무담보 · 무보증의 순수 프로젝트 파이낸싱 ‘ 첫선 ’

- 한빛은행, 서울디지털산업단지 내 아파트형 공장 분양 사업에 적용 -

프로젝트 파이낸싱이란 사업자 입장에서 보면 사업주와 법적으로 독립된 프로젝트로부터 발생하는 미래 현금 흐름을 상환 재원으로 하여 자금을 조달하는 금융 기법의 일종이다. 부동산 개발 사업의 경우 건설업체보다 신용도가 높은 프로젝트의 수익성에 근거하기 때문에 자금 조달에 유리하다는 장점을 갖는다. 그 동안 부동산 개발을 주로 담당했던 건설업체와 부동산신탁사의 개발 금융 지원은 특히 우리나라가 IMF 구제 금융을 지원 받은 1997년 이후 기능을 상실하게 되었다. 따라서 건설업계에서는 사업성에 근거한 프로젝트 파이낸싱의 활용이 더욱 절실히 요청되었으나 실무에 접목하기에는 현실적으로 어려운 여건이 많았다.

그러나 금리의 하향 안정, 부동산투자신탁 및 ABS제도, REITs제도 등의 도입, 부동산 시장의 회복 등으로 부동산 개발에 대해 풍부한 수요가 창출되었으며 많은 부동산 개발 전문가 그룹들이 전통적인 부동산 개발 금융 관행에서 탈피하고자 다각적으로 모색해왔다. 그러한 노력은 주로 ① 부동산 개발과 건설 기능을 분리시킴으로써 자금 조달 통로를 다양화, ② 기업체의 신용이나 담보에 의한 금융에서 프로젝트의 수익성을 담보로 한 자금 조달, ③ 개발 이익과 위험의 분담, ④ 부동산 투자신탁이나 자산담보부증권 등의 불특정 다수 투자자들로부터 공모를 통한 자본 시장의 활용 등으로 결실을 맺어 왔다.

최근 한빛은행에서 취급한 서울디지털산업단지(구로공단) 내 아파트형 공장 분양 사업인 ‘ Woolim e-BIZ. Center 프로젝트 파이낸싱 ’은 그 동안의 노력이 축적되어 나온 산출물이라고 평가하며, 국내 금융기관뿐만 아니라 부동산 개발 업무를 담당하는 관계자들에게도 많은 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

안정적 수요 기반과 사업주의 이해

부동산 담보 가치를 중심으로 대출을 해온 금융기관의 입장에서 보면 직접적인 담보가 없거나 대출 금액에 크게 못 미치는 부동산 개발 사업에 프로젝트 파이낸싱 기법을 그대로 적용하는 데는 많은 제약이 따른다. 특히 해당 사업의 수익성이 우수하다고 입증된다 하더라도 당해 프로젝트만을 위한 특수목적회사(SPC : Special Project Company)의 설립을 전제로 한 프로젝트 파이낸싱의 취급은 법인세와 중과세 등 조세 부담이나 법인 신설에 따른 관리 비용 추가 등이 특히 문제가 된다. 그러나 본 건은 아래와 같은 몇 가지 특성 때문에 금융 취급하는 데 상대적으로 용이했다.

구로공단이 서울디지털산업단지로 변화하는 시기로서 우수한 기업체가 이 단지 내로 유인될 수 있는 많은 요인들이 다양하게 강화되고 있어, 수익성이 시장 상황이나 경제 여건에 상대적으로 영향을 덜 받음으로써 미래의 분양 수익이 대출의 담보로 취득될 수 있었다.

프로젝트 파이낸싱은 일반적으로 장점이 많은 것으로 알려진 것에 비해 사업주의 입장에서 보면 불리한 점도 상대적으로 많다.

우선, 종래의 대출보다 리스크가 크기 때문에 금리 및 차입 비용이 높다. 또 사업 계획 수립 및 금융 구조화(building financial structure) 추진 과정에서 발생되는 각종 비용도 상당하며, 많은 당사자와의 교섭, 다양한 신용 보강 장치 및 추가적 위험 부담에 따른 비용뿐만 아니라 관계 당사자의 권리 · 의무 및 담당 역할 등의 유기적인 조정이 필요하다. 사업자로서의 권리를 많이 양보해야 할 경우도 있다. 또한, 프로젝트 금융 추진에 장기간이 소요되며 사업자로서는 프로젝트에 대하여 임의적이고 독점적인 사업 경영에 제한을 받게 되어 경영 탄력성이 부족하고 기업 정보의 과다 노출 등의 단점들이 있다.

따라서 사업주의 충분한 이해가 없이는 프로젝트 파이낸싱 취급이 어려울 수밖에 없으나 본 건의 경우 실질적인 사업자인 우림건설이 그러한 제약 요인을 충분히 이해함으로써 취급 결정이 가능해졌다.

사업 시행자에 대한 제세 및 각종 부담금 혜택

제세		부담금	
취득세/등록세	면제	개발 부담금	면제
종합토지세	50% 감면	과밀 부담금	면제
특별 부가세	감면	교통 시설/유발	면제
법인세, 주민세	현행 세율	환경 개선 부담금	면제

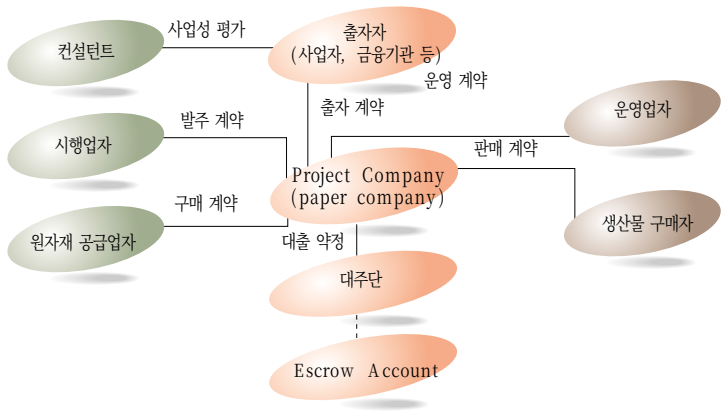
주 : 기 입주 업체는 취득세 · 등록세 면제, 종합토지세 및 주민세, 법인세 등을 입주 후 5년 간 50% 감면.

사업성이 가장 중요한 담보

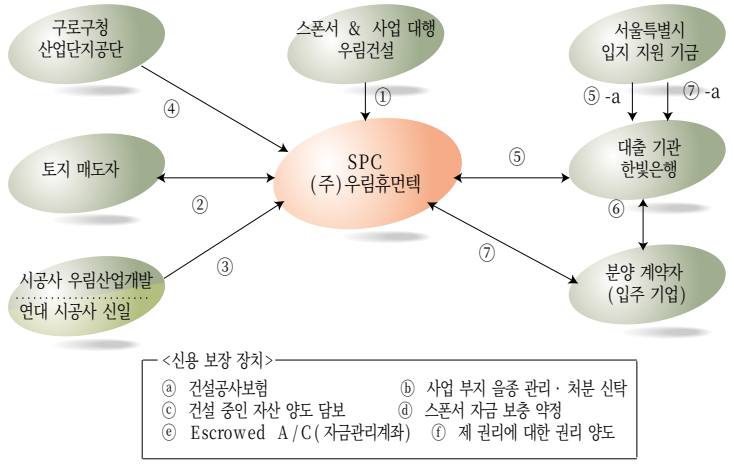
프로젝트 파이낸싱은 일반적으로 금융기관이 별도의 담보 없이 대출한다고 알려진 것과는 다르다. 프로젝트 파이낸싱에서 가장 중요한 담보는 사업성이며, 프로젝트에서 나오는 현금 흐름을 통제함으로써 금융기관은 대출의 상환 재원으로 삼는다. 또한 프로젝트와 관련한 일체의 자산과 권리 역시 담보로 확보하는데 그 (담보로서의) 가치는 전통적인 담보부 대출과는 성격이 다르다. 즉, 프로젝트 파이낸싱에서 취득하는 제반 담보의 가치는 미래의 현금 흐름에 대한 왜곡을 방지하고, 사업을 통제하는 도구로서 그 의의가 큰 것이다. 본 건 대출 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 민간이 추진하는 아파트형 공장 분양 부동산 개발 사업에 대하여, 서울특별시가 아파트형 공장의 건설 및 입주에 대하여 서울특별시 기금으로 지원하는 중소기업 시설자금 200억원을 포함하여 총 300억원을 토지 구입비 80여 억원부터 프로젝트 파이낸싱 방법으로 지원하기로 했다. 둘째, 현재 부동산 개발 자금의 70%에 상당하는 자금을 선 분양 대금으로 조달하고 있는 것에 대비하여, 본 건 사업은 분양 대금의 70%가 입주시에 유입되는 후분양 구조로 되어 있어 대출 회수 가능성이 사업성 및 금융 구조에 의존하는 바가 상대적으로 크다. 셋째, 사업성 평가 전문 기관인 한국기업평가(주)에 의하여 전체 사업 기간 동안 발생하는 현금 흐름을 면밀하게 분석 및 검증을 받았으며, 이를 바탕으로 금융 구조 설계시 취약한 부문별로 신용 강화 장치를 마련하여 추가적인 담보나 보증이 없다.

프로젝트 파이낸싱의 구조



Woolim e-BIZ. Center 사업의 구조



① 대여금 및 사업 대행 계약 ② 토지 매매 계약 ③ 공사 도급 계약 및 완공 보증
④ 공장 입주 및 건축 인허가 ⑤ 토지비 및 건축 자금 대출 ⑤-a 입주 지원 자금 배정(건축비 75%, 200억원 이내, 5.5%)
⑥ 입주자 분양 계약(30% 대금 납입) ⑦ 입주 자금 대출로 ⑤의 대출금 상환(입주 자금의 70%)
⑦-a 입주 지원 기금 배정(입주 자금의 75%, 3년 거치 5년 분할, 8억원 이내, 5.5%)

정부도 활성화 방안 마련

재정경제부는 지난 달 16일 주택 건설 및 부동산 개발, 설비 증설, 자원 개발, 통신 등 대형 프로젝트, 사회간접자본 확충 등에 대한 금융 지원 활성화를 통해 내수 진작을 도모하기 위해 '프로젝트 파이낸싱 활성화를 위한 제도 개선 방안'을 발표하였다. 주요 골자로는 SPC의 설립 지원 방안을 들 수 있다. 「상법」등 현행 법 체계에서는 프로젝트 파이낸싱 목적의 SPC 설립이 어려우므로 별도의 법적 근거를 마련하는 한편, 설립 과정에서의 금융 · 세제상 제약을 해소해줄 목적으로 가칭 「프로젝트 금융 투자회사법」을 제정키로 했다. 프로젝트 파이낸싱이 필요한 분야를 광범위하게 규정하여 기업의 자금 수요에 탄력적으로 대응토록 하고, SPC는 페이퍼 컴퍼니 형태로 함으로써 세제 · 금융상의 특례 규정이 적용되도록 하는 등의 법 제정 방향을 정하고 있다. 아울러 내수 진작 필요성이 큰 만큼 금년 정기국회 중 여당과 협의, 의원 입법으로 추진할 계획이라고 한다.

배상론
한빛은행 종합금융팀 대리