



2021년 연간 실적

2022. 02

투자자 유의사항

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.

Contents

1. 전사 손익
 - 2021년 연간 전사 손익
 - 2021년 4분기 전사 손익
 2. 부문별 현황
 - 부동산개발 (부동산개발, 임대주택)
 - 에너지 (풍력, 태양광)
 - ESS (C&I ESS, 연료전지)
 3. 재무상태표
 4. Appendix
-

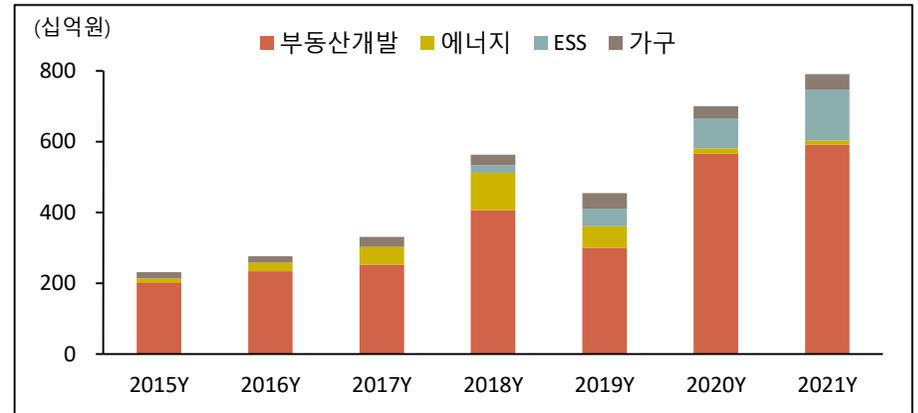
2021년 연간 전사손익 (연결기준)

- 2021년 연간 전사 매출액 7,910억원, 영업이익 1,294억원, 순이익은 1,341억원을 기록하며 역대 최대 매출액 및 순이익 달성
- 포트폴리오 다각화, 철저한 리스크 관리로 부동산개발과 전기사업 모두 원활한 실적을 기록

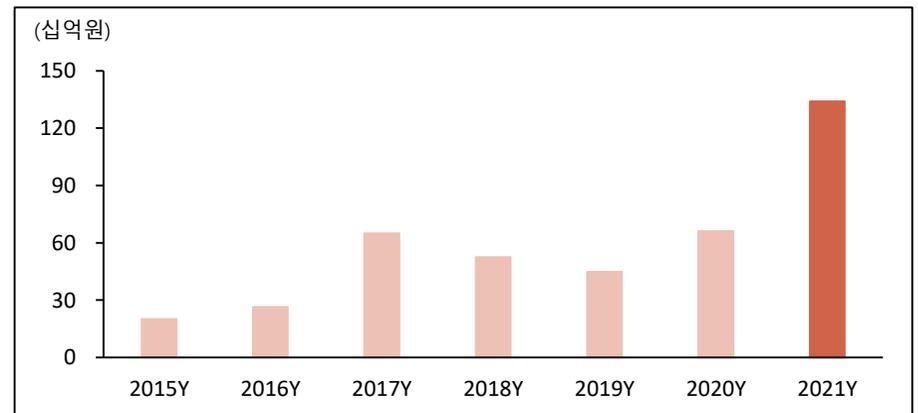
(단위: 십억원)	2021년	YoY
매출액	791.0	+13.0%
부동산개발	590.4	+4.4%
에너지	13.2	-14.2%
ESS*	143.5	+71.2%
가구	43.9	+26.0%
영업이익	129.4	-7.5%
부동산개발	134.0	+25.2%
에너지	1.0	-38.3%
ESS*	22.9	-56.0%
가구	4.1	-21.5%
미배분	-32.6	-
당기순이익	134.1	+102.8%

*ESS: 청주에코파크PJT(연료전지) 수익 포함

■ 연간 매출액 추이



■ 연간 순이익 추이



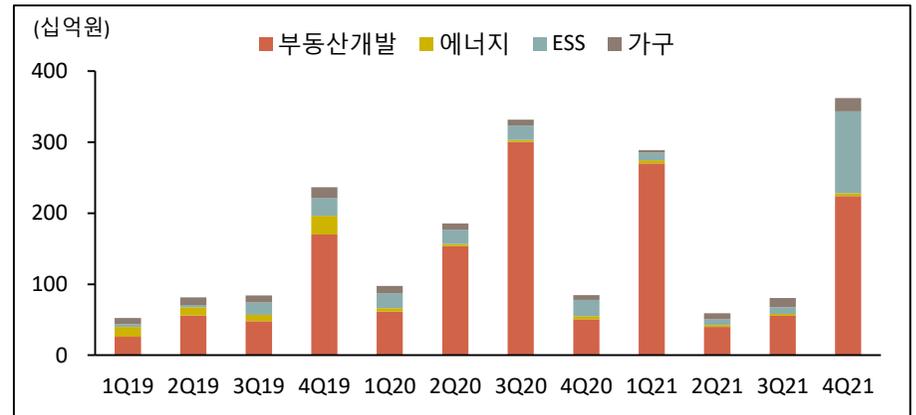
2021년 4분기 전사손익 (연결기준)

- 2021년 4분기 전사 매출액 3,622억원, 영업이익 931억원, 순이익은 551억원을 기록
- 부동산개발 PJT의 성공적 매각, 연료전지 PJT의 원활한 운영 개시로 역대 최대 분기 매출액 및 영업이익 달성

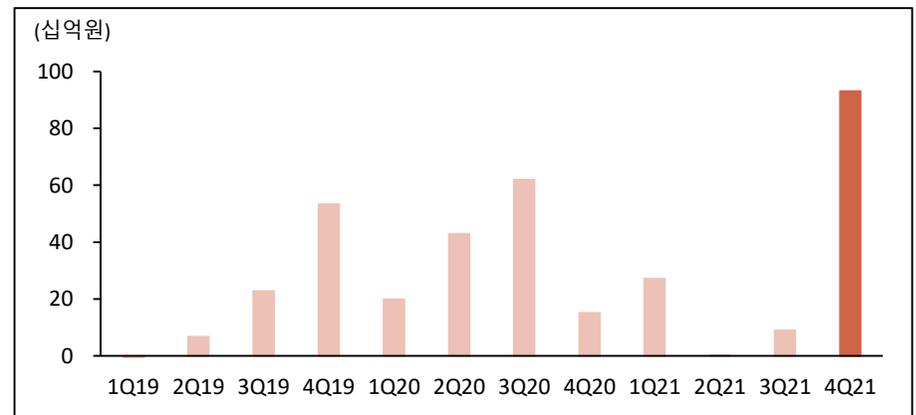
(단위: 십억원)	4Q21	QoQ	YoY
매출액	362.2	+348.8%	+327.8%
부동산개발	224.3	+302.2%	+344.2%
에너지	3.8	+64.0%	-14.6%
ESS*	115.3	+1127.6%	+406.0%
가구	18.8	+42.3%	+172.8%
영업이익	93.1	+942.1%	+518.6%
부동산개발	86.0	+571.9%	+1017.1%
에너지	0.2	흑전	-80.1%
ESS*	15.0	+424.7%	+11.4%
가구	2.4	+68.1%	+424.6%
미배분	-10.5	-	-
당기순이익	55.1	+889.0%	흑전

*ESS: 청주에코파크PJT(연료전지) 수익 포함

■ 부문별 매출액 추이



■ 분기별 영업이익 추이



● 부문별 현황 - 부동산개발

- 대형PJT의 성공적인 개발 및 매각으로 2021년 연간 최대 부문매출 기록
- '21년 4분기 '생각공장 당산'의 원활한 공정 진행과 더불어, 역삼임대주택PJT 부지 매각이 전사 실적에 기여
- 1월말 기준 당사는 총 오피스 5곳, 호텔 1곳, 지식센터 3곳, 물류센터 4곳의 사업권을 확보
- '21년 신규 수주는 오피스와 물류센터 등 주력 상품의 수주 증가로 약 1.1조원 기록

○ Operation (수주잔고: 4,292억원)

(단위: 억원)

	상품형태	수주일자	준공예정	수주총액	기납품액	수주잔고
당산 생각공장	지식산업센터	18년 9월	2H22	4,782	1,942	2,840
군포 복합개발*	지식산업센터 & 오피스	19년 6월	1H25	1,452	-	1,452

* 군포복합개발: 군포복합개발PFV로부터 당사가 도급받는 공사금액만 기재

○ 사업권확보

구분	오피스	호텔	지식산업센터	물류센터
자체개발	명동오피스 서울역오피스	-	생각공장 구로 생각공장 영등포*	-
지분출자형	강남역오피스 남산스퀘어 충무로오피스	명동호텔	군포복합개발	신갈물류센터 이천물류센터 백암물류센터 이천송온리물류센터

● 참고 - 부동산개발 PJT 추진 현황

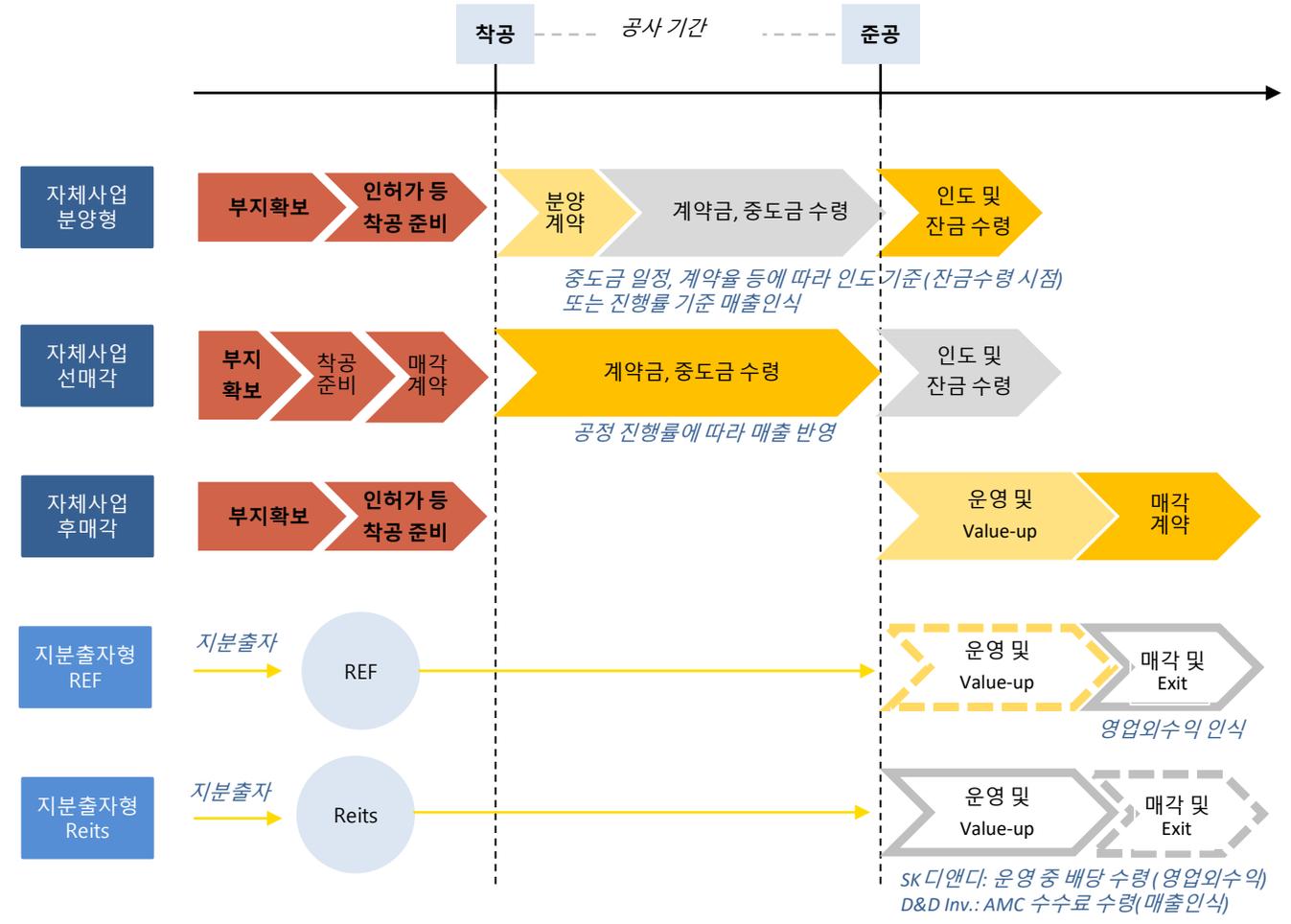
PJT명	구분	개발방식	착공시점	완공시점	비고
명동호텔	호텔	REF	1H18	2H19	운영 중
생각공장 당산	지식산업센터	자체개발	1H20	2H22	공사 진행 중
강남역오피스	오피스	REF	2H20	1H23	공사 진행 중
명동오피스	오피스	자체개발	1H21	2H22	공사 진행 중
군포복합개발	지식산업센터&오피스	PFV	1H22	1H25	착공 준비 중
이천물류센터	물류센터	REF	2H21	1H23	공사 진행 중
생각공장 구로	지식산업센터	자체개발	1H22	2H24	착공 준비 중
신갈물류센터	물류센터	REF	2H22	2H23	착공 준비 중
백암물류센터	물류센터	Reits	-	1H22	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
생각공장 영등포*	지식산업센터	자체개발	2H23	2H25	착공 준비 중

● 참고 - 부동산개발 PJT 포트폴리오 및 손익인식 구조

■ 부동산개발 PJT 포트폴리오



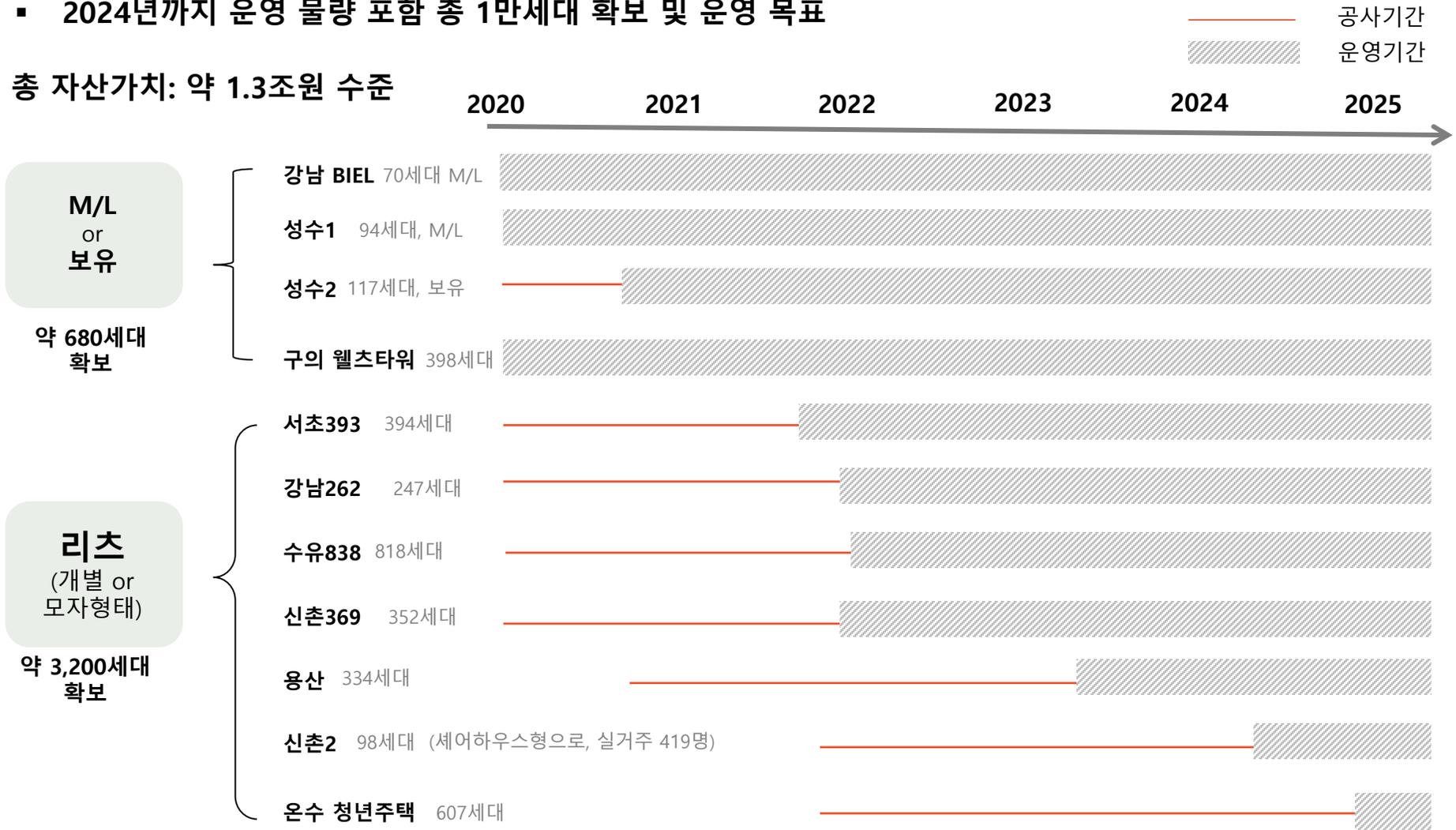
■ PJT 개발방식에 따른 기본 손익인식 구조



● 참고 - 임대주택 PJT 추진 현황

- '22년 1월 오픈한 에피소드 강남, 수유, 신촌 site를 포함하여 총 2,500세대를 오픈하였으며, 기존 운영 site들(M/L, 보유)은 10% 미만의 공실율로 원활히 운영 중
- 2024년까지 운영 물량 포함 총 1만세대 확보 및 운영 목표

총 자산가치: 약 1.3조원 수준



● 참고 - 임대주택 PJT 포트폴리오 및 손익인식 구조



● 부문별 현황 - 에너지 (풍력)

- 풍력발전 개발, EPC 및 운영을 통해 다양한 사업가치를 창출해 나가고 있음
- 2021년 연간 제주가시리 풍력 발전매출은 약 105억원을 기록함
- 2022년 75MW 규모의 군위풍력, 90MW 규모의 의성풍력 착공 이후 EPC 매출 인식 본격 반영 예정
- 1월말 기준 당사가 개발 추진중인 풍력 PJT 규모는 총 2.3GW임(육상 600MW, 해상 1.7GW)

○ 보유 운영

(단위: 억원)

	개발형태	착공	준공	비고
제주 가시리 풍력발전 (30MW)	개발 및 보유 운영	14.03	15.02	95% 이상 가동률 유지 중
울진풍력 (54MW)	개발 EPC O&M	16.12	19.05	EPC 1,420 (인식 완료) O&M 수익 인식 중

○ 착공 예정

구분	착공 예정	완공 예정	예상용량
군위 육상 풍력	1H22	1H25	75MW
의성 육상 풍력	2H22	2H25	90MW

○ Deal-Pipeline

구분	Site	착공 예정	완공 예정	예상용량
육상 풍력	청도 풍력	1H23	1H25	30MW
	경북1 풍력	2024	2027	80MW
	전남1 풍력	2025	2028	50MW
	경남1 풍력	2025	2028	50MW
	경북2 풍력	2026	2029	60MW
	경남2 풍력	2027	2030	60MW
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 - 에너지 (태양광)

- 2021년 총 540MW 규모의 태양광개발 PJT를 수주, 개발 추진 중임
- 2022년 당진지역의 염해농지에 150MW 규모의 PJT, 충남지역에 50MW 규모의 PJT 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 C&I ESS 부문은 보조금 감소에도 불구하고, 원활한 운영을 통해 연간 매출액 385억원을 기록
- 2022년 Value-up Solution 활용과 운영 안정화, New Biz. Model 개발을 통해 지속적으로 실적 성장을 추진할 계획

구분	중장기 사업 계획
<p>1</p> <p>Value-up solution 수익 극대화</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>2</p> <p>운영 안정화</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>3</p> <p>New Biz. Model 개발</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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)

- 당사의 첫번째 연료전지 개발 PJT인 청주에코파크가 지난 10월 상업운전을 개시하며 매출액 1,050억원 인식, 실적 가시화 시작
- 현재 상업운전 중인 청주에코파크를 제외하고 총 230MW 규모의 PJT 사업권 확보하였으며, 2022년 20MW 규모의 음성에코파크를 포함하여 100MW 규모 착공 목표로 추진 중

○ 추진 현황

구분	PJT	개발 형태	규모	비고
상업운전	청주에코파크	SPC	20MW	'21년 10월 상업운전 개시
착공	음성에코파크	SPC	20MW	1H22 착공 (2H22 상업운전 예정)
사업권 확보	칠곡에코파크	SPC	20MW	1H22 착공 예정 (1H23 완공 예정)
	충북보은	SPC	20MW	정부심의 준비중 (22년 착공 예정)
	충주에코파크	SPC	40MW	정부심의 준비중 (22년 착공 예정)
	대소원에코파크	SPC	40MW	전기사업허가 완료 (23년 착공 예정)
	수도권, 경북, 전남	SPC	90MW	'22~'23년 착공 예정

■ 청주에코파크 연료전지 발전소 전경



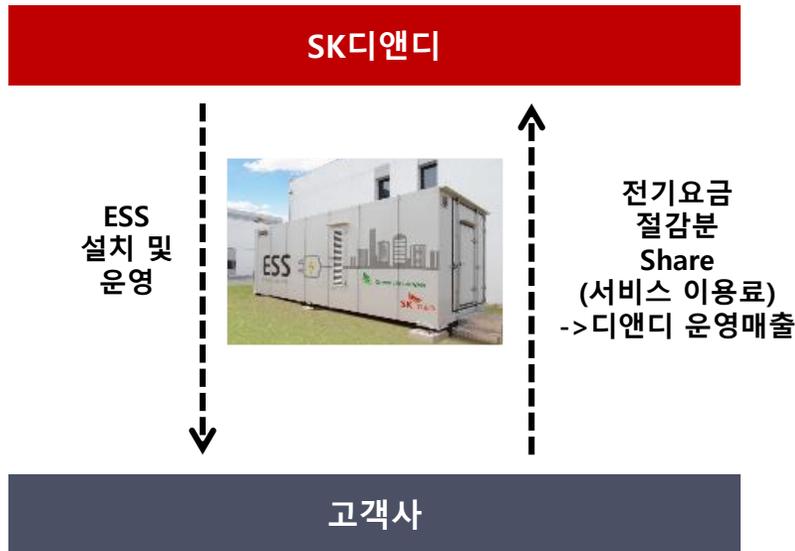
■ 음성에코파크 연료전지 발전소 (조감도)



● 참고 - 전기사업 손익 구조

C&I ESS

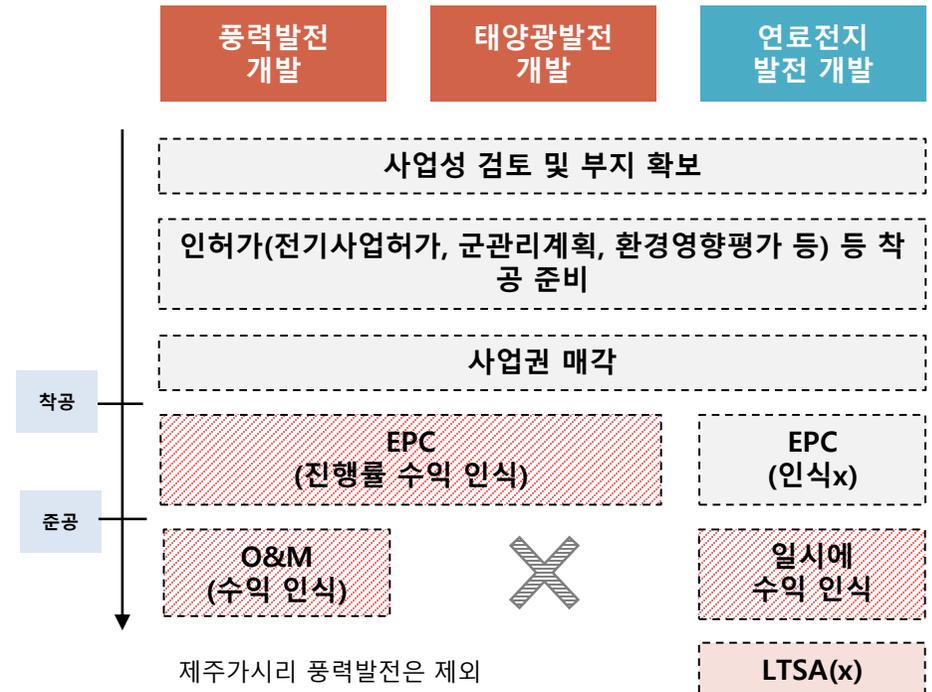
- ESS에 전기를 요금이 가장 낮은 경부하(야간) 시간에 충전하고, 요금이 높은 최대부하(주간) 시간에 방전하여 고객의 전기요금을 절감
- 고객사는 전기요금 절감분의 일정 비율을 서비스 이용료로 납부, 당사는 수익 인식하는 구조



1) ESS : Energy Storage System 2) C&I : Commercial & Industrial

풍력/태양광/연료전지

- 풍력: 당사가 직접 보유/운영 중인 제주가시리 풍력을 제외하고, Development>EPC>O&M으로 이어지는 전체 Value Chain을 영위
- 풍력/태양광/연료전지의 기본 수익구조는 EPC 인식 시점, O&M 수익 포함 여부에 따라 구분됨



2021년 재무상태표 (연결기준)

- 2021년말 기준 자산은 1조 9,839억원, 부채는 1조 3,443억원, 자본은 6,396억원 기록

(단위: 십억원)

구 분	2019년말	2020년말	2021년말	전년말 대비
자산	1,396.9	1,712.4	1,983.9	+15.9%
- 재고자산	437.7	624.6	850.4	+36.2%
부채	1,035.5	1,181.0	1,344.3	+13.8%
- 차입금	752.3	977.8	1,134.0	+16.0%
- 순차입금	566.1	828.6	1,063.0	+15.6%
자본	361.4	531.5	639.6	+20.3%
- 자본금	19.0	24.2	24.2	-
부채비율	287%	222%	210%	△12%p
조정 부채비율	189%	190%	188%	△2%p

- 차입금 중 PF 특정차입금은 약 7,923억으로, 선매각 또는 분양완료된 PJT를 제외하면 약 7,778억 수준
→ 조정 부채비율은 차입금 중 선매각 또는 분양완료된 PJT의 차입금이 상환되는 Risk Hedge 상황을 가정

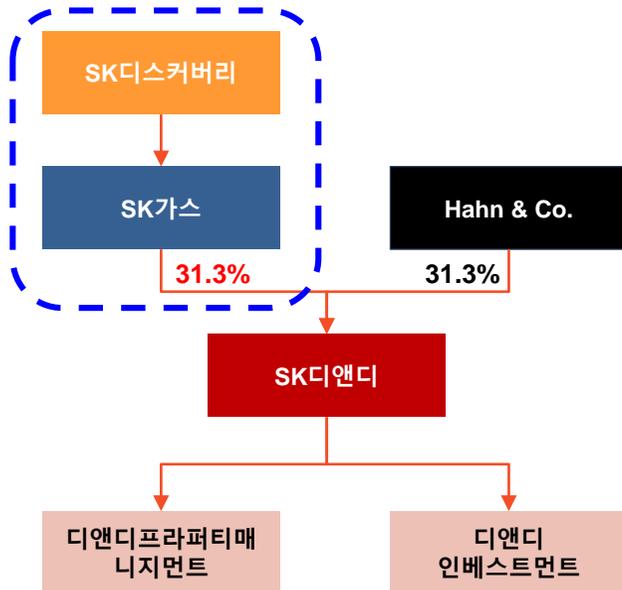
Appendix. 최대주주 변경 및 지배구조 개편

- 21년 12월 21일 당사 최대주주가 SK가스에서 SK디스커버리로 변경
- SK가스가 보유한 당사 보통주를 SK디스커버리가 시간외 대량매매 방식으로 매입, 거래일 종가에 프리미엄 20% 할증 적용
- 손자회사에서 자회사로 변경됨에 따라 핵심 계열사로서 당사의 위상 강화
- 손자회사 제약 해소, 향후 당사의 본업 및 신사업 확장에 있어 유의미한 가시화 및 가속화 기대

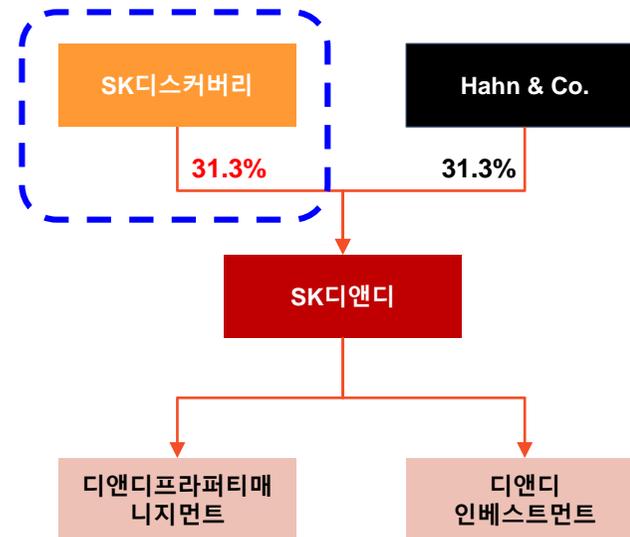
Corporate Structure

* 지분율은 보통주 및 전환우선주 합산 표기

<변경 전>



<변경 후>



End of Document