



2023. 02

2022년 실적



2022.12 상업운전
음성 연료전지 발전소

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 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. 2022 경영실적

2. 부동산 솔루션

3. 에너지 솔루션

* Appendix

회계정책 변경

- 지분투자(리츠, REF, PFV 등)를 통한 부동산개발 사업이 활발하나, 본업 수익이 아닌 영업외로 인식되던 한계
 → 해당 수익과 비용 인식이 각각 '영업수익'과 '영업비용' 계정으로 반영 되면서,
 본업으로 인한 수익 인식이 명확해질 수 있어 이에 대한 가치 재평가 기대

매출액
(-)매출원가
매출총이익
(-)판관비
영업이익
(+)영업외수익 금융수익 금융원가 기타영업외수익 기타영업외비용
지분법손익
법인세비용차감전순이익
(-)법인세비용
순이익



영업수익
매출액
지분법이익(영업)
(-)영업비용
매출원가
판관비
지분법손실(영업)
영업이익
(+)영업외수익 금융수익 금융원가 기타영업외수익 기타영업외비용
지분법손익(비영업)
법인세비용차감전순이익
(-)법인세비용
순이익

2022 실적 Highlights

- 2022년 연결기준 영업수익 5,634억원, 영업이익 643억원, 세전이익 1,132억원, 순이익 757억원으로, 전년도에 이어 1천억원 이상의 세전이익 달성하며 높아진 이익 체력을 증명하였음
- 회계정책 변경으로 인해 2021Y: 삼일빌딩 REF 수익증권 +751억원 등 영업수익 810억원 증가 효과
2022Y: 에피소드(수유,신촌,강남) 리츠 +176억원 등 영업수익 312억원 증가 효과

(단위: 십억원)	2021Y	2022Y
영업수익*	881.8	563.4
부동산	681.3	360.1
에너지	156.7	171.0
가구	43.9	32.3
영업이익*	210.4	64.3
부동산	213.5	67.8
에너지	25.4	28.5
가구	4.1	5.5
미배분	-32.6	-37.5
영업외손익	-28.8	48.9
세전이익	181.6	113.2
당기순이익	133.6	75.7

부
동
산

- **생각공장 당산**
: '22.10월 입주시작하여 잔금수금률 95%,
연간 영업수익 2,567억원 (전체 4,782억 中 잔여 273억원)
- **생각공장 구로**
: '22.8월 공급이후 분양률 93%, 공정률 3%,
연간 영업수익 185억원, 리밸런싱 수익(영업외) 606억원
(전체 5,224억원 中 잔여 5,039억원)
- **서울역 오피스**
: 1Q22 NPS 공동사업화를 통해 영업수익 235억원 기여

에
너
지

- **제주가시리 풍력발전**: 연간 영업수익 169억원
- **피크저감 ESS운영**: 연간 영업수익 404억원
- **균위풍백 풍력**
: '22.7월 착공이후 공정률 8%, 연간 영업수익 139억원
(전체 1,800억원 中 잔여 1,661억원)
- **음성 연료전지**
: '22년말 완공 (영업수익 972억원, 인도기준)

* 상기 숫자는 외부감사인의 감사결과전 내부결산 기준으로 추후 일부 변동 가능함

* 에너지: 연료전지 및 ESS 포함

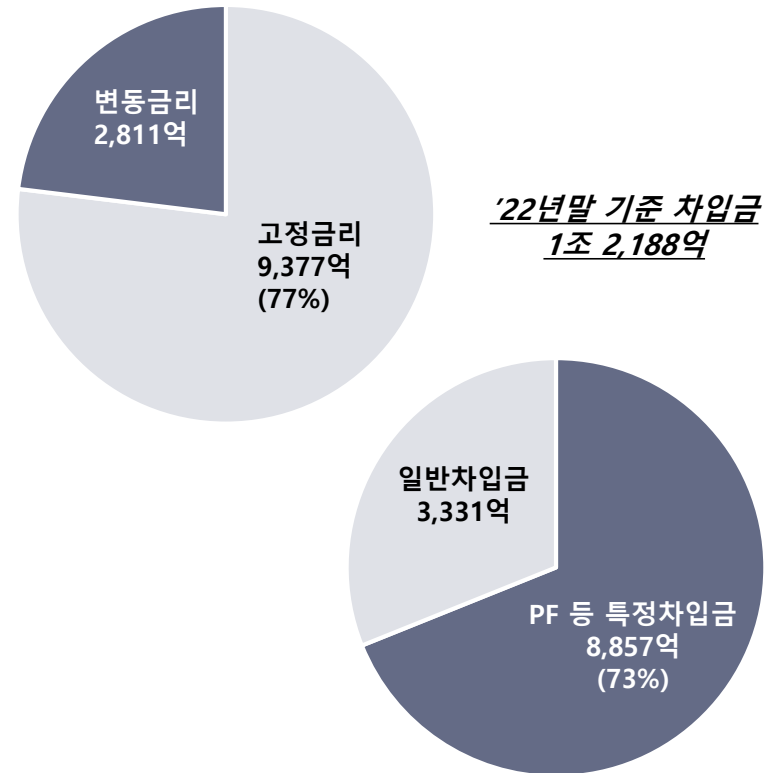
2022 재무상태표 (연결기준)

- 2022년 생각공장 영등포, 문래동 수주, 생각공장 구로 본PF 등에 따라 차입금 일부 증가하였고, 4Q22 생각공장 당산 입주 등에 따라 차입금 상환되었음

(단위: 십억원)

구 분	2021Y	2022Y	전년말 대비
자산	1,983.4	2,206.6	+11.3%
- Cash	125.2	276.8	+121.2%
- 재고자산	850.4	848.1	-0.1%
부채	1,344.2	1,510.1	+12.3%
- 차입금	1,134.0	1,218.8	+7.5%
자본	639.3	696.6	+8.9%
- 자본금	24.2	24.2	-
부채비율	210%	217%	+7%p

차입금 현황



* 상기 숫자는 외부감사인의 감사결과전 내부결산 기준으로 추후 일부 변동 가능함



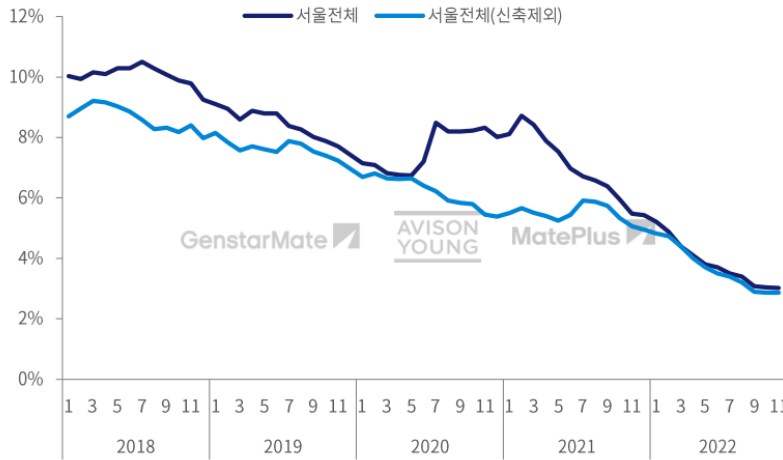
2022.09 완공
생각공장 당산

부동산 사업 안정성

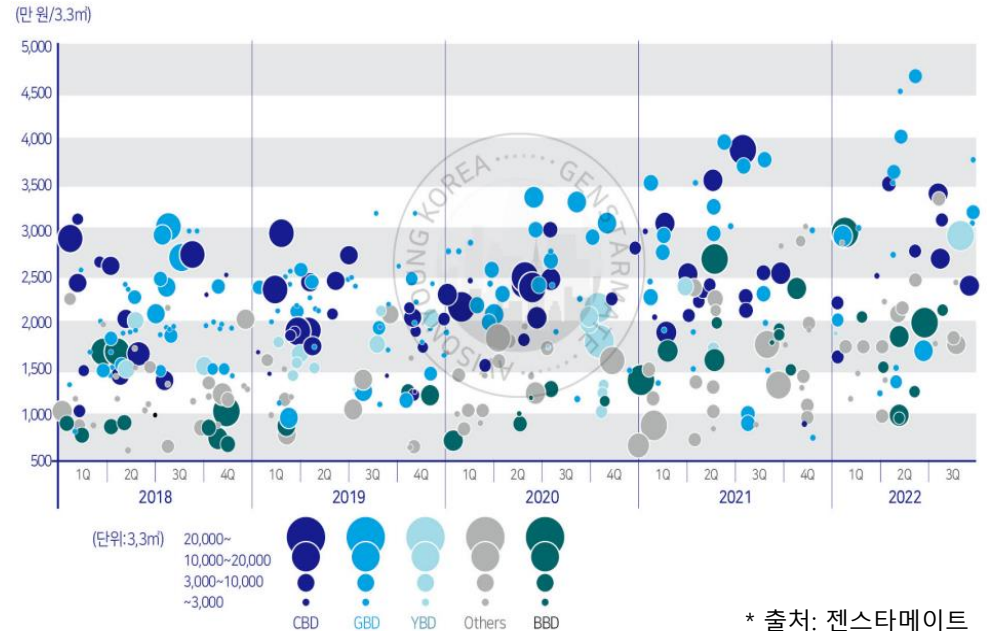
● 오피스

: 서울 대형오피스 공급 감소 및 Post-Covid 수요 증가 등으로 공실률 최저, 임대료 상승 현상 유지 중이며, 당사 진행중인 강남역 오피스(약 1.5만평 규모)는 '23년 완공전 임대차 완료하여 매각 예정임
 - 회계정책 변경에 따라 '(영업관련) 지분법손익' 영업활동으로 인식 예상

서울 오피스 신축 포함 및 신축 제외 공실률 (2022.11)



월 임대료	월 관리비
전년동기대비 ▲4.6%	전년동기대비 ▲3.0%
83,272원/3.3㎡	36,433원/3.3㎡



* 출처: 젠스타메이트

[참고] 강남역, 명동N 오피스

강남역
오피스

- 위치** • 서울 강남구 역삼동 일원
- 대지면적** • 998평
- 연면적** • 14,948평 (지하6층~지상19층)
- 사업구조** • 부동산펀드 (디앤디 50%)



➢ '23년 완공 예정



명동N
오피스

- 위치** • 서울 중구 을지로 일원
- 대지면적** • 199평
- 연면적** • 4,159평 (지하3층~지상19층)
- 사업구조** • 자체사업 (디앤디 100%)

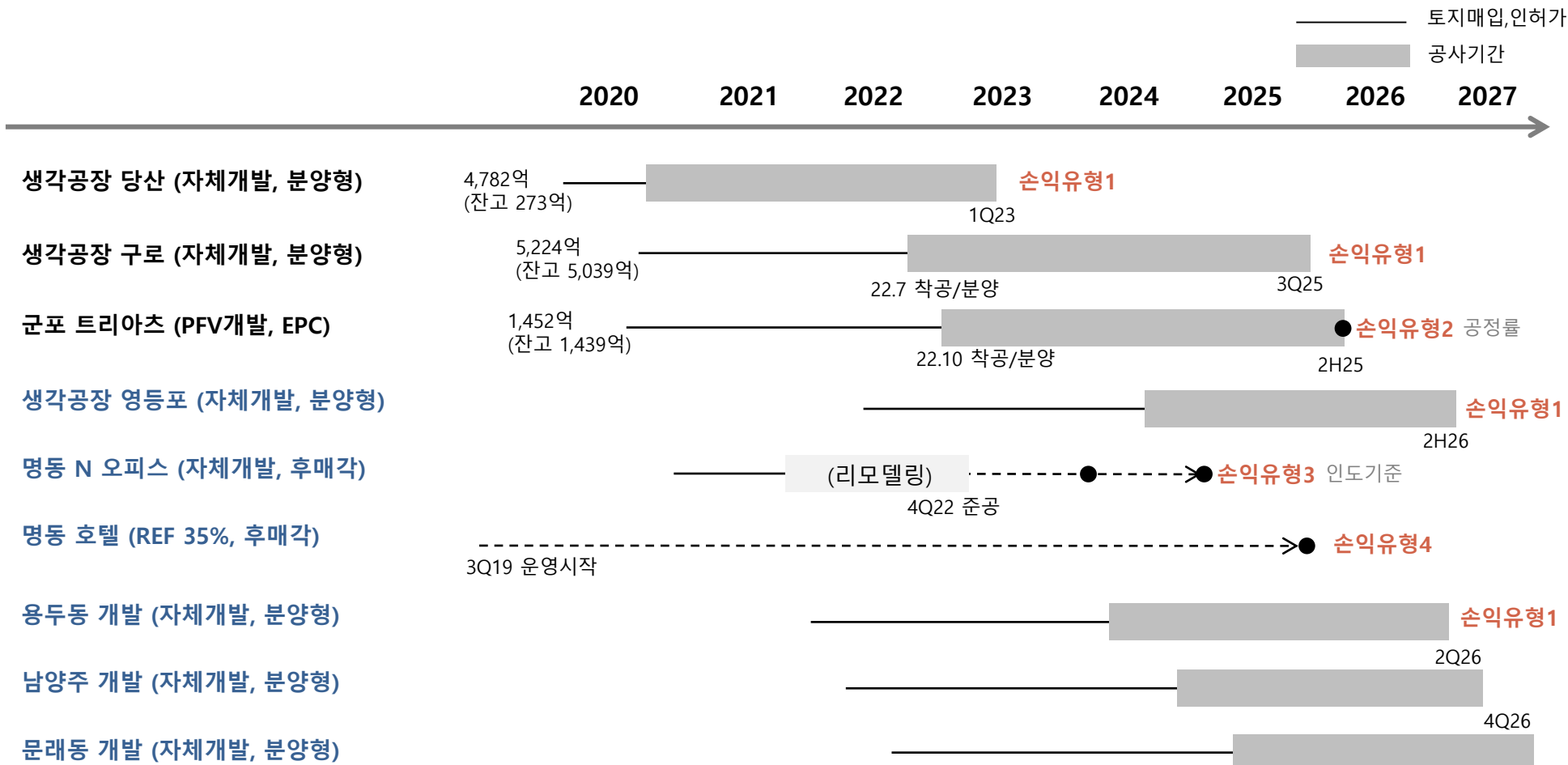


➢ '22년말 완공



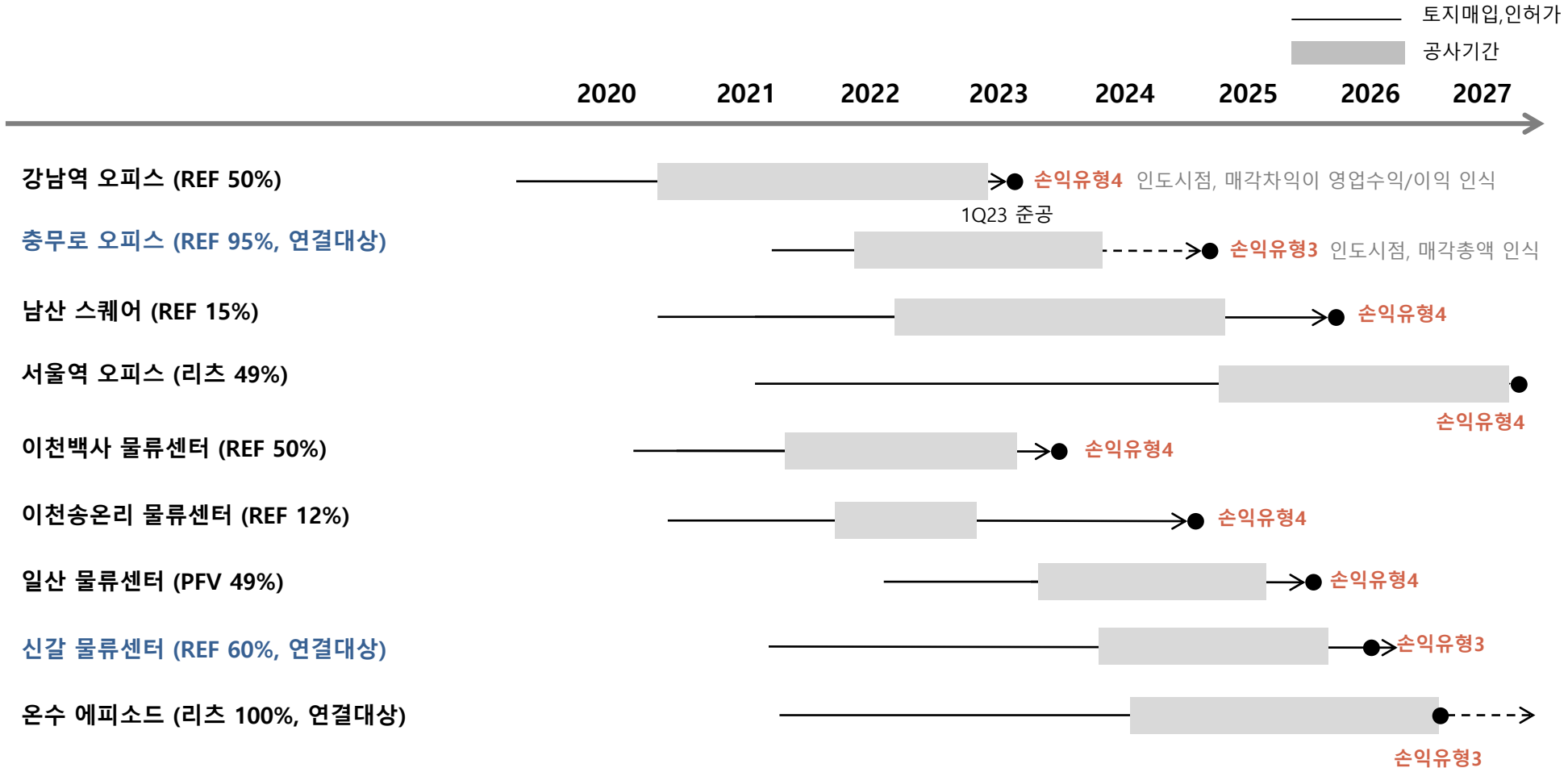
부동산 개발 Backlog

- 현재 상업용 부동산 개발중인 17개 Site의 AUM 총액은 약 4조원 수준
- 임대주택은 7개 Site 약 2.5천세대 운영중이며 '26년까지 직영+외부 총 5만세대 확보, 플랫폼 Biz. 확장 예정



부동산 개발 Backlog

- 회계정책 변경에 따라 리츠, REF, PFV 등 지분투자를 통해 개발해오던 PJT의 손익을 본업 수익으로 인식



2015.04 상업운전
제주가시리 풍력발전소



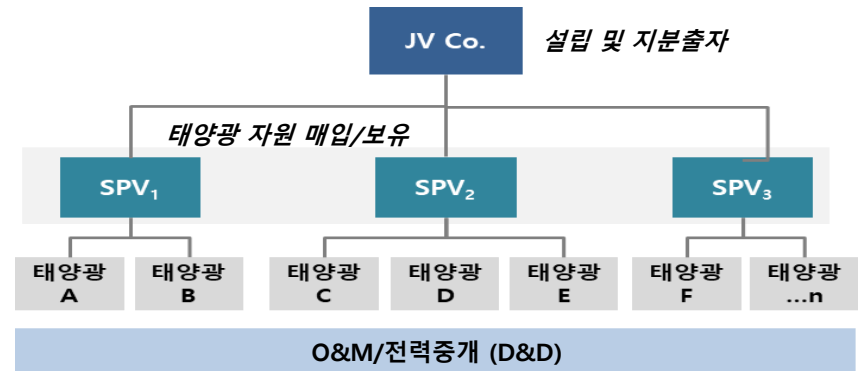
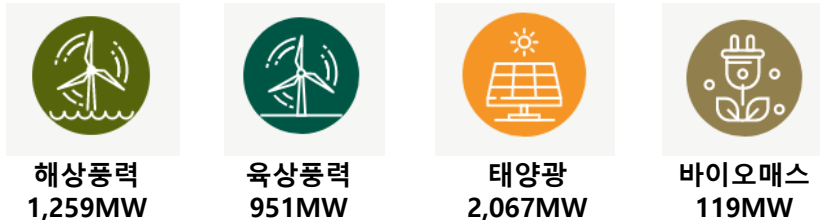
에너지 사업 확장성

- 英 신재생 인프라펀드인 글렌몬트와 JV를 설립하여 1단계로 80MW(총 사업비 1,600억원) 규모 자원 매입 예정

구분	주요 내용
회사명	■ 글렌몬트 Partners
설립년도	■ 2007년
소재	■ 영국 런던
자산규모	■ 27억 유로 (약 3.6조원)
사업영역	■ 청정에너지 인프라 투자
지배구조	■ Nuveen ¹⁾ 의 자회사 / TIAA의 손자회사



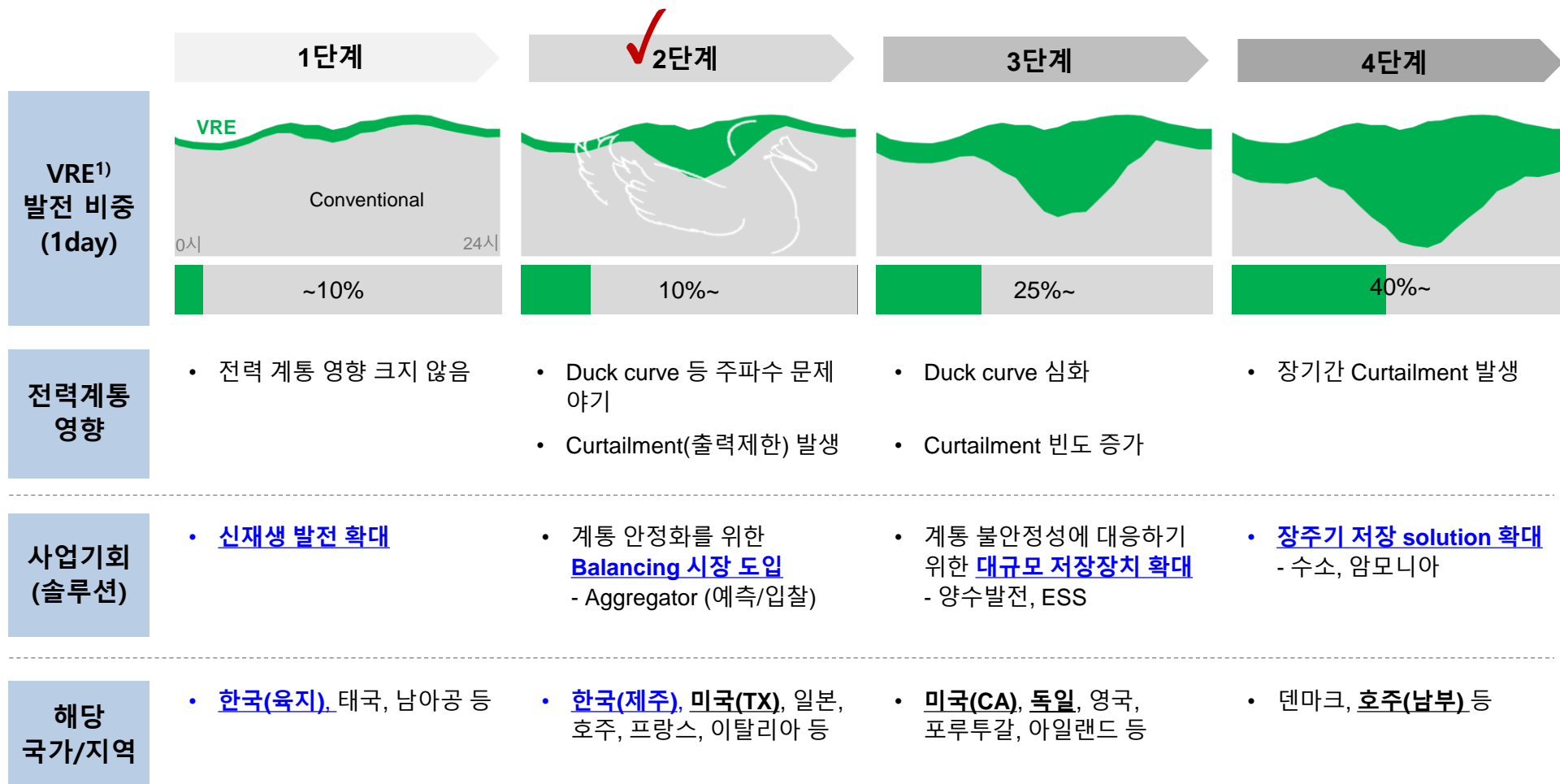
투자실적



1) TIAA(미국 교직원퇴직연금기금)의 투자부문 자회사로 약 1조 달러(약 1,220조원) 자산운용

에너지 사업 확장성

- 신재생에너지 산업은 VRE¹⁾의 확대에 따라 4가지 단계로 진화하며, 국내도 Balancing 시장 도입 예상됨

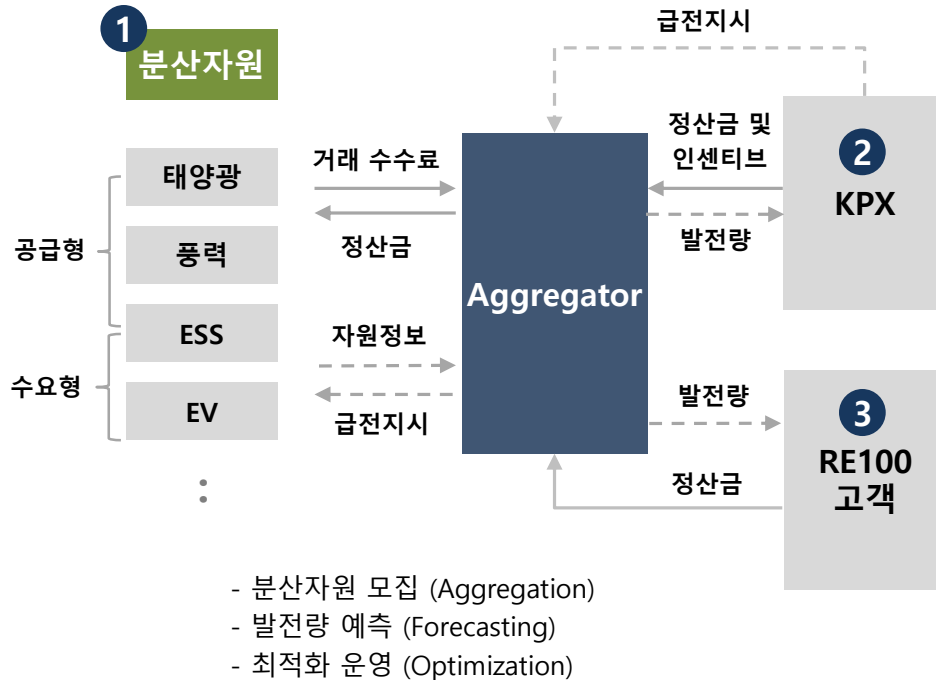


1) VRE(Variable Renewable Energy) : 태양광, 풍력과 같이 출력이 불규칙한 '변동성 재생에너지 발전원'을 의미

에너지 사업 확장성

- 전력중개(Aggregator)는 분산된 발전/수요 자원을 모집, 최적화하여 전력계통에 기여하는 사업임

전력중개 (Aggregator)



1 분산자원 모집

- 태양광, 풍력, ESS 등 분산형 전원
- ESS, EV 등 수요자원

2 발전량 예측 / 재생e 입찰 (KPX)

- 발전량 예측
 - 20MW 이상 태양광/풍력 집합자원 또는 단일자원
 - 일정 오차율에 따라 인센티브 지급 (이행 의무 없음)
- 재생e 입찰 (제주도 시범사업 '23.10~ 예정)
 - 1MW 이상 500MW 이하 태양광/풍력 집합자원
 - 용량 정산금 지급 및 급전 지시 이행 의무 부여

3 RE100 고객 확장

- 글로벌 RE100 이니셔티브에 따른 국내 RE100 니즈 증가
- REC구매 및 직접 PPA 입법으로 민간기업 직접 거래 가능

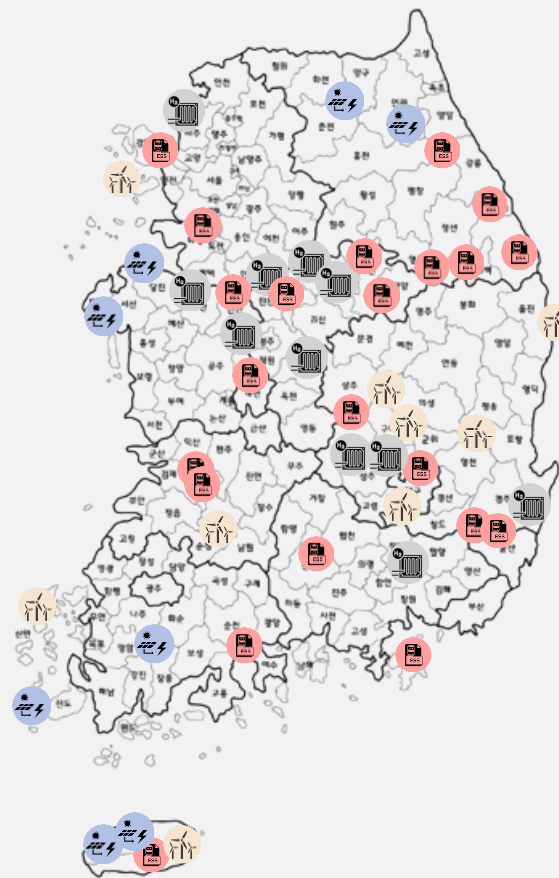
에너지 사업 확장성 ... Pipeline



태양광(1.2GW)

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

Pipeline 3.0GW



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



연료전지(0.4GW)

청주	상업운전 중	20MW
음성	상업운전 중	20MW
철곡	착공 예정	20MW
약목	착공 예정	9MW
파주	착공 예정	31MW
보은	착공 예정	20MW
충주	개발 중	40MW
대소원	개발 중	40MW
파이프라인	개발 중	220MW



ESS(0.2GW)

C&I/재생e	상업운전 중	200MW
---------	--------	-------

에너지 사업 확장성 ... 풍력발전 개발

- 2015년 제주 가시리풍력을 시작으로 울진 현종산 풍력까지 83MW 규모를 운영 중에 있으며, 2022년 7월 착공한 군위 풍백풍력(75MW)까지 총 158MW 규모 개발 중
- 개발-투자-시공-운영 토탈 밸류체인 역량을 토대로 2023년 의성 황학산 풍력(99MW) 착공 예정
- 2022년 풍력경쟁입찰제도 도입(550MW내)에 따라 발전공기업과의 수의계약 위주에서 '사업속도 가속화, 시장확대 기대'

제주 가시리 풍력 (30MW)

- 직접 보유 및 운영
- 2015년 4월 상업운전 개시



울진 현종산 풍력 (53MW)

- SPC 사업으로 당사 EPC 수익 인식 완료, 현재 O&M 수행
- 2019년 6월 상업운전 개시



군위 풍백 풍력 (75MW)

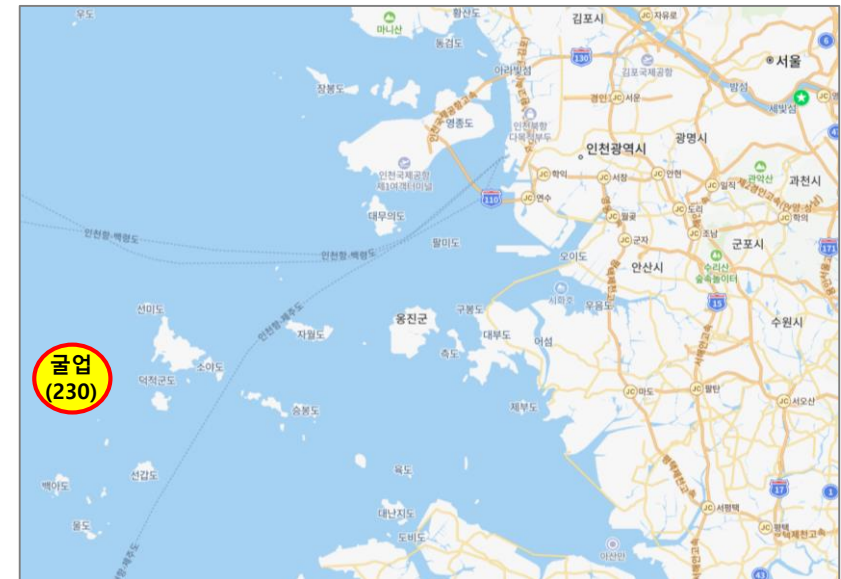
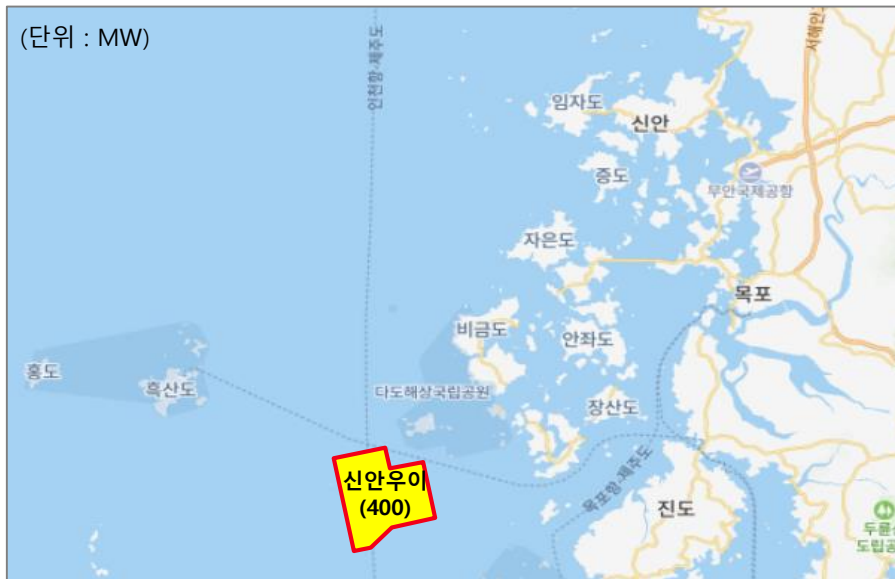
- SPC 사업으로 현재 당사 EPC 수행 중
- 2022년 7월 착공, 2025년 상반기 완공 예정



에너지 사업 확장성 ... 해상풍력 추진

신안우이 해상풍력	규 모	• 400MW (65억/MW가정시, 2.6조원)
	사업자	• 디앤디, 남동발전, 한화건설
	추진경과 및 계획	<ul style="list-style-type: none"> • '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	<ul style="list-style-type: none"> • '20.09 발전사업허가 완료 • '21.05 송전용 전기설비 이용계약 • '23년 환경영향평가 착수 (예정) • '25년 공유수면점사용허가 (예정) • '26년 착공 (예정)



에너지 사업 확장성 ... 연료전지 발전

- 2023년 상반기 수소발전 경쟁입찰제도 시행 예정이며, 유예기간 중 RPS제도내 거래 가능한 PJT로 약 250MW 내외 확보한 상황 → '23년 약 80MW(칠곡 20MW, 약목 9MW 등) 규모 착공 예정

청주 연료전지	위치	• 충청북도 청주시
	규모	• 19.8MW (블룸에너지 300KW*66개)
	사업구조	• SPC 개발, 당사/에코플랜트 EPC
	투자사	• 디앤디, 동서발전 등 ➢ '21년 완공후 발전중

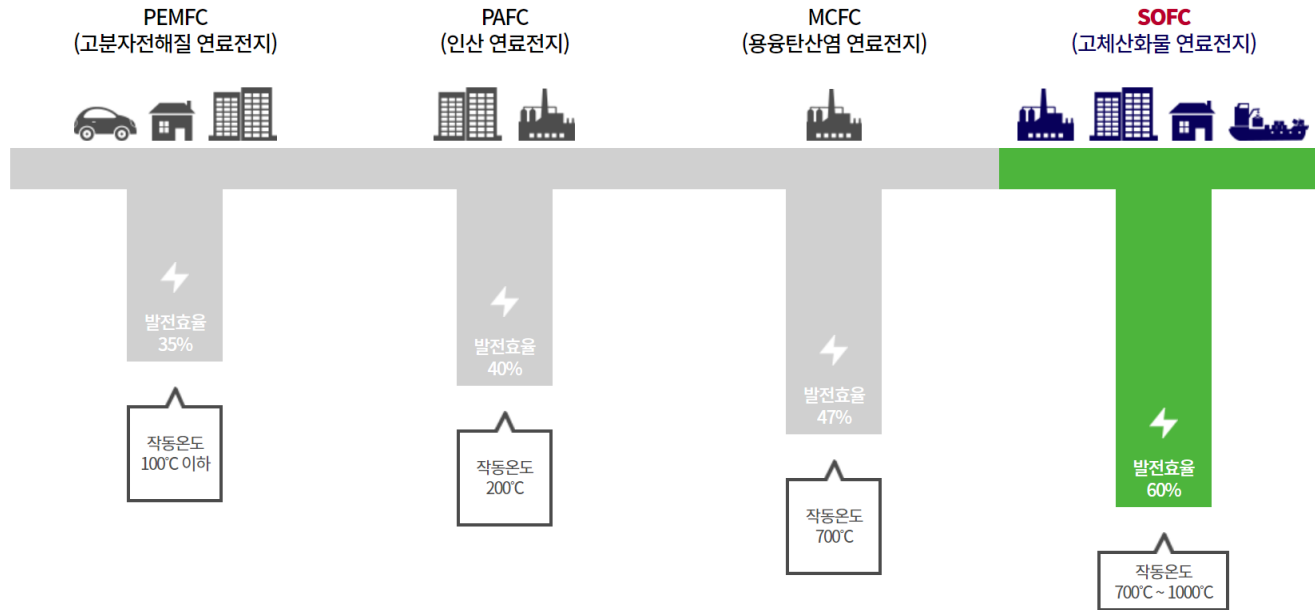


음성 연료전지	위치	• 충청북도 음성군
	규모	• 19.8MW (블룸에너지 300KW*66개)
	사업구조	• SPC 개발, 당사/에코플랜트 EPC
	투자사	• 디앤디, 서부발전 등 ➢ '22년 완공후 발전중



- RPS제도에서의 연료전지 이탈로 REC에 대한 수요 증가 및 국내 RE100 수요와의 경쟁 또한 예상

[참고] SK디앤디 파트너: 美 블룸에너지 연료전지 동향

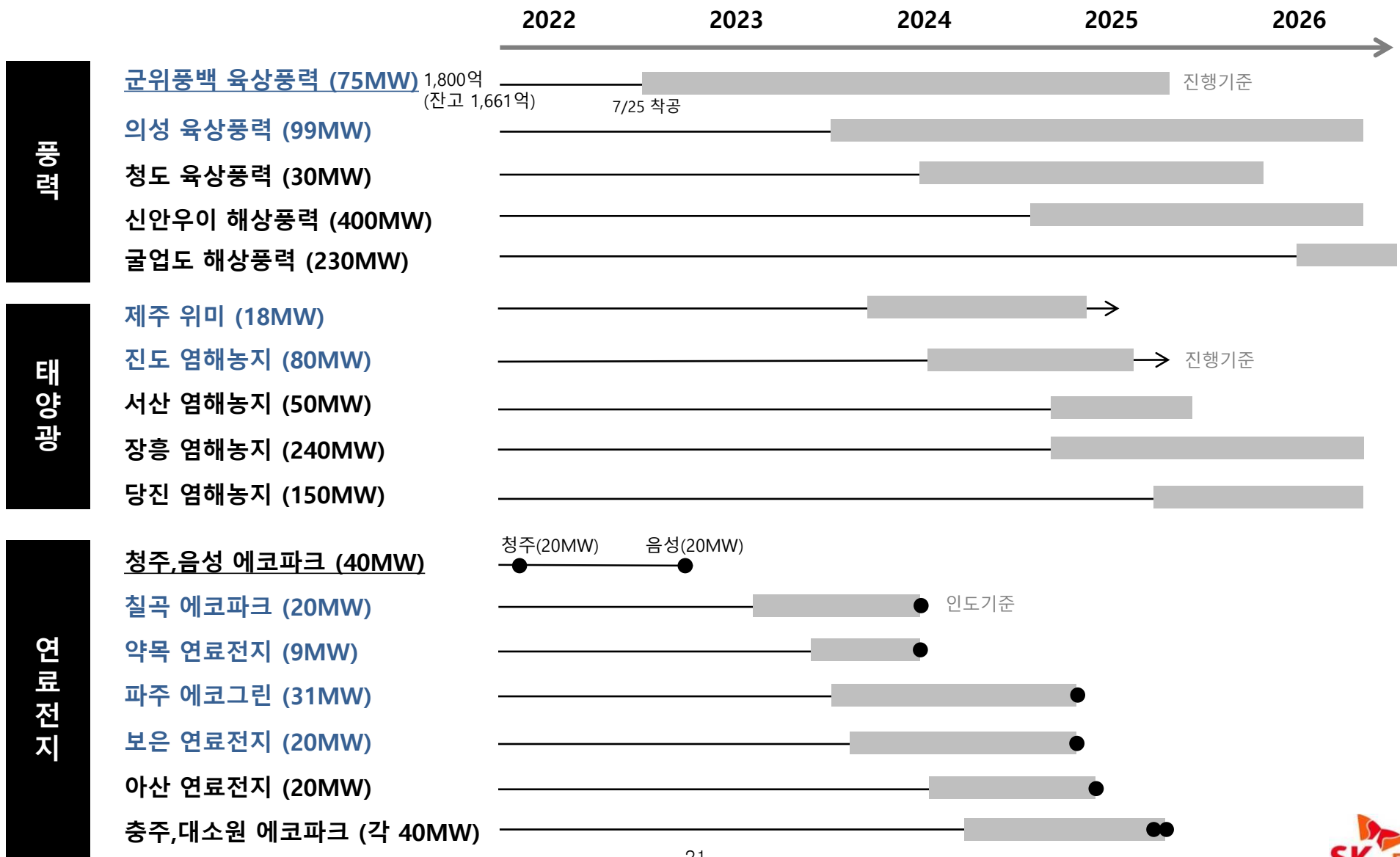


- 현재의 3세대 모델(50KW) 대비 출력 10% 증가한 55KW 모델 공급 예정
- 4세대(효율 70%) SOFC 및 수소 모델 개발중



- 美 웨스팅하우스와 원자력 청정수소 개발을 위한 LOI 체결 (원자력의 고온을 이용해 물(H2O)에서 수소(H)를 직접 분해_수전해방식)

에너지 개발 Pipeline



Appendix

2019.06 상업운전
울진 풍력발전소



ESS 피크저감 사업

- 당사는 현재 770MWh 국내 최대 규모 피크저감용(C&I) ESS 설비를 보유 및 운영하고 있으며, 2022년 연간 운영 영업수익은 404억원, 영업이익 115억원 기록
- 축적된 고객 전력수요 관리 역량을 기반으로 에너지 관리효율을 높이는 Value-up 역량을 제고, 향후 수익성 증대 가능한 시장 기회를 확보할 계획

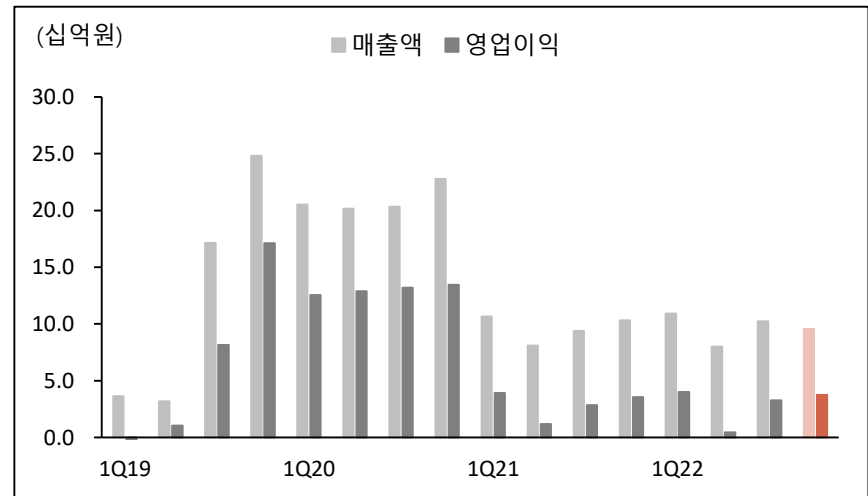
▪ C&I ESS 수익 인식 구조

- ✓ 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



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

■ ESS 분기별 실적 추이

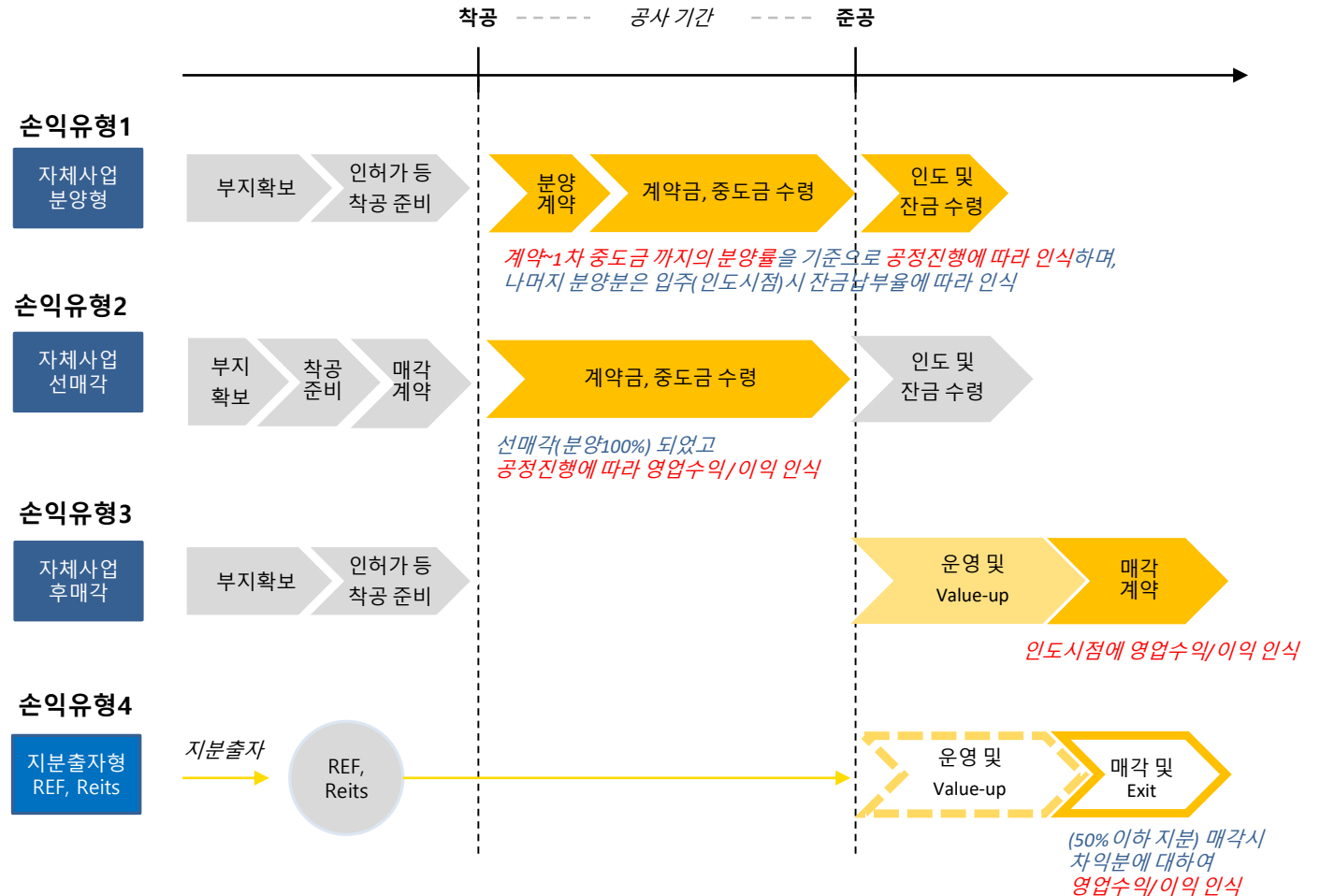


부동산개발 방식에 따른 손익인식 구조

■ 부동산개발 Portfolio



■ 개발 방식에 따른 손익인식 유형



에너지개발 방식에 따른 손익인식 구조

- 자체 보유 여부 및 발전원에 따라 수익 인식 구조가 다양하게 진행됨

