



서우회계법인 베트남

SEO ACCOUNTING CORP. VIETNAM



프로젝트 파이낸싱

서우회계법인 베트남 사이공지점
정세영 공인회계사
HP: www.scpavn.com

May 2019

목차

주제	페이지
프로젝트 파이낸싱이란	3
프로젝트 파이낸싱 특성	5
프로젝트 파이낸싱과 일반금융 비교	7
프로젝트 파이낸싱 흐름도 및 참여당사자	10
한국과 베트남의 프로젝트 파이낸싱 비교	17
부동산 수익창출형태	20
경제성 분석 흐름도 및 분석 요인	22

프로젝트 파이낸싱이란



프로젝트 파이낸싱이란?

- 특정 프로젝트 자체의 수익(Cash Flow)을 주요 상환재원으로 하며, 프로젝트의 자산을 담보로 하는 다양한 금융방식
- 사업주와 법적으로 독립된 프로젝트로부터 발생하는 미래현금흐름을 상환재원으로 삼고, 사업기간 내에 준공될 프로젝트의 자산을 담보로 하여, 사업주는 제한된 상환책임만 부담하면서 프로젝트에 소요되는 대규모 자금을 장기로 조달하는 금융기법

프로젝트 파이낸싱의 특성



프로젝트 파이낸싱의 특성

- 건설기간 및 투자자본 회수기간이 길고 사업의 성공가능성에 대한 불확실성이 높음
- 각종 리스크를 이해당사자가 적절한 위험배분하여 사업의 안정성을 제고시키는 특징이 있음
 - 토지확보리스크 → 시행사, 완공리스크 → 시공사, 운영리스크 → 신탁사, 재무리스크 → 대주단 등
- 다양한 리스크를 완화하기 위해 신탁사를 이용

프로젝트 파이낸싱과 일반 금융 비교

프로젝트 파이낸싱과 일반 금융 비교_계속

구분	프로젝트 파이낸싱	일반 기업금융
담보	해당 프로젝트자산	차주의 전체 자산과 신용
상환재원	프로젝트에서 발생하는 현금흐름	차주의 전체 재원
상환청구권행사	사업주에 대한 청구권 배제나 제한	보증시 청구권 행사
대규모자금조달의 용이성	소구권의 제한으로 대규모 자금조달 가능	채무지급 능력에 따라 제한
차입비용	일반 대출금리보다 높음	기준금리와 연동



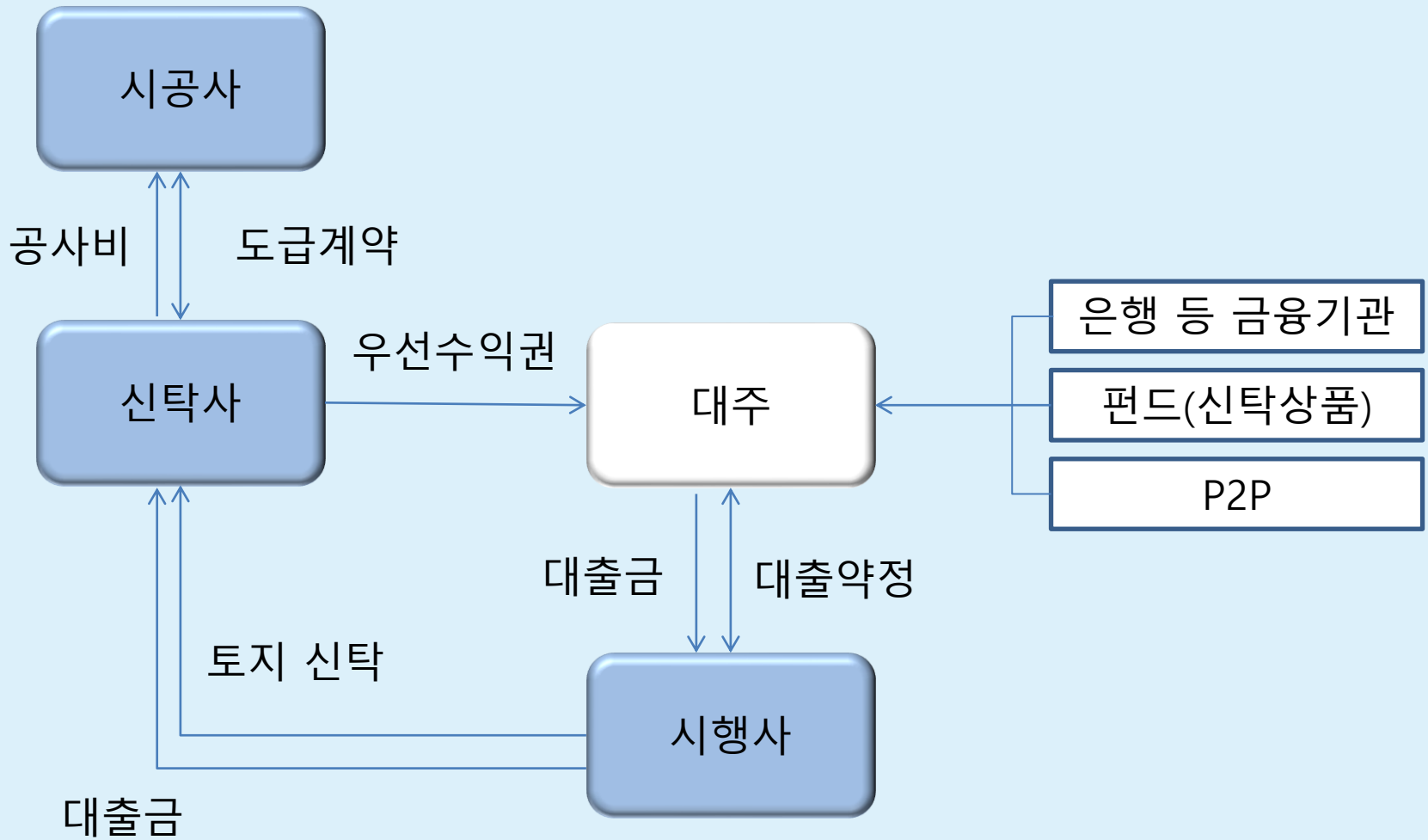
프로젝트 파이낸싱과 일반 금융 비교

구분	프로젝트 파이낸싱	일반 기업금융
채무수용능력	부외금융으로 채무수용 능력을 제고	부채비율 등 기존차입에 의한 제약
사업성검토능력	평가능력이 사업 성패의 관건	담보위주의 대출로 심사 능력의 중요성 낮음
금융설계 및 금융자문	다양한 자금조달 방법의 설계 등을 제공하는 금융 전문가의 경험과 노하우 요망	다소 경직적인 조달방법으로 역할의 필요성이 적음
사후관리	엄격한 사후관리는 사업성 패의 중요한 요인임	채무불이행시 상환청구권의 행사

프로젝트 파이낸싱 흐름도 및 참여 당사자



프로젝트 파이낸싱 흐름도



PF 참여 당사자_시행사_계속

1. 1 시행사의 정의 및 역할

- 해당 개발사업의 사업주체로서 원칙적으로 해당 개발사업의 인허가 상 명의인을 의미
- 시행사의 역할
 - 완전하고 아무런 제한이나 부담이 없는 토지 소유권의 확보
 - 제반 인허가{교통(환경)영향평가, 사업계획승인 등} 업무
 - 사업의 수행에 필요한 제 비용 부담 및 일체의 자금 조달
 - 사업과 관련된 일체의 민원(공사 관련 민원 제외) 해결
 - 준공건축물의 보존등기 업무

PF 참여 당사자_시행사

1. 2 시행사 Risk

- 시행사의 경험 및 자금이 부족 → 프로젝트의 Risk를 높다고 평가
- Equity = 자본력 = 위기 대응능력 으로 판단되며, 일반적으로 관련 당사자들은 총 사업비의 20%를 최소 자본으로 판단
- 시행사가 다양한 프로젝트를 영위하는 경우 프로젝트간 현금흐름 혼장위험으로 각 프로젝트를 위한 별도의 시행사가 필요



PF 참여 당사자_시공사_계속

2.1 시공사의 정의 및 역할

- 시행사로부터 발주를 받아서 도면에 따라 공사를 담당하는 건설사
- 시공사의 역할
 - 교통영향평가, 건축심의, 분양승인 등 시행사 업무 지원
 - 일정기간 이내에 본 사업 건축물 공사에 착수 및 준공 완료
 - 분양과 관련된 일체의 행위 등에 대한 지원
 - 공사 관련 인·허가 조건의 이행
 - 준공 후 일체의 하자보수(보증금 예치, 하자이행보증수수료 납부 포함)의 책임



PF 참여 당사자_시공사

2.2 시공사 RISK

- 목적물을 약속 기한 내에 준공을 할 능력 여부 평가를 위하여 주로 신용등급이나 도급순위 등을 기준으로 함
- 시공사가 공사 기간 중 어떤 이벤트로 시공이 중단되는 경우 프로젝트는 공기가 지연될 뿐만 아니라 준공을 장담 하기 어려움
- 공사대금이 충분히 확보되어 있다고 하더라도 하자보수책임을 감당할 시공사가 없으므로 대체 시공사를 선정한다는 것은 상당한 제약이 있음



PF 참여 당사자_신탁사

3. 1 신탁사의 정의 및 역할

- 신탁업법에 의거 정부의 인가를 받아 설립한 부동산신탁 전문회사
- 위탁자가 수탁자에게 특정 재산의 이전 등을 하여 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 그 재산의 관리, 처분 등 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하는 것을 말함
- 신탁사의 역할
 - 신탁등기 및 신탁부동산의 소유권 관리
 - 도급계약 등 사업주로서 체결이 필요한 계약들의 체결 및 승계
 - 대출금을 포함한 모든 자금의 수납 및 관리업무 수임
 - 부동산매매계약 또는 분양에 따른 신탁건물의 소유권이전

한국과 베트남의 프로젝트 파이낸싱 비교



한국과 베트남의 프로젝트 파이낸싱 비교_계속

구분		한국	베트남
토지 확보	소유권리	영구적 소유권 확보	토지 사용권으로 임대 기간 50년
시 행 사	요구자본	없음	VND 20 billion(약 10억 원)
	정관자본금 비율	없음	면적에 따라, 총투자자 본금 중 정관 자본금이 차지하는 비율에 대한 제한이 있음 20ha 미만 : 20% 이상 20ha 이상 : 15% 이상



한국과 베트남의 프로젝트 파이낸싱 비교

구분		한국	베트남
분양 관련	선분양대금 한도	계약금 : 20% 이하(청약 금 10% 포함) 계약금 + 중도금 : 80% 이하	계약금 : 30% 이하 계약금 + 중도금 : 50% 이하(내자 법인은 70%)
	분양보증	주택도시보증공사(또는 보험회사)	은행 보증에 가입할 의 무
시공 관련	시공사 책임	시공사에게 무조건 준 공의무를 부담시키고자 함	기성에 따른 공사비의 지급을 전제로 공사 진 행

부동산 수익창출 형태

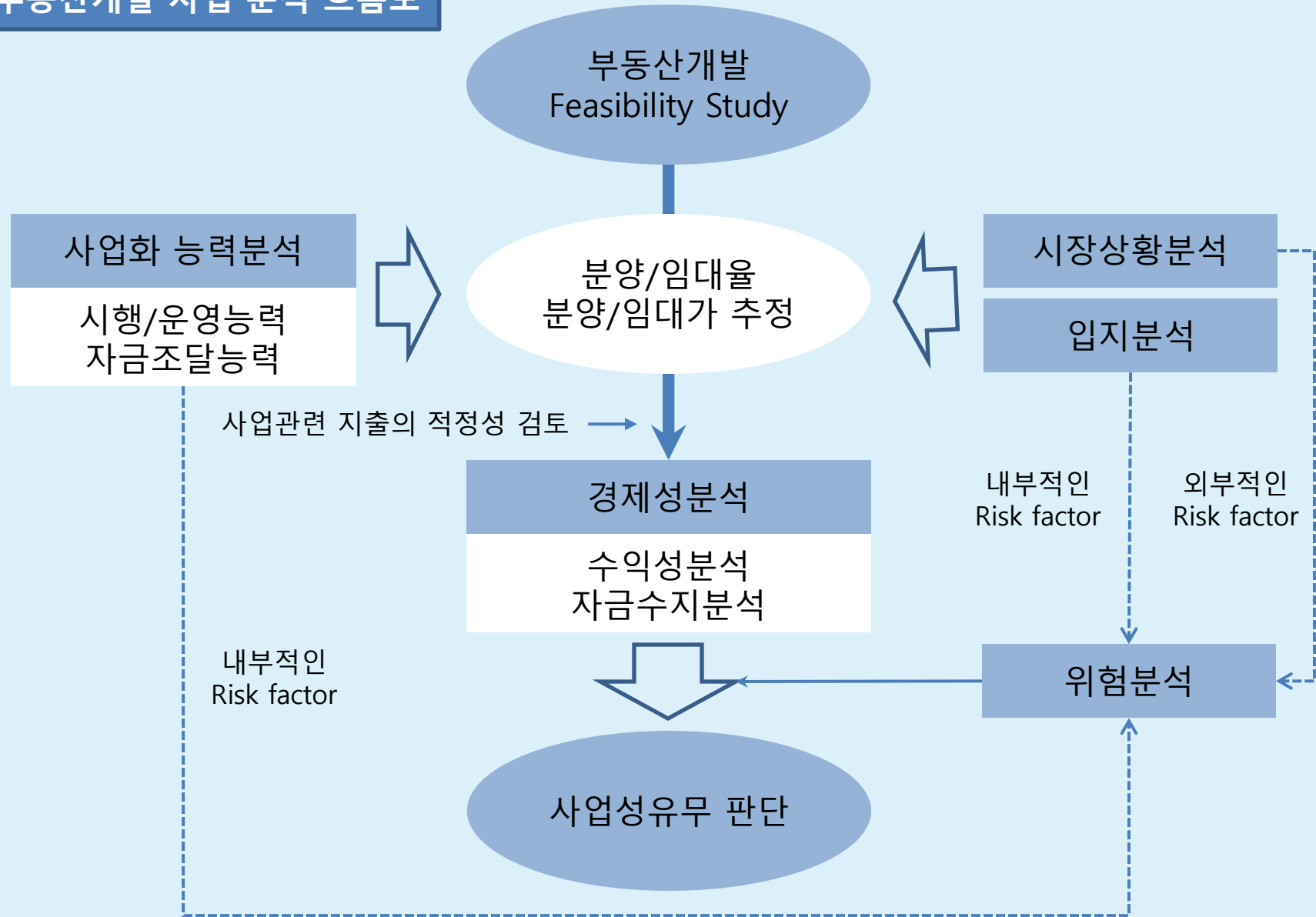
부동산 수익 창출 형태

구분	부동산 분양업	부동산 임대업
주수익원	분양대금	임대료 및 보증금 운용수익
준공시까지 투입 자금	최소화	시행사 부담 증가
준공 이후 비용	거의 없음	관리운영비 등 부담
현금회수기간	단기	장기
리파이낸싱	일반적으로 필요 없음	필요함

프로젝트 경제성 분석



부동산개발 사업 분석 흐름도





프로젝트 경제성 분석_계속

1.1 경제성 분석의 의의

- 프로젝트파이낸스 자금조달의 기초를 동 프로젝트 자체의 경제성에 두는 자금조달 방식의 특성상 사업성여부에 대한 정확한 판단이 매우 중요함
- 경제성 분석은 사업 시행자의 ①사업화 능력을 근거로 해당 사업과 관련된 ②시장상황 및 입지분석으로 통해 사업시행자가 계획하고 있는 분양가 또는 임대료의 합리성을 판단하고 이를 근거로 ③분양률 및 임대율을 도출한 후 사업수행에 소요되는 공사비, 사업비 등에 대한 ④지출의 적정성을 검토하여 사업의 ⑤수익성 및 자금수지에 대하여 판단하는 절차임



프로젝트 경제성 분석_계속

1.2 사업화 능력 분석

구분	점검항목
사업수행능력	<ul style="list-style-type: none"> - 관계사(시행사, 시공사 등)의 해당분야 경험 및 실적 - 해당입지의 소유권 및 계획된 건설공사의 허용여부 등 행정문제 처리 능력 - 사업 시행사의 경영진 경력의 적정성 및 평판 - 공정관리, 자금 관리 등
자금운용능력	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관으로부터의 자금조달 가능여부 및 차입규모 - 기존 출자자의 추가지원여부 및 지원여력 - 시공사(or 잠재적인 후원자)의 자금지원 여부 및 규모 - 우발성 채무로 인한 재무적으로 부정적인 요소 등



프로젝트 경제성 분석_계속

1.3 시장상황분석_거시

구분		분석내용
거시 측면	수요에 영향을 미치는 요인	인구통계학적 현황(인구, 연령구조, 가구규모 및 가 구형태, 성별 등) 고용, 물가, 금리, 주가, 실물 동향 등 관습 및 선호도 향후 경기전망 및 시장참여자의 기대정도 등
	공급에 영향을 미치는 요인	건축착공량, 허가량, 공실률 및 임대료 추세 토지와 건축부지의 이용가능성 및 가격현황 도시 및 지역개발계획 건축비용의 추세, 건설업체현황, 금융의 유동성상 황 등



프로젝트 경제성 분석_계속

1.3 시장상황분석_미시

구분		분석내용
미시 측면	근린상황파악	지역경제현황, 해당지역 토지이용상황 경쟁지역 분양가 및 임대료 수준 인근지역의 교통망, 편의시설의 접근성 지역, 지구, 구역 등의 용도지역검토 개발가능한 토지의 면적 및 가능성 파악 장래근린지역의 발전추세, 공실률 추세
	대지, 건축물 분석	면적, 형상, 용도지역, 지질, 상하수도 등 편의시설의 적합성 및 접근거리, 시간 경관 및 포장상태, 지구, 지역, 구역의 내용



프로젝트 경제성 분석_계속

1. 4 입지분석_계속

용도구분	주요검토내용
주거지	<p>일조, 온도, 습도, 풍향 등의 기상상태의 적정성</p> <p>거주자의 직업, 직장, 계층 등의 사회적 환경상황</p> <p>가로의 폭구조 등의 상태</p> <p>도심과의 거리 및 교통시설의 상태</p> <p>상점가배치의 상태</p> <p>상하수도, 가스 등의 공급처리 시설의 상태</p> <p>공공 및 문화시설 상태, 위험 및 혐오시설과 접근 정도</p> <p>소음, 대기오염 등의 공해발생상태</p> <p>조망, 경관 등 자연적 환경상황</p>



프로젝트 경제성 분석_계속

1. 4 입지분석

용도구분	주요검토내용
상업지	<p>시장지역 및 고객의 질과 양</p> <p>고객의 교통수단상태</p> <p>영업의 종별 및 경쟁의 상태, 번영 정도 및 성쇠의 상태</p> <p>토지이용에 관한 공법상 규제의 정도</p>
공업지	<p>제품의 판매시장 및 원재료 구입시장과의 위치관계</p> <p>간선도로, 항만, 철도 등 수송시설의 정비상태</p> <p>동력자원 및 용수, 배수의 상태</p> <p>노동력 확보의 난이도</p> <p>관련산업과의 위치관계, 행정상의 조장 및 규제의정도</p>



프로젝트 경제성 분석_계속

1.5 사업관련 지출의 적정성

구분	항목
대상물건구입비	토지 및 건물매입비, 취득세, 등록세, 종합토지세 등
공사비	건축비, 설계비, 공사관련분담금, 외부인입 공사비 등
사업비	관리신탁수수료, 교통영향평가비, 환경영향평가비 및 분담금, 분양 및 임대보증수수료, 각종 컨설팅비 등
제세공과금	부가가치세(분양 및 임대대상), 부담금 예비비등
기타예비비	사업비 등의 일정 비율로 산정하여 예측 못한 비용에 충당
관리운영비	관리 운영비, 수선충당금, 보험료, 법인세 등



프로젝트 경제성 분석

1.6 경제성 분석

- 사업화능력 분석, 시장상황 분석, 입지분석 및 사업비용의 적정성 검토가 완료되면, 이를 토대로 해당사업의 경제성을 분석
- 프로젝트의 내부수익률(IRR)이 목표수익률을 상회하는 경우 투자의 타당성이 있음
- 목표수익률은 아래와 같음

$$\frac{(\text{외부자금 조달액} \times \text{차입이자율}) + (\text{내부자금 조달액} \times \text{정기예금 이자율})}{\text{총자금 조달액}}$$