

# Investor Relations

---

- 2020년 3분기 -

**HDC**

2020. 11

# I. 기업 현황

## 회사 요약

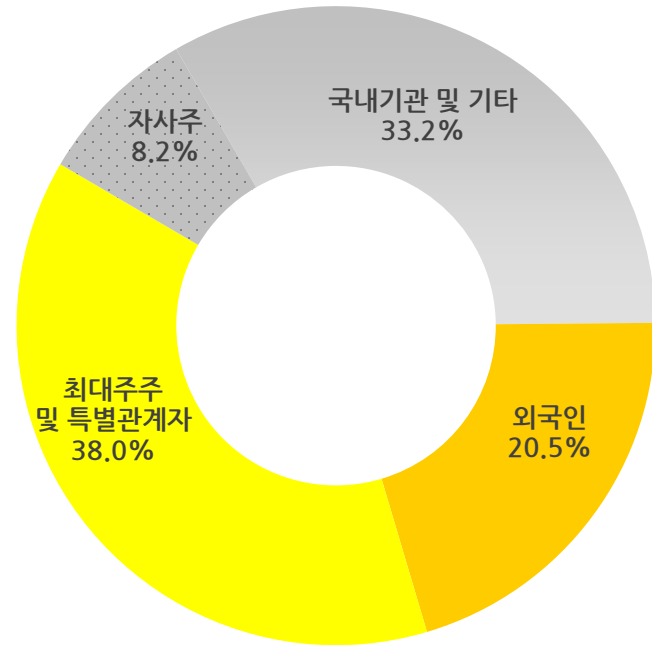
회사명	HDC(주)
설립일	1976.03.25
사업분야	계열사 관리, 브랜드 관리, 부동산 임대사업, 신사업 관련 투자

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

## 주주구성

\* 총발행주식수 : 59,741,721 주  
\* 2020.09.30 기준



※ 주요 기관 투자자 : 국민연금 (12.73%)

# 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

# I. 기업 현황

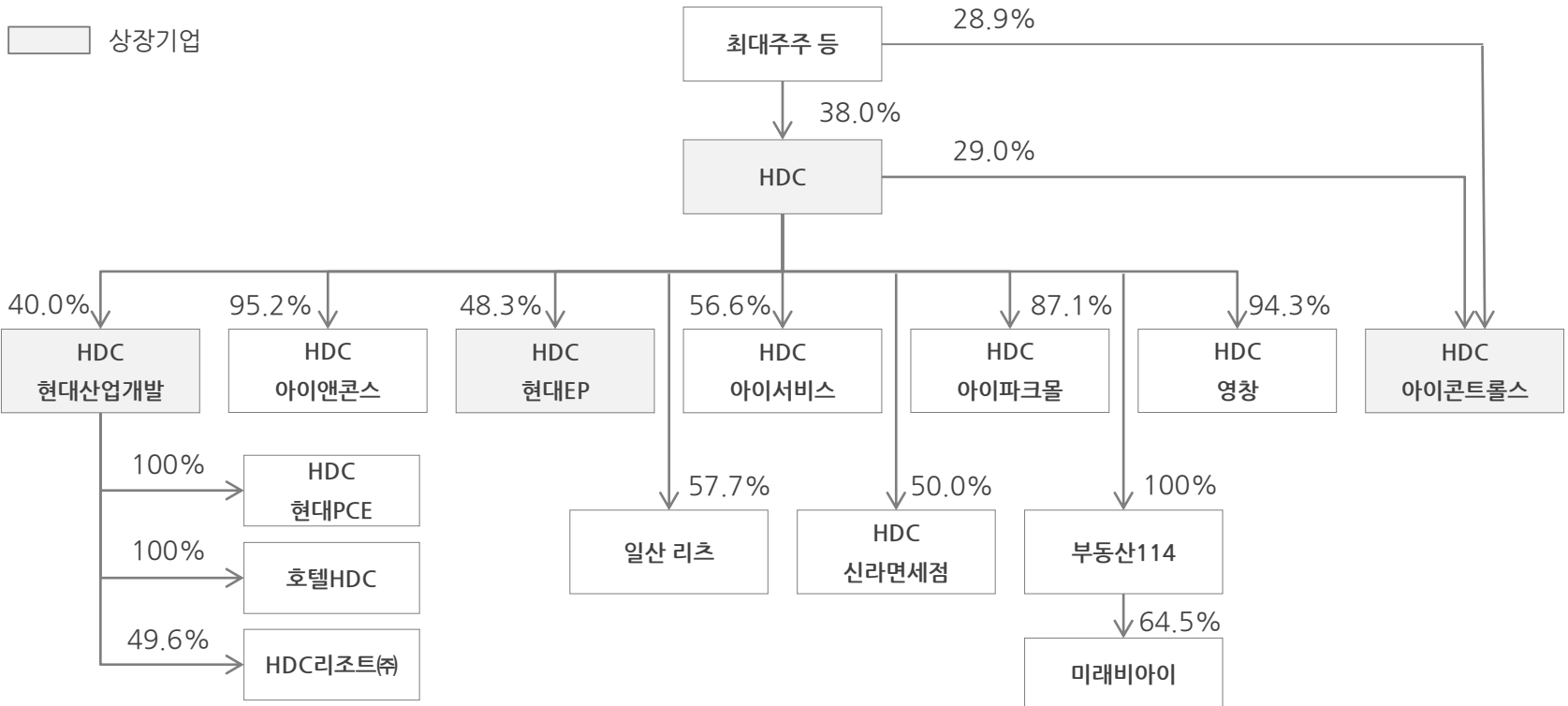
## 지주회사 전환 개요

### 지주사 개편내용

- 지주회사 체제 내 행위제한 요건 및 순환출자 고리 해소를 통해 **지배구조 개편 마무리**
- 지배구조 투명성 확보 및 경쟁력 강화로 **장기적 성장 추구 및 주주가치 제고**

### 지배구조

\* 2020.09.30 기준



## II. 재무 현황

## 회사별 경영 실적 - 요약

(단위: 십억 원)

구 분		3Q'20			3Q'19			주요 내용
		매출	영업이익	(%)	매출	영업이익	(%)	
연결 대상	HDC	8.6	4.1	47.6%	8.2	3.6	43.8%	• 안정적 임대 수익 및 계열사 실적 변동에 따른 로열티 수익 감소
	HDC현대산업개발	812.5	132.6	16.3%	871.4	93.8	10.8%	• 자체 : 대전아이파크시티 58% 공사 진행 및 읍선 공사 실적 반영 • 외주 : 대형현장 실행률 개선에 따른 수익성 향상
	HDC현대EP	172.3	10.0	5.8%	197.4	9.5	4.8%	• 저유가 지속으로 인한 매출 감소 • 원자재 가격과 판가 간 스프레드 개선으로 인한 수익성 향상
	HDC아이서비스	93.5	4.8	5.1%	86.9	3.8	4.4%	• 방역서비스 및 입주관리 투입현장 증가로 매출 소폭 증가 • FM 사업소 및 인테리어 현장 실행개선으로 이익 증가
	HDC아이앤콘스	26.8	0.4	1.3%	42.2	4.4	10.4%	• 제주 꽃자왈, 스위트R 사업지 상반기 준공 영향에 따른 매출 감소 • 원가율 상승에 따른 수익성 둔화
	HDC아이파크몰	25.9	4.8	18.4%	29.7	9.7	32.7%	• 코로나 19 영향 매출 및 이익 부진 • 무인화, Digital 마케팅 등 판관비 절감 통한 세전이익 차질 최소화
	HDC영창	17.9	1.1	6.0%	20.1	1.2	5.8%	• 악기부분 점진적 회복세에도 불구하고 전자재 부문 시장 위축에 따른 실적 둔화
지분법 대상	HDC신라면세점	92.4	-8.4	-	207.2	1.4	0.7%	• 코로나 19 영향 국내외 여행객 감소에 따른 매출 부진 • 변동비 절감 노력에도 불구하고 영업차질 영향으로 적자전환
	HDC아이콘트롤스	52.7	2.1	3.9%	64.5	3.5	5.4%	• 스마트홈 부문 주요 공정단축 현장(파주운정, 산성역, 전주이편한 등) 실적 상반기 반영에 따른 매출 감소

\* HDC현대산업개발, HDC현대EP, HDC아이콘트롤스 : 연결기준 실적

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

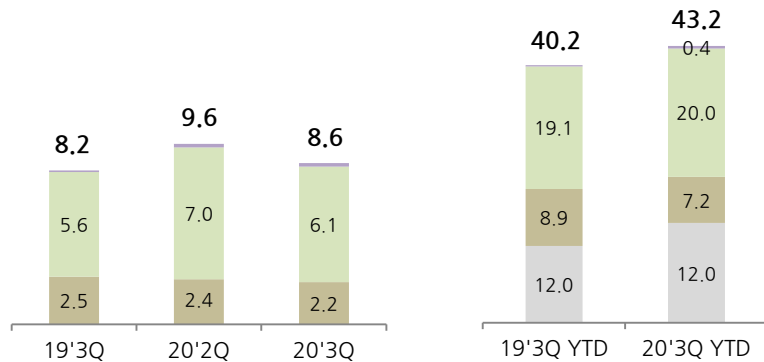
## II. 재무 현황

## 지주회사 경영 실적

### 실적 추이

(단위: 십억원)

■ 배당금수익 ■ 로열티수익 ■ 임대수익 ■ 컨설팅수수료



구분	1Q'19	2Q'19	3Q'19	4Q'19	1Q'20	2Q'20	3Q'20
매출	20.9	11.0	8.2	9.9	25.0	9.6	8.6
매출총이익	17.9	5.6	5.2	6.3	21.9	4.4	5.7
(%)	85.5%	51.1%	63.8%	63.8%	87.5%	46.0%	66.2%
영업이익	15.9	4.0	3.6	3.8	20.3	2.6	4.1
(%)	76.1%	36.0%	43.8%	38.4%	81.0%	27.4%	47.6%
당기순이익	22.2	5.2	67.7	2.4	24.6	15.3	0.8
(%)	106%	47.7%	828%	24.2%	98.4%	159%	9.1%

#### 20년 3분기 매출 86억 (+4.7% YoY, -11.0 QoQ)

#### 20년 3분기 누적 매출 432억 (+7.5% YoY)

- 로열티수익 및 컨설팅수수료 76억 (현산 52억, EP 8억 등)

\* 로열티 수익 기준 : 내부거래 제외한 매출의 0.19%

- 임대수익 200억 (아이파크타워1 71억, 해운대 48억 등)

- 배당수익 155억 (현산 72억, 서비스 24억, 콘스 24억 및 콘트롤스 +17억 인식('19 지분 취득))

#### 20년 3분기 영업이익 41억 (+13.9% YoY, +54.6% QoQ)

#### 20년 3분기 누적 영업이익 270억 (+14.5%)

- 전년대비 수익성 소폭 개선

#### 20년 3분기 당기순이익 8억 (-98.9% YoY, -94.9% QoQ)

#### 20년 3분기 누적 당기순이익 406억 (-57.3% YoY)

- 배당금수익(1Q) : 29억, 현대오일뱅크 등

- 투자자산평가손익(1~3Q) : 46억, 서울-춘천펀드 평가이익 등

- 투자자산처분손익(1~3Q) : 128억, PRS 파생상품 처분이익

2020년은 사업모델 혁신 및 철저한 리스크 관리를 통해  
지주회사 체계를 강화하고 지주사의 투자수익성을 증대시키고자 함

#### 지주회사 체계 강화

- 지주회사 요건 및 행위제한사항 충족
  - 자회사의 손자회사 이외 국내계열 회사 지분보유 불가
  - : 아이콘트롤스 > 영창/부동산114/일산리츠로 연결된 구조 해소 (20년 4월 24일 해소 완료)
  - 지주회사체제내 금융회사 지분 소유 금지
  - : 브이아이금융투자의 지분은 매각 등으로 해당 요건 충족 (20년 9월 16일 해소 완료)

#### 지주사 수익성 증대

- 부동산 밸류업 및 자산 우량화
  - 포트폴리오 관리, 투자기회 탐색, 수익성 제고 노력을 지속하여 투자형 지주회사로 정착
- 계열사 경영 효율화
  - 계열사 비즈니스 모델 재정립을 통한 경쟁력 강화



## IV. 별첨

## 연결기준 요약재무제표

(단위: 십억원)

구분	2019	2020 3Q
유동자산	1,072.4	6,067.3
현금및현금성자산	139.5	1,229.3
단기금융상품	322.8	1,904.7
매출채권	267.5	386.9
재고자산	238.1	834.7
비유동자산	3,136.5	3,403.6
중속기업·관계기업 투자자산	1,078.1	139.4
유형자산	781.4	1,422.3
투자부동산	438.1	427.6
<b>자산총계</b>	<b>4,209.0</b>	<b>9,470.9</b>
유동부채	934.4	2,993.6
단기성차입금	454.4	1,300.6
비유동부채	916.1	2,253.3
장기성차입금	413.7	1,439.2
<b>부채총계</b>	<b>1,850.4</b>	<b>5,247.0</b>
지배기업의소유지분	2,158.5	2,211.8
자본금	298.7	298.7
자본잉여금	644.5	644.5
이익잉여금	3,392.1	3,440.0
비지배지분	200.0	2,012.1
<b>자본총계</b>	<b>2,358.5</b>	<b>4,223.9</b>
<b>부채비율</b>	<b>78.5%</b>	<b>124.2%</b>

(단위: 십억원)

구분	2019 3Q	2020 3Q	YoY
매출	385.7	1,104.3	186%
매출원가	317.8	860.5	171%
매출총이익	67.9	243.9	259%
(%)	17.6%	22.1%	4.5%
판매관리비	35.1	83.9	139%
영업이익	32.8	160.0	388%
(%)	8.5%	14.5%	6.0%
지분법 손익	20.3	- 14.3	-
당기순이익	85.1	- 68.4	-
(%)	22.1%	-	-28.3%

구분	2019 3Q YTD	2020 3Q YTD	YoY
매출	1,206.9	2,696.7	123%
매출원가	984.0	2,118.6	115%
매출총이익	222.9	578.1	159%
(%)	18.5%	21.4%	3.0%
판매관리비	120.7	216.6	79.5%
영업이익	102.2	361.4	254%
(%)	8.5%	13.4%	4.9%
지분법 손익	96.8	4.5	-95.4%
당기순이익	227.7	91.9	-59.7%
(%)	18.9%	3.4%	-15.5%

## IV. 별첨

## 별도기준 요약재무제표

(단위: 십억원)

구분	2019	2020 3Q
유동자산	227.7	137.8
현금및현금성자산	5.2	32.1
단기금융상품	218.0	102.0
매출채권	3.3	3.2
재고자산	-	-
비유동자산	1,816.6	2,013.9
종속기업·관계기업 투자자산	1,115.4	1,314.8
유형자산	2.2	1.6
투자부동산	259.3	252.3
<b>자산총계</b>	<b>2,044.3</b>	<b>2,151.6</b>
유동부채	48.8	147.0
단기성차입금	-	117.4
비유동부채	24.5	27.1
장기성차입금	-	-
<b>부채총계</b>	<b>73.3</b>	<b>174.1</b>
자본금	298.7	298.7
자본잉여금	644.5	644.5
이익잉여금	3,120.9	3,150.0
<b>자본총계</b>	<b>1,971.0</b>	<b>1,977.5</b>
<b>부채비율</b>	<b>3.7%</b>	<b>8.8%</b>

(단위: 십억원)

구분	2019 3Q	2020 3Q	YoY
매출	8.2	8.6	4.7%
매출원가	3.0	2.9	-2.2%
매출총이익	5.2	5.7	8.6%
(%)	63.8%	66.2%	2.4%
판매관리비	1.6	1.6	-3.0%
영업이익	3.6	4.1	13.9%
(%)	43.8%	47.6%	3.9%
당기순이익	67.7	0.8	-99%
(%)	827.7%	9%	-819%

구분	2019 3Q YTD	2020 3Q YTD	YoY
매출	40.2	43.2	7.5%
매출원가	11.4	11.2	-1.6%
매출총이익	28.8	32.0	11.1%
(%)	71.7%	74.1%	2.4%
판매관리비	5.3	5.0	-4.3%
영업이익	23.5	27.0	14.5%
(%)	58.6%	62.4%	3.8%
당기순이익	95.3	40.6	-57.3%
(%)	237.0%	94.1%	-143%