SK D&D

2022. 11

2022년 3분기 IR

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. 3Q22 경영실적

2. [Why] D&D

3. 사업별 현황
   - 부동산
   - 에너지

* Appendix

3Q22 실적 Highlights

- **'22년 3분기(누적) 매출 3,769억, 영업이익 688억, 세전이익 1,264억, 순이익 889억 달성**
  <3분기 매출액 1,224억, 영업이익 119억, 세전이익 50억, 순이익 37억>
- **3분기 누적 매출은 전년 동기(제주조선 2,416억 등) 대비 △12% 감소하였으나 영업이익은 생각공장 당산 수익 인식, 서울역오피스 지위이전 등에 따라 +90% 증가하였음**

(단위: 십억원)	2021 (연간)	3Q21 (누계)	3Q22 (누계)	3Q22
매출액	**791.0**	**428.7**	**376.9**	**122.4**
부동산	590.4	366.1	304.2	92.4
에너지	156.7	37.6	54.6	26.2
가구	43.9	25.1	18.1	3.8
영업이익	**129.4**	**36.3**	**68.8**	**11.9**
부동산	134.0	48.0	79.3	16.0
에너지	23.9	8.7	12.9	4.5
가구	4.1	1.7	2.8	0.0
미배분	-32.6	-22.1	-26.1	-8.6
세전이익	**181.6**	**102.4**	✓ **126.4**	**5.0**
당기순이익	**134.1**	**79.0**	**88.9**	**3.7**

* 에너지: 연료전지 및 ESS 포함

부동산

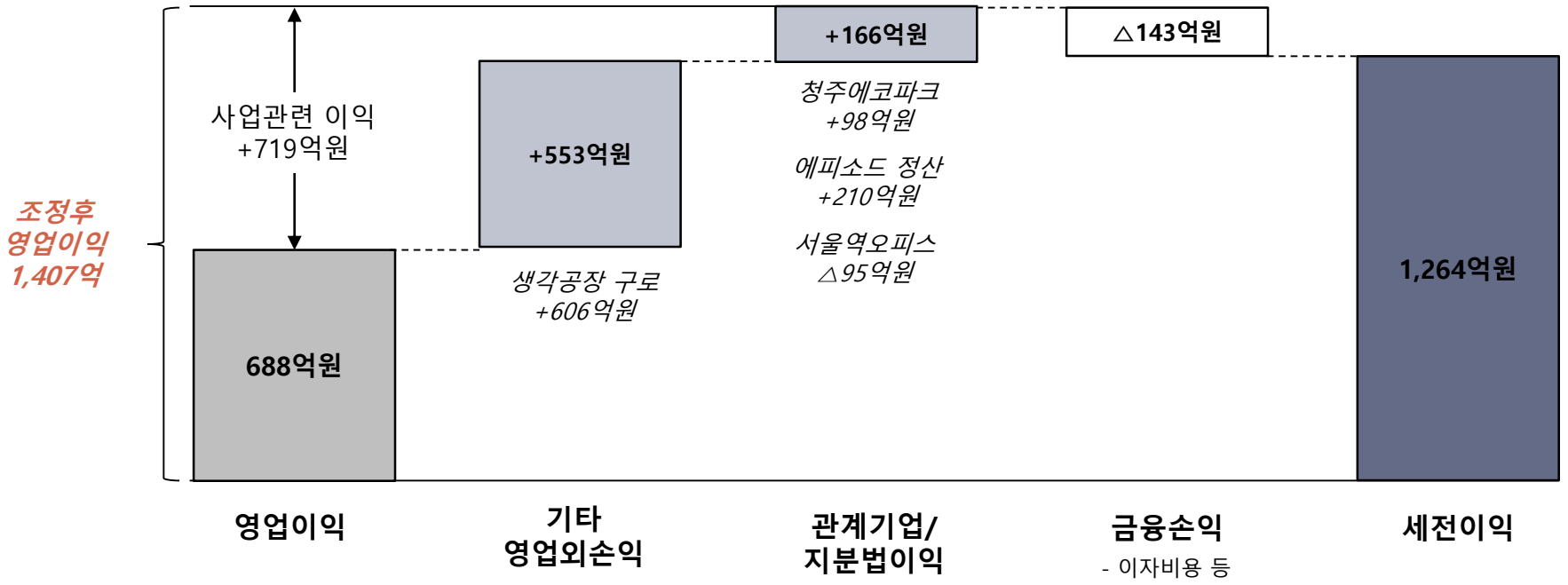
- **생각공장 당산**
  : 9/29 사용승인 후 입주(10/28~11/30), 3Q 매출 745억원 (전체 4,782억 中 잔여 361억)
- **생각공장 구로**
  : 7/29 분양 개시 후 현재 분양률 91%, 3Q 매출 124억원 (전체 5,045억 中 잔여 4,921억)

에너지

- **군위풍백 풍력**
  : 7/25 착공, 3Q 매출 117억 (전체 1,800억 中 잔여 1,683억)
- **ESS운영**: 3Q 매출 102억
- **음성 연료전지**
  : 3분기 공정률 90%로 사용전 검사중, 4분기내 완공 예정 (971억, 인도기준)

[참고] 3Q22 영업외손익

- **3분기 누적 사업관련 이익 +719억원 조정한 영업관련 이익은 1,407억원**
  - 생각공장 구로 공동사업화에 따른 수익 +606억원
  - 청주에코파크 연료전지발전소 지분법 +98억원
  - 에피소드 수유/신촌/강남 오픈에 따른 정산 수익 +211억원 등



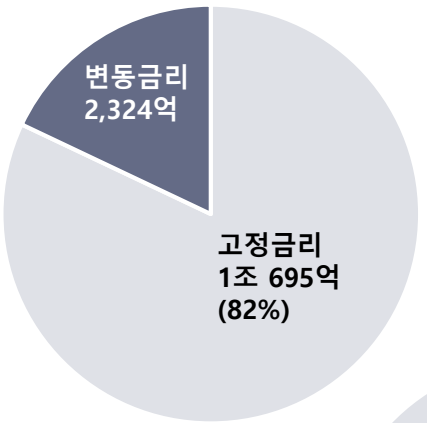
3Q22 재무상태표 (연결기준)

- **'22년 생각공장 영등포, 문래동 수주, 생각공장 구로 본PF 등에 따라 차입금 일부 증가하였고, 4Q 생각공장 당산 입주 등에 따라 차입금 상환되어 부채비율 저감 예상**

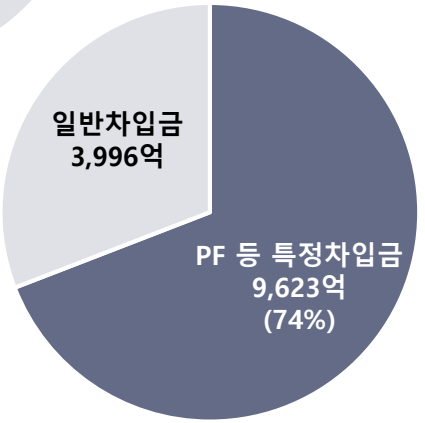
(단위: 십억원)

구 분	'21년말	3Q22	전년末 대비
자산	**1,983.4**	**2,380.3**	**+20.0%**
- Cash	125.2	167.0	+33.4%
- 재고자산	850.4	908.1	+6.8%
부채	**1,344.1**	**1,670.8**	**+24.3%**
- 차입금	1,134.0	1,301.9	+14.8%
자본	**639.3**	**709.5**	**+10.9%**
- 자본금	24.2	24.2	-
부채비율	**210%**	**235%**	**+25%p**

차입금 현황



3분기말 기준 차입금 1조 3,019억



3Q22 차입금, 우발채무 점검

- ’22년 만기도래 차입금 없으며, ’23년에는 생각공장 당산(분양 100%), 명동N 오피스(‘22년말 준공) 등 PF 만기도래하나 상환에 문제 없을 것으로 예상됨
- 생각공장 당산 현재 입주중으로 수분양자 중도금대출 채무보증 모두 해소될 전망이며, 군포복합개발 PFV에 대한 채무보증 또한 ’22년 10월 착공 완료하여 실질적으로 분양에 대한 990억 보증의무 정도 예상됨

(단위: 십억원)

구분	금액	차입금 내용
단기 차입금	8.0	은행 일반차입금
장기 차입금	962.3	PF 등 특정 차입금 9,623억 . ’23년 만기 2,005억 : 생각공장 당산(599억), 명동N오피스(1,068억) 등 . ‘24년 2,884억, ‘25년 이후 4,734억
사채	331.6	’23년 만기 회사채 750억 (8월 300억, 10월 450억)
합계	1,301,9	

구분	금액	우발채무 내용
채무보증 (474.9)	172.4	생각공장 당산 수분양자 중도금 대출한도 2,294억 (분양 100%, 현재 입주중)
	203.5	군포PFV 책임착공 및 준공 (‘22년 10월 착공 완료, EPC 3개사 분배)
	99.0	~’25년 8월, 미상환시
자금보충, 지급보증	57.2	청주,음성 에코파크 성능보증 배상금, 자금보충 등
총계	532.1	

1. 부동산 사업 안정성

● **지식산업센터**

: 상품별 입지, 브랜드, 규모 등에 따라 시장 차별화되며, 당사 진행중인 생각공장 당산 입주 원활 및 생각공장 구로 분양 호조

● **오피스**

: 서울 대형오피스 공급 감소 및 Post-Covid 수요 증가 등 공실률 최저, 임대료 상승 현상 유지 중이며, 진행중인 강남역 오피스는 준공전 전층 임대차 협의완료

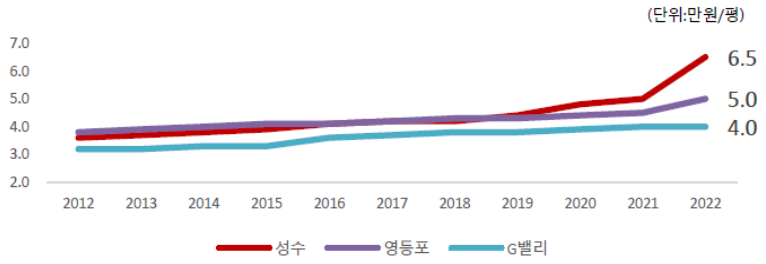
생각공장 당산 (분양 총 4,782억)

- '20년 분양 완료, 9/29 사용승인 완료 후 입주중(10/28~11/30), 분양금의 50%인 잔금 납부해야 입주 가능
  → 전매 가능, 분양권 프리미엄 (~@500만원), 분양대금 회수 원활
  (Ex. 당산역 SK V1 타워 @3천만원초반 분양 호조)

생각공장 구로 (분양 총 5,045억)

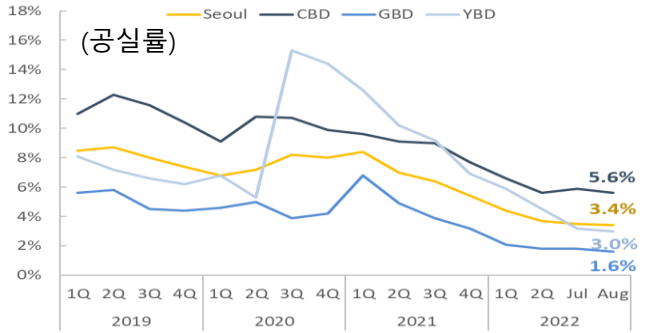
- 7/29부터 분양 시작, 91% 분양 완료
  → 임대료 상승 및 입지, 브랜드, 규모 등에 따라 시장 차별화

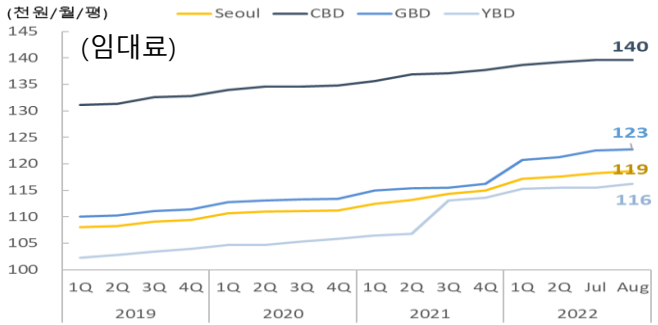
  • **'22.4Q 서울 지산 임대료 전년 대비 10% ▲**



강남역 오피스 ('23년 준공 예정)

- 약 1.5만평 규모(지하6층~지상19층) → 준공전 전층 임대차 조건 협의 완료





* 출처: 자체조사, 젠스타메이트

[참고] 생각공장 구로, 영등포 (지식산업센터)

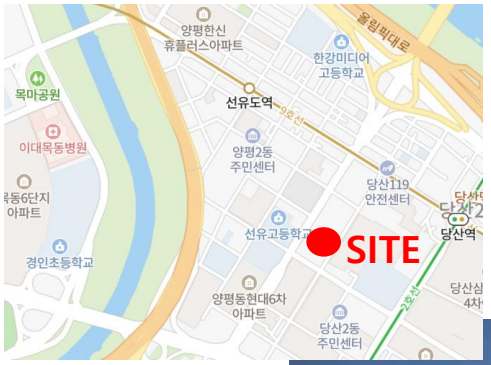
생각공장 구로

위 치	• 서울 구로구 구로동 일원
대지면적	• 4,848평
연면적	• 40,121평 (지하5층~지상18층)
사업구조	• 자체사업 (디앤디 60%)

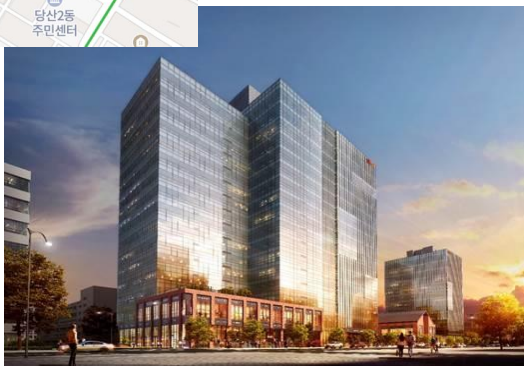
- 분양총액 5,045억 (당사지분)
- '22년 11월 현재 분양률 약 91%

생각공장 영등포

위 치	• 서울 영등포구 양평동 일원
대지면적	• 2,060평
연면적	• 18,605평 (지하5층~지상17층)
사업구조	• 자체사업 (디앤디 100%)



- '23년 분양/착공 예정



[참고] 강남역, 명동N 오피스

강남역 오피스

위 치	• 서울 강남구 역삼동 일원
대지면적	• 998평
연면적	• 14,934평 (지하6층~지상19층)
사업구조	• 부동산펀드 (디앤디 50%)

➢ '23년 준공 예정

명동N 오피스

위 치	• 서울 중구 을지로 일원
대지면적	• 199평
연면적	• 3,951평 (지하3층~지상19층)
사업구조	• 자체사업 (디앤디 100%)

➢ '22년말 리모델링 완료

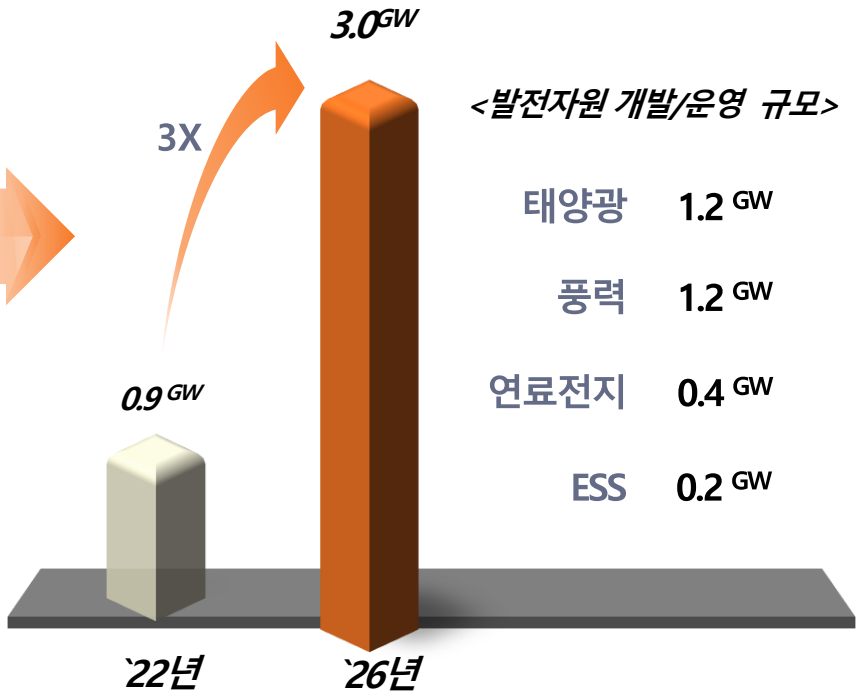
2. 에너지 사업 확장성

- '26년 발전자원 개발/운영 규모를 3GW 확보하고자 하며, 자체개발 중심에서 전략적 파트너를 활용한 발전자원 매입 등 사업구조 다각화를 추진하고 있음

BUILD — 개발 / 운영
- 태양광 (염해농지 중심)
- 육상/해상 풍력
- 연료전지

BUY — 전력중개 분산자원 확보
- LCOE 경쟁력 높은 태양광 중심
- 1MW 이하 중소규모 우선 실행
- '22년 100MW, 이후 연 150MW

Borrow — 디지털 O&M, 전력중개 솔루션
- ESS Value-up Solution
- AI/DT 기반 VPP 플랫폼 최적 운영



2. 에너지 사업 확장성 … Pipeline

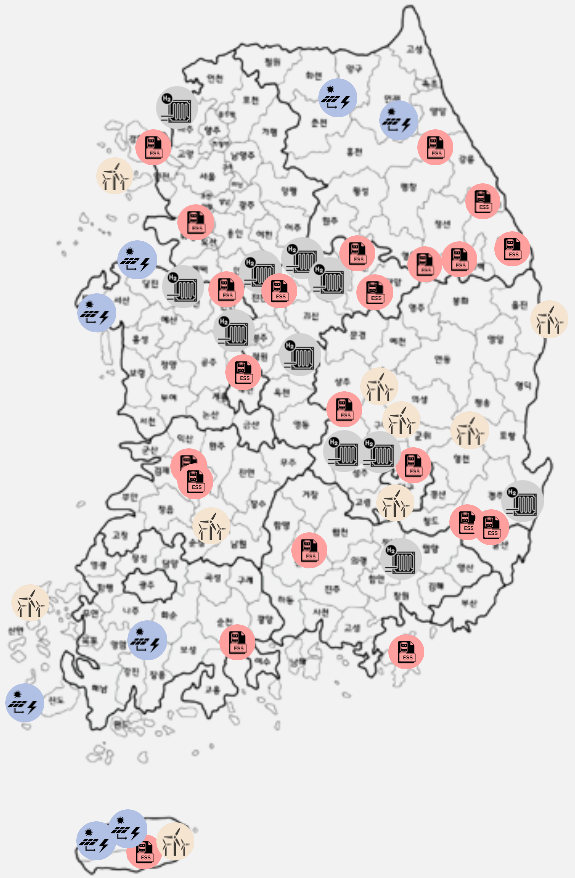
Pipeline 3.0GW

태양광(1.2GW)

제주 위미	개발 중	18MW
진도 염해농지	개발 중	80MW
장흥 염해농지	개발 중	240MW
서산 염해농지	개발 중	50MW
당진 염해농지	개발 중	150MW
중소형	매입 예정	660MW

연료전지(0.4GW)

청주	상업운전 중	20MW
음성	공사 중	20MW
칠곡	착공 예정	20MW
파주	착공 예정	31MW
충주	개발 중	40MW
대소원	개발 중	40MW
파이프라인	개발 중	230MW



풍력(1.2GW)

제주 가시리	상업운전 중	30MW
울진 현종산	상업운전 중	53MW
군위 풍백	공사 중	75MW
의성 황학산	착공 예정	99MW
청도 구룡산	개발 중	30MW
신안우이(해)	개발 중	400MW
인천굴업(해)	개발 중	230MW
파이프라인	개발 중	280MW

ESS(0.2GW)

C&I/재생e	상업운전 중	200MW

2. 에너지 사업 확장성 … 풍력발전 개발현황

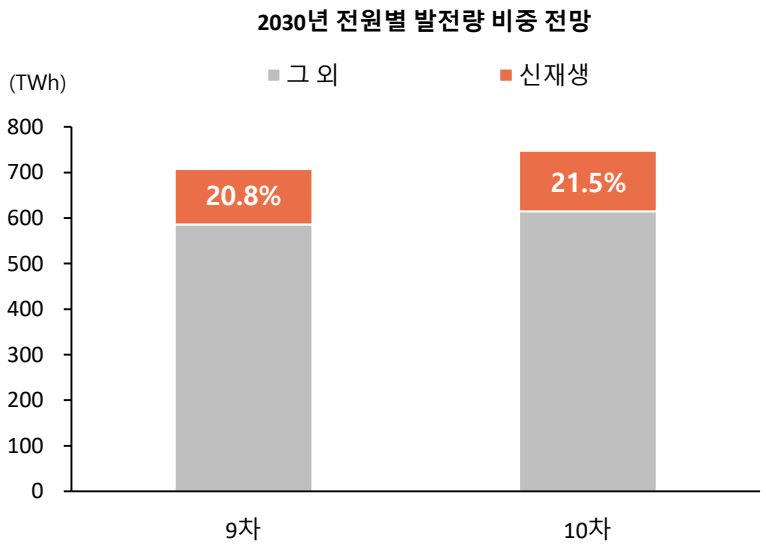
- **2015년 제주 가시리(30MW)를 시작으로 울진 현종산(53MW)까지 총 83MW 운영 중에 있으며, 올해 착공한 군위 풍백(75MW)까지 총 158MW 규모 사업 중에 있음**
- **개발-투자-시공-운영 포함한 토탈 밸류체인 역량 보유**

제주 가시리 풍력 (30MW)	울진 현종산 풍력 (53MW)	군위 풍백 풍력 (75MW)
- 직접 보유 및 운영 - 2015년 상업운전 개시	- SPC 사업으로 당사 EPC 수익 인식 완료, 현재 O&M 수행 - 2019년 상업운전 개시	- SPC 사업으로 현재 당사 EPC 수행 중 - 2022년 7월 착공, 2025년 상반기 완공 예정

[참고] 전력수급기본계획

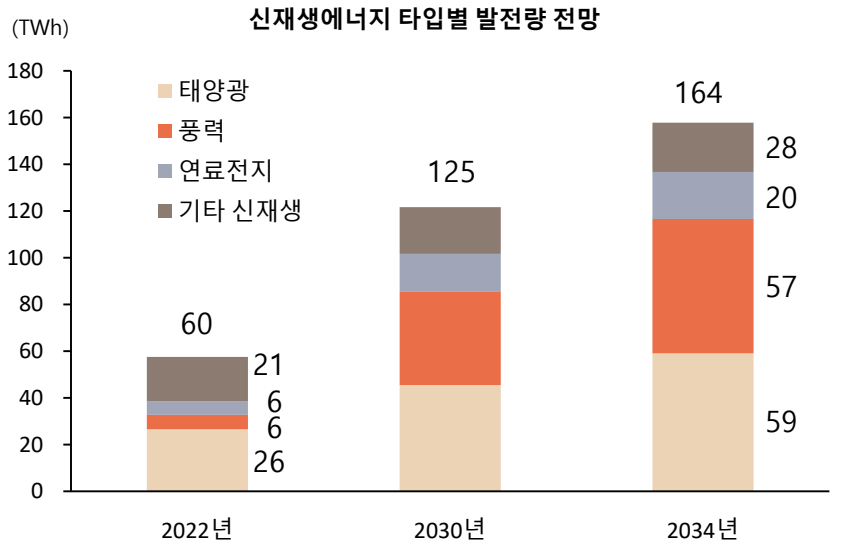
- **2030년 전체 전력 발전량 中 신재생에너지 발전 비율 전망은 20.8%에서 21.5%로 상향**
  - 2030년 전체 예상 발전량 586TWh 중 신재생에너지 비율은 21.5%로 전망 ('22년 8월 제10차 전력수급기본계획 실무안)
- **2022년 대비 2034년 신재생에너지 발전량은 2배 이상 증가, 이 중 풍력발전의 증가 속도가 가장 빠를 것으로 전망**
  - 풍력발전 2022년 6TWh에서 2034년 57TWh로 약 9배 이상 증가 계획

■ 제10차 전력수급기본계획: 신재생 발전 비중 상향



* '21년 10월 NDC(온실가스 감축) 상향안에는 신재생 비중 30.2%

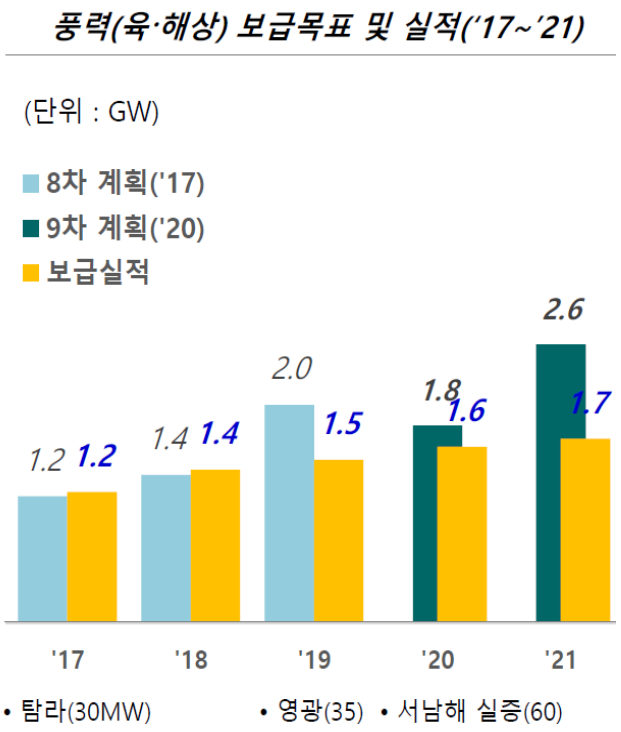
■ '22년 대비 '34년 풍력 발전량은 약 9배 이상 증가 전망



* '20년 12월 제9차 전력수급기본계획

[참고] 국내 풍력발전 현황

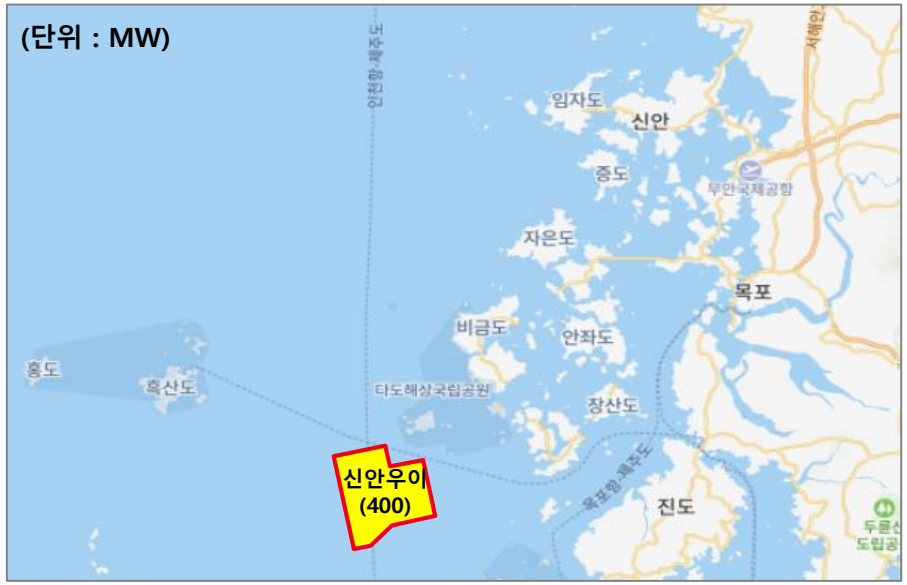
- ’21년말 기준, 국내 풍력(육.해상)발전은 총 1,705MW 규모이며 이중 해상풍력 상업운전은 124MW 수준임, 발전사업허가를 득한 해상풍력은 약 20GW 규모로 향후 높은 성장성이 기대되는 산업임

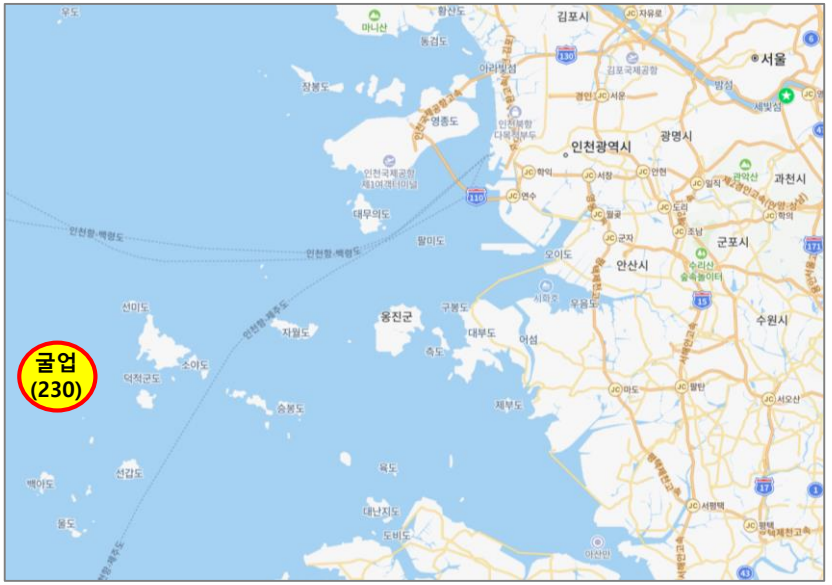


2. 에너지 사업 확장성 … 신안우이, 굴업도 해상풍력

신안우이 해상풍력	규 모	• 400MW (65억/MW가정시, 2.6조원)
	사업자	• 디앤디, 남동발전, 한화건설
	추진경과 및 계획	• '19.07 발전사업허가 완료 • '21.11 송전선로 이용계약 체결 • '23년 환경영향평가 완료, 공유수면점사용허가 (예정) • '24년 착공 (예정)

굴업도 해상풍력	규 모	• 230MW (65억/MW가정시, 1.5조원)
	사업자	• 디앤디, C&I레저산업, 대우건설
	추진경과 및 계획	• '20.09 발전사업허가 완료 • '21.05 송전용 전기설비 이용계약 • '22년 환경영향평가 착수 (예정) • '25년 공유수면점사용허가 (예정) • '26년 착공 (예정)





부동산 개발 현황

- 현재 상업용 부동산은 오피스 5곳, 호텔/주거 4곳, 지산센터 4곳, 물류센터 4곳 개발 중에 있으며, AUM 기준으로 약 4조원 규모임
- 에피소드(임대주택)의 경우 '22년초 강남,수유,신촌을 추가 오픈하여 현재 약 3천세대 운영 중이며, '26년까지 직영+외부 총 5만세대 확보하여 DT를 접목한 주거공간 O2O 생활서비스 확장 계획임

○ 상업용부동산 Operation (잔고: 6,985억원)

(단위: 억원)

구분	상품형태	수주일	준공(E)	수주총액	기납품액	수주잔고
생각공장 당산	지식산업센터	'18년 9월	2H22	4,782	4,421	**361**
군포 트리아츠	지식산업센터 복합개발	'19년 6월	1H26	1,452	-	**1,452**
생각공장 구로	지식산업센터	'22년 7월	2H25	5,045	124	**4,921**

* 군포복합개발: 군포복합개발PFV로부터 당사가 도급받는 공사금액만 기재

○ 상업용부동산 개발 Backlog

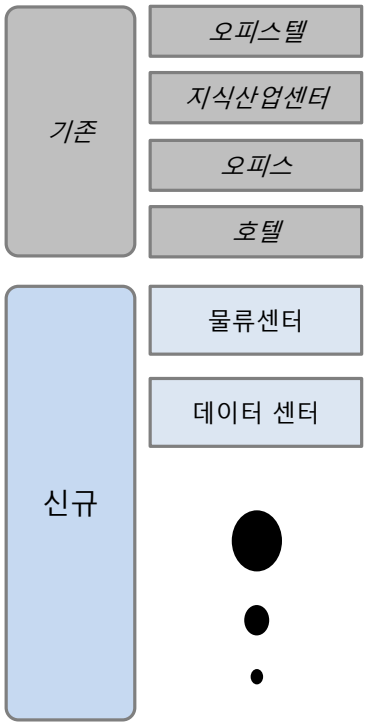
구분	오피스	호텔/주거	지식산업센터	물류센터
자체개발	- 명동N 오피스	- 용두동 개발 - 남양주 개발 - 문래동 개발	- 생각공장 영등포	-
지분출자형 (REF, PFV, 리츠 등)	- 강남역 오피스 - 남산 스퀘어 - 충무로 오피스 - 서울역 오피스	- 명동 호텔	-	- 이천백사 - 신갈 - 이천송온리 - 일산

○ Episode (임대주택) 현황

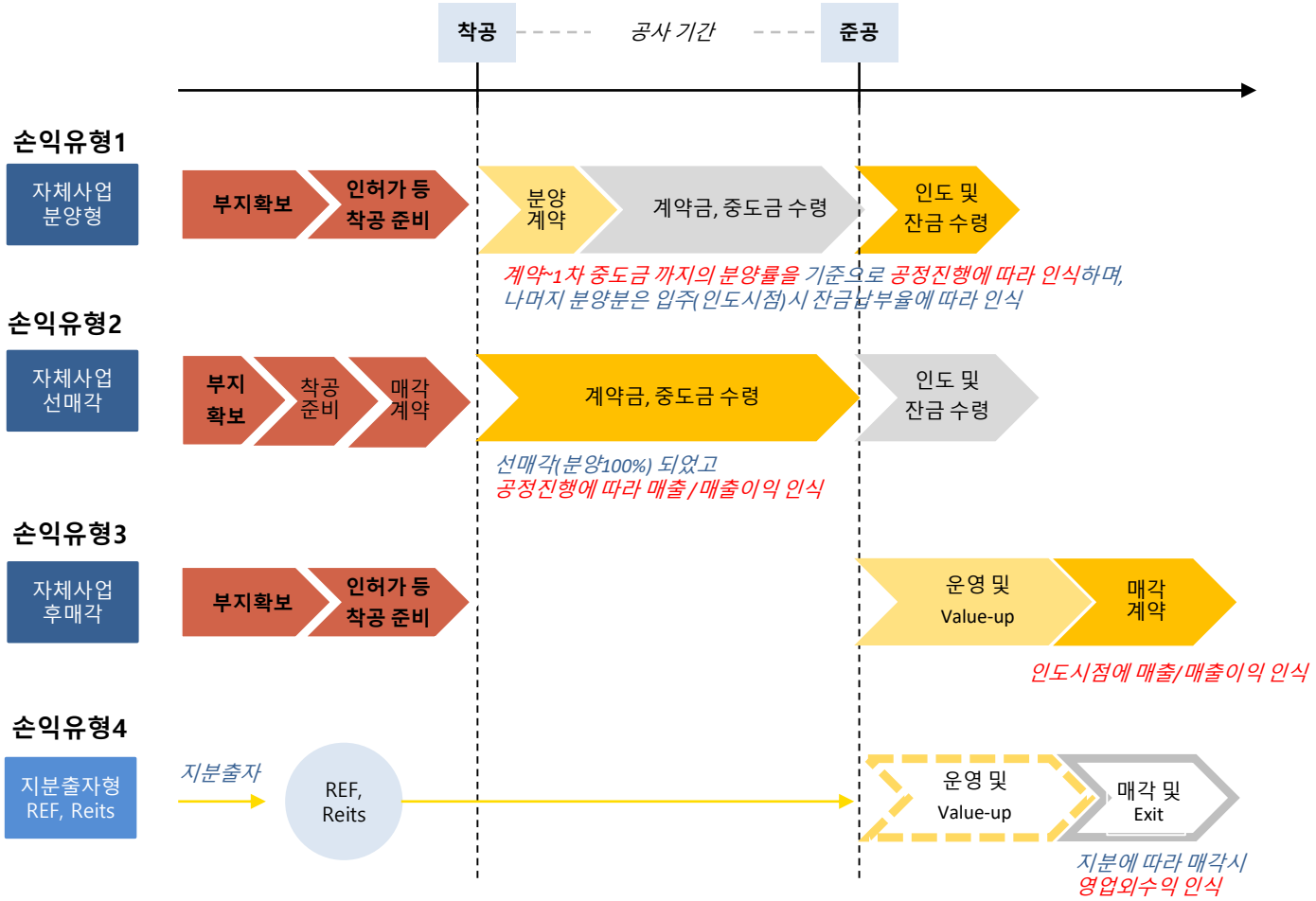
구분	Site	비고
Phase 1 (운영중)	강남BIEL 구의 성수1,2	총 669세대
	서초 강남 수유 신촌	총 1,798세대
Phase 2 (개발중)	용산	268세대
	신촌2	421세대
	온수	607세대

[참고] 부동산 개발 방식에 따른 손익인식 구조

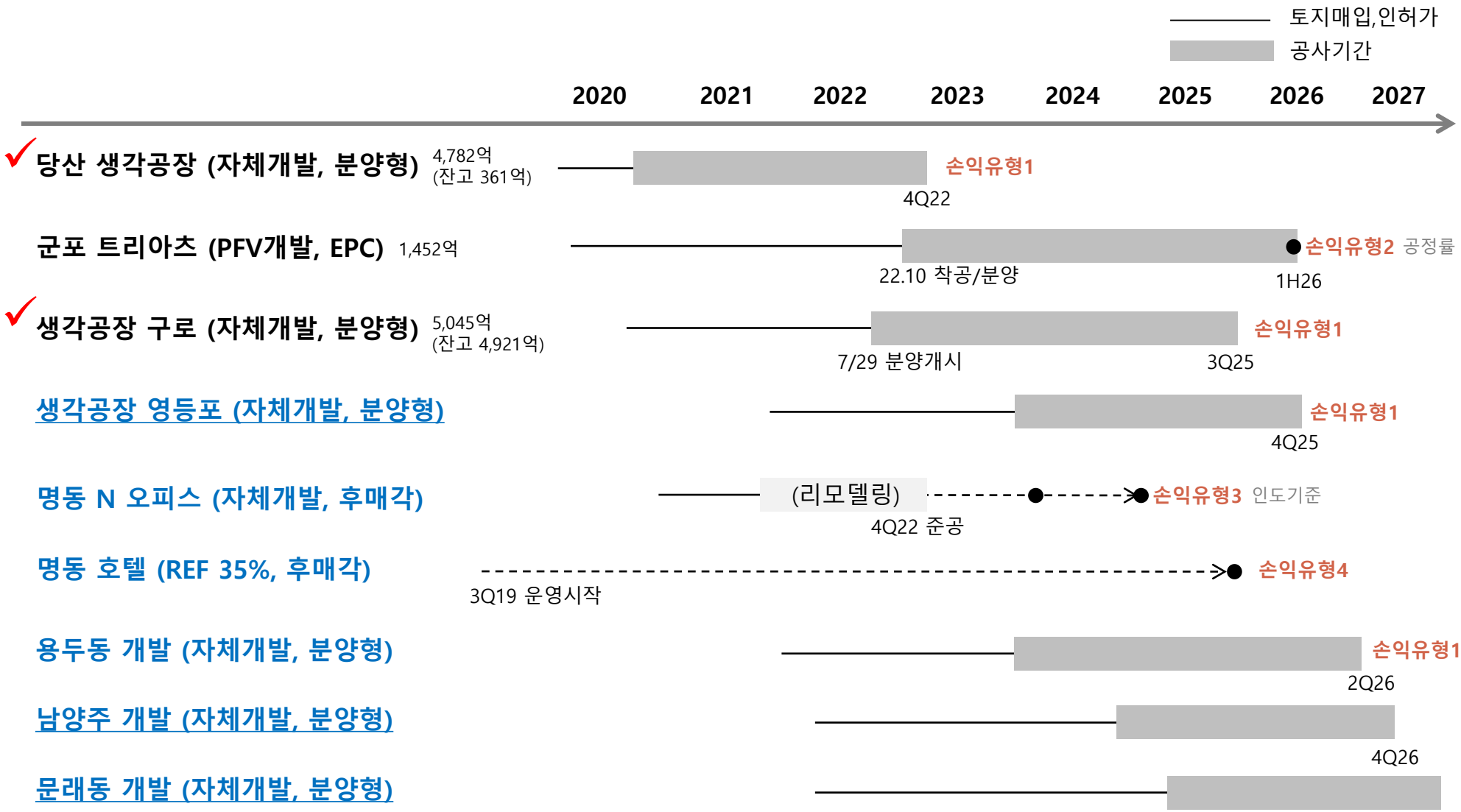
■ 부동산개발 Portfolio



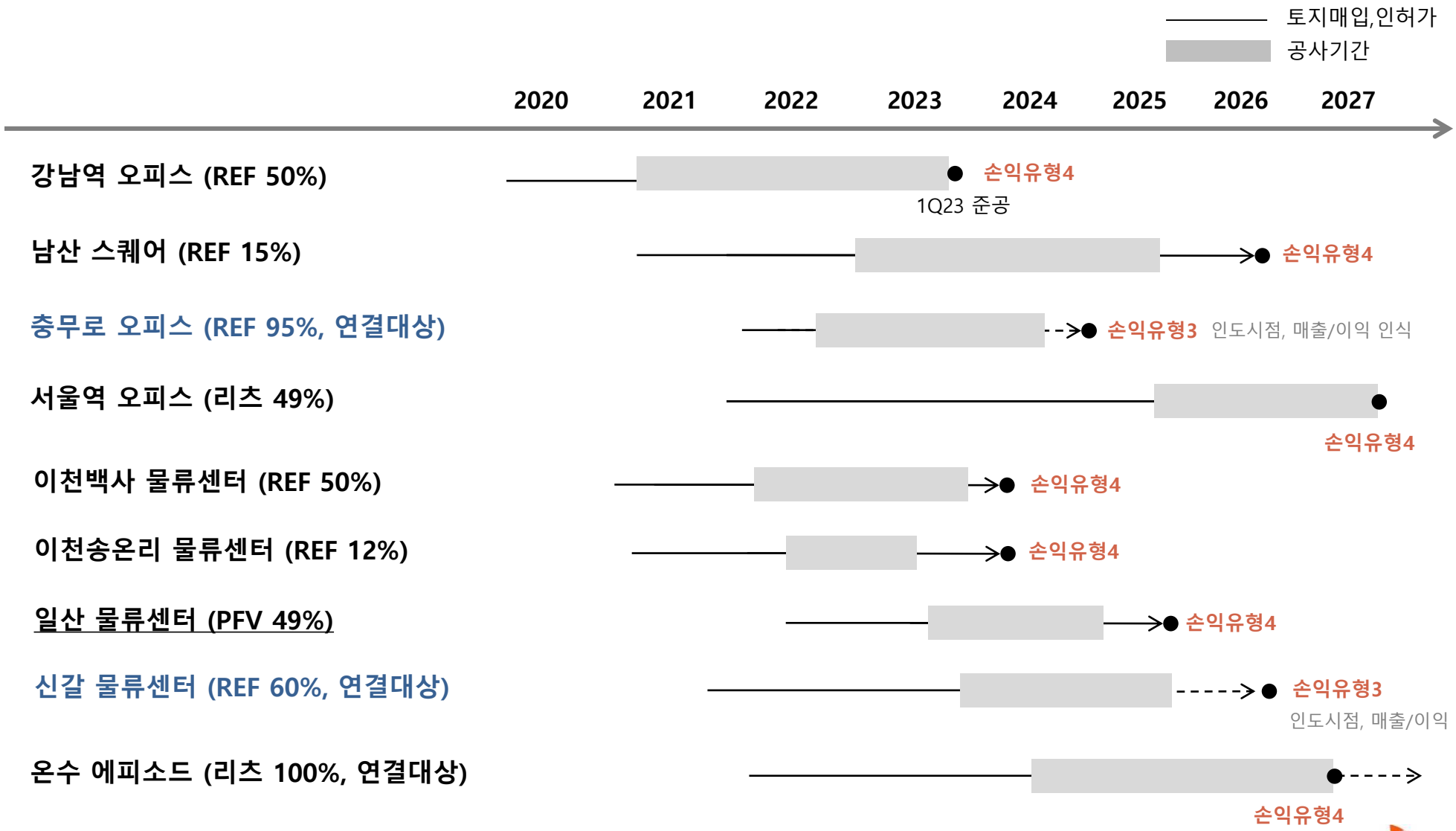
■ 부동산 개발 방식에 따른 손익인식



부동산 개발 Backlog



부동산 개발 Backlog



에너지 개발 현황

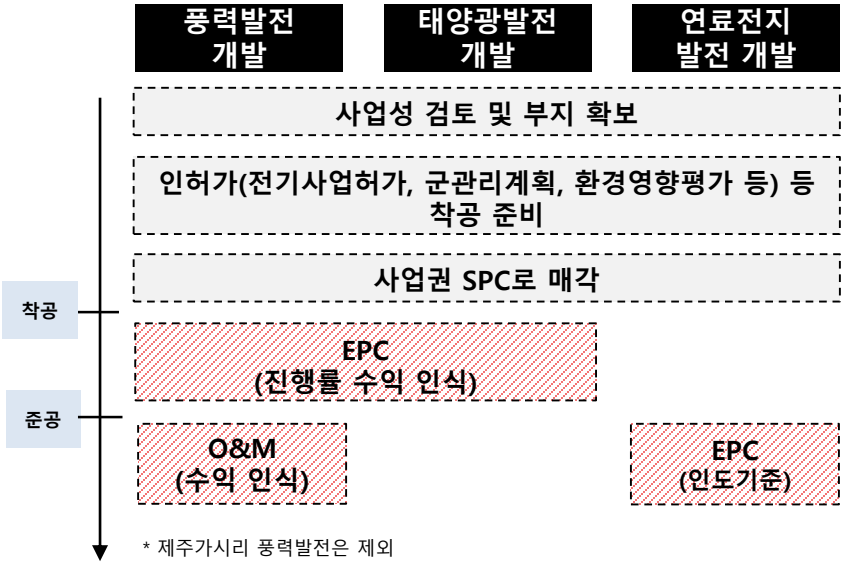
- **현재 Pipeline 2천MW(EPC금액 약 6조원) 규모로 개발 추진, '26년 3천MW 개발/운영 목표**
  - 풍력: Track record 83MW를 토대로 '22년 75MW 규모(EPC 1,800억) 군위풍백 풍력PJT 착공하였으며, Pipeline으로 육상/해상풍력 약 1,200MW 개발 추진 중
  - 태양광: 염해농지 중심으로 약 1,200MW 개발 추진 중
  - 연료전지: '21년 첫 PJT인 청주에코파크(20MW, EPC매출 1,050억) 성공적으로 상업운전 개시했으며, 현재 공사중인 음성에코파크(20MW, EPC 971억)를 포함하여 약 400MW 개발 추진 중

■ 보유 및 운영 – 제주 가시리풍력 (30MW)

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

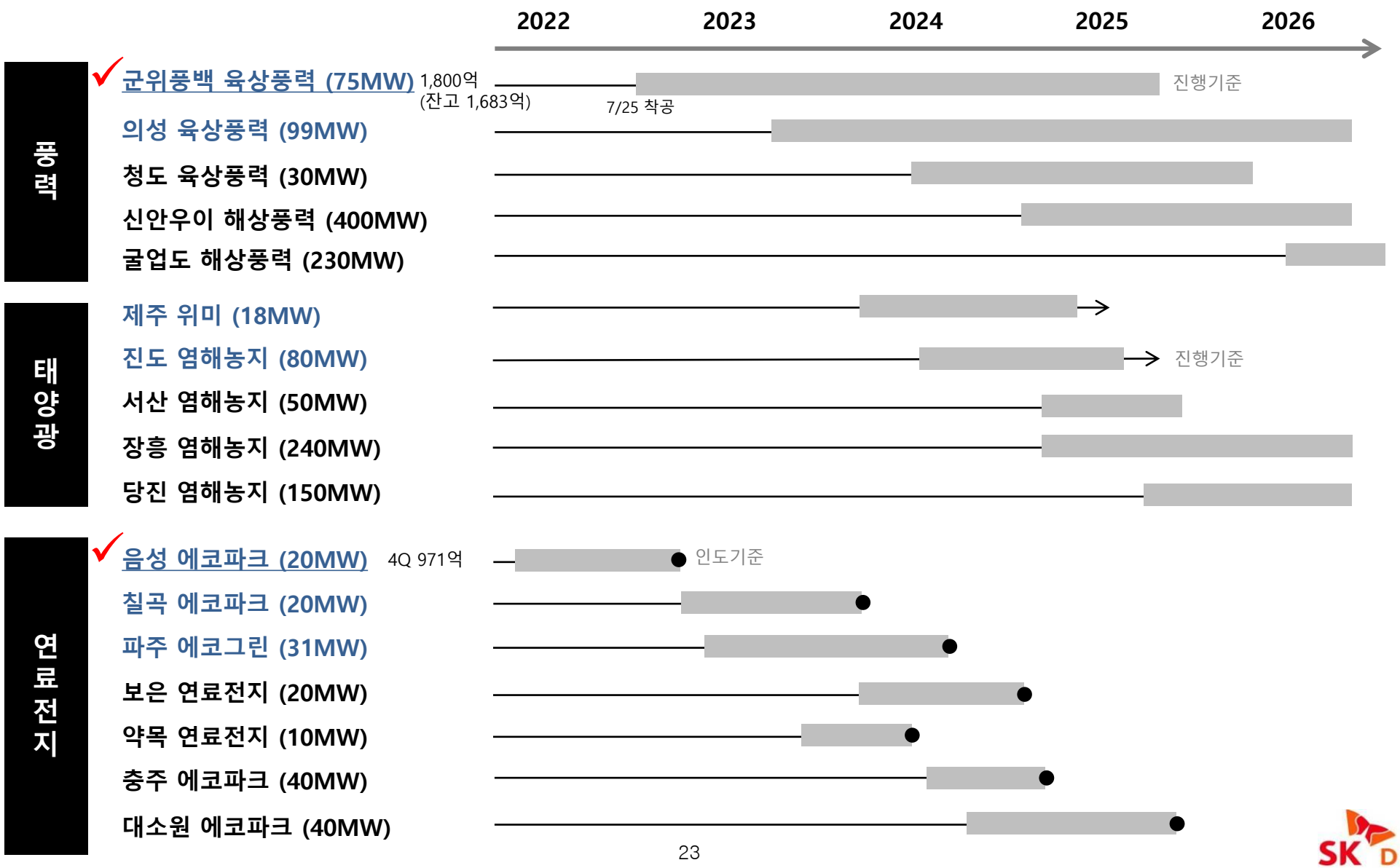
■ 에너지 수익인식 구조

- **EPC 인식 시점, O&M 수익 포함 여부에 따라 구분**



* 제주가시리 풍력발전은 제외

에너지 개발 Pipeline



Appendix

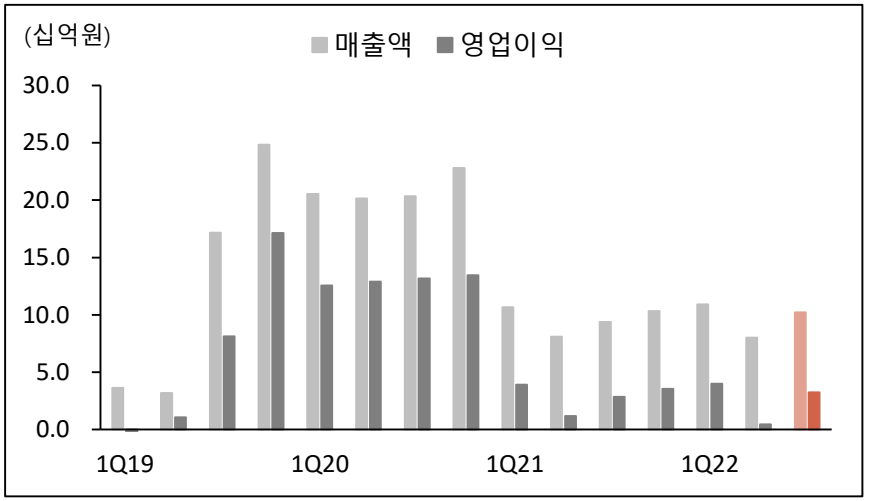
ESS 사업

- 당사는 현재 770MWh의 국내 최대 규모 C&I ESS 설비를 보유 및 운영하고 있으며, '22년 3분기 운영 매출액은 102억, 영업이익 33억
- 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