

IS DONGSEO

2025년 4분기 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 4분기 경영실적

- 1-1 경영실적
- 1-2 경영실적 추이
- 1-3 재무현황

2

사업부문별 실적

- 2-1 사업부문별 실적

3

2026년 매출 가이드스

- 3-1 2026년 매출 가이드스

4

APPENDIX

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

01

2025년 4분기 경영실적

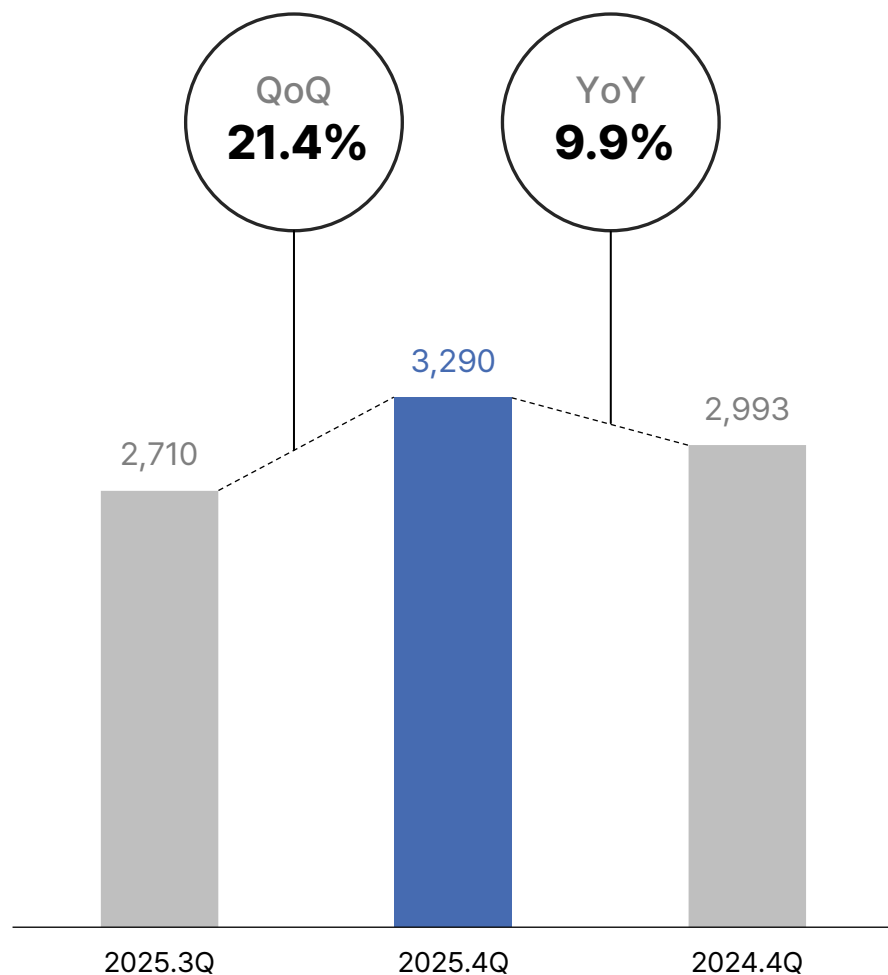
- 1-1 경영실적
- 1-2 경영실적 추이
- 1-3 재무현황



경영실적 요약

● 매출액

단위: 억 원



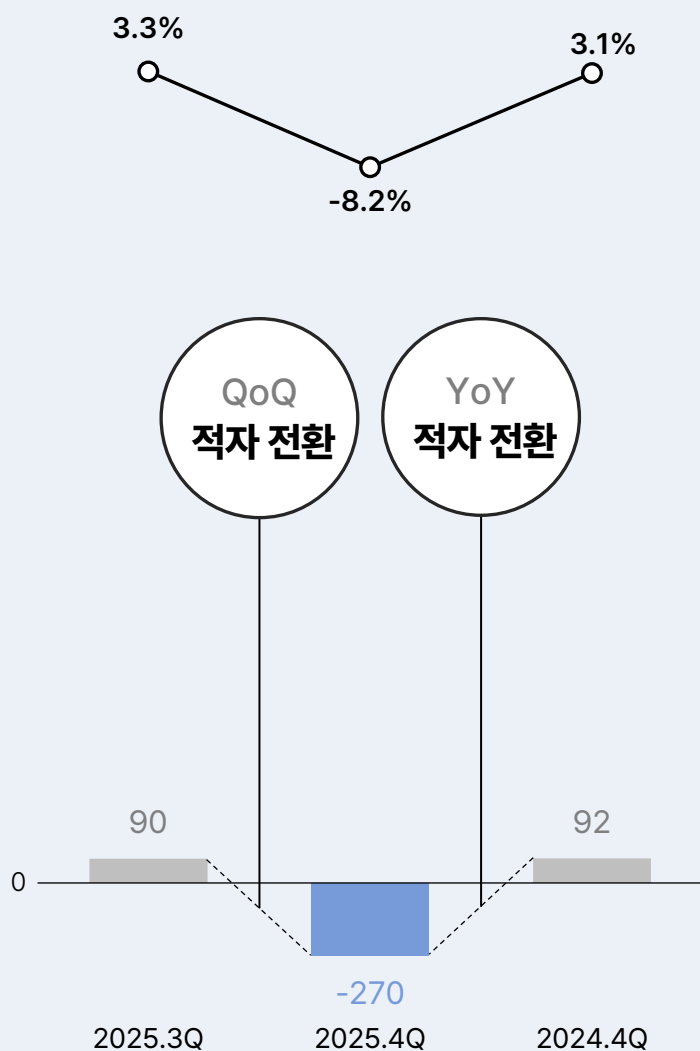
Management Performance Summary

✓ Summary

- 1 건설 부문 신규 분양(2025년 11월)
울산 호수공원 에일린의 뜰 - 분양 진행 중
- 2 건설 부문 신규 분양(2026년 6월 예정)
경산 펜타힐즈 W - 분양 예정
- 3 건설 부문 신규 수주(2025년 11월)
대구 원대2가 주택재개발정비사업(3,413억 원)
- 4 PC 공사 매출 증가에 따른
콘크리트 부문 실적 개선

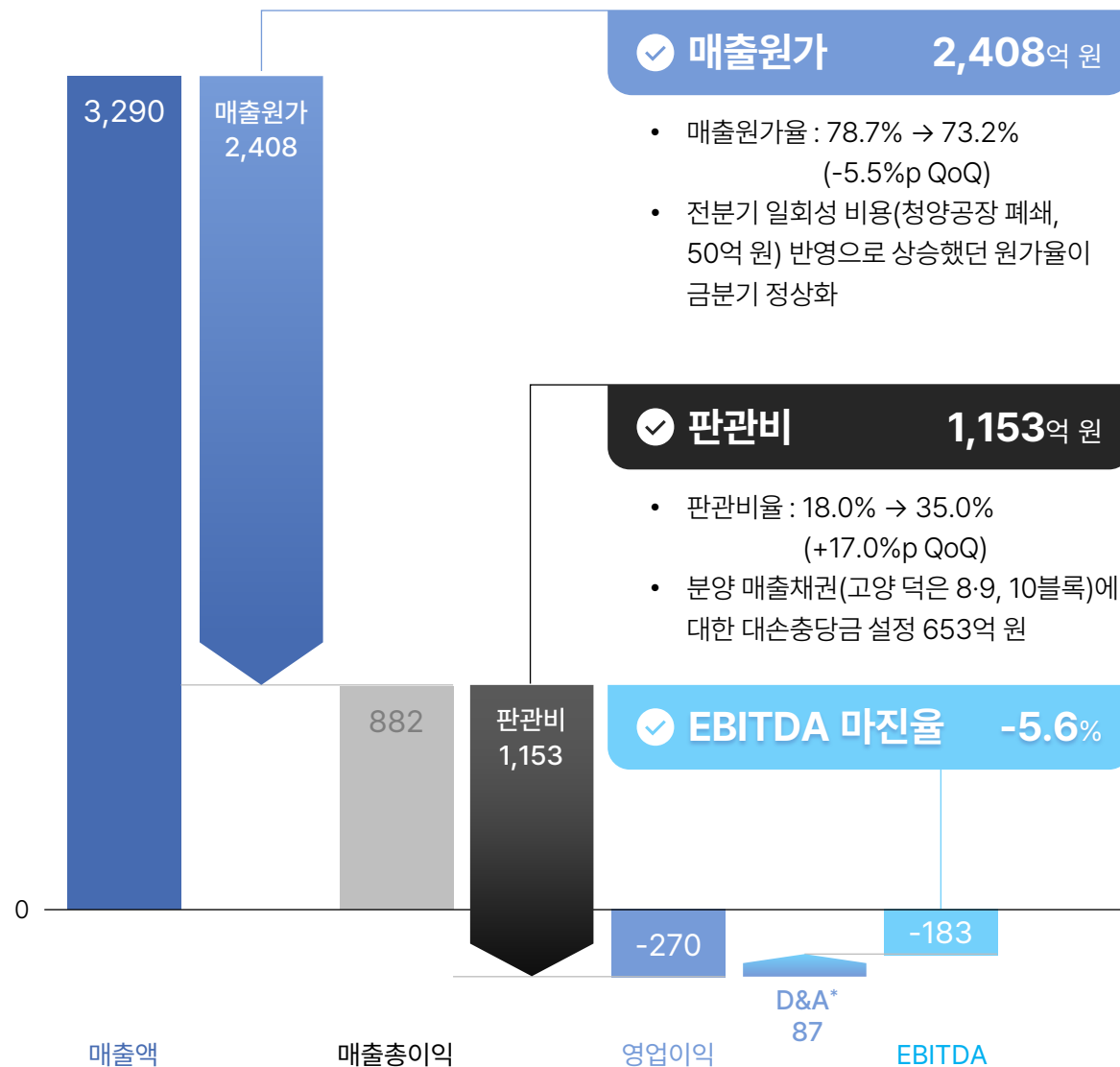
● 영업이익

○ 영업이익률 단위: 억 원, %



● 영업이익 분석

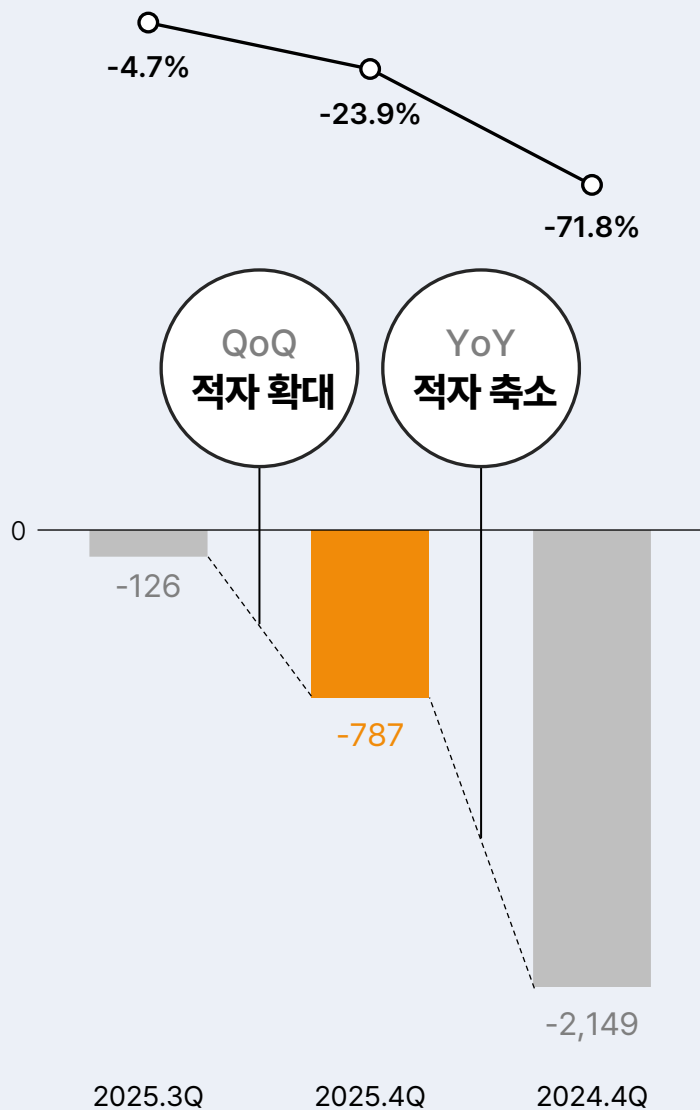
단위: 억 원



* D&A: 감가상각비 및 무형자산상각비

● 당기순이익

○ 당기순이익률 단위: 억 원, %



● 당기순이익 분석

단위: 억 원



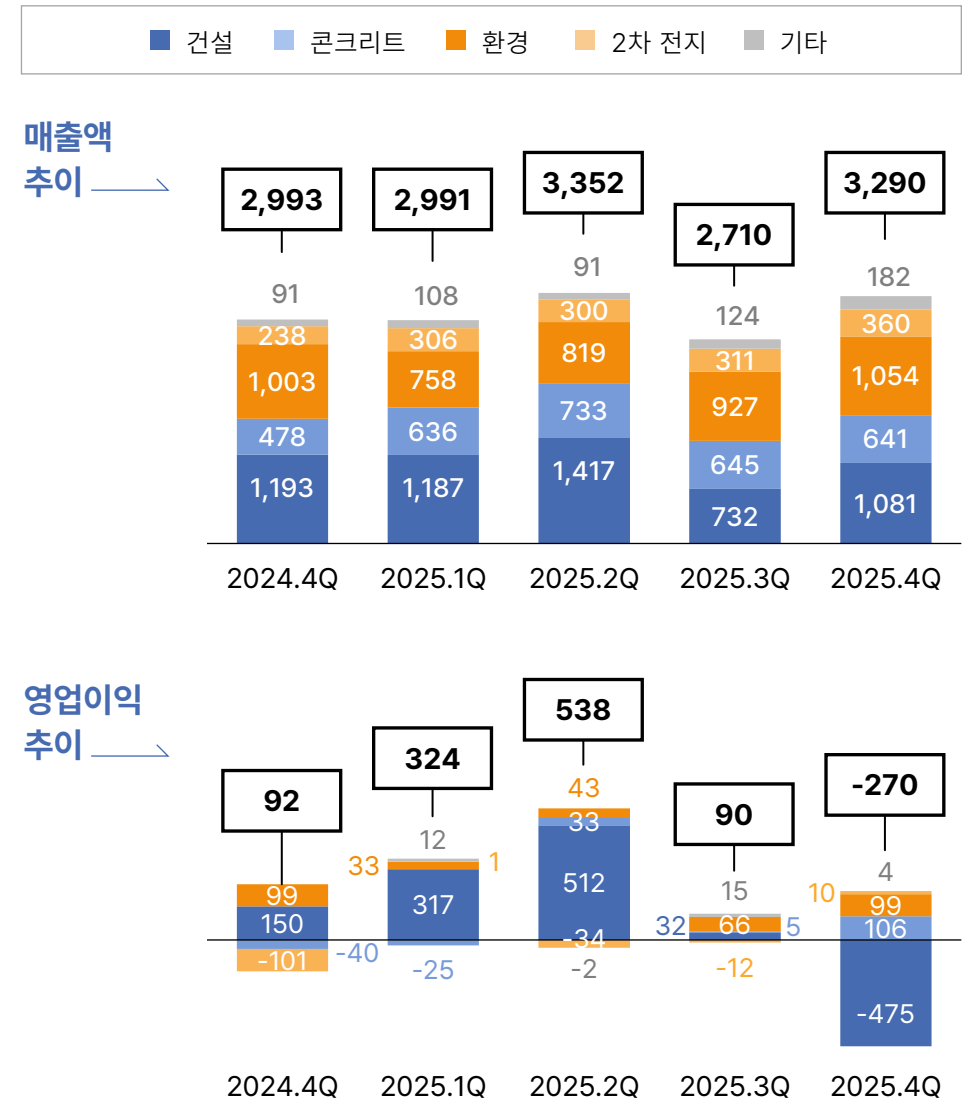
● 매출 및 손익현황

단위 : 억 원, %

구분	2024	2025			
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
매출액	2,993	2,991	3,352	2,710	3,290
영업이익	92	324	538	90	-270
	3.1%	10.8%	16.1%	3.3%	-8.2%
EBITDA	209	444	655	204	-183
	7.0%	14.9%	19.5%	7.5%	-5.6%
세전이익	-2,370	24	299	-154	-910
	-79.2%	0.8%	8.9%	-5.7%	-27.6%
당기순이익	-2,149	3	192	-126	-787
	-71.8%	0.1%	5.7%	-4.7%	-23.9%

● 사업 부문별 매출액 및 영업이익

단위 : 억 원



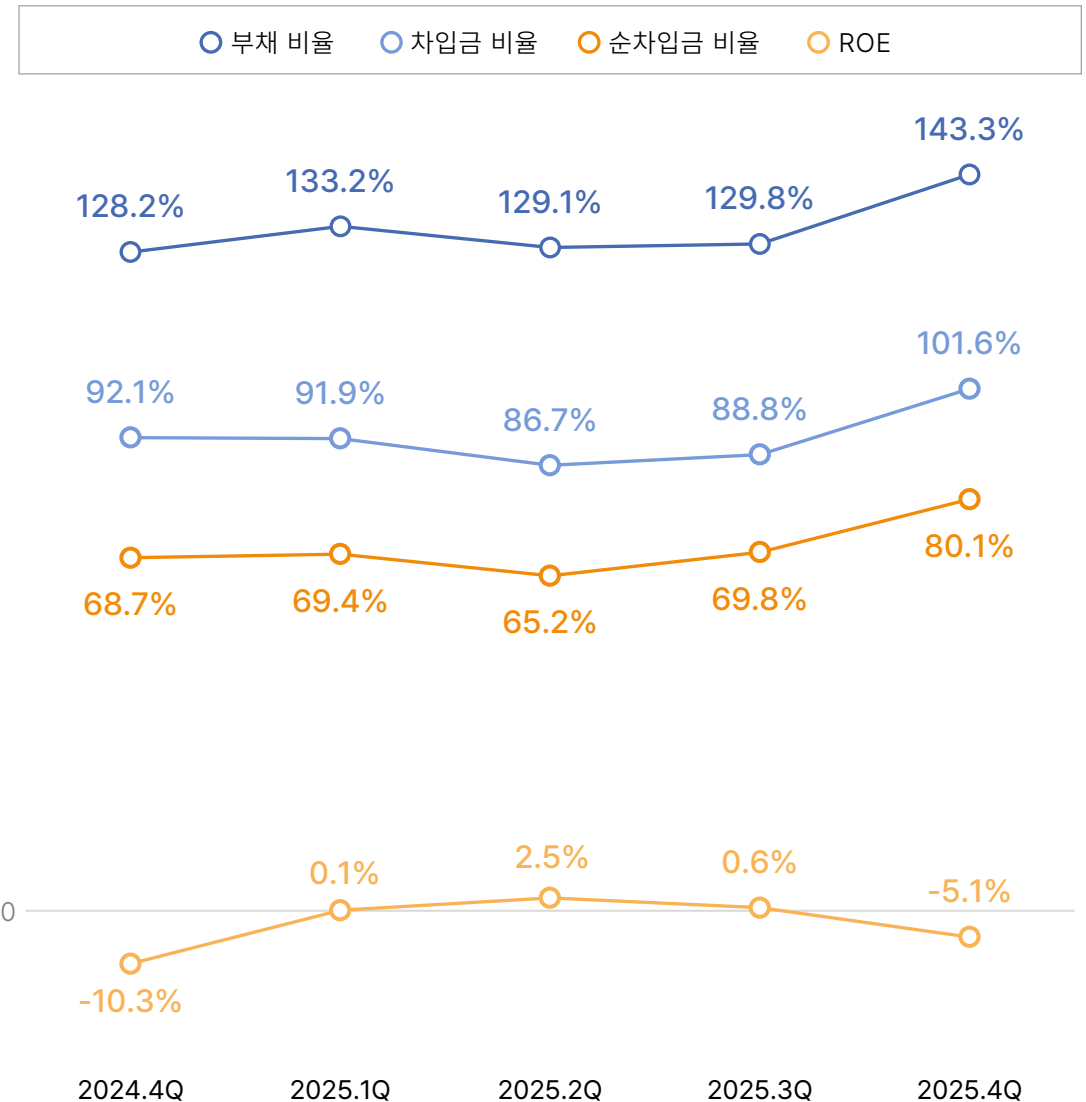
● 재무상태표

단위 : 억 원

구분	2024.4Q	2025.3Q	2025.4Q
자산	35,540	35,203	34,580
현금 및 현금성 자산	3,642	2,919	3,057
부채	19,968	19,885	20,367
차입금	14,335	13,603	14,438
자본	15,572	15,318	14,213
주당순자산(원)	55,146	51,164	49,335

● 재무비율

단위 : %



02

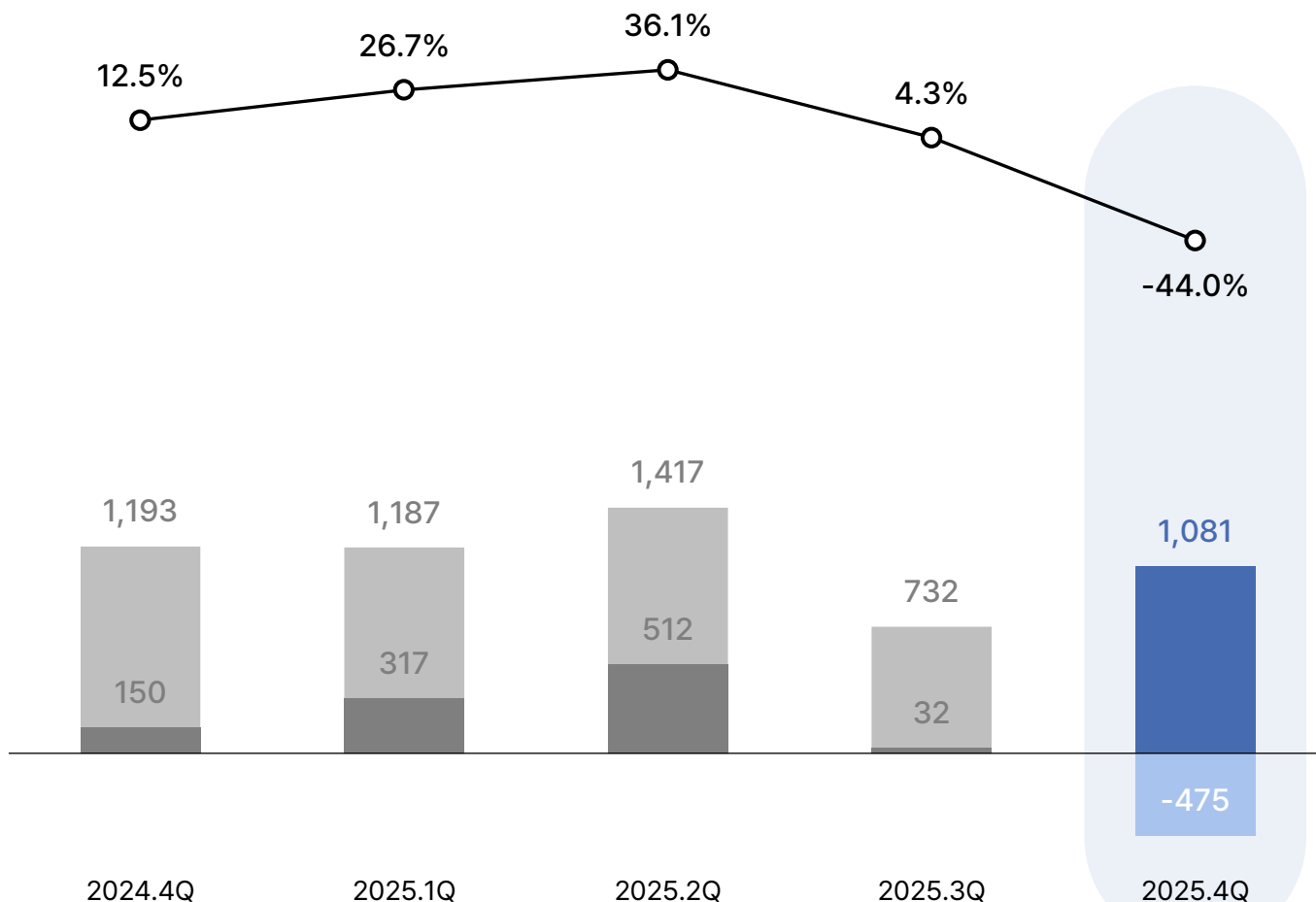
사업부문별 실적

2-1 사업부문별 실적

건설투자

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

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



Financial Highlights & Outlook

Construction

✓ 실적 분석

- 울산 뉴시티 에일린의 2차, 고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강(6·7BL) 인도 기준 매출 인식
- GPM 39% 수준 유지하였으나, 분양 관련 대손충당금 설정(653억 원) 등 일회성 판관비 반영으로 영업 적자 기록

✓사업 전망

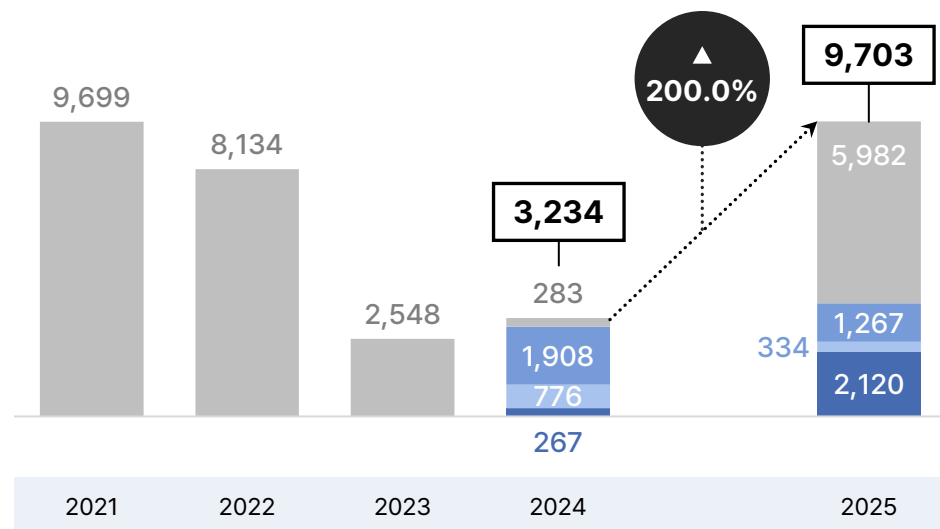
- 울산 호수공원 에일린의 2차 분양 진행 중
- 경산 펜타힐즈 W 2026년 6월 분양 예정

건설투자

콘크리트 | 환경 | 2차 전지

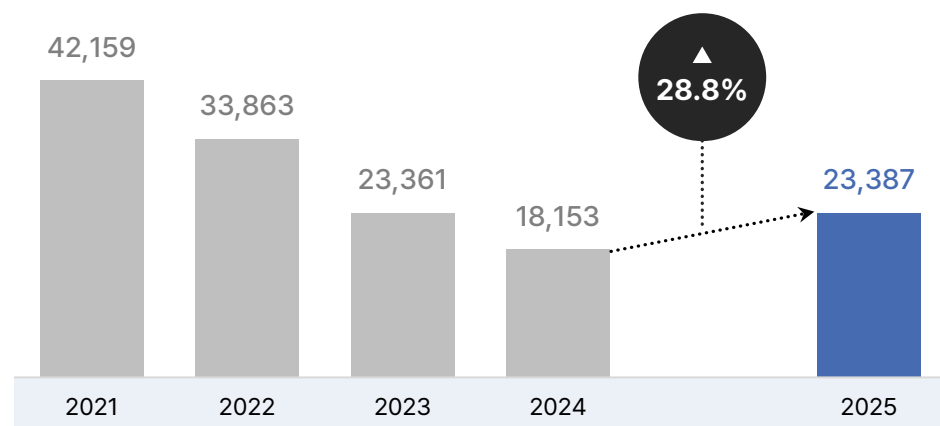
● 신규수주

1Q 2Q 3Q 4Q 단위: 억 원



● 수주잔고

단위: 억 원



✓ 신규수주 내역

단위: 억 원

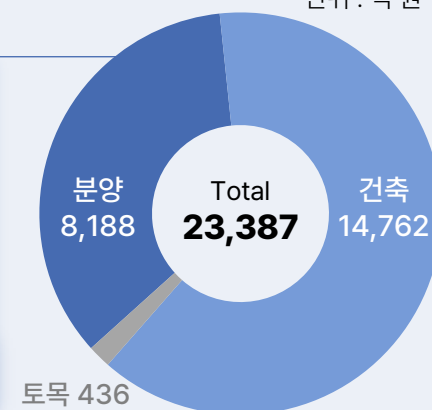
1분기	【도급】 1,515억 원 【분양】 605억 원	울산 남구 B-14 공사비 증액 울산 뉴시티 2차 / 고양 덕은 6·7블록 추가 계약
2분기	【분양】 334억 원	울산 뉴시티 2차 / 고양 덕은 6·7블록 추가 계약
3분기	【도급】 436억 원 【분양】 846억 원	울산 천상지구 도시개발사업(토목) 울산 뉴시티 2차 / 고양 덕은 6·7블록 추가 계약
4분기	【도급】 3,413억 원 【분양】 2,521억 원	대구 원대2가 주택재개발 정비사업 울산 호수공원 에일린의 뜰

✓ 수주잔고 내역

단위: 억 원

- ① 울산 뉴시티 2차 552억 원
- ② 고양 덕은 8·9블록 221억 원
- ③ 고양 덕은 10블록 36억 원
- ④ 고양 덕은 6·7블록 4,858억 원
- ⑤ 울산 호수공원 2,521억 원

분양 합계 8,188억 원



* 분양사업 예정인 경산 펜타힐즈 W 등은 수주잔고에 포함되지 않음

2-1 사업부문별 실적

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	4,952	인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (8·9BL)	2022.04 - 2025.03	100.0%	-	5,757	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 센트럴 (10BL)	2022.04 - 2024.12	100.0%	-	2,358	진행+인도
	고양 덕은DMC 아이에스BIZ타워 한강 (6·7BL)	2022.10 - 2025.11	100.0%	-	5,139	인도
	울산 호수공원 에일린의 뜰 1단지	2025.11 - 2028.05	0.0%	310	1,690	미정
	울산 호수공원 에일린의 뜰 2단지	2025.11 - 2028.09	0.0%	210	831	미정
	소 계			1,487	20,727	
도급	-	-	-	-	-	-
	소 계			-	-	
합 계				1,487	20,727	

● 예정 프로젝트

단위 : 억 원

분양시기	현장명	세대수	계약/도급 금액	분양/도급
2026	경산 펜타힐즈 W	3,443	미정	분양
	울산 남구 B-14구역 주택재개발정비사업	1,521	4,502	도급
	소 계	4,964	4,502	
미정	대구 서봉덕 주택재개발정비사업	538	1,794	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
	울산 천상지구 도시개발사업(토목)	-	436	도급
	부산 태원아파트 일원 가로주택정비사업	255	683	도급
	대구 동서타운 소규모 재건축사업	204	421	도급
	대구 지산동 낙원아파트 가로주택정비사업	169	366	도급
	대전 홍도동2구역	461	1,586	도급
	대구 대명동 태양지구 가로주택정비사업	216	531	도급
	대구 제림은마 아파트 가로주택정비사업	188	465	도급
	대구 효목동 가로주택 정비사업	181	536	도급
	대구 원대 2가 주택재개발정비사업 NEW	927	3,413	도급
	부산 남구 용호동	288	미정	분양
	고양 덕은지구 1·5블록	-	미정	분양
	소 계	3,868	11,376	
합 계		8,832	15,878	

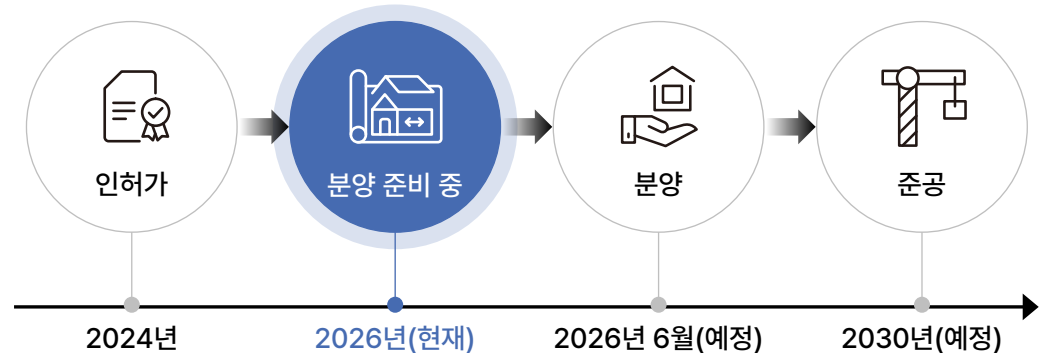
펜타힐즈 W



사업개요

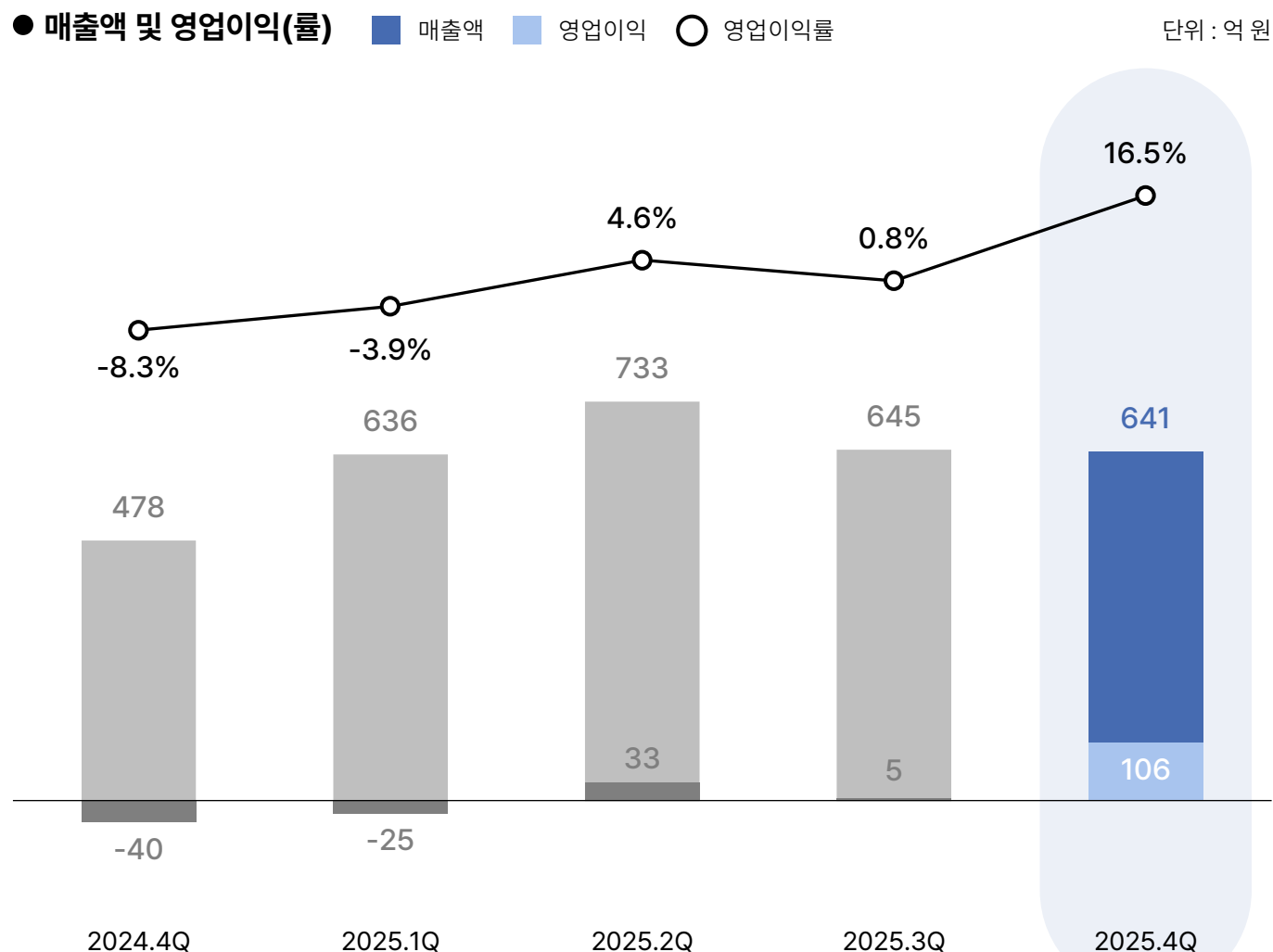
위 치	경상북도 경산시 중산동 일원 A2-1블록
규 모	지하 6층~지상 59층 18개동 3,443세대
면 적	대지면적 106,279m ² 연면적 913,158m ²
특 징	① 대구 수성구 생활권 ② 호수 조망 ③ 3면 발코니

스케줄



콘크리트 부문

건설 | 환경 | 2차 전지



Financial Highlights & Outlook

Concrete

✓ 실적 분석

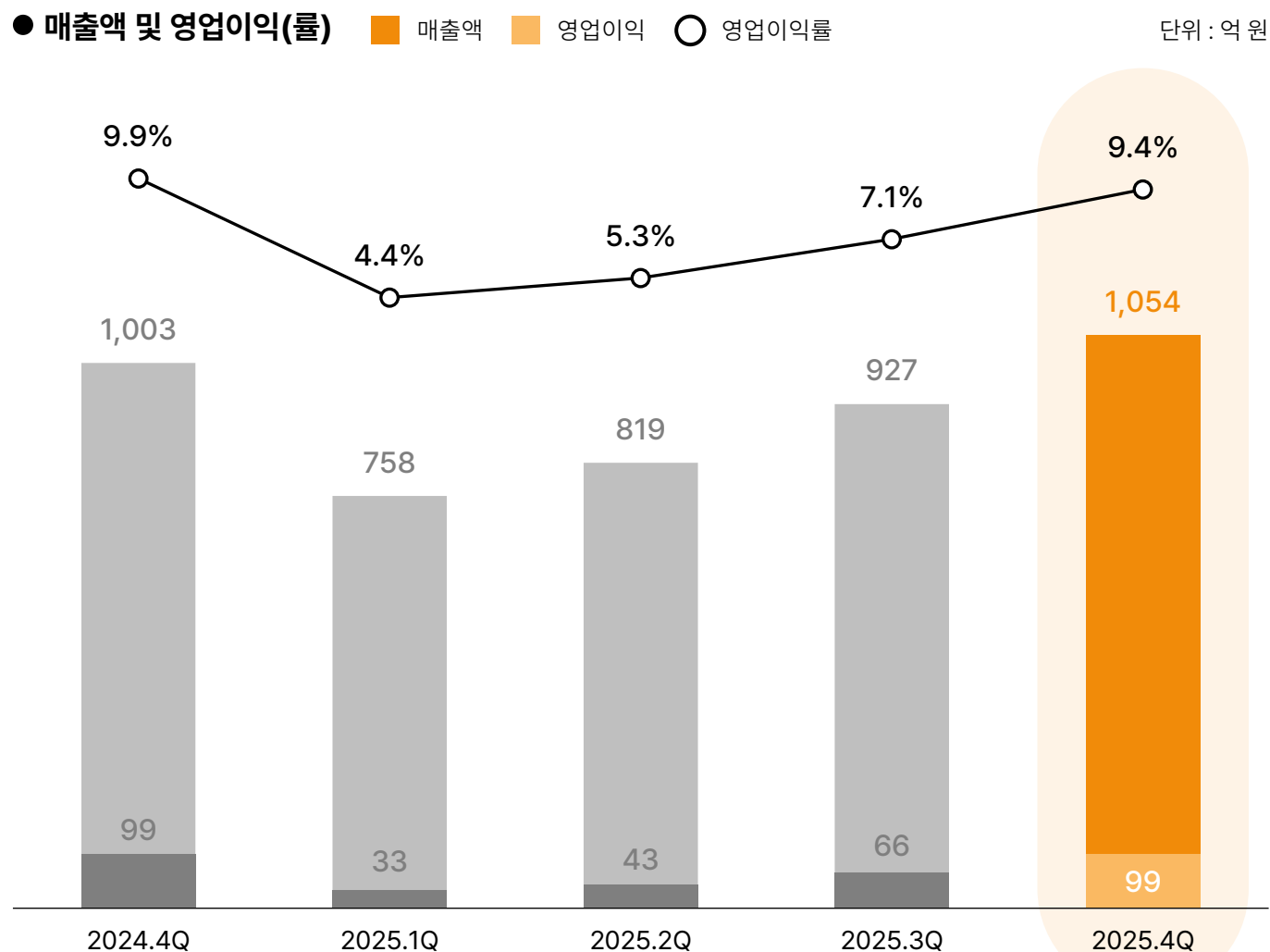
- **PC:** 용인 반도체 클러스터 등 고부가 프로젝트 중심 매출 지속, 일부 프로젝트 공사비 증액 반영에 따른 수익성 개선
- **PILE:** 자산효율화 완료 및 판매단가 상승으로 수익성 개선

✓사업 전망

- **PC:** 용인·청주 반도체 공장 신규 수주 추진
- **PILE:** 2026년 3월부터 용인·청주 반도체 공장향 대구경 PILE 출하로 실적 개선 기대

환경 부문

건설 | 콘크리트 | 2차 전지



Financial Highlights & Outlook

Environment

✓ 실적 분석

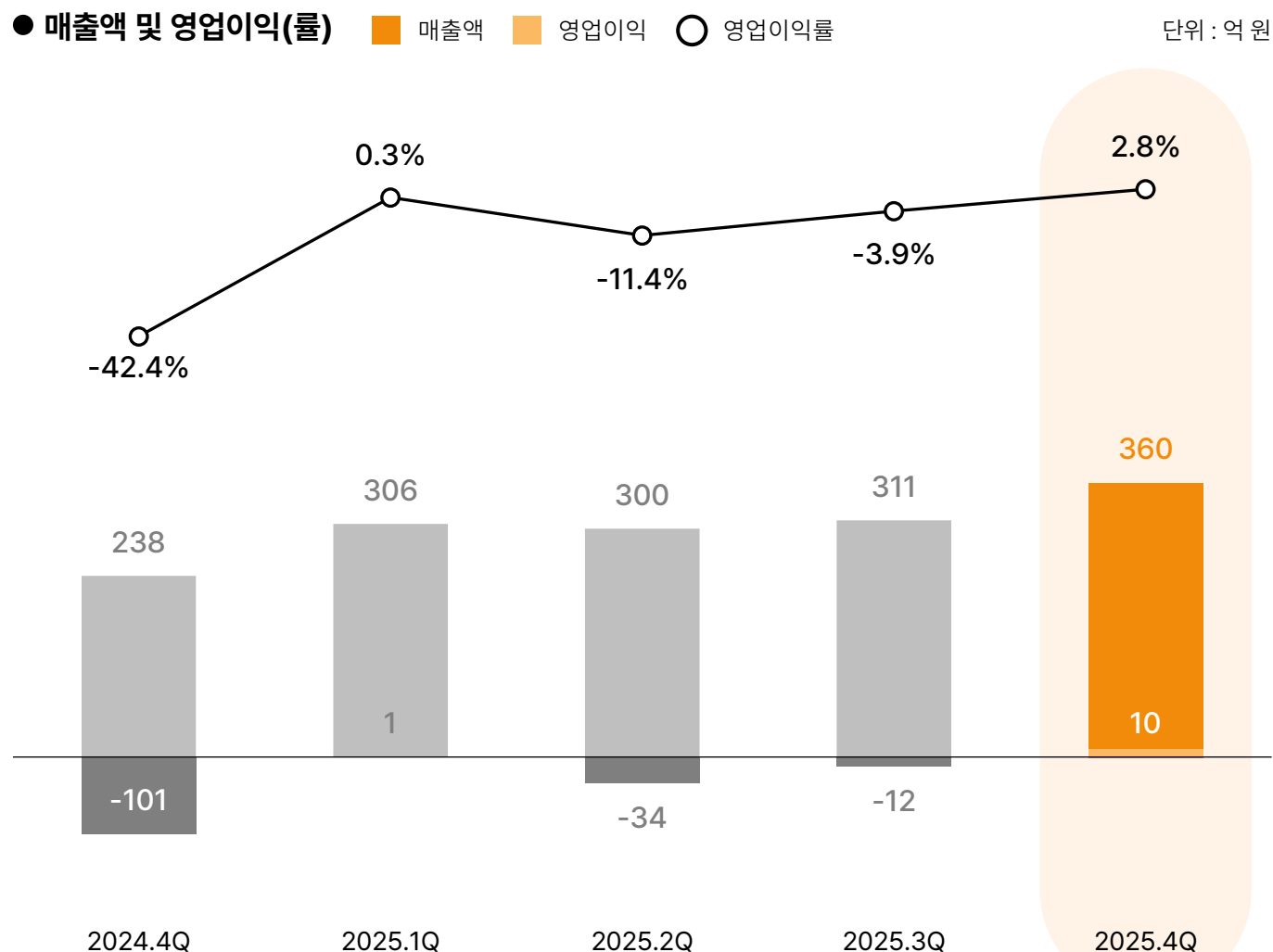
- 인선이엔티: 건설·제조 경기 둔화로 폐기물 처리량 감소세 지속
- 환경에너지솔루션: 공사 매출 증가 및 일부 공사 준공에 따른 정산이익 반영으로 실적 개선

✓사업 전망

- 인선이엔티: 건설·제조 업황 개선 전까지 회복 속도 제한적 전망, 수도권 폐기물 처리 환경 변화로 소각 단가 상승 압력
- 환경에너지솔루션: 4Q 정산 이익 반영으로 1Q 매출은 일시적 감소하나, 2026년 연간 기준 매출 증가 기대

2차 전지 부문

건설 | 콘크리트 | 환경



Financial Highlights & Outlook

Secondary Battery

✓ 실적 분석

- 4분기 메탈 시세 상승 및 원가 절감 노력
영향으로 영업 흑자 전환
- 원재료(스크랩) 확보 여건은 여전히 제한적

✓사업 전망

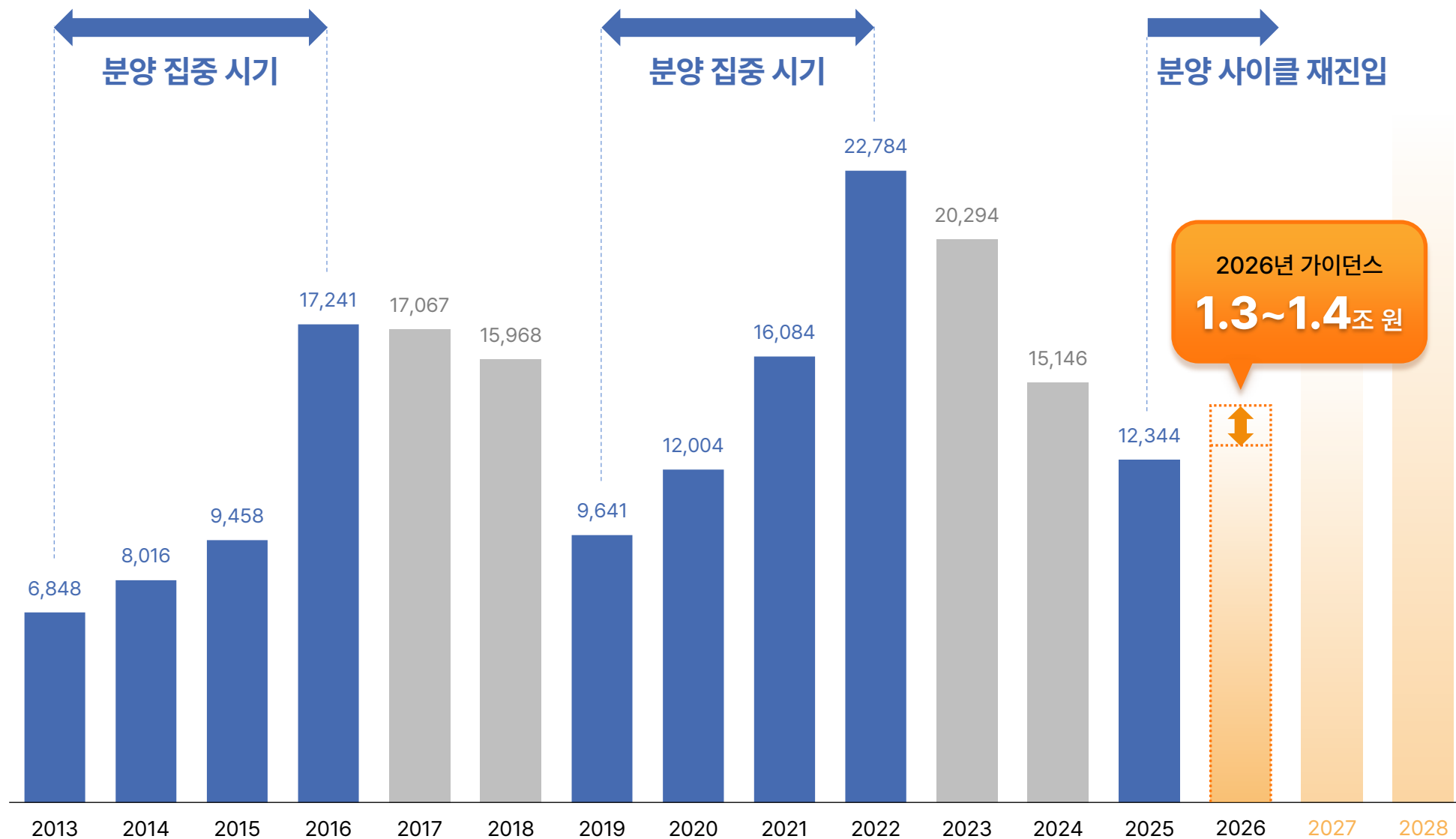
- LFP 배터리 재활용 시장 확대에 따라 LFP
스크랩 확보 및 가동 확대
- 메탈 시세 유지 및 상승 시 흑자 기조 유지 기대
- 원재료 확보 및 원가 절감 노력 지속

3

2026년 매출 가이드스

3-1 2026년 매출 가이드스

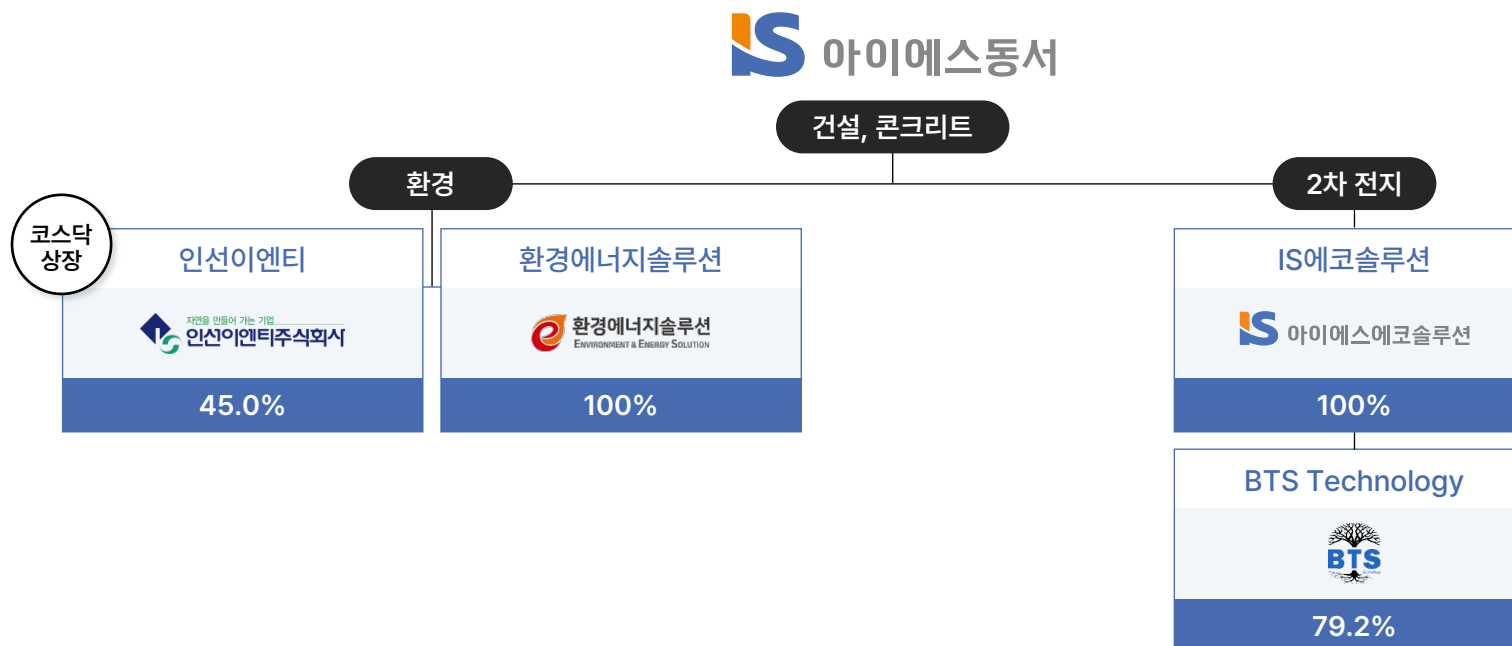
단위 : 억 원



4

APPENDIX

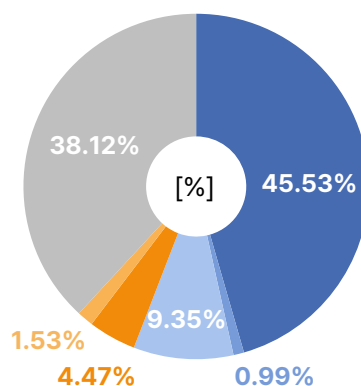
- 4-1 조직도 및 지분구조
- 4-2 사업분야
- 4-3 부문별 Capa
- 4-4 주주환원
- 4-5 재무제표



● 회사개요

회사명	아이에스동서 주식회사
대표이사	배기문, 남병욱
설립일	1989. 03. 07
자본금	154억 원
임직원수	357명
주요사업	종합 건설업, 콘크리트 제품 제조업
본사주소	서울특별시 강남구 학동로 231
웹사이트	www.isdongseo.co.kr

● 주주현황



* 2025. 12. 31 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	1,349,766	4.47
자기주식	462,308	1.53
기타주주	11,509,933	38.12
합 계	30,186,976	100.00

건설투자

매출 금액
4,417 억 원

매출 비중
35.6 %

주요 사업

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

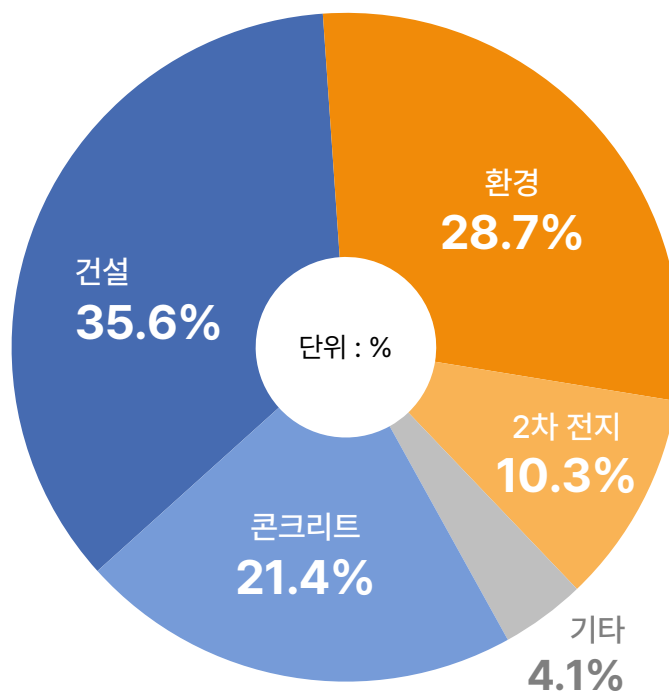
콘크리트

매출 금액
2,655 억 원

매출 비중
21.4 %

주요 사업

아이에스동서 건축PC, 토목PC, 세그먼트
PHC PILE



* 2025년 연결실적 기준

환경

매출 금액
3,558 억 원

매출 비중
28.7 %

주요 사업

인선이엔티 건설폐기물 처리
폐기물 소각 / 매립
자동차 재활용

환경에너지솔루션 환경시설 EPC
환경시설 O&M

2차 전지

매출 금액
1,276 억 원

매출 비중
10.3 %

주요 사업

IS에코솔루션 폐배터리 재활용 전/후처리

BTS Technology 폐배터리 재활용 전처리

이천 공장



면적 150,778m²
제품 PC
규모 1,000 톤/일

청양 공장



면적 126,106m²
제품 PHC PILE
규모 200 톤/일 [부분 가동]

콘크리트

환경

2차 전지



음성 공장



면적 262,111m²
제품 PHC PILE | PC
규모 800 톤/일 | 250 톤/일

창녕 공장



면적 96,420m²
제품 PHC PILE
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 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

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

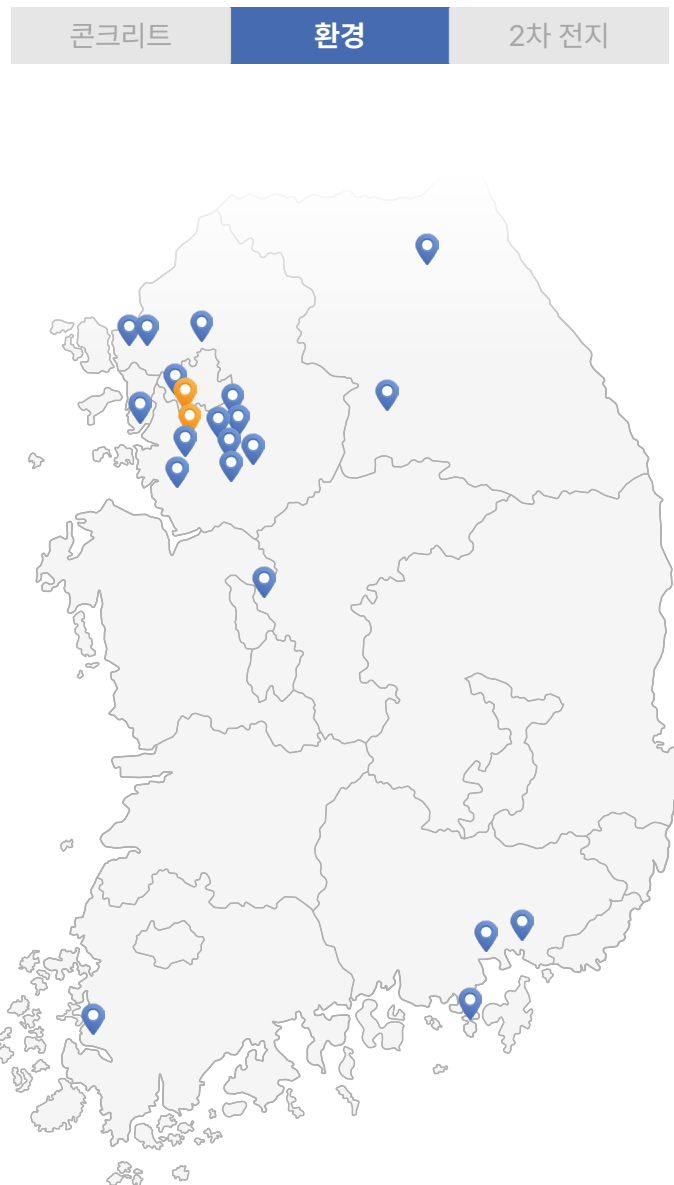
복합시설

용인 슬러지 환경센터

복합시설

양천 환경센터

소각



하남 환경센터 복합시설 (국내 최초 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

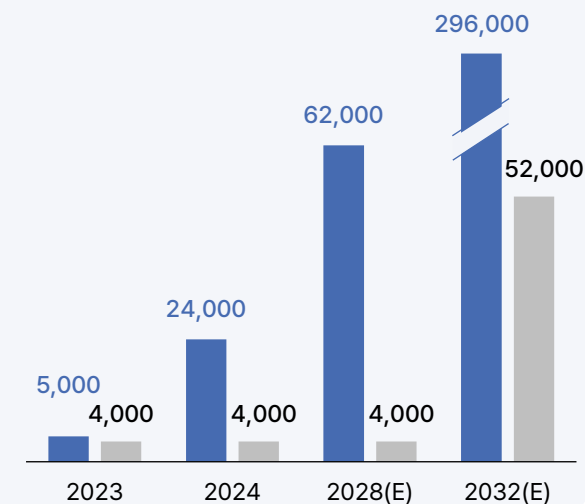


단위 : 톤/연간

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 개발 예정 → 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		

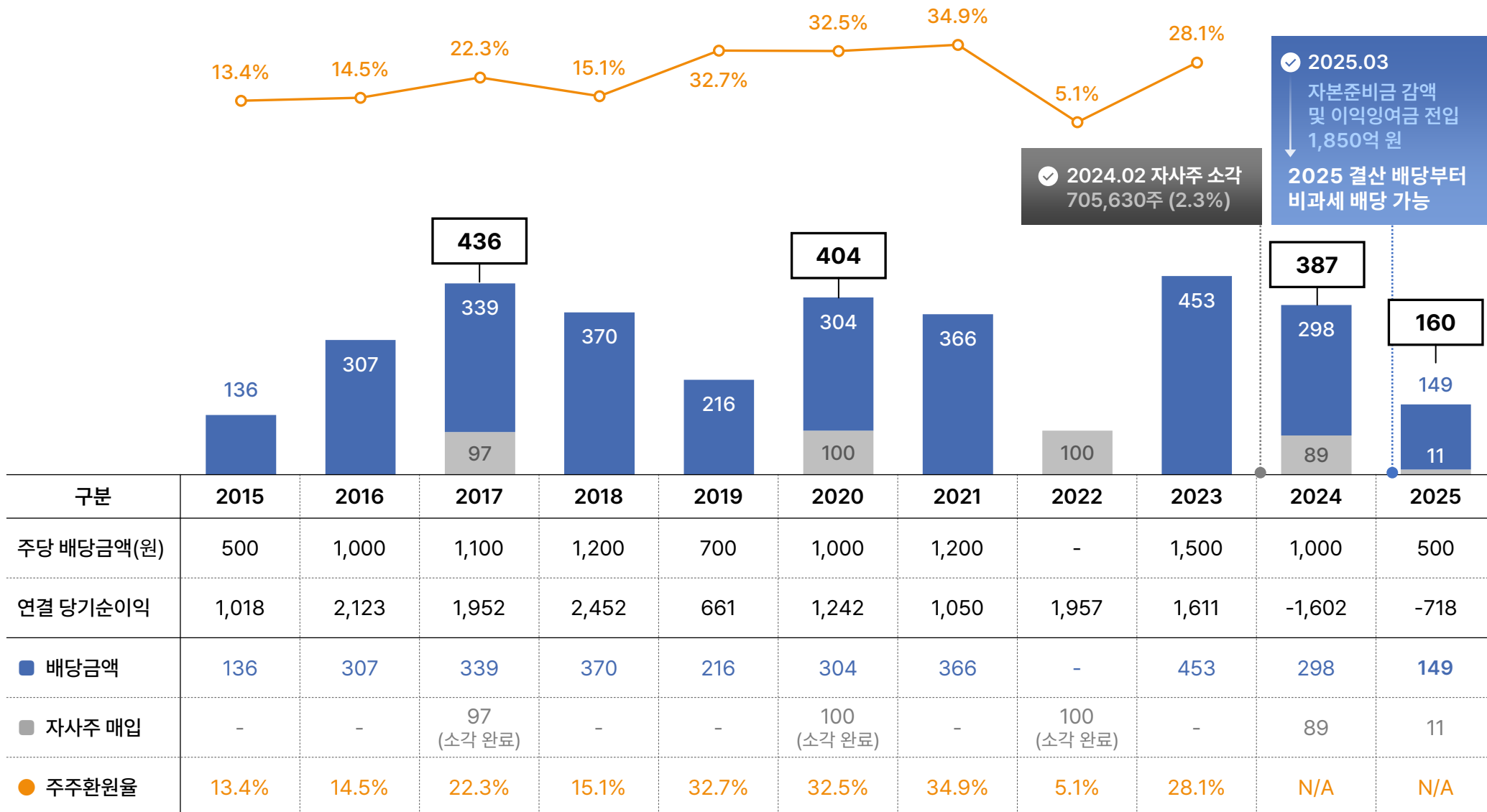
● 생산 CAPA 계획

단위 : 톤



● 배당 및 자사주 매입

■ 배당금액 ■ 자사주 매입 ○ 주주환원율 단위 : 억 원



● 연결 손익계산서

단위 : 억 원

구분	2024					2025				
	1Q	2Q	3Q	4Q	연간	1Q	2Q	3Q	4Q	연간
매출액	4,131	4,096	3,926	2,993	15,146	2,991	3,352	2,710	3,290	12,344
매출원가	2,866	2,935	3,041	2,413	11,255	2,281	2,367	2,132	2,408	9,187
매출총이익	1,265	1,161	885	580	3,891	711	985	579	882	3,156
(매출총이익률)	30.6%	28.3%	22.5%	19.4%	25.7%	23.8%	29.4%	21.3%	26.8%	25.6%
판매비와 관리비	468	598	640	487	2,194	387	447	488	1,153	2,475
영업이익	797	563	245	92	1,697	324	538	90	-270	681
(영업이익률)	19.3%	13.7%	6.2%	3.1%	11.2%	10.8%	16.1%	3.3%	-8.2%	5.5%
기타영업외손익	-344	-230	-263	-2,462	-3,299	-299	-239	-245	-639	-1,422
법인세차감전순이익	453	333	-19	-2,370	-1,602	24	299	-154	-910	-741
당기순이익	342	241	-36	-2,149	-1,602	3	192	-126	-787	-718
주당순이익(원)	1,097	752	-153	-8,338	-6,642	62	698	-401	-2,169	-1,810

● 연결 재무상태표

단위 : 억 원

구분	2024				2025			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
자산	42,093	40,118	38,527	35,540	35,572	35,322	35,203	34,580
현금 및 현금성자산	6,583	5,444	4,628	3,642	3,442	3,314	2,919	3,057
매출채권 및 기타채권	2,842	3,089	2,605	3,522	3,787	3,998	3,796	4,124
재고자산	13,835	14,010	13,402	13,734	13,713	13,486	13,437	13,182
유/무형자산	10,553	10,600	10,610	8,700	8,765	8,720	8,419	8,437
부채	24,473	22,244	20,748	19,968	20,317	19,901	19,885	20,367
매입채무 및 기타채권	2,752	2,192	1,546	1,795	2,076	1,681	1,464	1,399
단기 차입금	6,719	10,356	10,623	10,817	9,908	8,881	10,290	10,453
장기 차입금	6,141	2,326	2,729	2,079	2,579	2,902	1,834	2,537
사채	2,059	2,070	1,495	1,440	1,539	1,589	1,479	1,449
자본	17,619	17,874	17,779	15,572	15,255	15,421	15,318	14,213
부채 비율(%)	138.9%	124.4%	116.7%	128.2%	133.2%	129.1%	129.8%	143.3%
순차입금 비율(%)	47.3%	52.1%	57.5%	68.7%	69.4%	65.2%	69.8%	80.1%
주당순자산(원)	57,200	58,960	58,802	55,146	51,060	51,335	51,164	49,335

● 연결 현금흐름표

단위 : 억 원

구분	2024					2025				
	1Q	2Q	3Q	4Q	연간	1Q	2Q	3Q	4Q	연간
기초 현금	6,411	6,583	5,444	4,628	6,411	3,642	3,442	3,314	2,919	3,642
영업활동	688	-307	-1,127	-563	-1,309	329	1,082	51	-126	1,336
당기순이익(손실)	342	241	-36	-2,149	-1,602	3	192	-126	-787	-718
영업자산·부채 변동 등	791	-147	-666	1,940	1,918	653	1,298	437	933	3,321
이자 수취(지급)	-315	-213	-235	-214	-978	-227	-270	-200	-214	-911
법인세 납부	-129	-188	-189	-140	-647	-100	-138	-60	-58	-356
투자활동	-110	-163	300	216	242	-114	-120	-599	-231	-1,064
유·무형자산 처분(취득)	-230	-101	-136	-45	-513	-128	-44	-77	-97	-347
금융자산 처분(취득)	271	-7	300	186	750	-	-35	-114	28	-120
관계기업투자주식 처분(취득)	-34	-54	-1	-	-89	42	-6	-	-42	-6
재무활동	-409	-671	13	-659	-1,726	-419	-1,073	143	481	-869
차입금의 증가(감소)	-394	-189	33	-532	-1,082	-369	-759	159	500	-468
배당금의 지급	-	-454	-	-	-454	-	-298	-	-	-298
기말 현금	6,583	5,444	4,628	3,642	3,642	3,442	3,314	2,919	3,057	3,057

THANK YOU



Construction



Enviornment



Battery Recycle



Concrete