

(주) **SDNM**

---

***Space Development & Marketing***

[www.sdnm.co.kr](http://www.sdnm.co.kr)

2025.04

# 01. SDNM 소개

---

SDNM(Space Development & Marketing)은 국내에서 찾아볼 수 없는 새로운 공간기획과 개발, 마케팅을 제공하는  
종합 부동산 플랫폼 회사입니다.

국내의 다양한 시공사/시행사/금융사/운영사/설계 디자인사/ 지방자치단체 및 공기관 등 다양한 파트너사들과의 협력관계를  
기반으로 **국내외 창의적이고 모방 불가능한 Unique 한 공간의 창조 및 이행**을 기본 사업 내용으로 하고 있습니다.

급변하는 사회 트랜드에 맞게 **시니어 공간의 특화, 더 여유롭고 호기심나는 휴식공간의 창조** 등을 통하여, 국내외 주거 및 여가  
문화의 다양성과 새로운 경험성을 배가하는 공간을 조성, 제공하는 회사로 거듭나도록 하겠습니다.

### CEO/CSO 장민제



- (전) 한화 호텔앤드리조트 상무(기획실장, 개발총괄)
- (전) 한화 중동법인 부동산 사업개발 담당
- (전) 현대 유럽법인(독일) 팬유럽 기획팀장
- (전) SKT, IBM GBS 전임컨설턴트(PM)
- (전) LG CNS Entrue Consulting 컨설턴트
- 연세대학교 Ph.D (IoT 서비스융합)
- 연세대 전략경영 MS, 건국대 부동산대학원 MS

SDNM에서 새로운 공간을 창조하는 사업의 비전과 미션은 다음과 같은 목표와 가치를 반영해야 하며, 또한 혁신적이고 지속 가능한 방향으로 설정하고 있습니다.

## SDNM Vision

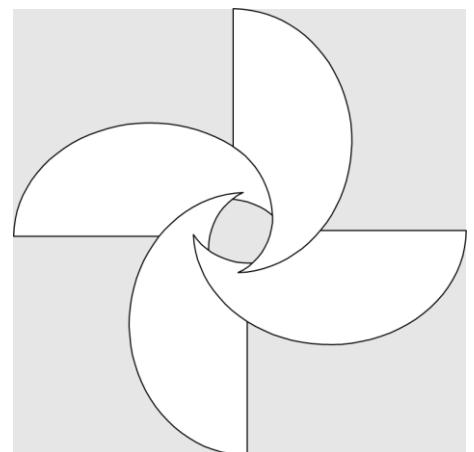
- "미래 지향적인 공간을 창조하여 사람들의 삶의 질을 향상시키고, 지속 가능한 사회를 위한 혁신적인 환경을 제공한다."

## SDNM Mission

- "창의적이고 혁신적인 공간 디자인을 통해 사람들이 연결되고 영감을 얻을 수 있는 환경을 만들어, 모든 공간이 그 자체로 새로운 가치를 창출하도록 한다."

## SDNM Core Value

- 1. 미래 지향성:** 공간을 창조하는 사업은 시간이 지나도 가치가 지속될 수 있는 비전을 가져야 합니다. 따라서 "미래 지향적"이라는 표현을 사용하여 기술적 혁신, 변화하는 트렌드, 환경적 요소를 반영할 수 있습니다.
- 2. 사람 중심:** 새로운 공간은 사람들의 경험을 중요시해야 하므로, "사람들의 삶의 질 향상"이나 "사람들이 연결되고 영감을 얻을 수 있는 환경"이라는 문구를 통해 그들의 필요를 충족시키는 방향을 제시할 수 있습니다.
- 3. 지속 가능성:** 지속 가능한 개발은 현대 사업에서 중요한 가치입니다. 따라서 "지속 가능한 사회"라는 부분을 포함해 환경 친화적인 측면을 강조할 수 있습니다.
- 4. 창의성 및 혁신:** "창의적이고 혁신적인 공간 디자인"은 이 사업이 제공하는 공간의 독창성과 미래적인 특성을 강조합니다



공공 분야



민간 분야

시행사

- ① MDM (기존 회사 로고 찾아서 업데이트 요망)
- ② DS NETWORKS(기존 회사 로고 찾아서 업데이트 요망)
- ③ 신영(기존 회사 로고 찾아서 업데이트 요망)
- ④ 개별 지자체 유관 시행사

시공사

- ① 삼성물산, 대림산업, 현대엔지니어링, 한화건설 등 10대 도급사(기존 회사 로고 찾아서 업데이트 요망)
- ② 국내 도급순위 100위 내 중견 시행사
- ③ 모듈주택 전문 시공사

투자사

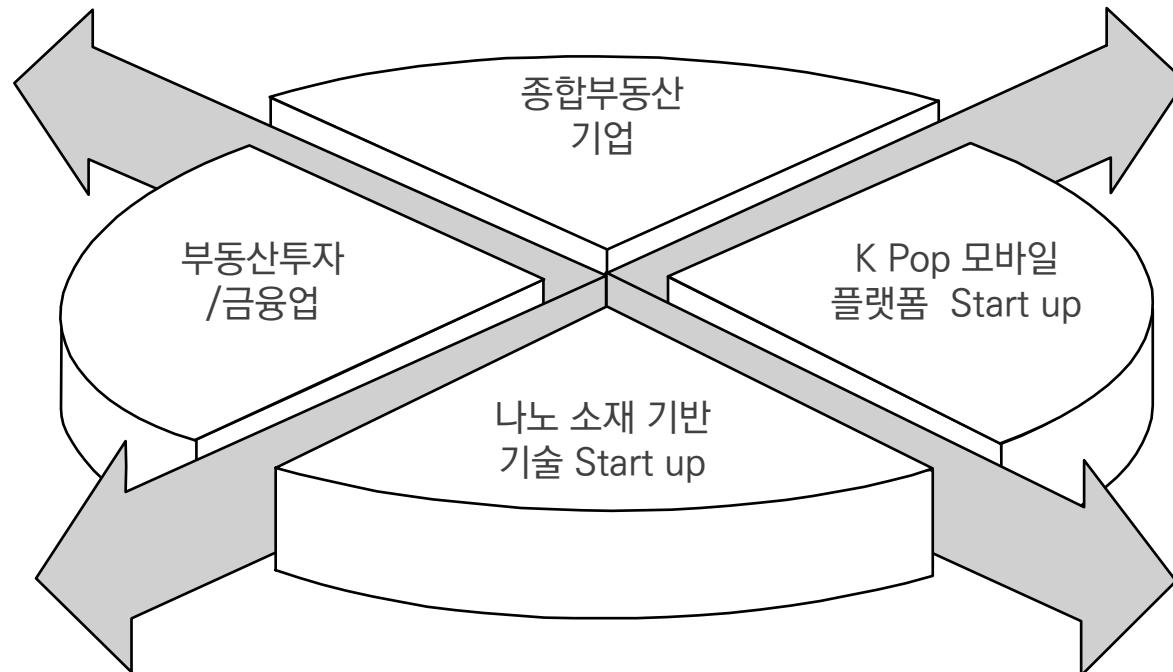
- ① 메리츠, IBK, BMK, 대신 FN 등
- ② 한국투자증권 등 증권사 IB 부문
- ③ 부동산투자 전문 자산운용사

운영사

- ① 엠버서더, 소노호텔앤드리조트
- ② 리솜, 한화호텔앤드리조트, 호텔신라
- ③ 롯데 VL 시니어 하우스
- ④ 국내 10위 계열 내 주거/호텔 운영 브랜드사

Be your Best Partner  
**(주)지노지누글로벌**

Be your Best Partner  
**(주)에스디엔엠**



**Hyper Dream**  
(25년 상반기 론칭예정)

**GIRAFFE**  
(25년 하반기 론칭 예정)

[월드케이팝센터 페루 최초 걸그룹 '블링원\(BlingOne\)데뷔 : 네이버 블로그](#)

<https://youtu.be/6v9qxKb2va8>



[차이나 블링원, 쇼케이스 행사... '공개 활동' 개시 < 생활정보 < 생활문화 < 기사본문 - 뉴스비전e](#)

Mobile Platform 'DREAM Touch'

## Our Values

**Hyper Dream  
(To be Developed)**

K POP 팬덤들을 위한 Mobile Platform 'DREAM Touch'  
KPOP Center에서 론칭하는 블링원 그룹의 팬덤 모방리 POC를 시작으로,  
케이팝 팬덤들의 글로벌 싱글 윈도우로 자리매기고자 하는 사업

### MISSION

Fandom + Tech로  
K-POP의 새로운  
미래를 제시한다.

지속 업데이트 예정  
IM자료를 활용하여 조금  
더 상세히 컨텐츠 제작해  
도 되고,  
그냥 IM자료를 PDF 버전  
으로 업데이트해도 됨

### VISION

Global No.1 AFI Artificial Fandom Intelligence Platform

Core Value. 1

Interaction with AI

Core Value. 2

Voluntary Content  
Production

Core Value. 3

Economy to  
Make Fandom



## GIRAFFE (To be Developed)

고분자 기술을 활용한 스킨케어 및 보톡스 시장의 새로운 혁신을 가지고 온 기술 기반의 Start up

### GIRAFFE

#### • 의미:

- 기린(Giraffe)의 상징성인 높은 비전, 장기적인 목표, 지속 가능성의 담음.
- “GiRA”를 포함해 브랜드가 미래를 내다보며 성장하는 이미지를 전달.

### GIRAFFE: Gira for Future and Excellence

#### 설명:

- Excellence는 NanoSculpt™ 기술이 제공하는 기능적 우수성(Functional Excellence)과 기술적 혁신성을 나타내며, 시장과 환경 모두에서 최고를 지향하는 기업의 목표를 상징합니다.
- 이는 Giraffe의 상징인 높은 비전과 도달 가능성의 더욱 강조합니다.

다른 E로 시작하는 단어 제안

#### 1. Gira for Future and Environment

- 환경 지속 가능성과 친환경 기술을 회사의 핵심 가치로 내세움.
- PHA 기반 기술이 환경 친화적임을 강조.

#### 2. Gira for Future and Evolution

- 기술과 시장의 진화를 선도하는 기업 이미지를 강조.

#### • **NanoSculpt™ 기술이 화장품 및 스킨케어 산업의 새로운 기준을 제시**

#### 3. Gira for Future and Empowerment

- 고객, 파트너, 그리고 환경

#### • 특징:

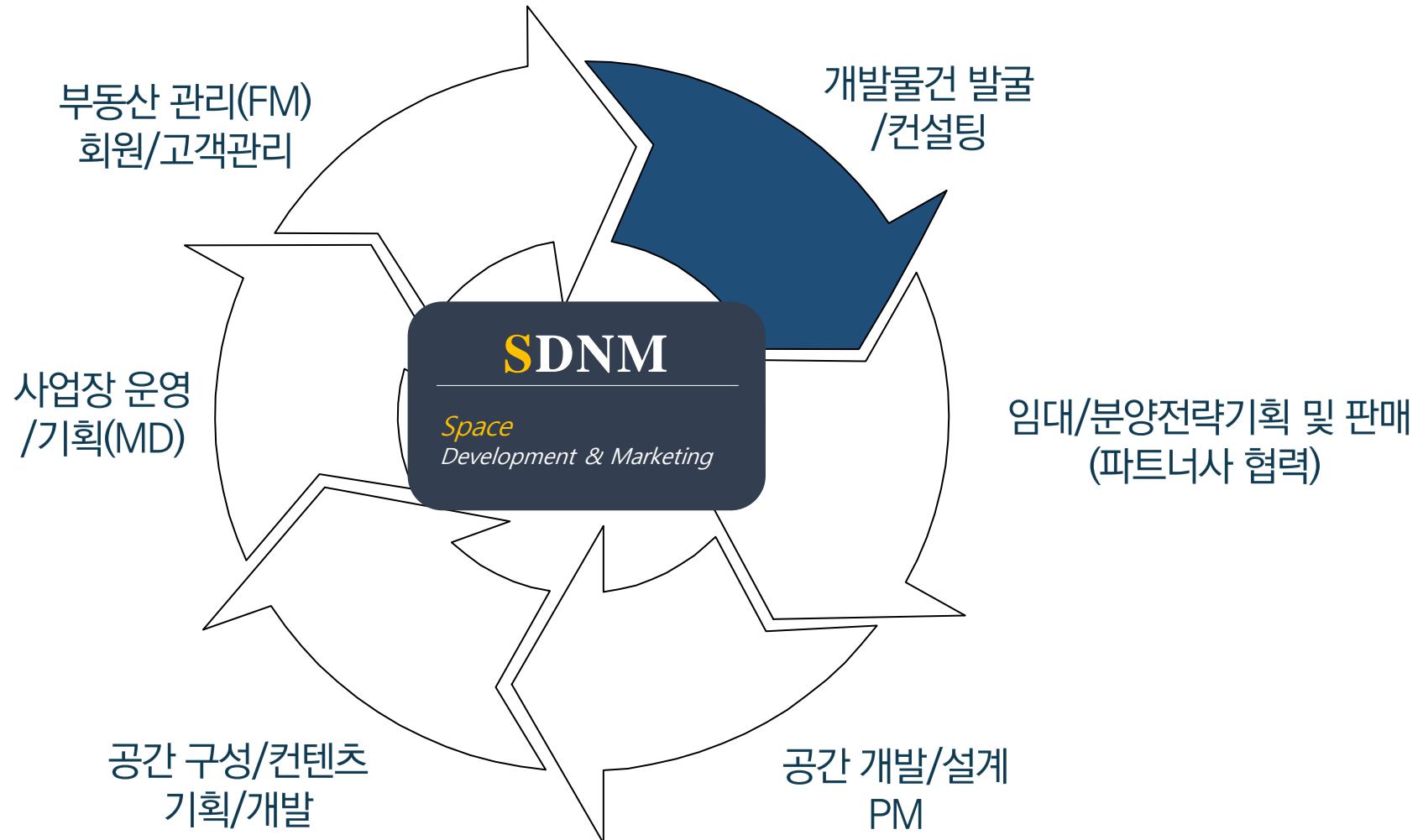
- 프리미엄 이미지를 강조하며 화장품 및 생명과학 산업에서 돋보일 수 있는 글로벌 브랜드.
- 친환경 기술과 고기능성 제품의 차별화된 시장 포지션 구축 가능.
- 브랜드 가치:
  - 지속 가능성: 친환경 바이오 기술로 환경과 소비자에게 긍정적 영향을 미침.
  - 혁신: 기존 화학소재를 대체하는 차세대 솔루션 제공.
  - 글로벌 확장성: 독창성과 상징성을 기반으로 다양한 산업군에서 활용 가능.

지속 업데이트 예정

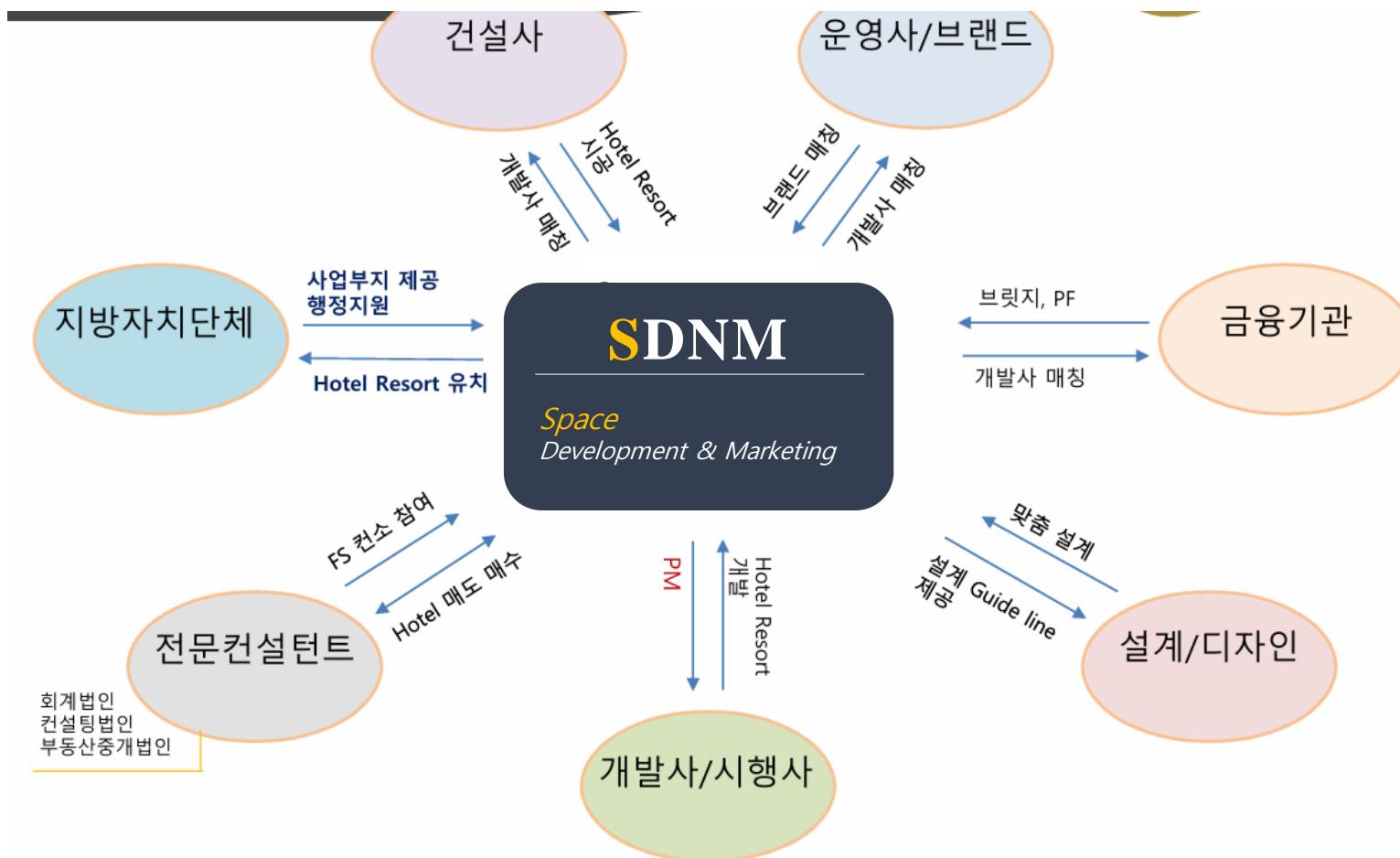
## 02. 사업 모델

---

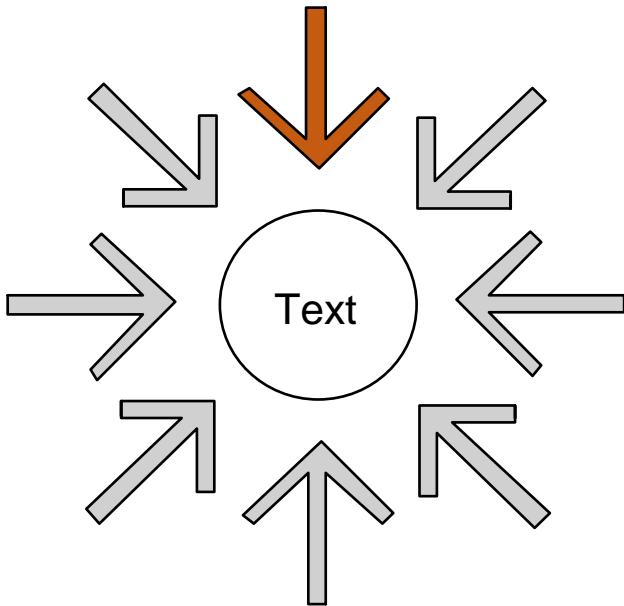
기존 부동산관리 사업영역에서 단계별 사업 영역 확대를 통하여, 개발사업 전 영역을 아우르는 노하우, 개발 물건 발굴, 분양전략기획 및 판매, 콘텐츠 기획, 사업장 직접 운영 그리고, 회원 관리까지 전 단계에 대한 전문성 보유



## SDNM 사업 추진 구조







새로운 공간을 창조하는 사업의 핵심 역량은 여러 가지가 있지만, SDNM에서 가장 중요하게 생각하는 7가지의 Core Competency는 다음과 같습니다.

### 1. 창의성 및 혁신적인 아이디어

새로운 공간은 기존의 틀을 깨는 혁신적인 아이디어에서 비롯됩니다. SDNM은 창의적이고 차별화된 디자인, 기능적 구성, 또는 새로운 사용자 경험을 제공하는 공간을 제시하고 있습니다.

### 2. 시장 분석 및 소비자 이해

새로운 공간을 창조하려면 해당 시장과 소비자의 요구를 정확히 파악하는 능력이 필요합니다. 이를 통해 어떤 공간이 사람들에게 실제로 필요한지, 어떤 트렌드가 중요할지를 예측하고 반영하여 솔루션을 제시하고 있습니다.

### 3. 디자인 및 공간 계획

공간의 레이아웃, 분위기, 기능성 등을 계획하는 능력도 중요합니다. 공간이 사람들에게 어떻게 사용될지, 어떻게 상호작용할지를 고려한 설계가 필요합니다. 이와 관련된 디자인 감각과 기술적인 부분이 SDNM의 중요한 핵심 역량입니다.

### 4. 기술 및 혁신적인 소재 활용

SDNM은 스마트 기술, 자동화 시스템, 지속 가능한 에너지 솔루션 등의 최신 기술을 활용하여 공간을 더욱 효율적이고 혁신적으로 만들어 나가고 있습니다.

### 5. 브랜드 전략 및 마케팅

새로운 공간이 시장에 성공적으로 자리 잡기 위해서는 강력한 브랜드 전략과 마케팅이 필요합니다. 공간의 개념을 효과적으로 전달하고, 타겟층을 공략하는 마케팅 전략을 세우는 능력이 SDNM이 가진 중요한 역량입니다.

### 6. 협업 및 네트워킹

새로운 공간을 창조하는 과정에서 다양한 분야의 전문가들과 협업이 필수적입니다. 건축가, 디자이너, 기술 전문가 등 다양한 사람들이 함께 일을 해야 하기 때문에 이들을 잘 조율하고 협업할 수 있는 파트너십을 SDNM은 갖추고 있습니다.

### 7. 지속 가능성과 사회적 책임

공간의 지속 가능성, 환경에 미치는 영향, 지역사회와의 관계 등을 고려하는 것이 점점 더 중요해지고 있습니다. SDNM은 이러한 점을 반영한 사업 모델을 만들어 나가고 있습니다.

SDNM은 새로운 공간을 창조하는 사업에 있어 창의성, 시장 분석, 디자인, 기술 활용, 마케팅 전략, 협업 능력 등이 모두 결합된 종합적인 역량을 추구하고 있습니다.

## TSA, [한화호텔&amp;리조트 제휴 계약 예시]

Phase	항목	내용	기준 비용(원)/ 부가세 별도
Pre-earning	PM / TSA	PM : 준공 시 까지 사업 전반 프로젝트 관리 코디네이션 및 종합 컨설팅 제공 TSA : 설계 등 자문과 운영 자문을 통한 사업지원 ※ 사업구조에 따라 PM 또는 TSA 중 협의	종합 PM (SDNM) : 총사업비의 1.5% TSA 컨설팅 : 10억원
	회원제휴 (국내)	제휴사 기준 혜택 제공 (수분양자 호텔&리조트 제휴가 이용 + 리조트 부대시설 바우처 제공) ☞ 국내: 호텔 4개 – 양양 브리드, 여수 벨메르, 마티에 오시리아, 마티에 평촌(24년 예정) 리조트 10개 및 부대시설 – 거제, 해운대, 설악, 경주 등 리조트 및 워터피아 등 부대시설	
	회원제휴 (해외)	해외 제휴 리조트 할인 혜택 제공(OTA 판매가 대비 10~20% 할인) ☞ 해외 제휴사: 괌 2개 (레오팔레스, 호시노 리조나레) & 사이판 1개 (월드 리조트) 베트남 11개 호텔&리조트 (붕타우, 후에, 다낭, 나트랑, 하노이, 빈즈엉, 꾸이년, 호치민) ※ 해외상품번들 구성 시, H&R 기존 제휴 채널 이용 협의 가능 ※ 제휴체인은 변동될 수 있음.	10억원
	브랜드 FEE	한화 호텔 브랜드 마티에 사용에 대한 사용료 ( <b>연간 운영매출의 1~1.5%로 납부 방법 변경 가능</b> )	00억원
총합 (누계)			00억원

## 브랜드 매니지먼트

브랜드 매니지먼트	운영기간	기본 5년 + 연장 5년	추가 연장 협의
	기본수수료	프랜차이즈 기본 수수료	운영매출액의 2%(또는 객실매출액의 2.5%)
	마케팅수수료	제휴 체인 공동 마케팅 비용, 본사 지원 비용	운영매출액의 1%
	예약수수료	한화리조트 예약 시스템을 통하여 예약할 경우	한화리조트 회원 투숙시 객실 매출의 4%
	CS 수수료	연간 교육 계획에 따른 전문인력 지원 비용(서비스 교육 연 1회, 직무별 교육 실시)	협의(실비수준)
FF&E 리저브	FF&E 등 내용연수 만료시 교체 비용 충당		운영매출액의 2.5%
인력고용	백오피스 관리자급 파견 지원		협의

## PM/TSA 세부 항목

본 사업지에 대한 PM(Project Management) / TSA (Technical Service Agreement)는 다음 항목을 포함합니다.

구분		내용	관련 비용 (원)/ 부가세 별도
PM	설계/공사 PM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업체 후보군 조사/선정 (시공사, CM)</li> <li>• 설계 및 전체 공정 상 시공사 및 CM 관리</li> <li>• 프로젝트 일정 관리</li> <li>• 운영관련 시장조사 및 타겟설정</li> </ul>	
	타겟 및 컨셉 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 전체 컨셉설정 지원</li> <li>• 국내 아웃소싱 업체 전략 추천</li> </ul>	
	설계 및 시설 자문	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인허가 전략</li> <li>• 설계검토, 설계변경 및 대안제시</li> </ul>	
	객실 및 부대시설 구성 자문	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Room Mix &amp; Bed Mix</li> <li>• 부대시설</li> </ul>	종합 PM : 총사업비의 1.5%
	인테리어 디자인 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제휴 브랜드 도입자문</li> <li>• 공용부 및 객실 인테리어 컨셉 제안</li> <li>• 식음업장 인테리어 컨셉 제안</li> </ul>	TSA 컨설팅 : 5억원
	운영수지 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적정 ADR 및 OCC산정</li> <li>• FS검토</li> <li>• 파트너 소싱 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업구조에 따라 용역 범위는 협의 결정</li> <li>• <b>PM은 TSA 서비스를 포함함</b></li> </ul>
TSA		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서비스 가이드라인 제공 (SOP)</li> <li>• DT기술 운영방안 제안</li> </ul>	

한화호텔&리조트가 보유한 회원풀, 부대업장 및 제휴사 인프라, 판촉채널, 미래지향적 디지털 솔루션, 운영/서비스 /브랜드 스탠다드를 기반으로 운영 개시 이후 지속적인 운영과 관리로 부동산 가치를 상승시키고 분양 소구점 확보

## 1.

세컨하우스 소유

+

국내 최대 한화리조트 회원

한화리조트 회원혜택 및  
인프라 전부 이용

## 2.

법인회원 Pool 활용한  
안정된 수요 확보

H&R 위탁운영 Zone에 당사 법인회원  
통한 안정된 객실 가동률 유지

## 3.

수분양자를 위한 제휴혜택

갤러리아, 플라자호텔 계열사 혜택  
제공으로 상품성 강화

## 4.

분양 공동마케팅 추진

온/오프라인 판촉채널 활용

## 5.

디지털 기술을 통한  
새로운 고객 경험 창출

코로나로 변화된 시장에 대응하여  
키리스, 스마트프론트 운영으로 고정비 절감

## 6.

진정한 로컬을 반영한  
지역&호텔의 유기적 연결

지역의 가치와 다양성을 보전하여  
지역경제 활성화를 선도하는 한화호텔

## 02. 세컨하우스 보유와 한화리조트 회원이 동시에!

기존 회원권의 가치에 한화호텔&리조트의 인프라를 더해, 기존 분양 상품의 상품성 강화

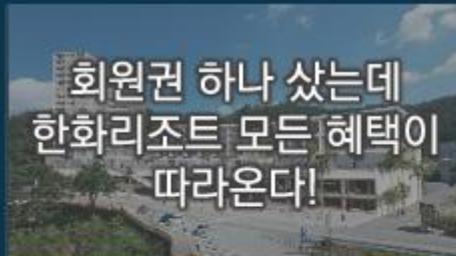
※ 제공 박수는 협의 필요

1

매년 30박  
세컨하우스에서 힐링

2

한화리조트 전국 체인망  
연간 5~10박 숙박 가능



3

지속 확장되는  
마티에 체인 숙박 가능  
\*~24년까지 신규체인 4곳 확보

- 브리드 바이 마티에 ('20년 오픈)
- 마티에 오시리아 ('22년 오픈)
- 마티에 평촌 ('24년 오픈 예정)

6

전문성있는 위탁운영사의  
운영으로 관리용이성 ↑

5

각종 계열사 제휴 혜택

4

워터피아,  
아쿠아리움, 63전시,  
더플라자 객실·식음할인

## 02. 법인회원 Pool 활용한 안정된 수요 확보

타호텔과의 차별화된 콘텐츠로 운영 안정성을 확보하고, 비수기에는 자체 보유 회원 대상 홍보 진행으로 목표 가동률 유지

▶ 한화 위탁운영 Zone에

- 01 다양한 공간기획과 콘텐츠로 홍보 소구점을 마련하고,
- 02 당사 회원 Pool을 활용하여 안정된 수요와 가동률 확보

▶ 자체적으로 상품성을 강화하는 한화리조트 회원 Pool 확보

위탁운영 Zone에  
시그니처 콘텐츠 도입

차별화된 상품 구성  
공간 매력도 ↑

수요 미달 시  
자체회원 활용 ↑

회원대상 소프트블록  
으로 시장내 입지 구축



회원대상  
홍보 DM

판촉/마케팅 인프라활용  
(총 타겟 도달 약 4만명)

“안정된 수요 확보”  
객실 가동률  
증가 소구점  
마련

## 02. 분양 공동마케팅 추진

자체 판촉/마케팅, 홍보/광고 인력 및 채널 인프라를 활용하여 분양 시 공동마케팅 추진 및 한화 회원 DB 활용

\*당사 보유 DB 제공은 개인정보보호법상 불가. 당사 전문팀이 직접 판매 진행 예정(회원모집 대리 계약 필요)



## 02. 디지털 기술을 통한 새로운 고객경험 창출

한화호텔&리조트는 키리스, 자율주행로봇, AI기반 네트워크 카메라 (안면인식, 고객 데이터 수집), 마티에 예약, 멤버십, 마일리지 기술력 및 플랫폼 보유

### ‣ 주요 DT (Digital Transformation) 도입 기술



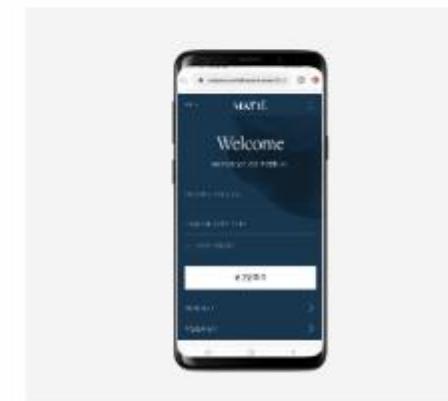
언택트 체크인 (keyless)



자율주행로봇



AI 기반 카메라



예약&마일리지 플랫폼

### ‣ 기대효과

#### 고객 관점

- + 언택트로 '프라이버시' 보장 (비대면 체크인)
- + 호텔 이용 경험 혁신
- + 코로나로부터 안전하고 편리한 호캉스

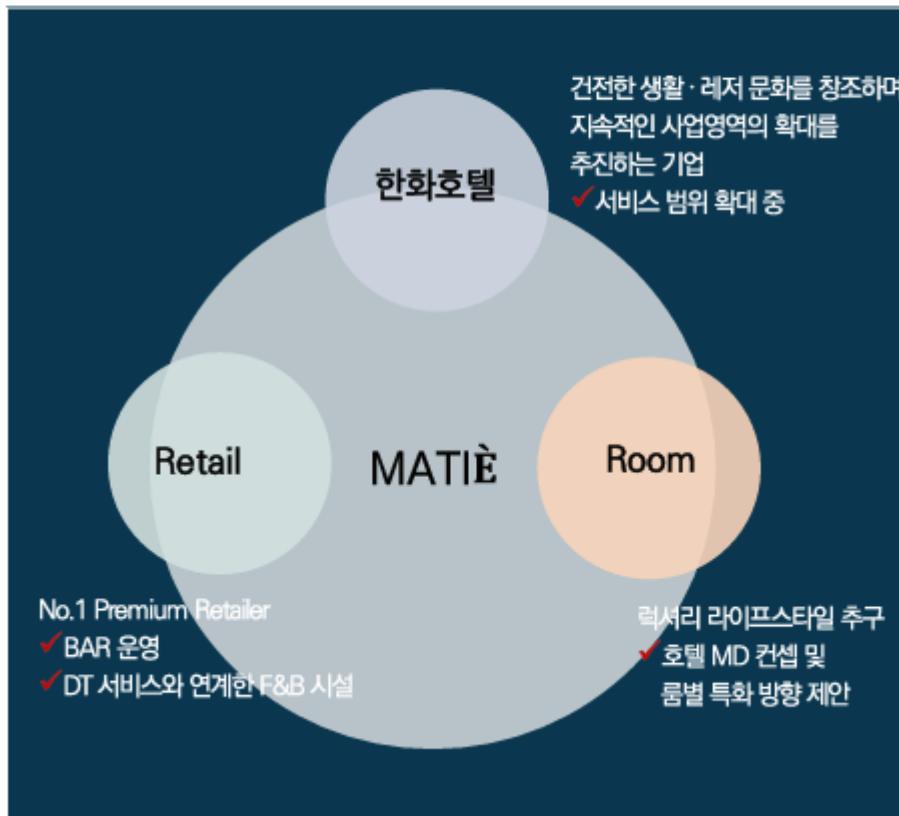
#### 운영 관점

- + 합리적인 투자 및 인건비 등 운영 효율화
- + 부가 수입 창출 (로봇 모바일 편의점)
- + 브랜드 경쟁력

## 02. 최상급 호텔식 서비스

투숙객별 여행 목적을 전략적으로 반영하여 다양한 선호도를 반영하는 호텔식 서비스를 확대하는 추세이며, H&R만의 업계 명성과 노하우를 높여주는 전 영역에 걸친 고품격 서비스 기술력 및 호텔식 컨시어지 활성화

한화호텔앤드리조트 R&amp;R



제공 서비스 영역

1. “컨시어지”  
■ 여행객 짐 보관, 안내서 배부, 에스코트, 모바일 서비스 연계
2. “펫케어”  
■ 펫객실/케어 특화/펫 전용 객실 구성/프리미엄 캐리어 및 유모차 대여
3. “웰니스”  
■ 조식 서비스, 메디컬 케어, 마인드 케어, 스파 등
4. “커뮤니티”  
■ 클럽라운지 (와인바, 식당), 수영장, 피트니스, 사우나, 키즈시설
5. “파트너십”  
■ 호텔 멤버십, 금융 멤버십, 외부 주변 상권

## 02. 한화호텔&리조트 회원권 연계를 통한 “분양 상품성 강화”

기존 분양가에 소액의 혜택 비용을 포함하여, 세컨하우스를 마련하고 한화호텔앤드리조트의 제휴처를 마음껏 이용할 수 있는 신규 분양 혜택 구성

기존 회원권 판매가격

1억(예시)



부가적인 이용 혜택

By 한화호텔앤드리조트

1,000만원 (예시)

한화리조트 / 워터피아/ 아쿠아플라넷  
장기숙박 PKG

최종 회원권 판매가격

1.1억(예시)

상품성 강화!!

기존 분양가에 소액의 혜택 비용을 포함하여, 세컨하우스 마련으로  
한화호텔앤드리조트의 제휴처를 마음껏 이용할 수 있다!

## 02. 운영 시 고객 모집 프로세스

프리미엄 사업장 특성을 고려하여, 타겟고객 대상 자체 보유 마케팅 플랫폼(일반고객과 다른 경로)을 통한 고객 모집 및 멤버십 활용 및 비수기에는 자체 보유 회원 대상 홍보 진행으로 목표 가동률 유지 전략

### 마케팅 전략

Point 1

**자체 플랫폼**  
MATIÈ 앱&웹  
한화리조트 채널

Point 2

**멤버십 (H-LIVE) 활용**  
개인/법인회원  
자체 멤버십 보유

Point 3

**회원관리**  
한화 자체  
PMS 하비스(HABIS) 활용

(예시)

적정 ADR 유지

미달 시, 자체 보유 회원 대상으로 홍보 및 DM발송으로  
가동률 70%이상 연중 유지

기존 보유 개인/법인 회원으로 안정적인 가동률 확보 및 체인화 브랜드, 운영/기획 전문성 보유한 전문 호스피탈리티 그룹

1

초기 투자비용이 커  
분양이 부진하거나 가동률이 낮으면 사업성 ZERO



H&R 법인회원풀로  
안정적인 가동률 확보

2

리조트 개발에 성공해도 체인화에 성공하지 못하면 성장하지 못한다.  
국내 250여개 리조트 회사 중 체인화 성공한 회사는 6곳 뿐.  
(한화, 소노, 롯데, 리솜, 켄싱턴, 아난티)



마티에 체인화 전략  
'30년까지 20개 체인 확대'

3

부동산의 가치를 더하는 지속적인 운영과 관리



라이프스타일이라는 가치  
(Value)를 고객에게 제공  
하고, 콘텐츠와 운영으로부  
터 수익(Price)을 얻음

## 03. 사업 정보

---



글로벌 복합 카지노 리조트 사업 중 수익성이 높은 호텔의 객실 부문만을 위탁 운영함으로써 한화의 수익을 극대화하고,  
글로벌 파트너社와의 협업을 토대로 전략적 및 재무적 가치 동시에 추구

사업  
소개

개장일	· 23년 4Q
시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>호텔 1,275실 (빌라 5채 포함)</li> <li>레스토랑 및 리테일</li> <li>카지노 (테이블 150개/ 슬롯 700대)</li> <li>컨벤션 &amp; 아레나 (15,000석)</li> <li>기타시설: 둠수영장, 라운지, 테마파크 등</li> </ul>
계약기간	· 오픈 후 10년, 추가 10년 연장 가능
수수료	<ul style="list-style-type: none"> <li>Base Fee (객실 매출의 3%)</li> <li>Incentive Fee (EBTDA 구간별 차등 수취)</li> </ul>

운영  
수지

구 분	매출 단위: 백만원							
	2024	2025	2026	2027	2028~31	2032	2033	
Y1	Y2	Y3	Y4	Y5~Y8	Y9	Y10		
Occ. (%)	65%	66%	67%	68%	69%	70%	70%	
ADR (천원)	260	295	298	301	304	311	311	
객실 매출	68,661	79,839	81,524	83,245	85,003	88,629	88,629	
Base Fee(3%)	2,060	2,395	2,446	2,497	2,550	2,659	2,659	
EBTDA	- 1,433	2,601	2,929	3,260	423	981	367	
Base Fee+ Incentive	2,060	4,996	5,374	5,757	2,973	3,640	3,026	
수수료 10년 합계 추정								39,761

## 전략적 가치(SV)

## 재무적 가치(FV)

## ① 동북아시아 최대 복합 엔터테인먼트 리조트의 오픈 및 운영 노하우 자산화

- ✓ 운영 연계, 제휴를 통한 H&R 회원 혜택 확대, 다양한 선택 옵션 제공 및 신규 BO 브랜드 사업 경쟁력 제고

## ② 잔여 부지 개발 관련 신규 사업 기회 확보로 추가 사업 교두보 마련

## ① 비용없는 매출 발생으로 수익 극대화

- ✓ 비용 ZERO : 본사 전출 인원 (RM 및 기획) 인건비 인스파이어측 부담
- ✓ 객실 매출 베이스 위탁 운영 수수료 및 EBTDA 기준 Incentive Fee 최우선 수취
  - ☞ 오픈 후 1년차 Base Fee 20.6억 예상
  - ☞ 영업 2년차부터 Base + Incentive Fee 최대 57.6억 추정
  - ☞ 10년 계약 기간 동안 총 위탁 운영 수수료 397.6억 추정

## ② 이자자금 보충의 리스크 최소화 및 Buyout 조항으로 안정적 계약 구도

# 프로젝트 검토 실적 (호텔 & 리조트 개발)\_2.남해[조감도]

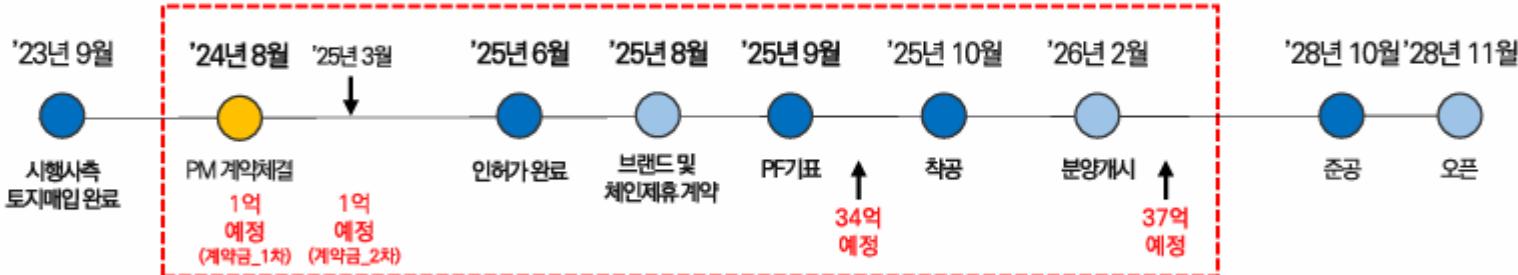
SDNM



당 사업지는 남해군과 사천시를 잇는 창선대교 초입 입지로, 남해안 관광벨트 이점을 활용한 풀빌라형 리조트로 개발 예정

PJT 소개	
시행사/시공사	· 휴토피아 / TBD
용 도	· 휴양 콘도미니엄
위 치	· 경상남도 남해군 창선면 대벽리 산 1-2번지 일원
면 적	· 대지면적 : 70,858m <sup>2</sup> (21,434평) · 연 면 적 : 54,256m <sup>2</sup> (16,412평)
규 모	· 지상 13층 / 지하 4층 (450실 예정) → 규모 변경예정
건폐율/용적률	· 29.52% / 76.42%
기 간	· 25년 10월 착공 / 28년 10월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 경상남도 기업 및 투자유치에 관한 조례상 지원금 대상 사업장으로 선정 진행 계획(경상남도 검토 중)  
H&R은 TSA 체결 및 업무 협력 예정. (지정 시 총 200억원 지원/ 사업추진시 140억원, 준공 이후 60억원)

### ▶ CASH FLOW

예상 수익		[총 분양매출: 2,150억]	
구분	항목	금액	계약
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	TSA/PM	20억원 예정
		브랜드 Fee	43억원 예정
	(2) Co-Working Zone	체인제휴	10억원 예정
	(3) Biz-Leverage Zone	BrandManagement (10년)	55억원 오픈 이후
	총 합계	128억원	

구 分	자금 수령일	수령 금액	비 고
PM	2024.08 (1차) 2025.03 (2차)	1억 1억	※ 2024년 8월 이후, 73억원 입금 예상
	잔금	18억	
	2025.09 (PF기표)	43억 (25년:13억 / '26년:15억 / '27년:15억)	
브랜드Fee	2025.09 (PF기표)	10억 (25년:3억 / '26년:3억 / '27년:4억)	
	체인제휴		
Brand Management	준공 이후	55억	
합 계		128억	

# 프로젝트 검토 실적 (호텔 & 리조트 개발)\_3.영덕삼사[조감도]

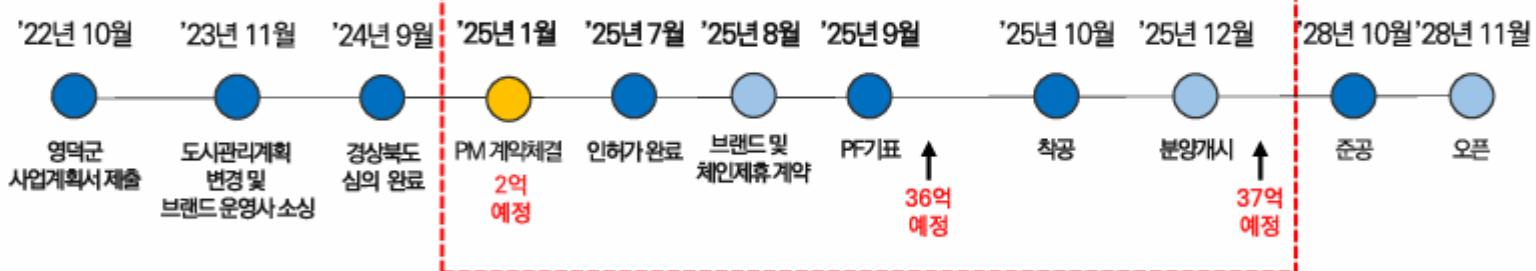
SDNM



영덕 삼사해상공원 구역 내 콘도 부지로, H&R PM계약으로 사업 참여 예정이며 현재 시행사측 사업 계획 수립 및 투자자 유치 적극 추진 중

PJT 소개	
시행사/사공사	· 딜라이트디엔씨 / 라온건설
용 도	· 휴양 콘도미니엄
위 치	· 경상북도 영덕군 강구면 삼사리 8-2번지 일원
면 적	· 대지면적 : 25,538m <sup>2</sup> (7,725.25평) · 연 면 적 : 63,840m <sup>2</sup> (19,311.60평)
규 모	· 지상 20층 / 지하 3층 (252실)
건폐율/용적률	· 28% / 151%
기 간	· 25년 10월 착공 / 28년 10월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 경상북도 심의 지연 중으로 전체 사업 일정 연기 중, 영덕군 협력을 통해 빠른 심의得 필요

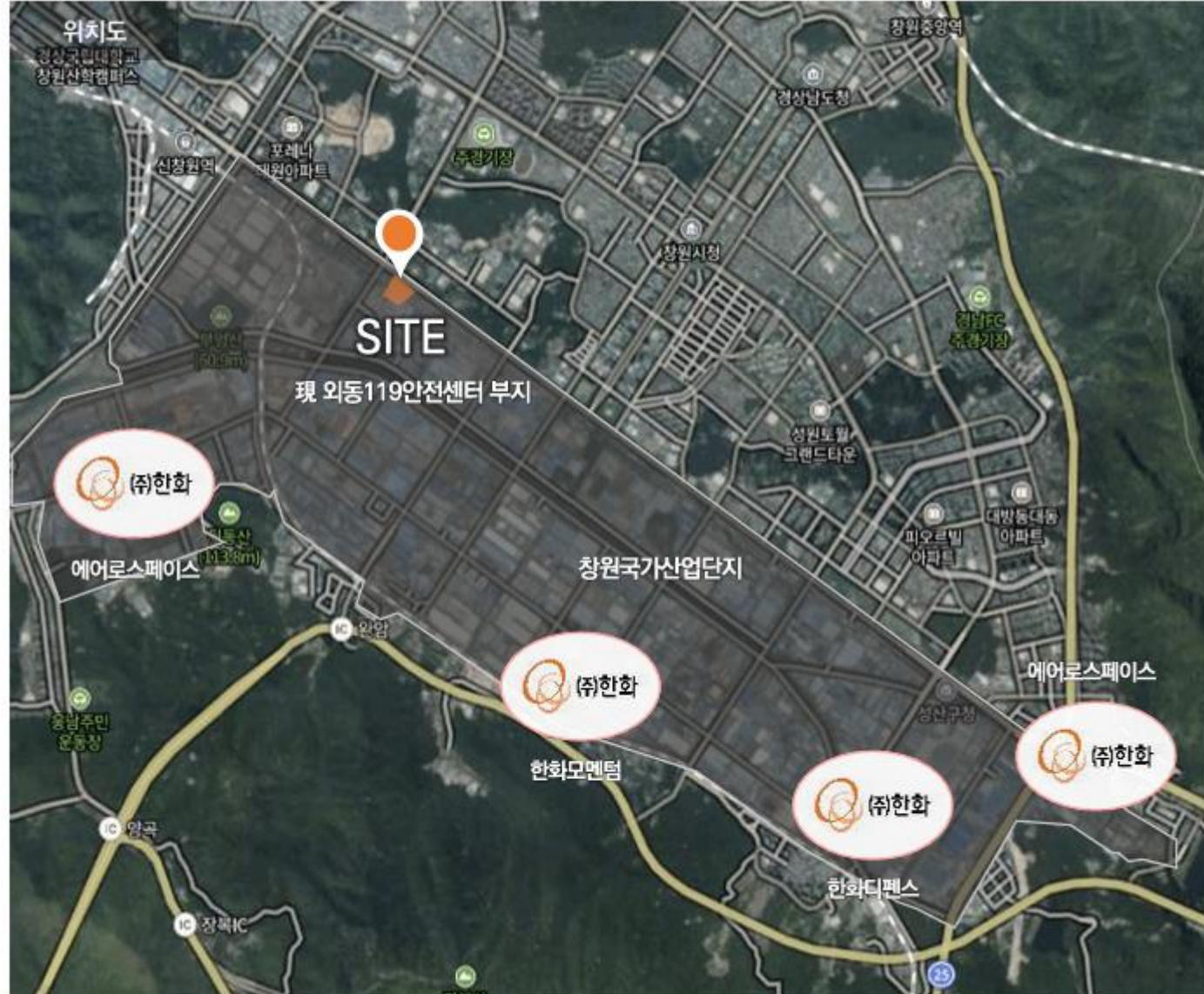
### ▶ CASH FLOW

예상 수익		[총 분양매출 : 2,250억]		
구분		항목	금액	계약
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	TSA/PM	20억원	예정
		브랜드 Fee	45억원	예정
	(2) Co-Working Zone	체인제휴	10억원	예정
	(3) Biz-Leverage Zone	Brand Management (10년)	49억원	오픈 이후
총 합계		124억원		

구 분	자금 수령일	수령 금액	비 고
PM	계약금	2025.01 (1차) 2억	※ 2025년 1월 이후, 75억원 입금 예상
	잔금	2025.09 (PF기표) 18억	
브랜드Fee	2025.09 (PF기표)	45억 (25년:15억 / '26년:15억 / '27년:15억)	
		10억 (25년:3억 / '26년:3억 / '27년:4억)	
Brand Management	준공 이후	49억	
합 계		124억	

# 프로젝트 검토 실적 (호텔 & 리조트 개발)\_4.창원[조감도]

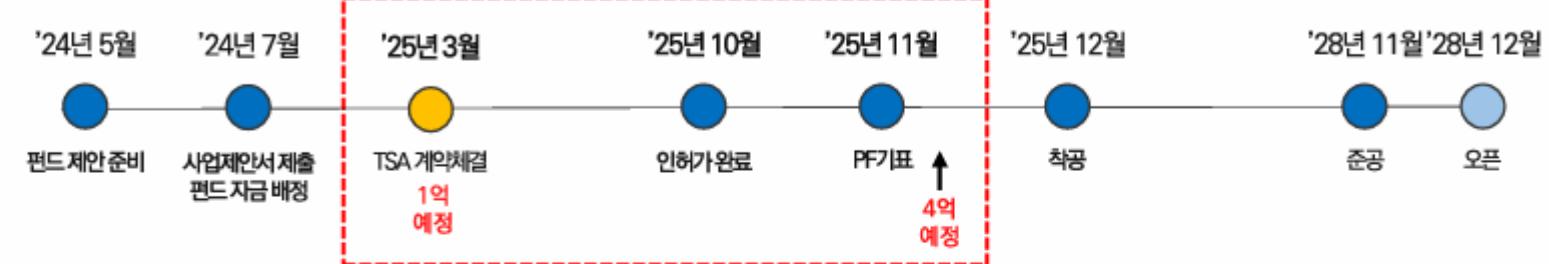
SDNM



산단펀드를 활용하여 총 사업비 180억원까지 자금확보 후 추진하는 사업으로 KDB인프라자산운용이 사업계획 수립 중

PJT 소개	
시행사/시공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDB인프라자산운용 (대표사 : 자산운용)</li> <li>시행사/시공사 추후 배정 (환경개선풀드를 활용한 사업)</li> </ul>
용도	· 숙박시설
위치	· 창원공단부지 내 선정 예정 (8월 中)
면적	· 미정
규모	· 미정
건폐율/용적률	· 미정
기간	· 25년 12월 착공 / 28년 11월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 산업단지 환경개선 풀드 활용한 사업으로, 선제적으로 풀드 지원 확정이 필요하며, H&R 사업 참여를 위한 TSA 계약 추진 진행중

### ▶ CASH FLOW

예상 수익				
구분		항목	금액	계약
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	TSA	5억원	예정
		브랜드 Fee	X	X
	(2) Co-Working Zone	체인제휴	X	X
(3) Biz-Leverage Zone	BrandManagement (10년)	45억원	오픈 이후	
	총 합계	50억원		

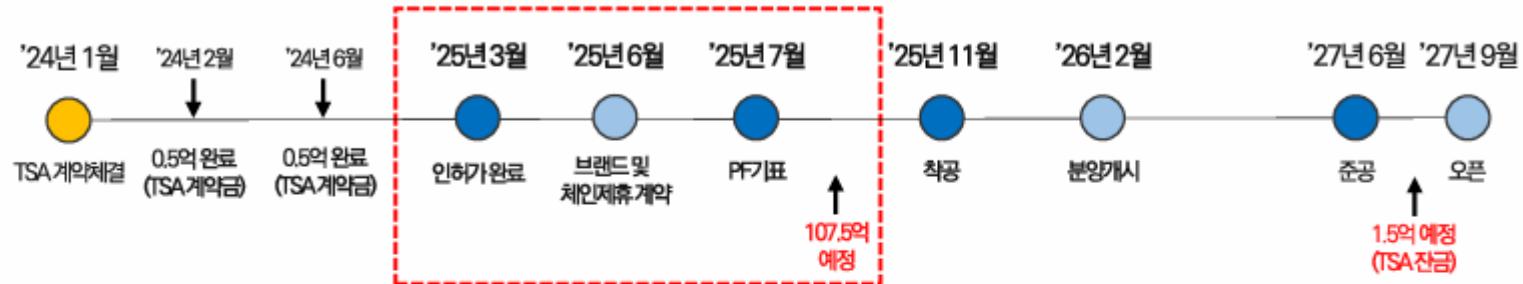
구 分	자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	2025.03 (1차) 계약금	1억	※ 2025년 3월 이후, 5억 입금 예정 (브랜드Fee/체인제휴 미발생)
	2025.11 (PF기표) 잔금	4억	
브랜드Fee		X	
체인제휴		X	
Brand Management	준공 이후	45억	
합 계		50억	



태안지역의 주요 방문객 수는 약 1,700만 여명으로, 태안 주요 유명해수욕장과 근접(만리포,파도리, 몽산포)하며, 인근 골프장과 연계하면 수요가 있을것으로 예상.

PJT 소개	
시행사/사공사	· 주식회사 어반밸류 / TBD
지역/지구	· 계획관리지역, 준보전산지 / 생활형숙박시설
위치	· 충청남도 태안군 소원면 법산리 897 (총11필지)
면적	· 대지면적 : 27,645m <sup>2</sup> ( 8,362py) · 연면적 : 13,864m <sup>2</sup> ( 4,194py)
규모	· 지하1층 ~ 지상4층 / 독채45실, 빌라137실
건폐율/용적률	· 23.02% / 50.43% (법정100%이하)
기간	· 25년 11월 착공 / 27년 9월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 총 분양매출 1,800억원 중 15% 물량(270억) 한화H&R 개런티 + 5% 물량(90억) 키움 캐런티 → PF 기표  
270억 개런티 물량의 분양수수료 (20%) 54억 구두 지급 확약 + BO사업 수수료 총 56억 **PF 기표후 7일내 일시불현금지불 약속함**

### ▶ CASH FLOW

구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고	
TSA	계약금	'24.02.13 (1차)	0.5억	입금완료    ※ PF기표 이후, 108.5억원 입금 예상 (잔금 1.5억 제외)	
		'24.06.28 (2차)	0.5억		
	중도금	'25.07 (PF기표 이후)	4.5억		
	잔금	'27.07 (준공 이후)	1.5억		
브랜드Fee			39.0억		
	체인제휴	'25.09 (PF기표 이후)			
		10.0억			
분양수수료		54.0억			
합 계		110.0억			

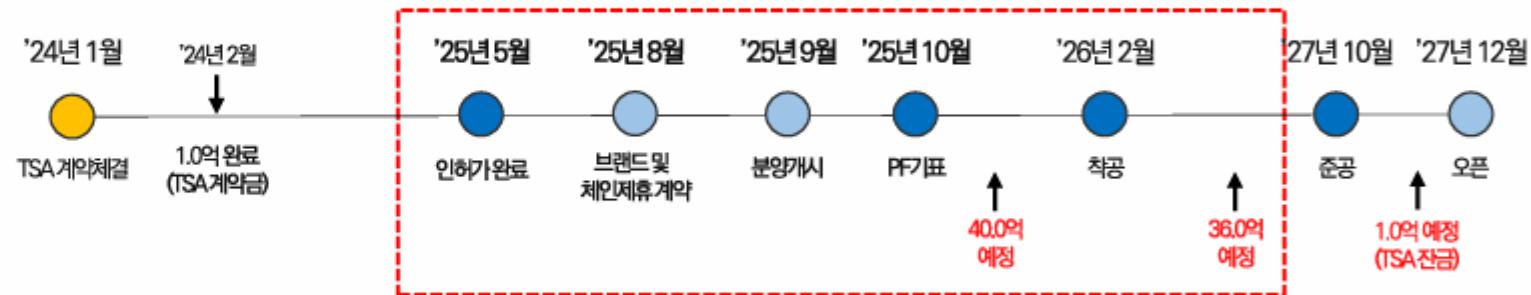


본 프로젝트의 강구항 대게 축제와 축구대회 관련 방문객 수는 약 27만 5천여명으로, 대게 축제와 축구 대회는 본 프로젝트 최인접에서 진행되어 호텔 이용객 수요는 높을 것으로 전망.

### PJT 소개

시행사/사공사	· 주식회사 환성건설 / TBD
지역/지구	· 제2종 일반주거지역 / 지구단위계획구역
위치	· 경상북도 영덕군 강구면 금진리 665, 665-3
면적	· 대지면적 : 51,802m <sup>2</sup> (15,679py) · 연 면 적 : 49,574m <sup>2</sup> (14,996py)
규모	· 지하2층 ~ 지상19층 / 260객실(예정)
건폐율/용적률	· 34.47% / 276.02% (법정300%이하)
기간	· 26년 2월 착공 / 27년 12월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 룸믹스 제안후 시행사 피드백 대기중
- 실시설계단계까지의 용역범위 변경 예정 중이나 건축설계용역 본 계약 지연 중
- 시공사 선정 및 PF 난항중

### ▶ CASH FLOW

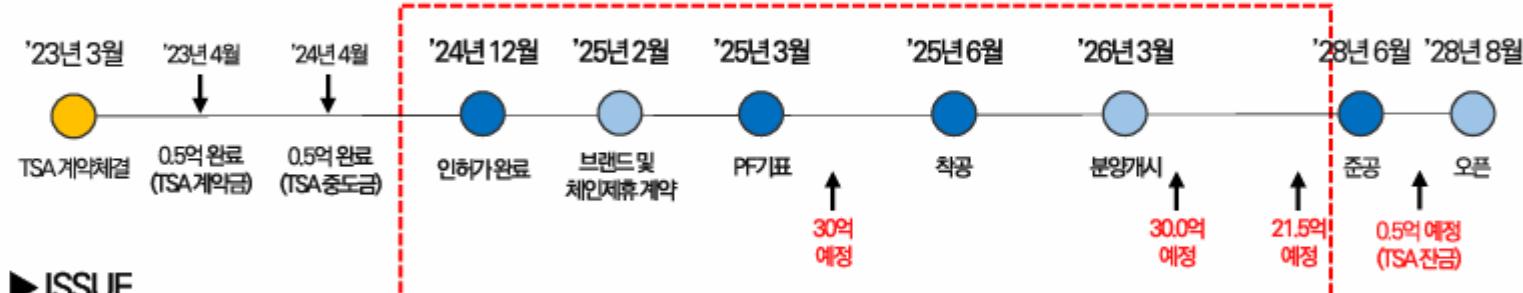
구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	계약금	'24.02.26	1.0억	입금완료
	중도금	'25.10 (PF기표 이후)	8.0억	※ PF기표 이후, 76.0억원 입금 예상 (잔금 1.0억 제외)
	잔금	'27.11 (준공 이후)	1.0억	
브랜드Fee		'25.12 (PF기표 이후)	58.0억 ('26년 40억 / '27년 36억)	
체인제휴			10.0억	
합 계			78.0억원	



본 사업은 새만금 관광 명소화 사업의 일환으로 새만금 사업단지와 변산반도 국립공원의 진립로 일대에 조성되어 서해안 해변에 걸쳐 다양한 테마시설 및 숙박시설이 조성될 계획으로 수요성이 높을 것으로 예상.

PJT 소개	
시행사/시공사	· 주식회사 챌린지테마파크/ 계성건설(대안 시공사 태평중)
지역/지구	· 계획관리지역, 준보전산지 / 생활형숙박시설
위치	· 전북 부안군 변산면 대항리 161-1번지
면적	· 연 면적 : 56,199m <sup>2</sup> ( 17,030py)
규모	· 지하3층 ~ 지상8층 / 독채15실, 빌라150실
건폐율/용적률	· 23.02% / 50.43% (법정100%이하)
기간	· 25년 2Q착공 / 28년 2Q 준공 목표 (약36개월)

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

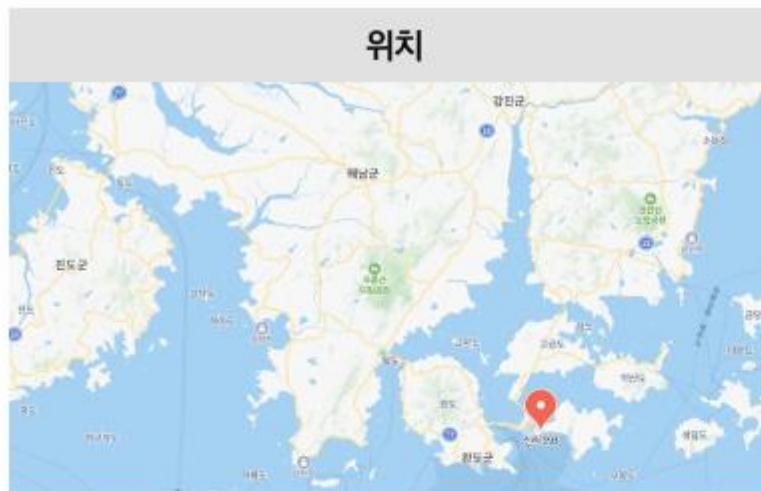
- 프로젝트 참여사인 계성건설의 자금악화로 인해 참여사 교체중에 있음
- 최단기간 인허가를 위한 기존 설계안(새만금청과 협의된)으로 변경없이 진행중  
(건축심의도서 접수 예정일: '24년 08월초), 허가('24년 12월)이후 설계변경 예정임
- 건설사업관리PCM 계약 및 컨설팅 내용 협의 중 (PCM 추가 계약을 위한 CM사 미팅 및 견적 조건 협의 중)

### ▶ CASH FLOW

구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	계약금	'23.04.28	0.5억
		중도금	'24.04.25	0.5억
			'25.03 (PF기표 이후)	3.5억
		잔금	'28.06 (준공 이후)	0.5억
	(2) Co-Working Zone	분양컨설팅	'25.03 (PF기표 이후)	5억
		브랜드Fee	'25.05 (PF기표 이후)	63.0억 (25년 11.5억 / 26년 30억 / 27년 21.5억)
	(3) Biz-Leverage Zone	체인제휴		10.0억
		합 계		83억원

\* PF기표 이후,  
81.5억원 입금 예상  
(잔금 0.5억 제외)

예상 수익 [총 예상분양매출 : 2,100억 ]			
구분	항목	금액	계약
H&R 수익 모델	TSA	5억원	완료
	브랜드 Fee	63억원	예정
	분양컨설팅	5억원	예정
	체인제휴	10억원	예정
(2) Co-Working Zone	회원권 판매	X	X
소계		83 억원	
(3) Biz-Leverage Zone	BrandManagement (10년)	15억원	오픈 이후
총 합계		77 억원	

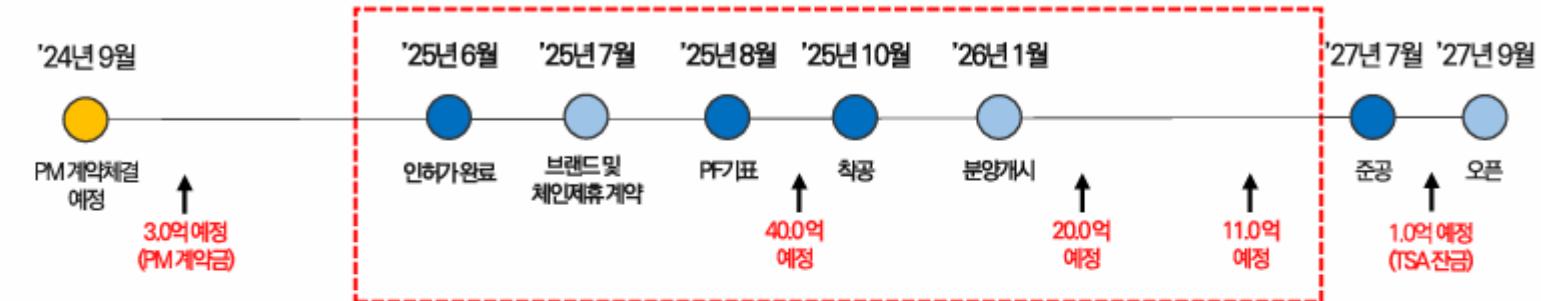


완도지역 주요 방문객 수는 약 600만명으로, 웰빙치유, 휴양 등의 체류형 관광휴양사업 연계를 통하여 관광객 유치 활성화 증대 예상.

PJ 소개	
시행사/사공사	· 삼보건설㈜ / TBD
지역/지구	· 계획관리지역, 기축사육제한구역 / 관광휴양형
위치	· 전라남도 완도군 신지면 신리 신998번지
면적	· 대지면적 : 31,252㎡ (9,470py) · 연면적 : 57,225㎡ (17,341py)
규모	· 지하3층 ~ 지상10층 / 482객실(예정)
건폐율/용적률	· 26.76% / 172.11% (법정200% 이하)
기간	· 25년 3Q착공 / 27년 3Q준공 목표 (약24개월)

예상 수익 [총 예상분양매출 : 2,250억 ]				
구분		항목	금액	계약
(1) Pre-Earning Zone	PM	15억원	예정	
	브랜드 Fee	45억원	예정	
	분양컨설팅	5억원	예정	
	체인제휴	10억원	예정	
(2) Co-Working Zone	회원권 판매	X	X	
<b>소계</b>		<b>75 억원</b>		
(3) Biz-Leverage Zone	Brand Management (10년)	45억원	오픈 이후	
<b>총 합계</b>		<b>120억원</b>		

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 지구단위계획 변경 관련 환경부 조건부 승인 완료 ('24년 6월말) 및 지구단위계획 변경 완료 ('24년 7월중순)
- 7월~9월 시행사와 조건 협의 및 Free Sales 예정
- 9월 PM 계약 예정

### ▶ CASH FLOW

구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고
PM	계약금	'24.09 예상	3.0억	※ PF기표 이후, 71.0억원 입금 예상 (잔금 1.0억 제외)
	중도금	'25.08 (PF기표 이후)	11.0억	
	잔금	'27.08 (준공 이후)	1.0억	
분양컨설팅		'25.08 (PF기표 이후)	5.0억	
브랜드Fee		'25.10 (PF기표 이후) (25년 14억 / 26년 20억 / 27년 11억)	45.0억	
체인제휴			10.0억	
<b>합 계</b>			<b>75.0억</b>	

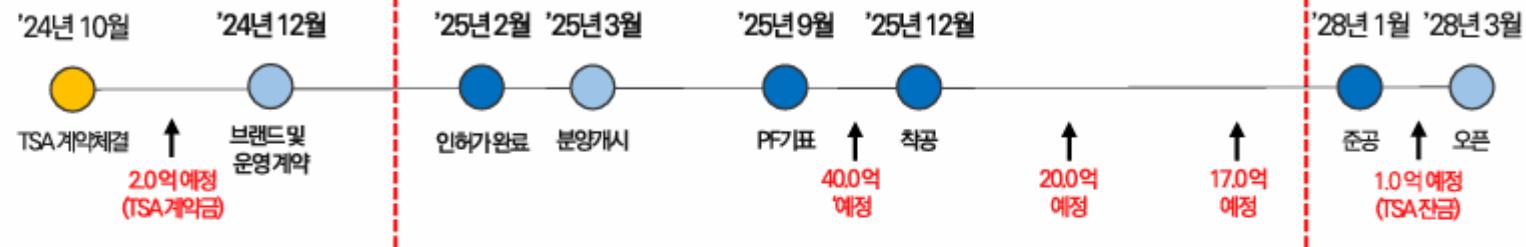


돌산읍에 위치한 부지로, 경도 해양관광단지(29년완공예정)와의 연계가 가능한 돌산 프리미엄 레지던스 & 호텔 개발 사업.

PJT 소개	
시행사/시공사	·클라우드엠/ TBD
지역/자구	·일반상업지역, 병화지역
위치	·전라남도 여수시 돌산읍 우두리 1068-7번지 일원
면적	·대지면적 : 10,646m <sup>2</sup> (3,220py) ·연면적 : 141,759m <sup>2</sup> (지하포함)
규모	·지하6층 ~ 지상43층 공동주택 600세대, 오피스텔 270세대
건폐율/용적률	·65.19% (법정 90%이하)/ 867.2% (법정1,000%이하)
기간	·25년4Q착공 / 27년4Q 준공 목표 (약23개월)
예상 수익 [총 예상분양매출 : 4,000억 ]	

구분		항목	금액	계약	
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	TSA	10억원	예정	
		브랜드 Fee	60억원	예정	
		분양컨설팅	X	X	
		체인제휴	10억원	예정	
(2) Co-Working Zone		주거서비스 제휴	TBD	예정	
소계		80 억원 +@			
(3) Biz-Leverage Zone		Brand Management (10년)	TBD	오픈 이후	

### ▶ 추진경과 및 향후 일정

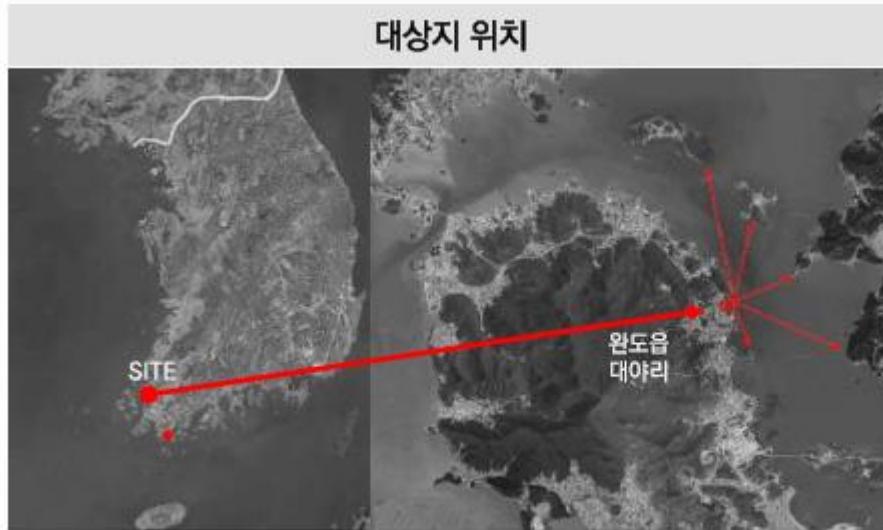


### ▶ ISSUE

- 현) 프로젝트 대출관련 기한이익 상실에 따른 공매 절차 진행중
- 개발부지 공매의 건, 입찰 및 낙찰 진행 예정중 \_ 감정평가금액 516억
- 예상 낙찰금액\_7회차('24.8.27.) ,280억예상(감정가의 54%)

### ▶ CASH FLOW

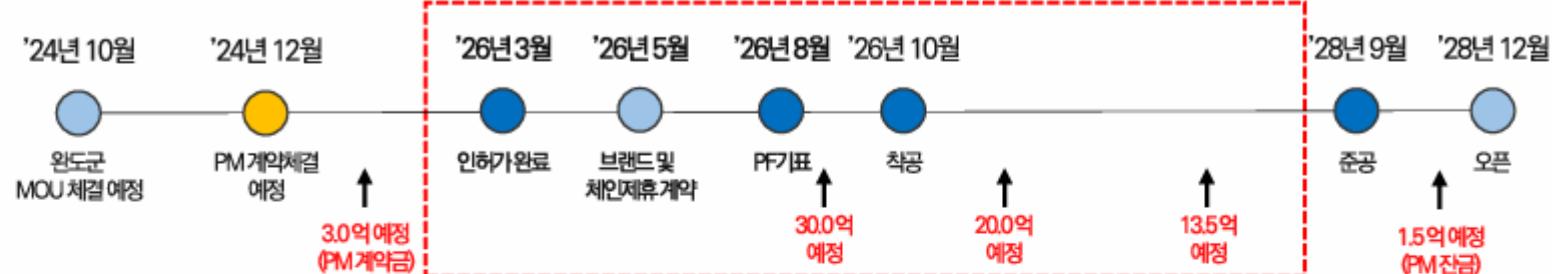
구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	계약금	'24.10 예상	2.0억	※ PF기표 이후, 77.0억원 입금 예상 (잔금 1.0억 제외)
	중도금	'25.09 (PF기표 이후)	7.0억	
	잔금	'28.01 (준공 이후)	1.0억	
브랜드Fee		'25.11 (PF기표 이후)	60.0억 (25년 23억 / 26년 20억 / 27년 17억)	
			10.0억	
합 계			80.0억원 +@	



완도지역 주요 방문객 수는 약 600만명으로, 웰빙치유, 휴양 등의 체류형 관광휴양사업 연계를 통하여 관광객 유치 활성화 증대 예상.

PJT 소개	
시행사/시공사	· 삼보건설㈜ / TBD
지역/지구	· 자연환경보전지역 / 계획관리지역
위치	· 전라남도 완도군 완도읍 대야리 15-3번지
면적	· 대지면적 : 104,857m <sup>2</sup> (31,775py) · 연면적 : 26,549m <sup>2</sup> (8,045py)
규모	· 192실
건폐율/용적률	· 36.80% (법정 40%이하) / 55.98% (법정 100%이하)
기간	· 26년 10월 착공 / 28년 9월 준공 목표 (약 23개월)

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 과수연구소 용도지역 변경 : 완도군 책임하 진행중 (유원지 변경 25년 5월 업무 종료 예상)
- 지역활성화 투자펀드 : SPC구성 등 사전준비 완료사업으로 우선 선정하기로 결정
- MOU : 전남도, 완도군, 시행사, H&R (10월 예상)
- PM 계약 : 12월 예상

### ▶ CASH FLOW

예상 수익 [총 예상분양매출 : 1,900억 ]			
구분	항목	금액	계약
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	PM	15억원 예정
		브랜드 Fee	38억원 예정
		분양컨설팅	5억원 예정
		체인제휴	10억원 예정
(2) Co-Working Zone		회원권 판매	X X
소계		68 억원	
(3) Biz-Leverage Zone		Brand Management (10년)	18억원 오픈 이후

구 분	자금 수령일	수령 금액	비 고
PM	계약금 '24.12월 예상	3.0억	※ PF기표 이후, 63.5억원 입금 예상 (잔금 1.5억 제외)
	중도금 '26.08 (PF기표 이후)	10.5억	
	잔금 '28.09 (준공 이후)	1.5억	
분양컨설팅	'26.08 (PF기표 이후)	5.0억	
	브랜드Fee '26.10 (PF기표 이후)	38.0억 (26년 4.5억 / 27년 20억 / 28년 13.5억)	
		10.0억	
합 계		68.0억	



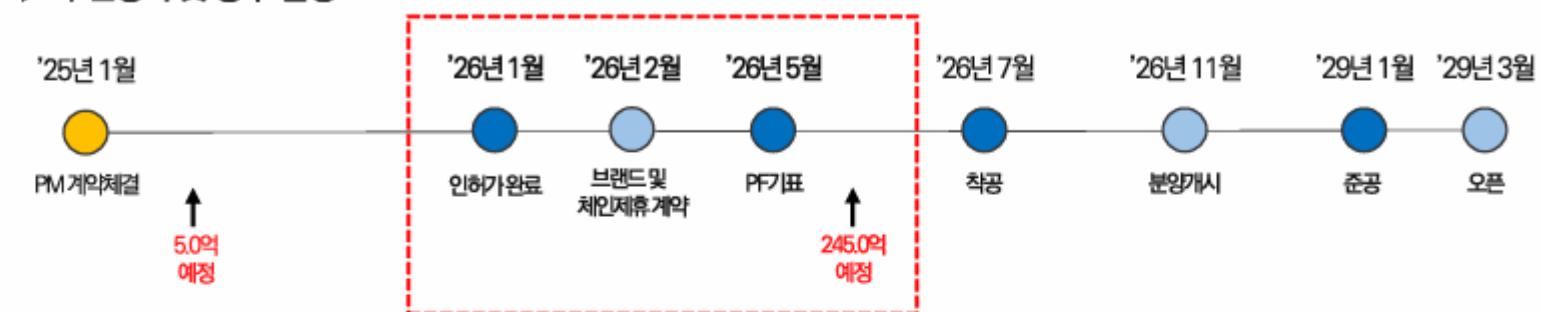
강릉지역의 주요 방문객은 약 3,400여명으로 동해안의 대표 관광휴양도시 입지를 굳혔으며, 대상지에서 송정해수욕장과 안목해변을 도보권으로 이동이 가능하며, 강릉의 다양한 즐길거리, 볼거리 및 강릉과학산업단지, 중소기업단지가 있어 관광객 유입 잠재력이 높음.

PJT 소개	
시행사/시공사	· TBD
지역/지구	· 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 자연경관지구
위치	· 강릉시 송정동 산77-1번지 외 2필지(산70-1, 산70-3)
면적	· 대지면적 : 19,701.00m <sup>2</sup>
계획부지면적 (18,464.61m <sup>2</sup> )	· 제1종 일반주거지역 : 9,185.53m <sup>2</sup> · 제2종 일반주거지역 : 2,301.01m <sup>2</sup> · 자연경관지구 : 6,978.07m <sup>2</sup>
규모	· 지하1층 ~ 지상19층, 연면적 18,465.89m <sup>2</sup> (5,585.93평)
건폐율/용적률	· 제1종 일반주거지역 : 57.70% (법정 : 60% 이하) / 239.46% (법정 : 240% 이하) · 제2종 일반주거지역 : 23.60% (법정 : 60% 이하) / 298.39% (법정 : 300% 이하) · 자연경관지구 : 12.90% (법정 : 40% 이하) / 25.80% (법정 : 100% 이하)
건축 용도	휴양콘도미니엄 + 근린생활시설

### 예상수익 [총 예상분양매출 : 6,000억]

구분		항목	금액	계약
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	PM	50 억원	예정
		브랜드 Fee	60 억원	예정
		분양컨설팅	X	X
		체인제휴	10 억원	예정
	(2) Co-Working Zone	분양대행 수수료	130 억원	예정
소계		250 억원		
(3) Biz-Leverage Zone	Brand Management (10년)	TBD	오픈 이후	

### ▶ 추진경과 및 향후 일정

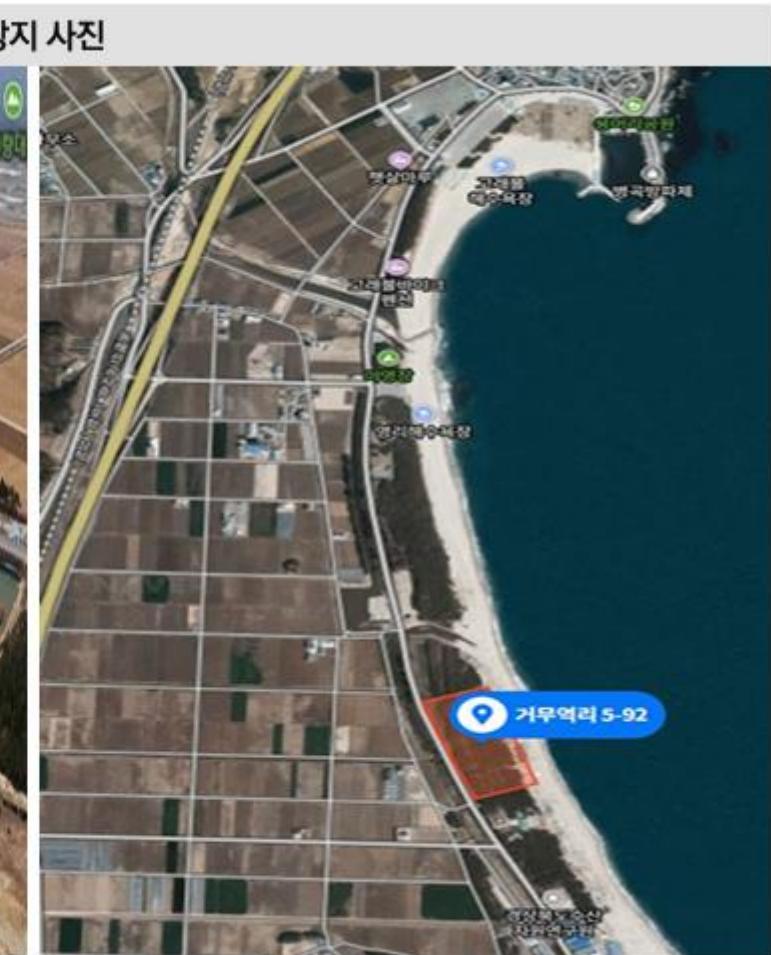
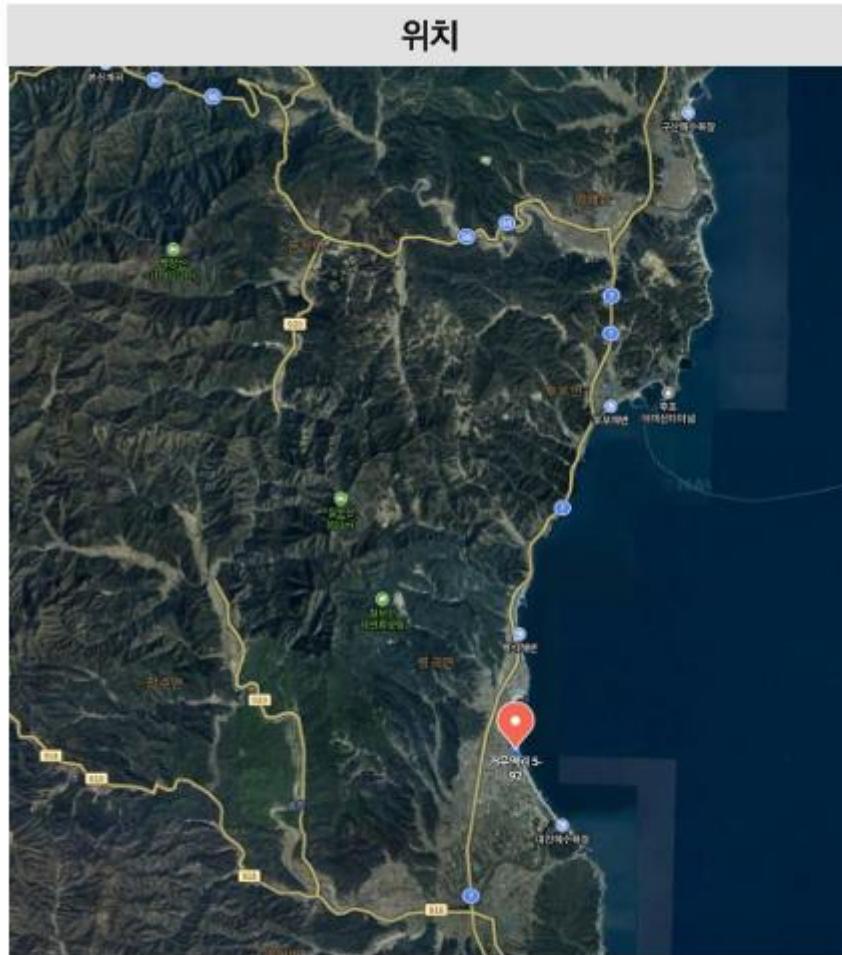


### ▶ ISSUE

- 안토 브랜드의 해변상품 강화를 위하여 안토 206실 + 송정 157실을 안토 브랜드로 동시 분양 상품 결합으로 사업 검토 중 (w/개발기획팀)
- 시행사측에서 총 분양매출의 70% 가倫티 시 PF기표 이후 분양대행 수수료 포함한 BO사업 Scheme과 분양대행 수수료를 포함한 **약 250억 원의 일시불 현금 지불 약속함 (26.05)**

### ▶ CASH FLOW

구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고	
PM	계약금	'25.01 예상	5.0억	※ PF 기표 이후, 245.0억원 입금 예상	
	중도금	'26.05 (PF기표 이후)	45.0억		
	잔금				
브랜드Fee	분양대행 수수료	'26.07 (PF기표 이후)	60.0억		
			130.0억		
	체인제휴		10.0억		
	합 계		250.0억		

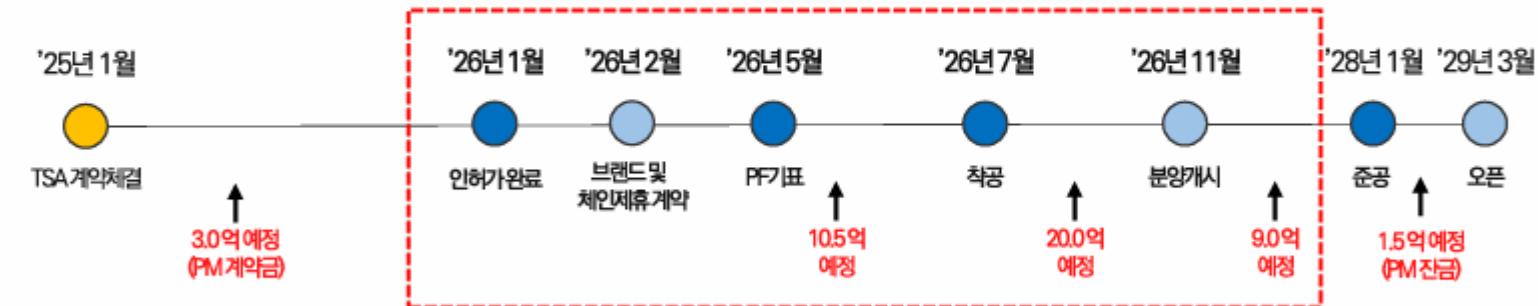


現 경상북도 도유지로, 경북도의 객실 70~100% 임대확약 조건으로 휴양콘도미니엄 추진 논의중.  
반경 1KM이내 고래불 해수욕장, 영리 해수욕장, 바다 모래사장 인접 하여 도보권으로 접근 가능.

### PJT 소개

시행사/사공사	· TBD
지역/자구	· 계획관리지역/관광 휴양개발진흥지구
위치	· 경상북도 영덕군 병곡면 거무역리 5-92
면적	· 대지면적 : 39,104m <sup>2</sup> (11,829py) · 연면적 : 13,526m <sup>2</sup>
규모	· 지하1층 ~ 자상4층 100실, 컨퍼런스, 다이닝
건폐율/용적률	· 40% / 100%
기간	· 26년 7월 착공 / 28년 7월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

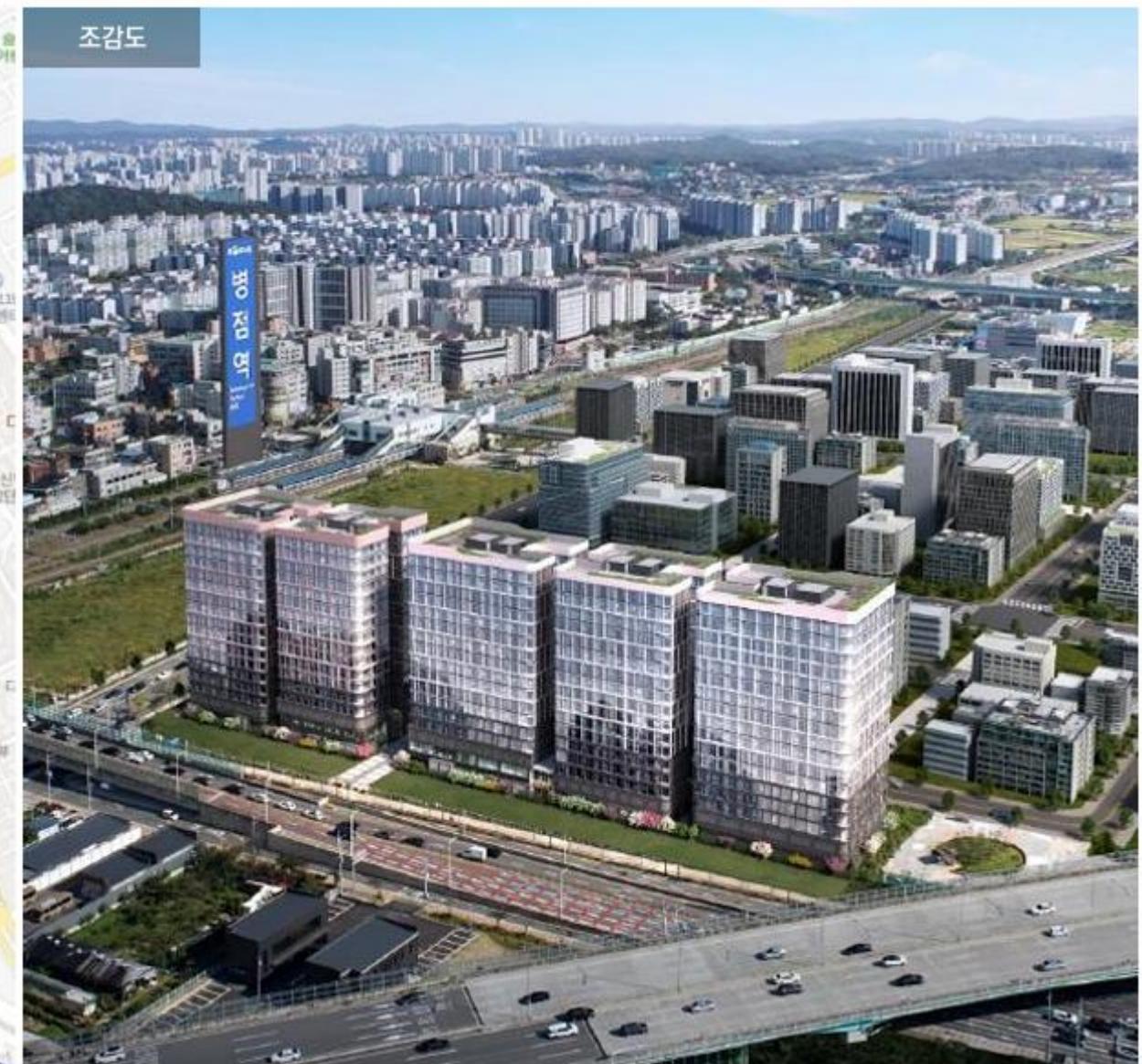
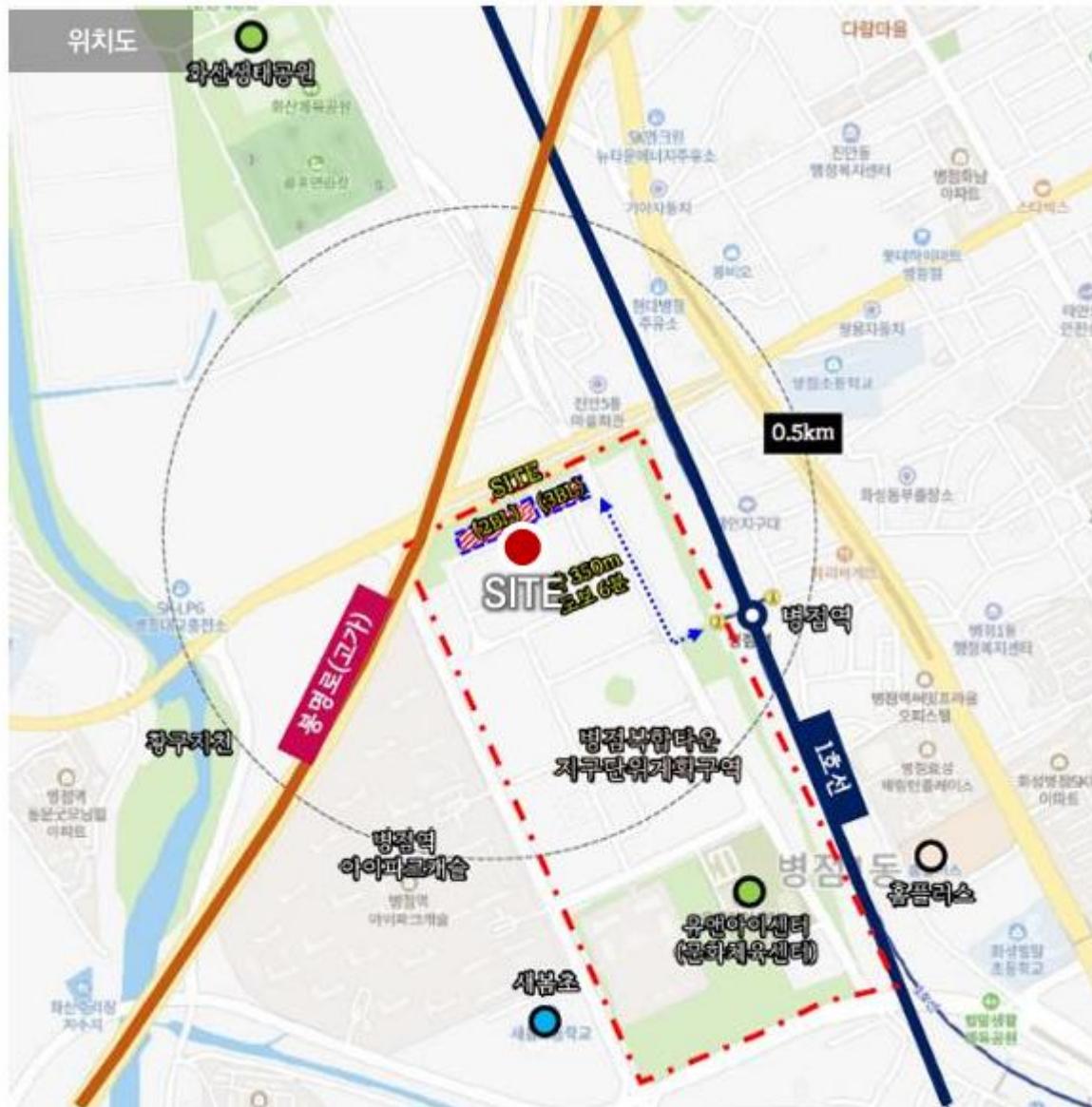
- “군인공제회”와 “경상북도” 지역활성화 펀드사업 전환 협의중에 있으며,
- 지역활성화 펀드사업으로 변경후 경상북도에서 **객실임대확약 (70~100%)**으로 운영적인 리스크 헛징 후 프로젝트 진행 예정

### ▶ CASH FLOW

예상 수익 [총 예상분양매출 : 700억 ]		구 분	자금 수령일	수령 금액	비 고
구분	항목	금액	계약		
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	PM	15 억원	예정	※ PF기표 이후, 39.5억원 입금 예상 (잔금 1.5억 제외)
		브랜드Fee	14 억원	예정	
		분양컨설팅	5 억원	예정	
		체인제휴	10 억원	예정	
	(2) Co-Working Zone	회원권 판매	X	X	
소계		44 억원			
(3) Biz-Leverage Zone	Brand Management (10년)	TBD	오픈 이후		
				합 계	44.0억

프로젝트 검토 실적 (시니어 특화 레지던스 개발)-1. 화성병점 [조감도]

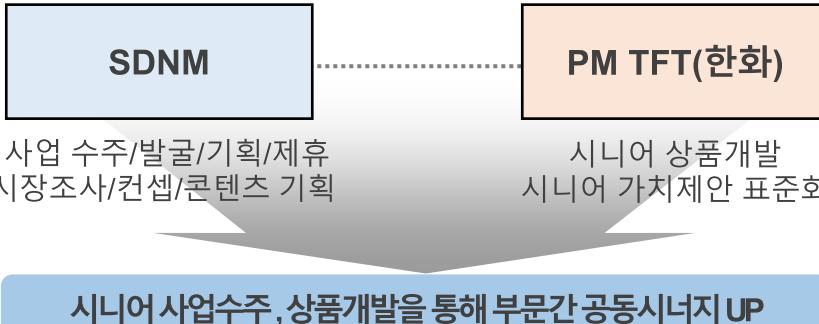
**SDNM**



미래 유망시장인 시니어 시장에 대하여 내부 역량을 융합하고

**SDNM만의 차별화된 뉴시니어 사업 모델을 기획하여 마켓리더십을 확보, 미래성장동력 사업으로 확대**

## 추진 모델



- ✓ 외부 용역 없이 내부 기능을 활용한 수익 존 다각화
- ✓ 화성 병점 시니어 레지던스 TSA계약 수주 5억원 이후  
브랜드제공, 제휴 및 컨설팅 수입 총 103억원 기대됨

## On going PJT



시행사	· 어반 오피스
위치	· 경기도 화성 시 병점 복합타운
규모	· 473실 (지하 4층, 지상 16층) · 1BL : 지하 4층 ~ 지상 9층 · 2BL : 지하 4층 ~ 지상 13층
Value Offer	· <b>총 103억원</b> 운영컨설팅 5억(계약完), 브랜드 Fee 6억 회원 제휴 9억, 운영 수수료 29억

시니어 서비스 개발 및 제휴 진행 상황		
구분		내용
의료	병원	한림대성심병원 건강검진, 응급의료체계(병점)
	헬스 케어	GC(녹십자)케어 건강관리, 의료상담, 예약 병원 동행서비스 등 제공
		창헬스케어
	케어닥	시니어레지던스 위탁운영/ 요양서비스 제공
생활 편의	상조	프리드라이프 시니어 전용 상품 구성
	여행	포페런츠 시니어 전용 여행 상품 제공
	IoT	SK브로드밴드 인터넷 할인, 시니어 콘텐츠
	컨시어지	로보티즈 시니어 특화 서비스 로봇
	손자녀/팻	커넥팅더닷츠 (째깍섬 운영사) 손자녀 프로그램/공간구성 팻 공간구성 제휴
	IoT	이원오엠에스 세대 내 스마트헬스케어
그룹	쇼핑	갤러리아 문화센터 할인 및 강좌 연계 멤버십 혜택 제공
	보험	한화생명 시니어 전용 보험 제공
	보험	캐롯손해보험 시니어 자동차보험, 단체보험
	로봇	한화푸드테크 협동로봇 기반 푸드, 카페

기존 한화의 나인원 한남의 서비스와 결합하여 시니어 상품 밸류업

# 프로젝트 검토 실적 (시니어 특화 레지던스 개발)-2. 부산 해운대 [조감도]

SDNM

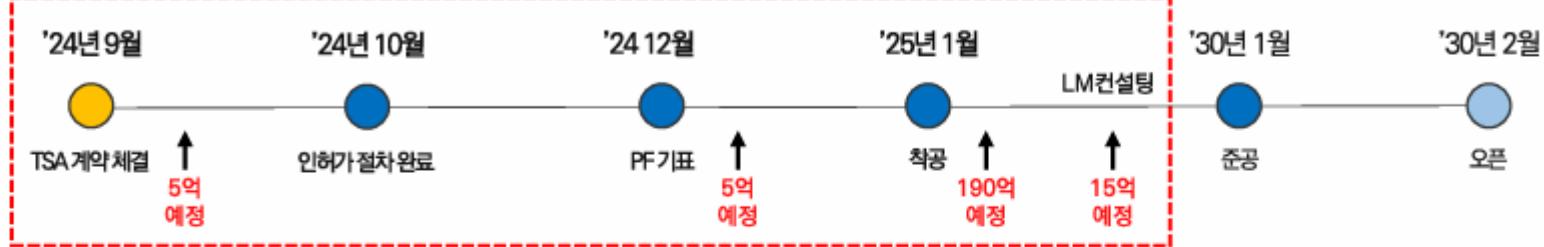


부산 해운대 마린시티 복합시설 개발 사업으로 73층 초고층 랜드마크 타워 건설 사업임

시행사는 부산 내 다수의 개발사업을 성공한 백송그룹이 토지주 및 시행사로 참여, 현재 메이저 시공사 선정 단계임

PJT 소개	
시행사/시공사	· (주)비에스디엔씨 / 삼성물산(예정)
용 도	· 일반상업지역, 방화지구, 제1종 지구단위계획구역
위 치	· 부산광역시 해운대구 우동 1406-7 번지 일원
면 적	· 대지면적 : 18,468.30m <sup>2</sup> (5,586.66 평) · 연 면 적 : 277,521.92 m <sup>2</sup> (83,950.4 평)
규 모/세대수	· 지상 73층 / 지하 5층 · 노인복지주택 998세대 (99~245 TYPE)
건폐율/용적률	· 48.45% / 999.99%
기 간	· 25년 1월 착공 / 30년 1월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 초고층 건물 특수성으로 인한 인허가 난이도 RISK 상 ('24년 7월 사전재해영향평가 재심)
- 인허가 10월 완료 목표로 인허가 전 운영사 선정 예정

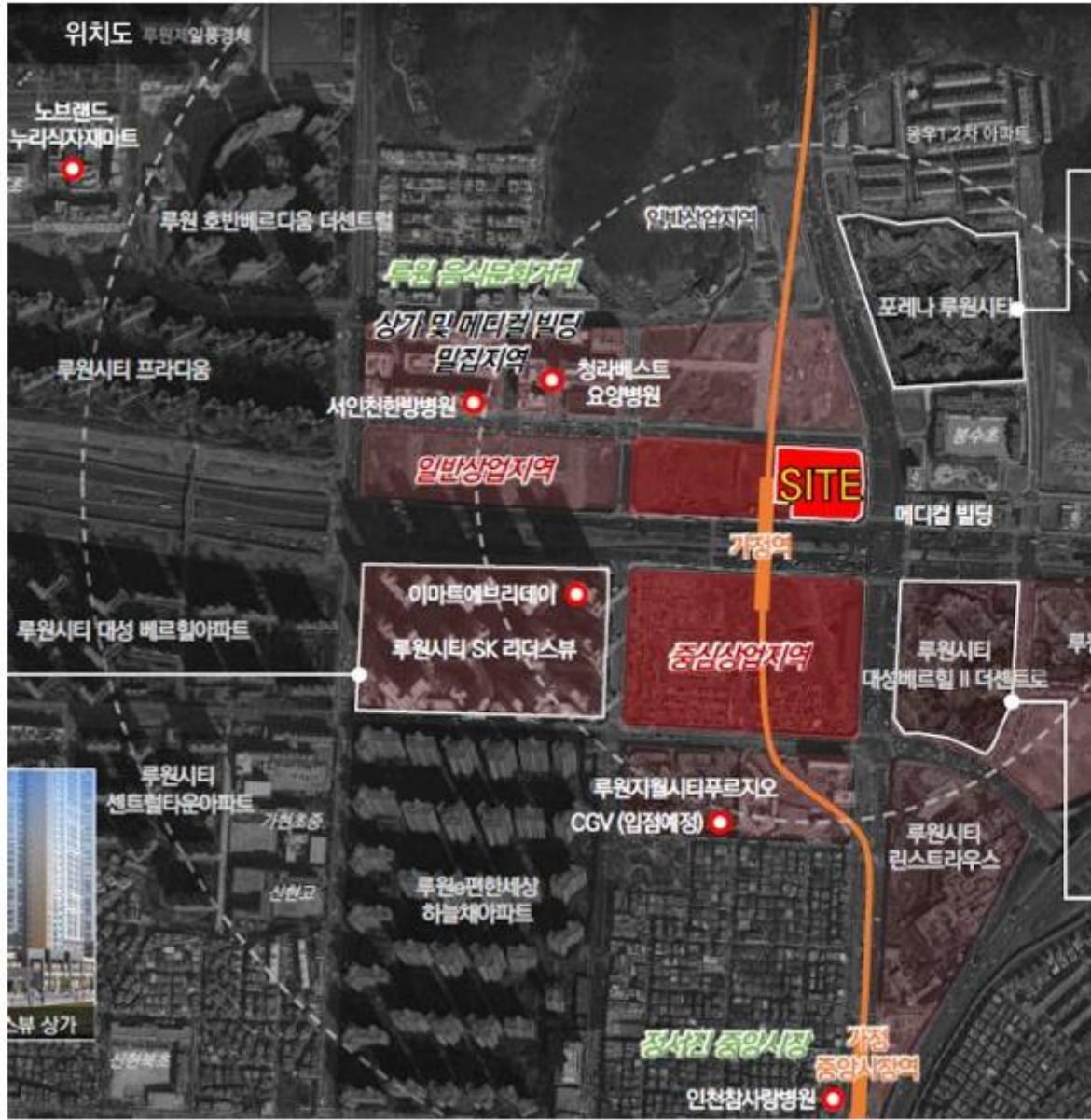
### ▶ CASH FLOW

구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	계약금	2024.09 (1차)	5억	※ 2024년 9월 이후, 215억원 입금 예상
	잔금	2024.12 (PF 기표)	5억	
브랜드Fee		2025.3 (PF 기표 3개월 내)	180억 (25년:60억 / '26년:60억 / '27년:60억)	
	회원제휴		10억 (25년:3억 / '26년:3억 / '27년:4억)	
LM 컨설팅		2028.12	15억	
시니어 운영 컨설팅 (10년)		준공 이후	86억	
합 계			301억	

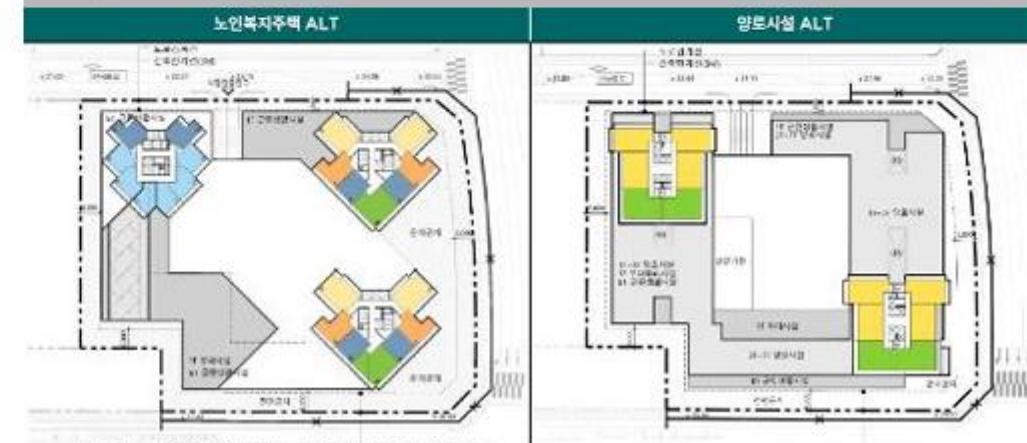
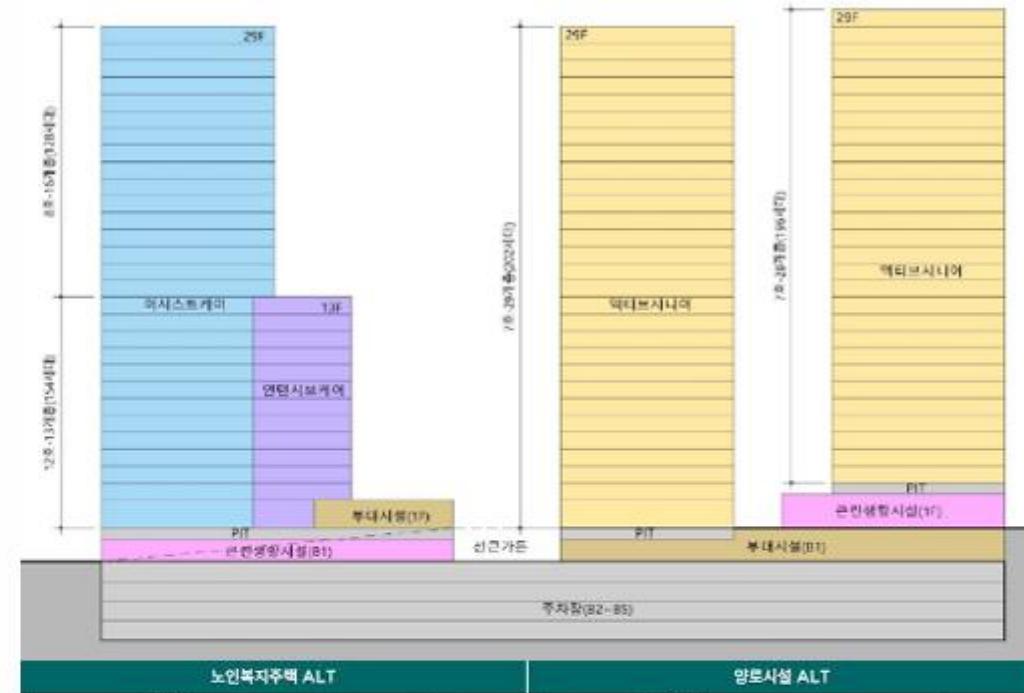
예상 수익		[총 분양매출: 1조 7,187억]	
구분	항목	금액	계약
(1) Pre-Earning Zone	TSA	10억원	예정
	브랜드 Fee	180억원	예정
(2) Co-Working Zone	회원제휴	10억원	예정
	LM 컨설팅	15억원	예정
(3) Biz-Leverage Zone	시니어운영컨설팅 (10년)	86억원	오픈 이후
총 합계		301억원	
※ 에스테이트 FM 용역 (3년)		244억	

프로젝트 검토 실적 (시니어 특화 레지던스 개발)-3. 인천 청라 [조감도]

# SDNM



규모검토안

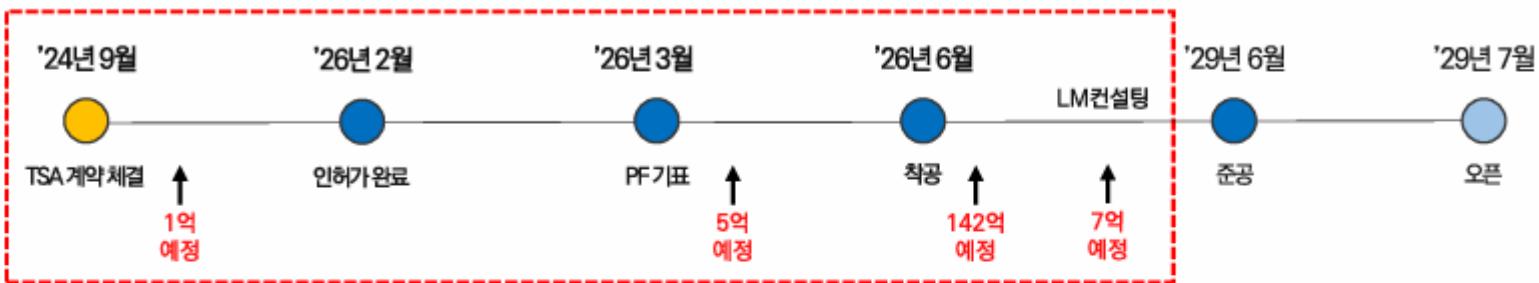


\* 노인복지주택 또는 양로시설로 검토 중

인천2호선 가정역 인근 위치한 연면적 32,547평 규모 자산으로 케어가 필요 없는 액티브시니어와 추가 케어 제공하는 어시스트케어 시니어 입주 모델로써 전용 42~105 Type의 결합형 시니어타운으로 개발

PJT 소개	
시행사/사공사	· 신화 AMC / TBD
용 도	· 중심상업지구, 제1종지구단위계획구역
위 치	· 인천 서구 가정동 278-36번지 일대
면 적	· 대지면적 : 11,629.m <sup>2</sup> (3,517.77평) · 연 면 적 : 107,595.21m <sup>2</sup> (32,547.55평)
규 모/세대수	· 지상 29층 / 지하 5층 · 노유자시설 680세대 (42~105 TYPE) * 시설용도 노인복지주택 or 양로시설 미정
건폐율/용적률	· 60.19% / 599.57%
기 간	· 26년 6월 착공 / 29년 6월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

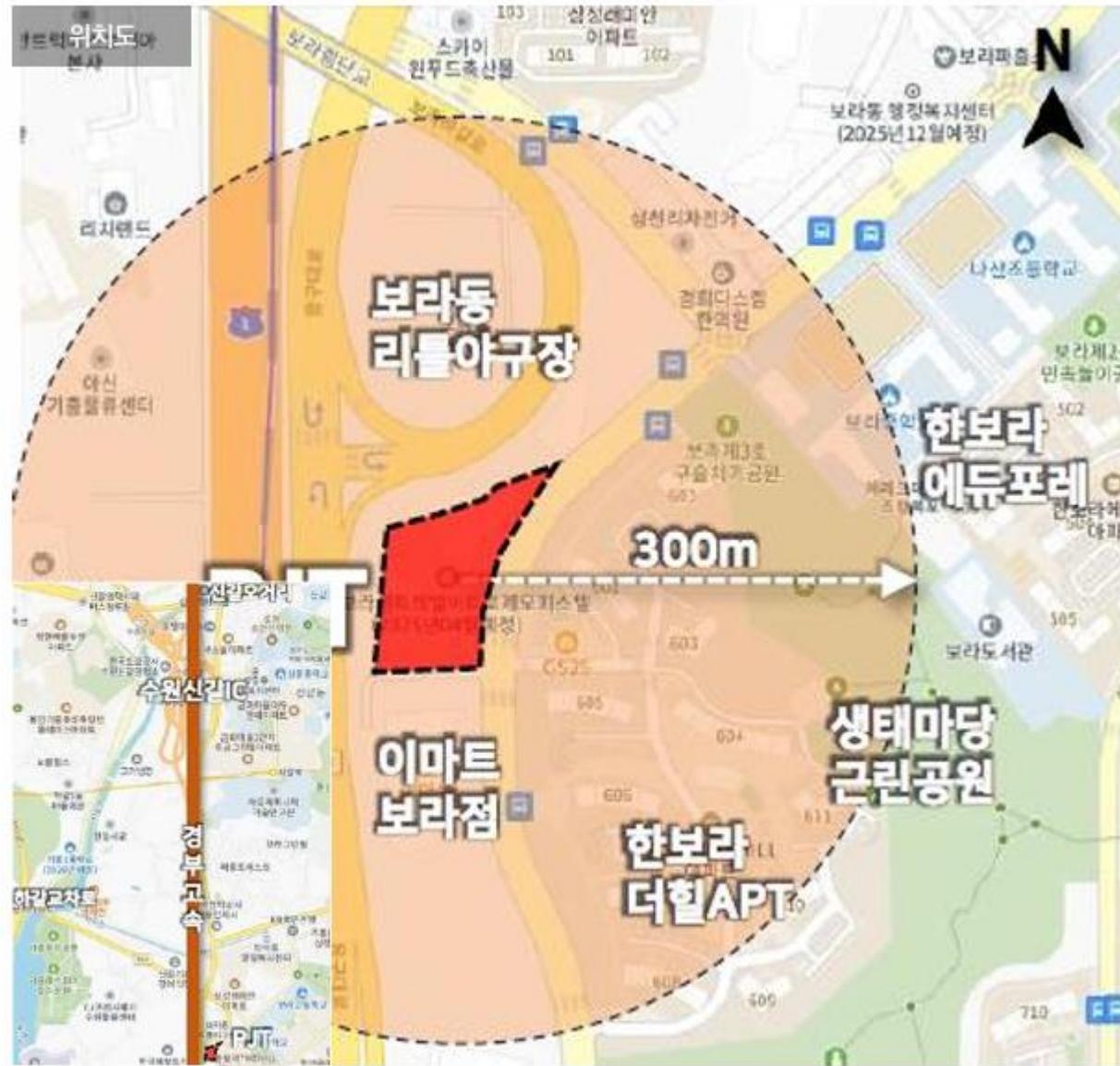
- 여전사 펀드를 활용한 NPL 부지 매입 후 사업 추진 계획 중으로 공매 절차 필요

### ▶ CASH FLOW

예상 수익		[총 분양매출: 4,400억]		구 분	자금 수령일	수령 금액	비 고	
구분	항목	금액	계약					
H&R 수익 모델	(1) Pre-Earning Zone	TSA	6억원	예정	TSA	2024.09 (1차)	1억	※ 2024년 9월 이후, 155억원 입금 예상
		브랜드 Fee	132억원	예정	잔금	2026.03 (PF기표)	5억	
	(2) Co-Working Zone	회원제휴	10억원	예정	브랜드Fee	2026.06 (PF기표 3개월 내)	132억 (26년:40억 / '27년:40억 / '28년:52억)	
		LM 컨설팅	7억	예정	회원제휴		10억 (26년:3억 / '27년:3억 / '28년:4억)	
	(3) Biz-Leverage Zone	시니어운영 컨설팅 (10년)	47억원	오픈 이후	LM 컨설팅	2028.06	7억	
		총 합계	202억원		시니어 운영 컨설팅 (10년)	준공 이후	47억	
	※ 에스테이트 FM 용역 (3년)	166억		합 계			202억	

# 프로젝트 검토 실적 (시니어 특화 레지던스 개발)-4. 용인 보라[조감도]

SDNM



사업지 인근 생활편의 시설 다수 입점한 대표적 주거지역으로 오피스텔로 건축 허가 완료된 물건임.

22년 PF 기표 후 분양개시하였으나 분양률 저조로 오피스텔 용도로 임대전환 후 시니어 상품으로 재검토 중임(PF 대주 협의 중)

PJT 소개	
시행사/사공사	· 한국토지신탁 주관 / 동부건설
용 도	· 준주거지역, 지구단위계획구역
위 치	· 용인시 기흥구 보라동 623번지
면 적	· 대지면적 : 7,095.10m <sup>2</sup> (2,146.28평) · 연 면 적 : 40,308.39m <sup>2</sup> (12,193.28평)
규 모/세대수	· 지상 20층 / 지하 3층 · 오피스텔 298실 (51~59 TYPE)
건폐율/용적률	· 20.1% / 568%
기 간	· 25년 3월 착공 / 28년 9월 준공 목표

예상 수익		[총 분양매출 : 1,590억]	
구분	항목	금액	계약
(1) Pre-Earning Zone	TSA	X	X
	브랜드 Fee	47억원	예정
(2) Co-Working Zone	회원제휴	10억원	예정
	LM 컨설팅	X	X
(3) Biz-Leverage Zone	시니어 운영컨설팅 (10년)	10억원	오픈 이후
총 합계		67억원	
※ 에스테이트 FM 용역 (3년)		72억	

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 기존 오피스텔 일반분양으로 사업 추진 하였으나, 분양 RISK로 인해 사업 재검토 중임  
오피스텔 건축 허가 활용하여 용도변경 없이 사업추진 가능하나 PF 약정 조건 변경 등 이슈는 해결 필요

### ▶ CASH FLOW

구 분	자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	X		
브랜드Fee	계약금	2025.01	2억
	잔금	2025.06 (착공 후 3개월)	45억 (25년:15억 / '26년:15억 / '27년:15억)
회원제휴		2025.06 (착공 후 3개월)	10억 (25년:3억 / '26년:3억 / '27년:4억)
LM컨설팅			X
시니어 운영 컨설팅 (10년)	준공 이후	10억	
합 계		67억	

※ 2025년 1월 이후,  
브랜드 FEE, 회원제휴  
57억 입금 예정  
(TSA 미발생)

프로젝트 검토 실적 (시니어 특화 레지던스 개발)-5. 대구 동인동 [조감도]

**SDNM**

## 위치도



여가생활을 위한 공공문화시설 풍부



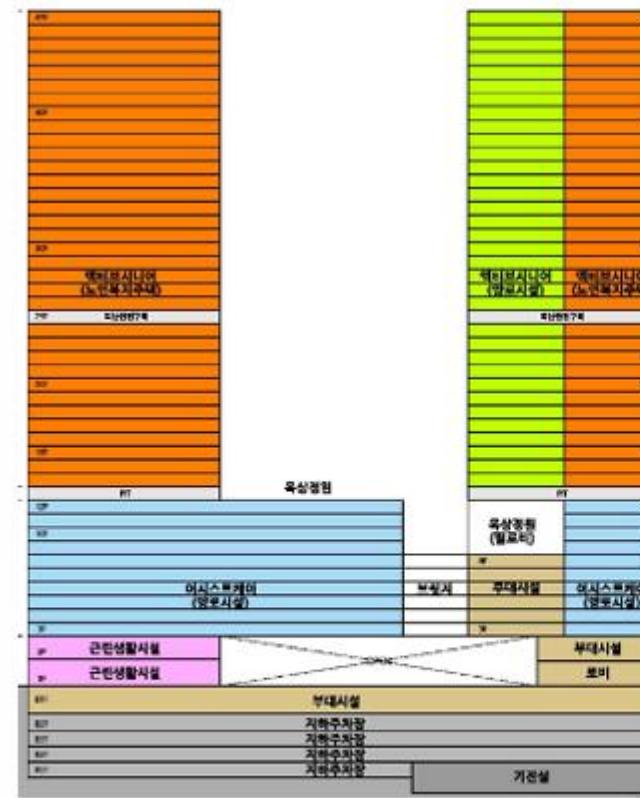
대구시 내 전체적 접근 용이한 교통 요충지



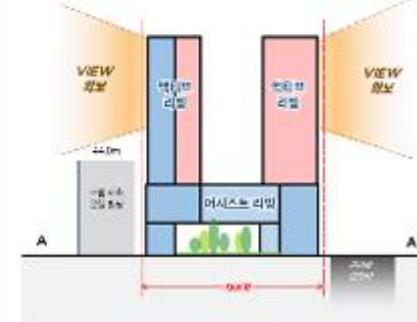
인근 지역중심공원 위치



규모검토인



115

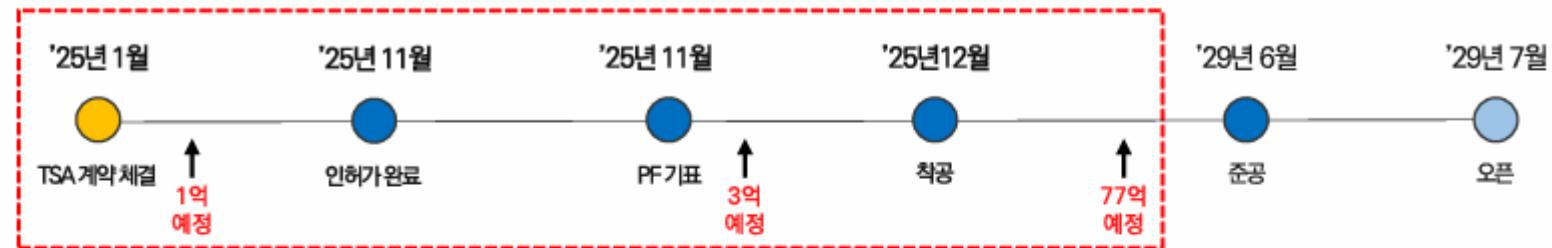


도보권 내 대구시청, 경북대학교병원 위치하여 교통, 생활편의, 문화여가 인프라가 양호한 사업지이며, 상업지역 내의 주거복합건축물로 용도 용적제 적용 시 기준 용적률 1,300%으로 개발 가능함

### PJT 소개

시행사/시공사	· 에이리츠 / TBD
용 도	· 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리구역, 준보전산지(일부)
위 치	· 대구광역시 중구 동인동2가 12번지 일원
면 적	· 대지면적 : 3,976.41m <sup>2</sup> (1,202.86평) · 연 면 적 : 56,819.59m <sup>2</sup> (17,187.92평)
규 모/세대수	· 지상 47층 / 지하 5층 · 노인복지주택 136세대 / 암로시설 218세대 (59~109 TYPE)
건폐율/용적률	· 77.35% / 1,036.17%
기 간	· 25년 12월 착공 / 29년 6월 준공 목표

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 시행자인 에이리츠의 상장 폐지 이슈로 사업 추진 연기 중, 상장폐지 시 전반적인 사업구도 변경 필요.

### ▶ CASH FLOW

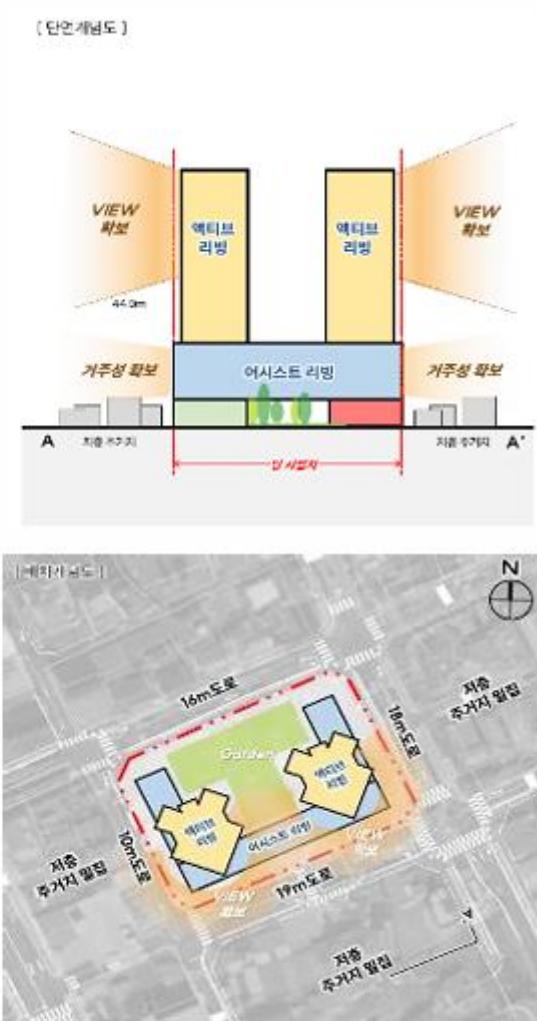
구 분		자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	계약금	2025.01 (1차)	1억	※ 2025년 1월 이후, 81억원 입금 예상
	잔금	2025.11 (PF기표)	3억	
브랜드Fee		2026.03 (PF기표 3개월 내)	67억 (26년:20억 / '27년:20억 / '28년:27억)	
	회원제휴		10억 (26년:3억 / '27년:3억 / '28년:4억)	
LM컨설팅		X		
시니어 운영 컨설팅 (10년)	준공 이후	27억		
합 계			108억	

### 예상 수익 [총 분양매출 : 2,245억]

구분	항목	금액	계약
(1) Pre-Earning Zone	TSA	4억원	예정
	브랜드 Fee	67억원	예정
(2) Co-Working Zone	회원제휴	10억원	예정
	LM 컨설팅	X	X
(3) Biz-Leverage Zone	시니어운영컨설팅 (10년)	27억원	오픈 이후
총 합계		108억원	
※ 에스테이트 FM 용역 (3년)		86억	

# 프로젝트 검토 실적 (시니어 특화 레지던스 개발)-6. 대전 대흥동 [조감도]

SDNM



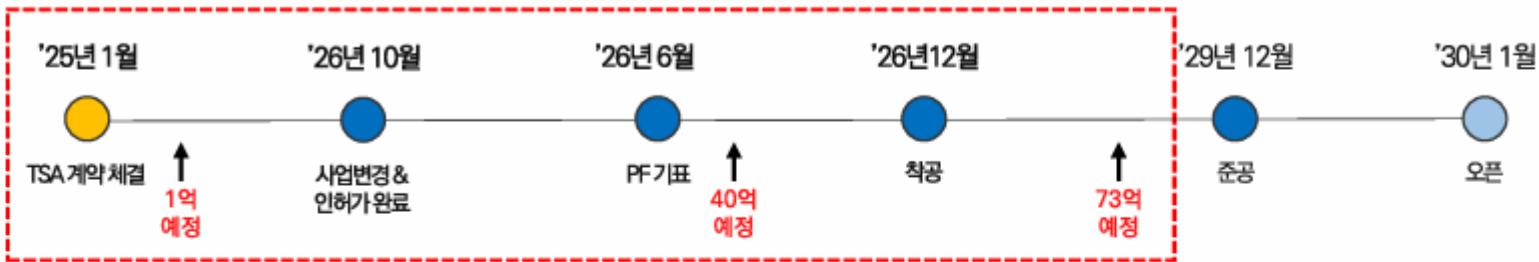
대전광역시 대흥동 45-16번지 일원에 위치한 연면적 25,483평 규모의 자산으로, 사업부지와 인접한 지역은 3-4층 높이의 노후건축물이  
밀집하고 있어, 뷰가 개방된 타워형 레지던스로 개발 추진 件

PJT 소개	
시행사/사공사	· (주)씨엔케이홀딩스, 에이엠플러스자산개발(주) / TBD
용 도	· 일반상업지역, 방회지구
위 치	· 대전광역시 대흥동 45-16번지 일원
면 적	· 대지면적 : 6,033.31m <sup>2</sup> (1,825.08평) · 연 면 적 : 84,241.86m <sup>2</sup> (25,483.16평)
규 모/세대수	· 지상 48층 / 지하 4층 · 노인복지주택 380세대 / 양로시설 168세대 (59~105 TYPE)
건폐율/용적률	· 70% / 1,100%
기 간	· 26년 12월 착공 / 29년 12월 준공 목표

### 예상 수익 [총 분양매출: 3,317억]

구분		항목	금액	계약
(1) Pre-Earning Zone	TSA	5억원	예정	
	브랜드 Fee	99억원	예정	
(2) Co-Working Zone	회원제휴	10억원	예정	
	LM 컨설팅	X	X	
(3) Biz-Leverage Zone	시니어 운영컨설팅 (10년)	31억원	오픈 이후	
총 합계		145억원		
※ 에스테이트 FM 용역 (3년)		134억		

### ▶ 추진경과 및 향후 일정



### ▶ ISSUE

- 대전 구도심 재개발에 일환으로, 기존 공동주택으로 사업추진 하였으나, 분양성 RISK로 인하여 노인복지주택으로 사업 변경 추진 중인 상황으로, 사업변경 관련 장기 인허가 소요 예상.

### ▶ CASH FLOW

구 분	자금 수령일	수령 금액	비 고
TSA	계약금	2025.01 (1차)	1억
	잔금	2026.06 (PF기표)	4억
브랜드Fee			99억 (26년:33억 / '27년:33억 / '28년:33억)
	회원제휴	2026.09 (PF기표 3개월 내)	10억 (26년:3억 / '27년:3억 / '28년:4억)
LM컨설팅		X	
시니어 운영 컨설팅 (10년)	준공 이후	31억	
합 계		145억	※ 2025년 1월 이후, 114억원 입금 예상

# 프로젝트 검토 실적 (골프장 등 복합테마파크 개발)\_ ① 김포 K-Project

SDNM

김포 한강유역 전류리 포구 60만평 부지 활용, 골프장, 게이티드 커뮤니티, 숙박시설, 수변 공원을 조성하는 김포도시공사와 민간사업자의 민관합동도시개발사업



김포시 한강유역 전류리 포구 40만평 부지를 활용하여 골프장, 게이티드 커뮤니티, 숙박시설 및 수변 공원을 조성하는

김포도시공사와 민간사업자의 민관합동 도시개발사업  예상 수입: 1,056억원 (개발이익 200억원/회원권 정비 177억원+PM 20억원/분양대행 659억원)

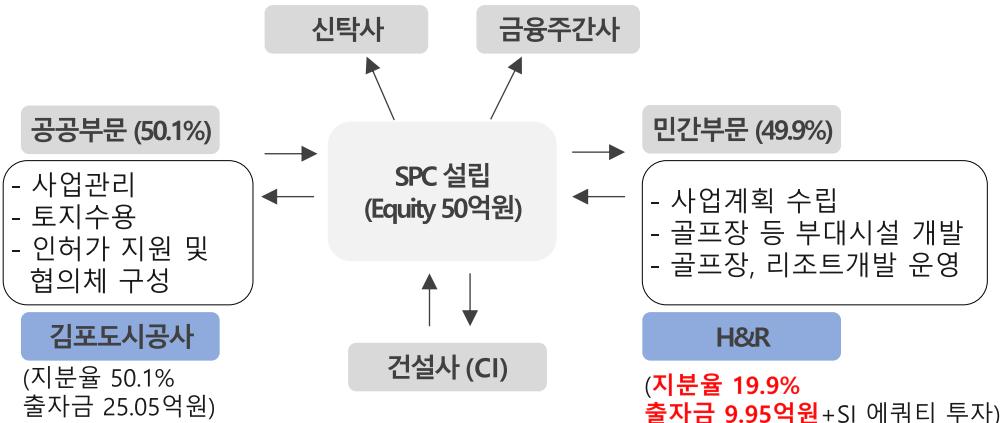
## 사업 소개



위치	· 김포시 양촌읍 누산리 및 봉성리 일원
입지여건	· 수도권 제2순환 고속도로, 트램, 한강, 서울5호선, GTX, 한강2신도시 연계지역
면적	· 1,323.4m <sup>2</sup> (40만평)
용도	· 농림지역(80%), 계획관리지역, 보전관리지역
도입시설	· 리버프론트 골프장, 요트빌리지, 리조트 및 테마시설

## PPP 사업 구도

김포도시공사(50.1%) + 민간사업자(49.9%)로 구성하여 추진하는 민관합동 도시개발사업 방식 참여로 수익 Share!



## 사업 시나리오

김포PJT 수익 다각화로 인한 H&R 예상 수입: 1,056억원

\* (전체 매출액) 1조 3,513억원 / (지출액) 1조 2,505억원  
전체 개발이익 1,008억원

- ① H&R 개발 이익 **200억원**
- ② 회원권 정비 절감액 **177억원**
- ③ PM **20억원**
- ④ 분양대행 **659억원**

사업추진을 통한  
당사 개발이익 수취 외  
정량적/정성적 기대효과  
다수 기대 가능

김포도시관리공사와 공동으로 참여하는 사업 구조로서의 RISK Taking

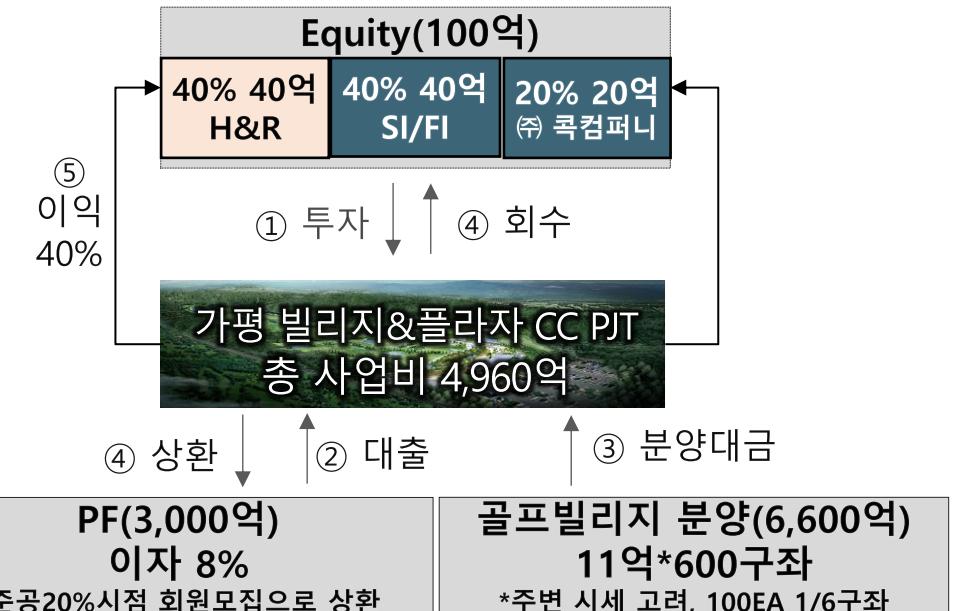
민간과 공공부문 공동 출자 사업이나  
관주도의 사업 시행으로 인해 공모사업 선정 단계부터  
출자 타당성 조사 용역 협조, 추진 계획 대비 사업 지연에 대한 RISK 분담

# 프로젝트 검토 실적 (골프장 등 복합테마파크 개발) \_ ② 가평 빌리지&플라자 CC PJT

**SDNM**

서울 강남에서 1시간 내 거리의 수도권 최고의 위치인 골프장과 테라스하우스 개발사업에 참여함으로써 수익을 극대화하고,  
기존 H&R의 자산과의 연계를 통한 전략적 및 재무적 가치 동시에 추구

PJT명	· 가평 프로그래스 골프(가칭)
위치	· 경기도 가평군 상면 태봉리 산 115-1번지
면적	· 2,374,274m <sup>2</sup> (719,289평)
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 18HOLE 퍼블릭 &amp; 테라스하우스 (100실)</li> <li>*추후 유후 부지를 통해 9홀 추가개발 가능</li> <li>*개발규모계획 변경가능</li> </ul>
용도지역	· 농림지역, 보전·계획관리지역
사업방식	· 관광 휴양형 지구단위계획



개발 손익			
구분	단위 : 억원	비고	
개발 손익	H&R	40	에쿼티 100억 中 40% 투자
	분양대금(A)	6,600	구좌당 11억 * 1/6구좌 * 100 EA
	총사업비(B)	5,600	토지 693, 훨당 공사비 31억
	개발손익(A)-(B)	1,000	
운영 손익	H&R 손익	400	지분율 40% 비례
	지분율에 비례하여 40% 공유		(年 23~27억 예상)

\*인허가 RISK는 일도엔지니어링 등 3개업체가 분석하였으며 강원ENG와 2차 재검토 완료 3차 재검토를 통한 면밀한 분석 예정

## 04. 국내외 제휴 패키지 (With 한화)

---

H&R 회원의 주 여행층인 가족단위의 여행객이 즐길 수 있는 대표 부대시설을 보유한 리조트 제휴를 통해 회원혜택제공 및 가치 제고프로모션 요금, 부대시설 이용 혜택 제공 예정



호시노 리조트 리조나레(구 온워드)



괌 레오팔레스



사이판 월드리조트

괌 최대 규모의 워터파크 리조트

해양 액티비티와 휴식을 동시에 즐기는 휴양형 리조트

괌 최대 규모의 골프 코스 리조트

잭 니클라우스, 아놀드 파머가 설계한 4개의 골프코스 보유 (36홀)

사이판 최대 규모의 워터파크 리조트

남태평양의 에메랄드빛 바다와 해양레저를 즐길 수 있는 리조트

## 회원혜택 강화 with “글로벌 제휴 체인”

공식홈페이지 대비 20~30%, OTA 대비 15~20% 대비 할인 제휴가 제공 예정

레이트 체크아웃, 객실 업그레이드, 리조트 크레딧 제공 등 기타 혜택 추가 제공 예정

## 02. 해외 제휴 리조트 현황 ② [베트남]

한국인이 가장 많이 방문하는 베트남 호텔&리조트 사인 Lodgis Group 브랜드와의 협력을 통해  
베트남 8개 지역, 11개 호텔&리조트에서 운영하는 1,657실 할인 혜택 제휴 진행 중임



스파 45분 무료 제공되는 호텔&레지던스 복합 시설

요일별 다양한 액티비티가 제공되는 웰니스 리조트

비치프론트 레스토랑을 보유한 호텔&리조트

오션프론트 풀빌라 리조트



베트남 주석궁 인근의 하노이 중심가에 위치한 호텔  
(24년 오픈 예정)

베트남 싱가포르 산업단지 주출입구에 위치한 호텔

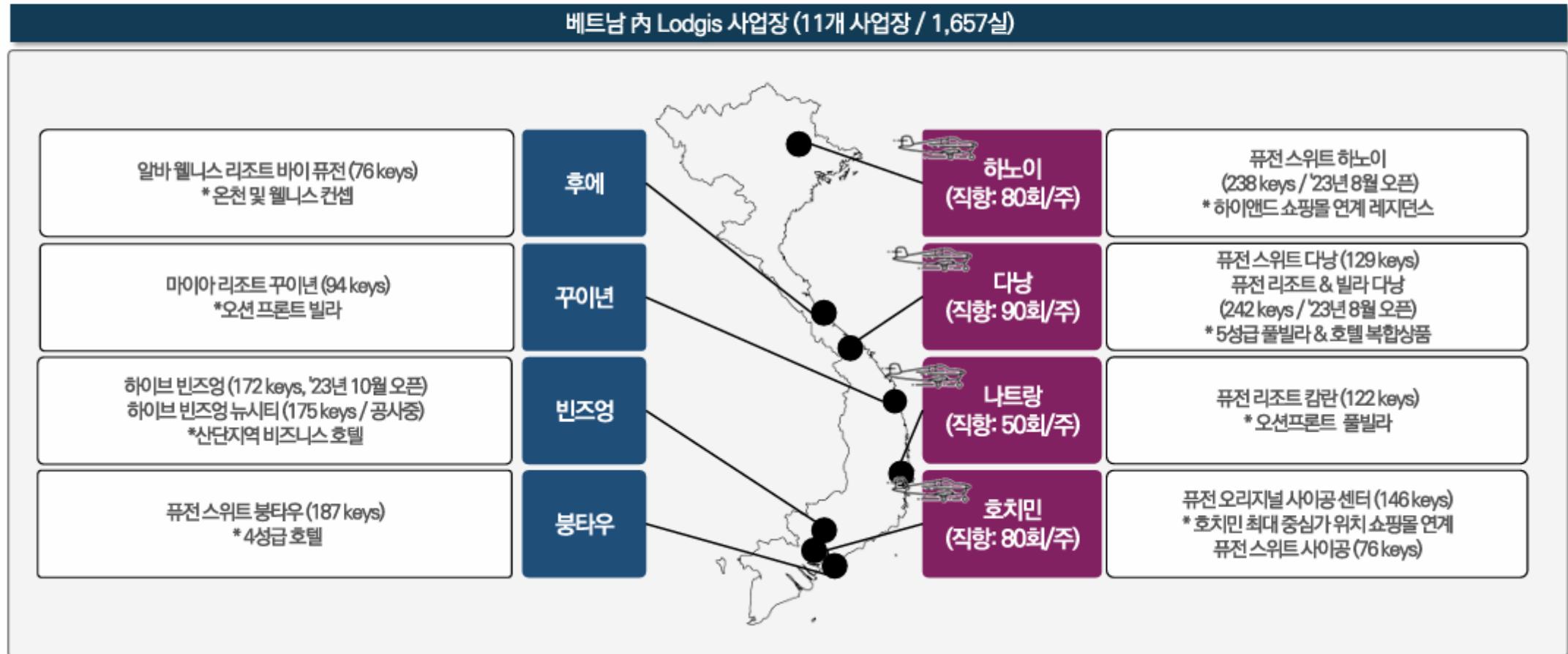
스파 45분 무료 제공되는 오션프론트 빌라

사이공센터 쇼핑몰 내 위치한 도심 호텔  
스파, 피트니스 센터를 운영중인 비즈니스급 호텔

객실 최대 26.5%, 부대시설 최대 20% 할인 혜택과 Early Check in 등 운영 혜택 제공

## [참고] 베트남 Lodgis 사업장 현황

부대시설 할인 / 얼리 체크인 / 레이트 체크아웃 / 웰컴 드링크 등의 구성으로 고객 혜택 지속 증대 계획



## [참고] 나트랑 퓨전리조트 깜란 (제휴 이용 가능)



## ① 객실 및 부대시설 이용

구분	이용가능업장	객실 타입	이용 시즌	이용 요금
객실	설악, 백암, 용인, 산정호수, 해운대, 대천, 경주, 제주, 평창, 거제	디럭스, 로얄 (프리미어 스위트 이상 제외)	전 시즌 (극성수기 제외)	한화리조트 회원 추천 요금
부대시설	각 업장 별 부대시설	-	전 시즌	한화리조트 회원 레포츠 할인 혜택 적용

## ② 제휴 요금 및 예약 방법

구분	한화리조트	제휴리조트	비고
제휴요금	회원추천가(BAR)	온/오프라인 기준 할인가	-
객실 타입	디럭스, 로얄 (프리미어 스위트 이상 불가)	확인 필요	-
이용 시즌	전 시즌 (극성수기 제외)	확인 필요	-
제공 객실 수	잔여 객실	OO실	-
객실 예약 방법	제휴사 예약 방법 및 시스템 환경에 따라 당사 회원의 제휴사 예약 방법 정립 가능	제휴사 회원이 예약 접수 클릭 시 당사 홈페이지 랜딩 결 후 H-LIVE 가입/로그인하여 계약사 예약 진행	양사 인터페이스 연동 개발 가능여부 확인 필요 (실시간 할당/예약 연동으로 수기 관리 지양)
객실 요금(BAR) 및 객실 예약 오픈	3개월 단위 오픈 (예: 8월 요금 > 6월 첫째주 목요일 오픈) *한화리조트 객실 및 부대시설 요금/예약/이용/위약정책에 따름	확인 필요	
부대시설 할인	회원 레포츠 할인 혜택 제공	확인 필요	

※ 본 제휴혜택은 운영사의 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

## [참고] 테마업장 및 F&B 제휴 혜택 \_시설별 할인율 및 할인적용 방법 안내



### ① 리조트 테마업장

(단위 /인원기준: 명, 할인율: %)

구분	테마업장	숙박				비고	
		디럭스 타입		로얄 타입			
		인원기준	할인율	인원기준	할인율		
설악	워터피아 입장	5	40	7	40		
	워터피아 사우나	5	50	7	50		
백암온천	사우나	5	50	7	50		
산정호수 암시	사우나	5	50	7	50		
해운대	사우나	5	50	7	50		
대천	사우나	5	50	7	50		
	머드테라피센터	5	20	7	20		
경주	뿌로로아쿠아빌리지 입장	5	40	7	40		
	사우나	5	50	7	50		
	사우나	5	50	7	50		
제주	퍼블릭 골프장	4	30	4	30	<p>[개인회원] 투숙필수 제휴회원(본인) 내장 시 제휴회원 포함 4명 30% 할인</p> <p>[법인회원] 투숙필수 4명 30% 할인</p>	
	스파테라피센터	5	40	5	40		
거제	수영장	5	40	7	40		
	뿌로로키즈카페	5	30	7	30		

※ 테마업장 및 할인율은 현지 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

### ② 아쿠아플라넷

구분	권종	할인율	할인대상 입장권
아쿠아플라넷 63	종합권	20%	대인
아쿠아플라넷 일산	AQ단품권		정상가
아쿠아플라넷 여수	전권종		대인/소인
아쿠아플라넷 제주	종합권		대인가
아쿠아플라넷 광교	AQ단품권	15%	정상가

### ③ 레스토랑 (THE PLAZA, 63레스토랑)

구분	내용	할인율	비고
THE PLAZA	세븐스퀘어 도원 블랑제리더플라자	-	10% '도원' 양장띠츄/주말특선 메뉴 할인 제외
63 레스토랑	워킹온더클라우드	점심, 저녁 코스	주중 10% 주말/공휴일 5% 사전 예약必
	슈치쿠	점심, 저녁 코스	
	백리향	룸, 출코스	
	파빌리온	뷔페	

## 05. 브랜드소개 사례 (With 한화)

---

MATIÈ

## NEXT. About MATIÈ

한화호텔앤드리조트의 새로운 호텔 브랜드 '마티에'를 소개합니다

MATIÈ

Brand naming

Concept



MATIÈRE — MATIÈ

[마티에르] (프랑스 미술용어)

재료, 소재, 재질  
일반적으로 표현된 대상 고유의 재질감

예술 작품 고유의 재질감을 뜻하는 미술용어 마티에르MATERIAL에서 유래한  
라이프스타일 호텔 마티에, MATIÈ는 이곳에 머무는 모든 분들의  
다양한 삶의 가치관을 존중합니다.



[Brand naming story]

마티에는

각기 다른 삶과 색깔, 취향을 가진 사람들의 개성을 공간과 프로그램을 통해 오롯이 담아낼 수 있는  
다양한 삶의 통합 플랫폼입니다.

MATIÈ

Brand naming

Concept

## MATIÈ

Brand naming      Concept

# MATIÈ

우리는 고객과 파트너사가 마티에에 떠올릴 때  
항상 존중받는 느낌을 받으며 새로운 경험을 선사하고, 자유롭고 예술적인 이미지를 가지고 있는  
다양한 라이프스타일 경험을 제공하는 브랜드로 인지하길 바랍니다.

#1  
We always respect you



*Respect*

마티에는 항상 함께하는 모든 이들의 (고객, 파트너) 본래의 모습을 존중합니다.

#2  
Always be ahead of anyone else.



*Trendy*

마티에는 변화에 빨리 수긍하며 언제나 감각적이고 트렌디한 경험을 선사합니다.

#3  
To be free all the time



*Freedom*

마티에를 경험하는 누구나 규정 짓는 틀에 갇히지 않고 자신을 찾아가기를 바랍니다.

#4  
Everyone has an artistic sense.



*Artistic*

마티에 헤리티지의 시작은 있는 그대로의 질감과 기성을 느낄 수 있는 예술적 의미에서 시작합니다.

## 03. 인테리어 컨셉

기존 호텔 객실과는 달리, MATIÈ 는 ① 타깃 맞춤형 레이아웃, ② MATIÈ 브랜드를 인지할 수 있는 마감재, ③ 시그니처 가구를 통해 MATIÈ 공간 아이덴티티를 표현하고자 함

### 1

#### 타깃에 맞는 유니크한 공간



- 동급 호텔에는 없는 특화 공간 조성
- 따뜻한 느낌의 Natura한 소재
- 사선형 배치를 통해 편안함과 액티브 공간 조성



### 2

#### MATIÈ 컨셉을 반영한 소재



- MATIÈ 주조색 반영한 마감
- MATIÈ라는 브랜드를 인지할 수 있는 질감을 곳곳에 표현



### 3

#### MATIÈ에서만 느낄 수 있는 시그니처 가구



- MATIÈ 고유 색상과 텍스처를 적극 활용
- 한 트렌디한 시그니처 가구
- MATIÈ 키비주얼 활용 패브릭 및 아트워크



## 03. 인테리어 컨셉

### MATIÈ의 TOTAL COMFORT 트래블러 특화 인테리어 제안

TOTAL COMFORT\_Traveler type

여행의 기대감과  
다채로운 경험을 도와주는 공간

MATIÈ

## 03. 인테리어 컨셉\_스탠다드

TOTAL COMFORT 트레블러 타입 (스탠다드형 프로토타입) 톤앤매너

- 마티에 브랜드의 룩앤플을 유지하기 위한 간결한 라인 디자인
- 마티에 고유의 텍스처로 브랜드 이미지 직관적으로 전달



“동급 호텔에서는 볼 수 없는 MATIÈ만의 Comfort Zone을 조성하여 객실 경쟁력 강화 ”

03. 인테리어 컨셉\_스탠다드

TOTAL COMFORT 트레블러 타입 (스탠다드형 프로토타입) 톤앤매너

전반적으로 모노톤의 마티에 컨셉은 유지하되, 헤링본 바닥, 우드계열 가구 등의 마감을 통한 편안한 무드 조성

“ 따뜻하고 Natural한 소재를 통한 편안하고 Calm한 공간 조성 ”

**03. 인테리어 컨셉\_스탠다드**

TOTAL COMFORT 트레블러 타입 (스탠다드형 병커베드 프로토타입) 톤앤매너

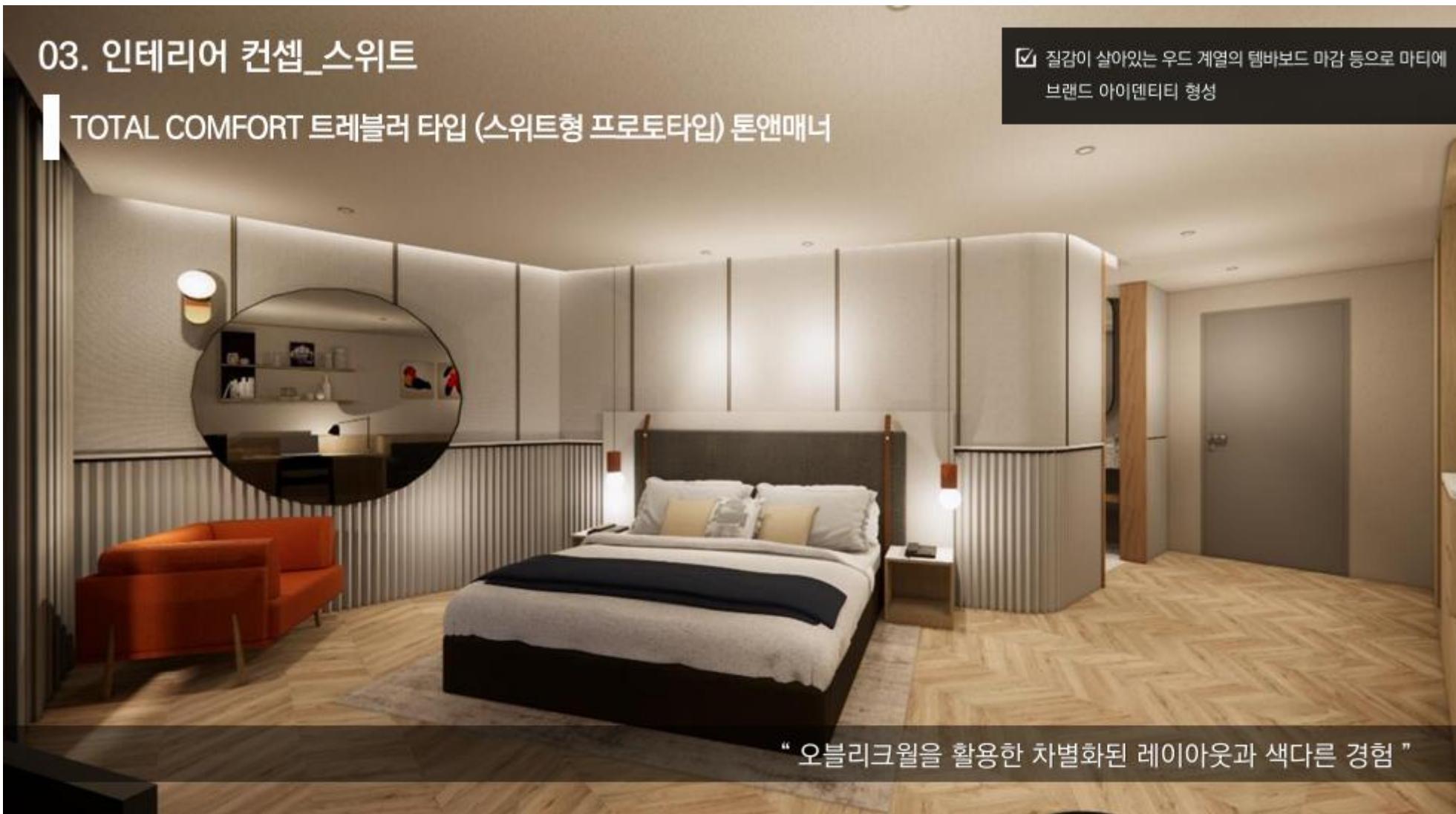
가족 타깃을 위한 놀이형 병커 베드 조성  
 마티에 고유의 텍스처로 브랜드 이미지 직관적으로 전달

“ 타깃을 고려한 다양한 공간(펫, 키즈 등) Variation으로 레이아웃 특화 ”

### 03. 인테리어 컨셉\_스위트

TOTAL COMFORT 트레블러 타입 (스위트형 프로토타입) 톤앤매너

질감이 살아있는 우드 계열의 텁바보드 마감 등으로 마티에  
브랜드 아이덴티티 형성



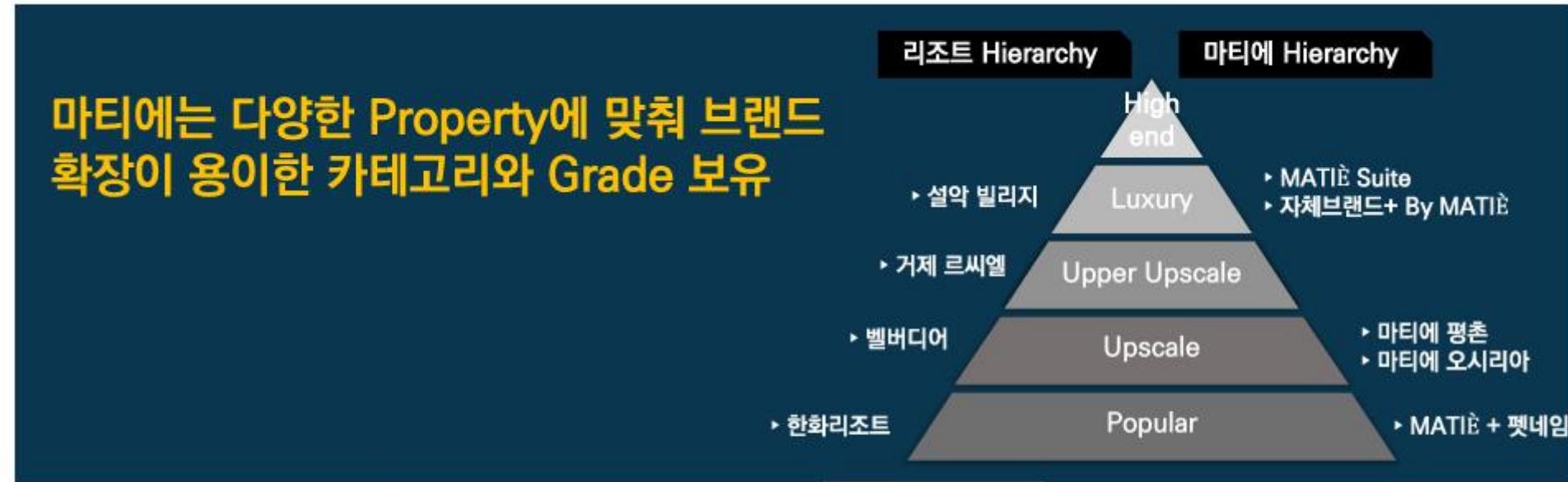
03. 인테리어 컨셉\_스위트

TOTAL COMFORT 트레블러 타입 (스위트형 프로토타입) 톤앤매너

우드 계열의 마감과 다양한 디스플레이를 통해 모던하면서 따뜻한 감성 전달

“ 자연스러우면서 MATIÈ의 감성을 느낄 수 있는 자유분방한 디스플레이 연출 ”

## 03. MATIÈ 브랜드 포트폴리오



Upscale



Upper Upscale

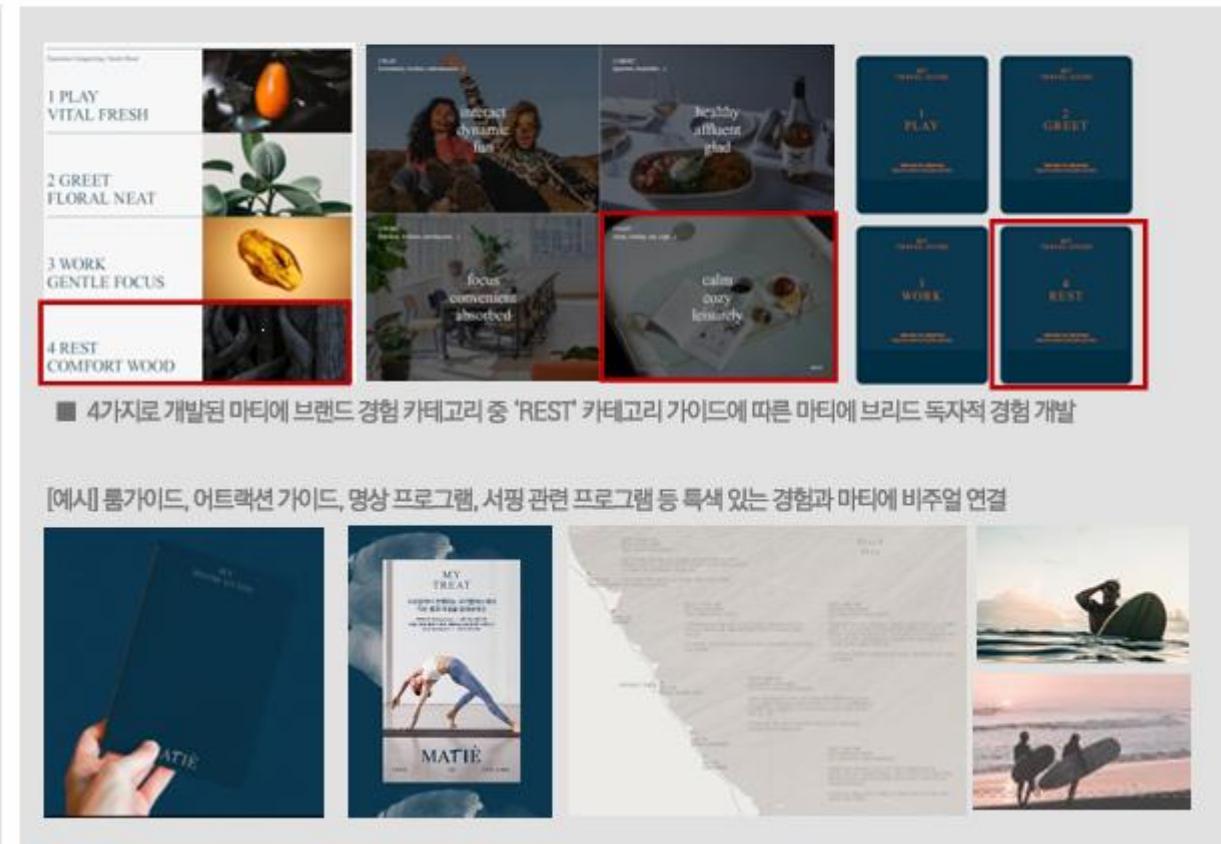


## 03. MATIÈ 브랜드 포트폴리오

■ 전 브랜드 Hierarchy에 적용 가능한 마티에 브랜드 가이드와 어플리케이션/컬러 시스템 제공



■ 건축, 내부 공간과 잘 어울리는  
마티에 어플리케이션 시스템 디자인 적용



■ 4가지로 개발된 마티에 브랜드 경험 카테고리 중 'REST' 카테고리 가이드에 따른 마티에 브리드 독자적 경험 개발

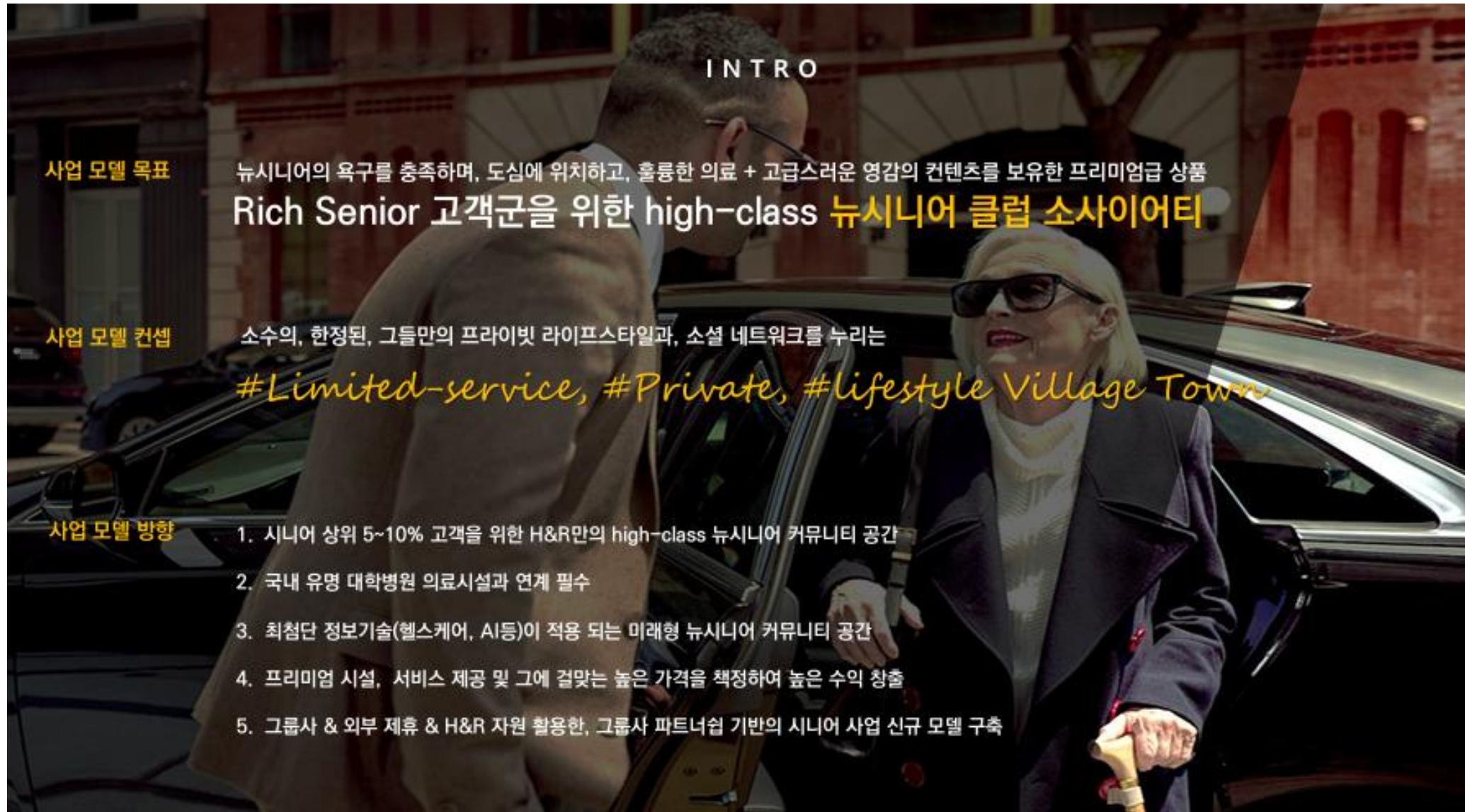
## 06. 시니어 레지던스 공간 컨셉 제안 사례

---

사업제안 (Value Offer)

## 종합적인 사업 컨설팅을 통한 시니어 레지던스 개발 제안 (Overview)

항목	내용	관련 비용(원) / 부가세 별도
종합 컨설팅(TSA 포함)	<ul style="list-style-type: none"> <li>준공 시 까지 종합적인 자문 컨설팅 제공(TSA 포함)</li> </ul>	
분양지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>오프라인 MGM 마케팅 외 별도로 온라인을 통한 판촉 지원</li> </ul>	
브랜드 FEE	<ul style="list-style-type: none"> <li>한화의 시니어 브랜드 제공 (분양, 홍보 판촉 시 사용 포함)</li> </ul>	
시공참여	<ul style="list-style-type: none"> <li>인테리어, 조경 등 공사 참여 가능</li> </ul>	
회원제휴 (국내)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자 한화리조트 특별회원 자격제공 (입주자 호텔&amp;리조트 제휴가 이용 + 리조트 부대시설 바우처 제공)           <ul style="list-style-type: none"> <li>국내: 호텔 4개 - 양양 브리드, 여수 벨메르, 마티에 오시리아, 마티에 평촌(24년 오픈 예정)</li> </ul> </li> <li>리조트 10개 및 부대시설 - 거제, 해운대, 설악, 경주 등 리조트 및 워터피아 등 부대시설 포함</li> </ul>	
회원제휴 (해외)	<ul style="list-style-type: none"> <li>해외 제휴 리조트 할인 혜택 제공 (OTA 판매가 대비 10~20% 할인)           <ul style="list-style-type: none"> <li>해외 한화 제휴사: 괌 2개 (레오파レス, 호시노 리조나레) &amp; 사이판 1개 (월드 리조트)</li> </ul> </li> <li>※ 해외상품번들 구성 시, H&amp;R 기준 제휴 채널 이용 협의 가능</li> <li>※ 제휴체인은 변동될 수 있음</li> </ul>	
FM (Facility Management)	<ul style="list-style-type: none"> <li>통합 시설관리 및 보안, 미화관리, 단지 조경 관리, 커뮤니티 및 컨시어지, 웰니스 서비스 관리, 호텔식 식사 서비스 제공 및 관리</li> </ul>	
리테일 LM 컨설팅 (Leasing Management)	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장 상권 분석 및 MD 구성, 임대 계획 설정 및 테넌트 Tapping, 테넌트 유치 및 계약, 관리 업무 진행</li> </ul>	
기본수수료	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영컨설팅 수수료</li> </ul>	



사업 모델 CONCEPT

프라이빗한, 나만을 위한, Exquisite ambiance와 품격을 품은

## H&R만의 뉴시니어 클럽 소사이어티 네트워크 공간 창출

#Limited-service, #Private, #lifestyle Village Town

서울, 수도권의  
도심 속에 위치한  
뉴시니어 커뮤니티

국내 유명 대학병원  
과 연계한 체계적인  
건강관리

프라이빗한  
Absolutely Secret  
Zoning Plan

그들만의 Social  
Network를 위한  
차별화 컨텐츠

High-class  
라이프스타일을  
위한 호텔식 서비스

도심지에 위치하여, 교통,  
생활편의시설을 누리는 곳

가족과 가까운 곳에 살며, 행복한  
시간을 함께 보낼 수 있는 곳

우리나라 최고의 대학 병원과  
연계한 맞춤형 건강관리 서비스

최첨단 스마트 정보기술을 통한  
헬스케어 건강관리

병원 이용객과 철저히 분리된,  
프라이빗 동선 조닝 계획

뉴시니어의 생활패턴을  
고려한 단지 및 평면 설계

고급주거를 희망하는 입주민 간의  
네트워크 형성을 도와주는 공간

어디서도 볼 수 없었던  
차별화된 Limited-service

품격있는 호텔식 컨시어지 서비스  
24hours 하우스 키핑 서비스

국내/외 호텔, 레저상품과 제휴한  
Long-Stay 서비스

29CM THE NEW GREY 29CM THE NEW GREY

뉴시니어 커뮤니티 핵심 전략 POINT 2

세상 어디에서도 볼수 없던 프리미엄급 차별화 상품 구현!

한화 뉴시니어 커뮤니티만의 품격을 느낄 수 있는 차별화 컨텐츠 전략

**HIGH-CLASS**

원스톱 서비스, 호텔식 하우스키핑  
국내/외 호텔, 레저상품과 제휴한  
Long-Stay 제공 서비스  
세대 청소 서비스  
한화그룹 연계 멤버십 서비스 제공

**WELLNESS**

웰니스 컨텐츠 프로그램 운영  
스타 세프가 관리하는 웰니스 쿠진 식사서비스  
입주민 전용 와인 저장고  
밀키트 서비스 / 룸 서비스 오마카세  
호텔식 피트니스, 실내트랙 운영

**ACTIVE & PRIVATE**

프리미엄 문화 이벤트 기획  
네트워크 교류를 위한 라운지 조성  
갤러리아 VIP 연계 퍼스널 라운지  
입주민 차량 / 수행기사 서비스  
프라이빗 파킹 ZONE

**MEDICAL CARE**

국내 유명 대학병원과 연계한 메디컬센터  
세대 스마트홈 서비스  
최첨단 IoT 헬스케어 서비스  
프리미엄 팫-케어 서비스  
미용연계 치료 서비스

AECA WHITE

FALL WINTER 2021-2022 COLLECTION

© 2021 AECA WHITE ALL RIGHTS RESERVED. PROTECTED BY TRADE SECRET

AECA WHITE

FALL WINTER 2021-2022 COLLECTION

© 2021 AECA WHITE ALL RIGHTS RESERVED. PROTECTED BY TRADE SECRET



뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 개인별 차량 정비 + 픽업 & 딜리버리 서비스

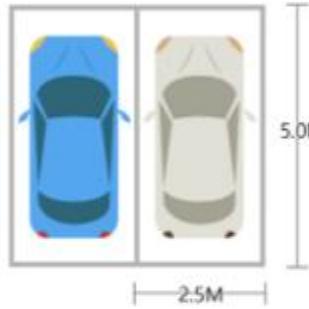


차량 유지보수를 위한 컨시어지 서비스 (24시간 접수 및 픽업-샌딩 진행) / 정비, 소프트웨어 업데이트, 전기차 충전, 현장출동 서비스 등

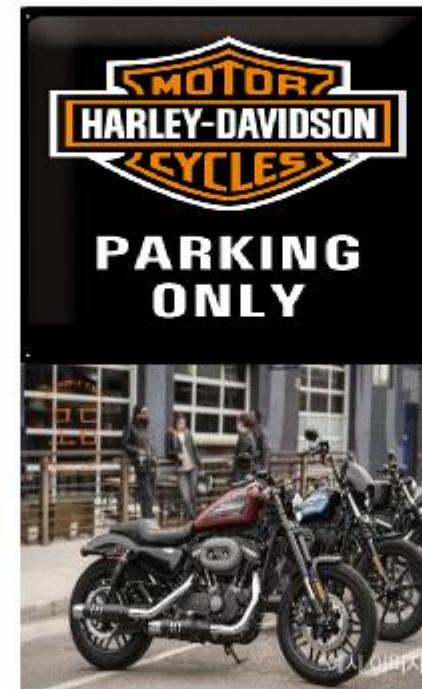
뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 시니어를 위한 주차 공간 광폭 특화 & 개인 PRIVATE PARKING ZONE

일반형



확장형



주차단위구획

구 분	너 비	길 이
일 반 형	2.5M	5.0M
확장 형	2.6M	5.2M
장애인전용	3.3M	5.0M
경 형	2.0M	3.6M
이륜자동차	1.0M	2.3M

※ 명명주차 제외

### [확장형(광폭) 주차장 추가 확보]

\*총 주차대수의 최소 30% 이상 설치 의무

[이륜차 주차장]  
EX. 할리데이비슨 주차공간



뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 입주민 전용 와인 저장고



세대별 와인 저장고 제공



•



ex) 파르크 한남 세대별 와인 저장고

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 패밀리 라운지 & 게스트하우스



카페+휴식+키즈 다목적 기능의 패밀리 라운지



ex) 파라다이스 시티\_패밀리 라운지

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 프라이빗 WELL-NESS 다이닝 + 스타 쉐프 딜리버리 오마카세



프라이빗 웰니스 다이닝 레스토랑  
& 스타, 미슐랭쉐프 방문 오마카세 서비스

국내외 유수 Chef Networks를 통한 미슐랭 Chef 입점 확정  
입주민을 위한 조식 Service 예정

Michelin 2 Star : Noboru Arai  
Hommage TOKYO

도쿄를 대표하는 미슐랭 2 Star Chef  
세계 와식업체 최고 권위 잡지인  
'월드베스트 50 디스커버리'에 4년 연속 등극  
'베밀리언 남산'에 Noboru Arai 쉐프가 운영하는  
최고의 파인다이닝 'MARC 레스토랑' 입점 확정

ex) 베밀리언 남산\_미슐랭 2스타 쉐프 운영 레스토랑 'MARC'  
(24.4 입주예정)

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 소셜 커뮤니티 클럽 라운지



\*예시 이미지

소셜 커뮤니티 클럽 라운지



ex) 시그니엘 서울 '바81' \_ 미슐랭 3스타 셰프 메뉴+국가대표 소믈리에 선정 샴페인



ex) 더 갤러리832 라운지\_ 몰트위스키바 + 프라이빗 파티룸, 이벤트 및 공연

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

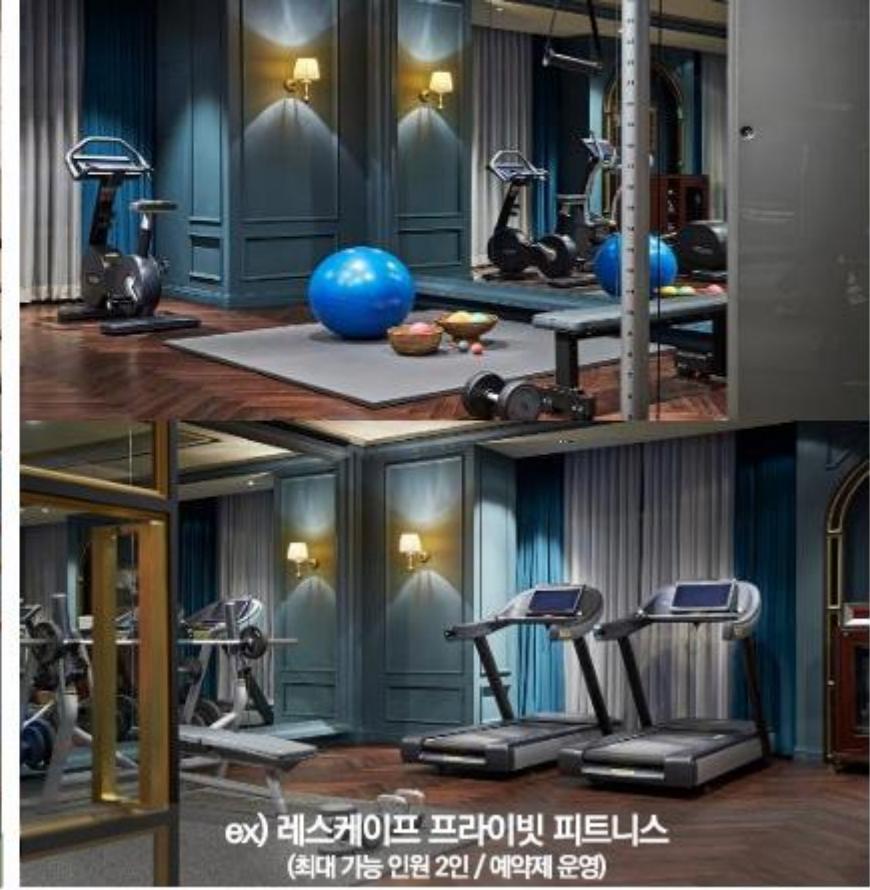
## 실내 워킹 트랙 / 프라이빗 피트니스



실내 워킹트랙 / 프라이빗 피트니스



ex) 힐스테이트 삼송역\_실내 트랙



뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠  
**프리미엄 펫 케어 시설 + 서비스**



뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 프라이빗 안티에이징 의료 뷰티 케어 시설 & 서비스



뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 프라이빗 세차 + 차량 관리 서비스



ex) 힐스테이트 리버시티 김포\_H 오토존

방문 세차 / 차량점검 및 관리 서비스

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 명품 의류 세탁 / 수선 서비스



세탁물 관리 / 배달 서비스



ex) 힐스테이트 삼성 오피스텔 / 브릴란테 남산 오피스텔 도입

명품 의류 수선 서비스



의류 및 장기 물품 보관 서비스

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 갤러리아 연계 VIP 라운지 조성 및 퍼스널 쇼핑 서비스



갤러리아백화점 연계 VIP 라운지 시설 / 퍼스널 쇼핑공간 운영



의류 브랜드 트렁크 쇼 및 디자이너 토크

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 금융계열사 프라이빗 금융 / 법무 / 세무 / 부동산 자문 컨설팅 서비스



ex) 금융 계열사 퍼스널 라운지, 창구 연계 조성



ex) 두바이 상업은행 프라이빗 뱅킹 창구

금융, 부동산 컨설팅 서비스 (생명 / 손보 / 증권 등)

단지내 프라이빗 상담 공간 제공

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 그들만의 소셜 네트워크를 위한 프리미엄 문화 이벤트 기획



ex) 소피텔 앤버서더 서울 '라티튜드32' 와인시음회

와인 시음회



ex) '클립쉬'사 쇼룸 청음회

스피커 청음회



ex) 루시아홀딩스(하이엔드 개발사업) '루시아나잇 with 에이트'

프라이빗 미술품 경매

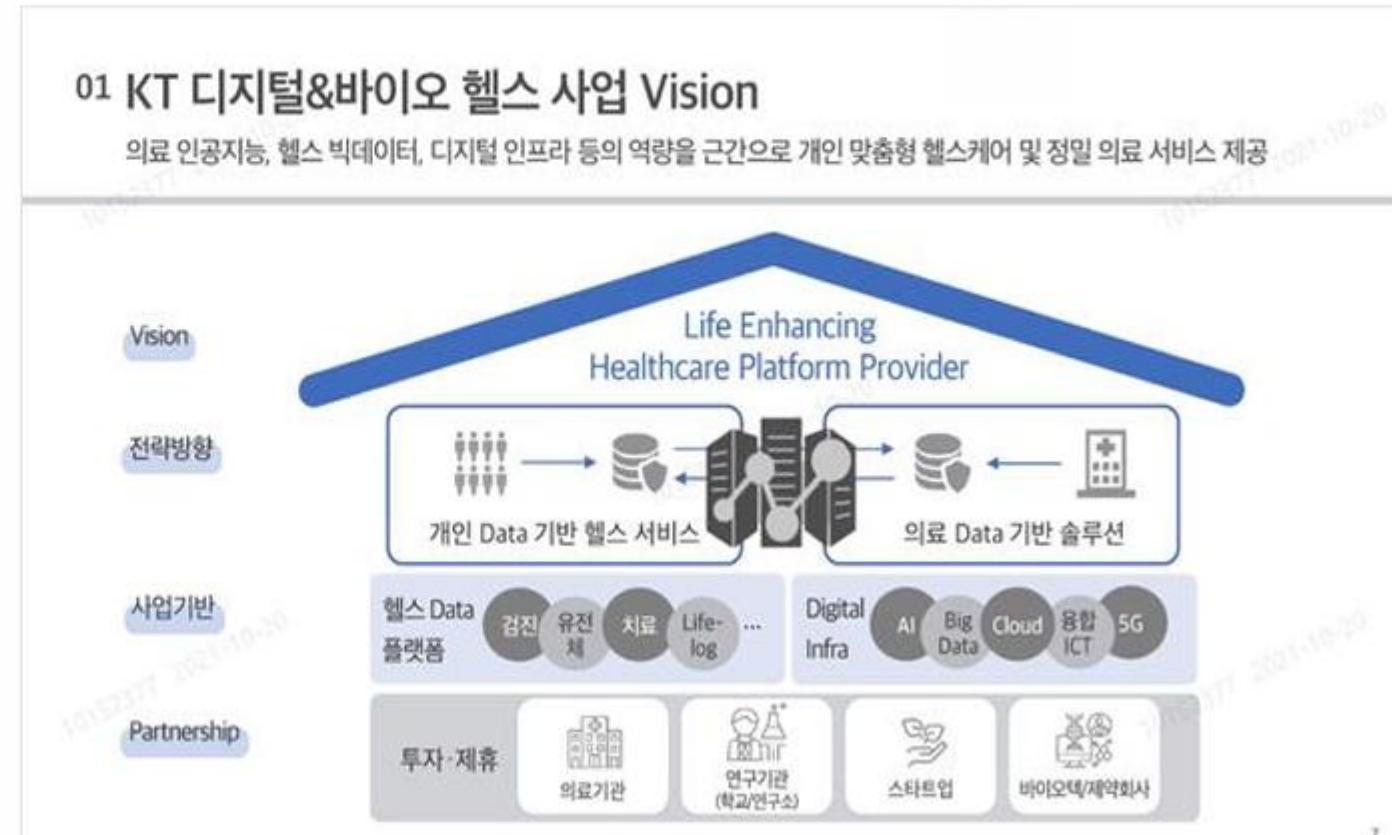
뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 최첨단 기술(IoT) 적용된 스마트 헬스케어, AI 인식 서비스 조성



### 01 KT 디지털&바이오 헬스 사업 Vision

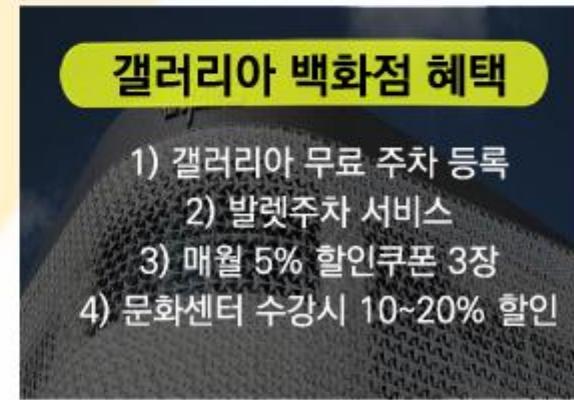
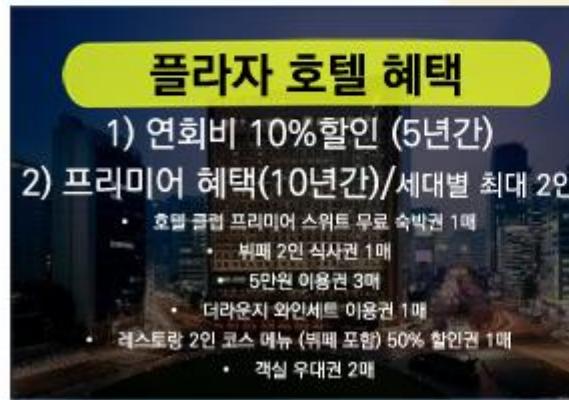
의료 인공지능, 헬스 빅데이터, 디지털 인프라 등의 역량을 근간으로 개인 맞춤형 헬스케어 및 정밀 의료 서비스 제공



KT의 최첨단 디지털 기술 / 인공지능 헬스케어 서비스 적용

뉴시니어 커뮤니티만의 차별화 컨텐츠

## 한화그룹 연계 멤버십 서비스 제공



※ 리워즈 등급: 플래티넘 (연회비 50만원)– 프리미어 (연회비 1백만원) – 시그니처 (연회비 2백만원)



## 07. 솔라시도 골프앤빌리지 컨셉제안 사례

---

## 01 사업 제안 범위

SGV 커뮤니티센터와 솔라시도CC를 조망하는 페어웨이 빌라에 대한 기존 계획을 보완한 제안

**솔라시도 복합 호텔 개발 사업 - H&R 계획 제안**

골프장(18H) 연계+ 페어웨이 빌라+차별화된 호텔식 서비스를 통한  
**GATED COMMUNITY 컨셉의 정주형 리조트 복합 단지**

① 페어웨이 빌라  
**Four Seasons Home**  
해외 리조트와 같은  
라이프스타일 주거를 추구하는 골프 프론트 리조트

② 커뮤니티 센터  
**Sustainable Lifestyle Platform**  
회원을 위한 프라이빗 존부터  
외부 관광객을 유입하는 수익시설의 역할

③ 호텔  
**Namhae Inspired Suites & Rooms**  
골프 회원과 경유자를 위한  
남해의 자연에서 영감을 얻은 디자인의 호텔 객실

## 01 사업 제안 범위

부지별 테마를 구획하여 ① 골프장 연계한 페어웨이 빌라, ② 스포테인먼트 테마의 복합 커뮤니티, ③ 최고급 호텔식 서비스 등이 어우러진 정주형테마 단지를 제안할 예정이며, 주변 시설과 차별화된 포인트가 분명해야 할 것으로 판단됨

① 페어웨이 빌라



개념

게이트와 단지 주변이 울타리(fence)로 둘러쳐진 커뮤니티  
외부인과 외부차량의 출입 통제로 보안성을 향상시킨 주거지

Gated Community 조성

② 복합 커뮤니티



개념

색다른 재미를 선사하기 위한 GOLF Entertainment  
골프 컨텐츠와 F&B 및 엔터테인먼트 요소를 결합한 뉴 컨텐츠

Spo-tainment Contents 검토

③ 호텔



개념

필수 어메니티 시설 제공 목적의 호텔식 서비스 공급  
컨시어지, 최상급 부대시설, kids/pet club 등 서비스

Featured Amenities 제공

## 02 Zoning ① 페어웨이 빌라

숙박시설 내에서 한정된 경험을 쉬어할 수 있는 숙박시설 내 커뮤니티와 콘텐츠적인 기획

### 개발 방향

다양한 커뮤니티, 공공시설과의 접근성을  
높여 생활의 편리성을 지닌  
미국 주거지역 방식의 페어웨이 빌라(골프장 배후)

### 상품화 전략

제한된 공간에 갖춰진 Gated Community  
# 액티비티를 즐기는 사교적인 Society Club  
# 여유롭고 쾌적한 커뮤니티 이용의 재미요소

#### Country Club

- 입주민 한정 예약관리
- 카트 이동 서비스

#### Pools

- 인피니티 풀
- 이색 F&B 연계

### 도입 시설



#### Villa (200실)

- 골프장 : 18H 연계 프로그램
- 부대시설 : F&B / 테니스장 / 피트니스 / 스파(웰니스) / 인피니티 풀 등



## Reference [자이 가이스트]

공동생활공간을 중심으로 편안함과 활동성을 제공하는 실용적인 모듈 주택으로 레저형 주택 부지 내 모듈주택 도입

평온하고  
한가롭게 골프장 인근에  
머물고 싶은 보금자리 제안





Reference [해외사례\_Marbella Club Golf Resort, Spain]





## Reference [해외사례\_Emaar South, Dubai]



## 02 Zoning ② 복합 커뮤니티 센터

숙박시설 내에서 한정된 경험을 쉬어할 수 있는 숙박시설 내 커뮤니티와 콘텐츠적인 기획

### 개발 방향

MZ세대 및 주변 광역적 방문객의 장기 여행  
수요를 타겟팅 하기 위한 Instagramable Contents

### 상품화 전략

완벽한 여정을 위한 커뮤니티 센터

- # 다양한 동선에서의 편의성을 고려한 Staycation
- # 여유롭고 쾌적한 커뮤니티 이용의 재미요소

Sports

- 테니스
- 스케이트 보딩

Contents

- Water pool
- 브루잉 카페

### 도입 시설





## Reference [커뮤니티 시설]

단지의 모든 입주민들이 이용할 수 있는 커뮤니티 시설로 스포츠센터, 유치원, 도서관, 카페 등이 모여있는 엄마와 자녀들의 천국





## Reference [골프 컨텐츠, Drive Shack]

골프 컨텐츠에 게임 및 F&B를 접목하여 시즌 소셜 리그, 인터랙티브 게임(다트, 카드게임, 프로레인지 등) 운영 기획





## Reference [골프 콘텐츠, Pop Stroke]

타이거 우즈가 설계한 미니어처 퍼팅 코스로, 전 연령대가 즐기는 골프 컨텐츠





## Reference [골프 컨텐츠, Top Golf]

캘러웨이가 골프 컨텐츠와 F&B 및 엔터테인먼트 요소를 결합한 복합 레저 스포츠 계획





## Reference [피트니스 & 웰니스 존]

GX룸/요가/필라테스/테니스 등 각각의 종목별 영역이 다양한 Sports Zone



The Other House, London

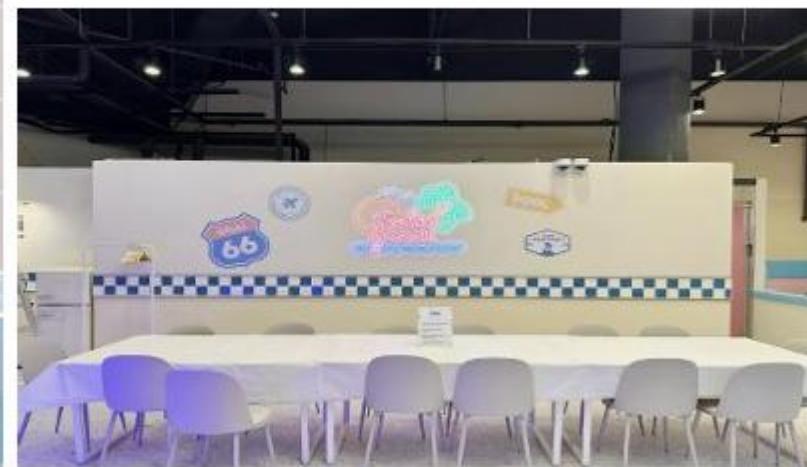


롯데호텔 제주 (Tennis Court)



## Reference [놀이 콘텐츠\_수영시설]

아이부터 성인까지 모두를 위한 다양한 놀이시설, 취식 공간이 갖춰진 프라이빗 워터룸





## Reference [놀이 콘텐츠\_클라이밍]

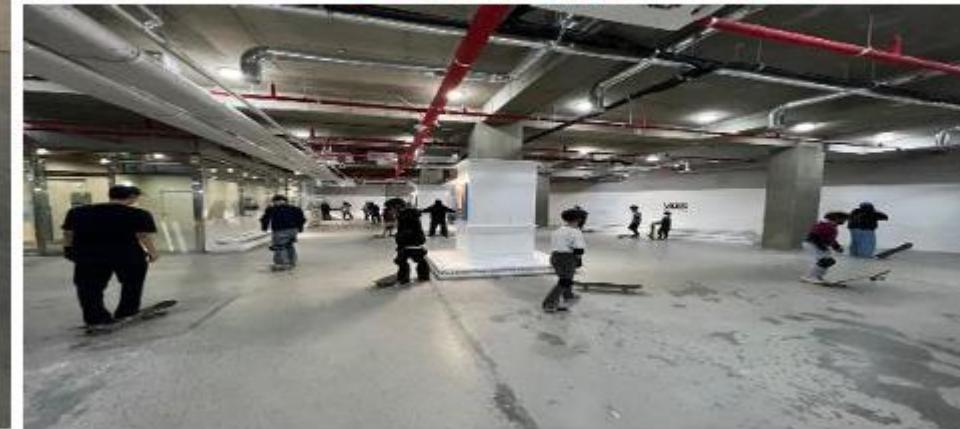
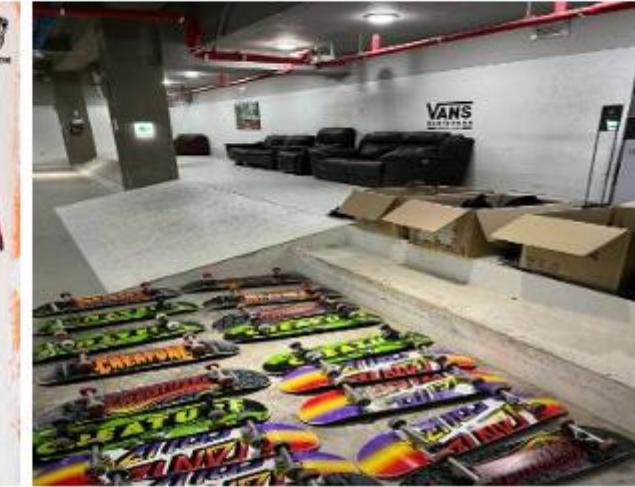
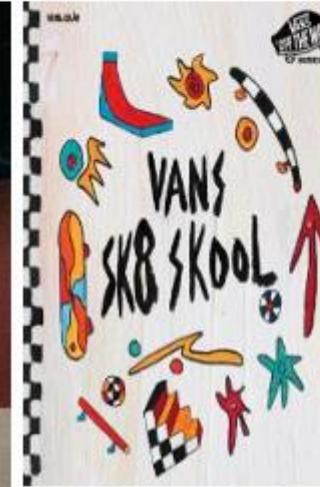
유리 암벽 사이로 비치는 투명한 경관과 인더스트리얼한 무드로 설계된 클라이밍 센터





## Reference [놀이 콘텐츠\_스케이트 파크]

스케이터들을 위해 준비된 인도어 스케이트 파크



## 02 Zoning ③ 호텔

숙박시설 내에서 한정된 경험을 쉬어할 수 있는 숙박시설 내 커뮤니티와 콘텐츠적인 기획

### 개발 방향

호텔 객실 및 부대시설 등 인프라를 다수 겸비한  
콘도미니엄 형태로, 솔라시도CC 및 인근 방문객의  
수요를 반영할 수 있는 Destination Hotel

### 상품화 전략

타깃을 고려한 다양한 공간 Variation

- # 동급 호텔에서는 볼 수 없는 Comfort Zone
- # 시그니처 가구 및 특화 객실 도입

Room

- Theme room
- Bunker room

Facilities

- 워케이션 라운지
- 레스토랑 & 펍

### 도입 시설





## Reference [인피니티 풀]



엠버파이어힐 호텔&리조트 <Rooftop Pool>





## Reference [실내 수영장 & 웰니스]

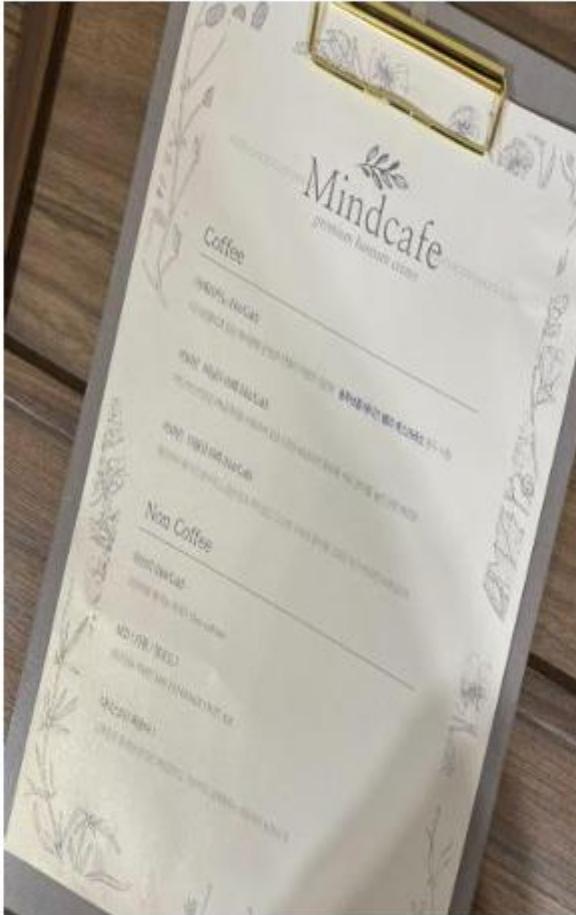
럭셔리한 분위기가 연출되는 시그니처 공용 풀과 웰니스&스파





## Reference [웰니스 존]

전문 과정을 거친 심리전문가를 통한 건강한 마인드 리셋의 시간, Mindcafe in 전남





## Reference [포토존 전망시설]

운해와 함께 일출을 즐길 수 있는 바 카운터 형식의 전망대



호시노 리조트 토마무 (Cloud Bar)



Cloud Soda





## Reference [객실콘텐츠\_펫객실]

반려동물과 숙박은 물론 영화관람, 미용, 목욕, 보딩, 식사까지 모든 것을 오롯이 함께 즐길 수 있는 우리들의 공간



포시즌스 호텔 서울 <펫퍼 유어 펫 패키지>



메가박스 <PUPPY CINEMA>





Reference [가든테라스]



Fairmont Windsor-park (SPA&Wellness)



Waldorf Astoria (SPA)



Terrace Pool



## Reference [F&B]

누구보다 아끼는 사람들과 편하게 방문할 수 있는 다이닝 오이스터 바



## 08. 김포 골프앤빌리지 컨센제안 사례

---

## 1. 사업 개요\_Devlopment Direction (부지 개발 방향)

### 국내 최초 리버프론트 골프코스와 게이티드 커뮤니티 조성



Zone ①

김포시민을 위한  
수변공원



Zone ②

워터프론트 리조트  
450실

Zone ③

요트빌리지 60세대

Zone ④

드라이빙 레인지들  
보유한 27홀 골프장과  
클럽하우스  
페어웨이 빌라 100세대

## 2. 사업 컨셉\_ Zone별 조성 계획

'24년 6월 총선 이후, 사업을 가속화시켜 '26~'27년에 걸친 단계적 착공 계획을 중심으로 진행 예정임



\* 수변공원 및 주차장은 기부채납 예정임

## 2. 사업 컨셉\_ Zone ① OVERVIEW

김포시의 새로운 거점 관광지로 자연친화적인 도심 속 시민을 위한 수변공원 조성



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ① : 수변공원 (기부채납)



Harbour Bath, Denmark



Little Island, New York



Little Island, New York



Harbour Bath, Norway



## Reference [IP기반 콜라보 ‘미술관 밖으로 나온 아트토이’]

시각을 압도하는 IP기반의 콜라보로 현대미술과 자연이 결합한 독창적인 경험 선사 [#공공미술](#) 프로젝트와 연결한 인스타그래머블 씬 창출



팝 아티스트 카우스 (kaws)의 홀리데이 작품 (인도네시아)



제프쿤스 '풍선개'



석촌호수 '러버덕'



롯데 '어메이징 벨리곰'



서울에 등장한 카우스  
KAWS:  
HOLIDAY IN SEOUL

28M 크기의 초대형 카우스 미규어가 석촌 호수에 뜬다.

## 2. 사업 컨셉\_ Zone ② OVERVIEW

한강변을 마주한 상징적 워터콘텐츠 시설과 최고급 서비스를 제공하는 골프텔 & 리조트 조성



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ② : 워터 프론트 리조트

한강변을 마주하고 봉성산 위 최고의 전망을 조망하는 골프전용(100실) 객실과 고급형 레저 객실(350실)로 기획

### 개발 방향

객실 및 부대시설 등 인프라를 다수 겸비한 휴양콘도미니엄 형태로, 골프장 및 레저 방문객도 수용할 수 있는 골프텔 기능 겸비

### 상품화 전략

탁깃을 고려한 다양한 공간 Variation  
# 동급 호텔에서는 볼 수 없는 Comfort Zone

**[판매계획]** 골프텔 24억/실(100실, 계약 48평형)  
리조트 6.25억/실(350실, 계약 25평형)

Rooms

- Theme room
- Bunker room  
w/ 시그니처가구

Facilities

- 비치클럽/인피니티 풀
- 차별화된 엔터 콘텐츠
- 레스토랑 & 펍

### 도입 시설





## Reference [해외사례\_Miraggio Thermal Spa Resort, Greece]





## Reference [해외사례\_The Ritz-Carlton Reynolds, U.S.A]



호텔&워터콘텐츠\_The Ritz-Carlton Reynolds, 미국



Reference [워터콘텐츠\_Splash Bay, Inspire Resort]





## Reference [인피니티 풀]





## Reference [실내 수영장 & 웰니스]

럭셔리한 분위기가 연출되는 시그니처풀과 웰니스&스파





## Reference [피트니스 & 웰니스 존]

GX룸/요가/필라테스/테니스 등 각각의 종목별 영역이 다양한 Sports Zone





## Reference [놀이 콘텐츠\_클라이밍]

유리 암벽 사이로 비치는 투명한 경관과 인더스트리얼한 무드로 설계된 클라이밍 센터



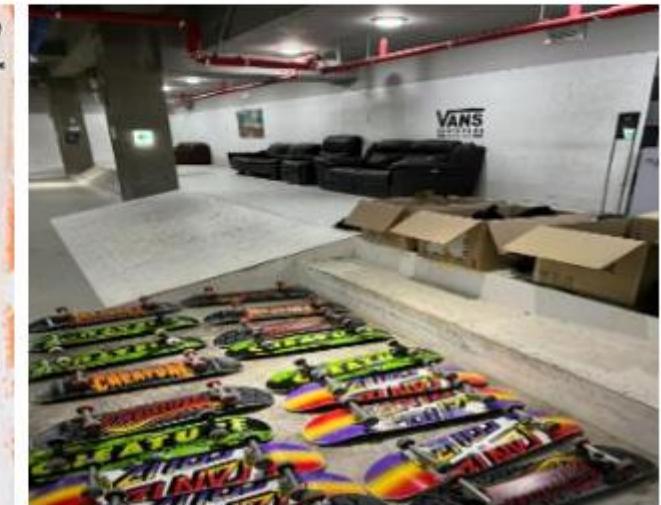
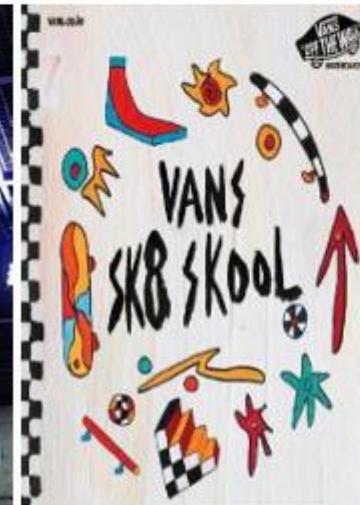


## Reference [놀이 콘텐츠\_스케이트 파크]

스케이터들을 위해 준비된 인도어 스케이트 파크



반스 스케이트파크



인도어 스케이트파크



## Reference [DINING]

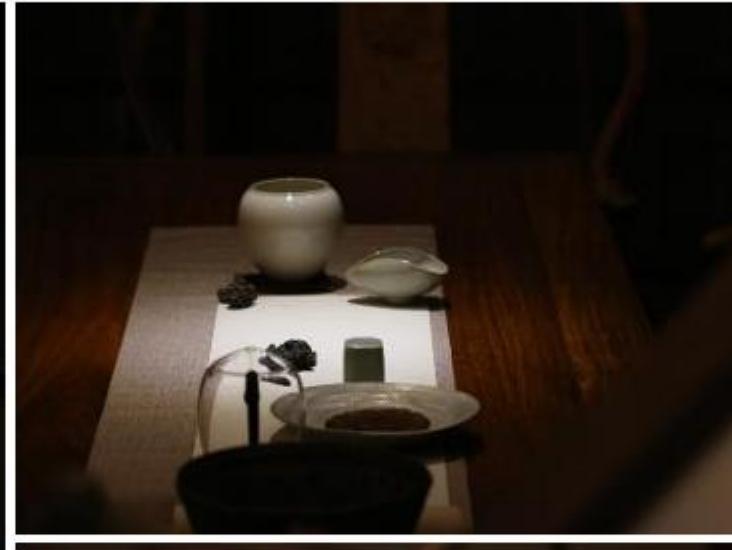
미식가들의 맛있는 탐험을 콘셉트로 해 오마카세와 최신 트렌드 F&B 즐길 수 있는 하이엔드 프리미엄 다이닝 공간





## Reference [다도 콘텐츠\_티카페]

웰니스 라이프스타일을 선보이며, 조용한 명상을 즐기며 티와 다과를 즐길 수 있는 티 카페로 티 오마카세 등 다양한 프로그램 제공





## Reference [아트 콘텐츠\_갤러리]

예술 장르가 주는 영감을 찾는 2030대 영리치를 타겟팅 할 수 있는 인터랙티브한 공간 구성



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ③ OVERVIEW

한강변 한정된 요트빌리지 소유가치로 전세계 자산가들이 머물고 투자하는 한국의 골드코스트 조성

김포 개발 사업\_ Zone ③ Main 컨셉



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ③ : 리버 프론트 요트빌리지

국내에서 경험할 수 없는 Personal Yacht Deck 을 구비한 고급 빌리지 및 골프 혜택 제공

### 개발 방향

호텔 서비스 및 부대시설 등  
골프 및 요트 인프라를 다수 겸비한  
고급 레지던스 빌라 형태로, 국내 최초의  
골프& 요트 특화 고급 게이티드 커뮤니티 빌리지

### 상품화 전략

타깃을 고려한 다양한 공간 Variation  
# 국내에서는 볼 수 없는 Comfort/Active Zone  
# 시그니처 가구 및 요트 특화 객실 도입

[판매계획] 99억/세대 (총 30세대, 계약 180평형)

#### Space Variation

- Theme Room
- Working Room

#### Facilities

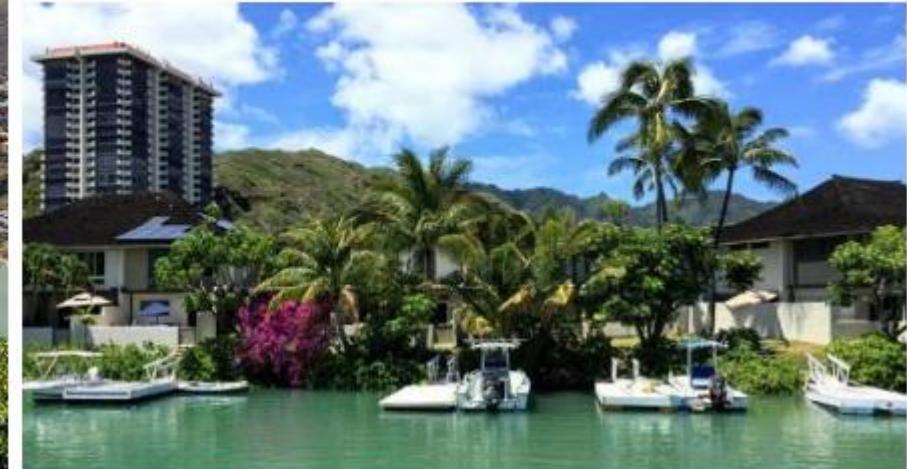
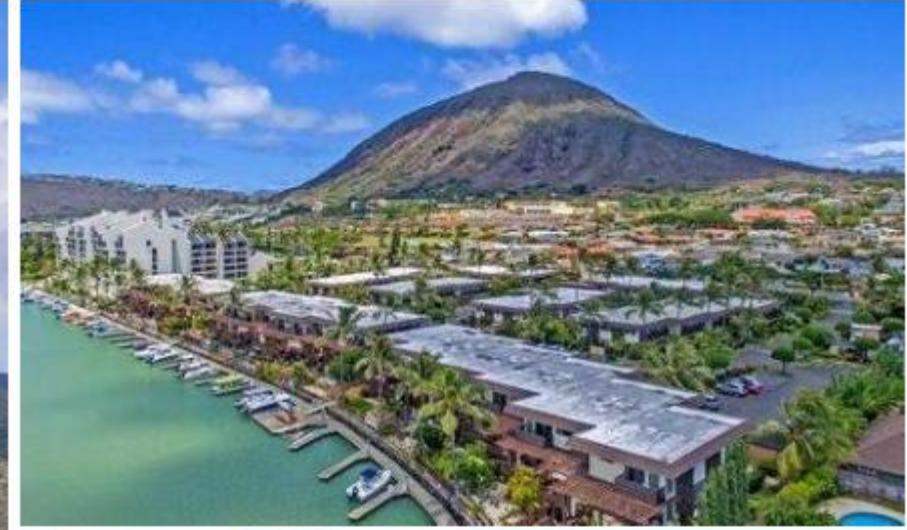
- 이그제큐티브 오피스 라운지
- Yacht 관련 공간
- 페어웨이 뷰 가든 테라스

### 도입 시설 예시 (하와이, 카이)





## Reference [요트 빌리지\_ Hawaii Kai, Oahu, Hawaii]





## Reference [요트 빌리지\_Sovereign Island, Gold Coast, Australia]



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ④ OVERVIEW

\*\*택지조성사업 구획 필요\*\*

수도권 접근성이 뛰어난 입지에 한강 조망이 가능한 골프코스와 드라이빙레인지, 클럽하우스&페어웨이 빌라 구성

김포 개발 사업\_ Zone ④ Main 컨셉



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ④ Main Contents

부지내 Zone별 테마를 구성 ① 페어웨이 빌라, ② 스포테인먼트 테마의 복합 커뮤니티/클럽하우스, ③ 최상급 골프코스 /드라이빙 레인지지를 조성하여, 국내 유일의 최고급 Spo-Residence Place를 창조

① 페어웨이 빌라



Palm Beach Polo, U.S.A.

② 클럽하우스 & 복합 커뮤니티



③ 골프장 & 드라이빙레인지



Dubai Creek, United Arab Emirates

개념

게이트와 단지 주변이 올타리(fence)로 둘러쳐진 커뮤니티  
외부인과 외부차량의 출입 통제로 보안성을 향상시킨 주거지

Gated Community 조성

개념

색다른 재미를 선사하기 위한 TOPGOLF  
골프 콘텐츠와 F&B 및 엔터테인먼트 요소를 결합한 뉴 콘텐츠

Spo-tainment Contents 검토

개념

국내 최초 한강변을 활용한  
27홀 명문 골프장과 드라이빙 레인지 조성

27 World-Class Holes 제공

## 2. 사업 컨셉\_ Zone ④ : A. 페어웨이 빌라

프리미엄 빌라 내에서 한정된 경험을 쉐어할 수 있는 소수만을 위한 Second Home과 그들만의 Gated Community

### 개발 방향

골프·F&B·엔터테인먼트·공용 커뮤니티를 보유한  
지역 내 최고 럭셔리 단지 페어웨이 빌라

### 상품화 전략

제한된 공간에 갖춰진 Gated Community  
# 액티비티를 즐기는 사교적인 Society Club  
# 여유롭고 쾌적한 커뮤니티 이용의 재미요소

[판매계획] 65억/세대 (총 100세대, 계약 130평형)

#### Country Club

- 골프 프로그램 제공
- 세대별 전용 카트 비치

#### Pools

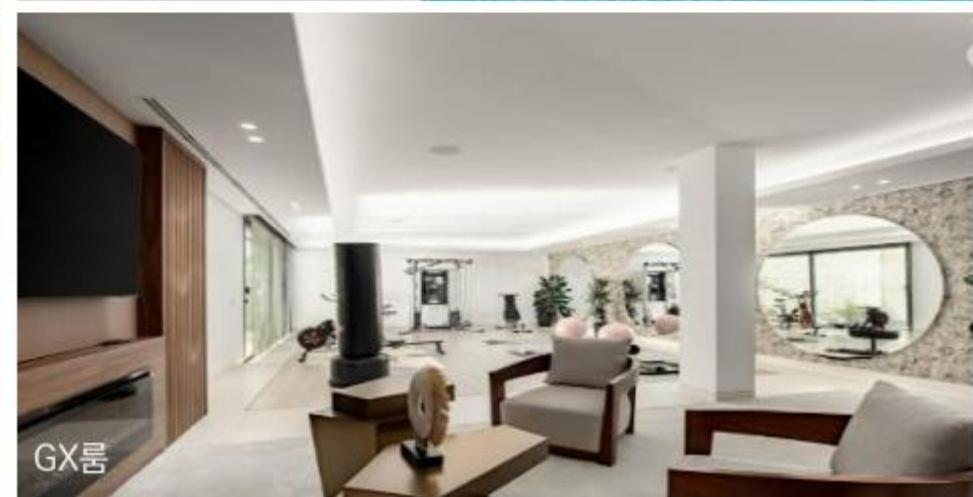
- 인피니티풀
- 이색 F&B 연계

### 도입 시설





Reference [해외사례\_Marbella Club Golf Resort, Spain]





## Reference [해외사례\_Verdura Resort, Italy]



Yacht





## Reference [해외사례\_Maui, Hawaii]



## 2. 사업 컨셉\_ Zone ④ : B. 클럽하우스&복합 커뮤니티 센터

골프, 보팅, 테니스 토너먼트, 북클럽 등 다양한 프로그램을 제공하는 레지던스 커뮤니티와 아이코닉 클럽하우스 연출

### 개발 방향

기존 장기 거주자 only 프라이빗 클럽부터  
외부 방문객 수요를 타겟팅 하기 위한  
엔터테인먼트 공간

### 상품화 전략

완벽한 여정을 위한 커뮤니티 센터  
# 다양한 동선에서의 편리성을 고려한 설계  
# 여유롭고 쾌적한 커뮤니티 이용의 재미요소

#### Sports

- 테니스, 요트클럽
- 드라이빙 레인지

#### Contents

- Water pool
- 브루잉 카페, 이색F&B

### 도입 시설





## Reference [클럽하우스]

기존 골프장이 보유하지 않은 골프 콘텐츠와 식음시설을 보유한 아이코닉 클럽하우스 연출



King Kamehameha Golf Club Maui, Hawaii



Olympic Golf Course Clubhouse Rio de Janeiro



The Blessings Golf Course Johnson, Arkansas



## Reference [커뮤니티 시설]

단지의 모든 사용자들이 이용할 수 있는 커뮤니티 시설로 테니스장, 도서관, 카페 등이 모여있는 커뮤니티 공간



Olympia\_U.S.



▶ 브랜드 감도를 느낄 수 있는 팝업 쇼핑존이 접목된 입주민을 위한 카페



나인원 한남 라운지



스쿼시 코트



라이브러리

## 2. 사업 컨셉\_ Zone ④ : C. 골프장 & 드라이빙 레인지

■ 시그니처홀을 보유한 국내최초 27홀 특화 골프코스로 한강 뷰포인트 Exclusive 경험 제공

### 개발 방향

PGA 유치 가능 수준의 드라이빙 레인지 혹은  
도심 접근성 및 주야간 한강조망 가능한 골프 시설을  
도입하여 Place Traffic 극대화 유도

### 상품화 전략

타겟을 고려한 차별화된 콘텐츠 도입  
# 동급 골프 코스에서는 볼 수 없는 Driving Zone  
# 시그니처 프로그램 및 특화 시설 도입

Driving Zone

동급 골프코스에서  
볼 수 없는 드라이빙존

Public

빌라 분양회원 대상  
그린피 할인혜택 제공

### 도입 시설





## Reference [Global Golf Course]





## Reference [Global Golf Course]





## Reference [드라이빙 레인지 사례]

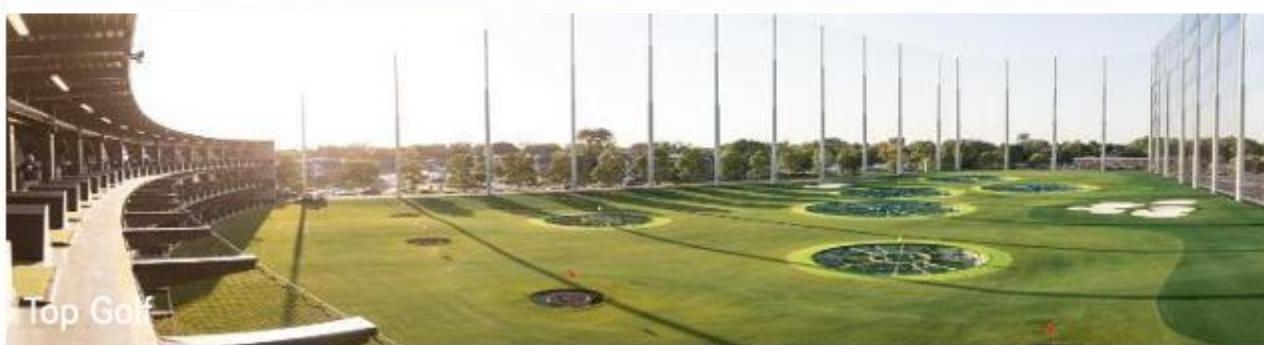
PGA 투어 유치 가능한 수준의 드라이빙 레인지 or TOP GOLF 류의 콘텐츠 유치





## Reference [골프 콘텐츠\_ Top Golf]

캘러웨이가 골프 콘텐츠와 F&B 및 엔터테인먼트 요소를 결합한 복합 레저 스포츠 계획





## Reference [골프 콘텐츠\_Drive Shack]

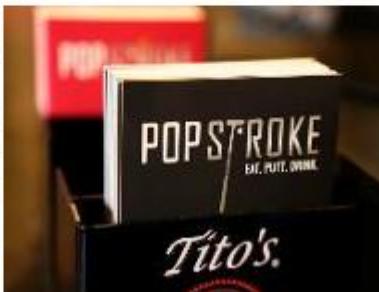
골프 콘텐츠에 게임 및 F&B를 접목하여 시즌 소셜 리그, 인터랙티브 게임(다트, 카드게임, 프로레인지 등) 운영 기획





## Reference [골프 콘텐츠\_Pop Stroke]

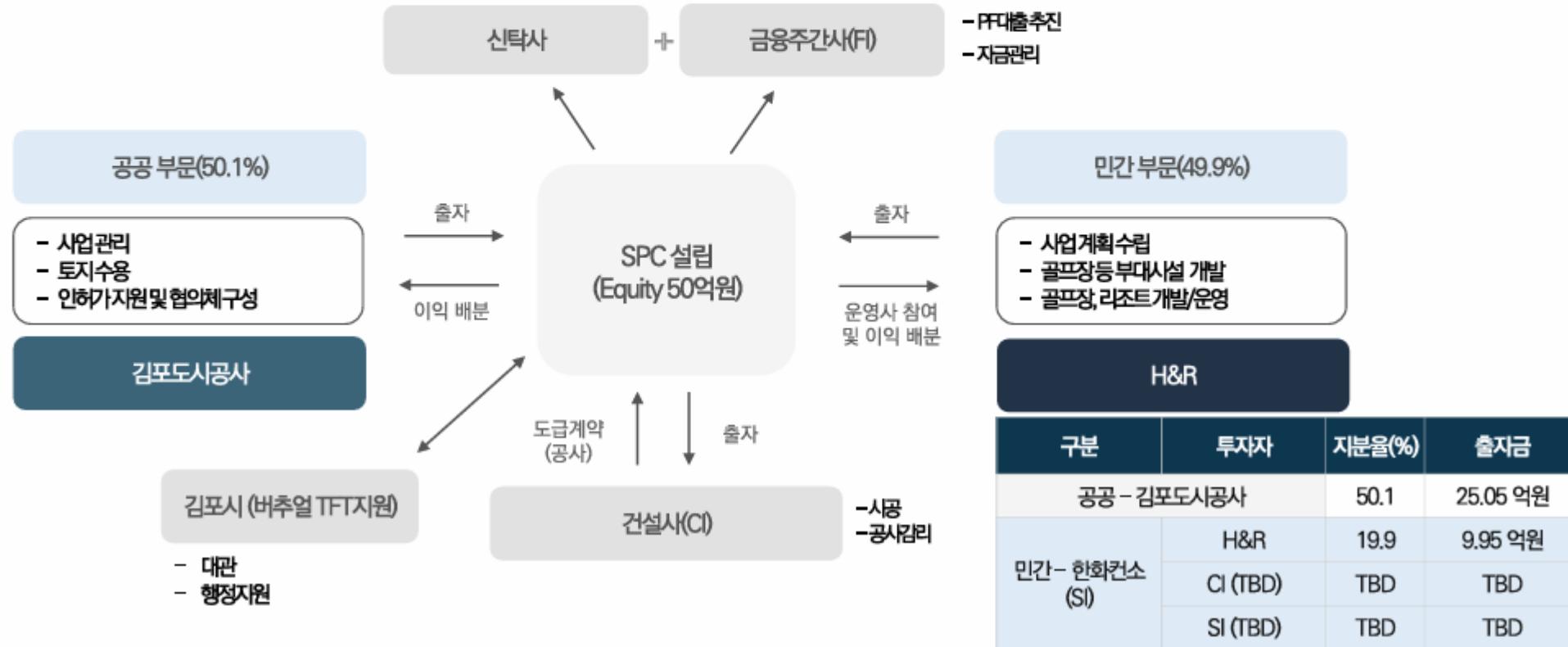
타이거 우즈가 설계한 미니어처 퍼팅 코스로, 전 연령대가 즐기는 골프 콘텐츠



### 3. 사업 추진 구조

#### 예상 PPP 사업 구조

김포도시공사(50.1%) + 민간사업자(49.9%)로 구성하여 추진하는 민관합동 도시개발사업 참여로 수익 Share!



## 4. 사업성 검토 (총 예상 수익: 000억원)

김포도시관리공사가 PPP 사업을 추진하여 총 000억원의 개발이익을 확보,  
이를 수익환원하는 방식으로 김포시민을 위한 수변공원 조성 등 공공기여와 도시환경개선 실현

사업 규모 / 수익								
		구분	규모	분양가/실	총액	비고		
매출액	Zone 1	상업시설	수변공원 균생	1,000평	15억			
	Zone 2	리조트	골프텔 (계약 48평형)	100실	24억/실			
			휴양 (계약 25평형)	350실	6.25억/실			
	Zone 3	요트빌리지	요트빌라 (계약 180평형)	30세대	99억/세대			
	Zone 4	페어웨이 빌라	단독형 (계약 130평형)	100세대	65억/세대			
			빌리지 편의시설	1,600평	9억			
합계								
사업비	토지비	토지매입/등기대행료			토지비 평당 1백만원 반영			
	공사비	직접공사비/간접공사비/용역비 등						
	부대비	판매비/부담금/금융비용 등			분양수수료 및 M/H운영 등			
	공공기여(기부채납)	수변공원 및 주차장						
	합계							
수익	합계				개발이익 000억			



## Appendix. 봉성산 복합문화공간

\* 향후 골프장 등 운영 수익을 지역사회에 환원하는 방향으로 봉성산 추가 개발을 제안드립니다.



봉성산 정상에서 누리는  
리트리트(Retreat)를 구현하여  
건물부터 자연까지 하나의 작품처럼  
여겨지는 공간





## Reference [국내사례\_사유원, 경북 군위군]

자연과 건축이 어우러진 사색의 공간으로 봉성산 포지셔닝 ☞ 최정상에선 전경을 바라보며 등반 후 휴식을 취하는 감각적인 휴식공간 운영



소요헌 <Art Pavillion>



사유원 가장 높은 곳에 위치해 모과&배롱나무 특색 메뉴를 꾸린 <가가빈빈>





## Reference [국내사례\_트리비움, 평택시]

문화와 예술로 채워진 오롯한 휴식과 비움의 복합문화공간 '숲멍', '논멍' 등 명상 프로그램을 운영하는 시설로 기획



요가/명상을 위한 웰니스 컨셉의 복합문화공간





## Reference [해외사례\_Teshima Art Museum, Japan]

단 한 작품을 전시하고 있는 미술관으로, 자연환경을 방해하지 않고 건축과 환경을 결합한 자연 속 미술관



테시마 미술관, 테시마 섬





## Reference [해외사례\_The Redwoods Treehouse, Netherland]

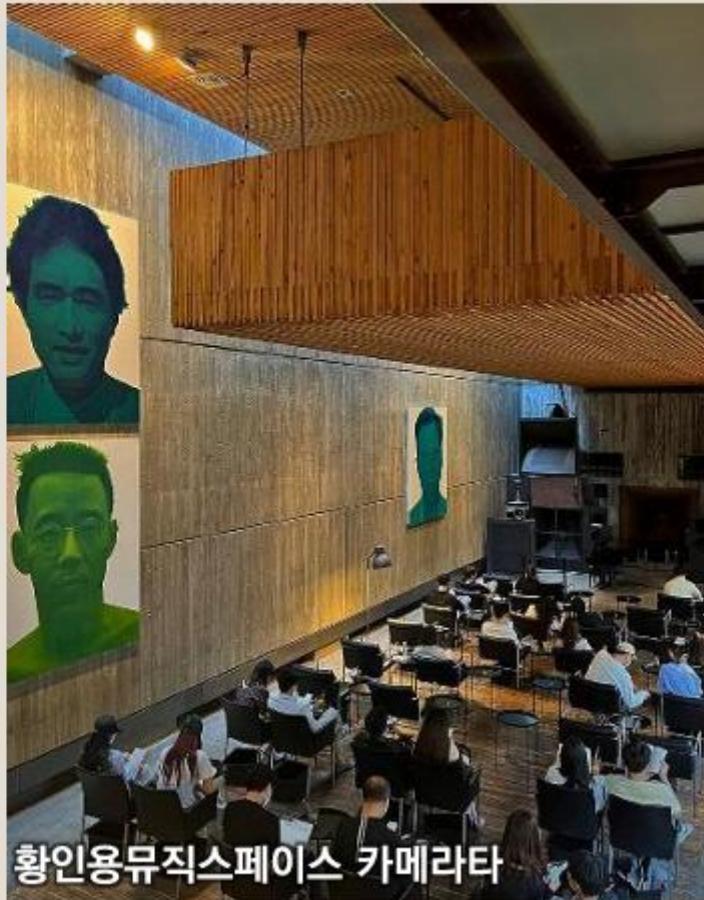
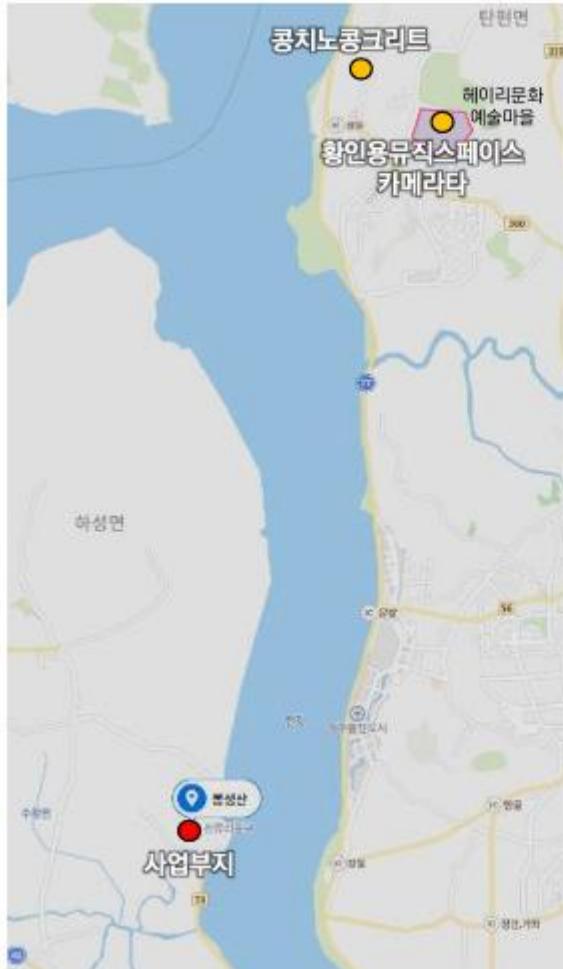
트리하우스와의 결합으로 산속 웨딩을 실현하는 웨딩 베뉴 [봉성산 속 산속웨딩 + 호텔연계로 김포시 내 웨딩 가능 공간 확충](#)





## Reference [국내사례\_파주 뮤직스페이스]

진공관 스피커와 1만여 장의 LP로, 사색의 공간으로 자리잡은 경기도 파주 매니아층을 모을 수 있는 선구적인 테마공간 구현



황인용뮤직스페이스 카메라타

“ 세대초월 매니아들이  
그들만의 아지트로 찾는  
도심 속 커뮤니티 ”



콩치노콘크리트

❖ Contact Point

Be your Best Partner

**(주)에스디엔엠**

**장민제**

대표이사/경영학박사

M +82.10. 5017. 9781 F +82. 504. 177. 9781 E [jaymjjang@gmail.com](mailto:jaymjjang@gmail.com)  
서울특별시 영등포구 국제금융로6길33, 1101호(여의도동)  
[www.sdnm.co.kr](http://www.sdnm.co.kr)

**J2G**  
Senior Sketch

Be your Best Partner

**SDNM**

**Jay Minje Jang**

CEO/Ph.D

M +82.10. 5017. 9781 F +82. 504. 177. 9781 E [jaymjjang@gmail.com](mailto:jaymjjang@gmail.com)  
1101ho, 33 Gukjegeumyung-ro 6-gil, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea  
[www.sdnm.co.kr](http://www.sdnm.co.kr)

**J2G**  
Senior Sketch