



 **JEJU DREAM TOWER**
제주 드림타워 복합리조트
GRAND HYATT JEJU

2019년 9월

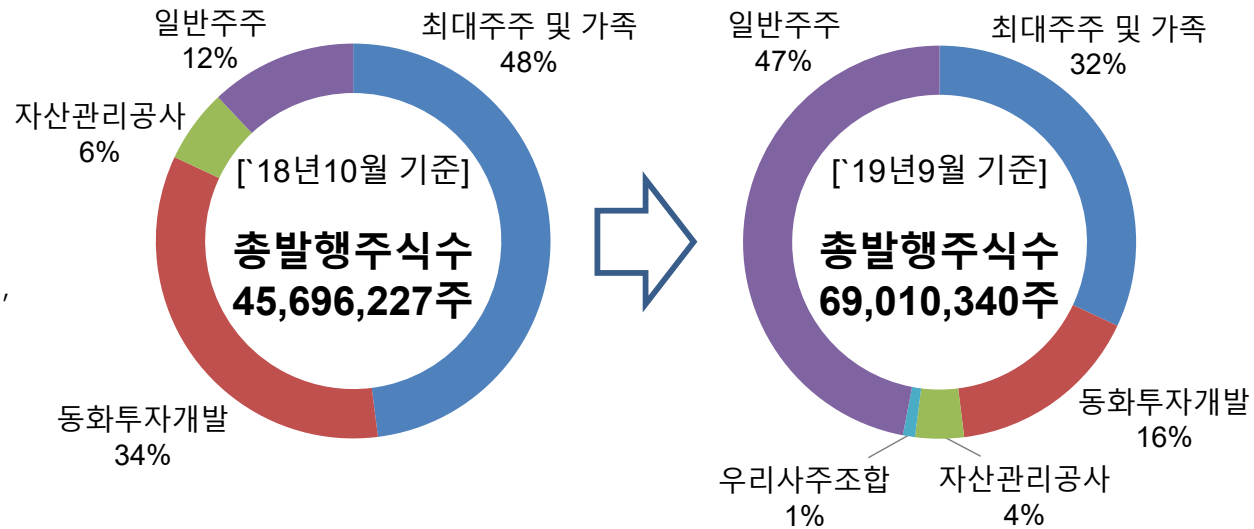
롯데관광개발
LOTTE TOUR

롯데관광개발 (KOSPI 032350)

✓ 회사 개요

- 1971년 5월 24일 설립
- 2006년 6월 8일 KOSPI 상장
- 본사 : 서울시 종로구 세종대로 149
- 홈페이지 : <http://www.lottetour.com>
<http://www.jjdreamtower.com>
- 목적사업 : 여행업, 전세여객 운송사업, 항공사 전세운항업, 부동산개발업, 관광호텔업, 카지노업 등
- 경영진 (각자 대표이사)
 - 대표이사 김기병 (1991~1998, 2004~현재)
 - 대표이사 백 현 (2015~현재)

✓ 주요 주주현황



✓ 자본금 변동현황

상장 전	주식수	발행가액	발행총액	자본금 변동	자본금
2006-06-01	유상증자(일반공모)	3,000,000 주	18,000 원	540 억원	50 억원
2010-02-09	유상증자(일반공모)	1,000,000 주	25,650 원	257 억원	55 억원
2013-06-28	출자전환(3자배정)	13,613,632 주	8,100 원	1,103 억원	123 억원
2015-10-23	현물출자(3자배정)	5,649,717 주	17,700 원	1,000 억원	151 억원
2016-08-23	무상증자	15,131,674 주	500 원	76 억원	227 억원
2018-08-20	국내CB 전환	301,204 주	8,300 원	25 억원	228 억원
2018-10-20	유상증자 (구주주배정)	18,604,651 주	11,600 원	2,158 억원	322 억원
2018-10-26	국내CB 전환	265,322 주	7,538 원	20 억원	323 억원
2018-11-22	국내CB 전환	198,991 주	7,538 원	15 억원	324 억원
2018-11-30	국내CB 전환	397,983 주	7,538 원	30 억원	326 억원
2019-01-04	국내CB 전환	174,184 주	7,538 원	13 억원	327 억원
2019-01-08	국내CB 전환	66,330 주	7,538 원	5 억원	328 억원
2019-02-18	국내CB 전환	328,203 주	7,538 원	25 억원	329 억원
2019-03-18	국내CB 전환	2,918,540 주	7,538 원	220 억원	344 억원
2019-03-21	국내CB 전환	184,531 주	7,538 원	14 억원	345 억원
2019-04-22	국내CB 전환	175,378 주	7,538 원	13 억원	346 억원
	69,010,340 주				

※ 미전환 CB 20억원이 현재 시점 전환가 7,538원으로 주식 전환될 경우 총주식수 265,322주 증가할 수 있음

제주 드림타워 복합리조트 개요

- 공동시행사 :** 롯데관광개발
2006년 코스피 상장 대한민국 대표 여행기업
- 녹지그룹**
중국 최대 부동산 개발회사
2019년 美포춘지 글로벌 500대 기업 중 202위
- 책임준공 : 시공사** 중국건축(CSCEC)
세계 1위 건설사
2019년 美포춘지 글로벌 500대 기업 중 21위
- 연면적 :** 303,737 m²

롯데관광개발			녹지그룹
호텔	카지노	리테일	호텔레지던스
155,995 m ² (51.4%)	15,510 m ² (5.1%)	7,748 m ² (2.5%)	124,484 m ² (41.0%)

- 층수 / 높이 :** 지상38층, 지하6층 / 169 m
- 부지면적 :** 23,300 m²
- 용적률 :** 983 %
- 그랜드 오픈 :** 2020년 4월 (2016년 5월 착공)
- 카지노 :** 게임테이블 152개, 슬롯머신 345대
- 호텔브랜드 :** GRAND HYATT (1,600 올스위트 객실로 구성)

객실구성 (전용면적)	65m ²	130m ²	195m ²	260m ²	합계
타워1 / 호텔	665	79	5	1	750
타워2 / 호텔레지던스	802	48			850
합계	1,467	127	5	1	1,600



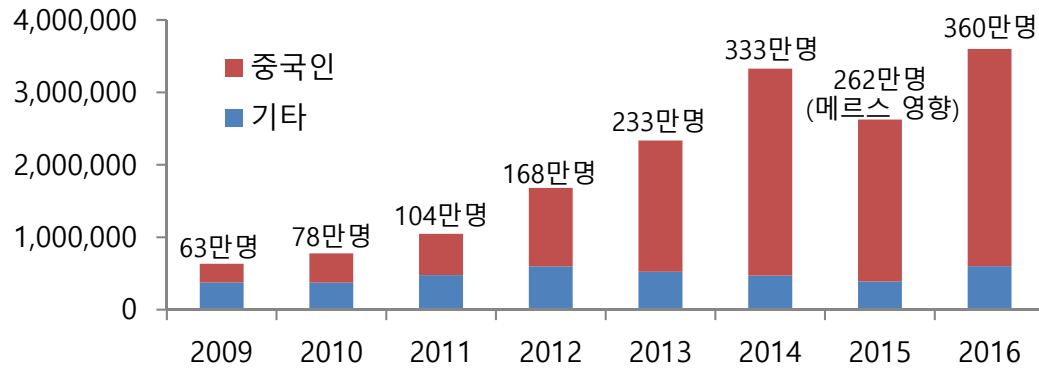
제주도는 중국인 관광객의 최대 여행지

전체 중국인 관광객 절반이 제주도를 방문

✓ 중국인 관광객이 노비자(No-Visa)로 방문가능한 유일한 선진국 관광지

- 비자 없이 입국하여 30일동안 체류가능
- 중국 동북부 주요도시에서 가장 가까운 해외 여행지
- 상하이에서 1시간 비행거리며, 크루즈여행까지 활성화된 목적지

✓ 제주도 외국인 관광객은 연평균 28%씩 폭발적으로 성장



< 연도별 제주도 외국인 관광객수 >

✓ 서울~제주는 세계1위 항공노선

- 2018년 2,945만명이 제주국제공항 이용
- 외국인 관광객은 서울을 경유하여 편리하게 제주 방문 가능
- 중국 주요도시는 제주 직항 노선을 운영
- 제2국제공항 개설로 관광객 증가 예상 (2025년 예정)

✓ 중국인 관광객에게는 제주도가 주말휴양 관광지로 좋은 이미지 형성

- 마카오와 달리 반복 방문에도 부정적 인식이 없음
- 2016년 제주도 관광객(15,852,980명)수는 하와이(8,941,394명)의 2배



Game Changer : 제주 드림타워 복합리조트

✓ 최고의 도심 입지

- 제주국제공항과 3km, 제주국제크루즈터미널과 7km
- 제주국제공항과 5분간격으로 무료 리무진 셔틀버스를 운행
- 5개 주요도로가 교차하는 신제주 최종심인 노형오거리에 위치
- 1980년 공개입찰을 통해 사업부지를 매입하여 보유

✓ 국내 유일의 도심형 복합리조트

- 연 140만명의 외국인 관광객이 쇼핑하는 신라면세점 및 롯데면세점이 500~600m 거리에 위치
- 신라면세점 및 롯데면세점 이용객의 98%가 외국인 관광객

2016년	영업장면적 (m ²)	매출 (US\$)	외국인 구매고객수	1인당 구매액 (US\$)
서울 롯데	11,005	2,249,000,000	2,628,000	856
서울 신라	7,190	1,212,900,000	1,592,000	762
제주 롯데	6,281	421,600,000	738,000	571
제주 신라	6,306	451,000,000	668,000	675
부산 롯데	6,248	197,500,000	394,000	501

- 외국인 관광객이 집결하는 도심에 위치
(반경 5km내 호텔 5,000실, 수백개의 레스토랑과 상점 등이 위치)
- 경쟁사인 제주신화월드는 제주국제공항에서 1시간 거리에 위치

✓ 제주도 '최고 높이' + '최대 규모' 랜드마크 건물

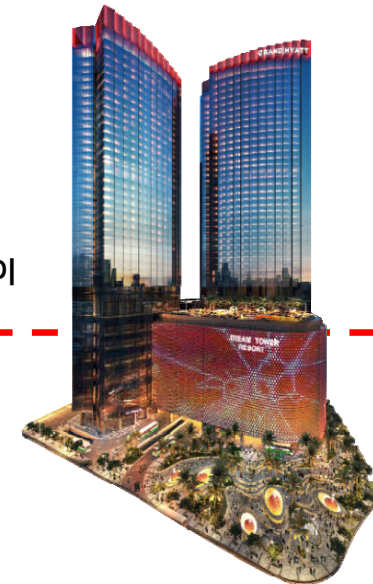
- 제주 건축물고도제한선 55m보다 3배 높은 169m, 38층의 랜드마크 (에펠타워 효과)
- 전체 1,600 객실이 지상 62m이상에 위치하여 한라산과 제주바다를 막힘없이 조망
- 연면적 303,737m²의 제주 최대 규모 랜드마크 (싱가폴 마리나베이샌즈 3개 타워와 동일 규모)



건물 높이
169 m

포디움 높이
62 m

제주도
건축물고도제한선
55m



Game Changer : 제주 드림타워 복합리조트 (계속)

✓ 카지노영업장에 게임테이블 152개 및 슬롯머신 345대를 갖춘 월드클래스 외국인전용 카지노

- GKL 세븐럭카지노의 코엑스점, 힐튼호텔점, 부산롯데호텔점 3개 지점을 모두 합친 규모와 유사
- 전체 1,600객실과 직접 연결되는 단일층, 층고 11m(천정고 7m) 영업장을 2층에 설치
- 제주신화월드(게임테이블 155개, 슬롯머신 239대), 파라다이스시티 (게임테이블 151개, 슬롯머신 377대) 등과 한국 카지노산업을 주도

✓ 그랜드 하얏트가 전체 호텔 및 F&B, 부대시설을 운영

- 호텔 750실과 호텔레지던스 850실 총 1,600 객실로 마카오의 '시티오브드림(COD)' 1,403실, 'MGM 코타이' 1,390실보다 규모가 큼
- 전 객실을 일반 5성급 호텔 (40㎡)보다 훨씬 넓은 65㎡ 이상의 '올스위트 (All Suite) 호텔'로 구성 (65㎡ 스탠다드 스위트는 마카오의 '베네시안'과 동일 규모)
- 하얏트 그룹은 전세계 56개국에서 731개 호텔을 운영중이며, 중국에서는 최고의 럭셔리 호텔브랜드로 자리매김
- 중국 상하이 3대 초고층 빌딩 중 진마오타워(421m)와 상하이월드파이낸스센터 (492m)에서 각각 그랜드 하얏트 및 파크 하얏트를 운영
- 국내에서는 1978년부터 그랜드 하얏트 서울을 시작으로 현재 5개 호텔 운영중

✓ 호텔레지던스 객실 장기임차계약

- 녹지그룹이 개별 분양하는 호텔레지던스 850실을 분양가의 5%를 매년 지급하고 20년간 임차하여 연간 341일씩 호텔객실로 사용
- 850실 호텔 건설비용 5,500억원 절감
- 주말 및 공휴일에 보유한 객실수에 따라 매출이 좌우되는 카지노업계 특성을 고려하여 초기 투자비용을 최소화하면서 월드클래스 규모로 개발

✓ 세계 1위 건설사 중국건축(CSCEC)이 책임준공

- '책임준공 확약' 및 '18개월 외상공사(10억 위안까지)' 제공
- 자산 : 미화 2,728억불, 매출 : 미화 1,815억불



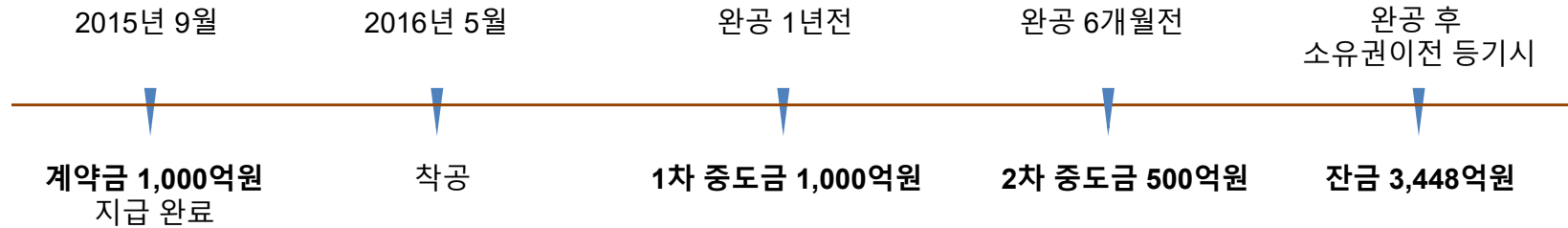
- 2013.11.20 : 녹지그룹과 드림타워 공동개발계약 체결
- 2014.11.26 : 녹지그룹과 드림타워 호텔매매계약 체결
- 2015.08.24 : 드림타워 4차 건축허가 (169m 38층, 연면적 302,777㎡)
- 2015.09.01 : 드림타워 호텔에 대한 계약금 1,000억원 녹지그룹에 지급
- 2015.10.22 : 롯데관광개발이 계약금 1,000억원을 현물출자받아 공동시행사 지위확보
- 2016.05.27 : 중국건축(CSCEC) 시공사 선정 및 공사 착공
- 2017.08.28 : 하얏트 그룹과 호텔운영위탁계약 체결 (GRAND HYATT)
- 2018.08.17 : 파라다이스 제주롯데 카지노 인수
- 2018.10.20 : 유상증자 2,158억원 신주 발행

사업 구조

✓ 중국 최대 부동산개발사인 녹지(뤼디)그룹과 공동개발

- 계열사인 동화투자개발이 사업부지(23,301m²)를 녹지그룹에 1,920억원에 매각
- 동시에 동화투자개발은 호텔, 카지노, 부대시설, 레스토랑 및 쇼핑몰(전체 연면적의 59.02%)에 대한 계약금으로 1,000억원을 녹지그룹에 지급
- 롯데관광개발은 동화투자개발로부터 계약금 1,000억원과 전체 사업권을 현물출자(5,649,717주, 발행가 17,700원) 받아 공동시행사 지위 확보

★ 매매대금 지급 조건

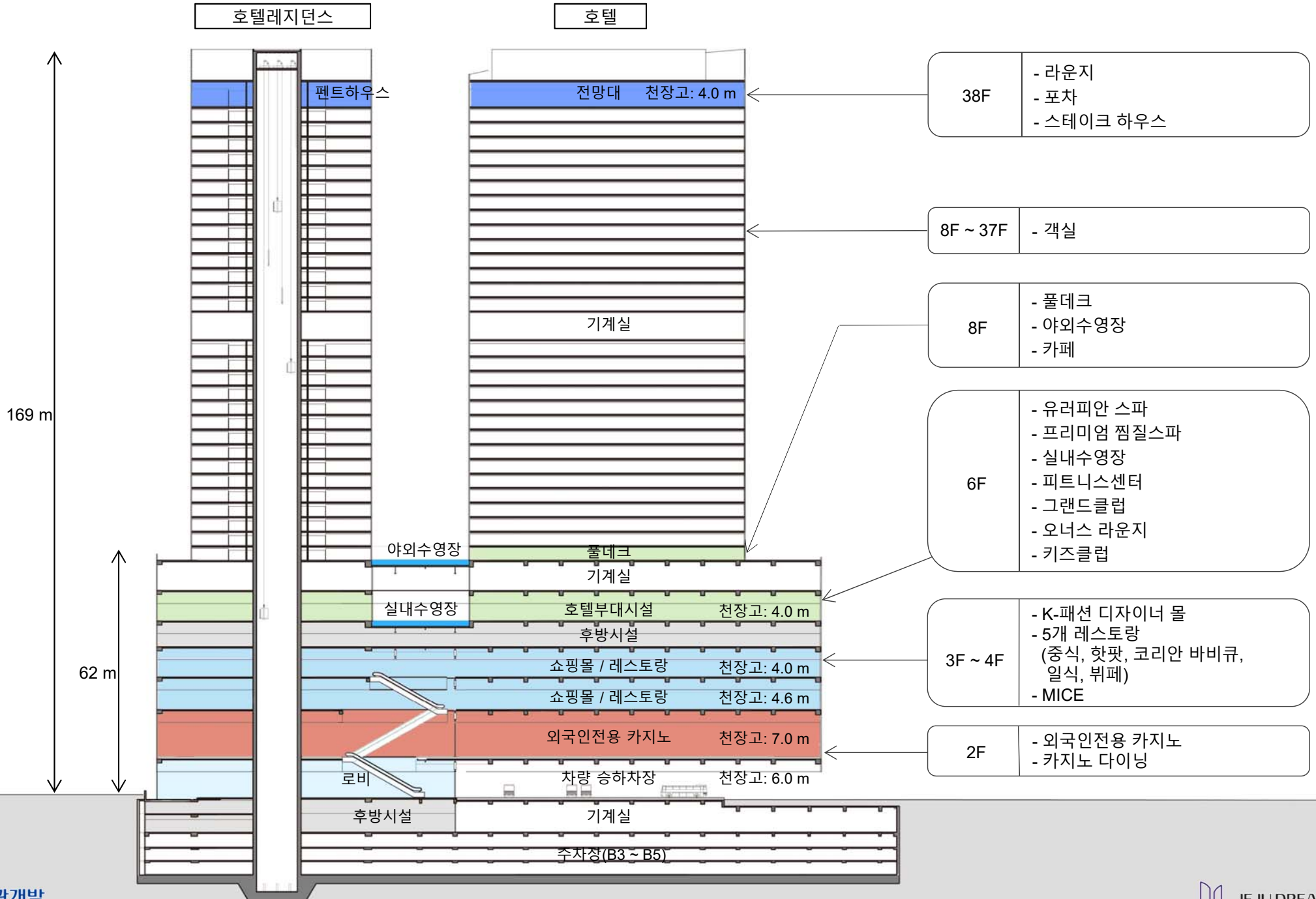


★ 호텔 매매대금 분류

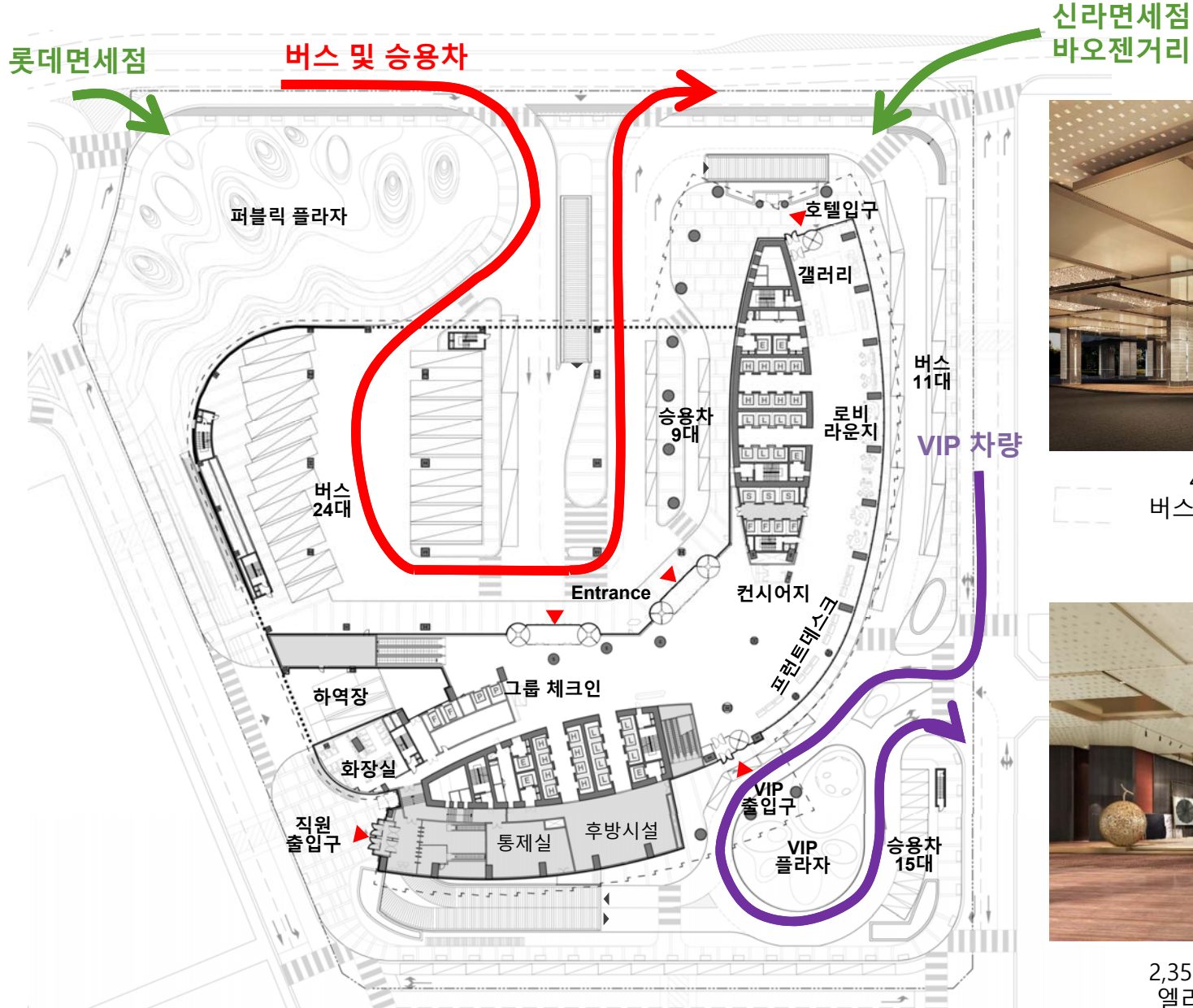
- 토지비 : 1,133억원 (녹지그룹에 매각한 토지원가 1,920억원의 59.02% 그대로 재매입)
- 건축비 : 4,815억원 (건설원가의 110%)

* 건설원가 = ① 외관골조 'Core & Shell' 건축공사비 ② 기존 공사 철거비용 ③ 설계비, 감리비, 부담금의 59.02%

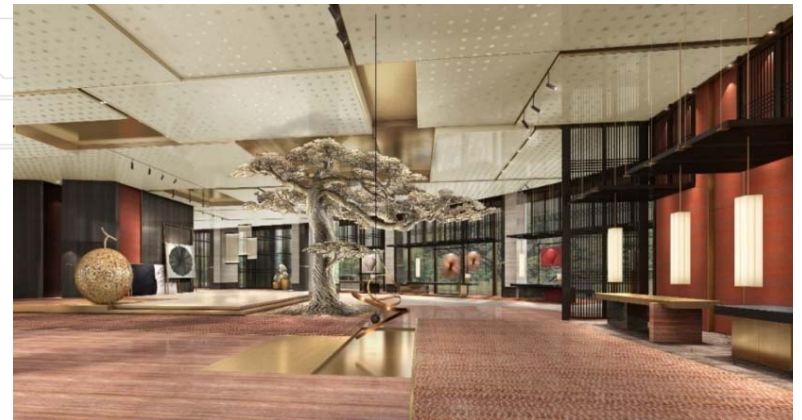
프로그램



1F 로비 및 차량 승하차장



4,814m² 규모의 차량 승하차장에는
버스 35대 및 승용차 24대가 동시주차 가능



2,352m² 규모의 복합리조트 통합 로비에서
엘리베이터 47대와 에스컬레이터를 통해
1,600 객실과 다양한 부대시설로 연결

1F 퍼블릭 플라자 & VIP 플라자

세계 일류 조경설계회사인 마사 슈워츠와 수공간설계회사인 웨트 디자인의 콜라보레이션으로 퍼블릭 플라자와 VIP 플라자를 설계

제주도 화산분화구를 형상화한 조형물에서 물과 빛을 활용한 분수쇼가 펼쳐지는 퍼블릭 플라자는 제주도 핵심관광명소로 자리매김



퍼블릭 플라자 (3,000m²)



VIP 플라자는 단지 후면에 위치한 VIP고객 전용출입구로, 리무진 서비스를 받으며 프라이빗하게 호텔로비를 이용



VIP 플라자 (2,500m²)



배치도

2F 외국인전용 카지노



매스 테이블 : 55
인터내셔널게임 테이블 : 52
하이리밋 테이블 : 20
VIP A : 9
VIP B : 16
슬롯머신 : 234
전자테이블게임 : 111
합계
게임테이블 : 152
슬롯머신 : 345

제주 드림타워는 제주시 최종심인 노형오거리에 위치한 국내 유일의 도심형 복합리조트로, 2층 전체에 외국인전용 카지노가 입점할 수 있는 위락시설로 건축허가를 득함. 완공 후 외국인전용 카지노를 운영하기 위해서는 별도 카지노업 영업허가를 받아야 함

영업장에는 게임테이블 152개 및 슬롯머신 345대를 갖춘 월드클래스 수준의 외국인전용 카지노가 입점할 수 있음

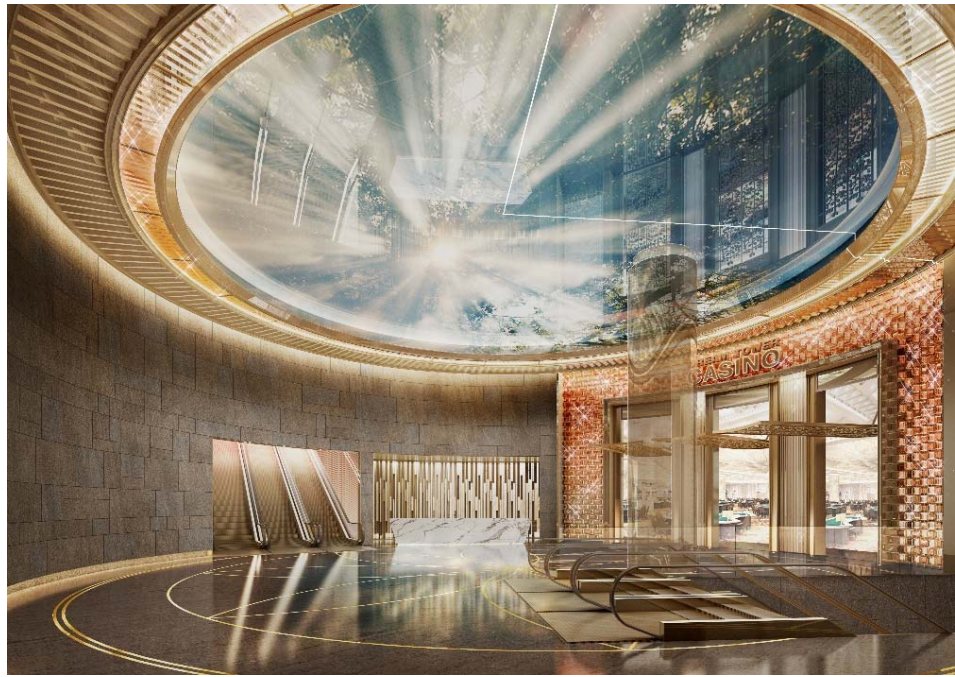


2층 전체에 7m의 높은 천장고를 도입하고,
 육각형 형태의 보행로 안쪽으로 31m 간격으로 메인 기둥 4개를 배치한 후
 120개의 테이블이 바다(Sea of Tables)처럼 펼쳐지는 장관을 연출



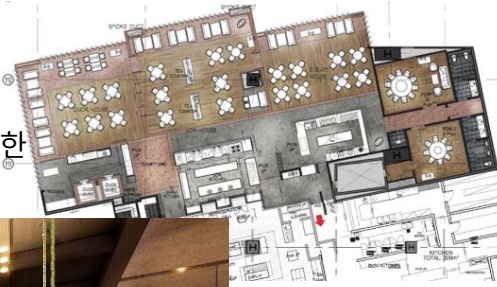
영업장 왼쪽 코너에는 길이 40m 크기의 메가 스크린과 전자테이블게임 111개를 설치

영업장 오른쪽 코너에는 마카오 대형 복합리조트의 최신 트렌드를 반영해 슬롯머신을 카니발 형태로 배치함으로써 흥겨움과 에너지를 생생하게 느끼도록 설계



✓ 3F 중식 레스토랑

라이브 쿠킹 스테이션에서 즉석에서 조리한 중국식 바비큐, 볶음/누들요리, 딤섬



[중식 레스토랑]
면적 640 m²
좌석 146석

✓ 3F 핫팟 레스토랑

제주의 청정 해산물과 고기류, 야채 등을 핫팟 스타일로 즐기는 레스토랑



[핫팟 레스토랑]
면적 521 m²
좌석 104석

✓ 3F 코리안 바비큐 레스토랑

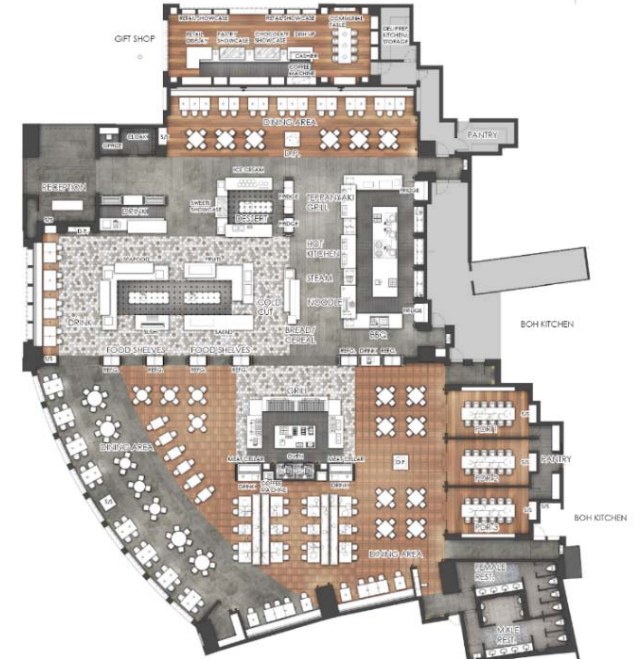
24시간 프리미엄 코리안 바비큐 레스토랑



[코리안 바비큐]
면적 730 m²
좌석 184석

✓ 4F 인터내셔널 뷔페

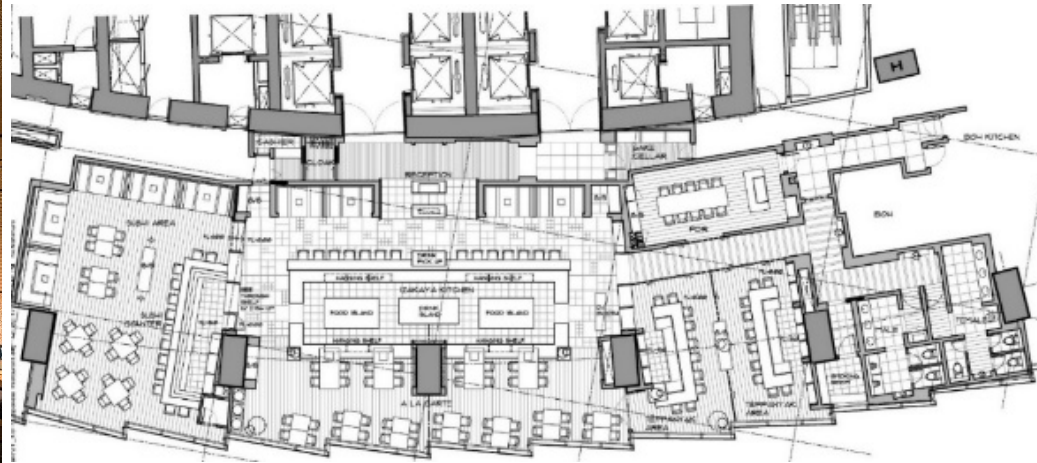
제주의 신선한 식재료를 사용하는 조식, 중식, 석식 뷔페



[인터내셔널 뷔페]
면적 1,348 m²
좌석 294석

✓ 4F 일식 이자카야 레스토랑

스시, 테판야키, 야끼도리를 라이브 DJ의 음악과 함께 즐기는 프리미엄 이자카야

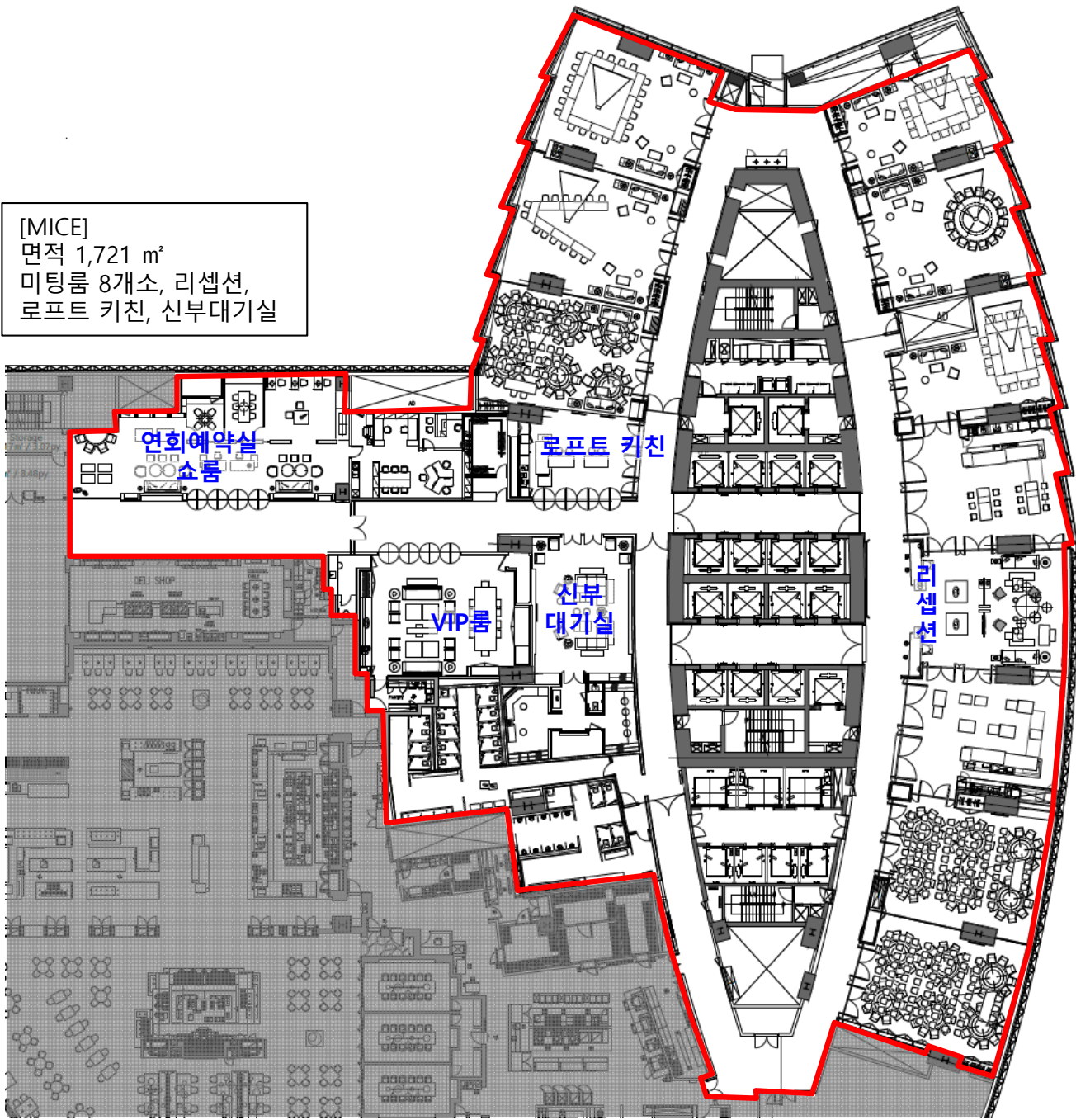


[이자카야 레스토랑]
면적 583 m²
좌석 201석

✓ 4F MICE



[MICE]
 면적 1,721 m²
 미팅룸 8개소, 리셉션,
 로프트 키친, 신부대기실



일반적인 호텔 미팅룸과는 달리 마치 집에서 편하게 미팅하는 듯한 경험을 선사하는 Grand Hyatt의 차별화된 레지던스 스타일 MICE 시설

신선한 음식을 바로 제공하는 로프트 키친, 침실과 서재 느낌의 미팅룸 등 다양한 컨셉의 레지던스 스타일 미팅 가능

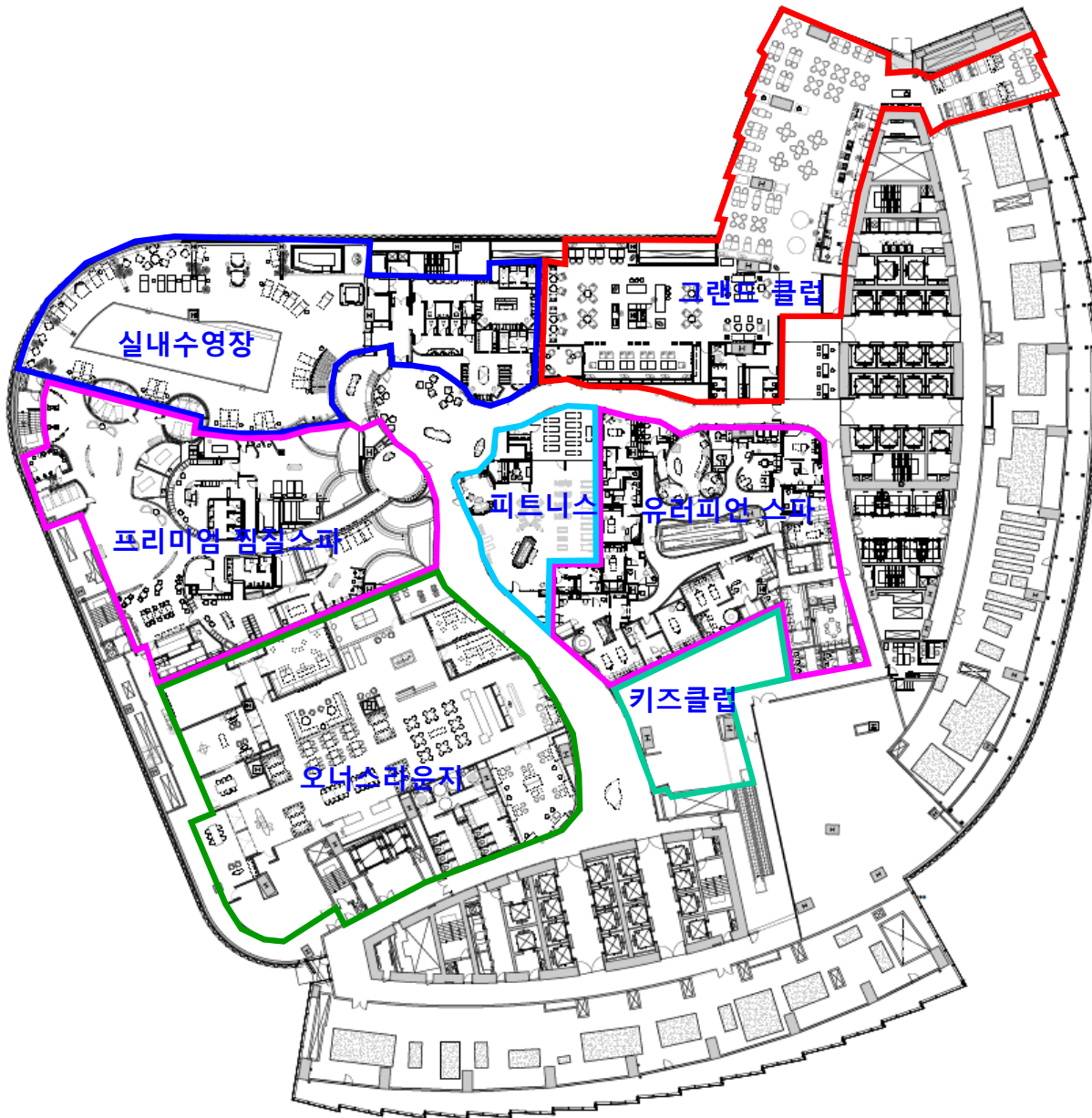
초고속인터넷과 컴퓨터, 화상회의 장비 등 첨단 시설을 갖추어 비즈니스 회의가 가능하며, 미팅룸 연결을 통해 중소기업 회의부터 대규모 결혼식까지 다양한 이벤트 장소로 사용 가능

3F & 4F K-패션 디자이너 몰

K-패션 디자이너 몰과 다양한 분위기의 5개 레스토랑(코리안 바비큐, 중식 레스토랑, 핫팟 레스토랑, 일식 이자카야 레스토랑, 인터내셔널 뷔페)이 함께 어우러져 보는 재미, 먹는 재미와 함께 쇼핑을 즐길 수 있음



6F 호텔부대시설



호텔부대시설 프로그램

그랜드 클럽	: 1,239m ²
유러피안 스파	: 793m ²
피트니스센터	: 311m ²
실내수영장	: 1,008m ²
프리미엄 찜질스파	: 1,075m ²
오너스라운지	: 1,307m ²
키즈클럽	: 242m ²

세계 일류 복합리조트에 걸맞은 최고 수준의 어메니티 시설 확보

6층 전체를 호텔 투숙객만 사용할 수 있는 어메니티 존으로 구성하여 바쁜 일상에서 벗어난 고객들에게 특별한 휴식과 힐링을 선사

호텔 타워와 호텔레지던스 타워를 잇는 120m 길이의 긴 보행로를 중심으로 그랜드 클럽, 유러피안 스파, 피트니스센터, 실내수영장, 프리미엄 찜질스파, 오너스라운지, 키즈클럽이 위치

✓ 실내수영장

2개 층을 터서 만든 천장고 8m 높이의 실내수영장(길이 25m)과 이를 감싸고 있는 야외 오픈테라스는 드라마틱한 자연채광과 개방감을 선사

6층 실내수영장과 8층 풀데크 야외수영장은 전용 엘리베이터로 연결되며, 온수공급으로 4계절 내내 풀데크의 키스풀, 자쿠지, 카바나, 풀사이드 바, 풀사이드 레스토랑 등을 함께 즐길 수 있음



✓ 프리미엄 찜질스파

한국 찜질방 문화를 초현대적 감각으로 완성한 1,068㎡ 규모의 프리미엄 찜질스파로, 투숙객들은 다양한 오감만족 시설에서 바쁜 일상을 벗어나 색다른 휴식과 힐링을 즐길 수 있음



✓ 유러피언 스파

세계 일류 수준의 670㎡ 규모 5성급 호텔 스파로, 고급스럽게 꾸며진 9개의 트리트먼트룸과 스페셜 케어를 위한 첨단 스파 장비를 갖추고 있으며, 전문 테라피스트의 퍼스널 관리시스템과 치유서비스를 제공

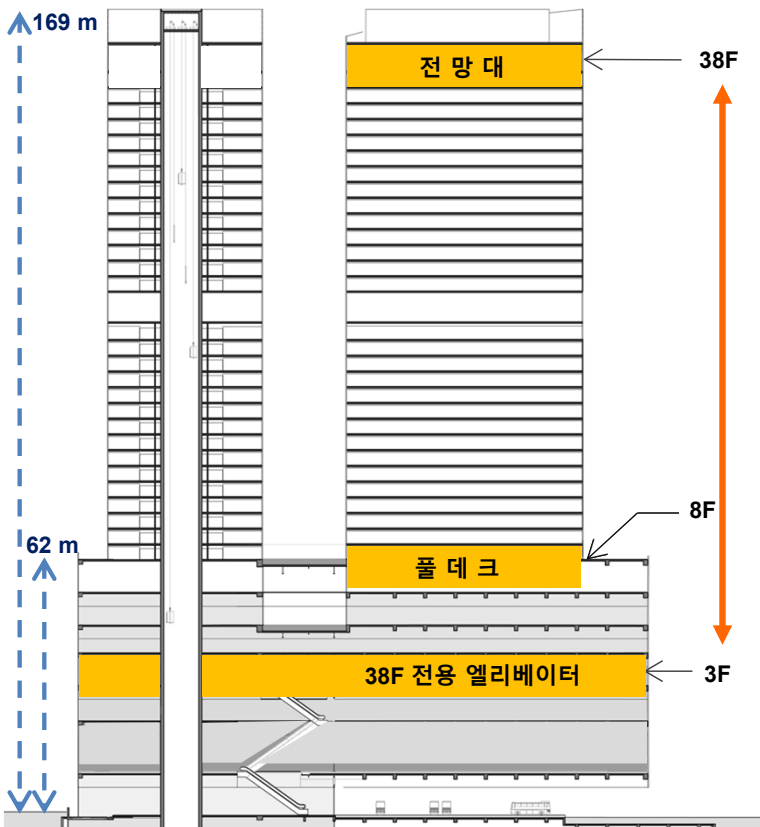


제주를 찾는 관광객의 필수 관광코스

38F 전망대, 8F 풀데크, 3F K-패션 디자이너 몰

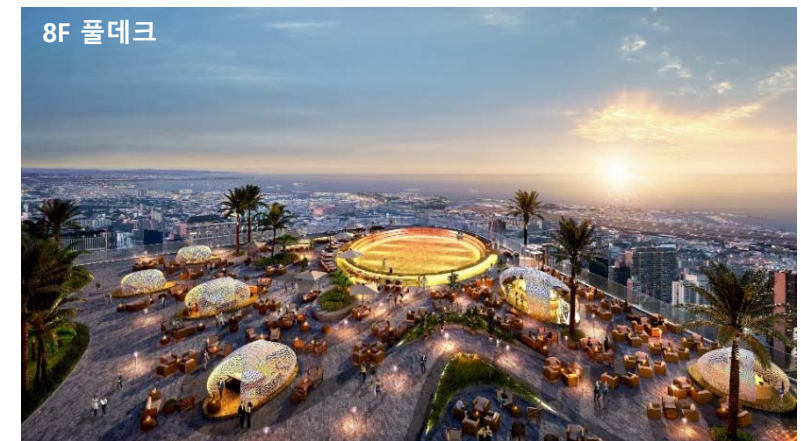
호텔 최상층 38F에 설치되는 전망대는 천혜의 제주 경관을 환상적인 파노라믹 뷰로 관람하는 뉴욕 엠파이어스테이트빌딩이나 파리 에펠탑 같은 필수 관광코스로 조성

제주 드림타워 3F에 설치된 전용 엘리베이터를 통해 38F 전망대 이용



국내 최대 4,290㎡ 규모로 조성되는 8층 야외 풀데크는 제주도 건축물고도제한선(55m)보다 높은 지상 62m에 위치하여 제주의 아름다운 풍경을 막힘없이 조망 가능

3,4층에는 제주 최대규모인 20,248㎡의 K-패션 디자이너 몰이 들어서 인근 500~600m 거리에 위치한 신라면세점 및 롯데 면세점, 바오젠거리와 쇼핑 클러스터를 구축



8F 풀데크

하늘에 떠서 수영하는 듯한 대형 야외수영장(길이 28m, 폭 17m)은 글로벌 관광명소로 손색이 없으며 잊을 수 없는 감동을 선사

야외수영장 주변으로 아이들이 놀 수 있는 키즈풀을 비롯하여 자쿠지와 데이베드 풀, 프라이빗 파티를 위한 카바나, 풀사이드 바, 바베큐 스테이션 등이 위치하여 제주 도심에 있지만 트로피칼 휴양지에 온 것 같은 환상을 제공

온수가 공급되고, 전용 엘리베이터로 6층에 위치한 실내수영장이 연결되어 겨울에도 야외 수영이 가능

풀데크의 모든 시설에서는 풀사이드 레스토랑의 일류 셰프와 바텐더가 서비스하는 다양한 음식과 음료 이용 가능



[풀데크]
8층, 면적 4,290 m²
선베드 42개, 좌석 373석, 카바나 6개, 풀바 24석



8F 풀사이드 레스토랑

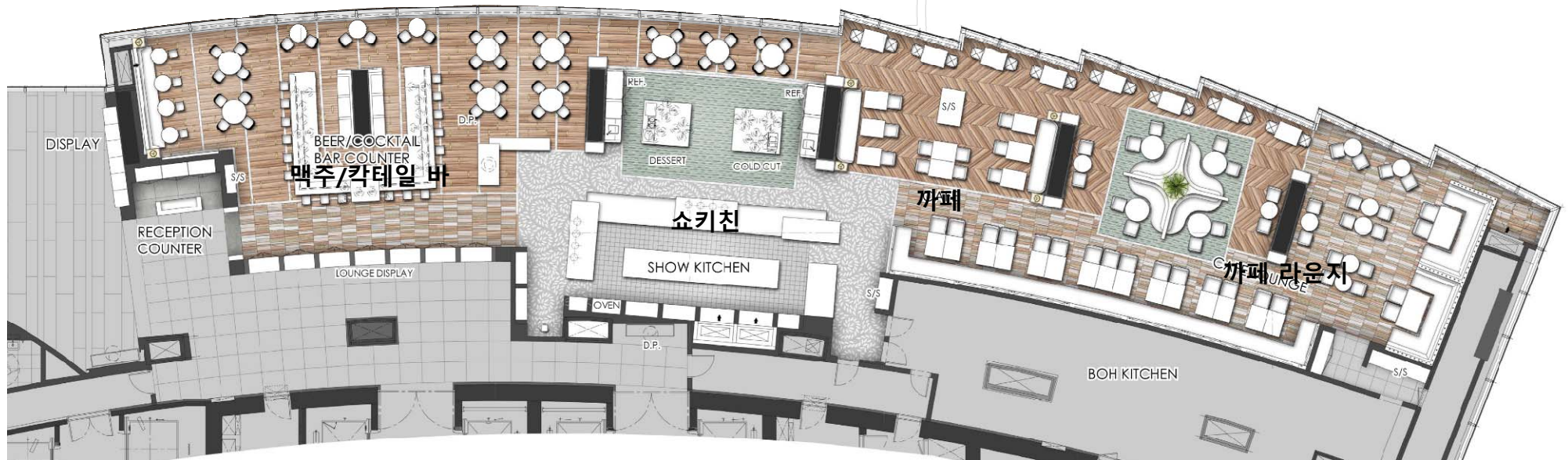
[풀사이드 레스토랑]
8층, 면적 574 m², 174석

8층과 9층을 터서 만든 천장고 5m 높이의 풀사이드 레스토랑은 단순 식음료만 판매하는 수영장 레스토랑을 탈피하여 새로운 라이프스타일과 문화를 제공하는 레지던스 스타일의 다목적공간으로, 지상 62m에 위치한 국내 최대 규모의 풀데크 야외수영장, 풀사이드 바 등 다양한 시설과 연결됨

높은 천장고와 오픈창을 통해 개방감을 선사하고, 천장의 화이트판넬과 그린 컬러 바닥타일, 따뜻한 우드와 밝은 컬러의 패브릭, 다양한 음식의 디스플레이를 통해 마치 집 거실에 있는 듯한 자유롭고 편안한 분위기를 제공



▲ 풀데크



38F 라운지, 스테이크하우스, 포차



라운지 (418㎡, 168 석)

낮에는 디저트와 음료를 파는 스카이 라운지로, 밤에는 라이브 디제이가 있는 울트라 라운지로 운영



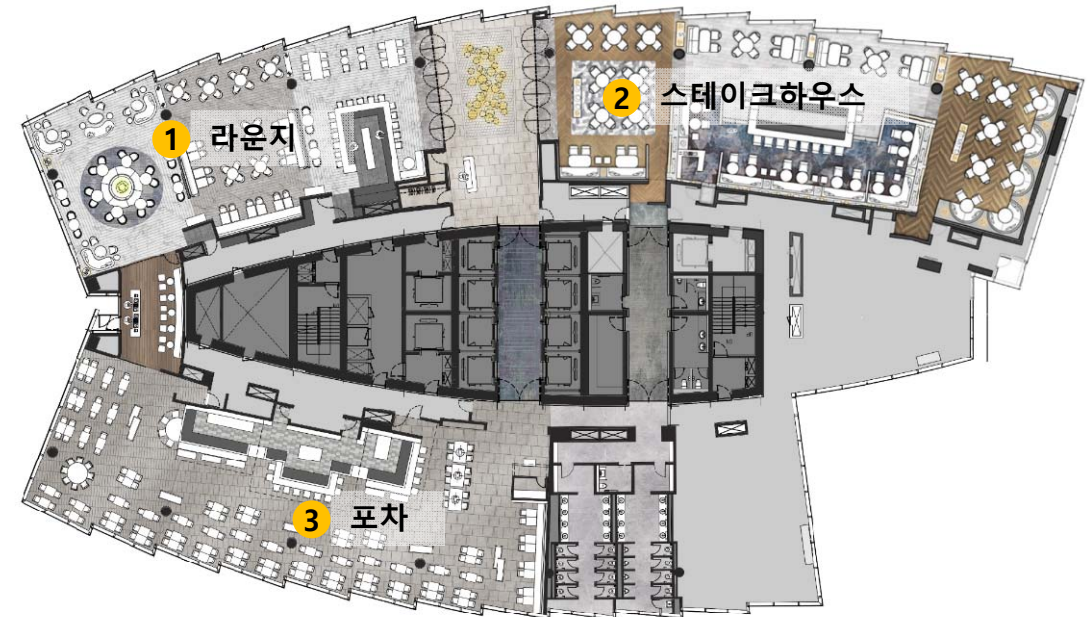
스테이크하우스 (498㎡, 142 석)

아침부터 저녁까지는 파인 다이닝 레스토랑으로, 밤에는 울트라 라운지와 통합하여 VIP석으로 운영



포차 (487㎡, 178 석)

3개의 코리안 모던 포차가 치킨+맥주, 꼬치+소주(사케), 전+막걸리를 제공



65m² 스탠다드 스위트

1,467실

개방감을 중시하는 최신 트렌드를 반영하여 현관부터 침실 및 거실까지 개방된 '오픈 컨셉' 설계를 도입

전체 객실에 폭 5.1m, 높이 2.7m 크기의 대형 전면창을 도입하여 제주의 아름다운 풍경을 파노라마 뷰로 조망하도록 하였고, 전면창 측면에는 환기를 위한 창문을 설치하여 제주의 쾌적한 자연공기가 유입되도록 설계



136m² 프리미어 스위트

127실

프리미어 스위트는 '오픈 컨셉' 설계를 도입하여 개방감을 살렸으며, 건물 가장자리의 프리미어 코너스위트는 폭 21m, 다른 프리미어 스위트는 폭 10m의 초대형 전면창을 도입하여 제주 바다와 한라산을 파노라마 뷰로 조망



195m² 이그재큐티브 스위트

5실

최상의 뷰를 선사하는 35층~37층에 위치

가장 특별한 VIP 게스트에게 넓은 공간과 스펙터클한 제주 경관을 선사하는 스위트룸

화려한 디자인 디테일과 파랑과 빨간색 표현, 그리고 곳곳에 설치된 미술 작품들을 통해 트렌드한 최고급 스위트 공간을 구성



공사 현황 (2019. 09. 10 기준)





공사 현황 (2019. 07. 31 기준)

