

기업 소개서 (IR)

2023년 실적 및 2024년 계획

HDC 현대산업개발

Contents

1. HDC현대산업개발

1-1. 회사개요

1-2. 사업구조

1-3. 영업현황

2. 첨부

2-1. HDC 그룹

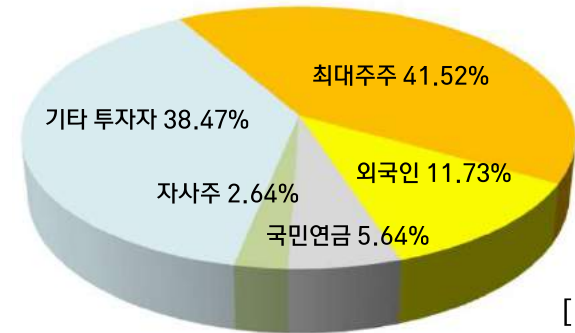
2-2. 요약재무제표

1-1. 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 12월]

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)HDC빅스트위탁관리부동산투자회사(광운대) 계열사 편입

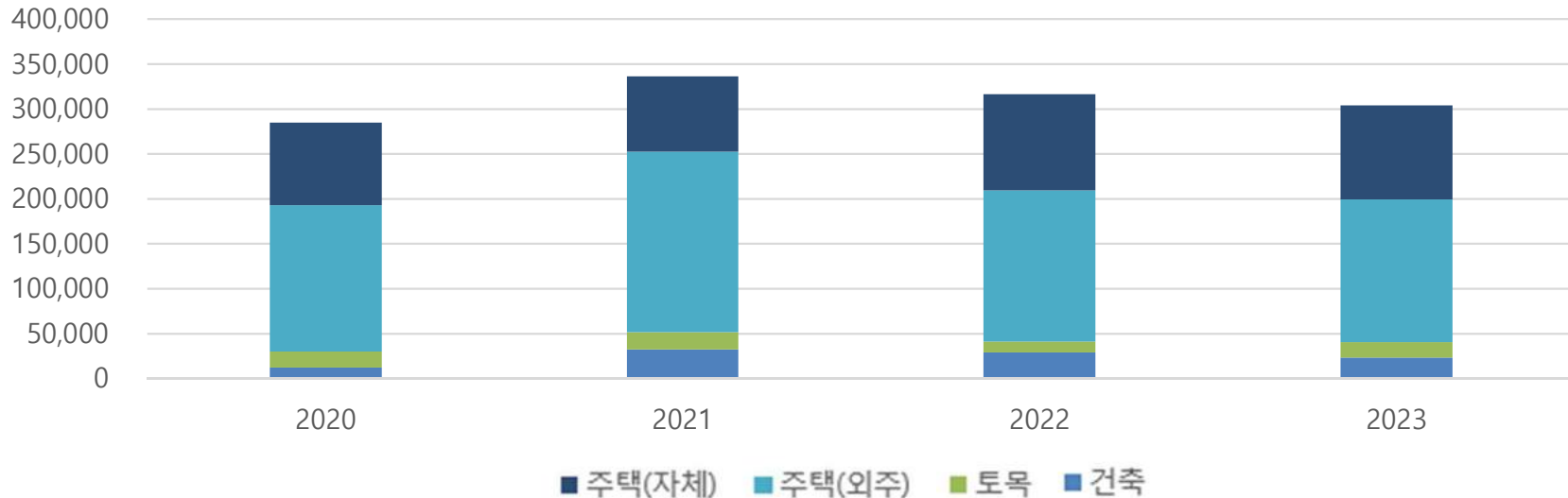
1-2. 사업구조

수주 잔고

(단위 : 억원, %)

구 분	2020	2021	2022	2023
주택(자체)	91,820(32.3)	83,950(25.0)	107,013(33.8)	104,889(34.5)
주택(외주)	162,768(57.2)	200,887(59.7)	168,192(53.2)	158,879(52.3)
토 목	17,678(6.2)	19,094(5.7)	12,312(3.9)	17,124(5.6)
건 축	12,311(4.3)	32,417(9.6)	28,914(9.1)	23,159(7.6)
합 계	284,577 (100.0)	336,348 (100.0)	316,430 (100.0)	304,052(100.0)

※ 내부관리회계 기준



1-2. 사업구조

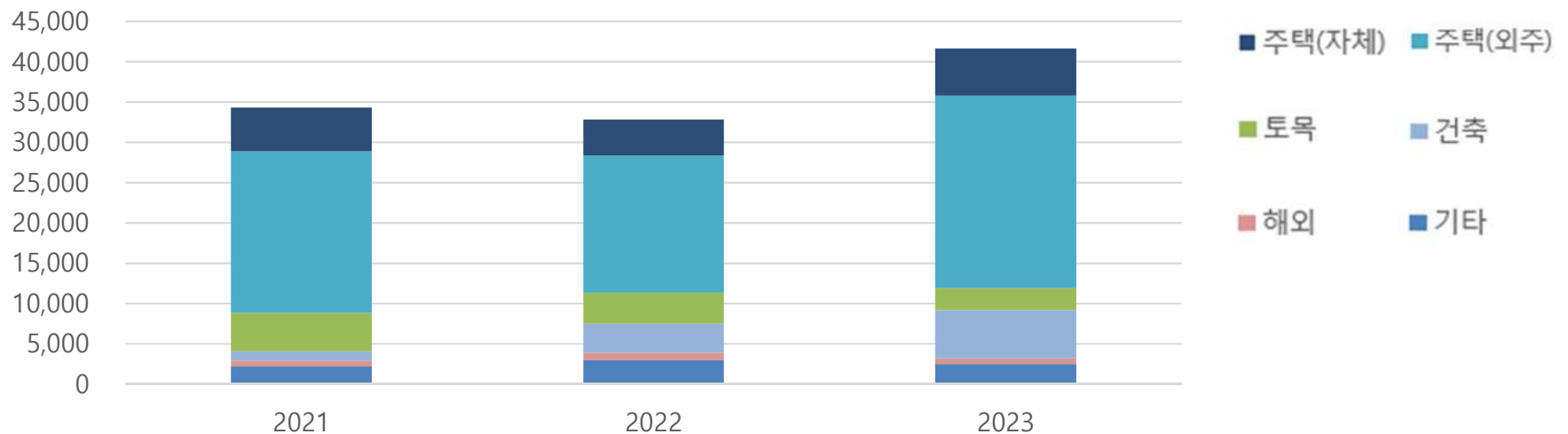
부문별 매출

- '23년 매출 전망 39,652억원 대비 1,975억원, 5.0% 증가
- '24년 매출 전망 42,718억원 → '23년 실적대비 1,091억원, 2.6% 증가

(단위 : 억원, %)

구분	2021년	2022년	2023년
주택(자체)	5,430(15.8)	4,464(13.6)	5,850(14.1)
주택(외주)	20,048(58.4)	17,015(51.8)	23,872(57.3)
토목	4,746(13.8)	3,868(11.8)	2,714(6.5)
건축	1,154(3.4)	3,581(10.9)	5,989(14.4)
해외	745(2.2)	938(2.9)	690(1.7)
기타	2,184(6.4)	2,969(9.0)	2,512(6.0)
합계	34,307(100.0)	32,835(100.0)	41,627(100.0)

※ 내부관리회계 기준 (별도 재무제표)



1-2. 사업구조

부문별 매출이익률

(단위: 억원)

	2021년				2022년				2023년			
	4분기		누계		4분기		누계		4분기		누계	
	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P	매출액	G/P
자체 주택	1,526	(24.5)	5,430	(27.7)	920	(1.5)	4,465	(16.0)	996	(11.3)	5,850	(11.5)
외주 주택	5,466	(△6.4)	20,048	(13.7)	4,854	(11.0)	17,014	(5.0)	6,987	(8.6)	23,872	(9.1)
토목 / SOC	1,744	(14.1)	4,746	(12.8)	711	(23.6)	3,868	(23.8)	886	(21.1)	2,714	(12.9)
일반건축	496	(22.1)	1,154	(△2.0)	1,166	(△10.8)	3,581	(0.1)	1,943	(10.6)	5,989	(2.8)
해외	284	(△1.8)	745	(3.6)	279	(9.0)	938	(△25.4)	269	(12.9)	690	(△22.8)
기타	432	(3.9)	2,184	(31.4)	1,185	(44.7)	2,969	(22.6)	415	(13.2)	2,512	(13.6)
합계	9,945	(3.9)	34,307	(16.2)	9,115	(12.6)	32,835	(8.9)	11,496	(10.4)	41,627	(8.5)

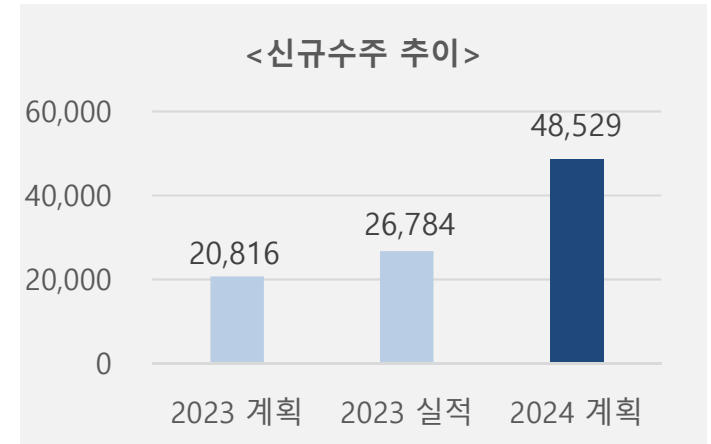
※ 내부관리회계 기준 (별도 재무제표)

1-3. 영업현황

신규수주

1. 2023년 실적

- 계획: 신규수주 20,816억원 ('23년 영업실적 전망, '23.02 공시)
- 실적: '23년 누계 26,784억원 달성 (5,968억원 초과 달성)



2. 2024년 계획

- 신규수주 48,529억원 ('24년 영업실적 전망, '24.01 공시)

(단위: 억원)

구분	2023년 계획 ①	2023년 실적		2024년 계획 (E)	
		금액②	증감 (②-①)	금액③	증감 (③-①)
신규수주액	20,816	26,784	5,968 (28.7% ↑)	48,529	27,713 (133.1% ↑)

1-3. 영업현황

공 급

1. 2023년 실적

- 사업계획상 '23년 10,825세대 공급 예정이었으나, 분양성이 높은 지방사업장 추가 공급하여 11,566세대 공급으로 확대
- 수도권 및 광역시 중심의 도시정비 사업 위주로 공급계획 진행 완료, 누계분양률 94% 달성 → 도시정비 7,457세대(조합 2,871세대, 일반 4,586세대)

구 분	사업지명	지역	세대수		자체/민간수주	분양률	비 고
			도시정비				
			조 합	일 반			
'23.1Q	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울		1,197		100%	도시정비
	마포더클래시(아현2)	서울		27		100%	도시정비
	대구 범어우방1차	광역시	275			100%	도시정비
	충북음성아이파크	기타 지방			773	64%	민간수주
'23.2Q	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울	1,550			100%	도시정비
	DMC가재울아이파크	서울		161		100%	도시정비
'23.3Q	광명센트럴아이파크(광명4R)	인천/경기		425		100%	도시정비
	부산대연디아이엘	광역시		1,191		100%	도시정비
	춘천 레이크시티 아이파크	기타 지방			874	100%	민간수주
	둔산자이아이파크	광역시		676		100%	도시정비
'23.4Q	강릉 오션시티 아이파크	기타 지방			794	85%	민간수주
	보문센트럴아이파크	서울	112	87		100%	도시정비
	군산레이크시티 아이파크	기타 지방			722	60%	민간수주
	이문아이파크자이	서울		822		96%	도시정비
	부산대연디아이엘	광역시	934			100%	도시정비
	청주가경6단지	기타 지방			946	100%	자체
소 계			2,871	4,586	4,109		
총 계			11,566			94%	

1-3. 영업현황

공 급

2. 2024년 계획

- '24년 13,417세대 공급 예정 → 시장상황 고려하여 추가 확대 가능
- 수도권 및 지방 핵심지 위치한 도시정비 사업 위주 안정적 공급 : 도시정비 6,920세대(조합 3,309세대, 일반 3,611세대)
- 자체사업(광운대 역세권 개발) 등 성공적 런칭

구 분	사업지명	지역	세대수		분양률	비 고	
			도시정비				자체/민간수주
			조 합	일 반			
'24.1Q	서산센트럴아이파크	기타 지방			410	-	자체
	이문아이파크자이(이문3구역)(오피스텔)	서울		328		-	도시정비
	창원신월2구역	기타 지방	1,473			-	도시정비
	익산 부송4지구 IPARK	기타 지방			511	-	민간수주
	구의한양연립	서울	108			-	도시정비
1Q 소계			1,581	328	921		
'24.2Q	광주운암주공3단지	광역시		120		-	도시정비
	구의한양연립	서울		68		-	도시정비
	대구 범어우방1차	광역시		173		-	도시정비
	창원신월2구역	기타 지방		36		-	도시정비
2Q 소계				397			
'24.3Q	시티오씨엘 6단지	인천/경기			694	-	자체
	천안성성5지구	기타 지방			1,167	-	민간수주
	곤지암 역세권	인천/경기			355	-	민간수주
	홍은13구역	서울		409		-	도시정비
	광운대 역세권	서울			2,078	-	자체
3Q 소계				409	4,294		
'24.4Q	안양 역세권	인천/경기	254	238		-	도시정비
	제기1구역	서울	224	82		-	도시정비
	대구 범어우방2차	광역시		92		-	도시정비
	방화6구역	서울	255	282		-	도시정비
	잠실진주	서울	622	338		-	도시정비
	천안성성6지구(천안 부대 1지구)	기타 지방			1,282	-	민간수주
	안양박달신한	인천/경기	373			-	도시정비
광주학동4	광역시		1,445		-	도시정비	
4Q 소계			1,728	2,477	1,282		
총 계			13,417				

1-3. 영업현황

입 주

1. 2023년 실적

- 수도권 및 광역시 등 핵심지 / 도시정비 사업지 중심의 안정적 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
	아시아드레이크아운티	광역시	391	1,055		도시정비
	구미아이파크더샵	기타 지방	241	591		도시정비
소계			5,031	3,434	3,859	
계			12,324			

1-3. 영업현황

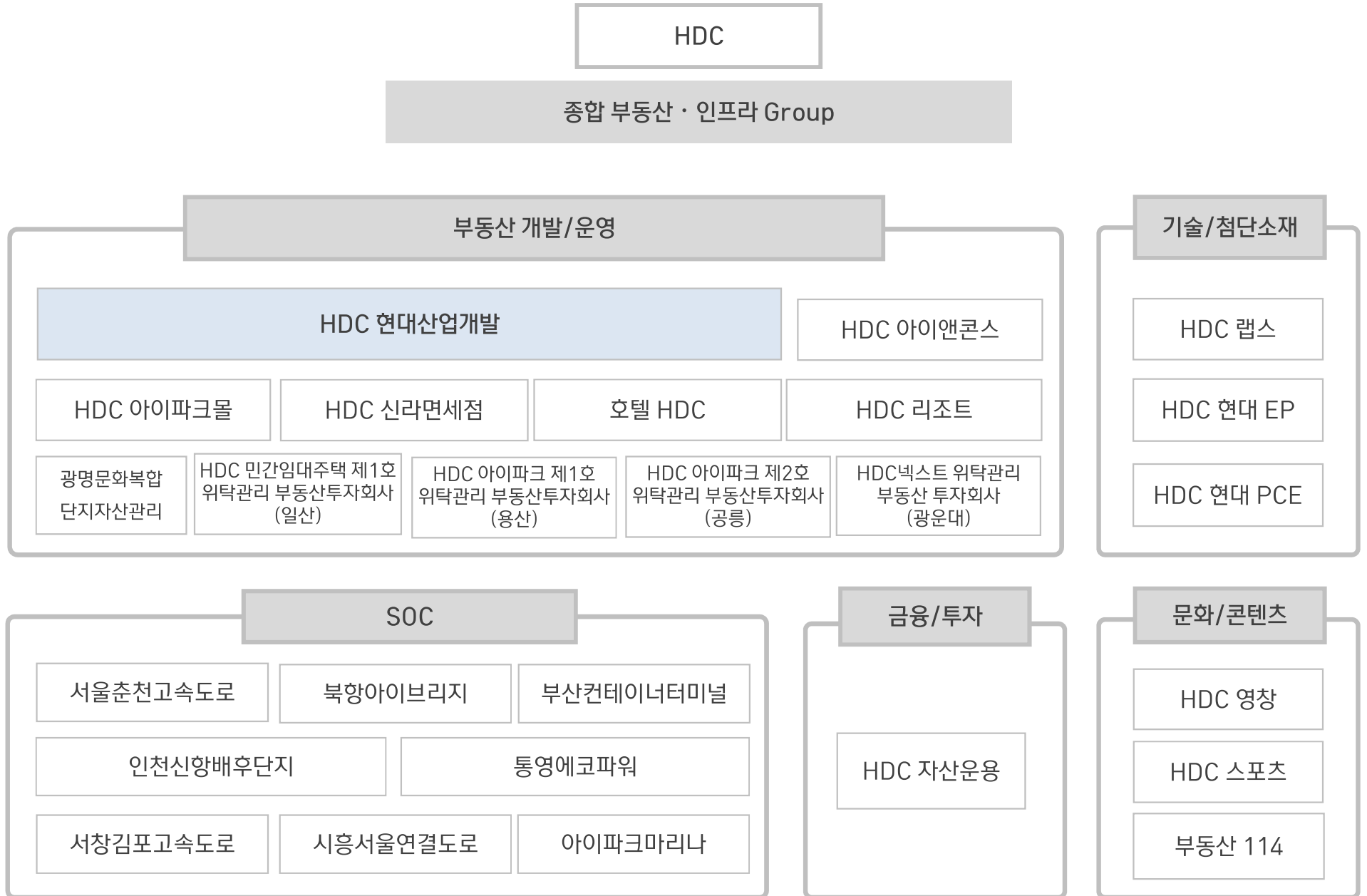
입 주

2. 2024년 계획

- 평균 분양율 98% 및 현 인근시세대비 낮은 분양가로 원활한 입주 예상
- 수도권 및 광역시 등 핵심지 위주로 안정적 입주 예상(수도권 물량 65%, 광역시 11%)

구 분	사업지명	지역	세대수				비 고
			도시정비		자체/ 민간수주	일반건축	
			조합/임대	일 반			
1월	군산호수공원아이파크	기타 지방			665		민간수주
3월	울산태화강아이파크	광역시			377		자체
	시티오씨엘 1단지	경기/인천			452		자체
4월	경산아이파크	기타 지방			977		민간수주
5월	의왕스마트시티	경기/인천				1,149	일반건축
6월	포항아이파크	기타 지방			1,147		민간수주
	광주행정타운아이파크	경기/인천			828		민간수주
8월	대구범어아이파크1차	광역시	275	173			도시정비
10월	대전도안센트럴아이파크	광역시			373		자체
11월	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울	1,550	1,197			도시정비
	수원아이파크시티 10단지	경기/인천			128		자체
	고덕아이파크디어반	서울				590	일반건축
12월	시티오씨엘 3단지	경기/인천			752		자체
	서울숲아이파크리버포레1차	서울			825		민간수주
소계			1,825	1,370	6,524	1,739	
계			11,458				

2-1. HDC 그룹



2-2. 요약 재무제표

- 재무상태표(별도)

(단위:억원)

	2023년	2022년	증감	
			금액	비율
자산 총계	67,681	70,738	△ 3,057	△4.3%
유동자산	50,777	54,114	△ 3,337	△6.2%
(현금성자산 / 단기금융상품)	(6,663)	(6,659)	(4)	(0.1%)
비유동자산	16,904	16,625	279	1.7%
부채 총계	36,850	40,985	△ 4,135	△10.1%
유동부채	28,272	31,258	△ 2,986	△9.6%
비유동부채	8,579	9,727	△ 1,148	△11.8%
(차입금)	(17,723)	(21,620)	(△ 3,897)	(△ 18.0%)
자본 총계	30,830	29,754	1,076	3.6%
자본금	3,295	3,295	-	-
기타	27,535	26,459	1,076	4.1%
부채 비율	119.5%	137.7%		△ 18.2%p

2-2. 요약 재무제표

- 손익계산서(별도)

(단위:억원)

	2023년 4분기	2023년 3분기		2022년 4분기	
			증감		증감
매출	11,496	10,140	13.4%	9,115	26.1%
매출총이익	1,193	984	21.2%	1,145	4.2%
이익률 (%)	(10.4)	(9.7)		(12.6)	
영업이익	752	609	23.5%	729	3.2%
이익률 (%)	(6.5)	(6.0)		(8.0)	
법인세차감전순이익	725	783	△7.4%	687	5.5%
이익률 (%)	(6.3)	(7.7)		(7.5)	
순이익	546	576	△5.2%	229	138.4%
이익률 (%)	(4.8)	(5.7)		(2.5)	