

- 청원 가마지구 사업비 조달을 위한 -

# 공사 채 발행 계획

2012. 9



충북개발공사

# 청원가마지구 공사채 발행계획

## 1 사업현황 및 추진배경

### □ 사업현황

- 위 치 : 충청북도 청원군 남이면 가마리 50번지 일원
- 개발면적 : 83,440m<sup>2</sup>
- 사업목적 : 서민주택용지의 안정적 공급으로 주거안정 도모
- 분양면적 : 62,506m<sup>2</sup>(주거용지 61,991m<sup>2</sup>, 주차장 용지 515m<sup>2</sup>)
  - 계획세대수 : 1,025세대, 계획 인구(명) : 2,950명
- 사업기간 : 2012년 ~ 2014년
- 총사업비 : 424억원(용지비 264, 조성비 93, 판관비 등 36, 금융비용 31)

### □ 추진배경

- 행정안전부 공사채 사전승인 심의결과 반영
- 용지비 증가로 인한 사채발행금액 증가

| 구 분      | 변경전 | 변경후 | 증·감 |
|----------|-----|-----|-----|
| 공사채 발행금액 | 250 | 280 | +30 |

※ 용지비 증가금액(감정평가금액) 반영(215억원 → 264억원)

## 2 공사채 추진현황 및 발행계획(안)

### □ 추진현황

- 공사채 사전승인 심의결과 통보 : '12. 06. 07
  - 외부전문기관의 사업타당성 검토 재실시
  - 사업전망, 사업수지 등 사업타당성 검토 결과 반영
- 외부전문기관 사업타당성 용역(지방공기업평가원) : '12. 06. 15
- 투자심의위원회 타당성 심의 : '12. 07. 05
- 이사회 의결 : '12. 07. 09

## □ 발행계획 개요

- 사업명 : 청원 가마지구 도시개발사업
- 발행사유 : 청원 가마지구 도시개발사업 사업비 조달
- 발행금액 : 280억원
- 발행방법 : 지역개발기금 및 금융기관차입, 공사채발행 등
- 발행형식 : 채권발행(공모,사모), 증서차입 등
- 이자율 : 발행만기별 회사채 기준 금리(AA-) 이내 또는 금융기관 최저 입찰금리
- 발행기간 : 2012 ~ 2013
- 상환조건 : 4년 이내 상환(상환재원 : 분양대금)

## 3 연도별 투자 및 재원조달 계획

- 총사업비 424억원중 2012년 136억원, 2013년 229억원 자금조달을 위한 공사채 발행(2012년 100억원, 2013년 180억원)

⇒ **총사업비 424억원중 280억원 공사채 발행**

(단위 : 억원)

| 구분   |            | 계          | 2012       | 2013       | 2014 | 2015 |
|------|------------|------------|------------|------------|------|------|
| 사업비  | 계          | 424        | 141        | 229        | 35   | 19   |
|      | 용지비        | 264        | 136        | 128        |      |      |
|      | 조성비        | 93         | 2          | 75         | 16   |      |
|      | 판매관리비      | 25         |            | 9          | 2    | 14   |
|      | 금융비용       | 31         | 3          | 17         | 6    | 5    |
|      | 개발부담금      | 11         |            |            |      | 11   |
| 재원조달 | 계          | 804        | 148        | 224        | 252  | 180  |
|      | 분양금        | 476        |            | 44         | 252  | 180  |
|      | 보상채권       | 48         | 48         |            |      |      |
|      | <b>차입금</b> | <b>280</b> | <b>100</b> | <b>180</b> |      |      |

- 상환재원 : 분양대금 476억(상환시기 : 2014년 220억원, 2015년 60억원)  
 - 공동주택용지(m<sup>2</sup>당) : 772,000원(438억원), 단독주택용지(m<sup>2</sup>당) : 678,644원(28억원)
- 평균보상단가(m<sup>2</sup>당) : 174,280원
- 조성원가(m<sup>2</sup>당) : 627,956원

## 4 공사채발행에 따른 재무전망

○ 2012년 상반기 재무현황

| 구 분     | 자 산   | 부 채   | 자 본   | 부채비율(%) |
|---------|-------|-------|-------|---------|
| 금 액(억원) | 4,906 | 3,306 | 1,600 | 206.7   |

※ 2012년 상반기 당기순이익 : 58억원

○ 공사채 발행시 부채 전망

| 부 채                  |       |        |                |                | 순자산(라)<br>(억원) | 부채비율<br>(마=다/라) |
|----------------------|-------|--------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 2012년<br>상반기<br>부채총계 | 미발행액  | 소 계(가) | 가마리<br>신청금액(나) | 합 계<br>(다+가+나) |                |                 |
| 3,306                | 1,669 | 4,975  | 280            | 5,255          | 1,600          | 328.43%         |

⇒ 행정안전부 공사채 승인기준 부채비율 400% 이내 충족

### < 참 고 >

#### □ 공사채 발행 승인 기준(행정안전부)

- 지방공기업법 공사채 발행한도 : 순자산의 600% 이내
- 행정안전부 공사채 승인심사 기준 : 부채비율 400% 이하

#### □ 공사채 승인절차

- 공사 이사회 의결 : 2012. 07. 09
- 도의회 보고(건설소방위) : 2012. 9월중
- 공사채 발행 승인 신청(공사 → 충청북도 → 행정안전부)
- 공사채 승인 통보(행정안전부 → 충청북도 → 공사)

### < 붙임 >

1. 충북개발공사 연도별 재무현황
2. 전국 도시개발공사 부채비율

### <붙임 1> 충북개발공사 연도별 재무현황

| 구분      | 재무구조(억원) |       |       | 부채비율(%) | 당기순이익(억원) | 신용등급 |
|---------|----------|-------|-------|---------|-----------|------|
|         | 자산       | 부채    | 자본    |         |           |      |
| 2012.6월 | 4,906    | 3,306 | 1,600 | 206.67% | 58        | AA+  |
| 2011    | 4,709    | 3,167 | 1,542 | 205.42% | 132       | AA+  |
| 2010    | 4,446    | 3,005 | 1,442 | 208.40% | 108       | AA+  |
| 2009    | 3,845    | 2,511 | 1,334 | 188.20% | 34        | AA+  |
| 2008    | 2,370    | 1,842 | 528   | 349.13% | -8        | AA+  |
| 2007    | 1,006    | 470   | 536   | 87.70%  | 11        | AA+  |
| 2006    | 525      | 0     | 525   | 0.03%   | -5        |      |

### <붙임 2> 2011년 전국 도시개발공사 부채비율

(단위 : 억원)

| 구분        | 재무상태          |               |              | 부채비율<br>(b/c*100) | 당기순이익<br>(손실) | 부채비율<br>순위 |
|-----------|---------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|------------|
|           | 자산(a=b+c)     | 부채(b)         | 자본(c)        |                   |               |            |
| <b>충북</b> | <b>4,709</b>  | <b>3,167</b>  | <b>1,542</b> | <b>205.4%</b>     | <b>132</b>    | <b>6</b>   |
| 경북        | 6,496         | 3,252         | 3,244        | 100.30%           | 59            | 1          |
| 전남        | 10,830        | 6,016         | 4,814        | 125.00%           | -95           | 2          |
| 대구        | 10,761        | 6,295         | 4,466        | 141.00%           | 30            | 3          |
| 대전        | 7,423         | 4,494         | 2,929        | 153.4%            | 321           | 4          |
| 충남        | 7,239         | 4,545         | 2,694        | 168.70%           | 101           | 5          |
| 광주        | 9,501         | 6,776         | 2,725        | 248.70%           | 10            | 7          |
| 전북        | 4,463         | 3,306         | 1,157        | 285.70%           | 117           | 8          |
| 부산        | 35,404        | 26,298        | 9,106        | 288.80%           | 1,146         | 9          |
| 경기        | 93,795        | 70,911        | 22,884       | 309.90%           | 1,776         | 10         |
| 서울        | 231,326       | 175,254       | 56,072       | 312.60%           | 4,307         | 11         |
| 경남        | 8,691         | 6,592         | 2,099        | 314.00%           | 262           | 12         |
| 울산        | 5,583         | 4,268         | 1,315        | 324.60%           | 21            | 13         |
| 인천        | 96,233        | 73,645        | 22,588       | 326.00%           | -361          | 14         |
| 강원        | 16,762        | 12,985        | 3,777        | 343.80%           | -461          | 15         |
| <b>평균</b> | <b>36,614</b> | <b>27,187</b> | <b>9,427</b> | <b>288.4%</b>     | <b>491</b>    |            |

\* 근거 : 지방공기업경영정보공개시스템(클린아이), 부채비율 낮은 순서기준