

SIFC 특혜의혹 진상규명을 위한
행정사무조사 특별위원회 업무보고

2016. 1. 19(화)

경 제 진 흥 본 부
(투자유치과)

1 SIFC 현황

□ SIFC 사업개요

○ 사업목적

- 서울금융산업 클러스터 구심점 및 서울금융인프라 상징시설 건립
- 글로벌 금융기관 및 다국적 기업유치를 위한 인프라 확보
- 금융산업 및 법률·회계 등 관련 산업 집적을 통한 효율적 네트워크 구축

○ 위치 : 영등포구 여의도동 23, 23-1

○ 면적 : 대지 33,058㎡(10,000평), 연면적 505,236㎡

○ 총사업비 : 1조 5,140억원 (해외조달 4,540억, 국내차입 1조 600억)

○ 개발방식 : 서울시(토지임대), AIG(투자, 개발, 운영)

○ 건설기간 : 2006년 ~ 2012년

○ 구성

구분	높이(m)	층수	총면적(㎡)	구분	높이(m)	층수	총면적(㎡)
Three IFC(오피스타워Ⅲ)	284	55층	130,944	IFC Mall(쇼핑몰)	-	지하 1~3층	77,827
Two IFC(오피스타워Ⅱ)	175	29층	63,253	지하주차장	2,046대	지하 4~7층	85,194
One IFC(오피스타워Ⅰ)	184	32층	70,140	지하공공보도 (여의도역~IFC)	연장 363, 폭 7.0~7.2(m)		
콘래드 서울 호텔	199	38층	77,878				

□ 주요 사업경과

○ '00~'02 호텔·컨벤션센터 유치 위한 공개매각 추진 무산

○ '03. 6.6 투자의향서 제출(AIG→서울시)

○ '03. 6.28 양해각서 체결(서울시 vs AIG)

○ '04. 6.9 기본협력계약(BCA) 체결(서울시 vs AIG)

- 사업방식, 개발 및 관리위탁등 프로젝트 전반에 대한 개략적인 구조 규정

○ '05. 4~5 : 감사원 감사(사업 및 기본협력계약 전반)

- 결과 : 질문서에 대한 서면답변으로 종결

○ '05. 8.18 개별임대계약(PLA) 체결, 5건(서울시 vs 각 5개 프로젝트회사)

- 5개 프로젝트 회사와 직접 체결한 계약, BCA 중 사업구조 구체화

○ '06. 4.24 건축허가

○ '06. 9 중앙정부 합동감사(장기임대 계약 사유 및 외국금융사 입주 대책 등)

- 결과 : 질문서에 대한 답변서 제출로 종결

○ '11.11.17 오피스 I (One IFC) 개장

○ '12. 8.13 건축물 사용승인

○ '12.11.29 IFC Seoul 전체 개장행사

□ SIFC 사진



[전경]



[스카이라인]



[외부]



[IFC 몰]



[입주사 사무실]

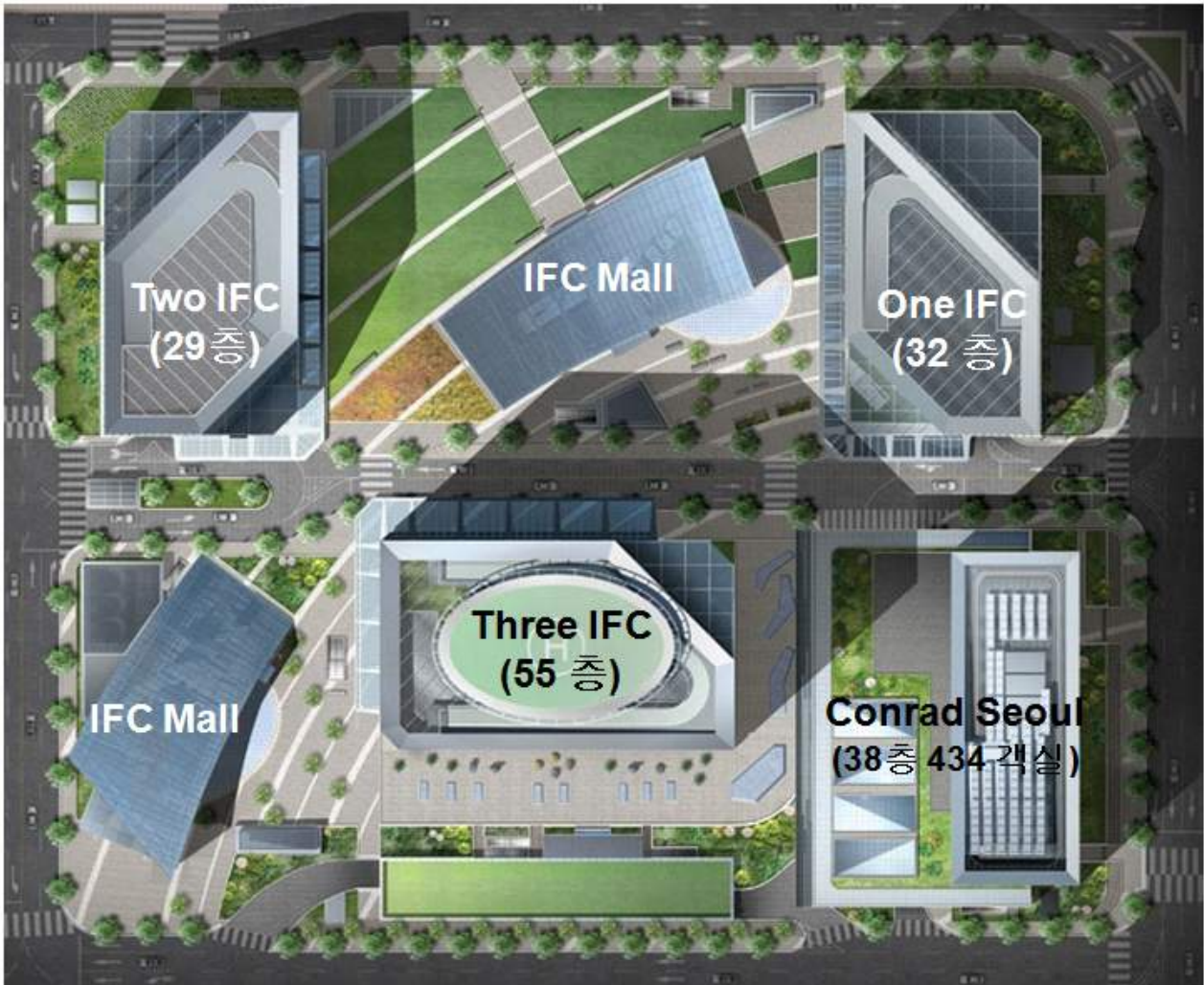


[호텔]



[호텔룸]

□ SIFC 배치도



□ SIFC 임대현황

○ 임대율

‘15.9월 현재

	One IFC	Two IFC	Three IFC	전체
임대율	97.8%	94.7%	24.7%	61.2%

○ 입주현황

‘15.9월 현재

	금융	금융지원	비금융	계
전체 입주사	34개사	22개사	33개사	89개사
외국계	23개사	13개사	20개사	56개사
외국계 비중	70.5%	59.0%	60.6%	62.9%

※참고 : SIFC 건물별 입주현황

구분	입주현황
One IFC	총 29개사, 연면적의 97.8% 임대완료 - 금융 13(해외 8,국내 5), 금융지원 5(해외 2,국내 3), 비금융 11(해외 7, 국내 4)
금융(13) 미국(4), 프랑스(1), 호주(1), 일본(1), 중국(1), 한국(5)	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용(3개국 5개) : 호주 맥쿼리자산운용, 美 CBRE부동산자산운용, 美 인베스코, 韓 RAK자산운용, 韓 FG 자산운용 증권(3개국 3개) : 日 다이와, 佛 CLSA, 中 자오상 은행(2개국 3개) : 美 뉴욕멜론, 韓 기업, 韓 국민 외환중개(1개국 1개) : 美 Gooch Financial Investment, 신탁(1개국 1개) : 韓 AZ Worth Trust,
금융지원(5) 미국(2), 한국(3)	<ul style="list-style-type: none"> 회계법인(1개국 1개) : 韓/英 딜로이트안진 컨설팅(1개국 1개) : 韓 Quantum Consulting 금융IT 서비스(1개국 2개) : 美 선가드, 美 Citrix 투자행정 지원(1개국 1개) : 韓 글로벌 비즈니스 센터
비금융(11) 미국(4), 일본(3), 한국(4)	<ul style="list-style-type: none"> 제조(3개국 6개) : 美 필립모리스, 日 아사히 카세이 소니 동서화학 韓 LG하우시스 LG화학 LG MMA 정보통신 서비스(1개국 1개) : 美 OSI Soft 무역(1개국 1개) : 韓 레이스타 법무법인(1개국 1개) : WhiteCase 스포츠센터(1개국 1개) : 美 리복 크로스핏
Two IFC	총 56개사, 연면적의 94.7% - 금융 21(해외 15,국내 6), 금융지원 15 (해외 10,국내 5), 비금융 20(해외 11,국내 9)
금융(21) 일본(1),미국(9) 싱가포르(3),한국(6) 중국(1),호주(1)	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용(5개국 13개) : 日 코스모자산운용, 美 러셀인베스트먼트, 美 Lasalle, 美 EIG글로벌에너지파트너스, 中 샤프게인코리아, 韓 Euro Asset, 韓 Glenwood, 韓 마이애셋, 美 Energy Holdings, 美 Energy Innovation, 싱가포르 ARA코리아, 싱가포르 Point Hope Korea,호주 Millinium Investment 투자자문(1개국 2개) : 韓 Redwolf capital Mgt, 韓 Synergy 보험(1개국 3개) : 美 AIG Advisors, AIG Global Partners, AIG Korea 헤지펀드(2개국 2개) : 싱가포르 Leonie Hill Capital, 美 뉴레이크얼라이언스매니지먼트 사모펀드(1개국 1개) : 韓 Keystone
금융지원(15) 한국(5),미국(5) 영국(2),일본(1) 인도네시아(1), 홍콩(1)	<ul style="list-style-type: none"> 컨설팅(3개국 5개) : 韓 미콜 英 LEK, 韓 Tangible Plus 컨설팅, 韓 Castling Investment, 日 Lib 컨설팅 부동산개발(2개국 4개) : 美 AIGKRED, 美 Jons Lang Lasalle, 美 Kendall Square 韓 Kingline Development 법무법인(2개국 2개) : 美 Baker & McKenzie, 英 Stephenson Harwood 정부기관(1개국 1개) : 인도네시아 투자조정청 인사컨설팅(2개국 2개) : 美 Act-1, 韓 YNK 비즈니스센터(1개국 1개) : 홍콩 TEC
비금융(20) 일본(3),독일(2) 한국(9),미국(5) 네덜란드(1)	<ul style="list-style-type: none"> 제조(5개국 8개) : 日 텍세리얼(소노화학 자회사), 獨 니베아, 美 오티스엘리베이터, 韓 부강Sems, 韓 근화제약, 韓 LG전자, 日 Asahi Kasei MD, 네덜란드 Oxy Reckitt Benckiser 문화재단(1개국 1개) : 韓 LG연암문화재단 서비스(4개국 6개) : 美 Zebra Technologies(IT), 韓 IDS(온라인 교육), 日 NTKK(IT), 韓 Dimension Korea(IT), 獨 TUM(기술시험 검사,분석), 美 Digifi Korea(IT) 편의시설(2개) : 美 스타벅스 커피전문점, 韓 한국의료재단 토목시설물 건설(1개국 1개) : 韓 SAIG 지주회사(1개국 1개) : 韓 LG Corp 비정부기관(1개국 1개) : 美 American Bureau of Shipping
Three IFC	총 4개사, 연면적의 24.7%
금융지원(2) 한국(1),미국(1)	<ul style="list-style-type: none"> 법률자문(1개국 1개) : 美 Milbank 컨설팅(1개국 1개) : 韓 YFG
비금융(2) 미국(2)	<ul style="list-style-type: none"> IT서비스(1개국 1개) : 美 IBM 의료기기판매(1개국 1개) : 美 Cook Medical

2 SIFC 사업비 조달 구조 및 소유 구조

- 자금조달 규모 : 총사업비 1조 5,140억원
 - 자본금 30%, 차입금 70%(부채비율 233%)
 - 기존 부동산개발사례와 비교시 부채비율이 낮은 안정적인 사업구조

- 자본금 : 4,540억원(총사업비의 30%)
 - 자본금 전액을 외국인직접투자(FDI)로 조달

- 차입금 : 1조 600억원 (총사업비의 70%)

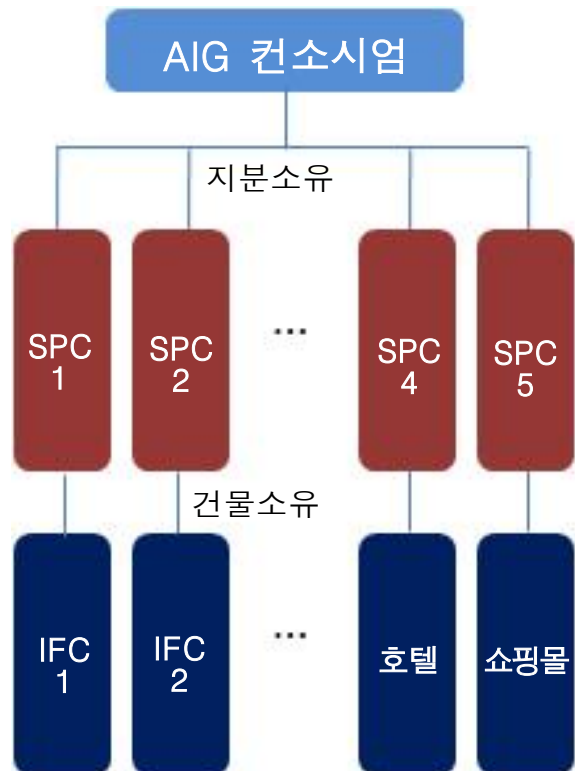
- IFC의 건물별 소유구조

○ IFC건물은 2005.6.24.일 국내에 설립
 등기를 한 5개회사가 각각 분할 소유

- ① IFC Tower I Development 유한회사
- ② IFC Tower II Development 유한회사
- ③ IFC Tower III Development 유한회사
- ④ IFC Hotel Development 유한회사
- ⑤ IFC Retail Mall Development 유한회사

※ 각 유한회사 대표이사

- 존 휘태커(미국 AIGGRE 대표이사)



3 IFC 임대료 징수 현황

□ SIFC서울 토지임대료 산정 방식

- Max(기본임대료, 수익배분임대료)

①기본임대료 : 공시지가의 일정비율을 물가상승과 연동시킨 임대료

②수익배분임대료 : 순운영수익의 일정비율

- 단, 공사기간('06~'10년) 임대료 면제 및 안정화기간('11~'17년) 공시지가 1%. 초과분은 '18년부터 7년간 분할납부

□ SIFC에 대한 서울시 임대료 수입(2011~2020)

[단위:억원]

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
기본임대료	98.4	98.4	98.4	98.4	108.2	108.2	108.2	116.2	116.2	116.2
수익배분 임대료	-	10.8	64.8	126.1	151.5	186.8	191	194	197.6	202.8
결정임대료 Max (기본임대료, 수익배분임대료)	98.4	98.4	98.4	126.1	151.5	186.8	191	194	197.6	202.8
유예임대료	70.6	69.5	68.2	97.0	121.5	156.8	161.0			
유예임대료 상환액								106.4	106.4	106.4
수납임대료	27.8	28.9	29.8	30	30	30	30	300.2	303.8	309
*비고	결정임대료 중 공시지가의 1%만 수납(30억 한도)하고 나머지 금액에 대해서는 '18년부터 7년간 분할납부							결정임대료 + 유예임대료		

※2015년 이후 임대료는 추정치임

<SIFC에 대한 서울시 임대료 징수현황>

징수연도	징수	납부일
2015('14년 임대료)	3,000,000천원	'15.3.3 납부
2014('13년 임대료)	2,975,220천원	'14.3.31 납부
2013('12년 임대료)	2,887,616천원	'13.4.1 납부
2012('11년 임대료)	2,776,872천원	'12.4.2 납부
계	11,639,708천원	

4 임대기간 및 임대료 등 특혜 여부

□ 임대기간 및 임대료 등 특혜 여부

- (임대기간) 임대기간 설정 및 갱신은 관계법령의 허용 범위 내에서 계약을 체결하였으며, 최초 임대기간(50년) 만료 시 AIG의 금전적·비금전적 의무불이행이 없는 경우에만 갱신(추가49년)이 보장됨

외국인 투자 촉진법 제13조 (국·공유재산 등의 임대 및 매각) 2,10항

- ② 제1항의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지 등을 임대하는 경우의 임대기간은 ... 50년의 범위내로 할 수 있다.
- ⑩ 제2항 및 제9항의 임대기간은 이를 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 갱신할 때마다 제2항 및 제9항의 규정에 의한 기간을 초과할 수 없다.

- (임대료 감면) 서울국제금융센터의 토지임대료는 외국인투자촉진 법령상 전액 감면도 가능하나, 수익이 발생하지 않는 공사기간('06~'10) 동안 임대료를 면제하고, '11~'17까지는 공시지가의 1%만 우선 납부하고 임대료 잔액은 안정화 이후 7년간 납부유예토록 하는 등 일부만 감면하였음

외국인 투자 촉진법 제13조 (국·공유재산 등의 임대 및 매각) 9항

- ⑨ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체가 소유하고 있는 토지등을 외국인투자기업등에 임대 하는 경우에는 ... 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 토지등의 임대료를 감면할 수 있다.

서울특별시공유재산관리조례 제23조 (대부료 또는 사용료의 감면) 3항

- ③.....외국인 투자기업에 사업목적으로 공유재산을 대부 또는 사용·수익허가하는 경우의 대부료 또는 사용료의 감면율은 다음 각호의 1에 의한다.
 1. 전액 감면 : 다음 각목의 1에 해당하는 사업
 - 가.외국인투자금액이 미화 100만달러 이상인 사업
 - 나. 외국인 투자금액이 미화 2천만달러 이상인 사업

□ 계약당시 외국계 금융사 유치비율 조항 미포함 관련

- 서울시는 계약 당시 외국계 금융기관 유치 조항을 포함시킬 것을 주장
 - AIG측에서는 이는 AIG만의 노력이 아닌 한국 금융산업 환경과 경쟁력의 결과로 이루어지는 것이라며 계약 포함에 부정적
- 이에 따라 토지임대차 계약서 전문에 “AIG는 동북아시아의 지역 금융허브가 되고자 하는 서울시의 노력을 제고한다”라는 조항을 명시함

5 매각관련 주요 이슈

1) AIG의 매각 가능 여부 및 매각 이후 후속 의무사항

- AIG는 2016년 이후 매각 가능하며 매각에 따른 법적 문제는 없음
 - 임대차계약(PLA)상에 AIG의 최소보유기간을 임대차 개시일(2006.1.1)로부터 10년으로 규정하고 있어 '16.1.1일 이후 매각 가능
 - AIG는 매각을 포함한 후속 전략에 관련된 컨설팅을 의뢰중이며 매각이 되더라도 제3자 매각에 따른 법적 문제는 없음
 - 부동산 투자은행(IB)인 이스트딜 시큐어드(Eastdil Secured)사를 매각 주관사로 선정 예정

※ 이스트딜 시큐어드(Eastdil Secured)사

- 미국 최대 은행인 웰스파고의 100% 자회사인 부동산 투자은행(IB)
- 시카고 윌리스타워 매각자문(15억달러), 뉴욕 칼라일 그룹소유 빌딩 매각자문(13억달러)등 2006년 이후 1조달러 이상 거래 성사
- 홍콩에 아시아 헤드쿼터

AIG의 후속 의무 사항

- AIG가 투자지분을 매각하더라도 AIG는 자산관리자로서 역할과 의무가 있음
 - 기본협력계약 제7조에 따라 최소서비스기간 (임대차 개시일로부터 30년) 동안 Asset Manager로서 업무를 수행해야할 의무가 있음

※ Asset Manager의 임무

- 각 프로젝트회사(SPC)의 장부 및 기록 준비에 대한 감독, NOI, 임대료등 산정
- 관리·마케팅전략을 포함하는 연간 자산계획 수립
- 각 SPC에 대한 자문 제공(자산관리, 자산가치증대, 계약, 운영예산, 재무자문 등)
- 각 SPC들의 연간/반기보고서 자료를 이사회, 주주 또는 건물소유주에게 제출
- 자산관리자 승계인 선정, 승계인의 승계 준비와 관련 서울시 및 SPC에 지원 제공 등

2) 후속 매수인 요건 및 의무 관련

외국금융기관 유치 의무 관련

- 계약서상 외국금융기관 유치를 의무사항으로 부과하고 있지 않기 때문에 새로운 건물 매수인도 이를 의무사항으로 부담하지 않음

※ 개별임대계약 전문 (일부)

임대임과 임차인은

- ① 국내외 금융기관, 다국적기업 및 국내기업을 유치시킬 목적으로 부지를 복합상업빌딩으로 개발, 건축, 운영하며
- ② 임대인 및 임차인에게 장기적인 재정이익을 창출하고
- ③ 서울시에 외국인 투자를 유치하며
- ④ 동북아시아의 지역금융센터가되고자 하는 임대인의 노력을 제고한다

외국인 투자기업 요건 관련

- 새로운 건물 매수인이 외국인 투자기업의 요건을 갖출 필요는 없음

- 계약서상의 임대차 기간은 총 99년으로 정해져 있는 바, 이는 외국인 투자촉진법 제13조 제3항에 따라 외국인투자기업에게 예외적으로 부여된 임차기간임

- 한편, 계약서 체결 당시 외국인투자촉진법에는 외투기업 최소유지기간 조항이 없었던 바, 10년간 외투기업 요건을 이미 갖춘 IFC 프로젝트를 반드시 외국인이 인수해야 하는 것은 아님

※'13.6.11자 외촉법시행령 개정으로 외투기업 요건 최소 5년 유지조항 신설

6 서울시 대응 방안 및 계획

- AIG와의 계약에 따라 매수인은 現 계약을 승계하므로 계약 변경은 불가
 - 임대차 기간·임대료의 조정 또는 외국 금융기관 유치 의무 비율 삽입 등과 같은 계약조건의 조정은 불가

<승계 관련 법무법인 의견(법무법인 태평양, 2015.9.3)>

- ◇ 건물 매수인의 경우 안전하고 원활한 건물 소유를 위해 임대차계약의 승계에 대한 서울시의 동의를 확인받고자 할 가능성은 있음
- ◇ 그러나 서울시가 동의서 발급을 거부하더라도 PLA에 이미 동의한 것으로 간주되어 있어 특별한 의미가 없을 것임

- AIG가 매수인 선정시 서울시와 사전협의토록 최선의 노력 경주
 - IFC 매각이 법적인 문제가 없는 상황에서는 IFC를 국제금융센터로 유지·발전시킬 수 있는 후속 매수인 선정이 더욱 중요
 - 후속 매수인 선정과 관련하여 AIG가 서울시와 사전협의를 거치도록 함으로써 적절한 후속 매수인이 선임되도록 노력
 - 사전협의를 강제할 수는 없으나, 현 AIG와의 협의기구(IFC 자문위원회)와의 협의를 강화하여 후속 매수인 선정과 관련한 서울시 입장 지속 전달
- 후속 매수인 선정이후에는 후속 매수인과 IFC 활성화 방안 지속 협의
 - 후속 매수인과 협의를 통해 후속 매수인이 서울시와 공동으로 외국 금융 기관 유치 노력을 기울여야 한다는 점 주지(※의무사항으로 부과는 불가)

참고자료

여의도 IFC Seoul 부지 개발경위

- '96~'03년 : 중소기업중앙회(중소기업전시장 용도) 무상사용
- '00~'01년 : 호텔 및 컨벤션센터 유치를 위해 공개 매각 추진, 무산
 - '00. 8월 : 매각방침 확정(정책회의)
 - '00.11월 : 시유지 매각 승인(시의회)
 - '00.12월 : 여의도 부지 감정평가 실시(감정가 88,430백만원, 5,000평)
 - '01. 5월 : 여의도 부지 입찰 ⇒ 유찰(응찰 : SR개발)
 - '01.11월 : 여의도 부지 재입찰 ⇒ 유찰(응찰 : GAITC)
- '02~'03년 : 서울을 동북아의 금융허브로 조성하기 위한 용역 등 실시
 - '02. 9~'03.12월 : 서울을 국제금융 거점도시로 육성하기 위한 기본계획 수립 용역연구, 시정개발연구원(예산 : 2억원)
 - '02.11월 : SIBAC 회의시 금융을 포함한 "Seoul as a Regional Hub"에 대한 추진방안 논의(국제금융센터 건립 필요성 제기)
- '03~현재 : 서울국제금융센터 건립 추진
 - '03. 6. 6 : 투자의향서 제출(AIGGRE→서울시)
 - '03. 6.28 : 양해각서 체결(서울시 이명박 시장, AIG 모리스그린버그 회장)
 - '04. 6. 9 : 기본협력계약(BCA) 체결(서울시 최령 산업국장, AIGGRE 케빈피츠패트릭 시장
 - 사업방식, 개발 및 관리위탁등 프로젝트 전반에 대한 개략적인 구조 규정
 - '05. 4~5 : 감사원 감사
 - 내용 : 사업 및 기본협력계약 전반
 - 결과 : 질문서에 대한 서면답변으로 종결

- '05. 8.18 : 개별임대계약(PLA)체결(서울시 김상범 산업국장, 프로젝트회사 케빈피츠패트릭 사장)
 - 서울국제금융센터를 소유할 5개 프로젝트 회사와 직접 체결한 계약으로 기본협력계약(BCA) 중 사업구조를 구체화
- '06. 4.24 : 건축허가
- '06. 6. 5 : 기공식 개최(서울시장 참석)
- '06. 9 : 중앙정부 합동감사
 - 내용 : 장기임대 계약 사유 및 외국 금융사 입주 대책 등
 - 결과 : 질문서에 대한 답변서 제출로 종결
- '06.10.17 : 지하공공보도개발계약(SDA)체결
 - (서울시장 代 금융투자관 백윤범, 영등포구청장 김형수 vs 프로젝트회사 존휘태커 이사)
 - IFC~여의도 지하철역 연결 364m구간, 지하공공 보도시설 개발관련 사항
- '08 ~'10 : 신규 협력마케팅계약(CMA) 체결추진, 무산
 - 내용 : 외국계 금융기관 등 60% 이상 유치코자 계약 수정을 추진
 - 결과 : AIG는 외국계 금융기관 의무유치 비율 수용곤란을 견지
- '11.8 ~ '12.8 : 과밀부담금 198억 납부(중앙정부에 동일 금액 별도 납부)
- '11.10 ~ '12.9 : 취득세 405억 납부
- '11.11.17 : 오피스 I 개장
- '12. 4. 2 : 임대료 2,777백만원 납부(※ '11년 공시지가 1%, 부가세 10% 별도)
- '12. 8.13 : 건축물 사용승인
- '12. 8.30 : 리테일 몰 오픈
- '12.11.12 : 콘래드 호텔 오픈
- '12.11.29 : 서울국제금융센터 전체 그랜드 오픈