



아이에스동서

Investor Relations 2020

www.isdongseo.co.kr



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)

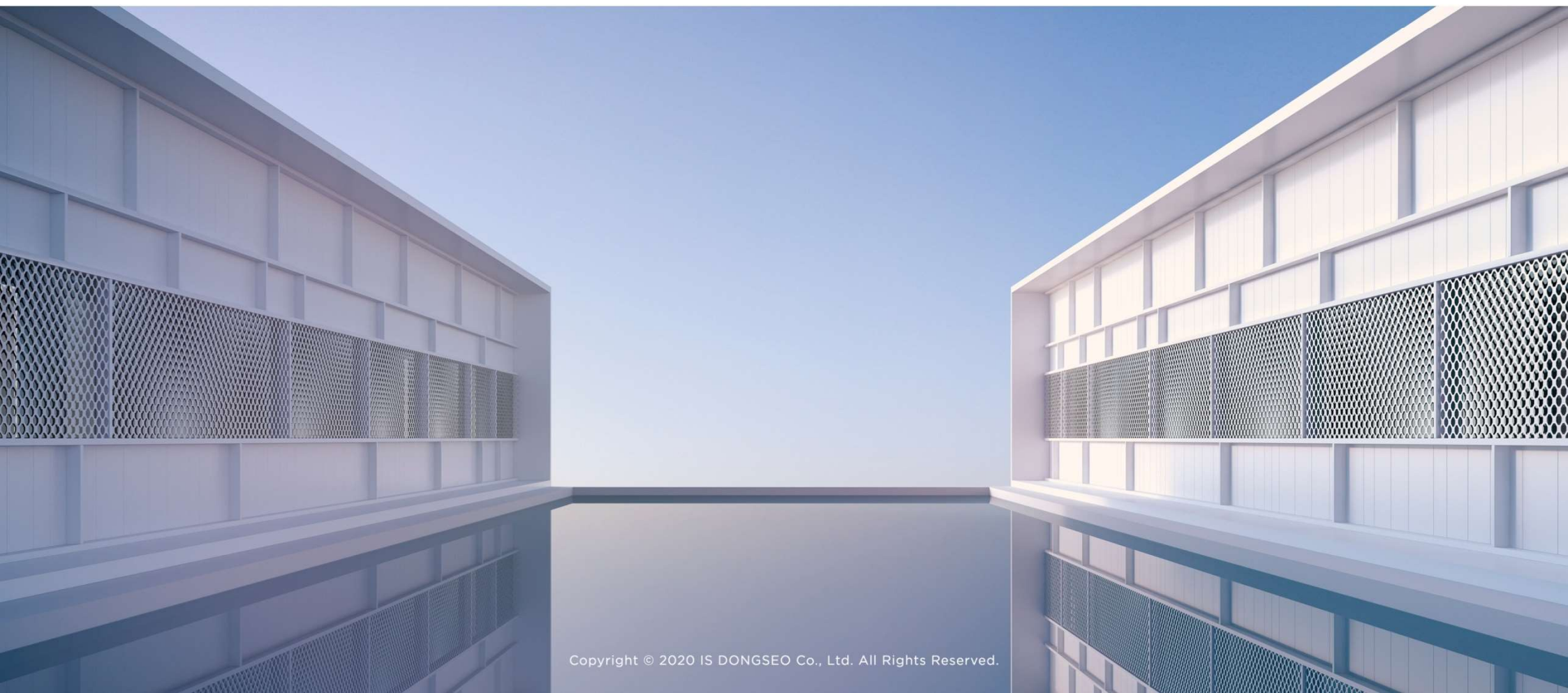
본 문서는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며, 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련한 모든 투자 결정은 오직 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.



TABLE OF CONTENTS

IS DONGSEO Co., Ltd.
INVESTOR RELATIONS
2020

- 01 Company Introduction
- 02 Investment Highlights
- 03 사업부문별 실적
- 04 2020 성장전략
- 05 Appendix



01

Company Introduction

01 그룹 조직도

02 사업분야

Copyright © 2020 IS DONGSEO Co., Ltd. All Rights Reserved.

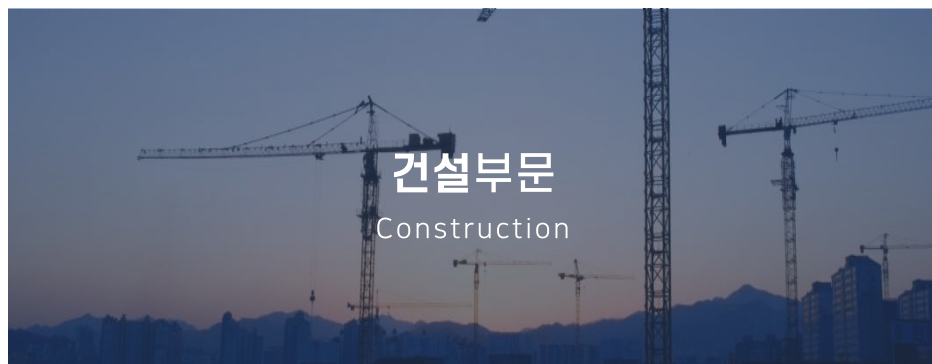
IS
IS DONGSEO

INVESTOR
RELATIONS
2020

끝없는 도전과 혁신으로 업계 선도



아이에스동서(주)



건설부문

Construction



콘크리트부문

Concrete



*하기 외 29개 계열사 및 관계사 보유
(2020. 09. 30)

주요 계열사



인선이엔티

지분율 33.5%



영풍파일

지분율 100%



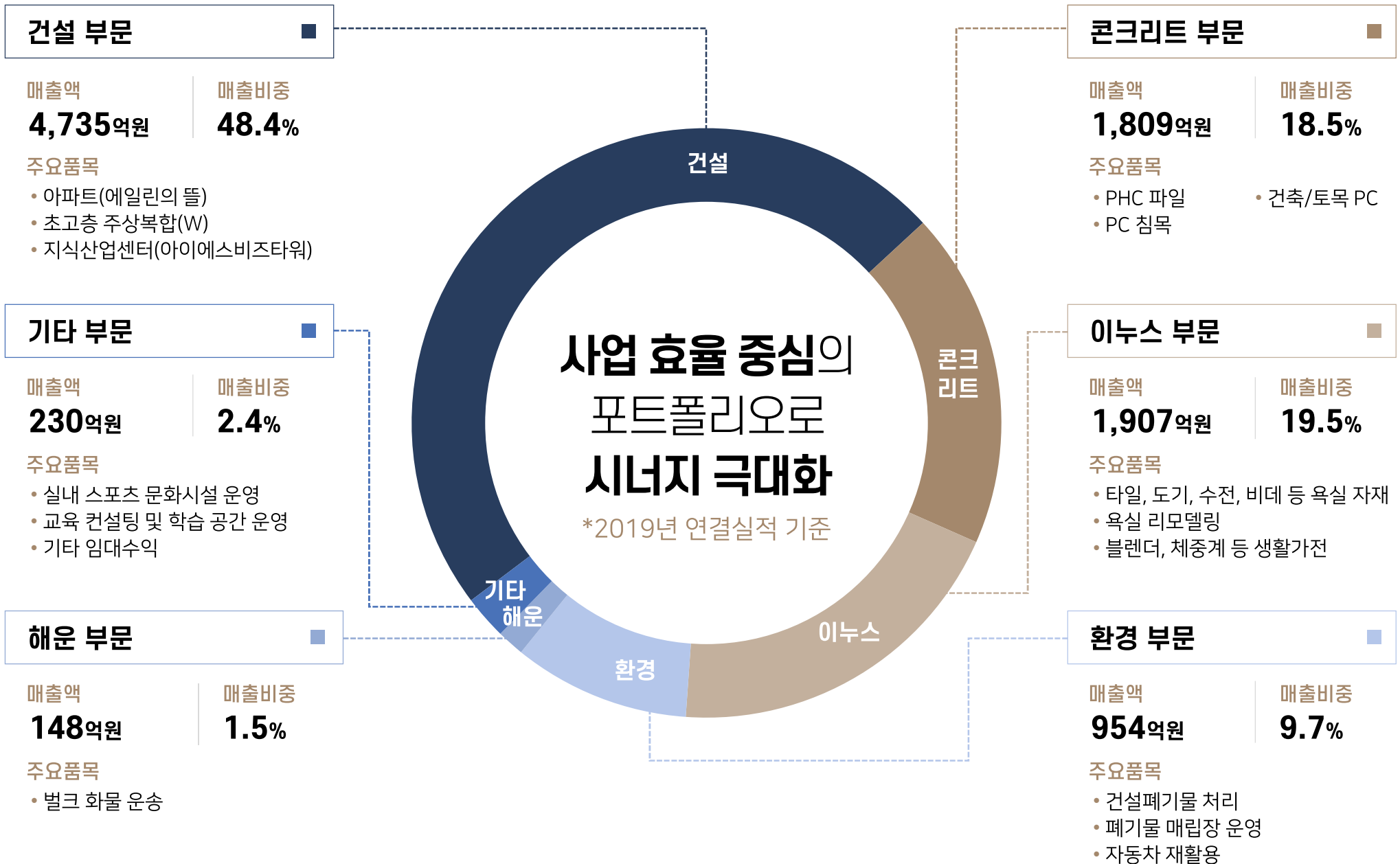
아이에스해운

지분율 100%



바운스

지분율 100%



02

Investment Highlights

- 01 경영성과
- 02 요약 재무제표
- 03 주요 재무지표
- 04 성장 원동력
- 05 공격적 M&A

Copyright © 2020 IS DONGSEO Co., Ltd. All Rights Reserved.

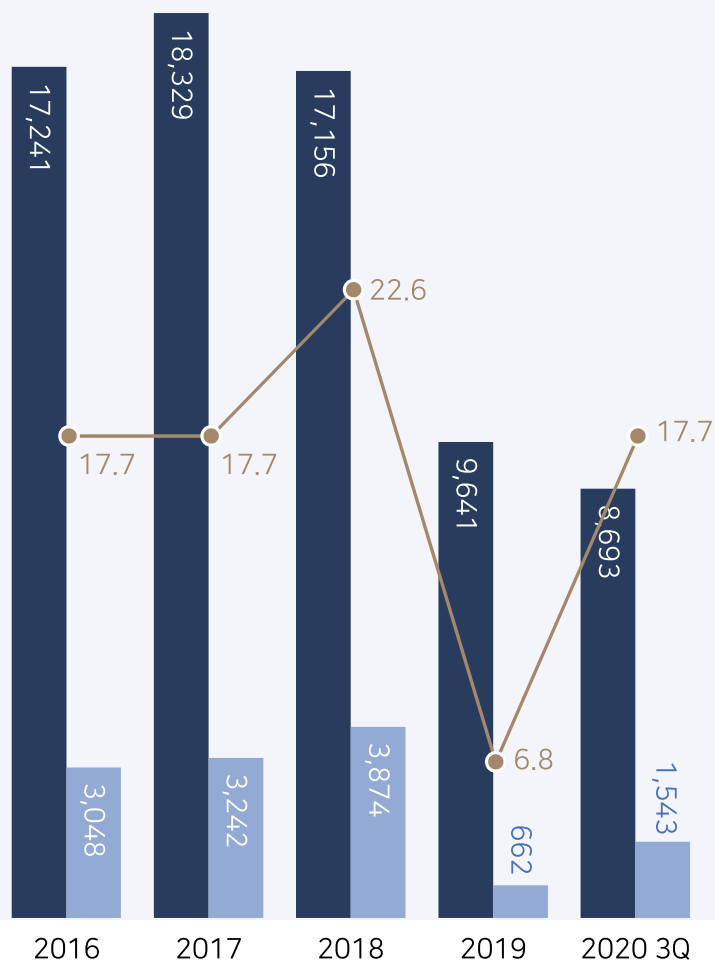
IS
IS DONGSEO

INVESTOR
RELATIONS
2020

■ 매출액 ■ 영업이익 —●— 영업이익률(%)

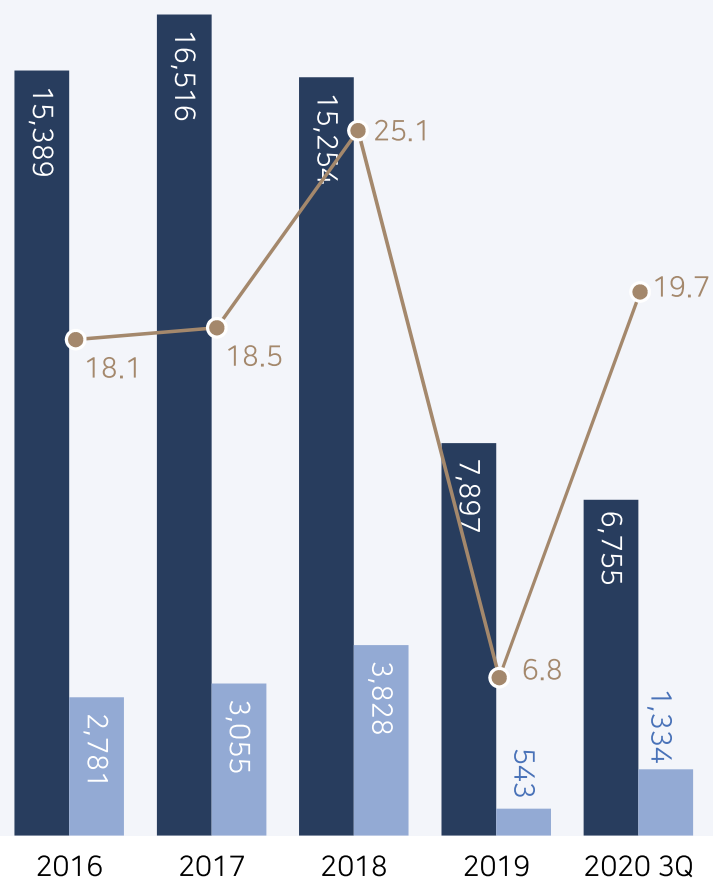
경영 실적 (연결)

(단위 : 억원, %)



경영 실적 (별도)

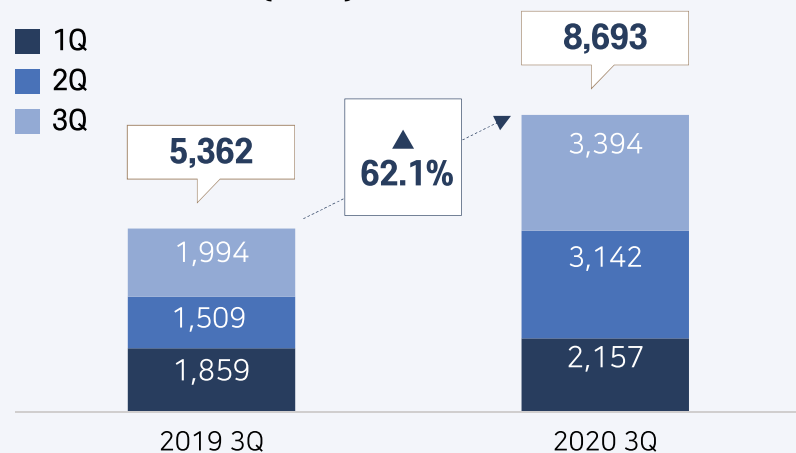
(단위 : 억원, %)



2020 3Q - 매출 및 영업이익

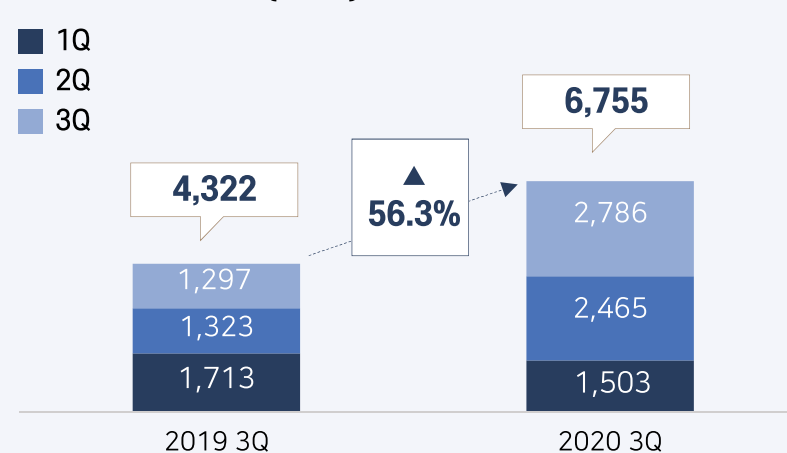
2020 3Q 매출 (연결)

(단위 : 억원)



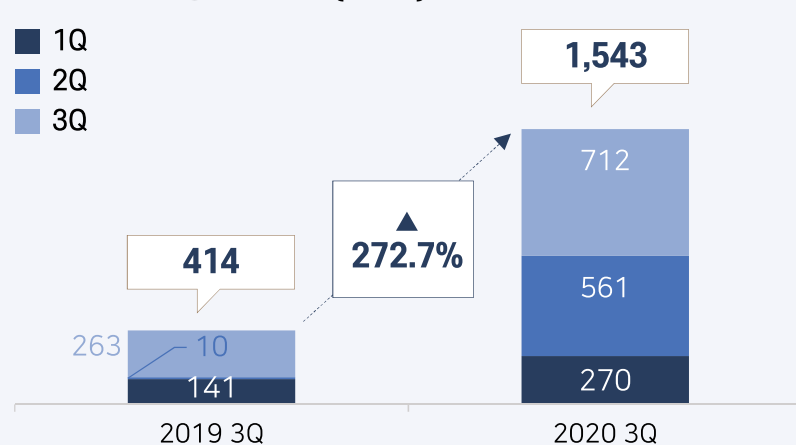
2020 3Q 매출 (별도)

(단위 : 억원)



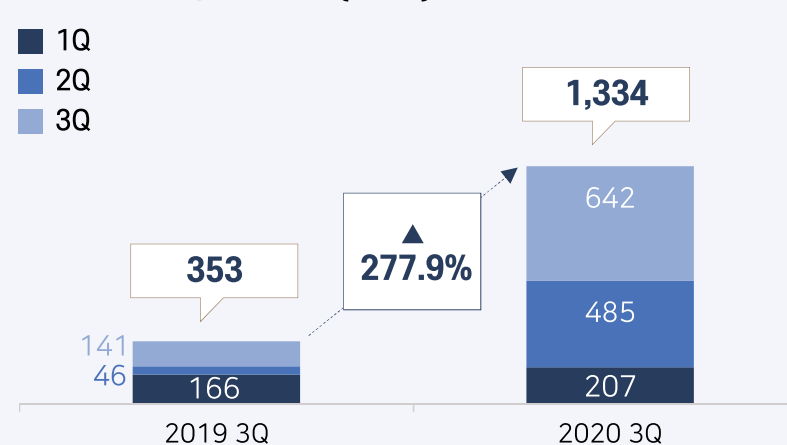
2020 3Q 영업이익 (연결)

(단위 : 억원)



2020 3Q 영업이익 (별도)

(단위 : 억원)



재무상태표

(단위 : 억원, %)

구분	2019 3Q	YOY	2020 3Q
유동자산	14,803	41.1	20,889
비유동자산	13,644	-6.1	12,815
자산총계	28,447	18.5	33,704
유동부채	8,588	35.5	11,637
비유동부채	7,234	16.6	8,437
부채총계	15,821	26.9	20,074
자본금	154	-	154
이익잉여금	6,609	15.8	7,653
자본총계	12,626	7.9	13,629
부채와 자본총계	28,447	18.5	33,704

포괄손익계산서

(단위 : 억원, %)

구분	2019 3Q	YOY	2020 3Q
매출액	5,362	62.1	8,693
매출원가	4,097	48.8	6,096
매출 총이익	1,266	105.1	2,597
판매비와 관리비	851	23.9	1,054
영업이익	414	272.7	1,543
법인세 비용 차감전 순이익	625	99.5	1,247
당기순이익	562	121.5	1,245

재무상태표

(단위 : 억원, %)

구분	2019 3Q	YOY	2020 3Q
유동자산	13,286	46.9	19,511
비유동자산	9,716	1.2	9,828
자산총계	23,002	27.5	29,339
유동부채	6,497	60.9	10,453
비유동부채	5,869	25.8	7,383
부채총계	12,365	44.2	17,836
자본금	154	-	154
이익잉여금	6,406	15.7	7,410
자본총계	10,637	8.1	11,503
부채와 자본총계	23,002	27.5	29,339

포괄손익계산서

(단위 : 억원, %)

구분	2019 3Q	YOY	2020 3Q
매출액	4,332	55.9	6,755
매출원가	3,387	40.2	4,748
매출 총이익	946	112.2	2,007
판매비와 관리비	593	13.5	673
영업이익	353	277.9	1,334
법인세 비용 차감전 순이익	534	95.7	1,045
당기순이익	490	123.5	1,095

경영실적 - 연결

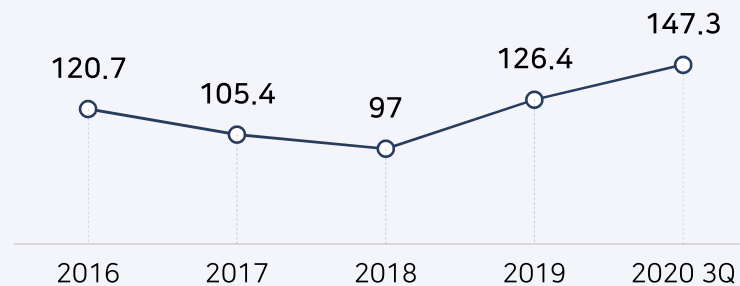
ROE

(단위 : %)



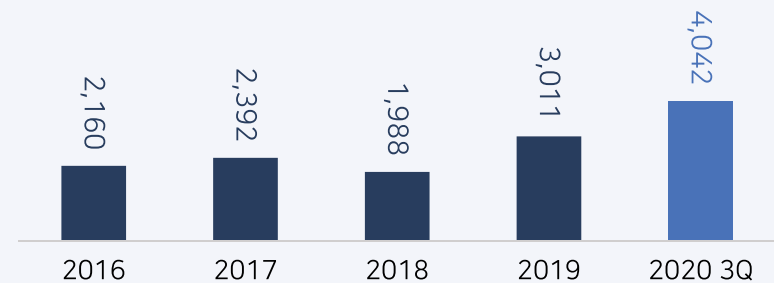
부채비율

(단위 : %)



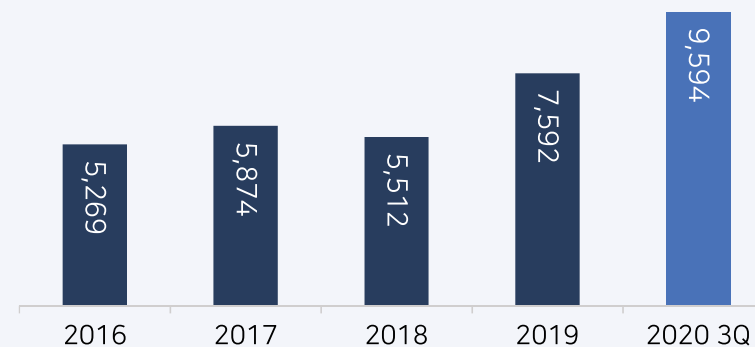
현금및현금성자산

(단위 : 억원)



순차입금

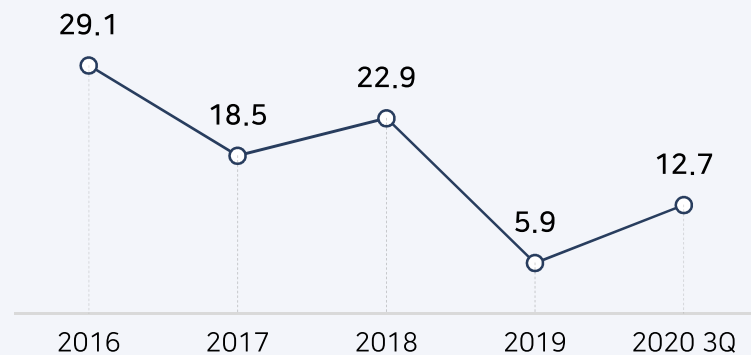
(단위 : 억원)



경영실적 - 별도

ROE

(단위 : %)



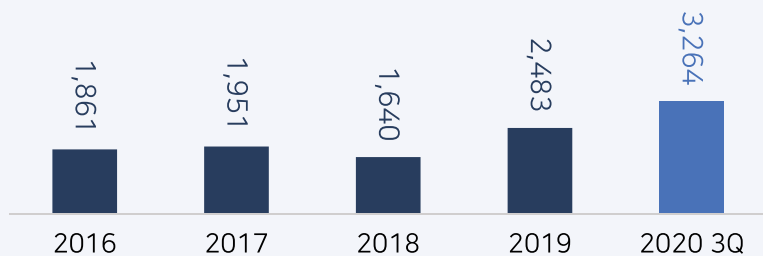
부채비율

(단위 : %)



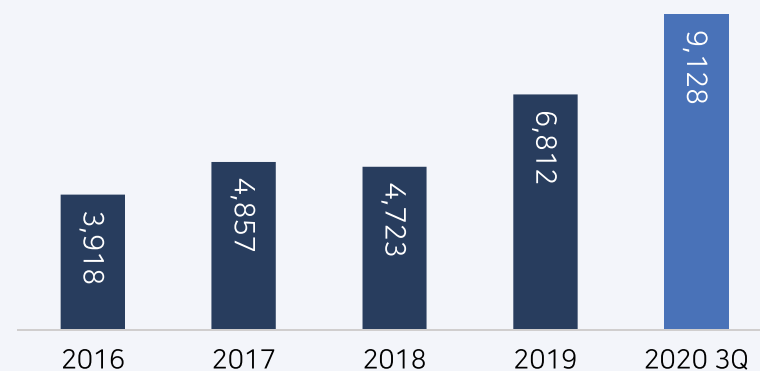
현금및현금성자산

(단위 : 억원)

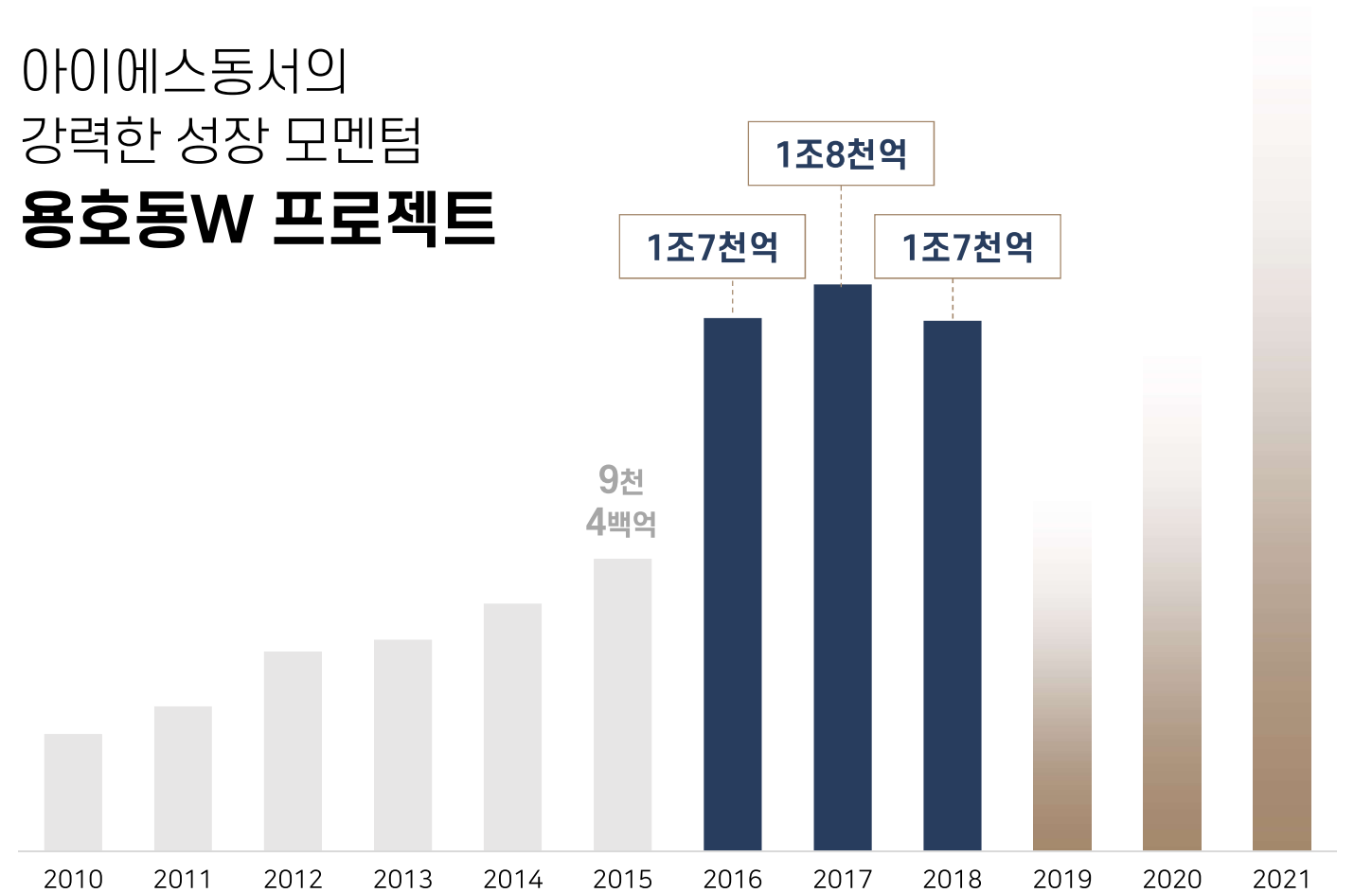


순차입금

(단위 : 억원)



아이에스동서의 강력한 성장 모멘텀 용호동W 프로젝트



용호동W PROJECT

착공일 2014.03

준공일 2018.04

공사규모 초고층 주상복합 아파트
1,488세대 및 대형할인점,
판매/문화시설

분양액 약 15,000억원

순이익 약 4,000억원

2010-2018

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

2014-2018

**용호동 W 프로젝트
성공완수에 따른 급성장**

인천 청라 외 수도권 아파트 다수 분양

2019-

**신규투자자로
재도약 기틀마련**

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

전략적 M&A로 시장 경쟁력 강화 및 신성장동력 발굴



03

사업부문별 실적

01 건설부문

02 비건설부문

Copyright © 2020 IS DONGSEO Co., Ltd. All Rights Reserved.



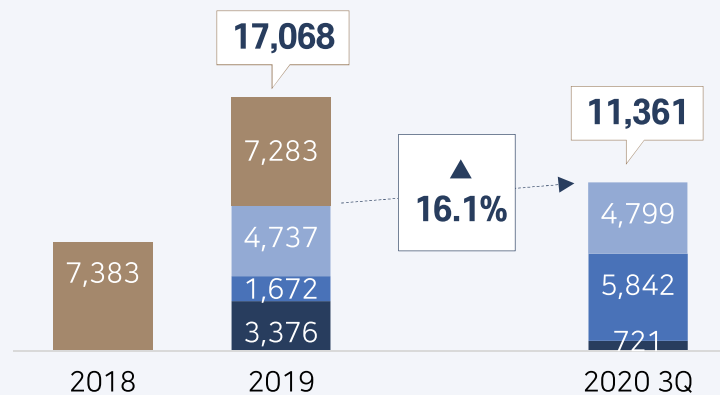
IS DONGSEO

INVESTOR
RELATIONS
2020

신규수주

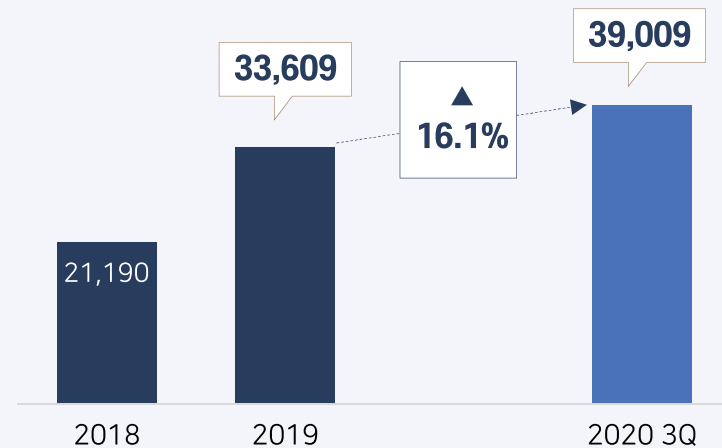
(단위 : 억원)

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q (2018년=전체)



수주잔고

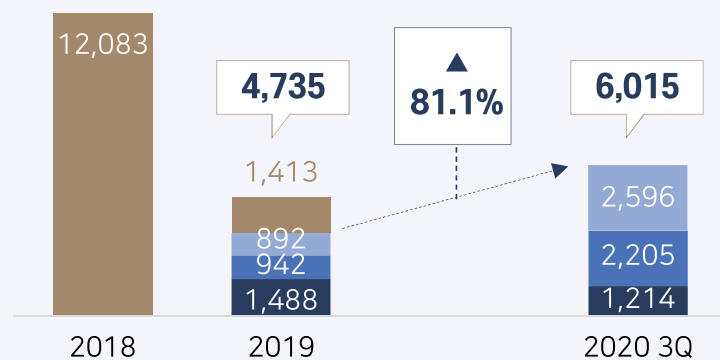
(단위 : 억원)



매출액

(단위 : 억원)

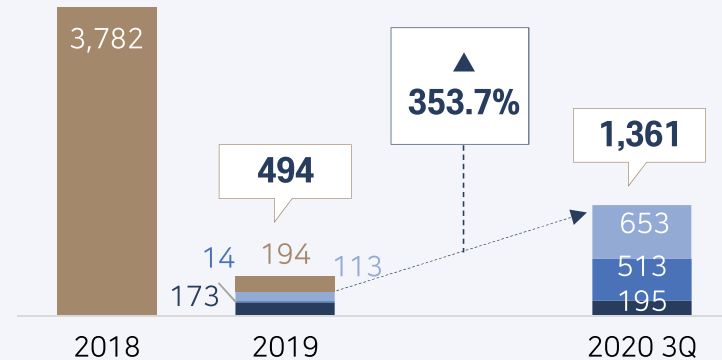
■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q (2018년=전체)



영업이익

(단위 : 억원)

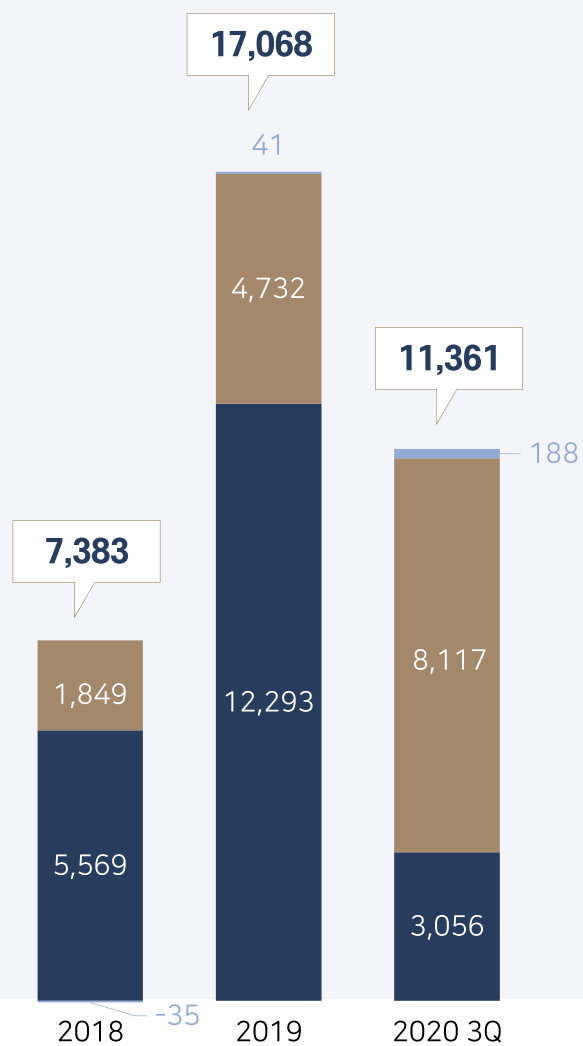
■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q (2018년=전체)



■ 자체 ■ 건축 ■ 토목

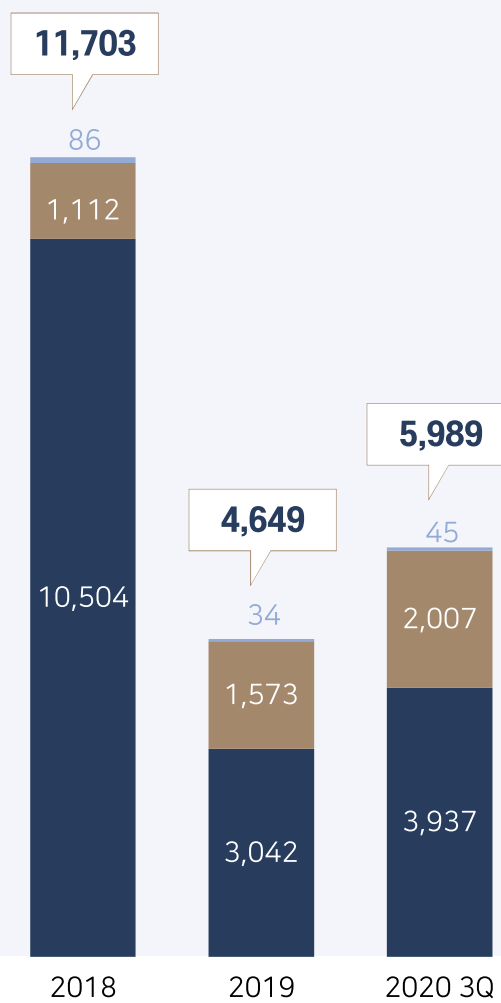
공종별 신규 수주 추이

(단위 : 억원)



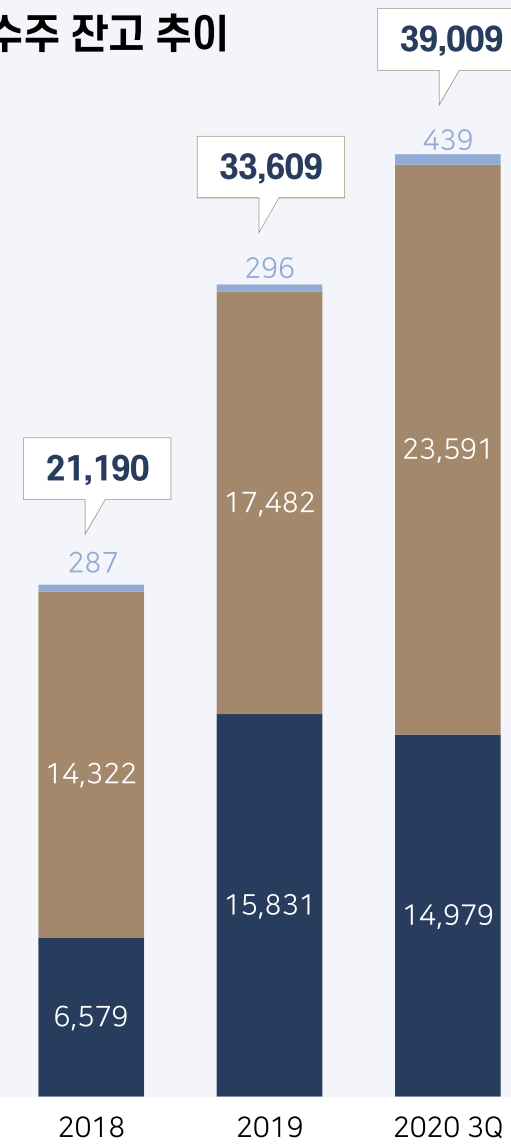
공종별 매출 비중 추이

(단위 : 억원)



공종별 수주 잔고 추이

(단위 : 억원)



진행중인 프로젝트

(단위 : 억원)

구분	현장명	공사기간	진행률	세대수	계약/도급 금액	수익인식
자체	대구 수성범어 에일린의 뜰	2018.06 - 2021.04	77.6%	719	4,589	진행
	한강미사 아이에스BIZ타워	2018.04 - 2020.05	100.0%	-	1,539	인도
	서울 가산 아이에스BIZ타워	2018.11 - 2021.01	86.3%	-	277	인도
	대구 동대구 에일린의 뜰	2019.01 - 2021.10	48.5%	705	3,221	인도
	안양 아이에스BIZ타워 센트럴	2019.03 - 2022.01	34.3%	-	4,450	진행+인도
	대구 대구역 오페라 W	2019.10 - 2023.04	12.8%	1,088	5,305	진행
	고양 덕은 DMC 에일린의 뜰	2019.10 - 2022.06	23.0%	206	1,405	인도
소 계				2,718	20,786	
도급	부산 봉래 에일린의 뜰	2015.03 - 2021.03	77.8%	1,216	2,377	진행
	부산 광안 에일린의 뜰	2018.11 - 2021.03	91.0%	225	534	진행
	대구 수성범어 W	2019.05 - 2023.12	9.8%	1,868	6,802	진행
	울산 중산매곡 에일린의 뜰	2017.11 - 2021.10	47.2%	851	1,386	진행
	부산 오션라이프 에일린의 뜰	2017.11 - 2023.06	3.1%	1,228	2,477	진행
	울산 문수로대공원 에일린의 뜰	2020.02 - 2023.04	0.2%	384	660	진행
소 계				5,772	14,236	
합 계				8,490	35,022	

진행예정 프로젝트

(단위 : 억원)

분양시기	현장명	세대수/평	계약/도급 금액	자체/도급
2020년	경주 뉴센트로 에일린의 뜰	874	미정	자체
	소 계	874		
2021년	경기 의정부 금오1구역	847	1,324	도급
	대구 죽전 3구역	959	2,285	도급
	창원 대원3구역	1,470	3,054	도급
	아음제1지구 가로주택정비사업	191	448	도급
	울산 남구 B-14구역 주택재개발정비사업	1,529	2,987	도급
	대전 용두동2구역	798	1,418	도급
	2021년 동서타운 소규모재건축사업	210	421	도급
	대구 북현동 럭키5차 소규모재건축사업	175	383	도급
	대구 북현동 협진아파트 소규모재건축사업	161	343	도급
	울산 학성동 지역주택조합	793	1,616	도급
	울산 덕하지구 1단지	806	미정	자체
	울산 덕하지구 2단지	1,148	미정	자체
	소 계	9,087	14,279	
2022년	대전 홍도동2구역	483	905	도급
	소 계	483	905	
미정	고양 덕은 지식산업센터	대지면적 약15,000평	미정	자체
	경산 중산지구	대지면적 약32,160평	미정	자체
합 계		10,444	15,184	



대구 대구역 오페라 W



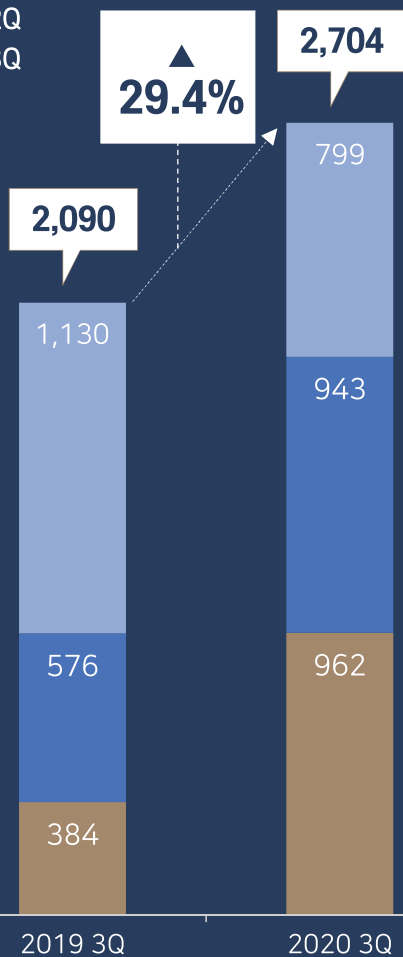
안양 아이에스 BIZ 타워 센트럴

매출실적

1Q 2Q 3Q

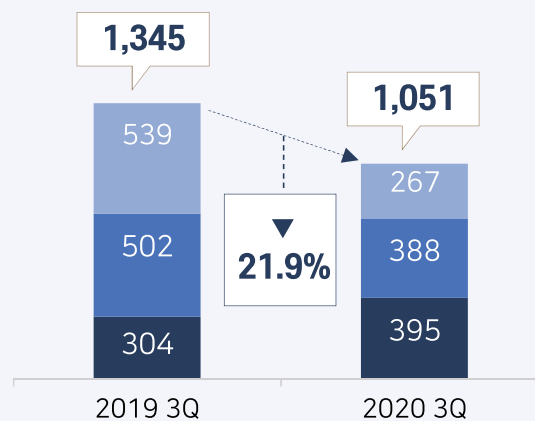
비건설 부문 전체

(단위 : 억원)

1Q
2Q
3Q

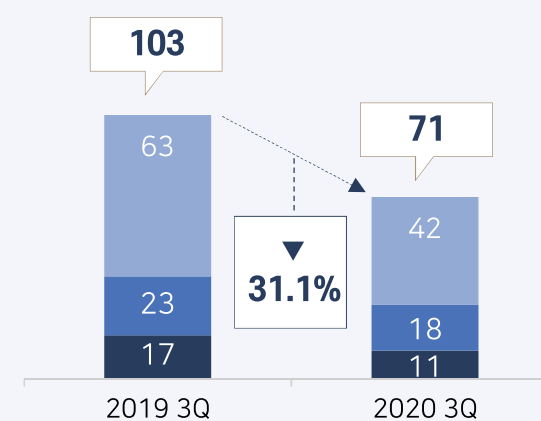
콘크리트

(단위 : 억원)



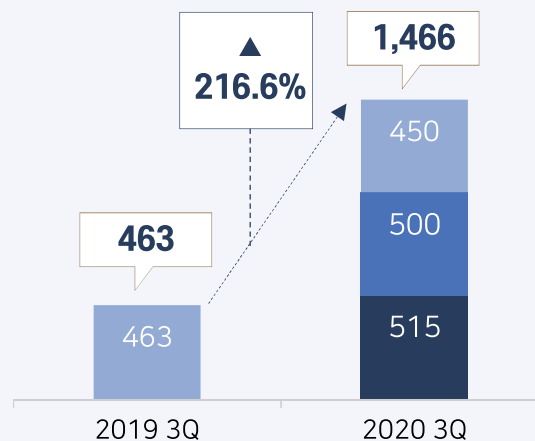
해운

(단위 : 억원)



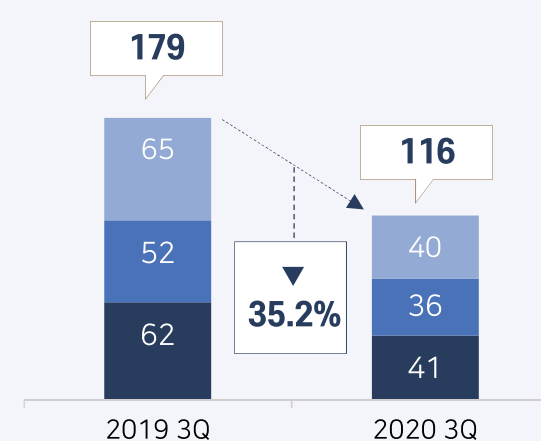
환경

(단위 : 억원)



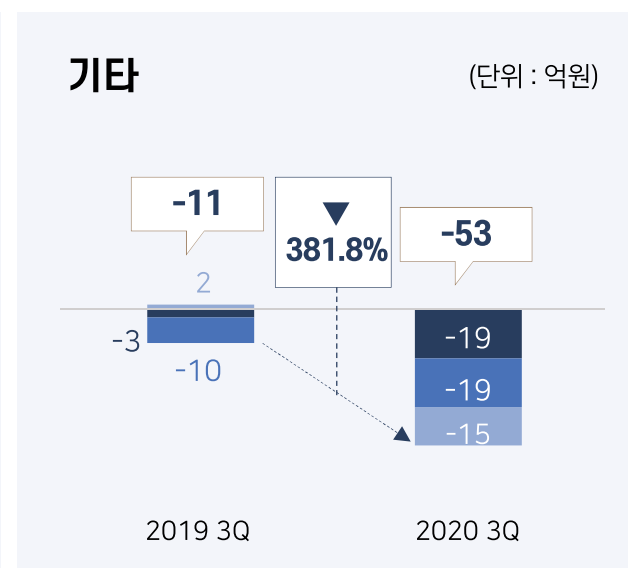
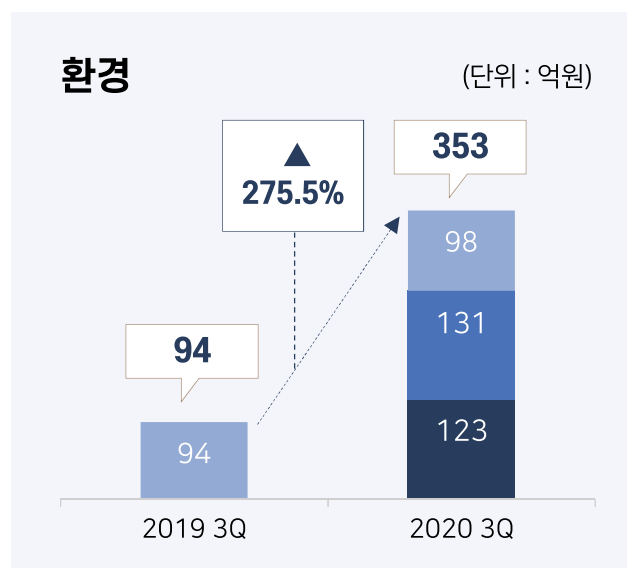
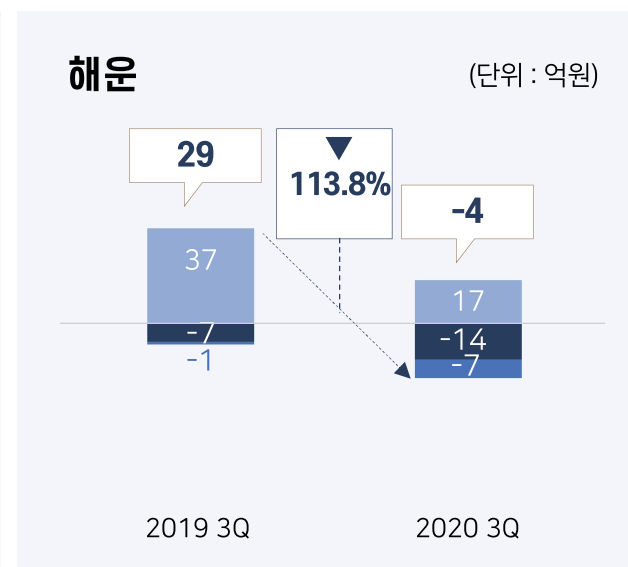
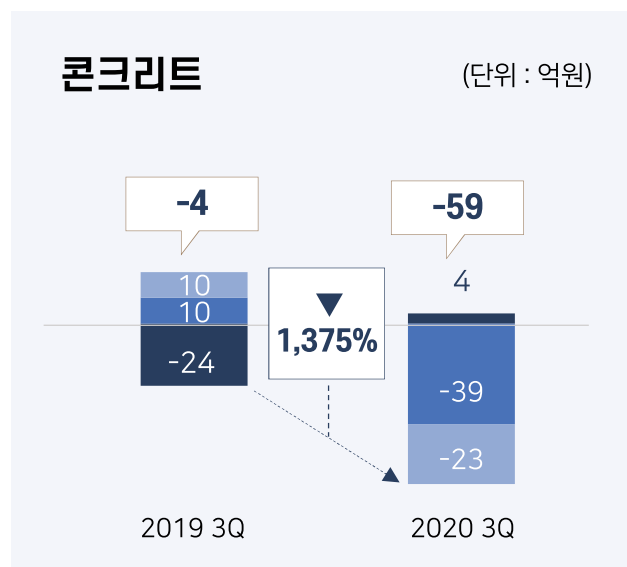
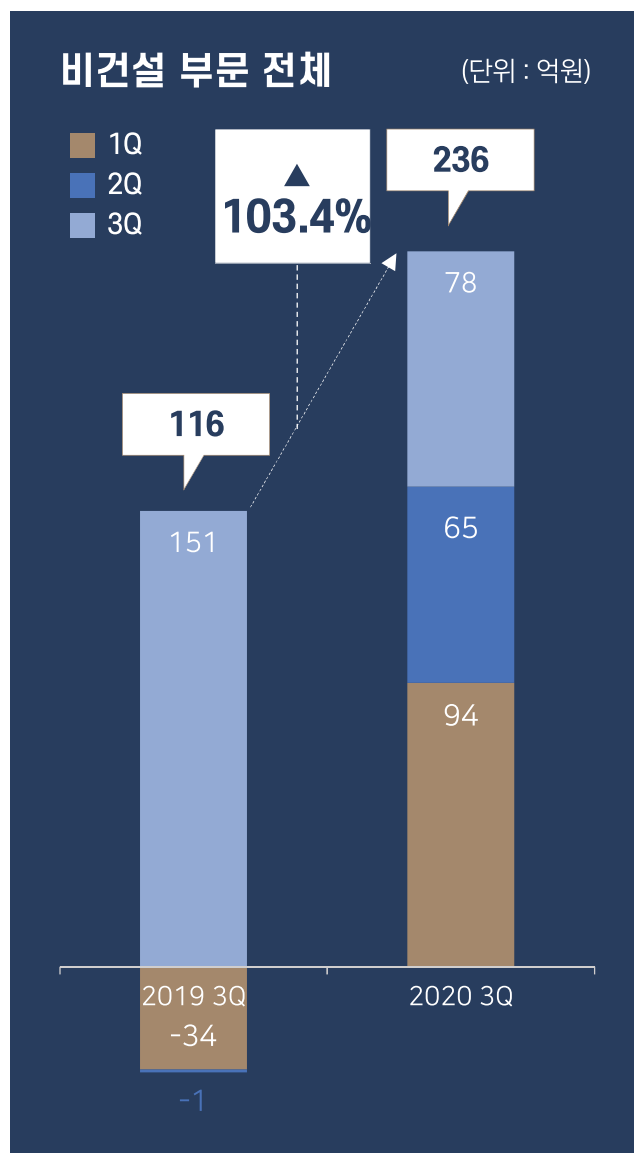
기타

(단위 : 억원)



영업이익실적

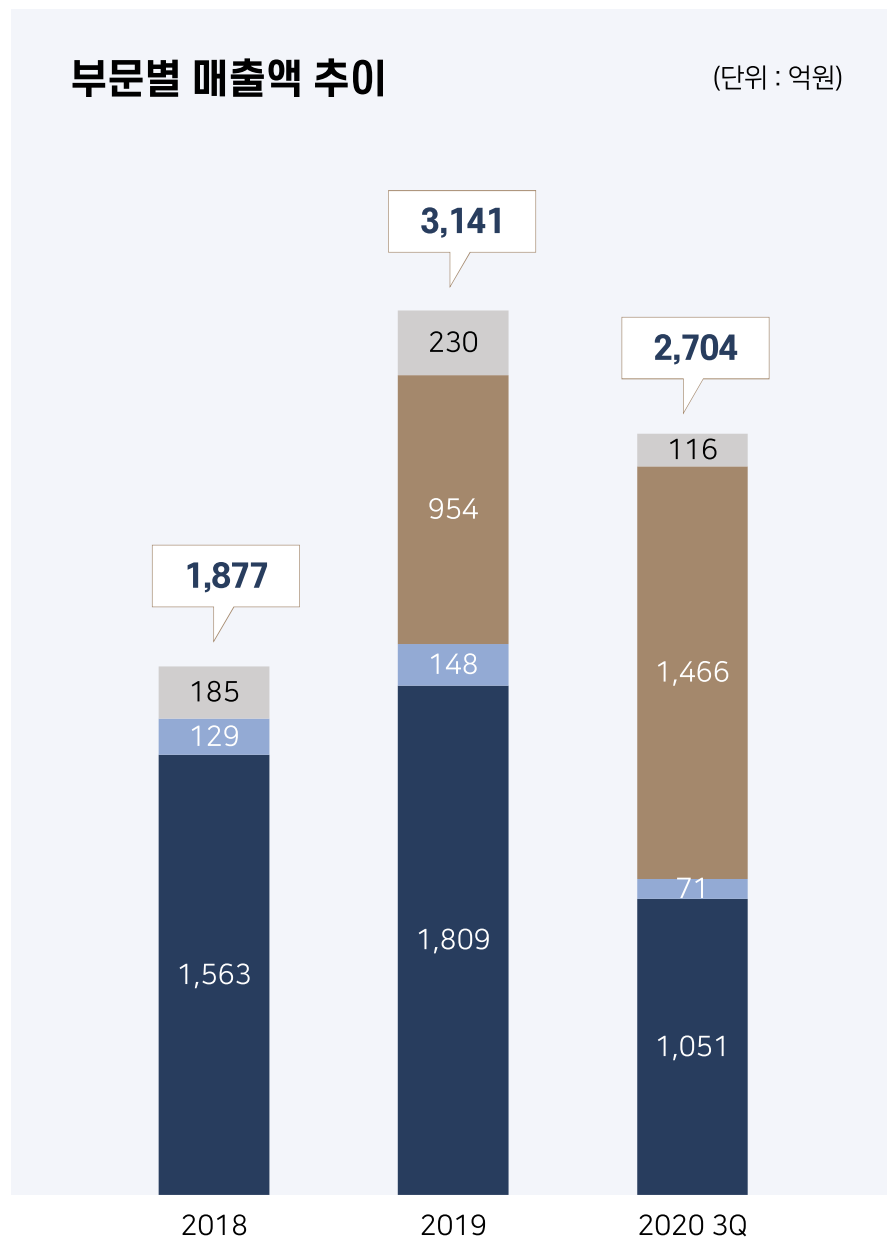
1Q 2Q 3Q



■ 콘크리트 ■ 해운 ■ 환경 ■ 기타

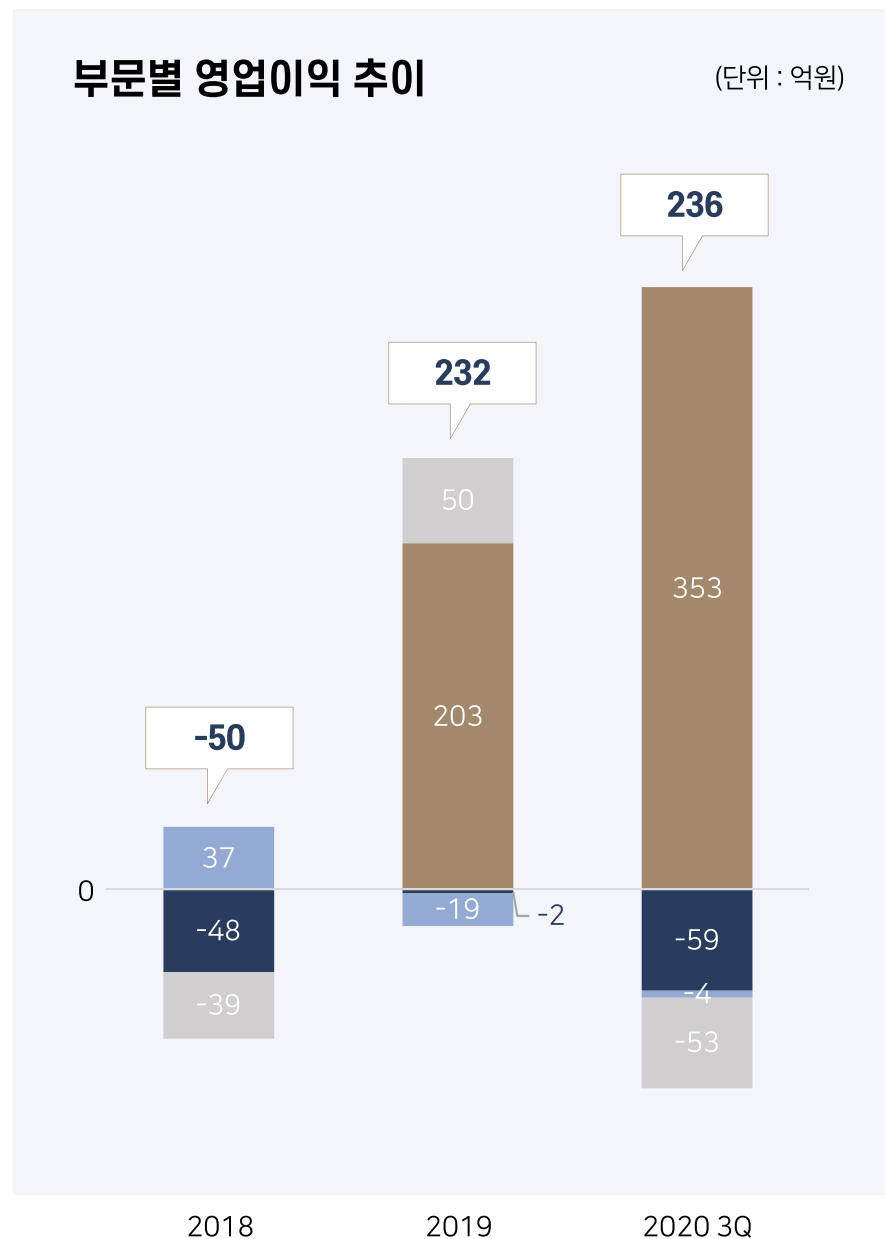
부문별 매출액 추이

(단위 : 억원)



부문별 영업이익 추이

(단위 : 억원)



04

2020 성장전략

- 01 덕은, 중산지구 프로젝트
- 02 이누스 매각
- 03 (주)코엔텍 외 1개사 인수
- 04 신성장동력 발굴

용호동W 프로젝트를 넘어서는 비약적 성장 발판 확보 미래 매출액 고속성장 및 고수익 구조 완성!

고양 덕은지구 개발 프로젝트

실질적 서울 생활권으로 수요자 관심 집중

대지면적	토지 보유현황	개발유형
약 15,000평	상업용지 7개	지식산업센터



경산 중산지구 개발 프로젝트

교통, 교육, 문화, 편의시설이 풍부한 영남권 최고의 입지

대지면적	개발유형
약 32,160평	주상복합 외



이누스 사업부문 매각을 통한 경영 효율화 및 전문성 강화

이누스 매각규모

2,170 억원



유동성 확보

약 2천억원의 현금
유입으로 유동성 확보



전문성 강화

주력 사업인 건설
부문에 집중 및 확대



수익성 개선

수익성이 낮은 제조관련
사업 매각



투자 확대

매각대금을 활용한 신규
프로젝트, M&A 등 추진

(주)코엔텍

59%

- 폐기물 소각
- 폐기물 매립
- 폐열스팀 공급

새한환경(주)

100%

- 폐기물 소각처리

약 5,000 억원



아이에스동서(주) - E&F PE 컨소시움 인수

2020 3Q 현금성 자산 약 **4,000** 억원

건설부문
Construction

- 용호동 W, 덕은지구, 중산지구 프로젝트와 같은 초대형 건설 프로젝트 추진



- 건설 분야 수직계열화를 견고히 할 수 있는 유관 사업에 대한 투자



비건설부문
non-construction

- 환경, 에너지 등 수익성과 전망이 우수한 사업 발굴 및 추진



- 비건설 사업분야 육성으로 변동성이 큰 건설 경기에 전략적으로 대응



05

Appendix

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

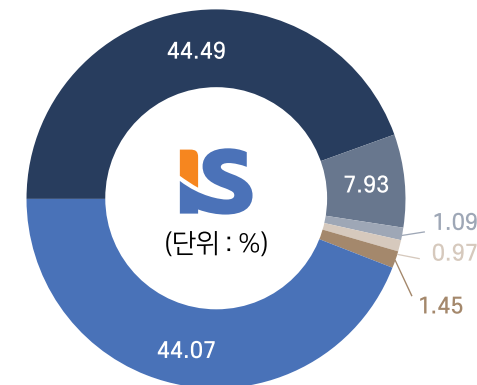
세계가 주목하는 Global Leader 아이에스동서

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

회사명	아이에스동서 주식회사
대표이사	권 민 석
설립일	1989. 03. 07
자본금	154억원 (2020. 09. 30 기준)
임직원수	621명 (2020. 09. 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	447,941	1.45
기타주주	13,614,396	44.07
합계	30,892,606	100.00

*2020년 09월 30일 기준

재무상태표

(단위 : 억원)

구분	2018	2019	2020 3Q
유동자산	12,712	17,017	20,889
비유동자산	9,115	11,821	12,815
자산총계	21,827	28,838	33,704
유동부채	8,105	8,525	11,637
비유동부채	2,643	7,577	8,437
부채총계	10,749	16,102	20,074
자본금	154	154	154
이익잉여금	6,491	6,757	7,653
자본총계	11,078	12,736	13,629
부채와 자본총계	21,827	28,838	33,704

포괄손익계산서

(단위 : 억원)

구분	2018	2019	2020 3Q
매출액	17,156	9,641	8,693
매출원가	11,494	7,352	6,096
매출 총이익	5,662	2,290	2,597
판매비와 관리비	1,787	1,627	1,054
영업이익	3,874	662	1,543
법인세 비용 차감전 순이익	3,377	655	1,247
당기순이익	2,438	743	1,245

재무상태표

(단위 : 억원)

구분	2018	2019	2020 3Q
유동자산	12,077	15,830	19,511
비유동자산	7,429	8,723	9,828
자산총계	19,506	24,552	29,339
유동부채	7,094	7,392	10,453
비유동부채	1,948	6,404	7,383
부채총계	9,041	13,796	17,836
자본금	154	154	154
이익잉여금	6,289	6,531	7,410
자본총계	10,465	10,757	11,503
부채와 자본총계	19,506	24,553	29,339

포괄손익계산서

(단위 : 억원)

구분	2018	2019	2020 3Q
매출액	15,254	7,897	6,755
매출원가	10,297	6,169	4,748
매출 총이익	4,957	1,728	2,007
판매비와 관리비	1,128	1,184	673
영업이익	3,829	544	1,334
법인세 비용 차감전 순이익	3,324	824	1,045
당기순이익	2,404	637	1,095

아이에스동서는 **철저한 품질관리와 기술력으로**
고품질의 제품을 생산하고 있습니다.

이천공장

생산제품 **PC제품**
생산면적 **147,287m²**
생산규모 **1,500톤/일**

음성공장

생산제품 **PHC Pile**
생산면적 **246,006m²**
생산규모 **2,600톤/일**

천안공장

생산제품 **PC침목, 세그먼트**
생산면적 **70,901m²**
생산규모 **300톤/일**

청양공장

생산제품 **PHC Pile**
생산면적 **120,720m²**
생산규모 **2,500톤/일**

창녕공장

생산제품 **PHC Pile**
생산면적 **91,006m²**
생산규모 **1,500톤/일**



국내 건설폐기물 처리 업계 1위

- 2019년 아이에스동서 계열사 편입
- 건설 폐기물 처리, 폐기물 매립장, 폐자동차 재활용 등 환경 서비스 사업 추진



건설 사업부문 기초소재 제조·판매

- 2014년 아이에스동서 계열사 편입
- PHC 파일, 맨홀, 레미콘, 아스콘 등 제조 및 판매



회사명	인선이엔티(주)
대표이사	이 준 길
설립일	1997. 11. 06
자본금	191억원 (2019. 12. 31 기준)
임직원수	330명 (2019. 12. 31 기준)
매출액	1,839억원 (2019. 12. 31 기준)



회사명	영풍파일(주)
대표이사	정 원 호
설립일	1990. 04. 03
자본금	150억원 (2019. 12. 31 기준)
임직원수	38명 (2019. 12. 31 기준)
매출액	384억원 (2019. 12. 31 기준)

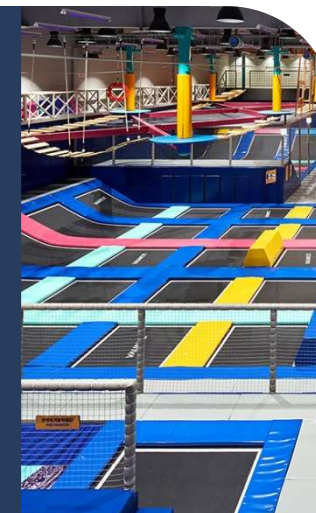
국내 해운업계의 새로운 별

- 2010년 벌크선 인수를 통해 설립
- 전세계 곳곳에 벌크화물 및 해상 화물 운송



도심 속 실내 스포츠 문화공간

- 2018년 아이에스동서 계열사 편입
- 트램폴린을 이용한 다양한 어트랙션이 구비된 실내 테마파크

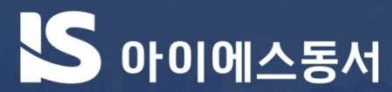


IS 아이에스 해운

회사명	아이에스해운(주)
대표이사	권 민 석
설립일	2010. 05. 25
자본금	127억원 (2019. 12. 31 기준)
임직원수	1명 (2019. 12. 31 기준)
매출액	148억원 (2019. 12. 31 기준)

VAUNCE

회사명	(주)바운스
대표이사	류 호 준
설립일	2015. 04. 20
자본금	20억원 (2019. 12. 31 기준)
임직원수	84명 (2019. 12. 31 기준)
매출액	123억원 (2019. 12. 31 기준)



INVESTOR RELATIONS 2020

www.isdongseo.co.kr