

IS DONGSEO

2025년 2분기 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

2025년 2분기 경영실적

- 1-1 경영실적
- 1-2 경영실적 추이
- 1-3 재무현황

2

사업부문별 실적

- 2-1 사업부문별 실적

3

2025년 매출 가이드스

- 3-1 2025년 매출 가이드스

4

APPENDIX

- 4-1 조직도 및 지분구조
- 4-2 사업분야
- 4-3 부문별 Capa
- 4-4 주주환원
- 4-5 재무재표

01

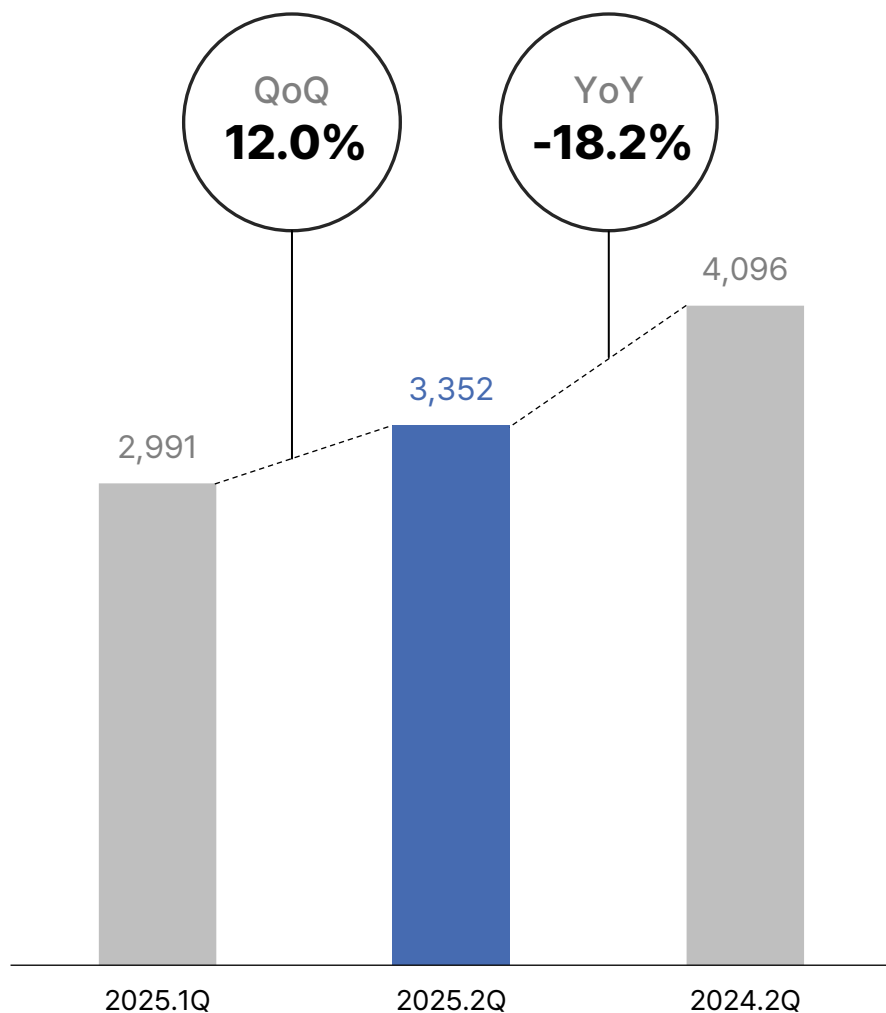
2025년 2분기 경영실적

- 1-1 경영실적
- 1-2 경영실적 추이
- 1-3 재무현황

경영실적 요약

● 매출액

단위: 억 원



✓ Summary

1

분양 사업장 고양 덕은 8,9BL 인도기준 매출 반영
건설 부문 영업이익률 36.1% 기록

2

건설 신규 분양 프로젝트 준비 中
경산 중산지구, 울산 야음동 등

3

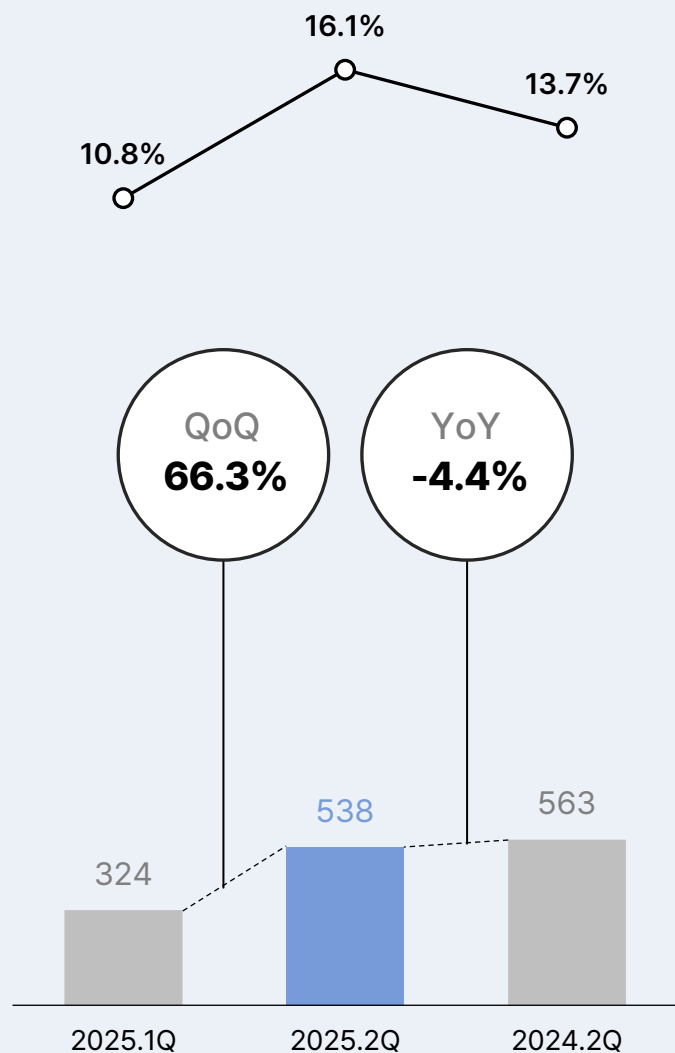
콘크리트부문 PC 실적 증가
콘크리트 부문 흑자 전환

4

건설 수익성 상승, 콘크리트 흑자 전환
2분기 실적 증가(QoQ)

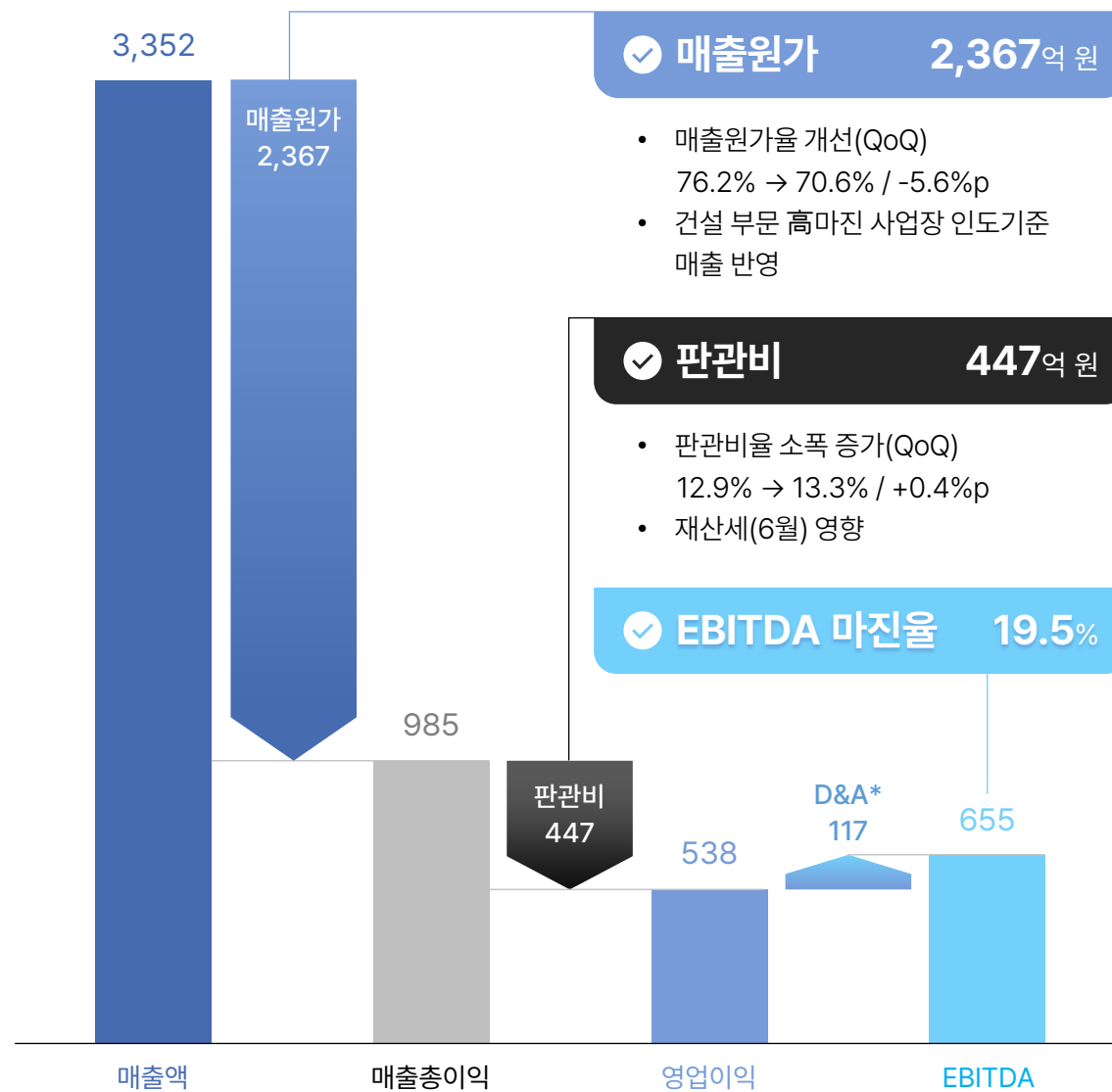
● 영업이익

○ 영업이익률 단위: 억 원, %



● 영업이익 분석

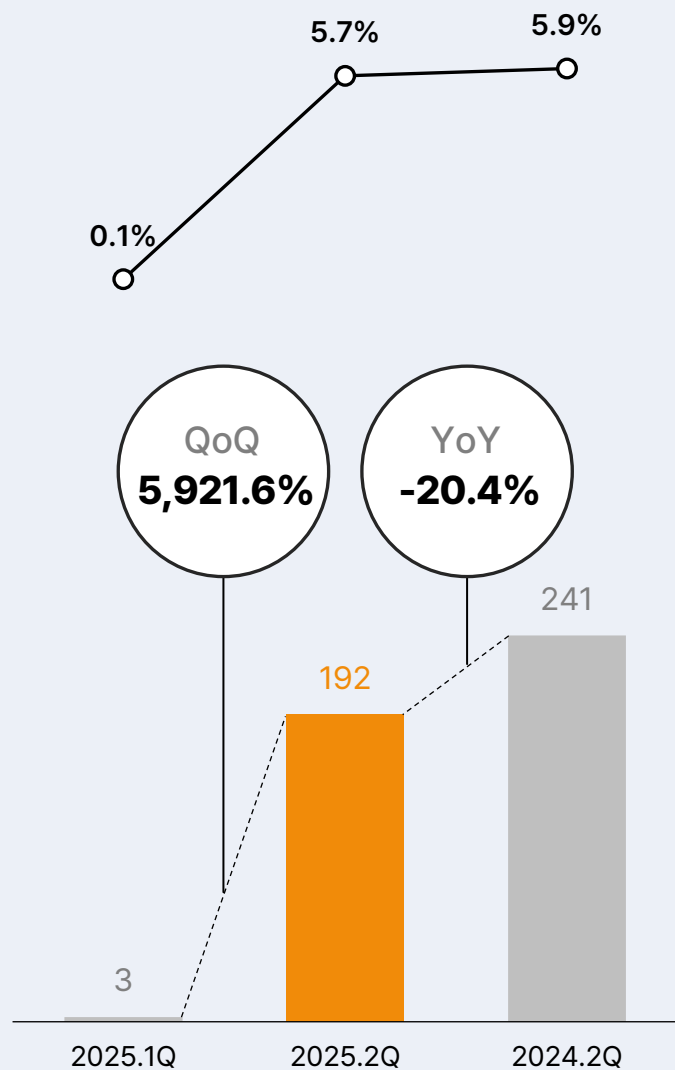
단위: 억 원



* D&A : 감가상각비 및 무형자산상각비

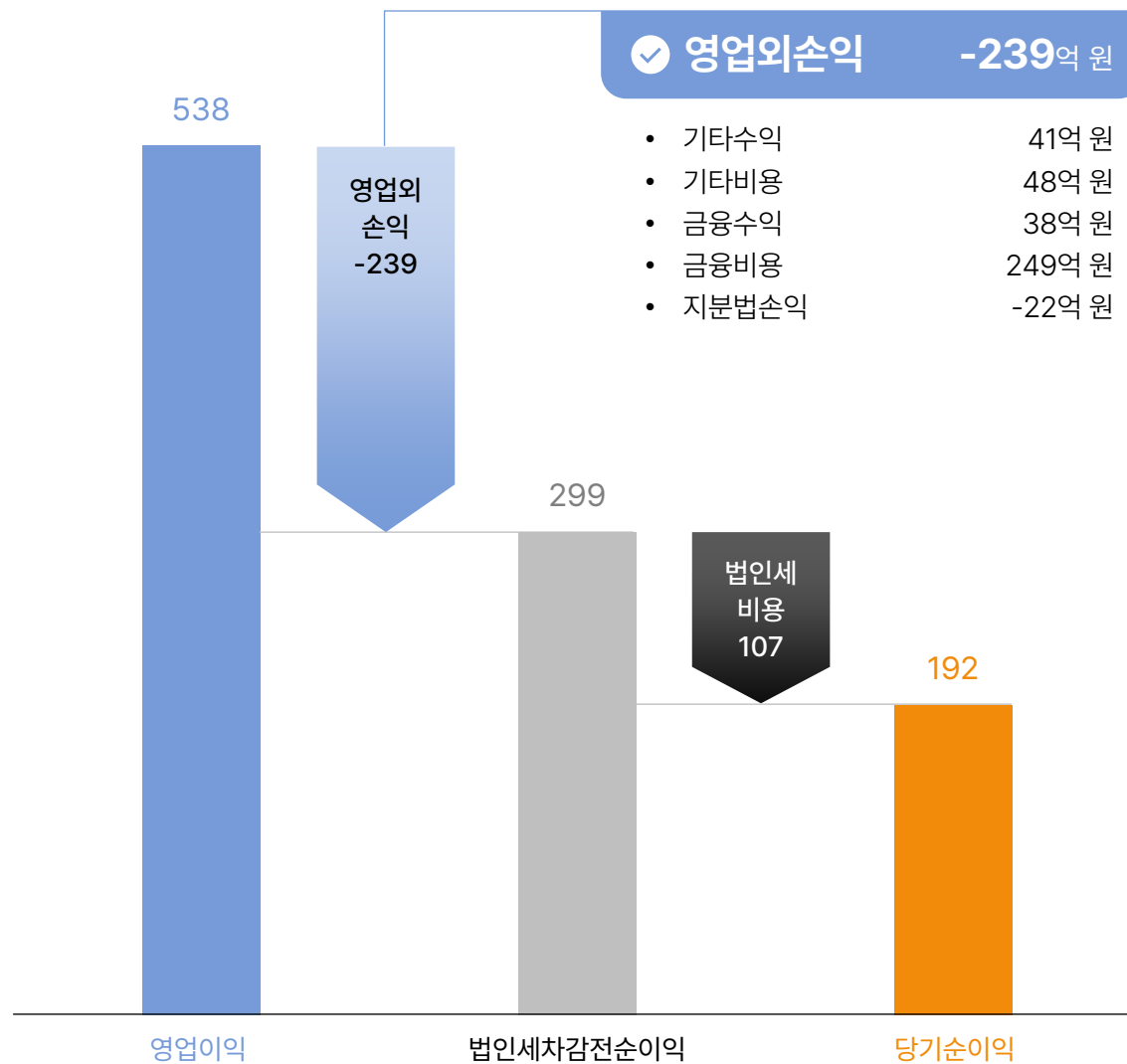
● 당기순이익

○ 당기순이익율 단위: 억 원, %



● 당기순이익 분석

단위: 억 원



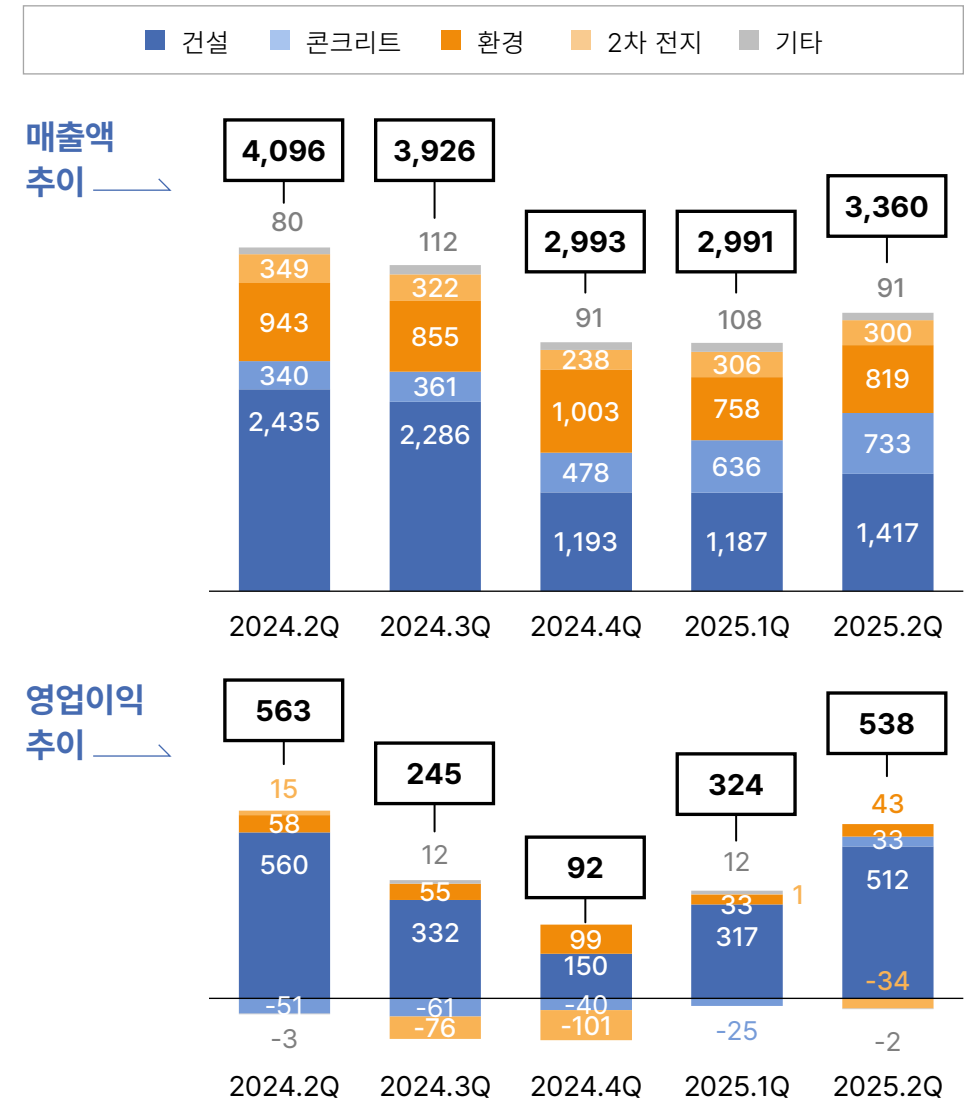
● 매출 및 손익현황

단위 : 억 원, %

구분	2024			2025	
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
매출액	4,096	3,926	2,993	2,991	3,352
영업이익	563	245	92	324	538
	13.7%	6.2%	3.1%	10.8%	16.1%
EBITDA	682	364	209	444	655
	16.7%	9.3%	7.0%	14.9%	19.5%
세전이익	333	-19	-2,370	24	299
	8.1%	-0.5%	-79.2%	0.8%	8.9%
당기순이익	241	-36	-2,149	3	192
	5.9%	-0.9%	-71.8%	0.1%	5.7%

● 사업 부문별 매출액 및 영업이익

단위 : 억 원



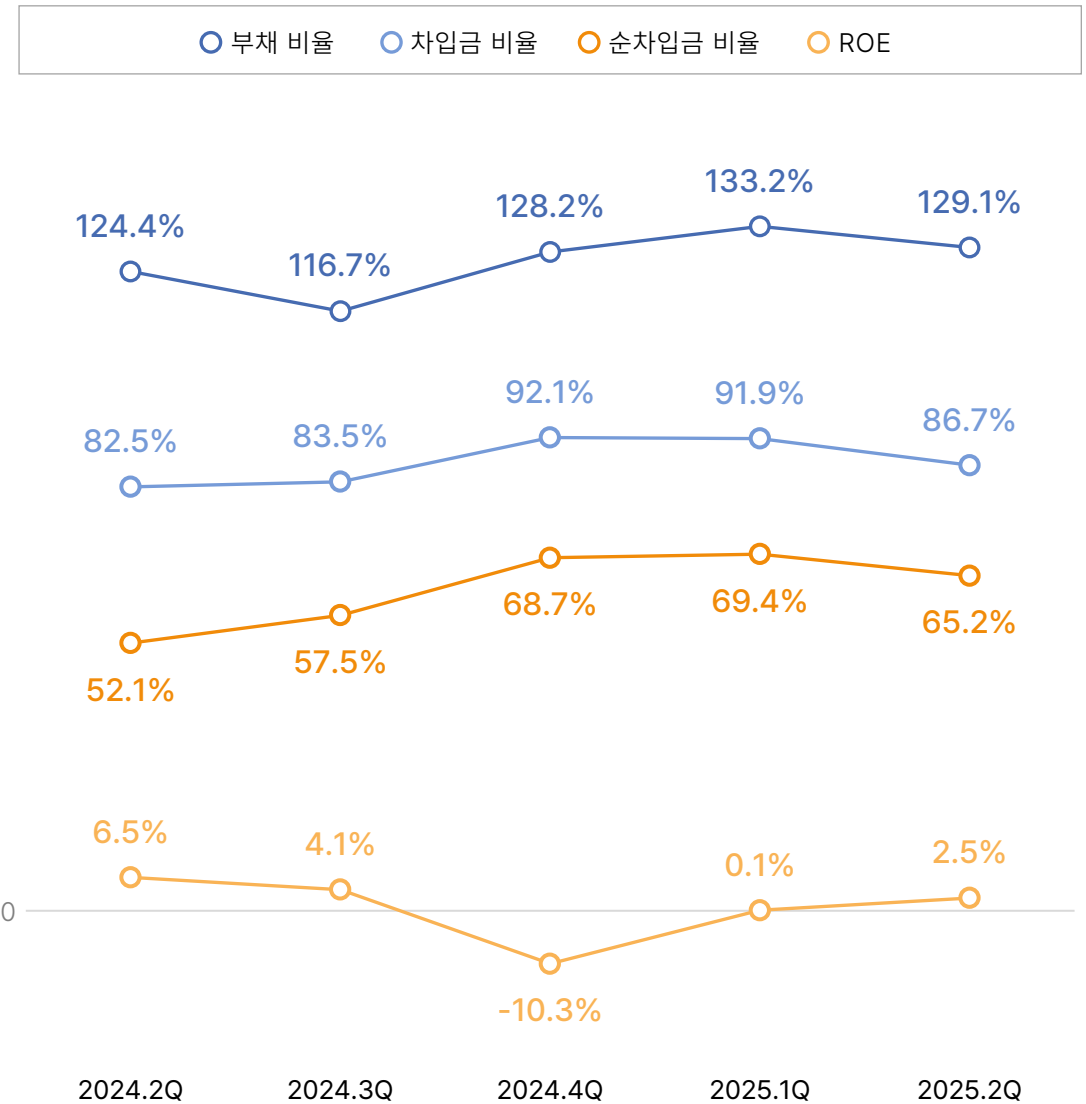
● 재무상태표

단위 : 억 원

구분	2024.2Q	2025.1Q	2025.2Q
자산	40,118	35,572	35,322
현금 및 현금성 자산	5,444	3,442	3,314
부채	22,244	20,317	19,901
차입금	14,752	14,026	13,371
자본	17,874	15,255	15,421
주당순자산(원)	58,960	51,060	51,335

● 재무비율

단위 : %



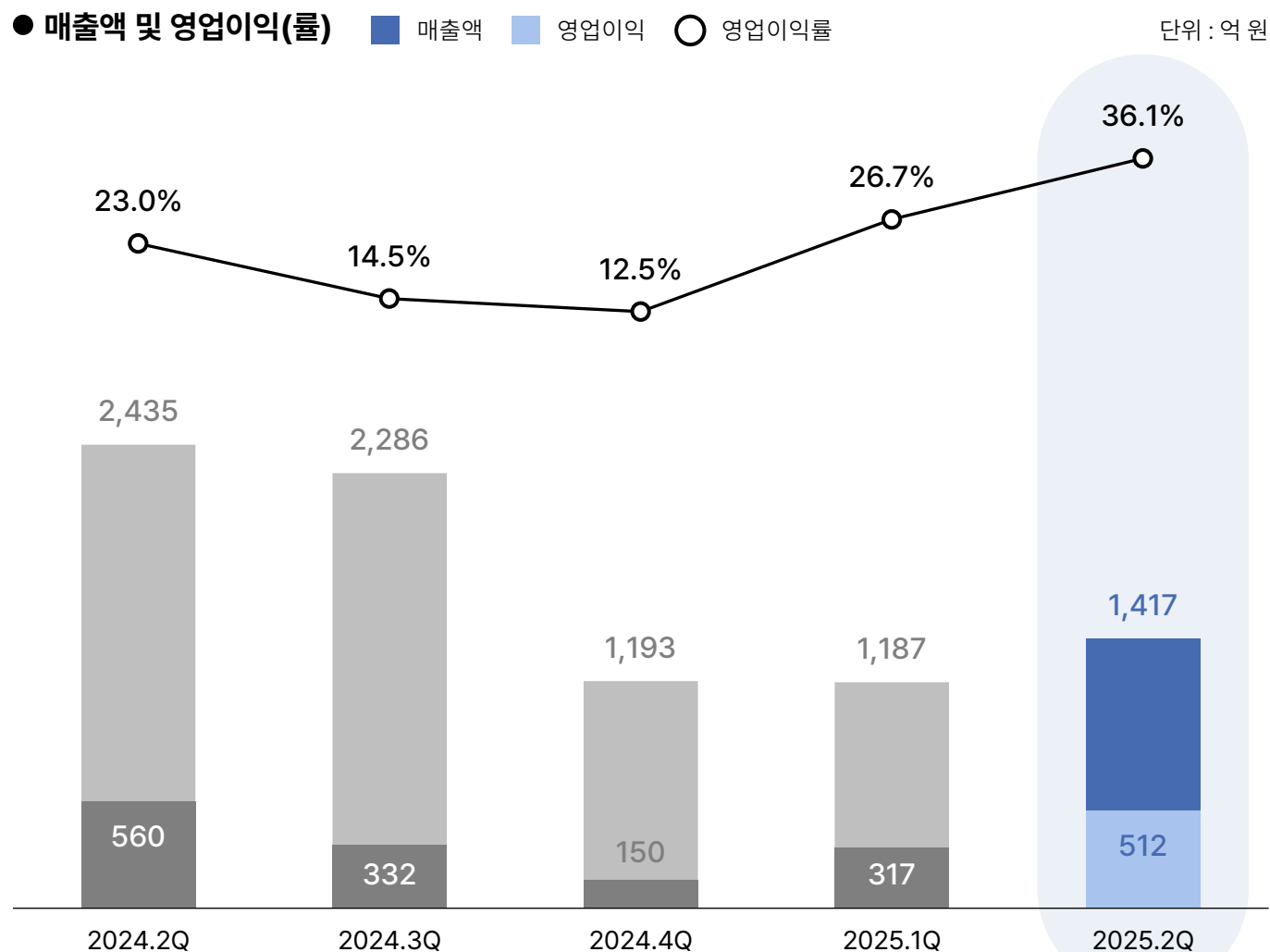
2

사업부문별 실적

2-1 사업부문별 실적

건설투자

콘크리트 | 환경 | 2차 전지



Financial Highlights & Outlook

Construction

✓ 실적분석

- 고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴(8,9BL) 오피스텔 인도기준 매출 945억 원이 2분기에 집중 반영되며 실적 견인
- 고마진 현장 매출 비중 확대로 영업이익률 상승

✓사업전망

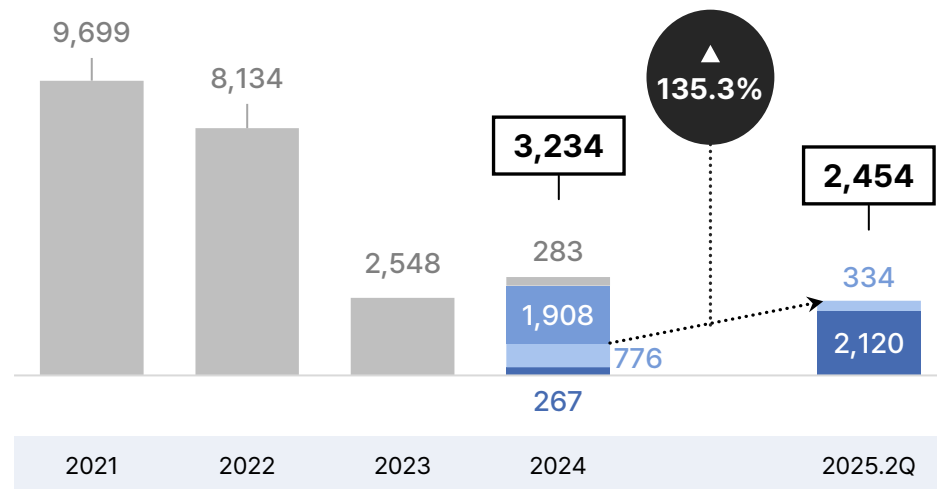
- 3분기에도 고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴(8,9BL) 오피스텔 인도기준 매출이 이어지나, 입주 초기 대비 속도 둔화로 기여도는 감소할 전망
- 고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강(6,7BL) 11월 준공 예정(인도기준 매출 인식 현장)
- 경산 중산지구, 울산 야음동 등 신규 프로젝트는 시장 상황을 고려해 분양 시점 검토 중

건설투자

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

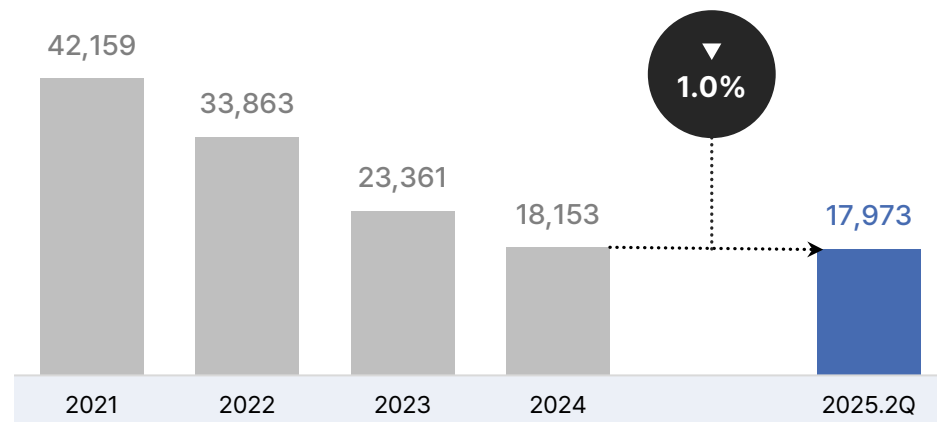
● 신규수주

1Q 2Q 3Q 4Q 단위: 억 원



● 수주잔고

단위: 억 원



✓ 신규수주 내역

1분기
신규
수주내역

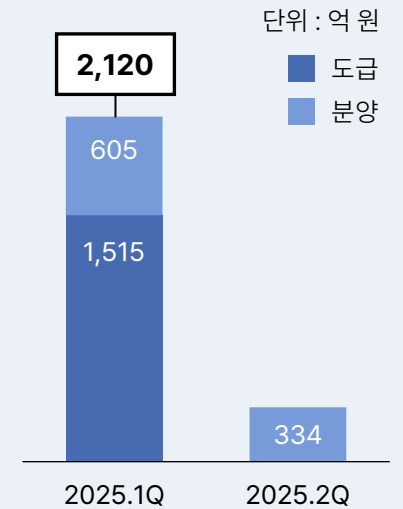
【도급】 1,515억 원

울산 남구 B-14 공사비 증액

【분양】 605억 원

울산 뉴시티 2차,
고양 덕은 6,7블록 추가계약2분기
신규
수주내역

【분양】 334억 원

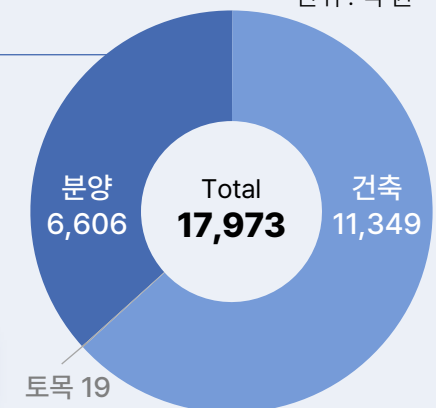
울산 뉴시티 2차,
고양 덕은 6,7블록 추가계약

✓ 수주잔고 내역

단위: 억 원

- ① 울산 뉴시티 2차 322억 원
- ② 고양 덕은 8,9블록 1,005억 원
- ③ 고양 덕은 10블록 149억 원
- ④ 고양 덕은 6,7블록 5,130억 원

분양 합계 6,606억 원



* 분양사업 예정인 경산 중산지구, 울산 야음동 등은 수주잔고에 포함되지 않음

건설투자 부문

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

● 진행중인 프로젝트

단위 : 억 원

구분	현장명	공사기간	진행률	세대수	계약/도급 금액	수익인식
분양	울산 뉴시티 에일린의 뜰 2차	2021.03 - 2024.06	100.0%	967	3,653	인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (8,9BL)	2022.04 - 2025.03	100.0%	-	6,201	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (10BL)	2022.04 - 2024.12	100.0%	-	2,471	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강 (6,7BL)	2022.10 - 2025.11	80.6%	-	5,130	인도
	소 계			967	17,454	
도급	-	-	-	-	-	-
	소 계			-	-	
합 계				967	17,454	

● 예정 프로젝트

단위 : 억 원

분양시기	현장명	세대수	계약/도급 금액	분양/도급
2025	울산 남구 B-14구역 주택재개발정비사업	1,521	4,502	도급
	대구 서봉덕 주택재개발정비사업	538	1,794	도급
	소 계	2,059	6,296	
2026	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
	울산 천상지구 도시개발사업(토목) — NEW(7월)	-	480	도급
	부산 태원아파트 일원 가로주택정비사업	255	683	도급
	대구 동서타운 소규모 재건축사업	204	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	2,137	5,532	
미정	울산 야음동	520	미정	분양
	고양 덕은지구 1,5 블록	-	미정	분양
	경산 중산지구	3,443	미정	분양
합 계		8,159	11,828	

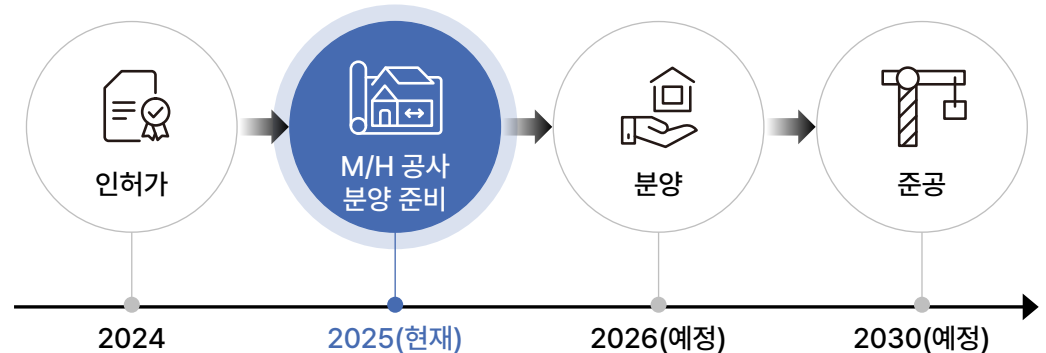
경산 펜타힐즈 W



사업개요

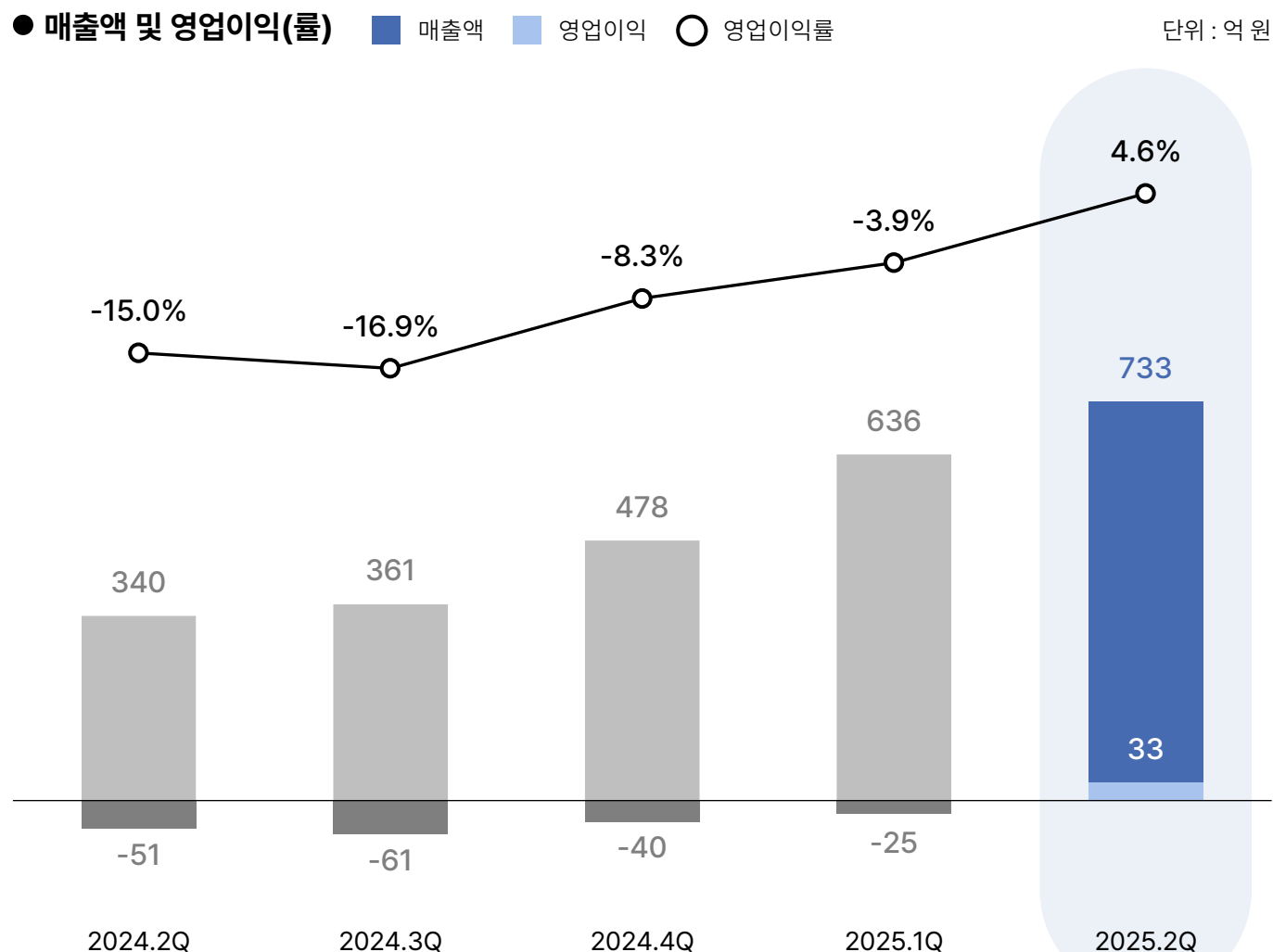
위 치	경상북도 경산시 중산동일원 A2-1블럭
규 모	지하 6층~지상 59층 18개동 3,443세대
면 적	대지면적 106,279m ² 연면적 913,158m ²
특 징	① 대구 수성구 생활권 ② 호수 조망 ③ 3면 발코니

스케줄



콘크리트 부문

건설 | 환경 | 2차 전지



Financial Highlights & Outlook

Concrete

✓ 실적분석

- PC: 용인 반도체클러스터 신규 현장 착공에 따른 매출 증가
- PILE: 자산 효율화와 판매단가 회복으로 영업손실 폭 축소
- 부문 영업이익 흑자 전환

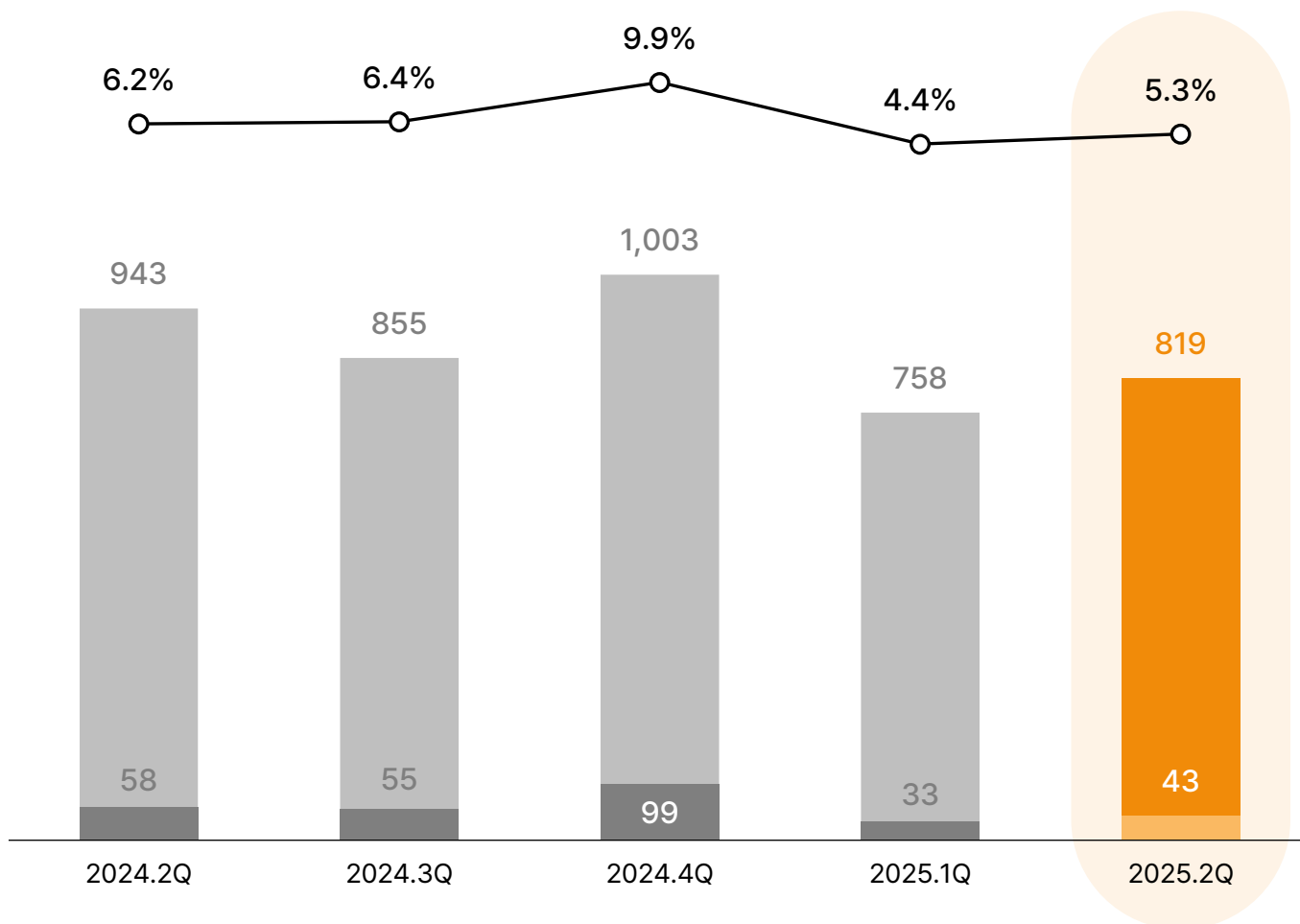
✓사업전망

- PC: 주요 발주처의 국내 반도체 신규 투자 속도 조절에 따라 향후 발주 물량은 제한적
- PC: 물류센터 등 신규 수주 확대 추진
- PILE: 청양공장 폐쇄('25.8월) 관련 일회성 비용 약 50억 원을 3분기에 반영 예정

환경 부문

건설 | 콘크리트 | 2차 전지

● 매출액 및 영업이익(률) ■ 매출액 ■ 영업이익 ○ 영업이익률 단위 : 억 원



Financial Highlights & Outlook

Environment

✓ 실적분석

- 인선이엔티: 건설·제조 경기 둔화로 폐기물 처리량 감소세 지속
- 환경에너지솔루션: 2분기 다수 신규 수주 확보, 이 중 용인 반도체클러스터 현장 5월 착공 (2분기 매출 기여 제한적)

✓사업전망

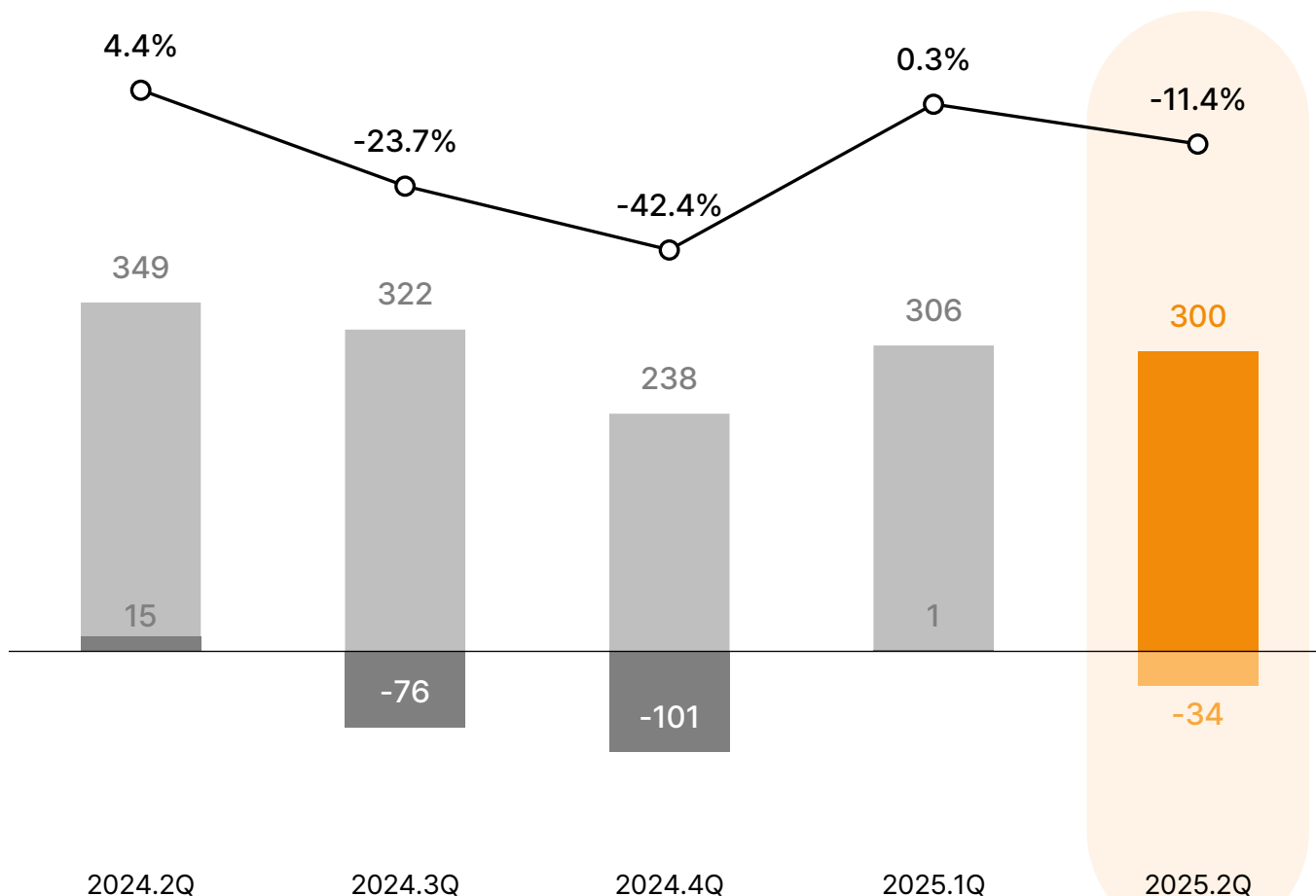
- 폐기물 처리량 회복을 위해서는 건설·제조 업황 개선이 선행되어야 함
- 환경에너지솔루션: 2분기 이후에도 신규 수주 지속, 5월 착공한 용인 반도체클러스터 현장은 하반기 본격 매출 반영 전망

2차 전지 부문

건설 | 콘크리트 | 환경

● 매출액 및 영업이익(률) ■ 매출액 ■ 영업이익 ○ 영업이익률

단위 : 억 원



Financial Highlights & Outlook

Secondary Battery

✓ 실적분석

- 메탈 시세 하락과 원재료(스크랩) 수급 부족으로 생산 효율이 저하되며 수익성 악화

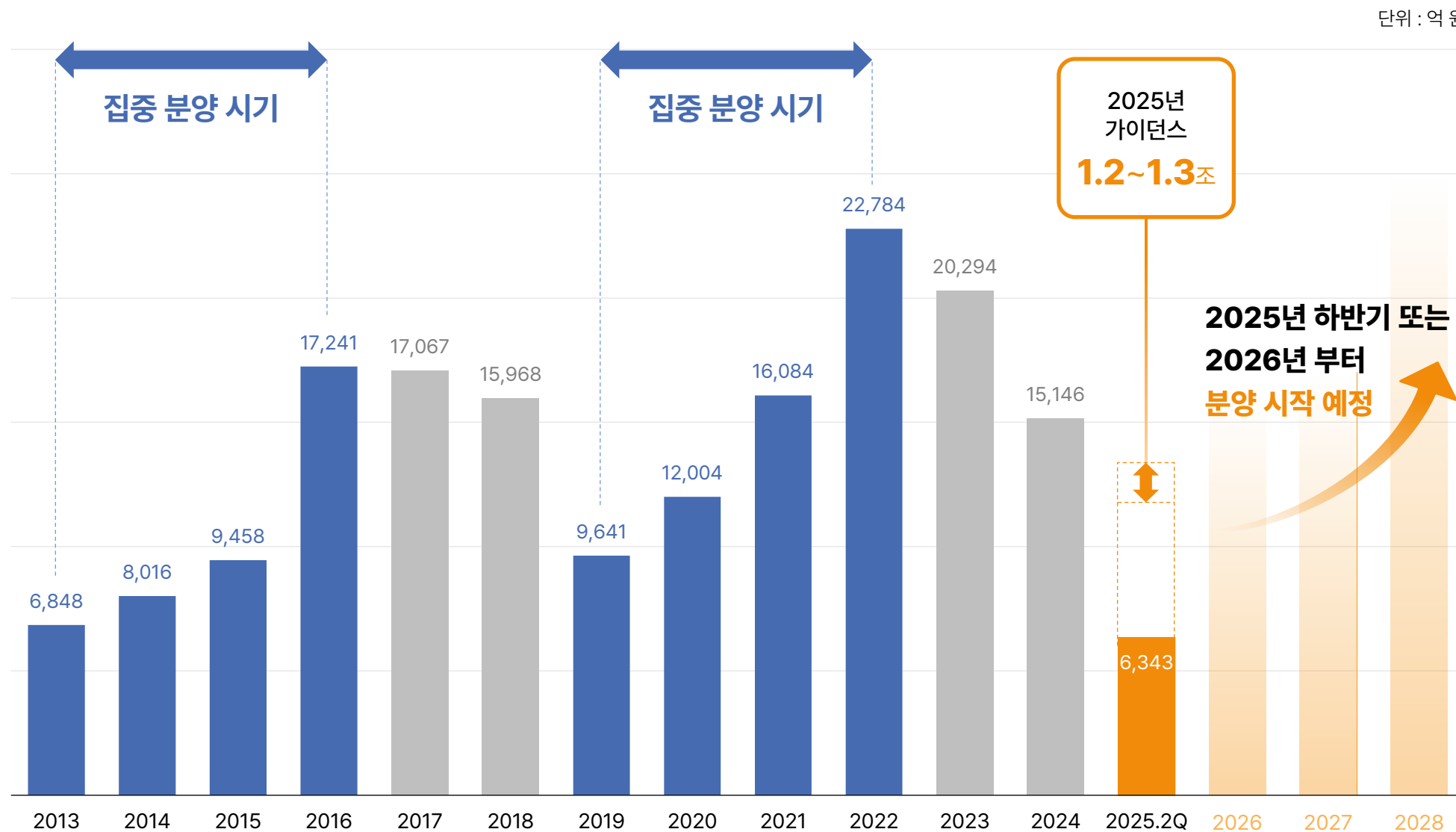
✓사업전망

- 최근 중국 리튬 감산 영향으로 리튬 가격 반등, 하반기 손익 개선 기대
- BTS Technology 폴란드 공장 7월 초 가동 시작, 현재 가동율 50%~60% 수준
- 원재료 확보와 공정 효율화 지속 추진

)3

2025년 매출 가이드스

3-1 2025년 매출 가이드스

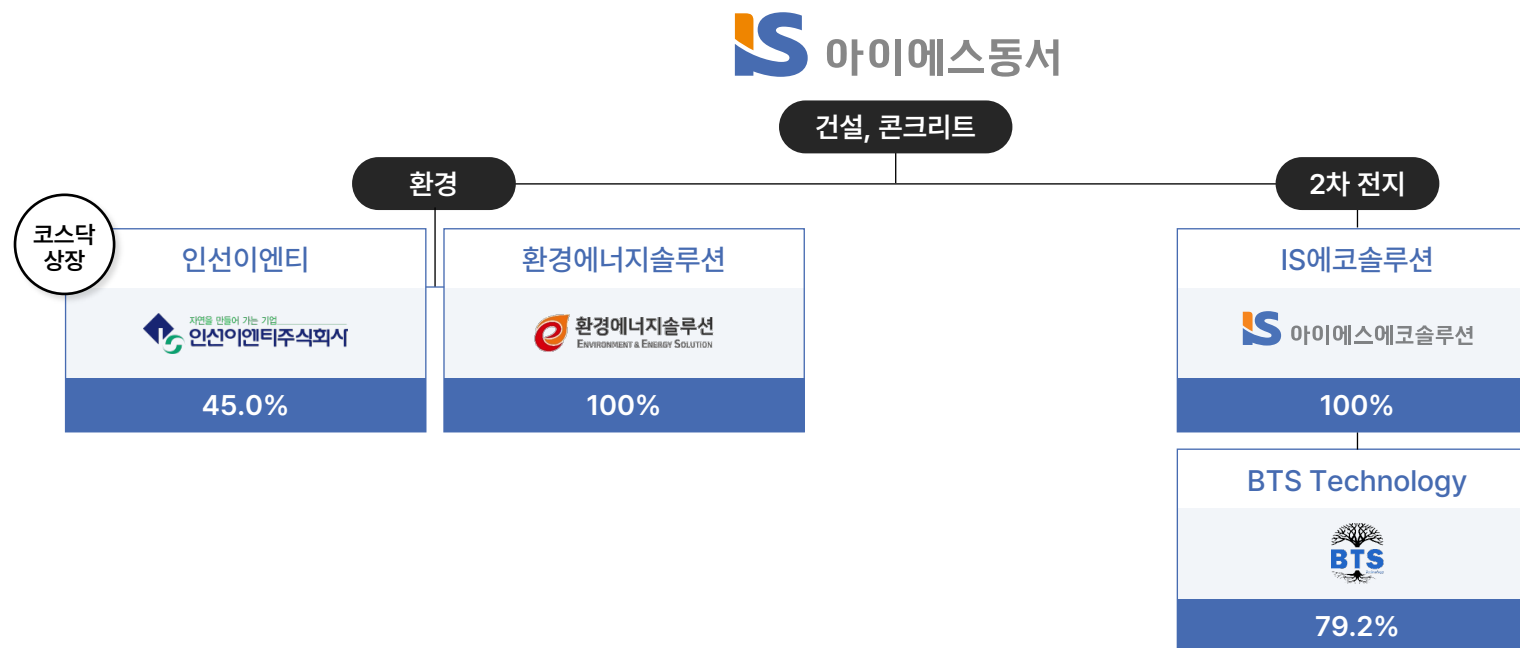


4

APPENDIX

- 4-1 조직도 및 지분구조
- 4-2 사업분야
- 4-3 부문별 Capa
- 4-4 주주환원
- 4-5 재무재표

4-1 조직도 및 지분구조

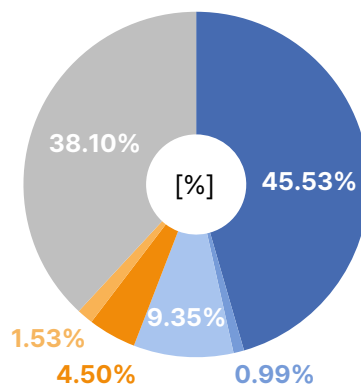


2025.07.01부 변경

회사개요

회사명	아이에스동서 주식회사
대표이사	남병욱, 허필식, 배기문
설립일	1989. 03. 07
자본금	154억 원
임직원수	402명
주요사업	종합 건설업, 콘크리트 제품 제조업
본사주소	서울특별시 강남구 학동로 231
웹사이트	www.isdongseo.co.kr

주주현황



* 2025. 6. 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	1,357,467	4.50
자기주식	462,308	1.53
기타주주	11,502,232	38.10
합 계	30,186,976	100.00

건설투자

매출 금액
2,604 억 원

매출 비중
41.0 %

주요 사업

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

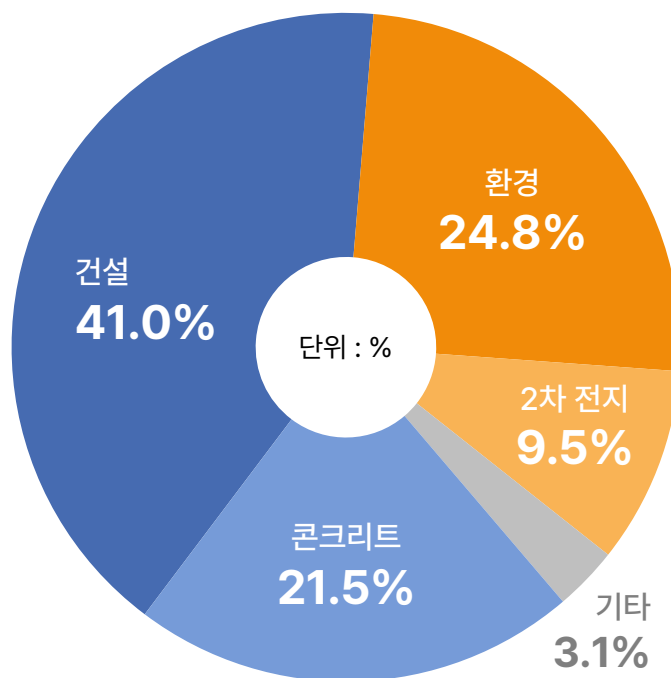
콘크리트

매출 금액
1,369 억 원

매출 비중
21.5 %

주요 사업

아이에스동서 건축PC, 토목PC, 세그먼트
PHC PILE



* 2025년 2분기 연결실적 기준

환경

매출 금액
1,577 억 원

매출 비중
24.8 %

주요 사업

인선이엔티 건설폐기물 처리
폐기물 소각 / 매립
자동차 재활용

환경에너지솔루션 환경시설 EPC
환경시설 O&M

2차 전지

매출 금액
606 억 원

매출 비중
9.5 %

주요 사업

IS에코솔루션 폐배터리 재활용 전/후처리

BTS Technology 폐배터리 재활용 전처리

콘크리트

환경

2차 전지

이천 공장



제품 PC
면적 150,778m²
규모 1,000 톤/일

음성 공장



제품 PHC Pile
면적 262,111m²
규모 800 톤/일

청양 공장



제품 PHC Pile
면적 126,106m²
규모 1,600 톤/일 **【휴업】**

창녕 공장



제품 PHC Pile
면적 96,420m²
규모 700 톤/일 **【휴업】**



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	3,680 톤/일
소각	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

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

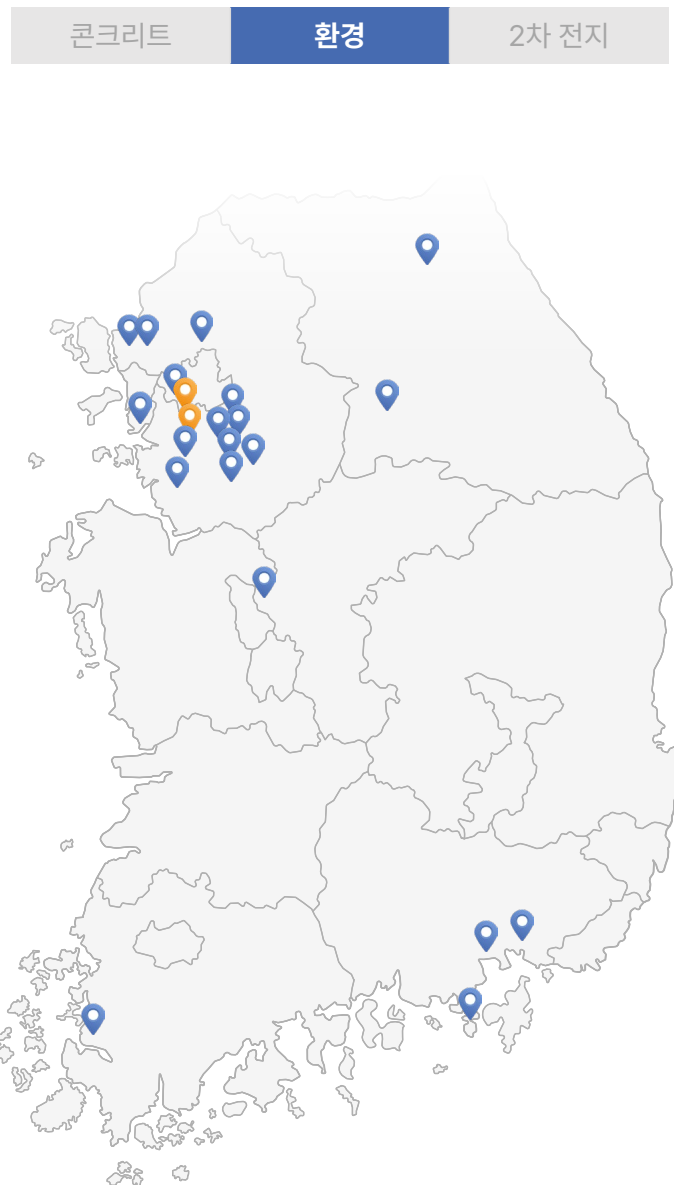
복합시설

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

4-3 부문별 Capa : 2차 전지



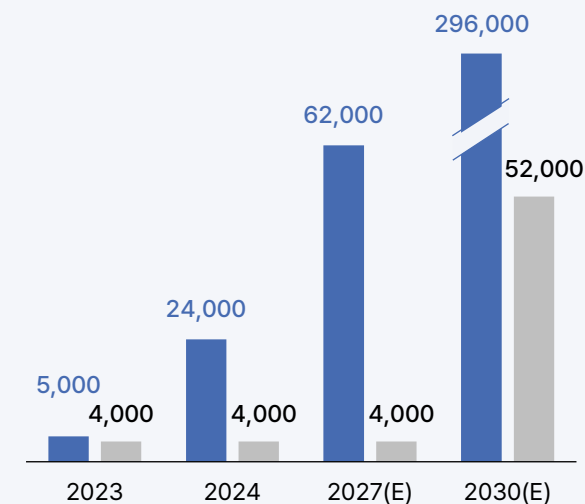
단위 : 톤/연간

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 수립 중
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

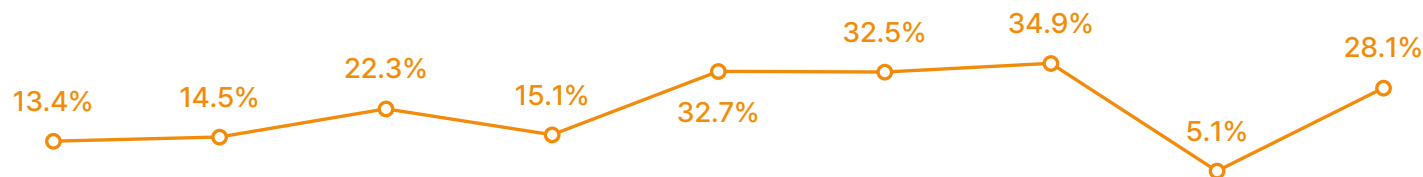
■ 전처리 ■ 후처리

단위 : 톤



● 배당 및 자사주 매입

■ 배당금액 ■ 자사주 매입 ○ 주주환원율 단위 : 억 원



✓ 2024.02 자사주 소각
705,630주 (2.3%)

✓ 2025.03
자본준비금 감액
및 이익잉여금 전입
1,850억 원
↓
2025 결산 배당부터
비과세 배당 가능

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
주당 배당금액(원)	500	1,000	1,100	1,200	700	1,000	1,200	-	1,500	1,000	
연결 당기순이익	1,018	2,123	1,952	2,452	661	1,242	1,050	1,957	1,611	-1,602	
■ 배당금액	136	307	339	370	216	304	366	-	453	298	
■ 자사주 매입	-	-	97 (소각 완료)	-	-	100 (소각 완료)	-	100 (소각 완료)	-	89	11
● 주주환원율	13.4%	14.5%	22.3%	15.1%	32.7%	32.5%	34.9%	5.1%	28.1%	N/A	

● 연결 손익계산서

단위 : 억 원

구분	2023			2024					2025	
	3Q	4Q	연간	1Q	2Q	3Q	4Q	연간	1Q	2Q
매출액	4,416	4,910	20,294	4,131	4,096	3,926	2,993	15,146	2,991	3,352
매출원가	3,255	3,615	15,236	2,866	2,935	3,041	2,413	11,255	2,281	2,367
매출총이익	1,161	1,295	5,058	1,265	1,161	885	580	3,891	711	985
(매출총이익율)	26.3%	26.4%	24.9%	30.6%	28.3%	22.5%	19.4%	25.7%	23.8%	29.4%
판매비와 관리비	417	437	1,653	468	598	640	487	2,194	387	447
영업이익	743	858	3,405	797	563	245	92	1,697	324	538
(영업이익율)	16.8%	17.5%	16.8%	19.3%	13.7%	6.2%	3.1%	11.2%	10.8%	16.1%
기타영업외손익	-376	-1,372	-1,205	-344	-230	-263	-2,462	-3,299	-299	-239
법인세차감전순이익	367	-514	2,200	453	333	-19	-2,370	-1,602	24	299
당기순이익	322	-501	1,603	342	241	-36	-2,149	-1,602	3	192
주당순이익(원)	952	-1,350	5,338	1,097	752	-153	-8,338	-6,642	62	698

4-5 재무재표

● 연결 재무상태표

단위 : 억 원

구분	2023		2024				2025	
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
자산	42,509	42,374	42,093	40,118	38,527	35,540	35,572	35,322
현금 및 현금성자산	7,896	6,411	6,583	5,444	4,628	3,642	3,442	3,314
매출채권 및 기타채권	3,429	4,202	2,842	3,089	2,605	3,522	3,787	3,998
재고자산	12,869	13,410	13,835	14,010	13,402	13,734	13,713	13,486
유/무형자산	10,557	10,372	10,553	10,600	10,610	8,700	8,765	8,720
부채	24,263	24,652	24,473	22,244	20,748	19,968	20,317	19,901
매입채무 및 기타채권	2,484	2,699	2,752	2,192	1,546	1,795	2,076	1,681
단기 차입금	5,809	5,530	6,719	10,356	10,623	10,817	9,908	8,881
장기 차입금	6,875	6,874	6,141	2,326	2,729	2,079	2,579	2,902
사채	3,146	2,853	2,059	2,070	1,495	1,440	1,539	1,589
자본	18,247	17,722	17,619	17,874	17,779	15,572	15,255	15,421
부채 비율(%)	133.0%	139.1%	138.9%	124.4%	116.7%	128.2%	133.2%	129.1%
순차입금 비율(%)	43.5%	49.9%	47.3%	52.1%	57.5%	68.7%	69.4%	65.2%
주당순자산(원)	55,528	54,679	57,200	58,960	58,802	55,146	51,060	51,335

● 연결 현금흐름표

단위 : 억 원

구분	2023			2024					2025	
	3Q	4Q	연간	1Q	2Q	3Q	4Q	연간	1Q	2Q
기초 현금	5,752	7,896	4,118	6,411	6,583	5,444	4,628	6,411	3,642	3,442
영업활동	1,405	-442	1,285	688	-307	-1,127	-563	-1,309	329	1,082
당기순이익(손실)	322	-501	1,603	342	241	-36	-2,149	-1,602	3	192
영업자산·부채 변동 등	1,461	463	1,511	791	-147	-666	1,940	1,918	653	1,298
이자 수취(지급)	-220	-237	-829	-315	-213	-235	-214	-978	-227	-270
법인세 납부	-158	-167	-1,000	-129	-188	-189	-140	-647	-100	-138
투자활동	-717	-411	-41	-110	-163	300	216	242	-114	-120
유·무형자산 처분(취득)	-159	-171	-647	-230	-101	-136	-45	-513	-128	-44
금융자산 처분(취득)	-536	89	1,153	271	-7	300	186	750	-	-35
관계기업투자주식 처분(취득)	-7	-	-13	-34	-54	-1	-	-89	42	-6
재무활동	1,452	-622	1,057	-409	-671	13	-659	-1,726	-419	-1,073
차입금의 증가(감소)	1,470	-608	1,130	-394	-189	33	-532	-1,082	-369	-759
배당금의 지급	-	-	-	-	-454	-	-	-454	-	-298
기말 현금	7,896	6,411	6,411	6,583	5,444	4,628	3,642	3,642	3,442	3,314

THANK YOU



Construction



Enviornment



Battery Recycle



Concrete