

# 자이에스앤디(주) 기자간담회

PRESS-KIT



# 기자간담회

## Press Kit

2019. 10. 22

### Public Relations

자이에스앤디 김영현 팀장  
02-6910-7019

IR큐더스 한정선 이사  
02-6011-2000 \*120

IR큐더스 윤지희 책임  
02-6011-2000 \*121

### IPO Summary

증권신고서 제출	2019.09.24
수요예측	2019.10.21~22
청약	2019.10.28~29
상장(예정)	2019.11.06(예정)
공모예정가	4,200~5,200원
공모주식수	8,800,000주(100% 산주)
총 공모예정금액	369.6~457.6억 원
상장예정주식수	26,782,520주

공모 후 주주구성	최대주주 등 66.8% 우리사주조합 6.6% 일반주주 26.7%
--------------	---

### Contents

1. 기자간담회 보도자료
2. 자이에스앤디 회사소개
3. Appendix
  - 1) Company Description
    - 회사 개요
    - CEO 소개
    - 주요 연혁
    - 사업부 소개
    - Corporate Identity & Vision
  - 2) IPO Plan
  - 3) 요약재무제표

## 부동산 Value Chain 완성한 '자이에스앤디'

### "코스피 상장 통해 '종합부동산서비스기업'으로 도약하겠다"

#### PR Point

#### ▶ 부동산 Life Cycle 아우르는 Full Value Chain 구축한 '자이에스앤디'

- 부동산 개발, 운영, 사후관리 등 부동산 Life Cycle 전 영역 아우르는 사업 영역
- 시행, 시공, 분양, 임대, 관리 등 부동산 Value Chain 완성 및 사업부간 시너지 극대화

사업 영역	사업 개요
주택개발	중·소규모 자체개발사업, 외주시공 / 소규모 재건축, 가로주택정비사업
부동산운영	전문인력에 의한 효율적이고 체계적인 부동산 임대관리 및 시설관리
Home Improvement	시스클라인, 유상 Repair, IoT 솔루션 등 부동산 사업 연계 부가가치 서비스

#### ▶ 건설 섹터 내 독보적 성장성 보유... 2020년, 본격 성장궤도 진입

- 2016~2018년 매출액, 영업이익 연평균성장률(CAGR) 각각 51.4%, 64.4% 기록
- 코스피 상장 건설 섹터 주요 기업 CAGR인 매출 8.9%, 영업이익 30.6% 대비 압도적 성과
- 2020년 주택개발 매출 비중 '30%'로 확대 → 주택개발 사업 필두로 쾌속성장 기대

#### ▶ 전략적인 타깃시장 공략한 주택개발사업으로 '고성장성' 확보

- 대규모 단지 중심의 기존 건설시장과 차별화된 '고성장 중소규모 부동산 시장' 공략
- 1인 가구 증가, 인구 고령화, 오피스 공실률 증가 등으로 중소규모 개발사업 증가 추세
- 중소형사 대비 높은 브랜드 파워, 신용도, 자금력, 우수한 서비스품질로 성공적 시장 진입
- 자체개발, 도시정비, 시공, 시공 및 임대 등 주택개발 사업 부문 내 가파른 수주 증가 (2018년 주택개발 사업 개시 이후 1년 8개월만에 7,100억 원 수주 달성)

#### ▶ 고부가 서비스 다각화, 해외 진출 등으로 '안정적인' 지속성장 견인

- 부동산 임대 사업 모델의 진화에 따라 공유주거 서비스 등 신규 임대 상품 개발 확대
- 아파트 Embedded 사업, 인프라 사업 등 부동산운영 사업역량 기반 신규 사업 진출
- 시스클라인, 하우징 서비스, 스마트홈 서비스 등 Home Improvement 사업 강화로 수익성 강화
- 그룹사 시너지 기반 베트남 진출... 해외 시장 내 부동산운영관리, 상품판매, 신사업 등 수행

#### 2025년 매출 1조원 달성하는 '종합부동산서비스기업'으로 제2의 도약 목표

단위: 억 원

구분	2016	2017	2018	2019.1H
매출액	928	1,423	2,127	1,333
영업이익	54	107	145	78
당기순이익	50	81	107	58

주 : 2016년 K-GAAP 기준, 2017~2019.1H K-IFRS 기준

# 1. 기자간담회 보도자료

[기자간담회 보도자료]

배포일자: 2019-10-22

## 자이에스앤디, “IPO 통해 ‘종합부동산서비스기업’으로 도약하겠다”

- ▶ 주택개발, 부동산운영, Home Improvement 등 부동산 Life Cycle 아우르는 사업 영위
- ▶ 사업간 시너지 기반 섹터 내 압도적 성장성 보유... 향후 주택개발 사업 필두로 쾌속 성장 기대
- ▶ 고성장 주택개발사업 강화, 고부가 신사업 확대, 해외 진출 등으로 국내 대표 종합부동산서비스기업 도약

[2019-10-22] GS건설 자회사 자이에스앤디가 11월 초 코스피 시장에 입성한다.

자이에스앤디(대표이사 김환열)는 22일, 여의도에서 김환열 대표 등 주요 임직원이 참석한 가운데 기자간담회를 열고 기업공개(IPO)를 공식 선언했다.

이번 상장을 위해 8,800,000주를 공모하는 자이에스앤디는 지난 10월 21일~22일 양일간 수요예측을 진행하고 오는 28일~29일 청약을 진행한 후 11월 초 코스피 시장에 상장할 예정이다. 공모예정가는 4,200원~5,200원으로 공모예정금액은 369.6억 원~457.6억 원이다. 대표주관사는 한국투자증권이 맡았다.

이 자리에서 김환열 대표이사는 “자이에스앤디는 타사 대비 압도적인 성장성을 입증하고 있고, 작년부터 고성장 주택개발 사업에 뛰어들어 실적은 더욱 가파르게 성장할 전망”이라며 “주택개발 사업을 확대하는 동시에 부동산 연계 고부가 서비스로 수익 구조를 안정화하고, 해외 시장에도 진출하여 ‘성장성’과 ‘안정성’을 고루 갖출 것”이라고 포부를 전했다.

실제로 자이에스앤디는 부동산 시장 침체에 대한 우려와 달리 높은 수준의 실적 성장세를 기록 중이다. 2016년 기준 각각 928억 원, 54억 원을 기록한 매출과 영업이익은 2018년 2,127억 원, 145억 원으로 증대됐다. 매출액과 영업이익 CAGR(2016~2018)은 51.4%, 64.4%로, 코스피에 상장된 건설 섹터 주요기업 평균치인 8.9%, 30.6%를 크게 웃도는 성과다.

자이에스앤디는 이번 코스피 상장을 계기로 ▲주택개발사업 본격화 ▲부동산 연계 고부가 사업 다각화 ▲베트남 시장 진출 등에 속도를 높여 성장세를 가속화한다는 방침이다.

우선, 고성장·고수익 사업인 ‘주택개발’ 사업 부문의 매출 비중을 확대하여 2020년부터 본격적인 실적 성장 궤도에 진입한다는 계획이다.

2018년 주택개발 사업을 개시한 자이에스앤디는 이미 7,100억 원 규모의 수주를 달성했다. 성장성 높은 ‘중소규모’ 부동산 시장에 집중한 덕이다. 대규모 부동산과 달리 1인 가구 증가, 인구 고령화, 오피스 공실률 증가, 우호적 정책 환경 등 여러 사회적 요인으로 중소규모 개발사업 수요는 지속 증가 추세다.

이러한 변화는 주택개발사업 기획, 자금 조달 및 시공, 운영 등 토털 솔루션을 제공하는 자이에스앤디의 성장으로 직결되고 있다. 브랜드파워, 신용도, 우수한 서비스 품질 등을 인정받아 수주를 완료한 사업 외

에도 자체개발, 시공 및 임대관리, 도시정비 사업 등 여러 형태의 프로젝트가 추가로 추진되고 있다.

이처럼 주택개발 사업을 통해 외형성장을 달성하는 동시에 부동산운영 서비스 모델을 다각화하고 Home Improvement 사업을 강화함으로써 부가수익원을 통한 수익구조 안정화를 이룬다는 전략이다.

부동산운영 사업의 경우 상위소득 1인 가구 특성에 맞는 다양한 임대 상품을 개발 및 공급하고, 아파트 단지 Embedded 사업, 인프라 사업 등 신규 사업영역에 진출해 수익을 극대화한다는 계획이다. 이미 카쉐어링, 단지 내 태양광REP, 주차장 운영 및 고속도로 휴게소 사업 등 다양한 사업 모델을 준비 중이다.

이와 함께 국내 최초의 환기형 공기청정 시스템 ‘시스클라인(Sys Clein)’을 출시해 공기 정화 수요 증가에 대응하고, 유상 리페어 서비스를 제공하는 ‘하우징 서비스 센터’를 론칭해 최근 빠르게 성장하는 노후화 아파트 수리 및 리모델링 시장에 적극 뛰어들어 수익성을 제고한다는 방침이다.

뿐만 아니라 그룹사 시너지를 바탕으로 베트남에 진출해 글로벌 시장 내 부동산 사업 포트폴리오를 확보한다는 목표다. GS건설의 베트남 호치민 개발 사업이 추진되는 가운데, 자이에스앤디는 부동산 운영관리, 부동산 연계 상품 판매, 리모델링 및 홈케어, 인프라 사업 등을 수행할 예정이다.

자이에스앤디 김환열 대표이사는 “자이에스앤디는 지난 20년간의 사업 노하우를 바탕으로 지속성장 해왔고, 이번 코스피 상장을 계기로 제2의 도약을 이루고자 한다”며 “이미 사업부문별 성장로드맵이 구체화된 만큼 주택개발 사업으로 세 사업부간 시너지를 극대화하고 타깃 시장 내 독보적 사업경쟁력을 확보해 명실상부한 국내 대표 종합부동산서비스기업으로 자리매김하겠다”고 포부를 전했다.

#### <참고자료>

#### [자이에스앤디 IPO 일정(예정)]

증권신고서 제출	2019년 9월 24일
수요예측	2019년 10월 21일 ~ 22일
청약	2019년 10월 28일 ~ 29일
코스피상장	2019년 11월 6일(예정)
공모주식수	8,800,000 주
주당공모가액	4,200 원 ~ 5,200 원
공모예정금액	369.6 억 원 ~ 457.6 억 원
공모후주식수	26,782,520 주
예상 시가총액	1,125 억 원 ~ 1,393 억 원

☐ 자료문의 : 자이에스앤디 김영현 팀장(02-6910-7019)

IR큐더스 한정선 이사 (02-6011-2000 #120) / IR큐더스 윤지희 책임 (02-6011-2000 #121)

## 2. 자이에스앤디 회사 소개

### ■ 종합부동산서비스 Value Chain 완성한 '자이에스앤디'

지난 20년간 전방위적 부동산 사업  
영위한 '자이에스앤디'

GS건설의 자회사인 자이에스앤디는 지난 2000년 설립 이후 정보통신 및 부동산 관리 사업을 시작으로 부동산운영, Home Improvement(부동산 사업 연계 부가가치 서비스) 등 사업 영역을 점진적으로 확대해가며 전방위적 부동산 사업을 영위해왔다.

부동산 Life Cycle 아우르는  
부동산 Value Chain 완성

지난 2018년에는 '주택개발'까지 사업영역을 확대하며 부동산 개발 - 운영 - 사후관리로 이어지는 부동산 Life Cycle 전체를 아우를 수 있게 됐다. 이를 통해 시행, 시공, 분양, 임대, 관리 등 부동산 Value Chain을 완성시켰고, 사업간 시너지가 본격 창출되기 시작했다.

사업간 시너지 기반  
외형성장, 내실강화 달성

자이에스앤디는 부동산운영 사업 레퍼런스, 노하우를 기반으로 주택개발 사업에 효과적으로 진출할 수 있었고, 주택개발이 활성화됨에 따라 부동산운영 물량이 확대되는 선순환 구조가 확립됐다. 또한 부동산 개발, 운영 등에 적용되는 부가가치 서비스의 수요도 늘어나며 사업간 시너지가 외형성장과 내실강화로 직결되는 효과를 불러일으켰다.

### ■ 고성장 · 고수익 '주택개발' 사업 진출로 고속 성장궤도 진입

고성장하는 '중소규모' 부동산으로  
타깃 시장 설정

자이에스앤디는 주택개발 사업에 진출하며 성장성이 높은 '중소규모 부동산' 시장을 전략적 타깃으로 잡았다. 수도권 내 500세대 이하 아파트 및 오피스텔 비중은 지난 2013년 25.7%에서 2018년 37.2%까지 늘어나는 등 중소규모 주택시장은 꾸준히 성장하고 있었기 때문이다.

사회적 트렌드 변화, 정부 정책 등  
우호적인 전방시장 환경 갖춰

뿐만 아니라 1인 가구 증가, 인구 고령화, 오피스 공실률 증가 등 사회적 변화로 중소규모 단지 및 소형 오피스텔의 수요가 늘어나는 것은 물론 중소규모 오피스 및 소규모 건축물을 재개발하려는 움직임도 확대되는 추세다.

소규모재건축사업, 가로주택정비사업 등 노후화 건물 증가에 따른 재건축·재개발 시장 활성화 정책도 추진되는 등 자이에스앤디가 타깃한 시장은 구조적인 성장이 예견되고 있다.

이처럼 우호적인 시장환경 속에서 자이에스앤디는 중·소형 건설사 대비 압도적인 브랜드 파워와 신용도, 자금력, 체계적 시스템 등을 앞세워 타깃 시장에 성공적으로 안착했다.

주택사업 개시 1년 8개월만에  
7,100억 원 수주 달성...  
매년 4,000억 원 신규 수주 기대

사업 개시 1년 8개월만에 7,100억 원 규모의 수주를 달성했고, 다수 프로젝트가 신규 추진 예정이어서 향후 자이에스앤디는 주택개발 사업 부문에서만 매년 4,000억 원 이상의 신규 수주를 기대하고 있다.

이를 통해 자이에스앤디는 오는 2020년까지 주택개발 사업의 매출 비중을 30% 수준으로 높이고 사업 시너지를 가속화해 본격적인 성장궤도에 진입한다는 목표다.

### ■ 부동산운영, Home Improvement 사업 통한 수익구조 안정화

부동산운영, Home Improvement  
사업 강화 통해  
'성장성', '안정성' 겸비 기대

자이에스앤디는 주택개발 사업을 가속화하는 동시에, 기존 사업 영역 또한 대폭 강화하여 안정적인 수입원을 확보함으로써 수익구조를 안정화한다는 방침이다. 이는 '성장성'과 '안정성'이라는 두 마리 토끼를 동시에 잡기 위한 전략이다.

이미 자이에스앤디는 캡티브 마켓의 위탁임대관리를 시작으로 복합개발형 임대운영 및 민간

위탁임대운영, Master Lease까지 임대 사업 모델을 확대해온 바 있고 전국 167개 주거시설, 56개 비주거 시설, 다수 인프라 등의 부동산관리를 수행하고 있다.

다양한 임대 사업 모델,  
신규 사업 진출로 안정적 수익 창출

이러한 사업 노하우를 바탕으로 최근 빠르게 늘고 있는 20대~40대 상위소득 1인 가구를 대상으로 차별화된 주거시설, 실용적인 공유공간, 편의성과 안전성까지 제공하는 공유주거 서비스(Co-Living Service)를 선보이고, 부동산운영 사업 역량 및 인프라를 바탕으로 아파트 Embedded 사업, 인프라 사업 등 신사업 진출로 안정적인 수익을 창출한다는 전략이다.

시스클라인, 하우징 서비스 등  
고부가 서비스 확대

이와 함께 국내 최초의 환기형 공기청정 시스템인 시스클라인을 출시해 공기 정화 수요에 적극 대응하는 동시에, 주택개발 및 부동산운영 사업과 연계해 수주를 늘려간다는 목표다.

또한 노후화 아파트 증가, 리모델링 시장 성장에 발맞춰 '하우징 서비스 센터'를 확대할 예정이다. 자이에스앤디가 보유한 A/S 경쟁력을 기반으로 유상 Repair 시장에 진입하고, 오는 2023년까지 전국 권역별로 20개까지 점포를 확대해 점포당 연 10억 원 수준의 매출을 올릴 것으로 기대하고 있다.

### ■ 국내는 물론 해외까지... '종합부동산서비스기업'으로 제2의 도약

그룹사 시너지 및 사업 노하우 기반  
베트남 부동산 시장 진출

자이에스앤디는 국내에서 쌓아온 부동산서비스 사업 노하우를 해외 시장에도 적용하게 된다. GS건설의 베트남 호치민 건설 사업이 추진됨에 따라 자이에스앤디는 베트남 내 주거 및 비주거 부동산 임대운영, 신도시 인프라 및 자산 관리 등을 수행할 예정이기 때문이다.

뿐만 아니라 홈네트워크 시스템의 제안 및 설계, 시스클라인 적용 및 유지관리는 물론 홈 인테리어 및 홈케어, 주차장 운영, Co-Working Space 등 상품 판매와 신사업 진출까지 추진할 계획이다.

오는 2020년까지 법인 설립 및 조직 구축을 완료하고 이후 임대관리 및 인프라 운영관리, 자체 신사업 진출 등을 순차적으로 진행할 방침이다.

주택개발 본격화, 기존 사업 강화,  
글로벌 진출 등으로  
'종합부동산서비스기업' 입지 구축

이처럼 자이에스앤디는 국내에서 고속 성장과 안정적 수입원 창출을 달성함과 동시에 글로벌 시장까지 사업을 확장해 '종합부동산서비스기업'으로 입지를 다진다는 포부다.

자이에스앤디는 필연적 성장이 기대되는 기업이다. 주택사업은 빠르게 실적 성과가 나타나고 있고, 부동산 서비스 다각화에 대한 세부 계획까지 구체화된 상태다. 거기에 그룹사와의 시너지를 기반한 해외 진출까지 추진되고 있다.

코스피 상장 통해  
쾌속 성장궤도 진입 기대

이번 코스피 상장은 자이에스앤디의 성장에 불을 붙여줄 촉매제다. 주택개발 사업의 투자 확대는 단순히 해당 사업 부문의 성장 뿐 아니라 부동산운영, Home Improvement 사업까지 고속 성장을 이룰 수 있는 시너지의 원천이 되어줄 것이기 때문이다. 이처럼 자이에스앤디는 IPO를 통해 '쾌속' 성장궤도에 진입할 전망이다.

### 3. Appendix

#### Company Description

회사 개요

회사명	자이에스앤디(주)
대표이사	김 환 열
설립일	2000년 4월 8일
자본금	180억 원
임직원 수	3,893명
사업분야	종합 부동산서비스업
본사	서울시 중구 퇴계로 173
홈페이지	www.xisnd.com

#### CEO 소개

대표이사 프로필



김 환 열 대표이사

“지난 30년간 쌓아온 건축·주택사업 노하우를 통해 자이에스앤디가 ‘종합부동산서비스기업’으로 제2의 도약을 이룰 수 있도록 이끌겠습니다.”

- 부산대학교 회계학과
- 1991년 GS건설 입사
- 2016 도시정비담당 전무
- 2017 주택영업담당 전무

現 자이에스앤디(주) 대표이사 (2018.01~)

#### 주요 연혁

회사 연혁

연도	내용
2000	이지빌 설립
2003	홈네트워크 시스템 국내 최초 운영 개시
2005	GS그룹 계열 편입
2006	공동주택관리업 개시
2010	에너지절약전문기업(ESCO) 인증
2011	시설물 유지관리업 개시
2013	우수산업디자인(GD) 선정(Home Network)
2014	LH공사 홈네트워크 수주 육군파주양주병영 BTL 운영 개시
2016	이지빌-자이서비스 통합법인 출범 상업시설 운영관리 개시 광주원주고속도로 운영관리 개시 북천안/반월자이에트 임대 사업 운영 개시
2018	상호변경 : (주)이지빌 → 자이에스앤디(주) 주택·개발사업 개시 (남양주 별내, 건대입구, 구의시장 등 수주)
2019	대구 만촌동 공동주택사업 수주 국내 최초 환기형 공기청정시스템 ‘시스클라인(Sys Clein)’ 개발
2019.11	코스피 상장 (예정)

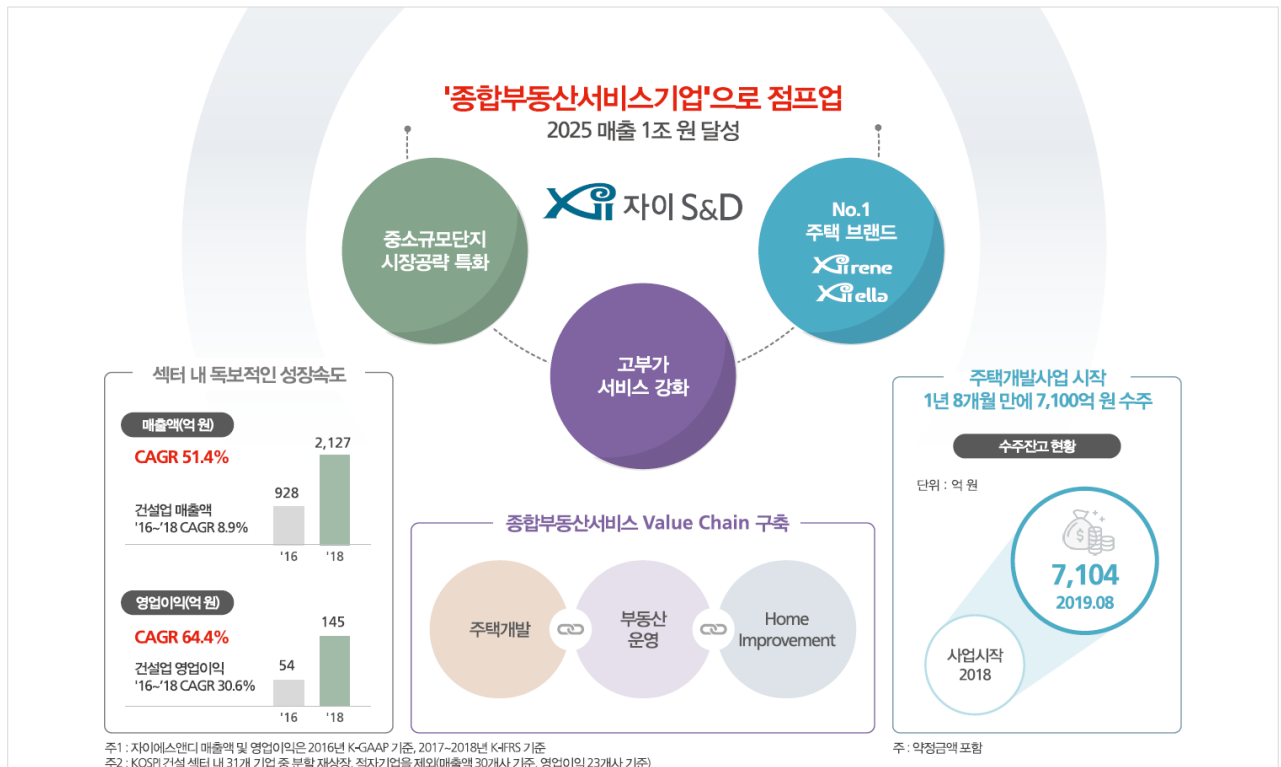
## 사업부 소개 (종합부동산서비스 Value Chain 완성 및 시너지 창출)

- 자이에스앤디는 주택개발 · 부동산운영 · Home Improvement 세 사업부를 통해 개발, 운영 및 사후관리를 아우르는 부동산 라이프 사이클 전 영역의 사업을 영위하고 있습니다.
- 1. 주택개발 : 중소규모 자체개발사업과 외주시공, 소규모 재건축 및 가로주택 정비사업 등
- 2. 부동산운영 : 전문인력을 통해 효율적이고 체계적인 부동산 임대 · 시설 관리 제공
- 3. Home Improvement : 시스클라인, 유상 리피어, IoT 솔루션 등 부동산 사업 연계 부가가치 서비스 제공



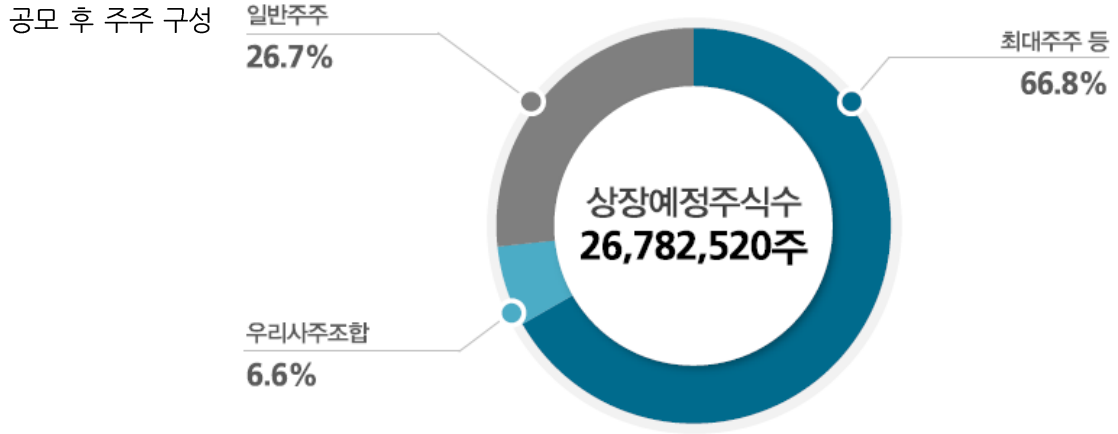
## Corporate Identity & Vision

- 자이에스앤디는 세 사업부간 시너지를 바탕으로 섹터 내 독보적 수준의 연평균성장률을 기록하고 있는 것은 물론, 중소규모단지에 특화된 주택개발 사업을 본격화하며 2025년 매출 1조원을 목표로 꾸준한 실적 성장을 기록하고 있습니다.





## IPO Plan



공모 개요	공모주식수	8,800,000주 (신주 모집 100%)
	공모예정가	4,200원 ~ 5,200원
	액면가	1,000원
	총 공모예정금액	369.6억 원 ~ 457.6억 원
	상장예정주식수	26,782,520주
공모 일정	증권신고서 제출일	2019년 09월 24일
	수요 예측일	2019년 10월 21일 ~ 22일
	청약 예정일	2019년 10월 28일 ~ 29일
	상장 예정일	2019년 11월 06일 (예정)

보호예수사항	주주명	주식수(주)	비중(%)	보호예수기간
	최대주주 등	17,882,520	66.8	상장 후 6개월
	우리사주조합	1,760,000	6.6	상장 후 1년
	보호예수주식수	19,642,520	73.3	

## 요약재무제표

### 1) 요약재무상태표

(단위 : 억 원)

구 분	2016	2017	2018	2019.1H
유동자산	689	830	1,192	1,096
비유동자산	74	92	185	1,032
<b>자산총계</b>	<b>763</b>	<b>922</b>	<b>1,377</b>	<b>2,128</b>
유동부채	469	390	559	719
비유동부채	54	251	436	469
<b>부채총계</b>	<b>523</b>	<b>641</b>	<b>995</b>	<b>1,189</b>
자본금	111	111	111	180
잉여금	129	170	271	760
<b>자본총계</b>	<b>240</b>	<b>282</b>	<b>382</b>	<b>939</b>

주 : 2016년 K-GAAP 기준, 2017~2019.1H K-IFRS 기준

### 1) 요약손익계산서

(단위 : 억 원)

구 분	2016	2017	2018	2019.1H
매출액	928	1,423	2,127	1,333
매출원가	820	1,268	1,886	1,188
매출총이익	109	156	241	145
판매비와관리비	55	48	96	68
영업이익	54	107	145	78
기타·금융수익	14	7	10	10
기타·금융원가	2	7	18	11
법인세비용차감전순이익	66	107	137	77
법인세비용	16	27	30	19
<b>당기순이익</b>	<b>50</b>	<b>81</b>	<b>107</b>	<b>58</b>

주 : 2016년 K-GAAP 기준, 2017~2019.1H K-IFRS 기준