

# Investor Relations

---

- 2021년 3분기 잠정실적 기준 -

**HDC**

2021. 11

## 유의사항

본 자료는 2021년 3분기 외부감사인의 회계감사가 완료되지 않은 상태에서  
투자자의 편의를 위해 제공된 자료로,  
제시된 자료의 내용 중 일부는 회계감사 과정에서 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

# I. 기업 현황

## 회사 요약

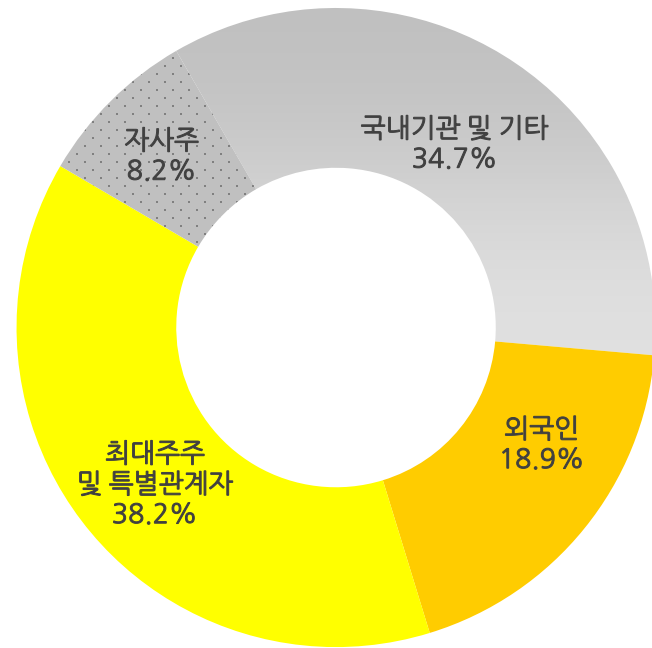
|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 회사명  | HDC(주)                             |
| 설립일  | 1976.03.25                         |
| 사업분야 | 계열사 관리, 브랜드관리, 부동산 임대사업, 신사업 관련 투자 |

## 주요연혁

- 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
- 2016년 HDC신라면세점(주) 그랜드 오픈
- 2018년 현대산업개발(주), HDC(주)와 HDC현대산업개발(주)로 분할
- 2019년 (주)서울춘천고속도로 계열사 편입
- 2019년 HDC리조트(주) 인수
- 2020년 통영에코파워(주) 착공

## 주주구성

\* 총발행주식수 : 59,741,721 주  
\* 2021.9.30 기준



※ 주요 기관 투자자 : 국민연금 (6.89%)

# I. 기업 현황

## 회사 개요



### 지주사 설립 경과

- 18.05.02 HDC (주) 와 HDC현대산업개발(주)로 회사 분할
- 18.09.21 HDC현대산업개발(주) 주식 공개매수 현물출자를 통한 유상증자 완료  
공정거래위원회 지주회사 설립 승인
- 18.12.24 지주회사 행위제한 요건 해소  
→ 부동산일일사(주)가 HDC부동산콘텐츠(주)를 흡수합병
- 19.04.16 지주회사 행위제한 요건 해소  
→ HDC현대EP(주), HDC아이앤콘스 (주), HDC아이서비스(주) 보유 HDC아이콘트롤스(주) 지분 매입

19.05.02

20.02.06

- 20.02.06 지주회사 행위제한 요건 해소  
→ HDC아이콘트롤스(주) 보유 HDC현대산업개발 지분 엠엔큐투자파트너스 매입
- 20.02.28 자기주식 취득 결정  
→ 270만주
- 20.04.24 지주회사 행위제한 요건 해소  
→ HDC아이콘트롤스(주) 보유 HDC영창(주), 부동산114(주), 일산리츠 지분 매입  
→ HDC아이서비스(주) 보유 일산리츠 지분 매입
- 20.09.16 지주회사 행위제한 요건 해소  
→ 브이아이금융투자(주) 지분 매각

## II. 재무 현황

## 회사별 경영 실적 - 요약

(단위: 십억 원)

| 구 분       | 3Q'21     |       |      | 3Q'20 |       |       | 주요 내용 |  |
|-----------|-----------|-------|------|-------|-------|-------|-------|--|
|           | 매출        | 영업이익  | (%)  | 매출    | 영업이익  | (%)   |       |  |
| 연결<br>대상  | HDC       | 7.9   | 3.6  | 45.0% | 8.6   | 4.1   | 47.6% | • 안정적 임대 수익 및 계열사 실적 변동에 따른 로열티 수익 감소  |
|           | HDC현대산업개발 | 859.4 | 66.4 | 7.7%  | 812.5 | 132.6 | 16.3% | • 부산신항 2-4 장비조달(토목/SOC) 및 외주주택 매출인식 본격화<br>• 하자소송 총당금과 증액계약예정현장 선투입 등으로 이익 일시 감소                 |
|           | HDC현대EP   | 213.0 | 12.0 | 5.6%  | 172.3 | 10.0  | 5.8%  | • 자동차 수출 회복 및 내수 판매량 증가와 코로나19 수혜 가전 수요급증으로 매출액 증가<br>• 국제유가 상승기조에 따른 원자재 가격 강세 영향으로 영업이익률 소폭 감소 |
|           | HDC아이서비스  | 91.5  | 1.7  | 1.9%  | 93.5  | 4.8   | 5.1%  | • 인테리어 부문 하반기 수주 증가로 전분기 대비 매출 증가<br>• 조경 부문 매출감소 및 경쟁심화로 수익성 악화                                 |
|           | HDC아이앤콘스  | 52.8  | 5.2  | 9.8%  | 26.8  | 0.4   | 1.3%  | • 광주 화정, 파주 운정 아이파크 분양 수입으로 인한 수익성 향상<br>• 외주 : 신공덕아이파크 공사 진행에 따른 수익성 향상                         |
|           | HDC아이파크몰  | 26.0  | 8.4  | 32.3% | 25.9  | 4.8   | 18.4% | • '20년 코로나19 영향 유통업계 매출 부진 → '21년 만회 추세<br>• 매출효율화 및 판관비 절감 통한 영업이익률 극대화                         |
|           | HDC영창     | 16.8  | -0.6 | -3.6% | 17.9  | 1.1   | 6.0%  | • 건자재 사업부문 영업이익 감소(계열회사 의존도 탈피)<br>• 중국법인 채권 대손설정 증가   |
| 지분법<br>대상 | HDC신라면세점  | 106.9 | -9.7 | -9.1% | 93.5  | -8.4  | -9.0% | • 코로나19 영향 국내외 여행객 감소에 따른 매출 부진<br>• 변동비 절감 노력에도 불구하고 영업차질 영향으로 적자지속                             |
|           | HDC아이콘트롤스 | -     | -    | -     | 52.7  | 2.1   | 3.9%  | • 3Q 실적 및 관련 내용 HDC아이콘트롤스 분기보고서 공시 참조  |

\* HDC현대산업개발, HDC현대EP, HDC아이콘트롤스 : 연결기준 실적

\* HDC현대산업개발은 2020.03.19 기준 지분율이 40%로 확대되어 연결대상 종속법인으로 분류

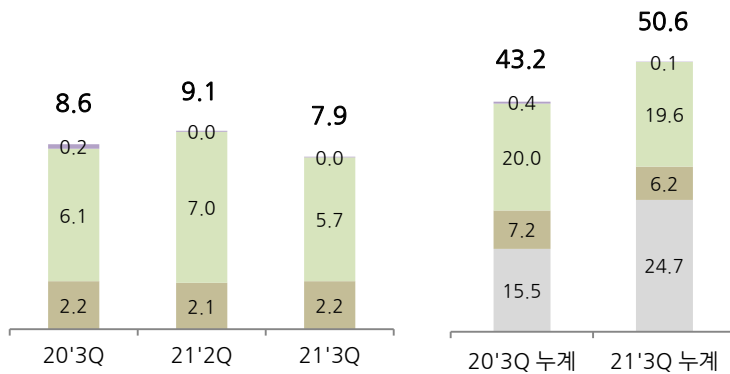
## II. 재무 현황

## 지주회사 경영 실적

### 실적 추이

(단위: 십억원)

■ 배당금수익 ■ 로열티수익 ■ 임대수익 ■ 컨설팅수수료



| 구분     | 1Q'20 | 2Q'20  | 3Q'20        | 4Q'20   | 1Q'21 | 2Q'21 | 3Q'21         | YoY     | QoQ    |
|--------|-------|--------|--------------|---------|-------|-------|---------------|---------|--------|
| 매출     | 25.0  | 9.6    | <b>8.6</b>   | 9.6     | 33.5  | 9.1   | <b>7.9</b>    | -7.4%   | -13.0% |
| 매출 총이익 | 21.9  | 4.4    | <b>5.7</b>   | 6.0     | 30.5  | 3.5   | <b>5.0</b>    | -11.4%  | 44.6%  |
| (%)    | 87.5% | 46.0%  | <b>66.2%</b> | 62.5%   | 91.1% | 38.1% | <b>63.4%</b>  | -2.8%p  | 25.3%p |
| 영업 이익  | 20.3  | 2.6    | <b>4.1</b>   | 3.4     | 28.8  | 1.8   | <b>3.6</b>    | -12.5%  | 95.9%  |
| (%)    | 81.0% | 27.4%  | <b>47.6%</b> | 34.8%   | 85.9% | 20.0% | <b>45.0%</b>  | -2.6%p  | 25.0%p |
| 당기 순이익 | 24.6  | 15.3   | <b>0.8</b>   | -21.6   | 30.0  | 4.8   | <b>10.5</b>   | 1,257%  | 120.9% |
| (%)    | 98.4% | 158.5% | <b>9.1%</b>  | -223.7% | 89.4% | 52.3% | <b>132.9%</b> | 123.8%p | 80.5%p |

- 21년 3분기 매출 79억원 (-7.4% YoY, -13.0% QoQ)**  
**21년 3분기 누계 매출 506억원 (17.1% YoY)**
  - 로열티수익 62억 (현산 38억, EP 10억 등)
  - \* 기준 : 내부거래 제외한 매출의 0.19%
  - 배당수익 247억 (현산 158억, 서비스 24억, 콘스 24억 등)
  - 임대수익 196억 (아이파크타워 81억, 해운대 43억 등)
- 21년 3분기 영업이익 36억원 (-12.5% YoY, 95.9% QoQ)**  
**21년 3분기 누계 영업이익 342억원 (26.8% YoY)**
  - 전년대비 수익성 개선
- 21년 3분기 당기순이익 105억원 (1,257% YoY, 120.9% QoQ)**  
**21년 3분기 누계 당기순이익 430억원 (5.8% YoY)**
  - 배당금수익(1Q) : 14억 (현대오일뱅크 13억 등)
  - 투자자산평가손익(1~3Q) : 서울-춘천펀드 71억 등

### III. 별첨

### 연결기준 요약재무제표

(단위: 십억원)

| 구분                | 2020           | 2021 3Q         |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 유동자산              | 5,830.2        | 6,323.3         |
| 현금및현금성자산          | 812.8          | 749.3           |
| 단기금융상품            | 1,540.5        | 1,541.3         |
| 매출채권              | 546.5          | 431.2           |
| 재고자산              | 934.0          | 1,280.7         |
| 비유동자산             | 3,787.0        | 3,995.9         |
| 중속기업·관계기업<br>투자자산 | 136.9          | 131.5           |
| 유형자산              | 1,419.7        | 1,546.1         |
| 투자부동산             | 433.6          | 435.0           |
| <b>자산총계</b>       | <b>9,617.1</b> | <b>10,319.2</b> |
| 유동부채              | 3,328.4        | 3,794.6         |
| 단기성차입금            | 1,568.7        | 1,848.1         |
| 비유동부채             | 1,943.5        | 1,956.3         |
| 장기성차입금            | 1,142.5        | 1,060.0         |
| <b>부채총계</b>       | <b>5,271.9</b> | <b>5,750.9</b>  |
| 지배기업의소유지분         | 2,239.1        | 2,407.2         |
| 자본금               | 298.7          | 298.7           |
| 자본잉여금             | 644.5          | 644.5           |
| 이익잉여금             | 3,485.1        | 3,642.1         |
| 비지배지분             | 2,106.2        | 2,161.1         |
| <b>자본총계</b>       | <b>4,345.2</b> | <b>4,568.3</b>  |
| <b>부채비율</b>       | <b>121.3%</b>  | <b>125.9%</b>   |

(단위: 십억원)

| 구분     | 2020 3Q | 2021 3Q | YoY     |
|--------|---------|---------|---------|
| 매출     | 1,104.3 | 1,214.5 | 10.0%   |
| 매출원가   | 860.5   | 1,028.0 | 19.5%   |
| 매출총이익  | 243.9   | 186.5   | -23.5%  |
| (%)    | 22.1%   | 15.4%   | -6.7%p  |
| 판매관리비  | 83.9    | 103.0   | 22.8%   |
| 영업이익   | 160.0   | 83.5    | -47.8%  |
| (%)    | 14.5%   | 6.9%    | -7.6%p  |
| 지분법 손익 | -14.3   | -1.0    | -93.1%  |
| 당기순이익  | -68.4   | 71.5    | -204.5% |
| (%)    | -6.2%   | 5.9%    | 12.1%p  |

| 구분     | 2020 3Q 누계 | 2021 3Q 누계 | YoY     |
|--------|------------|------------|---------|
| 매출     | 2,696.7    | 3,413.8    | 26.6%   |
| 매출원가   | 2,118.6    | 2,759.0    | 30.2%   |
| 매출총이익  | 578.1      | 654.7      | 13.3%   |
| (%)    | 21.4%      | 19.2%      | -2.3%p  |
| 판매관리비  | 216.6      | 319.0      | 47.2%   |
| 영업이익   | 361.4      | 335.7      | -7.1%   |
| (%)    | 13.4%      | 9.8%       | -3.6%p  |
| 지분법 손익 | 4.5        | -10.2      | -328.9% |
| 당기순이익  | 91.9       | 256.7      | 179.4%  |
| (%)    | 3.4%       | 7.5%       | 4.1%p   |



### III. 별첨

### 별도기준 요약재무제표

(단위: 십억원)

| 구분                | 2020           | 2021 3Q        |
|-------------------|----------------|----------------|
| 유동자산              | 119.2          | 208.3          |
| 현금및현금성자산          | 108.6          | 177.3          |
| 단기금융상품            | 5.0            | -              |
| 매출채권              | 3.3            | 3.1            |
| 재고자산              | -              | -              |
| 비유동자산             | 1,989.6        | 2,017.3        |
| 중속기업·관계기업<br>투자자산 | 1,303.4        | 1,303.4        |
| 유형자산              | 1.4            | 0.8            |
| 투자부동산             | 251.0          | 246.8          |
| <b>자산총계</b>       | <b>2,108.8</b> | <b>2,225.7</b> |
| 유동부채              | 145.6          | 43.1           |
| 단기성차입금            | 108.8          | -              |
| 비유동부채             | 25.4           | 201.8          |
| 장기성차입금            | -              | 89.7           |
| <b>부채총계</b>       | <b>171.0</b>   | <b>244.8</b>   |
| 자본금               | 298.7          | 298.7          |
| 자본잉여금             | 644.5          | 644.5          |
| 이익잉여금             | 3,128.2        | 3,150.4        |
| <b>자본총계</b>       | <b>1,937.7</b> | <b>1,980.8</b> |
| <b>부채비율</b>       | <b>8.8%</b>    | <b>12.4%</b>   |

(단위: 십억원)

| 구분    | 2020 3Q | 2021 3Q | YoY     |
|-------|---------|---------|---------|
| 매출    | 8.6     | 7.9     | -7.4%   |
| 매출원가  | 2.9     | 2.9     | 0.4%    |
| 매출총이익 | 5.7     | 5.0     | -11.4%  |
| (%)   | 66.2%   | 63.4%   | -2.8%p  |
| 판매관리비 | 1.6     | 1.5     | -8.5%   |
| 영업이익  | 4.1     | 3.6     | -12.5%  |
| (%)   | 47.6%   | 45.0%   | -2.6%p  |
| 당기순이익 | 0.8     | 10.5    | 1,257%  |
| (%)   | 9.1%    | 132.9%  | 123.8%p |

| 구분    | 2020 3Q 누계 | 2021 3Q 누계 | YoY    |
|-------|------------|------------|--------|
| 매출    | 43.2       | 50.6       | 17.1%  |
| 매출원가  | 11.2       | 11.5       | 2.9%   |
| 매출총이익 | 32.0       | 39.0       | 22.0%  |
| (%)   | 74.1%      | 77.2%      | 3.1%p  |
| 판매관리비 | 5.0        | 4.9        | -3.3%  |
| 영업이익  | 27.0       | 34.2       | 26.8%  |
| (%)   | 62.4%      | 67.6%      | 5.2%p  |
| 당기순이익 | 40.6       | 43.0       | 5.8%   |
| (%)   | 94.1%      | 85.0%      | -9.1%p |