SK D&D

1Q 24 실적

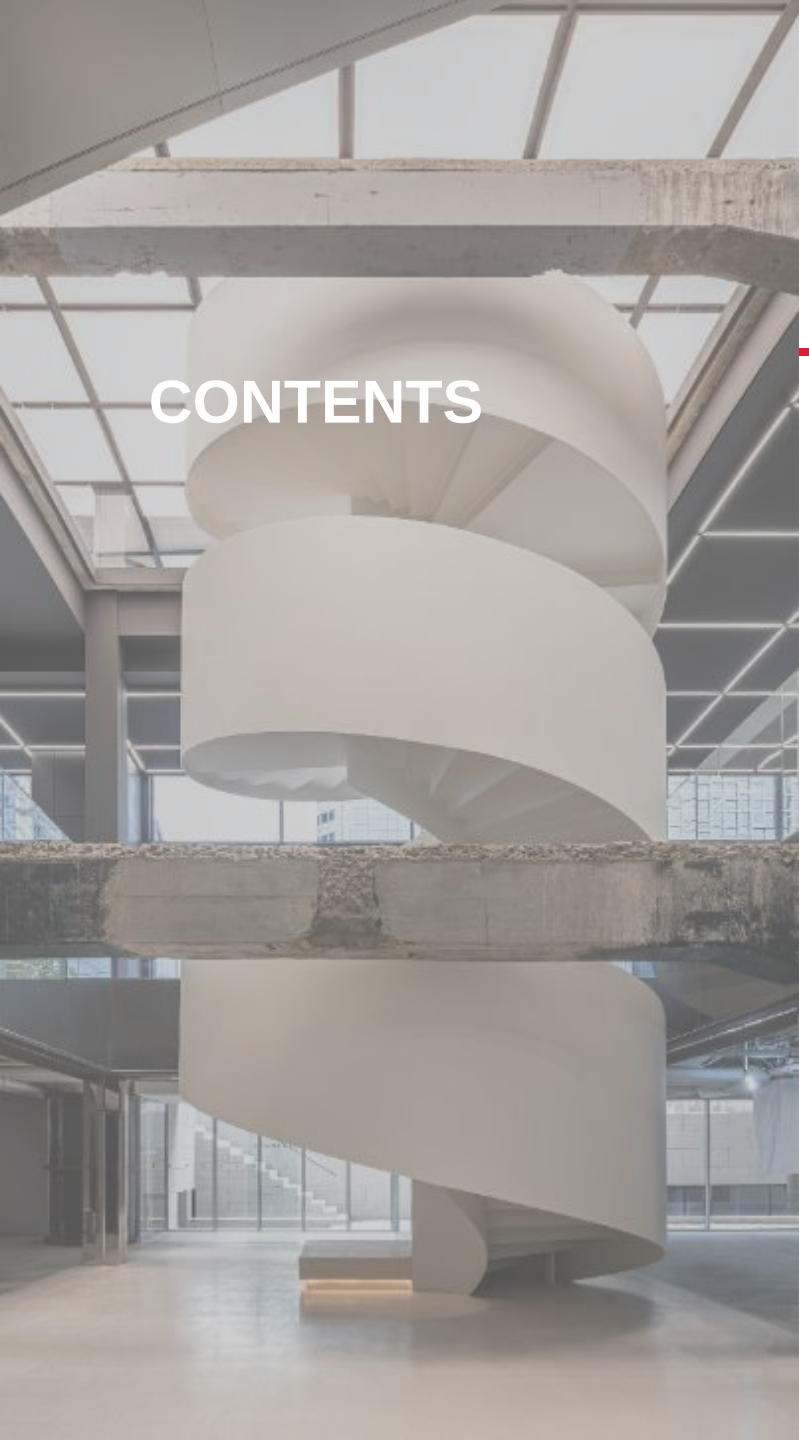
2024.05.
Communication Part

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. 1Q24 분기 실적
2. 1Q24 재무상태표(연결기준)
3. 1Q24 차입금 및 우발채무
4. 신규 수주 프로젝트
5. 부동산 개발 Backlog

01 1Q24 분기 실적

- 2024년 1분기 연결기준으로 영업수익 506억 원으로 전년 동기 대비 5.6% 증가
- 군포 공사 진행률 증가에 따라 원가 상승으로 영업비용 증가

(단위: 십억 원)

구분	1Q23	1Q24
영업수익	47.9	50.6
부동산 개발/운영	*36.0*	*38.3*
가구	*11.9*	*12.3*
영업이익	5.5	(1.0)
부동산 개발/운영	*11.5*	*4.0*
가구	*2.0*	*2.6*
미배분	*(8.0)*	*(7.6)*
영업외손익(손실)	(3.3)	(3.3)
세전이익(손실)	2.2	(4.3)
계속영업이익(손실)	2.3	(1.6)
중단영업이익	0.9	3.6
당기순이익	3.2	2.0

* 2024년 3월 1일 기업분할로 인해 에너지부분은 중단영업이익으로 기재

부동산 개발 사업

생각공장 구로

- '22년 8월 공급이후 '24년 1분기 기준 분양률 93%, 공정률 25.4%
- 1Q 영업수익 227억 원 (전체 5,224억 원 중 잔여 4,280억 원)

군포 트리아츠

- '22.10월 PFV 구조_ PM용역, EPC도급: '24년 1분기 기준 공정률 18%
- 1지분법 6억원, PM용역 3억원
- 1Q EPC 57억원 (전체 1,857억원 중 잔여 1,657억원)

Episode 임대사업

증가하는 수요에 따라 플랫폼 확장 중

- 기존 7개 Site, 2,400 세대 운영 중 (신촌, 서초, 강남, 성수1, 2, 수유, 구의)
  - 용산 4월 신규 오픈으로 주요 거점 Episode Brand 확보 완료
- 26년까지 추가 3개 브랜치, 총 5만세대 확보하여(직영+외부) 플랫폼 확장 예정 (신촌2, 남산, 용두)

02 1Q24 재무상태표(연결기준)

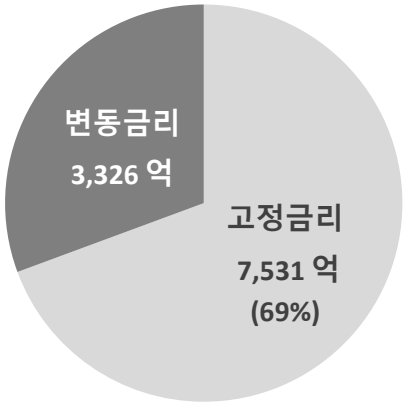
- 24년 1분기 기준 자산 1조 876억원, 부채 1조 343억원, 자본 533억원으로 부채비율 252.1% 수준
- 24년 3월 1일 기업분할로 인해 자본의 감소로 '23년 연말 대비 부채비율 소폭 상승 효과 발생

(단위: 십억 원)

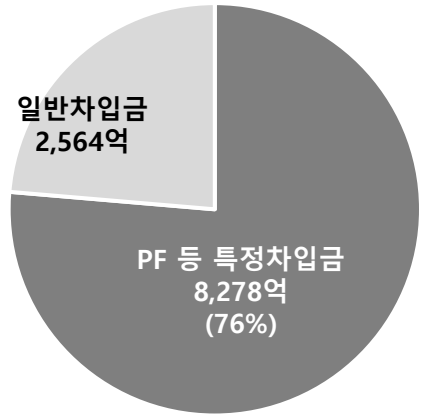
	2023	1Q24	전년 말 대비
자산	2,423	1,876	-22.6%
현금 및 현금성 자산	337	123	-63.5%
재고자산	1,008	1,029	2.1%
부채	1,661	1,343	-19.1%
차입금	1,207	1,084	-10.2%
자본	762	533	-30.1%
자본금	24	19	-23.0%
부채비율	*218.0%*	*252.1%*	*+34.1%p*

*현금 및 현금성 자산은 단기금융상품이 포함되어 있습니다.

차입금 현황



'24.1Q 기준 차입금
1조 842억



03 1Q24 차입금 및 우발채무

- PF관련 '24년 만기도래 주요 차입금은 생각공장 영등포(6월), 남양주(7월), 충무로오피스(9월), 용두동(12월) 예정임
- 구로(분양 93%), 군포(59%) 수분양자 중도금대출 채무보증, 이천백사 물류센터(~'25년8월) 관련 채무보증이 있으며, 군포트리아츠 관련 채무보증은 '22년 10월 착공하여 실질적인 보증의무는 분양에 대한 990억임

차입금

(단위: 십억 원)

구분	금액	내용
단기 차입금	80.0	은행 일반차입금, 시설대출 등
장기 차입금	862.4	**PF 등 특정 차입금 8,008억** · **'24년 만기 3,983억** - 영등포 1,648억, 남양주 689억, 충무로 885억, 용두동 480억 등 · **'25년 3,074억, '26년 이후 952억**
사채	141.7	'24년 만기 회사채 1,417억
합계	**1,084.2**	

우발채무

(단위: 십억 원)

구분	금액	내용
채무보증	194.7	생각공장 구로 수분양자 중도금 대출한도액 3,599억 (분양 93%, ~'26년 3월까지)
	203.5	군포트리아츠 책임착공 및 준공 ('22년10월 착공, EPC 비중 안분)
	145.2	군포트리아츠 수분양자 중도금 대출한도액 3,000억 (분양 57%, ~'26년 10월까지)
	99.0	군포트리아츠 PF 미상환시
	85.0	이천백사 물류센터 REF 보증 (~'25년 8월)
자금보충, 지급보증	1.2	명동청휘 자금보충
합계	**728.6**	

04 신규 수주 프로젝트

1Q24 NEW ① 복정역세권 복합개발사업

위치	서울시 송파구 장지동 622-9 일원
대지면적	66,454평
연면적	471,709평(지하4층 ~ 지상15층)
사업구조	PFV (디앤디 지분율 5%)
일정	27년 1월 착공, 30년 12월 준공 예정
투자 Equity	300억 원
PJT 규모	총 13조원 (당사 0.7조원)

서울 동남권역의 핵심거점 개발을 위한 대형 공모사업 참여

- 서울시 송파구, 성남시 수정구 일대의 대규모 복합공간 개발 사업에 참여
- 국내 최대 규모의 복합개발사업으로 업계 Top-tier 기업들과 컨소시엄 구성
- 당사는 지원1면적에서 오피스와 오피스텔, 지식산업센터 개발 예정

총 면적 40% 해당 지역 PM 역할 수행을 통한 안정적 수익 확보

- 해당지역 마스터플랜 수립, 상품 기획, 설계 관리 등 PM 역할 수행을 통한 안정적 수익 확보 (약 130억원)
- 대형 공모사업 PM실적 확보를 통한 PM Fee Base 수주 경쟁력 확보

사업지 주변 대규모 복합개발사업 개발 진행 및 접근성 우수

- 수인분당선·8호선, 외곽순환, 분당수서간도로 등 대중교통 및 우수한 광역교통망
- 복정역 복합 환승센터(대지면적 1.1만평, 연면적 10만평) 및 포스코 R&D센터 (대지면적 1.7만평, 연면적 11만평) 개발 중

*포스코 R&D 센터, 복정역 복합환승센터 28년 준공 예정

04 신규 수주 프로젝트

1Q24 NEW ② 서울숲 오피스

위치	서울시 성동구 성수동1가 656-1119, 2003 번지
대지면적	688평 (2,275㎡)
연면적	5,840평 (지하5층 ~ 지상12층) *
사업구조	PFV**
일정	25년 5월 착공, 27년 11월 준공 예정
PJT 규모	총 2,800억원 **

* 성수권역 정책 지원에 따라 용적률 인센티브 확대 가능성 (現 480% → 560%)

** 디앤디 지분율 및 투자 Equity 미정 (용적률 480%적용 시 규모)

SK가스 충전소 부지 매입을 통한 오피스 개발 사업

- Captive 자산에 대한 개발 사업 추진
  (수인분당선 서울숲역, 2호선 뚝섬역 초역세권 위치)

성수동 신흥 오피스 권역 진출

- 성수권역 내 대로편에 위치한 연면적 5,840평 규모의 희소성 높은 오피스
- 사업지 반경 500m내 서울숲, 복합문화센터, 아뜰리에길 등 풍부한 인프라 보유

성수동 Context에 부합하는 Iconic 자산으로 개발 추진

- SI업체 발굴, 고객 및 자산 활용에 따른 성수동 내 상징성 있는 자산으로 개발
- 설계 유연성 극대화, 고급 배후 수요 흡수 가능한 리테일 특화 및 Site 환경을 활용한 설계

성수권역 인센티브에 따른 매출 및 수익 Potential

- 성수권역 IT 업종 유도 정책 지원에 따른 인센티브 확보로, 추가 수익 확보 가능
  (인센티브 : 용적률 現 480% → 560%)

04 신규 수주 프로젝트

1Q24 NEW ③ 성수동 복합개발사업

위치	서울시 성동구 성수동가 301-102
대지면적	1,400평 (4,628㎡)
연면적	13,135평 (지하5층 ~ 지상14층)
사업구조	PFV *
일정	25년 12월 착공, 28년 8월 준공 예정
PJT 규모	총 6,000억원

* 디앤디 지분율 및 투자 Equity 미정

2호선 성수권역 내 랜드마크 프라임 오피스 개발

- 2호선 뚝섬역~ 성수역에 위치한 대지면적 1,400평 규모로 연면적 1만평 이상 건축 가능한 희소성 높은 부지 확보
- 성수역 도보 4분, 오피스, 주거, 문화가 결합되어 성장중인 성수권역 입지로, 연면적 약13,000평 Prime 오피스 개발 추진

✓ 연무장길을 배후로 하는 중심 Retail 상권 : 글로벌 팝업 스토어, 문화복합공간 위치
✓ 성수 전략정비구역 재개발 : 2030년 총 3만 세대 고급주거 단지 형성
✓ 게임/패션/Ent. 의 본사 소재: 크래프톤('27), 무신사('24), 젠틀몬스터('25), SM Ent. 등

수익 극대화를 위한 '복합'개발 사업으로, 다각적 용도 검토 중

- 대규모 부지확보, 우수한 입지, 상권, 정책지원, 주변 인프라 등을 고려하여 수익을 극대화 할 수 있는 고부가가치 상품으로 개발 추진 중
- '23년 성공적으로 매각한 '스케일타워 ' 급 상품 개발 추진
  (강남역 스케일타워 : 약 15,000평 ('23년 매각))

04 신규 수주 프로젝트

1Q24 NEW ④ Capital 플랫폼을 활용하여 도시정비사업 및 DA자산 등의 개발사업 추진 중

Capital 플랫폼 현황

"부동산 시장 안정화에 기여하는 Social Value와 사업 재구조화 과정을 통한 재무성과 동시 확보"

특수 상황 펀드 (SSF)

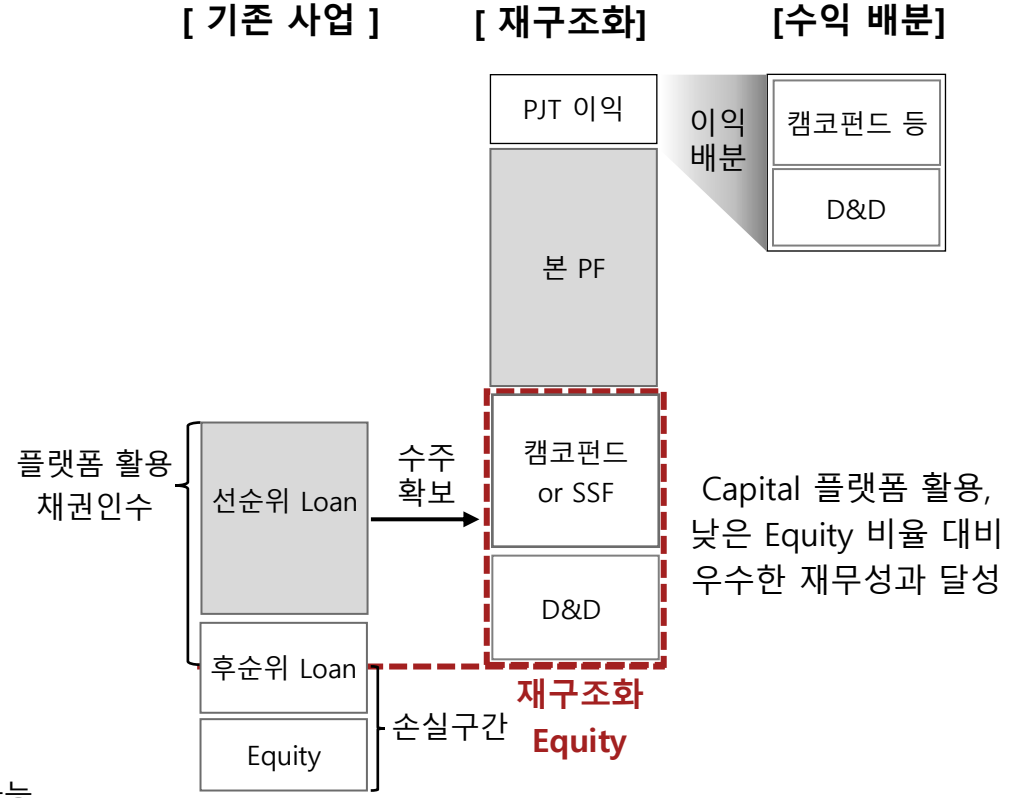
- **총 500억 규모로 조성**
  - 보통주 200억 (한양재단 100억, 당사 100억)
  - 우선주 300억 (KB證 100억, 캐피탈 3社 200억)
- **실적 : 2건 (126억)**
  - CBD 오피스 (세운 6-3-3, 세운 3-3)

KAMCO 펀드

- **총 2,350억 규모로 조성**
  - 캠코(1,000억), 신한금융(950억), 삼성생명 (300억), 당사(100억)
  - ※ '23년 5개 운용사 선정 (캠코에서 각 1,000억 투자)
  - → 5개 운용사만 D/A Deal 입찰 가능
- **실적 : 1건 (500억)**
  - CBD 삼부빌딩('23.10)

* NPS 펀드 2,000억(잔여1,574억) 및 교직원공제회 펀드1,200억(잔여739억) 활용 가능

Capital 플랫폼 활용 방식



05 부동산 개발 Backlog

- 현재 개발 중인 상업용 부동산 17개 Site의 AUM 총액은 약 4조원 수준 (확정 잔고 약 5,947억원)

프로젝트명	구분		손익유형	금액	잔고	공정률	일정
생각공장 구로	자체개발	분양형	손익유형1	5,224억 원	4,280억 원	25%	'20.3Q 토지매입 / '22.3Q 착공/분양 / '25.4Q 준공 예정
군포 트리아츠 A-1	PFV 개발	EPC	손익유형2	1,857억 원	1,667억 원	18%	'20.1Q 토지매입 / '22.4Q 착공/분양 / '26.2Q 준공예정
생각공장 영등포	자체개발	분양형	손익유형1	-	-	-	'21.4Q 토지매입 / '24.3Q 착공/분양 / '27.3Q 준공 예정
명동N오피스	자체개발	후매각	손익유형3	-	-	-	20.3Q 빌딩매입 / '21.2Q 착공 / 리모델링 / '22.4Q 준공 / 매각예정
명동 호텔	REF 35%	후매각	손익유형4	-	-	-	'19.3Q 운영 시작
문래동 개발	자체개발	오피스	손익유형1	-	-	-	'22.1Q 토지매입 / 추후 착공 예정
남양주 개발	자체개발	분양형	손익유형1	-	-	-	'21.3Q 토지매입 / 추후 착공 예정

05 부동산 개발 Backlog

프로젝트명	구분		손익유형	일정
충무로 오피스	REF 94% (연결대상)	후매각	손익유형3	21년 호텔 매입, 22.2Q 리모델링 착공, 24년 완공 후 매각 예정
남산 스퀘어	REF 14%	후매각	손익유형4	20년 빌딩 매입, 22년 리모델링 착공, 24년 완공 후 매각 예정
서울역 오피스	리츠 49%	후매각	손익유형4	21년 토지 매입, 26.4Q 착공, 추후 완공 후 매각 예정
이천백사물류센터	REF 50%	후매각	손익유형4	21.3Q 착공, 23.2Q 완공, 추후 매각 예정
이천송온리물류센터	REF 50%	후매각	손익유형4	21.4Q 착공, 23.2Q 완공, 추후 매각 예정
온수 청년주택	리츠 100% (연결대상)	후매각	손익유형4	21년 토지 매입, 24년 매각 예정
남산 에피소드	캠코펀드-신한정상화1호 REF 23%	후매각	손익유형4	23.3Q 토지 매입, 25년 착공, 29년 준공 예정
송파 복정역세권	PFV 5%	후매각	손익유형4	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 27년 준공 예정
서울숲 오피스	PFV	후매각	손익유형4	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 27년 준공 예정
성수동 복합개발사업	PFV	후매각	손익유형4	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 28년 준공 예정

Appendix

01 진행 프로젝트

#1. On-going 생각공장 구로

서울 서부권 대표 준공지업지역 지식산업센터 개발권역의 대규모 지식산업센터 개발 사업

- 영등포와 구로/가산 권역 사이에 위치하여 개발 잠재력 풍부한 입지
- 롯데마트 구로점 매입하여 철거 후 연면적 40,000평 규모의 대규모 지식산업센터 개발 추진

위치	구로구 구로동 636-89
대지면적	4,848평
연면적	40,113평
사업구조	공동사업 (디앤디 지분율 60%)
일정	22년 7월 착공 및 분양개시, 25년 4분기 준공예정
AUM	8,711억원
공정률	25.42% (3월 기준)

01 진행 프로젝트

#2. On-going 군포 복합개발

군포역 2번 출구에 인접한 초역세권 대규모 개발

- 배후 공업지역(200만평) 수요 및 향후 GTX-C 노선 개통 등에 따른 광역 교통망 개선 기대감으로 개발

위치	경기도 군포시 당동 150-1 일원		
사업구조	PFV (디앤디 지분율 25.2%)		
AUM	14,493억원		
	A-1	A-2	B-1
대지면적	8,697평	1,877평	1,940평
연면적	73,945평	1,5811평	15,998평
일정	22년 10월 착공 및 분양	24년 2분기 착공 및 분양	25년 2분기 착공 및 분양
공정률	17.68%	-	-

#3. On-going 생각공장 영등포

CBD권역 내 프라임급 오피스 빌딩 리모델링

- 2호선, 9호선 당산역 인근에 위치한 교통 요충지로 업무 및 주거지역으로 주목받는 입지에 위치
- 서부 핵심지역인 영등포 권역 내 당산 SK V1, 문래 SK V1, 생각공장 당산에 이은 4번째 프로젝트로, 당사 브랜드 입지 강화

위치	서울시 영등포구 양평동4가 1-1
대지면적	2,061평
연면적	17,771평
사업구조	자체사업 (디앤디 지분율 100%)
일정	24년 4분기 착공 및 분양개시, 27년 3분기 준공예정

#4. On-going 명동N오피스

CBD의 중심이자 국내 사업 최고 상권인 명동에 위치한 오피스 리모델링 사업

- 명동에 위치한 SK네트웍스 빌딩 리모델링 사업 프로젝트
- 22년 완공 후 리테일 임대율 100%, 오피스 임대율 80%로, 매각 준비 중

위치	서울특별시 중구 을지로2가 199-15
대지면적	223.6평
연면적	22,764평 (지하3층~지상19층)
사업구조	자체사업 (디앤디 100%)
일정	'22년말 완공, 현재 매각 준비 중
AUM	1,842억원

#5. On-going 충무로 오피스

CBD권역 내 프라임급 오피스 빌딩 리모델링

- 서울 중심 업무 지구 중 하나인 CBD 권역에 기존 호텔 건물의 증축 및 전면 리모델링을 통해 프라임급 오피스로 재탄생
- 신축 프라임 오피스 공급이 제한적인 상황에서 본 자산의 희소성에 주목

위치	서울 중구 충무로 일원
대지면적	640평
연면적	6,546평 (지하4층~지상15층)
사업구조	부동산펀드 (디앤디 보통주 94%)
일정	24년 완공 후 매각 예정
AUM	1,780억원

Appendix

02 1Q24 분기 실적

(단위: 백만 원)	'24년 1분기			비고
	합계	① 부동산 부문 (계속사업)	② 에너지 부문 (중단산업)	
Ⅰ. 영업수익	**63,007**	**50,603**	**12,404**	매출, 지분법이익 등
Ⅱ. 영업비용	(61,604)	(51,586)	(10,018)	원가, 판관비, 지분법손실 등
Ⅲ. 영업이익(손실)	**1,403**	**(983)**	**2,386**	
Ⅳ. 영업외 손익	108	(3,337)	3,445	
1. 금융수익	4,766	3,103	1,663	이자수익, 배당금수익, 파생평가이익 등
2. 금융원가	(11,709)	(8,167)	(3,542)	이자비용, 파생평가손실 등
3. 기타영업외수익	2,478	1,491	987	임대수익, 지분처분이익 등
4. 기타영업외비용	208	236	(28)	
5. 중단영업처분이익	4,365	-	4,365	중단사업처분이익(분할평가차익)
Ⅴ. 세전이익(손실)	**1,511**	**(4,320)**	**5,821**	
Ⅵ. 법인세비용	527	2,769	(2,242)	
Ⅶ. 당기순이익	**2,038**	**(1,551)**	**3,589**	

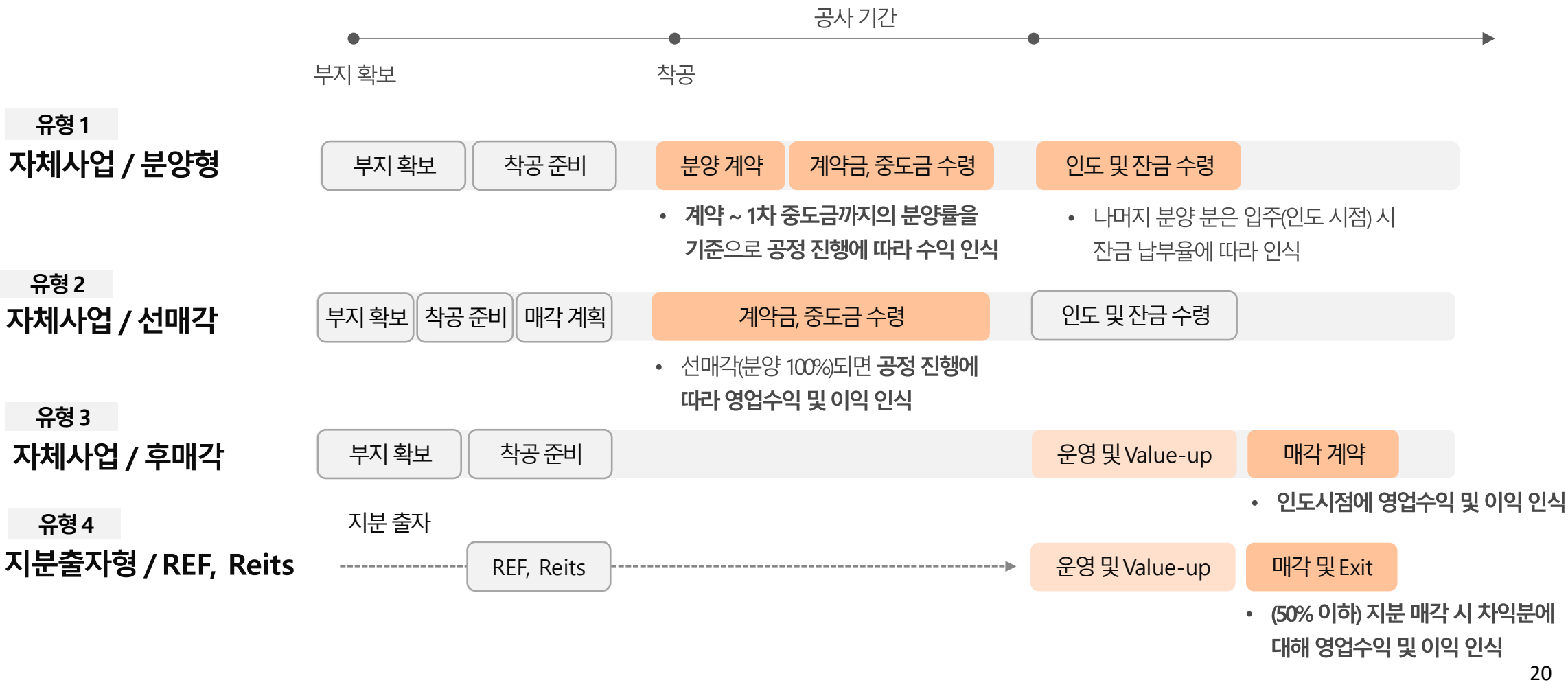
분할 일정 Milestone

이사회 결의	2023년 09월 15일
주요사항보고서 제출	2023년 09월 15일
분할 주주총회를 위한 주주확정일	2023년 12월 01일
분할계획서 승인을 위한 주주총회일	2024년 02월 02일
신주배정기준일	2024년 02월 29일
분할기일	2024년 03월 01일
3분할보고총회 및 창립총회 갈음 이사회 결의 및 공고일	2024년 03월 04일
매매거래정지기간	2024년 02월 28일 ~ 2024년 03월 28일
변경상장	2024년 03월 29일

Appendix

03 부동산 개발 방식에 따른 손익인식 구조

부동산 개발 방식에 따라 하기 내용과 같이 수익 인식 구조를 4가지로 구분하여 적용하고 있음



Appendix

04 회계 정책 변경

기존 회계 정책의 한계

당사는 자체사업 뿐만 아니라, 지분투자(리츠, REF 등) 통한 부동산개발이 최근 활발하나, 본업 수익이 아닌 영업외로 인식되던 한계 존재

회계 정책의 변경 (2022년 재무제표부터 적용)

해당 수익과 비용 인식이 각각 '영업수익'과 '영업비용' 계정으로 반영되면서, 본업으로 인한 수익 인식 명확해질 수 있어 이에 대한 가치 재평가 기대

영업활동 능력에 대한 인식 개선 효과 기대

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

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

END OF DOCUMENT