

HDC현대 산업개발 (294870)

이태환 taehwan.lee@daisin.com

투자의견

BUY

매수, 신규

6개월

목표주가

25,000

신규

현재주가

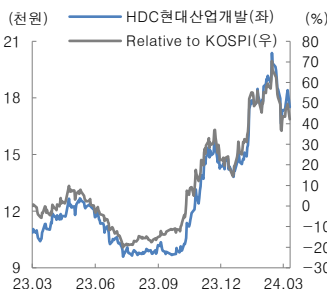
(24.03.27)

17,860

건설업종

KOSPI	2,755.11
시가총액	1,177십억원
시가총액비중	0.05%
자본금(보통주)	330십억원
52주 최고/최저	20,400원 / 9,970원
120일 평균거래대금	63억원
외국인지분율	16.81%
주요주주	HDC 외 7 인 43.01% 국민연금공단 6.55%

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-7.1	23.7	74.8	66.0
상대수익률	-11.5	17.3	56.4	45.1



Initiation

확실히 강해졌다

- '23년 분양성과 바탕으로 낮아진 부동산 PF 우발채무 상태
- 순차입금 감소로 재무건전성 향상. 자체개발사업 전개 기틀을 마련
- 자체사업 수주잔고 10.5조원. 연내 4.5조원 광운대역세권 사업 착공

투자의견 매수, 목표주가 25,000원으로 커버리지 개시

목표주가 25,000원은 2024E BPS 48,288원에 타깃 PBR 0.53배를 적용. 타깃 PBR은 PBR-ROE에 근거하여 산출한 이론 PBR을 25% 할인. 국내 주택 시장 하강에 따른 분양시장 불확실성을 반영

확실히 강해졌다

국내 종합건설사 중 자체사업 비중이 전통적으로 높았으나, 주택 시장 하강 국면에서 도급 사업 비중이 확대되며 수익성은 과거 대비 저하. 하지만, 건설주 소외 국면에서도 차별화된 주가 상승세를 보여주고 있는 종목

- 1) '23년 성공적인 분양 성과(11,566세대) 및 본PF 전환을 통해 미착공 PF 우발채무 규모를 약 4,500억원(도급 3,500억원, 정비 1,000억원) 내외로 안정적으로 관리 중. 남은 사업지도 분양 사업성이 양호한 천안 지역
- 2) '23년 순차입금 감소(-0.4조원)로 별도 기준 부채비율이 120% 내외로 줄어들어 재무건전성이 높아졌으며, 이는 '24년~'26년 중 착공이 예상되는 대규모 자체개발사업을 전개하는데 든든한 버팀목이 될 것
- 3) 동사가 보유한 자체사업 수주잔고는 '23년말 기준 10.5조원 레벨이며, 올해 8월 4.5조원 규모의 광운대 역세권 사업이 착공 예정. 자체사업 매출 인식 회계 기준 변경(인도→진행)에 따라 매출 성장은 당장 올해부터 시작

가지고 있어야 할 건설주

불확실한 국내 주택 업황에서도 중장기 이익 성장성이 높으며, 밸류에이션 부담도 여전히 낮은 수준. 상/하반기 어느 시점에도 모두 편안하게 가져갈 수 있는 종목이 될 것. 다만, 소송 진행상황 및 올해 분양률은 관찰 필요

영업실적 및 주요 투자지표

(단위: 십억원, 원, 배, %)

	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
매출액	3,364	3,298	4,191	4,353	5,055
영업이익	273	116	195	265	342
세전순이익	294	121	237	302	377
총당기순이익	176	50	173	219	274
지배지분순이익	177	50	173	218	274
EPS	2,679	764	2,626	3,315	4,154
PER	8.5	13.1	5.6	5.3	4.2
BPS	43,659	43,913	45,640	48,288	51,764
PBR	0.5	0.2	0.4	0.4	0.3
ROE	6.3	1.7	5.9	7.1	8.3

주: EPS와 BPS, ROE는 지배지분 기준으로 산출

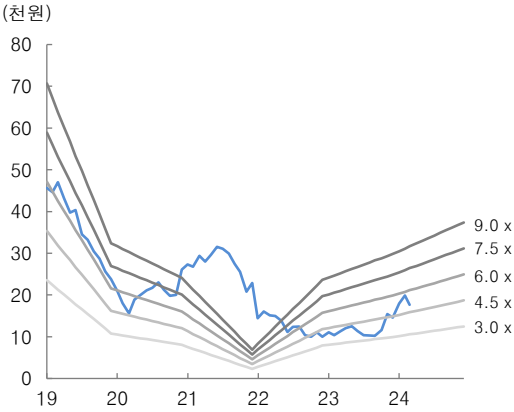
자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

표 1. HDC 현대산업개발 목표주가 산출 (단위: 원, 배, %)

		비고
BPS	48,288	HDC 현대산업개발 2024E BPS
Target PBR	0.53	적정 PBR 을 25% 할인 적정 PBR = (ROE-g) / (COE-g) 1) HDC 현대산업개발 24E ROE: 7.06% 2) 영구성장률(g): 1.33% 3) 자기자본비용: 9.33% (Rf: 4.0%, Rm: 10%, 104주베타 0.89)
적정주가	25,245	BPS * Target PBR
목표주가	25,000	25,245≒25,000
현재주가	17,860	2024.03.27. 기준
현재 PBR	0.4	
상승여력(%)	40.0	

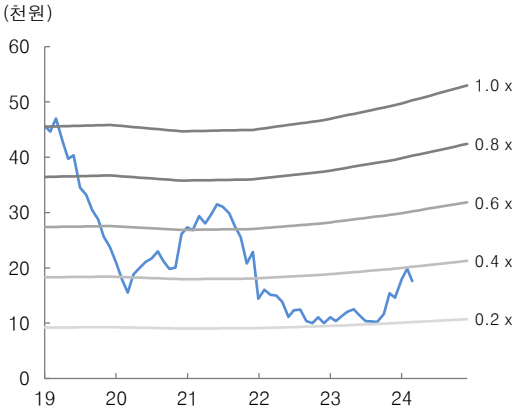
자료: 대신증권 Research Center

HDC 현대산업개발 12MF PER 밴드



자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

HDC 현대산업개발 12MF PBR 밴드



자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

HDC 현대산업개발 연간/분기 실적 추정

(단위: 십억원, %)

	(단위)	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24E	2Q24E	3Q24E	4Q24E	2023	2024E
연결 매출액	(십억원)	1,075	934	1,033	1,149	931	1,084	1,153	1,184	4,191	4,353
YoY	(%)	-13.4	16.1	11.6	3.1	13.8	17.7	12.2	20.4	27.1	3.9
QoQ	(%)	-19.0	16.5	6.3	2.7	-10.6	20.5	1.4	10.1		
자재주택	(십억원)	320	97	68	100	55	127	161	91	585	434
외주주택	(십억원)	460	557	672	699	590	641	636	680	2,387	2,547
토목	(십억원)	48	67	68	89	59	97	101	132	271	388
일반건축	(십억원)	123	133	149	194	156	153	184	205	599	697
해외	(십억원)	15	9	18	27	29	31	39	48	69	148
기타	(십억원)	105	65	40	42	38	32	28	26	251	124
연결종속	(십억원)	4	6	19	-1	4	4	4	3	28	15
연결 매출총이익	(십억원)	91	59	105	127	94	113	120	124	381	451
GPM	(%)	8.4	6.3	10.1	11.0	10.1	10.4	10.4	10.5	9.1	10.4
자재주택	(십억원)	41	16	3	11	6	14	18	10	71	49
외주주택	(십억원)	37	53	67	60	51	55	55	60	216	221
토목	(십억원)	1	3	12	19	10	16	17	22	35	65
일반건축	(십억원)	-9	-3	8	21	13	12	15	17	17	57
해외	(십억원)	2	-24	3	3	4	4	5	6	-16	19
기타	(십억원)	13	7	6	5	5	4	3	3	31	15
연결종속	(십억원)	5	7	6	7	6	7	6	5	26	25
연결 영업이익	(십억원)	50	6	62	77	54	66	71	74	195	265
YoY	(%)	-153.2	-91.4	-10.8	4.3	7.4	1,055.2	14.6	-5.0	67.8	35.5
QoQ	(%)	-32.6	-88.6	981.8	24.9	-30.6	23.2	7.3	3.6		
OPM	(%)	4.7	0.6	6.0	6.7	5.8	6.1	6.2	6.2	4.7	6.1
연결 지배순이익	(십억원)	41	15	62	55	46	55	59	58	173	218
YoY	(%)	-153.7	-77.5	114.8	85.6	12.7	264.8	-5.0	6.0	243.6	26.2
QoQ	(%)	36.4	-62.7	310.8	-11.3	-17.2	20.9	6.9	-1.0		
NIM	(%)	3.8	1.6	6.0	4.8	4.9	5.1	5.1	4.9	4.1	5.0
[수주잔고]											
수주잔고	(십억원)	30,470	30,231	29,884	30,405	30,422	30,614	30,756	31,204	30,405	31,204
YoY	(%)	-8.4	-2.3	-3.4	-3.9	-0.2	1.3	2.9	2.6	-3.9	2.6

자료: HDC 현대산업개발, 대신증권 Research Center

'23년 공급 실적 및 '24년 공급 계획

(단위: 세대, %)

2023년 공급 실적

구분	사업지명	지역	세대수			분양률	비고
			도시정비		자체/ 민간수주		
			조합	일반			
1Q	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울	275	1,197	773	100%	도시정비
	마포더클래스(아현 2)	서울		27		100%	도시정비
	대구 범어우방 1 차	광역시				100%	도시정비
	충북음성아이파크	기타 지방				64%	민간수주
2Q	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울	1,550			100%	도시정비
	DMC 가재울아이파크	서울		161		100%	도시정비
3Q	광명센트럴아이파크(광명 4R)	인천/경기		425	874	100%	도시정비
	부산대연디아아아엘	광역시		1,191		100%	도시정비
	춘천 레이크시티 아이파크	기타 지방				100%	민간수주
	둔산자이아아아파크	광역시		676		100%	도시정비
4Q	강릉 오션시티 아이파크	기타 지방	112		794	85%	민간수주
	보문센트럴아이파크	서울		87		100%	도시정비
	군산레이크시티아아아파크	기타 지방			722	60%	민간수주
	이문아아아파크자아아	서울		822		96%	도시정비
	부산대연디아아아엘	광역시	934			100%	도시정비
	청주가경 6 단지	기타 지방			946	100%	자체
소계			2,871	4,586	4,109		
총계			11,566			94%	

2024년 공급 계획							
구분	사업지명	지역	세대수			분양률	비고
			도시정비		자체/ 민간수주		
			조합	일반			
1Q	서산센트럴아이파크	기타 지방	1,473	328	410	100%	자체
	이문아이파크자이(이문 3 구역)(오피스텔)	서울					도시정비
	창원신월 2 구역	기타 지방		도시정비			
	익산부송 4 지구 IPARK	기타 지방		511	민간수주		
	구의한양연립	서울		108	도시정비		
1Q 소계			1,581	328	921		
2Q	광주운암주공 3 단지	광역시		120			도시정비
	구의한양연립	서울		68			도시정비
	대구 범어우방 1 차	광역시		173			도시정비
	창원신월 2 구역	기타 지방		36			도시정비
2Q 소계				397			
3Q	시티오씨엘 6 단지	인천/경기		409	694		자체
	천안성성 5 지구	기타 지방			1,167		민간수주
	곤지암 역세권	인천/경기			355		민간수주
	홍은 13 구역	서울					도시정비
	광운대 역세권	서울			2,078		자체
3Q 소계				409	4,294		
4Q	안양 역세권	인천/경기	254	238	1,282		도시정비
	제기 1 구역	서울	224	82			도시정비
	대구 범어우방 2 차	광역시		92			도시정비
	방화 6 구역	서울	255	282			도시정비
	잠실진주	서울	622	338			도시정비
	천안성성 6 지구(천안부대 1 지구)	기타 지방					민간수주
	안양박달신한	인천/경기	373				도시정비
	광주학동 4	광역시		1,445			도시정비
4Q 소계			1,728	2,477	1,282		
총계			13,417				

자료: HDC 현대산업개발, 대신증권 Research Center

'23년 입주 실적 및 '24년 입주 계획

(단위: 세대, %)

2023년 입주 실적						
구분	사업지명	지역	세대수			비고
			도시정비		자체/ 민간수주	
			조합/임대	일반		
1월	반정아이파크캐슬 4단지	인천/경기			986	민간수주
	반정아이파크캐슬 5단지	인천/경기			1,378	
2월	청주가경 5단지	기타 지방			925	자체
3월	마포더클래시(아현 2)	서울	613	27		도시정비
	속초 IPARK SUITE	기타 지방			570	민간수주
7월	DMC SK 뷰 아이파크 포레	서울	615	124		도시정비
	수원센트럴아이파크자이	인천/경기	324	1,202		도시정비
11월	개포 디에이치 퍼스티어 아이파크	서울	2,847	435		도시정비
	아시아드레이크اون티	광역시	391	1,055		도시정비
	구미아이파크더샵	기타 지방	241	591		도시정비
소계			5,031	3,434	3,859	
계			12,324			

2024년 공급 계획							
구분	사업지명	지역	세대수				비고
			도시정비		자체/ 민간수주	일반건축	
			조합/임대	일반			
1월	군산호수공원아이파크	기타 지방			665		민간수주
3월	울산태화강아이파크	광역시			377		자체
	시티오씨엘 1 단지	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	대구범어아이파크 1 차	광역시	275	173			도시정비
10월	대전도안센트럴아이파크	광역시			373		자체
11월	올림픽파크포레온(둔촌주공)	서울	1,550	1,197			도시정비
	수원아이파크시티 10 단지	경기/인천			128		자체
	고덕아이파크디어반	서울				590	일반건축
12월	시티오씨엘 3 단지	경기/인천			752		자체
	서울숲아이파크리버포레 1 차	서울			825		민간수주
4Q 소계			1,825	1,370	6,524	1,739	
총계			11,458				

자료: HDC 현대산업개발, 대신증권 Research Center

부동산 PF 우발부채 현황

(단위: 십억원, %)

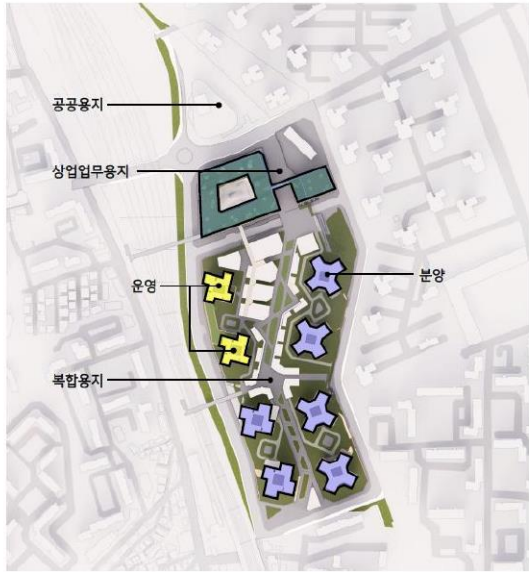
도급사업							
구분	사업지	지역	금액 (십억원)	분양률	만기	비고	
미착공	본 PF 미완료	천안부성 6 지구	45	—	2024년 2월	차환 예정	
		천안부대 1 지구	105	—	2024년 4월	'24년 10월 분양	
		천안성성 5 지구	63	—	2024년 4월	'24년 8월 분양	
		천안성성 5 지구	75	—	2024년 7월	'24년 8월 분양	
		천안부성 6 지구	14	—	2024년 8월	차환 예정	
		천안부대 1 지구	47	—	2024년 12월	'24년 10월 분양	
미착공 소계			349				
착공	본 PF 미완료	익산부송 4 지구	48	—	2024년 1월	'24년 하반기 본 PF 추진	
		춘천 레이크시티 아이파크	57	100%	2024년 2월	'24년 2월 본 PF 추진	
		강릉 오션시티 아이파크	54	85%	2024년 3월	'24년 상반기 본 PF 추진	
	본 PF 완료	고덕 IPARK 디어반(중도금)	서울	166	100%	2024년 1월	'24년 1월 30일 차환 완료
		군산 호수공원 IPARK	기타 지방	28	100%	2024년 3월	
		의왕 스마트시티	수도권	50	100%	2024년 7월	
		경산 IPARK 1 차	기타 지방	44	100%	2024년 7월	
		포항 IPARK	기타 지방	22	93%	2024년 10월	
		고덕 IPARK 디어반(중도금)	서울	140	100%	2025년 2월	
		고덕 IPARK 디어반	서울	153	100%	2025년 4월	
		서울숲 IPARK 리버포레 1 차	서울	187	100%	2025년 5월	
		논산 아이파크	기타 지방	14	86%	2025년 5월	
		청라 국제도시 IPARK	수도권	39	100%	2025년 10월	
		서울숲 IPARK 리버포레 2 차	서울	127	100%	2025년 10월	
		음성 본성지구	기타 지방	41	64%	2026년 1월	
		군산 호수공원 2 차	기타 지방	50	60%	2026년 6월	
착공 소계			1,220				
합계			1,568				

정비사업							
구분	사업지	지역	금액 (십억원)	분양률	만기	비고	
미착공	본 PF 완료	방화 6 구역	서울	101	—	2025년 12월	'24년 7월 착공, 10월 일반분양
미착공 소계			101				
착공	본 PF 완료	DMC 가재울아이파크	서울	52	100%	2024년 2월	24년 6월 일반분양 24년 10월 일반분양 24년 9월 일반분양 24년 11월 일반분양
		아시아드레이크اون티	광역시	139	100%	2024년 3월	
		구미아이파크더샵	기타 지방	40	100%	2024년 5월	
		범어우방 1 차	광역시	97	—	2024년 5월	
		범어우방 2 차	광역시	22	—	2024년 12월	
		홍은 13 구역	서울	155	—	2025년 1월	
		보문센트럴아이파크	서울	58	100%	2025년 3월	
		광명센트럴아이파크	수도권	214	100%	2025년 7월	
잠실진주			서울	81	—	2025년 12월	
착공 소계			857				
합계			958				

자료: HDC 현대산업개발, 대신증권 Research Center

H1 프로젝트(광운대 역세권 개발사업) 개요

□ 배치도



□ 사업개요

구 분	복합용지(MXD)	상업업무용지(CB)	합계
대지면적	23,511평	5,952평	29,463평
용적률	500%	600%	
연면적	171,912평	57,923평	229,835평
시설규모	총 3,173세대 분양 : 2,012세대 운영 : 736세대 공공 : 425세대 근린생활시설 7,920명	판매 18,100명 업무 14,600명 호텔 3,000명 (120실 내외)	
사업비	약 3조 6천억	약 9천억	총 사업비 약 4.5조

□ 추진 일정

구 분	내 용	비 고
'23. 01. 12	지구단위계획 협수 (당사 ↔ 서울시)	
'23. 09. 13	지구단위계획 심의(서울시)	
'23. 11. 16	지구단위계획 결정 · 고시(서울시)	
'24. 01. 15	교통영향평가 1차 심의	'24. 2. 5 2차 심의 예정
'24. 03	건축심의 완료	
'24. 06	주택사업승인 및 건축허가	
'24. 08	착공(분양)	

자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

H1 프로젝트(광운대 역세권 개발사업) 조감도

조감도



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

북정 역세권 개발사업 개요

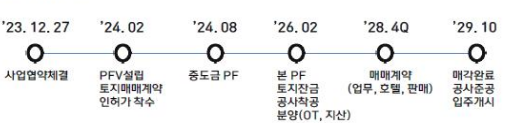
■ 사업개요

구분	내용
사업명	북정역세권 복합개발사업
위치	서울시 송파구 장지동, 성남시 수정구 창곡동 일원
대지면적	66,454평 (연면적 약 47.5만평)
설계개요	오피스텔 (1,732실), 판매시설, 숙박시설, 업무시설, 지식산업센터, 근린생활시설, 문화집회시설 등
총사업비	약 11.8조원 (총공사비 약 4.8조원, 당사분 28%)

■ 배치(안)



■ 추진일정



■ 위치도



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

잠실 스포츠·MICE 민간투자사업 개요

■ 사업개요

구분	내용
사업명	잠실 스포츠·MICE 민간투자사업
운영방식	BT0(Build-Transfer-Operate) 당사 컨소시엄 출자 20%, 시공지분 28%
운영기간	운영개시일로부터 40년
설계개요	본시설(전시컨벤션, 돔아구장, 스포츠복합센터, 수영장 등) 부속시설(업무시설, 문화상업시설, 숙박시설 등)

■ 배치(안)



■ 추진일정



■ 위치도



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

청라의료복합타운 조성사업 개요

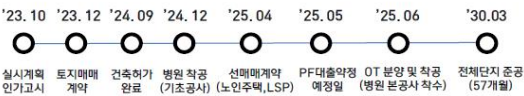
■ 사업개요

구분	내용
사업명	청라의료복합타운 조성사업 (당사분 50%)
위치	인천시 서구 청라동 1~601번지 일원
대지면적	24,024평(연면적 약 146,298평)
설계개요	산업시설용지(의료시설, 교육/연구, 노인복지), 지원시설용지(오피스텔, 메디텔), 학교

■ 배치(안)



■ 추진일정



■ 위치도



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

광명문화복합단지 도시개발사업 개요

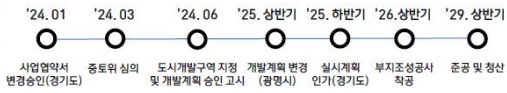
■ 사업개요

구분	내용
사업명	광명문화복합단지 도시개발사업
위치	경기도 광명시 가학동 10번지 일원
대지면적	24,024평(연면적 약 146,298평)
설계개요	주거용지, 상업용지, 문화시설용지, 도시기반시설용지(공원, 광장 등)

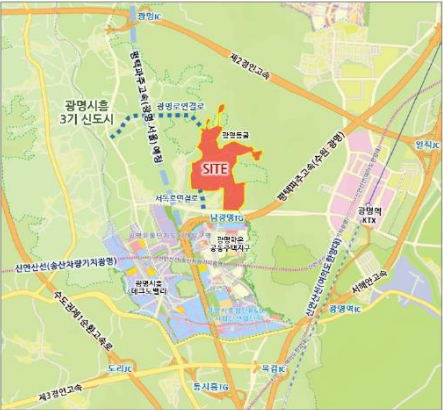
■ 배치(안)



■ 추진일정



■ 위치도



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

기업개요

기업 및 경영진 현황

- HDC 그룹 계열 종합 건설회사로서, 전통적으로 자체개발사업 비중이 높은 국내 디벨로퍼 업체
- ‘아이파크(PARK)’ 브랜드를 바탕으로 주택/건축 사업을 영위
- 자산 7조 163억원, 부채 4조 83억원, 자본 3조 80억원
- 발행주식 수: 65,907,330주 / 자기주식수: 1,738,000주

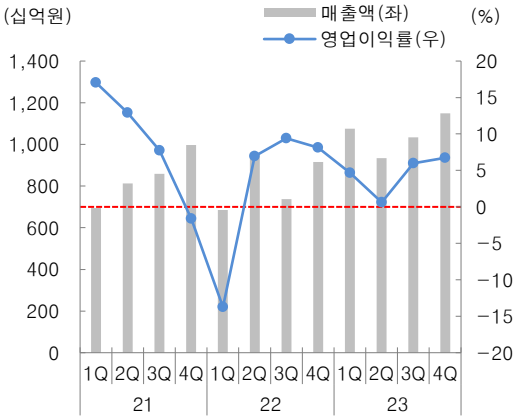
주가 변동요인

- 정부 부동산 정책 발표
- 금리 인하 여부
- 부동산 경기 지표 상황

주: 주식수는 보통주와 우선주 모두 포함, 2023년 12월 기준
자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

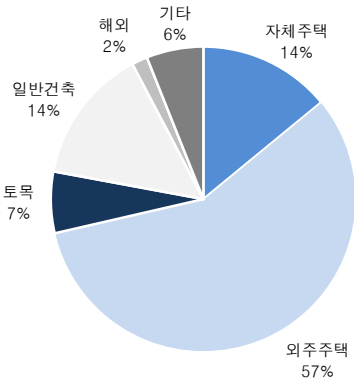
Earnings Driver

별도 매출액 추이



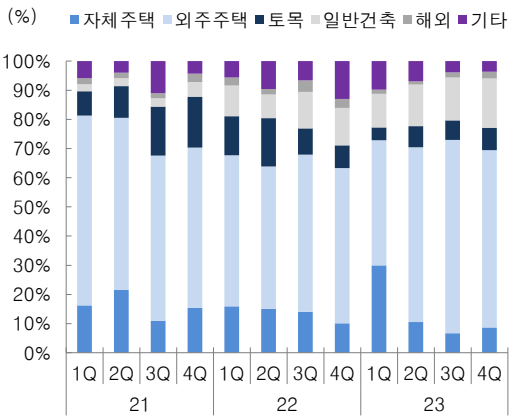
자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

매출 비중 현황



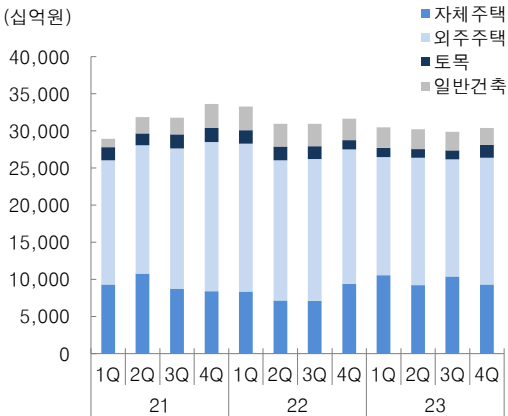
주: 2023년 사업보고서 기준
자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

사업별 매출액 비중 추이



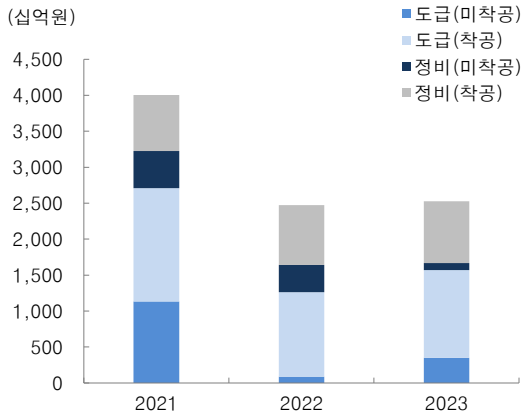
자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

사업별 수주잔고 추이



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

부동산 PF 우발채무 추이



자료: HDC현대산업개발, 대신증권 Research Center

재무제표

포괄손익계산서	(단위: 십억원)				
	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
매출액	3,364	3,298	4,191	4,353	5,055
매출원가	2,868	2,982	3,810	3,901	4,499
매출총이익	496	316	381	451	556
판매비와관리비	223	200	185	187	214
영업이익	273	116	195	265	342
영업이익률	8.1	3.5	4.7	6.1	6.8
EBITDA	312	163	255	316	396
영업외손익	21	5	42	37	35
관계기업손익	-4	8	0	4	4
금융수익	67	107	97	89	88
외환관련이익	0	0	0	0	0
금융비용	-37	-63	-47	-35	-34
외환관련손실	1	0	1	0	0
기타	-5	-48	-9	-20	-23
법인세비용차감전순손익	294	121	237	302	377
법인세비용	-118	-71	-64	-84	-104
계속사업순손익	176	50	173	219	274
중단사업순손익	0	0	0	0	0
당기순이익	176	50	173	219	274
당기순이익률	5.2	1.5	4.1	5.0	5.4
비배지분순이익	0	0	0	0	0
지배지분순이익	177	50	173	218	274
매도가능금융자산평가	0	0	0	0	0
기타포괄이익	1	1	-1	1	-1
포괄순이익	182	56	167	225	267
비배지분포괄이익	0	0	0	0	0
지배지분포괄이익	182	56	167	225	267

Valuation 지표	(단위: - %)				
	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
EPS	2,679	764	2,626	3,315	4,154
PER	8.5	13.1	5.6	5.3	4.2
BPS	43,659	43,913	45,640	48,288	51,764
PBR	0.5	0.2	0.4	0.4	0.3
EBITDAPS	4,733	2,466	3,870	4,800	6,004
EV/EBITDA	3.5	7.7	9.2	7.4	6.1
SPS	51,040	50,045	63,586	66,046	76,694
PSR	0.4	0.2	0.3	0.3	0.2
CFPS	6,056	4,649	6,467	7,457	8,622
DPS	600	600	700	700	700

재무비율	(단위: - %)				
	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
성장성					
매출액 증가율	-8.3	-2.0	27.1	3.9	16.1
영업이익 증가율	-53.3	-57.4	67.8	35.5	29.2
순이익 증가율	-19.9	-71.5	244.3	26.4	25.3
수익성					
ROIC	12.1	3.0	7.8	10.0	12.1
ROA	4.3	1.7	2.7	3.8	4.8
ROE	6.3	1.7	5.9	7.1	8.3
안정성					
부채비율	127.6	152.8	133.3	118.5	112.1
순차입금비율	-14.3	20.3	39.5	36.7	37.0
이자보상배율	7.7	1.8	4.3	7.6	10.3

재무상태표	(단위: 억원)				
	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
유동자산	4,956	5,443	4,987	4,918	5,194
현금및현금성자산	351	564	558	641	653
매출채권 및 기타채권	1,112	1,447	1,969	2,067	2,172
재고자산	848	1,575	1,507	1,566	1,818
기타유동자산	2,645	1,856	953	644	550
비유동자산	1,611	1,894	2,029	2,037	2,043
유형자산	353	441	484	499	512
관계기업투자금	62	71	71	75	79
기타비유동자산	1,195	1,382	1,474	1,463	1,453
자산총계	6,566	7,336	7,016	6,954	7,237
유동부채	2,847	3,459	3,148	3,147	3,180
매입채무 및 기타채무	1,242	1,099	1,117	1,126	1,166
차입금	877	1,512	1,137	1,137	1,137
유동성채무	290	349	462	462	462
기타유동부채	437	499	431	422	415
비유동부채	834	975	861	625	645
차입금	593	645	495	259	279
전환증권	0	0	0	0	0
기타비유동부채	241	331	365	365	365
부채총계	3,681	4,434	4,008	3,772	3,825
자배지분	2,877	2,894	3,008	3,183	3,412
자본금	330	330	330	330	330
자본잉여금	1,605	1,605	1,603	1,603	1,603
이익잉여금	954	974	1,097	1,271	1,500
기타자본변동	-11	-14	-22	-21	-21
비자배지분	8	8	0	0	0
자본총계	2,885	2,902	3,008	3,183	3,412
순차입금	-414	588	1,187	1,167	1,262

현금흐름표	(단위: -원)				
	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
영업활동 현금흐름	30	-1,735	640	1,049	941
당기순이익	0	0	0	219	274
비현금항목의 가감	223	256	253	273	294
감가상각비	38	46	60	52	54
외환손익	-2	0	-1	0	0
지분법평가손익	4	-8	0	-4	-4
기타	182	219	195	225	244
자산부채의 증감	-349	-1,971	222	587	422
기타현금흐름	157	-21	165	-29	-49
투자활동 현금흐름	-150	1,271	-143	240	24
투자자산	74	-13	-19	-4	-4
유형자산	-17	-82	-65	-65	-65
기타	-207	1,366	-59	308	93
재무활동 현금흐름	-59	677	-504	-321	-65
단기차입금	45	644	-367	0	0
사채	100	0	0	0	0
장기차입금	48	585	468	-236	20
유상증자	0	0	0	0	0
현금배당	-40	-40	-40	-45	-45
기타	-212	-512	-565	-40	-40
현금의 증감	-176	213	-6	83	12
기초 현금	527	351	564	558	641
기말 현금	351	564	558	641	653
NOPLAT	164	48	142	191	248
FCF	184	10	136	178	237

자료: HDC 현대산업개발, 대신증권 Research Center