

SUNSET ISLAND | WEDDING ISLAND

선셋더 펄

SUNSET THE PEARL

바다 위에 피어나는 단 하나의 순간

PREMIUM OCEAN WEDDING DESTINATION

해상 인공지반 1,500평 · 프리미엄 웨딩홀 4개 · 선셋 F&B

시행사 | (주)다우그룹

BUSINESS PLAN · OCTOBER 2026

01 THE PEARL | 사업 비전

Wedding is not an event. It is a destination.

바다와 빛이 완성하는, 새로운 웨딩의 랜드마크

선셋더 펄은 을왕리 해상에 고정식 인공지반을 구축하고, 프리미엄 웨딩홀과 연회·다이닝·라운지 기능을 복합화하는 해상 웨딩 아일랜드입니다. 해변을 바라보는 것에 머물지 않고, 해변으로부터 바다 위로 이동하는 진입 경험 자체를 브랜드의 핵심 가치로 설계합니다.



전체 인공지반과 복수 웨딩홀의 일몰 경관

해상 인공지반

1,500 평

프리미엄 웨딩홀

4 개 홀

정상연도 목표 매출

405.6 억원

브랜드 포지셔닝

- SUNSET ISLAND 리조트 브랜드 체계 내 해상 웨딩의 독립 시그니처: SUNSET THE PEARL
- 고급 웨딩·웨딩 연회·일반 F&B·기업행사를 결합한 사계절 복합 수익 모델
- 시행: (주)다우그룹 / 입지: 인천광역시 중구 을왕리 해안 일원

02 EXECUTIVE SUMMARY

핵심 투자지표 | 2026.10.14 최종 사업수지 기준

시설투자비	안정화 연매출	안정화 EBITDA
792 억원	405.59 억원	97.79 억원
기준 예약률	연간 예식	EBITDA 단순회수
65%	650 건	8.1 년

사업 정의

항목	확정 사업방향
사업명	웨딩 아일랜드 「선셋더 펄」 / SUNSET THE PEARL
시행사	(주)다우그룹
입지	인천 중구 을왕리 해상 (구체 경계는 실시측량 후 확정)
형식	고정형 해상 인공지반·말뚝기초 (플로팅 제외)
계획 인공지반	약 1,500 평 (기준 원가산정의 1,700 평과 별도)
시설	웨딩홀 4 개, 연회·이벤트, 레스토랑·카페, 전망광장, 라운지
해양 시설	육상 연결교량, 약 150m 방파제 (별도 원가 검증)
사업수지	안정화 연매출 405.59 억원 / EBITDA 97.79 억원

사업성 판단

기준안의 EBITDA / 시설투자비 비율은 12.35%입니다. 8.1 년은 일정한 EBITDA 를 가정함. 운영
안정화와 9 년 차 자산매각을 결합한 별도 EXIT 시뮬레이션 적용

03 MASTERPLAN | 확정 마스터플랜

육지와 바다를 잇는 1,500 평의 웨딩 아일랜드



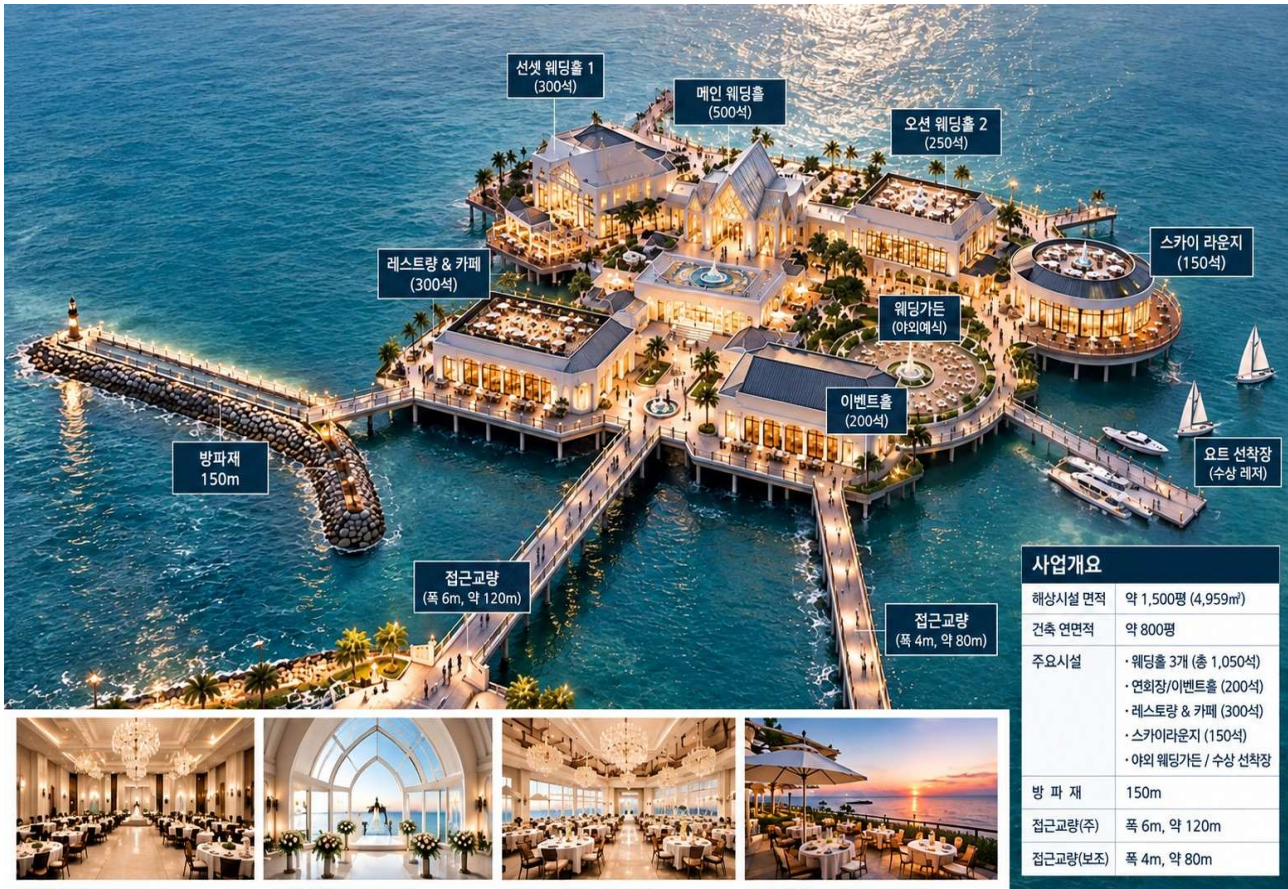
기존 협의한 전체 배치 개념도

전체 배치도는 브랜드의 공간 방향과 동선 구성에 관한 확정 콘셉트.

이미지의 홀별 좌석 수와 실별 배치는 아래 사업수지의 4개 웨딩홀 정원 배치함

04 THE ISLAND | 시그니처 조감도

해상 인공지반의 건축적 정체성



전체 건축 구성: 멀티 웨딩홀·다이닝·라운지·방파제·접속교



실제 방문 시 경험하게 될 해상 아일랜드의 입체적 실루엣

마리존(Marizon)과 같은 바다 위 고정식 플랫폼의 장점을 참조하되, 브랜드·공간 프로그램은 선셋더 펄만의 독립적인 건축 콘셉트

05 ARCHITECTURE | 건축·해상시설

고정식 인공지반과 해안 연결축

을왕리 해상 웨딩시설 단면 계획(개념안)

아름다운 바다 위, 특별한 순간을 위한 해상 웨딩 복합시설

을왕리의 수려한 해양경관을 배경으로, 해상에 인공지반 플랫폼을 조성하여 웨딩홀, 레스토랑, 카페 등 프리미엄 웨딩 복합시설을 계획한 개념 단면도입니다.



주요 계획 개요	
시설명	을왕리 해상 웨딩시설(가칭)
위치	인천광역시 중구 을왕리 해변 일원 (해상)
규모	약 1,500평(4,959㎡, 개념)
주요시설	웨딩홀 3개, 연회장, 레스토랑 & 카페, 로비, 지원시설 등
접근시설	접속교(교량 폭 4~6m, 개념)
기초형식	강관파일 또는 PHC파일 기초(근입 10~15m, 개념)
설계조건	수심 5~8m 구간, 플랫폼 하부 여유고 2~3m(개념)



※ 본 이미지는 사업성 검토를 개념 단면으로 실제 구조계산 및 지반조사 후 조정 필요

수심 5~8m 가정의 개념 단면도

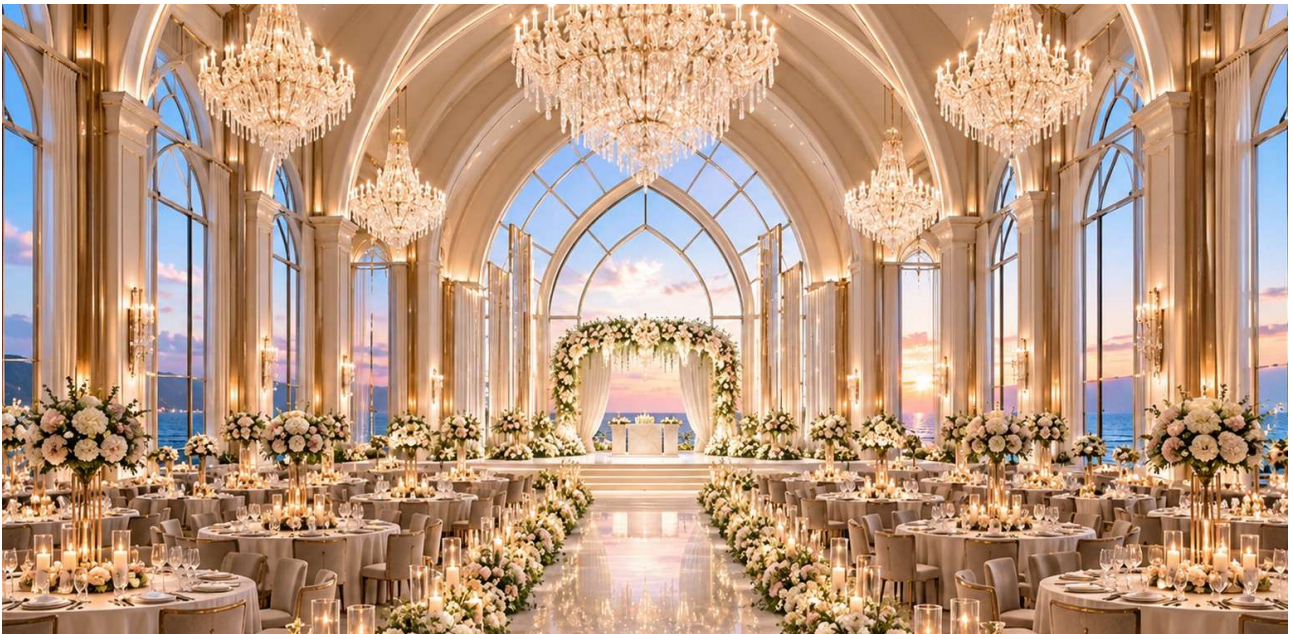
설계·구조 기본방향

구분	기본방향
구조 방식	강관파일 또는 적합한 기초파일 + 콘크리트 상부 인공지반
예비 설계 수심	5~8m 가정 (측량·조위·해저지반조사로 확정)
해상 플랫폼	약 1,500 평 계획; 구조 하중별 구획 및 피난동선 분리
접속교	기준 원가산정 약 90m; 마스터플랜 이미지의 교량 치수는 조정 필요
방파제	길이 약 150m 개념; 비용·수리해석·허가 범위 별도 검증
안전	파랑·세굴·내염·피난·소방·비상차량 접근성 검증

06 VENUE PROGRAM | 웨딩홀 구성

네 개의 독립 웨딩 상품 · 차별화된 가격대

구분	계획 정원	식대/인	대관료/건	상품 포지션
그랜드 오션홀	350 명	15 만원	1,200 만원	대형 프리미엄
선셋 로얄홀	250 명	14 만원	900 만원	노을 시그니처
오션 스카이하울	200 명	13 만원	720 만원	오션뷰 부티크
프라이빗 부티크홀	150 명	12 만원	480 만원	프라이빗 행사



GRAND OCEAN HALL — 수직적 공간감, 아치, 바다를 향한 메인 버진로드



◆ 06A GRAND WEDDING | 메인 웨딩홀

THE PEARL / GRAND OCEAN VENUE

중앙 버진로드·오션뷰 예식단·독립 VIP 대기·예식 준비공간을 구상합니다.



◆ 06B SUNSET WEDDING | 선셋 웨딩홀

THE PEARL / SIGNATURE SUNSET VENUE

노을이 보이는 예식단과 양측 테라스, 신부대기실·서비스공간을 독립 배치합니다.



◆ 06C OCEAN WEDDING | 오션 웨딩홀

THE PEARL / OCEAN VIEW VENUE

수변 테라스 연계와 별도 하객 대기공간을 활용한 차별화된 프리미엄 메뉴입니다.



◆ 06D EVENT HALL | 연회·이벤트홀

THE PEARL / PRIVATE EVENT VENUE

연회·기업행사·프라이빗 파티를 위한 변형형 객석 및 별도 주방·서비스 진입을 구상합니다.



◆ 06E GARDEN WEDDING | 야외 웨딩가든

THE PEARL / OPEN-AIR CEREMONY

바다를 향한 야외 예식 아치, 포토존, 웨딩가든, 신부대기실 및 행사 지원시설을 배치합니다.



07 GUEST JOURNEY | 고객 경험

하나의 웨딩이 완성되는 고객 동선

01 육상 도착과 입장 → 02 해상교량 진입 → 03 중앙 로비·리셉션 → 04 독립홀 예식 → 05 연회 → 06 선셋 다이닝·포토존



랜드 브리지에서 웨딩 아일랜드로 진입하는 시점



중앙 이벤트 광장과 메인 웨딩홀 접근 축

- 홀별 신부·하객·주방·서비스 동선 분리로 동시 예식 운영 효율화
- 레스토랑·카페 일반 이용객의 영업동선과 웨딩 연회 동선을 별도 구성
- 약 1,500 평 플랫폼 내 다중홀 동시 운영을 위해 층별 건축계획 재검증 필요

◆ 07A THE CEREMONY | 선셋의 순간

WEDDING EXPERIENCE / SIGNATURE CEREMONY



바다와 일몰을 배경으로 펼쳐지는 해상 아일랜드의 시그니처 웨딩



해상 테라스에서의 노을 포트레이트

◆ 07C RECEPTION & TWILIGHT | 연회·야경

WEDDING EXPERIENCE / CELEBRATION



프리미엄 웨딩 리셉션과 축배 장면



매직아워의 수변 테라스 웨딩 포트레이트

◆ 07D THE OCEAN WALK | 해안 보행과 라운지

WEDDING EXPERIENCE / DESTINATION PORTRAITS



바다 위 보행데크에서의 웨딩 워크



선셋 오션테라스의 프라이빗 라운지

13 CAPEX | 시설투자계획

개발 시설투자비 792 억원

기본 공사비
660 억원

20% 예산 여유
132 억원

총 시설투자비
792 억원

공종	기본안	여유 20%	시설투자비
해상 인공지반·말뚝기초	340.0	68.0	408.0
건축물 600 평 원가기준	132.0	26.4	158.4
야외광장·데크·조경	25.0	5.0	30.0
해상 접속교	22.0	4.4	26.4
전기·급배수·소방·인입	25.0	5.0	30.0
해상장비·가시설	30.0	6.0	36.0
조사·설계·감리·기준 예비비	86.0	17.2	103.2
합계 (억원)	660.0	132.0	792.0

14 REVENUE | 연간 매출구조

웨딩 행사 매출
349.01 억원

독립 F&B 매출
56.58 억원

연매출 합계
405.59 억원

웨딩 매출 · 예약률 65%

매출항목	연간 계획	산정원리
식대	181.63 억원	실제 참석 하객×홀별 12~15 만원
홀 대관료	53.63 억원	홀별 480~1,200 만원×162.5 회
플라워·연출	91.00 억원	650 건×1,400 만원
기타 부대서비스	22.75 억원	650 건×350 만원
웨딩 매출 소계	349.01 억원	연간 650 건 가정

매출항목	계산 기준	연매출
오션뷰 레스토랑	일 150 명×7 만원×300 일	31.50 억원
선셋 카페·베이커리	일 250 명×2 만원×300 일	15.00 억원
평일 기업 행사 F&B	70 건×120 명×12 만원	10.08 억원
F&B 매출 소계	웨딩 식대와 별도	56.58 억원

※ 웨딩홀 4 개×주말 5 회/홀×연 50 주=공급 1,000 회. 65% 예약률→650 건. 하객 실현율 85% 가정.

15 OPERATING PROFIT | 손익계획

운영 효율화를 반영한 정상연도 EBITDA

연매출	총 운영비	EBITDA
405.59 억원	307.80 억원	97.79 억원

항목	연간 금액	비고
웨딩 직접변동비	157.20 억원	식재료·현장 인력·연출 외주 등
독립 F&B 직접변동비	30.60 억원	일반 영업 식자재·판매비
직접변동비 합계	187.80 억원	매출 대비 약 46.3%
상근 인건비	46.00 억원	핵심 운영인력
설비 에너지	18.00 억원	전기·수도·열원
시설 유지보수	19.00 억원	해상시설 예방정비
영업·마케팅	15.00 억원	디지털·브랜드 제휴
보험·보안·IT	8.00 억원	통합 운영
일반 관리비	14.00 억원	본부·일반경비
고정운영비 합계	120.00 억원	기존 156 억원 대비 절감목표
EBITDA	97.79 억원	마진 24.1%

투자비 792 억원 ÷ 정상연도 EBITDA 97.79 억원 = 약 8.1 년 (단순 EBITDA 회수).

16 SENSITIVITY | 매출·예약 민감도

공급과 예약률에 따른 수익 안정성

예약률	연 예약건수	연매출	EBITDA	단순 회수
50%	500 건	325.05 억원	53.53 억원	14.8 년
65% 기준	650 건	405.59 억원	97.79 억원	8.1 년
80%	800 건	486.13 억원	142.05 억원	5.6 년
100% 상한	1,000 건	593.52 억원	201.07 억원	3.9 년

운영 시사점

- 주말 토 3 회·일 2 회 각 홀 운영과 4 개 홀의 동시 연회

17 9-YEAR EXIT | 9 년 차 출구전략

단순 회수와 자산매각 EXIT 는 다른 구조입니다

기준 최종 사업수지의 8.1 년은 EBITDA 를 그대로 누적한 단순 회수 지표입니다. 아래는 별도 자산매각(EXIT)을 가정해 9 년 차 매각가치와 운영기 현금회수 가능성을 산정한 예시입니다.

기본 가정 · 별도 EXIT 시뮬레이션

기준	가정
시설투자비 / 초기 투입	792.0 억원 / 100% 자기자본 (단순화)
연간 정상화 EBITDA	97.79 억원
정상화 경로	1 년 차 55% → 2 년 차 75% → 3 년 차 90% → 4~9 년 차 100%
연간 배분가능 현금	EBITDA 의 50% 가정 (세금·보수·현금유보 등의 포괄 차감)
9 년 차 매각가치	정상화 EBITDA × 9.0 배 (검증 전 예시)
거래비용	매각가치의 3% (가정)
차입금 / 매각 시 잔여부채	0 억원 가정 (실제 PF·대출 협의 전)

연차별 가정 현금유입

기간	EBITDA	배분가능 현금	비고
1 년 차	53.78 억원	26.89 억원	운영
2 년 차	73.34 억원	36.67 억원	운영
3 년 차	88.01 억원	44.01 억원	운영
4 년 차	97.79 억원	48.90 억원	운영
5 년 차	97.79 억원	48.90 억원	운영
6 년 차	97.79 억원	48.90 억원	운영
7 년 차	97.79 억원	48.90 억원	운영
8 년 차	97.79 억원	48.90 억원	운영
9 년 차	97.79 억원	48.90 억원	매각 진행

20 DAWOO GROUP | 시행사

A DESTINATION DESIGNED TO LAST

시행사 (주)다우그룹

선셋더 펄은 (주)다우그룹이 시행하는 을왕리 해상 웨딩 아일랜드 개발 콘셉트입니다. 웨딩·연회·F&B·리조트 연계 콘텐츠를 통합하여, 일회성 행사를 넘어 지속적인 방문 수요를 창출하는 복합 랜드마크로 발전시키는 것을 목표로 합니다.



SUNSET THE PEARL / (주)다우그룹

사업계획 기준

본 문서는 2026.10.14 을왕리 해상 웨딩 컨벤션 최종 사업수지(792 억원)와 확정 마스터플랜·공간 콘셉트 이미지를 통합한 계획안

SUNSET THE PEARL

DEVELOPER | (주)다우그룹