



2021년 3분기 실적

2021. 11

본 자료는 외부 감사인의 감사가 완료되지 않은 상태에서 투자자 여러분의 편의를 위하여 작성된 자료이며, 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 연결기준으로 작성되었습니다.

또한 본 자료에 포함된 향후 전망은 현재의 사업환경과 당사의 경영전략 등을 고려한 것으로 미래의 사업환경 변화 및 전략 수정 등 불확실성에 따라 실제와는 달라질 수 있습니다.

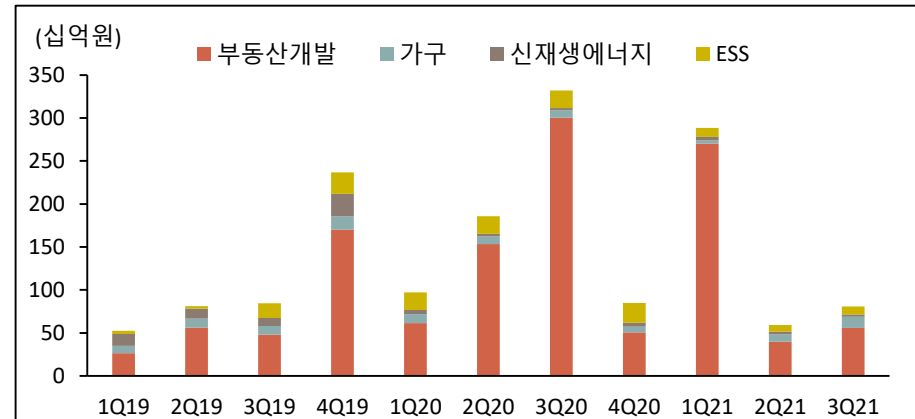
당사는 본 자료에서 제공되는 정보에 의거하여 발생하는 투자 결과에 대해 어떠한 책임이나 손해 또는 피해를 지지 않으며, 향후 변경되는 새로운 정보나 미래의 사건에 대해 공개적으로 현행화할 책임이 없음을 양지하시기 바랍니다.

2021년 3분기 전사손익 (연결기준)

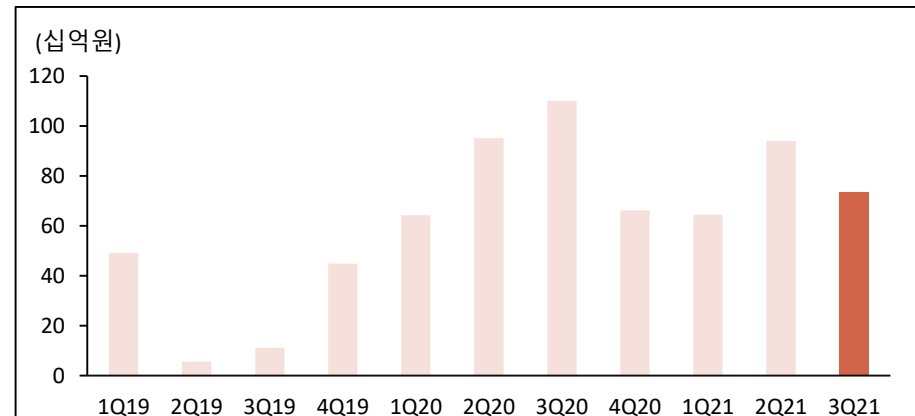
- 2021년 3분기 전사 매출액 807억원, 영업이익 89억원, 순이익은 56억원을 기록
- 부동산개발 부문(당산생각공장 PJT)의 원활한 공정 진행이 전사 실적 견인
- 전분기 대비 영업외 수익 인식 PJT의 일시적인 부재로 당기순이익은 전분기 대비 감소

(단위: 십억원)	3Q21
매출액	80.7
부동산개발	55.8
신재생에너지	2.3
ESS	9.4
가구	13.2
영업이익	8.9
부동산개발	12.8
신재생에너지	-0.8
ESS	2.9
가구	1.4
기타	-7.3
당기순이익	5.6

■ 부문별 매출액 추이



■ 4개 분기 누적 순이익 추이



● 부문별 현황 - 부동산개발

- 당산생각공장의 원활한 공정 진행 지속이 전사 실적을 견인함
- 10월말 기준 당사는 총 오피스 5곳, 호텔 1곳, 지식센터 2곳, 물류센터 4곳의 사업권을 확보
- '21년 신규 수주는 오피스와 물류센터 등 주력 상품의 수주 증가로 약 1.1조원 달성

○ Operation (수주잔고: 4,764억원)

(단위: 억원)

	상품형태	수주일자	준공예정	수주총액	기납품액	수주잔고
당산 생각공장	지식산업센터	18년 9월	2H22	4,782	1,470	3,312
군포 복합개발*	지식산업센터 & 오피스	19년 6월	1H25	1,452	-	1,452

* 제주조선포탈: 21년 3월 매각 계약 체결(VAT 포함 계약금액 2,547억원)

* 군포복합개발: 군포복합개발PFV로부터 당사가 도급받는 공사금액만 기재

○ 사업권확보

구분	오피스	호텔	지식산업센터	물류센터
자체개발	명동오피스 서울역오피스	-	구로생각공장	-
지분출자형	강남역오피스 남산스퀘어 충무로오피스	명동호텔	군포복합개발	신갈물류센터 이천물류센터 백암물류센터 이천송온리물류센터

● 참고 - 부동산개발 PJT 추진 현황

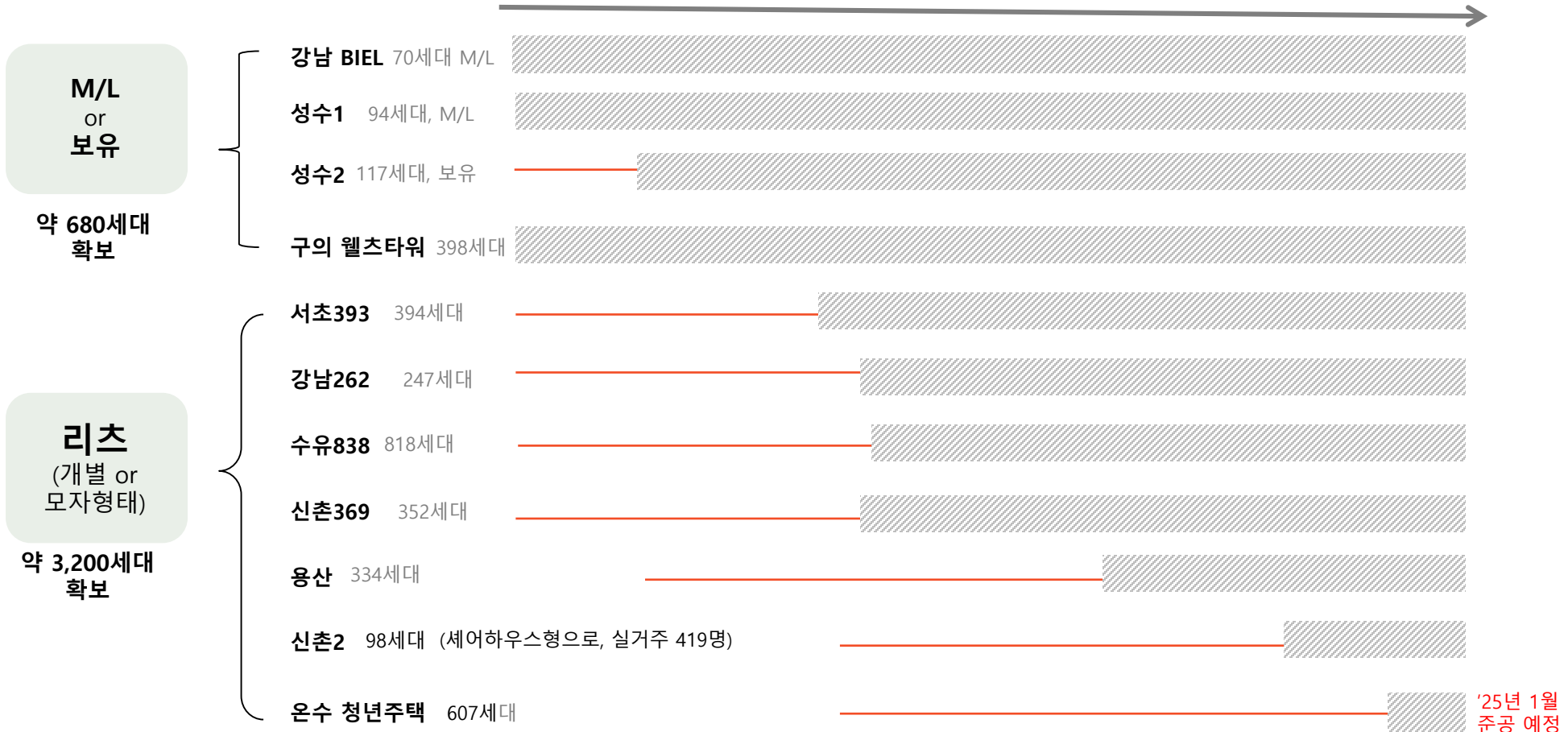
PJT명	구분	개발방식	착공시점	완공시점	비고
명동호텔	호텔	REF	1H18	2H19	운영 중
삼일빌딩	오피스	REF	1H19	2H20	매각 완료
당산 생각공장	지식산업센터	자체개발	1H20	2H22	공사 진행 중
강남역오피스	오피스	REF	2H20	1H23	공사 진행 중
명동오피스	오피스	자체개발	1H21	2H22	공사 진행 중
군포복합개발	지식산업센터&오피스	PFV	1H22	1H25	착공 준비 중
이천물류센터	물류센터	REF	2H21	1H23	착공 준비 중
구로 생각공장	지식산업센터	자체개발	1H22	2H24	착공 준비 중
신갈물류센터	물류센터	REF	2H22	2H23	착공 준비 중
백암물류센터	물류센터	Reits	-	4Q21	공사 진행 중
충무로오피스	오피스	REF	1H22	2H23	착공 준비 중
서울역오피스	오피스	자체개발	2H24	2H26	착공 준비 중
이천송온리물류센터	물류센터	REF	-	2H22	착공 준비 중

● 부문별 현황 - 임대주택

- '21년 11월 현재기준, 당사의 M/L 및 보유 Site는 약 680세대이며, 10% 미만의 공실율로 원활히 운영 중
- 리츠 형태의 Site는 총 7개, 약 3,200세대 확보하여 개발을 진행중이며, '21년 10월 서초393 오픈을 시작으로 22년 초 3개 site 오픈 예정
- 2024년까지 운영 물량 포함 총 1만세대 확보 및 운영을 목표로 하고 있음

—— 공사기간
 ▨ 운영기간

총 자산가치: 약 1.3조원 수준



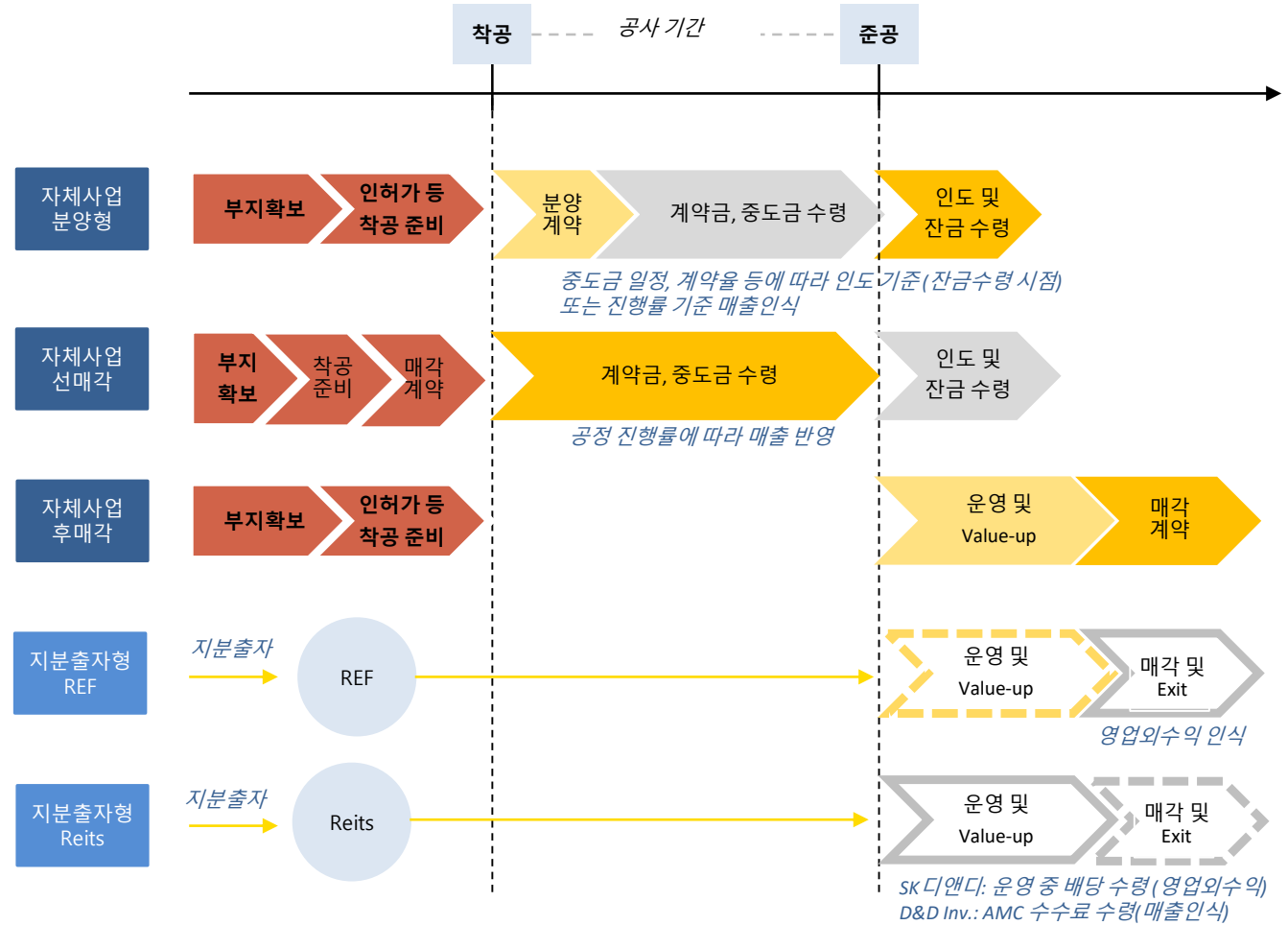
'25년 1월
 준공 예정

● 참고 - 부동산개발 PJT 포트폴리오 및 손익인식 구조

■ 부동산개발 PJT 포트폴리오



■ PJT 개발방식에 따른 기본 손익인식 구조



● 부문별 현황 - 신재생에너지 (풍력)

- 2021년 3분기 제주가시리 풍력 발전매출은 약 17억원 기록
- 83MW 규모의 군위풍력은 1H22 착공 이후 EPC 매출 인식 본격 반영 예정
- 10월말 기준 당사가 추진중인 풍력 딜 파이프라인 규모는 총 2.3GW임(육상 600MW, 해상 1.7GW)

○ 보유 운영

	개발형태	착공	준공	가동률
제주 가시리 풍력발전 (30MW)	개발 운영	14.03	15.02	'18년 98.3 % '19년 95.4 % '20년 97.4 %

○ 사업개발, EPC, O&M

(단위: 억원)

	개발형태	수주	준공	수주총액	가동률
울진풍력 (54MW)	개발 EPC 운영	16.12	19.05	EPC 1,420 (완료) O&M 수익 인식 중	'19년 97.6% '20년 98.1%

○ 착공 예정

	개발 형태	착공 예정	준공 예정	기 타
군위 풍력 (83MW)	개발 EPC 운영	1H22	1H25	'25년 상업운전 예정

○ Deal-Pipeline

구분	Site	착공 예정	완공 예정	예상용량
육상 풍력	의성 풍력	2H22	2H25	90MW
	청도 풍력	1H23	1H25	30MW
	경북1 풍력(포항)	2024	2027	80MW
	전남1 풍력(곡성)	2025	2028	50MW
	경남1 풍력(의령)	2025	2028	50MW
	경북2 풍력(영양)	2026	2029	80MW
해상 풍력	신안우이 해상	2024	2027	400MW
	인천 해상	2026	2029	230MW
	경북 해상	2028	2031	200MW

주) 신안우이 해상풍력 PJT의 당사 지분율(26%)이며, EPC 매출은 경우 전체 규모의 40% 수준으로 추진

● 부문별 현황 - 신재생에너지 (태양광)

- 그린뉴딜 정책에 대한 적극 부응으로 태양광 발전사업을 본격 추진 중이며, 총 540MW 개발 중임
- 당진지역의 염해농지에 150MW 규모의 태양광 발전사업 개발 추진 (2022년 착공 목표)

○ 추진 현황

구분	Site	착공	완공	용량
개발 완료	당진 에코파워	14.03	19.12	PV 10MW ESS 25MW
Deal-Pipeline	당진 대호지 솔라파크	2H22	2H23	150MW
	충남	2H22	2H25	50MW
	전남1	1H23	1H25	240MW
	전남2	1H23	1H25	100MW

■ 당진 대호지 솔라파크 부지 전경



■ 당진에코파워 전경



● 부문별 현황 - ESS (C&I ESS)

- 2021년 3분기 C&I ESS 매출액은 94억원을 기록하였으며, Value-up Solution 활용과 운영 안정화, New Biz. Model 개발을 통해 지속적으로 실적 성장을 추진할 계획

구분	중장기 사업 계획
1 Value-up solution 수익 극대화	- 중부하 운영 (충/방전 Cycle 증대를 통한 기본요금 추가 절감) - 전사업장 적용 中 - DR 연계 (ESS 활용 수요감축시장 참여 통한 추가 수익 창출) - 적용 사업장 확대 추진중 - Peak-cut (고객사 전력사용 Peak 감축을 통한 기본요금 추가 절감) - 알고리즘 개발/적용 진행중
2 운영 안정화	- ESS 충전율 (80% -> 90%) 상향 추진(정부 기준 준수) - 배터리사 점검 완료 사업장에 한해 단계적 상향 진행 - 사업장 운영 환경 개선 통한 안정성 증대 - 주요 기자재 및 공조 설비 등
3 New Biz. Model 개발	- 창원산단 에너지 자급자족 인프라 프로젝트 SK컨소시엄 선정 (w/SK건설) - ESS / PV(태양광) / 연료전지 / V2G 연계된 RE100 시범사업 추진 - 울산 분산에너지 데이터 플랫폼 구축 사업자 선정

● 부문별 현황 - ESS (연료전지)

- 20년말 착공된 청주에코파크가 10월 상업운전을 개시했으며, 현재 총 200MW 규모의 PJT 사업권 확보
- 음성에코파크의 경우 산업부 심의를 완료하였으며, 연말 착공을 위해 준비 중

○ 추진 현황

구분	PJT	개발 형태	규모	비고
상업운전	청주 에코파크	SPC	20MW	'21년 10월 상업운전 개시
사업권 확보	음성 에코파크	SPC	20MW	2H21 착공 준비 중 (2H22 완공 예정)
사업권 확보	충주 에코파크	SPC	40MW	제반 인허가 완료 (22년 착공 준비중)
사업권 확보	대소원 에코파크	SPC	40MW	전기사업허가 완료 (23년 착공 준비중)
사업권 확보	칠곡 에코파크	SPC	20MW	1H22 착공 준비 중 (1H23 완공 예정)
사업권 확보	경남, 충북, 전남	SPC	80MW	'22~23년 착공 예정

■ 청주에코파크 연료전지 발전소 전경



■ 음성에코파크 연료전지 발전소 (조감도)



2021년 3분기 재무상태표 (연결기준)

- 2021년 3분기말 기준 자산은 2조 89억원, 부채는 1조 4,246억원, 자본은 5,843억원 기록

(단위: 십억원)

구 분	2019년말	2020년말	2021년 3분기말	전년말 대비 증감율
자산	1,396.9	1,712.4	2,008.9	+17.3%
- 재고자산	437.7	624.6	784.5	+25.6%
부채	1,035.5	1,181.0	1,424.6	+20.6%
- 차입금	752.3	977.8	1,104.3	+12.9%
- 순차입금	617.2	919.7	842.7	+1.7%
자본	361.4	531.5	584.3	+9.9%
- 자본금	19.0	24.2	24.2	-
부채비율	287%	222%	244%	+22%p
조정 부채비율	187%	190%	206%	+15.8%p

- 차입금 중 PF 특정차입금은 약 7,608억으로, 선매각 또는 분양완료된 PJT를 제외하면 약 5,399억 수준
→ 조정 부채비율은 차입금 중 선매각 또는 분양완료된 PJT의 차입금이 상환되는 Risk Hedge 상황을 가정

End of Document