SK D&D 2023.08

2Q23 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. 2Q23 경영실적

2. 부동산 솔루션

3. 에너지 솔루션

* Appendix

2Q23 실적 Highlights

- **2023년 상반기 연결기준 영업수익 3,385억원, 영업이익 2,106억원, 세전이익 1,984억원, 순이익 1,561억원 달성**
  (강남역 오피스 성공 매각 및 생각공장 구로(지산), 군위풍백 풍력발전 등 공정 진행에 따른 순조로운 이익 인식)
- 하반기 커넥트파이 클라우드(야놀자JV) 및 에너지(풍력, 연료전지) 사업 가시화 기대

(단위: 십억원)	2022Y	상반기		
		1Q23	2Q23	(누계)
영업수익	**563.4**	**67.6**	**270.9**	**338.5**
부동산	360.1	36.0	243.5	279.5
에너지*	171.0	19.7	13.6	33.3
가구	32.3	11.9	13.8	25.7
영업이익	**64.3**	**8.4**	**202.2**	**210.6**
부동산	67.8	11.5	209.9	221.4
에너지*	28.5	5.0	0.2	5.2
가구	5.5	2.0	2.2	4.2
미배분	-37.5	-10.1	-10.1	-20.2
영업외손익	49.4	-4.6	-7.6	-12.2
세전이익	**113.7**	**3.8**	**194.6**	**198.4**
당기순이익	**76.2**	**3.2**	**152.9**	**156.1**

부동산

- **생각공장 구로**
  : '22.8월 공급이후 1H기준 분양률 93%, 공정률 9%,
  1H 영업수익 217억원 (전체 5,224억원 중 잔여 4,822억원)
- **군포 트리아츠**
  : '22년.10월 PFV 구조_ EPC도급: 1H기준 공정률 6%,
  영업수익 1Q 주식매각 68억원, 2Q EPC 64억원
  (전체 EPC 1,452억원 중 잔여 1,388억원)
- **강남역오피스**: 6/30 부동산펀드 수익증권 2,532억 매각완료
  (영업수익 2,155억원, 영업이익 2,145억원)

플랫폼

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

에너지

- **제주가시리 풍력발전**: 1H 영업수익 69억원
- **피크저감 ESS운영**: 1H 영업수익 165억원
- **군위풍백 풍력**
  : '22.7월 착공이후 1H기준 공정률 11%, 영업수익 50억원
  (전체 1,800억원 중 잔여 1,611억원)

[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

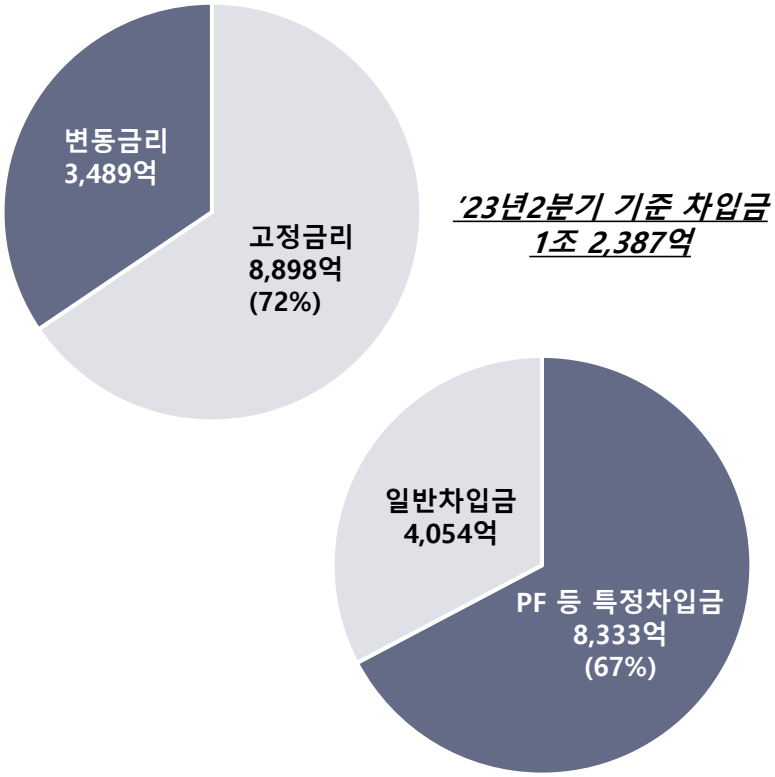
2Q23 재무상태표 (연결기준)

- 2분기말 기준, 자산 2조 4,791억, 부채 1조 6,398억, 자본 8,393억이며 부채비율 195.4% 수준 유지

(단위: 십억원)

구 분	2022Y	2Q23	전년末 대비
자산	**2,191.6**	**2,479.1**	**+13.1%**
- Cash	276.8	447.6	+61.7%
- 재고자산	848.1	975.4	+15.0%
부채	**1,494.5**	**1,639.8**	**+9.7%**
- 차입금	1,218.8	1,238.7	+1.6%
자본	**697.1**	**839.3**	**+20.4%**
- 자본금	24.2	24.2	-
부채비율	**214.4%**	**195.4%**	**-19.0%p**

차입금 현황



'23년2분기 기준 차입금 1조 2,387억

2Q23 차입금 및 우발채무

- PF관련 '23년 만기 차입금은 명동N오피스(4월 만기, 리파이낸싱 완료) 이후 용두동 338억 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)

2Q 기준	금액	차입금 내용
단기 차입금	43.0	은행 일반차입금, 시설대출
장기 차입금	**853.2**	**PF 등 특정 차입금 7,832억** **. '23년 만기 338억 (용두동)** **. '24년 3,344억** (충무로 540억, 영등포 1,650억, 남양주 690억 등) **. '25년 이후 4,150억**
사채	342.5	'23년 만기 회사채 750억 (8월 300억, 10월 450억)
합계	**1,238.7**	

2Q 기준	금액	우발채무 내용
채무보증 (808.0)	87.7	생각공장 구로 수분양자 중도금 대출금액 3,599억 (분양 93%, ~'26년 3월까지)
	203.5	군포PFV 책임착공 및 준공 ('22년10월 착공, EPC 비중 안분)
	99.0	**~'25년 8월, 미상환시 (현재 49%)**
	73.5	**이천백사 물류센터 REF 보증 ('23년 10월 개발완료시)**
자금보충, 지급보증	57.2	청주,음성 에코파크 성능보증 배상금, 자금보충 등
총계	**520.9**	

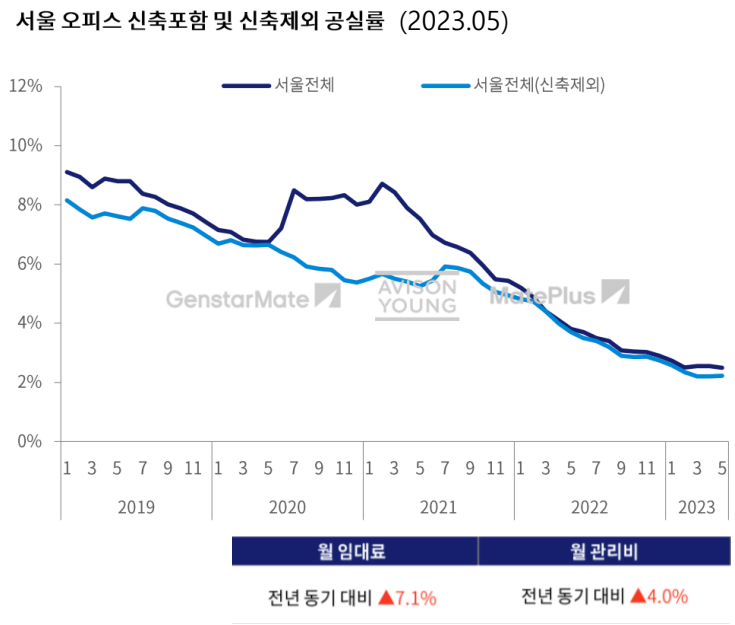
YOUR
GREEN
EPISODE

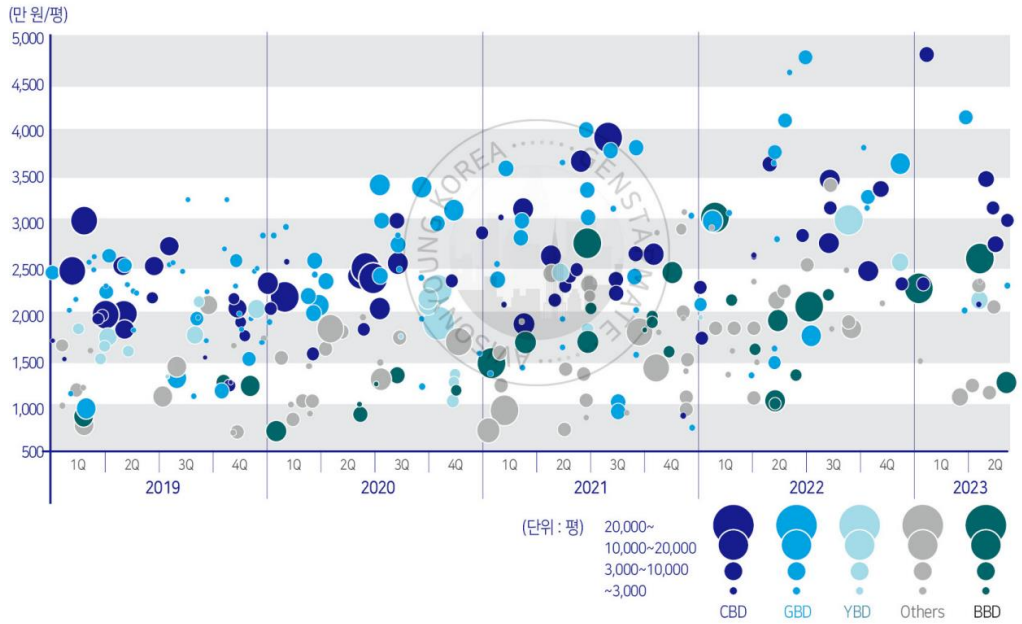
부동산 사업 안정성

● **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 체결, 6/30 거래 종결

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



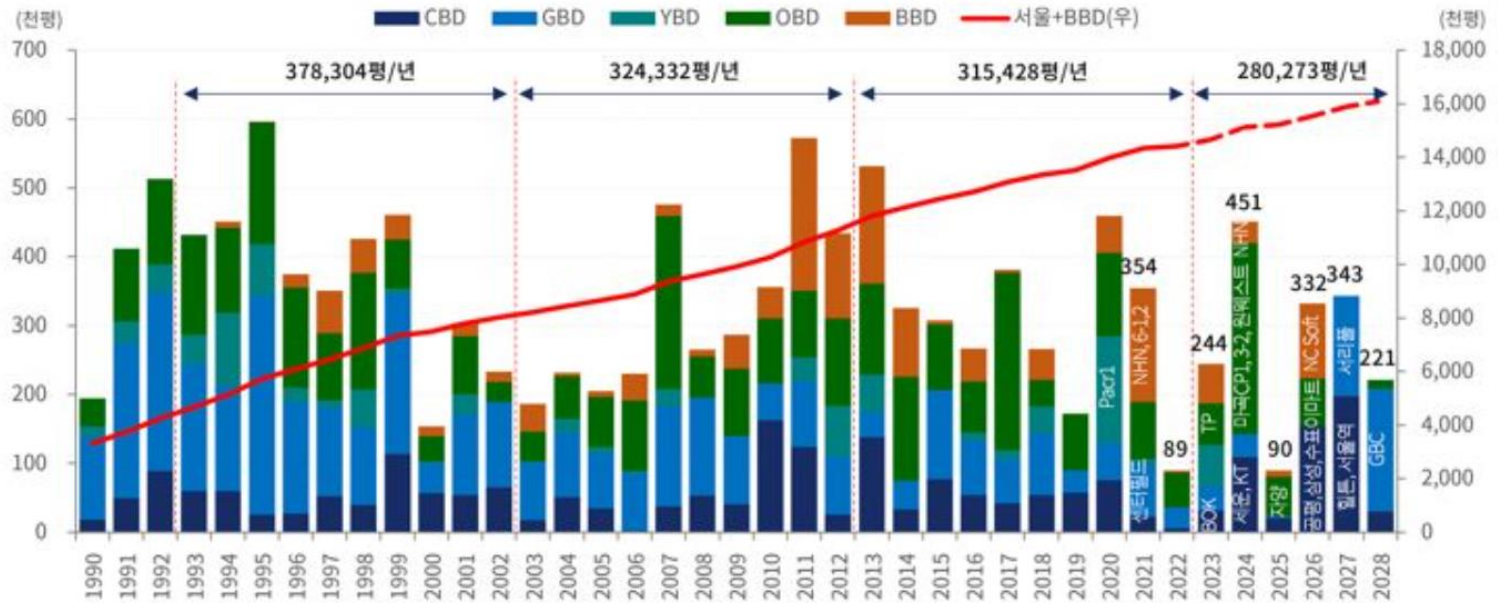


* 출처: 젠스타메이트

부동산 사업 안정성

- 2023년 신규공급 24.4만평으로 2022년 대비 증가하나, 향후 6년간 공급량 연평균 28.0만평으로 과거대비 감소가 예상되어 오피스 임대인 우위시장 지속될 것으로 전망

[서울 및 분당 오피스 공급 추이]



* 출처: 마스턴투자운용 R&S실, 파이낸셜뉴스

특수상황형 펀드(SSF) 조성

▪ 어려움을 겪는 PF 사업장을 재구조화하여 정상화하는 블라인드 펀드 2개 조성 (Equity 투자, 우선매수권 등)

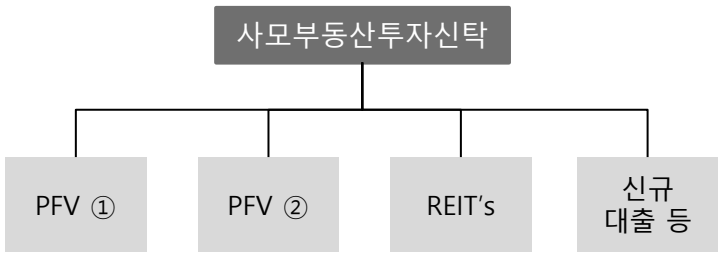
- 펀드 구조

신한 PF 사업장 정상화 지원펀드

(총 2,500억 규모)
- 캠코(한국자산공사) 1,000억
- 신한금융그룹 1,000억
- SK 디앤디 100억 등

HHR 특수 상황형 펀드

(총 500억 규모)
- SK 디앤디 90억
- D&D 인베스트먼트 10억
- 한양산업개발, KB증권 각 100억 등



- 주요 투자유형

대출 채권 (부실예상채권 or NPL)

- 채무 불이행 사유가 발생하였거나, 근시일 내에 기한이익 상실이 될 가능성이 확실한 상황에서 기존 채권의 매입, 대환 대출 또는 신규 대출 등에 투자

Distressed 자산 투자

- 임대수익 악화 또는 유동성 위기로 매도되는 우량자산

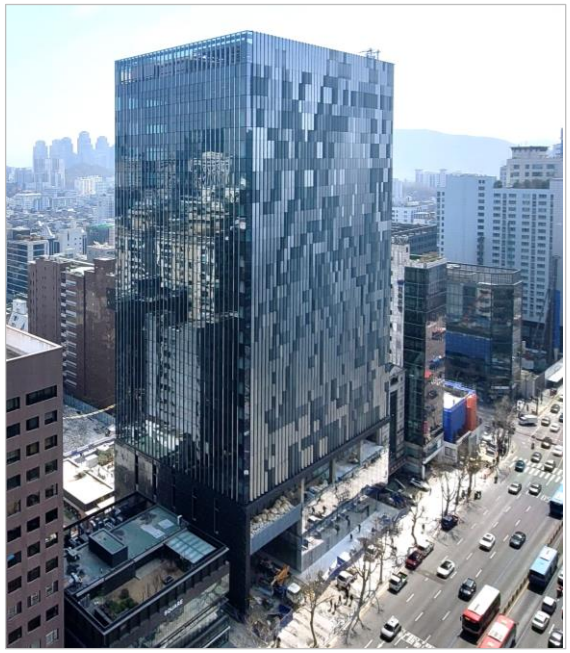
재무구조개선 자산 투자

- 매도자 경영이슈로 인한 자산 매각 및 보통주 재투자 또는 Sales & Leaseback 구조화 가능 자산

[참고] 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

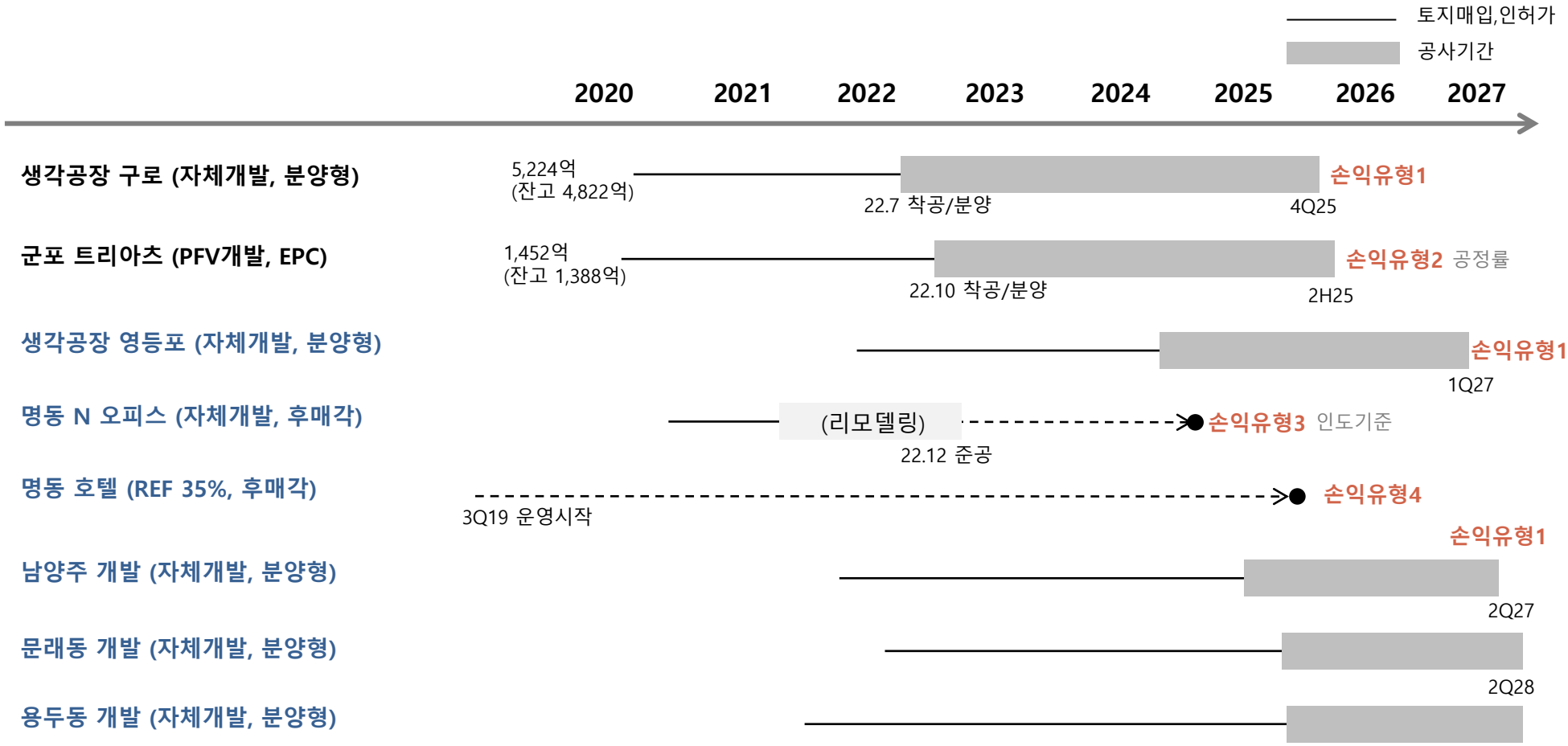
충무로 오피스

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

➢ '24년내 완공 예정

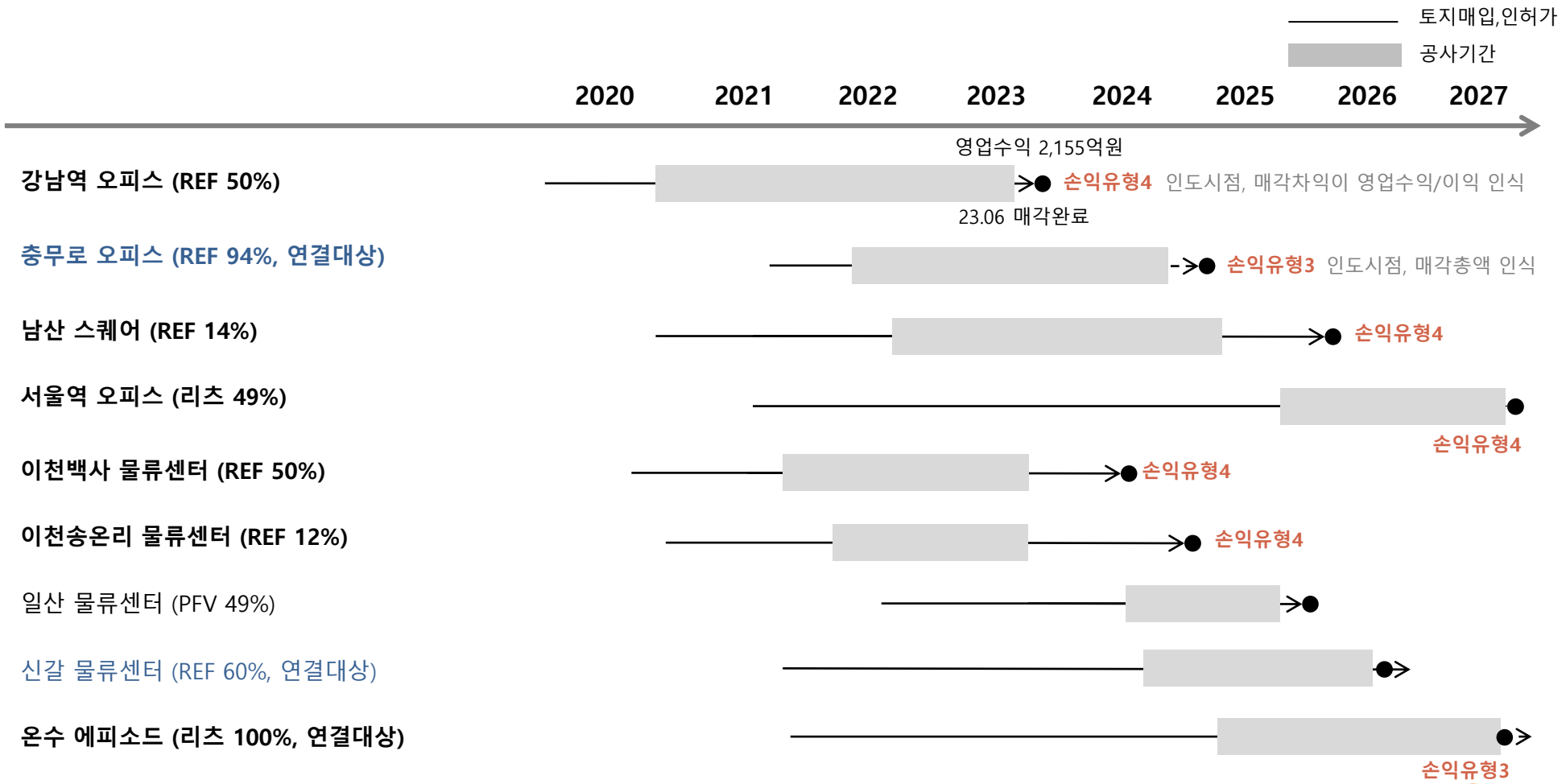
부동산 개발 Backlog

- 현재 개발중인 상업용 부동산 17개 Site의 AUM 총액은 약 4조원 수준 (확정된 잔고 6,210억)
- 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



에너지 사업 확장성 … Pipeline

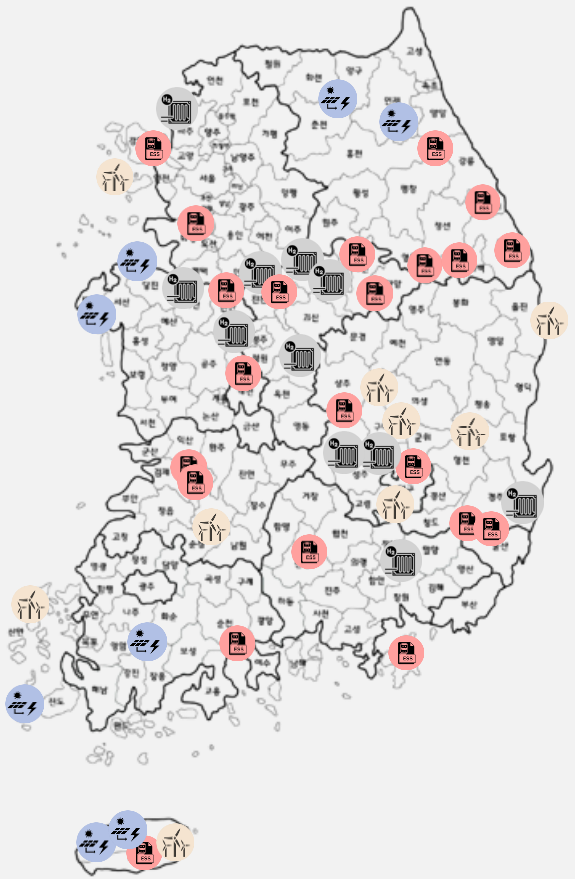
Pipeline 3.0GW

태양광(1.2GW)

제주 위미	착공 예정	18MW
진도 염해농지	착공 예정	72MW
장흥 염해농지	개발 중	240MW
서산 염해농지	개발 중	50MW
중소형	매입 예정	820MW

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	390MW
인천굴업(해)	개발 중	240MW
파이프라인	개발 중	280MW

ESS(0.2GW)

C&I/재생e	상업운전 중	200MW

SK D&D

에너지 사업 확장성 … 연료전지 발전

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

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)

일반수소 발전시장
- 상반기 650GWh → 약 90MW규모 (연간 1,300GWh, '25년 개시분)
- 6월 공고, 7월 입찰, 8월 우협 선정 (5개)
- 9월 하반기 시장 개설 예상

SK D&D

에너지 사업 확장성 … 연료전지 발전

- **칠곡 연료전지(20MW): RPS 內 민간발전사와의 첫 PJT, '24년내 완공하여 인도기준으로 손익 인식 예상**

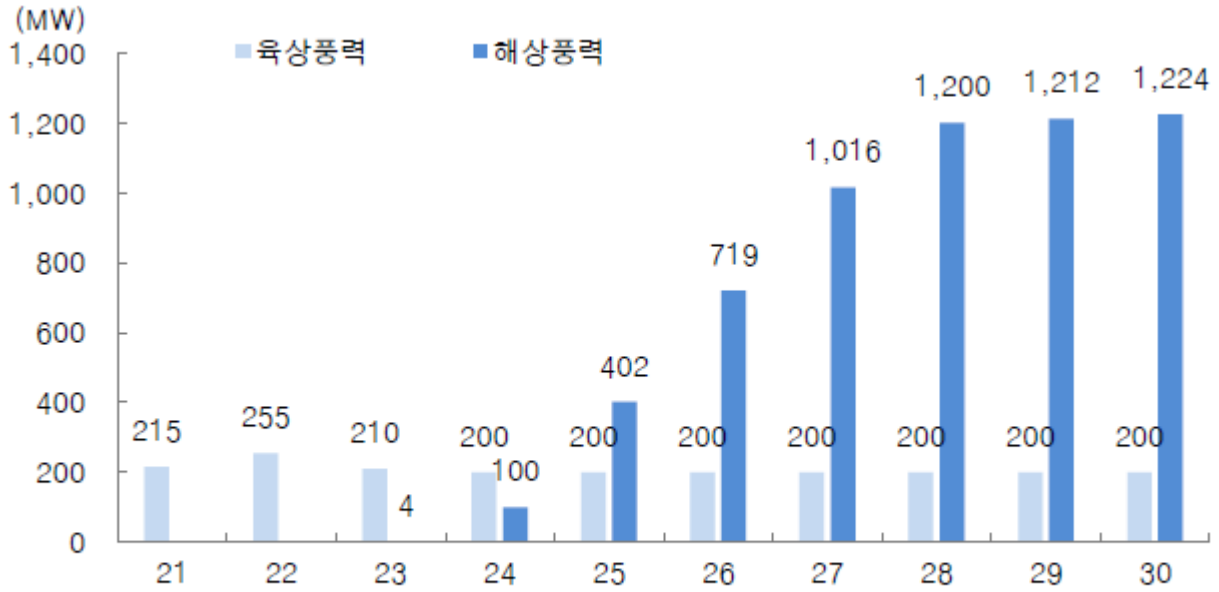
규모	• 19.8MW (블룸에너지 300KW*66개)
사업구조	• SPC 사업주체, 당사/에코플랜트 EPC

- **한화솔루션과 수도권 산업단지에 20MW급 연료전지 발전소 공동개발 추진**

R&R	• SK디앤디: 연료전지 공급 EPC 등 • 한화솔루션: 부지확보, 인허가 등

에너지 사업 확장성 … 풍력발전 개발

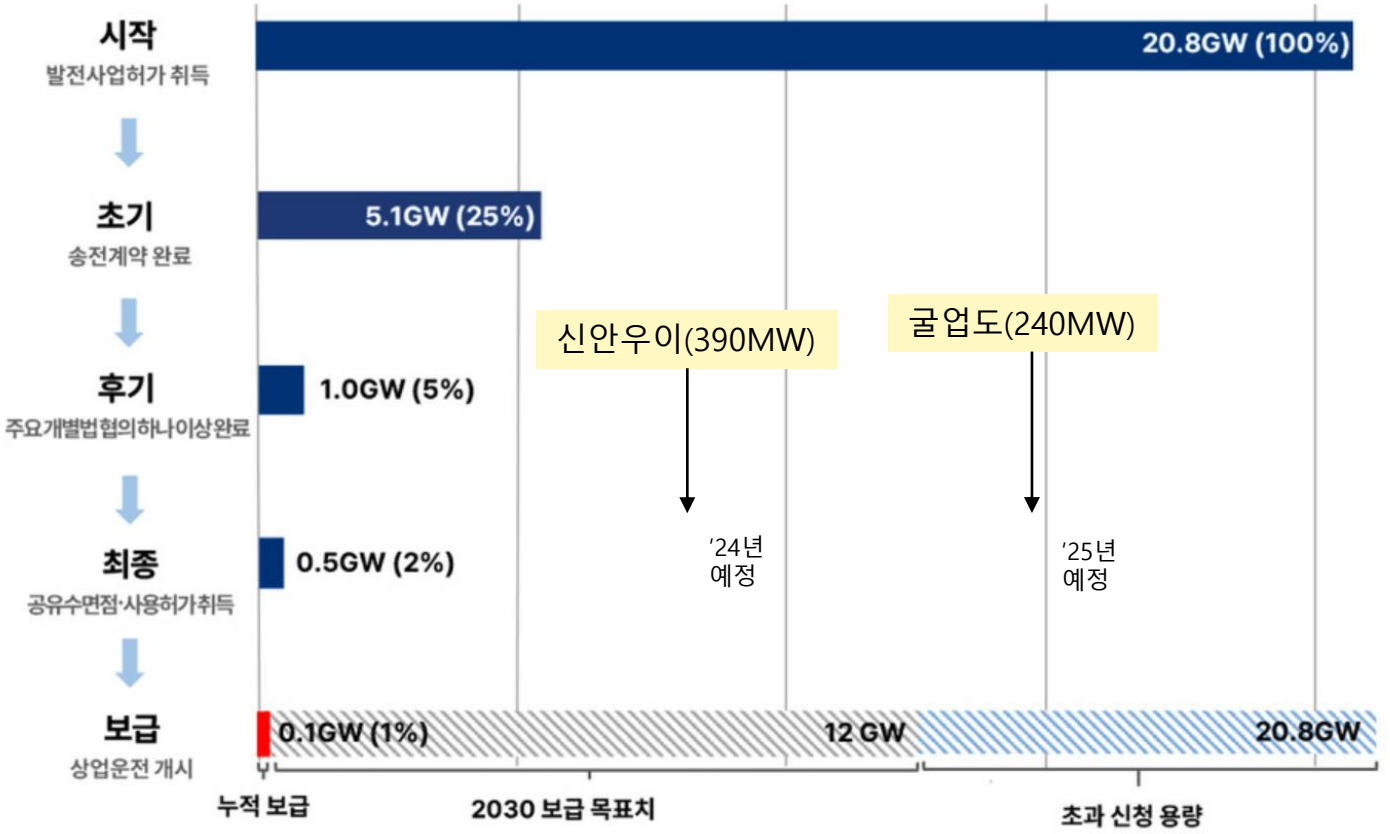
- 2015년 제주 가시리풍력을 시작으로 울진 현종산 풍력까지 83MW 규모를 운영 중에 있으며,
  2022년 7월 착공한 군위 풍백풍력(75MW)까지 누적 개발규모 158MW
- **'개발-투자-시공-운영' 토탈 밸류체인 역량을 토대로 → 2023년 연내 의성 황학산 풍력(99MW) 착공 예정**
- **2022년 풍력경쟁입찰제도 도입(550MW내)에 따라 발전공기업과의 수의계약 위주에서 '사업속도 가속화, 시장확대 기대'**



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

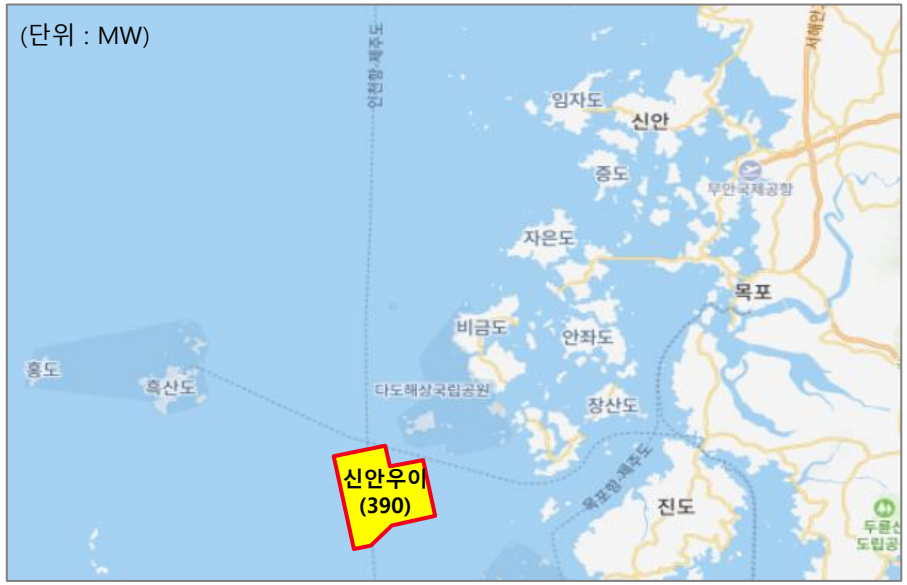


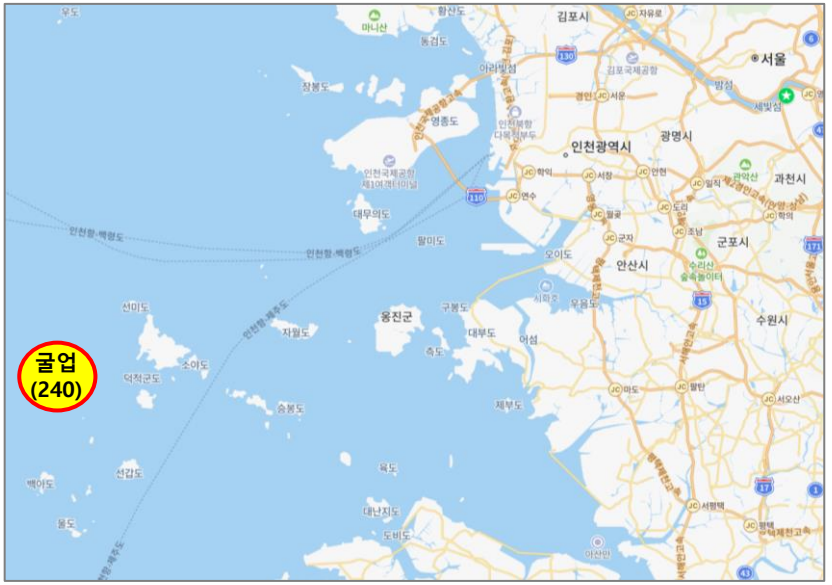
(2022.09 기준) 출처: 전력거래소, 환경영향평가정보지원시스템, 한국전력

에너지 사업 확장성 … 해상풍력 추진

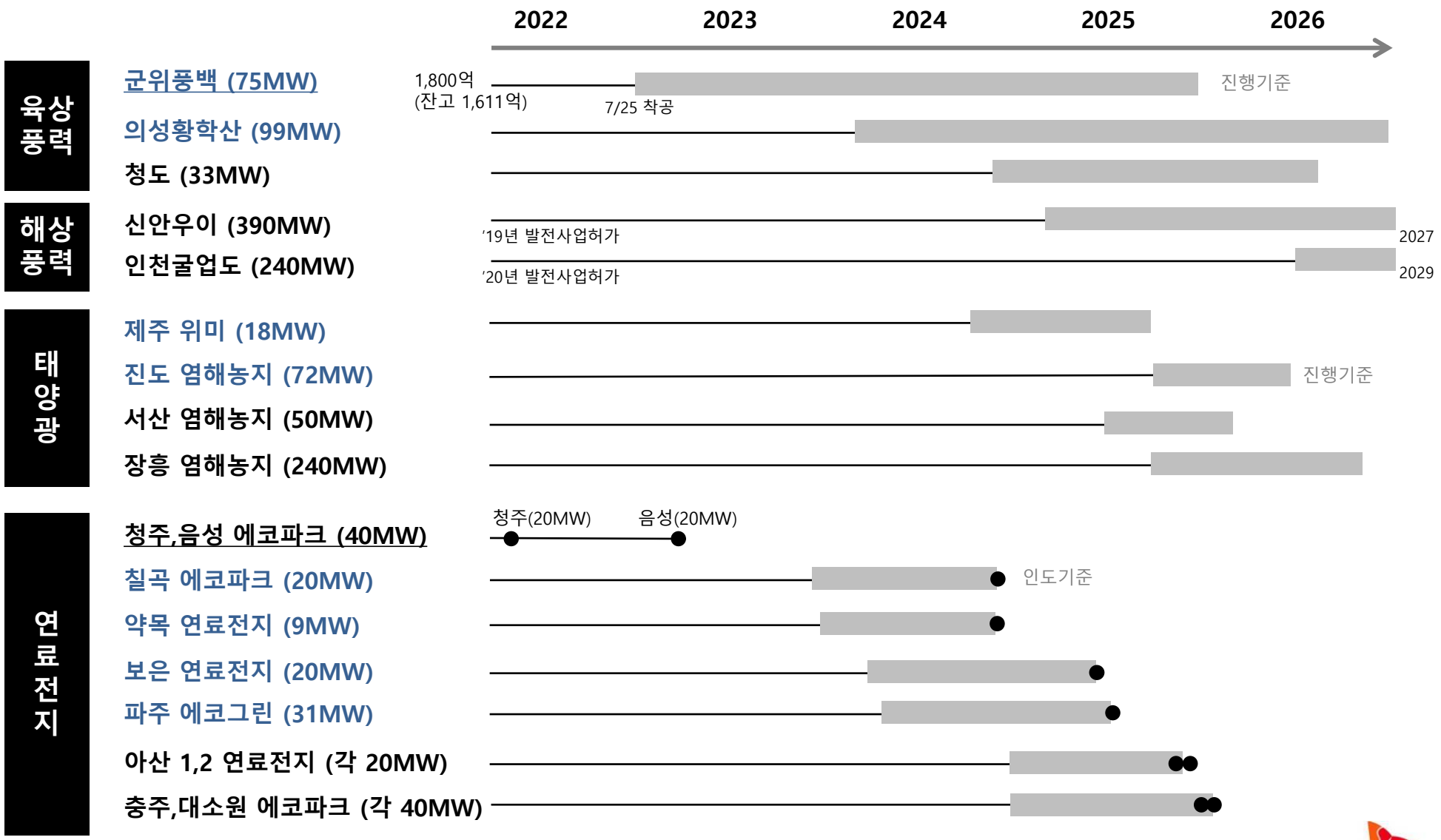
신안우이 해상풍력	규 모	• 390MW (70억/MW가정시, 약 2.7조원)
	사업자	• 디앤디, 남동발전, 한화건설
	추진경과 및 계획	• '19.07 발전사업허가 완료 • '21.11 송전선로 이용계약 체결 • **'23년 환경영향평가 완료 (예정)** • '24년 공유수면점사용허가, 착공 (예정)

굴업도 해상풍력	규 모	• 240MW (70억/MW가정시, 약 1.7조원)
	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 개발 Pipeline

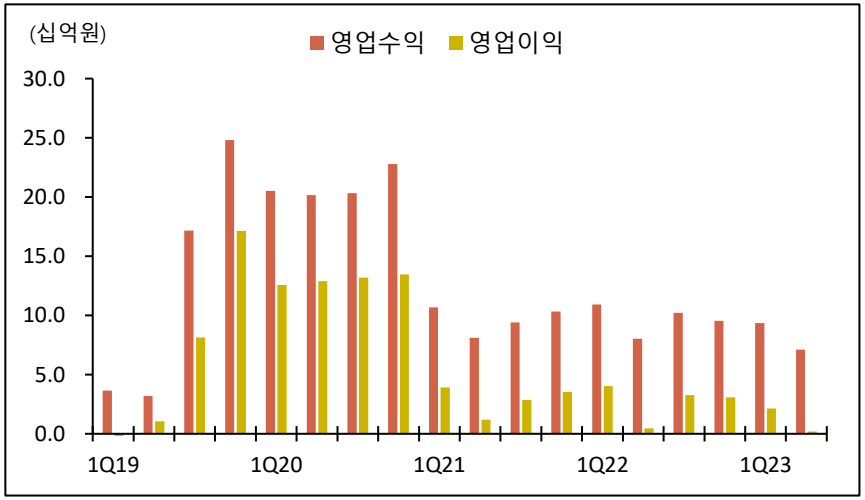


고객용 ESS (피크저감) 사업

- **당사는 현재 770MWh 국내 최대 규모 피크저감용(C&I) ESS 설비를 보유 및 운영하고 있으며, C&I ESS의 2023년 상반기 영업수익은 165억원, 영업이익 23억원 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

■ C&I ESS 실적 추이

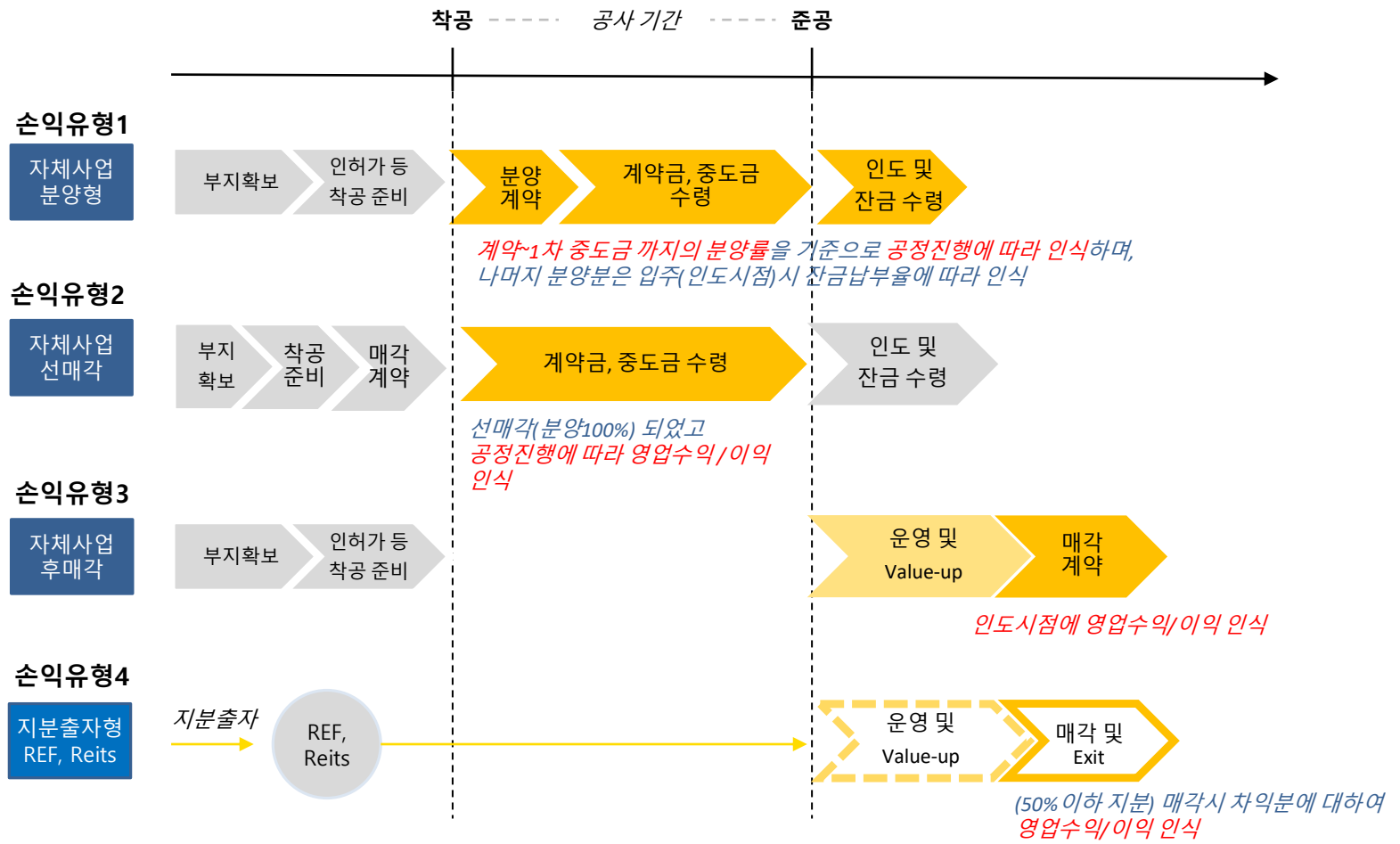


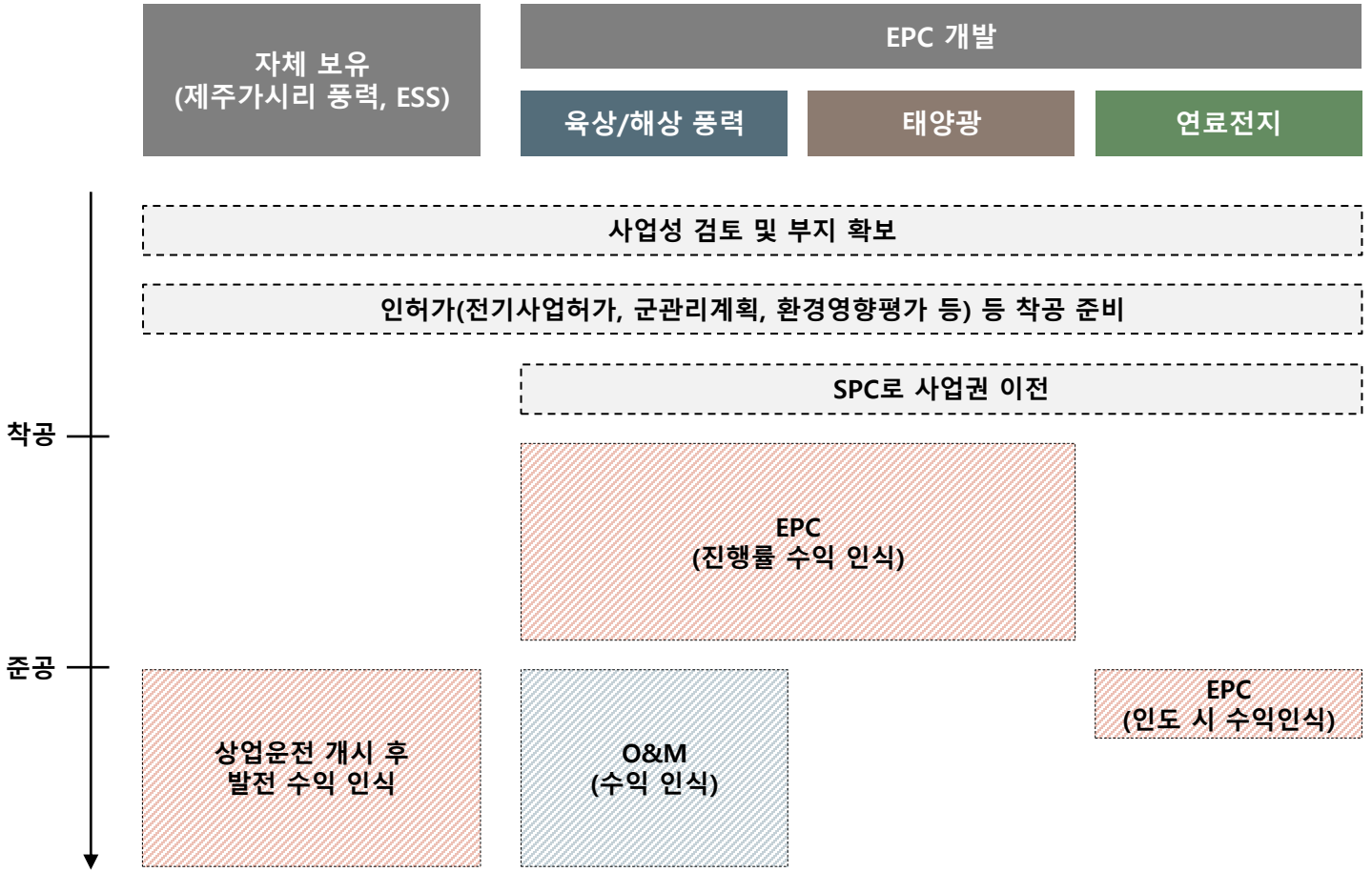
1) ESS : Energy Storage System 2) C&I : Commercial & Industrial

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