



기업 소개서 (IR)

2023년 3분기

HDC 현대산업개발





Contents

1. HDC 그룹

2. HDC현대산업개발

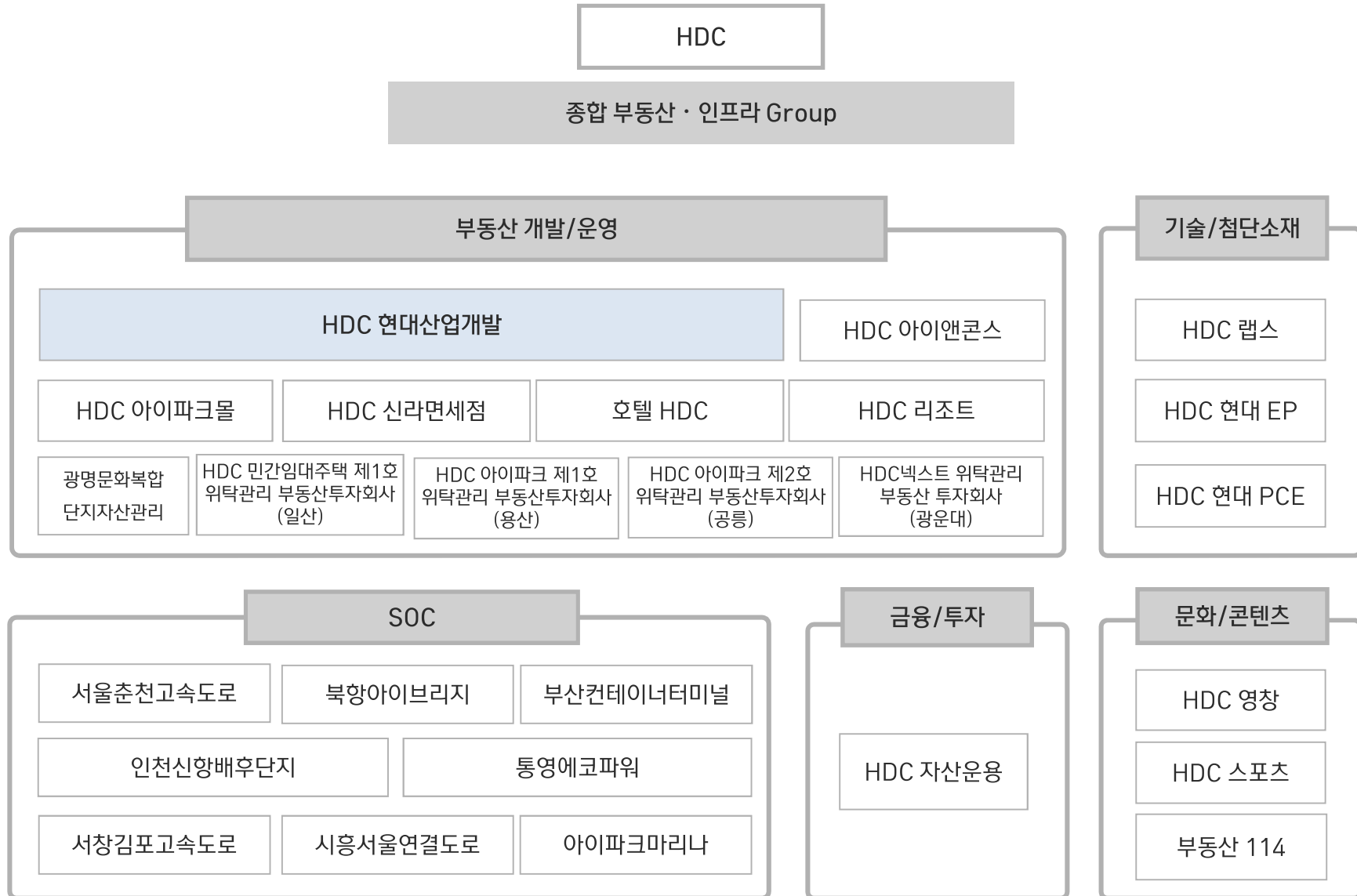
2-1. 회사개요

2-2. 사업구조

2-3. 영업현황

별첨. 요약재무제표

I. HDC 그룹

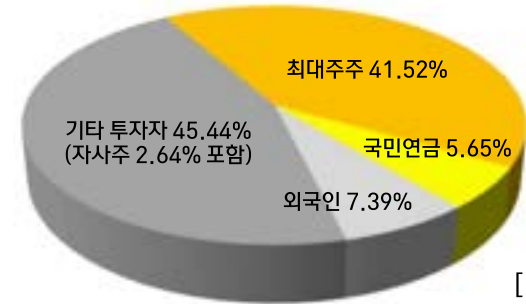


II-1. 회사개요

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



[2023년 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
- 2022년 (주)HDC넥스트위탁관리부동산투자회사(광운대) 계열사 편입

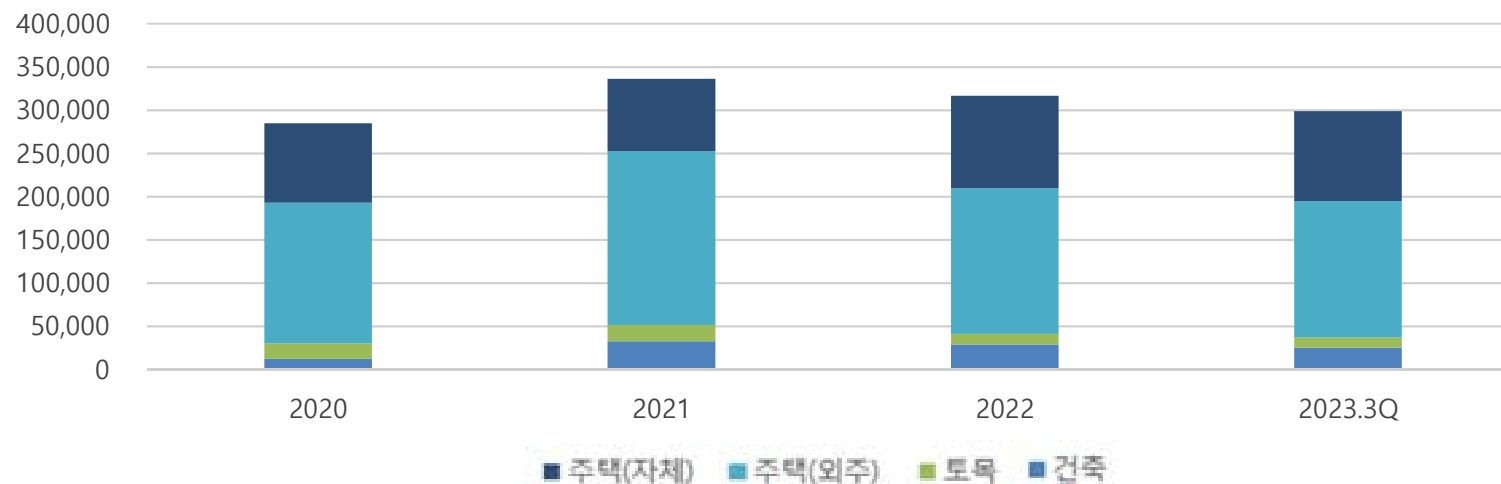
II-2. 사업구조

수주 잔고

(단위 : 억원, %)

구 분	2020	2021	2022	2023년 3분기
주택(자체)	91,820(32.3)	83,950(25.0)	107,013(33.8)	104,109(34.8)
주택(외주)	162,768(57.2)	200,887(59.7)	168,192(53.2)	157,581(52.7)
토 목	17,678(6.2)	19,094(5.7)	12,312(3.9)	12,060(4.0)
건 축	12,311(4.3)	32,417(9.6)	28,914(9.1)	25,091(8.4)
합 계	284,577 (100.0)	336,348 (100.0)	316,430 (100.0)	298,840 (100.0)

※ 내부관리회계 기준



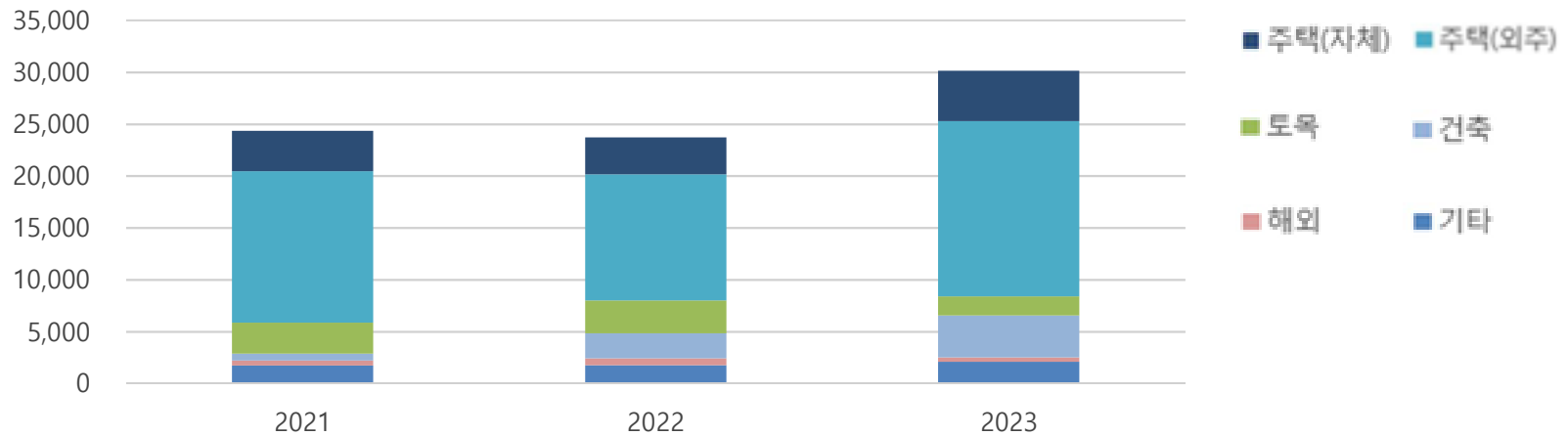
II-2. 사업구조

부문별 매출

(단위 : 억원, %)

구분	2021년 3분기		2022년 3분기		2023년 3분기	
	3분기	누계	3분기	누계	3분기	누계
주택(자체)	1,011(10.9)	3,907(16.0)	1,028(14.0)	3,545(14.9)	678(6.7)	4,854(16.1)
주택(외주)	5,233(56.7)	14,582(59.9)	3,953(53.9)	12,160(51.3)	6,718(66.3)	16,885(56.0)
토목	1,548(16.8)	3,002(12.3)	661(9.0)	3,157(13.3)	681(6.7)	1,828(6.1)
건축	269(2.9)	658(2.7)	922(12.6)	2,415(10.2)	1,489(14.7)	4,046(13.4)
해외	154(1.7)	461(1.9)	287(3.9)	659(2.8)	178(1.8)	421(1.4)
기타	1,020(11.0)	1,752(7.2)	488(6.6)	1,784(7.5)	396(3.9)	2,097(7.0)
합계	9,234(100.0)	24,363(100.0)	7,338(100.0)	23,720(100.0)	10,140(100.0)	30,131(100.0)

※ 내부관리회계 기준 (별도 재무제표)



II-2. 사업구조

부문별 매출이익률

(단위: 억원)

	2021년 3분기				2022년 3분기				2023년 3분기			
	3분기		누계		3분기		누계		3분기		누계	
	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P
자재 주택	1,011	(12.3)	3,907	(29.0)	1,028	(21.5)	3,545	(19.7)	678	(4.0)	4,854	(11.6)
외주 주택	5,233	(17.4)	14,582	(21.2)	3,953	(16.9)	12,160	(2.7)	6,718	(9.9)	16,885	(9.3)
토목 / SOC	1,548	(10.7)	3,002	(12.1)	661	(11.9)	3,157	(23.9)	681	(18.1)	1,828	(8.9)
일반건축	269	(△25.1)	658	(△20.2)	922	(6.7)	2,415	(5.5)	1,489	(5.6)	4,046	(△0.9)
해외	154	(7.4)	461	(7.0)	287	(8.3)	659	(△39.9)	178	(16.3)	421	(△45.6)
기타	1,020		1,752		488		1,784		396		2,097	
합계	9,234	(19.5)	24,363	(21.2)	7,338	(14.4)	23,720	(7.5)	10,140	(9.7)	30,131	(7.8)

※ 내부관리회계 기준 (별도 재무제표)

II-3. 영업현황

2023년 주택공급현황

- [계획] 수도권 및 광역시 중심의 도시정비 사업 위주로 공급계획 추진 → 도시정비 7,900세대(조합 2,867세대, 일반 5,033세대)
사업계획상 '23년 약 10,825세대 공급 예정이었으나, 현재 분양시장 상황 반영하여 12,419세대 공급으로 확대
- [실적] '23년 3분기 누계 7,145세대 공급 완료, 인허가 일정 관리 등 적기 공급 추진 예정

구 분	사업지명	지역	세대수		자체/민간수주	비 고
			도시정비			
			조 합	일 반		
'23.1Q	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울		1,197		도시정비
	마포더클래시(아현2)	서울		27		도시정비
	대구 범어우방1차	광역시	271			도시정비
	충북음성아이파크	기타 지방			773	민간수주
'23.2Q	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울	1,550			도시정비
	DMC가재울아이파크	서울		161		도시정비
'23.3Q	광명센트럴아이파크(광명4R)	인천/경기		425		도시정비
	부산대연디아이엘	광역시		1,191		도시정비
	춘천 레이크시티 아이파크	기타 지방			874	민간수주
	둔산자이아이파크	광역시		676		도시정비
3Q 누계			1,821	3,677	1,647	
'23.4Q	강릉 오션시티 아이파크	기타 지방			794	민간수주
	보문센트럴아이파크	서울	112	87		도시정비
	군산레이크시티 아이파크	기타 지방			722	민간수주
	이문아이파크자이	서울		1,149		도시정비
	부산대연디아이엘	광역시	934			도시정비
	광주 운암주공 3단지	광역시		120		도시정비
	청주가경6단지	기타 지방			946	자체
	서산센트럴아이파크	기타 지방			410	자체
4Q 소계			1,046	1,356	2,872	
총 계			12,419			

II-3. 영업현황

2023년 입주현황

- [계획] 수도권 및 광역시 등 핵심지 / 도시정비 사업지 중심의 안정적 입주 계획으로 분양시장 상황 악화에도 미입주 RISK ↓
- [실적] '23년 3분기 누계 6,764세대 입주 완료

구 분	사업지명	지역	세대수			비 고
			도시정비		자체/민간수주	
			조합/임대	일 반		
1월	반정아이파크캐슬 4단지	인천/경기			986	민간수주
	반정아이파크캐슬 5단지	인천/경기			1,378	
2월	청주가경 5단지	기타 지방			925	자체
3월	마포더클래시(아현2)	서울	613	27		도시정비
	속초IPARK SUITE	기타 지방			570	민간수주
7월	DMC SK뷰 아이파크 포레	서울	615	124		도시정비
	수원센트럴아이파크자이	인천/경기	324	1,202		도시정비
11월	개포 디에이치 퍼스티어 아이파크	서울	2,847	435		도시정비
	아시아드레이크카운티	광역시	391	1,055		도시정비
	구미아이파크더샵	기타 지방	241	591		도시정비
소계			5,031	3,434	3,859	
계			12,324			

별첨. 요약 재무제표

- 재무상태표(연결)

(단위:억원)

	2023년 3분기	2022년 말	
자산 총계	68,221	73,363	△5,142
유동자산	48,744	54,425	△5,681
(현금성자산 / 단기금융상품)	(7,076)	(6,943)	(133)
비유동자산	19,477	18,938	539
부채 총계	38,618	44,345	△5,727
유동부채	30,231	34,591	△4,360
비유동부채	8,388	9,753	△1,365
(차입금)	(20,511)	(25,061)	(△4,550)
자본 총계	29,602	29,019	583
자본금	3,295	3,295	-
기타	26,307	25,723	583
부채 비율	130.5%	152.8%	△22.3%p

별첨. 요약 재무제표
- 손익계산서(연결)

(단위:억원)

	23년 3/4분기	23년 2/4분기		22년 3/4분기	
매출	10,332	9,336	10.7%	7,378	40.0%
매출총이익	1,049	585	79.3%	1,120	△6.3%
이익률 (%)	(10.2)	(6.3)		(15.2)	
영업이익	620	57	987.7%	696	△10.9%
이익률 (%)	(6.0)	(0.6)		(9.4)	
법인세차감전순이익	826	239	245.6%	555	48.8%
이익률 (%)	(8.0)	(2.6)		(7.5)	
당기순이익	621	151	311.3%	289	114.9%
이익률 (%)	(6.0)	(1.6)		(3.9)	