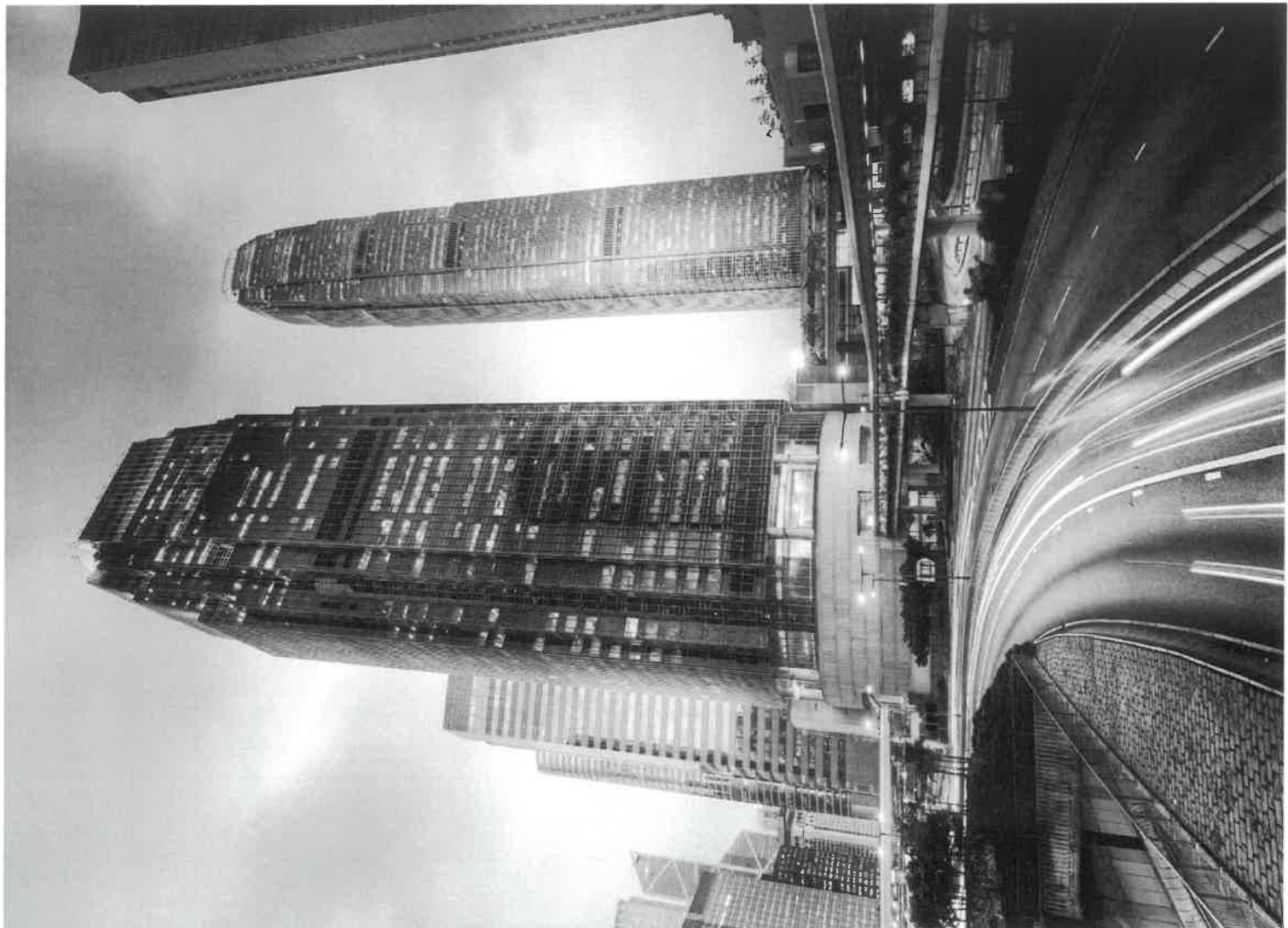


Dongdo System 2026

"동도시스템은 1990년부터 건물종합관리에 대한 전문성과 기술력을 바탕으로 고객에게 진정한 가치를 제공하기 위해 최선을 다해 왔습니다. 앞으로도 최첨단 기술을 통해 진정한 건물종합관리 포털 기업으로 성장해 나가겠습니다."

dongdo

www.dongdosystem.com



CONTENTS

I 회사 현황

II 건물종합관리 사업소개

III 건물 공조시스템(FTU) 사업소개

회사 현황

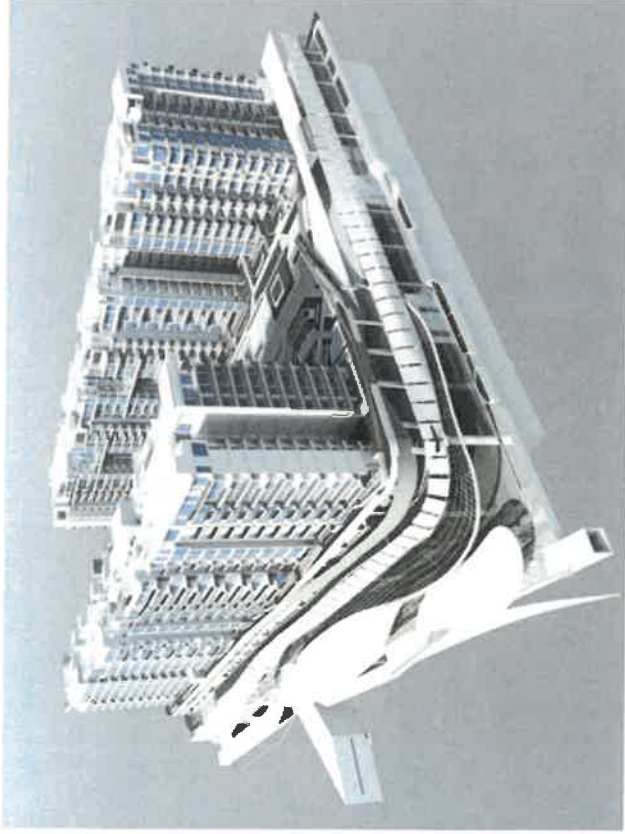
01. Overview

I. 회사 현황

동도시스템은 건물종합관리에 있어서, 오랜 기간의 실적을 보유한 전문 기업입니다.

동도시스템은 1990년부터 건물종합관리에 대한 전문성과 기술력을 바탕으로 고객에게 진정한 가치를 제공하기 위해 최선을 다해 왔습니다. 앞으로도 최첨단 IT기술과의 융합을

통해 진정한 건물종합관리 포털 기업으로 성장해 나가고자 합니다.



회사명	주식회사 동도시스템
대표이사	김 유 기
회사 설립일	1990년 07월 01일
자본금	3억원
자산총액	5,342,936,335(2017년 12월 31일 기준)
구성원	240명
주소	서울시 중구 을지로 14길 8 203호(을지빌딩 본관)
사업분야	건물종합관리/ICT/Retail / 공조기계 생산 개발

동도시시스템은 목표를 향해 항상 정진합니다.

창조적 혁신

인류의 발전은 선구자 1인에 의해 시작됩니다.
동도시시스템은 남들과 같은 길을 가지 않습니다.
도전을 두려워하지 않습니다.



인재 중시 / 협업 전략

최적의 솔루션, 최상의 서비스는 최고의 기술에서 출발합니다.

동도시시스템의 구성원은 자기 분야 세계 최고를 지향합니다.

동도시시스템은 창의적이고 열정적인 인재를 사랑합니다.

1+1=2가 아니라 10을 만들 수도 있습니다.

동도시시스템은 혼자 달리지 않습니다.

국내외 각 분야 전문가들의 역량을 결합하여 가치 있는 세계를 만들어 갑니다.

고객감동

동도시시스템이 지향하는 사업 방향을 고객의 가치와 이익을 극대화

하는데 있습니다.

따라서, 동도시시스템은 고객의 요구사항을 이행하는데 만족하지 않고, 고객의 기대 그 이상의 가치를 실현하기 위해 열정과 총력을 기울여 정진합니다.

03. 조직 및 구성

I. 회사 현황

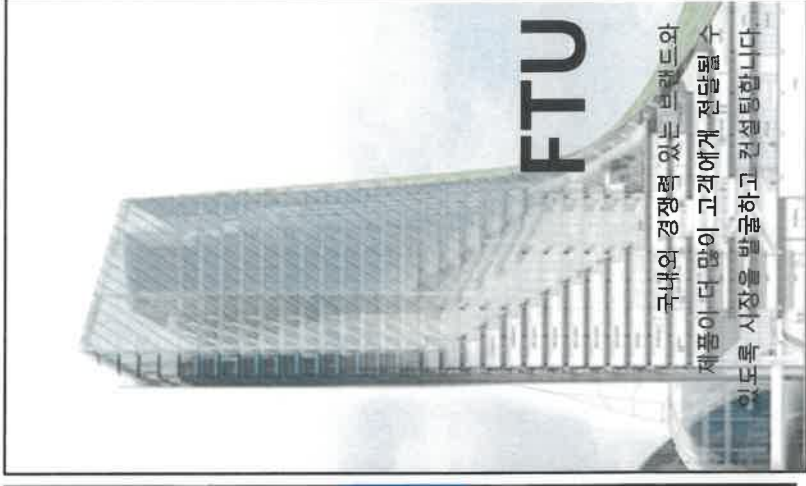
자기 분야의 최고를 꿈꾸며! 창의적이고 열정적인 조직구성!

동도시스템의 모든 구성원들은 도전을 두려워하지 않습니다.

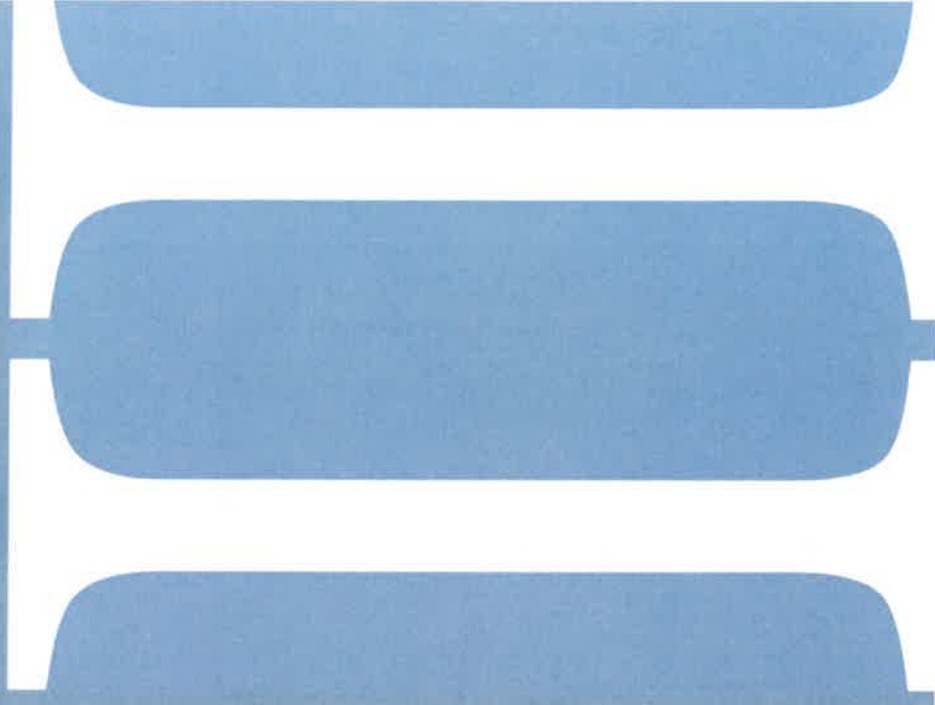


동도시시스템의 핵심 주력사업인 건물종합관리분야를 바탕으로 ICT 사업 및 유통 사업 부문을 통해 새로운 도약을 준비합니다.

동도시시스템은 진정한 건물종합관리 포털 기업으로의 경쟁력 확보를 위해 ICT 사업과 글로벌 유통 사업을 진행합니다.
특히, '초·철단' 건물관리 기법을 활용한 다양한 IT 기술을 직접 개발 또는 협력관계를 맺어 고객의 가치 증대를 위해 최선을 다하고 있습니다.



건물종합관리 사업 소개



01. 건물종합관리 개요

II. 건물종합관리 사업소개

건물종합관리의 영역은

임대관리, 운영관리, 회계전산관리, 에너지관리, 경비보안, 주차관리, 화재파견, 미화관리로 구분됩니다.

■ 운영관리

- 건물의 특성 분석
- 건물 내 관리 개선점 도출
- 관리개선 계획 및 장기수선충당계획 수립
- 해당 건물 홍보 마케팅 및 가치향상계획 수립

■ 회계전산관리

- 임대료, 관리비 정산
- 전기 및 수도, 난방비 정산
- 고지서 작업 및 분출
- 장부작성 및 전산회계관리 운영

■ 시설물유지관리

- 전기 안전관리
- 소방 안전관리
- 승강기 안전관리
- 가스 안전관리
- 시설물 오피레이션 및 작동 점검
- 시설물 수선유지 및 하자보수

■ 에너지관리

- 임대 마케팅
- 입주사 밀착관리
- 입주사 서비스 만족도 조사 및 검토

■ 경비,보안,주차,미화관리

- 건물 내 순찰 입주자 대응
- 건물 대청소 및 외벽 청소
- 건물 내 내방객안내,주차관리
- 소독 및 물탱크 청소

■ 공조 기계 개발 및 생산 운영

- 건물 바닥공조 FTU 개발 생산
- 중앙자동제어, FTU제어보드, 공조기관련
- 건물 바닥공조 AS / BS 관리
- 건축현장 하부공조 영업 및 제안

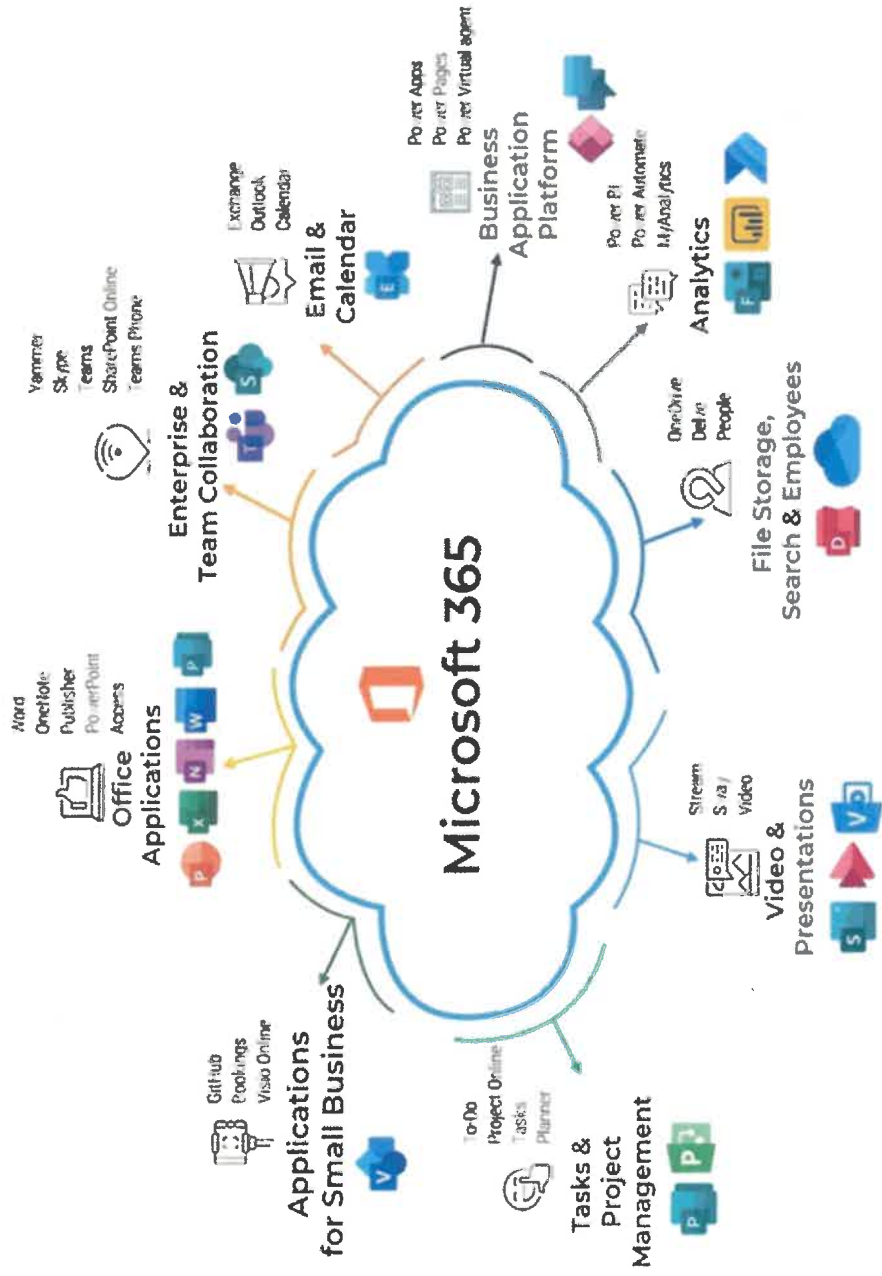
■ 화재파견

- 운전기사, 인포메이션
- 문서 수발, 비서, 총무, 경리 등
- 건설현장 기술인력 알선 취업

02. Microsoft 365

II. 건물종합관리 사업소개

Microsoft 365는 클라우드 기반의 통합 생산성, 협업 및 보안 플랫폼으로 기업의 효율적인 업무 수행과 혁신을 지원합니다. Office 365, Microsoft Teams, OneDrive 등이 제공되며 기업의 업무 효율성 증대, 의사소통 고도화, 업무 비용 절감 및 보안 강화 등의 가치를 제공합니다.



03. 건물종합관리 빌딩 실적 현황

II. 건물종합관리 사업소개



동부금융센터



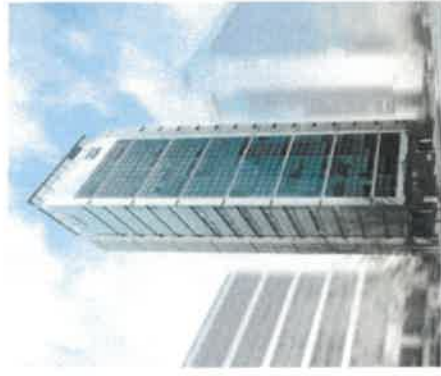
게이트웨이타워



동부화재초동사옥



동부증권여의도사옥



동부저축은행



을지빌딩



동덕빌딩



죽전데이터센터

03. 건물종합관리 공장 실적 현황

II. 건물종합관리 사업소개



하이텍 상우 공장



하이텍 부천 공장



동부대우 랑주 공장



동부메탈 동해 공장



동부제철 인천 공장



동부제철 당진 공장

04. 건물종합관리 기타 실적 현황

II. 건물종합관리 사업소개



동부종합연수원



동부화재연수원



동부생명연수원

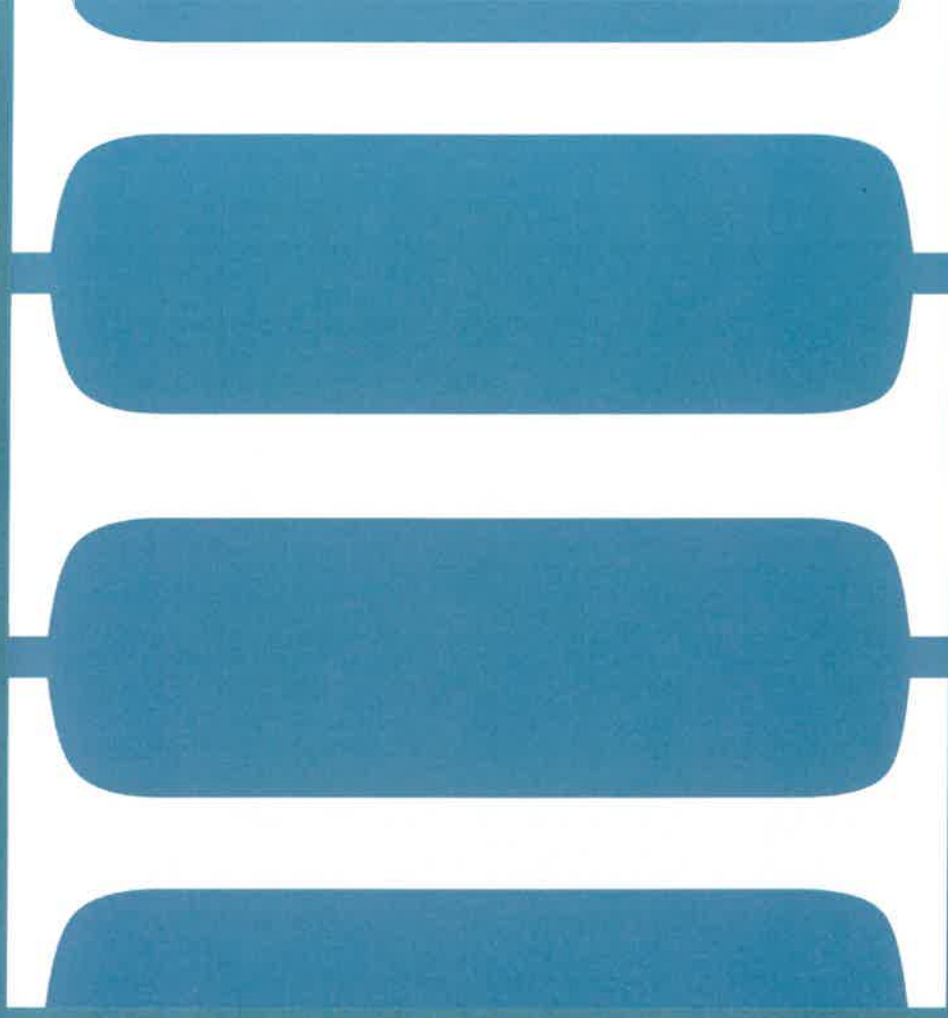


레인보우힐스 클럽하우스



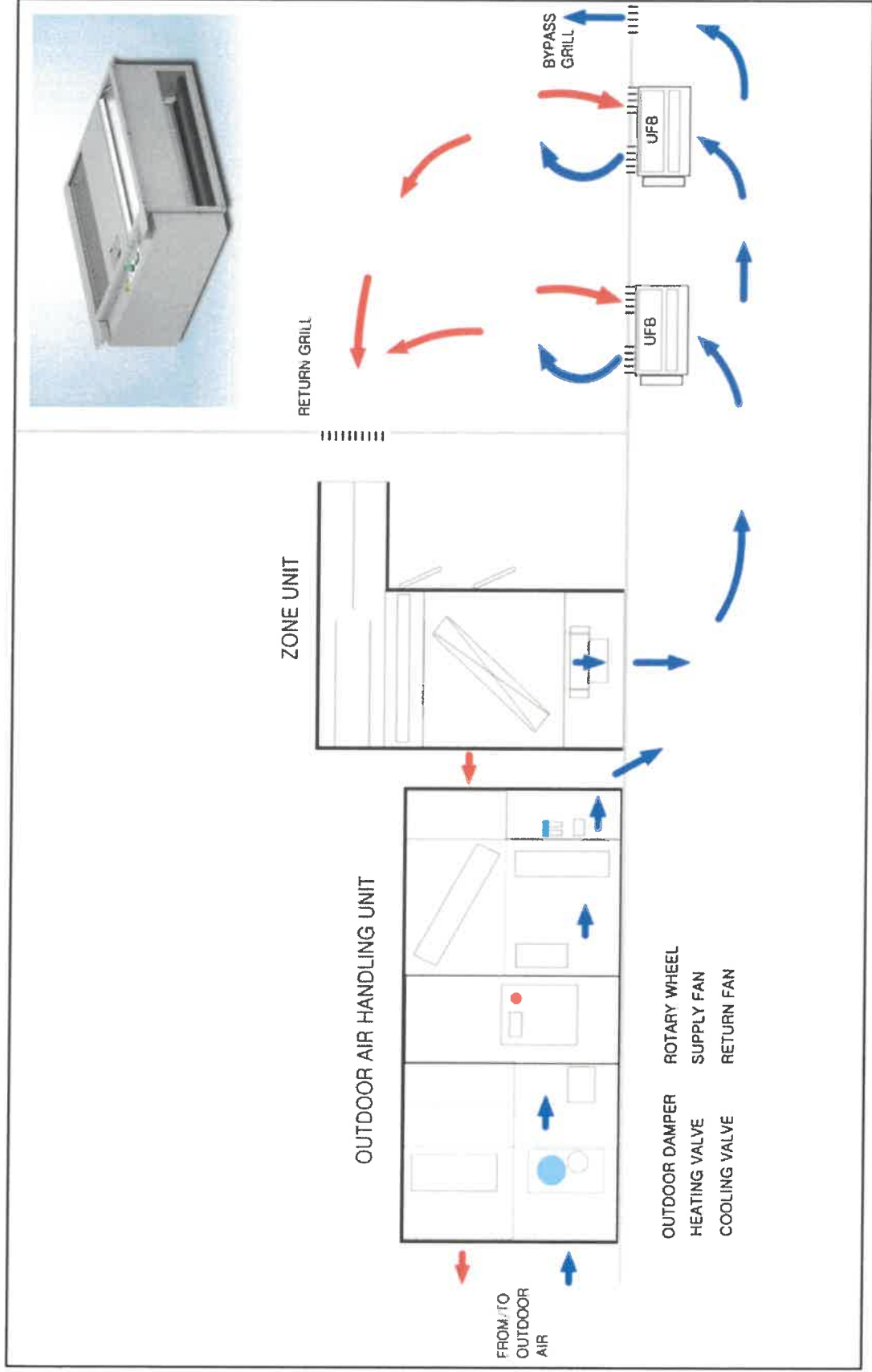
레인보우힐스 필드

III 건물 공조시스템 (FTU) 사업소개



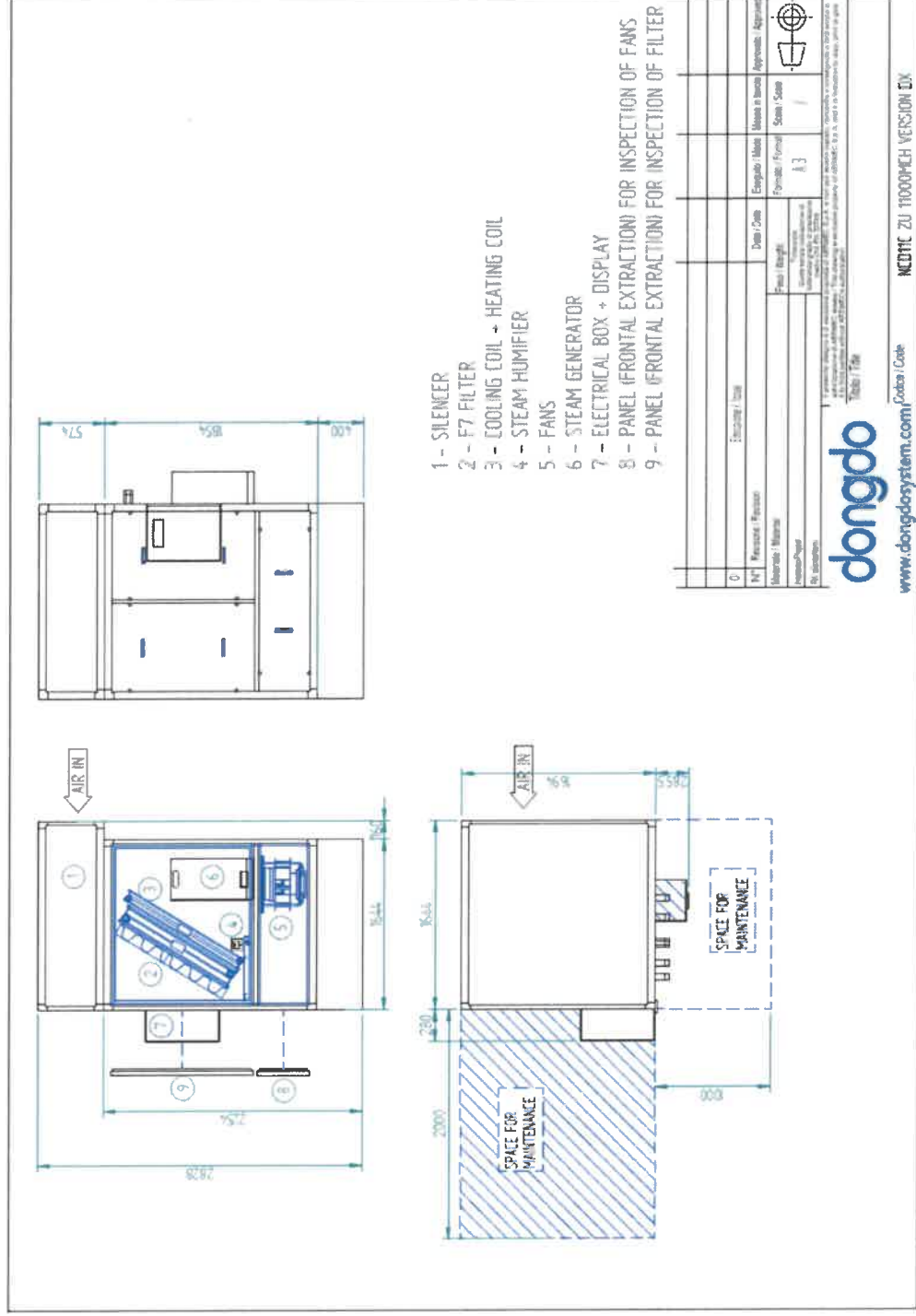
01. 바닥공조시스템 개요

II. 건물종합관리 사업소개



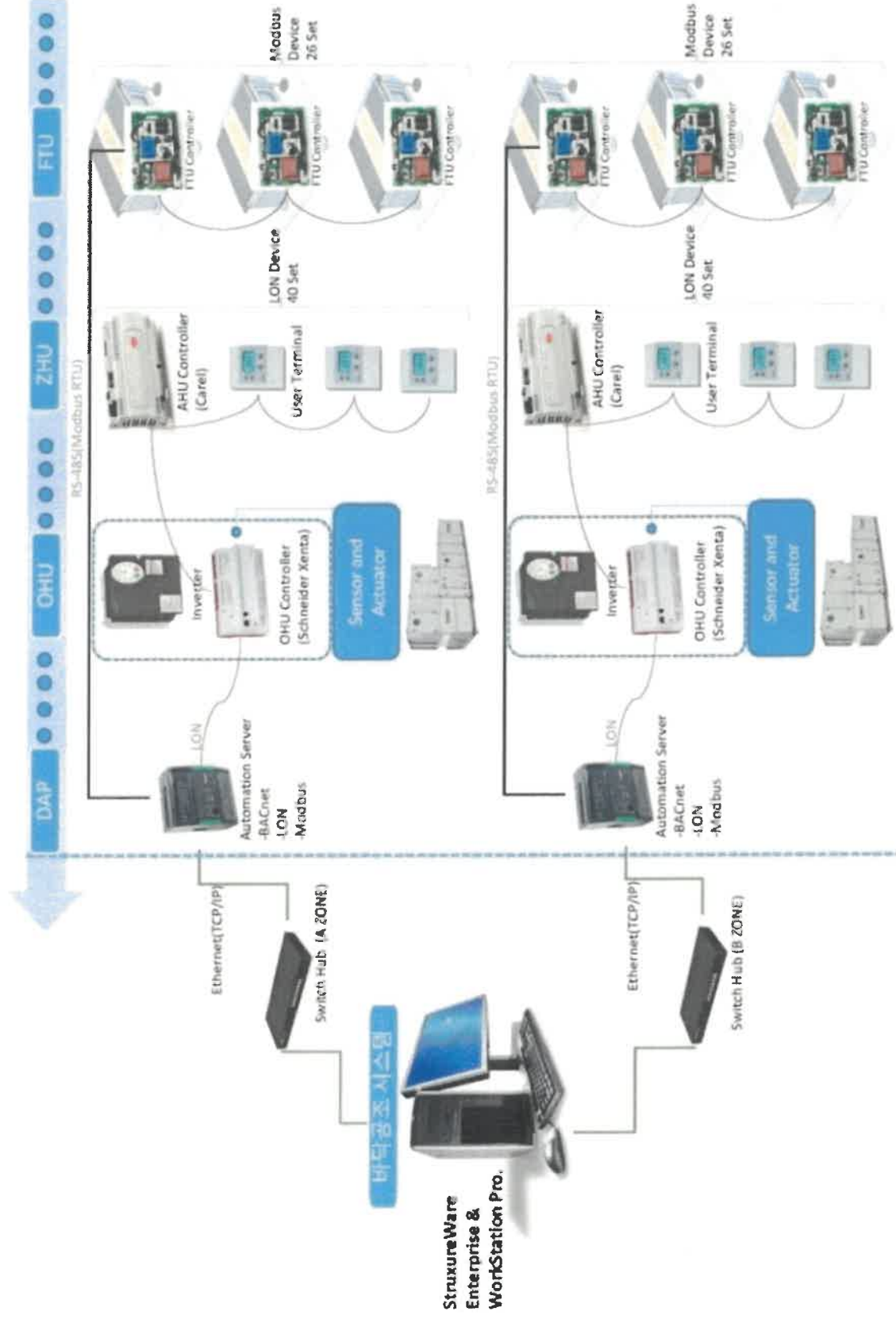
02. 준공조기사양

II. 건물종합관리 사업소개



03. 자동제어시스템구성도

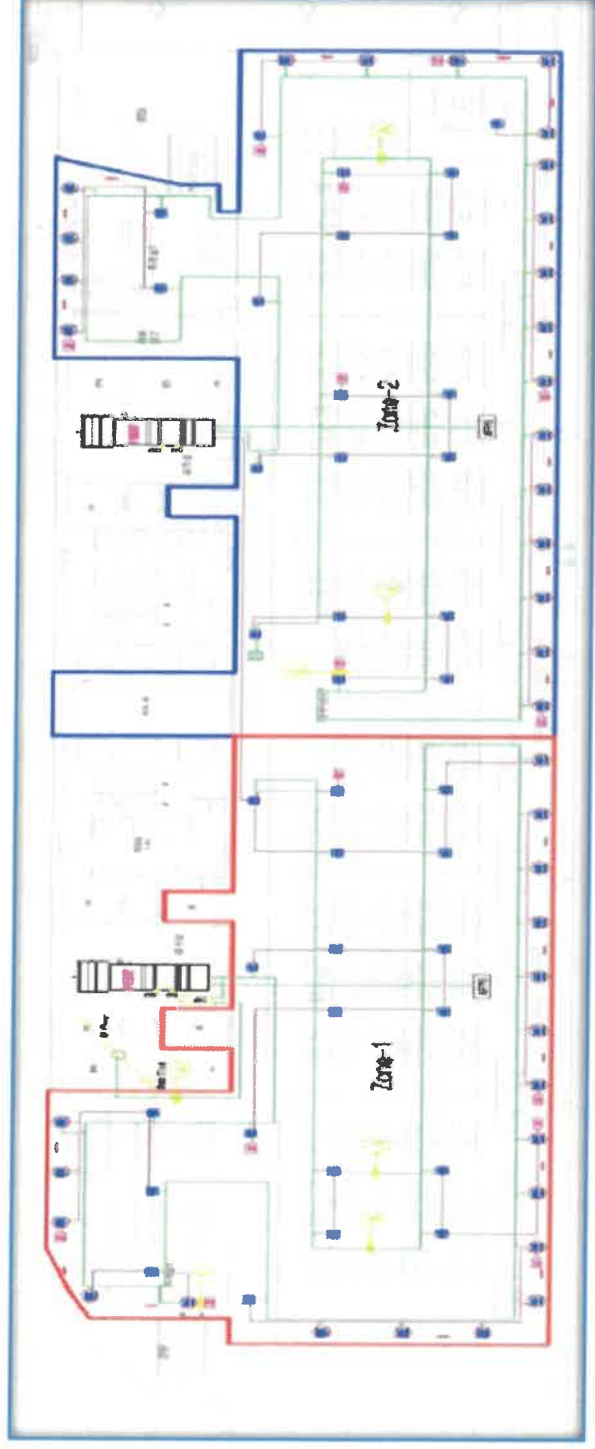
II. 건물종합관리 사업소개



StruxureWare
Enterprise &
WorkStation Pro.

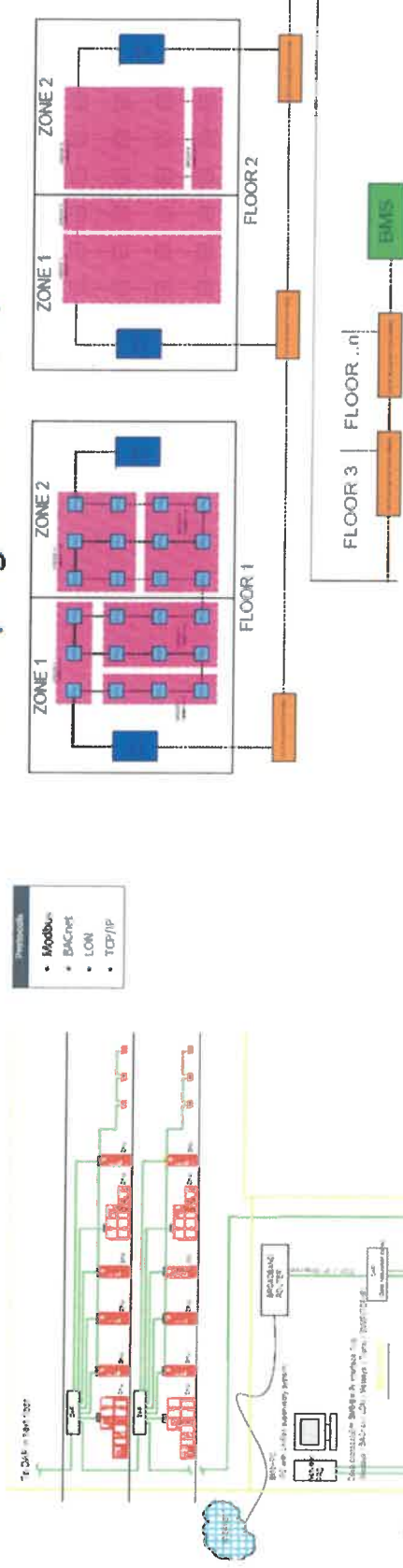
04. 자동제어시스템평면도

II. 건물종합관리 사업소개



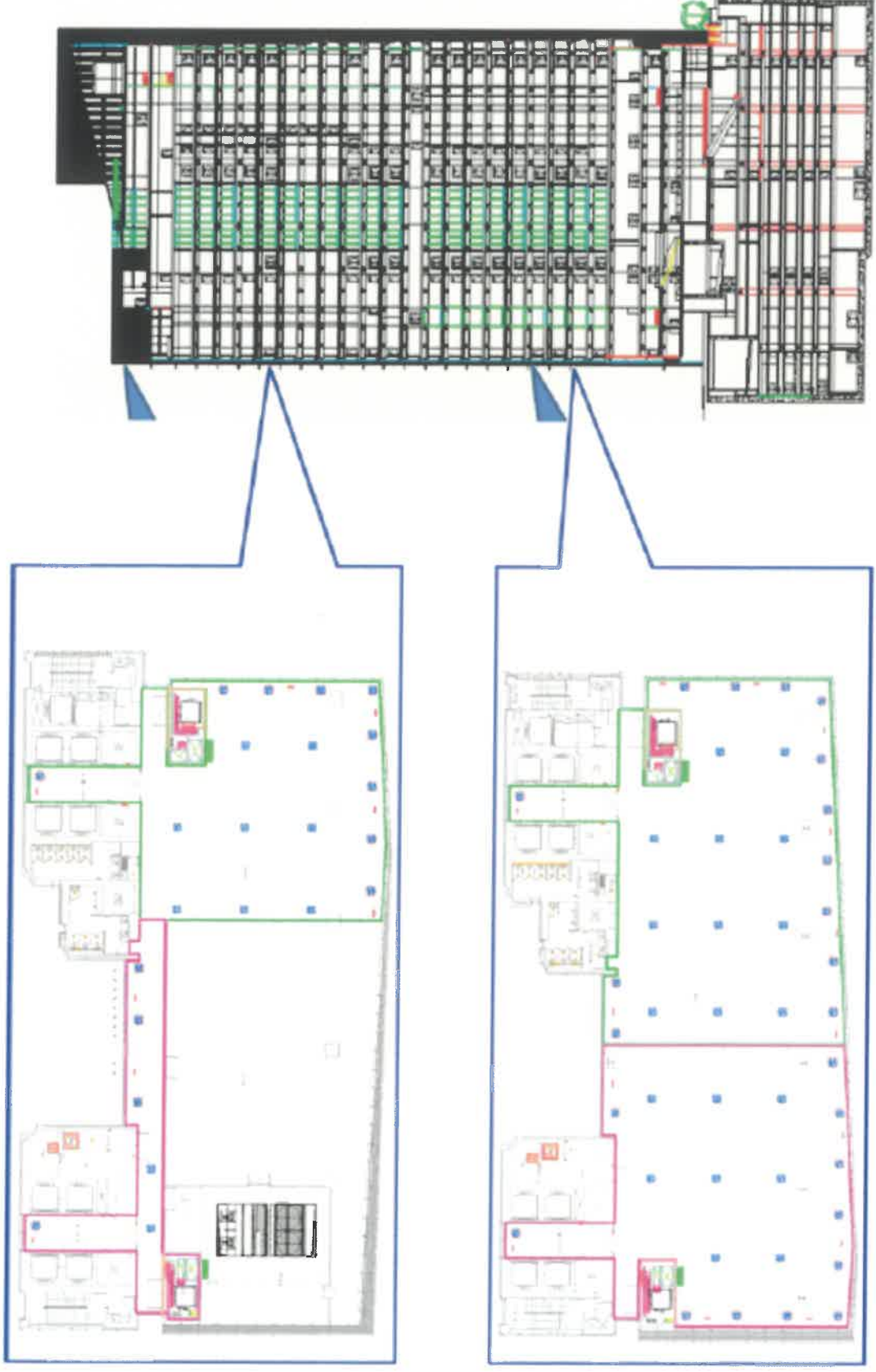
자동제어계통도

Grouping Control의 예



05. LAYOUT 도면의 예

II. 건물종합관리 사업소개



06. 바닥 취출과 천정 취출 공조시스템 비교(1)

II. 건물종합관리 사업소개

구 분		바닥 취출 공조 SYSTEM	천정 취출 공조 SYSTEM
건축적 속 면	층 고	- ACCESS FLOOR 하부 공간이 300~400mm 필요 - 공조용 덕트 공간을 약세스 하부로 대체하여 Ceiling 공간이 여유롭고 거주역이 넓어짐 4200mm의 층고로 바닥공조 가능	- 층고는 일반적으로 바닥공조SYSTEM보다 높음 - 급기 및 리턴덕트와 소방배관을 고려한 천정과 필요 - 최소 1m의 천정이 생겨나 거주역이 낮아짐
	에너지 효율	- 공조 : 바닥면 x 1.8m(거주역 공조) x Y(온도 보정율) - 외주부 : Fan Terminal Unit(히터내장형) 설치 - 외주부에 F.C.U 미설치로 인해 유표면적증가 - 천정공조보다 0.8m X Y = Energy saving (31%) 절감효과 + 온도보정율(13.1%) Total : 43.1% 절감효과	- 공조 : 바닥면 x 2.6m(천정과 바닥면 높이) x Y(온도 보정율) - 외주부 : F.C.U 설치
	공조실 면적	공조기가 Compact type 이므로 공조실면적이 줄어듦	바닥공조보다 공조실면적이 더 필요함
	유연성	파티션의 변경이나 실용도 변경 등이 있을 때 Fan Terminal Unit를 증설하거나 이설하기가 용이함	파티션의 변경이나 실용도 변경 등이 있을 때 취출구를 증설하거나 이설하기가 용이하지 않음 (변경시 덕트공사 수반됨)
	실내마감	악세스플로어 하부로 공조를 하기 때문에 Ceiling 공간을 여유롭게 활용할 수 있음	Ceiling공간이 최소 1m 이상 확보 되어야함
	공조덕트	악세스플로어 하부가 공조공간으로 활용되어 별도의 덕트가 필요 없음	천정의 디퓨저까지 급기 및 리턴덕트가 필요함
	노무비	공조덕트 설치에 대한 노무비가 발생하지 않음	공조덕트 설치에 대한 노무비 발생
	덕트기구류	별도의 덕트 기구류가 발생하지 않음	덕트 및 디퓨저 등의 기구류 발생
	평 면 계 획	- 공조실 위치는 평면계획에 따라 코어내부나 외측으로 융통성 있게 둘 수 있음 - 급기거리로 인해 공조기 위치는 제한적임	- 별도의 공조실을 필요로 하는 것 외에 평면계획상의 제한은 없음 - 급기가 큰 건물의 경우 공조실을 분산설치 하여야 함

06. 바닥 취출과 천정 취출 공조시스템 비교(2)

II. 건물종합관리 사업소개

구 분		바닥 취출 공조 SYSTEM	천정 취출 공조 SYSTEM
설비적 측면	시공성 및 안전성	• 천장에서 배관 및 덕트 작업이 대폭 감소하므로 시공성이 좋고 작업 시간 및 비용이 감소 • 바닥 밀폐물(바닥마감, 분진 등)의 영향을 받을 수 있음	• 천장에서의 작업이 바닥공조에 비하여 크게 증가하므로 시공성 및 안전성이 떨어짐 • 작업 시 타공공간(덕트, 소방배관, 동기구 등)에 간섭 고려해야함
	쾌적성	• 바닥에서 급기하여 상부로 배기되므로 기류 및 온도 분포가 균일함 • 바닥면에서 급기하여 재실자의 쾌적성에 빠르게 기여함 • 실내공간의 분진이 하부 급기에서 상부배기로 바로 배출되어 공조기내에서 필터링 됨	• 상부에서 급기하므로 거주공간에서의 기류 및 온도 분포가 균일하지 못함 • 실내공간의 분진이 급기와 배기의 와기류로 확산됨
	유지관리성	• 덕트가 없고 급기구가 바닥에 있어 청소가 용이 • 청소를 자주함으로써 실내공기질이 우수함 • 내구성이 우수하여 장비부품 교체시기가 김 • BMS실에서 프로그램을 통한 통합 감시 관리 가능	• 천정에 설치되어 있어 현실적으로 청소가 어려움
	친환경 인증	• 곽합함	-
	소음	• 양호함	• 양호함
	공조범위	• 바닥면에서 약 1.8m 까지의 거주역 공조	• 바닥에서 천장까지의 실내 전체공조
구 분		바닥 취출 공조 SYSTEM	천정 취출 공조 SYSTEM
경제성	초기투자비	105~110%	100%
	운영비	65~70%	100%
견적금액	강비, 설치비, 자동제어등 총공사비 포함금액	(원)	

07. 가압식과 등압식 비교(1)

II. 건물종합관리 사업소개

구 분	가압식	등압식
공조기 위치 및 송풍방법	중앙집중식 공조실에서 Duct로 각층에 송풍	각 층에 Zone 별로 공조기 배치
Access floor 하부의 압력	- 압력에 의한 공조방식이므로 Access Floor 하부의 압력 Control이 중요함, - 따라서 Access Floor 설치 부분과 구조물 사이 등의 Air Leakage 문제도 잘 관리되어야 함	- 온도에 의한 공조방식으로 FTU까지의 송풍에 필요한 최소의 압력만 있으면 됨 - Air Leakage 문제 없음
Return air	천정에 Return air duct space가 필요함	공조실 천면에 설치된 Return Grill로 Return 되므로 천정에 별도의 Return Duct Space가 필요없어 층고 효과 있음
공조면적 비교	- Supply Air Source로부터 15m 이상일 경우 - Thermal Decay 발생이 우려됨	- 한 개 Zone 넓이가 약 500SM 정도까지 가능 - Bypass 사용으로 Air Stagnation 현상이 없음 - 공조기로부터 40m까지도 FTU 설치가 가능 - Access Floor 하부 온도 편차 미미
Access floor 하부 Barriers	- Core로부터 외주부 방향으로 Air Highway 설치 필요. - 송풍용 Duct 설치가 필요하여 건기배선 및 Pipe등의 설치물과 간섭 문제 있음	Duct 없이 외주부까지 40m 정도 송풍이 가능하며 Zone과 Zone 사이에 Baffle만 필요하므로 배선 및 Pipe등과의 간섭문제 최소화
Diffuser 및 FTU 수량	Diffuser의 풍량이 255CMH정도 이므로 설치 수량이 많아 가구배치 등 동선에 영향을 줌	FTU의 풍량이 460~980CMH 이므로 FTU 수량이 상대적으로 적어 Office Layout이 수월함
Control System	- Control이 어려움 - Plenum의 압력유지 - Thermal Decay - Air Highway 등	- 온도 Sensor에 의하여 공조기 및 FTU 등 전체 System을 자동 Control 관리함 - Internet으로도 Monitor/Control 가능함

07. 가압식과 등압식 비교(2)

II. 건물종합관리 사업소개

구 분	가압식	등압식
친환경적 측면 비교		100% 공장 Assembly로 현장 작업량 최소화 - Duct가 필요없어 자재 절감 및 천정고 확보 - Zone별 Control로 에너지 절약 - Energy Recovery Unit 내장 - Compact Design으로 자재 사용 최소화
공사비	Duct사용이 불가피하여 공사비 발생	- Duct가 불필요하여 자재비 절감 - 모든 계통이 완제품으로 수입되어 설치비 절감 - EU와의 FTA 발효되어 수입관세가 없음 - Control System이 장비에 장착되어 있어 비용절감
Maintenance 비용		- Maintenance /Lubrication free motor 사용 - Internet에 의한 Remote monitor Control로 안정적으로 System을 관리 할 수 있음 - 사무실 Layout 변경 시 단순히 FTU위치를 변경시키면 되므로, Churning Cost 절감 - 에너지 효율이 우수한 EC Fan사용
에너지 Saving 및 에너지 관리	- 대용량 Fan 사용 - 대형 Duct 송풍 등 - 에너지 사용량 많음	- 에너지 절감형 Design 및 Energy 효율이 높은 독일산 EC Fan Motor 사용함 - 층별 구조 및 Zone별 구조 에너지 절감 - 천정방식에 비하여 40%정도 에너지 절감

08. 주요 시공 사례(1)

II. 건물종합관리 사업소개

프로젝트	면적(㎡)	공사기간	층	소재지	구분
제주 다음커뮤니케이션 제1사옥	3,400	2005.09 ~ 2005.11	4	제주도	
현대 캐피탈 사옥	354	2010.04 ~ 2010.09	1	서울여의도	
드래곤 플라이 사옥 신축	19,836	2012.04 ~ 2012.12	12	서울상암	
N-Square	52,800	2012.09 ~ 2013.10	10	경기도 판교	
NHN 춘천지식정보캠퍼스	34,690	2013.11 ~ 2014.07	4	강원도 춘천	
분당 NHN 벤처타워	63,129	2008.10 ~ 2012.12	27	분당 정자동	
IBK 본사 사옥	49,683	2014.12 ~ 2016.12	27	서울 중구	

08. 주요 시공 사례(2)

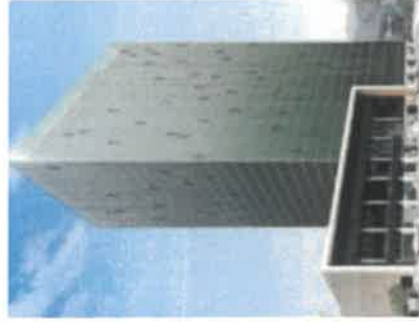
II. 건물종합관리 사업소개



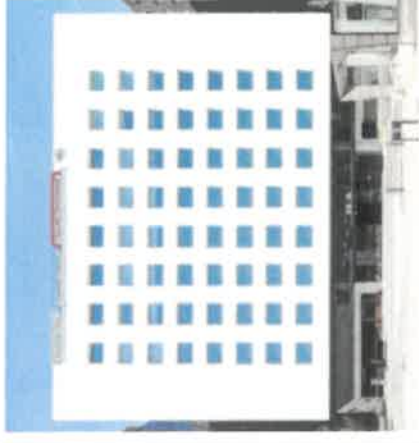
제주 다음 커뮤니케이션 제1사옥



IBK 본사 사옥



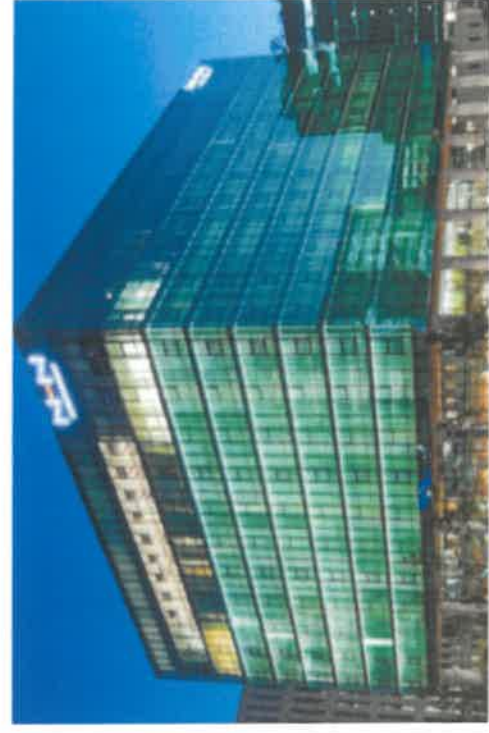
본당 정자동 NHN 사옥



여의도 현대카드 현대캐피탈 사옥



NHN 춘천 지식 정보 캠퍼스



판교 NHN 사옥

사업자 등록증

사업자 등록증 (법인사업자)

등록번호 : 202-81-37999

법인명(단체명) : (주) 동도시스템

대표자 : 김유기

개업년월일 : 1990년 07월 01일 법인등록번호 : 110111-0679344

사업장소재지 : 서울특별시 중구 을지로14길 8, 203(을지로3가, 을지빌딩)

본점소재지 : 서울특별시 중구 을지로14길 8, 203(을지로3가, 을지빌딩)

사업의종류 : [연대 서비스
제조업
건설업
도소매
부동산
서비스
기타서비스
[종목] 경비, 인력, 시설,
IT기기제조 및 조립업
정보통신서비스업
컴퓨터정보기기
임대, 청소업
장부시스템통합업, 소프트웨어개발및공
조업권업 (별지 출력)

교부시일 : 정정

사업자단위교체 적용사업지 여부 : 여() 부()
전자세금계산서 전용메일주소 :

2014년 04월 28일

남대문 세무서장



신고번호 : B14-83804

발급번호 : B14-83804-002

출력일자 : 2014-05-08

소프트웨어사업자 신고확인서

1. 회사명 : (주)동도시스템 (사업자등록번호 : 202-81-37999)

2. 대표자 : 김유기

3. 소재지 : (100-846) 서울특별시 중구 을지로14길 8, 203(을지로3가, 을지빌딩)

4. 매출액 : 111.19 억원

5. 신고일자 : 2014-04-28

6. 사업분야 : 컴퓨터관련 서비스사업
소프트웨어 개발, 공급사업

7. 공공 소프트웨어사업 참여 여부 : 없음

※ 2013년 12월 결산 기준

소프트웨어산업진흥법 제 24조 제1항에 따라 위와 같이 소프트웨어사업자로 신고하였음을 확인합니다.

2014년 05월 08일

한국소프트웨어산업협회장

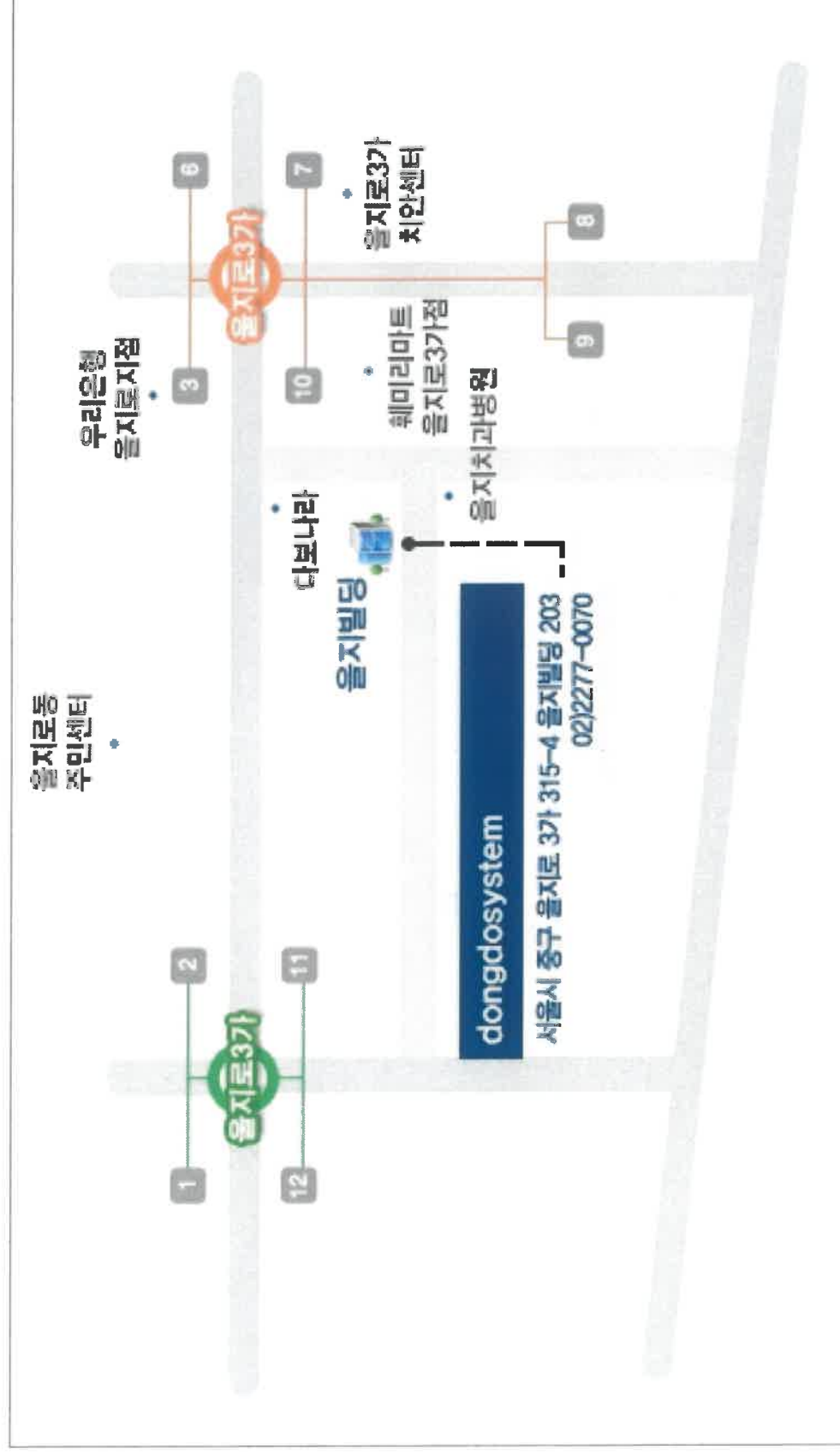


유의사항

「소프트웨어산업진흥법 시행규칙」 제12조 및 관련 고시에 따라 변경사유 발생시 「소프트웨어산업진흥법 시행규칙」 별지 제17호 서식에 변경사항을 기재하여 지체 없이 변경 신고를 하여야 하며, 확인기준을 벗어나는 경우 확인서의 효력은 상실됩니다.

210mmX297mm [일반용지70g/m(재활용품)]

오세훈의 길



Thanks for
your attention



Thank you.