



한국IR협의회

기업리서치센터

기술 2023-219

2023.12.21.

이 보고서는 시가총액 5,000억 원 미만의 중소형 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서 건설업

HL D&I(014790)

작성기관 (주)NICE디앤비

작성자 오주한 연구원

[YouTube 요약 영상 보러가기](#)

- 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 미공개 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.

- ▶ 요약
- ▶ 기업현황
- ▶ 시장동향
- ▶ 기술분석
- ▶ 재무분석
- ▶ 주요 변동사항 및 전망

HL D&I(014790)

국내 대표적 종합건설업체, 사업 다각화 추진으로 미래 성장동력 확보 중

기업정보(2023/12/14 기준)

대표자	홍석화
설립일자	1980년 05월 02일
상장일자	1994년 08월 12일
기업규모	중견기업
업종분류	종합건설업
주요제품	토목공사, 건축공사 등

시세정보(2023/12/14 기준)

현재가(원)	2,060원
액면가(원)	5,000원
시가총액(억 원)	780억 원
발행주식수	37,858,601주
52주 최고가(원)	3,315원
52주 최저가(원)	1,976원
외국인지분율	1.62%
주요주주	
정몽원	17.5%

■ 주요 사업은 건축공사, 자재공사 부문은 점차 확대 중

HL D&I(이하 동사)는 1980년 5월 설립되었으며, 1994년 8월 유가증권시장에 상장되었다. 동사의 사업부문은 크게 건설부문과 물류업, 항만운영 등의 기타부문으로 나뉘어져 있다. 건설부문은 아파트, 사옥 등의 건축공사와 도로, 택지, 철도 등의 토목공사, 아파트, 오피스텔 등의 자재공사 등으로 이루어져 있다. 2023년 3분기 기준 동사의 공사 종류별 매출액 비중은 건축 공사 63.18%, 토목공사 15.83%, 자재공사 14.51%로 건축공사가 주요 매출을 견인하고 있다. 그리고 동사의 자재공사 부문 매출액 비중은 2021년 7.93%, 2022년 9.86%, 2023년 3분기 누적 기준 14.51%로 매년 확대되고 있다.

■ 국내 건설 및 부동산 시장 침체 전망

국내 건설 및 부동산 시장은 주택공급 추진, 금리 동향 등의 영향으로 변동성이 큰 산업 특성을 보이는 가운데, 고금리 장기화 전망 등으로 수요와 공급이 매우 위축된 상황이다. 또한, 주요 전자재 가격 상승으로 건설사의 매출원가 부담이 가중되고 있다. 또한, 건설 수주, 건축허가 등 선행지표 부진 심화로 건설경기 침체가 우려되고 있으며, 건축 착공, 미분양 주택 수 등 동행지표 역시 부진한 모습을 보여 국내 건설 및 부동산 시장 침체가 초기 단계를 넘어 본격화될 것으로 전망되고 있다.

■ 사업 다각화 추진으로 미래 성장 동력 확보 중

동사는 2022년 사명변경을 기점으로 타산업과 연계하여 신사업을 추진하며, 사업 다각화를 진행하고 있다. 현재 창고업 및 종합 물류, 항만, 해상 운송, 헬스장 운영 등의 운동시설 운영, 환경 기초시설 설계·시공·위수탁 운영, 부동산종합서비스, 도로운영 사업 등에 진출하고 있으며, 이후 비건설 부문을 30%까지 확대할 계획이다. 신사업 부문 매출액은 2023년 3분기 누적 기준 680.2억 원으로, 향후 미래 성장 동력으로서의 성장이 기대된다.

요약 투자지표 (K-IFRS 연결 기준)

	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2020	15,508.8	18.9	897.9	5.8	1,099.0	7.1	35.0	6.8	341.9	2,241	7,648	2.2	0.6
2021	14,753.0	-4.9	785.9	5.3	999.3	6.8	25.1	6.3	265.2	2,022	8,822	2.7	0.6
2022	14,720.9	-0.2	526.2	3.6	251.0	1.7	6.0	1.6	290.3	533	9,184	5.0	0.3

기업경쟁력

지속적인 건설 신기술 개발

- 유효 신기술 6건 보유(토목 분야 2건, 건축 분야 4건)
- 건설 공법 관련 등록 특허권 64건 보유 및 공인 기업부설연구소(기술연구소) 운영 중

아파트 브랜드 '한라비발디' 보유

- 한라비발디의 고유한 독립형 라운지 시설 헬로우라운지 개발
- 공간활용의 건축물 시공방법 기반 부분 복층세대 건축

핵심기술 및 적용제품

동사의 분야별 핵심기술 및 주요사업 부문

- 친환경 건축: 모듈러중고층화 및 공장생산성 향상 기술, 공동주택용 외단열적층시공 공법 기술 보유
- 친환경소재 토목연구: 가설교량 및 이의 시공방법 기술, 토건용 재생블록 및 그 제조방법 기술 보유
- 수처리·관리: 급속환원미생물에 의한 향상된 전기동력학적 토양처리기술 보유

동사의 주요사업(건축공사, 토목공사, 자재공사 등)



시장경쟁력

국내 건설수주액 추이

년도	시장규모	성장률
2022년	229조 7,490억 원	▼12.9%
2023년	200조 1,000억 원	

국내 미분양주택 추이

구분	2021년	2022년	증감률
수도권	1,509호	11,076호	▲634.0%
지방	16,201호	57,072호	▲252.3%

- 건설 및 부동산 경기의 선행지표 건설수주액 및 인허가실적은 2023년 감소하고 있음.
- 건설 및 부동산 경기 동행지표인 미분양주택 수는 전년 대비 확대 폭이 큼. 하지만 주택 부문 브랜드 인지도가 있는 기업은 수주확보 및 분양물량 해소하며, 기업 규모별 차이를 보일 것으로 파악됨.

ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

E

(환경경영)

- 동사는 녹색경영팀을 통해 환경성과관리 등 환경 관련 업무를 수행하고 있고, ISO 14001인증을 보유하고 있음.
- 동사는 태양광 발전 설비 설치 등 친환경 사업장을 구현하고 있으며, 에너지 및 온실가스를 관리하고 감축계획을 수립하였으며, 기업의 사회적 책임을 다하기 위한 탄소저감활동을 진행하고 있음.

S

(사회책임경영)

- 동사는 인권영향평가, 고충처리제도 운영 등을 통해 인권경영을 실행하고 있음.
- 동사는 안전보건경영과 관련하여 ISO 45001인증 취득과 더불어 정기적인 안전보건교육 및 재난 대응 모의훈련 등을 수행하고 있음.

G

(기업지배구조)

- 동사는 윤리규범 수립, 사이버신고제도 등을 통해 정도경영체계를 구축하고 있음.
- 동사는 사외이사 비중이 50%로, 이사회 독립성을 보장하고 있으며 ESG위원회를 통해 ESG 경영활동 관련 안건을 상정하여 논의하고 있음.

NICE디앤비의 ESG 평가항목 중, 기업의 ESG수준을 간접적으로 파악할 수 있는 항목에 대한 조사를 통해 활동 현황을 구성

I. 기업 현황

국내 대표적 종합건설업체, 비건설 사업 진출로 중장기적 사업 다각화 모색

40년 이상의 오랜 업력 및 기술력을 보유한 국내 대표 종합건설업체로 사업의 뿌리가 되는 토목, 건축사업 외에도 산업/환경플랜트, 자회사를 통한 항만운영, 환경시설 설계 등 다양한 사업 포트폴리오를 보유하고 있다. 기존 건설사업을 유지하되, 물류 등 비건설분야 사업 추진, 친환경, 프롭테크 등 미래 유망사업군에 대한 투자 확대로 중장기적 사업 다각화를 모색 중이다.

■ 기업개요

동사는 종합건설업을 목적으로 1980년 5월 설립되어 토목 및 건축사업을 주력 사업으로 영위 중인 중견기업이며, 주택사업, 플랜트/환경사업, 기타 유통, 레저 등 비건설업을 병행하고 있다. 한편, 1994년 8월 12일, 코스피 시장에 주식을 상장하였다. 주요 종속기업으로는 배곧신도시지역특성화타운(주), 에이치엘로지스앤코(주), 목포신항만운영(주), 에이치엘에코텍(주) 등 8개이다.

[표 1] 동사의 종속기업 현황

회사명	업종	2022년 기준 자산 (백만 원)
배곧신도시지역특성화타운(주)	주택건설사업 등	41,123
에이치엘로지스앤코(주)	물류업	143,663
목포신항만운영(주)	항만시설의 위탁관리 및 운영 등	20,885
에이치엘에코텍(주)	폐기물 소각 설비 제조/운영 등	23,321
Halla Corporation America	건설업	361
Halla E&C Mexico S. de R.L. de C.V	건설업	367
다올KTB칸피던스일반사모부동산투자 신탁제57호	부동산업 등	358,880
HL Properties America Corporation	부동산개발업	11,390

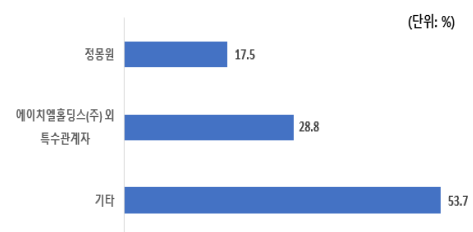
*출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

2023년 9월 말 보통주 기준 동사의 최대주주는 정몽원 회장으로 17.5%를 보유하고 있다. 나머지는 에이치엘홀딩스(주) 등 특수관계자(28.8%, 우선주 제외), 기타 53.7% 등이 보유하고 있다.

[표 2] 최대주주 및 특수관계인 주식소유 현황

주주명	지분율(%)
정몽원	17.5
에이치엘홀딩스(주) 외 특수관계자	28.8
기타	53.7
합계	100.0

[그림 1] 동사의 주주구성



*출처: 동사 분기보고서(2023.09), NICE디앤비 재구성

■ 주요사업

동사는 자체 및 종속기업을 통해 토목사업(항만, 공항, 도로, 철도, 단지조성 외), 건축사업(오피스빌딩, 지식산업센터, 레저/상업/물류시설 외), 주택사업(아파트, 오피스텔 외), 플랜트/환경사업(산업 플랜트, 환경사업), 비건설(유통, 물류, 레저) 크게 5개의 사업을 수행하고 있다.

주요 브랜드로 아파트 브랜드 ‘한라비발디’, 교육특화 서브브랜드 ‘캠퍼스’ 등이 있으며, 한라비발디는 1997년 파주 및 안양에서 첫선을 보인 이래, 국내 전국 주요 도시에서 주요 공동주택 브랜드로 자리매김하였다. 또한, 사업과 관련하여, 최근 사업보고서(2022.12) 기준 73여 개의 산업재산권(57건의 특허권, 5건의 건설 신기술, 1건의 방재 신기술, 1건의 환경신기술, 1건의 디자인특허권 및 8건의 상표권 외)을 보유하는 등 풍부한 기술력을 보유하고 있다.

동사의 판매경로 및 방법과 관련하여, 건설 부문은 동사 사업부(건축사업본부, 인프라사업본부, 개발사업본부)를 통해 직접 영업을 수행하고 있으며, 한국토지주택공사, 지엘쌍둥도시개발(주), 삼성전자(주) 등을 주요 매출처로 두고, 건축, 토목, 주택, 해외사업 영역에서 민/관급 공사를 수주하고 있다. 또한, 기타 부문은 종속기업 에이치엘로지스앤코(주)를 통해 물류사업(창고 임대, 물류위탁, 기타 컨설팅)을, 목포신항만운영(주)을 통해 항만운영을, 에이치엘에코텍(주)을 통해 환경사업(환경기초시설 설계, 시공, 위수탁 운영)을 수행하고 있다.

동사의 사업부 매출은 건축(아파트/사옥 외), 토목(도로/택지/철도/항만), 자체(아파트, 오피스텔, 상업시설), 해외(도로, 철도, 공항, 교량), 기타부문(물류업, 항만운영) 등으로 구성되어 있으며, 사업보고서(연결, 2022.12) 기준 유형별 매출 비중은 건축 67.9%, 토목 15.0%, 자체 9.9%, 해외 및 기타 7.2%로 최근 3개년간 건축 부문이 높은 비중(2020년 59.4%, 2021년 65.5%, 2022년 67.9%)을 차지하고 있는 주력 사업 부문이다.

그 외, 동사 사업보고서(2022.12)에 따르면, 동사는 건설 유관분야(기획제안사업 외), 비건설 사업부문 및 시너지를 발휘할 수 있는 Start-up(친환경, 그린뉴딜, 수소경제, 프롭테크 외)들에 대한 투자를 추진 중이며, 부동산 개발 분야 추가 진출을 위해, 2022년 신규 종속기업(HL Properties America, Corp.)을 설립하는 등 사업 다각화를 모색 중인 것으로 분석된다.

■ 동사의 ESG 활동



환경(E) 부문에서 급변하는 환경변화에 대응하기 위해 녹색경영팀이 주관하여 환경경영을 추진하고 있는 가운데, 환경경영방침을 수립하였고, ISO14001 인증을 보유하고 있다. 동사는 2021년부터 건설되는 모든 아파트 옥상에 태양광 발전 설비를 설치하여 지속가능한 친환경 사업장을 구현하고 있으며, 에너지 효율 향상을 위해 현장 내 LED조명 설치 등을 설치하는 등 에너지 저감활동을 통해 기후변화에 대응하고 있다. 아울러, 온실가스 배출량 산정을 Scope3까지 확장하여 적극적인 온실가스 감축 활동을 실천하고 있으며, 제3자 검증을 통해 신뢰성을 제고하고 있다.



사회(S) 부문에서, 동사는 인권 침해를 사전에 예방하기 위해 인권영향평가를 실시하고 있으며 그 외 고충처리제도 운영, 인권교육 등을 통해 인권경영을 실현하고 있다. 안전보건경영과 관련해서는 ISO45001인증 취득과 더불어 안전관리 플랫폼 'IMOS 시스템', 빅데이터를 활용한 'AI 위험감지 시스템' 등을 통해 건설현장 내 안전한 작업환경을 조성하고 있다. 또한, 연 2회 전 안전보건관리자를 대상으로 안전보건교육을 실시하고 있고, 재난 대응 모의훈련을 통해 위급상황 시 대처 프로세스를 수립하였다. 한편, 동사의 사업보고서(2022.12)에 따르면, 동사의 여성 근로자 비율은 14.1%로, 동 산업의 평균 여성고용비율 17.6%를 소폭 하회하였다.

[표 3] 동사 근로자 성별에 따른 근속연수 및 급여액

(단위: 명, 년, 백만원)

성별	직원 수			평균 근속연수		1인당 연평균 급여액	
	정규직	기간제 근로자	합계	동사	동 산업	동사	동 산업
남	606	395	1,001	10.2	7	86.9	62.0
여	37	127	164	4.5	5.5	44.3	42.0
합계	643	522	1,165	-	-	-	-

*출처: 고용노동부 「고용형태별근로실태조사 보고서」(2022),

동사 사업보고서(2022.12), NICE디앤비 재구성



지배구조(G) 부문에서, 윤리규범 및 윤리행동 지침 제정 등 정도경영체계를 구축하고, 이를 홈페이지에 공시하고 있다. 또한, 비윤리 행위 신고채널을 운영하여 정보의 부당유출, 금품, 향응 수수 행위 등 정도 경영에 위배되는 행위 현황을 관리하고 있다. 한편, 동사의 이사회는 회장을 포함한 4인의 사내이사와 4인의 사외이사 등 총 8명으로 구성되어 있고, 사외이사 비중이 50%로 이사회의 독립성을 보장하고 있다. 또한, ESG위원회를 설립하여 매년 ESG중대이슈 등 ESG 경영활동 관련 안건을 상정하여 논의하고 있으며 지속가능경영보고서를 발간하고 있다.

II. 시장 동향

경기지표들을 통해 드러난 국내 건설 및 부동산 시장 침체 전망

고금리, 고물가 지속으로 민간 건축 시장 부진, 건설자재 가격 상승으로 인한 매출원가 상승 등이 국내 건설 및 부동산 시장에 부정적인 요인으로 작용하는 가운데, 건설 및 부동산 경기의 선행지표 및 동향지표 역시 부진한 흐름을 보여 건설 및 부동산 시장 침체가 본격화 될 것으로 전망된다.

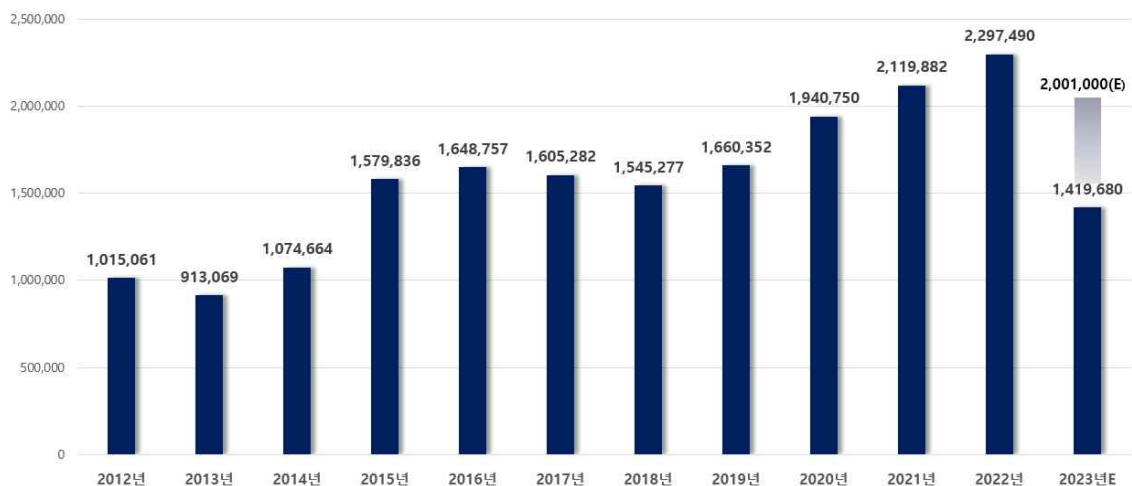
■ 국내 건설수주액 및 인허가실적

건설경기의 대표적인 선행지표로는 건설수주액¹⁾과 인허가실적²⁾이 있으며, 주요 동행지표로는 건설기성액³⁾과 미분양주택 수가 있다.

건설수주액은 2013년부터 2016년까지 증가세를 보인 뒤 2017년, 2018년 2년 연속 감소했고, 이후 2022년까지 꾸준히 증가세를 보이며, 2022년 경상금액 기준 역대 최고치를 경신하였다. 그러나 한국건설산업연구원의 2023년 건설경기 전망 발표에서 2023년 건설수주액이 전년 대비 12.9% 감소한 200조 1,000억 원으로 전망하면서 감소세로의 전환이 예상된다. 그리고 2023년 10월 누계 기준 건설수주액 규모는 141조 9,680억 원이다.

[그림 2] 연도별 국내 건설수주액 추이

(단위: 억 원)



*출처: 한국건설산업연구원 '2023년 건설경기 전망', NICE디앤비 재가공

그러나 건설수주액은 경상금액으로 건설인플레이션을 감안하면 실질 증가율은 높지 않을 것으로 파악된다. 이는 건설자재를 중심으로 공사비 상승세가 지속되었기 때문이다. 대한건설정책연구원에 따르면, 건설공사비지수는 2020년 12월 121.79(▲3.8%), 2021년 138.89(▲7.0%), 2022년 148.6(▲14.0%)으로 매년 상승했다. 이를 감안할 때 실질 건설수주액은 제한적인 수준으로 파악된다.

1) 건설수주: 건설시공에 앞서 진행되는 활동으로 발주자와 체결한 공사계약액과 직영공사 총공사비의 합계액을 뜻한다.

2) 인허가실적: 주택건설사업자가 주택법에 의해 대통령령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행할 때 시·도지사 또는 국토교통부 장관에게 사업계획에 대해 승인받은 사항을 매달 집계한 실적을 뜻하며, 이는 2~3년 뒤 주택공급으로 이어지는 선행지표이다.

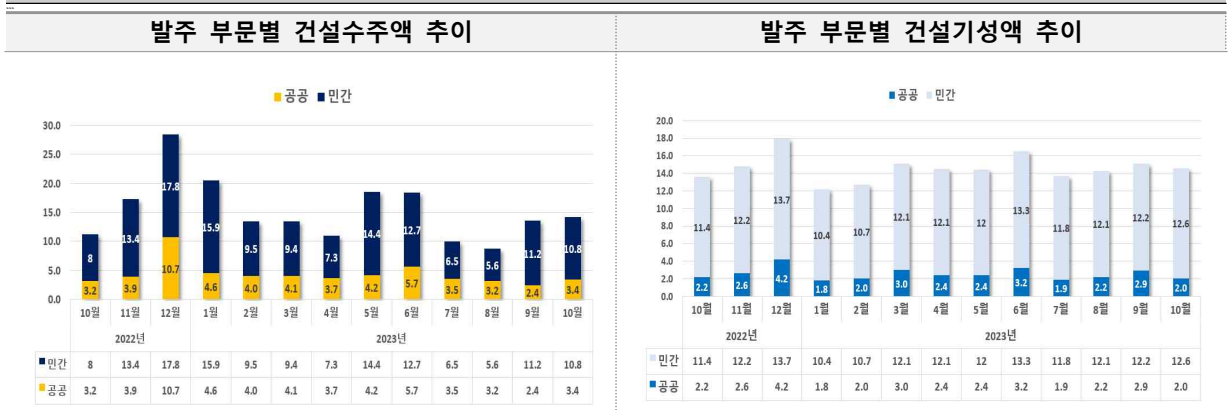
3) 건설기성액: 건설업체에서 시공한 공사액으로, 이미 이루어진 공사가 얼마인지 조사한 것을 말한다.

발주 부문별 건설수주액 추이를 살펴보면, 2023년 10월 공공수주는 3.4조 원(전월 대비 +41.2%, 전년 동월 대비 +5.2%)으로, 4개월 만에 전년 동월 대비 증가했다.

건설 경기의 주요 동행지표인 발주 부문별 건설기성액 추이를 살펴보면, 2023년 10월 건설기성액은 14.6조 원(전월 대비 -0.4%, 전년 동월 대비 +6.8%)으로 전년 동월 대비 25개월 증가세를 지속하는 모습을 보였다.

[그림 3] 주요 선행지표(좌), 동행지표(우)

(단위: 조 원)



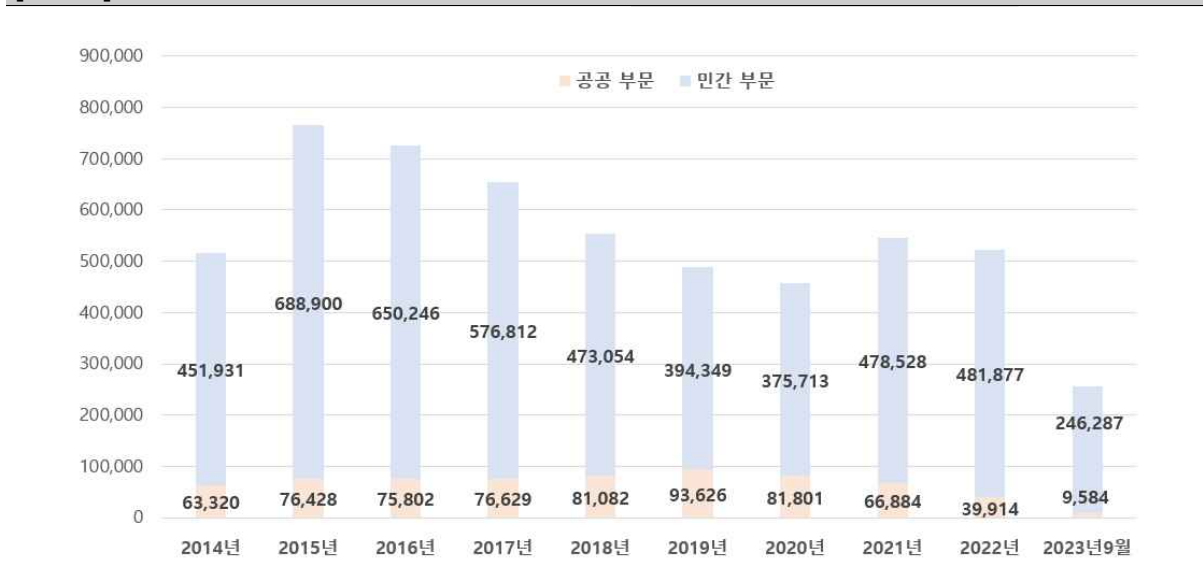
*출처: 한국건설산업연구원 '12월 월간건설시장동향', NICE디앤비 재구성

인허가실적은 2015년부터 2020년까지 6년 연속 감소하였으며, 이후 2021년 증가 이후 2022년부터 다시 감소하고 있다. 자세히 살펴보면, 공공 부문은 2019년 이후 연속 감소세를 보이고 있으며, 민간 부문은 2015년부터 2020년까지 6년 연속 감소 이후 2021년 전년 대비 27.4% 증가, 2022년 전년 대비 0.7% 증가했다.

그러나 2023년 9월 누계 기준 인허가실적은 공공 부문 9,584호, 민간 부문 246,287호로 모두 2010년 이후 13년 만에 최저치를 기록하며 큰 감소 폭을 나타내고 있다.

[그림 4] 국내 주택건설 인허가실적

(단위: 호)



*출처: 대한건설협회 '월간건설경제동향', NICE디앤비 재가공

인허가실적의 감소는 최근 원자재 가격 상승으로 건설사들이 수익을 내기 어려워지면서 수주를 회피하는 것과 금융권의 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF, Project Financing) 축소 등의 영향이 크다. 또한, 분양가 상한제로 인해 공사비 급등 분에 맞는 분양가를 책정할 수 없는 점도 큰 요인으로 작용한 것으로 보인다.

■ 미분양주택 현황

미분양주택 현황은 건설 및 부동산 경기의 주요 동행지표이다. 미분양주택은 준공 여부에 따라 분류하면 준공 전과 준공 후로 구분할 수 있는데, 준공 전 미분양주택은 분양에 나선 이후 입주가 완료되기 전까지의 미분양을 의미한다. 반면, 준공 후 미분양주택은 입주 이후에도 남아있는 미분양으로 통상 ‘악성 미분양’으로 분류한다.

국토교통부의 연도별 전국 미분양주택 현황을 살펴보면, 2018년부터 2021년까지 4년 연속 전국 미분양주택 수는 감소 추이를 보였으나, 2022년에는 전년 대비 284.8% 증가한 68,148호를 기록했다. 미분양주택 현황을 수도권과 지방으로 분류해보면, 지방의 미분양주택은 2022년 기준 57,072호로 전국 대비 83.7%, 2023년 9월 누계 기준은 87.2%로 확인되어 지방의 미분양 물량 비중이 확대되고 있는 것으로 파악된다.

[그림 5] 연도별 미분양주택 현황

(단위: 호)



*출처: 국토교통부 통계누리, NICE디앤비 재가공

한편, 건설사들의 사업 다각화 정도, 기업규모에 따라 미분양주택 추이에 따른 매출 부문 민감도를 파악해 볼 수 있다. 예를 들면, 지방의 중견기업·중소기업 건설사들의 경우 매출 비중이 주택사업에 전적으로 의존하고 있어 지방의 미분양주택 물량 확대에 높은 민감도를 보인다. 반면, 대기업의 매출 비중은 해외사업, 플랜트, 신사업 등 비주택이 구성되어 있어 실적 방어가 가능하여 상대적으로 낮은 민감도를 보인다.

한편, 2023년 하반기 시공능력평가 상위권 대형 건설사들이 지방 중소도시를 대상으로 경기 침체 속 미뤄왔던 1만 가구 규모의 신규 공급에 나설 예정으로, 지방 중견기업과 중소기업 건설사들은 미분양 물량 해소에 시간이 소요될 것으로 보인다.

■ 건설 및 부동산 시장 전망

최근 건설시장은 2022년 초부터 시작된 미국의 기준금리 인상으로 국내 기준금리 또한 빠르게 상승하면서 부동산 구매심리 약화 속 지방을 중심으로 미분양 물량이 빠르게 증가하고 있다. 또한, 지방에서는 입지와 브랜드에 따라 분위기가 극과 극으로, 일부 입지가 좋은 대단지 아파트의 경우 수요가 있지만 중소형 작은 단지의 경우 어려운 상황이 지속되고 있으며, 지속된 분양 지연으로 프로젝트파이낸싱이 묶여있는 사업장의 경우 하락한 가격 수준에 맞춰, 분양해야 하는 상황이다. 그리고 유동성이 확보되지 않은 상태에서 착공을 진행해야 하며, 글로벌 경제위기 외 지정학적 리스크로 건자재 가격이 상승하면서 매출원가 부문 상승 압박을 지속해서 받고 있어 재무 여건 및 영업 수익성은 점차 악화하고 있다. 이에, 전반적인 국내 건설 및 부동산 시장의 침체가 예상된다.

■ 시장참여 주요 경쟁기업 현황

대한건설협회에 따르면, 2023년 12월 기준 토목건축공사업 면허를 보유한 종합건설업체는 3,090여 개로 파악된다. 이 중 동사와 같이 건설계약에 의한 고급공사와 분양사업을 영위하고 있는 주요 경쟁사로는 래미안(삼성물산), 힐스테이트(현대건설), 푸르지오(대우건설) 등이 있다.

2023년 8월 1일부터 2024년 7월 말까지 국내건설공사 수주에 적용되는 동사의 토목건축공사업 시공능력평가액은 1조 4,940억 원으로 전국 30위, 서울 17위를 기록하였다.

규모별로 살펴보면 (주)반도건설(26위), 쌍용건설(주)(28위), 두산건설(주)(35위) 등이 동사와 시공능력평가액 규모가 비슷한 실질적인 경쟁업체로 파악된다.

III. 기술분석

꾸준한 연구개발로 신기술 및 다수의 시공 관련 축적된 노하우 보유

동사는 아파트 등의 건축공사 부문 다수의 시공실적을 바탕으로 '한라비발디' 아파트 건축공사 및 도로, 철도 등의 토목공사 등을 진행하며, 해당 부문 기술력을 인정받고 있다. 꾸준한 연구개발을 통해 건축, 토목 부문 신기술 및 지식재산권도 보유하고 있다.

■ 주택, 건축, 토목, 환경플랜트, 해외 등 전 건설 분야 우수한 수행역량 보유

동사는 국내·외 토목, 건축, 주택 등 모든 건설 활동 업무를 수행하는 종합건설업체로 종합건설업 면허(토목건축공사업, 산업설비공사업, 조경공사업) 3개, 전문건설업 면허(기계설비·가스공사업, 시설물유지관리업) 2개를 보유하고 있으며, 토목건축공사업과 산업설비공사업의 시공능력평가액이 1조 4,940.5억, 4,785.9억으로 높은 편이다.

[표 4] 동사의 보유 건설업 등록 확인서

(2023.07.31 기준)

업종명	등록번호	등록일자	2023년 시공능력평가액
토목건축공사업	▪ 토건-569	▪ 1997.10.30	▪ 1조 4,940.5억
산업설비공사업	▪ 산업설비-16	▪ 1997.10.02	▪ 4,785.9억
조경공사업	▪ 조경-01-0217	▪ 2007.01.29	▪ 2,491.6억
기계설비·가스공사업	▪ 송파-12-10-07	▪ 2012.05.31	▪ 528.1억
시설물유지관리업	▪ 송파-11-29-07	▪ 2011.08.31	▪ 468.7억

*출처: 대한건설협회, NICE디앤비 재구성

그리고, 다수의 건설업무를 수행하기 위해 건축, 안전관리, 토목 등 기술 분야 관련 724명의 기술 인력을 보유하고 있다.

[표 5] 동사의 기술 인력 현황

(2023.07.31 기준)

기술 분야	기술등급			
	특급	고급	중급	초급
건설지원	0	0	0	10
건축	133	39	34	193
광업	0	0	0	1
기계	16	12	7	34
도시교통	0	1	0	3
안전관리	13	30	17	171
전기·전자	0	0	0	5
조경	2	3	1	10
토목	107	46	32	86
환경	5	2	1	7
합계	(등급수)1,021개, (기술인수)724명			

*출처: kison 국토교통부, NICE디앤비 재구성

한국건설기술인협회에 등록된 건설기술자의 보유 자격 현황을 살펴보면, 동사는 건설기계설비기사, 건축기사 등 기술사, 기사, 산업기사 등을 포함한 약 92여 개 종류의 자격을 보유하고 있다.

■ 건축 및 토목 분야 신기술 보유

동사는 1993년 11월 설립한 공인 기업부설연구소 ‘에이치엘디앤아이한라(주) 기술연구소’를 통해 건축 및 토목 분야 신기술을 연구개발 후 확보(건축 4건, 토목 2건)하고 있다. 동사는 복합 구조체 분야, 건축 보수보강 분야 등 관련 신기술을 보유하고 있다.

[표 6] 최근 5년간 확보한 건축 및 토목 분야 신기술(2019년 이전 확보 신기술 생략)

구분	세부분야	신기술명 및 이점
건축	복합 구조체	‘수직스티프너와 수평타이로 구성된 U형 강재보를 이용한 합성전이보(P-Grider) 공법’ 보의 강도와 강성을 향상시킨 구조로, 동바리 설치작업을 배제 단순화함.
	건축 보수보강	‘회전 가능한 스톱퍼를 이용하여 두부가 보강되는 마이크로파일 공법(스톱퍼파일 공법)’ 기존 정착판 보강공법 대비 시공성, 경제성 및 전단 구조성능이 향상된 마이크로파일 공법임.
	복합 구조체	‘ㄱ형 합성 앵커를 적용한 장방형 충전합성기둥과 철근콘크리트 와이드보의 접합 공법’ 공기단축 및 공사비 절감을 위해 콘크리트 충전합성기둥, 철근콘크리트 보 길이 조절 및 설치과정에서 ㄱ형강 합성 앵커 활용하여 시공방법 개선한 기술임.

동사는 신기술을 활용하여 2022년 동탄(2) 경부고속도로 직선화공사(2공구), 양평역 한라비발디 APT 신축공사, 만도NEXTM 신축공사 등을 진행한 이력이 있다.

■ 주택연구분야 및 디자인 부문 기술력 기반 아파트 브랜드 ‘한라비발디’ 운영 중

동사는 세계 3대 디자인 공모전인 ‘레드닷’, 굿디자인 어워드에서 입면디자인, 놀이터 등 다수의 디자인 부문 기술력을 인정받아 수상 이력이 있는 아파트 브랜드 ‘한라비발디’ 운영을 통해 아파트 분양 사업을 영위하고 있다.

[그림 6] 동사의 주택 연구분야 보유 기술 및 인증(복층설계, 헬로라운지 구축, 패시브하우스)



*출처: 동사의 회사소개서

동사는 주택연구분야 관련 복층설계, 헬로라운지 건축 기술력을 보유하고 있다.

동사가 보유한 복층설계 기술은 신개념 아파트 평면을 도입하여, 1층과 2층을 블록처럼 서로 엮갈려 쌓아 24층까지 연계해 설계한 것을 말한다. 이는 채광과 환기를 극대화하고 넓은 실내공간을 확보할 수 있다는 장점이 있다. 헬로라운지는 공동주택 내 여러 개의 편의시설이 집약된 독립형 복리시설로 주민들의 편의성을 향상시킬 수 있는 독립형 라운지시설이 구비된 공동주택의 설계구조를 적용하였다. 또한, 동사는 에너지저감형 건축물 인증인 패시브하우스 인증을 국내 최초로 취득한 바 있다.

■ 건축·토목 전문 건설사로 다양한 사업실적 확보

동사는 아파트, 사옥 등의 건축공사와 도로, 택지, 철도 등의 토목공사와 관련된 다양한 시공 기술을 보유하고 있으며, 기업 신사옥 공사, 국도 도로공사 등 다수의 시공 경험을 보유하고 있다.

구체적으로는 동부간선도로 확장공사, 인천 루원시티 도시개발사업 단지조성공사, 동탄물류단지 공사, 시흥배곧 한라비발디캠퍼스 공사 등이 있다.

[그림 7] 동사의 사업 부문별 시공실적

건축공사(인천 루원시티 도시개발사업 단지조성공사)	토목공사(동부간선도로 확장공사)
	
주택공사(시흥배곧 한라비발디캠퍼스공사)	건축공사(동탄 물류단지공사)
	

*출처: 동사 회사소개서, NICE디앤비 재구성

■ SWOT 분석

[그림 8] SWOT 분석



V. 재무분석

■ 매출 정체 및 축소에도 불구하고, 무난한 수익성은 지속

동사는 2021년 주택경기 호조가 마무리됨에 따라 최근 2개년간 외형 감소를 보였으나, 같은 기간 영업 수익성은 무난한 수준을 나타냈다.

■ 최근 2개년간 매출 소폭 감소

주택 및 건축사업부문 사업 호조, 목포신항만운영(주) 등 일부 자회사의 실적 개선 등에 따라 2020년 전년 대비 18.9% 증가한 1조 5,508.8억 원의 매출액을 기록하였으나, 2021년에는 주요 사업장의 준공에 따른 토목 등 일부 사업부의 실적 감소 등으로 전년 대비 4.9% 감소한 1조 4,753.0억 원의 매출액을 기록하였다. 이후, 민간부문 일부 현장에서 착공 공백 발생, 토목 부문 실적 감소[전년 2,789억 원→2,211억 원] 영향 등으로 전년 대비 0.2% 감소한 1조 4,720.9억 원의 매출을 기록하는 등 최근 2개년간 소폭의 외형 감소를 나타내었다.

한편, 2023년 3분기 누적 매출액은 1조 1,387.2억 원으로 전년 동기 대비 10.1% 증가한 수준이며, 전년 매출 대비 77.4%에 해당하는 무난한 수준을 기록했다. 이는, 작년 하반기 및 올해 착공한 청주월명공원아파트(약 1,898억 원), 안성일죽물류센터(약 1,176억 원) 등이 실적에 반영되며 매출 호조에 기여한 것으로 분석되었다.

■ 2022년 수익성 하락, 흑자기조 유지

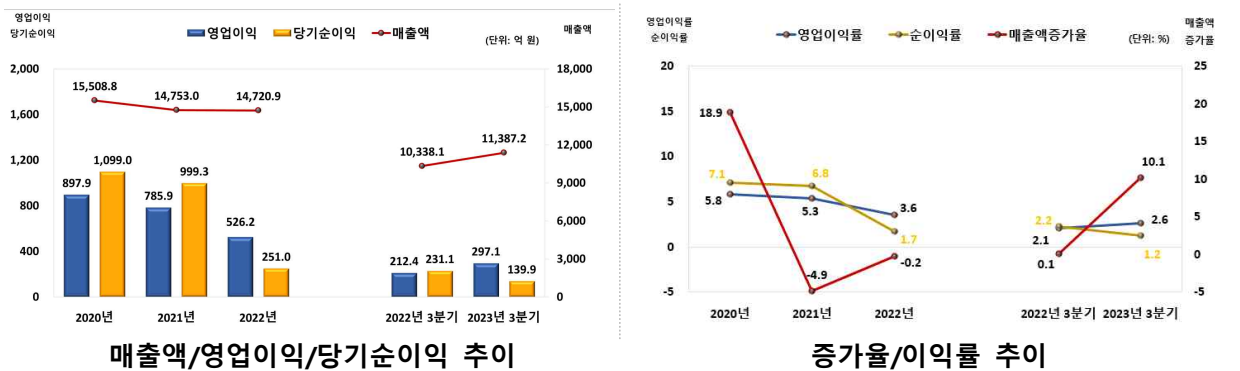
동사는 주택경기 호조 기간 내 공급한 전국 다수의 공동주택현장의 양호한 준공 등에 힘입어 2020년 및 2021년에는 5%대의 영업수익성을 기록하였다.

2022년에는 전년 대비 매출 규모가 정체된 가운데, 러-우 전쟁 등 지정학적 리스크가 유발한 철근 등 원자재 가격 급등, 기타 외주비 등 각종 비용 상승으로 원가율이 전년 87.5%에서 90.1%로 상승하였고, 이에 따라 영업이익률은 전년 5.3% 대비 하락한 3.6%를 기록하는 데 그쳤다.

한편, 2023년 3분기 누적 매출이 전년 대비 증가함에 따라, 원가율이 전년 동기 92.0% 대비 하락한 90.4%를 기록한 데 힘입어 영업이익률은 전년 동기대비 소폭 상승한 2.6%를 기록하는 등 일부 수익성 지표의 개선이 있었다.

[그림 9] 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



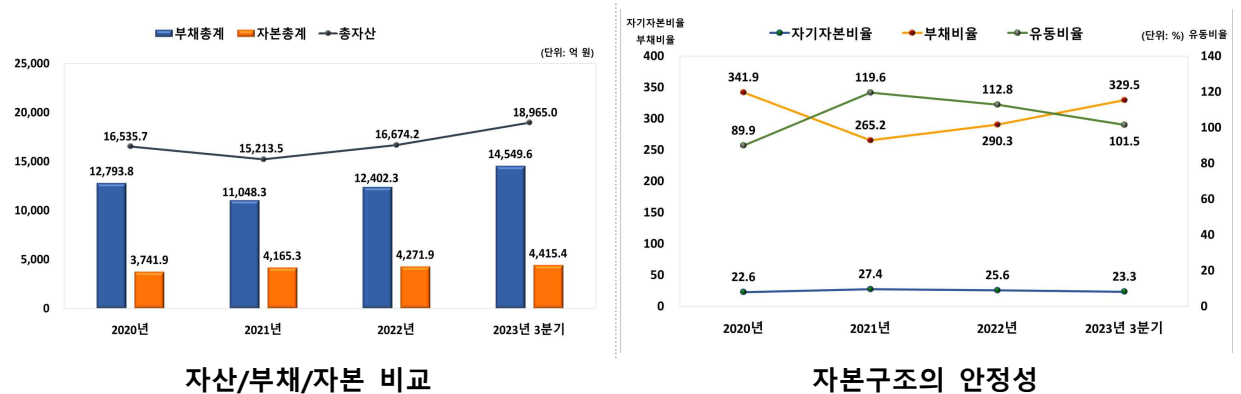
*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

■ 재무구조 열위 지속

2021년 차입금, 단기초과청구공사 등 부채규모 감소로 부채비율은 전년 341.9%에서 265.2%로 개선되었다. 이후, 2022년에는 순이익의 내부유보를 통한 자기자본의 확충에도 불구하고 차입금 증가 등으로 총부채 규모가 확대되어 부채비율은 290.3%를 기록하며 전년말 대비 악화된 재무안정성 지표를 나타냈다. 한편, 유동비율은 2020년 89.9%, 2021년 119.6%를 기록하여 전반적으로 개선을 보였으나, 단기차입금 등 유동부채 증가 영향 등으로 2022년에는 전년 대비 하락한 101.5%를 기록하였다. 다만, 100%를 상회하는 무난한 수준은 유지하였다.

[그림 10] 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)



*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

[표 7] 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2020년	2021년	2022년	2022년 3분기	2023년 3분기
매출액	15,508.8	14,753.0	14,720.9	10,338.1	11,387.2
매출액증가율(%)	18.9	-4.9	-0.2	0.1	10.1
영업이익	897.9	785.9	526.2	212.4	297.1
영업이익률(%)	5.8	5.3	3.6	2.1	2.6
순이익	1,099.0	999.3	251.0	231.1	139.9
순이익률(%)	7.1	6.8	1.7	2.2	1.2
부채총계	12,793.8	11,048.3	12,402.3	12,807.5	14,549.6
자본총계	3,741.9	4,165.3	4,271.9	4,284.7	4,415.4
총자산	16,535.7	15,213.5	16,674.2	17,092.2	18,965.0
유동비율(%)	89.9	119.6	112.8	109.8	101.5
부채비율(%)	341.9	265.2	290.3	298.9	329.5
자기자본비율(%)	22.6	27.4	25.6	25.1	23.3
영업현금흐름	-1,566.2	-213.1	-147.2	-557.0	-835.0
투자현금흐름	1,384.1	2,253.7	-1.8	-147.0	-46.5
재무현금흐름	316.1	-2,014.9	-177.8	441.1	1,070.7
기말 현금	918.6	952.1	626.2	706.9	819.6

*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09)

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

사업다각화 추진으로 성장동력 확보 전망

동사는 건축공사, 토목공사, 주택공사 등 기존 건설부문 사업 외 비건설 사업 부문(물류, 유통, 도로 운영, 레저 등) 신사업 발굴을 통해 사업 포트폴리오를 구축하고 있다. 동사는 신사업 추진을 통해 비건설 사업부문 매출액을 30%까지 확대할 예정이다.

■ 비건설 사업 부문 사업다각화 노력 중

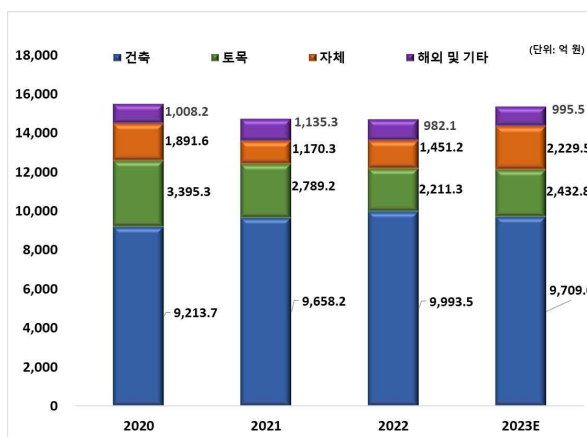
동사는 2022년 사명 변경 이후 타산업과 연계를 통해 비건설 사업 부문 사업 신사업을 추진하고 있다. 동사는 현재 레저 부문 시그마스포츠클럽, 물류 부문 동탄물류센터, 부동산종합서비스 부문 가산현대아울렛을 운영하고 있다. 기존 신뢰관계를 바탕으로 수주경쟁을 적극적으로 진행하고, 보유한 부동산을 활용하여 비건설 부문 매출액 비중을 확대할 예정이다.

동사는 비건설 사업부문 매출액을 30%까지 확대하여 신개념건설사로 거듭나겠다는 계획을 밝힌 바 있어, 향후 사업다각화 추진으로 매출액 부문 외형 성장이 기대된다.

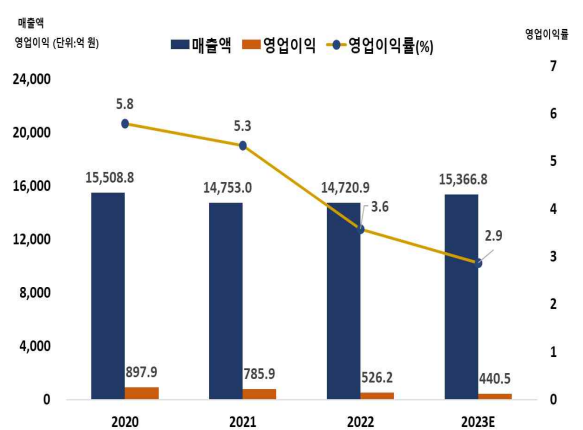
■ 향후 실적 전망

동사는 2023년 3분기 분기보고서 기준 관급공사, 민간공사, 해외공사, 자체공사를 포함하여 3조 9,457억 원의 수주잔고를 보유하고 있다. 이에, 향후 매출액 규모는 견고할 것으로 전망되며, 2021년과 2022년 원자재 가격 상승으로 인해 감소했던 영업이익의 경우 원자재 가격 안정화 추이를 보임에도 불구하고 수익성 회복에는 다소 시간이 소요될 것으로 전망된다.

[그림 11] 동사의 사업부문별 실적 및 전망



[그림 12] 동사의 연간 실적 및 전망



*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 반기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성

[표 8] 동사의 사업부문별 연간 실적 및 분기별 전망

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2020	2021	2022	1Q2023	2Q2023	3Q2023	2023E
매출액	15,508.8	14,753.0	14,720.9	3,366.9	7,271.9	11,387.2	15,274.8
건축	9,213.7	9,658.2	9,993.5	2,283.1	4,697.5	7,194.6	9,650.8
토목	3,395.3	2,789.2	2,211.3	530.0	1,089.7	1,802.8	2,418.3
자체	1,891.6	1,170.3	1,451.2	328.4	997.7	1,652.1	2,216.1
해외 및 기타	1,008.2	1,135.3	1,064.9	225.4	487.0	737.7	989.7
영업이익	897.9	785.9	526.2	89.1	189.8	297.1	440.5
영업이익률(%)	5.8	5.3	3.6	2.6	2.6	2.6	2.9

*출처: 동사 사업보고서(2022.12), 분기보고서(2023.09) NICE디앤비 재구성
(2023년 분기별 실적 및 전망은 분기 누적금액 임)

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
하나증권	Not Rated	-	2023.10.27
	건설경기 침체 속 잘 버텨주고 있는 기업, 내년 분양 최소 4,000세대 이상이며, 자체사업과 공동투자사업 진행 이슈 존재		
한화투자증권	하향	3,700원	2023.08.29
	주택 분양경기 둔화 및 원가율 상승의 여파는 지속되겠지만 자체 사업을 통한 실적 방어는 동사의 강점으로 작용할 전망		

■ 시장정보(주가 및 거래량)

[그림 13] 동사 주가 변동 현황



*출처: 네이버금융(2023년 12월 15일)