2022년 상반기 실적

2022. 08

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 전망, Backlog, Pipeline 등은 현재 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 발생되는 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
   - 2022년 상반기 실적

2. 사업별 현황
   - 부동산
   - 에너지

* Appendix

[실적 Highlights]

- **'22년 상반기 매출 2,545억, 영업이익 570억, 세전이익 1,214억, 순이익 851억 달성**
  <2분기 매출액 1,100억, 영업이익 117억, 세전이익 679억, 순이익 539억>

- **상반기 누적 매출은 전년 동기**(제주조선 2,416억 등) **대비 △27% 감소하였으나 영업이익은 생각공장 당산 수익, 서울역오피스 지위이전 등에 따라 +108% 증가하였고 생각공장 구로 공동사업화 등에 따라 세전이익은 +28% 증가하였음**

- **'22년 2분기 주요사항**

  ▶ 부동산

  - 생각공장 당산: 연내 완공 예정 (2분기 공정률 76.4%, 매출 801억원 / 총 4,782억 中 잔여 1,129억)
  - 생각공장 구로: 공동사업자 유치를 통해 영업외수익 606억 인식,
    7/29 분양 개시, 8/8 기준 분양률 61%으로 분양 호조세

  ▶ 에너지

  - 군위풍백 풍력: 6/24 EPC 건설공사(1,800억), O&M용역(456억) 수주 완료, 7/25 착공
  - 음성 연료전지: 2분기 공정률 88%로 올해 4분기내 완공 예정 (971억, 인도기준)

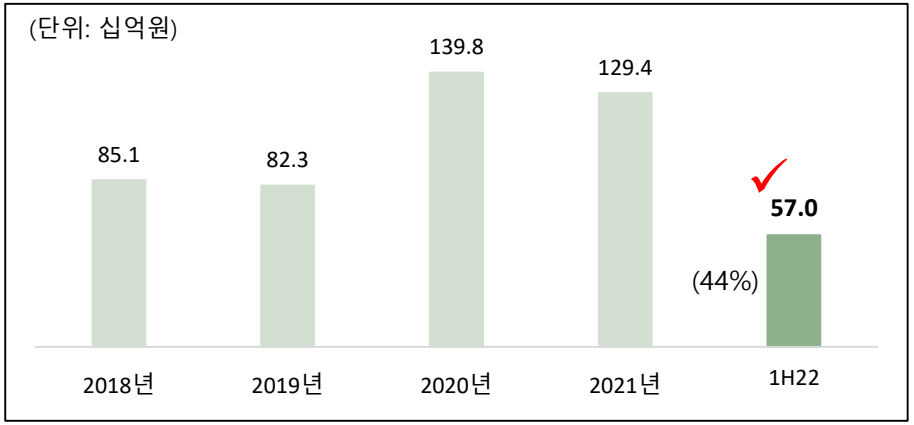
1. 전사손익 - 2022년 상반기 (연결기준)

- 부동산: 생각공장 당산 수익, 구로 공동사업화, 에너지: 제주가시리 풍력, ESS 등이 2분기 전사 실적에 기여
- '22년 상반기에만 세전이익 1,214억원 인식하며 '21년 연간 대비 67% 달성함

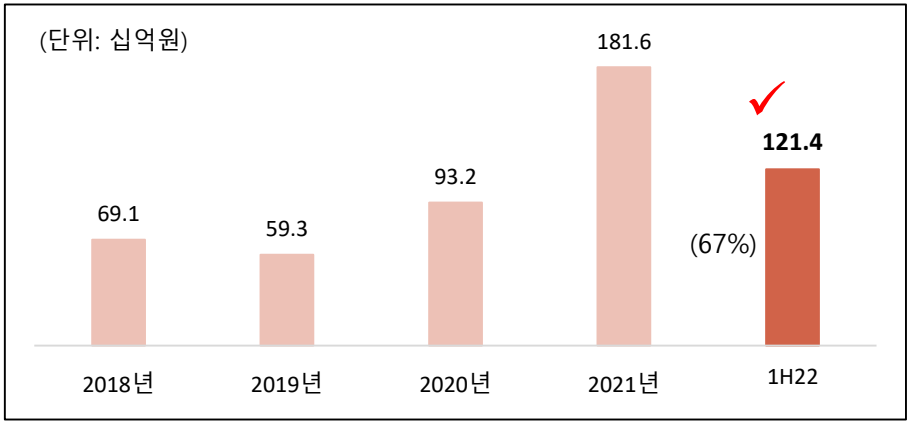
(단위: 십억원)	2021 (연간)	2Q21 (누계)	2Q22 (누계)	2Q22
매출액	**791.0**	**348.0**	**254.5**	**110.0**
부동산	590.4	310.3	211.8	89.0
에너지	156.7	25.8	28.4	11.3
가구	43.9	11.9	14.3	9.8
영업이익	**129.4**	**27.4**	**57.0**	**11.7**
부동산	134.0	35.2	63.3	17.3
에너지	23.9	6.7	8.4	0.9
가구	4.1	0.3	2.8	3.0
미배분	-32.6	-14.8	-17.5	-9.5
세전이익	**181.6**	**95.1**	**121.4**	**67.9**
당기순이익	**134.1**	**73.4**	**85.1**	**53.9**

* 에너지: 연료전지 및 ESS 포함

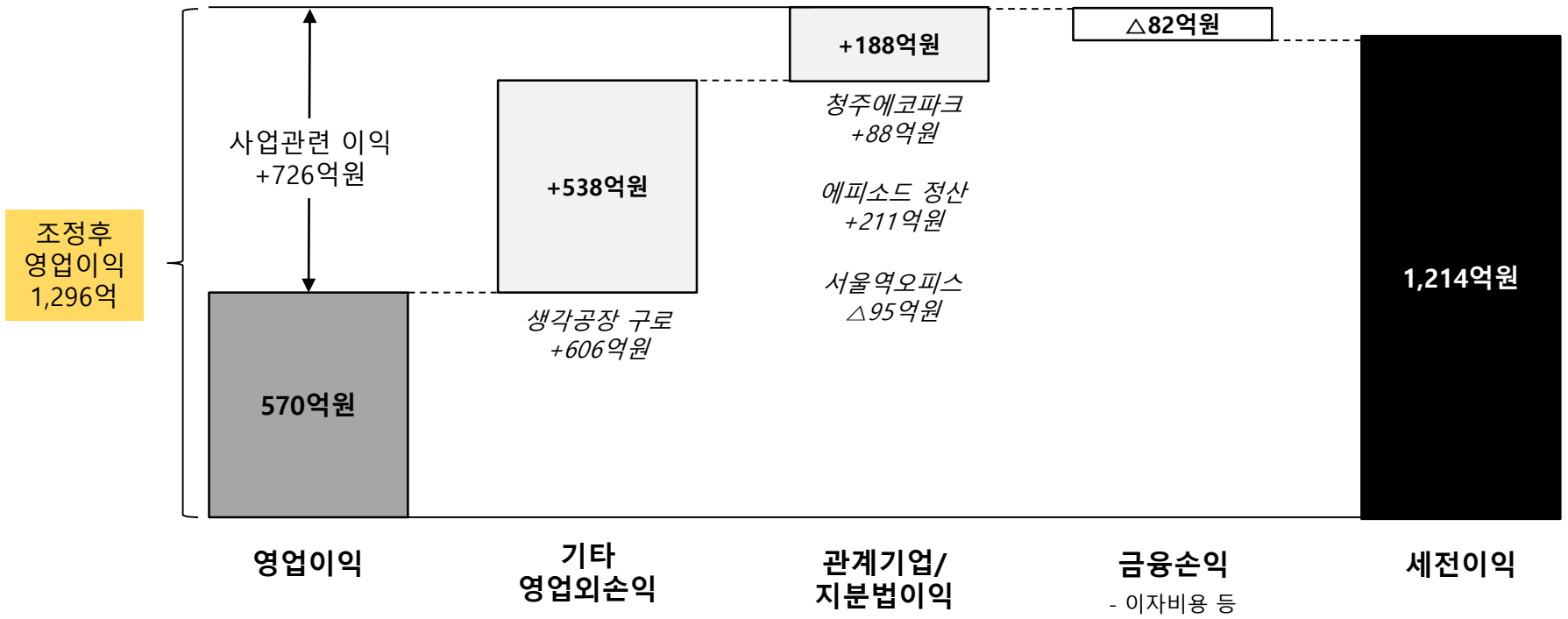
■ 영업이익 추이



■ 세전이익 추이



1. 전사손익 - 2022년 상반기 조정후영업이익



✓ **사업관련 이익 +726억원**

- 생각공장 구로 공동사업화에 따른 수익 +606억원
- 청주에코파크 연료전지발전소 지분법 +88억원 (1분기 68억원, 2분기 20억)
- 에피소드 수유/신촌/강남 오픈에 따른 정산 수익 +211억원 등

2. 사업별 현황 – 부동산 … 현황

- 현재 상업용 부동산은 오피스 5곳, 호텔/주거 3곳, 지산센터 4곳, 물류센터 4곳의 개발 중에 있으며, AUM 기준으로는 약 3.3조원 규모임
- 에피소드(임대주택)의 경우 '22년 초 강남,수유,신촌을 추가 오픈하여 현재 약 3천세대 운영 중이며, '26년까지 직영+외부 총 5만세대 확보하여 DT를 접목한 라이프 서비스 구독으로 비즈니스 확장 계획임

○ 상업용부동산 Operation (잔고: 2,581억원)

(단위: 억원)

구분	상품형태	수주일	준공(E)	수주총액	기납품액	수주잔고
생각공장 당산	지식산업센터	'18년 9월	2H22	4,782	3,653	**1,129**
군포 복합개발	지식산업센터 & 오피스	'19년 6월	1H26	1,452	-	**1,452**

* 군포복합개발: 군포복합개발PFV로부터 당사가 도급받는 공사금액만 기재

○ 상업용부동산 개발 Backlog

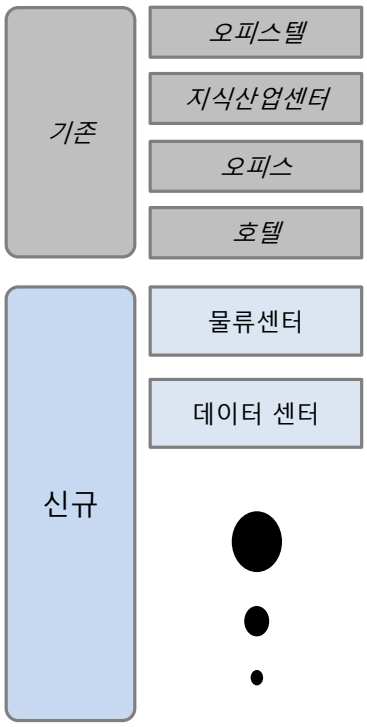
구분	오피스	호텔/주거	지식산업센터	물류센터
자체개발	- 명동 오피스	- 용두동 개발 - 남양주 개발	- 생각공장 구로 - 생각공장 영등포	-
지분출자형 (REF, PFV, 리츠 등)	- 강남역 오피스 - 남산 스퀘어 - 충무로 오피스 - 서울역 오피스	- 명동 호텔	-	- 이천백사 - 신갈 - 이천송온리 - 일산

○ Episode (임대주택) 현황

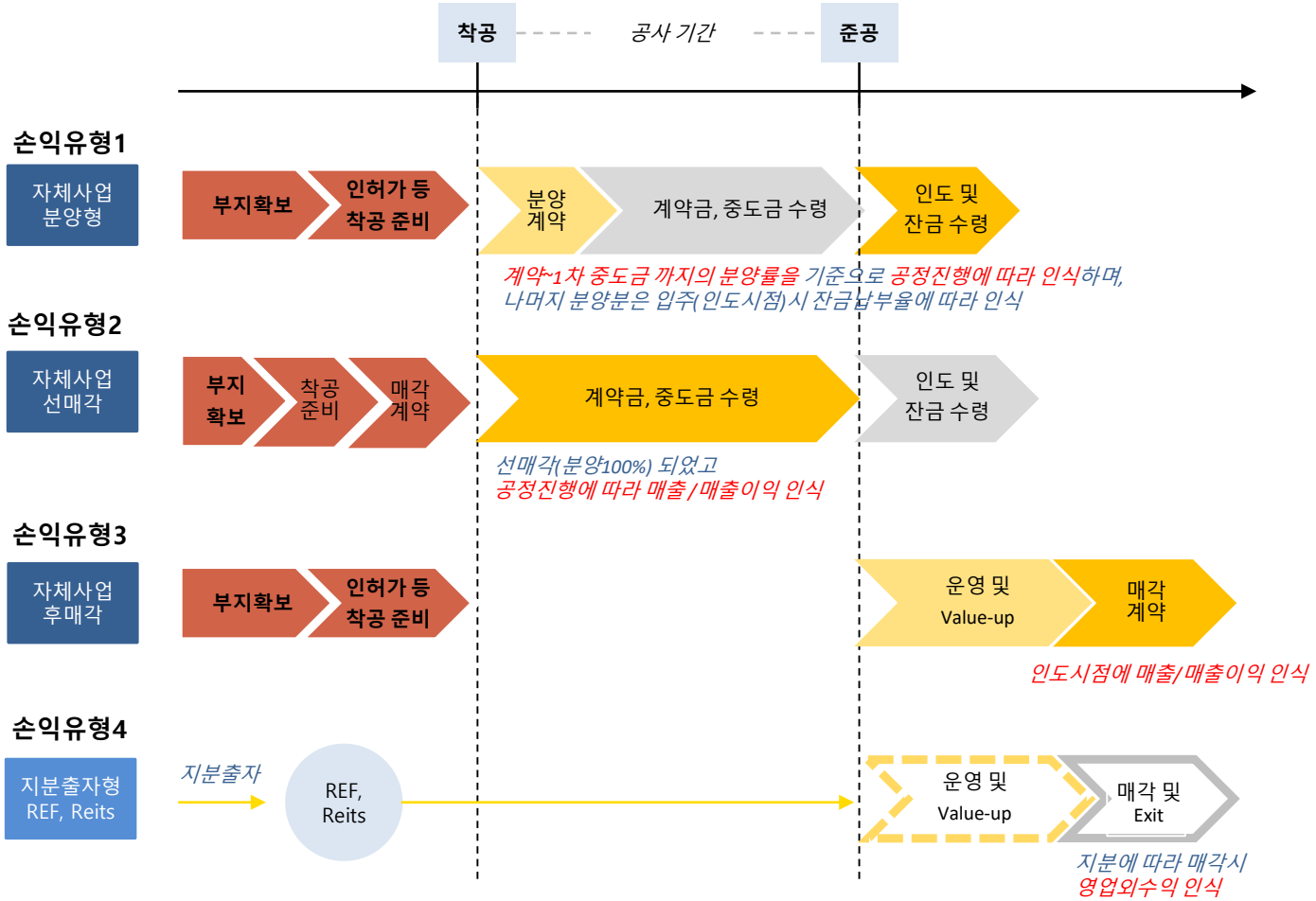
구분	Site	비고
Phase 1 (운영중)	강남BIEL 구의 성수1,2	총 669세대
	서초 강남 수유 신촌	총 1,798세대
Phase 2 (개발중)	용산	268세대
	신촌2	421세대
	온수	607세대

[Appendix] 부동산 개발방식에 따른 손익인식 구조

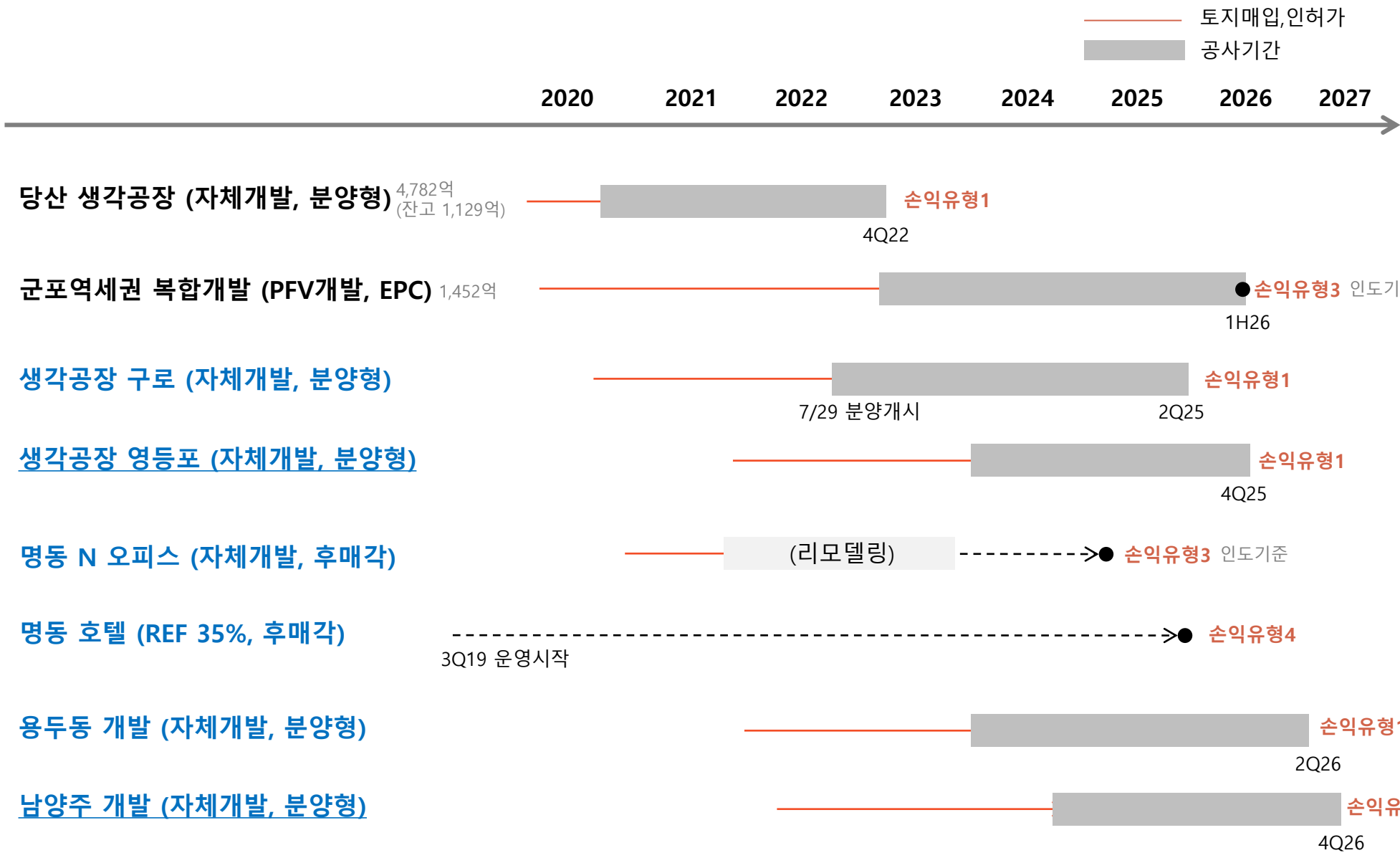
■ 부동산개발 Portfolio



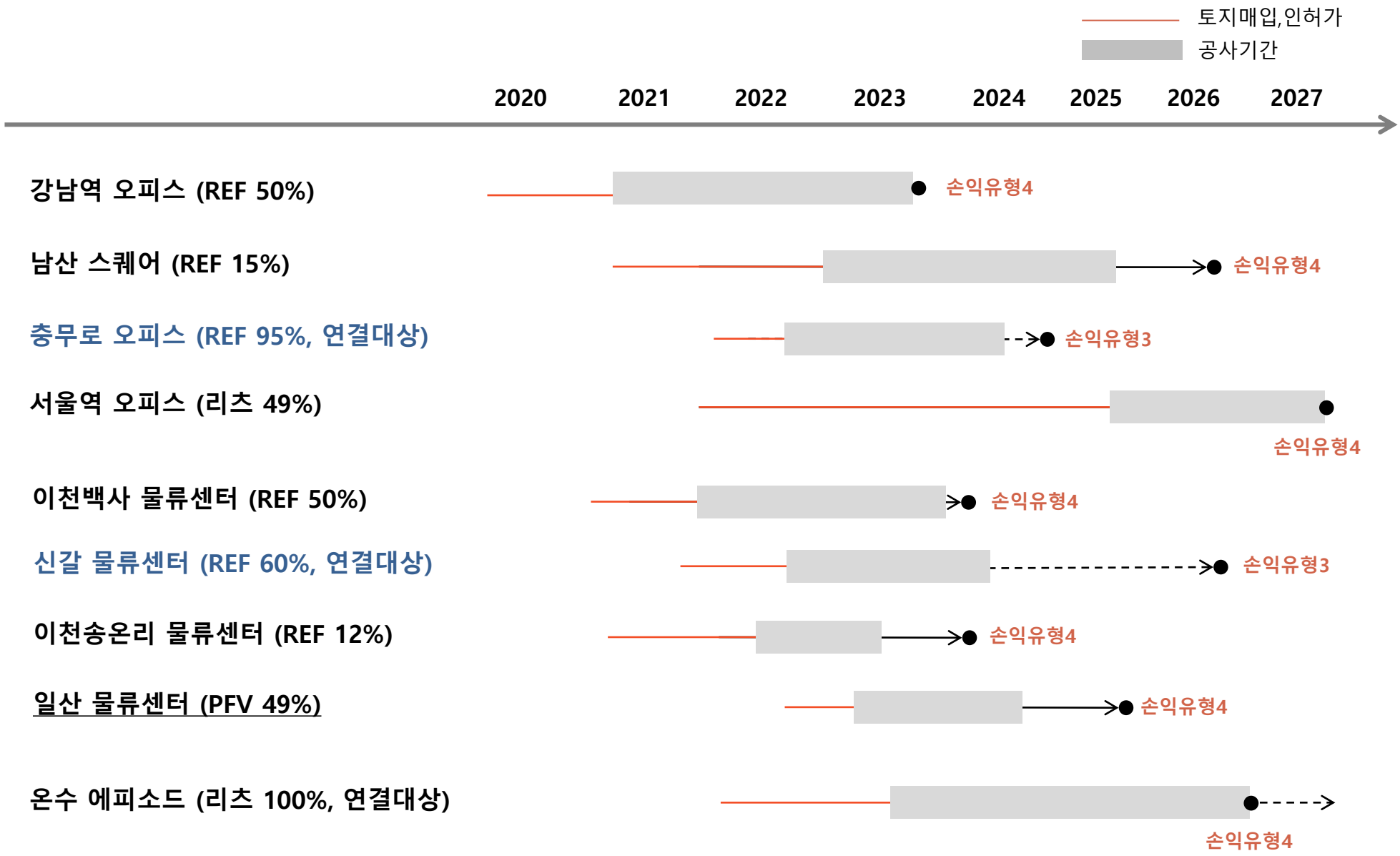
■ 부동산 개발방식에 따른 손익인식



2. 사업별 현황 – 부동산 … 개발 Backlog



2. 사업별 현황 – 부동산 … 개발 Backlog



2. 사업별 현황 – 에너지 … 현황

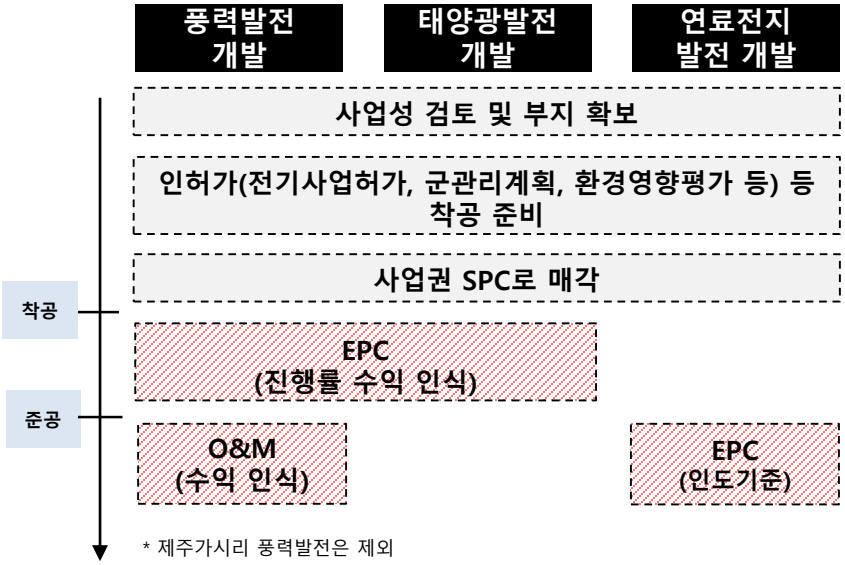
- **현재 Pipeline 2천MW(EPC금액 약 6조원) 규모로 개발 추진, '26년 3천MW 개발/운영 목표**
  - 풍력: Track record 83MW를 토대로 '22년 75MW 규모의 군위풍백 풍력PJT 착공하였으며, Pipeline으로 육상/해상풍력 약 1,200MW 개발 추진 중
  - 태양광: 염해농지 중심으로 약 1,200MW 개발 추진 중
  - 연료전지: '21년 첫 PJT인 청주에코파크(20MW, EPC매출 1,050억) 성공적으로 상업운전 개시했으며, 현재 공사중인 음성에코파크(20MW)를 포함하여 약 400MW 개발 추진 중

■ 보유 및 운영 – 제주 가시리풍력 (30MW)

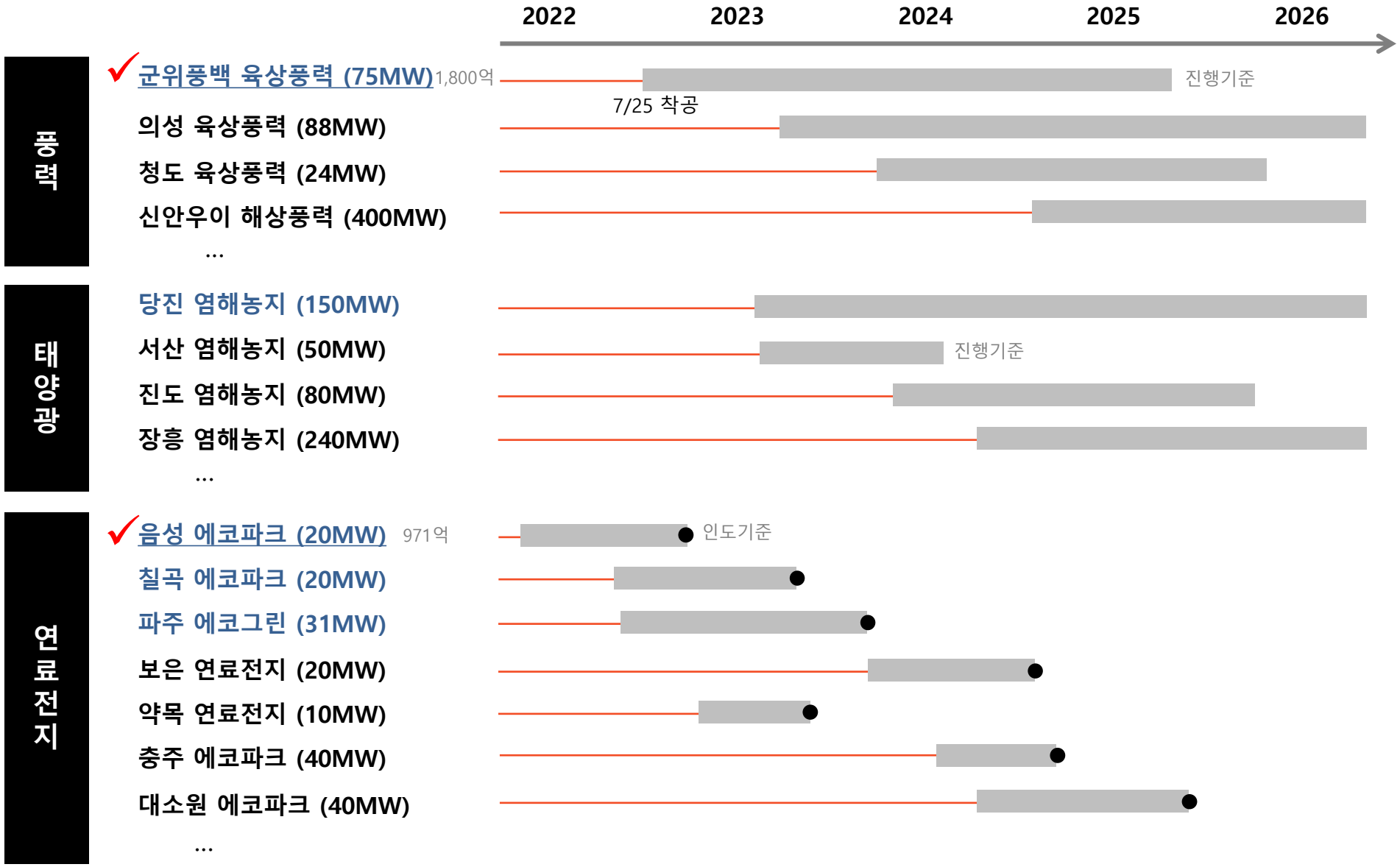
30MW 규모의 육상풍력 Site 직접 보유하여, 매년 발전 수익을 안정적으로 인식

■ 에너지 수익인식 구조

- **EPC 인식 시점, O&M 수익 포함 여부에 따라 구분**



2. 사업별 현황 – 에너지 … Pipeline



Appendix

[Appendix] 재무상태표 (연결기준)

- **생각공장 영등포 추가 수주, 생각공장 구로 본PF 등에 따라 차입금 일부 증가**
- **현금 및 현금성 자산 등 Cash 약 2,370억원 수준 확보하고 있으며 신규 PJT에 대한 투자 준비중에 있음**

(단위: 십억원)

구 분	2020년말	2021년말	2022년 2Q	전년末 대비
자산	**1,712.4**	**1,983.4**	**2,317.4**	**+16.8%**
- Cash	90.2	125.2	237.0	+89.4%
- 재고자산	624.6	850.4	887.3	+4.3%
부채	**1,181.0**	**1,344.1**	**1,603.0**	**+19.3%**
- 차입금	977.8	1,134.0	1,294.2	+14.1%
자본	**531.5**	**639.3**	**714.4**	**+11.8%**
- 자본금	19.0	24.2	24.2	-
부채비율	**222%**	**210%**	**224%**	**+14%p**

- 차입금 1조 2,942억: PF,담보 특정차입금 약 8,947억(69%), 일반차입금 약 3,995억(31%) / 고정금리 1조 618억(82%), 변동금리 2,324억(18%) 수준

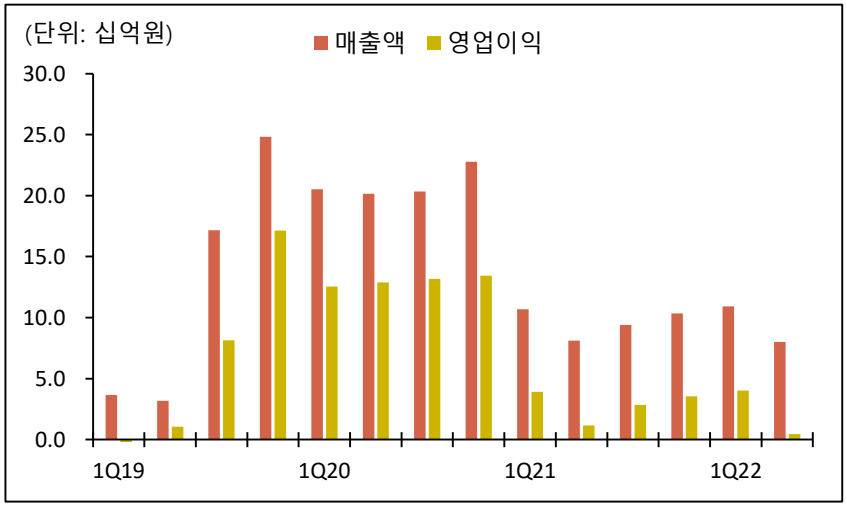
[Appendix] 사업별 현황 – ESS

- 당사는 현재 770MWh의 국내 최대 규모 C&I ESS 설비를 보유 및 운영하고 있으며, '22년 2분기 운영 매출액은 80억, 영업이익 5억
- 축적된 고객 전력수요 관리 역량을 기반으로 에너지 관리효율을 높이는 Value-up 역량을 제고, 향후 수익성 증대 가능한 시장 기회를 확보할 계획

▪ C&I ESS 수익 인식 구조

✓ 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

■ ESS 분기별 실적 추이



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