

SPACE CULTURE COMPANY



Disclaimer

본 자료에서의 영업이익은 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표의 표시'에 대한 개정사항을 반영하여 재작성 하였습니다.

본 자료는 2013년 이후에 대한 회사의 사업전망 등 미래에 대한 예측정보를 포함하고 있습니다. 이러한 예측정보는 현재의 시장상황과 당사의 경영전략 등을 고려한 것으로 시장환경의 변화와 당사의 전략수정 등에 따라 달라질 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료는 투자자 여러분의 투자판단에 참고사항으로 작성된 것이며, 당사는 본 자료의 내용에 대하여 어떠한 보증을 제공하거나 책임을 부담하지 않습니다. 또한, 당사는 투자자 여러분의 투자가 자신의 독자적이고 독립적인 판단에 의하여 이루어질 것으로 신뢰합니다.

Chapter

01

Company Overview

1. 회사소개
2. 비전
3. Investment Highlight

회사개요

- 회사명 : 아이에스동서 주식회사
- 설립일 : 1975. 9
- 주소 : 서울특별시 강남구 청담동 53-8
- 대표이사 : 권민석
- 임직원수 : 1,016명 (요업 및 콘크리트 797명, 건설 219명 등)
- 발행주식수 : 25,533,531주 (액면가 500원)
- 자본금 : 128억원 (시가총액 2,553억원 / 주당10,000원 기준)
- 주력사업 : 요업 및 콘크리트 제품 제조, 종합건설업

주주현황

주 주	주식수	지분율(%)
아이에스지주 外 4인	16,830,269	65.91%
우리사주	549,914	2.15%
소액주주	8,153,348	31.93%
합 계	25,533,531	100.00%

주요연혁

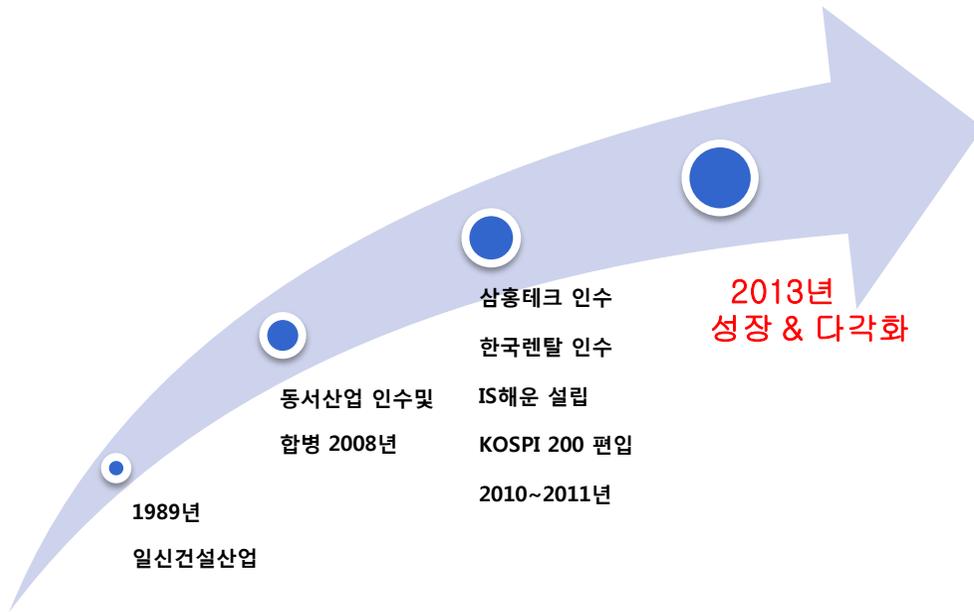
- 1975. 09월 : 회사 설립 (현대건설 토목사업부에서 분사)
- 2006. 03월 : 아파트 브랜드 “에일린의 뜰” 런칭
- 2008. 02월 : 최대주주변경 (일신건설산업)
- 2008. 07월 : 상호 변경 (동서산업(주) → 아이에스동서(주))
- 2008. 07월 : 일신건설산업 합병
- 2010. 03월 : (주)삼흥테크 지분 100% 취득
- 2010. 05월 : 아이에스해운(주) 100% 출자 취득
- 2011. 03월 : 한국렌탈(주) 인수 지분 68.7% 취득
- 2011. 07월 : 50% 무상증자
- 2012. 04월 : 중국 청도 이누스 도자유한공사 지분 55% 출자

주요임원

직책	성명	주요 경력
회 장	권혁운	일신건설 회장, 부산상공회의소 부회장
대표이사	권민석	(주)일신이앤씨 대표이사
사외이사	정상명	법무부 차관, 대검찰청 검찰총장
사외이사	박득표	포항제철 대표이사, 포스코 건설 회장
감 사	박창호	부산도시공사 감사

내일의 공간문화를 창조하는 Space Culture Company

건설부문이 주축이 되어 진행된 계단식 성장에서
제조부문 & 렌탈부문의 해외진출과 다각화를 통한
지속 성장이 가능한 기업으로 Change & Challenge !!



2013년 부터 성장과 다각화 동시 달성



Point 1. 요업부문(Total Bath)과 한국렌탈을 바탕으로 지속 가능한 성장 및 이익창출

- 요업 부문의 브랜드이미지(INUS) 제고를 통한 Global 시장 진출 (중국/유럽)
- 한국렌탈 B2B 사업포트폴리오 강화 및 B2C사업영역 확대
- 한국렌탈 해외시장 진출 (건설장비)

Point2. 자체개발 사업위주의 건설부문 경쟁력

- 탁월한 입지선정 및 선택과 집중으로 성공적인 분양 (PF부실ZERO, 미분양 극소수)
- 우수한 사업성을 지닌 용지보유 및 추가용지 확보 노력
- 전반적으로 부진한 주택경기 상황에서도 지방 혁신도시 공약을 통한 안정적인 이익 창출

Point3. 보유자산의 건전성

- 제조부문 8개공장 22만여평(장부가 1,455억원) 보유
- 차입금의 상당부분은 용지매입대금으로 분양 성공 시 상환

Chapter

02

Business Introduction

1. 건설사업
2. 제조사업
3. 자회사
4. 손익
5. 2013년 경영계획

건설부문 주요 사업지

구 분	양평동 IS비즈타워 지식산업센터	광고 에일린의 뜰 테라스하우스	울산 우정 에일린의 뜰 아파트 B7BL	울산 우정 에일린의 뜰 아파트 C1BL	부산 명지지구 에일린의 뜰 아파트 B2BL
사업위치	서울시 영등포구 양평동 5가	수원시 광고 택지개발지구 내	울산시 중구 우정동 우정혁신도시내 B-7	울산시 중구 우정동 우정혁신도시내 C-1	부산광역시 강서구 명지국제신도시
예산분양가	906억원	1,828억원	529억원	2,280억원	2,570억원
분양율	공장98%, 상가100%	100%	청약접수 최고 16.2대1 100%	청약접수 최고 376대1 100%	70%
사업규모	지하5층~지상20층 1개동 230실	지하2층~지상4층 15동 240세대	지하1층~지상20층 공동주택(85㎡이하) 200 세대 및 근린생활시설	지하1층~지상20층 685세대(84㎡이상)	지하1층 ~ 20층 980세대 (66㎡~84㎡)
공사기간	2011.5 ~ 2013.5	2011.2 ~ 2013.2	2011.10 ~ 2013.12	2012.04 ~ 2014.07	2012.11 ~ 2015.04
사업지 소개					

건설부문 주요 사업 예정지

구분	부산 용호동 초고층 주상복합	양평동 2차 IS비즈타워 지식산업센터	부산 센텀 2차 IS비즈타워	창원 에일린의 뜰 아파트
사업위치	부산광역시 남구 용호동 매립지 일원	서울시 영등포구 양평동 4가	부산 해운대구 재송동	진해 자은 3지구 S-3 블록
예상분양가	12,000억원	880억원	912억원	1,590억원
분양예정일	2013년	2013년 상반기	2013년	2013년 하반기 이후
사업규모	주상복합 1488세대 예정 대지면적 12,721평 용적율 684%	지하3층 ~ 16층 연면적 12,300평	지하 2층 ~ 28층 용적율 480% 적용	지하1층 ~ 20층 520세대 (84㎡~106㎡)
공사기간				
사업지 소개	 			

용호만 PROJECT

2012. 11 ~ : 사업승인 신청

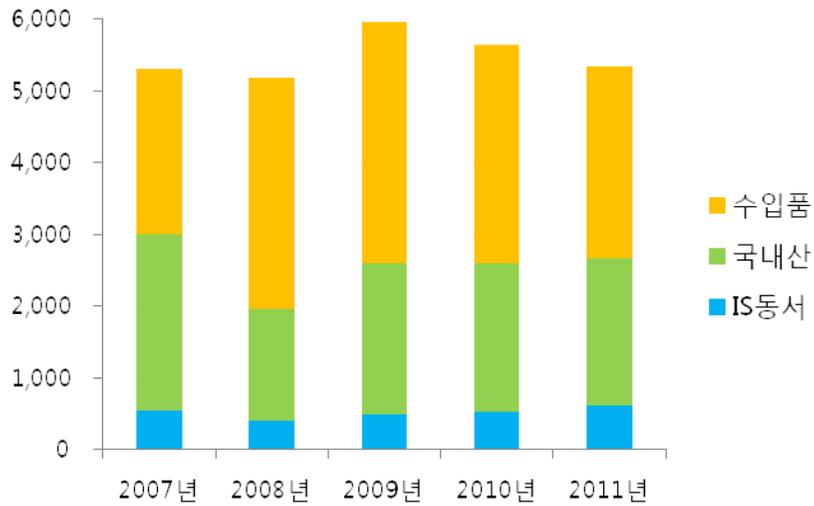


예상분양가	사업장위치	사업규모	사업일정	손익인식
12,000억원	부산광역시 남구 용호동 매립지 일원	주상복합 1,488세대 대지 12,721평(용적율 684%) 아파트 78,000여평 상가 28,000여평	2013년 하반기 이후 분양 공사기간 4년 예정	공사 진행율에 따라 인식

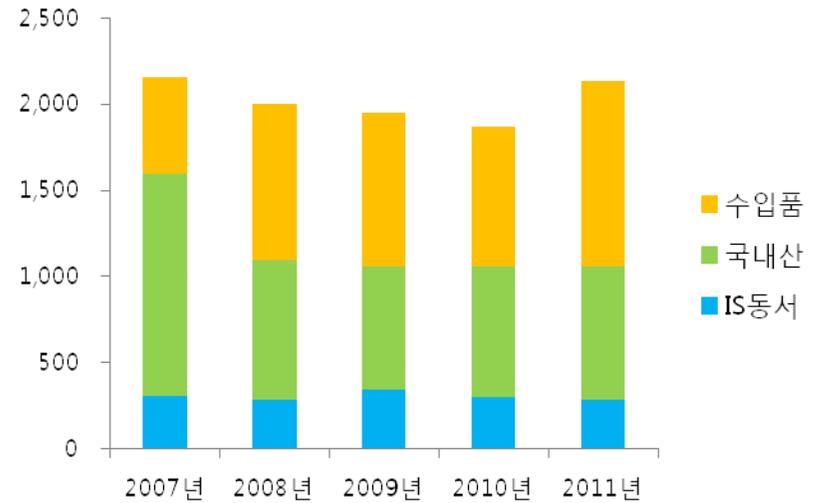
업계특성

- 타일, 위생도기 등은 건축 마감재로서 국내 건설경기에 직접적인 영향을 받음
- 대규모 설비가 필요한 장치산업, 내수산업, 다품종 소량생산, 에너지다소비 산업(타일)
- 고가제품 시장은 유럽 제품의 인지도가 높은 편, 저가제품 시장은 중국산이 대부분임
- INUS BATH (Total Bath Solution)을 통한 주거 리모델링 사업부문에 진출 예정

시장규모 및 성장성



타일

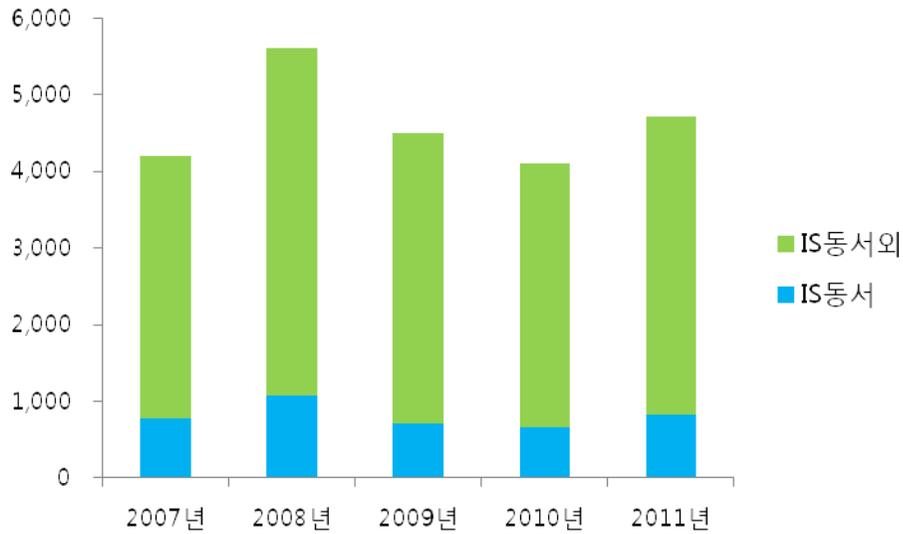


위생도기

업계특성

- 2007년 이후 PHC파일 4,000억대 시장 형성, 2012년 시장규모는 6,000억원대 추정
- 향후 부산항 국제터미널 건립공사, 인천 신항만건설, 아시안게임 시설공사, 새만금 개발공사 등 대형 토목공사 발주가 예정되어 있어 PHC파일 수요 견조
- 공공기관의 혁신도시 이전으로 청사건립 공사, 보금자리주택 등 공공주택 발주 증가로 건축수주는 전년보다 늘어나면서 PILE 수요가 점차 늘어날 전망
- 향후 Pre-Cast 공법을 이용한 저심도철도 사업, 간선도로 지중화 등의 시장이 예상되고 있기 때문에 해당 분야에 대한 진출을 꾸준히 준비

PHC 파일 시장규모 및 성장성



회사개요

회사명	(주)삼흥테크	대표이사	권지혜
설립일/임직원수	2004년 11월 6일 / 88명	자 산 총 계	12,808백만원
자본금	2,000백만원	순자산	3,000백만원
본사 소재지	서울특별시 강남구 청담동 53-8 은성빌딩 2층	사업목적	비데 생산 및 판매

주요연혁

- 1970년 (주)삼흥사 창업
- 1986년 모터 사업부 신설
- 1992년 Gas Spindle 사업 신설
- 1996년 비데 사업부 신설
- 2004년 (주)삼흥사의 비데사업부문을 분할하여 설립
- 2005년 (주)삼흥사로부터 비데관련 특허/실용신안/의장권 각 1건 권리양수
- 2006년 생산성 대상 수상 (한국능률협회)
- 2010년 아이에스동서 자회사 편입

주주현황

주 주	주식수	지분율(%)
아이에스동서(주)	400,000	100
합계	400,000	100

주요거래처

국내	Amway, IS 동서, KCC, 애플젠, 국내건설사
미국	Kohler, Biobidet / 유럽: Geberit, Ucare
아시아	Flory(중국), Deto(일본)

주요경영전략 (삼흥테크) 

Point 1. 아이에스동서와의 Synergy

- Total Solution 제공 가능
 - 최근 욕실자재 건설 시장은 수전금구, 위생도기, 비데 등의 일체를 공급하는 방향으로 변화 중이며, IS동서의 인수로 Total Solution을 제공 할 수 있음
- IS동서 및 삼흥테크 간 유통 네트워크 연계 활용을 통한 판매 Channel 다변화 및 건설사 Spec 확대
- Brand 통합을 통한 운영 효율성 증대
- 연관상품 개발 및 연계운용 가능
 - 위생도기, 수전금구에 수반되는 각종 부품 류에 대하여 공동개발을 통한 원가 절감



Point 2. 해외시장 진출 가속화

- 삼흥테크의 해외 영업망 및 IS동서의 브랜드를 결합하여 해외 영업 강화
 - 국내 최초로 비데 해외 수출을 시작한 삼흥테크의 해외 영업망과 IS동서의 브랜드 파워를 결합하여 해외영업 시장 점유율 확대 (일체형 비데 등 고부가 제품 수출 가속화)
 - 글로벌 판매망을 보유하고 있는 유럽지역 1위의 배관/ 욕실 용품 제조업체 Geberit사와 업무 제휴 통한 유럽시장 진출
- Life Cycle상 도입기 수준인 북미, 중국시장의 진출

회사개요

회사명	한국렌탈 주식회사	대표이사	엄윤기
설립일/임직원수	1989년 8월 / 140명	자 산 총 계	2,057억원
자본금	173억원	순자산	786억원
본사 소재지	서울특별시 강남구 청담동 53-8 은성빌딩 7, 8층	사업목적	계측기기, 사무자동화기기 등의 장·단기대여 및 판매와 차량, 중기 등의 할부판매 및 연불 판매업

주요연혁

- 1989. 08월 : 회사 설립
- 1986. 12월 : 한국개발리스(주)렌탈사업본부 개설
- 2002, 06월 : 7.5대 1의 비율로 무상감자
- 2005, 12월 : 최대주주변경: 대한전선(주)
- 2009, 11월 : 최대주주변경: 케이디비씨제이케이엘 PEF
- 2010, 09월 : 중국법인 설립
- 2011, 03월 : 최대주주변경: 아이에스동서

주주현황

주 주	주식수	지분율(%)
아이에스동서(주)	1,892,890	54.7
(주)아이에스건설	481,510	14.0
한국개발금융(주)	1,075,393	31.1
기타	11,325	0.2
합계	3,461,118	100



경영전략

아이에스동서와 Synergy

- 렌탈업의 특성상 전국에 물류창고, 주기장 필요
 - 전국 아이에스동서 공장을 물류창고 및 주기장으로 활용, 원가절감
- 건설장비 포트폴리오 구축
 - 건설업 및 전자재업을 영위하는 아이에스동서의 영업망을 활용한 건설장비군의 포트폴리오 강화

시장점유율 확대 & 해외진출

- 렌탈사업의 특성상 ITEM 확보로 신규시장 진출 가능
 - ITEM 다변화 추진
 - 기존 렌탈시장에서 선도적 지위 유지
- 해외시장 진출을 통한 성장

B2C로 사업영역 확대

- B2C 렌탈 프로젝트 기획
 - 유통업계와 연계한 대형가전 렌탈 등
- 신규사업 발굴
 - PC방을 거점으로 활용한 PC개인 렌탈 등



재무현황 (IFRS 연결기준)

단위 : 억원

구분	2010년	2011년	2012년
매출	3,678	4,688	6,466
매출원가	2,954	3,637	5,231
매출 총이익	724	1,051	1,235
판관비	441	714	867
영업이익	283	337	368
영업 이익율	7.7%	7.2%	5.7%

단위 : 억원

구분		2010년	2011년	2012년	
아이에스동서	요업	매출	848	946	1,012
		영업이익	60	39	-3
	콘크리트	매출	997	1,095	1,178
		영업이익	(27)	53	144
	건설	매출	1,832	1,727	3,082
		영업이익	250	89	82
	계	매출	3,678	3,768	5,272
		영업이익	283	181	223
계열사	한국렌탈	매출	1,177	1,005	937
		영업이익	133	129	102
	삼흥테크	매출	132	170	188
		영업이익	(13)	8	9

- 2010년은 단독기준, 2011년 자료는 비교목적으로 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시'에 대한 개정사항 반영하여 재작성
- 계열사 손익은 K-GAAP 기준

매출

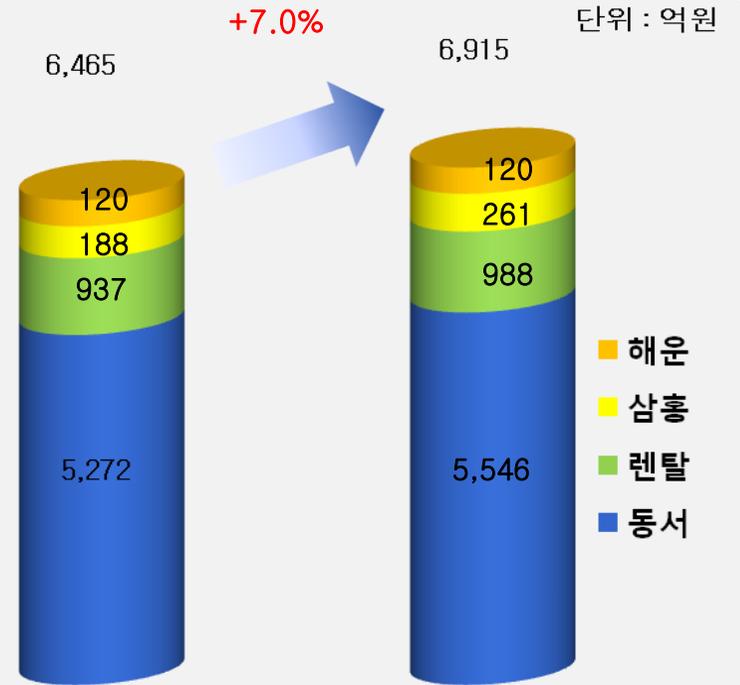
아이에스 동서(개별)



2012년

2013년(P)

아이에스 동서(연결)



2012년

2013년(P)

RS