

# " 호텔안의 관리계약 "

## 酒店管理合同

Presenter: 박건희 | Phone: 010-4940-6954 | E-mail: hahahoho0129@naver.com

• INDEX

# 목차 目录

01

관리계약의 등장배경 管理合同的出台背景

02

관리계약이란 무엇인가? 什么是管理合同?

03

관리계약의 장/단점 管理合同的优缺点

04

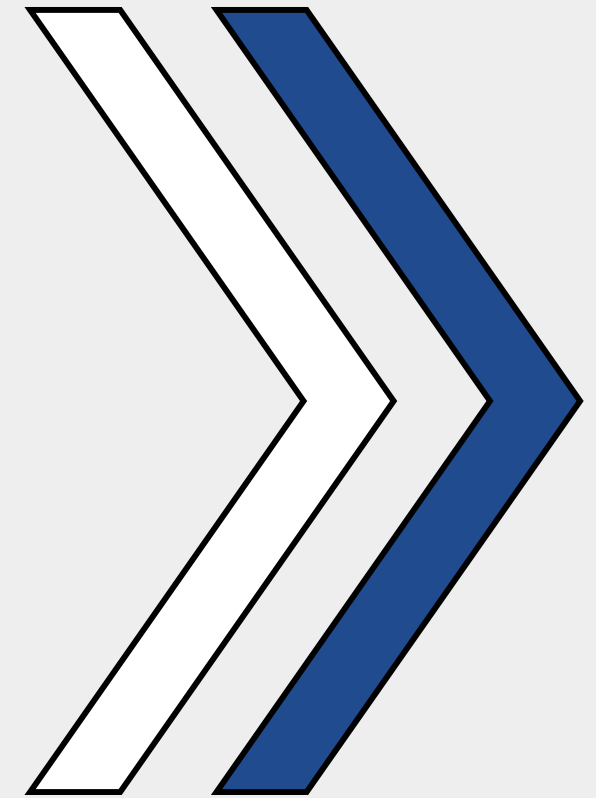
관리계약 사례 管理合同案例

05

향후 호텔산업에서의 관리계약  
今后酒店行业的管理合同及结论

# 01

## 관리계약의 등장배경 管理合同的出台背景



- 호텔 산업의 특수성 酒店业的特殊性
- 왜 관리계약을 사용하게 되었는가? 为什么会使用管理合同?

1-1

호텔산업의 특수성 - 다양한 산업의 집합체

酒店产业的特殊性 - 多种产业的集合体

서비스업  
服务业

요식업  
餐饮业

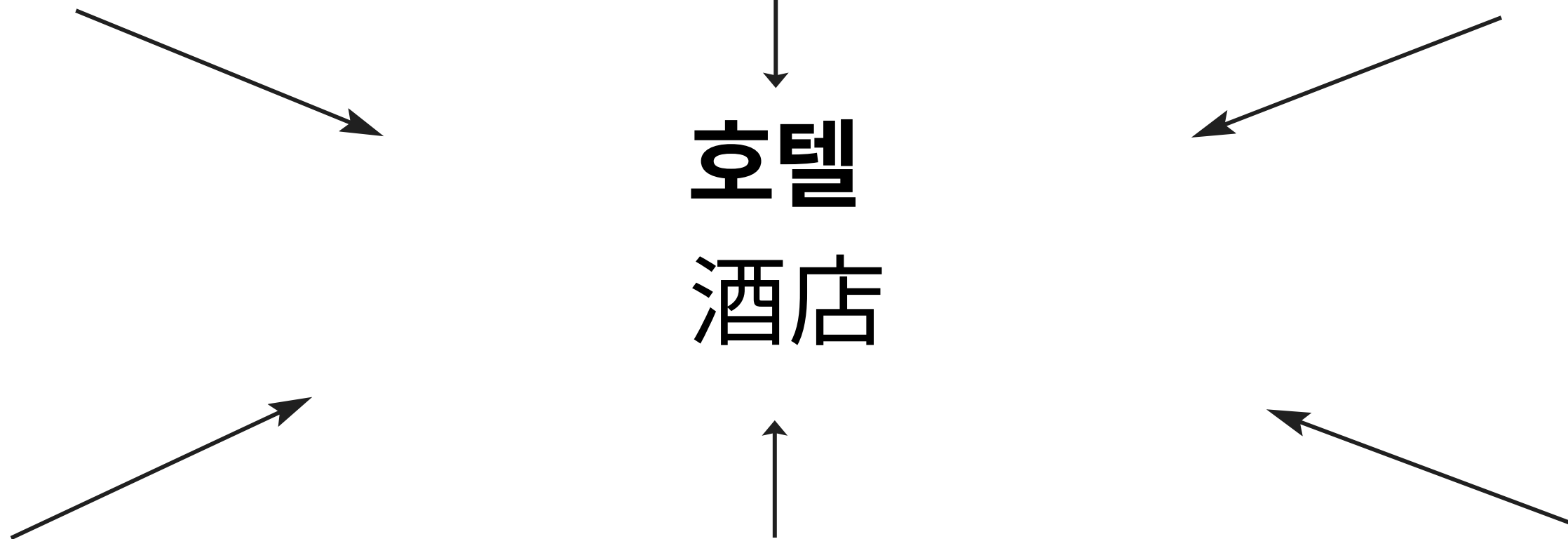
관광업  
旅游业

호텔  
酒店

건설업  
建筑业

금융업  
金融业

부동산업  
不动产业



1-2

호텔산업의 특수성 - 높은 초기비용(1)  
酒店业的特殊性 - 高初始成本(1)



“  
Resorts World Las Vegas  
”

초기투자 비용 初始投资成本

4.3 billion\$

6조 3천억₩

305亿元

1-3

호텔산업의 특수성 - 높은 초기비용(2)  
酒店业的特殊性 - 高初始成本(2)



“  
The Westin Seoul Parnas  
”

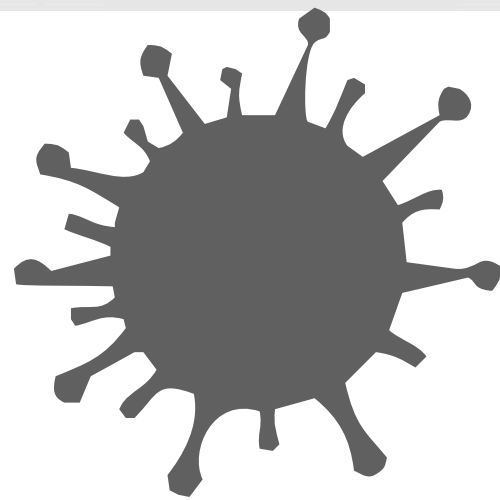
리모델링 비용 装修费用

1500억₩

7.2亿元

1-4

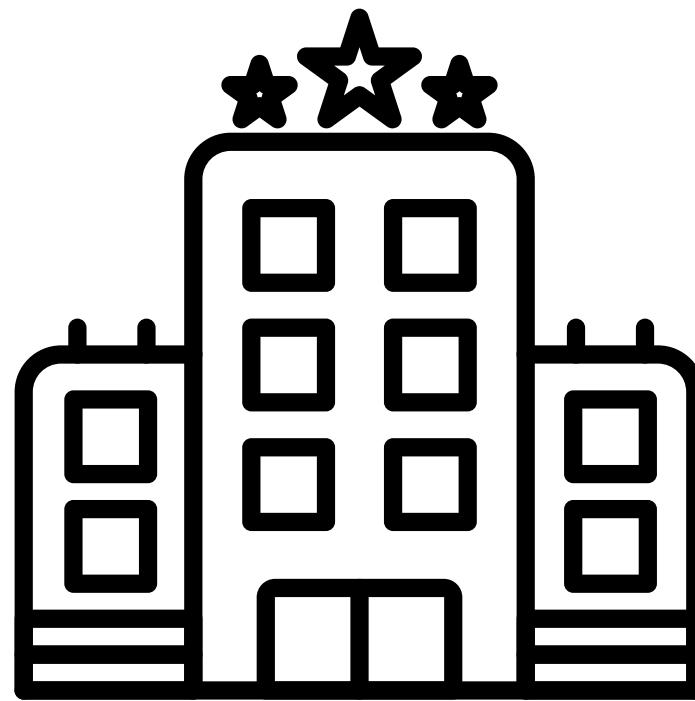
호텔산업의 특수성- 외부리스크에 취약  
酒店产业的特殊性-易受外部风险影响



전염병  
传染病



경제침체  
经济萧条



자연재해  
自然灾害



정치적이슈  
政治问题



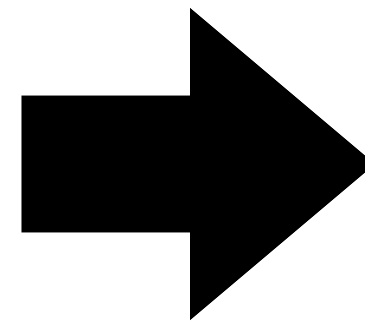
1-5

관리계약의 등장배경  
管理合同的出台背景

## 호텔 산업의 특수성

### 酒店业的特殊

1. 다양한 산업군의 결합체  
多种产业群的结合体
2. 매우 높은 초기 투자 비용  
高昂的初期投资成本
3. 외부요인 리스크 多  
外部因素风险多



독립운영에 적합하지 않음  
不适合独立运营

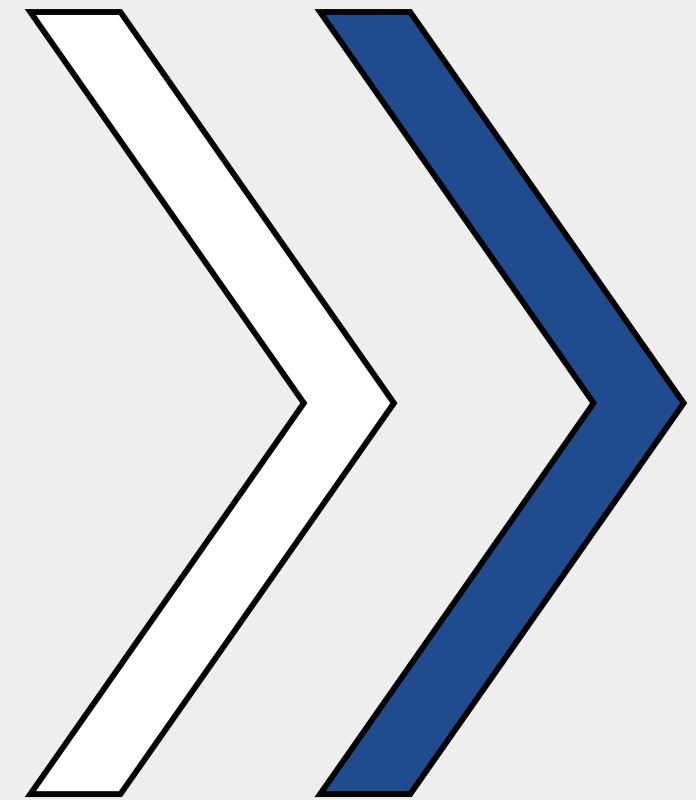
## 1-6 Asset-Light Strategy

**“자산을 직접 보유하지 않고, 브랜드와 운영으로 돈을 버는 전략”**  
不直接拥有资产，而是通过品牌和运营赚钱的战略

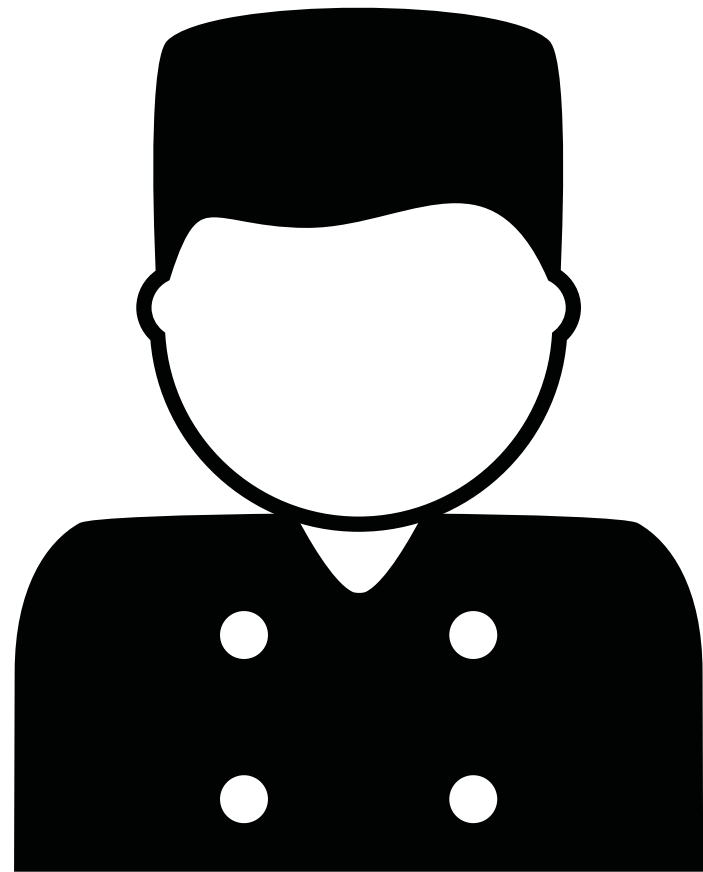
**Management Contract**

# 02

관리계약이란 무엇인가?  
什么是管理合同？



## 2-1 관리계약이란 무엇인가? 什么是管理合同?



**호텔브랜드**

酒店品牌

**전반적인 경영관리**

整体经营管理

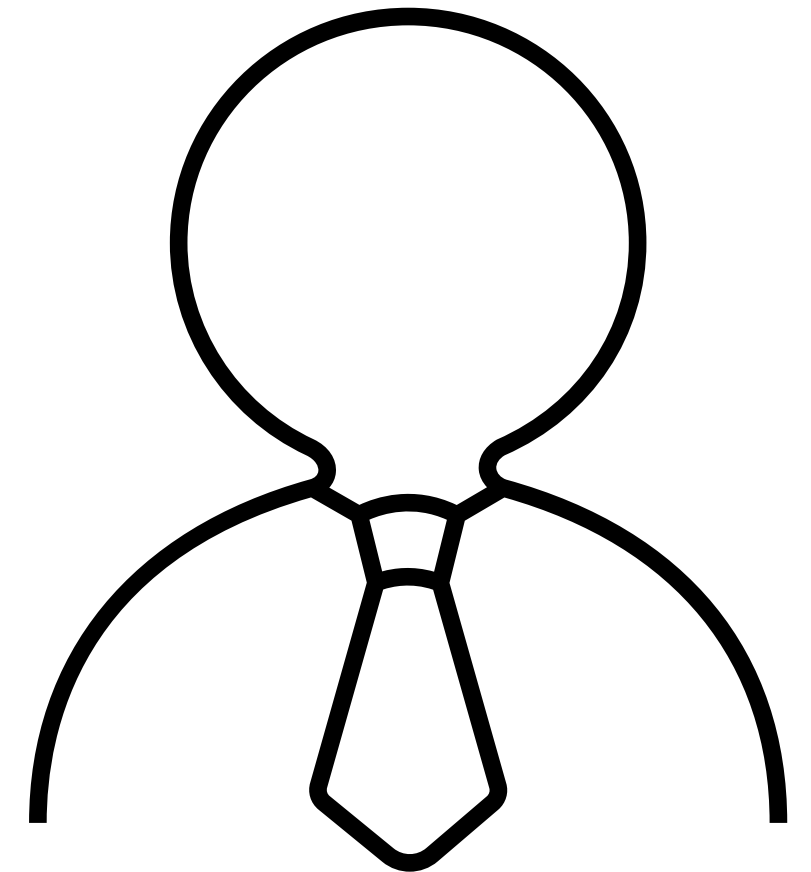


**수수료**

手续费

총매출의 2~4% + 영업이익의 5~10%

总销售额的2%~4% + 营业利润的5%~10%



**실소유주**

实际所有者

## 2-2 관리계약이란 무엇인가? 什么是管理合同？

**관리계약 = 위탁운영/관리?**

**管理合同 = 委托运营/管理？**

한국 호텔들이 자사의 경영 노하우와 이름을 빌려주는 대신 수수료를 지급받는 '위탁 경영' 사업을 국내외에서 확대하고 있다. 그만큼 한국 호텔 브랜드를 찾는 시장 니즈가 많아졌다는 얘기다. 한국 호텔들의 위상이 국내외적으로 높아지고 있다는 분석이 제기된다.

관리계약  
管理合同

VS

프랜차이징 계약  
franchising 合同

운영주체  
经营主体  
운영사 직접 운영  
运营公司直接运营

실소유주 직접 운영  
实主直接经营

운영권한  
经营权限  
운영사 예산/인사/운영 전권  
运营公司预算/人事/运营全权

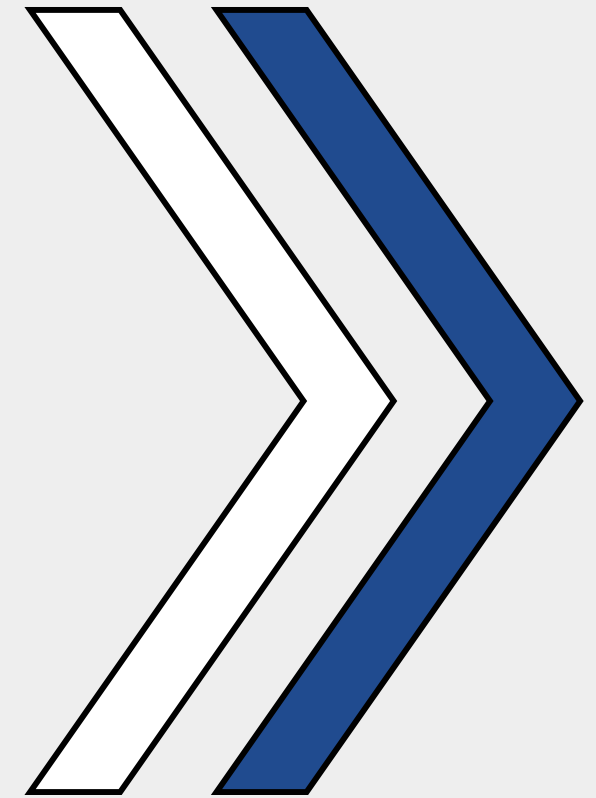
실소유주가 sop에 따라 운영  
实际所有人按照sop运营

브랜드 역할  
직접 운영, 서비스 표준 유지, 경영권 행사  
直接运营, 维持服务标准, 行使经营权

브랜드 이름, 예약시스템, 매뉴얼, 교육 제공  
提供品牌名称、预约系统、手册、培训

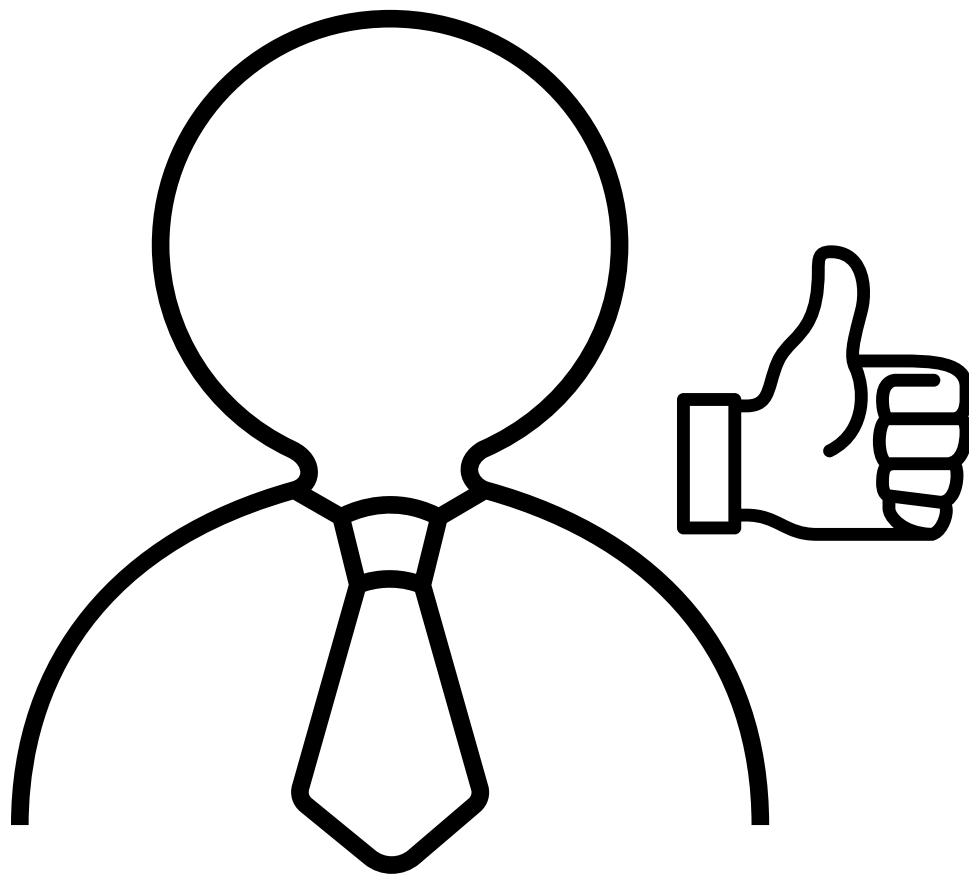
# 03

## 관리계약의 이점/리스크 管理合同的好处/风险



- 실소유주 입장에서 이점/리스크 实际所有人立场上的优势/风险
- 호텔브랜드 입장에서 이점/리스크 站在酒店品牌立场上的优势/风险

### 3-1 실소유주의 이점 实际所有人立场上的优势



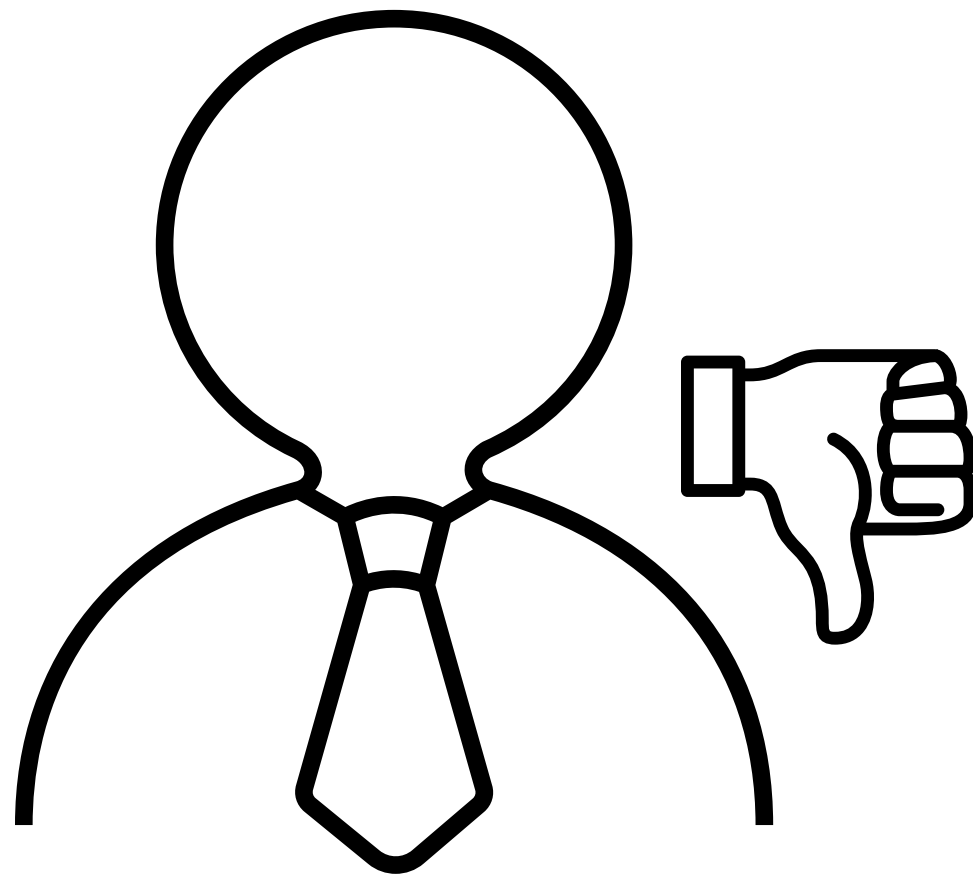
**실소유주**  
实际所有者

**초기 브랜드 구축·운영 리스크 ↓**  
初期品牌建设·运营风险 ↓

**전문 운영으로 서비스 품질 ↑**  
专业运营服务质量 ↑

**투자 대비 안정적 수익 확보 가능**  
与投资相比，可以确保稳定的收益

## 3-2 실소유주의 리스크 实际所有人立场上的风险



**실소유주**  
实际所有者

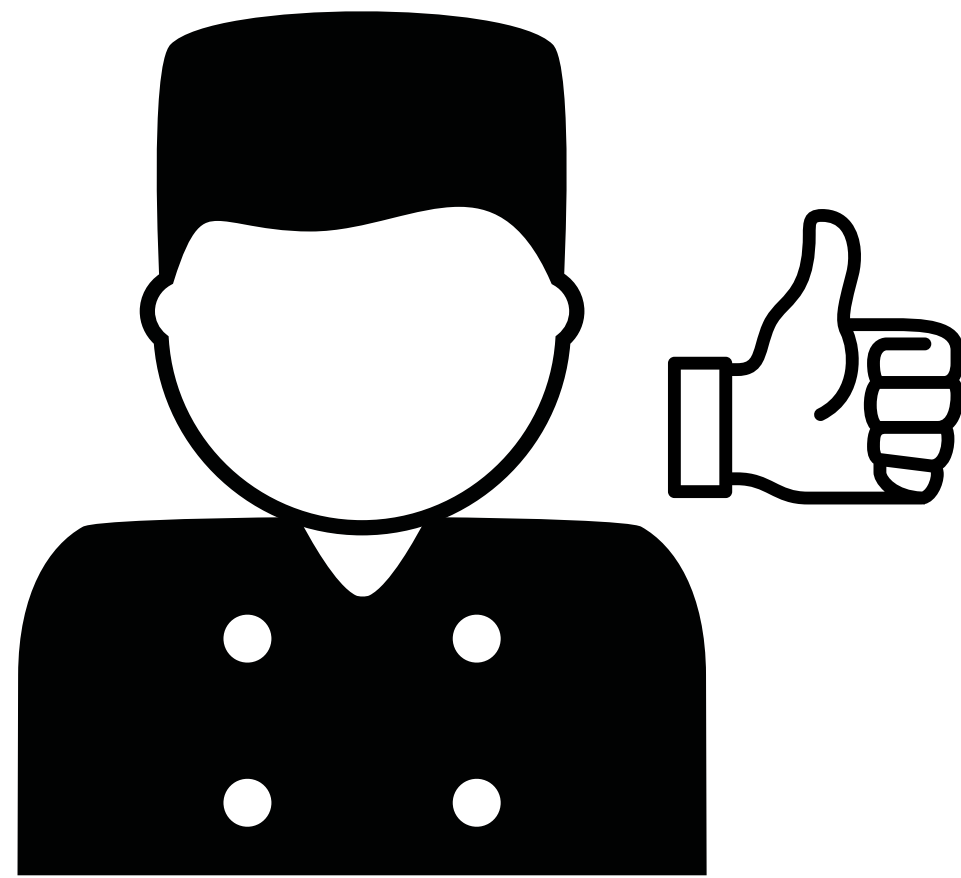
**경영 통제력 약화**  
经营控制力减弱

**수익 일부를 운영사에 지급**  
将部分收益支付给运营公司

**운영사와 갈등 발생 시 조정 어려움**  
与运营公司发生矛盾时难以调解

**장기 계약으로 유연성 낮음**  
长期合同灵活性低

### 3-3 호텔브랜드의 이점 站在酒店品牌立场上的优势



**호텔브랜드**

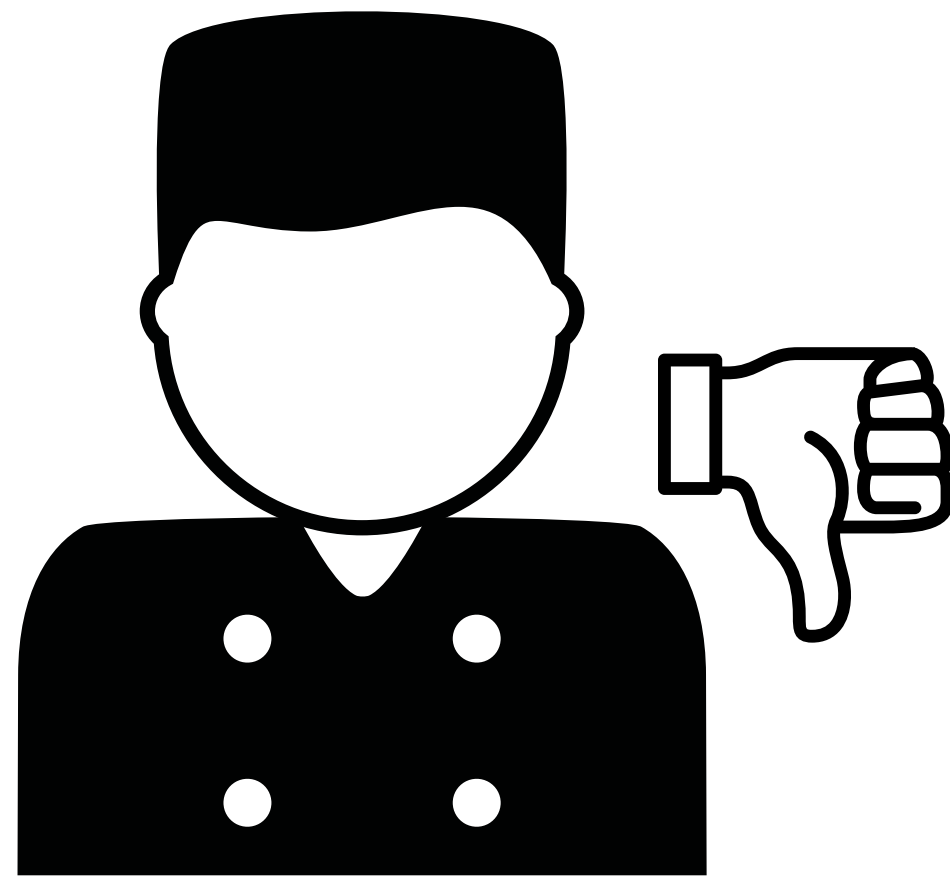
酒店品牌

**자산 부담 없이 수익 창출 가능**  
可以毫无资产负担地创造收益

**글로벌 시장 빠른 확장**  
迅速扩张的世界市场.

**운영 노하우 축적 및 데이터 확보**  
积累运营经验及确保数据

### 3-3 호텔브랜드의 리스크 站在酒店品牌立场上的优势



**호텔브랜드**

酒店品牌

**브랜드 의존성**

品牌依赖性

**브랜드 평판 리스크 존재**

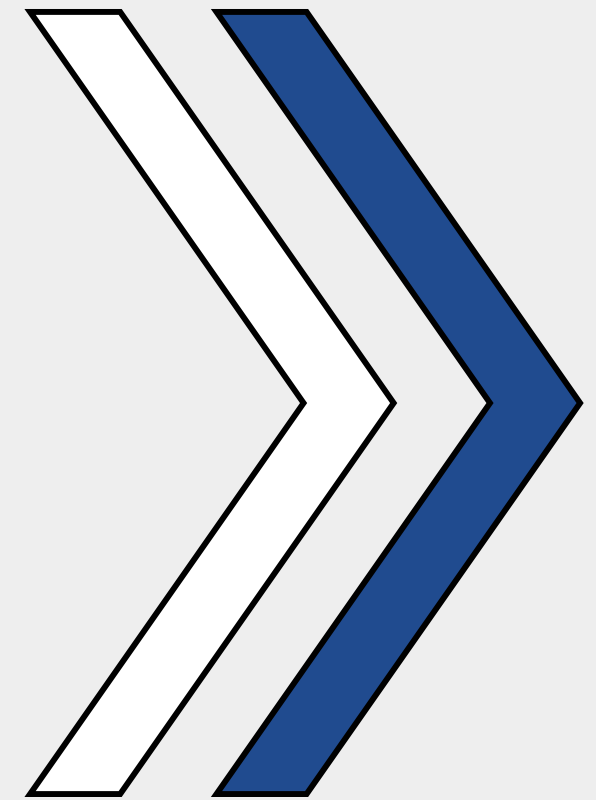
存在品牌声誉风险

**실소유주와 목표 불일치 시 충돌**

与实际所有人目标不一致时发生冲突

# 04

## 관리계약의 사례 管理合同的案例



- 해외사례 外国案例
- 국내사례 国内案例

## 4-1 해외사례 外国案例



JW Marriott Singapore South Beach

실소유주: IOI Properties Group  
实际所有者

운영사: Marriott International  
运营公司

## 4-2 해외사례 外国案例



Park Hyatt Tokyo

실소유주: Tokyo Gas Urban Development

实际所有者

운영사: Hyatt Hotels Corporation

运营公司

## 4-3 국내 사례 国内案例



### CONRAD Seoul

실소유주: ARA 자산운용  
实际所有者

운영사: Hilton world wide  
运营公司

## 4-4 국내 사례 国内案例



Four Seasons Hotel Sydney

실소유주: Mirae Asset Global Investments

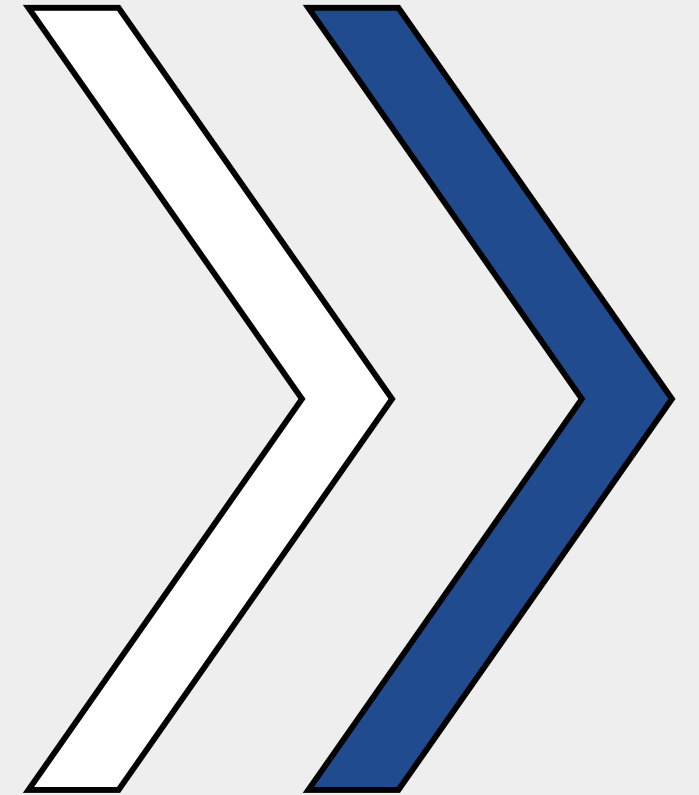
实际所有者

운영사: 힐튼 월드와이드

运营公司

# 05

향후 호텔산업에서의 관리계약  
今后酒店行业的管理合同及结论



중저가·비즈니스 호텔은 프랜차이즈 중심의 흐름이 더 강화된다.

中低价、商务酒店将以连锁店为中心的趋势进一步强化。



SHILLA  
STAY



RAMADA®

**BW** | Best Western.  
Hotels & Resorts

순수 관리계약은 럭셔리 호텔에만 남는다.

纯粹的管理合同只保留在豪华酒店

---

PARK HYATT™

---



CONRAD  
HOTELS & RESORTS™

## 참고문헌 및 기사

한국 호텔의 높은 서비스 품질, '위탁 경영'으로 날개 단다-한경비즈니스

HVS, "A New Approach to Hotel Management Fees"

APNEWS-Newest, bluest resort on Las Vegas Strip aims to bring Miami Beach vibe to southern Nevada

한국 신용평가 보고서-파르나스호텔 리모델링 비용 분석 파트

호텔街, 新수익모델 '위탁운영' 강화...적은 비용부담 장점-매일일보

한림대학교