

# 이천 ㄷㄷ면 물류단지 개발사업 신청의견서(PF)

신청점: 기업금융부(작성자: xxx, 작성책임자: xxx)

신청사: 샘플㈜ (그룹단일 : BB-, 특수금융 : A-)

## 1. 여신신청 내용

### ■ 신청개요

- 본 건은 경기도 이천시 ㄷㄷ면 양촌리 산 45-5 일원에 샘플㈜(이하 '차주')가 대지면적 약 9 만평의 물류단지 조성을 위한 토지비, 공사비, 금융비 등 사업비 용도 목적으로 물류단지개발 PF 총 2,900 억원(Tr.A 2,300 억원 / Tr.B 250 억원 / Tr.C350 억원)을 요청하는 건으로 당사 Tr.A 2,300 억원 중 300 억원 참여 신청하는 건임. (물류단지 조성 후 물류센터 3 개동, 지원시설로 구성된 연면적 약 19.5 만평의 대형 물류센터 신축 사업 진행 예정)
- 본 건 사업 관련 부지는 90,266 평으로 본건 PF 대출을 통해 기계약 체결토지 일부의 잔금납부 및 미매입 토지(수용 또는 협의매수) 매수 예정이며 현재 사유지 기준 90.04%(사업대상 토지면적의 2/3 이상 매입시 수용가능)를 확보함.
- 본 건 19 년 7 월 물류단지 실수요검증 통과 후 21 년 11 월 경기도 물류단지 통합 심의를 통과하였고, 물류단지 계획 승인고시 21 년 12 월 완료됨.
- 당사 22 년 1 월 1 단계 토지취득을 위한 브릿지 대출 820 억원 중 선순위 300 억원 참여하였으며, 본건 2 단계 단지 조성을 위한 개발 대출 Tr.A 300 억원 참여를 통해 브릿지대출 상환 예정임.

차주(시행사)	Pdf 테스트1 (그룹단일 : BB-, 특수금융 : A-)							
여신과목	Pdf 테스트 과목1							
시공사	(주)샘플건설	신용등급	BBB+(SHB)		시공능력	6위(2022년)		
신탁사	샘플신탁(주)		신탁종류		관리형 토지신탁			
여신 조건	당사 선순위 300억원 (단위: 억원, %)							
	구분	Tr.A-1*	Tr.A-2	Tr.A-3*	Tr.B*	Tr.C*	Equity	합계
	금액	1,300	300	700	250	350	50	2,950
	당사신청 금액	-	300	-	-	-	-	300
	인출방식	분할	분할	분할	일시	일시	-	-
	대출기간	30개월	30개월	30개월	30개월	30개월	-	-
	대출금리	7.5% (3개월변 동)	8.5% (1년변동)	9.0% (고정)	10.0% (3개월변 동)	12.5% (3개월변 동)	-	-
	취급수수 료	1.0%	2.0%	2.0%	12.0%	10.0%		
	LTV**	62.9%	62.9%	62.9%	69.7%	79.3%	80.6%	-
	LTC	78.0%	78.0%	78.0%	86.4%	98.3%	100.0%	-
	* Tr.A: 샘플은행 1,300억, 당사 300억, 샘플은행2 700억 / Tr.B: 샘플은행3 250억 / Tr.C GIC 350억							

	** 준공후담보평가금액 3,659억원 기준(샘플감정평가법인, 22.07) - 당사 참여금액 외 주선하여 주선수수료 10억원 별도 추가 수취 예정임 - 변동금리: 12개월 변동(금융채_6개월(AA-) 3전영업일 기준 적용) + 가산금리 = 8.5% 가산금리는 최초 자금집행일 8.5%가 되는 금리로 결정				
대출기간	최초인출일로부터 30개월				
수수료	주선수수료 10억원 별도 수취				
IRR / 표준RW	10.96% (조달원가 6.84%, 충당금적립율 0.61% 감안 시 Net Margin 3.51%)			150%	
중도상환수수료	1.0% (단, 최초인출일로부터 18개월 이후 면제, 토지매각대금으로 상환시 면제)				
연체이자율	대출금리 + 3.0%				
자금용도	토지비, 공사비, 금융비용, 대여금상환, 사업비 등				
자금조달 및 지출내역	(단위: 백만원)				
	조달		지출		비고
	구분	금액	구분	금액	
	타인자본	290,000	용지매입비	75,733	
	Tr.A	230,000	취득부대비용	11,112	
	Tr.B	25,000	용지부담금	1,760	
	Tr.C	35,000	직접공사비	94,634	
	자기자본*	5,000	간접공사비	16,075	
			부대비용	6,500	
			기타비용	32,802	
		금융비용	56,381		
합계	295,000	합계	295,000		
* 자기자본 비중 1.69%					
상환방법 및 상환자원	▪ 원금: 만기일시 상환 ▪ 이자: 3개월 후취 ▪ 상환자원 : 본건 토지조성 후 매각 또는 담보대출을 통한 상환				
채권보전	▪ 본건 사업부지 관리형토지신탁 1순위 우선수익권(대출금액의 130%) - 공시지가 추이 ▪ 시공사의 책임준공확약(22개월) 및 미이행시 채무인수 ▪ 신탁사 명의의 계좌를 제외한 본 사업 계좌(프로젝트계좌)에 대한 예금근질권 설정 (각 대출약정금의 130%, 자금관리 대리사무 체결 전제) ▪ 대리금융기관 앞 건설공사보험 보험금 지급청구권에 대한 근질권 설정(각 대출약정금액의 130%) 및 대항요건 구비 ▪ 차주 발행주식에 대한 근질권 설정(각 대출약정금액의 130%) ▪ 차주의 시행권 포기각서 징구				
금융주간사	▪ 샘플은행3				
ESG 리스크 리뷰 대상 여부	구분	내용		해당 여부	
	형식	PF, 개발 프로젝트성 브릿지, 12개 유의업종 해당 여부 1. 대규모 농업 및 식량작물 생산업, 2. 임업, 3. 화학물질 제조업, 4. 광업, 5. 원유·가스 개발 사업, 6. 대규모 인프라시설 구축 사업, 7. 발전업,		Y	

		8. 폐수 및 폐기물 처리, 9. 무기·군수업, 10. 유망어업, 11. 담배, 12. 석탄가공	
	규제	환경영향 평가(또는 이와 유사한 절차)가 필요한 사업인지 여부	Y
	금액	(국내) 프로젝트 총액 500억원 이상 (해외) 프로젝트 총액 USD 10백만 이상	Y

## [전체 구조도]

## [본건 구조도]

- (주)에는 차주인 샘플(주)에게 자본금 50억원 출자
- 당사 포함한 대주단은 차주와 PF대출약정 체결
- (주)샘플건설은 차주와 공사도급계약 체결하고, 대주에게 책임준공 및 책임준공\* 미이행 시 PF대출채권 채무인수 협약
  - \*책임준공 : 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력을 제외하고, 차주의 부도, 파산, 회생 등의 사유 및 본건 사업의 인허가 또는 설계변경, 공사비 지급여부 등 기타 불가항력 이외의 여하한 사유에 불구하고 (주)샘플건설은 최초 PF 인출일로부터 22개월 이내 물류단지준공 인가를 완료하여야 함
- 샘플신탁(주)은 차주와 조성 전 토지에 대한 관리형토지신탁 계약 체결하고, 우선수익권 제공
- 물류시설용지 준공 후 조성 토지를 매입하는 물류센터 사업자와 매매계약을 체결하고 이에 대한 매각대금으로 본 건 PF대출 상환 예정

### 3. 거래 현황

#### ■ 신청사 및 관계사 거래현황

(단위: 백만원)

고객명	상품명	금리(IRR)	실행일	만기일	여신금액	잔액	관리점	비고
샘플㈜	일반대	5.0(6.2)	22.01.03	22.12.29	30,000	30,000	기업	기존건
본건(샘플)	PF	8.5(10.5)	'23.01.(E)	'25.07.	30,000	-	기업	본건으로 기존건 상환
합 계		-	-	-	60,000	30,000	-	-

#### ■ 사업지 인근 당사 취급 사례('22.10.12기준)

고객명	상품명	금리(IRR)	실행일	만기일	승인금액	잔액	관리점	지역	시공사	비고
	일반대	5.5%(6.3%)	'20.06	'22.06	10,500	-	여의도2	이천백사면		정상 상환 완료
	PF	4.8%(5.0%)	'20.08	'22.09	7,000	-	안산	이천호법면		정상 상환 완료
	수익증권	8.0%	'20.08	'23.08	1,000	1,039	여의도4	이천설성면		1년 만기연장 ( '22.08. -> '23.08.)
	일반대	4.8%(4.8%)			4,800	4,800				
	일반대	4.0%(4.3%)	'20.09	'22.07	10,000	-	강남4	이천백사면		정상 상환 완료
	일반대	4.5%(5.5%)	'20.09	'22.04	10,000	-	여의도2	이천부발읍		정상 상환 완료
	일반대	4.3%(4.6%)	'20.09	'23.09	5,000	5,000	대체2	이천호법면		태은물류 ~'25.12월 책임임차
	일반대	5.2%(5.3%)	'21.02	'22.02	20,000	-	여의도1	이천 E 면		정상 상환 완료
	일반대	7.0%(8.6%)	'21.02	'23.04	8,000	-	기업	이천백사면		정상 상환 완료
	PF	4.6%(5.1%)	'21.03	'23.05	3,000	-	강남1	이천백사면		정상 상환 완료
	일반대	5.0%(6.6%)	'21.03	'23.03	20,000	13,200	강남3	이천호법면		상환우선주 6억원 별도
	일반대	5.3%(5.6%)	'21.03	'23.01	4,200	4,200	대체2	이천백사면		Equity 투자자(SKD&D, 태영건설) 1년 운영 후 매각
					2,800	2,800				
	일반대	6.2%(6.6%)	'21.03	'23.05	10,000	10,000	대체1	이천 E 면		
	일반대	4.3%(5.6%)	'21.06	'22.09	20,000	-	기업1	이천백사면		정상 상환 완료
	일반대	4.0%(5.1%)	'21.07	'22.07	60,000	-	기업	광주도척면		정상 상환 완료
	일반대	5.0%(6.2%)	'21.11	'23.07	20,000	17,400	기업	이천대월면		
	일반대	7.0%(2.0%)	'22.04	'24.01	5,000	5,000	강남1	이천부발읍		
	PF	4.8%(5.4%)	'22.04	'23.10	7,000	1,300	대체2	이천백사면		
	일반대	4.0%(7.2%)	'22.06	'22.12	17,200	17,200	여의도3	이천 E 면		
	일반대	5.0%(5.8%)	'22.09	'24.05	10,000	100	대체2	이천장호읍		
합 계					255,500	82,019				

### 4. 사업 내용

#### ■ 본건 물류단지 개발 사업 개요

구분	세 부 내 용
사업명	이천 마장 (IMLC) 물류단지 개발사업
대지위치	경기도 이천시 E E 면 양촌리 산45-4일원
용도	물류시설용지, 공공시설용지(도로/녹지/공원 등), 지원시설용지(주차장 등)
시행사	샘플㈜
대지면적	298,401㎡ (90,266평)
용적률/건폐율	200%이하/60%이하