

Introduction of STYLELOFT GLOBAL Inc.



(주) 스타일로프트글로벌
2017

Agenda

- (주)스타일로프트글로벌 개요 및 업무 영역
- (주)스타일로프트글로벌 주요 실적

Agenda

- (주)스타일로프트글로벌 개요 및 업무 영역
- (주)스타일로프트글로벌 주요 실적

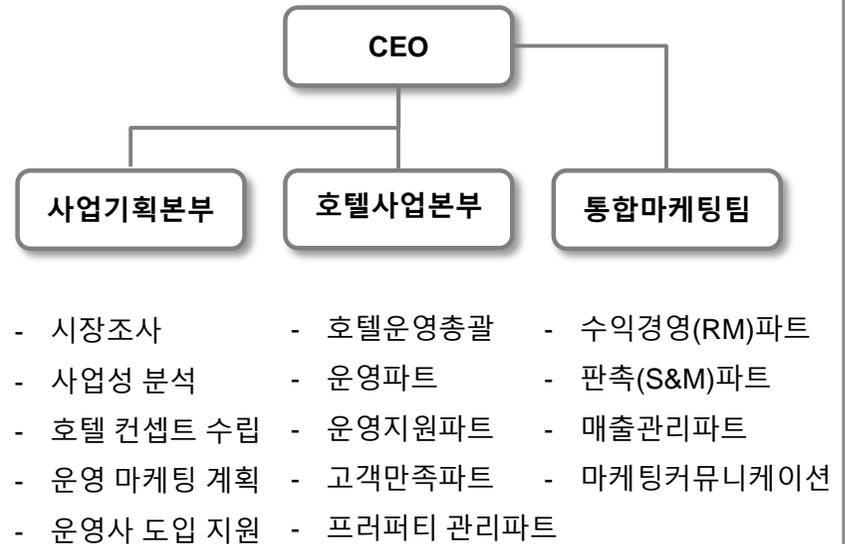
(주)스타일로프트글로벌 개요

(주)스타일로프트글로벌은 '2007년 창업, 약 10년간 호텔 개발에서 운영 전 과정에 경력을 쌓아 온 호텔 전문 기업임

회사 개요

STYLELOFT
LIFESTYLE CREATOR

- **회사명:** (주)스타일로프트글로벌
- **설립년도:** 2007년
- **사업자등록번호:** 113-86-86031
- **소재지:** 서울시 중구 서소문로11길 50 신아빌딩 605호
- **업태:** 서비스
- **업종:** 사업 계획, 브랜드 도입 지원, 설계 및 시공 자문, 개관준비 지원, 호텔 운영, Brokerage (호텔사업 중개 업무)
- **종업원수:** 50명



¹(주)스타일로프트글로벌의 전신인 (주)스타일로프트 실적까지 포함

(주)스타일로프트글로벌 개요

(주)스타일로프트글로벌의 프로젝트 투입 핵심 인력 구성안은 아래와 같음

핵심 인력 소개

이 훈

(대표이사)

- 한양대학교 경영학과
- 한국중공업, SK네트웍스 (주)위커힐, 라이온마케팅파트너스
- 한국관광공사 BENIKEA 자문위원 / 지방행정공제회 호텔 투자 심의위원
- Thompson Seoul: Project Manager
- 포시즌 서울 Project 호텔 컨설팅 (미래에셋자산운용(주)) : Project Manager
- 코트야드 판교 / D-Cube Sheraton / 반월 QWL 호텔 컨설팅 (미래에셋자산운용(주)): Project Manager
- 코트야드 남대문(KT&G) 및 KB국민은행 / KB자산운용 추진 호텔 사업 컨설팅: Project Manager
- IBIS 익선동 호텔 컨설팅: Project Manager
- 통도 환타지아 New Plan: Project Manager
- 해운대관광리조트 Project: Project Manager

(주)스타일로프트글로벌 개요

(주)스타일로프트글로벌의 프로젝트 투입 핵심 인력 구성안은 아래와 같음 (계속)

핵심 인력 소개

신준규

(부사장, 사업기획본부장)

- 서강대학교 경제학과
- SK네트웍스 (주)워커힐, 라이온마케팅파트너스
- Thompson Seoul: 호텔 컨셉트 및 Fitness Membership 기획
- Hotel Shilla New Concept Membership: Project Manager
- COEX Parnas Tower Project: Project Manager
- 한국관광공사 BENIKEA:서비스/운영 표준 수립 총괄, CRM/예약망 자문 및 가맹호텔 지원협력 담당
- NY Jonathan Morr Restaurant Group 협력 담당
- Parc 1: Project Manager
- Alpensia: 기획 및 골프 빌리지 분양 마케팅 담당
- 동탄신라스테이 : 사업성 평가 용역

진인철

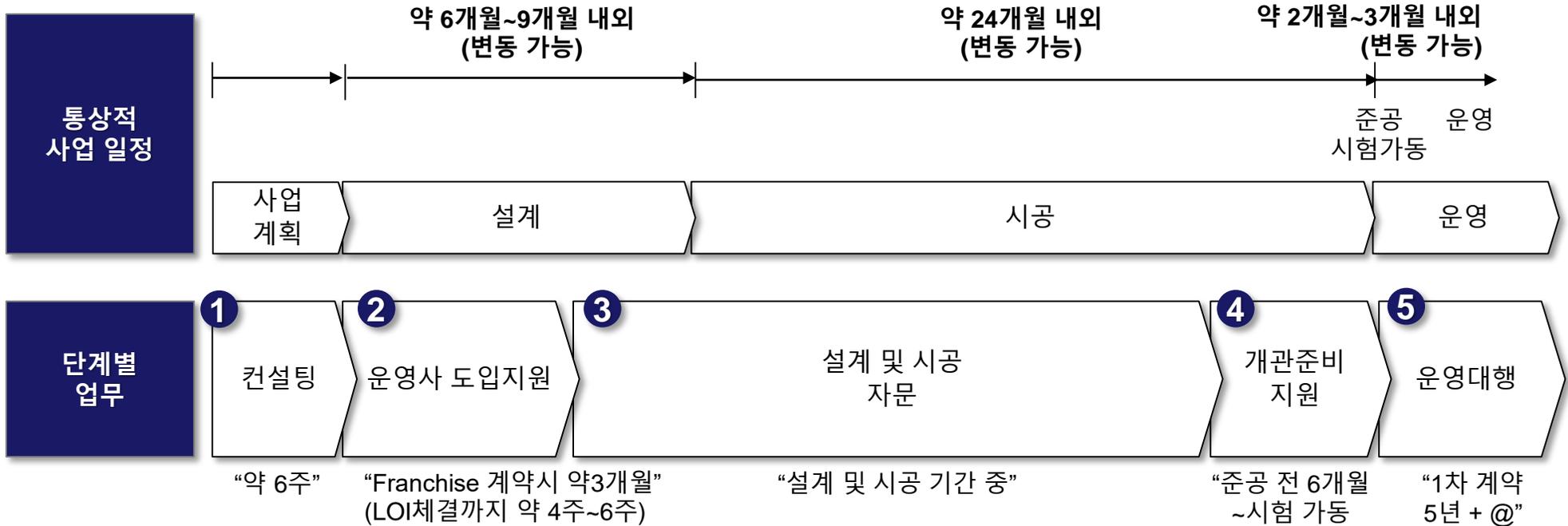
(전무, 호텔사업본부장)

- 경기대학교 관광전문대학원
- GS건설 계열 파르나스호텔(주) 재직
- Nine Tree Hotel Myeong-Dong
 - 개발 업무 총괄 : Project Manager
 - 운영 총괄 : General Manager
- GS건설 캄보디아 IFC Serviced Apartment
 - 사업 개발 전략 수립 및 사업 타당성 검토
- 베트남 하이퐁 Sunflower International Village 시장 조사 및 운영 자문
- InterContinental Hotel Seoul (Grand, COEX) 객실 지배인, 당직 지배인, 기획팀 과장, 인재 육성 팀장 역임
 - TQM (Total Quality Management) 프로젝트 다수 수행
 - CBC (Curriculum Based on Competency) 프로그램 체계 수립
 - 호텔 역량 사전 개발 및 적용
 - 파르나스호텔 전 부서별 SOP (Standard Operating Procedure) 완성

(주)스타일로프트글로벌 업무 영역

호텔 개발의 통상적 사업 일정과, 이를 기반으로 한 5개의 단계별 업무는 아래와 같음

예상 사업 일정 및 단계별 업무 개요



업무 영역 ① 호텔 컨설팅

① 호텔 컨설팅

① 호텔 컨설팅 방법론

스타일로프트글로벌의 호텔 컨설팅 업무는 경쟁 시장 정의, 공급자 및 수요자 시장 분석, 프로젝트 사업 전략과 시장 점유율, 운영 사업성 예측의 4단계로 구성됨

호텔 컨설팅 방법론: 종합



① 호텔 컨설팅 방법론

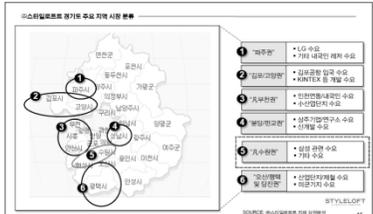
경쟁 시장 정의는 해당 프로젝트의 경쟁 권역, 경쟁 등급 및 목표 고객 세그먼트를 명확화 하는 작업으로, 보유 데이터 및 현지 조사 등을 바탕으로 체계적 분석을 시행함

호텔 컨설팅 방법론: 시장 분석

Defining Our Competitive Markets

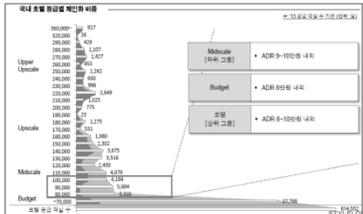
“Region”

경쟁 권역(상권) 정의



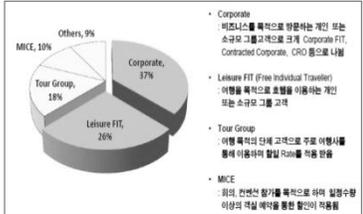
“Market Grade/Scale”

경쟁 등급 정의



“Target Segments”

목표 고객 Segmentation 정의



Key Approach

공급량 분포, 수요 이동 패턴 등에 기반한 경쟁 권역 설정의 체계화

Enablers

보유 전문 인력 경험과 역량
보유 업계 데이터 및 정보
현지 조사 및 인터뷰

국내 등급 분류 대신, 가격 (ADR) 중심 글로벌 호텔 컨설팅 분류에 기반한 경쟁 등급 설정

수요를 이용 목적과 이용 특성이 다른 세그먼트 (Corporate, MICE Leisure 등)으로 분류, 목표 고객 설정

글로벌 호텔 산업에 대한 이해
국내 호텔 산업에 대한 이해
보유 업계 데이터 및 정보

보유 업계 데이터 및 정보
보유 전문 인력 경험과 역량
현지 조사 및 인터뷰

상기 이미지는 당사 수행 Market Feasibility Study 내용 중 발췌된 것임

① 호텔 컨설팅 방법론

공급자 및 수요자 시장 분석은 정의된 경쟁 시장을 대상으로 하며, 가능한 한 다양한 고객 세그먼트 (Corporate, MICE, Leisure 등) 각각을 대상으로 체계적으로 접근함

호텔 컨설팅 방법론: 공급자 및 수요자 시장 분석

Supply/Demand Analysis

“Present”

현재 경쟁 공급 및 수요 파악

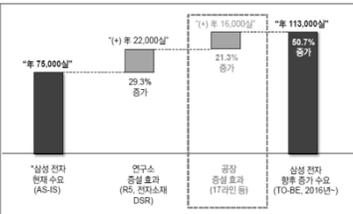


주요 경쟁 상대 (현재 및 향후)
 *Competitive Set (현재)
 *Competitive Set (향후)

- 동한 라마다
- 인랜드 프리미어 호텔
- “비즈니스 호텔”
- “노브텔 호텔”
- “리얼티는 비즈니스호텔”

“Future Growth”

향후 공급 및 수요 예측

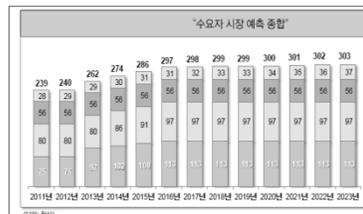


*총 75,000실
*총 113,000실
*총 113,000실

29.3% 증가
21.3% 증가
50.7% 증가

“by Market Segments”

목표 고객 세그먼트별 접근



*수요자 시장 예측 종합

Key Approach

현재 경쟁 호텔들의 영업 실적 추이, 고객 구성 등에 기반한 공급량 및 수요량 파악

Enablers

보유 업계 데이터 및 정보
 업계 전문가 네트워크
 (필요시) 현지 조사 및 인터뷰

경쟁 권역 내 호텔 수요 엔진 증가 및 공식/비공식적 호텔 개발 정보 등을 종합, 공급 및 수요 증가 예측

이용 목적과 이용 특성이 다른 세그먼트 (Corporate, MICE Leisure 등)별 수요 증가 추정

보유 업계 데이터 및 정보
 호텔 개발/금융업계 데이터 및 정보

호텔 수요를 창출하는 연관 요소 (오피스, 산업 단지, 레저 어트랙션 거시 경기)에 대한 이해와 분석역량

상기 이미지는 당사 수행 Market Feasibility Study 내용 중 발췌된 것임

① 호텔 컨설팅 방법론

마지막으로 운영 사업성 예측을 통해 해당 프로젝트의 매출액, 인력 비용, 기타 변동 비용 및 NOI (Net Operating Profit, EBITDA 개념)을 예측하고 사업 가치를 평가함

호텔 컨설팅 방법론: 운영 사업성 예측

Business Feasibility Forecasting

“Revenue”

매출액 예측

당도호텔 객실 매출액 예측 (단위: 10-22)											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Keys	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	
Days	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Available Rooms	158,410	158,410	158,410	158,410	158,410	158,410	158,410	158,410	158,410	158,410	
Sold Rooms	96,750	124,489	129,896	129,896	129,896	129,896	129,896	129,896	129,896	129,896	
Occupancy Rate	61.1%	78.0%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	
ADR (₩)	260,584	277,891	286,335	302,593	314,628	326,736	340,032	353,552	367,580	382,021	
Room Rev. (₩M '00)	25,222,914	34,972,849	37,717,416	39,396,726	41,895,995	42,441,725	44,194,940	45,925,591	47,748,495	49,622,963	

“Costs & Expenses”

비용 예측

“조직도”

부분	인원	비율
총 인력	1	0.0%
고급관리자	100	2.0%
중간관리자	74	15.4%
주요사원	365	69.1%
총계	449	100.0%

“Profit & EBITDA”

영업 이익 및 EBITDA 예측

	2014	2015	2016
Operating Index	425,341	433,899	440,742
Occupancy Rate	55.3%	65.0%	70.0%
Revenue Total	81,853,459	100,212,351	117,794,470
Cost & Expense Total	39,919,939	44,737,991	49,854,257
Department Profit	42,934,620	55,244,480	67,919,212
% of Revenue	54.4%	58.2%	57.7%
Undistributed Expense	14,354,634	16,611,762	18,897,230
Management Fee	2,455,604	3,000,371	3,533,834
GOP	25,144,982	35,632,327	45,569,148
% of Revenue	30.6%	35.6%	38.7%
License Fee	2,014,735	2,848,999	3,645,532
Insurance	816,536	1,060,134	1,377,865
JF&E Reserve	1,637,089	2,000,247	2,355,689
Net Operating Income (EBITDA)	20,713,844	29,762,971	36,389,972
% of Revenue	25.3%	29.6%	30.9%
Investment	476,438,427	476,438,427	476,438,427
Membership Deposit	130,438,625	130,438,625	130,438,625
Adjusted Investment	346,000,000	346,000,000	346,000,000

Key Approach

객실 점유율 및 ADR 예측에 근거한 객실 매출액 외 사례 데이터 등에 근거한 부대 매출액 예측

Enablers

호텔 연회 데이터 및 정보
호텔 F&B 데이터 및 정보
업계 전문가 네트워크

인력 계획 수립, 개별 변동 비용 가정을 통해 고정비 및 변동비에 대한 체계적 예측

보유 전문 인력 경험 및 역량
보유 업계 데이터 및 정보
업계 전문가 네트워크

Gross Operating Profit (GOP) 및 EBITDA 개념의 Net Operating Profit 예측

호텔 전문 인력 경험 및 역량
보유 업계 데이터 및 정보
업계 전문가 네트워크

업무 영역 ② 운영사 도입 지원

② 운영사 도입 지원

② 운영사 도입 지원 도입 대안 소개

위탁 경영 (MA) 또는 가맹 (LA) 두 가지 도입 대안 검토 가능하며, 가맹형 호텔 통상적 예는 브랜드 가맹 계약과 실질적 운영을 담당할 국내 운영 법인 활용을 병행하는 경우가 많음

글로벌 운영사 (브랜드) 도입: 위탁 경영 및 가맹 대안 비교

구분		“위탁 경영 계약” (Management Agreement, MA)	“가맹 계약” (License Agreement, LA)
운영 구도	브랜드 도입 개념	“경영 전반 위탁” (인사, 재무, 용역/구매계약 등)	“상표권 및 마케팅 網 등 활용”
	운영 구도	“계약 주체 고용 부담 필요” (인건비 부담 포함)	“제3의 국내 운영법인 활용 가능” (고용/인건비 부담 회피 가능)
제공 기능	개발 지원	“설계/시공 기술자문 서비스” (1정액 기술자문 수수료 지급)	좌동
	개관 지원	“개관 준비 계획 수립과 실행” (2개관 준비 예산 지급)	좌동
	브랜드 파워 제공	“브랜드 국제적 인지도 활용”	좌동 (3라이선스 수수료 지급)
	마케팅 網 제공	“국제예약망/판매지사등 활용” (4마케팅 수수료 지급)	좌동
	경영 노하우 제공	“총지배인 등 핵심인력 파견” (n기본/성과급경영수수료지급)	제공하지 않음
	교육/서비스 노하우 제공	“국제교육프로그램 등 제공” (참가시 참가료 지급 등)	좌동

1 운영사 (브랜드)에 따라 USD 100,000 이하 ~ 500,000 수준까지 다양함

2 개관 전 6개월~10개월부터 인력 채용/개관 마케팅 준비 및 집행/FF&E 등 구매 등이 포함된 예산

3 객실 매출 × %로 부과됨 4객실 매출 × %, 예약건당 정액 수수료, 회원매출당 % 또는 정액으로 부과됨

n 기본경영수수료: 총 매출 × %, 성과급경영수수료: 영업 이익 × % 개념

② 운영사 도입 지원 도입 대안별 업무

운영사 도입 지원 도입 대안 별 용역 업무 내용은 아래와 같음

도입 대안에 따른 업무

구분		위탁 운영 계약 (Management Agreement, MA)	가맹 계약 (License Agreement, LA)
업무 범위	브랜드 Tapping	<ul style="list-style-type: none"> 프로젝트 안내 자료 (IM) 영문 작성 브랜드 접촉 사업지 실사 진행 	<ul style="list-style-type: none"> 프로젝트 안내 자료 (IM) 영문 작성 브랜드 접촉 가맹 신청서 작성 (Application Form)
	우선협상 대상자 선정	<ul style="list-style-type: none"> 주요 계약 조건 평가 (Commercial Terms) 주요 계약 조건 협상 지원 양해 각서 (MOU) 또는 상호 체결 의향서 (LOI) 및 ¹기술 자문을 위한 잠정 협약 체결 	<ul style="list-style-type: none"> 의향서 (LOI) 접수 주요 계약 조건 평가 (Commercial Terms) 주요 계약 조건 협상 지원
	최종계약 협상	<ul style="list-style-type: none"> 위탁 운영 계약서 작성 ²자문 (MA, Management Agreement) 계약서 조항 평가 계약 협상 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 계약 협상 지원

¹ Interim Agreement (기술 자문 조기 시행을 위한 잠정 약정),

² 법률적 전문 검토 제외 (법무 법인 고용 필요)

② 운영사 도입 지원 도입 대안별 예상 업무 일정

도입 대안별 운영사 도입 지원 용역 업무 일정은 아래와 같이 예상할 수 있으며, 프로젝트가 처한 상황에 따라 실제 일정은 상당히 유동적임

도입 대안에 따른 예상 업무 일정

위탁운영 계약 절차	소요기간	가맹계약 절차	소요기간
01. IM작성	2주	01. IM작성	2주
02. 후보 Brand 선정 및 최초접촉	3주	02. 후보 Brand 선정 및 최초접촉	3주
03. 브랜드측 요구사항 접수 및 대응	3주	03. 브랜드측 요구사항 접수 및 대응	3주
04. 브랜드측 사업지 답사 및 미팅	2주	04. LOI (운영 의향서) 및 Term & Condition (계약 기본 조건) 접수 및 합의	1주
05. LOI (운영 의향서) 및 Term & Condition (계약 기본 조건) 접수	1주	05. 가맹 신청서 (Application Form) 작성 및 제출	1주
06. 2차 후보 브랜드 선정	3주	06. 브랜드측 내부 승인 절차 진행	2주
07. 1최종 브랜드 선정, MOU 또는 상호 체결 LOI, 기술 자문을 위한 잠정 협약 체결	3주	07. 2Franchise Disclosure Document 및 기타 추가문서 제출	2주
08. 운영 계약 체결	12주	08. 가맹 계약 체결	4주
전체 일정 소요 기간	29주	전체 일정 소요 기간	18주

¹ 최적의 Brand 선정 (Commercial Term & Condition 합의 및 상호 Exclusivity 확보)

² Franchise Disclosure Document: 프랜차이즈 정보공개서 및 국내법에 따른 추가 문서 등

업무 영역 ③ 설계 및 시공 자문

③ 설계 및 시공 자문

③ 설계 및 시공 자문

글로벌 브랜드 등 운영사 도입의 경우 운영사의 기술 자문에 적절히 대응하기 위해, 그렇지 않은 경우에도 효율적 운영이 가능한 시설 구성을 위해 설계 및 시공 자문이 필요함

설계 및 시공 자문의 필요성

<p>자문 필요성 (운영사 적정 대응)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 글로벌 운영사는 브랜드별로 세부적인 설계/엔지니어링 스탠더드 보유 ▪ 가맹의 경우 위탁 운영보다는 유연하나, 역시 상기 스탠더드에 의한 기술 자문 수행 ▪ 1) 스탠더드를 과도하게 무시하는 경우: 운영사 가맹 계약 취소라는 최악의 사태도 발생 가능하나 2) 스탠더드를 무조건적 수용하는 경우: 투자비가 과도하게 상승할 수 있음 ▪ 운영사 요구를 적절하게 판단 및 대응, 투자비와 건물 품질을 최적화하는 역할 필요
<p>자문 필요성 (운영 효율성 확보)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시설 품질은 운영 효율성과 직결됨 ▪ 직원공간(BOH), 서비스동선 등 운영 효율성을 설계 및 시공 단계 확보해야 원활한 운영 가능 ▪ 호텔 사업 특성상 운영을 고려한 설계/시공 반영은 풍부한 경험을 가진 자문 역할 필요 ▪ 브랜드 대응과 별도로, 운영 품질과 효율성 확보를 위한 설계 및 시공 자문 역할 필요
<p>당사 Advantages</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당사는 대한민국 대표적 호텔을 비롯, 다양한 등급 호텔의 설계 자문 등 경험 (Four Seasons Seoul, Courtyard 판교/남대문 등) ▪ 분양형 호텔 관련 업무 수행 경험도 풍부 (평택라마다양코르, 평택하버라마다양코르 등)

③ 설계 및 시공 자문

아래는 통상적 글로벌 브랜드 설계/엔지니어링 스탠더드 구성 사례로서, 운영사 기술 자문에 대응하거나, 자체적인 고품질 호텔 시설을 확보하기 위해 설계 및 시공 자문을 행함

글로벌 브랜드 설계/엔지니어링 스탠더드 구성 사례

	시설 스탠더드	
	“1Architectural Standard” (호텔 시설 기준)	“Engineering Standard” (건물 성능 기준)
글로벌 브랜드 시설 스탠더드 항목 예시 (규정 영역별)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 객실 ▪ 로비 ▪ 식음료 업장 ▪ 연회 시설 ▪ 레크리에이션 시설 ▪ 기타 고객 시설 ▪ 동선 시설¹ ▪ 영업 외 시설 (BOH²) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건물 관리 시스템 ▪ 보안 및 방재 ▪ 피난 및 Life Safety ▪ 급배수 및 위생 ▪ 공조 (3HVAC) ▪ 전기 및 조명 ▪ 차음 ▪ 도어 및 키 ▪ 통신 및 케이블링
글로벌 브랜드 시설 스탠더드 항목 예시 (규정 요소별)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Size and height : 면적 및 천정고 규정 ▪ Architect : 필수 또는 권장되는 건축적 요소 규정 ▪ Engineering : 필수 또는 권장되는 기계, 전기, 설비 등 요소 규정 ▪ Interior : 필수 또는 권장되는 마감재 요소 규정 ▪ FF&E : 필수 또는 권장되는 집기 비품 종류와 Spec. 규정 ▪ Emergency : 비상 상황을 고려한 건축, 기계, 전기, 설비의 별도 규정 	

¹복도, 계단, 엘리베이터

³ Back Of the House: 사무실, 제 창고, 구내식당/직원복리시설, 구매/검수시설, 세탁/쓰레기처리시설, 보안/중암감시/IT관련시설 등

³Heating, Ventilation and Air Conditioning

③ 설계 및 시공 자문

글로벌 수준의 시설 품질 확보를 위해서는 영역에 따라 국내법보다 높은 기준을 적용해야 하는 경우도 상당하며, 이에 대한 경험과 지식이 부족할 경우 이를 충족하기 어려움

설계 및 시공 자문 의 전략적 방향성 (글로벌 규정 사례)

※ 해외 글로벌 Brand Standard중 발췌 내용

1. According to NFPA No, 101 "Life Safety Code"

- 1) Exits shall be accessible in at least two directions from any room.
- 2) Dead-end corridor up to 8m (not more than two doors) is permitted.

2. Elevator

- 1) Minimum 2 elevators for the first 100 guestrooms with 1 additional guest elevator for every additional 100 guest rooms.

1 Sustainable Asset Value (지속 가능성 확보)

- 피난 관련
- "Dead-end Corridor" 발생
- 국내법에는 부합하나, Global Standard 위배 (NFPA No.101)
- 향후 Global Brand로 운영 형태 변화 고려 시 제약 요인이 됨



2 Operational Excellency (운영 안정성 확보)

- 고객 엘리베이터 최소 대수
 - 기본 100실 기준 2대
 - 매 100실 초과시 추가1대
- 고객 Traffic Jam 등 불만족 발생 가능 → 운영 경쟁력 약화 요소

¹ National Fire Protection Association

③ 설계 및 시공 자문 업무 내용

설계 및 시공 자문 용역 업무 내용은 아래와 같음

설계 및 시공 자문 업무 내용

<p style="text-align: center;">설계/시공 자문 검토 항목 예시</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주요 동선 및 배치계획 검토(자동차, 보행 및 운영 동선) ▪ 호텔 운영 요소를 고려한 Mass study 검토 지원 ▪ Space program (시설구성, 시설별 면적/穿高, 수직/수평배치) ▪ 시설별 평면 검토 지원 ▪ 호텔 운영 요소를 고려한 입면 및 단면 계획 검토 지원 ▪ Room mix, room configuration에 대한 기준 제시 ▪ Mock-up room 도면 검토 및 FF&E 검토 지원 ▪ 주요 내장 및 외장 마감재 계획 검토 지원 ▪ MEP 기본 개념에 대한 기준 제시 ▪ 급수 (Plumbing) 기본 설계 검토 지원 ▪ 수전, 배전, 강전, 약전 및 비상 발전에 대한 기준 제시 ▪ 조명 설비 기본 설계, 조도 계산에 대한 기준 제시 ▪ A/V (Audio/Visual) 기본 설계 검토 지원 ▪ 보안 기본 설계 검토 지원 ▪ 대피 기본 설계 검토 지원 ▪ Fire alarm system 기본 설계 검토 지원 ▪ 호텔 운영 및 컨셉트를 고려한 조경 계획 검토 지원 ▪ 차음 (Acoustic treatment) 계획에 대한 기준 제시 ▪ FR (Fire Rate)에 대한 기준 제시 ▪ 벽체 (Partition system) 기본 설계 검토 지원 ▪ Façade 계획 검토 지원 ▪ Porta Cohere 기본 설계 검토 지원 ▪ 방수 계획 검토 지원 ▪ Door & key control system 및 Door & key hardware 기준 제시 ▪ 주요 Equipment 및 OS&E 계획 검토 지원 ▪ (필요시) 기능별 Special consultant 선정 지원 등
<p style="text-align: center;">설계/시공 자문 검토 결과의 반영</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 설계/시공 관련 주체간 업무별 권한 및 책임 명확화 (조직도, Responsibility Matrix 구성) - 업무별 협의 위계 및 루트 명확화 - 설계/시공 관련 업무 일정 수립, 업데이트와 관리 - 협의 회의체 구성과 운영 - 각 설계 단계 성과물 검토 및 의견 자문. 시공 Shop Drawing 검토 및 의견 자문 - 사업주 관련 의사 결정 지원

업무 영역 ④ 개관 준비 지원

④ 개관 준비 지원

④ 개관 준비 지원

통상 준공 6개월~8개월 전부터 개관 준비 업무가 시작되며, 글로벌 브랜드 등 도입의 경우 예산/절차 적정성 검증이, 자체 준비의 경우에도 준비 자체에 대한 지원 역할이 필요함

개관 준비 관련 발생 주요 이벤트 예시

개관준비 주요 이벤트	주요 업무
개관준비 인력 채용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총지배인 (General Manager, GM) 등 핵심인력 선정 및 평가 지원 <ul style="list-style-type: none"> - General Manager (D-6개월 내외) - Directors (D-4개월 내외) - 일반 사원 (D-1개월 내외)
개관준비 계획 및 예산 수립	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개관 준비 계획 및 예산 계획 검토 (GM 및 Directors 부임 후 즉시) <ul style="list-style-type: none"> - 인력채용 계획 - FF&E 구매 / 사전 마케팅 예산 계획
사전 마케팅 계획 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사전 마케팅 전략 계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 마케팅 팀 인력 채용 - 사전 마케팅 계획 실행
FF&E 및 기타 구매 계획 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 세부적 개관 준비 계획 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 운영전산시스템 계획 평가 - 구매 Agent (필요시) 선정 지원 - Uniform 등 인력관련 물품 구매
운영사 인수인계 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개관전 호텔 자산 인수인계 <ul style="list-style-type: none"> - 서류류 /메뉴얼류 지원 - Spare Parts & Attic Stock (재고품) 목록 작성 - 장비류 게런티 및 워런티 협상 지원 등

업무 영역 ⑤ 운영 대행

⑤ 운영 대행

⑤ 운영 대행

당사 자체 브랜드 “a FIRST”를 도입한 운영 대행 방식을 최우선적으로 제안 드리나, 글로벌 브랜드 가맹 계약 하의 실질 운영 (Third Party Operation) 방식도 검토 가능함

운영 대행 업무 개요

<p>운영 대행 구도</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당사 자체 브랜드 “a FIRST”를 도입한 운영 대행을 우선적으로 제안 드림 ▪ 글로벌 브랜드 가맹 계약 및 당사가 실질 운영을 맡는 제 3자 운영 대행 (Third Party Operation) 방식도 검토 가능함
<p>당사 Advantage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당사는 서울 다동 소재 자체 브랜드 호텔 (140실)을 ‘16 하반기 개관 및 운영 중 ▪ 또한 평택, 해운대 2~3개 점과 글로벌 브랜드 하의 “Third party operation”도 협의 중 ▪ 당 프로젝트 개관 시점 최소 1~2개소 이상의 호텔 운영 예상 1) 통합적 마케팅 및 2) 인력 운영 Share 등을 통해 마케팅 및 비용 절감 시너지를 창출할 수 있을 것으로 판단함
<p>위탁 운영 수수료</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 순수 위탁 운영 수수료 방식을 원칙적으로 제안 (발생 매출 × % Scheme) ▪ 수분양자 배당 수익 보증 등은 원칙적으로 배제함 ▪ 세부 내용은 사업주와 협의 가능
<p>최초 계약 기간 및 기타 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업주와 협의 가능

Agenda

- (주)스타일로프트글로벌 개요 및 업무 영역
- (주)스타일로프트글로벌 주요 실적

호텔 컨설팅 부문 주요 실적

수행 완료한 국내 대표적 호텔 프로젝트 컨설팅 주요 사례:

<p>Four Seasons Seoul</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 종로구 당주동 ▪ 미래에셋자산운용 ▪ 컨설팅 ▪ 브랜드도입지원 ▪ PM 	<p>Conrad Seoul</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 여의도 SIFC ▪ AIG ▪ 컨설팅 (사업성) 	<p>Banyan Tree Club & Spa Seoul</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 장충동 ▪ 에이블현대호텔앤리조트 ▪ 경영자문
<p>Hotel Shilla</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 장충동 ▪ 호텔신라 ▪ 컨설팅 (상품전략) 	<p>Paradise City (국내최초 IR리조트)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 인천국제공항 인근 ▪ 파라다이스 ▪ 컨설팅 	<p>Sheraton D-Cube City</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 디큐브시티 ▪ 대성산업 ▪ 컨설팅 (사업성)
<p>The Luxury Collection Seoul</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 삼성동 코엑스단지 ▪ 파르나스호텔(주) ▪ 컨설팅 ▪ PM 	<p>Global Super Luxury Hotel</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 포럼파트너스아시아 ▪ 사업성 검토 ▪ 도입시설 제안 	<p>Walkerhill 호텔</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울 광장동 ▪ SK 네트워크 ▪ Resort Spa 프로젝트 ▪ W호텔 고객조사

호텔 컨설팅 부문 주요 실적

수행 완료한 주요 4성급 이하 호텔 프로젝트 컨설팅 사례:

<p>Courtyard Marriott Pangyo</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 판교 ▪ 미래에셋자산운용 ▪ 컨설팅 ▪ 브랜드도입지원 ▪ PM 	<p>Courtyard Marriott Namdaemun</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울시 남대문로 ▪ KT&G ▪ 컨설팅 ▪ 브랜드도입지원 ▪ PM 	<p>Shilla Stay Dongtan</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 경기도 동탄 ▪ 신라호텔 브랜드 ▪ 미래에셋자산운용 ▪ 컨설팅 (사업성)
<p>Shilla Stay Cheonan</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 충남 천안 ▪ 신라호텔 브랜드 ▪ 컨설팅 (사업성) 	<p>Shilla Stay Haeundae</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 부산광역시 해운대 ▪ 신라호텔 브랜드 ▪ 컨설팅 (사업성) 	<p>Shilla Stay Ulsan</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 울산광역시 ▪ 신라호텔 브랜드 ▪ 컨설팅 (사업성)
<p>Shilla Stay Seodaemun</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 서대문구 미군동 ▪ 신라호텔 브랜드 ▪ 컨설팅 (사업성) 	<p>GLAD LIVE</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ (구) 서울스타즈 호텔 ▪ 대림산업(주) ▪ 컨설팅 ▪ PM 	<p>Holiday Inn Gwangju</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 광주광역시 ▪ 영업잠재력 평가 ▪ 컨설팅

호텔 컨설팅 부문 주요 실적

수행 완료 (진행 중)한 주요 Serviced Apartment 및 기타 컨설팅 사례:

<p>kt estate 숙박사업진출전략</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 컨설팅 / 사업성 검토 - 전화국 부지 등 - 서울 6개소 검토 - 2개소 Serviced Apartment 제안 	<p>kt estate “S”지사</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 송파구 신천동 ▪ 사업성 재검토 자문 - 시설계획 자문 - Hotel + Serviced Apartment 제안 	<p>“O” Gyunggi</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 경기도 남부권 ▪ 컨설팅 (사업성) ▪ 브랜드 도입 지원 ▪ Global Brand Serviced Apartment
<p>“A” Yongsan</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울 용산구 ▪ 컨설팅 (사업성) ▪ 브랜드 도입 지원 ▪ Hotel + Global Brand Serviced Apartment 	<p>한국관광공사 BENIKEA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 국내 최초 중저가호텔 체인 브랜드 ▪ 브랜드스탠더드수립 ▪ CRM/예약 망 기획 	<p>(주)한화건설 광고 컨벤션 호텔</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 경기 수원 광고 ▪ Convention Hotel ▪ 컨설팅 (사업성) ▪ 도입시설 제안
<p>KB Asset Management</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시환경정비사업 타당성 검토 ▪ KB자산운용(주) ▪ 컨설팅 	<p>K-Valley Ilsan</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ 고양시 일산동구 ▪ CJ 주식회사 ▪ 컨설팅 (사업성) ▪ 브랜드 도입 지원 ▪ 사업 진행중 	

브랜드 도입 부문 주요 실적

수행 완료 (진행 중)인 주요 Hotel 및 Serviced Apartment 운영사 도입 지원 사례:

<p>Four Seasons Seoul</p>  <ul style="list-style-type: none"> Four Seasons 미래에셋자산운용(주) 서울시 당주동 317실 2015 개관 	<p>Courtyard Marriott Pangyo</p>  <ul style="list-style-type: none"> Courtyard Marriott 미래에셋자산운용(주) 성남시 분당구 삼평동 282실 2014 개관 	<p>Courtyard Marriott Namdaemun</p>  <ul style="list-style-type: none"> Courtyard Marriott KT&G 서울시 남대문로 380실 2016 개관
<p>Holiday Inn Express Suwon</p>  <ul style="list-style-type: none"> IHG SK D&D 수원시 인계동 249실 계약 체결 	<p>“A” Yongsan</p>  <ul style="list-style-type: none"> 서울 용산구 총 500실 이상 브랜드 도입 지원 Hotel + Global Brand Serviced Apartment 	<p>IBIS Insadong</p>  <ul style="list-style-type: none"> Accor 이슬트 서울시 익선동 363실
<p>K-Valley Ilsan</p>  <ul style="list-style-type: none"> 고양시 일산동구 CJ 주식회사 컨설팅 (사업성) 브랜드 도입 지원 사업 진행중 	<p>(주)한화건설 광고 컨벤션 호텔</p>  <ul style="list-style-type: none"> 경기 수원 광고 (주)한화건설 컨설팅 (사업성) 브랜드 도입 지원 사업 진행중 	

(주)스타일로프트글로벌 주요 실적

브랜드 도입 부문 주요 실적

수행 완료 (진행 중)인 분양형 호텔 부문 운영사 도입 지원 사례:

Ramada Encore Pyeongtaek



- Wyndham
- 평택시 포승읍
- 302실

Ramada Encore Pyeongtaek II



- Wyndham
- 평택시 안정리
- 360실

Ramada Encore Pyeongtaek Harbor



- Wyndham
- 평택시 포승읍
- 476실

Ramada Encore Haeundae



- Wyndham
- 부산시 해운대구
- 402실

Ramada Encore Cheonan



- Wyndham
- 충남 천안시
- 420실

Ramada Encore Busan Station



- Wyndham
- 부산시 동구
- 446실

(주)스타일로프트글로벌 주요 실적

설계 및 시공 자문 부문 주요 실적

수행 완료한 설계 및 시공 자문 사례:

Four Seasons Seoul



- 종로구 당주동
- 미래에셋자산운용
- 컨설팅
- 브랜드도입지원
- PM

The Luxury Collection Seoul



- 강남구 삼성동
- 코엑스
- 파르나스호텔(주)
- 컨설팅
- PM

Courtyard Marriott Namdaemun



- 중구 남대문로
- KT&G
- 컨설팅
- 브랜드도입지원
- PM

Courtyard Marriott Pangyo



- 성남시 분당구 삼평동
- 미래에셋자산운용
- 컨설팅
- 브랜드도입지원
- PM

Thompson Hotel Group



- 강남구 대치동
- 시설 계획 세부화
- 설계 자문
- 인테리어/ FF&E 자문
- PM

IBIS Insadong



- Accor
- 이솔트
- 서울시 익선동
- 363실

한국관광공사 BENIKEA



- 국내 최초 중저가 호텔 체인 브랜드
- 브랜드스탠더드수립
- CRM/예약 망 기획

(주)스타일로프트글로벌 주요 실적

개관 준비 및 호텔 운영 부문 주요 실적 : “a FIRST Hotel”



Hotel Information

- 객실 수: 140 실
- 시설: All-day Dining, Japanese Dining, Rooftop Bar, Gym, Business Corner, Guest Lounge, Meeting Room, Coin Laundry
- Grand Open: 2016. 11.11



“(주)스타일로프트글로벌은 “a FIRST” 라는 자체 브랜드를 개발하여 2016년 11월 서울 다동에 1호점인 “a FIRST호텔 명동”을 운영 중에 있음”

(주)스타일로프트글로벌 주요 실적

개관 준비 및 호텔 운영 부문 주요 실적 : “Ramada Encore Haeundae”



Hotel Information

- 객실 수: 402 실
- 시설: All-day Dining, Gym, Business Corner, Rooftop Garden
근린생활시설
- Grand Open: 2017. 07. 14



“(주)스타일로프트글로벌은 2017년 7월에 개관한 Ramada Encore Haeundae의 개관 준비 업무 수행은 물론, 제3자 위탁운영자로서 운영중임”

(주)스타일로프트글로벌 주요 실적

개관 준비 및 호텔 운영 부문 주요 실적 : “Ramada Encore Busan Station”



Hotel Information

- 객실 수: 446 실
- 시설: All-day Dining, Lounge, Meeting Room, Gym, Business Corner, Rooftop Garden, Sauna, 근린생활시설
- Grand Open: 2019 (예정)



“(주)스타일로프트글로벌은 2019년에 개관 예정인 Ramada Encore Busan Station의 개관 준비 업무 수행은 물론, 임차/ 위·수탁 운영자로서 운영 예정임”

감사합니다