

IS DONGSEO

2024년 3분기 실적발표



Environment



Construction



Battery Recycle



Concrete

Disclaimer

본 자료는 주주 및 투자자의 공정한 투자를 위한 정보제공 목적으로 작성되었습니다.

본 자료에 포함된 재무정보는 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 연결기준으로 작성되었습니다.
또한, 본 자료에 포함된 향후전망 등 일체의 예측정보는 현재의 사업 환경과 당사의 경영전략 등을 고려한
것으로 미래의 사업환경 변화 및 전략 수정 등 불확실성에 따라 달라질 수 있으며, 당사는 달라진 정보를
보완, 보충할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료는 투자자들의 독립적인 투자판단을 위한 참고자료이며 당사는 본 자료의 내용에 대하여
어떠한 약속이나 보증을 제공하지 않습니다.

본 자료를 기반으로 한 투자 손실에 대하여 당사 및 임직원은 일체의 책임이 없으며, 어떠한 경우에도
본 자료는 투자자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 출처를 표기하여 비영리 목적으로 일체의 수정 없이 사용할 수 있으며, 당사의 사전승인 없이
본 자료의 내용을 변경하여 사용, 배포, 복제할 경우 법적인 제재를 받을 수 있습니다.

INDEX

1

COMPANY OVERVIEW

1-1 조직도 및 지분구조

2

BUSINESS INTRODUCTION

2-1 사업분야

3

INVESTMENT HIGHLIGHTS

3-1 전체실적
3-2 사업 부문별 실적

4

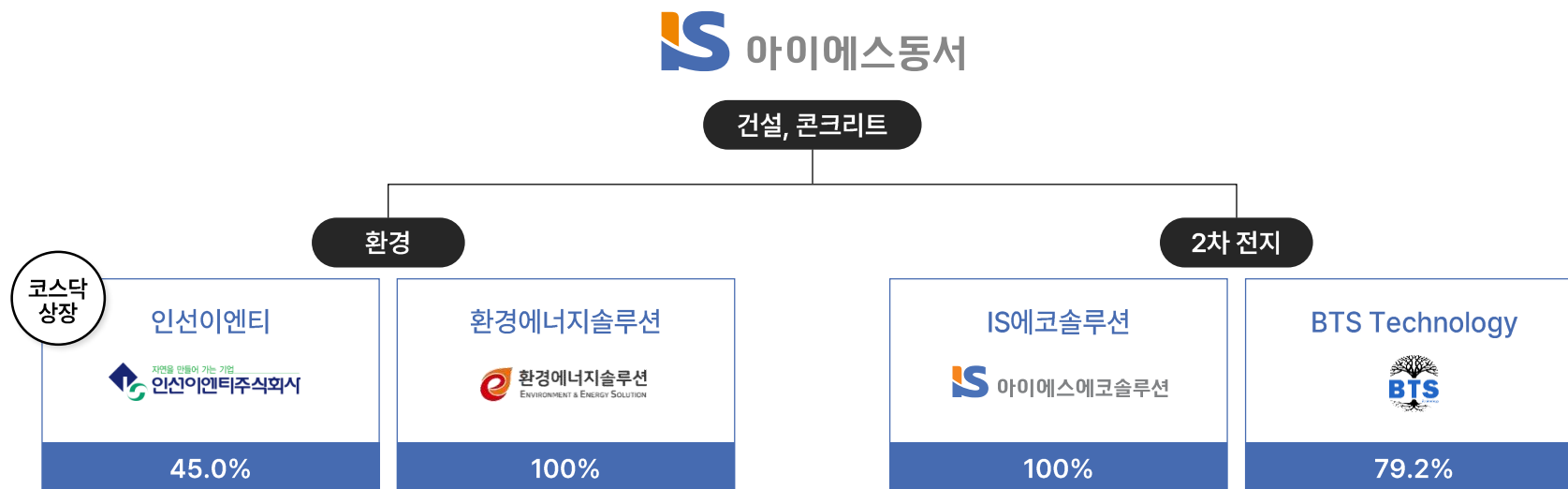
APPENDIX

4-1 부문별 Capa
4-2 재무제표
4-3 주주환원

01

COMPANY OVERVIEW

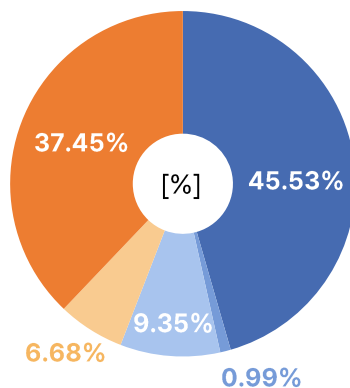
1-1 조직도 및 지분구조



회사개요

회사명	아이에스동서 주식회사
대표이사	남병옥, 이준길
설립일	1989. 03. 07
자본금	154억원
임직원수	538명
주요사업	종합 건설업, 콘크리트 제품 제조업
본사주소	서울특별시 강남구 학동로 231
웹사이트	www.isdongseo.co.kr

주주현황



※ 2024. 09. 30 기준

주주명	주식수	지분율 (%)
아이에스지주(주)	13,743,443	45.53
(재)문암장학문화재단	300,000	0.99
권혁운 외 (특수관계자)	2,821,526	9.35
외국인	1,884,902	6.24
자기주식	0	0.00
기타주주	11,437,105	37.89
합 계	30,186,976	100.00

02

BUSINESS INTRODUCTION

2-1 사업분야

건설투자

매출 금액
7,062 억원

매출 비중
57.5 %

주요 사업

아이에스동서 아파트(에일린의 뜰)
주상복합(W)
지식산업센터
분양 및 도급

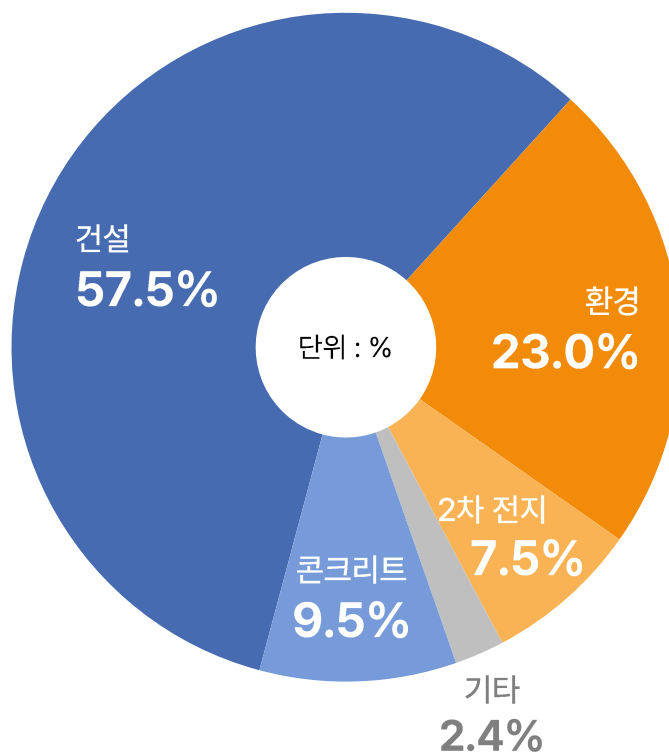
콘크리트

매출 금액
1,171 억원

매출 비중
9.5 %

주요 사업

아이에스동서 PHC PILE
건축PC, 토목PC, 세그먼트



* 2024년 3분기 누계 연결실적 기준

환경

매출 금액
2,821 억원

매출 비중
23.0 %

주요 사업

인선이엔티 건설폐기물 처리
폐기물 소각 / 매립
자동차 재활용

환경에너지솔루션 환경시설 EPC
환경시설 O&M

2차 전지

매출 금액
925 억원

매출 비중
7.5 %

주요 사업

IS에코솔루션 폐배터리 재활용 전/후 처리

BTS Technology 폐배터리 재활용 전처리

3

INVESTMENT HIGHLIGHTS

3-1 전체실적

3-2 사업 부문별 실적

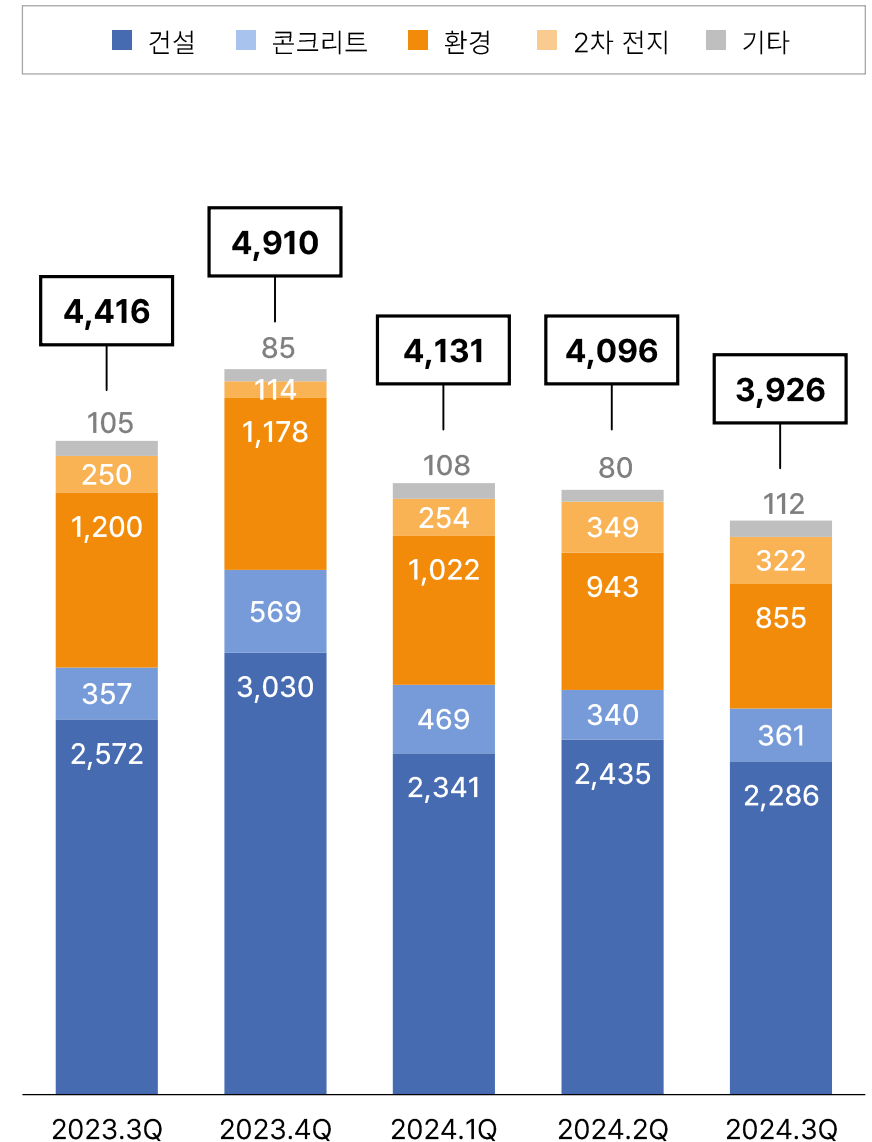
● 매출 및 손익현황

단위 : 억원, %

구분	2023		2024		
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
매출액	4,416	4,910	4,131	4,096	3,926
영업이익	743	858	797	563	245
	16.8%	17.5%	19.3%	13.7%	6.2%
EBITDA	841	997	911	682	364
	19.1%	20.3%	22.0%	16.7%	9.3%
세전이익	367	-514	453	333	-19
	8.3%	-10.5%	11.0%	8.1%	-0.5%
당기순이익	322	-501	342	241	-36
	7.3%	-10.2%	8.3%	5.9%	-0.9%

● 사업 부문별 매출추이

단위 : 억원



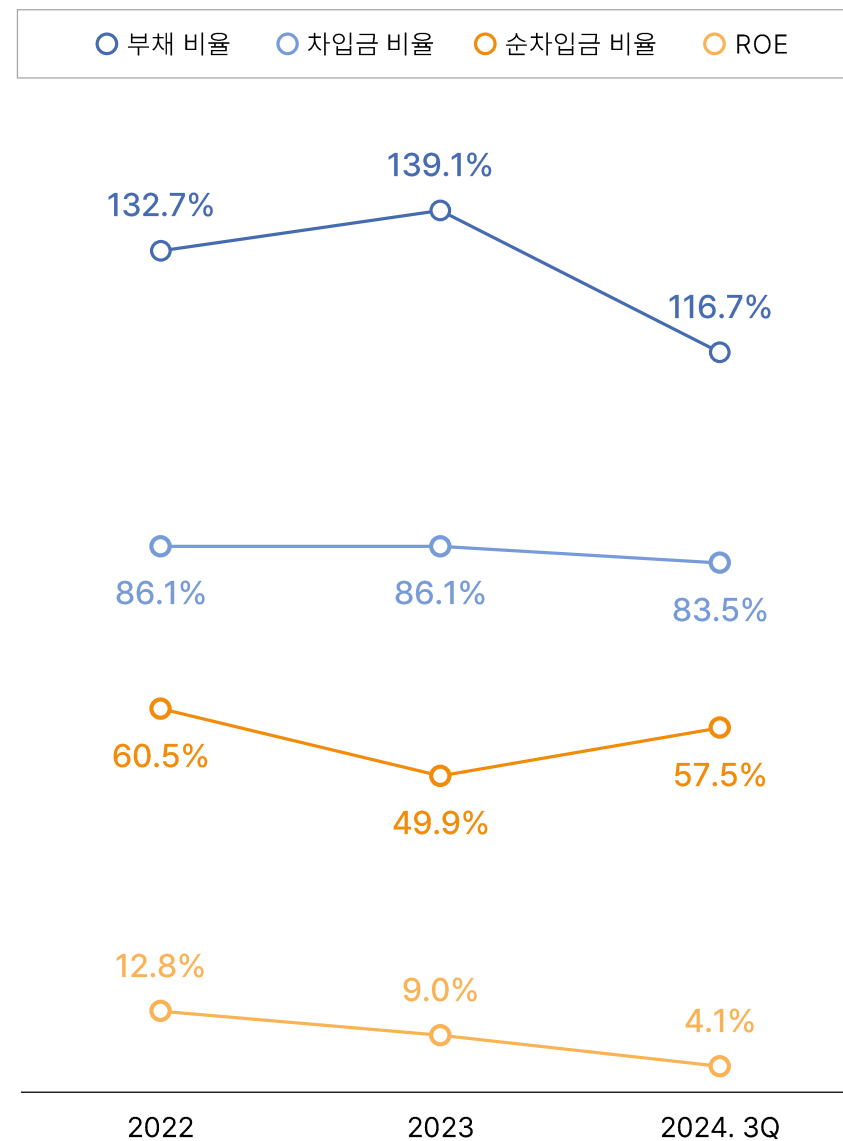
● 재무상태표

단위 : 억원

구분	2022	2023	2024. 3Q
자산	37,378	42,374	38,527
현금 및 현금성 자산	4,118	6,411	4,628
부채	21,317	24,652	20,748
차입금	13,829	15,257	14,847
자본	16,061	17,722	17,779
주당순자산(원)	51,991	54,679	58,802

● 재무비율

단위 : %

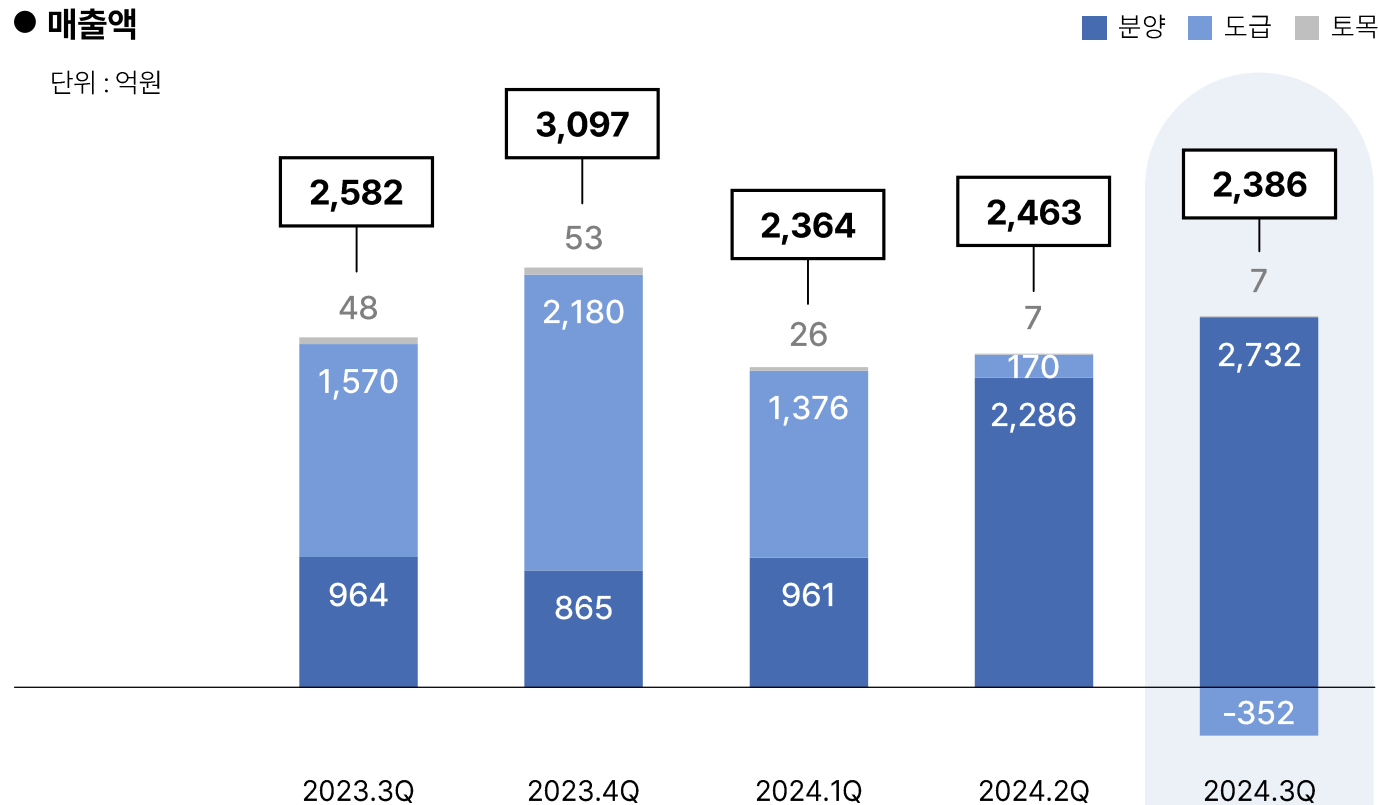


건설투자

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

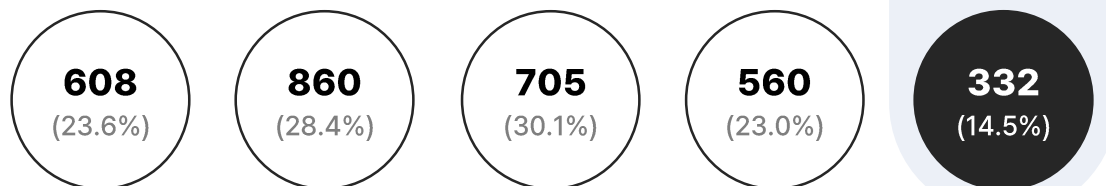
● 매출액

단위 : 억원



● 영업이익(률)

단위 : 억원, %



Financial Highlights & Outlook

Construction

✓ 실적분석

- 울산 뉴시티 에일린의 2차 입주에 따른 인도기준 매출 인식(분양 사업장)
- 창원 센트럴파크 에일린의 2차 준공 정산 및 공사비 감액(지분제 도급 사업장)
- 공사비 감액 불구 고수익성 유지

✓사업전망

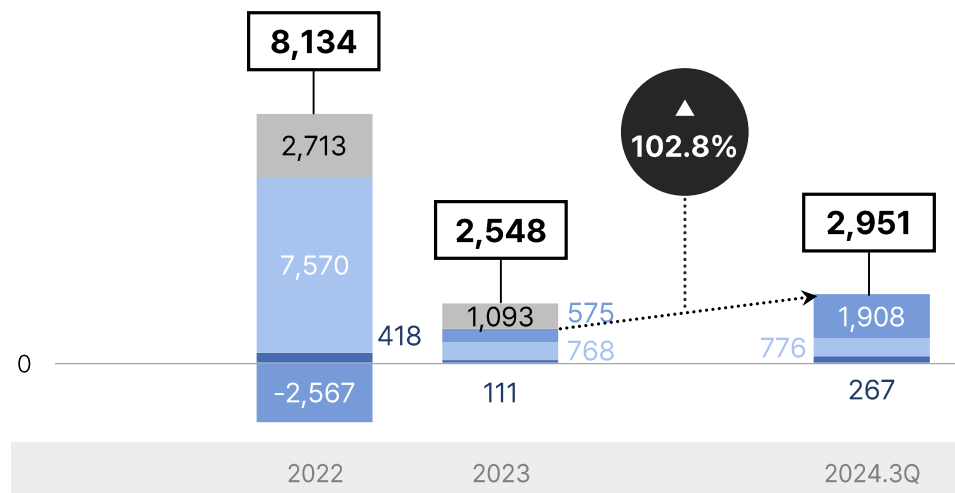
- 고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강(6, 7BL) 오피스텔 완판
- 고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴(10BL) 12월 준공 예정
- 리스크 관리 및 유동성 확보 - 경공매, NPL 등 저가 매입 검토

건설투자

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

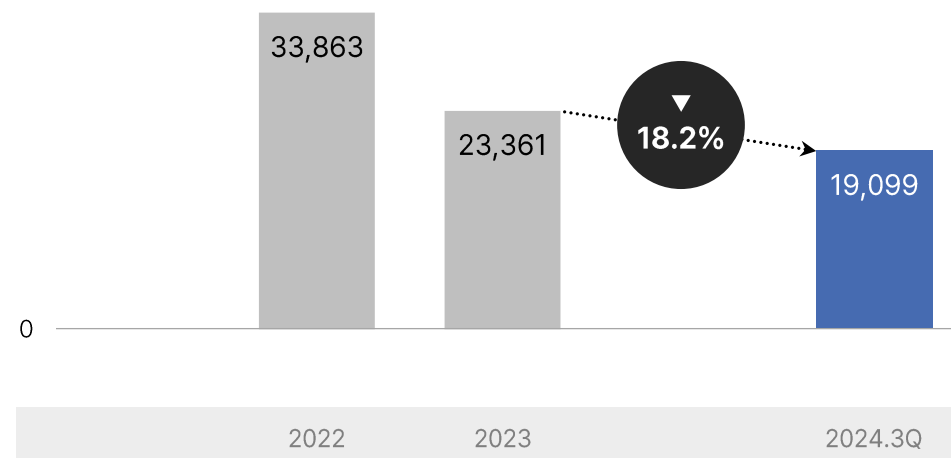
● 신규수주

1Q 2Q 3Q 4Q 단위: 억원



● 수주잔고

단위: 억원



● 차입금

단위: 억원

구분	금액
단기 차입금	9,541
장기 차입금	1,701
사채	1,495
합 계	12,737

● 우발채무

단위: 억원

구분	금액	내용
채무보증	335	채무인수 서봉덕 현장(착공 전)
	1,876	채무인수 남구B14 현장(착공 전)
	10,504	7개 사업장의 수분양자 중도금 대출 보증(대출 잔액 4,263)
지급보증	-	
합 계	12,715	

건설투자 부문

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

● 진행중인 프로젝트

구분	현장명	공사기간	진행률	세대수	계약/도급 금액	수익인식
분양	울산 뉴시티 에일린의 뜰 2차	2021.03 - 2024.06	100.0%	967	2,648	인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (8,9BL)	2022.04 - 2025.03	75.6%	-	6,232	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (10BL)	2022.04 - 2024.12	80.1%	-	2,528	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강 (6,7BL)	2022.10 - 2025.11	38.3%	-	4,501	인도
	소 계			967	15,909	
도급	-	-	-	-	-	-
	소 계			-	-	
합 계				967	15,909	

● 예정 프로젝트

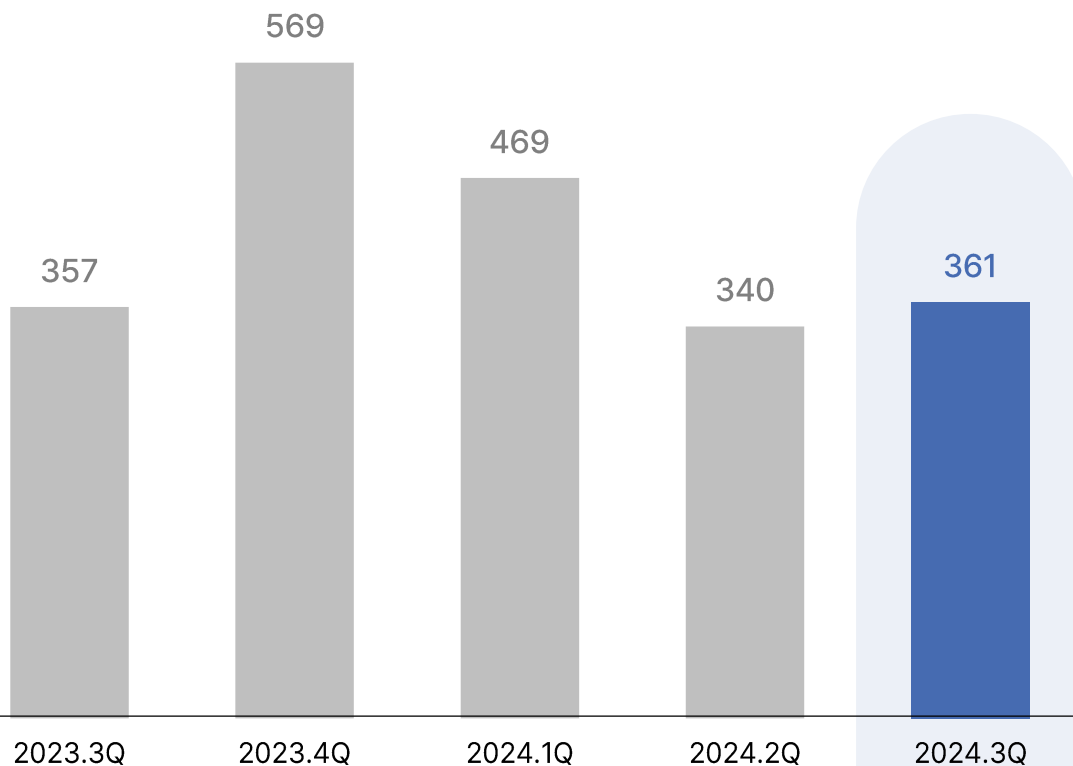
분양시기	현장명	세대수/평	계약/도급 금액	분양/도급
2025	울산 남구 B-14구역 주택재개발정비사업	1,529	2,987	도급
	대구 서봉덕 주택재개발정비사업	538	1,794	도급
	서울 가락동 가락현대53동아파트 소규모재건축사업	69	258	도급
	대구 북현동 럭키 5차 소규모 재건축사업	175	427	도급
	대구 북현동 협진아파트 1단지 소규모 재건축사업	114	297	도급
	대구 북현동 협진아파트 2,3단지 소규모 재건축사업	152	421	도급
	부산 태원아파트 일원 가로주택정비사업	255	683	도급
	소 계	2,832	6,867	
2026	대구 동서타운 소규모 재건축사업	210	421	도급
	대구 지산동 낙원아파트 가로주택정비사업	169	366	도급
	대전 홍도동2구역	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	분양
	고양 덕은지구 1,5 블록	대지면적 약 3,391평	미정	분양
	경산 중산지구	3,443	미정	분양
합 계		8,242	10,091	

콘크리트 부문

건설 | 환경 | 2차 전지

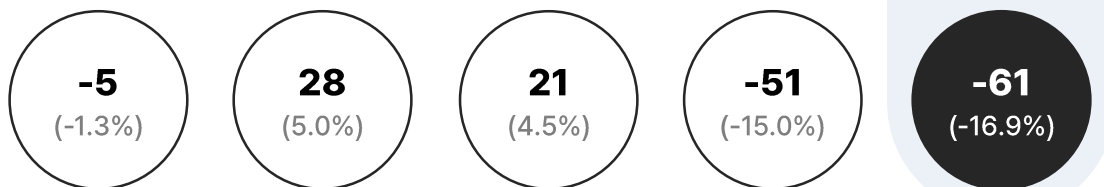
● 매출액

단위 : 억원



● 영업이익(률)

단위 : 억원, %



Financial Highlights & Outlook

Concrete

✓ 실적분석

- PILE은 출하량 감소, 판매단가 하락에 따른 매출 및 수익성 감소세 지속
- 영풍파일 합병 완료 - 자산효율화 진행 중
- PC는 9월부 SK하이닉스 청주 M15X 현장 출하 시작

✓사업전망

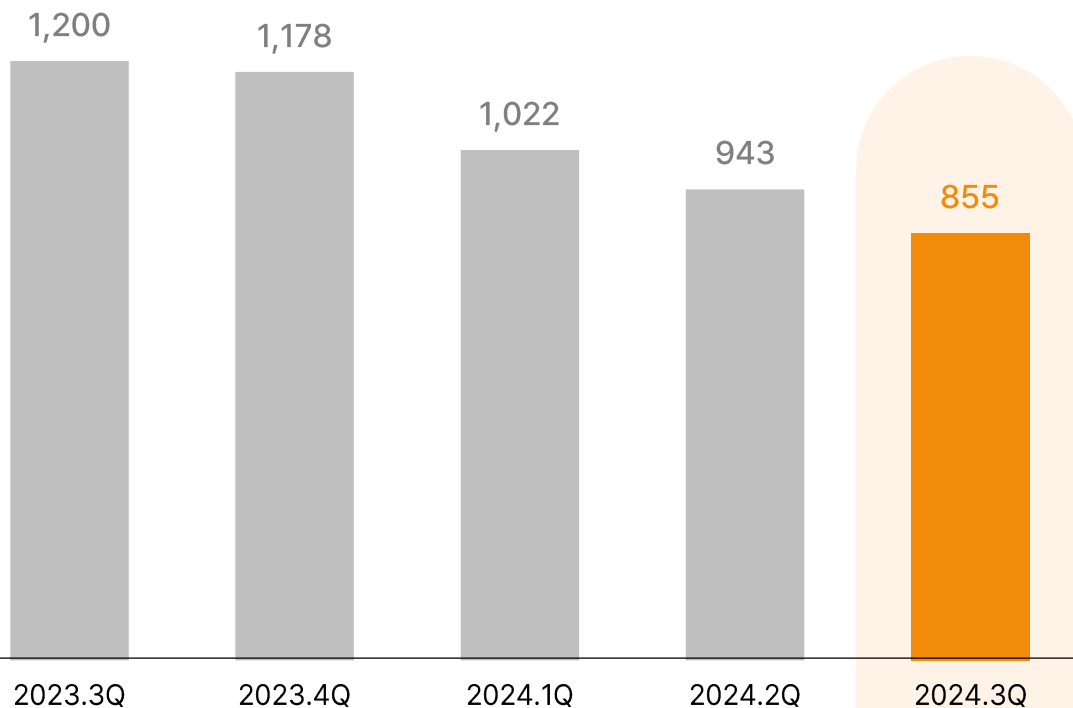
- PILE은 아파트 착공 물량 부재로 4분기에도 부진한 흐름 예상 - 원가 절감 노력 지속
- PC는 4분기부터 SK하이닉스 청주 M15X 현장 매출이 실적에 본격적으로 반영 - 수익성 일부 개선 기대

환경 부문

건설 | 콘크리트 | 2차 전지

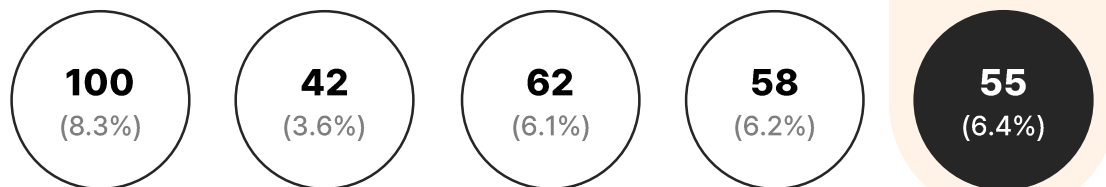
● 매출액

단위 : 억원



● 영업이익(률)

단위 : 억원, %



Financial Highlights & Outlook

Environment

✓ 실적분석

- 인선이엔티는 3분기 장마, 명절 등 조업일수 줄어들어 전체적인 매출 감소, 매립 매출은 다소 증가
- 환경에너지솔루션은 준공 현장 발생으로 공사 매출 감소

✓사업전망

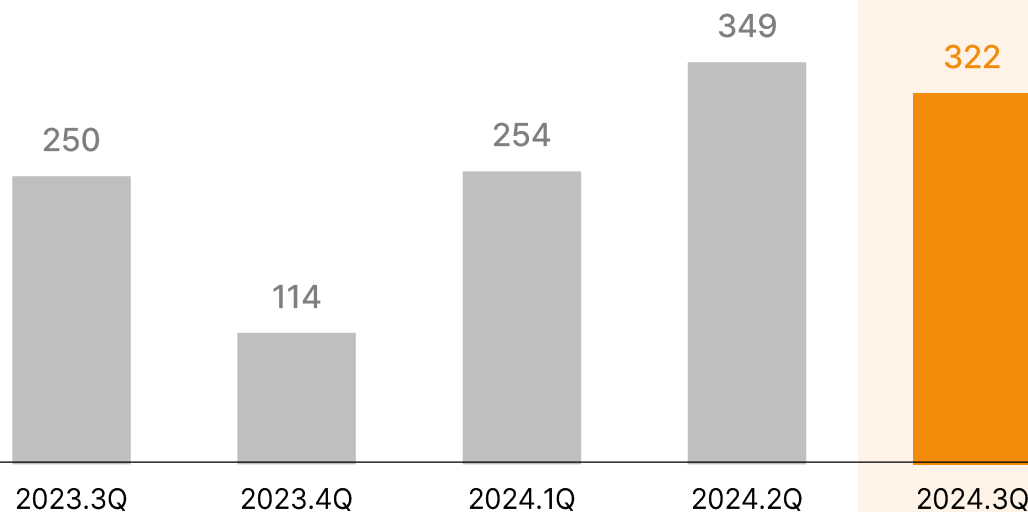
- 지속적인 건설업 및 제조업 부진으로 폐기물 발생량 감소 - 폐기물 업황 약세 지속
- 신규 수주, 원가 절감 노력 지속

2차 전지 부문

건설 | 콘크리트 | 환경

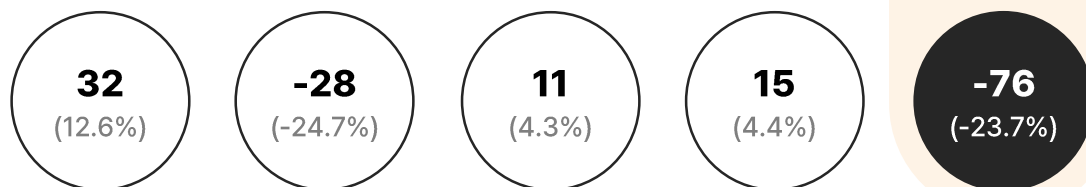
● 매출액

단위 : 억원



● 영업이익(률)

단위 : 억원, %



Financial Highlights & Outlook

Secondary Battery

✓ 실적분석

- 메탈 가격 급락에 따른 재고자산평가충당금 설정으로 적자 전환
- 계열사간 합병 완료
IS TMC + IS BMS → IS에코솔루션
합병 이후 경영 효율화 진행 중

✓사업전망

- 메탈 가격 하향세 지속으로 4분기 실적도 부진한 흐름을 이어갈 것으로 예상
- 캐즘 구간 극복하기 위해 신규 투자 속도 조절 및 조직 슬림화 추진
- BTS Technology 폴란드 신공장 상업가동 시점은 내년 1분기 예상

4

APPENDIX

4-1 부문별 Capa

4-2 재무제표

4-3 주주환원

• 4-1 부문별 Capa : 콘크리트 _ 아이에스동서

콘크리트

환경

2차 전지

📍 이천 공장



제 품 PC제품
면적 150,778m²
규모 1,000 톤/일

📍 음성 공장



제 품 PHC Pile
면적 262,111m²
규모 900 톤/일

📍 청양 공장



제 품 PHC Pile
면적 126,106m²
규모 1,800 톤/일

📍 창녕 공장



제 품 PHC Pile
면적 96,420m²
규모 900 톤/일



📍 일산 본사

[인선이엔티주식회사]

건설 폐기물 수집, 운반, 중간처리, 경영관리

건설 폐기물	4,800 톤/일
매립 시설	1,280,468 m ²

[인선모터스]

자동차 해체 재활용업 경영관리

자동차 해체	120 대/일
--------	---------

📍 이천 지점

[인선이엔티주식회사]

건설 폐기물 수집, 운반, 중간처리

[인선모터스]

자동차 파쇄 재활용업

자동차 파쇄	800 톤/일
--------	---------

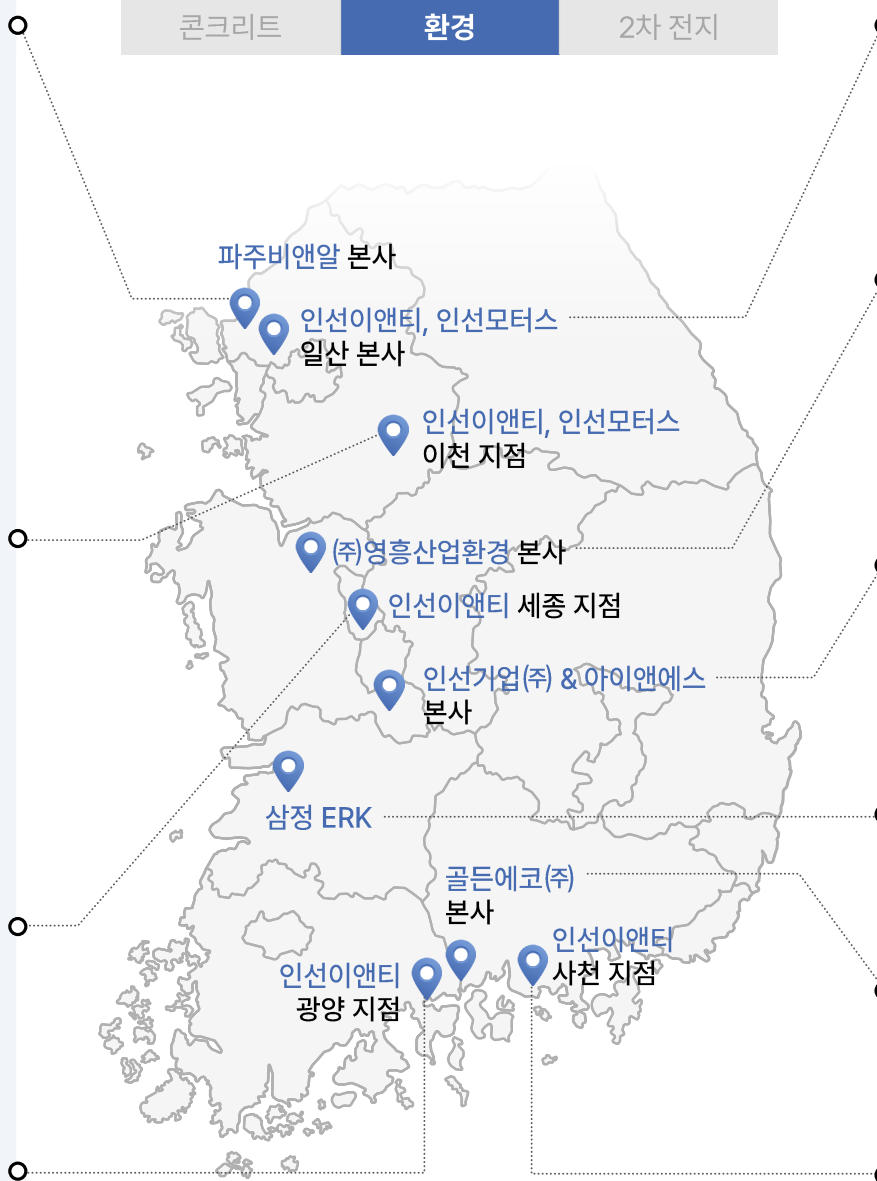
📍 세종 지점

건설 폐기물 수집, 운반, 중간처리

건설 폐기물	3,200 톤/일
--------	-----------

📍 광양 지점

폐기물 최종 처리업



📍 (주)파주비엔알 본사

건설 폐기물 수집, 운반, 중간처리

건설 폐기물	4,000 톤/일
--------	-----------

📍 (주)영흥산업환경 본사

건설 폐기물 수집, 운반, 중간처리 소각

건설 폐기물 소각	3,680 톤/일 192 톤/일
-----------	----------------------

📍 인선기업(주) & 아이앤에스 본사

건설 폐기물 수집, 운반, 중간처리

건설 폐기물	2,550 톤/일
--------	-----------

📍 (주)삼성ERK

폐기물 최종 처리업

📍 골든에코(주) 본사

폐기물 최종 처리업

📍 사천 지점

폐기물 최종 처리업

4-1 부문별 Capa : 환경 _ 환경에너지솔루션

안양 본사

서울 사무소

파주 환경센터

복합시설

운정 환경센터

복합시설

의정부 음식물 환경센터

복합시설

화성동탄 음식물 환경센터

복합시설

화성 그린 환경센터

소각

수원 환경센터

소각

과천 환경센터

복합시설

용인 슬러지 환경센터

복합시설

양천 환경센터

소각



하남 환경센터 복합시설 (국내최초 지하화)

판교 환경센터 소각

창원 환경센터 복합시설

성남 슬러지 환경센터 복합시설

인제 재활용 환경센터 재활용 선별

양양 환경센터 복합시설

원주 환경센터 하수 슬러지 건조 연료화

청주 음폐수 환경센터 바이오가스화

남동구 음식물 환경센터 음식물 사료화

목포 환경센터 하수 슬러지 건조 연료화

창원 마산 환경센터 음식물 사료화

통영 환경센터 복합시설

• 4-1 부문별 Capa : 2차 전지



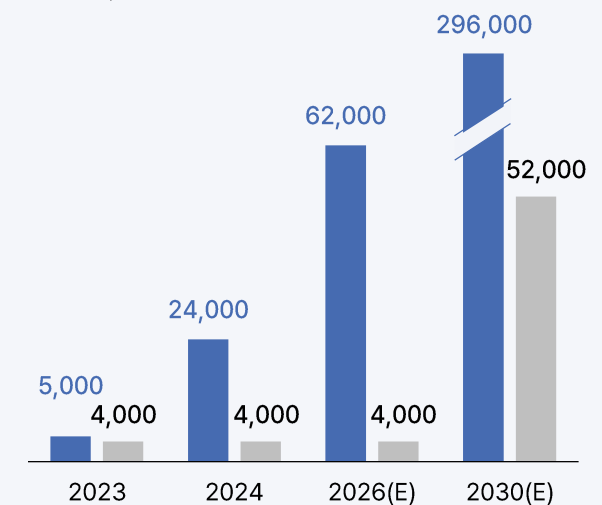
단위 : 톤/연간

지역	생산거점		폐배터리 처리	전처리(투입량)	후처리(생산량)	비고
국내	인선모터스	경기 고양시	7,500			
	IS에코솔루션	경기 화성시 경북 구미시		12,000	탄산리튬 1,200 인산리튬 520 NCM복합액 18,000	NCM복합액은 용액 기준 - 고상 형태의 메탈로 환산 시 약 2,000톤
	예정	충북 청주시		7,000		오창 테크노폴리스 내 약 3만평 규모 개발예정 → 일부 전처리 공장 개발계획 수립중
유럽	BTS Technology	폴란드		12,000		
	예정	슬로바키아		10,000		
	예정	헝가리		7,000		
북미	예정	미국		7,000		
기타	예정	인도네시아		7,000		
합 계			7,500	62,000		

● 생산CAPA 계획

■ 전처리 ■ 후처리

단위 : 톤



• 4-2 재무재표

● 연결 손익계산서

단위 : 억원

구분	2023					2024		
	1Q	2Q	3Q	4Q	연간	1Q	2Q	3Q
매출액	5,426	5,543	4,416	4,910	20,294	4,131	4,096	3,926
매출원가	4,181	4,185	3,255	3,615	15,236	2,866	2,935	3,041
매출총이익	1,244	1,358	1,161	1,295	5,058	1,265	1,161	885
(매출총이익율)	22.9%	24.5%	26.3%	26.4%	24.9%	30.6%	28.3%	22.5%
판매비와 관리비	357	441	417	437	1,653	468	598	640
영업이익	887	916	743	858	3,405	797	563	245
(영업이익율)	16.4%	16.5%	16.8%	17.5%	16.8%	19.3%	13.7%	6.2%
기타영업외손익	887	-344	-376	-1,372	-1,205	-344	-230	-263
법인세차감전순이익	1,774	572	367	-514	2,200	453	333	-19
당기순이익	1,384	398	322	-501	1,603	342	241	-36
주당순이익(원)	4,513	1,223	952	-1,350	5,338	1,097	752	-153

• 4-2 재무재표

● 연결 재무상태표

단위 : 억원

구분	2023				2024		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
자산	41,680	40,517	42,509	42,374	42,093	40,118	38,527
현금 및 현금성자산	7,091	5,752	7,896	6,411	6,583	5,444	4,628
매출채권 및 기타채권	3,647	3,543	3,429	4,202	2,842	3,089	2,605
재고자산	12,308	12,670	12,869	13,410	13,835	14,010	13,402
유/무형자산	10,340	10,445	10,557	10,372	10,553	10,600	10,610
부채	24,234	22,608	24,263	24,652	24,473	22,244	20,748
매입채무 및 기타채권	3,349	3,071	2,484	2,699	2,752	2,192	1,546
단기 차입금	7,485	4,794	5,809	5,530	6,719	10,356	10,623
장기 차입금	4,587	6,741	6,875	6,874	6,141	2,326	2,729
사채	3,394	2,795	3,146	2,853	2,059	2,070	1,495
자본	17,446	17,909	18,247	17,722	17,619	17,874	17,779
부채 비율(%)	138.9%	126.2%	133.0%	139.1%	138.9%	124.4%	116.7%
순차입금 비율(%)	48.0%	47.9%	43.5%	49.9%	47.3%	52.1%	57.5%
주당순자산(원)	54,232	54,981	55,528	54,679	57,200	58,960	58,802

• 4-2 재무재표

● 연결 현금흐름표

단위 : 억원

구분	2023					2024		
	1Q	2Q	3Q	4Q	연간	1Q	2Q	3Q
기초 현금	4,118	7,091	5,752	7,896	4,118	6,411	6,583	5,444
영업활동	397	-76	1,405	-442	1,285	688	-307	-1,127
당기순이익(손실)	1,384	398	322	-501	1,603	342	241	-36
영업자산·부채 변동 등	-517	104	1,461	463	1,511	791	-147	-666
이자 수취(지급)	-179	-194	-220	-237	-829	-315	-213	-235
법인세 납부	-291	-384	-158	-167	-1,000	-129	-188	-189
투자활동	1,171	-84	-717	-411	-41	-110	-163	300
유·무형자산 처분(취득)	-172	-144	-159	-171	-647	-230	-101	-136
금융자산 처분(취득)	1,693	-93	-536	89	1,153	271	-7	300
관계기업투자주식 처분(취득)	-	-6	-7	-	-13	-34	-54	-1
재무활동	1,405	-1,178	1,452	-622	1,057	-409	-671	13
차입금의 증가(감소)	1,425	-1,157	1,470	-608	1,130	-394	-189	33
배당금의 지급	-	-	-	-	-	-	-454	-
기말 현금	7,091	5,752	7,896	6,411	6,411	6,583	5,444	4,628

● 4-3 주주환원

● 배당 및 자사주 매입

■ 배당금액 ■ 자사주 매입 ○ 주주환원율 단위: 억원

