
기업자산 매각 지원방안

2020. 6. 11.

관 계 기 관 합 동

순 서

| | |
|--|---|
| I . 검토배경 | 1 |
| II . 지원방안 | 2 |
| III . 추진계획 | 4 |
| [참고자료] | 5 |
| [참고1] 과거 구조조정기금 당시 기업자산 매각지원 사례 | 5 |
| [참고2] 캠코 S&LB 운영 현황 및 기업 정상화 사례 | 5 |
| [참고3] 인수방식 | 6 |

I. 검토 배경

- ① 코로나19 이후 다각적인 금융지원 방안을 통해 기업의 자금조달 상황은 전반적으로 안정세
 - 175+㉠ 프로그램을 통해 52.6조원(6.8일 기준) 지원
 - 금융권 자체적인 만기연장 등을 통해 58.4조원 지원
- ② 기업들은 자금애로에 대응하여 금융지원 이외 보유자산 매각* 등을 통한 선제적 유동성 확보 노력도 병행 추진중

* [유형자산 매각 기업수·금액] '19.1Q: 17개(0.4조원) → '20.1Q: 34개(1.7조원)

 - 자산매각은 자구노력의 필수적인 방안으로, 자본확충과 함께 기업 구조조정 및 재무구조개선의 핵심 관건
- ③ 기업 유동성 확보와 자구노력의 효과적 이행을 위해서는, 기업 자산이 적정가격(fair price)으로 매각되는 것이 중요
 - 시장경색·매각물량이 증가할 경우, 매각이 불발되거나, 헐값 매각될 가능성에 대비하여 적정가격에 매입할 수 있는 수요 필요
- ④ 이에 따라, 기업의 자산매각을 효과적으로 지원할 수 있는 수요기반 확충 프로그램 마련
 - 기간산업안정기금과 시너지 효과를 낼 수 있도록 「캠코+ 민간 참여」를 통해 자산매수 기반을 확충

◇ ①효율적인 기업 자산매각 시장 조성, ②국민부담 경감, ③캠코와 민간 전문성 활용하여 촘촘한 지원체계 완비

| 지원대상 [정상기업, 구조개선기업] | 자금지원 | 시장안정 유지 | 자산매입 |
|------------------------|------|---------|---|
| 민생 금융안정 패키지(135조원+㉡) | 지원지원 | P-CBO | <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <기간산업> <여타산업> ★기업자산 매각 지원 프로그램 (캠코+민간) </div> |
| 기간산업안정기금(40조원) | 출자 | 고용안정 | |
| | 신규공급 | 채안펀드 | |
| | 대출 | 이익공유 | |

Ⅱ. 지원방안

① [지원주체] 캠프의 매각지원 프로그램 + 민간자본 유입 유도

- 자산인수 및 관리에 전문성과 경험이 있는 캠프를 중심으로 기업자산 매각지원 프로그램 가동
- 지원규모 확대를 위해 기업구조혁신펀드, 민간 PEF 등 다양한 민간자본이 참여



② [지원규모] 2조원 + @

- 캠프채 발행을 통해 2조원 규모로 추진
 - * ① 3차 추경안에 캠프의 지원 여력 확보를 위한 500억원 현금출자 반영
 - ② 캠프채 추가 발행에 따른 부채비율 상승을 중장기 재무관리계획에 반영
 - ③ 안정적 캠프채 발행 및 적정 부채비율 유지를 위한 현물출자 필요성 검토
- 자산 특성별 투자기간 차등화* 등을 통해 회수한 자금을 재투자하여 추가 지원여력도 확보

* (예) 민간 참여 자산은 단기로, 캠프 단독 매입시 중장기로 운영

③ [지원대상] 대기업 및 중소·중견기업 포괄

- 자산매각 시장 형성이 어려운 시장실패 영역보완에 1차적 목적을 두고 지원 대상 선정

- ① 대기업은 재무구조 개선 기업, 채권단 지원 요청 기업 등 자구노력 및 선제적 자금수요가 큰 기업 우선 지원
- ② 중소·중견기업의 경우, 개별 수요에 맞게 폭넓게 지원

④ [매입가격] 적정가격 책정 및 매입가격 기준 마련

- 적정한 시장가격이 형성되지 않은 자산의 경우 공정성 논란 우려
- 객관적·균형된 가격 책정을 위해, 회계법인 등 외부 전문기관을 활용하여 자산 유형, 매입 방식 등에 따른 가격 산정기준* 마련

* 감정평가액, 평균낙찰률, 매각기업 의견 등을 종합적으로 고려

⑤ [매입방식] 자산유형과 기업수요에 부합하는 다양한 방식 운영

- 매입자산 특성, 기업수요를 감안하여 매입 방식, 투자기한 설정, 운용방식 선택 등 다양한 인수전략을 수립·운영

① (직접매입·보유 후 제3자 매각 : Buy&Hold) : 적기 자산매각이 어려운 자산, 가치제고 가능 자산 → 캠프-민간 공동투자 우선 추진*

* 민간자본 참여로 공정한 시장가격 발견 및 신속한 자산매입 효과 기대

② (매입 후 재임대 : S&LB) : 공장, 사옥, 선박 등 기업의 영업용 자산 → 캠프 단독지원 우선 추진

③ (매입 후 인수권 부여) : 기업의 재매입 수요가 있는 자산

⑥ [지원 플랫폼] 캠프가 민간자본과 협업할 수 있도록 플랫폼 마련

- 기업구조조정 시장에서 마중물 역할을 하는 기업구조혁신펀드('20년 1.6조→2.6조원) 및 채권단 등과 협업체계* 구축

* 캠프, 기업구조혁신펀드 채권단, PEF, 연기금 등과의 정보공유 및 공동 투자 모색

- 캠프가 운영중인 기업구조혁신센터*를 기업자산에 대한 수요자와 공급자간 정보공유 및 매칭 지원 플랫폼으로 기능 강화

* 기업과 자본시장의 투자자 정보를 모아 기업에겐 투자 유치를, 투자자에게는 투자처 발굴을 지원하는 기업구조조정 마켓 플레이스

Ⅲ. 추진 계획

◇ 국민부담 경감 및 기업지원 효과 극대화를 위해 세부 지원기준 수립 등 필요 절차를 신속히 완료·추진

① 기업자산 매각 지원프로그램 조성 절차를 신속히 추진

① 사전 시장수요 조사 및 세부 프로그램 마련 (6월중)

② 캠프코 이사회 개최 (6월 중순)

* 캠프코채 발행한도 이사회 결의후 지원수요를 감안하여 순차발행

③ 3차 추경안(캠프코 출자 500억원) 국회 통과

④ 자산매입 신청기관 접수 (7월~)

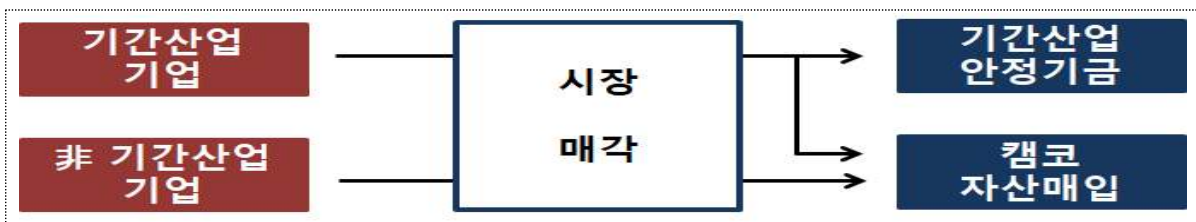
⑤ 캠프코 자산매입 프로그램 가동 (7월중)

* 추경 통과가 늦어지더라도, 캠프코채를 우선 발생하여 자산매입 추진

⑥ 2조원 규모로 운영 후,

- 시장의 자산매각 수요가 2조원을 상회할 경우, (i) 규모확대 또는 (ii) 기간산업안정기금과의 역할 분담* 방안 검토

* (예시) 기간산업안정기금과 캠프코 간 공동투자(co-investment) 방안 등



② 적극행정 지원을 위한 면책

○ 기업자산 매각지원 프로그램 관리 및 운영 관련 고의·중과실이 없는 경우 면책

참고1

과거 구조조정기금 당시 기업자산 매각지원 사례

◇ 기업자산 매각지원 및 금융회사 부실채권 인수를 위해 구조조정기금*을 설치('09.5月)하여 기업보유 미분양아파트·선박 인수

* 총 지원금액 6.2조원 중 기업자산 인수는 0.5조원, NPL(부실채권) 인수는 5.7조원

① (미분양아파트) 건설사 지원 등을 위해 미분양 리츠·펀드*에 527억원을 투자(379세대 매입)하여 원리금 559억원 회수

* 캠프코는 LP로 투자하고, 리츠·펀드는 그 자금으로 건설사 등 보유 아파트를 매입

② (선박) 해운사 지원 등을 위해 선박펀드*에 4,666억원을 투자(33척 매입)하여 원리금 6,167억원 회수

* 캠프코는 펀드조성액 중 일정비율 투자 및 펀드운용(GP)을 담당하고, 펀드는 선박 인수 후 해운사에 임대(재용선)

※ 구조조정기금 운용 종료('14.12월) 이후 '15년부터는 캠프코 고유계정으로 선박펀드에 투자(9,515억원, 선박 67척 매입)

참고2

캠프코 S&LB 운영 현황 및 기업 정상화 사례

◇ 캠프코는 S&LB(Sales & Leaseback) 프로그램을 통해 기업 부동산 자산을 매입하여 재임대하는 방식으로 기업 유동성 지원

□ '15.5월 출범한 S&LB 프로그램을 통해 캠프코는 39개사의 부동산(공장·사옥등)을 매입하여 4,963억원 지원('19년말)

○ 이를 통해, 기업 부채비율 감소 등 재무구조 개선 지원과 사업 기반 안정을 통한 고용유지(3,736명) 효과

<S&LB를 통한 조기 경영 정상화 사례> : ○○○화학(주)

· ○○○화학(주)은 신사업 설비투자 확대 및 제품 단가 하락으로 '16년 회사사옥을 캠프코 S&LB를 통해 358억원에 매각

· 이후 부채비율 감소(약 △100%p) 등 재무구조 재건을 통해 주가가 2배 이상 상승, 흑자전환 하는 등 경영정상화에 성공하여 3년 4개월 만에 사옥 재매입('20.1월)

[방식1] 직접매입·보유 후 제3자 매각 : Buy&Hold

- ☐ (구조) 매입 후 즉시 시장매각이 어려운 경우, 시장상황 등을 보아가며 장기적으로 적절한 매수자를 탐색하여 매각
- ☐ (대상자산) 적기 자산매각이 어려운 자산, 개발 등 자산가치 증대 노력을 통해 가치제고가 가능한 자산

* (유사사례) 쌍용건설이 보유한 PF-ABCP를 인수('12.9月)→ 기업은 기존 은행권 차입금(546억원)상환, 캠코는 담보물인 콘도 사업장을 삼성기업에 매각('18.9月)

[방식2] 매입 후 재임대 : Sales&LeaseBack

- ☐ (구조) 공장 등 자산을 인수 후 기업에게 재임대하고, 기업은 경영개선 이후 우선매수권 행사 가능
- ☐ (대상자산) 기업이 임대료를 부담하고 사용할 의사가 있는 자산 (주로 공장·사옥, 항공기 등 영업자산)

[방식3] 매입 후 인수권 부여

- ☐ (구조) 계약 체결시 캠코나 기업에 옵션*을 부여하여, 일정기간 후 옵션 행사시 기업이 다시 자산을 취득할 수 있음

* 캠코가 매각권리 보유(풋백옵션)하거나, 기업이 인수권리(콜백옵션) 보유

- ☐ (대상자산) 토지이용제한이 있거나 개발가능성 등으로 기업의 재매입 수요가 있는 자산(예: 나대지)