



IS DONGSEO

INVESTOR RELATIONS 2023



## Disclaimer

본 자료는 기관투자자와 일반투자자들을 대상으로 실시되는 프레젠테이션에서의 정보제공을 목적으로 아이에스동서(주) (이하 "회사")에 의해 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드리는 바입니다. 본 프레젠테이션에의 참석은 위와 같은 제한사항의 준수에 대한 동의로 간주될 것이며 제한사항에 대한 위반은 관련 증권거래 법률에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해 주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 회사의 경영실적 및 재무성과와 관련된 모든 정보는 기업회계 기준에 따라 작성되었습니다. 본 자료에 포함된 "예측정보"는 개별확인 절차를 거치지 않는 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 '예상', '전망', '계획', '기대', '(E)' 등과 같은 단어를 포함합니다.

위 "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 "예측정보"에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다. 또한 향후 전망은 프레젠테이션 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며, 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 향후 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다. (과실 및 기타의 경우 포함)

본 문서는 주식의 모집 또는 매매 및 청약에 관한 권유를 구성하지 아니하며, 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련한 모든 투자 결정은 오직 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.



# TABLE OF CONTENTS

- 
- 01 COMPANY INTRODUCTION
- 02 INVESTMENT HIGHLIGHTS
- 03 사업부문별 실적
- 04 APPENDIX



아이에스동서

INVESTOR RELATIONS 2023

| [www.isdongseo.co.kr](http://www.isdongseo.co.kr)





# 1 COMPANY INTRODUCTION

01 그룹 조직도

02 사업분야




## 끝없는 도전과 혁신으로 업계 선도



**아이에스동서**



건설 부문



콘크리트 부문

### 주요 계열사

하기 외 19 계열사  
및 관계사 보유

2023. 09. 30 기준

#### 인선이엔티



지분율 **45.0%**

#### 환경에너지솔루션



지분율 **100%**

#### 아이에스티엠씨



지분율 **100%**

#### 영풍파일



지분율 **100%**

**건설 부문**

매출액 **9,817억원** | 매출비중 **63.1%**

주요사업

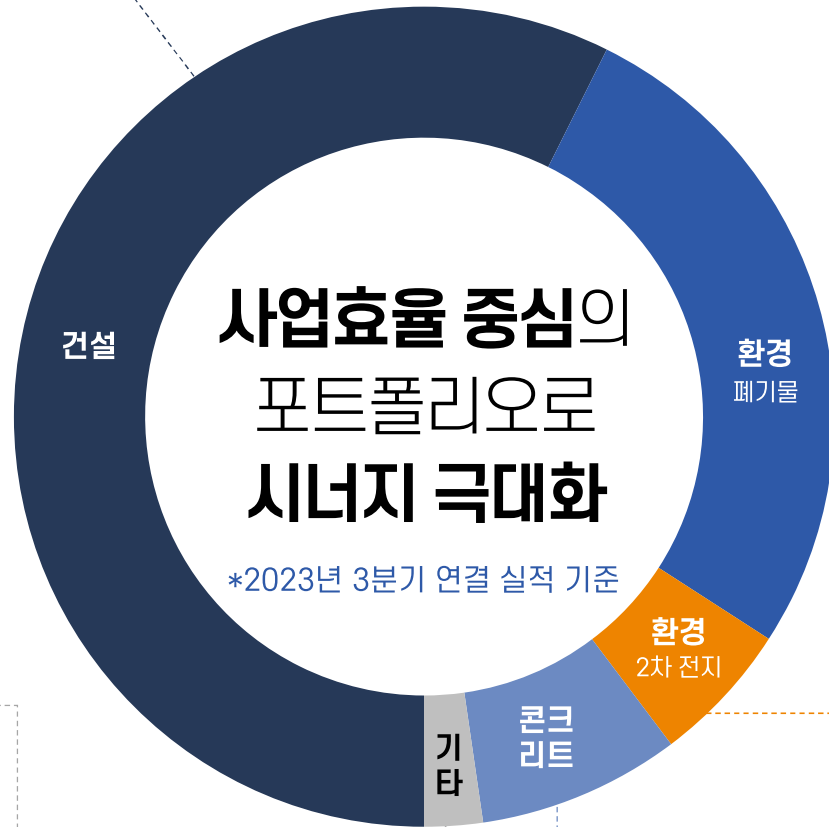
- 아파트 (에일린의 뜰)
- 초고층 주상복합 (W)
- 지식산업센터 (아이에스비즈타워)

**기타 부문**

매출액 **304억원** | 매출비중 **2.0%**

주요사업

- 실내 스포츠 문화시설 운영
- 기타 임대수익



**환경 부문 (폐기물)**

매출액 **3,436억원** | 매출비중 **22.1%**

주요사업

- 건설폐기물 처리
- 폐기물 매립장 운영
- 자동차 재활용
- 환경설비 건설업
- 환경시설 위탁 운영

**환경 부문 (2차 전지)**

매출액 **744억원** | 매출비중 **4.8%**

주요사업

- 폐배터리 재활용업

**콘크리트 부문**

매출액 **1,251억원** | 매출비중 **8.0%**

주요사업

- PHC 파일
- 건축/토목 PC
- PC 침목



# 2

## INVESTMENT HIGHLIGHTS

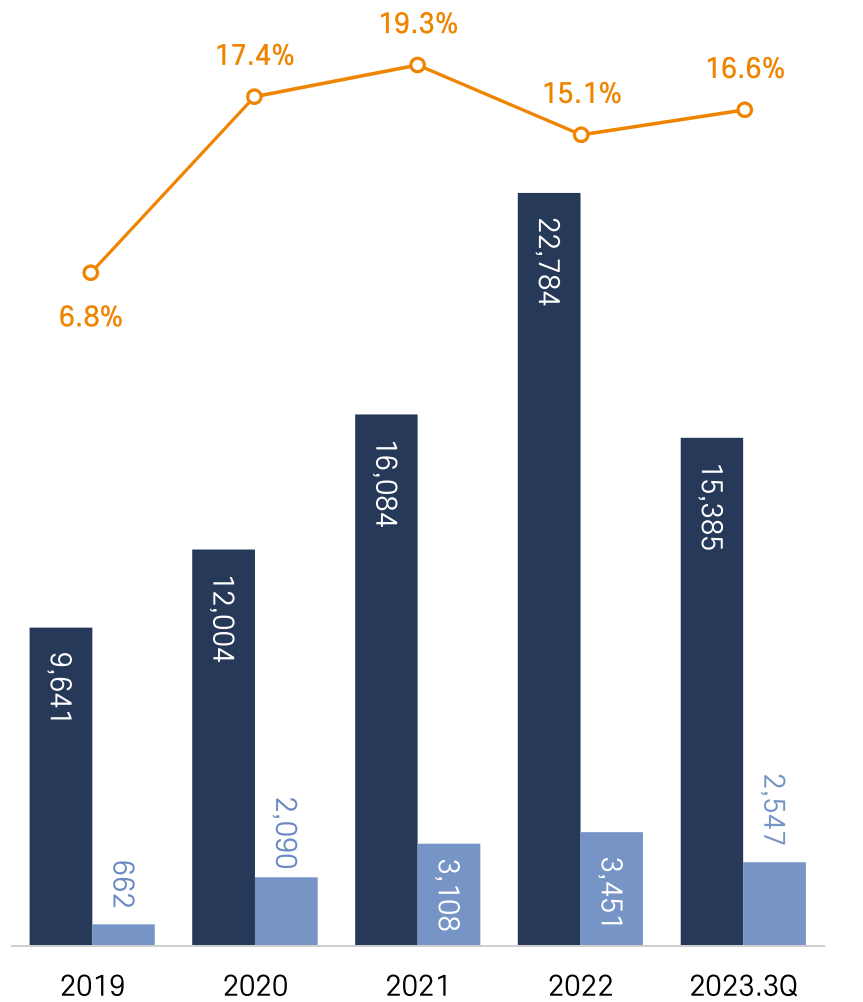
- 01 경영성과
- 02 요약 재무제표 (연결/별도)
- 03 주요 재무지표
- 04 성장 원동력
- 05 공격적 M&A



## 경영실적 (연결)

■ 매출액 ■ 영업이익 ○ 영업이익률

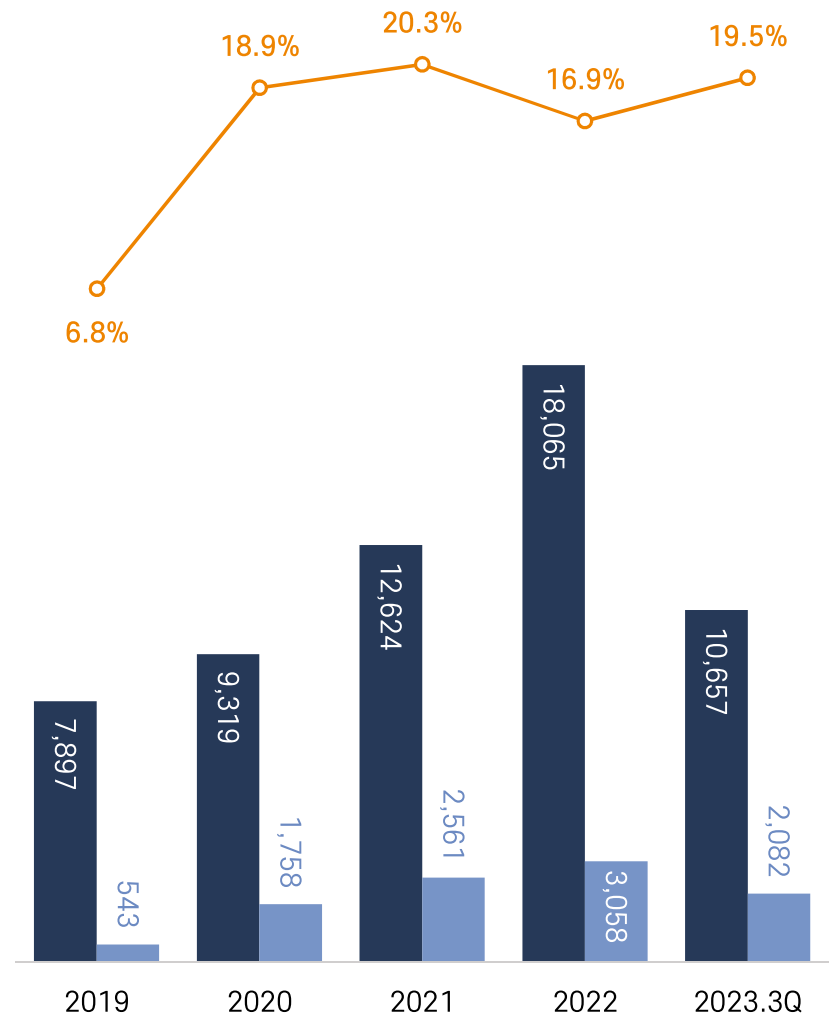
(단위 : 억원, %)



## 경영실적 (별도)

■ 매출액 ■ 영업이익 ○ 영업이익률

(단위 : 억원, %)

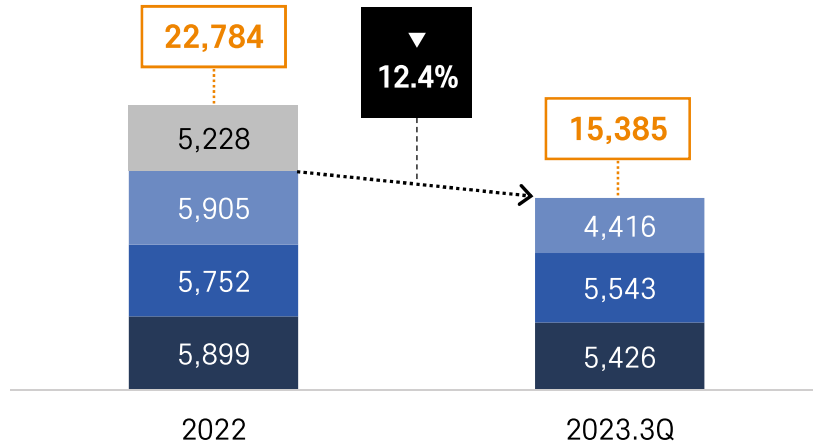




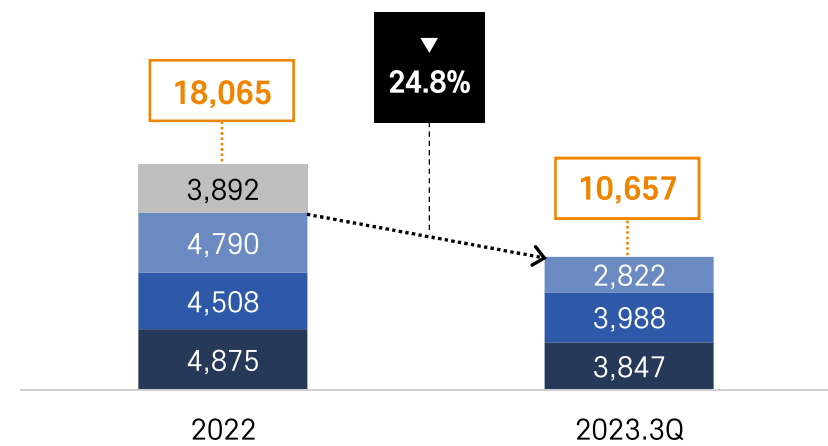
## 2023.3Q - 매출 및 영업이익 (단위 : 억원)

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

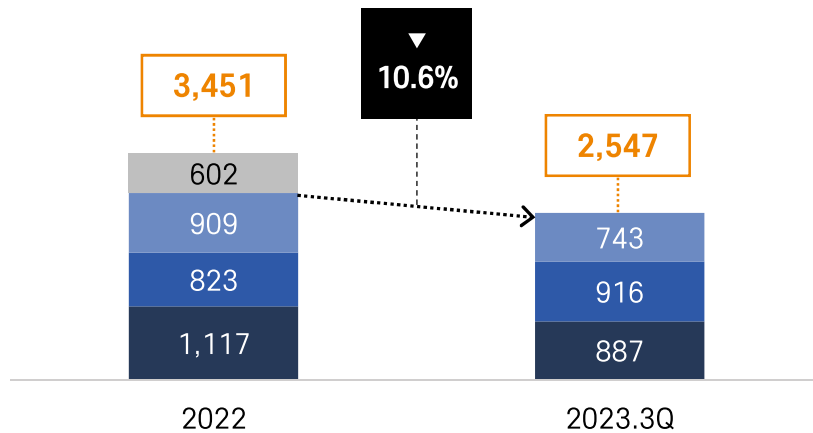
### 2023.3Q 매출 (연결)



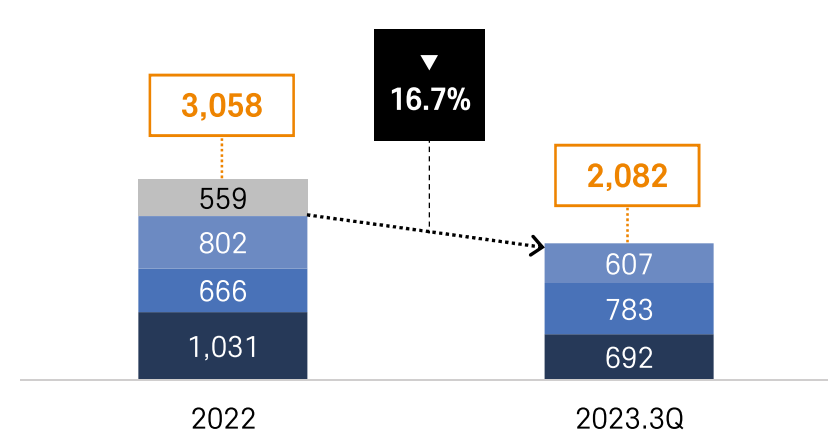
### 2023.3Q 매출 (별도)



### 2023.3Q 영업이익 (연결)



### 2023.3Q 영업이익 (별도)



### 재무상태표 (단위 : 억원, %)

구분	2022.3Q	YOY	2023.3Q
유동자산	21,130	20.3	25,412
비유동자산	16,127	6.0	17,097
<b>자산총계</b>	<b>37,257</b>	<b>14.1</b>	<b>42,509</b>
유동부채	15,485	0.3	15,533
비유동부채	5,627	55.1	8,729
<b>부채총계</b>	<b>21,112</b>	<b>14.9</b>	<b>24,263</b>
자본금	154	-	154
이익잉여금	9,815	21.8	11,954
<b>자본총계</b>	<b>16,146</b>	<b>13.0</b>	<b>18,247</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>37,257</b>	<b>14.1</b>	<b>42,509</b>

### 포괄손익계산서 (단위 : 억원, %)

구분	2022.3Q	YOY	2023.3Q
매출액	17,556	-12.4	15,385
매출원가	13,203	-12.0	11,622
<b>매출 총이익</b>	<b>4,353</b>	<b>-13.6</b>	<b>3,763</b>
판매비와 관리비	1,505	-19.2	1,216
영업이익	2,849	-10.6	2,547
법인세 비용 차감전 순이익	2,536	7.0	2,714
<b>당기순이익</b>	<b>1,940</b>	<b>8.5</b>	<b>2,104</b>

### 재무상태표 (단위 : 억원, %)

구분	2022.3Q	YOY	2023.3Q
유동자산	18,537	16.9	21,679
비유동자산	13,418	12.1	15,038
<b>자산총계</b>	<b>31,955</b>	<b>14.9</b>	<b>36,717</b>
유동부채	14,085	-1.6	13,864
비유동부채	3,990	67.2	6,672
<b>부채총계</b>	<b>18,076</b>	<b>13.6</b>	<b>20,536</b>
자본금	154	-	154
이익잉여금	9,645	24.7	12,032
<b>자본총계</b>	<b>13,879</b>	<b>16.6</b>	<b>16,181</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>31,955</b>	<b>14.9</b>	<b>36,717</b>

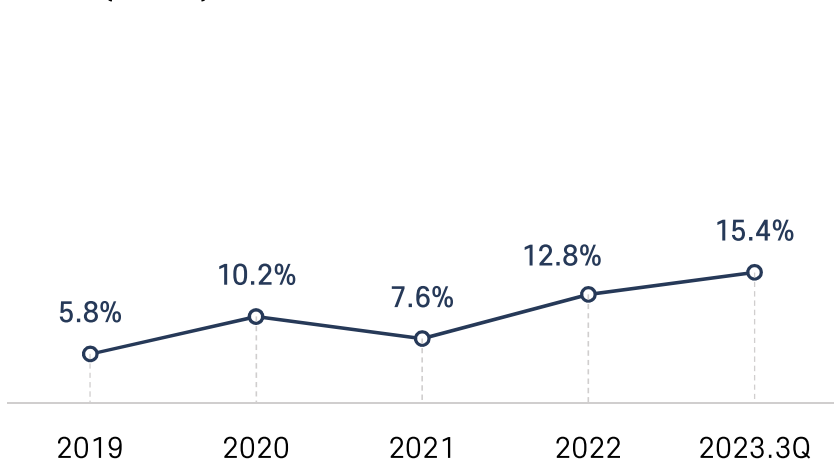
### 포괄손익계산서 (단위 : 억원, %)

구분	2022.3Q	YOY	2023.3Q
매출액	14,173	-24.8	10,657
매출원가	10,574	-25.6	7,868
<b>매출 총이익</b>	<b>3,598</b>	<b>-22.5</b>	<b>2,789</b>
판매비와 관리비	1,099	-35.8	706
영업이익	2,499	-16.7	2,082
법인세 비용 차감전 순이익	2,390	19.8	2,864
<b>당기순이익</b>	<b>1,862</b>	<b>24.9</b>	<b>2,325</b>

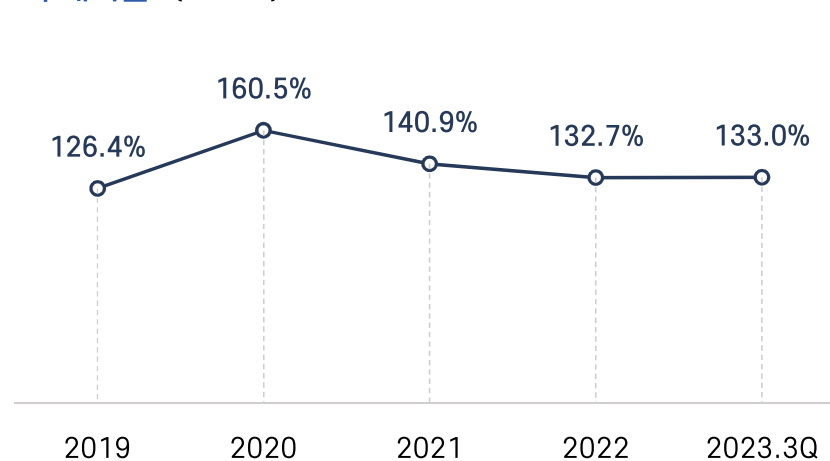


경영실적 - 연결

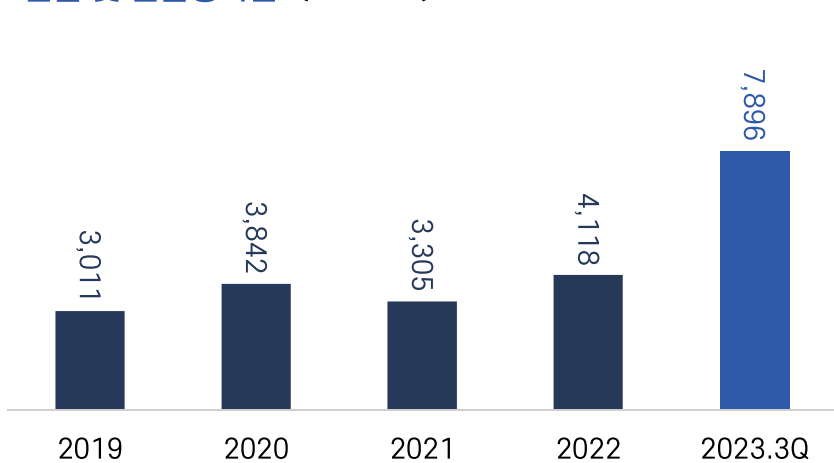
▪ ROE (단위 : %)



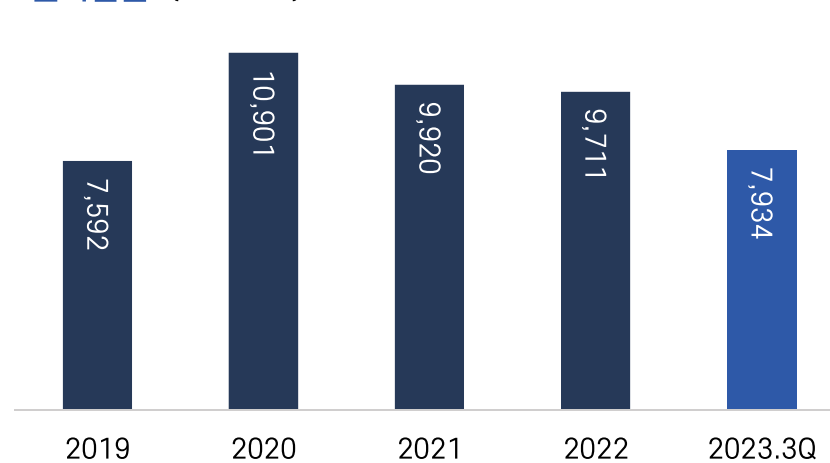
▪ 부채비율 (단위 : %)



▪ 현금 및 현금성자산 (단위 : 억원)

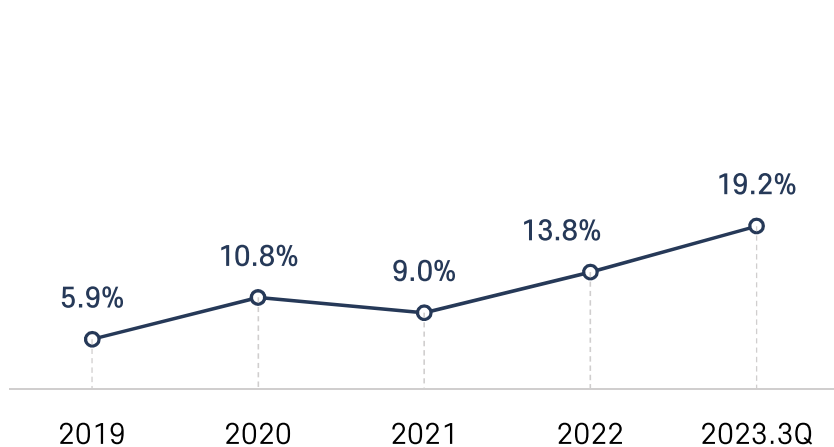


▪ 순차입금 (단위 : 억원)

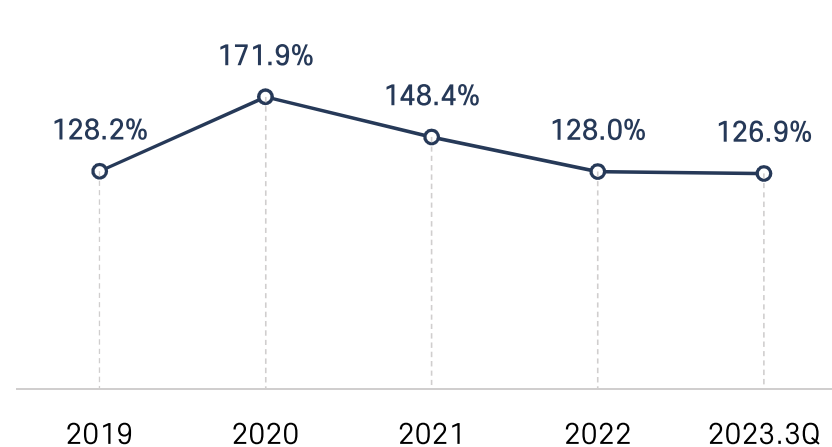


## | 경영실적 - 별도

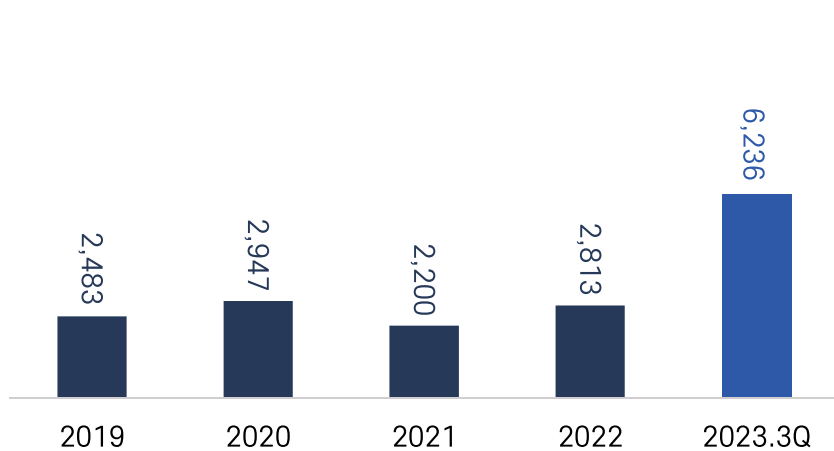
## ▪ ROE (단위 : %)



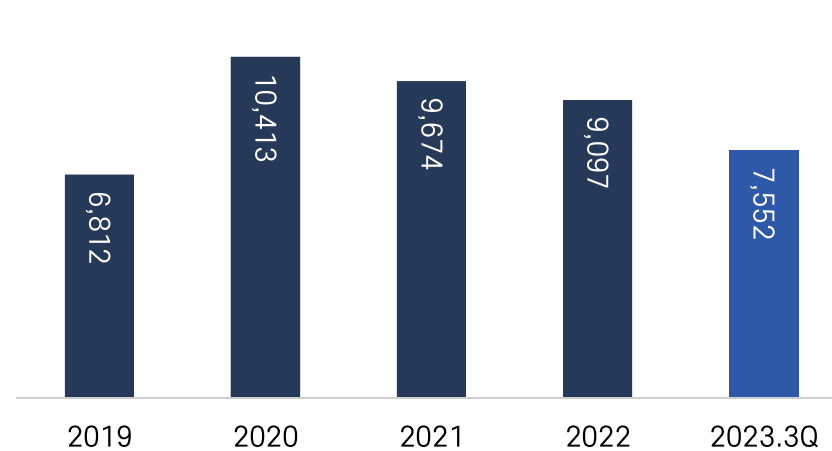
## ▪ 부채비율 (단위 : %)



## ▪ 현금 및 현금성자산 (단위 : 억원)



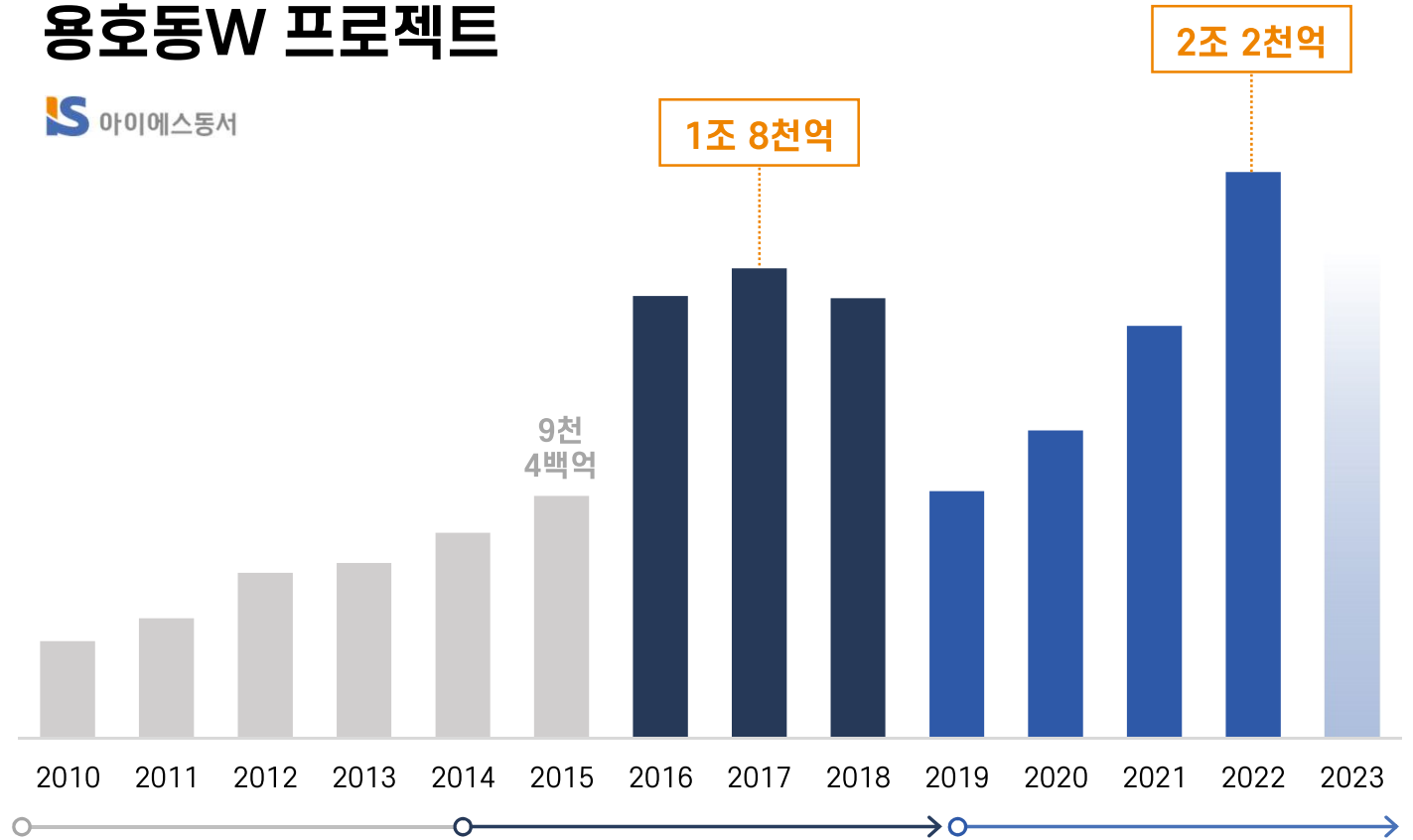
## ▪ 순차입금 (단위 : 억원)





## 아이에스동서의 강력한 성장 모멘텀 용호동W 프로젝트

아이에스동서



### 용호동 W PROJECT

착공일 2014.03

준공일 2018.04

공사 규모

초고층 주상복합 아파트  
1,488세대 및 대형 할인점,  
판매/문화시설

분양액 약 15,000억원

순이익 약 4,000억원

#### 2010-2018

자체 브랜드 '에일린의 뜰'로  
건설시장 공략 및 안정적 성장  
기반 마련

#### 2014-2018

용호동 W 프로젝트  
성공에 따른 급성장

- 인천청라 외 수도권 아파트 다수 분양

#### 2019-

신규 투자로 재도약 기틀 마련  
덕은, 중산 등 대형 프로젝트

- 유동성 확보로 신규 프로젝트 투자 확대
- 브랜드 인지도 제고 → 수주 증가
- 수익 증가 선순환 구조 진입



# 전략적 M&A로 시장 경쟁력 강화 및 신성장 동력 발굴



# 3

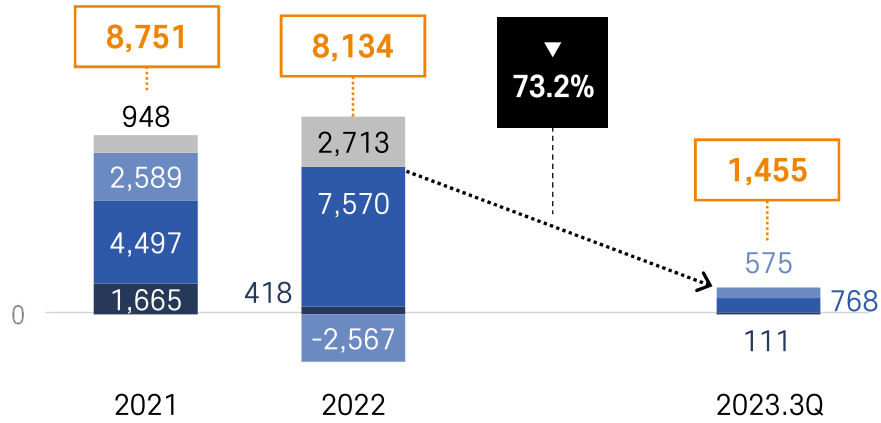
## 사업부문별 실적

- 01 건설부문
- 02 비건설부문

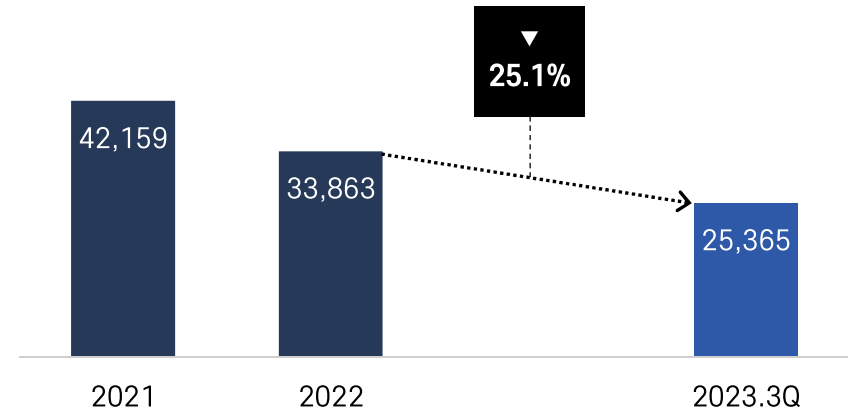


(단위 : 억원) ■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

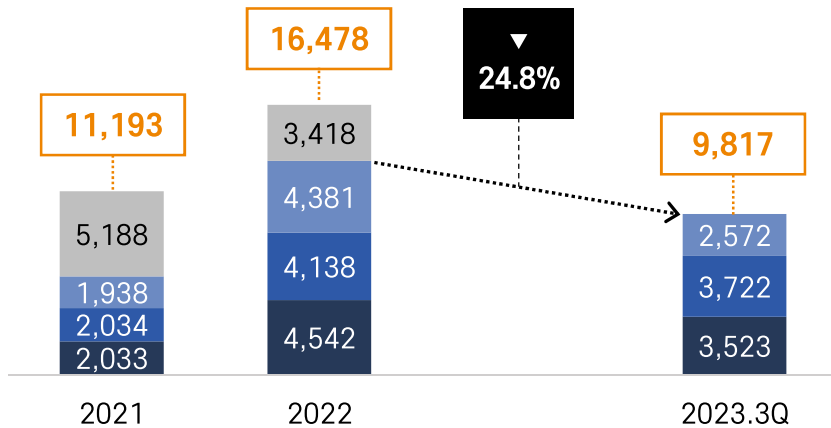
### ■ 신규수주



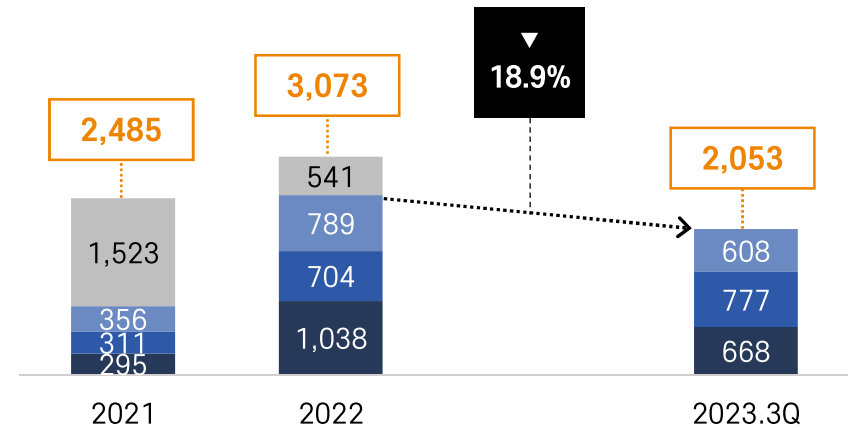
### ■ 수주잔고



### ■ 매출액



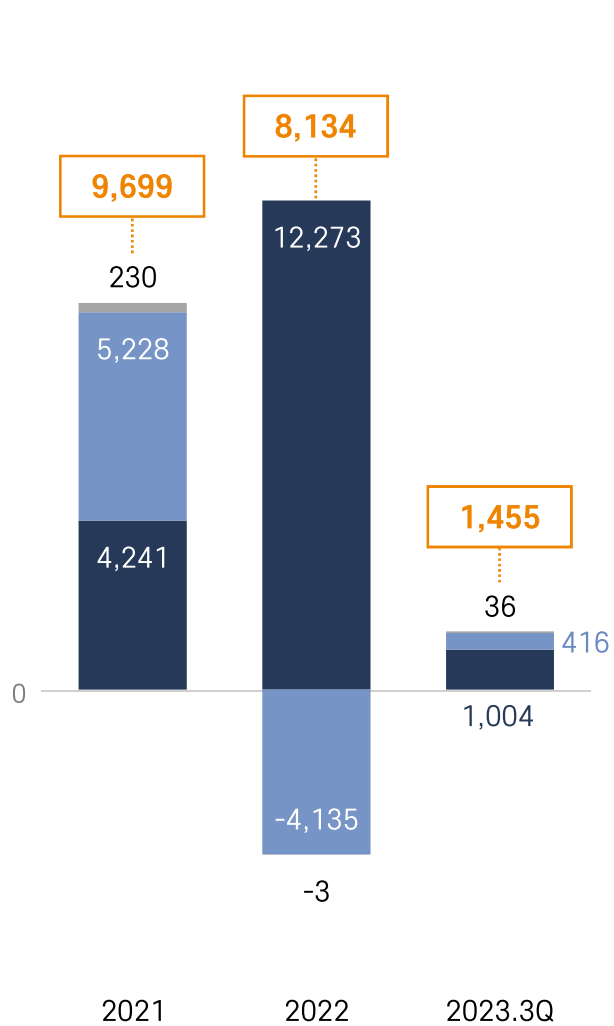
### ■ 영업이익



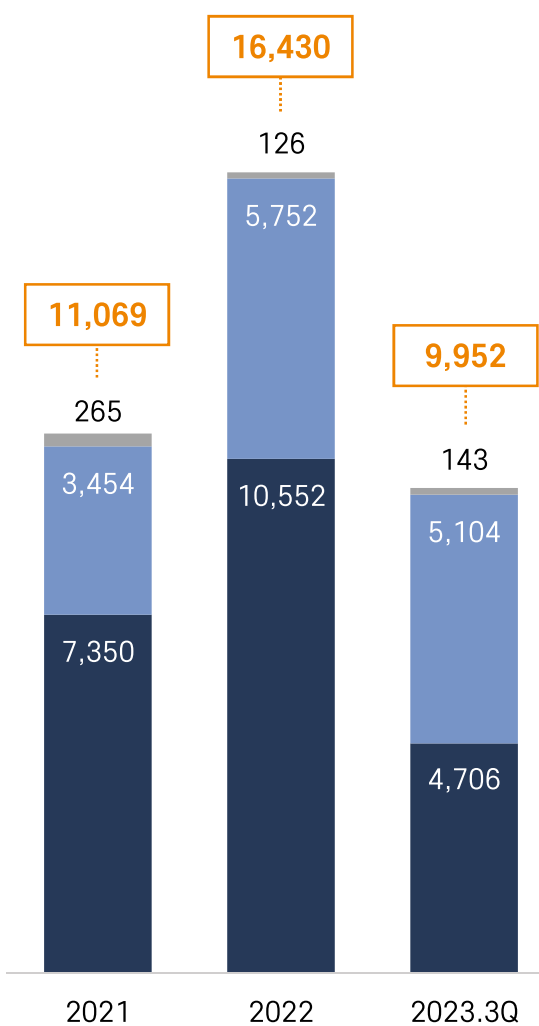


(단위 : 억원) ■ 자체 ■ 건축 ■ 토목

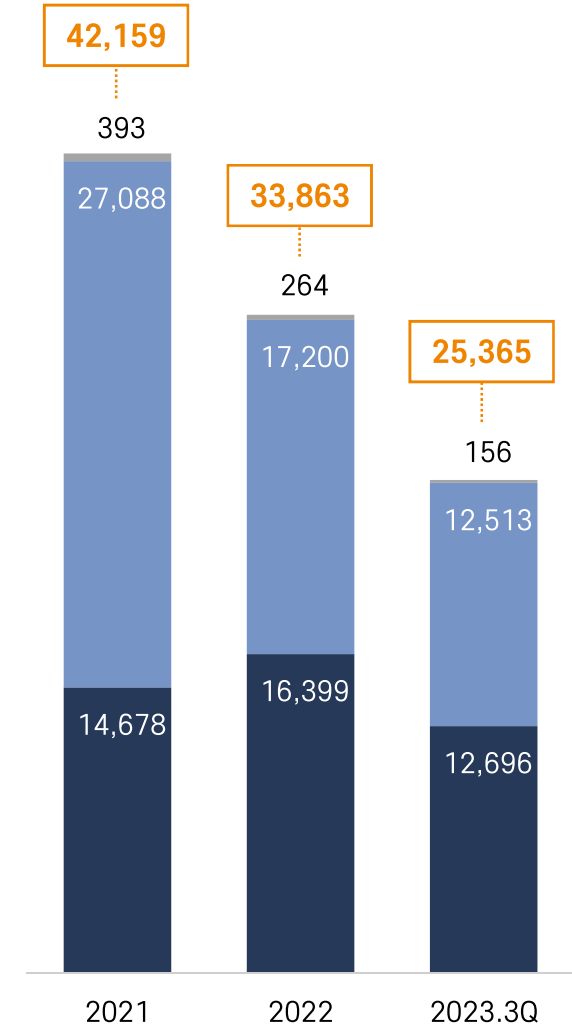
## 공종별 신규수주 추이



## 공종별 매출비중 추이



## 공종별 수주잔고 추이



### 진행중인 프로젝트

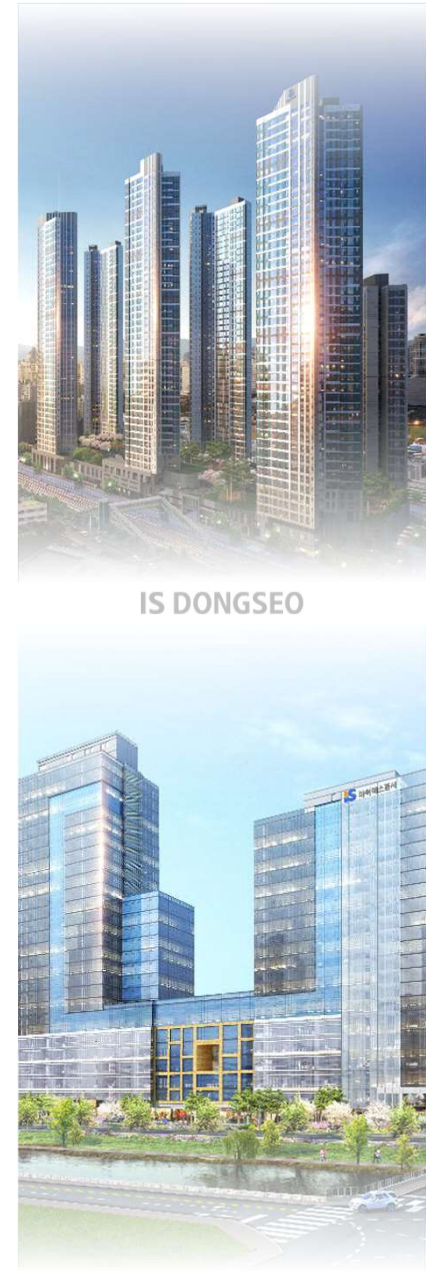
(단위 : 억원)

구분	현장명	공사기간	진행률	세대수	계약/도급 금액	수익인식
자체	대구 대구역 오페라 W	2019.10 - 2023.05	100.0%	1,088	5,305	진행
	울산 뉴시티 에일린의 뜰 1차	2021.04 - 2024.01	76.7%	803	3,898	진행
	울산 뉴시티 에일린의 뜰 2차	2021.03 - 2024.06	55.1%	967	2,642	인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (8,9BL)	2022.04 - 2025.03	27.2%	-	5,893	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (10BL)	2022.04 - 2024.12	27.9%	-	2,400	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강 (6,7BL)	2022.10 - 2025.11	16.5%	-	2,286	인도
소 계				2,858	22,424	
도급	대구 수성범어 W	2019.05 - 2023.12	92.1%	1,868	6,802	진행
	부산 오션라이프 에일린의 뜰	2017.11 - 2023.06	100.0%	1,228	2,712	진행
	대구 죽전역 에일린의 뜰	2021.05 - 2024.02	75.8%	959	2,285	진행
	울산 변영로 센텀파크 에일린의 뜰	2021.06 - 2024.04	72.7%	191	442	진행
	창원 센트럴파크 에일린의 뜰	2021.07 - 2024.05	69.6%	1,470	3,190	진행
소 계				5,716	15,431	
합 계				8,574	37,855	

### 진행예정 프로젝트

(단위 : 억원)

분양시기	현장명	세대수/평	계약/도급 금액	자체/도급
2024	울산 남구 B-14구역 주택재개발정비사업	1,529	2,987	도급
	소 계	1,529	2,987	
2025	대구 서봉덕 주택재개발정비사업	538	1,283	도급
	서울 가락동 가락현대53동아파트 소규모재건축사업	69	258	도급
	대구 복현동 럭키 5차 소규모 재건축사업	175	427	도급
	대구 복현동 협진아파트 1단지 소규모 재건축사업	114	297	도급
	대구 복현동 협진아파트 2,3단지 소규모 재건축사업	152	421	도급
	부산 태원아파트 일원 가로주택정비사업	255	683	도급
소 계		1,303	3,369	
2026	대구 동서타운 소규모 재건축사업	210	421	도급
	대구 지산동 낙원아파트 가로주택정비사업	169	366	도급
	대전 흥도동2구역	483	905	도급
	대구 대명동 태양지구 가로주택정비사업	216	531	도급
	대구 제림은마 아파트 가로주택정비사업	188	465	도급
	대구 효목동 가로주택 정비사업	181	536	도급
소 계		1,447	3,224	
미정	울산 야음동	520	미정	자체
	고양 덕은지구 1,5 블록	대지면적 약 3,391평	미정	자체
	경산 중산지구	대지면적 약 32,160평	미정	자체
합 계		4,799	9,580	



용호동W 프로젝트를 넘어서는 비약적 성장발판 확보  
**미래 매출액 고속성장 및 고수익 구조 완성!**

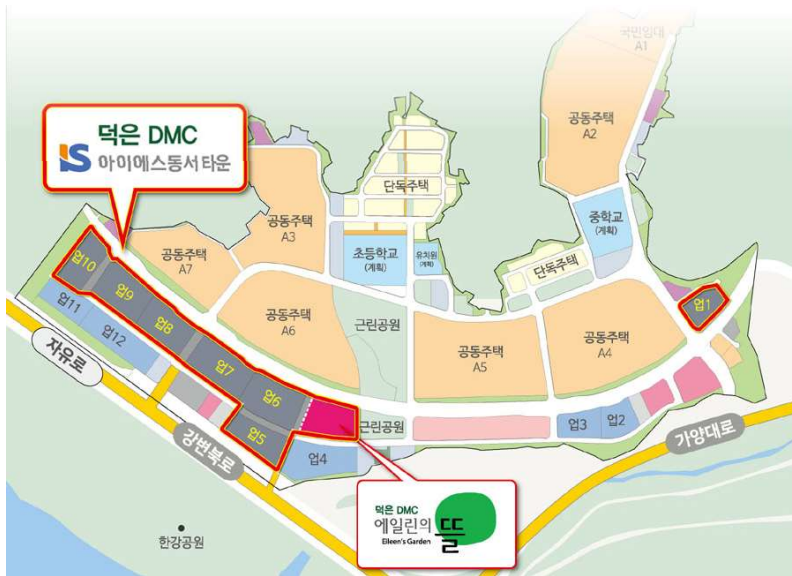
**고양 덕은지구 개발 프로젝트**

실질적 서울 생활권으로 수요자 관심 집중

대지면적  
약 3,391평

토지 보유현황  
상업용지 2개

개발유형  
지식산업센터



**경산 중산지구 개발 프로젝트**

교통, 교육, 문화, 편의시설이 풍부한 영남권 최고의 입지

대지면적  
약 32,160평

개발유형  
주상복합 외

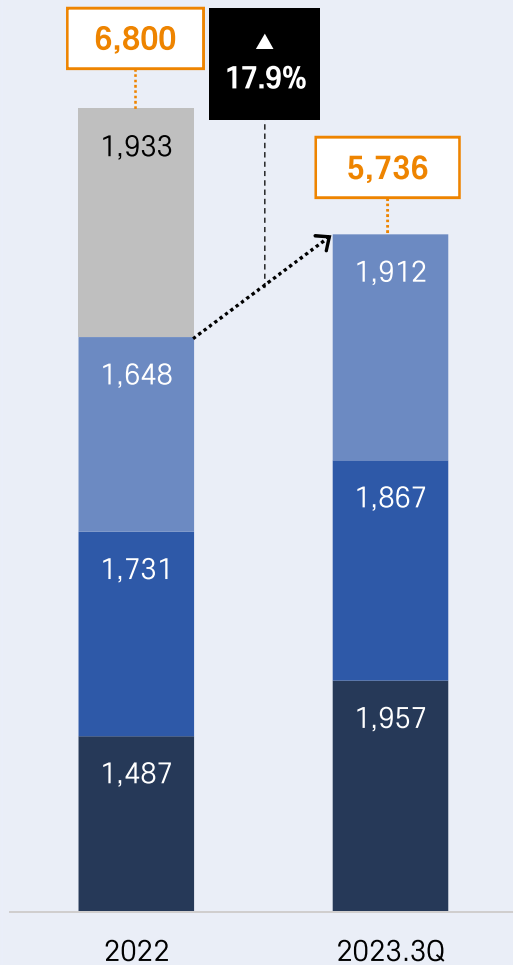




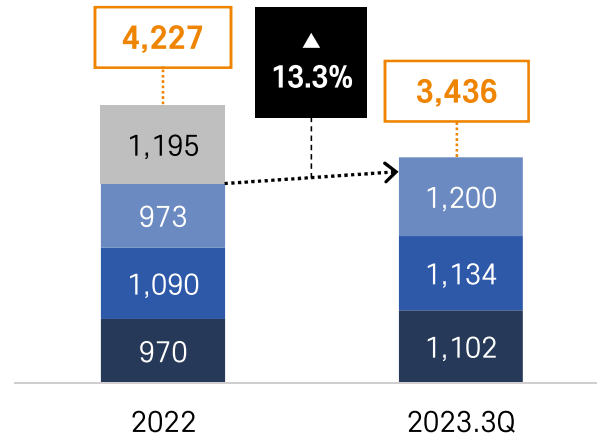
### 매출 실적 (단위 : 억원)

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

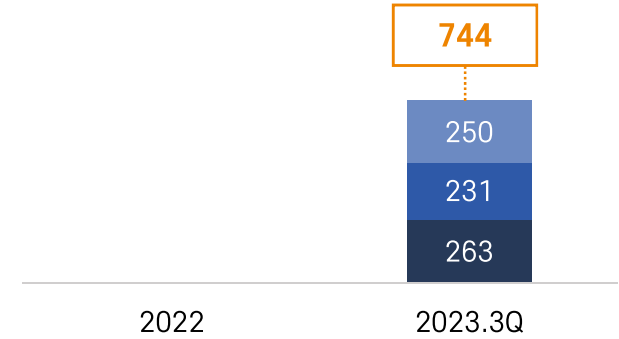
#### 비건설 부문 전체



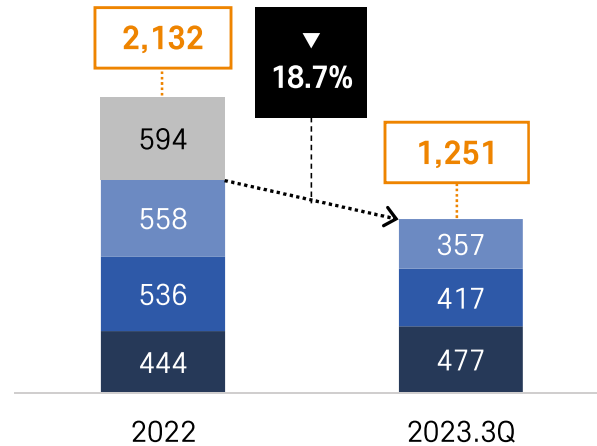
#### ■ 환경 (폐기물)



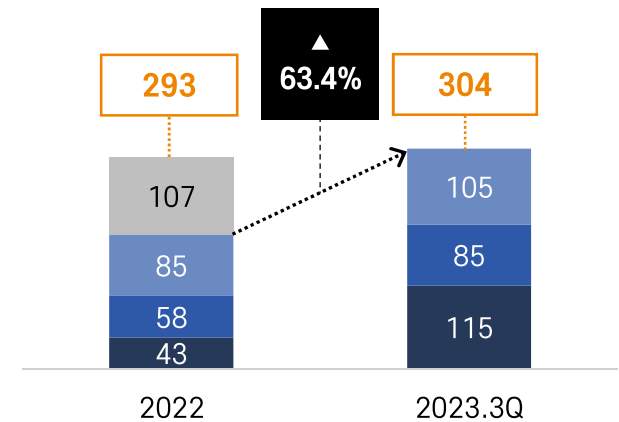
#### ■ 환경 (2차 전지)



#### ■ 콘크리트



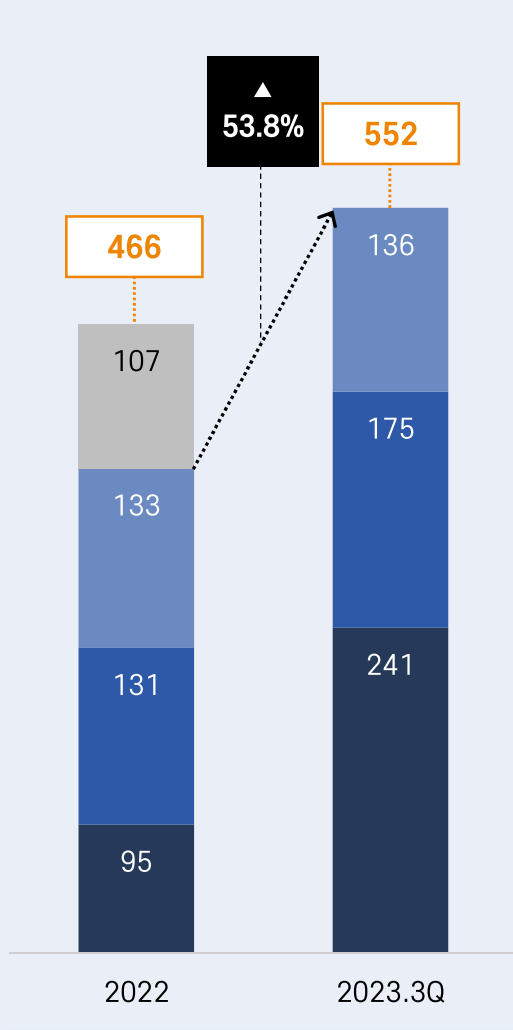
#### ■ 기타



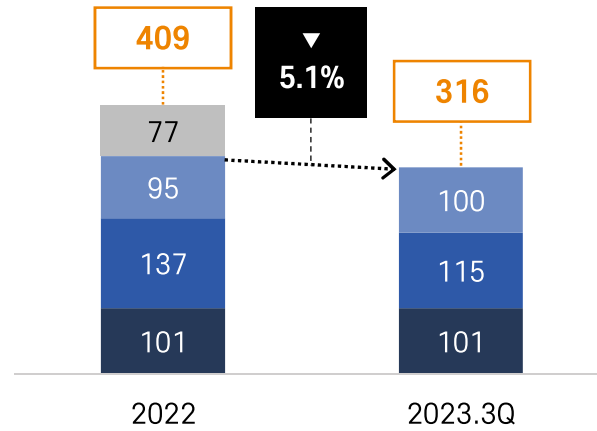
영업이익 실적 (단위 : 억원)

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

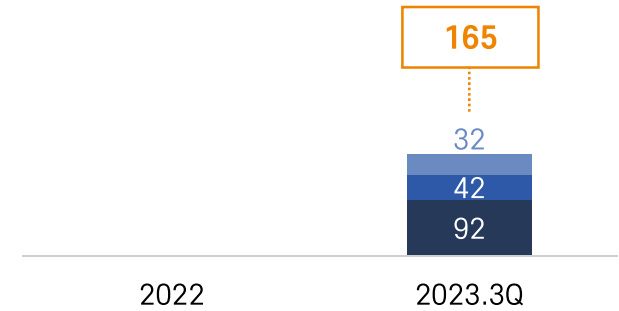
비건설 부문 전체



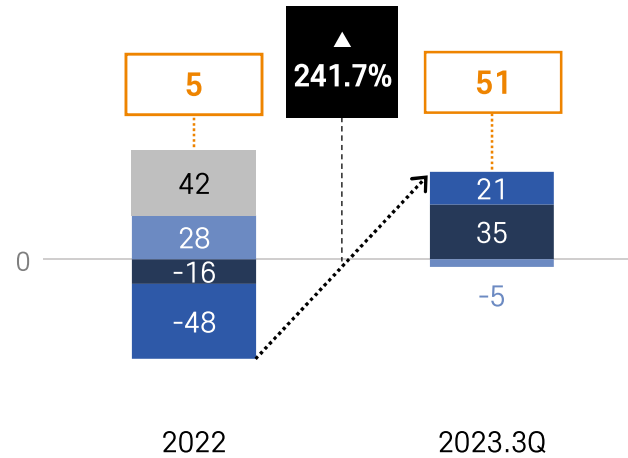
환경 (폐기물)



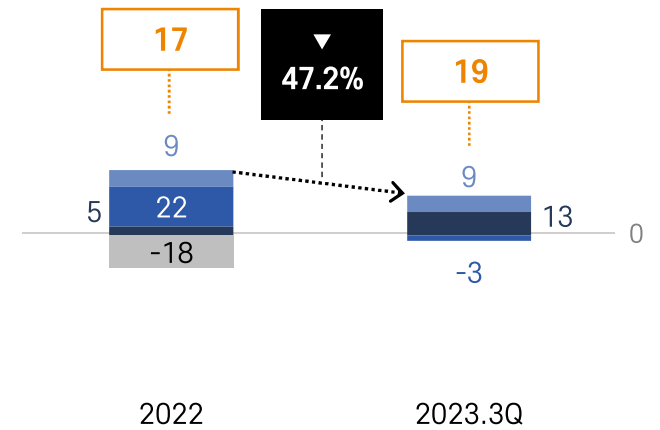
환경 (2차 전지)



콘크리트

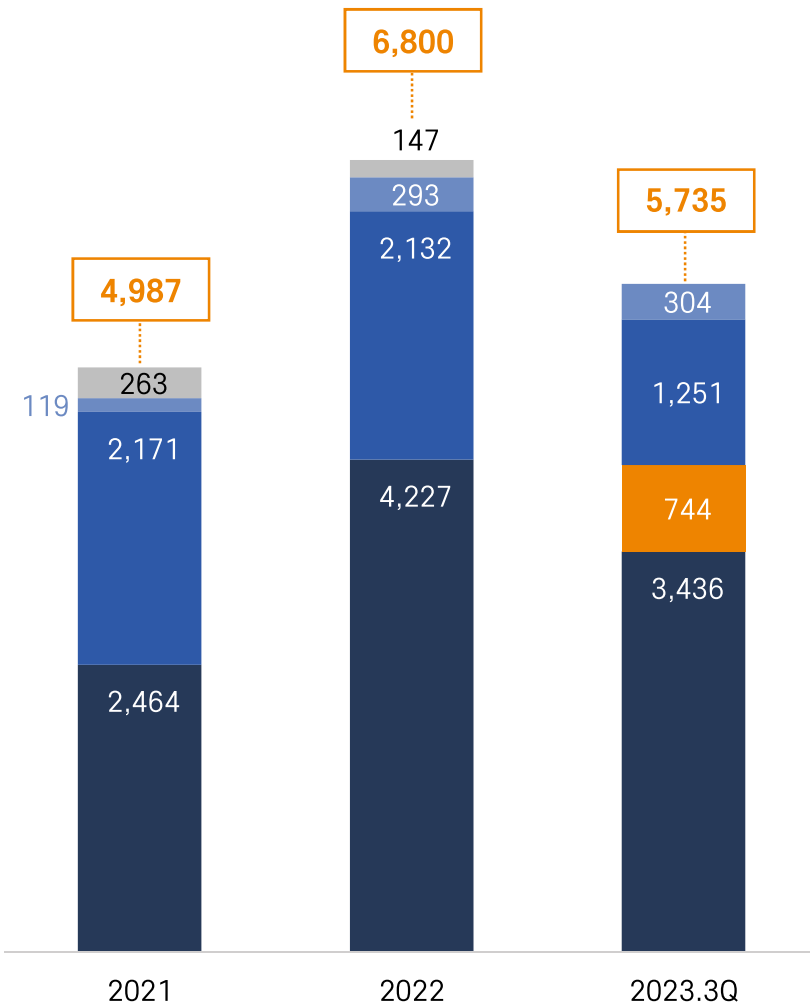


기타

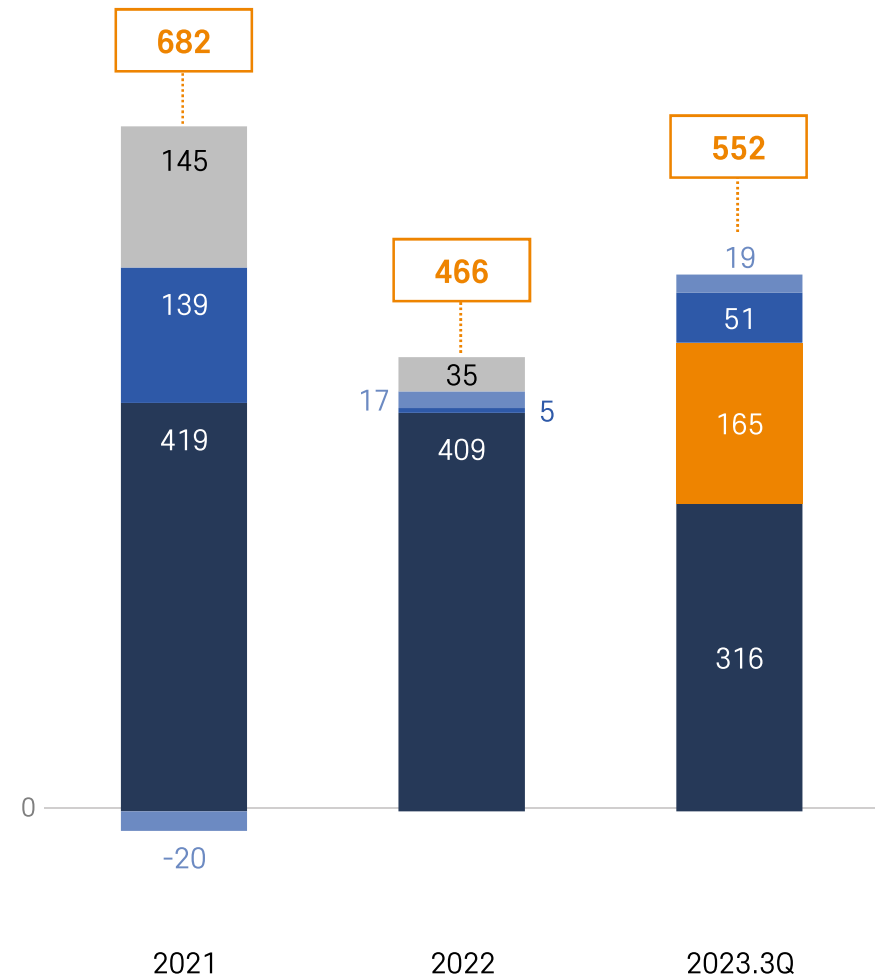


(단위 : 억원) ■ 환경 (폐기물) ■ 환경 (2차 전지) ■ 콘크리트 ■ 기타 ■ 해운

부문별 매출액 추이



부문별 영업이익 추이



# 4 APPENDIX

- 01 회사개요 및 주주현황
- 02 요약 재무제표 (연결/별도)
- 03 생산 인프라





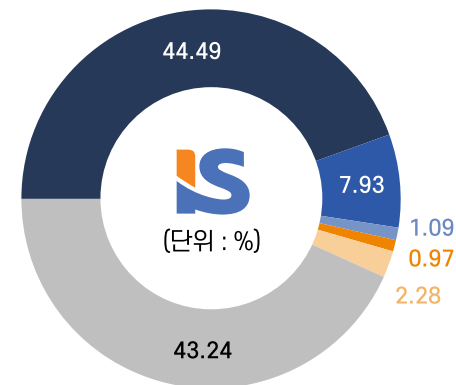
## 세계가 주목하는 GLOBAL LEADER 아이에스동서

건설에서 건자재까지 대한민국에서 유일하게 일관화를 이뤘던 아이에스동서는 2010년 4월 KOSPI 200, 2018년 2월에 KRX 300에 편입되어 건설한 경영 실적과 업계 대표성을 인정받은 우량 기업으로 대한민국을 넘어 글로벌 리더를 향해 나아가고 있습니다.

회사명	아이에스동서 주식회사
대표이사	허석헌, 정원호, 김갑진, 이준길
설립일	1989. 03. 07
자본금	154억원 (2023. 9. 30 기준)
임직원수	695명 (2023. 9. 30 기준)
주요사업	종합 건설업, 콘크리트 제품 제조업
본사주소	서울특별시 강남구 영동대로 741 (청담동)
웹사이트	www.isdongseo.co.kr

### 주주구성

- 아이에스지주(주)
- 권혁운
- 배한선
- (재)문암장학문화재단
- 자기주식
- 기타주주



주주명	주식수	지분율 (%)
아이에스지주(주)	13,743,443	44.49
권혁운 (특수관계자)	2,449,512	7.93
배한선 (특수관계자)	337,314	1.09
(재)문암장학문화재단	300,000	0.97
자기주식	705,630	2.28
기타주주	13,356,707	43.24
<b>합계</b>	<b>30,892,606</b>	<b>100.00</b>

\* 2023년 6월 30일 기준

### 재무상태표 (단위 : 억원)

구분	2021	2022	2023.3Q
유동자산	21,247	22,078	25,412
비유동자산	13,850	15,300	17,097
<b>자산총계</b>	<b>35,098</b>	<b>37,378</b>	<b>42,509</b>
유동부채	14,997	16,590	15,533
비유동부채	5,532	4,726	8,729
<b>부채총계</b>	<b>20,529</b>	<b>21,317</b>	<b>24,263</b>
자본금	154	154	154
이익잉여금	8,327	9,935	11,954
<b>자본총계</b>	<b>14,569</b>	<b>16,061</b>	<b>18,247</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>35,098</b>	<b>37,378</b>	<b>42,509</b>

### 포괄손익계산서 (단위 : 억원)

구분	2021	2022	2023.3Q
매출액	16,084	22,784	15,385
매출원가	11,493	17,361	11,622
<b>매출 총이익</b>	<b>4,591</b>	<b>5,423</b>	<b>3,763</b>
판매비와 관리비	1,483	1,972	1,216
영업이익	3,108	3,451	2,547
법인세 비용 차감전 순이익	1,677	2,860	2,714
<b>당기순이익</b>	<b>1,107</b>	<b>2,049</b>	<b>2,104</b>

### 재무상태표 (단위 : 억원)

구분	2021	2022	2023.3Q
유동자산	19,304	18,692	21,679
비유동자산	11,061	12,838	15,038
<b>자산총계</b>	<b>30,365</b>	<b>31,530</b>	<b>36,717</b>
유동부채	13,662	14,375	13,864
비유동부채	4,476	3,326	6,672
<b>부채총계</b>	<b>18,138</b>	<b>17,701</b>	<b>20,536</b>
자본금	154	154	154
이익잉여금	8,151	9,708	12,032
<b>자본총계</b>	<b>12,227</b>	<b>13,829</b>	<b>16,181</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>30,365</b>	<b>31,530</b>	<b>36,717</b>

### 포괄손익계산서 (단위 : 억원)

구분	2021	2022	2023.3Q
매출액	12,624	18,065	10,657
매출원가	9,016	13,647	7,868
<b>매출 총이익</b>	<b>3,607</b>	<b>4,418</b>	<b>2,789</b>
판매비와 관리비	1,046	1,360	706
영업이익	2,561	3,058	2,082
법인세 비용 차감전 순이익	1,510	2,610	2,864
<b>당기순이익</b>	<b>1,097</b>	<b>1,905</b>	<b>2,325</b>

아이에스동서는 **철저한 품질관리**와 **기술력**으로 **고품질의 제품을 생산**하고 있습니다.

### 이천공장

생산제품	PC제품
생산면적	150,778m <sup>2</sup>
생산규모	1,500톤/일

### 음성공장

생산제품	PHC Pile
생산면적	262,111m <sup>2</sup>
생산규모	2,600톤/일

### 천안공장

생산제품	PC침목, 세그먼트
생산면적	68,154m <sup>2</sup>
생산규모	300톤/일

### 청양공장

생산제품	PHC Pile
생산면적	126,106m <sup>2</sup>
생산규모	2,500톤/일

### 창녕공장

생산제품	PHC Pile
생산면적	96,420m <sup>2</sup>
생산규모	1,500톤/일





# IS DONGSEO INVESTOR RELATIONS THANK YOU

 아이에스동서 | [www.isdongseo.co.kr](http://www.isdongseo.co.kr)

•

•

•

