

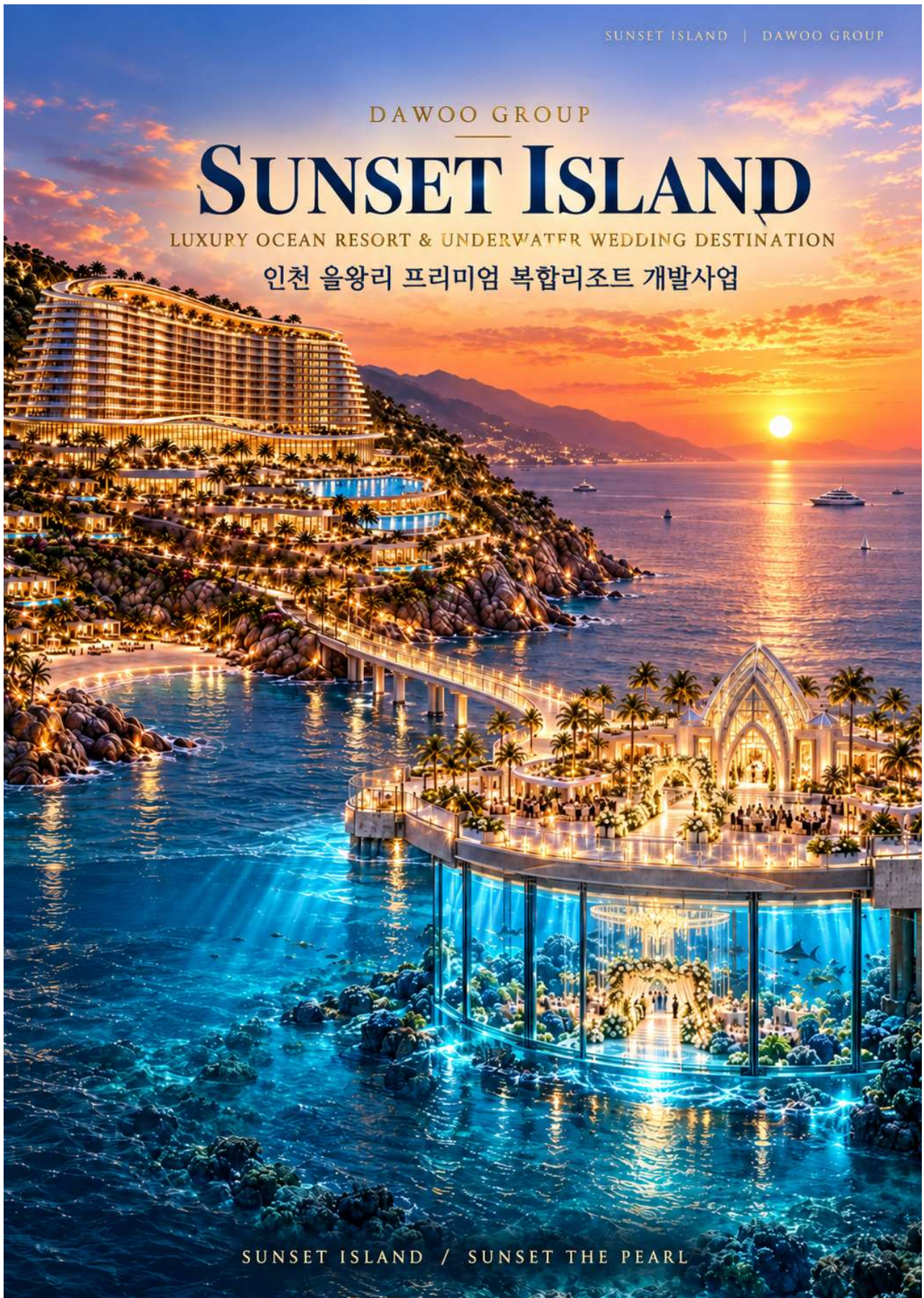
SUNSET ISLAND | DAWOO GROUP

DAWOO GROUP

SUNSET ISLAND

LUXURY OCEAN RESORT & UNDERWATER WEDDING DESTINATION

인천 을왕리 프리미엄 복합리조트 개발사업



SUNSET ISLAND / SUNSET THE PEARL

2026. 10

PROJECT DIRECTORY

사업 구성

구분	시설 및 운영 프로그램
SUNSET ISLAND	JW Marriott 브랜드 유치 대상 호텔 370 실 독립형 빌라 90 실
SUNSET HOTEL	지하 1 층·지상 13 층 · 그랜드 로비 · 선셋 아트리움 · 오션 다이닝
SUNSET VILLA	15~70 평형 6 개 타입 · 테라스 빌라 · 독립 풀빌라
SUNSET LANDSCAPE	인피니티풀 · 노적봉 선셋 링 · 해안 프롬나드
SUNSET THE PEARL	1,500 평 해상 아일랜드 · 상부 4 개 홀 · 중앙 수중 웨딩홀
MARINE EXPERIENCE	해상 브리지 · 방파제 · 야외 웨딩가든 · 해상 경관시설
INTEGRATED OPERATION	숙박 · 식음료 · 웰니스 · 웨딩 · 연회 · 기업행사 · VIP 이벤트

사업계획 구성

PART I SUNSET ISLAND | 오션 리조트 · 호텔 · 빌라 · 경관시설

PART II SUNSET THE PEARL | 해상 웨딩 아일랜드 · 수중 웨딩홀

PART III INVESTMENT & FINANCIALS | 총사업비 · 운영수지 · 회수계획

총사업비	호텔·빌라	연간 매출	원금회수
6,700 억원	460 실	1,768.7 억원	9.42 년

PROJECT AT A GLANCE

SUNSET ISLAND 개발사업

인천 을왕리 해안의 산림·해변·석양 조망을 기반으로 럭셔리 호텔과 독립형 빌라, 해상 웨딩 아일랜드를 함께 운영하는 프리미엄 오션 데스티네이션.

총사업비	연매출	연간 EBITDA
6,700 억원	1,768.7 억원	753.9 억원

주요 개발지표

구분	계획
위치	인천광역시 중구 을왕동 산 70 일원
전체 부지	육상 163,339m ² (49,49.676 평) / 해상 5,610m ² (1,700 평)
개발 대상	14,788 평
원형 보존	22,882 평
리조트	호텔 370 실 + 독립형 빌라 90 실 = 총 460 실
호텔 규모	지하 1 층 / 지상 13 층
해상시설	인공대지 1,500 평 · 상부 웨딩홀 4 개 · 수중 웨딩홀 1 개
해양 구조물	브리지 100m · 방파제 200m
브랜드	SUNSET ISLAND · SUNSET THE PEARL
개발 주체	리조트: (주)다우개발 / 해상 웨딩시설: (주)다우그룹

PART I / OCEAN RESORT

WHERE
OCEAN
BEAUTY
CREATES
TIMELESS
STORIES

A MORE
BEAUTIFUL
TOMORROW
BY THE SEA

SUNSET ISLAND

Premium Ocean Resort

SUNSET ISLAND HOTEL

Luxury Ocean Hotel

A DESTINATION HOTEL
WHERE THE OCEAN
EMBRACES EVERY MOMENT

THE PEARL

Ocean Wedding Island

WHERE LOVE
FLOATS ON
A BRIGHTER HORIZON

SUNSET THE VILLA

Luxury Villa Resort

EXCLUSIVE LIVING
IN HARMONY
WITH THE OCEAN

THE COVE

Private Pool Villa Collection

A MORE
SECLUDED KIND
OF LUXURY

FOUR UNIQUE EXPERIENCES ONE EXTRAORDINARY DESTINATION

SUNSET ISLAND | 리조트 마스터플랜

호텔	독립형 빌라	전체 객실
370 실	90 실	460 실



호텔	지하 1 층·지상 13 층 · 전 객실 오션뷰 지향
객실	5 개 타입 총 370 실 · 8.5~28 평
독립형 빌라	6 개 타입 총 90 실 · 15~70 평
메인 로비	그랜드 리셉션 · 컨시어지 · 오션 파노라마
선셋 아트리움	호텔 1 층 560 평 · 사계절 라운지
오션 다이닝	프리미엄 올데이 다이닝 · 브런치 · 디너
웰니스 시설	인피니티풀 · 스파 · 피트니스 · 온수 자쿠지
랜드마크	노적봉 선셋 링 전망대 · 해안 프롬나드
조망 공간	스카이라운지 · 선셋 카페 · 해안 산책로

PART I / BUILDING PROGRAM

호텔·빌라 건축계획

건축 구분	규모 및 연면적
호텔 지하 1 층	1,200 평
호텔 지상 1 층	800 평
호텔 지상 2 층	380 평
호텔 3~12 층	7,215 평 / 37 실 × 10 개 층
호텔 13 층	250 평
호텔 지상 연면적	8,645 평
호텔 지하 포함 연면적	9,845 평
독립형 빌라	약 3,000 평 / 90 실
별동 공용·부대시설	약 700 평
전체 건축 연면적	약 13,545 평

호텔 층별 프로그램

층	주요 공간
B1	주차장 · 기계실 · 전기실 · 지원시설
1 층	560 평 선셋 아트리움 · 그랜드 로비 · 컨시어지
2 층	오션 다이닝 180 평 · 피트니스 70 평 · 스파 80 평 · 코어 50 평
3~12 층	전면 오션뷰 호텔 370 실 · 층당 37 실
13 층	선셋 스카이라운지 · 바 · 조망 특화 공간

PART I / PUBLIC SPACE

호텔 그랜드 로비

첫 동선에서 오션뷰를 만나는 유선형 리셉션



GRAND LOBBY

- 해수욕장 방향 파노라마 글레이징
- 호텔 체크인 / 컨시어지 / 객실 서비스
- 아트트리움 및 공용풀 접근 통제

오션 파노라마 그랜드 로비 · 리셉션 · 컨시어지

바다를 향해 열린 리셉션과 독립 서비스 동선으로 체크인·전시·라운지 기능을 제공한다.

PART I / ALL-SEASON ATRIUM

선셋 아트리움

호텔 1 층 800 평 중 560 평을 사계절 라운지·뮤직 카페·이벤트·윈터가든으로 구성



ALL SEASON ATRIUM

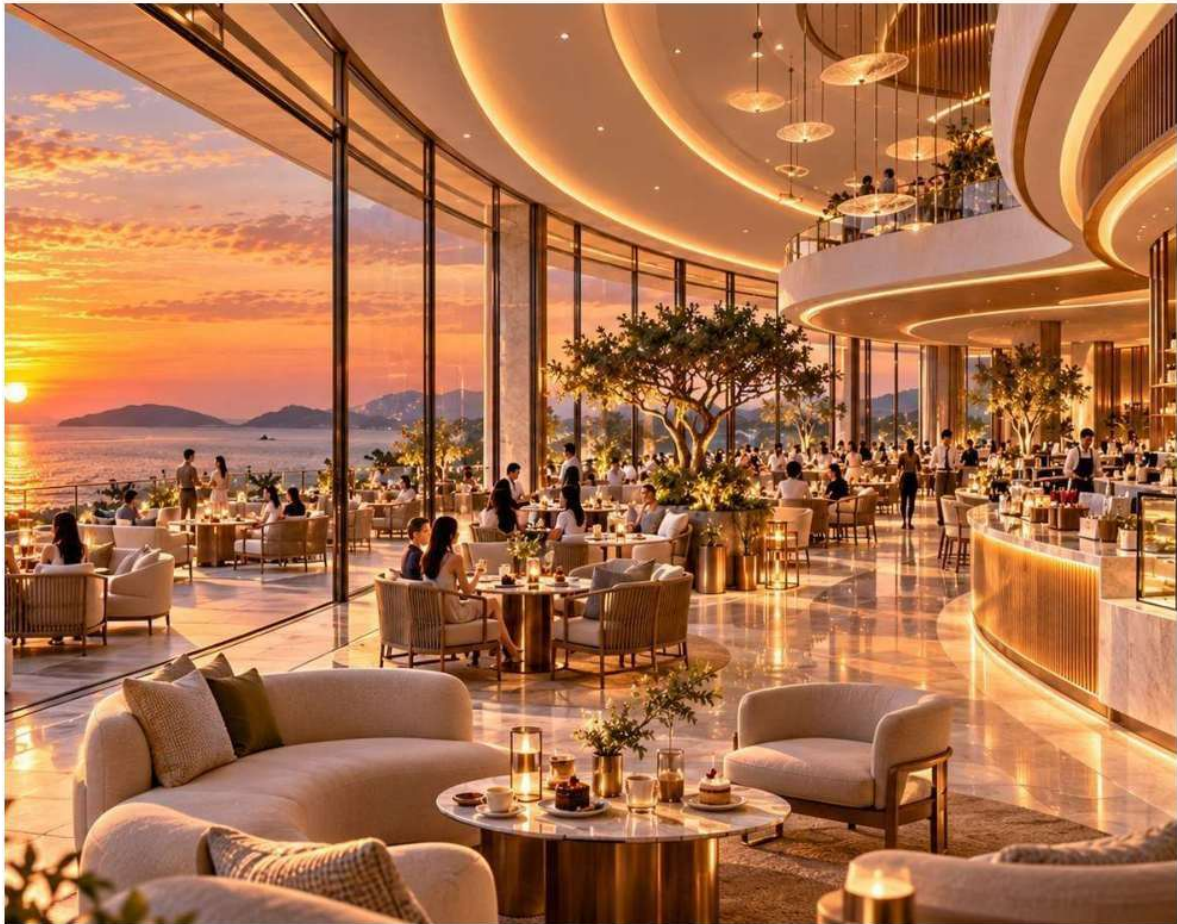
- 목표 실내면적 약 560 평
- 바람·우천에 대응하는 가변형 외피
- 고정 EDM 공연장 대신 오션 음악·예술·F&B
- 호텔·외부 방문객 동선과 피난 분리

사계절 활용이 가능한 선셋 아트리움 · 오션 라운지

시설	면적 및 프로그램
호텔 1 층	800 평
가변형 아트리움	560 평
로비·지원시설	240 평
주요 운영	선셋 카페 · 윈터가든 · 음악·아트 · 사계절 라운지

선셋 카페 · 오션 라운지

외부 방문객을 수용하는 사계절 운영 핵심 F&B



SUNSET CAFE

- 전면 유리와 바다 방향 좌석 우선
- 가변형 아트리움과 기능 공유

이름 지정 및 예약 등 방문객 편의 계획

선셋 카페와 아트리움 연계 프리미엄 F&B

전면 유리와 바다 전망을 활용한 카페·라운지, 호텔 투숙객과 외부 방문객 동시 운영.

오션 다이닝

해안 풍경과 식음 수익을 결합하는 종일 영업시설



호텔 투숙객 조식과 외부 방문객 수요 결합

패밀리·프리미엄 세트·브런치 운영

카페·바·레스토랑 매출 중복계상 금지

올데이 다이닝 · 조식 · 브런치 · 프리미엄 디너

호텔 투숙객 조식과 외부 방문객 식음 수요를 결합하는 메인 다이닝.

PART I / HOTEL KEYS

호텔 객실 구성 | 370 실

객실 유형	객실 순면적	객실 수
스탠다드 오션	8.5 평	130 실
슈페리어 선셋	10 평	111 실
디럭스 오션	13 평	83 실
패밀리 스위트	19 평	33 실
시그니처 스위트	28 평	13 실
합계	—	370 실

객실 운영 프로그램

항목	계획
객실 방향	전 객실 오션뷰 지향
기본 사양	파노라마 창 · 프리미엄 침구 · 욕실
특화 공간	타입별 라운지 · 발코니 · 스위트 전용 공간
객실 ADR	55 만원 / 실·박
운영 가동률	75%

PART I / GUESTROOM FLOOR PLAN

8.5 평 스탠다드 오션 | 평면계획



8.5 평 스탠다드 오션 객실 평면 및 공간 프로그램

킹·트윈 침대 · 오션뷰 창 · 수납 · 업무 공간

PART I / GUESTROOM INTERIOR

8.5 평 스탠다드 오션 | 인테리어



STANDARD

- 킹베드 또는 트윈 선택형
- 욕실 1 / 수납 / 작은 업무 공간
- 전면 오션뷰 창을 최우선 확보
- 발코니는 기본 객실 상품 구성에 따라 별도 검토
- 프리미엄 침구·간결한 욕실

8.5 평 스탠다드 오션 실내 콘셉트

킹·트윈 침대 · 오션뷰 창 · 수납 · 업무 공간

PART I / GUESTROOM FLOOR PLAN

10 평 슈페리어 선셋 | 평면계획

EULWANGRI
SUNSET RESORTA PRIVATE SUNSET LIFESTYLE
BY THE OCEAN노을이 머무는 바다,
당신만의 특별한 하루

10평 슈페리어 선셋 | SUPERIOR SUNSET

바다와 노을을 가장 가까이에서 느끼는, 품격 있는 휴식 공간
OCEANFRONT HOSPITALITY ROOM전용면적 33.0 m² (약 10평)

객실 타입	슈페리어 선셋
전용면적	33.0 m ² (약 10평)
구성	침실 1, 욕실 1, 발코니 1
수용인원	기준 2인 (최대 2인)

 발코니 또는 창가에서
감상하는 서해의 아름다운 노을

 편안한 휴식을 위한
킹 베드 (1800mm)

 여유로운 휴식을 위한
라운지 체어 & 테이블

 업무와 휴식을 겸하는
데스크 / 화장대

 프라이빗한 샤워 공간이 갖춰진
모던한 욕실

 넉넉한 수납이 가능한
여유로운 현관 & 옷장 공간


10 평 슈페리어 선셋 객실 평면 및 공간 프로그램

전면 발코니 · 노을 조망 · 라운지 체어

PART I / GUESTROOM INTERIOR

10 평 슈페리어 선셋 | 인테리어



60 KEYS

- 킹베드와 라운지체어
- 전면 발코니·외부 전망 공간
- 8.5 평보다 확대된 수납·욕실 동선
- 노을 감상 중심 침실 배치
- 커플·기념일 수요 확보
- 실제 오션뷰 각도에 따라 등급 프리미엄 차등

10 평 슈페리어 선셋 실내 콘셉트

전면 발코니 · 노을 조망 · 라운지 체어

PART I / GUESTROOM FLOOR PLAN

13 평 디럭스 오션 | 평면계획

EULWANGRI
SUNSET RESORT바다와 노을이 머무는,
당신만의 특별한 하루

13평 디럭스 오션

DELUXE OCEAN

탁 트인 바다와 노을을 가장 가까이에서 만나는 프리미엄 오션룸

A PRIVATE
SUNSET LIFESTYLE
BY THE OCEAN

전용면적 42.9m² (약 13평)

객실 타입 13평 디럭스 오션

전용면적 42.9m² (약 13평)

구성 침실 1, 욕실 1, 발코니 1

수용인원 기준 2인 (최대 3인)

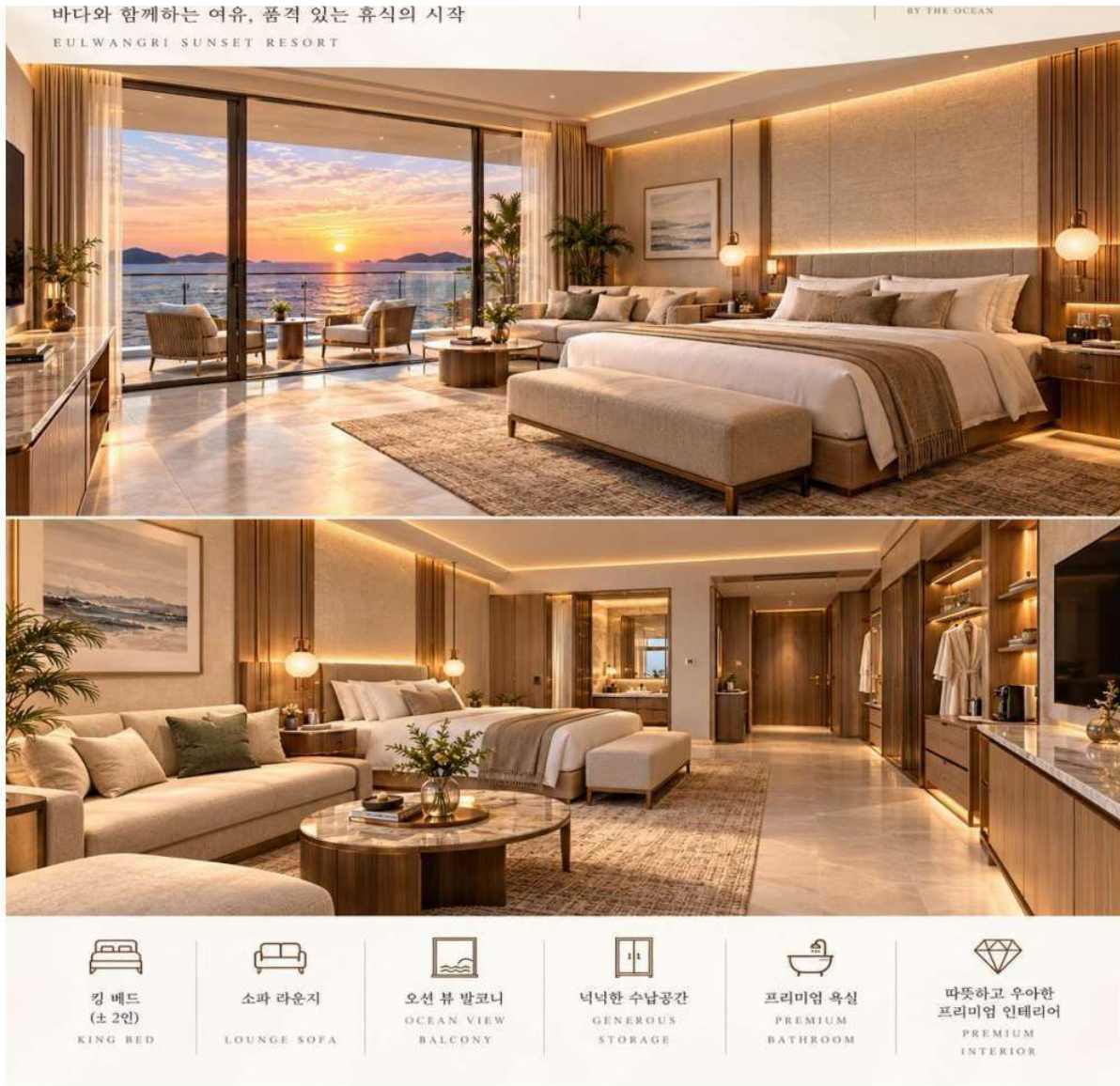
탁 트인 오션뷰 발코니
(약 8.0m²)프리미엄 킹 베드
(침실 공간 약 15.0m²)바다를 바라보는
여유로운 라운지 존
(약 7.0m²)넓고 쾌적한 욕실
(약 7.0m², 샤워부스)미니바 & 수납공간이 갖춰진
현관 존 (약 4.0m²)서해의 노을을 담은
프라이빗 오션 뷰

13 평 디럭스 오션 객실 평면 및 공간 프로그램

확장 라운지존 · 프리미엄 욕실 · 전면 발코니

PART I / GUESTROOM INTERIOR

13 평 디럭스 오션 | 인테리어



45 KEYS DELUXE

• 확장된 거실 겸 라운지존

전면 발코니 및 프리미엄 욕실

13 평 디럭스 오션 실내 콘셉트

확장 라운지존 · 프리미엄 욕실 · 전면 발코니

PART I / GUESTROOM FLOOR PLAN

19 평 패밀리 스위트 | 평면계획



19 평 패밀리 스위트 객실 평면 및 공간 프로그램

가족형 라운지 · 다이닝 · 분리형 거실

PART I / GUESTROOM INTERIOR

19 평 패밀리 스위트 | 인테리어



18 KEYS FAMILY

• 기보 수용 3~4 이 가전

19 평 패밀리 스위트 실내 콘셉트

가족형 라운지 · 다이닝 · 분리형 거실

PART I / GUESTROOM FLOOR PLAN

28 평 시그니처 스위트 | 평면계획

EULWANGRI
SUNSET RESORT바다와 노을이 머무는
가장 특별한 하루A PRIVATE SUNSET LIFESTYLE
BY THE OCEAN28평 시그니처 스위트
SIGNATURE SUITE전용면적 92.4 m² (약 28평)탁 트인 바다와 노을을 가장 가까이에서 만나는
오션프론트 스위트. 여유로운 공간과 섬세한 디자인이
완성하는, 단 하나의 특별한 휴식입니다.전용면적 92.4 m² (약 28평)

마스터 베드룸	18.0 m ²
리빙룸	18.0 m ²
다이닝 공간	8.5 m ²
드레스룸	7.0 m ²
욕실	13.5 m ²
현관	2.9 m ²
오션 뷰 테라스	14.5 m ²

 파노라마 오션뷰
프라이빗 테라스

 분리된 거실과
다이닝 공간

 프리미엄 킹 베드
마스터 스위트

 넉넉한
워크인 드레스룸

 욕조와 샤워부스를 갖춘
럭셔리 욕실

 호텔식 어메니티와
세심한 디테일

 바다와 노을을 품은
프라이빗 휴식 공간

N 0 1 2 3m



28 평 시그니처 스위트 객실 평면 및 공간 프로그램

독립 침실·거실 · 오션뷰 테라스 · VIP 프리미엄

PART I / GUESTROOM INTERIOR

28 평 시그니처 스위트 | 인테리어



7 KEYS SIGNATURE

28 평 시그니처 스위트 실내 콘셉트

독립 침실·거실 · 오션뷰 테라스 · VIP 프리미엄

PART I / PRIVATE VILLAS

독립형 빌라 | 90 실

객실 유형	평형	실수	유형별 면적
오션 스튜디오	15 평	30 실	450 평
오션 패밀리	22 평	25 실	550 평
프리미엄 패밀리	32 평	17 실	544 평
듀플렉스 풀빌라	45 평	10 실	450 평
럭셔리 풀빌라	55 평	5 실	275 평
시그니처 풀빌라	70 평	3 실	210 평
합계	—	90 실	2,479 평

운영·시설

항목	계획
빌라 건축 연면적	약 3,000 평
객실 유형	단층형 테라스 빌라 · 복층 풀빌라
객실 ADR	80 만원 / 실·박
운영 가동률	75%

PART I / PRIVATE VILLA PLAN

15 평 오션 스튜디오 | 평면계획

15평 테라스형 독채 빌라 평면

EULWANGRI SUNSET RESORT

바다와 노을이 머무는,
오직 하나의 프라이빗 리조트PRIVATE VILLA
FOR A TIMELESS SUNSET

전용면적 49.6㎡ (약 15평)

현관	2.9㎡
거실	12.8㎡
주방	6.7㎡
침실	11.2㎡
욕실	4.5㎡
테라스	11.5㎡

- 침실
여유로운 휴식의 공간
- 거실
바다를 바라보는 편안한 일상
- 주방
간편한 식사가 가능한 키친
- 욕실
프라이빗한 힐링 공간
- 오션뷰 테라스
노을이 머무는 특별한 테라스

바다와 노을, 그리고 당신만의 시간
울항리의 아름다운 풍경이 일상이 되는
15평 테라스형 독채 빌라입니다.

15P · 30 KEYS

- 2인 수요 중심
- 거실+침실+샤워실·미니주방
- 오션뷰를 향한 전용 테라스

15 평 오션 스튜디오 공간 배치

30 실 · 침실 · 거실 · 미니주방 · 전용 테라스

PART I / PRIVATE VILLA PLAN

22 평 오션 패밀리 | 평면계획



22P · 25 KEYS

- 2 침실·거실·다이닝
- 가족형 테라스 외부 휴식

22 평 오션 패밀리 공간 배치

25 실 · 2 침실 · 거실·다이닝 · 가족형 테라스

PART I / PRIVATE VILLA PLAN

32 평 프리미엄 패밀리 | 평면계획

17실 / 4방 / 9화장실 / 10 (커먼 욕조 포함 세척)

32평 테라스형 독채 빌라 평면

EULWANGRI SUNSET RESORT

바다와 노을이 머무는,
프리미엄 가족형 리조트 빌라

대지/건축형식	32평 (약 105.8㎡)
구조	단층, 테라스형 독채 빌라
구성	침실 3개 욕실 2개 거실 주방·식당 드레스룸 수납공간 오션뷰 테라스



32P · 17 KEYS

- 3 대 가족 또는 4~6 인 그룹 수요
- 복도보다 공용 거실·다이닝 확보

32 평 프리미엄 패밀리 공간 배치

17 실 · 가족·장기 체류형 독립 빌라

PART I / PRIVATE VILLA PLAN

45 평 듀플렉스 풀빌라 | 평면계획

10 실 / 복층 + 개별 온수풀 / 2~4 인 프리미엄

**EULWANGRI
SUNSET RESORT**

바다가 가장 아름다운 순간, 당신의 프라이빗 리조트

일상이 특별해지는,
서해의 섀넌 라이프

SUNSET LIFE,
A MORE EXCEPTIONAL EVERYDAY

45평
복층형 풀빌라

바다와 가장 가까운,
단 하나의 프라이빗 휴식 공간

전용면적	148.8㎡ (약 45평)
1층 면적	74.4㎡ (약 22.5평)
2층 면적	74.4㎡ (약 22.5평)
테라스/수영장	별도

- 서해의 섀넌 오션뷰
프라이빗 풀과 함께하는
환상적인 낙조 전망
- 개인 수영장 & 테라스
일상을 벗어난 온전한 휴식
- 여유로운 복층형 구조
가족, 친구와 함께하는
프리미엄 공간 구성
- 프리미엄 인테리어
고급스러운 마감과 세련된 디자인
- 특별한 리조트 라이프
eulwangri만의 프라이빗한 경험

45평 복층형 풀빌라 평면

바다와, 사람과, 특별한 순간이 만나는 곳
EULWANGRI SUNSET RESORT

1F 프라이빗 풀과 함께하는 여유로운 1층 공간

화장실 (파우더룸), 현관, 계단 (2F), 거실, 주방, 식사공간, 테라스, 프라이빗 수영장

2F 프라이빗한 휴식을 위한 2층 전용 공간

욕실, 계단 (1F), 게스트룸 (다목적실), 침실 2 (게스트룸), 마스터 침실 (오션뷰), 테라스 (2F)

서해 바다 (섀넌 오션뷰)

서해 바다 (섀넌 오션뷰)

45P · 10 KEYS

- 1 층 거실·주방·풀데크
- 2 층 독립 침실·테라스

45 평 듀플렉스 풀빌라 공간 배치

10 실 · 복층 · 전용 온수풀

PART I / PRIVATE VILLA PLAN

55 평 럭셔리 풀빌라 | 평면계획

5 실 / 넓은 거실과 3 개 침실 규모



55P · 5 KEYS

- 프리미엄 대가족·VIP 투숙
- 실외 온수풀·2 층 선셋 발코니
- 빌라 후면 주차 후 로비를 거쳐 오션측으로 연결

55 평 럭셔리 풀빌라 공간 배치

5 실 · 복층 · 3 침실 · 온수풀

PART I / PRIVATE VILLA PLAN

70 평 시그니처 풀빌라 | 평면계획

3 실 / 최상위 가족·VIP 형



70P · 3 KEYS

- 4 침실 옵션과 넓은 패밀리 라운지
- 지형을 활용한 독립된 수영장

70 평 시그니처 풀빌라 공간 배치

3 실 · 복층 · VIP 라운지 · 독립 수영장

PART I / WELLNESS

선셋 인피니티풀

선셋 아트리움 전면 해안측 하부 테라스



SUNSET INFINITY POOL

- 경관형 공용풀 80~120 평 규모 검토
- 호텔과 직접 연결되는 라커·샤워·타월 스테이션
- 풀 보일러·정화·수질·안전·피난 공간 확보
- 연출 이미지는 실측 해안 경계가 아닌 설계 콘셉트

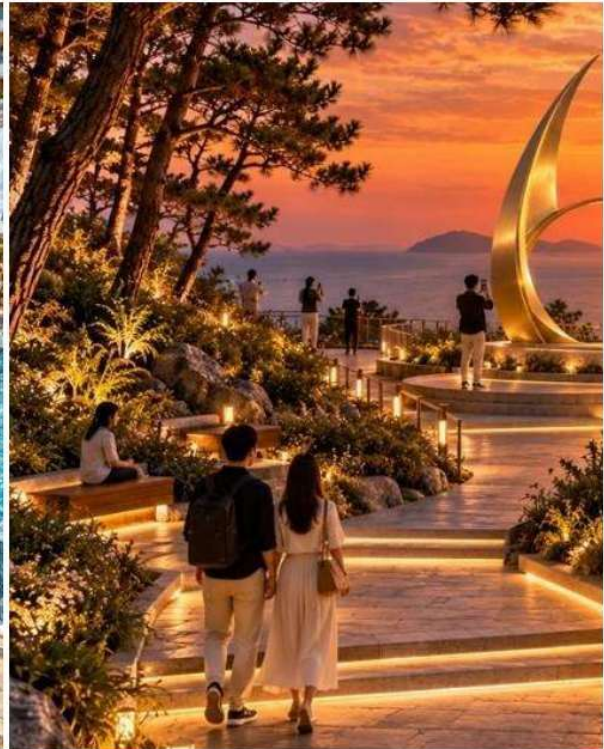
오션뷰 선셋 인피니티풀

풀사이드 라운지 · 사계절 온수 자쿠지 · 프라이빗 휴식공간.

PART I / LANDMARK

노적봉 선셋 링 · 해안 경관

2 개의 자연 경험: 호텔 앞 온수스파 / 정상부 선셋링



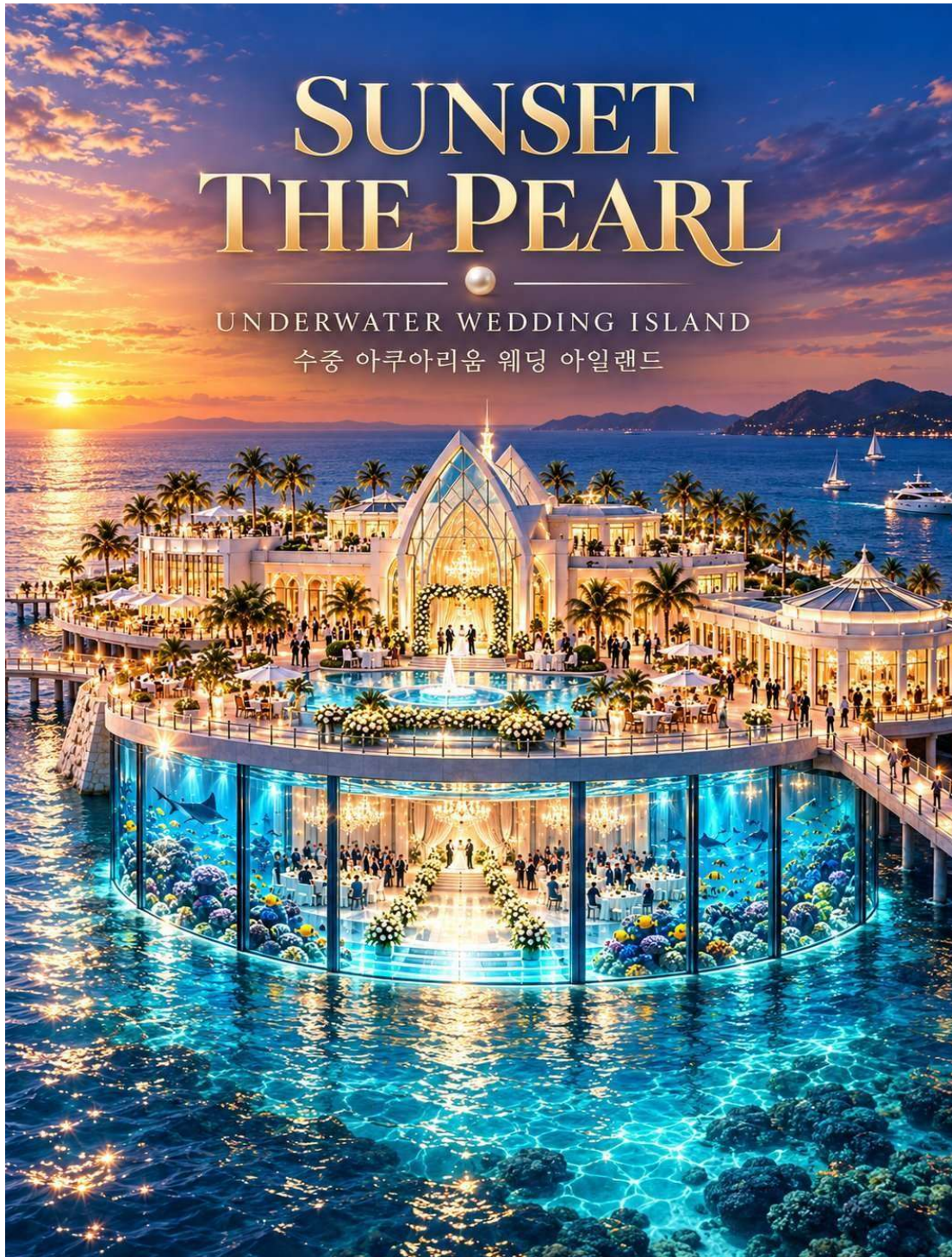
메인풀 옆 4 개, 숲길 중간 2 개, 패밀리 빌라 권역 1~2 개: 총 6~8 개 제안. 흑한기 4~6m 규모 미니멀 링 포토조형물과 소규모 데크. 노적봉 78.5m 경관을 보존하고 산책로에 동선·바람막이·동절기 동파 및 유지관리 검토가 필수입니다.

노적봉 선셋 링 전망대 · 해안 프롬나드

산림 산책로 · 전망 포토존 · 야외 휴식데크.

PART II / WEDDING DESTINATION

SUNSET THE PEARL | 해상 웨딩 아일랜드



해상 프리미엄 웨딩 아일랜드와 중앙 수중 웨딩홀

지상에서는 바다·노을·해상 정원을, 수중에서는 독립 수족관이 감싸는 몰입형 웨딩 공간을 제공한다.

PART II / PROJECT PROGRAM

선셋더펄 개발 규모

시설	계획
해상 인공대지	1,500 평
상부 웨딩홀	4 개 홀 · 연면적 800 평
중앙 수중 웨딩홀	500 평 / 550 석
진입 디자인 브리지	100m / 폭 6m
독립 방파제	200m
야외 웨딩가든	예식 · 촬영 · 리셉션
운영상품	웨딩 · 대형 연회 · 기업행사 · 브랜드 · VIP 갈라
투자예산	2,000 억원

선셋더 펄 최적위치 검토



PART II / ISLAND MASTERPLAN

해상 웨딩 아일랜드 마스터플랜



해상 부지 배치 및 시설 구성



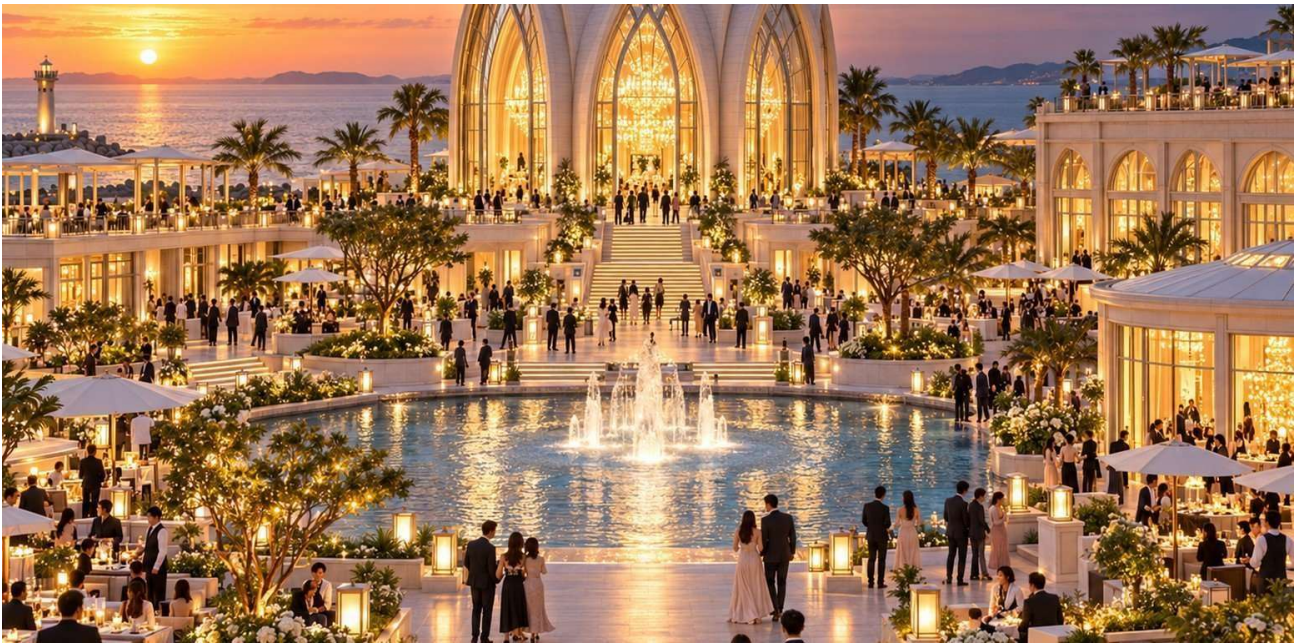
해안과 연결되는 브리지 · 상부 웨딩홀 조감

PART II / APPROACH

해상 진입·중앙광장



브리지에서 바라보는 메인 웨딩홀



메인 로비 · 수경광장 · 웨딩 접근 동선

PART II / EXTERIOR

해상 웨딩 아일랜드 외관



해상 메인홀 · 이벤트 공간 · 오션 테라스



프리미엄 식음·야간경관을 결합한 해상 광장

PART II / FOUR VENUES

상부 4 개 웨딩홀

홀	특화 프로그램	계획 좌석
메인 웨딩홀	중앙 아치 · 그랜드 세리머니	약 500 석
선셋 웨딩홀	노을 전망 · 테라스 결합	약 300 석
오션 웨딩홀	오션뷰 파노라마	약 250 석
이벤트홀	기업행사 · 가변 연회홀	약 200 석
야외 웨딩가든	실외 예식 · 촬영 · 리셉션	공용

사업개요	
해상시설 면적	약 1,500평 (4,959㎡)
건축 연면적	약 800평
주요시설	· 웨딩홀 3개 (총 1,050석) · 연회장/이벤트홀 (200석) · 레스토랑 & 카페 (300석) · 스카이라운지 (150석) · 야외 웨딩가든 / 수상 선착장
방파제	150m
접근교량(주)	폭 6m, 약 120m
접근교량(보조)	폭 4m, 약 80m

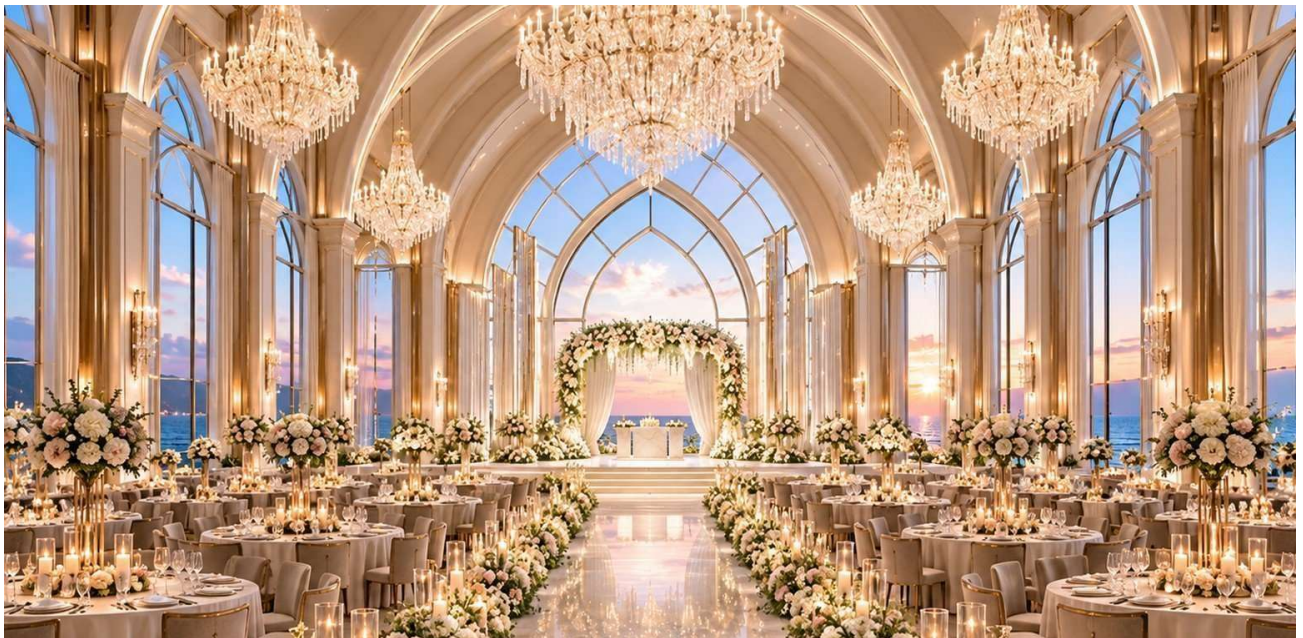
4 개 웨딩홀과 야외 공간을 구성한 웨딩 아일랜드

PART II / GRAND WEDDING

메인 웨딩홀



메인 웨딩홀 평면 · 약 500 석



그랜드 아치 · 중앙 버진로드 · 대형 세리머니

PART II / SUNSET WEDDING

선셋 웨딩홀



선셋 웨딩홀 평면 · 약 300 석



바다와 노을이 배경이 되는 프리미엄 연회

PART II / OCEAN & EVENTS

오션 웨딩홀 · 이벤트홀



오션 웨딩홀 평면 · 약 250 석



이벤트홀 평면 · 약 200 석 · 가변형 연회 배치

PART II / OUTDOOR WEDDING

야외 웨딩가든



웨딩가든 · 수경광장 · 야외 세리머니 평면

중앙 수경과 녹지 정원을 활용한 실외 예식·촬영·리셉션.

PART II / WEDDING EXPERIENCE

해상 웨딩 세리머니



시그니처 웨딩 아치와 수평선을 배경으로 하는 예식

본식 세리머니 · 오션 테라스 포트레이트 · 수경광장 기념사진.

PART II / WEDDING PORTRAITS

오션 테라스 웨딩 포트레이트



바다와 석양을 배경으로 하는 신랑·신부 포트레이트



중앙 수경광장과 웨딩홀을 활용한 기념 사진

PART II / WEDDING PORTRAITS

리셉션 · 오션 워크



프리미엄 웨딩 리셉션



브리지와 해상홀을 배경으로 하는 오션 워크

PART II / WEDDING PORTRAITS

매직아워 · 프라이빗 라운지



매직아워의 메인 포토컷



해상 프라이빗 라운지 커플 포트레이트

PART II / UNDERWATER WEDDING

중앙 수중 아쿠아리움 웨딩홀

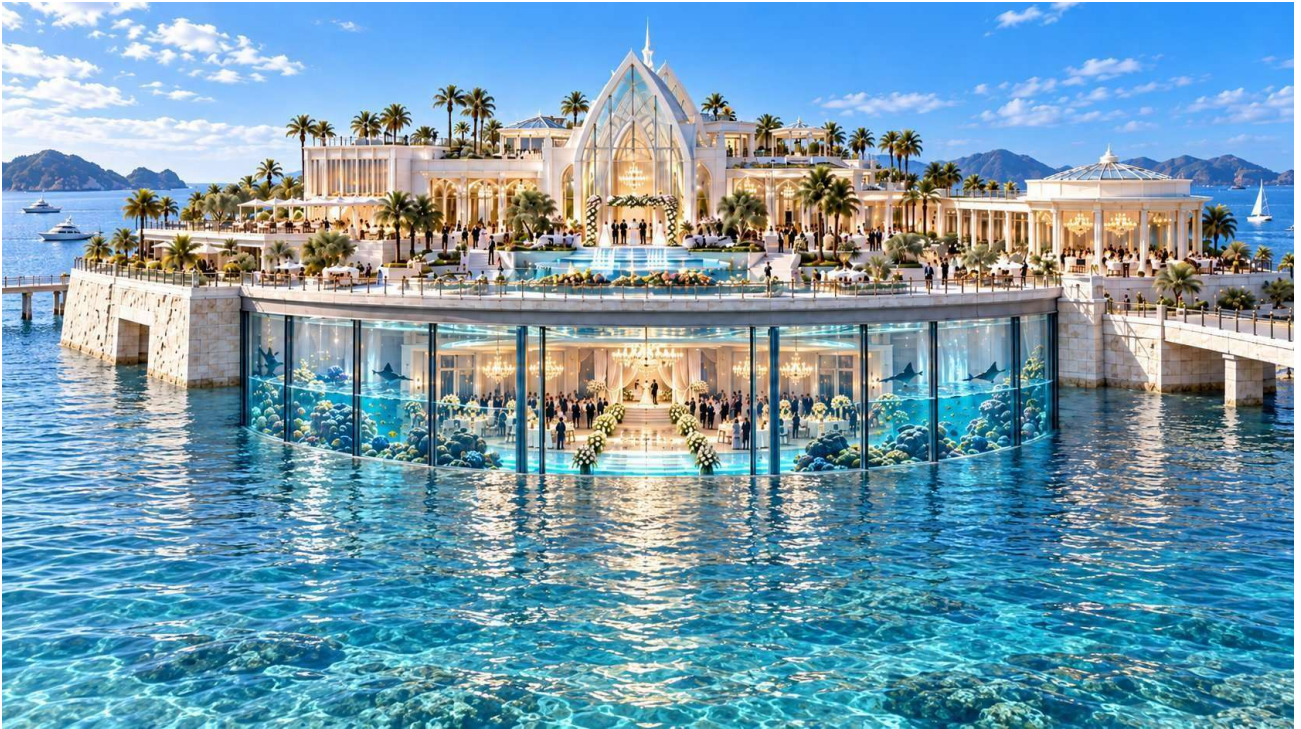
공간	계획
실내 유효면적	500 평 / 약 1,653 m ²
관장 좌석	550 석
기본 객석	10 인 원형 테이블 약 55 개
버진로드·무대	약 65 평
하객 객석	약 340 평
동선·지원	약 95 평
수조 파사드	외측 투명 구조벽 + 독립 수족관 + 내부 관람창
행사 구성	웨딩 · 기업행사 · VIP 갈라 · 브랜드 행사



수중 아쿠아리움 웨딩홀과 상부 웨딩 아일랜드

PART II / TIDE EXPERIENCE

간조·만조의 수중 웨딩 아일랜드



간조에도 주변 외해 수심이 유지되는 해상 웨딩시설



만조 시 해수면과 수중홀의 입체적 외관

PART II / AQUARIUM ENVELOPE

이중 수족관 벽체 시스템

구조 부위	계획
외해	자연 해수 · 파랑 · 9m 조차 환경
외측 구조벽	해수압 · 염해 대응 투명 구조 외피
독립 수조층	폭 2~3m · 여과 · 조명 · 생물 사육
내측 관람창	홀 내부 대형 투명 관람 패널
중앙 수중홀	500 평 · 550 석
수밀 RC · 기초	부력 · 침수 · 방수 · 구조 안전
수밀구조 설비층	높이 1.5m · 여과 · 살균 · 수조 유지관리



이중 수족관 외피 · 수밀 구조 · 설비층 상세

PART II / MARINE STRUCTURE

수중홀 입체 단면 및 구조



수조·투명 파사드·하부 수밀구조 및 기초의 단면

내측 관람창과 외측 구조벽의 기능을 분리한 이중 외피 시스템.

PART II / UNDERWATER CEREMONY

수중 웨딩 본식 전경



푸른 수조벽 · 상들리에 · 버진로드가 결합된 수중 웨딩홀

웨딩·브랜드 행사·VIP 갈라에 활용하는 몰입형 메인 세리머니.

PART II / UNDERWATER PORTRAIT

수중 웨딩 시그니처 포토컷



수중 웨딩홀에서 서약과 키스를 담은 웨딩 포트레이트

중앙 수조벽을 배경으로 신랑·신부의 입장 및 서약 장면을 구성.

PART II / MARINE INFRASTRUCTURE

해상 토목 및 진입시설

시설	개발규모 및 내용
해상 인공대지	1,500 평 · 매립형 고정식 인공섬
수중 웨딩홀	500 평 · 수밀 RC · 독립 수족관
진입 디자인 브리지	100m × 폭 6m
방파제	연장 200m
브리지 하부	조형 교각 · LED 경관조명
기반시설	전기·상하수·통신·오수·소방·비상동선
랜드스케이프	중앙 광장·해상 조경·웨딩가든·야간 경관

웨딩·행사 운영 프로그램

상품	운영 프로그램
프리미엄 웨딩	주말 본식 · 연회 · 포트레이트 · F&B
기업 행사·컨퍼런스	평일 연회 · 컨벤션 · 임직원 행사
브랜드 런칭쇼	패션 · 뷰티 · 자동차 · 주얼리 브랜드 이벤트
VIP 갈라디너	초청 만찬 · 시상식 · 공연
전일 대관	촬영 · 미디어 · 팝업 · 해상 F&B

PART III / INVESTMENT PLAN

총사업비 | 6,700 억원

SUNSET ISLAND	SUNSET THE PEARL	전체 개발사업
4,700 억원	2,000 억원	6,700 억원

사업부문별 자본배분

사업부문	시설투자비	비중
육상 리조트 · 호텔 370 실 · 빌라 90 실	4,700 억원	70.1%
해상 웨딩 아일랜드 · 수중홀	2,000 억원	29.9%
총사업비	6,700 억원	100.0%

핵심 개발시설

육상 리조트	해상 웨딩시설
JW Marriott 브랜드 유치 호텔 370 실	상부 프리미엄 웨딩홀 4 개
독립형 빌라 90 실	중앙 수중 아쿠아리움 웨딩홀 500 평
그랜드 로비 · 선셋 아트리움 560 평	해상 인공대지 1,500 평
선셋 F&B · 웰니스 · 인피니티풀	브리지 100m · 방파제 200m
노적봉 선셋 링 · 해안 프롬나드	야외 웨딩가든 · 해상 식음·조경시설

PART III / LAND RESORT CAPEX

육상 리조트 사업비 | 4,700 억원

투자 항목	금액	비중
토지 매입	600 억원	12.8%
호텔 건축·시설비	2,500 억원	53.2%
독립형 빌라 90 실	500 억원	10.6%
육상 공용·부대시설	170 억원	3.6%
토목·조경·주차·기반시설	280 억원	6.0%
인허가·용역	70 억원	1.5%
금융비용	260 억원	5.5%
공통 예비비	320 억원	6.8%
합계	4,700 억원	100.0%

호텔 건축·시설비 세부 구성

항목	금액 및 계획
호텔 연면적	9,845 평
평당 직접공사비	1,800 만원/평
건축·기계·전기·외장 등 직접공사비	1,772 억원
프리미엄 인테리어·FF&E·특화시설	728 억원
호텔 건립비 합계	2,500 억원
평당 건축·시설비	약 2,539 만원/평

PART III / MARINE CAPEX

해상 웨딩시설 사업비 | 2,000 억원

투자 항목	금액	비중
해상 인공대지·기초 1,500 평	450 억원	22.5%
수중 웨딩홀 500 평	250 억원	12.5%
상부 4 개 웨딩홀 800 평	200 억원	10.0%
디자인 브리지 100m	105 억원	5.2%
방파제 200m	270 억원	13.5%
조경·기반시설·경관	82 억원	4.1%
공사 예비비	204 억원	10.2%
부가세	156 억원	7.8%
설계·감리·기술용역	80 억원	4.0%
여유예산	203 억원	10.2%
합계	2,000 억원	100.0%

PART III / MARINE CIVIL CAPEX

해상 구조물 주요 공종비

브리지 공종	투자비
브리지 구조체	57 억원
조형 교각 및 특수 마감	18 억원
디자인 난간·전망 포인트	8 억원
교각·난간 LED 경관조명	9 억원
육상 접속부·부대시설	13 억원
브리지 합계	105 억원

방파제·수중홀 주요 공종

공종	투자비
방파제 사석·피복 기초	198 억원
피복블록·선단보호·부대공	72 억원
방파제 합계	270 억원
수중홀 내·외측 수족관 파사드	105 억원
수중홀 수밀 RC·방수·보강	58 억원
수중홀 여과·수조·조명설비	25 억원

PART III / ANNUAL REVENUE

연간 총매출 | 1,768.7 억원

매출 부문	연매출	매출 비중
호텔 객실	557.1 억원	31.5%
호텔 F&B·스파·부대시설	276.2 억원	15.6%
독립형 빌라 객실	197.1 억원	11.1%
빌라 부대매출	29.6 억원	1.7%
상부 4 개 웨딩홀	459.3 억원	26.0%
중앙 수중 웨딩홀	249.4 억원	14.1%
연간 총매출	1,768.7 억원	100.0%

주요 운영조건

운영 항목	정상 운영계획
호텔 370 실	ADR 55 만원 · 가동률 75%
독립형 빌라 90 실	ADR 80 만원 · 가동률 75%
웨딩 · 연회	부킹률 75%
숙박 운영	연 365 일
수중홀 행사	웨딩 · 기업행사 · VIP 갈라 · 브랜드 행사

PART III / OPERATING P&L

연간 통합 운영수지

사업부문	연매출	운영비	EBITDA
호텔·빌라·육상 F&B	1,060.0	583.0	477.0
상부 웨딩홀 4 개	459.3	332.0	127.3
중앙 수중 웨딩홀	249.4	99.8	149.6
통합 합계	1,768.7	1,014.8	753.9

영업현금흐름

항목	금액
연간 매출액	1,768.7 억원
연간 운영비	1,014.8 억원
연간 EBITDA	753.9 억원
리조트 시설 교체적립금	42.4 억원
연간 운영현금흐름	711.5 억원
EBITDA 마진	42.6%
영업현금흐름률	40.2%

PART III / CASH RECOVERY

투자원금 회수 | 운영 10 년 차

총투자금	연간 운영현금흐름	단순 원금회수
6,700 억원	711.5 억원	9.42 년

연차별 누적 운영현금흐름

운영연차	당해연도	누적 현금흐름	미회수 투자금
1 년 차	711.5 억원	711.5 억원	5,988.5 억원
2 년 차	711.5 억원	1,423.0 억원	5,277.0 억원
3 년 차	711.5 억원	2,134.5 억원	4,565.5 억원
4 년 차	711.5 억원	2,846.0 억원	3,854.0 억원
5 년 차	711.5 억원	3,557.5 억원	3,142.5 억원
6 년 차	711.5 억원	4,269.0 억원	2,431.0 억원
7 년 차	711.5 억원	4,980.5 억원	1,719.5 억원
8 년 차	711.5 억원	5,692.0 억원	1,008.0 억원
9 년 차	711.5 억원	6,403.5 억원	296.5 억원
10 년 차	711.5 억원	7,115.0 억원	0.0 억원
11 년 차	711.5 억원	7,826.5 억원	0.0 억원
12 년 차	711.5 억원	8,538.0 억원	0.0 억원

누적 운영현금흐름이 총사업비 6,700 억원을 초과하는 시점은 운영 10 년 차이며, 단순 원금회수기간은 9.42 년이다.

PART III / RETURN PROFILE

투자수익 및 회수구조

투자 수익지표	연간 금액 및 비율
총사업비	6,700 억원
연간 매출액	1,768.7 억원
연간 EBITDA	753.9 억원
연간 시설 교체적립금	42.4 억원
연간 운영현금흐름	711.5 억원
투자금 대비 EBITDA	11.25%
투자금 대비 운영현금흐름	10.62%
EBITDA 기준 단순 회수기간	8.89 년
운영현금흐름 기준 단순 회수기간	9.42 년
운영 9 년 말 누적 현금흐름	6,403.5 억원
운영 10 년 말 누적 현금흐름	7,115.0 억원

운영수익 회수 로드맵

준공 이후 정상 운영수지를 기준으로 원금 회수 재원은 호텔·빌라 숙박 및 부대매출, 상부 웨딩홀 4 개, 수중 웨딩홀의 연간 영업현금흐름으로 구성한다.

PART III / OCCUPANCY SENSITIVITY

웨딩시설 부킹률별 회수기간

웨딩시설 부킹률	웨딩 EBITDA	전체 운영현금흐름	원금회수기간
50%	153.3 억원	587.9 억원	11.40 년
65%	227.4 억원	662.0 억원	10.12 년
75%	276.9 억원	711.5 억원	9.42 년
80%	301.6 억원	736.2 억원	9.10 년
90%	351.1 억원	785.7 억원	8.53 년

개발사업 운영자산

자산·시설	수익 모델
호텔 370 실	객실 매출 · F&B · 스파 · 연회 · 부대시설
독립형 빌라 90 실	숙박료 · 프라이빗 서비스 · 부대매출
상부 웨딩홀 4 개	웨딩 대관 · 식음료 · 기업 연회
중앙 수중 웨딩홀	프리미엄 웨딩 · 기업행사 · 브랜드 행사 · VIP 갈라
해상·공용시설	방문·체류 연계 식음료 및 행사 운영

SUNSET ISLAND | THE COMPLETE DESTINATION

370 HOTEL KEYS · 90 PRIVATE VILLAS · 4 ABOVE-SEA VENUES ·

1 UNDERWATER WEDDING HALL

총사업비	연간 매출	원금 회수기간
6,700 억원	1,768.7 억원	9.42 년