



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

2019년 11월

롯데관광개발
LOTTE TOUR



2019.11.11 기준



제주국제공항

롯데면세점

누웨마루거리

3km

600m

500m

신라면세점

노형오거리

제주국제공항과 3km 거리
제주의 중심, 노형오거리에 위치

Table of Contents

I. Investment Highlights

II. 주요 일정 및 자금 계획

III. 카지노 확장·이전 절차

IV. 참고자료

Appendix

A. 제주의 새로운 랜드마크

- **제주 최고 높이, 최대 규모**
 - 제주 건축물고도제한 55m 보다 3배 높은 169m, 38층 (63빌딩 1.8배 규모인 연면적 303,737m²)
 - 전체 1,600 객실이 스위트룸으로 조성되며, 한라산 및 제주바다 조망권 확보
- **국내 유일의 도심형 복합리조트**
 - 최고의 도심 입지 : 공항으로부터 3km 거리, 인근에 외국인관광객 필수 방문코스 면세점(신라,롯데) 위치
 - 중국 동북부에서 가장 가까운 복합리조트 (No Visa)

B. 사업 구조 및 운영 방안

- **사업 구조**
 - 지분율 59%(당사) : 41%(녹지그룹)이며, 준공 후 녹지그룹 지분은 모두 호텔레지던스 수분양자*로 변경
 - * 당사는 수분양자의 객실을 20년간 장기임대
- **롯데관광개발 독자적으로 100% 운영, 전체 매출 당사에 귀속 (직접소유 59% + 장기임대 41%)**
 - 호텔 운영은 그랜드 하얏트 그룹에 위탁하고, 위탁수수료를 지급 (객실, F&B, 부대시설에 해당)

C. 월드클래스 외국인전용카지노

- 카지노 면적 15,510m², 게임테이블 152개, 슬롯머신 345대
- 복합리조트 경험이 풍부한 베테랑 전문가 영입하여 카지노 운영 총괄 (마카오 Melco Crown, Galaxy, MGM, Wynn Palace 임원 출신)

I-A. 제주의 새로운 랜드마크

✓ 국내 유일 도심형 복합리조트

- 최고의 도심 입지
 - 제주의 중심 노형오거리에 위치 (5개 주요도로 교차)
 - 반경 600m 이내 신라면세점 및 롯데면세점 위치
 - 반경 5km 이내 5,000실 이상의 호텔 객실 확보 가능
- 외국인관광객 신용카드 매출액의 90.2%가 제주 도심에서 발생

✓ 중국 동북부에서 가장 가까운 복합리조트 (No Visa)

- 마카오보다 가까운 제주
 - (상하이→제주) 1시간 30분 vs. (상하이→마카오) 2시간 40분
- 제주국제공항으로부터 3km 거리 (차량 10분 이내)
 - 제주신화월드는 공항으로부터 차량 1시간 가량 소요

✓ 제주 최고 높이, 최대 규모의 시설

- 최고 높이 : 38층, 169m (건축물고도제한 55m 미적용)
- 최대 규모 : 63빌딩의 1.8배 규모
- 아시아 최대 그랜드하얏트 호텔
 - 올스위트 1,600 객실이 지상 62m 이상에 위치하여 한라산 및 제주바다 조망권 확보



✓ 롯데관광개발 독자적으로 100% 운영 (직접소유 59% + 장기임대 41%)

- 제주드림타워 전체 매출은 모두 당사에 귀속
- 호텔 운영은 그랜드 하얏트 그룹에 위탁하고, 위탁수수료를 지급 (객실, F&B, 부대시설에 해당)

✓ 사업 구조 및 소유권 변동 요약

	<h1>59%</h1> <p>호텔레지던스 850실 제외한 전체 시설 (호텔 750실, 카지노, 쇼핑몰, 부대시설 등)</p>	<h1>41%</h1> <p>호텔레지던스 850실 *</p>
사업 초기	<p>동화투자개발 (토지 매각, 계약금 지급)</p>	<p>녹지그룹</p>
↓ 현재 (분양중)	<p>롯데관광개발</p>	<p>녹지그룹 (분양수익, 해외시행실적)</p>
↓ 준공 (분양완료)	<p>롯데관광개발</p>	<p>개인수분양자</p>

* 녹지그룹 소유분을 모두 개인에게 분양 후, 롯데관광개발은 수분양자 객실을 장기임대 (임대조건: 20년, 분양가5%+숙박24일 or 분양가6%)

✓ 한국 카지노산업을 선도하는 외국인전용카지노

- 제주드림타워, 제주신화월드, 파라다이스시티의 카지노 규모 유사

복합리조트 (오픈일)	소재지	테이블 / 슬롯머신	드롭액 (홀드율 %)			카지노 매출 (M/S)		
			1H18	2H18	1H19	1H18	2H18	1H19
제주드림타워 (2020년 예정)	제주 (도심 O)	152대 / 345대 (Junket VIP 테이블 25개, 17% 수준)	-	-	-	-	-	-
제주신화월드 (2018년 3월)	제주 (도심 X)	155대 / 239대	9.2조 (3.2%)	N/A	N/A	3,872억 (39.9%)	-24억 (-%)	241억 (3.6%)
파라다이스시티 (2017년 4월)	인천 (도심 X)	151대 / 377대	1.0조 (10.8%)	1.3조 (10.3%)	1.4조 (10.7%)	1,094억 (11.3%)	1,400억 (21.4%)	1,617억 (24.4%)

* 출처 : 한국카지노협회, 문화체육관광부, 각사 IR 자료 (제주신화월드 드롭액 적용환율 140원/1HKD)

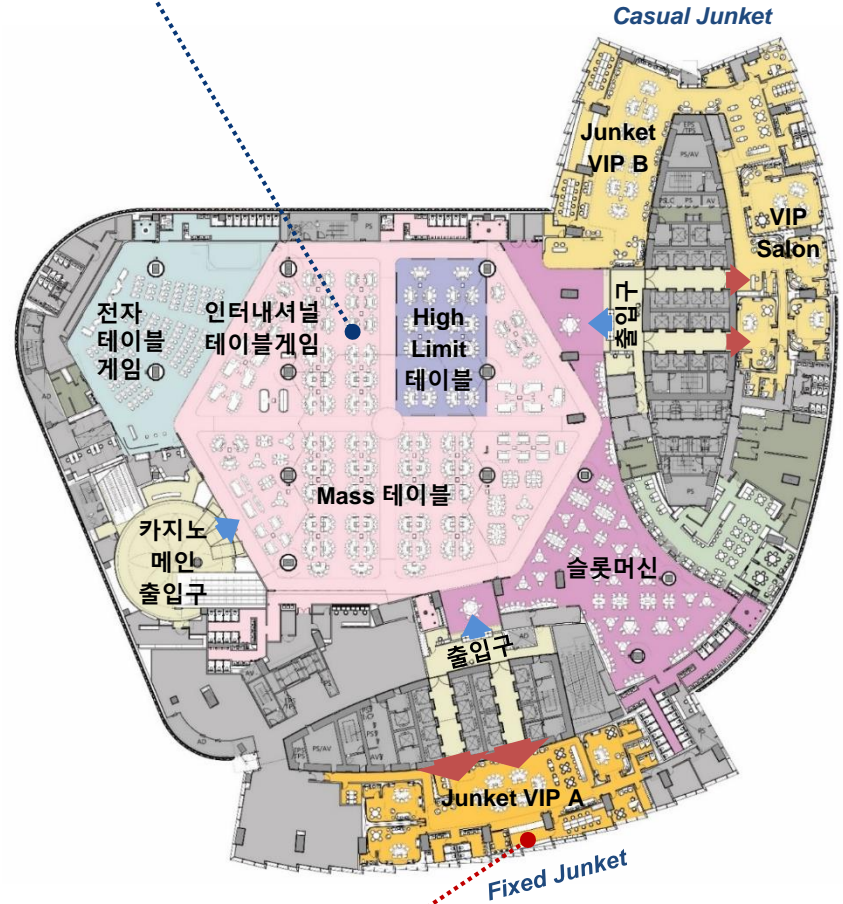
✓ 복합리조트 경험이 풍부한 마카오 출신 베테랑 전문가 영입

성명	카지노 담당업무	주요 경력
Lawrence Teo 부사장	최고운영책임자(COO)	마카오 멜코크라운 부사장, 마카오 ALTIRA 총지배인
Timothy Lowe 상무	카지노 운영 총괄	마카오 The 13 카지노 운영 수석부사장, 마카오 갤럭시 테이블게임 부사장
Arkan Sevar 상무	보안/서베일런스 총괄	파라다이스그룹 서베일런스 총괄, MGM 마카오 서베일런스 상무
Alan Wong 상무	인터내셔널 마케팅 총괄	마카오 더 스타 인터내셔널 마케팅 부사장, 마카오 나가월드 마케팅 총괄 이사
Elisha Zhin 이사	VIP서비스 총괄	마카오 윈펠리스 VIP서비스 총괄, 시드니 더 스타 호텔 총지배인
Kok Pian Tan 이사	IT Non-Gaming 총괄	제주신화월드 IT프로젝트 & ERP 이사, 마닐라 멜코크라운 IT시스템 이사
Ching Yip 이사	IT Gaming 총괄	제주신화월드 카지노 IT오퍼레이션 부장, 마닐라 멜코크라운 게이밍시스템 매니저
Susan Chan 이사	재무	MGM 마카오 재경 부사장, MGM 라스베가스 재경 이사

I-C. 월드클래스 외국인전용카지노 (계속)



← Mass 테이블



← Junket VIP Room

II. 주요 일정 및 자금 계획

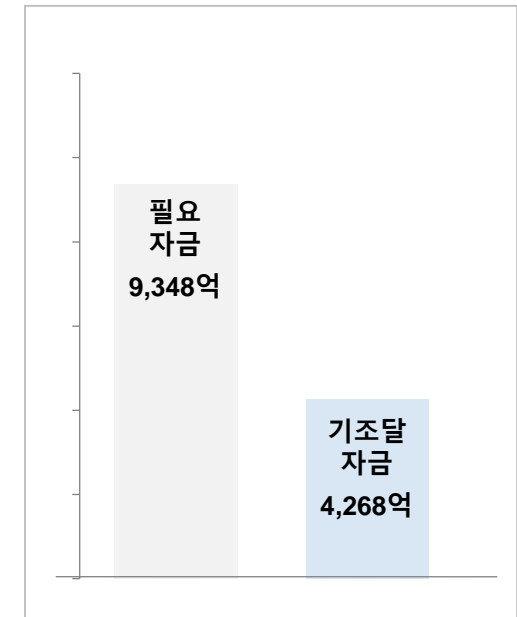
✓ 2016년 착공, 2020년 준공 및 그랜드 오픈 예정

✓ 자금 계획 (추정)

(단위 : 억원)

구분	합계	2015	2017	2018		2019			2020			
		4Q	3Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	1Q 준공	2Q 오픈		
필요자금	녹지그룹 지급항목 (당사 지분 59%)	5,948	1,000 계약금					1,000 중도금		500 중도금	3,448 잔금	
	인테리어	2,200							← 중도금		→ 잔금	
	카지노 라이선스	500			500							
	기타 (취득세 등)	700										
	소계	9,348	1,000		500			1,000		500*	3,488*	700*
기조달자금	현물출자	1,000	1,000									
	국내 CB	400		400								
	유상증자	2,158			2,158							
	해외 CB	710							710			
	소계	4,268										
예정	담보대출	-										예정

✓ 조달 현황 요약



주1) 녹지그룹 지급항목 : 토지비 1,133억원 및 건축비 4,815억원

주2) 필요자금 소계 중 * 표기는 인테리어 미포함

III. 카지노 확장·이전 절차

✓ 현황

2018년 8월 카지노 라이선스 인수하여 'LT카지노'로 운영 중



2020년 준공 후 카지노 확장·이전 신청 예정

✓ 주요 사항 (FAQ)

A. 카지노 '이전'의 제약 가능성 (p.13)

B. 카지노산업 영향평가에서 적정 이상 결과 획득 필요

- 확장·이전 신청 60일 전에 영향평가 접수 (p.14)

C. 이전할 장소의 5성급 호텔등급 요건 충족 필요

- 그랜드 하얏트 호텔 우선 오픈 → 호텔등급심사 → 5성급 호텔등급 취득

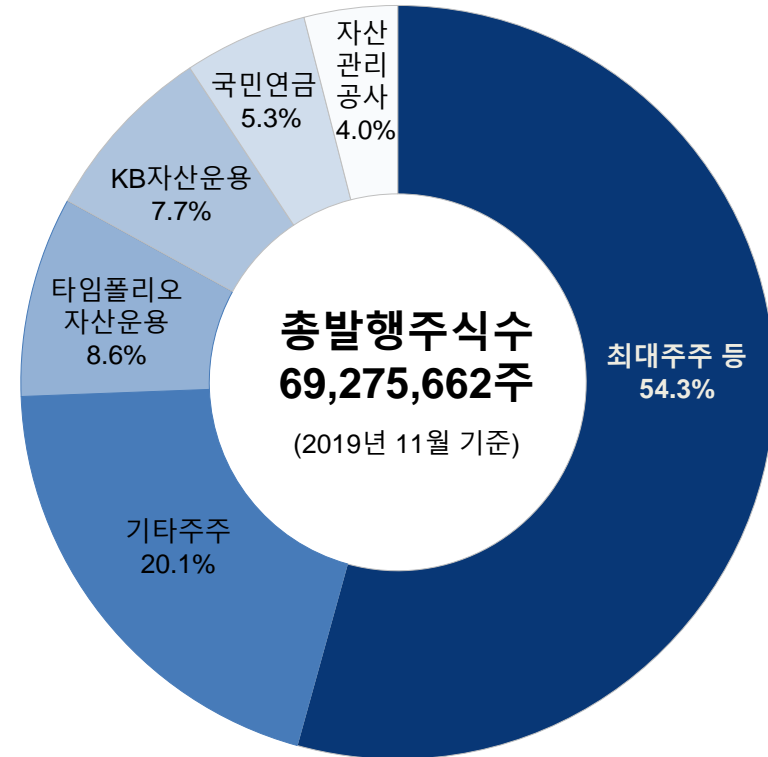
D. 카지노 확장·이전 신청

- 영향평가 결과 & 5성급 호텔등급 취득 후 신청 가능

✓ 롯데관광개발 (KOSPI 032360)

- 1971년 5월 24일 설립
- 2006년 6월 8일 KOSPI 상장 (업계 최초)
- 경영진 (각자 대표이사)
 - 대표이사 김기병 : 1991년~1998년, 2004년~현재
 - 대표이사 백 현 : 2015년~현재
- 목적사업
 - 여행업, 전세여객 운송사업, 항공사 전세운항업, 부동산개발업, 관광호텔업, 카지노업 등
- 계열사
 - 동화투자개발(주), (주)엘티엔터테인먼트, 롯데관광(주), (주)동화면세점, (주)동화뉴텍, 마이데일리(주), 학교법인 미림학원

✓ 주주 구성



✓ 주요 자금조달

- 2015년 09월 : 현물출자 1,000억원 (계약금)
- 2017년 08월 : 국내 전환사채(CB) 400억원 발행
- 2018년 10월 : 유상증자 2,158억원 신주 발행
- 2019년 09월 : 해외 전환사채(CB) 6천만불 발행 (약 710억원)

✓ 요약

- 관광진흥법(시행규칙 포함)은 카지노업 영업소 소재지 변경시 변경허가를 받도록 규정
- 지방자치법은 상위법의 위임이 있는 경우에만 조례에서 권리를 제한할 수 있다고 규정

[관광진흥법 제5조(허가와 신고)]

- ① 제3조제1항제5호에 따른 카지노업을 경영하려는 자는 전용영업장 등 문화체육관광부령으로 정하는 시설과 기구를 갖추어 문화체육관광부령으로 정하는 시설과 기구를 갖추어 문화체육관광부장관의 허가를 받아야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따라 허가받은 사항 중 문화체육관광부령으로 정하는 중요 사항을 변경하려면 변경허가를 받아야 한다. 다만, 경미한 사항을 변경하려면 변경신고를 하여야 한다.

[관광진흥법 시행규칙 제8조(변경허가 및 변경신고 사항 등)]

- ① 카지노업 또는 유원시설업의 허가를 받은 자가 법 제5조제3항 본문에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하려는 경우에는 변경허가를 받아야 한다.

1. 카지노업의 경우

가. 대표자의 변경

나. 영업소 소재지의 변경

다. 동일구내(같은 건물 안 또는 같은 울 안의 건물을 말한다)로의 영업장소 위치 변경 또는 영업장소의 면적 변경

라. 별표 1의3 제1호에서 정한 경우에 해당하는 게임기구의 변경 또는 교체

마. 법 제23조제1항 및 이 규칙 제29조제1항제4호에 따른 카지노 전산시설 중 주전산기의 변경 또는 교체

바. 법 제26조에 따른 영업종류의 변경

[지방자치법 제22조(조례)]

지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다.

다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

✓ 카지노 확장·이전 인허가 결정시 제주 카지노산업 영향평가 심의 결과를 참고자료로 활용

• 목적

- 카지노산업의 부정적 영향 최소화 및 갈등해결을 위한 객관적 기준과 평가제도 마련으로 카지노 정책 결정 시 가이드라인 제공
- 카지노업 관리 및 감독에 만전을 기하여 투명·건전한 카지노 산업으로 육성

• 대상 : 신규허가, 소재지 이전, 영업장면적 2배 확장시

• 카지노산업 영향평가서 구성

- 지역사회에 미치는 영향과 그 중 부정적 영향에 대한 저감방안 계획서
- 주변지역(소재지 읍면동) 및 제주도에 대한 기여 방안 계획서
- 주변지역(소재지 읍면동) 주민 및 제주도 도민의 의견 수렴 보고서

• 평가 절차

- 사업자는 변경허가 신청 60일 전까지 영향평가서 작성 제출
- 제주도는 10일 이내 심의위원회 구성(15인 이하 위원 위촉)
- 심의위원회는 45일 이내 심의를 완료하고 결과를 도지사에 통보

• 영향평가 심의위원회

- 제주도가 50명 이내 심의위원 인력풀 구성 (교수 및 연구기관, 관광산업 종사자, 법률전문가 및 카지노감독위원회 전직 위원, 전직 공무원, 지역주민 대표 또는 비영리단체)
- 심의위원회 과반수 출석 및 출석위원 과반수 찬성으로 의결

- 카지노산업 영향평가(안) -

평가 부문	세부 평가항목	
지역사회 영향	지역경제 영향	투자계획, 기금납부예정액
	고용창출	고용창출규모, 도민고용규모
	관광산업 영향	관광 매력물 역할, 외국인 유치
	주거권	주변 주거지역 이격거리 부정적 영향의 저감계획
	학습권	주변 교육기관 이격거리 부정적 영향 저감계획
	사회·문화적 영향	도박중독, 범죄 등 예방 및 저감계획 문화기회확대 등 도민생활 향상방안
	환경적 영향	교통 혼잡 등 예방 및 저감방안 친환경개발 등 환경 보존 기여방안
지역 기여	주변지역 및 제주도 기여 방안	주변지역 기여방안 적정성 제주도 기여방안 적정성
도민의견 수렴	지역주민 의견조사	주변지역 주민 설문 제주도민 설문

IV. 참고자료 – 한기평 사업성평가 보고서 (2019년 7월)

한국기업평가의 자체적인 추정실적으로
당사의 공식적인 실적 추정치와 상이할 수 있습니다

✓ 제주 드림타워 복합리조트의 사업가치 : 1.9조원 ~ 2.2조원 추정

1. 수익가치평가 (DCF 방식) : 1조 9,631억원

(단위 : 백만원)

	2019년	2020년 (5~12월)	2021년	2022년	2023년	2024년
매출		453,252	784,668	827,621	874,413	918,311
카지노		291,901	542,934	579,700	615,419	653,046
호텔		133,773	198,393	202,436	211,370	215,449
리테일		27,578	43,341	45,485	47,624	49,816
EBITDA		98,928	182,898	198,031	218,674	236,147
카지노		77,370	156,532	171,562	187,569	203,223
호텔		17,443	19,719	19,298	23,426	24,734
리테일		4,114	6,647	7,171	7,679	8,190
FCFF	0	82,503	150,137	161,608	163,688	167,887
WACC	8.60%	8.60%	8.60%	8.60%	8.60%	8.60%
할인기간	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
현가계수	0.96	0.884	0.814	0.75	0.691	0.636
FCFF의 현재가치	0	72,937	122,259	121,219	113,094	106,845
PV of FCFF	536,353					
영구기업의 현재가치	1,426,777					
사업가치	1,963,130					

2. 시장접근법 (EV/EBITDA 방식) : 2조 2,234억원

(1조 9,482억원~2조 5,060억원)

	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	시계열 평균
파라다이스	21.9	23.9	19.8		40.4	26.5
GKL	12.2	10.2	6.8	14.2	12.1	11.1
Sands China	13.4	14.4	19.9	18.0	13.9	15.9
Galaxy	14.6	12.3	13.5	18.8	13.5	14.5
Wynn Resorts	13.3	14.3	18.5	14.9	14.1	15.0
Wynn Macau	13.2	16.9	24.1	17.3	11.3	16.5
Genting Singapore	9.9	12.1	10.2	10.1	7.2	9.9
MGM China	11.3	10.7	18.3	29.0	18.7	17.6
SJIM Holdings	8.6	6.8	8.1	13.2	13.4	10.0
평균	13.2	13.5	15.5	16.9	16.0	15.2

* 유사회사 EV/EBITDA Multiple : 시점별로 13.2배~16.9배

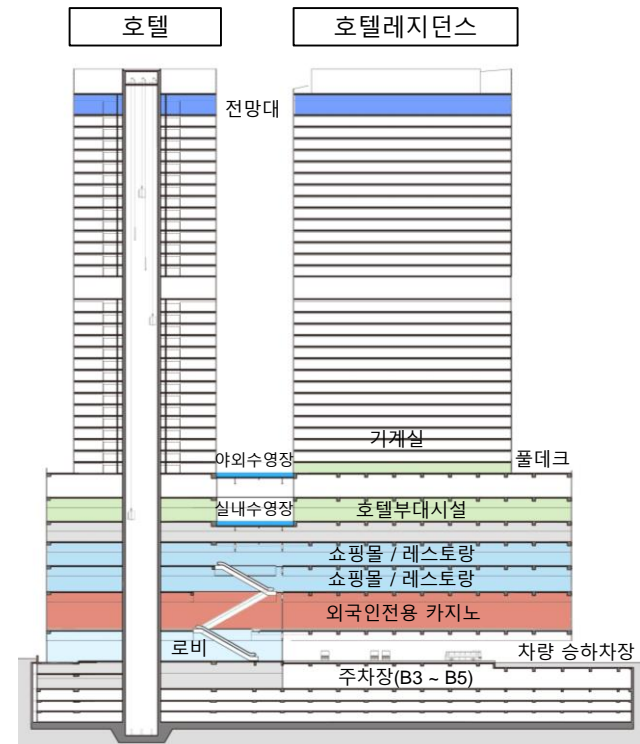
Appendix

제주 드림타워 복합리조트 소개

제주 드림타워 복합리조트 소개



- 공동시행사 : 롯데관광개발
 녹지그룹 '중국 최대 부동산 개발회사'
- 책임준공 시공사 : 중국건축(CSCEC) '세계 1위 건설사'
- 연면적 : 303,737 m²
- 층수 / 높이 : 지상38층, 지하6층 / 169 m





제주를 찾는 관광객의 필수 관광코스 (38F 전망대, 8F 풀데크, 3F 쇼핑몰)



▲ 38F 전망대



▲▼ 8층 풀데크



▼ 3F 쇼핑몰



1,600 올스위트 객실 (아시아 최대규모 그랜드 하얏트 호텔)



▲ 65m² 스탠다드 스위트

▼ 195m² 이그재큐티브 스위트



▲▼ 136m² 프리미어 스위트

