Company Profile

더엔에스홀딩스㈜

2026. 11.



THE NS HOLDINGS

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

Contents

Ⅰ. 회사 소개

Ⅱ. 호텔 & 리조트 개발 사업부

Ⅲ. 호텔 & 리조트 운영 사업부

Ⅳ. 부동산 개발 사업부 (Engineering & Development)

Ⅴ. AX 솔루션 사업부

Ⅵ. 비즈니스 파트너



Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

회사 소개

더엔에스홀딩스㈜는 호텔 & 리조트 개발, 운영, 부동산 개발, AX 솔루션 사업부를 갖춘 경영 컨설팅 기업입니다.
대표이사의 40 년 호텔 & 리조트 현장 경험과 금융 · 시공 · 설계 · 운영 전문가 네트워크로
프로젝트마다 알맞은 서비스를 제공하며 사업주와 투자자의 성과를 함께 만듭니다.

회사명	**더엔에스홀딩스 주식회사 (The NS Holdings Inc.)**
대표자	이정태 (Richard Lee)
사업분야	호텔 & 리조트 개발 자문, 호텔 & 리조트 운영 컨설팅, 부동산 자문 컨설팅, Engineering & Development, AX 솔루션
본사주소	서울특별시 송파구 백제고분로 41 길 40, 3 층 301 호 (송파동, 부영빌딩)
이메일	meural@the9stones.com
사업자번호	609-86-27815



Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

I 사업 구조

호텔 & 리조트 개발 , 운영 , 부동산 개발 , AX 솔루션 — 네 개 사업부가 한 팀으로 움직입니다 .

4 대 사업부

01 호텔 & 리조트 개발

토지 검토부터 개관까지 ,
발주자 편에서 사업을 관리합니다 .

- 입지 · 수요 분석과 사업성 검토
- 개발 기획 · 설계 검토 · 인허가 지원
- 시공사 · 운영사 선정 자문
- 발주자 측 사업관리 (PM)
- FF&E· 개관 준비 · 준공 인계

02 호텔 & 리조트 운영

운영 효율과 고객 만족을 높여
안정적인 수익 구조를 만듭니다 .

- 운영 방식 설계와 운영사 · 브랜드 선정
- 개관 준비 (Pre-opening) 자문
- 운영 진단과 수익 개선
- 체험 · 관광 콘텐츠형 운영 모델 기획
- 상업시설 · 레저시설 운영 자문

03 부동산 개발 (E&D)

부지 개발 가능성 검토부터
인허가 · 준공까지 이끕니다 .

- 부지 실사 · 개발 가능성 검토
- 용도지역 · 지구단위 인허가 전략
- 배치 · 건축 계획과 개략 사업성
- 공사비 · 공정 관리와 현장 감독
- 물류센터 · 공동주택 · 주택단지 개발

04 AX 솔루션

IT 전문 인력이 없는 회사의
업무를 AI 로 전산화 ·
자동화합니다 .

- 업무 진단 · 프로세스 설계 (BPR)
- ERP·CRM 맞춤 시스템 구축
- 마케팅 · 업무 자동화 (MA·RPA)
- 웹사이트 구축과 운영 · 유지보수
- 사업계획서 ·IR· 공공조달 영업 지원

일하는 원칙

- 토지주 · 사업주 편에서 기획 · 사업관리를 맡고 시행부터 운영 연결까지 함께합니다 .
- 금융 · 시공 · 설계 · 운영 분야 전문가와 함께 프로젝트마다 알맞은 서비스를 제공합니다 .
- 타당성과 실현 가능성을 먼저 확인하고 혁신적인 아이디어를 도출해 보고드립니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

Ⅰ 대표이사 경력

시공 , 운영 , 발주자 ㅡ 호텔 & 리조트 사업의 세 자리를 모두 거쳤습니다 .

대표이사 이정태 · 경력

40 년
설계 · 시공 · 운영 · 개발 경력

9 개
참여한 주요 호텔 프로젝트

3 가지
시공 · 운영 · 발주자 관점

1 — 1986–1990
설계 · 시공 실무
건설사 · 설계사무소에서
건축 설계와 현장 실무

2 — 1990–2001
호텔 시공관리
제주 · 서울 호텔의
시공관리와 유지보수

3 — 2002–2010
미국 건설 · 개발 PM
뉴욕 · 뉴저지 호텔 · 주택
현장관리와 PM

4 — 2011–2023
호텔 개발 본부장
스탠포드호텔 6 개 호텔
개발 · 건립 사업관리

5 — 2023–
더엔에스홀딩스
대표이사
경영 · 컨설팅

시공 현장과 준공 후 운영을 모두 겪은 발주자 측 파트너 ㅡ 설계 단계부터 운영에서 생길 문제를 미리 걸러냅니다 .

※ 2023 년 이전 경력은 대표이사가 이전 소속에서 수행한 것입니다 . 프로젝트별 내용은 Ⅱ 장 「대표이사 주요 호텔 프로젝트」에 정리했습니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved



Ⅱ. 호텔 & 리조트 개발 사업부

서비스 개요 · 단계별 업무 · 사업성 검토 · 기획 사례 · 대표이사 호텔 프로젝트

II 호텔 & 리조트 개발 · 서비스 개요

토지 검토부터 개관까지 , 발주자 편에서 사업 전 과정을 관리합니다 .

서비스 범위 · 사업 단계별

01 사업 기획	02 설계 · 인허가	03 협력사 선정	04 시공 관리	05 개관 준비	06 준공 · 인계
입지 · 수요 사업성 검토	설계 검토 VE· 인허가 지원	시공사 · 운영사 선정 자문	공정 · 원가 · 품질 리스크 관리	FF&E 구매 관리 운영사 협력	시운전 · 인수인계 정산 검토

1 발주자 편의 시각

시공사나 설계사가 아닌 사업주 입장에서 일정 · 원가 · 품질을 점검하고 , 의사결정에 필요한 대안과 근거를 정리해 보고합니다 .

2 운영을 아는 개발

호텔 시설관리와 운영 경험을 바탕으로 동선 ·BOH· 설비 ·FF&E 를 운영 효율 관점에서 검토해 , 개관 후 고칠 일을 줄입니다 .

3 필요한 팀을 연결

금융 · 시공 · 설계 · 운영 분야의 오랜 협력 네트워크에서 프로젝트 규모와 성격에 맞는 전문가와 협력사를 추천합니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 호텔 & 리조트 개발 · 단계별 업무와 산출물

각 단계에서 무엇을 하고, 무엇을 문서로 남기는지 미리 약속합니다.

단계	당사 업무	주요 산출물
01 사업 기획	입지 · 법규 검토, 관광 · 숙박 수요와 ADR· 점유율 분석, 개발 컨셉과 규모 설정, 사업 수지와 자금 계획 수립	기초검토서, 사업성 검토서, 수지표
02 설계 · 인허가	설계사 추천 · 선정 지원, 설계회의 주재, 동선 · 공간 구성 (Space program)· 설비 검토, VE 제안, 심의 · 인허가 지원	설계 검토 의견서, VE 제안서
03 협력사 선정	설계 ·CM· 감리 용역사, 시공사 선정 자문, 호텔 운영사와 브랜드 추천 · 선정 자문	평가 기준표, 선정 보고서
04 시공 관리	마스터 스케줄, 사업비 · 현금흐름 관리, 공정 · 품질 모니터링, 설계변경 · 민원 등 리스크 대응, 의사결정 체계 운영	정기 PM 보고서, 회의록
05 개관 준비	FF&E 예산 수립과 구매 대행 관리 (발주 · 검수 · 설치), 운영사와 협력 체계 구축, 등급 심사 등 개관 절차 지원	FF&E 예산서, 개관 준비 일정표
06 준공 · 인계	예비 준공검사, 시운전 · 인수인계 검토, 준공 서류 점검, 공사 · 용역비 최종 정산 자료 검토	인수인계서, 장비 목록, 준공 보고

※ 과업 범위는 프로젝트별 계약으로 정하며, 필요한 단계만 선택해 맡기실 수 있습니다.

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 호텔 & 리조트 개발 · 사업성 검토

토지 매입 전 , 설계에 들어가기 전에 '되는 사업인지'부터 확인합니다 .

검토 항목

입지 · 수요

- 교통 접근성 · 주변 관광 자원
- 관광객 · 출장 수요 통계
- 경쟁 호텔 객실 수 · 요금 · 점유율

상품 · 공간

- 타깃 고객과 호텔 등급 · 컨셉
- 객실 구성과 부대시설 (F&B 등)
- 브랜드 · 운영 방식 적합성

법규 · 인허가

- 용도지역 · 건폐율 · 용적률
- 고도 제한 · 주차 조례 · 심의
- 관광숙박업 등록 요건

수지 · 자금

- 토지비 · 공사비 · 용역비 · 금융비
- 운영 수입 · 비용 추정
- 자금 조달 구조와 민감도

핵심 계산식

객실 매출

객실 수 × 평균 객실 단가 (ADR) × 점유율 (OCC) × 영업일수

검토서에 담는 지표

- 총사업비와 자금 조달 구성
- 운영 손익 (GOP·NOI) 추정
- 사업 수익률과 투자 회수 기간
- ADR· 점유율 · 공사비 변화에 따른 민감도
- 사용한 가정값과 근거 자료 목록

결론보다 가정을 먼저 보여드립니다 . 숫자가 바뀌면 결론이 어떻게 바뀌는지까지 함께 검토합니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 호텔 & 리조트 개발 · 기획 · 검토 사례

최근 3 년간 더엔에스홀딩스가 직접 수행한 호텔 · 관광 개발 검토입니다 .

더엔에스홀딩스 기획 · 검토 사례

충남 보령 — 2025
소규모관광단지 종합개발

- 호텔 · 노인복지주택 복합 관광단지
- 조성계획 검토와 배치도 변경안 제안
- 개발 공정표 · 프로젝트 R&R 수립
- 사업관리 (PM) 과업 범위 설계

경북 경주 — 2025
도심 관광호텔 개발 검토

- 도심 고도지구 · 주차 조례 검토
- 관광객 통계 · 호텔 요금 현황 분석
- 후보 부지별 사업성 검토
- 분산형 호텔 운영 모델 기획

서울 신설동 — 2024
청계 8 가 신규 호텔 개발

- 일반상업지역 호텔 부지 현황 분석
- 토지이용계획 · 건축 규모 검토
- 신규 호텔 사업 검토서 작성

강원 춘천 — 2023
호텔 개발 사업 제안

- 국민여행조사 등 관광 수요 분석
- 호텔 개발 사업제안서 작성
- 공사비 산출 협의

그 밖의 부동산 기초 검토 서울 강남 삼성동 개발 · 경기 성남 하산운동 개발 · 대구 달성 파크골프장 조성

※ 사업 기획 · 검토 문서 작성 사례입니다 . 사업 주체와 세부 수치는 공개하지 않습니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

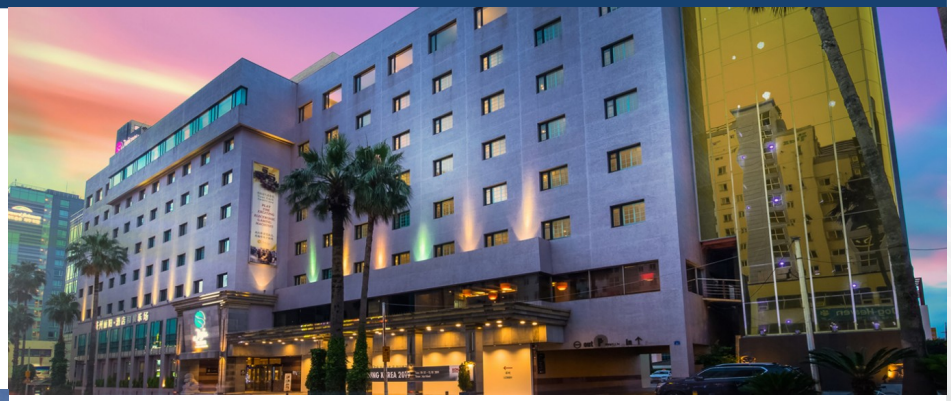
II 대표이사 주요 호텔 프로젝트

※ 더엔에스홀딩스 합류 이전 , 대표이사가 이전 소속에서 참여한 프로젝트입니다 .

대표이사 역할 남서울프라자호텔 제주 · 리츠칼튼 호텔 서울 ㅡ 호텔 시공관리 · 유지보수 (1990~2001)

남서울프라자호텔 & 카지노제주 (구)

제주 국제 공항까지 차로 7 분 거리에 위치하며 , 제주에서 가장 많은 관광객이 방문하는 관광 명소까지 30 여분이면 이동 가능한 호텔임 . 1986 년 제주시 내 최고 번화가에서 운영을 시작하였으며 , 2019 년 리모델링을 실시하여 현재는 총 203 실 운영중임 .





리츠칼튼 호텔 서울 (구)

서울시 강남구 신논현역 인근에 위치한 호텔임 .
18 세기 베르사이유 궁전 양식을 응용하여 고풍스럽게 디자인 되었으며 , 지면 경사를 따라 계단식으로 독특하게 솟은 건물 외관은 강남의 랜드마크로 자리 매김함 . 1995 년에 개장하였으며 객실 수는 총 375 실로 국내 5 성급 호텔의 대표주자로 운영되었음 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 대표이사 주요 호텔 프로젝트

※ 더엔에스홀딩스 합류 이전 , 대표이사가 이전 소속에서 참여한 프로젝트입니다 .

대표이사 역할 홀리데이 인 롱아일랜드 시티 ㅡ 시공 현장관리 (2003~2009) · 스탠포드호텔 서울 ㅡ 발주자 측 사업관리





홀리데이 인 롱아일랜드 시티

미국 뉴욕 주 롱아일랜드 시티에 있으며 , 맨하튼 뷰를 자랑하는 호텔로 N,Q 노선의 39 애비뉴역에서 도보 3 분 , J.F.K 공항에서 25 분 거리에 위치함 . 주변의 관광 명소로는 타임스퀘어와 브로드웨이가 15 분 거리에 있으며 센트럴파크가 10 분 거리에 자리해 있음 . 또한 , 자유의여신상까지도 차로 20





스탠포드호텔 서울

서울 상암동에 위치하며 비즈니스 고객에게 특화된 특급호텔로 239 실 규모이며 , 연회장 , 피트니스 클럽 , 레스토랑 , 펍바 등 다양한 부대시설을 갖추고 있음 . 상암동은 디지털 미디어 , 엔터테인먼트 산업 등 상암새천년신도시로 세계적인 최첨단 정보미디어 단지 (high-tech complex) 가 조성되었으며 , 단지 내 유일한 특급호텔임

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 대표이사 주요 호텔 프로젝트

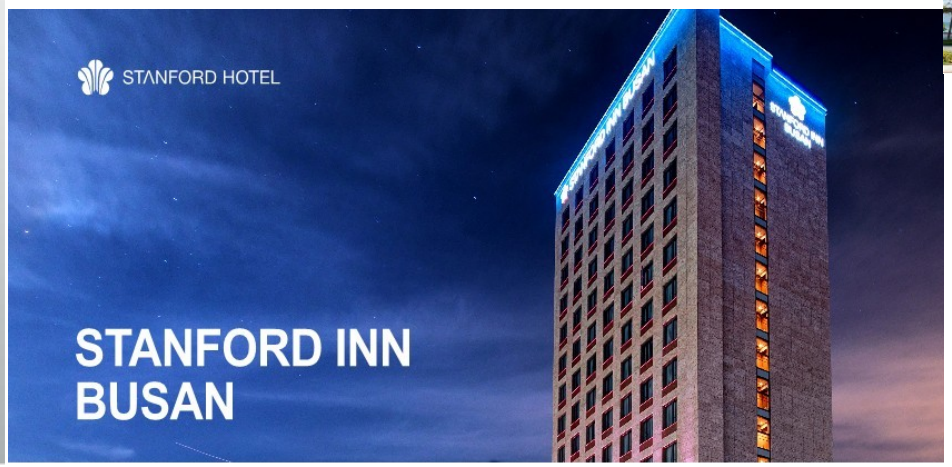
※ 더엔에스홀딩스 합류 이전 , 대표이사가 이전 소속에서 참여한 프로젝트입니다 .

대표이사 역할 스탠포드호텔앤리조트 통영 · 스탠포드 인 부산 ㅡ 발주자 측 사업관리 (스탠포드그룹)

스탠포드호텔앤리조트 통영

‘ 동양의 나폴리’라고 불리울 정도로 수려한 해상경관을 자랑하는 경남 통영에 위치한 호텔로 2017 년 7 월에 신축하여 개장함 . 총 246 실 (호텔 144 실 , 콘도 102 실) 의 규모로 한산도 앞 바다 조망의 인피니티풀 (옥상), 레스토랑 , 스카이라운지 및 연회장 등 다양한 부대시설을 구비한 5 성급 호텔임 .





스탠포드호텔 인 부산

부산시 중구 남포동 부산국제영화제 골목 , 자갈치 시장 , 국제시장 및 송도해수욕장 등 다양한 관광 인프라를 겸비한 지역에 위치한 호텔임 .

2017 년 8 월에 개장하였으며 객실 수는 132 실이며 , 부대시설로 레스토랑과 커피숍을 갖추고 있는 3 성급 비즈니스 호텔임 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 대표이사 주요 호텔 프로젝트

※ 더엔에스홀딩스 합류 이전 , 대표이사가 이전 소속에서 참여한 프로젝트입니다 .

대표이사 역할 스탠포드호텔 명동 · 스탠포드호텔앤리조트 제주 ㅡ 발주자 측 사업관리 (스탠포드그룹)

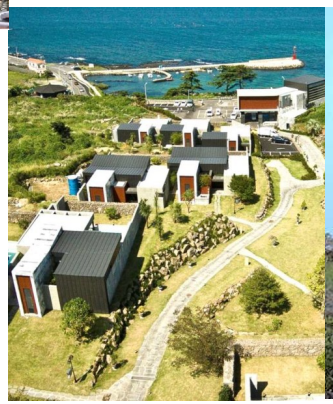


스탠포드호텔 명동

대한민국 관광 및 쇼핑 중심지인 서울 명동에 2021 년 신축하여 개관한 호텔로 객실 규모는 총 234 실이며 , 카페 & 레스토랑 , 베이커리 및 피트니스 등 부대시설을 갖추고 있음 .
2024 년 현재 명동지역 내 타호텔대비 최고 객단가를 자랑하고 있으며 , 세계 1 위 테넌트사가 1~2 층에 함께 입점해 있어 명동의 랜드마크 건물로 자리매김 하고 있음 .

스탠포드호텔앤리조트 제주 (풀빌라)

2015 년 개관한 국내 최고급 풀빌라 및 호텔로 제주시 애월읍에 위치함 . 2022 년 마스턴투자운용사가 매입하였으며 , 호텔 객실 66 실과 최고급 풀빌라 15 실 , 총 81 실 규모이며 , 야외 수영장 , 레스토랑 및 바비큐가 가능한 시설을 두루 갖추고 있다 . 스탠포드호텔그룹에서 2022 년부터 책임임대차계약을 체결하여 운영중임 .





Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

II 대표이사 주요 호텔 프로젝트

※ 더엔에스홀딩스 합류 이전 , 대표이사가 이전 소속에서 참여한 프로젝트입니다 .

대표이사 역할 스탠포드호텔 안동 (한옥형) — 사업 기획 (스탠포드그룹)

스탠포드호텔 안동 (한옥형)

경상북도 안동 , 경상북도청 인근에 위치하며 , 세계문화유산에 등재되어 있는 '안동 하회마을' , ' 도사서원' 등 역사와 전통의 고장에 걸맞게 한옥형 호텔로 계획되어 개발되었음 .

호텔 규모는 객실 약 120 실이며 , 야외수영장 , 레스토랑 및 피트니스센터와 대규모 행사 유치가 가능한 연회장 (컨벤션) 도 갖추고 있음 .



Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved



Ⅲ. 호텔 & 리조트 운영 사업부

서비스 개요 · 운영 방식 설계 · 개관 준비 · 운영 진단 · 운영 모델 기획 사례

III 호텔 & 리조트 운영 · 서비스 개요

운영 효율과 고객 만족을 높여 , 사업주에게 안정적인 수익 구조를 제안합니다 .

호텔 운영 서비스

01 운영 구조 설계

어떤 방식으로 , 누구와 운영할지 정합니다 .

- 위탁운영 · 임대차 · 프랜차이즈 · 직영 비교
- 운영사 · 브랜드 후보 추천과 제안 비교
- 운영 계약 조건 (수수료 · 보장 · 해지) 검토

02 개관 준비 자문

문을 여는 날 바로 팔 수 있게 준비합니다 .

- 조직 · 인력 계획과 채용 · 교육 일정
- FF&E·OS&E 예산과 구매 관리
- 예약 · 객실관리 시스템 , 판매 채널 준비

03 운영 진단 · 수익 개선

숫자로 문제를 찾고 실행까지 돕습니다 .

- 매출 · 비용 · 시설 · 고객 4 개 영역 진단
- 객실 요금 · 판매 채널 운영 개선안
- 시설 유지보수 · 에너지 비용 절감안

04 콘텐츠형 운영 모델

숙박에 머물지 않는 수익원을 기획합니다 .

- 지역 체험 · 관광 프로그램 결합
- 분산형 (수평형) 호텔 운영 모델
- 레저 콘텐츠 (파크골프 등) 사업화

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

III 호텔 & 리조트 운영 · 운영 방식 설계

같은 호텔도 운영 방식에 따라 수익과 위험의 구조가 달라집니다 .

	위탁운영 Management Contract	임대차 Lease	프랜차이즈 Franchise	소유주 직영 Independent
운영 주체	전문 운영사	임차인 (운영사)	소유주 또는 별도 운영사	소유주
소유주 수익	영업이익 전체 (운영 수수료 지급)	고정 · 변동 임대료	영업이익 전체 (브랜드 사용료 지급)	영업이익 전체
소유주 위험	높음	낮음	높음	가장 높음
운영 통제력	중간	낮음	높음	가장 높음
잘 맞는 경우	브랜드 힘이 필요한 중 · 대형 호텔	안정적 현금흐름을 원하는 투자자	운영 역량을 갖춘 소유주	소규모 · 컨셉형 호텔

당사 역할

- 사업 규모 · 입지 · 자금 여건에 맞는 운영 방식을 추천하고 , 운영사 제안을 같은 기준으로 비교합니다 .
- 수수료 구조 , 최소 수익 보장 , 성과 기준 , 계약 기간 · 해지 조건을 사업주 입장에서 검토합니다 .

※ 일반적인 특징을 비교한 것으로 , 실제 조건은 계약별로 다릅니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

III 호텔 & 리조트 운영 · 개관 준비 자문

설계 단계부터 운영을 준비해야 개관 첫날부터 팔 수 있습니다 .

개관 준비 (Pre-opening) 로드맵

설계 단계	시공 단계	개관 직전	개관 후
• 운영 컨셉과 공간 구성 검토 • 후방 지원 공간 (BOH)· 동선 검토 • 운영사 · 브랜드 선정	• FF&E·OS&E 예산 · 발주 • 조직 · 인력 계획 수립 • 객실관리 · 예약 시스템 선정	• 채용 · 교육 , 운영 매뉴얼 • 시운전 · 인수인계 점검 • 등급 심사 · 영업 신고 , 판매 채널 오픈	• 운영 안정화 점검 • 초기 실적 리뷰와 보완 • 하자 보수 관리

개관 준비에서 자주 놓치는 것

운영사 선정이 늦으면
설계에 운영 요구가 빠져 개관 직전 변경 공사가 생깁니다 .

FF&E 를 공사비와 섞으면
예산이 흐려지고 납기 관리가 어려워집니다 .

판매 채널을 늦게 열면
개관 초기 점유율이 낮아 현금흐름이 늦게 안정됩니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

III 호텔 & 리조트 운영 · 운영 진단과 수익 개선

매출 · 비용 · 시설 · 고객을 나눠 보고 , 실행까지 함께 점검합니다 .

운영 진단 4 개 영역

매출

- 객실 단가 (ADR)· 점유율 (OCC)
- 판매 채널별 비중과 수수료
- F&B· 부대시설 매출 구성

비용

- 인건비와 인력 배치
- 에너지 · 용역 · 소모품 비용
- F&B 원가와 재고 관리

판매 가능 객실당 매출

RevPAR

= ADR × OCC

요금과 점유율을 함께 봐야

진짜 성과가 보입니다

시설

- 유지보수 계획과 이력
- 장비 수명주기 비용
- 에너지 효율 개선 여지

고객

- 온라인 리뷰 · 평점 분석
- 불만 유형과 재발 여부
- 재방문 · 직접 예약 비중

1. 현황 진단 → 2. 개선안 도출 → 3. 실행 지원 → **4. 성과 점검**

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

III 호텔 & 리조트 운영 · 운영 모델 기획 사례

숙박만 파는 호텔에서 , 지역과 함께 수익을 만드는 호텔로 .

사례 1 · 경주 도심 분산형 호텔 운영 기획 (2025)

도심의 작은 건물 여러 동을 하나의 호텔 브랜드로 묶고 , 지역 체험 프로그램을 결합한 운영 모델입니다 .

메인 빌딩	프런트 · 라운지 · 관광 안내 · 운영본부
숙박 빌딩	소규모 건물 · 한옥 숙소를 네트워크로 연결
협업 매장	제휴 카페 · 레스토랑 , 호텔 브랜드로 품질 관리
체험 콘텐츠	야경 투어 · 역사 인문 투어 · 전통 공방 체험

수익 구성

숙박 | 체험 프로그램 | F&B 제휴 | 상품 판매 | 공간 대관

기존 건물 장기 임차로 초기 투자를 줄이고 , 지역 상권과 함께 크는 구조를 제안했습니다 .

사례 2 · 관광단지 레저 콘텐츠 사업 기획 (2025)

관광단지 안에 들어갈 파크골프 시설을 하나의 사업으로 구성하고 , 투자자용 자료까지 정리했습니다 .

1 **사업계획서**

시장성 , 조성 · 유지 비용 , 멤버십 , 클럽하우스 운영 , 투어 · 대회 운영 , 마케팅 , 추진 로드맵

2 **입지 · 인허가 검토**

토지 이용 조건 , 지형 · 환경 여건 , 필요한 인허가 절차 검토 보고서

3 **투자 설명 자료 (IR)**

사업계획서를 투자자가 읽기 쉬운 설명 자료로 재구성

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved



Ⅳ. 부동산 개발 사업부

Engineering & Development · 서비스 개요 · 개발 검토 사례 · 계획안 사례

Ⅳ 부동산 개발 · Engineering & Development

인허가 전략부터 설계 · 시공 관리까지 한 팀으로 이끕니다 .

서비스 범위 · 사업 단계별

01 부지 실사	02 인허가 전략	03 기본 계획	04 사업성 · 자금	05 설계 · 시공	06 준공 · 운영
토지이용 · 지목 개발 가능성 검토	용도지역 · 지구단위 도시개발 절차	배치 · 매스 대안 건축 개요	개략 수지 PF 구조 검토	공사비 · 공정 현장 감독	임대 · 매각 운영 방안

1 설계 · 시공 현장 출신

설계사무소와 건설 현장에서 출발해 국내외 공사 현장을 감독했습니다 . 도면과 현장을 함께 읽고 공사비와 공정을 사업주 입장에서 점검합니다 .

2 개발 유형 경험

미국에서 호텔 · 주택 · 물류센터 · 공장 신축을 PM 으로 이끌었고 , 국내에서는 물류센터 · 공동주택 · 주택단지 개발을 검토하고 있습니다 .

3 인허가 경로부터

개발제한구역 · 자연녹지처럼 규제가 있는 토지는 해제 · 종상향 · 도시개발 절차부터 따져 가능한 길과 걸리는 기간을 먼저 보고드립니다 .

※ Engineering & Development 는 부지 실사 · 인허가 · 계획 · 설계 · 시공관리를 묶어 토지를 개발 사업으로 만드는 일입니다 . 최종 의사결정 · 계약 · 자금 집행은 사업주가 합니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

Ⅳ 부동산 개발 · 개발 검토 사례

최근 2 년간 더엔에스홀딩스가 직접 수행한 토지 개발 · 인허가 검토입니다 .

더엔에스홀딩스 개발 검토 사례

경기 이천 — 장평리 물류센터 개발 (2025)

- 저온 물류창고 2 개 동 건축계획
- 3 면 접안 92 대 배치
- 지구단위계획 변경안 검토
- 개략 사업성 (임대 · 매각) 검토

강원 춘천 — 온의동 공동주택 개발 (2025)

- 대지 57,509 ㎡ · 84 ㎡형 999 세대 계획
- 자연녹지→ 2 종일반주거 도시개발 검토
- 용적률 250% 사례 분석
- 사업 절차 · 기간 검토

경기 양평 — 문호리 주택빌리지 개발 (2025)

- 6 필지 9,345 ㎡ 타당성 조사
- 배치 대안 5 개 매스 스터디
- PF 시나리오 ·WBS 수립

경기 구리 — 아천동 개발 타당성 검토 (2026)

- 13 필지 약 3 만 평 개발 검토
- 개발제한구역 · 도시기본계획 검토
- 해제 · 종상향 가능성과 전략

그 밖의 개발 검토 경남 김해 풍유 물류센터 단지 · 오산리 공동주택 · 경기 포천 신북면 개발 · 경기 남양주 버선골 개발

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

Ⅳ 부동산 개발 · 계획안 사례

※ 인허가 · 사업 확정 전 , 검토 단계에서 작성한 계획안입니다 .

작성 범위 부지 분석 · 배치 계획 · 매스 스터디 — 더엔에스홀딩스 개발 검토 단계 자료



이천 장평리 물류센터

저온 물류창고 2 개 동과 3 면 접안 92 대를 담은 배치 계획입니다 . 지구단위계획 변경을 전제로 단지 레벨과 차량 동선을 검토했습니다 .



양평 문호리 주택빌리지

6 필지 9,345 ㎡ 경사지에 맞춘 매스 스터디 대안 중 하나입니다 . 대안 5 개를 비교해 PF 시나리오와 사업 일정 (WBS) 을 세웠습니다 .



춘천 온의동 공동주택

대지 57,509 ㎡에 84 ㎡형 999 세대를 배치한 계획안입니다 . 자연녹지를 2 종일반주거로 바꾸는 도시개발 절차를 함께 검토했습니다 .

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved



V. AX 솔루션 사업부

서비스 개요 · 공공조달 영업 · 사업개발 지원 · 일하는 방식 · 함께 일하는 방식

V AX 솔루션 · 서비스 개요

IT 전문 인력이 없어도 , 업무는 전산화 · 자동화할 수 있습니다 .

AX 솔루션 서비스

01 업무 진단 · 설계

- 회사 목적 · 목표 정리
- 업무 흐름 분석 · 자동화 우선순위
- 신사업 타당성 검토

02 맞춤 시스템 (ERP·CRM)

- 주문 · 재고 · 정산 경량 ERP
- 고객 · 영업관리 (CRM·SFA)
- 현황판 · 정기 리포트 (BI)

03 업무 자동화 (RPA·MA)

- 엑셀 취합 · 문서 자동 생성
- 블로그 ·SNS 예약 게시
- 고객 메시지 · 성과 집계

04 웹사이트 · 운영

- 기업 홈페이지 구축
- 예약 · 주문 · 회원 페이지
- 월 단위 운영 · 유지보수

05 사업개발 컨설팅

- 사업계획서 ·IR· 제안서
- 공공조달 (S2B· 나라장터) 영업
- 판로 · 협력사 발굴 (B2B)

06 투자 검토 · 실사

- 수출 · 유통 · 이커머스 진출
- 사업 파트너 검증 보고서
- 거래처 신용 · 법정관리 조사

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

V AX 솔루션 · 공공조달 영업 사례

공공기관 영업의 처음부터 끝까지 , 직접 해 본 절차로 돕습니다 .

대표 사례 · 디지털 캔버스 공공 · 교육기관 영업 (2023.12 ~ 2025.02)

시장 조사	상품 등록	제안	계약	납품 · 검수	사후 관리
예산 편성 학교 · 기관 목록 정리	학교장터 (S2B) 상품 등록	교육청 · 학교 · 지자체 제안서	수의계약 · 청렴서약 등 서류	설치 · 검수 확인 · 세금계산서	입출 대장 · 시리얼 관리

12 건

공공 · 교육기관 납품

2024.02 ~ 2025.02

주요 납품처

교육청 · 교육지원청	경기학교예술창작소 , 용인 · 고양 · 안성 · 통영 교육지원청
도서관	경기도포천교육도서관 , 영덕도서관
학교	신안해양과학고 , 영문중학교 , 칠곡 왜관초등학교 등

고객사에 그대로 적용 : 조달 등록 → 제안 → 계약 서류 → 납품 · 검수까지 한 번에 대행 · 코칭합니다 .

※ 납품 건수는 당사 계약 · 납품 서류 기준입니다 (렌탈 계약 제외).

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

V AX 솔루션 · 사업개발 · 영업 지원 사례

업종은 달라도 , 시장을 찾고 고객을 설득하는 일의 순서는 같습니다 .

사업개발 · 영업 지원 사례

산업재 영업 채널 2023

활성탄 재생 플랜트 · 전기 절감 장치 공급사의 판로 개척을 지원했습니다 .

- 제품 기술 자료 요약
- 영업 참고 자료 제작
- 협력사 미팅 · 업무 협조

식품 수출 · 유통 2024

견과류 (캐슈넛) 브랜드의 판매 활성화와 수출 · 유통 구조를 함께 검토했습니다 .

- 관세 업무 내용 정리
- 제품 소개서 초안 작성
- 판매 활성화 회의 운영

지자체 시설 개발 제안 2024

통영 실내수영장을 문화복합시설로 바꾸는 리모델링 방향을 제안했습니다 .

- 미디어아트 · 전시 공간 컨셉
- 기자재 구성과 제품 비교
- 시장 보고용 제안서

파트너 · 거래처 검증 2025

개발 사업 파트너와 거래처의 위험을 계약 전에 확인했습니다 .

- 위탁개발 파트너 검증 보고서
- 시공사 법정관리 조사 보고서
- 유의 사항과 대응 방안

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

V AX 솔루션 · 일하는 방식과 구축 사례

업무를 구조로 정리하고 , AI 로 빠르게 구현합니다 .

일하는 방식 · 다섯 단계

1. **요구사항 정리**
   누가 무엇을 찾는지 , 공개할 정보와 아닌 정보를 나눕니다 .
2. **방식 검토**
   새로 만들지 , 있는 것을 살려 고칠지 비용 · 기간 · 위험으로 비교합니다 .
3. **사실 확인 · 안전 점검**
   등기부 · 사업자등록증 등 원본과 대조하고 , 되돌릴 수 있게 백업합니다 .
4. **제작 · 검증**
   AI 로 초안을 만들고 사람이 검토해 고치기를 반복합니다 .
5. **배포 · 운영**
   올리고 끝이 아니라 계속 돌아가도록 점검 항목을 정해 관리합니다 .

AI 로 만든 업무 시스템

영업관리 시스템
판매 건을 단계별로 관리하고 예상 매출 · 고객 소통 이력을 대시보드로 보여줍니다 .

호텔개발 검토 시스템
입지 · 규모 · 투자 조건을 넣어 사업성 시나리오를 비교합니다 .

회사 홈페이지 재구축
위 다섯 단계로 홈페이지를 다시 만들고 PC· 휴대폰 화면을 따로 설계했습니다 .

AI 초안 · 문서 대조 · 반복 작업 / **사람** 구성 · 표현 · 공개 범위 결정

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

V 함께 일하는 방식

필요한 단계만 , 결과물을 미리 정해서 맡기실 수 있습니다 .

진행 절차

상담	범위 · 견적 제안	기초 검토	본 계약	수행 · 보고	후속 연계
목표 · 현황 · 일정 파악	과업 범위 · 산출물 · 비용 제안	기초검토서로 방향 확인	컨설팅 · 사업관리 용역 계약	정기 보고와 의사결정 지원	운영 · 확장 단계 지원

계약 형태

보고서형

건별 정액

입지 · 사업성 기초 검토 , 사업계획서 , 제안서 , 실사 보고서처럼 결과물이 분명한 과업

사업관리형

단계별 지급

호텔 개발 PM, 개관 준비 자문처럼 수개월 ~ 수년 이어지는 과업 . 인허가 · 착공 · 공정률 등 단계에 맞춰 지급

성과 연동형

협의

영업 · 판로 개척 , 공동 사업처럼 성과가 분명한 과업 . 기본 보수와 성과 보수를 함께 설계

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

VI 비즈니스 파트너

금융 / 자산 운용사

이지스자산운용 IGIS Asset Management
BlueCove Investment
ANGELO GORDON CELEBRATING 30 YEARS
한양증권 HANYANG SECURITIES
Mastern Investment Management
우리자산신탁
FAIRFIELD
LIKE 라이크자산운용 Asset Management
신한자산신탁
BNK 투자증권
IBK기업은행 금융그룹 IBK투자증권
KR투자증권
LEADING 리딩투자증권
CAPE 케이프투자증권 INVESTMENT&SECURITIES CO.,LTD
DS INVESTMENT & SECURITIES
MIRAE ASSET 미래에셋증권
현대자산운용
KORAMCO REITS & TRUST

건설회사

신동아건설
한일건설
SW 성우건설주식회사
대보건설
HYUNDAI ASAN
posco 포스코이앤씨
태원건설산업|주|
TAEYOUNG 태영건설
청광종합건설
삼양건설산업(주) Samyang Construction
롯데건설
(주)일군토건 ILGOON
대우건설
유탑건설
IDL Construction
SEOJONG GLOBAL

호텔

AMBASSADOR HOTELS & SUITES
HOTEL ABEST KOCHI
GRAND INTERCONTINENTAL SEOUL PARNAS
LOISIR HOTEL
STANFORD HOTEL GROUP
BANYAN TREE HOTELS & RESORTS
MAISON GLAD
Hanwha Hotels&Resorts
SONO HOTELS & RESORTS
LOTTE City Hotels

Copyright 2026 THE NS HOLDINGS All Rights Reserved

감사합니다 .

서울특별시 송파구 백제고분로 41 길 40, 3 층 301 호
meural@the9stones.com

THE NS HOLDINGS