**이천 ㅌㅌ면 물류단지 개발사업 신청의견서(PF)**

**신청점: 기업금융부(작성자: xxx, 작성책임자: xxx)**   
**신청사: 샘플㈜ (그룹단일 : BB-, 특수금융 : A-)**

|  |
| --- |
| **1. 여신신청 내용** |

◼**신청개요**   
- 본 건은 경기도 이천시 ㅌㅌ면 양촌리 산45-5 일원에 샘플㈜(이하 ‘차주’)가 **대지면적 약 9 만평의 물류단지 조성을** 위한 토지비, 공사비, 금융비 등 사업비 용도 목적으로 **물류단지개발PF 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 신청**하는 건임. (물류단지 조성후 물류센터 3 개동, 지원시설로 구성된 연면적 약19.5 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** | ㈜샘플건설 | **신용등급** | BBB+(SHB) | **시공능력** | 6위(2022년) |
| **신탁사** | 샘플신탁㈜ | | **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% (3개월변동) | **8.5%**  **(1년변동)** | 9.0% (고정) | 10.0% (3개월변 동) | 12.5% (3개월변 동) | - | - | | 취급수수료 | 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 | | | | |

1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | \*\* 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 Tr.A   Tr.B   Tr.C  자기자본\* | 290,000  230,000  25,000  35,000  5,000 | 용지매입비  취득부대비용 용지부담금  직접공사비  간접공사비  부대비용  기타비용  금융비용 | 75,733  11,112  1,760  94,634  16,075  6,500  32,802  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 |

2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 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 |

3

|  |  |
| --- | --- |
| **2.** | **금융구조도** |

**[전체 구조도]**

**[본건 구조도]**

- ㈜ㅌㅌ는 차주인 샘플㈜에게 자본금 50억원 출자   
- 당사 포함한 대주단은 차주와 PF대출약정 체결   
- ㈜샘플건설은 차주와 공사도급계약 체결하고, 대주에게 책임준공 및 책임준공\* 미이행 시 PF대출채권 채무인수 확약   
 \*책임준공 : 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력를 제외하고, 차주의 부도, 파산, 회생 등의 사유 및 본건 사업의 인허가 또는 설계변경, 공사비 지급여부 등 기타 불가항력 이외의 여하한 사유에 불구하고 ㈜샘플건설은 최초 PF 인출일로부터 22개월 이내 물류단지준공 인가를 완료하여야 함   
- 샘플신탁㈜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

4

|  |
| --- |
| **3. 기거래 현황** |

◼**신청사 및 관계사 기거래현황**  (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 | 이천ㅌㅌ면 |  | 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 | 이천ㅌㅌ면 |  |  |
|  | 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 | 여의3 | 이천ㅌㅌ면 |  |  |
|  | 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 ㅌㅌ면 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 |

5