

기업 소개서 (IR)

2025년 반기

HDC 현대산업개발

사업현황

손익계산서

[별도 기준] (2Q) 매출 11,460억, 영업이익 796억, 세전이익 722억, 당기순이익 516억

(누계) 매출 20,395억, 영업이익 1,334억, 세전이익 1,335억, 당기순이익 1,086억

'25년 매출 전망 4조 3,059억원 → 실적 2조 690억원(연결), **연간계획 대비 48.0% 달성**

(단위: 억원, 별도 재무제표 기준)

| | 2024년 반기 | | 2025년 반기 | | 증 감 | | | |
|-------|----------|--------|----------|--------|-------|--------|--------|--------|
| | 2 Q | 누 계 | 2 Q | 누 계 | 2 Q | | 누 계 | |
| | | | | | 금 액 | % | 금 액 | % |
| 매출 | 10,792 | 20,244 | 11,460 | 20,395 | 668 | 6.2% | 152 | 0.7% |
| 자체 | 527 | 1,270 | 2,121 | 4,393 | 1,595 | 302.8% | 3,124 | 246.0% |
| 외주 | 9,937 | 18,363 | 8,982 | 15,233 | △955 | △9.6% | △3,131 | △17.0% |
| 기타 | 328 | 611 | 356 | 770 | 28 | 8.6% | 159 | 26.0% |
| 매출총이익 | 1,080 | 1,851 | 1,412 | 2,430 | 331 | 30.7% | 579 | 31.3% |
| 이익률 | 10.0% | 9.1% | 12.3% | 11.9% | | 2.3%p | | 2.8%p |
| 영업이익 | 548 | 954 | 796 | 1,334 | 248 | 45.3% | 379 | 39.8% |
| 이익률 | 5.1% | 4.7% | 7.0% | 6.5% | | 1.9%p | | 1.8%p |
| 세전이익 | 650 | 1,156 | 722 | 1,335 | 72 | 11.1% | 179 | 15.5% |
| 이익률 | 6.0% | 5.7% | 6.3% | 6.5% | | 0.3%p | | 0.8%p |
| 당기순이익 | 495 | 844 | 516 | 1,086 | 21 | 4.3% | 241 | 28.6% |

[매출(누계)] 전년 동기 대비 152억(0.7%) 증가

- 자체부문 4,393억으로 3,124억 증가
- 외주부문 15,233억으로 3,131억 감소

[매출총이익(누계)] 전년 동기 대비 579억(이익률 2.8%p) 증가

- 자체부문 매출 및 이익 확대

[영업이익(누계)] 전년 동기 대비 379억(이익률 1.8%p) 증가

- 미래 매출 견인을 위한 판매관리비 증가

사업현황

부문별 매출이익률

(별도 재무제표 기준, 단위: 억원)

| | | 2024년 반기 | | | | 2025년 반기 | | | | 증 감 | | | |
|-------|----------|----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
| | | 2 Q | | 누 계 | | 2 Q | | 누 계 | | 2 Q | | 누 계 | |
| | | 매출액 | G/P | 매출액 | G/P | 매출액 | G/P | 매출액 | G/P | 매출액 | G/P | 매출액 | G/P |
| 자체 주택 | | 527 | 17.0% | 1,270 | 24.2% | 2,121 | 38.4% | 4,393 | 35.2% | 1,595 | 21.5%p | 3,124 | 11.0%p |
| 외주 | 외주 주택 | 6,697 | 12.0% | 11,791 | 10.7% | 7,224 | 8.7% | 12,265 | 7.9% | 528 | △3.3%p | 474 | △2.8%p |
| | 토목 / SOC | 827 | 21.6% | 1,587 | 19.6% | 769 | 10.3% | 1,383 | 11.9% | △59 | △11.4%p | △204 | △7.7%p |
| | 일반건축 | 2,162 | 1.6% | 4,396 | △0.2% | 841 | △7.4% | 1,355 | △17.5% | △1,321 | △8.9%p | △3,041 | △17.3%p |
| | 해외 | 251 | 7.9% | 590 | 11.0% | 148 | 4.5% | 230 | △21.7% | △103 | △3.4%p | △359 | △32.7%p |
| | 소계 | 9,937 | 10.4% | 18,363 | 8.8% | 8,982 | 7.3% | 15,233 | 5.5% | △955 | △3.2%p | △3,131 | △3.3%p |
| 기타 | | 328 | △14.3% | 611 | △13.2% | 356 | △15.9% | 770 | 5.3% | 28 | △1.6%p | 159 | 18.5%p |
| 합계 | | 10,792 | 10.0% | 20,244 | 9.1% | 11,460 | 12.3% | 20,395 | 11.9% | 668 | 2.3%p | △152 | 2.8%p |

[주요 G/P (누계) 증감 요인]

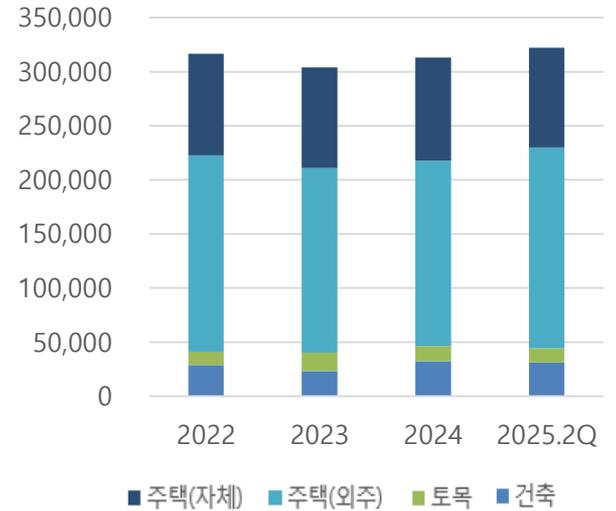
- 자체부문 35.2%로 전년동기 24.2% 대비 11.0%p 증가
- 외주부문 5.5%로 전년동기 8.8% 대비 3.3%p 감소
 - 외주 주택 2.8%p 감소

사업현황

수주잔고

(단위 : 억원, %)

| 구 분 | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 반기 | |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 주택(자체) | 93,868 | (29.7) | 93,150 | (30.6) | 95,408 | (30.5) | 92,105 | (28.6) |
| 주택(외주) | 181,337 | (57.3) | 170,618 | (56.1) | 171,314 | (54.7) | 185,839 | (57.7) |
| 토목/SOC | 12,312 | (3.9) | 17,124 | (5.6) | 14,135 | (4.5) | 13,082 | (4.1) |
| 일반건축 | 28,914 | (9.1) | 23,159 | (7.6) | 32,287 | (10.3) | 31,100 | (9.7) |
| 합 계 | 316,430 | (100.0) | 304,052 | (100.0) | 313,144 | (100.0) | 322,126 | (100.0) |



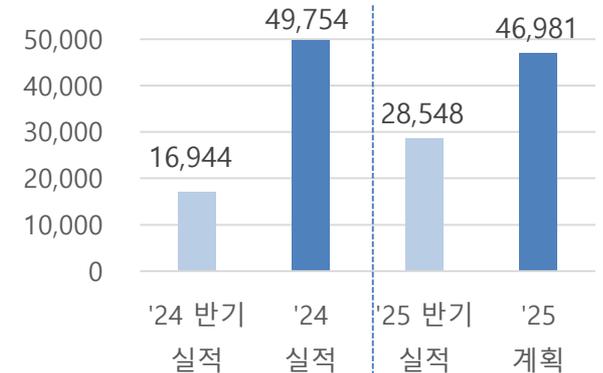
신규 수주

[계획] '25년 신규수주 46,981억 목표 ('25.01 공시)

[실적] '25년 반기 28,548억 달성 → 연간계획 대비 60.8% 달성

- 주택(외주) 26,758억
- 주택(자체), 토목 등 1,790억

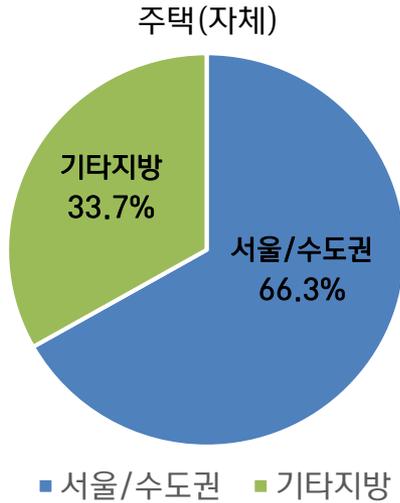
<신규수주 추이>



사업현황

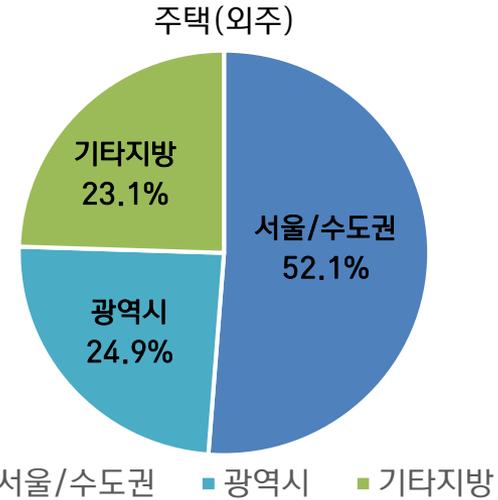
수주잔고(주택) 지역별 구분

- 2025년 2분기 기준, 당사 주택 수주잔고 총 27.8조 보유 (자체 9.2조, 외주 18.6조)
- 서울/수도권, 광역시 등 핵심지 위주 수주잔고 보유 (자체 66%, 외주 77%)



(단위 : 억원, %)

| 구분 | 금액 | 비중 |
|--------|--------|--------|
| 서울/수도권 | 59,582 | 66.3% |
| 기타지방 | 30,213 | 33.7% |
| 계 | 89,795 | 100.0% |



(단위 : 억원, %)

| 구분 | 금액 | 비중 |
|--------|---------|--------|
| 서울/수도권 | 96,808 | 52.1% |
| 광역시 | 46,180 | 24.9% |
| 기타지방 | 42,850 | 23.1% |
| 계 | 185,839 | 100.0% |

* 옵션(발코니확장) 2,310억 별도

첨부 1. HDC 그룹

HDC

종합 부동산·인프라 Group

부동산 개발/운영

HDC 현대산업개발

HDC 아이앤콘스

HDC 아이파크몰

HDC 신라면세점

호텔 HDC

HDC 리조트

광명문화복합
단지자산관리

HDC 민간임대주택 제1호
위탁관리 부동산투자회사
(일산)

HDC 아이파크 제1호
위탁관리 부동산투자회사
(용산)

HDC 아이파크 제2호
위탁관리 부동산투자회사
(공릉)

기술/첨단소재

HDC 랩스

HDC 현대 EP

HDC 현대 PCE

SOC

서울춘천고속도로

북항아이브리지

부산컨테이너터미널

인천신항배후단지

통영에코파워

서창김포고속도로

아이파크마리나

금융/투자

HDC 자산운용

문화/콘텐츠

HDC 영상

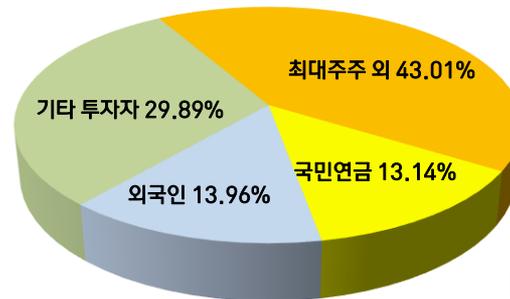
HDC 스포츠

첨부 2. 회사 개요

사업 영역

| | |
|-------|-------------------------------|
| 개발운영 | 도시플랫폼, 호텔/리조트 개발운영, 상업시설, SOC |
| 주택 | 아파트, 오피스텔, 주상복합, 민간임대, 도시정비 |
| 건축 | 오피스, 상업/호텔, 교육/병원, 문화/스포츠/기타 |
| 인프라개발 | 도로/교량, 철도, 플랜트, 항만 |
| 해외사업 | |

주주 구성



[2025년 6월]

주요 연혁

1976년 한국도시개발(주) 설립

1986년 한국도시개발(주), 한라건설(주) 합병 → 현대산업개발(주) 설립

1996년 주식 증권거래소 상장

1999년 정세영 명예회장, 정몽규 회장 취임

2001년 아파트 브랜드 IPARK 런칭

2011년 용산 현대아이파크몰 본사 이전

2018년 현대산업개발(주), 지주회사 전환을 위한 기업 인적 분할 → HDC(주), HDC현대산업개발(주)

2020년 (주)HDC 아이파크 제1호(용산), 제2호(공릉) 위탁관리부동산투자회사 계열사 편입