



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

2022년 10월

롯데관광개발
LOTTE TOUR

INVESTOR RELATIONS 2022

본 자료는 주주 및 기관투자자들을 대상으로 실시되는 프리젠테이션에서의 정보제공을 목적으로 롯데관광개발(이하"회사")에 의해 작성되었으며 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드리는 바입니다.

본 프리젠테이션에의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주될 것이며 제한 사항에 대한 위반은 관련『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 "예측정보"는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고 표현상으로는 '예상', '전망', '계획', '기대' '(E)' 등과 같은 단어를 포함합니다. 예측정보는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 "예측정보"에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있고, 회사는 이에 대한 업데이트 책임을 지지 않습니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않고 어떠한 경우에도 민·형사상의 분쟁 및 다툼에 있어 증거자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다.



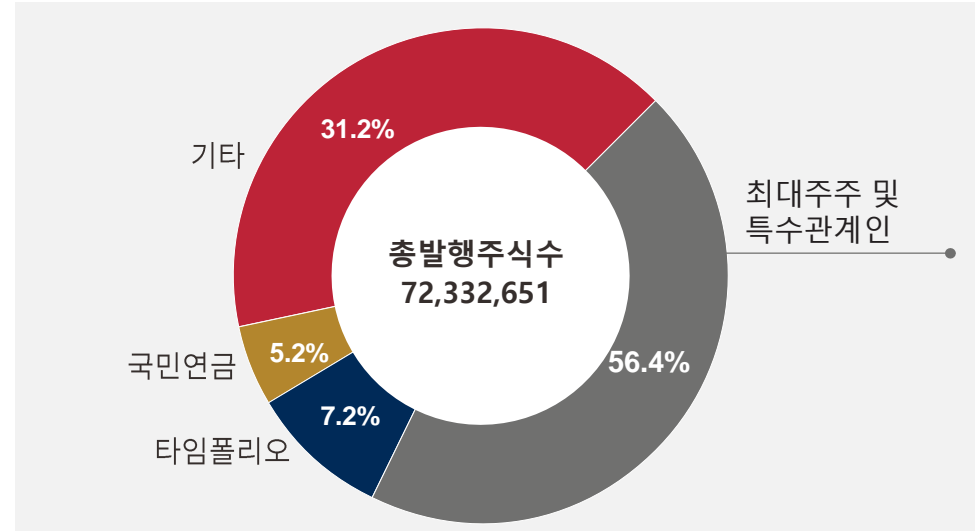
Table of Contents

1. 회사소개
2. 제주 드림타워 개요
3. 드림타워 카지노
4. 그랜드 하얏트 제주
5. 한컬렉션
6. 여행사업
7. 롯데관광개발 실적 트렌드
8. 매출실적 추정

롯데관광개발 연혁

- 1971.05 롯데관광개발 주식회사 설립
- 1979.12 동화면세점 오픈 (국내 1호 시내면세점)
- 1989.04 국외 여행업 등록
- 2006.06 국내 여행업계 최초 유가증권시장 상장
- 2009.05 제주 드림타워 건축허가 (218m, 62층)
- 2015.08 제주 드림타워 건축허가 변경 (169m, 38층)
- 2018.08 파라다이스 제주 롯데 카지노 인수 (카지노 라이선스 획득)
- 2020.09 롯데관광개발 본사 제주 이전
- 2020.12 그랜드 하얏트 제주 호텔 오픈 (750객실)
- 2021.05 롯데관광개발(주) 창립 50주년
- 2021.06 제주 드림타워 카지노 오픈
- 2021.12 그랜드 하얏트 제주 두번째 타워 (850객실) 오픈

주주구성 (2022년 10월 기준)



BOD Structure

| 구분 | 성명 | 임기 |
|------------|-----|-------------------|
| 사내이사 (CEO) | 김기병 | 2022.05 ~ 2025.05 |
| 사내이사 (CEO) | 백 현 | 2021.03 ~ 2024.03 |
| 사내이사 (CEO) | 김한준 | 2020.09 ~ 2023.09 |
| 사내이사 | 신정희 | 2022.05 ~ 2025.05 |
| 사외이사 | 유동수 | 2022.03 ~ 2025.03 |
| 사외이사 | 오 명 | 2020.09 ~ 2023.09 |

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요

- **공동시행사 :** 롯데관광개발
2006년 코스피 상장 대한민국 대표 여행기업
 ■ **녹지그룹**
 중국 최대 부동산 개발회사
 2022년 美포춘지 글로벌 500대 기업 중 125위

- **책임준공 :** 중국건축(CSCEC)
 ■ **시공사** 세계 1위 건설사
 2022년 美포춘지 글로벌 500대 기업 중 9위

- **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%) |

*녹지그룹은 호텔레지던스를 분양한후 사업에서 Exit하고
 롯데관광개발이 수분양자로부터 20년간 장기임차하여 통합운영

- **층수 / 높이 :** 지상38층, 지하6층 / 169 m

- **부지면적 :** 23,300 m²

- **용적률 :** 983 %

- **완공 :** 2020년 12월 (2016년 5월 착공)

- **카지노 :** 게임테이블 151대, 전자게임기 259대

- **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 |



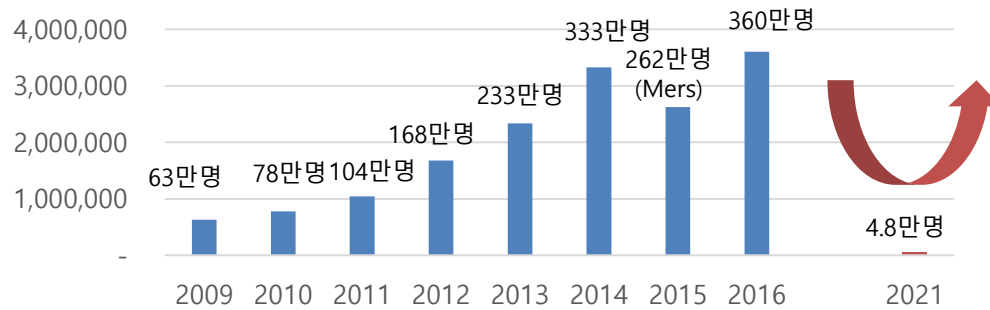
JEJU DREAM TOWER
 제주 드림타워 복합리조트

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 - 제주 중국인 관광객 최대 여행지

■ 외국인 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

■ 리오프닝시 외국인관광객 폭발적 성장 기대



■ 서울~제주는 세계1위 항공노선

- 2021년 2,580만명이 제주국제공항 이용
- 리오프닝시 중국, 일본, 동남아시아 주요도시와 제주 직항 노선을 운영 예정
- 제2국제공항 건설시 관광객 증가 예상 (2026년 예정, 전략환경영향평가 진행중)

■ 외국인 관광객에게 제주도가 주말휴양 관광지로 좋은 이미지 형성

- 마카오와 달리 반복 방문에도 도박도시라는 부정적 인식이 없음
- 2021년 제주도 관광객(1200만명)수는 하와이(680만명)의 약 2배



■ 최고의 도심 입지

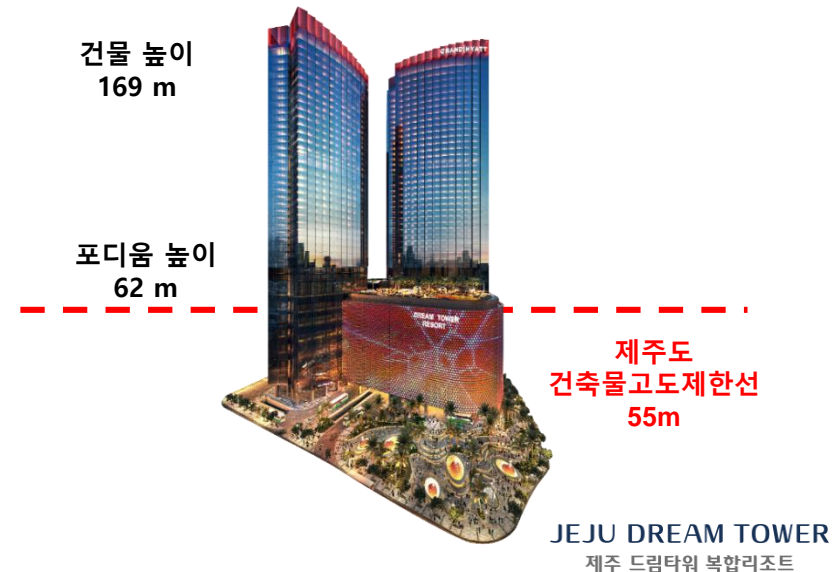
- 제주국제공항 3km, 제주국제크루즈터미널 7km
- 제주국제공항에서 차량 10분내 이동가능
- 5개 주요도로 교차하는 신제주 최종심 노형오거리 위치
- 1980년 공개입찰 통해 사업부지 매입 보유

■ 국내 유일의 도심형 복합리조트

- 연 140만명 외국 관광객이 쇼핑하는 신라면세점 및 롯데면세점 500~600m 거리 위치 (16년기준)
- 신라면세점 및 롯데면세점 이용객 98%가 외국인 관광객
- 외국인 관광객이 집결하는 도심에 위치 (반경 5km내 4성급이상 호텔 5,514실, 수백개 레스토랑 및 상점 위치)
- 경쟁사 제주신화월드 제주국제공항에서 1시간 거리 위치

■ 제주도 '최고 높이' + '최대 규모' 랜드마크 건물

- 제주 건축물고도제한선 55m보다 3배 높은 169m, 38층의 랜드마크
- 전체 1,600 객실이 지상 62m이상에 위치, 한라산과 제주바다 막힘없이 조망
- 연면적 303,737㎡의 제주 최대 규모 랜드마크

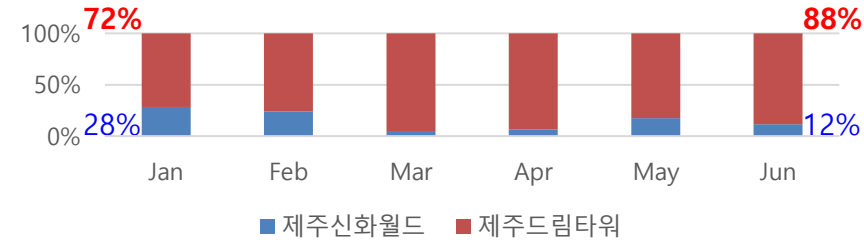


■ 카지노영업장에 게임테이블 151대 및 전자게임기 259대를 갖춘 월드클래스 외국인전용 카지노

- 전체 1,600객실과 직접 연결되는 단일층, 층고 11m(천정고 7m) 영업장 2층에 설치
- 제주신화월드(게임테이블 149개, 전자게임기 201대), 파라다이스시티 (게임테이블 183개, 슬롯머신 427대) 등과 한국 카지노산업 주도

■ 드림타워 카지노는 제주도내 8개 카지노 전체 매출의 80% 차지

- 2022년 상반기 드림타워 카지노 매출 331억원으로 제주신화월드 52억원의 6.3배 제주도내 8개 카지노 전체 매출 412억원의 80% 차지
- 드림타워와 제주신화월드간 매출 점유율 '22년 1월 72:28 → 6월 88:12로 확대



■ 그랜드 하얏트가 전체 호텔 및 F&B, 부대시설을 운영

- 호텔 1,600객실은 일반 5성급 호텔 (40m²)보다 훨씬 넓은 65m² 이상의 '올스위트(All Suite) 호텔'로 구성되며 마카오의 'MGM 코타이' 1,400실, 'Wynn Macau 1,008실 보다 규모가 큼 (65m² 스탠다드 스위트는 마카오의 '베네시안'과 동일 규모)
- 하얏트 그룹은 전세계 56개국에서 731개 호텔을 운영중, 중국에서 최고의 럭셔리 호텔브랜드로 자리매김
- 중국 상하이의 3대 초고층 빌딩 중 진마오타워(421m)와 상하이월드파이낸스센터(492m)에서 각각 그랜드 하얏트 및 파크 하얏트를 운영
- 국내에서는 1978년부터 그랜드 하얏트 서울을 시작으로 현재 6개 호텔 운영중

■ 호텔 850 객실 장기임차계약 통한 1,600객실 확보

- 녹지그룹이 개별 분양한 호텔 850실 20년간 임차하여 그랜드 하얏트로 통합운영 (850실 호텔 건설비용 6,200억원 절감 효과)
- 주말 및 공휴일 보유한 객실수에 따라 매출이 좌우되는 카지노업계 특성을 고려, 초기 투자비용을 최소화하면서 월드클래스 규모로 개발

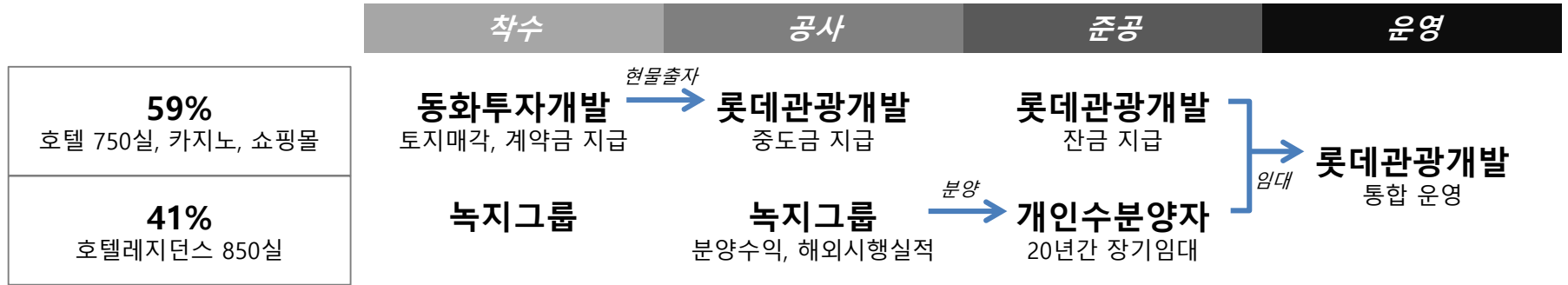
■ 비수익 시설이 없는 최상의 ROI 복합리조트 : 정부 주도 다른 복합리조트와 달리 제주 드림타워는 테마파크, 아쿠아리움, 골프장 등 불필요한 비수익 시설에 대한 설치의무 없어 투자 비용 최소화

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 – 사업진행 히스토리

- ✓ 1980. 9. 3 제주시로부터 공개입찰을 통해 사업부지 매입
- ✓ 2006. 7. 1 제주특별자치도 출범, 노 비자(No Visa), 노 듀티(No Duty) 도입
 - 2007년 제주특별자치도 '제주 도심 내 랜드마크 건축물 개발 시 건축물고도제한을 완화할 수 있다'는 [2025년 제주광역역도시계획]을 수립
 - 2008년 랜드마크 건축물로 드림타워 지구단위계획 제안(218m, 62층)
 - 드림타워(제주시)와 버자야제주리조트(서귀포시) 2개가 랜드마크 건축물로 지정되었으나 버자야제주리조트의 중도 무산으로 드림타워만 완공
- ✓ 2009. 5. 4 드림타워 건축허가 (218m, 62층, 연면적 313,000㎡)
- ✓ 2013.11.20 녹지그룹과 드림타워 공동개발 계약 체결
- ✓ 2014.11.26 녹지그룹과 드림타워 호텔매매계약 체결
- ✓ 2015. 8.24 드림타워 건축허가 변경(169m, 38층, 연면적 303,000㎡)
- ✓ 2015.10.22 롯데관광개발이 계열사 동화투자개발로부터 드림타워 사업권을 현물출자방식으로 인수 승계
- ✓ 2016. 5.27 제주 드림타워 복합리조트 착공
- ✓ 2017. 8.28 하얏트 호텔위탁운영계약 체결
- ✓ 2018. 8.17 파라다이스 제주롯데 카지노 인수 (카지노라이선스 확보)
- ✓ 2020.11. 5 드림타워 준공
- ✓ 2020.12.18 제주 드림타워 복합리조트 오픈 (타워2: 750실)
 - 2021. 1. 7 그랜드 하얏트 제주 5성급 호텔등급 결정
- ✓ 2021. 6.11 드림타워 카지노 오픈
 - 2020. 8.13 카지노 이전을 위한 카지노산업 영향평가 실시(적합판정)
 - 2021. 4. 8 카지노 이전(제주롯데호텔 → 드림타워) 및 면적확장(1,176㎡→5,367㎡) 허가
- ✓ 2021.11.29 제주 드림타워 복합리조트 2차 오픈 (타워1: 850실)

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 - 사업구조 히스토리

■ 사업구조 및 소유권 변동



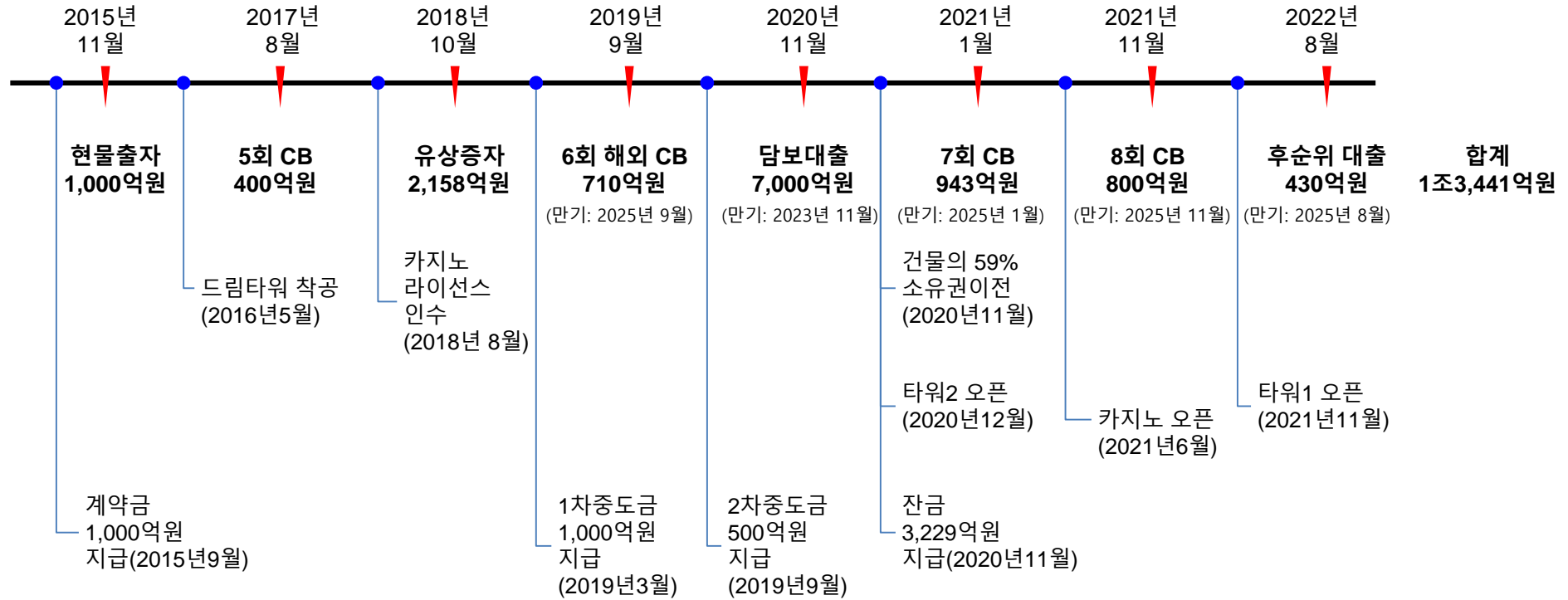
■ 공동개발 방식 : 토지매각후 녹지그룹이 완공한 건물을 재매입하는 방식

- 계열사 동화투자개발 사업부지 녹지그룹에 1,920억원 매각
- 동시 동화투자개발 호텔(타워2), 카지노, 쇼핑몰 등(전체 연면적의 59%)에 대한 계약금 1,000억원 녹지그룹 지급
- 롯데관광개발 동화투자개발로부터 계약금 1,000억원과 전체 사업권 현물출자((5,649,717주, 발행가 17,700원) 받아 공동시행사 지위 확보
- 녹지그룹 호텔레지던스(타워1) 850실 개인수분양자에게 분양한 후 사업에서 EXIT
- 롯데관광개발 개인수분양자로부터 호텔레지던스(타워1) 850실 20년간 장기임대하여 드림타워로 통합운영

■ 호텔 매매대금

- 토지비 : 1,133억원 (녹지그룹에 매각한 토지원가 1,920억원의 59.02% 원가 그대로 재매입)
- 건축비 : 4,595억원 (건설원가의 110%)
 - * 건설원가 = ① 외관골조 'Core & Shell' 건축공사비 ② 기존 공사 철거비용 ③ 설계비, 감리비, 부담금의 59.02%
- 지급조건 : 계약금 1,000억원(계약시), 1차 중도금 1,000억원(완공1년전), 2차 중도금 500억원(완공 6개월전), 잔금 (완공후 소유권이전시)

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 - 자금조달 히스토리



- 롯데관광개발 계열사 동화투자개발이 지급한 계약금 1,000억 원 및 사업권리 현물출자 받음
- 제5회 CB 400억 원, 유상증자 2,158억 원, 제6회 해외 CB 710억 원, 담보대출 7,000억 원 자금조달로 카지노 라이선스(500억 원) 인수, 드림타워 1차/2차 중도금 및 잔금 등을 지급 완료
- 제7회 CB 943억 원, 제8회 CB 800억 원, 후순위대출 430억 원 자금조달로 호텔(타워2), 카지노, 호텔레지던스(타워1) 단계적 오픈

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 - 공사진행 히스토리

2016.5월 착공시



2016년 12월



2017년 6월



2017년 12월



2018년 5월



2018년 12월



2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 - 공사진행 히스토리

2019년 5월



2019년 6월



2019년 10월



2019년 12월



2020년 5월



2020년 10월



2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 – 전환사채 발행현황

■ 전환사채 발행 현황

| | 6회 | 7-1회 | 7-2회 | 8-1회 | 8-2회 | 합계 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 발행일 | 2019-09-20 | 2021-01-15 | 2021-03-11 | 2021-11-29 | 2021-11-29 | |
| 발행금액 | 71,040,000,000 | 37,000,000,000 | 57,260,000,000 | 70,000,000,000 | 10,000,000,000 | 245,300,000,000 |
| 기 전환 전환사채 | | 16,100,000,000 | 31,437,960,000 | | | 47,537,960,000 |
| 잔여 전환사채 | 71,040,000,000 | 20,900,000,000 | 25,822,040,000 | 70,000,000,000 | 10,000,000,000 | 197,762,040,000 |
| 전환가 | 13,850 | 13,250 | 13,250 | 12,762 | 12,762 | 13,251 |
| 잔여 전환가능 주식수 | 5,129,241 | 1,577,358 | 1,948,833 | 5,485,033 | 783,576 | 14,924,041 |

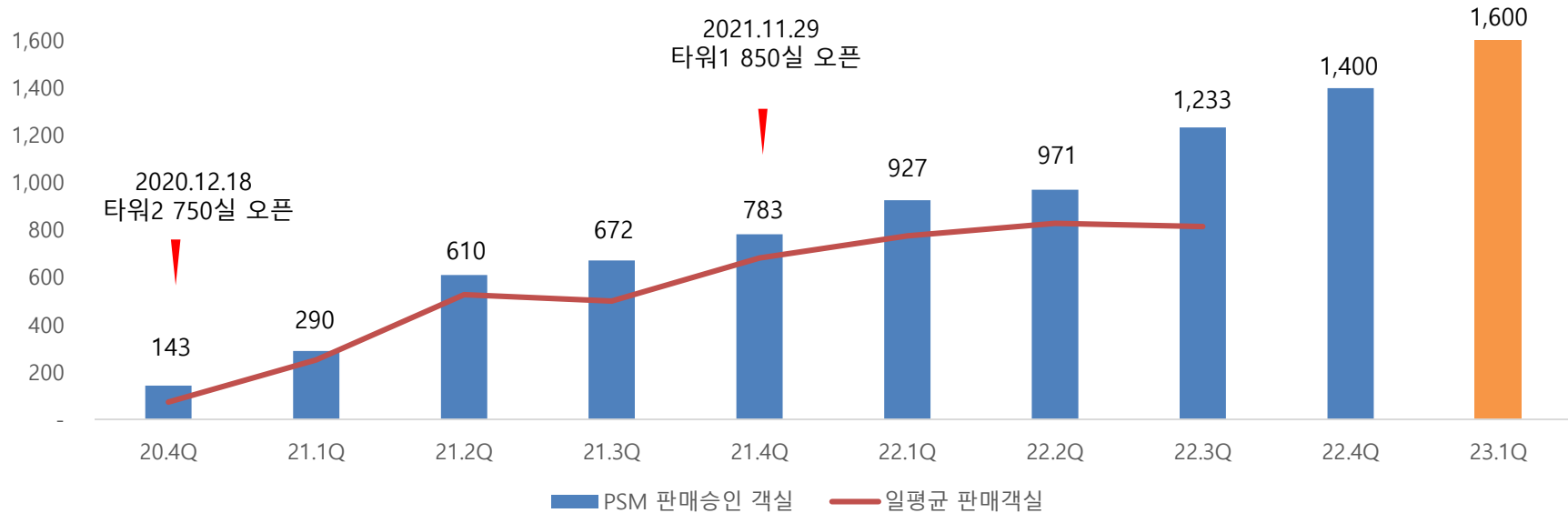
■ 전환사채 전환시 보유 지분율

| 구분 | 현재 | | 잔여 전환사채 전환시 | | 비고 |
|----------|------------|--------|-------------|--------|----------------|
| | 주식수 | 지분율 | 주식수 | 지분율 | |
| 대주주 | 40,795,113 | 56.4% | 40,795,113 | 46.8% | |
| 일반 | 31,537,538 | 43.6% | 31,537,538 | 36.1% | |
| 국내 CB 전환 | | | 9,794,800 | 11.2% | 제7회 및 제8회 전환사채 |
| 해외 CB 전환 | | | 5,129,241 | 5.9% | 제6회 전환사채 |
| 합계 | 72,332,651 | 100.0% | 87,256,692 | 100.0% | |

- 현재 발행주식은 72,332,651주, 잔여 전환사채 모두 전환시 발행주식 87,256,692주로 증가 (14,924,041주 증가)
- 이에 따른 대주주 지분율 현재 56.4%에서 전환사채 전환시 46.8%로 감소

2. 제주 드림타워 복합리조트 개요 – HYATT 의 엄격한 객실판매기준 관리

■ PSM의 분기별 객실 판매승인 및 영업현황

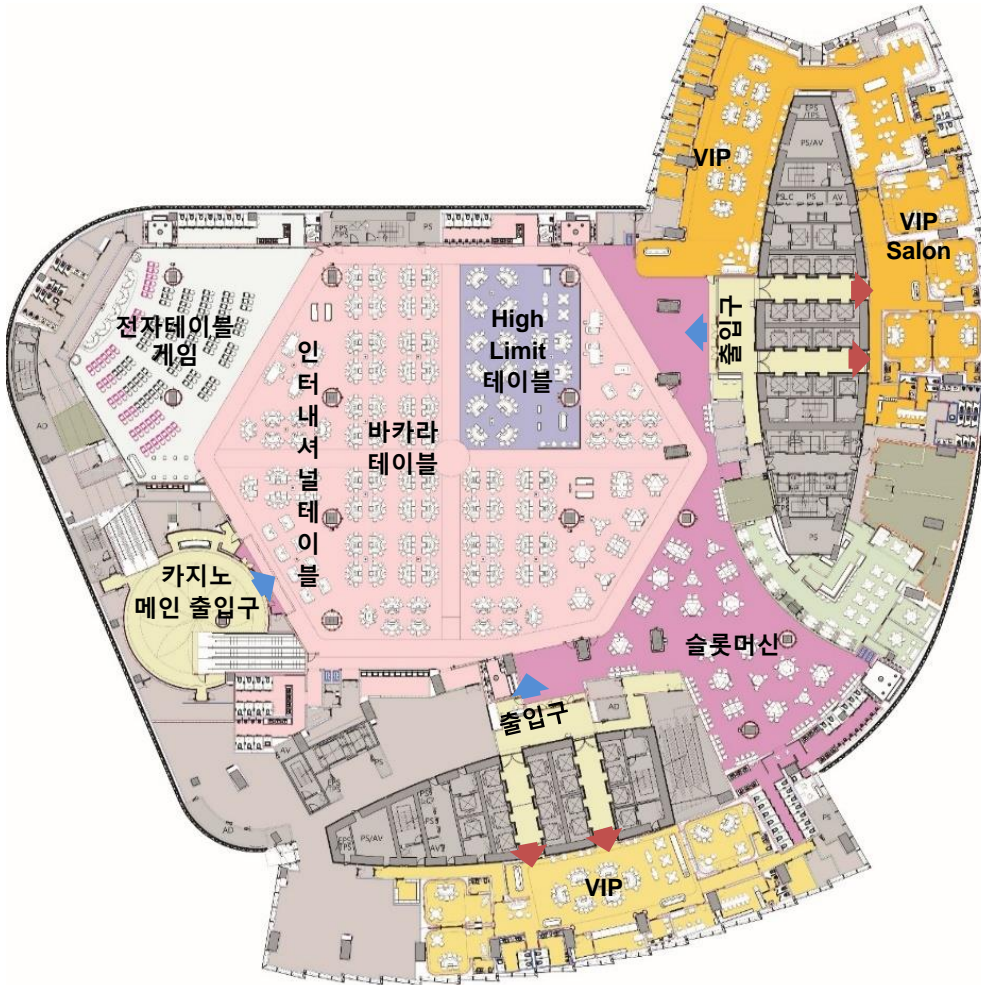


- 드림타워의 그랜드 하얏트 제주 2020.12.18 타워1 750실을 1단계 오픈, 2021.11.29 타워2 850실을 2단계 오픈
- 호텔위탁운영계약으로 하얏트의 엄격한 객실판매기준(Design Standards) 충족 객실에 대해서만 객실판매 진행
 - 하얏트 Project Services Manager(PSM)사전 점검후 판매가능 객실을 승인 (가구, 비품, 전기, 설비 등 완벽한 객실에 대해 판매 승인)
 - 지속적인 객실 보완으로 '20년4분기 일평균 143실이던 판매승인(객실 기준 충족) 객실수를 '22년3분기 1,233실로 확대
 - 판매승인 객실 대상 호텔영업 진행 (20년 4분기 일평균 73실, 22년3분기 일평균 815실 객실판매)
- '22년 4분기까지 모든 객실에 대한 하얏트 객실판매기준 충족으로 본격적인 리오픈닝에 대비

3. 드림타워 카지노

■ 한국 카지노 산업을 선도하는 외국인전용 복합리조트 카지노

| 복합리조트 (오픈일) | 소재지 | 영업장면적 | 테이블 / 슬롯머신 |
|------------------------|---------|-----------------------|----------------------------|
| 제주드림타워 (21년 6월 11일 오픈) | 제주 (도심) | 5,510.9m ² | 테이블 151대 / 슬롯머신 & ETG 259대 |



- 제주 드림타워 2층에 위치한 국내 최대 규모 외국인전용 카지노
- 천장 높이 7m로 개방감 극대화, 카지노 메인 출입구 통해 입장시 가운데 Mass 카지노 테이블존 펼쳐지게됨
- 카지노 영업장 왼쪽 코너에 16m크기의 메가 스크린 설치되어 전자 테이블(ETG) 게임존으로 운영
- 카지노 오른쪽 최신 트렌드 반영한 슬롯머신 기기 설치
- 오른쪽 상단 및 가운데 하단 VIP룸 별도 운영
- VIP룸 호텔 객실과 엘리베이터로 직접 연결되어 Mass동선과 분리 (프라이버시 확보)

3. 드림타워 카지노



3. 드림타워 카지노 경쟁력 — World Class Management

□ Casino

- 마카오 등 글로벌 카지노에서 검증된 분야별 최고의 역량과 경험을 보유한 월드클래스 스타 군단 구성

| 이름 | 담당 직책 | 주요 경력 |
|-----------------------|---------------------------------|--|
| Lawrence Teo | 최고운영책임자(COO) | 마카오 멜코크라운 부사장, 마카오 ALTIRA 총지배인 (총경력 21년) |
| Ken Qian | 카지노마케팅 상무 | 마카오 갤럭시 마케팅 부사장 (총경력 18년) |
| Alan Wong | 인터내셔널 마케팅 상무 | 스타엔터테인먼트 그룹 인터내셔널 마케팅 부사장 (총경력 15년) |
| Sanker N Kanagaratnam | 인터내셔널 마케팅 상무 (SEA시장 담당) | 스타카지노 인터내셔널 마케팅 부사장 (총경력 25년) |
| Kengy Yang | Business Development 총괄 이사 | 원펠리스 마카오 Business Development 총괄 (총경력 17년) |
| Marcus Kwok | International Marketing (VIP담당) | 마카오 시티오브드림즈, Suncity (총경력 15년) |
| Arkan Sevar | Surveillance & Security 상무 | 마리나베이 샌즈 Surveillance and security 부사장 (총경력 23년) |
| Betty Wong | Loyalty Club (멤버십운영) 이사 | 원펠리스 마카오 멤버십 운영 총괄 (총경력 15년) |
| Alvin Cheong | 데이터베이스 마케팅 총괄 | 갤럭시마카오 데이터베이스 총괄 부사장 (총경력 14년) |
| Elisha Zhin | VIP서비스 총괄 | 마카오 원펠리스 VIP서비스 총괄 (총경력 24년) |
| Brave Cho | 크리에이티브 및 디자인 총괄 | 마카오 원펠리스 크리에이티브 및 디자인 총괄 (총경력 19년) |
| Kelvin Lau | 테이블 게임 운영 총괄 | 임페리얼 퍼시픽 테이블게임 부사장 (총경력 22년) |
| Ching Yip | 카지노 게임 시스템 및 IT서비스 총괄 | 제주신화월드 시스템 및 IT서비스 총괄 (총경력 14년) |
| Robert Johnston | 슬롯머신 및 GTS 총괄 | 마닐라 시티오브드림즈 슬롯머신 및 GTS총괄 (총경력 28년) |
| Johnston Lao | 인력운용 총괄 | 마닐라 시티오브드림즈 인력운용 총괄 (총경력 18년) |

3. 드림타워 카지노 경쟁력 – 호텔 직접 소유에 따른 높은 사업 효율성 및 고객 모객 경쟁력

■ 호텔, 부대시설 직접 운영에 따른 고정비 절감 및 재투자로 경쟁사 대비 높은 사업 성장성 및 수익성 확보

- 그랜드 하얏트 호텔 1,600개 객실 직접 소유에 따른 적극적 콤프 제공 (잠재적 카지노 매출 규모) 및 임차료 절감 등 고정비 절감 통해 경쟁사 대비 높은 투자 수익성 확보
- 호텔 및 부대시설 임차 형태의 타사의 경우 객실을 타 호텔에 의존하기 때문에 높은 콤프비용(객실구매) 발생은 물론 객실 확보 어려움으로 카지노 고객 모객 한계 발생

※ 파라다이스/GKL 호텔 임차료 및 콤프 비용 매년 약 900억원 수준 발생 ('16~'19년)하며 낮은 수익성 주요 요인으로 작용

➔ 제주 드림타워의 호텔 직접 소유 (원가 수준 콤프비용) 통한 높은 수익성으로 Junket/Agent에 높은 커미션 제공 등을 통한 카지노 고객 확보

| 항 목 | 제주 드림타워 | 파라다이스 | | | | GKL | | |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | 서울 | 인천 | 부산 | 제주 | 서울 | 서울 | 부산 |
| 소재지 | 제주 | 서울 | 인천 | 부산 | 제주 | 서울 | 서울 | 부산 |
| 위치 | 노형동 (도심중앙) | 도심 (외곽) | 영종도 (교외) | 도심 (중앙) | 노형동 (도심) | 도심 (중앙) | 도심 (중앙) | 도심 (중앙) |
| 호텔명 | 그랜드 하얏트 제주 | 위커힐 | 파라다이스 시티 | 파라다이스 호텔부산 | 메종 글래드 | 인터컨티 넨탈 | 힐튼 | 롯데 |
| 소유권 | 직접소유 | 임차 | JV | 직접소유 | 임차 | 임차 | 임차 | 임차 |
| 객실수 | 1,600 | 426 | 769 | 532 | 513 | 656 | 700 | 729 |
| F&B업장수 | 14 | 11 | 8 | 3 | 3 | 5 | 5 | 6 |
| 게임테이블 Slots+ETG | 게임테이블 151 Slots+ETG 259 | 게임테이블 103 Slots+ETG 173 | 게임테이블 183 Slots+ETG 427 | 게임테이블 56 Slots+ETG 55 | 게임테이블 36 Slots+ETG 38 | 게임테이블 81 Slots+ETG 153 | 게임테이블 53 Slots+ETG 217 | 게임테이블 45 Slots+ETG 129 |

※ 파라다이스시티 지분구조: 파라다이스 55%, 일본 세가사미홀딩스 45%

직접 소유에 따른 경쟁력 (성장성/수익성)

- **그랜드 하얏트 제주 올 스위트 1,600개 객실 보유로 카지노 고객 모객 경쟁우위 확보**
 - 경쟁사 대비 공격적 콤프 제공이 용이하여 대규모 VIP카지노 고객 모객 및 매출 성장에 유리
- **제주 드림타워 100% 직접 소유에 따른 고정비(콤프/임차료) 및 운영 간접비 절감으로 수익성 확보**
 - 카지노 영업장 및 객실을 임차 사용하는 경쟁사 대비 년 800~900억 비용 절감 효과
 - 소규모 여러 업장으로 분산 운영되는 경쟁사 대비 간접비 절감

지리적 장점 및 하얏트 브랜드 경쟁력

- **제주 국제 공항으로 차량 10분거리로 제주 관광 산업 중심지 위치**
 - 공항과 차량 10분거리로 주변 롯데,신라면세점 및 반경 5km내 호텔 약 5,500실 위치하여 외국인 관광객 집객 용이
- **아시아 최고 고급 호텔 브랜드 그랜드 하얏트 제주로 운영**
 - 제주는 무사증 제도 및 근거리 접근성으로 중국, 일본, 대만, 동남아 등 관광객들의 주요 방문지역
 - 영종도 파라다이스 시티의 경우 입국시 비자발급 필요와 공항 근처임에도 주변 관광시설 등 인프라 부재와 서울 지역에서 호텔까지 1시간 이상 소요로 접근성 불리

제주도내 압도적 카지노 시장점유율

- **드림타워 카지노 제주도 압도적 M/S 80%로 제주 리오피시 카지노 고객 독점 가능**
 - `22년 상반기 드림타워 카지노 매출 331억원으로 제주도내 8개 카지노 전체 매출 412억원의 80% 차지 (제주신화월드 52억원의 6.3배)
 - 신화월드의 경우 공항에서 차량으로 1시간 거리인 서귀포에 위치하여 고객 접근성 불리 (싱가포르의 경우 도심에 위치한 마리나베이 샌즈 M/S 60%, 리조트 오브 센토사 M/S 40%, `22년 1H기준)

마카오 카지노 규제에 따른 제주 드림타워 VIP카지노 수요 흡수

- **중국 정부의 마카오 카지노 규제 강화로 Junket/VIP수요 이탈**
 - 중국 정부의 마카오 Junket에 대한 규제 강화 (Junket 주요 수익원인 Fixed룸 운영 금지, Revenue Share금지)
- **Junket/VIP 영업이 유리한 제주 드림타워 카지노**
 - 제주 드림타워는 Revenue Share, 롤링 커미션 (1.60%, 마카오: 1.25% 법으로 제한)에 제한이 없어 마카오 Junket/VIP 수요 흡수 가능
 - 마카오 (세율 41%: 게임세금 35% + 교육세 등 2%+ 도시개발세 3%) 대비 낮은 한국 카지노 세율 (15.4%)을 활용한 Junket/VIP 인센티브 제공 가능

SEA지역 및 일본, 대만, 홍콩 카지노 고객 모객

- **제주 ↔ SEA 주요 국가간 직항 재개로 일본, 대만, 홍콩 Junket 및 Agent 계약 통한 카지노 고객 확보**
 - 제주↔싱가포르/태국 직항 재개 (‘22년6월) 말레이시아 등을 기반으로 한 약 50여개 Junket 및 Agent와 계약 체결 통해 VIP 및 Premium Mass / Mass 고객 모객 시행 (8월)
 - 11월부터 싱가포르 및 태국 직항 운항 횟수 증가로 카지노 고객 모객 확대 기대
 - 해외직항: 제주 ↔ 싱가포르 스쿠트 항공 (6월), 주3회 → 주 5회로 증편 (11월),
 - 제주 ↔ 태국(방콕) 티웨이 항공 (6월), 주3회 → 주4회로 증편 (11월)
 - 11/11 일본(오사카) 및 12월초 대만 직항 재개로 해당 지역 Junket 및 Agent와 계약 체결 통한 고객 모객 진행
 - 해외직항: 제주 ↔ 일본(오사카) 티웨이 주 7회 운항 (11/11일),
 - 제주 ↔ 대만(타이페이) 티웨이 및 타이거에어 운항 예정 (12월),
 - 제주 ↔ 일본(하네다) JAL/ANA 운항 예정 (‘23년1월)

동남아 (필리핀, 캄보디아, 베트남 등) 대비 경쟁 우위

- 필리핀, 캄보디아, 베트남 등의 경우 카지노 VIP 고객 유치 한계
 - VIP고객의 경우 동남아 치안 불안에 따른 우려 존재
 - 온라인 카지노 운영을 하는 동남아 국가들에 대한 중국 정부의 비자발급 조건 강화로 카지노 고객 방문 제한 (제주 무사증제도 운영)

국내 카지노 업체 6월 해외 직항 재개로 실적 턴어라운드

- 서울 및 수도권에 위치한 카지노 업체 해외 직항 재개로 실적 개선 진행
 - 6월부터 한국 일본 간 항공 노선 재개되며 서울 및 수도권에 위치한 카지노 4개 업체 (파라다이스 워커히/인천시티, GKL강북/강남) 실적 크게 개선
 - 월 평균 매출액 (4개사)
: 5월 80억원 → 6월 86억원 → 7월 130억원 → 8월 171억원
- 11월부터 제주 및 일본, 대만, 홍콩 해외 항공노선 재개와 싱가포르 및 태국 항공편 확대로 드림타워 카지노 매출 크게 확대 전망

국내 최대 롯데관광 전세기 항공 운항 실적 경험 및 노하우를 바탕으로 제주 직항 재개 전 제주 주요 국가간 총 12편의 전세기로 카지노VIP 고개 모객 진행

롯데 관광 전세기 항공 운항 실적 (2000~2019년)

▶ 2000년~2019년까지 총 약 3만 6천명 고객 운항 실적 보유

- 2000.07 국내 최초 대한항공, 아시아나 항공 북해도 1,500명
- 2000.12 국내 최초 대한항공 오uckland 1,800명
- 2002.12 국내 최초 대한항공 태국 치앙마이 1,500명
- 2019. 12 대한항공 카이로 1,100명

제주 ↔ 주요 국가간 전세기 운항 스케줄 ('22~'23년)

| 국 가 | 일시 | 운항횟수 | 항공사 |
|-------------------|-----|------|------|
| 일 본 (도쿄) | 11월 | 1회 | 티웨이 |
| | 12월 | 1회 | 티웨이 |
| 말레이시아 (쿠알라룸푸르) | 1월 | 1회 | 티웨이 |
| | 2월 | 1회 | 티웨이 |
| | 3월 | 1회 | 티웨이 |
| 홍 콩 | 11월 | 5회 | 대한항공 |
| | 12월 | 2회 | 대한항공 |

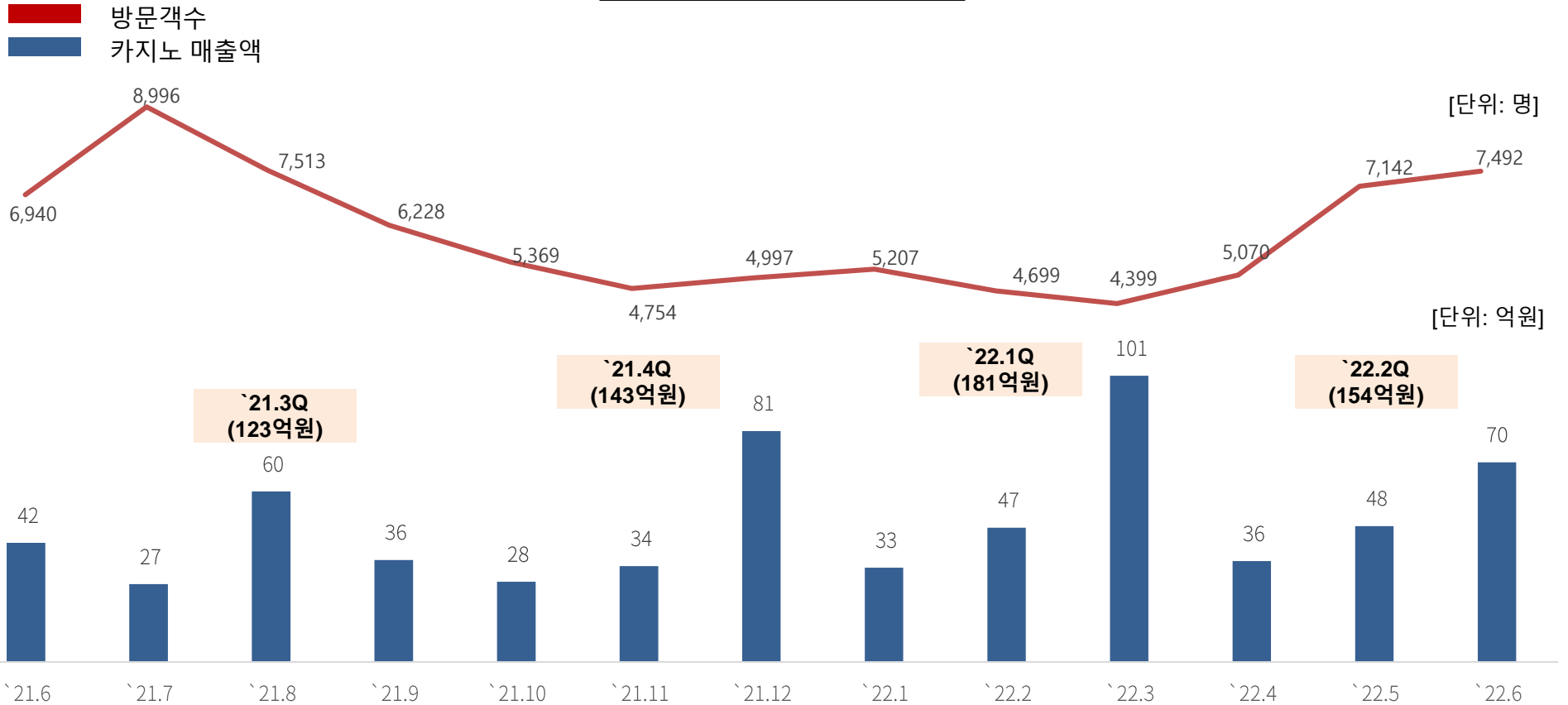
※ 전세기 통한 카지노 고객 모객 기대효과

- 롯데관광 여행사업부의 전세기 운항 노하우를 활용 항공 노선 정상화 전 제주 해외직항 노선 부족에 따른 제약을 극복하고 카지노 고객 지속 모객 가능
: 직항 부족으로 '22년 8월 제주 외국인 관광객 7,456명 (총 국내 외국인 방문객 대비 비중 2.4%, '16년 제주 비중 20.9%)
- 11~12월 일본, 말레이시아, 홍콩 3개국 총 12편의 전세기 운항 (약 1,700명의 카지노 VIP고객 모객) 통한 카지노 매출 확대
: 전세기를 통해 VIP 손님을 드림타워로 바로 모객하여 VIP손님의 편의성 극대화 및 카지노 체류시간 획기적으로 증대 가능
: 홍콩 – 코로나 전 마카오 카지노 GGR의 20% 차지할 정도로 큰 규모의 카지노VIP고객 보유
: 일본 – 11월 오사카 직항 외 도쿄 전세기로 카지노 고객 모객
 ※ 김포 ↔ 하네다 6월 직항 재개로 일본 관광객 방문 급증 (5월: 3,701명 → 8월: 26,482명)
: 말레이시아 – 12개 주요 에이전트와 추가 계약으로 동남아 카지노 VIP 고객 모객

3. 드림타워 카지노 - 2022년 상반기 실적 현황

6월 무사증 및 제주-싱가포르 직항 재개에 따른 카지노 고객 유입 증가로 70억원 기록, 하반기 해외 직항 재개 및 전세기 모객 통한 카지노 고객 지속 유입되며 매출 확대 전망

제주 드림타워 카지노 실적



4. 그랜드 하얏트 제주호텔 - 아시아 최대규모

■ 아시아 최대규모, 세계 2위 규모의 그랜드 하얏트 제주호텔

- 1,600객실 올 스위트룸, 14개 글로벌 F&B, 8층 야외 풀데크, 10개 MICE 등 제주 최고의 랜드마크로 자리 매김
- 제주공항으로부터 3Km 인접하고, 제주시내 중심지인 노형동에 위치하여 카지노·호텔 고객유입에 최적의 위치
- 그랜드 하얏트 호텔에 운영 위탁 및 마카오 그랜드 하얏트 총지배인 Paul Kwok 부사장을 하얏트에서 파견
- 월드스타급 셰프 군단이 포진된 14개 레스토랑 운영으로 다국적 다양한 먹거리 제공
- 제주 최대규모의 8층 '야외풀데크', 제주 최고층 38층 라운지, 스파 등 운영으로 다양한 휴식공간과 즐길거리 제공



4. 그랜드 하얏트 제주 – World Class Management Team

□ Hotel

- 그랜드 하얏트 마카오 등 카지노와 호텔이 함께 운영된 주요 복합리조트 경험이 풍부한 월드클래스 메니지먼트 및 F&B셰프 영입

| 이름 | 담당 직책 | 주요 경력 |
|-----------------|-------------------------------|---|
| Paul Kwok | 총지배인 | 그랜드 하얏트 마카오 및 상하이 총지배인 (40년 경력) |
| Simon Graham | Hotel Manager | 그랜드 하얏트 멜번 부총지배인 (20년 경력) |
| Oliver Weber | Executive Chef | MGM 마카오 및 코타이 총괄 셰프 (35년 경력) |
| Vincent Wong | Executive Chinese Chef | 레이가든 (미슐랭 3스타) 및 상그릴라 호텔 그룹 수석 요리사 (35년 경력) |
| Burton Yi | Executive Chef of Steak House | 싱가포르 레스토랑 컷 (미슐랭) 및 마카오 윈 펠리스 스테이크 하우스 |
| Mario Caramella | Culinary Specialist | 하얏트리젠시 발리 및 푸켓 총괄 셰프 (40년 경력) |
| Youngmin Kim | Chef de Cuisine | 마카오 윈펠리스 뷔페 레스토랑 '폰타네' 셰프 (18년 경력) |
| Kojima Ryo | Chef de Cuisine | 그랜드 하얏트 두바이 및 SLS호텔 바하마 총괄 셰프 (28년 경력) |

4. 그랜드 하얏트 제주 – 14개 레스토랑 및 바

레스토랑 및 바

- 제주 최고층 파인 다이닝부터 모던 포차까지 14개의 글로벌 레스토랑과 바를 운영
- 글로벌 유명 레스토랑 경력을 갖춘 세계 최고 수준의 셰프들이 뷔페, 중식, 일식, 스테이크, 등 다양한 요리를 14개의 F&B를 통해 제공



ALL CUISINE

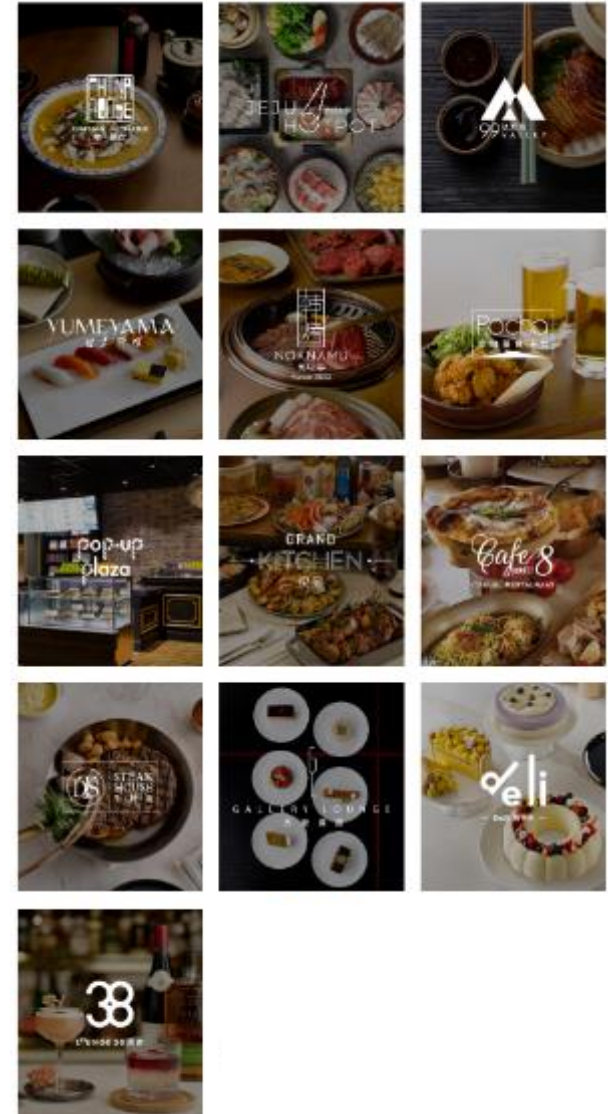
CHINESE

JAPANESE

KOREAN

INTERNATIONAL

CAFE & BAR



4. 그랜드 하얏트 제주 – F&B



차이나하우스
(중식당)



델리
(카페 & 베이커리)



그랜드키친
(인터내셔널 뷔페)



제주햇пат
(중식당)



녹나무
(한식당)



유메야마
(일식당)

4. 그랜드 하얏트 제주 – F&B



스테이크 하우스



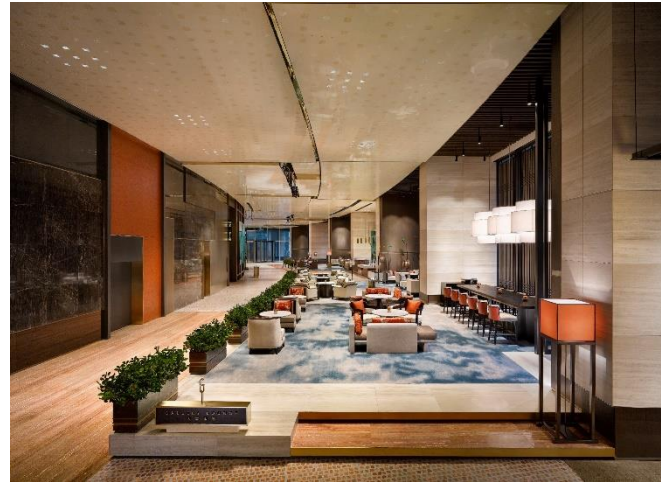
라운지 38
(카페 & 바)



포차
(모던 한국 스트리트 푸드)



Café 8
(이탈리안 레스토랑)



갤러리 라운지
(카페 & 바)



그랜드 클럽
(하얏트 멤버십 라운지)

4. 그랜드 하얏트 제주 - 주요 부대시설

서비스 시설

- 제주 드림타워는 야외 풀데크 (8층), 실내 수영장, MICE, 프리미엄 찜질 스파 등 다양한 부대 시설 서비스 제공



MICE



피트니스센터



야외 인피니티 풀데크



찜질스파



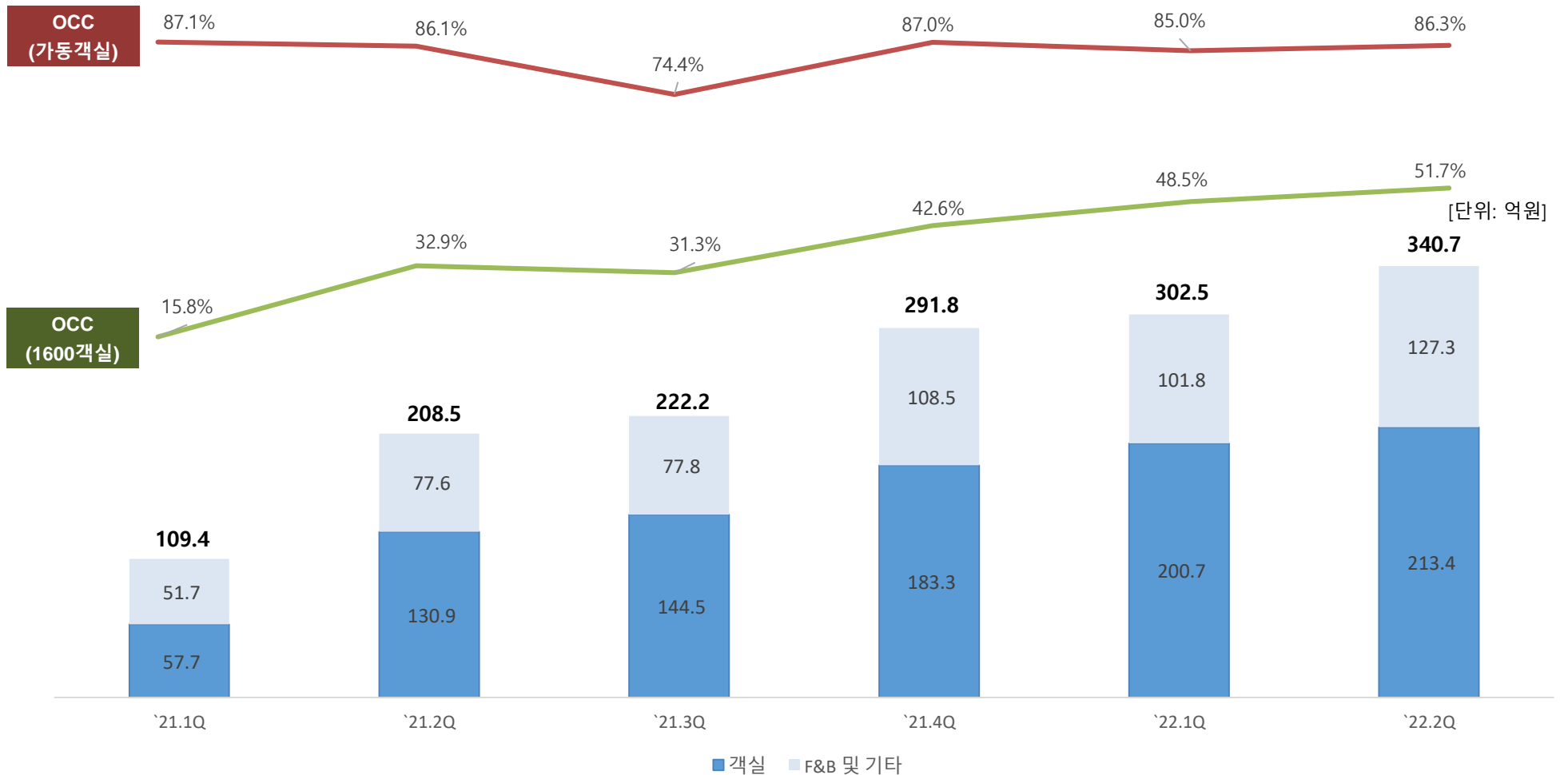
로즈베이스파



실내수영장

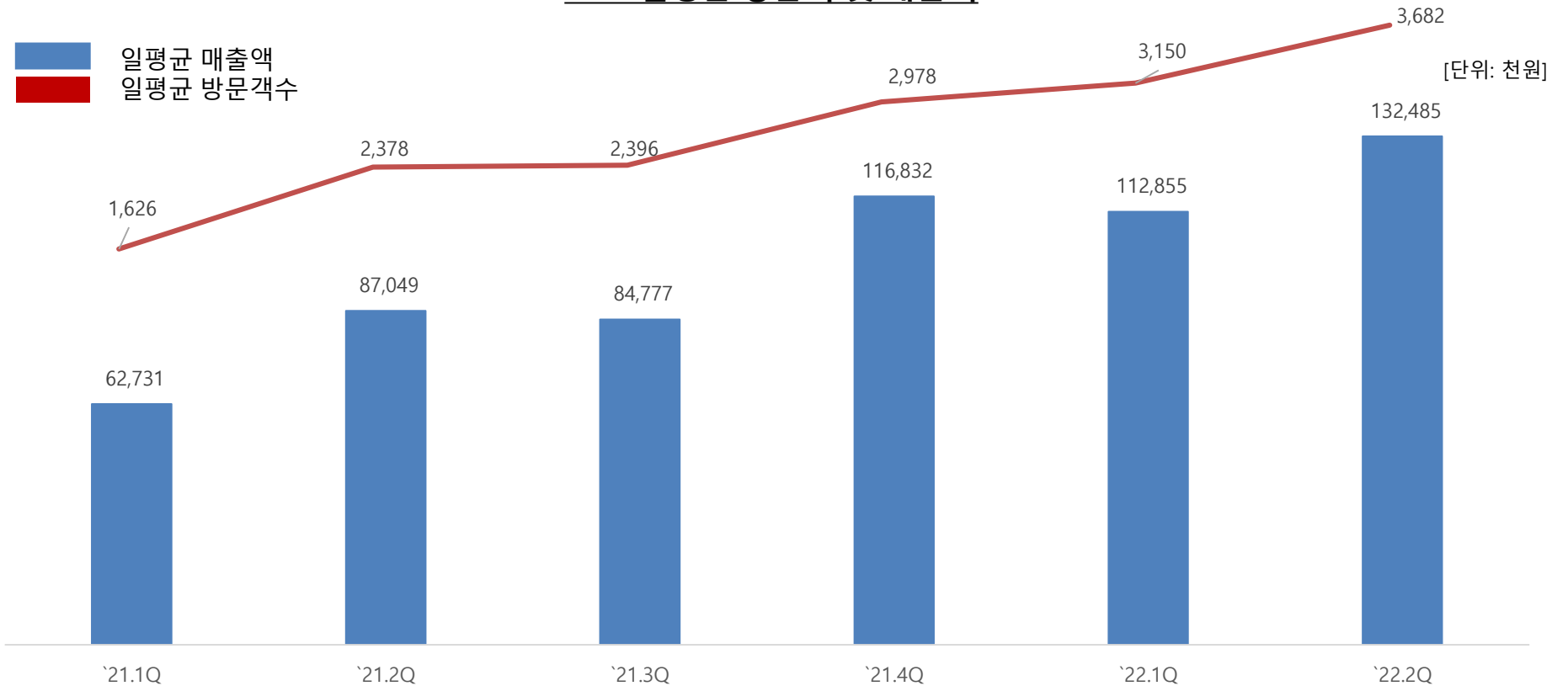
4. 그랜드 하얏트 제주 – OCC 및 매출액

호텔 오픈 이후 OCC 확대로 분기 호텔 매출액 지속 상승



F&B 가격인상¹ 및 사회적거리두기 해제에 따른 방문객 증가로 F&B 방문객 및 일평균 매출 규모 확대

F&B 일평균 방문객 및 매출액

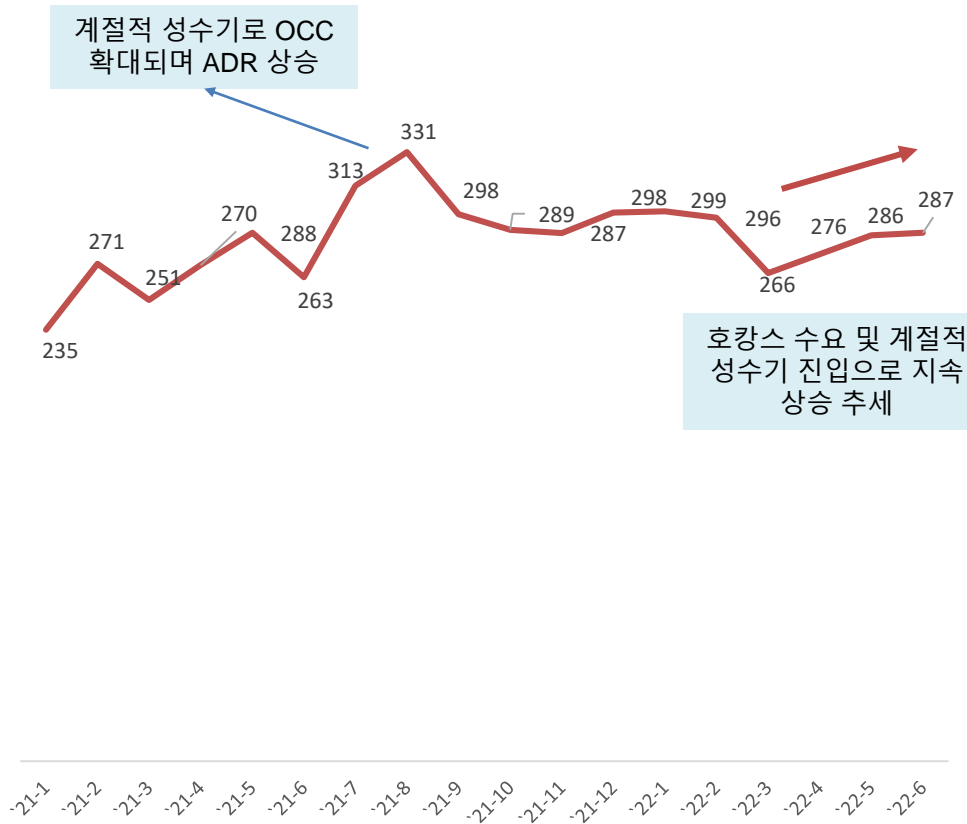


1. 가격인상: F&B 원재료 등 인상 시 탄력적으로 판매가격 인상 적용 (4/15일 그랜드키친 석식 가격 10%인상 (기존 11.8만원→13만원))

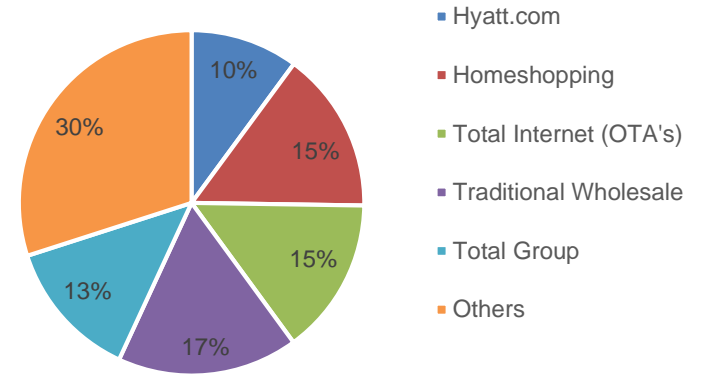
하반기 여름 성수기 수요 확대 및 판매 채널 MIX 변화로 ADR 지속 상승 전망

호텔 ADR 추이 ('21.1~'22.6)

[단위: 천원]

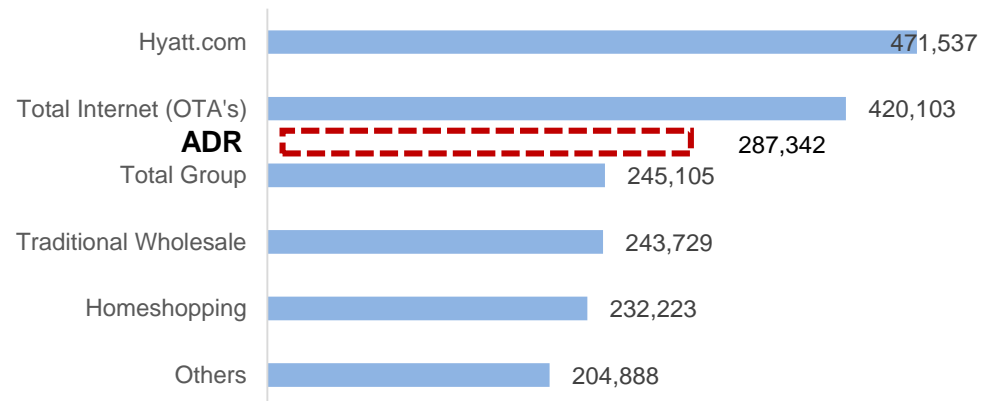


호텔 매출액 판매 채널별 비중 ('22년6월말기준)



판매 채널별 ADR ('22년6월말기준)

[단위: 원]



OTA (글로벌 및 국내)

- 글로벌 OTA 및 eCommerce 플랫폼을 통해 특정 고객 영역의 마케팅 접촉능력 확대 (Expedia, Agoda, Klook, Kkday, 등)
- 국내 예약 플랫폼을 통한 판촉 및 홍보활동, 객실 업그레이드 업 셀 프로그램 추진 (여기어때, 야놀자, 데일리호텔, 등)
- 호텔예약 기회를 더 넓힐 수 있도록 다양한 예약채널 확대

Hyatt.com 브랜드 노출

- 하얏트에서 리드하고 있는 고객경험, 디지털 체크인, 비대면 식사 등 프로젝트 확대
- 하얏트 로열티프로그램 (World of Hyatt)을 통한 강력한 세계적 충성고객의 유지
- 전세계 글로벌 하얏트 호텔 상호간의 파트너십 및 상호 마케팅 촉진 활동

KOL 인플루언서 마케팅

- 키워드와 해시태그 마케팅의 유기적 검색능력을 추진하기 위해 높은 가치를 갖고 있는 인플루언서나 네이버 블로거 적극 활용
→ 일본 언론사, 여행사, 인플루언서, 카지노 VIP 등 총 200명 드림타워 방문 (9/29) 대만 직항 재개 시 팸투어 추진 예정
- 정부와 관광기관에서 추진하는 여행지 프로그램을 통해 제주 드림타워, 드림카지노 및 그랜드 하얏트 제주를 특색화 (KTO / JTO FAM media groups, 해외 trade shows, 등)

5. 한컬렉션 – 디자이너들의 색다른 작품으로 차별화 된 쇼핑몰

- **한국 대표 K패션 디자이너 200여명이 참여하는 국내 최대 K패션 전문 편집쇼핑몰 한컬렉션 (HAN Collection)**
 - BTS, 블랙핑크 등의 한류스타 의상디자이너로 이름이 알려진 백지훈, 윤춘호 등 200여 명의 대한민국 대표 K패션 디자이너들의 감각적인 작품들을 한 자리에서 만날 수 있는 국내 최초의 K패션 쇼핑몰
- **14개의 쇼핑 아이템으로 구성된 편집숍**
 - 우먼스 캐주얼, 트렌디, 맨즈 캐주얼, 맨즈 컨템포러리, 스트리트 캐주얼, 슈즈 등 14개의 아이템별 Select Shop들이 입점
 - K패션을 대표하는 디자이너들의 색다른 아이템으로 중국을 비롯한 해외 및 국내 관광객, 제주 도민들의 쇼핑몰로 집객 효과 기대
- **제주점 & 서울점 동시 운영**
 - 제주점 : 제주 드림타워 3~4층
 - 서울점 : 서울 동화면세점 지하 1층~1층



■ 제주 드림타워 복합리조트의 강력한 집객력

- 동북아시아 최고의 "하얏트" 브랜드 파워와 "World of Hyatt" 멤버십을 활용한 글로벌 관광객 유치
- 월드클래스 드림타워 카지노의 콤프제공으로 구매력 높은 VIP 고객 유치



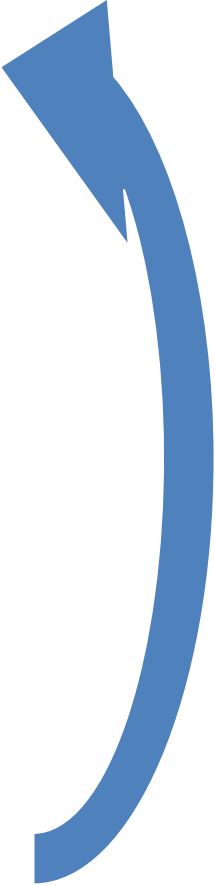
■ 차별화된 앵커 쇼핑몰

- 일반적인 4대 명품브랜드(샤넬, 에르메스, 루이비통, 구찌) 쇼핑은 도보 500~600m 거리의 신라면세점, 롯데면세점으로 대체 가능
- K패션 전문 쇼핑몰로 특화된 한컬렉션은 제주를 찾는 글로벌 관광객에게 차별화된 쇼핑 경험 제공



■ 본격 리오프닝에 따른 필수 관광코스

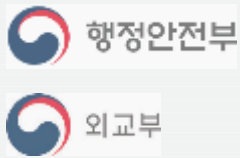
- 2022년 11월 일본, 대만 국제선 재개, 2023년 상반기 중국 주요 노선 재개 예상
- 본격적인 국제노선 재개에 따른 제주 글로벌 관광객 증가
- 제주 드림타워 38층 전망대와 8층 폴데크, K패션몰 한컬렉션은 글로벌 관광객의 필수 관광코스로 자리매김



한컬렉션이
제주 드림타워
관광객 창출

낮아지는 규제, 높아지는 기대

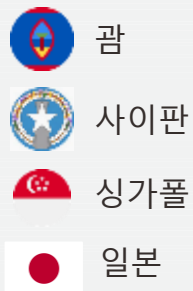
국내 현황



3월, 국내 입국자 자가격리 해제 발표
4월, 전 국가 대상 특별여행주의보
→ 여행경보 체제 전환 전망
9월, 입국전 코로나 사전 검사 폐지
10월, 입국후 코로나 검사 폐지

해외 현황

트래블 버블



무격리

영국, 아일랜드 독일, 프랑스 이탈리아, 덴마크, 벨기에, 터키, 핀란드, 아이슬란드, 그린란드, 이집트, 사우디아라비아, 방글라데시, 멕시코, 코스타리카, 페루 등 ...총 67개 국
11월 부터 외국인 무비자 입국 및 입국 상한선 제한 해제 시행

향후 대응

규제 완화 국가 중심 판매 확대

프리미엄 상품

→ 40~70대의 구매력있는 주 고객층 대상
차별화된 프리미엄 여행상품 확대
→ 리무진, 고급 호텔 등 고객 만족 극대화
→ No Tip + No shopping



유럽, 일본 사이판, 괌, 싱가포르 등 여행 규제 완화 국가 중심으로 상품 판매 확대

판매채널 효율화

이커머스 비중 확대, 효율성 제고

→ 온라인 자사몰
→ 오픈마켓
→ 홈쇼핑



일본 무비자, 개인관광 허용 등 여행규제 완화조치로 관련 여행 상품 크게 확대

7. 롯데관광개발 실적 트렌드 (연결기준)

[단위: 억원]

| 구 분 | 2021.1Q | 2021.2Q | 2020.3Q | 2021.4Q | 2022.1Q | 2022.2Q |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 영업수익 | 122 | 245 | 300 | 403 | 431 | 481 |
| 호 텔 | 109 | 198 | 194 | 271 | 275 | 310 |
| 카지노 | - | 30 | 82 | 98 | 123 | 122 |
| 리테일 | 7 | 8 | 9 | 11 | 12 | 15 |
| 여 행 | 2 | 6 | 5 | 16 | 14 | 24 |
| 기 타 | 4 | 4 | 10 | 7 | 8 | 9 |
| 영업비용 | 500 | 541 | 637 | 704 | 703 | 769 |
| 영업이익 | (378) | (296) | (337) | (301) | (272) | (289) |
| EBITDA | (215) | (130) | (165) | (112) | (73) | (89) |
| 기타손익 | (3) | 0.3 | 0.3 | (43) | (1) | (0.5) |
| 금융손익 | (196) | (146) | (182) | (187) | (219) | (266) |
| 연결당기순이익 | (545) | (443) | (522) | (497) | (484) | (569) |

8. 매출실적 추정

■ 2022년 호텔 분기별 실적 추정 : 호텔 OCC 70~80%시 년 매출액 1,800억원 ~ 2,000억원

- 호텔 OCC 50% 수준 EBITDA 흑자

[단위: 억원]

| 구 분 | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 판매객실수 | 73,600 | 88,320 | 103,040 | 117,760 | 132,480 |
| 객실매출액 | 236 | 283 | 330 | 377 | 424 |
| F&B 및 기타 | 130 | 155 | 181 | 207 | 233 |
| 호텔매출액 | 365 | 438 | 511 | 584 | 657 |
| EBITDA Margin | 4% | 12% | 22% | 30% | 38% |

■ Post COVID 카지노 부문 매출 추정 : 연간 3,962억원 ~ 1조원

| 제주 드림타워 카지노 기준 | | GKL & 파라다이스 (2013년-2018년 5년 평균) | | 제주신화월드 (2018년 상반기 평균) | |
|----------------|------|------------------------------------|---------|--------------------------|----------|
| | | 테이블/머신당 일매출 | 매출 | 테이블/머신당 일매출 | 매출 |
| VIP | 25대 | 643만원 | 587억원 | 1,950만원 | 1,779억원 |
| Mass | 128대 | 643만원 | 3,004억원 | 1,950만원 | 9,110억원 |
| Slots & ETG | 261대 | 39만원 | 371억원 | - | - |
| 합계 | | | 3,962억원 | | 1조 889억원 |