SK D&D 2023.05

1Q23 실적

투자자 유의사항

본 자료는 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 있고 변경되는 새로운 정보나 미래의 사건에 대해 현행화하여 공개할 의무를 부담하지 아니합니다.

위와 같은 이유로 당사는 본 자료에서 제공되는 정보에 의거하여 발생되는 투자 결과 등에 대해 여하한 책임이 없음을 양지하시기 바랍니다.

Contents

1. 1Q23 경영실적

2. 부동산 솔루션

3. 에너지 솔루션

* Appendix

1Q23 실적 Highlights

- **2023년 1분기 연결기준 영업수익 676억원, 영업이익 84억원, 세전이익 38억원, 순이익 32억원 달성**
  (생각공장 구로(지식산업센터), 군위풍백 풍력발전소 PJT 등 공정 진행에 따른 순조로운 이익 인식)
- 강남역 오피스 성공 매각에 따라 2분기 실적 기대, 커넥트파이 클라우드(야놀자JV) 설립 및 에너지(풍력, 연료전지) 사업 가시화

(단위: 십억원)	2022Y	1Q23
영업수익	**563.4**	**67.6**
부동산	360.1	36.0
에너지*	171.0	19.7
가구	32.3	11.9
영업이익	**64.3**	**8.4**
부동산	67.8	11.5
에너지*	28.5	5.0
가구	5.5	2.0
미배분	-37.5	-10.1
영업외손익	**49.4**	**-4.6**
세전이익	**113.7**	**3.8**
당기순이익	**76.2**	**3.2**

* 에너지: 연료전지 및 ESS 포함

부동산

- **생각공장 구로**
  : '22.8월 공급이후 1Q기준 분양률 93%, 공정률 5%,
  영업수익 104억원 (전체 5,224억원 중 잔여 4,935억원)
- **군포 트리아츠**
  : '22년.10월 공급, PFV 사업구조_ EPC도급 수행
  주식처분 68억원, (EPC 1,452억원 인식 예정)
- **강남역 오피스** : 4/26 부동산펀드 수익증권 매각 계약
  (매각액 2,532억원으로 6월말 장부가액 차감후 손익 인식)

플랫폼

- **'커넥트파이 클라우드' 4월 설립 (야놀자클라우드와의 JV)**
- 생활서비스 전용 App 런칭 등 사업 본격화 예정

에너지

- **제주가시리 풍력발전**: 1Q 영업수익 44억원
- **피크저감 ESS운영**: 1Q 영업수익 94억원
- **군위풍백 풍력**
  : '22.7월 착공이후 1Q기준 공정률 9%, 영업수익 22억원
  (전체 1,800억원 中 잔여 1,639억원)

[참고] 회계정책 변경

- 지분투자(리츠, REF 등)를 통한 부동산개발 사업이 활발하나, 본업 수익이 아닌 영업외로 인식되던 한계
  → **해당 수익과 비용 인식이 각각 '영업수익'과 '영업비용' 계정으로 반영되면서,**
  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

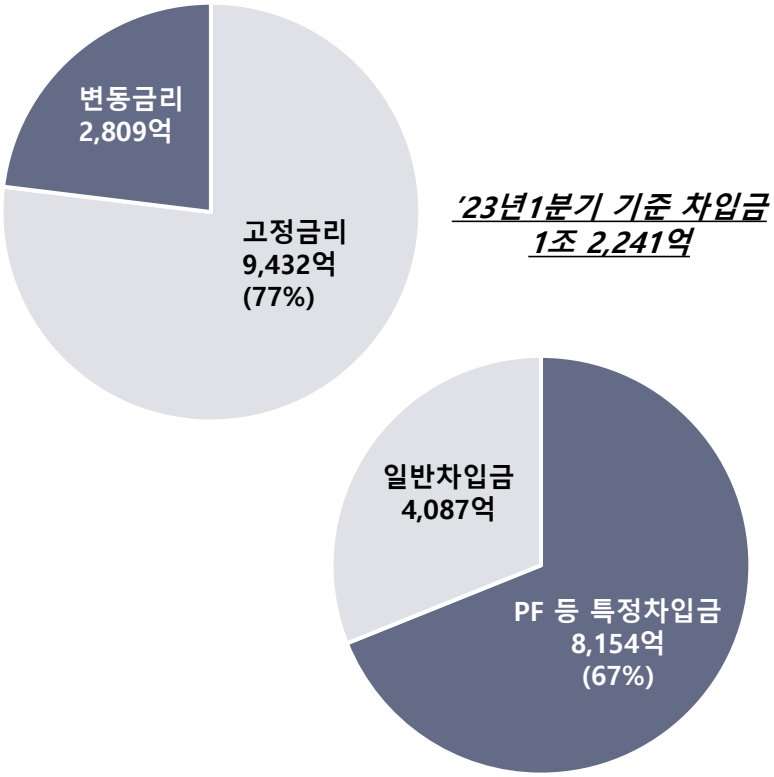
1Q23 재무상태표 (연결기준)

- 1분기말 기준, 자산 2조 1,560억, 부채 1조 4,690억, 자본 6,869억 이며 부채비율 213.9% 수준 유지

(단위: 십억원)

구 분	2022Y	1Q23	전년末 대비
자산	**2,191.6**	**2,156.0**	**-1.6%**
- Cash	276.8	251.5	-9.2%
- 재고자산	848.1	859.1	+1.3%
부채	**1,494.5**	**1,469.0**	**-1.7%**
- 차입금	1,218.8	1,224.1	+0.4%
자본	**697.1**	**686.9**	**-1.5%**
- 자본금	24.2	24.2	-
부채비율	**214.4%**	**213.9%**	**-0.5%p**

차입금 현황



'23년1분기 기준 차입금 1조 2,241억

1Q23 차입금 및 우발채무

- PF관련 '23년 만기 차입금은 명동N오피스(4월 만기이나 리파이낸싱 완료), 용두동 등 1,569억 수준으로 Risk 크지 않은 상황
- 생각공장 구로(분양 93%) 수분양자 중도금대출 채무보증, 이천백사 물류센터 공사(~'23년10월) 관련 채무보증이 있으며, 군포복합개발 PFV에 대한 채무보증은 '22년 10월 착공하여 실질적으로 분양에 대한 990억 보증의무 예상됨

(단위: 십억원)

1Q 기준	금액	차입금 내용
단기 차입금	35.0	은행 일반차입금, 시설대출
장기 차입금	861.9	**PF 등 특정 차입금 8,354억** **. '23년 만기 1,569억** **: 명동N오피스(1,231억, 4월 Re-Fi 完), 용두동(338억, 11월)** **. '24년 2,524억, '25년 이후 4,234억**
사채	327.2	'23년 만기 회사채 750억 (8월 300억, 10월 450억)
합계	1,224.1	

1Q 기준	금액	우발채무 내용
채무보증 (808.0)	432.0	생각공장 구로 수분양자 중도금 대출금액 3,600억 (분양 93%, ~'26년 3월까지)
	203.5	군포PFV 책임착공 및 준공 ('22년10월 착공, EPC 비중 안분)
	99.0	**~'25년 8월, 미상환시 (현재 44%)**
	73.5	**이천백사 물류센터 REF 보증 ('23년 10월 개발완료시)**
자금보충, 지급보증	57.2	청주,음성 에코파크 성능보증 배상금, 자금보충 등
총계	865.2	

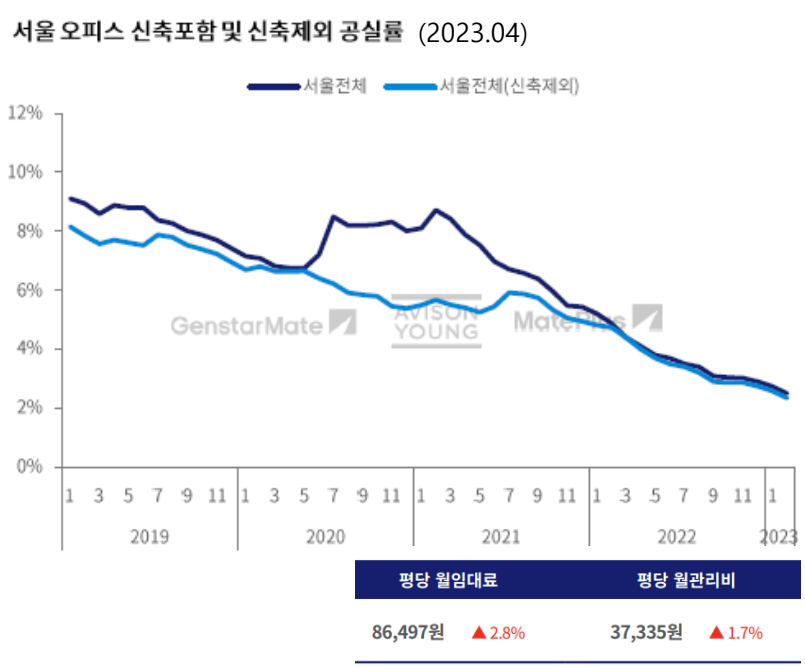
YOUR
GREEN
EPISODE

부동산 사업 안정성

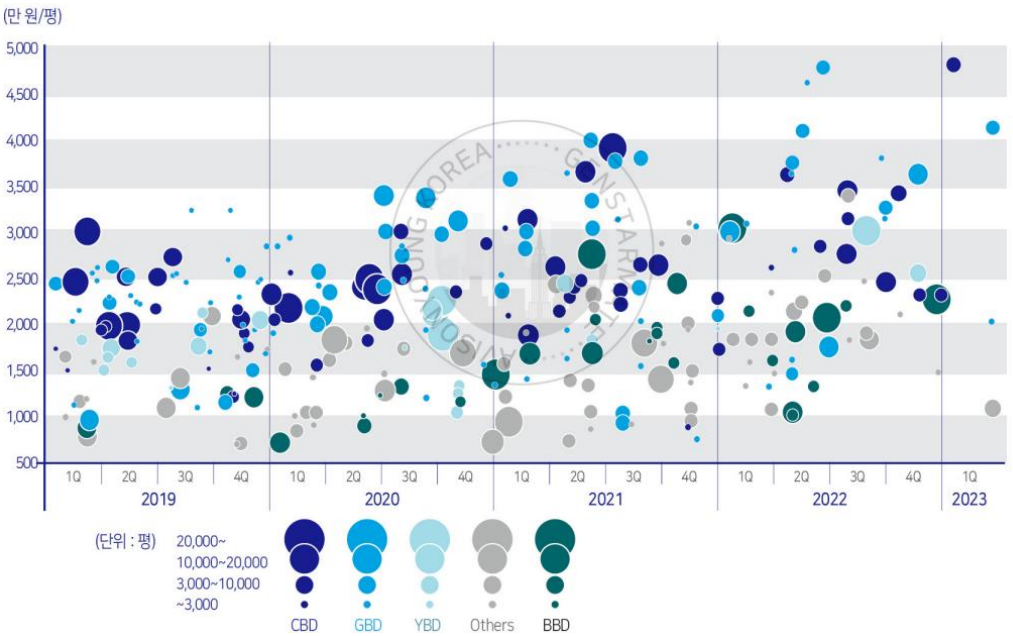
● **오피스**

: 서울 대형오피스 공급 감소 및 Post-Covid 수요 증가 등으로 공실률 최저, 임대료 상승 현상 지속 유지, 당사 '강남역 오피스(약 1.5만평 규모)'는 '23년 4/26 수익증권 매각계약 체결함

- 회계정책에 따라 '(영업관련) 지분법손익' 영업활동으로 금번 2분기 영업수익 및 영업이익으로 인식 예정



평당 월임대료		평당 월관리비	
86,497원	▲2.8%	37,335원	▲1.7%

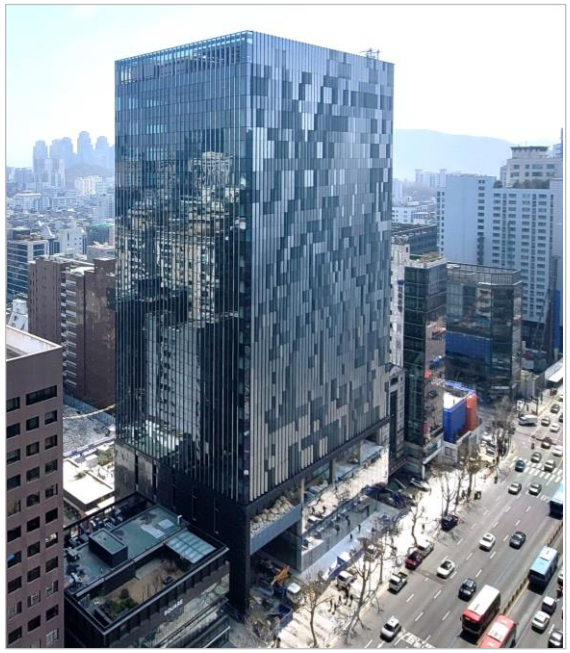


* 출처: 젠스타메이트

강남역 오피스 매각

강남역 오피스

위 치	• 서울 강남구 역삼동 일원
대지면적	• 998평
연면적	• 14,943평 (지하6층~지상19층)
사업구조	• 부동산펀드 (디앤디 50%) → 2,532억 매각



투자판단 관련 주요경영사항

1. 제목		'타이거대체일반사모부동산투자신탁318호' 수익증권 매매계약 체결
2. 주요내용		당사가 투자중인 '타이거대체일반사모부동산투자신탁318호'(부동산펀드) 수익증권을 금일 매각하게 되어 해당내용 공시합니다. (타이거대체일반사모부동산투자신탁318호는 서울특별시 강남구 역삼동 소재한 오피스 빌딩 개발을 위한 부동산펀드임) ○ 수익증권 매매계약(당사 보유분, 본건 펀드 수익증권의 50%) . 계약금액: 253,200,000,000원 . 계약체결일: 2023년 4월 26일 . 거래종결일: 2023년 6월 30일 . 매도인: 에스케이디앤디(주) . 매수인: 현대자동차(주) ※ 당사는 '타이거대체일반사모부동산투자신탁318호' 수익증권(전체의 50%)을 보유하고 있으며, 이를 매각함에 따라 당사 영업수익('22년 연결기준 영업수익의 2.5% 이상) 발생이 예상되기에 공시하게 되었음
3. 이사회결의일(결정일) 또는 사실확인일		2023-04-26
- 사외이사 참석 여부	참석(명)	-
	불참(명)	-
- 감사(사외이사가 아닌 감사위원) 참석여부		-
4. 기타 투자판단과 관련한 중요사항		
- 해당 거래는 당사 회계정책에 따라 영업수익으로 인식될 예정이며, 상기 계약금액에서 당해 수익증권 매각완료시점의 장부가액을 차감하여 인식할 예정임 - 상기 계약금액, 계약일정 등은 진행과정에서 당사자들의 합의에 따라 일부 변경될 수 있음		
※ 관련공시		-

[참고] 명동N, 충무로 오피스

명동N 오피스

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

➢ '22년말 완공

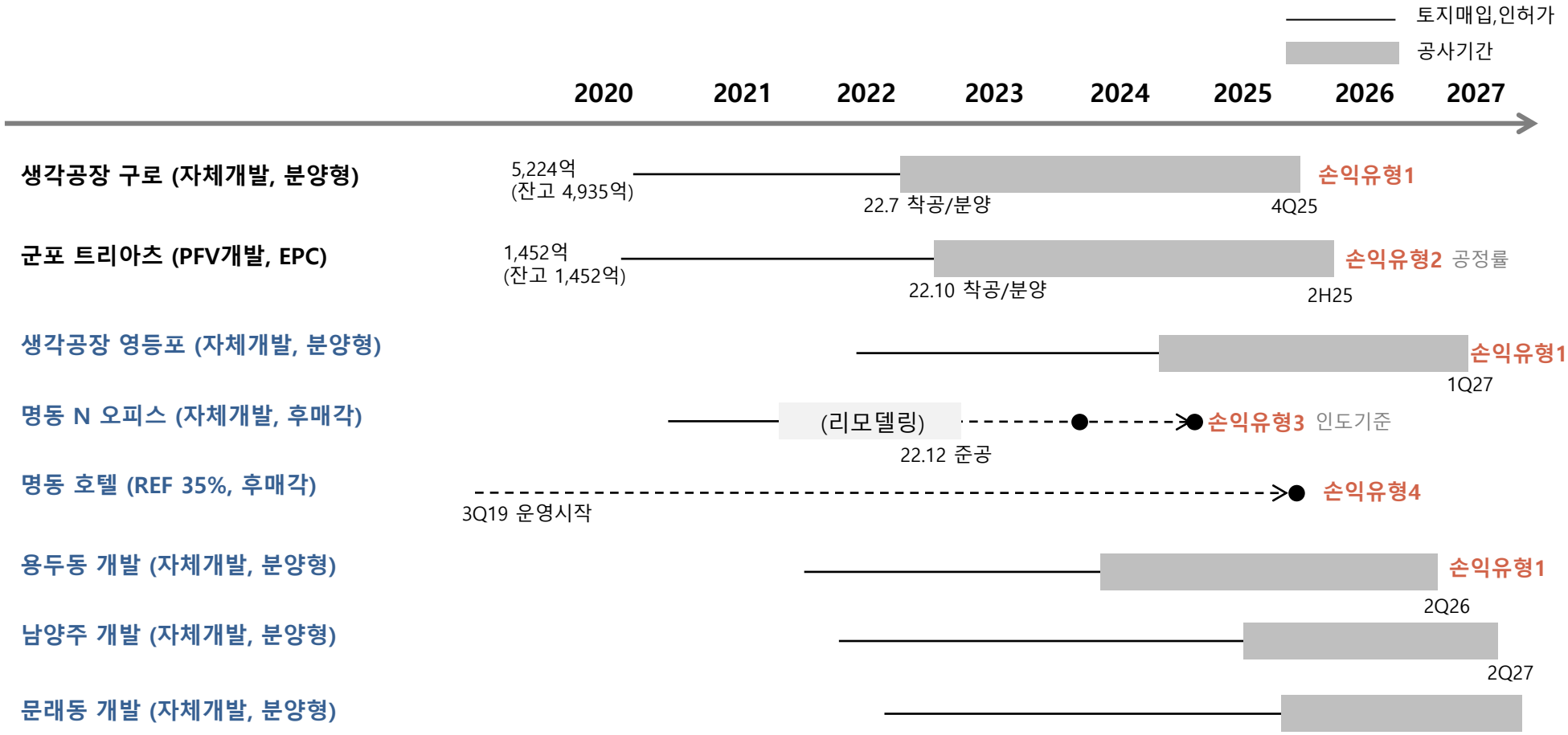
충무로 오피스

위 치	• 서울 중구 충무로 일원
대지면적	• 640평
연면적	• 6,546평 (지하4층~지상15층)
사업구조	• 부동산펀드 (디앤디 보통주 94%)

➢ '24년내 완공 예정

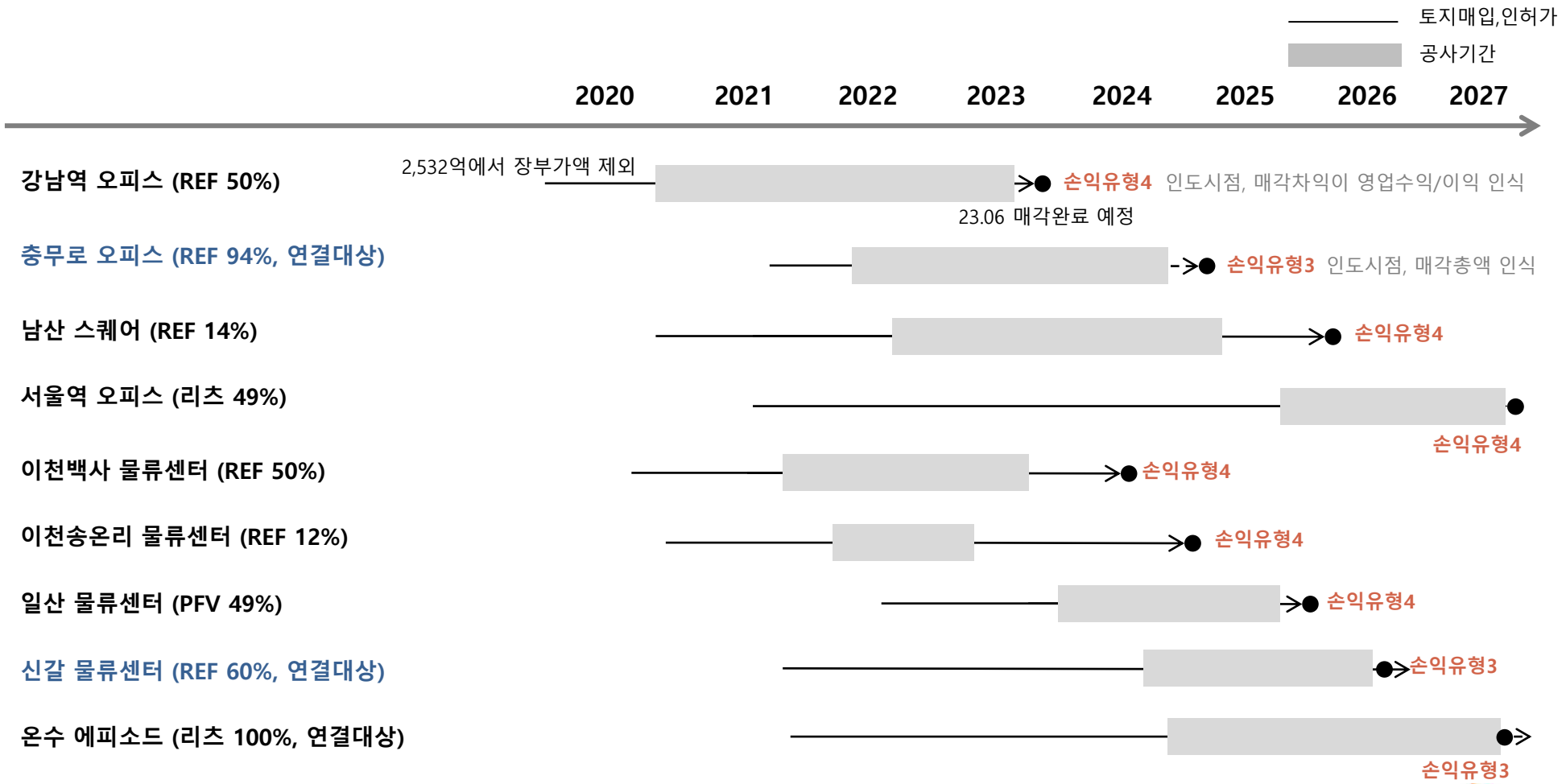
부동산 개발 Backlog

- 현재 개발중인 상업용 부동산 17개 Site의 AUM 총액은 약 4조원 수준 (확정된 잔고 6,506억)
- 임대주택은 7개 Site 약 2.5천세대 운영중이며 '26년까지 직영+외부 총 5만세대 확보, 플랫폼 Biz. 확장 예정



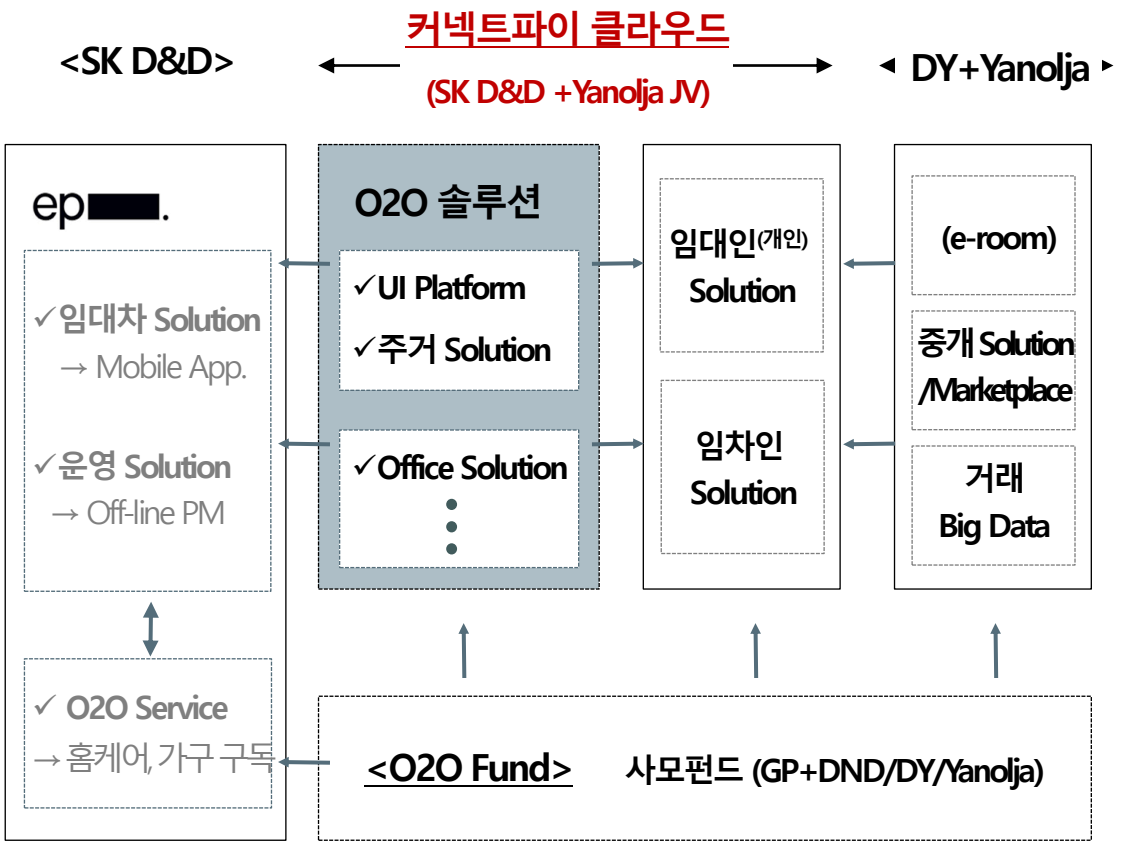
부동산 개발 Backlog

- 회계정책 변경에 따라 리츠, REF 등 지분투자를 통해 개발해오던 PJT 손익(매각차익)을 본업 수익으로 인식

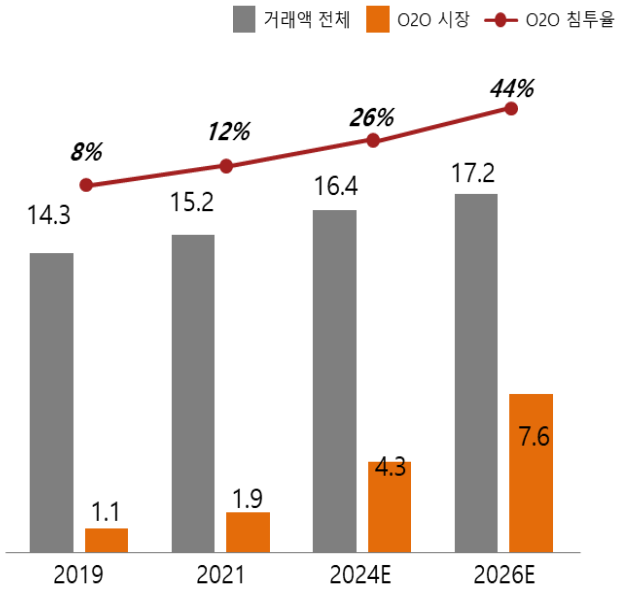


부동산 플랫폼 비지니스

- SK디앤디가 공간 사업을 통해 축적한 고객 경험과 야놀자가 가진 디지털 혁신 역량이 DT 솔루션을 활용하여 시너지를 창출, O2O 생활서비스 솔루션을 비롯한 부동산 플랫폼 비지니스 본격 추진 하고자 함



생활서비스[1] 온라인 전환율 (단위 : 조원)

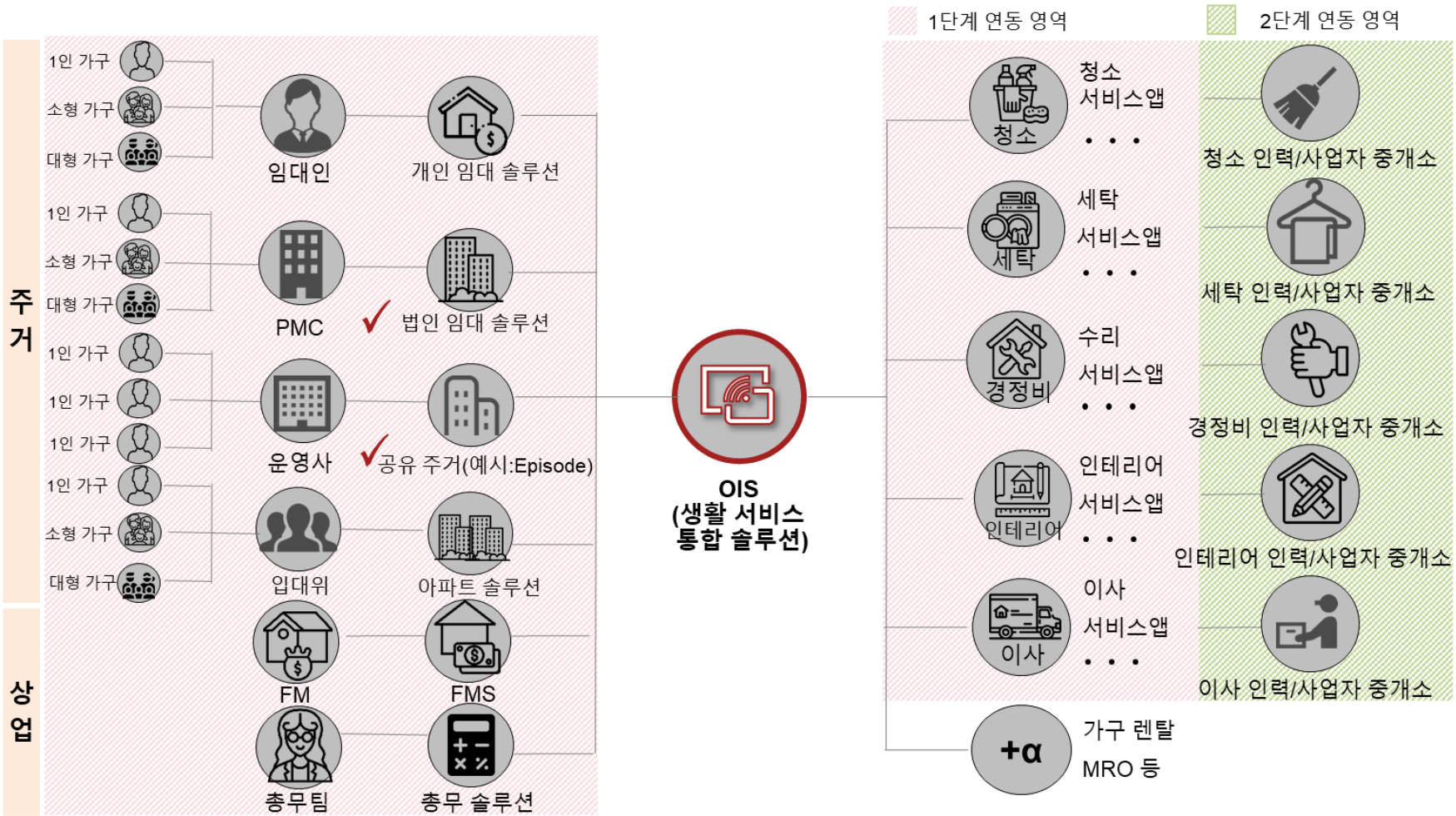


1) 가사 서비스 (청소, 세탁, 수리 등) 및 인테리어/시공 영역 전체

* 참고 : 2021년 O2O 서비스 산업 시장 조사 결과보고서 (과학기술정보통신부)

부동산 플랫폼 비지니스

- 주거 공간에 필요한 청소, 세탁, 수리, 인테리어 등 다양한 생활서비스를 연결해서 사용자들에게는 개인화된 서비스를, 공급자들에게는 더욱 많은 서비스 제공의 기회를 제공 하고자 함



에너지 사업 확장성 … Pipeline

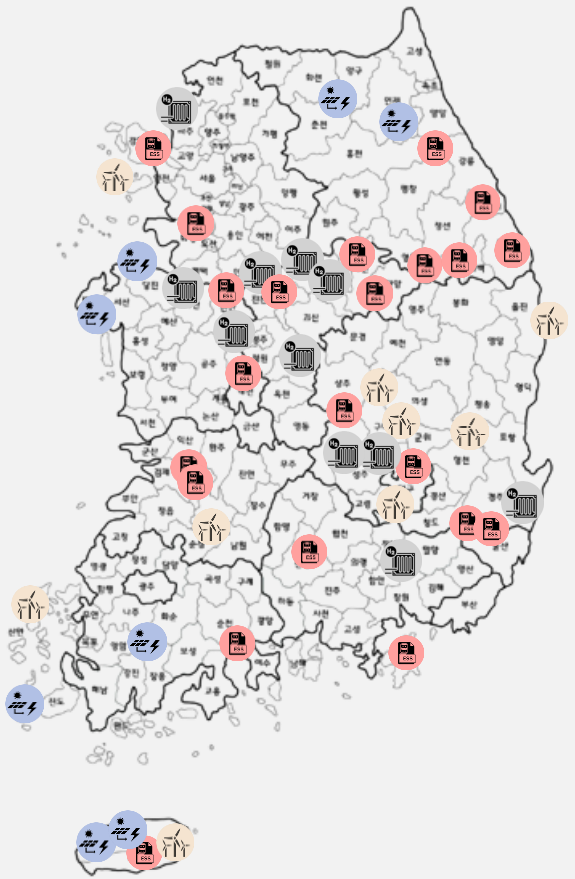
Pipeline 3.0GW

태양광(1.2GW)

제주 위미	착공 예정	18MW
진도 염해농지	착공 예정	72MW
장흥 염해농지	개발 중	240MW
서산 염해농지	개발 중	50MW
당진 염해농지	개발 중	150MW
중소형	매입 예정	670MW

연료전지(0.4GW)

청주	상업운전 중	20MW
음성	상업운전 중	20MW
칠곡	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



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	33MW
신안우이(해)	개발 중	400MW
인천굴업(해)	개발 중	230MW
파이프라인	개발 중	280MW

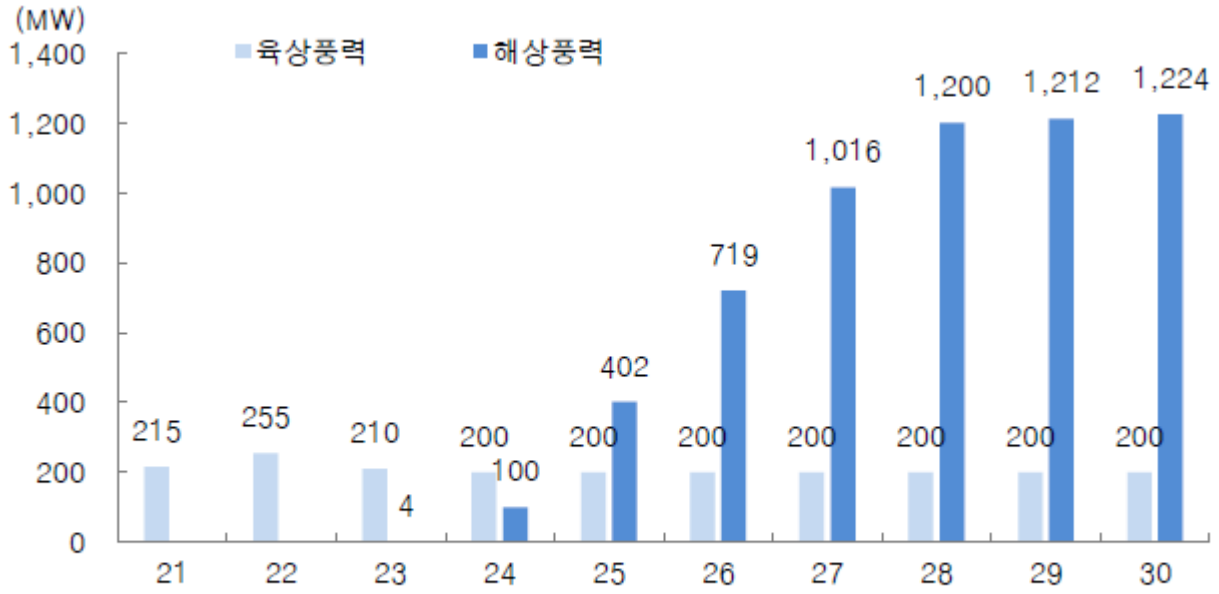
ESS(0.2GW)

C&I/재생e	상업운전 중	200MW

SK D&D

에너지 사업 확장성 … 풍력발전 개발

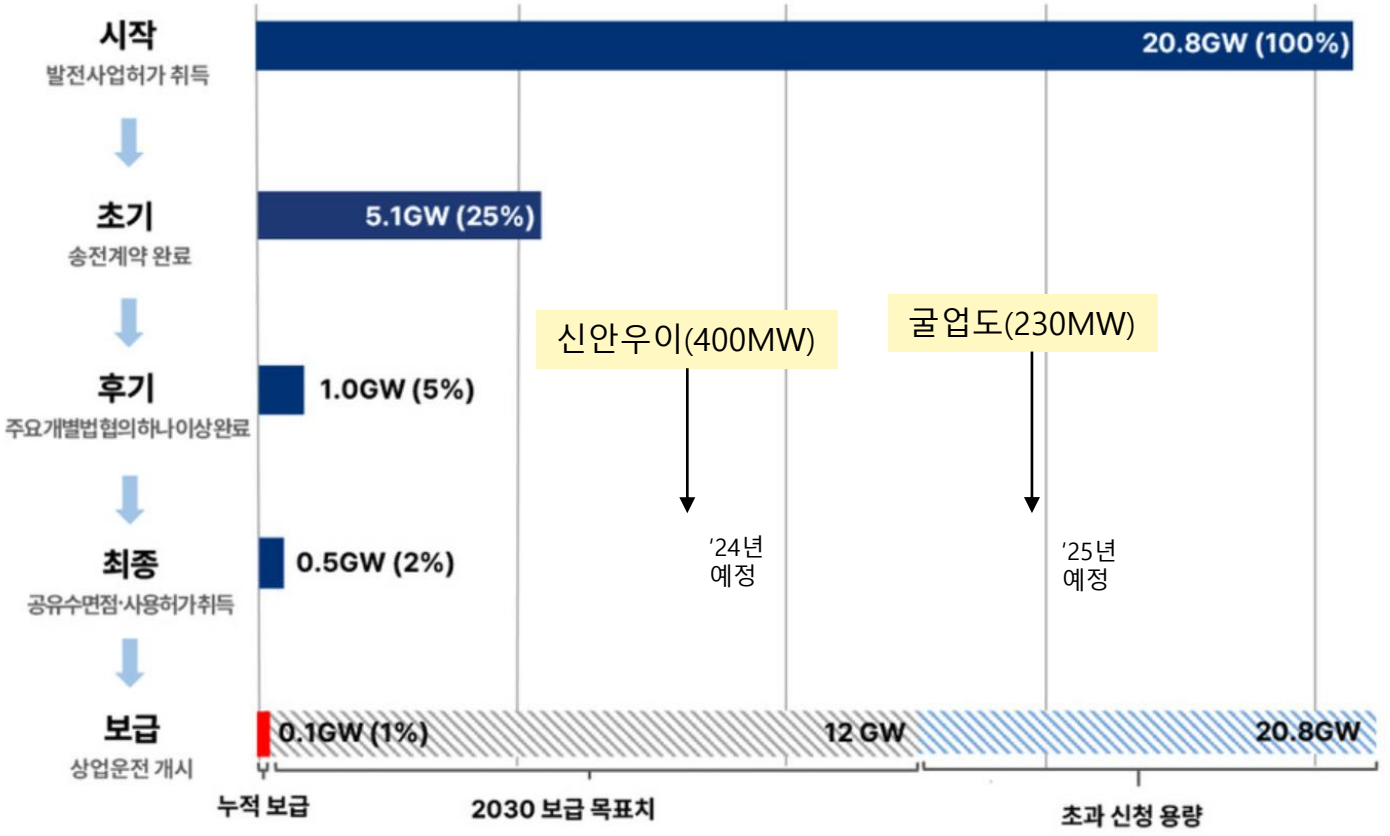
- 2015년 제주 가시리풍력을 시작으로 울진 현종산 풍력까지 83MW 규모를 운영 중에 있으며,
  2022년 7월 착공한 군위 풍백풍력(75MW)까지 누적 개발규모 158MW
- **'개발-투자-시공-운영' 토탈 밸류체인 역량을 토대로 → 2023년 연내 의성 황학산 풍력(99MW) 착공 예정**
- **2022년 풍력경쟁입찰제도 도입(550MW내)에 따라 발전공기업과의 수의계약 위주에서 '사업속도 가속화, 시장확대 기대'**



자료: 한국풍력산업협회, 대신증권 Research Center

에너지 사업 확장성 … 해상풍력 추진

- 국내 해상풍력 2030 목표치는 12GW 이나, 현재기준 0.1GW(124MW) 규모만 운영중인 상황
- 목표치 달성을 위해 정부와 지자체의 지원과 활성화 방안 논의 중으로, 재생에너지 산업의 Paradigm Shift 기대

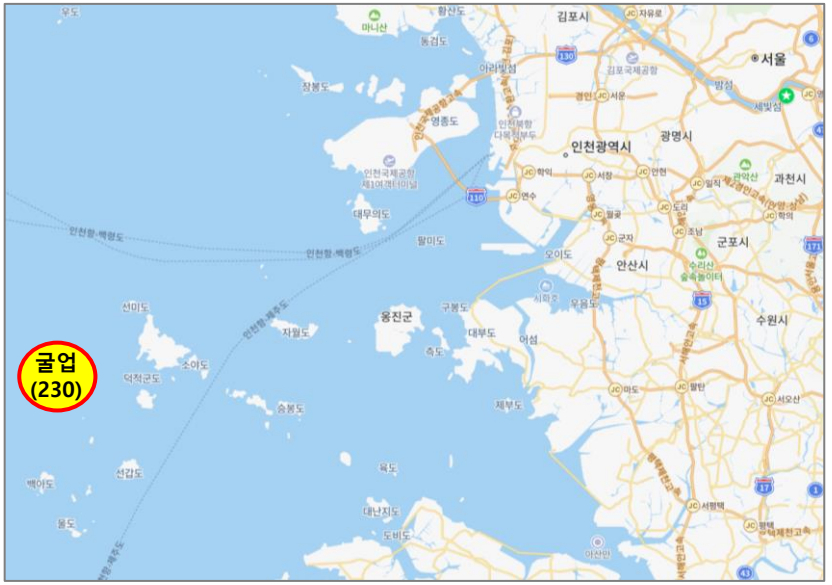


(2022.09 기준) 출처: 전력거래소, 환경영향평가정보지원시스템, 한국전력

에너지 사업 확장성 … 해상풍력 추진

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 (예정) • '24년 공유수면점사용허가, 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 송전선로 이용계약 체결 • '23년 환경영향평가 착수 • '25년 공유수면점사용허가 (예정) • '26년 착공 (예정)



에너지 사업 확장성 … 연료전지 발전

- **2023년 상반기 수소발전 경쟁입찰제도 시행 예정이며, 유예기간 중 RPS제도內 REC 거래 가능한 PJT로 약 250MW 확보한 상황 → 2023년 약 80MW(칠곡 20MW, 약목 9MW 등) 착공 예정**

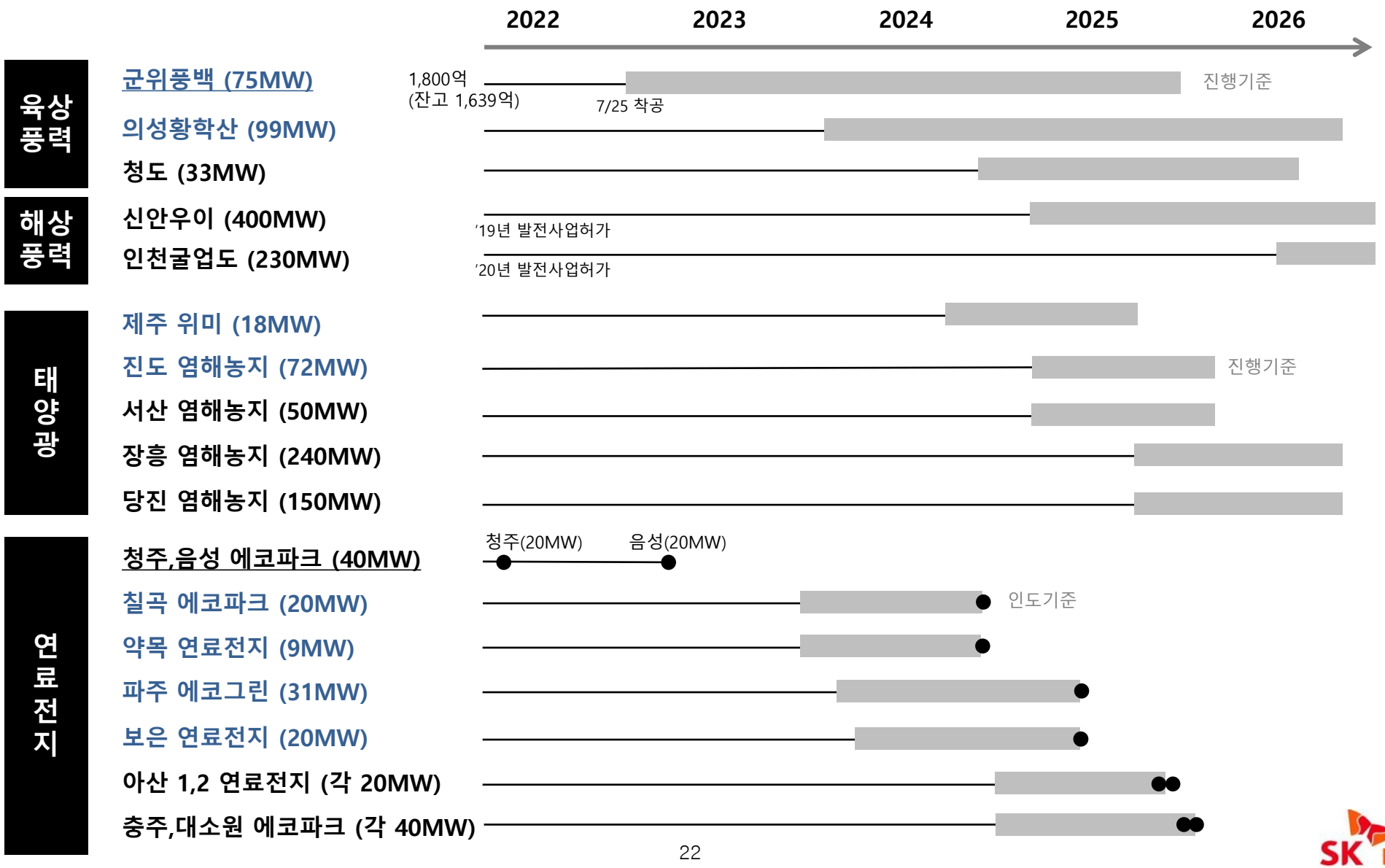
청주 연료전지	
음성 연료전지	
규모	• 각 19.8MW (블룸에너지 300KW*66개)
사업구조	• SPC 사업주체, 당사/에코플랜트 EPC

RPS 제도 內 한전 자회사

RPS 제도 內 민간 발전사

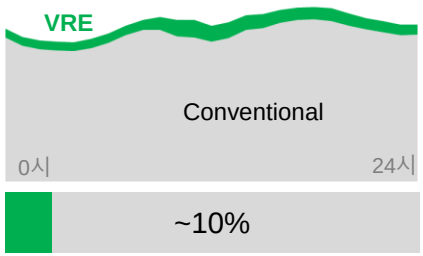
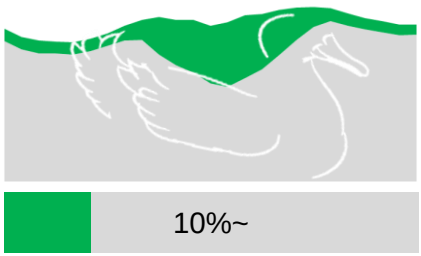
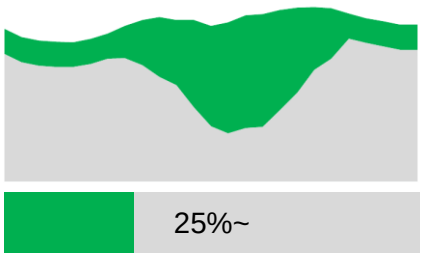
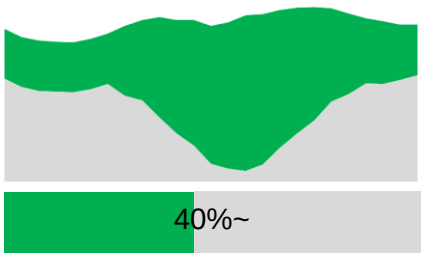
수소발전 경쟁입찰제도
('23년 상반기 부터 도입 예정)

에너지 개발 Pipeline



재생에너지 산업의 진화

- 재생에너지 산업은 VRE[1] 확대에 따라 4단계로 진화하며, 국내도 2단계 Balancing 시장 도입 예상됨

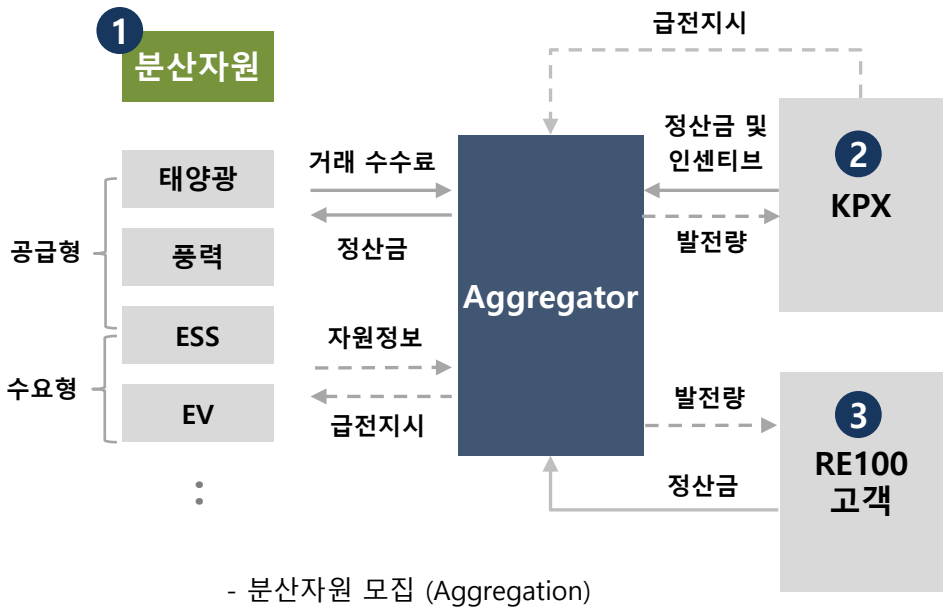
	1단계	2단계	3단계	4단계
VRE[1] 발전 비중 (1day)	 ~10%	 10%~	 25%~	 40%~
전력계통 영향	• 전력 계통 영향 크지 않음	• Duck curve 등 주파수 문제 야기 • Curtailment(출력제한) 발생	• Duck curve 심화 • Curtailment 빈도 증가	• 장기간 Curtailment 발생
사업기회 (솔루션)	• 신재생 발전 확대	• 계통 안정화를 위한 Balancing 시장 도입 - Aggregator (예측/입찰)	• 계통 불안정성에 대응하기 위한 대규모 저장장치 확대 - 양수발전, ESS	• 장주기 저장 solution 확대 - 수소, 암모니아
해당 국가/지역	• 한국(육지), 태국, 남아공 등	• 한국(제주), 미국(TX), 일본, 호주, 프랑스, 이탈리아 등	• 미국(CA), 독일, 영국, 포루투갈, 아일랜드 등	• 덴마크, 호주(남부) 등

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

전력중개 사업

▪ 전력중개(Aggregator)는 분산된 발전/수요 자원을 모집.최적화하여 전력계통에 기여하는 사업임

전력중개 (Aggregator)



- 분산자원 모집 (Aggregation)
- 발전량 예측 (Forecasting)
- 최적화 운영 (Optimization)

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

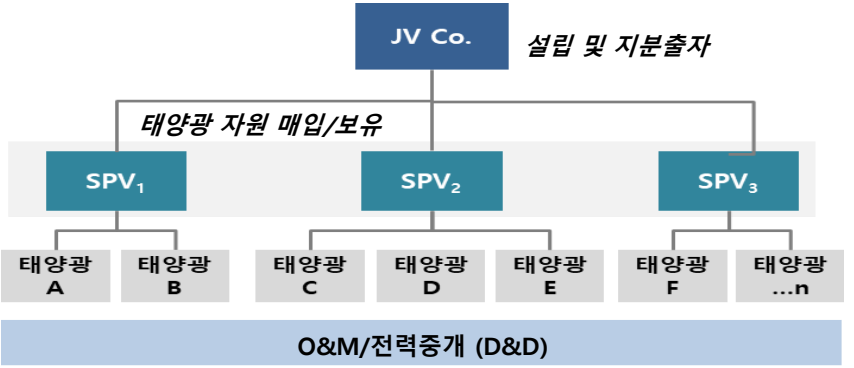
전력중개 사업 … 분산자원 모집

- 英 신재생 인프라펀드인 글렌몬트와 JV를 설립하여, 1단계로 80MW(총 사업비 1,600억원)규모 발전자원 매입 중이며 올해 매입 완료하고 추가 2단계 사업 추진 예정

구 분	주 요 내 용
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

해상풍력	육상풍력	태양광	바이오매스
1,259MW	951MW	2,067MW	119MW



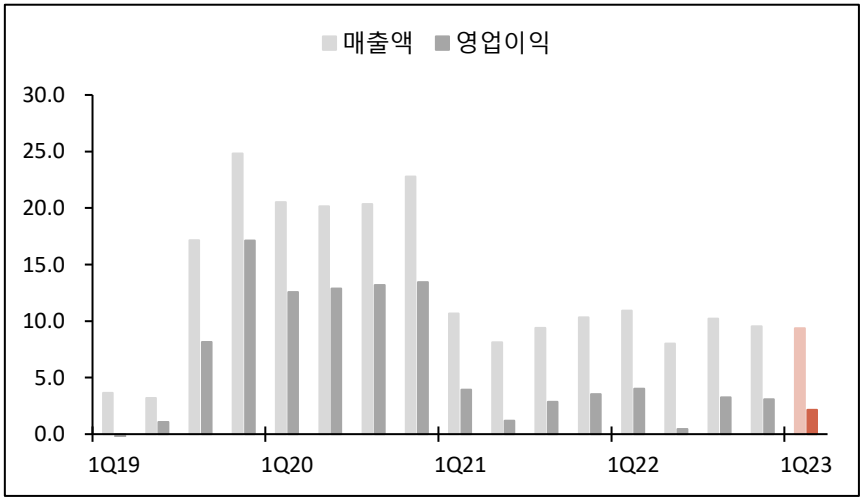
1) TIAA(미국 교직원퇴직연금기금)의 투자부문 자회사로 약 1조 달러(약 1,220조원) 자산운용

고객용 ESS (피크저감) 사업

- **당사는 현재 770MWh 국내 최대 규모 피크저감용(C&I) ESS 설비를 보유 및 운영하고 있으며, C&I ESS의 2023년 1분기 영업수익은 94억원, 영업이익 21억원 기록**
- 축적된 고객 전력수요 관리 역량을 기반으로 에너지 효율을 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

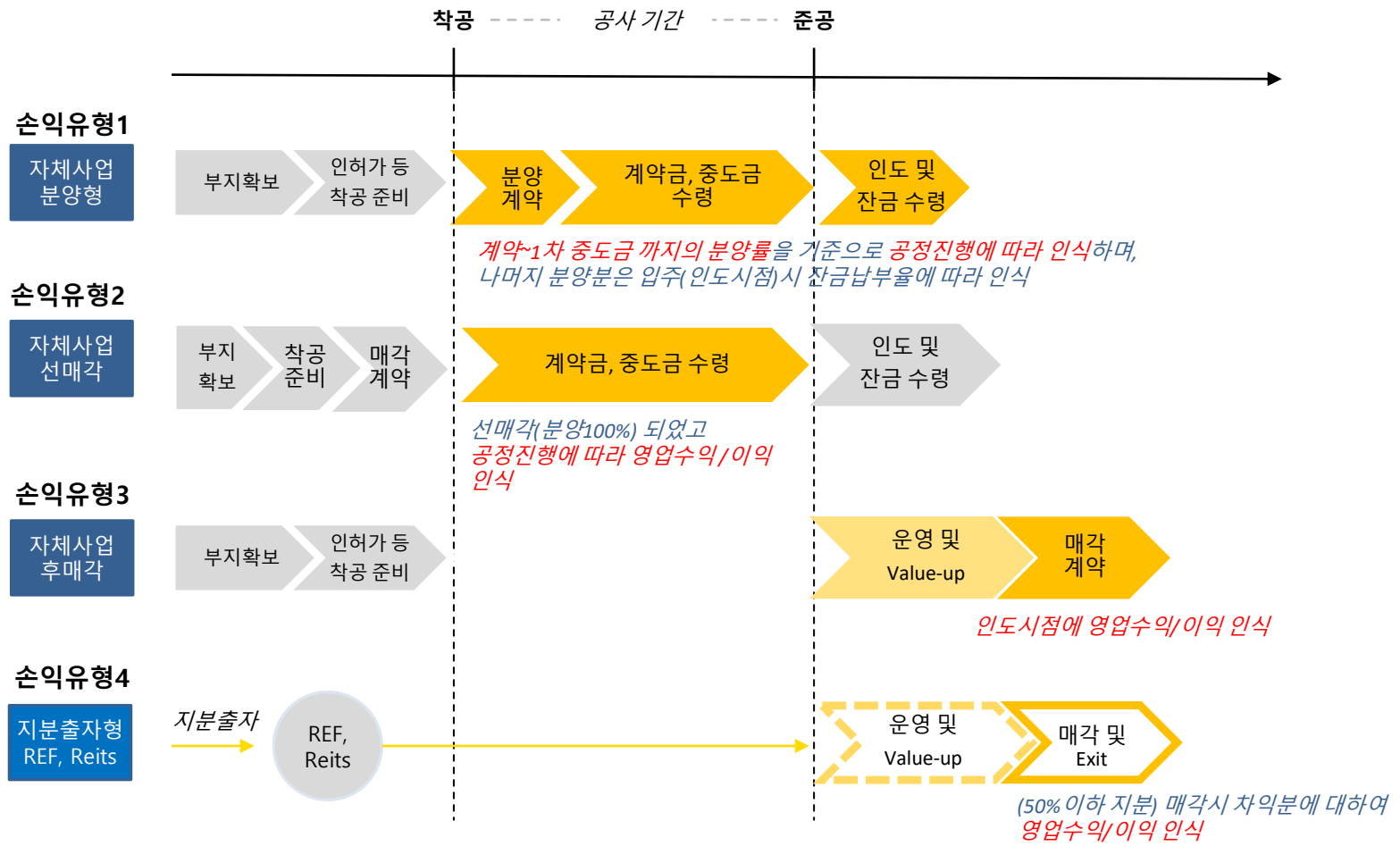


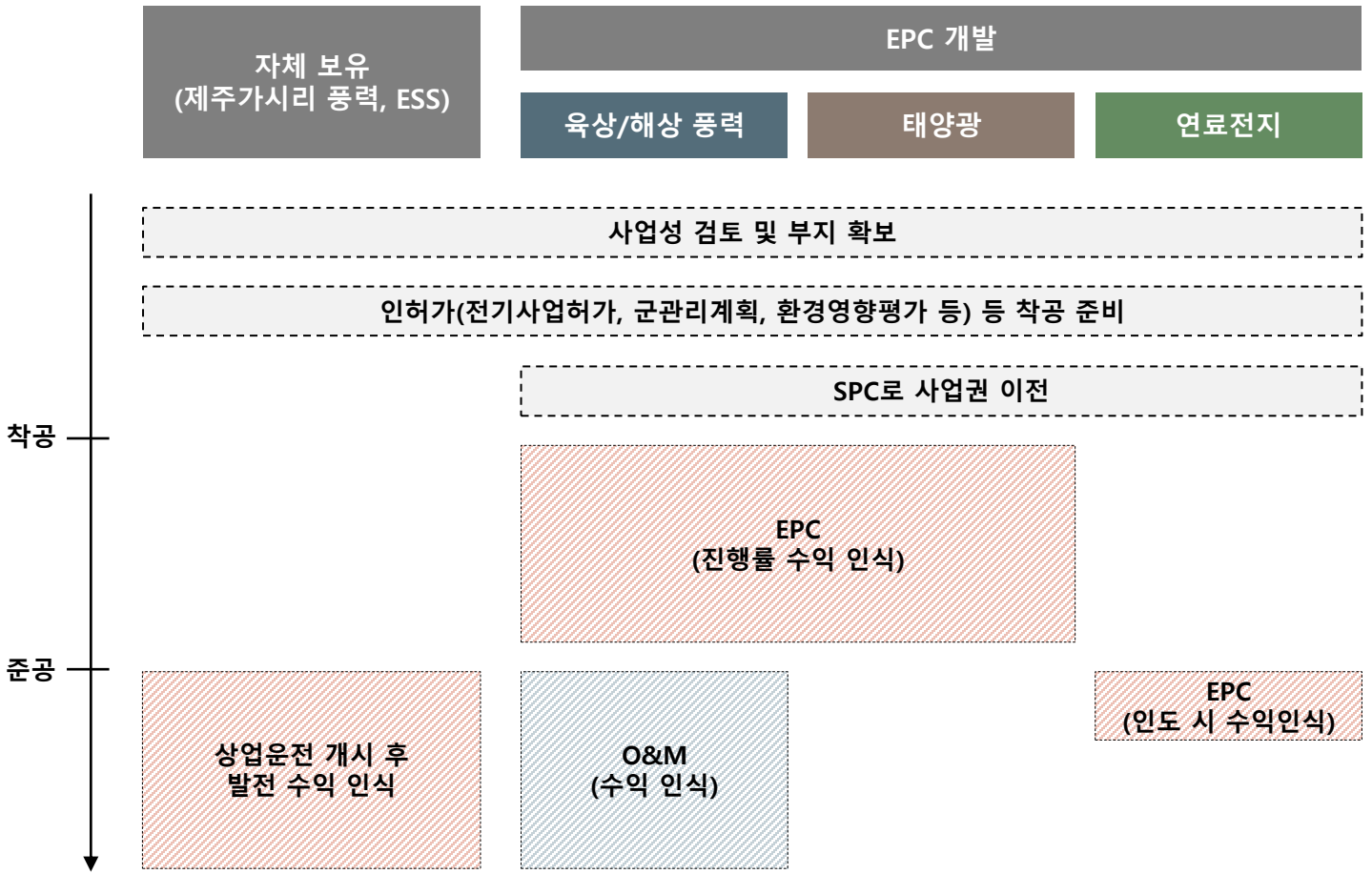
1) ESS : Energy Storage System 2) C&I : Commercial & Industrial

Appendix

부동산개발 방식에 따른 손익인식 구조

- 개발 방식에 따라 하기 내용과 같이 수익 인식 구조가 적용됨



에너지개발 방식에 따른 손익인식 구조

- 자체 보유 여부 및 발전원에 따라 수익 인식 구조가 적용됨