264	4,209	16.2	1.0
2020	2,038.7	14.2	91.5	4.5	47.4	2.3	9.0	2.9	185.6	353	4,448	11.1	0.9

기업경쟁력

건축설계 현황

- Design과 CM을 강화한 DCM 핵심기술 보유
- 친환경건축과 BIM 구현을 위한 친환경디자인 및 건축정보모델 등의 기술 보유
- 국내 및 해외 CM 프로젝트 다수 수주

신규 계약 현황

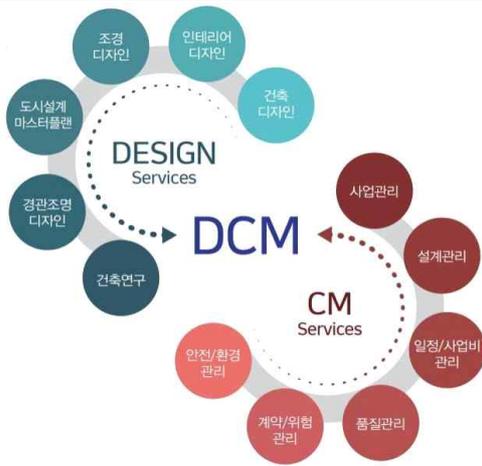
- 국내 주거사업 시장을 공략하여 안양평촌 초원대림 아파트 리모델링사업을 수주
- 아제르바이잔 금광 플랜트사업의 PMC 계약을 수주하여 성장동력을 확보

핵심기술 및 적용제품

핵심기술

- 건축, 인테리어, 조경, 마스터플랜을 포함하는 초기 단계인 Design 기획과 설계단계인 CM을 강화하여 프로젝트 디자인을 실현하기 위한 DCM 토털건축 서비스 기술을 보유
- 친환경건축, BIM, AR/VR, 3D프린팅 등 IT기술을 접목한 스마트 건축디자인 기술 보유

주요 서비스



시장경쟁력

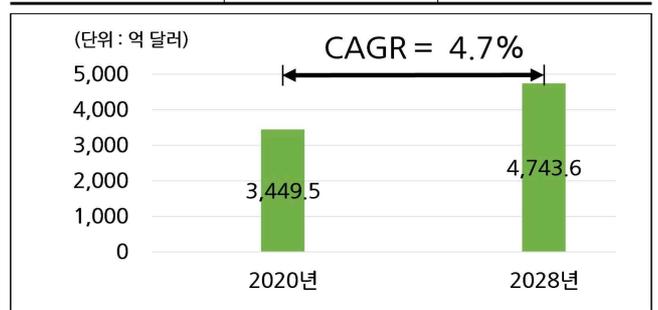
건설산업의 설계 동향

- 건설산업의 설계 관련 기술은 BIM을 이용한 설계 자동화를 기반으로 각종 정보가 포함된 목적물과 동일한 3차원 모델을 구축하고, 빅데이터와 AI 기반으로 BIM 자동화하는 설계를 지향

글로벌 건축 서비스 시장

- 계획, 설계, 컨설팅 및 엔지니어링 서비스로 프로젝트의 중요성이 부각되고 있고, 3D 기술 적용으로 설계의 새로운 모델 제공이 부상 중

년도	시장규모	CAGR
2020년	3,449.5억 달러	4.7% ▲
2028년	4,743.6억 달러	



ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

E

(환경경영)

- 당사는 윤리헌장을 공개하여 환경의식을 제고하고 에너지 절감, 환경오염 저감 활동의 실천을 약속함.
- 당사는 친환경적인 건축을 실천하여 생태환경건축대상, 녹색건축대전 환경부 장관상을 수상한 바 있으며, 글로벌 에너지솔루션 기업(덴포스)과 녹색도시 및 건축물 발전을 위해 녹색 동맹을 결성함.

S

(사회책임경영)

- 당사는 통근버스 운영, 선택적 근로시간 제도, 자녀 학자금 지원 등의 다양한 복리후생제도를 운용함.
- 당사는 여성 근로자의 비율과 남성대비 여성 근로자의 근속연수는 동 산업 평균 이상이며, 여직원 간담회를 개최하여 여성 근로자 모두가 즐겁게 근무할 수 있는 환경을 조성함.

G

(기업지배구조)

- 당사는 반부패 방침을 통해 임직원의 행동과 가치판단의 기준을 제시하고 올바른 기업문화를 조성함.
- 당사는 상근감사를 선임하고 감사지원조직을 구성해 내부회계 업무를 수행함.
- 당사는 주주환원을 위해 2015년부터 연속 결산배당을 시행하고, 최근 3년간 평균 배당수익률은 3.2%임.

* NICE디앤비의 ESG 평가항목 중, 기업의 ESG 수준을 간접적으로 파악할 수 있는 항목에 대한 설문조사를 통해 활동 현황을 구성

I. 기업현황

Design과 CM을 강화한 DCM 토털건축서비스 제공

동사는 국내외에서 초고층, 주거, 상업, 업무, 병원, 공항, 스포츠시설 등에서 건축설계 및 CM 프로젝트를 수행하는 기업으로, Design과 CM을 강화한 DCM 토털건축서비스의 특화로 인해 2021년 3월에 대통령표창을 수상하였다.

■ 기업개요 및 주요주주

동사는 건축설계 및 관련 서비스업이 주요 사업으로, 1970년 1월 희림건축설계사무소로 설립되어 1985년 6월 종합건축사사무소로 등록하였고, 1989년 11월 법인으로 전환하여 2000년 2월 주식을 코스닥시장에 상장하였다.

동사는 초고층, 주거, 상업, 업무, 병원, 공항, 스포츠시설 등 전 분야의 건축설계 및 CM 프로젝트를 수행하고 있으며, 국내뿐만 아니라 해외 12개국(아제르바이잔, 베트남, 미국, 중국, 카자흐스탄 등)에 지사를 설립하여 다국적 해외 프로젝트를 수주하는 등 다각도로 사업을 영위 중인 건축설계 및 CM 분야 전문기업이다.

동사의 최대주주는 공동대표이사 정영균으로 24.14%의 지분을 보유하고 있고, 이외에 공동대표이사 이목운이 1.53%, 허철호가 0.13%의 지분을 보유하고 있으며, 최대주주를 제외한 5% 이상 주주는 확인되지 않고 있다.

[표 1] 동사 주요주주

주주명	지분율(%)	관계
정영균	24.14	최대주주
이목운	1.53	공동대표이사
허철호	0.13	공동대표이사

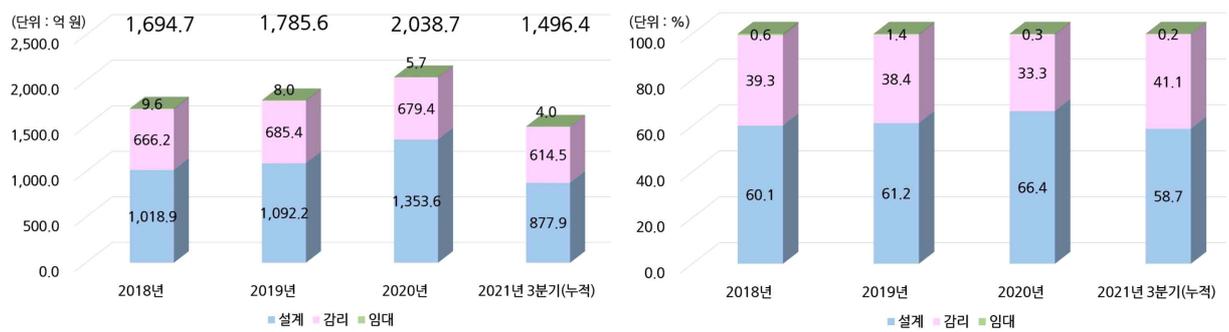
*출처: 동사 분기보고서(2021.09), 네이버금융, NICE디앤비 재구성

■ 주요 유형별 매출 현황

동사의 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09)의 연결재무 기준에 의하면, 국내 건설수주는 민간 택지 분양가상한제 시행 전후로 밀어내기 물량과 그린뉴딜 정책, 적극적인 해외시장 개척 등의 영향으로 인해 전체 매출액은 2019년 1,785.6억 원에서 2020년 2,038.7억 원으로 전년도 대비 14.2% 증가하였다.

동사의 서비스별 매출 추이는 국내외를 합한 설계가 2019년 1,092.2억 원에서 2020년 1,353.6억 원으로 전년도 대비 23.9% 증가하였으나, 감리는 2019년 685.4억 원에서 2020년 679.4억 원으로 전년도 대비 0.9% 감소하였고, 임대는 2019년 8.0억 원에서 2020년 5.7억 원으로 전년도 대비 28.8% 감소하였다. 동사는 2020년 서비스별 매출 비율은 설계가 66.4%, 감리가 33.3%, 임대가 0.3%로 확인되어 주력 서비스는 설계로 확인된다.

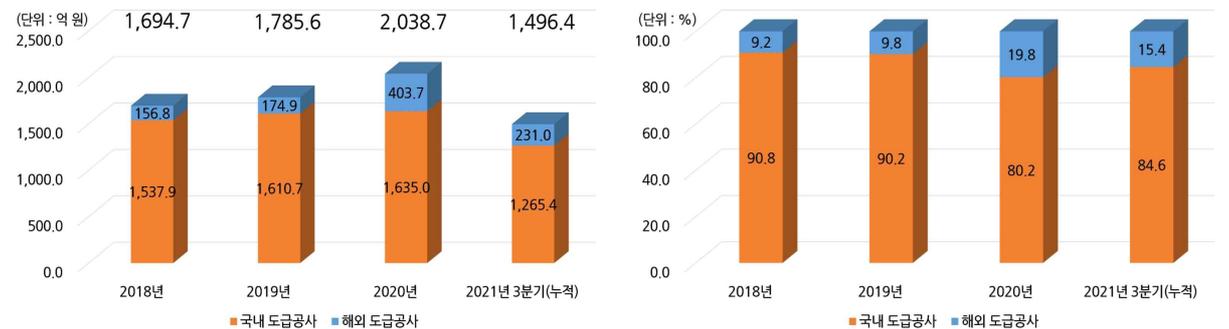
[그림 1] 동사 서비스별 매출 추이 및 비율 (공시자료 기준, K-IFRS 연결 기준)



*출처: 동사 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성

동사의 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09)의 연결재무 기준에 의하면, 국내 도급공사와 해외 도급공사를 병행하고 있으며, 2020년에 국내 도급공사 비율이 80.2%, 해외 도급공사가 19.8%를 차지하여 주로 매출이 국내 도급공사에서 발생하고 있는 것으로 확인된다. 또한, 동사의 해외 도급공사는 베트남, 카타르, 아제르바이잔 등에서 발주한 공사의 설계 및 감리용역을 수행하고 있으며, 매출이 매년 증가세를 보이고 있다.

[그림 2] 동사 내수/수출 매출 추이 및 비율 (공시자료 기준, K-IFRS 연결 기준)



*출처: 동사 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성

■ Design과 CM을 강화한 DCM 토털건축서비스 기술 보유

동사는 시공위주의 CM에서 사업의 성패를 좌우하는 건축, 인테리어, 조경, 마스터플랜을 포함하는 초기단계인 Design 기획과 설계단계인 CM을 강화하여 프로젝트 디자인을 실현하기 위한 DCM 토털건축서비스 기술을 보유하고 있다.

동사의 DCM 토털건축서비스는 사업초기 설계단계부터 발주자의 요구사항을 파악해서 전문지식과 정보를 제공하며, CM의 전 과정과 연계된 포괄적 설계관리, 원가절감, 공기단축, 품질향상을 위한 시너지를 극대화하는 서비스이다. 동사는 시공성, 공기단축, 원가절감 방안 등 기술적 요소를 고려한 건축설계가 가능하며, 설계와 CM을 동시에 수행하여 인허가 및 Fast Track을 신속하게 진행하고, 기술검토, 도면작성, 시공상세도를 동시에 수행하여 실시간 협의 및 문서 작성을 최소화한다. 동사의 DCM 프로젝트 주요사례는 국내의 인천국제공항 제1여객터미널, 동북아무역센터 등이 있고, 해외의 석유공사사옥(아제르바이잔), 바쿠올림픽 스타디움(아제르바이잔) 등이 있다.

동사는 2021년 11월에 강원도 원주시 단구동 도시개발사업 공동주택 신축공사 설계용역, 화성동탄 유통업무설비 신축공사 설계용역, 서울 명동 복합시설 신축공사 설계용역, 김포한강신도시 자족용지 물류시설 및 지식산업센터 신축공사 CM형 감리용역, 인천 도화 물류터미널 개발사업 CM형 감리용역 등을 수주하였다.

또한, 동사는 2021년 3월 한국건설기술인협회에서 개최하는 건설기술인의 날 기념식에서 프로젝트의 설계와 CM을 일괄 수행하는 DCM 서비스를 특화하여 건축설계와 CM 시장의 새로운 패러다임을 개척했다는 평가를 받아 대통령표창을 수상하였고, 이외에 2021년 12월 한국무역협회에서 개최하는 무역의 날 기념식에서 2천만불탑도 수상하였다.

[그림 3] 동사 DCM 서비스 및 장점



DCM 서비스 장점

*출처: 동사 제출자료, NICE디앤비 재구성

■ 친환경건축과 BIM 구현을 위한 친환경디자인 및 건축정보모델 등의 기술 보유

동사는 융복합 기술이 주도하는 4차 산업혁명 시대를 맞아 정보 기반의 건축설계와 미래도시 기반을 구축하기 위해 친환경건축 및 BIM을 구현하고 있으며, 친환경디자인(Sustainable Design & Research Group, SDRG), 건축정보모델(BIM Design & Research Group, BDRG) 연구 그룹을 운영하여 안전한 건축물 설계, 쾌적한 공간환경 제공, 건축물 질적 향상, 도시 경쟁력 강화, 녹색건축 등의 기술을 보유하고 있다.

동사는 친환경디자인을 통해 친환경자재를 적용한 특화된 디자인을 제시하고, 건축공간의 실제 환경조건을 측정하여 효율적인 에너지 관리 방법을 제공하고 있으며, 대표적인 프로젝트는 SK케미칼의 Eco Lab으로 국내 최초 LEED(Leadership in Energy and environmental Design, 친환경 건축물 인증제도) Platinum 인증을 받아 사옥 에너지 효율성 등급에서 1위를 달성하였다.

동사는 건축정보모델을 통해 대지 및 주변환경 조사분석, 미기후 및 자연환경을 고려한 친환경 외부공간 계획, 에너지 및 자원저감을 고려한 패시브 디자인, 신재생에너지 및 고효율시스템 적용 등으로 디자인과 성능을 갖춘 통합설계를 수행하고 있으며, 대표적인 프로젝트는 여의도우체국, 카타르 알투마마 월드컵경기장, 인천국제공항 제2여객터미널 등이 있다.

[그림 4] 동사 친환경디자인 및 건축정보모델 프로젝트



친환경디자인 프로젝트(SK케미칼 Eco Lab)



건축정보모델 프로젝트(서울 여의도우체국)

*출처: 동사 제출자료, NICE디앤비 재구성

또한, 동사는 VR(Virtual Reality)을 적용해서 마감자재, 외부마감 적용 가상시물레이션으로 발주자의 이해도를 높이고, AR(Augmented Reality)의 가시화를 통해 건축심의, 설계변경 검토, 공청회 등 주요 의사결정 사안에 대해 신속한 의사결정을 지원하고 있으며, 현상설계 및 실시설계 시 3D프린팅 장비로 정밀 모형 제작을 통해 효율적인 설계안을 도출하고 있다.

■ 건설산업의 설계는 AI 기반 BIM 설계 자동화를 지향

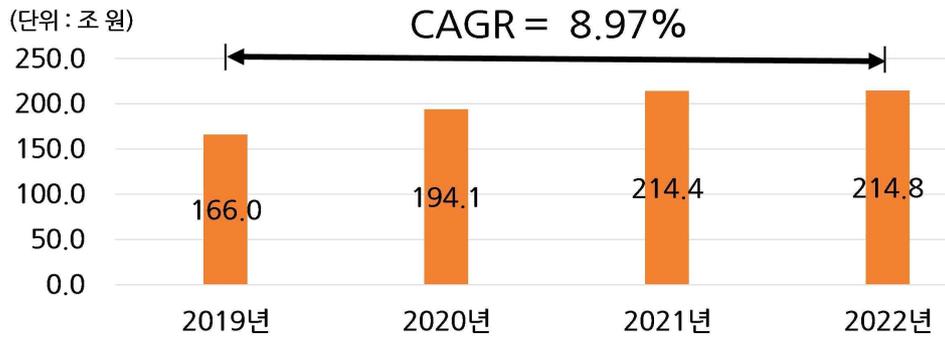
한국건설관리학회의 스마트 건설의 최신 트렌드와 건설산업의 대응전략(2021.08)에 의하면, 건설산업은 최근에 디지털 기기와 인간, 물리적 환경의 융합으로 변화의 속도와 파급력이 급속화되면서 4차산업 혁명을 위한 사회경제적, 기술적 환경이 조성되고 있다. 건설산업은 전통적 건축 기술에서 탈피하여 건축분야 4차 산업 신기술(Off-Site Construction 기술, BIM/로봇/3D프린팅/자동화기기 Computer-Integrated Manufacturing 기술, AR/VR/LiDAR 등의 컴퓨터 그래픽 기술 등)에 대한 연구개발 투자를 통해 건설분야에서 새로운 혁신과 고부가가치 영역을 창출하고 있다.

건설산업의 설계 관련 기술은 BIM을 이용한 설계 자동화를 기반으로 각종 정보가 포함된 목적물과 동일한 3차원 모델을 구축하고 빅데이터, AI 기반으로 자동으로 설계가 가능하도록 지향하고 있다. 국토교통부는 BIM 설계 자동화 기술에 대해 2030년까지 AI 기반 BIM 설계 자동화를 목표하고 있으며, 설계 정보 및 BIM 모델 축적을 정보화하여 AI로 학습시켜 실시 및 상세 설계 과정 자동화를 위한 시도들이 수행되고 있다. 또한, BIM 설계 정보에 머신러닝, AI 기술을 적용하여 설계도, 부재 특성 등을 학습하여 자동 분류로 설계안을 최적화시켜서 생성하고, 비정형 건축물 제작 분야에 있어 패널, 커튼월 제작 등은 파라메트릭 기술을 로봇틱스, 스마트 팩토리 기술 등과 연계시켜 자동화를 통해 대량 생산을 가능하게 하고 있다.

■ 2022년 국내 건설수주는 토목수주 증가와 주택수주 회복 등으로 성장 전망

한국건설산업연구원의 2022년 건설·부동산 경기전망 세미나(2021.11)에 의하면, 국내 건설수주는 2019년 166.0조 원을 기록하여 2021년은 214.4조 원으로 예측하였으며, 2022년은 금융비용 상승으로 증가폭이 제한적일 것이나, 토목수주 증가와 주택수주 회복 등의 영향으로 인해 2019년 이후부터 CAGR 8.97%로 증가하여 214.8조 원을 전망하였다.

[그림 5] 국내의 건설수주 전망



*출처: 한국건설산업연구원(2021.11), NICE디앤비 재구성

한편, 건설수주는 발주처별로 공공수주는 2021년 58.4조 원에서 0.9% 증가한 2022년 58.9조 원으로 전망한 반면에 민간수주는 2021년 156.0조 원에서 0.1% 감소한 2022년 155.9조 원을 형성할 것으로 전망하였다. 건설수주는 공종별로 토목수주가 2021년 53.2조 원에서 4.1% 증가한 2022년 55.4조 원으로 전망하였으며, 주거 건축수주는 2021년 86.4조 원에서 1.2% 증가한 2022년 87.4조 원으로 전망하였으나, 비주택 건축수주는 2021년 74.8조 원에서 3.7% 감소한 2022년 72.0조 원을 전망하였다.

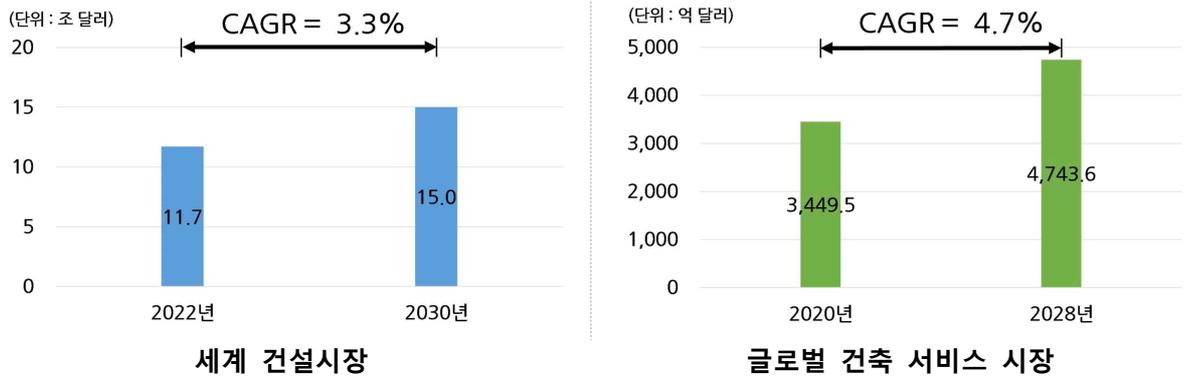
■ 2022년 국내 건설수주는 토목수주 증가와 주택수주 회복 등으로 성장 전망

한국수출입은행 해외경제연구소의 2021년 하반기 해외건설산업 동향(2021.12)에 의하면, 세계 건설시장은 2020년에 코로나19 발생으로 마이너스 성장을 기록하였으나, 2021년에는 글로벌 방역 조치 및 백신 보급에 의한 글로벌 경제 상황 개선으로 2019년 수준을 넘어서는 회복세를 기록할 것으로 전망하였다.

세계 건설시장은 2022년에 글로벌 공급망 복구에 따른 기자재·인력 수급 원활화로 지연되었던 건설 프로젝트 발주가 재개되고, 그린에너지 등 새로운 인프라 구축을 위한 대대적인 투자가 진행되어 성장세를 지속할 전망이며, 2021년 11.3조 달러에서 3.5% 증가한 2022년 11.7조 달러를 형성한 이후에 CAGR 3.3% 증가하여 2030년 15.0조 달러로 형성을 전망하였다. 세계 건설시장의 지역별 시장규모는 2022년에 아시아 6.5조 달러, 유럽 2.7조 달러, 북미 1.5조 달러, 중동·아프리카 0.52조 달러, 중남미 0.4조 달러 순이고, 아시아 건설시장은 세계 건설시장의 56%를 차지하는 최대 시장으로 2022년에도 세계 건설시장 주도를 전망하였다.

또한, Grand View Research의 건축 서비스 시장 규모(2021.05)에 의하면, 글로벌 건축 서비스는 계획, 설계, 컨설팅 및 엔지니어링 서비스로 프로젝트에서 중요성이 부각되고 있고, 주거 또는 상업 건축 프로젝트는 프로세스의 초기 단계에서 최종 단계까지 지원하여 건물 구조 설계에 대한 청사진을 제공하며, 3D 기술 적용은 프로젝트 설계의 새로운 모델 제공으로 부상하고 있어 2020년 3,449.5억 달러에서 CAGR 4.7% 증가하여 2028년 4,743.6억 달러로 성장을 전망하였다.

[그림 6] 세계 건설시장 및 글로벌 건축 서비스 시장



*출처: 한국수출입은행 해외경제연구소(2021.12), Grand View Research(2021.05), NICE디앤비 재구성

■ 국내 및 해외 경쟁사

[표 2] 국내 및 해외 경쟁사

구분	내용
국내	삼우씨엠 ○ CM, 건축설계, 부동산 개발, 건설 관련 사업을 영위하는 기업임. ○ 2021년 8월 CM 실적 1,012억 원으로 1위를 차지하였고, 2020년 10월 정보관리시스템, 사내 그룹웨어, 건설사업관리시스템, 지식정보관리시스템, 문서관리시스템을 통합해서 관리하는 '우장각' 플랫폼을 개발하여 운영함.
	건원 엔지니어링 ○ CM, 공사시공 종합 감리, 소방공사 감리 등의 사업을 영위하는 기업임. ○ 2021년 8월 CM 실적 757억 원으로 2위를 차지하였고, 2021년 11월 PMO 방식 페루 친체로 신공항 건설을 컨소시엄으로 담당함.
	무영씨엠 ○ CM, 감리, 부동산 개발 등의 사업을 영위하는 기업임. ○ 2021년 8월 CM 실적 514억 원으로 4위를 차지하였고, 2021년 6월에 판교 제2테크노밸리 행복주택 건설사업관리용역을 컨소시엄으로 수주함.
해외	에이콥 ○ 미국에 소재하고 있는 기업으로, 다국적 엔지니어링 기업임. ○ 2021년 12월 홍콩 북부의 메트로폴리스 주거 및 상업 개발 프로젝트에 엔지니어링 서비스를 제공하는 기업으로 선정됨.
	아이다스 ○ 홍콩에 소재하고 있는 기업으로, 건축, 어반 디자인, 마스터 기획 등을 제공하는 기업임. ○ 2021년 12월 MEED 프로젝트 어워드에서 미래 지향적으로 설계한 ENOC 퓨처 스테이션이 MENA 스몰 프로젝트, 브론즈 지속가능성, 국가 석유 및 가스 프로젝트 등의 상을 수상함.
	겐슬러 ○ 미국에 소재하고 있는 기업으로, 글로벌 디자인 및 건축 기업임. ○ 2021년 9월 ENR(Engineering News-Record)의 녹색 건물 디자인 회사 1위에 랭크됨.

*출처: 경쟁사 사업보고서(2020.12), 언론사, NICE디앤비 재구성

[표 3] 2020년 기준 국내 경쟁사 재무 비교

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)

구분	업종	매출액	영업이익	당기순이익	영업이익률
삼우씨엠	건축설계 및 관련 서비스업	961.4	35.2	53.1	3.7
건원엔지니어링	건축설계 및 관련 서비스업	638.2	44.2	30.9	6.9
무영씨엠	건축설계 및 관련 서비스업	470.6	5.4	17.3	1.2

*출처: 경쟁사 사업보고서(2020.12), NICE디앤비 재구성

SWOT 분석

[그림 7] SWOT 분석



*출처: 동사 제출자료, NICE디앤비 재구성

ESG 활동



동사는 환경(E) 부문에서 윤리현장을 통해 환경의식을 제고하여 에너지 절감 및 환경오염 저감 활동의 실천을 약속하고 있다. 동사는 건설 관련 서비스업인 건축설계, CM, 감리 사업을 영위하고 있는 기업으로, 건물 에너지성능을 분석하여 건축물의 친환경통합설계 등의 기술적, 시공적 방법을 이용해 건물의 친환경성을 향상하고, 생태 환경적인 건축을 실천하고 있으며, 그 성과로 생태환경건축 대상, 녹색건축대전 환경부 장관상 등을 수상한 실적이 있다.

또한, 동사는 2021년 덴마크 글로벌 에너지솔루션 기업(덴포스)과 지속 가능한 녹색도시 및 건축물 시장의 발전을 위해 녹색 동맹을 결성하여 업무협약을 체결하였고, 이를 통해 친환경 건축 기술과 덴포스의 에너지효율 솔루션 기술을 바탕으로 탄소 중립 구현을 위한 기술공유, 글로벌 네트워크 공유 등을 계획하고 있다.

[표 4] 동사 수상 현황

수상작	내용
여의도 POST TOWER	제16회 대한민국 생태환경건축대상 대상
	2021 대한민국 녹색건축대전 환경부 장관상
	2021 서울특별시 녹색 건축상
G-TOWER	제16회 대한민국 생태환경건축대상 우수상
위례 한화 오벨리스크 센트럴스퀘어	2020 성남시 '하늘정원' 옥상녹화 우수건축물 동상
서울대학교병원 대한외래	제15회 대한민국 생태환경건축대상 최우수상
디에이치 아너힐즈	제15회 대한민국 생태환경건축대상 우수상
한국교직원공제회관	제15회 대한민국 생태환경건축대상 우수상
한국전력기술(주) 신사옥	제14회 대한민국 생태환경건축대상 최우수상

*출처: 동사 제출자료, NICE디앤비 재구성



동사는 사회(S) 부문에서 임직원의 행복한 삶을 위해 건강, 가족, 임직원의 성장을 돕는 다양한 복리후생제도를 운영하고 있다. 동사는 통근버스를 운영하고 있고, 각종 경조사, 자녀 학자금을 지원하고 있으며, 선택적 근로시간 제도를 통해 개인의 삶을 존중하여 임직원이 유연하게 근무시간을 선택할 수 있도록 지원하고 있다. 또한, 동사는 역량과 직무능력 향상을 위해 적절한 직무교육과 교양 교육을 시행하고 있으며, 성과 및 역량을 기반으로 한 평가제도를 도입하여 동사가 추구하는 공통역량 및 직무별 전문역량을 평가하고 있다.

동사의 분기보고서(2021.09)에 의하면, 여성 근로자의 비율은 20.1%로 동 산업(M72, 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업)의 여성 근로자 비율인 18.4% 이상으로 확인된다. 동사의 남성대비 여성 근로자의 임금 수준은 70.8%로 산업 평균인 71.7%에 다소 낮으나 남성대비 여성 근로자의 근속연수는 69.8%로 산업 평균인 62.5% 이상으로 성별에 따른 고용 평등을 일정 수준 실천하는 것으로 확인된다. 또한, 동사는 여직원 간담회를 개최하여 의견을 공유하고, 건의사항을 청취하는 등 여직원 모두가 즐겁게 근무할 수 있는 환경을 구축하고 있다.

[표 5] 동사 근로자 성별에 따른 근속연수 및 급여액 (단위: 명, 년, 천 원)

성별	직원 수(전체)		평균근속연수		1인당 연평균 급여액	
	동사	동 산업	동사	동 산업	동사	동 산업
남	1,072	201,679	6.3	7.2	51,184	51,732
여	269	45,504	4.4	4.5	36,238	37,092
합계	1341	247,183	-	-	-	-

*출처: 고용노동부(2021.02), 동사 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성



동사는 지배구조(G) 부문에서 투명한 윤리경영을 위해 윤리현장을 공해하고, 관계사와의 상생협력과 공정한 건설 사업에 공헌할 것을 약속하고 있다. 또한, 동사는 임직원이 지켜야 할 행동과 가치판단의 기준을 포함하는 반부패 방침을 통해 올바른 기업문화를 조성하여 부정행위를 사전에 방지하고 있다.

동사의 분기보고서(2021.09)에 의하면, 이사회는 총 4인으로, 사외이사를 보유하고 있고, 상근감사를 선임하였으며, 감사 지원 조직을 구성하여 회사 경영활동과 내부회계관리에 대한 업무를 지원하고 있다. 동사는 주주환원을 위해 2015년부터 총 6회의 연속 결산배당을 시행하고 있으며 최근 3년간 평균 배당수익률은 3.2%이다.

[표 6] 동사 지배구조 (단위: 명, %)

이사회	감사	주주
의장, 대표이사의 분리	회계 전문성	최대주주 지분율
사내/사외	특수관계인	소액주주 지분율
사외이사 재직기간	내부통제 제도	3년 이내 배당
내부위원회	감사 지원조직	의결권 지원제도

출처: 동사 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성

II. 재무분석

국내 건설 시장 회복으로 2021년 3분기에 양호한 누적 매출 추이를 기록

동사는 공공발주 증가, 그린뉴딜 정책 등 우호적인 국내 산업환경에 힘입어 비교적 양호한 2021년 3분기 누적 매출 추이를 나타냈다. 2021년 4분기 이후에도 뛰어난 시장지위를 기반으로 안정적인 수주를 확보할 것으로 기대된다.

■ 2020년 매출액증가를 확대, 2021년 3분기(누적) 매출 추이는 비교적 양호

동사는 2020년에 미중 무역분쟁, 코로나19 확산 등 세계 경제의 불확실성에도 불구하고 국내 건설수주는 민간 택지 분양가상한제 시행 전후로 밀어내기 물량과 지방 분양시장 활황과 저금리 기조 등의 양호한 환경이 전개되는 환경의 영향에 의해 2019년 1,785.6억 원 대비 14.2% 증가한 2020년 2,038.7억 원의 매출을 기록하였다.

동사는 국내의 우호적인 전방산업 환경하에서 설계 수주가 2019년 966.5억 원에서 10.7% 증가하여 2020년 1,070.3억 원을 기록하는 모습을 보였으며, 적극적인 해외시장 개척으로 해외 도급공사의 설계 및 감리 수주가 2019년 174.9억 원에서 130.8% 증가하여 2020년 403.7억 원을 기록하는 등 해외 성과가 전체 매출 증가를 견인하였다.

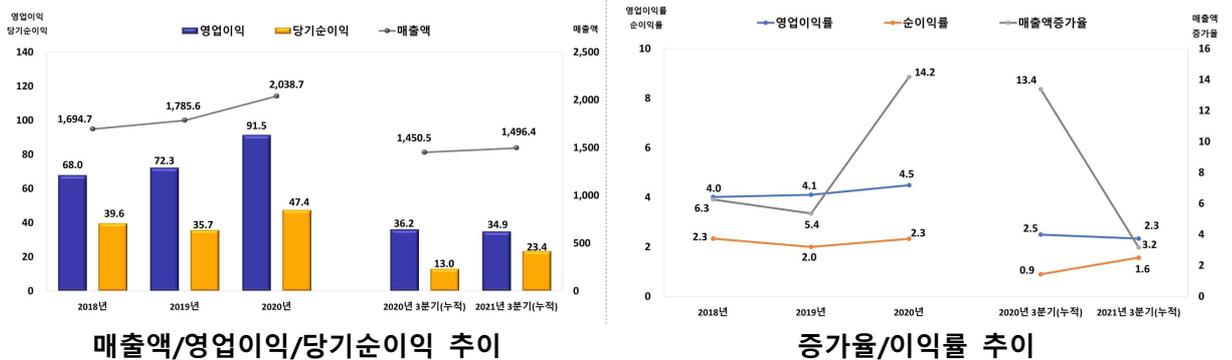
동사는 2021년 3분기(누적) 매출액은 전년 동기 1,450.5억 원 대비 3.2% 증가한 1,496.4억 원을 기록하였으며, 이는 2020년 총매출액의 83.8%로 비교적 양호한 수준이다. 동사의 2021년 3분기(누적) 매출 실적을 서비스별로 살펴보면, 해외 도급공사 기준 설계 매출이 코로나19 사태 지속에 따른 프로젝트 발주 지연 등 불리한 산업환경으로 전년 동기 202.3억 원 대비 44.3% 감소한 112.8억 원을 기록하였으나, 국내 도급공사의 경우에 정부의 공공발주, 그린뉴딜 정책 등과 같은 다양한 경기부양 정책에 힘입어 감리 수주는 전년 동기 390.8억 원 대비 27.0% 증가한 496.3억 원을 기록하였다.

■ 2020년 수익구조는 전년도와 유사, 2021년 3분기는 전년 동기 수준을 유지

동사는 인력 운용을 통해 매출이 발생되고 있는 사업의 성격상 급여 등 인건비가 전체 영업비용에서 차지하는 비중이 가장 높은 가운데 최근 2개년간 매출원가율이 80% 후반대로 낮은 변동률을 나타내며, 최근 3개년간 4%대의 영업이익률을 유지하였다. 한편, 동사는 최근 3개년간 순이익률은 이자비용 등의 영업외비용 여파로 영업이익률을 하회하는 2%대를 지속하였다.

동사는 2021년 3분기(누적) 매출액 기준 영업이익률은 전년 동기 2.5%와 유사한 2.3%를 기록하였으며, 영업외수지 적자 기조 지속으로 순이익률은 여전히 영업이익률을 하회하여 1.6%를 기록하였지만, 순이익 규모는 전년 동기 13.0억 원에서 23.4억 원으로 확대되었다.

[그림 8] 동사 연간 및 3분기(누적) 요약 포괄손익계산서 분석 (단위: 억 원, %, K-IFRS 연결기준)



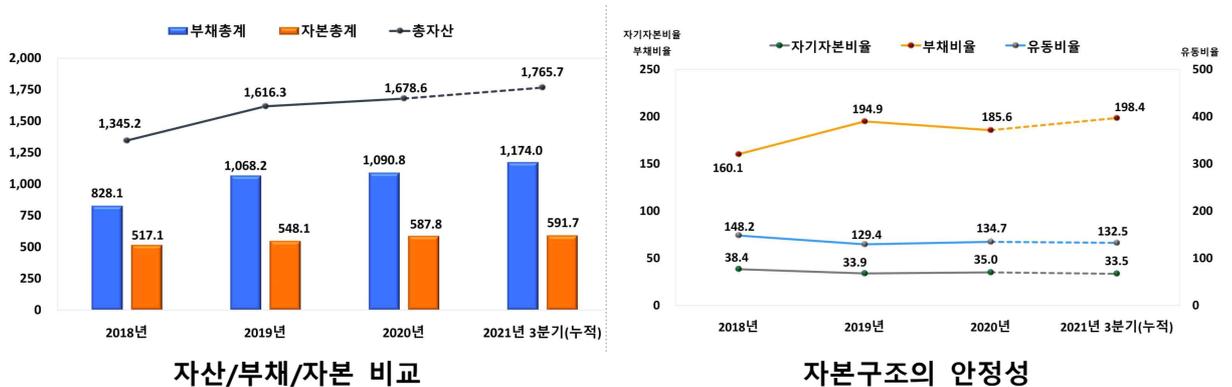
*출처: 동사 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성

2021년 3분기 주요 재무안정성 약화

동사는 2020년 순이익의 내부유보로 자기자본이 확충되며, 전년 대비 부채비율이 194.9%에서 185.6%로 소폭 개선되었고, 2021년 3분기(누적)에는 매입채무 등 총부채 규모 확대로 부채비율이 2020년 대비 악화된 198.4%를 기록하여 다소 열위한 수준을 나타냈다.

동사는 2020년 리스부채를 포함한 차입금 비중은 총자산의 32.3%인 542.8억 원(리스부채 179.7억 원 포함)이며, 차입금의 만기 구조는 단기차입금 71.9%, 장기차입금 28.1%로 구성되어 있어 단기 상환 부담이 높은 수준이다. 동사는 2021년 3분기(누적) 차입금 규모는 전년 대비 5.7% 감소한 512.1억 원(리스부채 184.0억 원 포함)으로 총자산의 29.0%를 나타냈고, 금융권 차입금의 경우 전액 단기차입금으로 구성되어 있어 단기 상환 부담은 여전히 높은 수준으로 분석된다.

[그림 9] 동사 연간 및 3분기(누적) 요약 재무상태표 분석 (단위: 억 원, %, K-IFRS 연결기준)



*출처: 동사 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성

[표 7] 동사 연간 및 3분기(누적) 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 연결기준)

항목	2018년	2019년	2020년	2020년 3분기	2021년 3분기
매출액	1,694.7	1,785.6	2,038.7	1,450.5	1,496.4
매출액증가율(%)	6.3	5.4	14.2	13.4	3.2
영업이익	68.0	72.3	91.5	36.2	34.9
영업이익률(%)	4.0	4.1	4.5	2.5	2.3
순이익	39.6	35.7	47.4	13.0	23.4
순이익률(%)	2.3	2.0	2.3	0.9	1.6
부채총계	828.1	1,068.2	1,090.8	1,094.4	1,174.0
자본총계	517.1	548.1	587.8	553.2	591.7
총자산	1,345.2	1,616.3	1,678.6	1,647.6	1,765.7
유동비율(%)	148.2	129.4	134.7	132.0	132.5
부채비율(%)	160.1	194.9	185.6	197.8	198.4
자기자본비율(%)	38.4	33.9	35.0	33.6	33.5
영업현금흐름	126.2	202.0	173.5	55.5	74.4
투자현금흐름	-7.9	-62.1	-55.9	-62.6	-25.1
재무현금흐름	-52.9	-19.5	-103.8	-95.0	-85.0
기말 현금	244.3	363.7	374.8	260.3	339.9

*출처: 동사 사업보고서(2020.12), 분기보고서(2021.09), NICE디앤비 재구성

III. 주요 변동사항 및 향후 전망

건축설계 및 CM 분야의 경쟁력으로 국내외 수주 호조 및 해외 사업영역 확장 전망

동사는 건축설계 및 CM 분야의 기술경쟁력과 시장지위를 기반으로 2021년 4분기 이후에도 안정적으로 수주할 것으로 보이며, 해외 부문은 플랜트 분야로 사업영역을 확장하는 등 새로운 성장동력을 확보하여 부가가치 상승을 통한 수익성 개선이 기대된다.

■ 국내 주거사업 시장을 공략하여 안양평촌 초원대림아파트 리모델링사업을 수주

동사는 2021년 8월 아파트 리모델링사업의 설계 기술력과 경험을 기반으로 국내 주거사업 시장을 공략하여 안양평촌 초원대림아파트 리모델링주택사업 설계용역을 수주하였다.

안양평촌 초원대림아파트는 경기도 안양시 동안구에 위치하고 있고, 인근에 지하철 4호선의 평촌역이 있으며, 수도권에서 가장 큰 학원가가 위치하고 있어 뛰어난 학군을 형성하고 있으며, 평촌지역에서 중심이 되는 위치로 총 12개동, 지하 1층~지상 25층, 1,035세대로 이루어져 있다. 다만, 안양평촌 초원대림아파트는 용적률은 216%로 높아 재건축을 통한 사업성이 상대적으로 낮은 단지에 속하여 리모델링주택사업 설계용역을 추진하였다.

동사는 수평증축, 별동증축 등 리모델링을 통해 세대 전용면적을 확장하여 단위세대를 특화설계하고, 세련된 입면 디자인을 적용할 예정이다. 또한, 동사는 최신 트렌드에 부합되는 고품격 커뮤니티시설과 풍부한 녹지공간·조경시설 등 친환경단지로 조성함과 동시에 주차공간 추가 확보를 통해 주거환경을 개선할 계획이고, 법에서 허용하는 일반분양 세대를 사업지 내 가장 효율적인 위치에 추가 확보해 사업성 증대에도 기여할 예정이다.

동사는 건축, 재개발, 리모델링, 신도시개발, 도시재생, 스마트시티 등의 주거사업 수주를 위해 시장을 공략 중이고, 각 분야별 전문가들이 컨설팅, 설계, 친환경, 구조, 기계, 전기 등의 TFT (Task Force Team)를 구성해서 사업을 추진부터 준공까지 원스톱 서비스를 제공하고 있다.

■ 아제르바이잔 금광 플랜트사업의 PMC 계약을 수주하여 성장동력 확보

동사는 2021년 8월 아제르바이잔에서 금광 플랜트사업의 PMC 계약을 수주하여 사업영역 확장과 성장동력을 확보하였으며, 시공사 입찰부터 플랜트 설계, 시공, 시운전까지 약 18개월 동안 PMC 업무를 수행할 예정이다.

아제르바이잔의 금광 플랜트사업은 아제르골드(AzerGold)와 약 24억 원 규모의 Daskasan Chovdar 금광 플랜트 PMC 용역으로, 해당 플랜트사업은 연간 1.1MT(Metric Ton, 1,000kg을 1톤으로 하는 중량단위) 처리능력의 플랜트 규모이다.

동사는 아제르바이잔에서 바쿠 올림픽스타디움, 소카타위, 아제르수 등 대규모 프로젝트의 설계 및 CM을 수행한 실적이 있고, 현재 아제르바이잔 중앙은행 신축공사 PMC 업무를 수행하고 있는 등 이를 기반으로 발주처인 아제르골드의 입찰에 참여하여 현지 실적, 회사 규모, 전문성, 레퍼런스 등이 경쟁사 대비 우위에 있다는 평가를 받아 수주하였다.

동사의 이번 수주는 석유공사, 중앙은행, 아제르골드 등 현지 공공발주처의 신뢰를 보유한 한국 건축회사가 건축물 분야에서 플랜트 분야로 사업영역을 확장하였으며, 금광 플랜트사업이 성공적으로 완료되면 추가적인 사업 확장이 예상되고, 아제르바이잔에서 사업영역 확장을 통해 부가가치를 향상시킬 수 있는 새로운 기회가 될 것으로 기대된다. 동사는 아제르바이잔 현지에서 습득한 수많은 노하우, 전문성, 글로벌 네트워크를 활용하여 수주한 프로젝트를 성공적으로 수행할 것으로 보이며, 추가적으로 발주하는 다양한 해외의 공공사업 및 플랜트사업 등에도 적극적으로 참여하여 사업영역 확장이 기대된다.

■ 2021년 4분기에 건설경기 회복 조짐, 해외 플랜트 분야로 사업영역 확장

동사가 영위하는 건축설계, CM, 감리 등은 건설경기 및 정부의 건설 관련 정책과 밀접한 관계를 가지고 있어 건설산업 환경과 동향을 면밀히 주시해야 한다. 대한건설협회의 월간건설경제동향에 의하면, 국내 건설 수주의 경우 건축인허가 증가 추세, 코로나19 극복을 위한 경기회복 정책으로 적극적인 연말 재정집행 등이 기대되어 2021년 4분기를 기점으로 건설경기가 회복될 것으로 기대하고 있다.

동사는 국내 건설경기 회복세와 우수한 설계 기술력과 CM 노하우를 기반으로 2021년 11월 220억 원 규모의 국내 신축공사 설계 및 CM형 감리용역을 수주한 것으로 조사된 바, 향후에도 국내 설계 및 감리 용역 수주는 견조할 것으로 보여진다. 또한, 동사는 코로나19 장기화에 의한 공기연장 등으로 해외매출 성장률은 크지 않을 것으로 보여지나, 글로벌 수주 경쟁력 강화를 목적으로 우수한 기술인력을 확보하여 중국, 베트남, 아랍에미리트, 아제르바이잔 등의 지역에서 해외 용역을 수주하는 성과를 이루어 사업영역을 확장하고 있다.

■ 증권사 투자 의견

최근 1년 내 증권사 투자 의견 없음

■ 시장정보(주가 및 거래량)

[그림 10] 동사 1개년 주가 변동 현황



*출처: 네이버금융(2021년 12월 28일)