

인천도시공사 부채 감축계획 보고안

인 천 광 역 시

인천도시공사 부채 감축계획 보고안

의안 번호	1146
----------	------

제출연월일 : 2014. 04. .

제 출 자 : 인천광역시장

1. 제출사유

- 지방공기업 정상화를 위한 정부의 종합대책으로 발표된 「지방공기업 부채감축 및 경영효율화 방안(‘13.12.11)」과 「지방공기업 부채감축계획 작성지침(‘14.2.23)」에 따라 인천도시공사 부채 감축계획을 수립하고, 본 계획을 인천광역시의회에 보고하고자 함.

2. 주요내용

- 중장기 재무전망(부채 감축계획 추진시)

(연말기준, 단위: 억원)

연도별	재무구조			금융부채	부채비율 (A/B)	*정부 부채감축 목표비율
	자산	부채(A)	자본(B)			
2013	103,846	78,188	25,658	70,131	305%	(360%)
2014	98,792	74,809	23,983	66,751	312%	(320%)
2015	96,041	69,481	26,560	61,423	262%	(280%)
2016	92,123	64,730	27,393	56,672	236%	(240%)
2017	76,243	50,378	25,865	42,321	195%	(200%)

⇒ 정부의 부채감축 목표(‘14년 320% → ’17년 200%) 준수

3. 참고사항

- 인천도시공사 부채 감축계획(요약서) 1부
- 인천도시공사 부채 감축계획 1부

인천도시공사 부채 감축계획 요약

지방공기업 정상화를 위한 정부의 종합대책으로 발표된 「지방공기업 부채감축 및 경영효율화 방안(‘13.12.11)」과 「지방공기업 부채감축계획 작성지침(‘14.2.23)」에 의거한 인천도시공사 부채 감축계획에 대한 보고자료임

■ 재무현황

(연말기준, 단위: 억원)

연도별	재무구조			금융부채	당기순손익	부채비율 (A/B)
	자산	부채(A)	자본(B)			
2013	103,846	78,188	25,658	70,131*	-2,409	305%
2012	101,520	79,272	22,248	69,751	-333	356%
2011	96,233	73,645	22,588	64,166	-361	326%
2010	75,767	56,352	19,416	48,475	196	290%
2009	63,116	44,609	18,507	35,135	360	241%
2008	41,312	29,378	11,934	19,467	345	246%
2007	34,338	21,672	12,665	14,741	471	171%
2006	15,369	11,867	3,502	4,013	165	339%

* '13년 금융부채 70,131억원 : 66,151억원 + 3,980억원(토지리턴제 매각) 포함

■ 재무현황 분석

- 부채규모는 '06년 11,867억원에서 '13년 78,188억원으로 66,321억원 증가
 - 금융부채의 증가는 영종, 도화, 검단 등 대형 개발사업을 추진하는 과정에서 사업초기 투자비용을 외부 차입금에 의존하는 개발 사업특성에 기인함
 - 영업부채의 증가는 분양선수금의 증가가 주 원인임

- 당기순손익은 '10년까지 이익이 발생하였으나, '11년부터 손실 발생, '13년 △2,409억원 손실을 기록
 - 이는 부동산 경기 침체로 인한 회수 지연으로 금융비용 증가 및 자산매각 처분손실·선납할인에 따른 손실폭 확대가 주 원인임

■ 부채 감축계획

【公社 자구노력】

- 사업 구조조정을 통한 자금수지 개선 : 1,274억원
 - '14년 1,058억원, '15년 △129억원, '16년 345억원
- 투자유치, 자산매각 및 분양 총력 추진 : 65,324억원
 - '14년 17,131억원, '15년 15,109억원, '16년 14,765억원, '17년 18,319억원
- 공사비 대물변제 및 원가절감을 통한 사업비 절감 : 3,375억원
 - '14년 813억원, '15년 1,219억원, '16년 673억원, '17년 670억원

【市 지원】

- 公社 무수익 자산 감자(6,615억원)에 따른 市 자산 추가출자 : 9,000억원
 - 감자 : '15년 855억원, '16년 1,197억원, '17년 4,563억원
 - 출자 : '15년 4,000억원, '16년 3,000억원, '17년 2,000억원
 - 도화구역 도시개발사업 정상화를 위한 市 재정지원
 - '17년 사업 준공시 손실액 범위내
 - 市 대행사업비 미정산금 연차적 지원 : 2,059억원
 - '14년 916억원, '15년 168억원, '16년 837억원, '17년 138억원
- ⇒ 어려운 市 재정여건('14년말 채무비율 39.5%)에도 불구하고, 정부의 부채감축 목표 준수를 위해 약 1조 5천억원 규모 지원

■ 중장기 재무전망 (부채 감축계획 추진시)

(연말기준, 단위: 억원)

연도별	재무구조			금융부채	부채비율 (A/B)	*정부 부채감축 목표비율
	자산	부채(A)	자본(B)			
2013	103,846	78,188	25,658	70,131	305%	(360%)
2014	98,792	74,809	23,983	66,751	312%	(320%)
2015	96,041	69,481	26,560	61,423	262%	(280%)
2016	92,123	64,730	27,393	56,672	236%	(240%)
2017	76,243	50,378	25,865	42,321	195%	(200%)

⇒ 정부의 부채감축 목표('14년 320% → '17년 200%) 준수

■ 향후 추진일정

- 부채 감축계획 시의회 보고 : 2014. 5. 2
- 부채 감축계획 안행부 제출 : 2014. 5. 2
- 부채관리위원회 구성·운영 : 2014. 6월~

[참고사항 2]

인천도시공사 부채 감축계획

2014. 4.

인천광역시
인천도시공사

目 次

1. 재무현황	6
2. 재무분석 결과 개선 필요한 사항	12
3. 재무상태 개선목표	13
4. 재무개선 계획	14
5. 연도별 부채감축 추진 과제	23
6. 향후 관리체계	25
붙임) 인천도시공사 투자유치, 자산매각 및 분양 추진계획	26

1. 재무현황

가. 재무현황

(연말기준, 단위: 억원)

연도별	재무구조			금융부채	당기순손익	부채비율 (A/B)
	자산	부채(A)	자본(B)			
2013	103,846	78,188	25,658	70,131*	-2,409	305%
2012	101,520	79,272	22,248	69,751	-333	356%
2011	96,233	73,645	22,588	64,166	-361	326%
2010	75,767	56,352	19,416	48,475	196	290%
2009	63,116	44,609	18,507	35,135	360	241%
2008	41,312	29,378	11,934	19,467	345	246%
2007	34,338	21,672	12,665	14,741	471	171%
2006	15,369	11,867	3,502	4,013	165	339%

* '13년 금융부채 70,131억 원 : 66,151억 원 + 3,980억 원(토지리턴제** 매각) 포함

** 토지리턴제 3,980억 원 : 청라 12 공동주택부지 2,223억 원, 영종12 공동주택부지 1,757억 원

나. 부채 상세 구성내역

(연말기준, 단위: 억원)

구분	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년
총부채	11,867	21,672	29,378	44,609	56,352	73,645	79,272	78,188
금융부채	4,013	14,741	19,467	35,135	48,475	64,166	69,751	70,131
(구성비율)	(34%)	(68%)	(66%)	(79%)	(86%)	(87%)	(88%)	(90%)
임대보증금	57	98	200	265	615	708	697	1,682
(구성비율)	(0%)	(0%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(2%)
선수금	2,206	5,726	8,519	7,728	5,419	6,658	5,450	4,646
(구성비율)	(19%)	(26%)	(29%)	(17%)	(10%)	(9%)	(7%)	(6%)
기타	5,591	1,107	1,192	1,481	1,843	2,113	3,374	1,729
(구성비율)	(47%)	(5%)	(4%)	(3%)	(3%)	(3%)	(4%)	(2%)
우발부채	-	-	-	-	-	5,243	5,243	3,400
지급보증						5,243	5,243	3,400
(구성비율)						(100%)	(100%)	(100%)

① 금융부채 증감현황

(연말기준, 단위: 억원)

구분	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년
금융부채(①+②)	4,013	14,741	19,467	35,135	48,475	64,166	69,751	70,131*
① 지역개발	3,825	14,364	19,273	34,941	48,078	59,897	64,476	63,407
(구성비율)	(95.3%)	(97.4%)	(99.0%)	(99.4%)	(99.2%)	(93.3%)	(92.4%)	(90.4%)
도화구역 도시개발	-	-	-	6,415	6,504	8,306	9,044	8,955
	-	-	-	(18.3%)	(13.4%)	(12.9%)	(13.0%)	(12.8%)
서창지구 택지개발	100	-	-	-	-	-	-	-
	(2.5%)	-	-	-	-	-	-	-
검단신도시 택지개발	-	-	-	-	18,924	25,434	25,600	29,491
	-	-	-	-	(39.0%)	(39.6%)	(36.7%)	(42.1%)
영종하늘도시 택지개발	1,573	12,364	12,684	12,365	6,910	7,954	8,986	9,579
	(39.2%)	(83.9%)	(65.2%)	(35.2%)	(14.3%)	(12.4%)	(12.9%)	(13.7%)
미단시티 택지개발	2,000	2,000	3,000	1,000	1,000	300	300	300
	(49.8%)	(13.6%)	(15.4%)	(2.8%)	(2.1%)	(0.5%)	(0.4%)	(0.4%)
검단산업단지 조성	-	-	1,126	8,368	8,278	7,905	7,001	7,029
	-	-	(5.8%)	(23.8%)	(17.1%)	(12.3%)	(10.0%)	(10.0%)
(국민)주택 분양	152	-	1,863	1,163	900	530	530	259
	(3.8%)	-	(9.6%)	(3.3%)	(1.9%)	(0.8%)	(0.8%)	(0.4%)
기 타	-	-	600	5,630	5,562	9,468	13,015	7,794
	-	-	(3.1%)	(16.0%)	(11.5%)	(14.8%)	(18.7%)	(11.1%)
② 국가정책연계	188	377	194	194	397	4,269	5,275	6,724
	(4.7%)	(2.6%)	(1.0%)	(0.6%)	(0.8%)	(6.7%)	(7.6%)	(9.6%)
주택임대사업	188	377	194	194	397	397	548	781
	(4.7%)	(2.6%)	(1.0%)	(0.6%)	(0.8%)	(0.6%)	(0.8%)	(1.1%)
구월보금자리	-	-	-	-	-	3,872	4,727	5,943
	-	-	-	-	-	(6.0%)	(6.8%)	(8.5%)

* '13년 금융부채 70,131억 원 : 66,151억 원 + 3,980억 원(토지리턴제 매각) 포함

② ‘주요 관리대상 부채’¹⁾와 연관된 사업의 금융부채 현황

(연말기준, 단위: 억원)

구 분	'13년말 금융부채	관련 자산	사업진행 현황						주요관리 대상부채
			준공 여부	보상 공고일	착공 일자	분양 개시일	(분양개시 한 경우) 분양율	추정사업 이익율	
합계	70,131								
검단신도시 택지개발	29,491	개발용지 19,950	'17년	'09.10	-	-	-	4%	V
영종도신 도시 택지개발	9,579	개발용지 15,650	'20년	'06.10	'07.12	'07.4	24%	10%	V
검단산단 조성사업	7,029	개발용지 6,189	'14년	'07.11	'09.01	'09.3	69%	4%	V
도화구역 도시개발	8,955	개발용지 12,470	'17년	'07.09	-	-	-	△16%	V
미단시티 택지개발	300	개발용지 3,787	'14년	'05.09	'08.09	'11.9	71%	20%	-
구월 보금자리	5,943	개발용지및 미완성주택 4,156	'17년	'11.01	'11.11	'12.5	98%	8%	-
기타	8,834	용지및주택 10,369	-	-	-	-	-	-	-

* '13년 금융부채 70,131억원 : 66,151억원 + 3,980억원(토지리턴제 매각) 포함

○ 총 금융부채 70,131억원 중 ‘주요 관리대상 부채’는 55,054억원임

- 검단신도시 택지개발(29,491억원)

(보상공고 후 3년 이상 착공하지 못한 사업)

- '09. 10월 보상공고 후 현재까지 착공이 이루어지지 않아 기 보상금 차입금 외 금융비용(연간 900억원 상당)이 증가하고 있음
- LH와 50:50 공동사업으로서 인천도시공사 단독으로 착공, 분양 등 사업일정을 조정하는데 한계가 있음
- 주택보급을 상승에 따른 추가수요 부족과 높은 분양가 등으로 인하여 단기간 내 분양전망은 밝지 않음

1) 안행부 부채감축 지침에 의거, 다음의 정의에 충족하는 사업과 관련하여 미상환된 금융부채가 있는 경우 그 부채를 ‘주요 관리대상 부채’로 정의

- ① 기준공된 사업 (선분양하는 특성상 준공완료 후에도 관련 부채가 있다는 것은 미분양이 장기화되었다는 의미)
- ② 분양개시 후 분양율(금액기준)이 1차연도 20%, 2차연도 40%, 3차연도 60% 기준에 미달하는 사업
- ③ 진행중인 사업으로 ‘부채감축계획 수립 시점’의 추정사업이익률이 (-)인 사업
- ④ 보상공고 후 3년 이상 착공하지 못한 사업

- 영종하늘도시 택지개발(9,579억원)

(분양개시 후 분양율이 1차연도 20%, 2차연도 40%, 3차연도 60% 기준 미달 사업)

· LH 70%, 인천도시공사 30% 공동으로 추진하는 사업으로 '07. 4월 분양 이후 현재까지 24%의 저조한 분양율을 보이고 있음

· 미분양은 제3연륙교 착공 지연에 따른 접근성 악화, 통행료 부담, 기반시설 미비 및 투자유치 실적 저조에 기인함

- 검단산업단지 조성사업(7,029억원)

(기 준공된 사업이지만, 미상환된 금융부채가 남아있는 사업)

· '09. 1월 착공하여 '09. 3월 분양 이후 5년 경과되었으며, '14년 기 준공

· 분양율이 69%로 안정적인 분양율을 기록 중이나, 잔여용지의 분양성 불투명으로 인해 관련 공사채 상황이 장기화되고 있음

- 도화구역 도시개발(8,955억원)

(보상공고 후 3년 이상 착공하지 못한 사업 및 추정사업이익률이 (-)인 사업)

· 도화구역개발사업은 '07. 9월 보상공고가 이루어진 후 현재까지 착공이 이루어지지 않은 상태임

· 도화구역개발사업의 경우 국립인천대의 이전이라는 지역사회 교육여건 활성화의 공공목적으로 출발한 사업이지만, 부동산 경기 침체 장기화로 인해 회수기간이 장기화되고 사업 수익성이 악화되고 있음

다. 경영손익 현황

(연말기준, 단위: 억원)

구분	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년
매출액	2,794	5,968	4,397	5,123	4,236	3,624	4,493	6,547
영업손익	317	1,195	843	393	336	50	402	-51
경상손익	228	648	575	428	314	-523	-389	-2,181
당기순이익(손실)	165	471	345	360	196	-361	-333	-2,409
매출액이익율 (당기순이익/매출액)	5.9%	7.9%	7.9%	7.0%	4.6%	-10.0%	-7.4%	-36.8%
총자산이익률 (당기순이익/총자산)	1.1%	1.4%	0.8%	0.6%	0.3%	-0.4%	-0.3%	-2.3%

* '13년 매출 주요내역 : 구월보금자리주택 4,130억원, 영종하늘도시 1,514억원, 검단산단 891억원, 기타 12억원

① 이자보상배율²⁾ 현황

(연말기준, 단위: 억원)

구분	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년
이자보상배율I(e/a)	2.6	1.9	2.8	1.3	1.0	0.1	0.5	-0.0
이자보상배율II [(e+b+(c-d))/(a+b)]	2.6	1.9	2.8	0.6	0.4	0.2	0.2	0.3
영업손익(e)	317	1,195	843	393	336	50	402	-51
총 이자비용(a+b)	124	645	300	1,566	2,224	2,965	3,054	2,921
비용화된 이자비용(a)	124	645	300	310	327	626	828	1,090
자본화된 이자비용(b)	-	-	-	1,256	1,897	2,340	2,226	1,831
기초 건설자금이자(c)	-	-	-	-	1,374	2,734	4,629	6,517
기말 건설자금이자(d)	-	-	-	1,374	2,734	4,629	6,517	7,434

○ 경영손익 및 이자보상배율 분석

- '06년부터 '10년까지 당기순이익 지속 발생하였으나, '11년부터 '13년까지 3년간 당기순손실이 발생. '13년도 손실규모는 2,409억원으로 증가
- 이에 따라, '09년부터 이자보상배율이 1미만으로 하락하여 영업이익으로 이자비용을 충당하지 못하고 있음

2) 이자보상배율 : 이자지급에 필요한 수익창출 능력을 판단

- 이자보상배율 I = (영업손익/이자비용)×100

- 이자보상배율 II = (영업손익+ 자본화된이자비용+ 기초건설자금이자-기말건설자금이자)/(총이자비용)×100

○ 연도별 재무현황 분석

- 부채규모는 '06년 11,867억원에서 '13년 78,188억원으로 66,321억원 증가함
- 금융부채는 '06년 4,013억원에서 '13년 70,131억원으로 66,118억원 증가하였으며, 이는 영종, 도화, 검단 중 대형 개발사업을 추진하는 과정에서 사업초기 투자비용을 외부 차입금에 의존하는 개발사업특성에 기인함

·'07년 10,728억↑: 영종하늘도시 보상비 지급

·'08년 4,726억↑: 검단산단조성 추진, 미단시티 사업비, 청라17 및 19 단지 부지 매입 등

·'09년 15,668억↑: 도화구역도시개발, 검단산단 보상 및 공사비, 청라 12단지 및 송도5공구 부지 매입 등

·'10년 13,340억↑: 검단신도시 조성사업 추진, 영종하늘도시 부채상환

·'11년 15,691억↑: 검단신도시 보상비, 구월보금자리주택사업 추진, 송도1공구 자산유동화, 도화구역도시개발 보상비 등

·'12년 5,585억↑: 영종하늘도시, 청라12 및 영종27 토지리턴제 등

·'13년 380억↑: 검단신도시 보상비 등

- 비금융부채(영업부채)의 증가는 주로 분양선수금의 증가가 주 원인임
- 당기순손익은 '10년까지 이익이 지속 발생하였으나, '11년부터 손실이 발생하여 '13년 $\Delta 2,409$ 억원 손실을 기록
이는 부동산 경기 침체로 인한 회수 지연으로 금융비용 증가 및 자산매각 처분손실·선납할인에 따른 손실폭 확대가 주 원인임

2. 재무분석 결과 개선 필요한 사항

○ 중장기 재무전망(재무개선 계획 미추진시)

(연말기준, 단위: 억원)

연도별	재무구조			금융부채	부채비율 (A/B)	*정부 부채감축 목표비율
	자산	부채(A)	자본(B)			
2013	103,846	78,188	25,658	70,131	305%	(360%)
2014	98,805	80,978	17,827	72,920	454%	(320%)
2015	90,487	73,267	17,220	65,209	425%	(280%)
2016	82,589	65,501	17,088	57,443	383%	(240%)
2017	70,549	57,039	13,510	48,981	422%	(200%)

○ 문제점

- 외부 요인

- 부동산 경기 침체 장기화로 인한 투자비 회수 지연
- 임대사업과 보금자리주택 등 국가 정책사업 지속 수행 등

- 내부 요인

- 검단신도시·영종하늘도시 지분조정 및 투자유치·자산매각·분양
전망 불투명 등
- 대규모 사업 동시 진행에 따른 현금 유동성 악화 등

○ 개선필요 사항

- 公社 자구노력

- 사업 구조조정을 통한 자금수지 개선
- 투자유치, 자산매각 및 분양 총력 추진으로 금융부채 감축
- 공사비 대물변제 및 원가절감을 통한 사업비 절감 등

- 市 지원

- 公社 무수익 자산 감자에 따른 市 자산 추가출자
- 公社 사업수지 적자 사업에 대한 市 재정지원
- 市 대행사업비 미정산금 연차적 지원 등

3. 재무상태 개선목표

○ 중장기 재무전망(재무개선 계획 추진시)

(연말기준, 단위: 억원)

연도별	재무구조			금융부채	부채비율 (A/B)	*정부 부채감축 목표비율
	자산	부채(A)	자본(B)			
2013	103,846	78,188	25,658	70,131	305%	(360%)
2014	98,792	74,809	23,983	66,751	312%	(320%)
2015	96,041	69,481	26,560	61,423	262%	(280%)
2016	92,123	64,730	27,393	56,672	236%	(240%)
2017	76,243	50,378	25,865	42,321	195%	(200%)

- * 公社 자구노력 : 가. 사업 구조조정을 통한 자금수지 개선 : 1,274억원('14~'16)
 나. 투자유치, 자산매각 및 분양 총력 추진 : 65,324억원('14~'17)
 다. 공사비 대물변제 및 원가절감을 통한 사업비 절감 : 3,375억원('14~'17)
- * 인천시 지원 : 라. 公社 무수익 자산 감자에 따른 市 자산 추가출자 : 9,000억원('15~'17)
 마. 도화구역 도시개발사업 정상화를 위한 市 재정지원 : 사업준공시 손실액 범위내
 바. 市 대행사업비 미정산금 연차적 지원 : 2,059억원('14~'17)

○ 부채 2조 7,810억원 감축

- 부 채 : '13년 78,188억원 → '17년 50,378억원(△27,810억원)
- 금융부채 : '13년 70,131억원 → '17년 42,321억원(△27,810억원)
- 부채비율 : '13년 305% → '17년 195% (△110%)

⇒ 정부의 부채감축 목표('14년 320% '17년 200%) 준수

○ 경영손익 3,444억원 개선

- 당기순이익 : '13년 △2,409억원 → '17년 1,035억원(3,444억원, 흑자 전환)
 - * 단, '14년에서 16년 기간 중에는 현금 유동성 확보를 위한 대규모 자산 매각에 따른 처분손실 및 선납할인으로 인해 당기순손실 발생 불가피
- 도화구역 도시개발사업 손실보전을 통한 경영손익 개선

4. 재무개선계획

- 【자구노력】** 가. 사업 구조조정을 통한 자금수지 개선
 나. 투자유치, 자산매각 및 분양 총력 추진으로 금융부채 감축
 다. 공사비 대물변제 및 원가절감을 통한 사업비 절감
- 【市 지원】** 라. 公社 무수익 자산 감자에 따른 市 자산 추가출자
 마. 도화구역 도시개발사업 정상화를 위한 市 재정지원
 바. 市 대행사업비 미정산금 연차적 지원

가. 사업 구조조정 방안

검단신도시 착공시기 연기('14년 → '15년)를 통한 사업비 이월
 ↳ '14년 ~ '16년 자금수지 개선 : 1,274억원

○ 현황 및 문제점

- 2013.5 검단2지구 지구지정 취소에 따른 독립계획 수립 및 토지 이용계획 변경 추진 중
 - 기존 토지이용계획은 1지구와 2구를 통합적으로 고려하여 교통계획, 공급처리시설 계획(상수도, 하수도, 폐기물 등)을 수립
 - 2지구가 취소됨에 따라, 인구수, 세대수의 변화와 교통흐름, 공급처리 시설 계획 등을 1지구만의 계획으로 변경
- 부동산경기 침체에 따른 분양 리스크 및 공동사업시행자인 LH공사와 사업추진 일정 상이
 - 당초 인천도시공사는 LH공사와 협의하여 '14년 시범단지지구 착공예정이었으나, LH공사의 '14년내 시범단지 착공 불가방침에 따라, 착공시기 연기

○ 구조조정 방안

- LH 일정에 맞춰 착공시기 1년 연기 ('14년 → '15년)
- 연도별 자금수지 개선액

(연말기준, 단위 : 억원)

자금수지	2014년	2015년	2016년
당 초(A)	△3,218	△2,250	△1,977
시기이연(B)	△2,160	△2,379	△1,632
증 감(B-A)	1,058	△129	345

○ ‘주요 관리대상 부채’ 관련 사업의 현금유입·유출 예상액

(연말기준, 단위: 억원)

사업명	구분	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	자금유입액	5,741	6,639	5,733	14,681
	자금유출액	7,035	6,997	6,180	6,854
	부채증가	25,932	15,334	7,489	0
	부채감소	24,103	15,079	8,736	14,844
	부채잔액 ('13년말 55,054억원)	56,883	57,138	55,891	41,047
	부채감축예상액	△1,829	△255	1,247	14,844
검단산단 조성사업	자금유입액	3,132	2,730	693	224
	자금유출액	1,454	606	339	224
	부채증가	1,352	1,884		
	부채감소	1,352	4,008	1,335	3,570
	부채잔액 ('13년말 7,029억원)	7,029	4,905	3,570	0
	부채감축예상액	0	2,124	1,335	3,570
영종하늘도시 조성사업	자금유입액	1,422	2,084	1,943	1,696
	자금유출액	1,464	2,228	1,894	1,175
	부채증가	4,757	3,260		
	부채감소	4,757	3,260	762	800
	부채잔액 ('13년말 9,579억원)	9,579	9,579	8,817	8,017
	부채감축예상액	0	0	762	800
도화구역 도시개발사업	자금유입액	1,090	1,427	1,747	8,711
	자금유출액	1,860	1,386	965	356
	부채증가	8,217	738	0	0
	부채감소	8,217	738	782	8,173
	부채잔액 ('13년말 8,955억원)	8,955	8,955	8,173	0
	부채감축예상액	0	0	782	8,173
검단신도시 조성사업	자금유입액	97	398	1,350	4,050
	자금유출액	2,257	2,777	2,982	5,099
	부채증가	11,606	9,452	7,489	
	부채감소	9,777	7,073	5,857	2,301
	부채잔액 ('13년말 29,491억원)	31,320	33,699	35,331	33,030
	부채감축예상액	△1,829	△2,379	△1,632	2,301

나. 투자유치, 자산매각 및 분양 추진계획

투자유치, 자산매각 및 분양 총력 추진으로 금융부채 감축

☞ '14년 ~ '17년까지 6조 5,533억원 매각, 6조 5,324억원 회수

☞ 세부내역 : 붙임 참고

(연말기준, 단위 : 억원)

구 분		'12년	'13년	'14년 ~ '17년 계획				
				계	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	매각	13,748	10,964	65,533	17,229	12,740	17,401	18,163
	회수	9,030	9,278	65,324	17,131	15,109	14,765	18,319
투자유치	매각	-	845	5,125	3,925	600	600	-
	회수	-	845	8,479	3,283	2,733	1,730	733
자산매각	매각	5,164	5,247	17,984	5,451	2,344	9,544	645
	회수	4,954	3,923	15,659	4,610	445	5,314	5,290
분 양	매각	8,584	4,872	42,424	7,853	9,796	7,257	17,518
	회수	4,076	4,510	41,186	9,238	11,931	7,721	12,296

【 2014년 추진계획 】

▶ 투자유치 : 3,925억원(회수 3,283억원)

- 미단시티 카지노 유치로 인한 토지매각대금(회수 1,902억원)

- 영종하늘도시 투자유치 추진 : 3,140억원(회수 1,021억원)

◦ 인천월드시티 2,240억원(회수 728억원)

◦ 수퍼클럽 리조트 900억원(회수 293억원)

- 도화구역 앵커시설 투자유치 추진 785억원(회수 360억원)

◦ 4BL 주택건설 공동사업 352억원(회수 317억원)

◦ 중국상품성 사업구도 수립 및 협약체결 433억원(회수 43억원)

▶ 자산매각 : 5,451억원(회수 4,610억원)

- 브릿지 호텔 700억원(648억원) ◦ 하버파크호텔 470억원(434억원)
- SC1-1 360억원(333억원) ◦ 청라 12단지 공동주택 1,800억원(1,450억원)
- 영종 12단지 공동주택 1,564억원(1,261억원) ◦ 씨티빌딩 68억원(37억

▶ 분 양 : 7,853억원(회수 9,238억원)

- 검단산단 69개 필지 1,895억원 분양(분양율 87%, 회수 3,161억원)
- 미단자체사업부지 26필지 1,265억원 분양(분양율 45%, 회수 317억원)
- 구월보금자리주택 25필지 389억원 분양(분양율 100%, 회수 3,054억원)
- 영종하늘도시 148필지 716억원 분양(분양율 33%, 회수 401억원)
- 도화구역 42필지 매각 2,190억원(분양율 50%, 730억원)
- 경서임대단지 공동주택 2필지 476억원 분양(분양율 100%, 회수 463억원)
- 검단신도시 LH 보금자리주택 3필지 974억원 분양(회수 97억원)
- 청라19단지 계약해지 등 기타 △52억원(회수 1,015억원)

【2015년 추진계획】

▶ 투자유치 : 600억원(회수 2,733억원)

- 미단시티 카지노 유치로 인한 토지매각대금(회수 930억원)
- 영종하늘도시 투자유 추진 : 600억원(회수 1,608억원)

- 신규) 유보지 10만평 투자유치 추진 600억원(195억원)
- 기존) 인천월드시티 (1,008억원), 수퍼클럽 리조트(405억원)

- 도화구역 중국상품성 토지매각대금(회수 195억원)

▶ 자산매각 : 2,344억원(회수 445억원)

- 신규) 송도상업용지 2,344억원(234억원)
- 기존) 송도 RC-1 (138억원), 측도 (42억원) 씨티빌딩 (31억원)

▶ 분 양 : 9,796억원(회수 11,931억원)

- 검단산단 52필지 1,617억원 분양(분양율 100%, 회수 2,283억원)
- 미단자체사업부지 3필지 1,205억원 분양(분양율 76%, 회수 464억원)
- 구월보금자리주택 1필지 94억원 분양(분양율 100%, 회수 3,658억원)
- 영종하늘도시 124필지 574억원 분양(분양율 37%, 회수 475억원)
- 도화구역 21필지 2,613억원 매각(분양율 94%, 회수 1,232억원)
- 검단신도시 공동주택 등 5필지 1,796억원 분양(분양율 5%, 회수 398억원)
- 송도3단지 분양전환 1,802억원(회수 1,802억원)
- 청라19단지 등 기타 95억원(회수 1,619억원)

【2016년 추진계획】

▶ 투자유치 : 600억원(회수 1,730억원)

- 미단시티 카지노 유치로 인한 토지매각대금 회수(329억원)
- 영종하늘도시 투자유치 추진 : 600억원(회수 1,171억원)

- 신규) 잔여유보지 10만평 투자유치 추진 600억원(195억원)
- 기존) 인천월드시티 (504억원), 수퍼클럽 리조트(202억원)
유보지 10만평 (270억원)

- 도화구역 앵커시설 투자유치 추진(회수 230억원)

- 기존) 4BL 주택건설 공동사업(회수 35억원) 중국상품성(회수 195억원)

▶ 자산매각 : 9,544억원(회수 5,314억원)

- 신규) 영종 27단지 공동주택 1,562억원(1,258억원)
송도B1부지 1,409억원(564억원), 송도 R2부지 5,140억원(514
억원)
송도5-2 624억원(624억원), 송도5-4 809억원(809억원)
- 기존) 송도 RC-1 (138억원) 송도사어유지 (1,407억원)

▶ **분 양 : 7,257억원(회수 7,721억원)**

- 검단산단 기분양 토지(회수 460억원)
- 미단자체사업부지 6필지 1,013억원 분양(분양율 100%, 회수 711억원)
- 구월보금자리주택(회수 187억원)
- 영종하늘도시 124필지 648억원 분양(분양율 41%, 회수 772억원)
- 도화구역 2필지 419억원 분양(분양율 100%, 1,517억원)
- 검단신도시 12필지 4,527억원 분양(분양율 13%, 회수 1,350억원)
- 청라19단지 등 기타 650억원(회수 2,724억원)

【2017년 추진계획】

▶ **투자유치(회수 733억원)**

- 미단시티 카지노 유치로 인한 토지매각대금(회수 328억원)
- 영종하늘도시 투자유치 추진(회수 405억원)

▶ **자산매각 : 645억원(회수 5,290억원)**

- 신규) 영종 48단지 공동주택 645억원(520억원)
 - 기존) 송도 RC-1 (138억원), 송도B1부지 (845억원), 송도 R2부지 (3,084억원)
- 송도상업용지 (703억원)

▶ **분 양 : 17,518억원(회수 12,296억원)**

- 미단자체사업부지(회수 674억원)
- 구월보금자리주택(회수 9억원)
- 영종하늘도시 45필지 1,285억원 분양(분양율 44%, 회수 1,291억원)
- 도화구역 전문대 재배치부지 보전 3,315억원(4,883억원)
- 검단신도시 76필지 12,918억원 분양(분양율 35%, 회수 4,050억원)
- 기타(회수 1,389억원)

다. 원가절감 계획

설계변경을 통한 원가절감 및 공사비 대물변제로 사업비 감축

☞ 원가절감을 통한 부채감축 : 3,375억원('14년~'17년)

○ 검단신도시 개발사업

- 광역교통개선대책³⁾ 비용 절감(시행자 합의 금액)
·당초 6,805억원 → 변경 5,500억원(△1,305억원)
- 대물변제 추진을 통한 지출비용 절감
·공사비 일부를 APT용지 4개 필지(1,559억원)로 상계

○ 검단산업단지 조성사업

- 개발이익에 따른 부담금(190억원) 면제 요청
·인천시 서구청에 개발이익부담금 고지 前 심사청구

○ 도화구역 도시개발사업

- 대물변제 추진을 통한 단지조성 공사비 지출 축소
- 인천대 증축사업비(1,009억원) 중 일부(596억원) 현물로 지급

○ 예산절감 목표제에 의한 예산절감

- 경상경비 편성기준 대비 10%이상 절감
- 현장체제비, 제수당 등 복리후생비 축소

○ 조직 및 인력 효율화 방안

- '재정건전화 및 핵심사업 컨설팅 용역('14.3월~6월)'결과에 따라 추진 예정
- 사업 구조조정 등에 따른 잔여 인력 ⇒ 투자유치·자산매각 인력 보강

3) 광역교통이란 검단신도시 내부에서 타 지역으로 연결되는 도로, 철도 등의 교통을 말하는데 신도시가 건설됨으로 인하여 타지역의 교통수단을 이용하게 되므로 그 비용을 부담하는 것

- 부동산경기 침체로 인하여 조성원가 절감이 절실하여, 공동사업시행자인 LH공사, 인천시와 협의하여 총 부담비용을 1조1,000억원(도시공사 지분50%, 5,500억원)으로 줄임.

- 해당비용은 인천시, LH공사와 협의가 완료된 금액이며 국토교통부에도 사전보고가 되었고, 현재 도로 등 광역교통계획에 대한 세부적인 계획을 수립중에 있음

○ 연도별 원가절감 예상액

구분	대상사업	원가절감 방안	원가절감 예상액 (억원)
'14년	검단신도시	광역교통비용 절감	27
	검단산업단지	개발부담금 면제 추진	190
	도화구역	공사비 대물지급	-
		인천대 증축사업비 현물지급	596
	예산절감	경상경비 10% 절감	-
2014년 원가절감 소계			813
'15년	검단신도시	광역교통비용 절감	175
		공사비 대물지급	1,044
	예산절감	경상경비 10% 절감	-
2015년 원가절감 소계			1,219
'16년	검단신도시	광역교통비용 절감	673
	예산절감	경상경비 10% 절감	-
2016년 원가절감 소계			673
'17년	검단신도시	광역교통비용 절감	430
		공사비 대물지급	240
	예산절감	경상경비 10% 절감	-
2017년 원가절감 소계			670

라. 市 지원사항

① 公社 무수익 자산 감자에 따른 市 자산 추가출자 : 9,000억원('15~'17)

- 인천도시공사 무수익자산 '14년 감자 예정액(6,615억원)에 대해 연차적으로 감자 실행

* 14년에 6,615억원을 감자할 경우, 부채비율이 431%에 이르게 되어 공사채 발행 법정한도(400%)와 정부의 '14년 부채감축 목표(320%) 준수 곤란

- 부채감축 최종목표(200%) 달성년도인 '17년까지 감자 완료

(연말기준, 단위 : 억원)

구 분	합계	14년	15년	16년	17년
당초	계	6,615	-	-	-
	영구임대 아파트	855	-	-	-
	U-City 홍보관	1,197	-	-	-
	GM대우 R&D 부지	4,563	-	-	-
변경	계	-	855	1,197	4,563
	영구임대 아파트	-	855	-	-
	U-City 홍보관	-	-	1,197	-
	GM대우 R&D 부지	-	-	-	4,563

- 부채감축 목표 준수를 위한 市 자산 추가출자 : 9,000억원(감자액 대비 136%)

(연말기준, 단위 : 억원)

구 분	합 계	'15년	'16년	'17년	비고
추가 출자	9,000	4,000	3,000	2,000	송도11공구 등

② 도화구역 도시개발사업 정상화를 위한 市 재정지원

- 지원규모 : 사업 준공 후 손실액 범위 내

- 보전방법 : 현금 또는 현물

③ 市 대행사업비 미정산금 연차적 지원 : 2,059억원('14~'17)

(연말기준, 단위 : 억원)

구 분	합계	14년	15년	16년	17년
지원액	2,059	916	168	837	138

⇒ 어려운 市 재정여건('14년말 채무비율 39.5%)에도 불구하고, 정부의 부채감축목표 준수를 위해 公社에 약 1조 5천억원 규모의 지원 계획

5. 연도별 부채감축 추진 과제 : 公社 자구노력

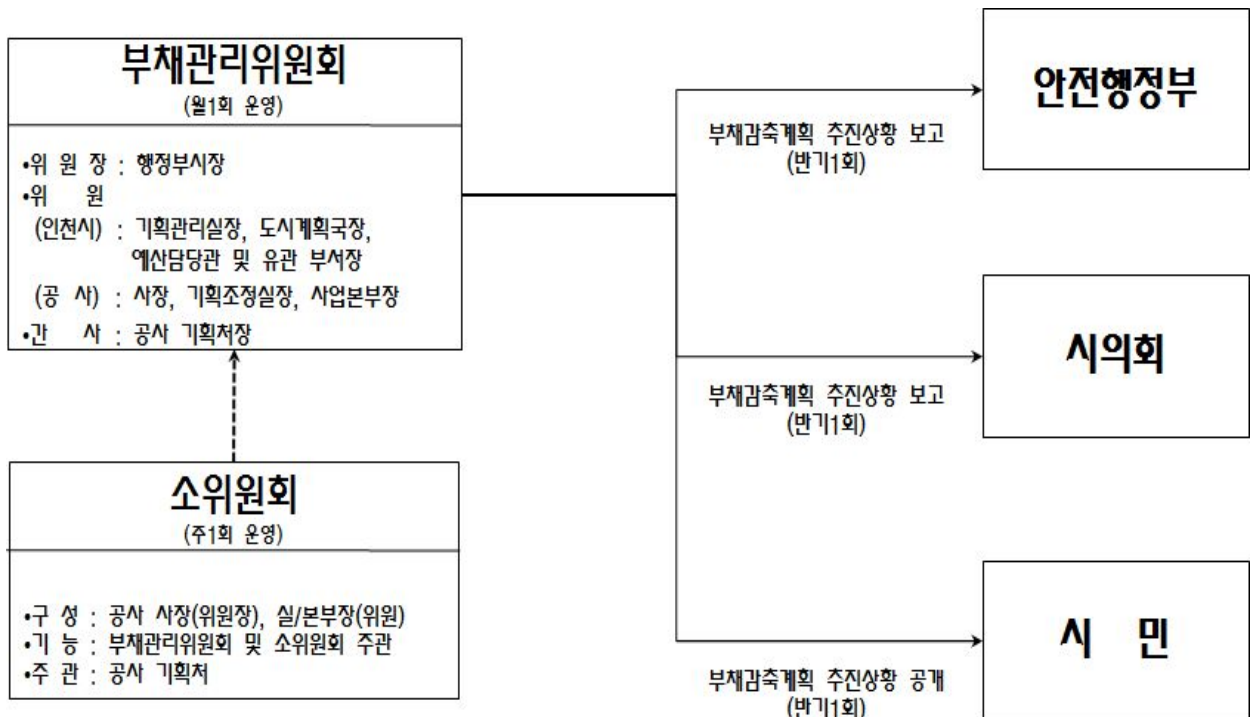
구분	부채감축 계획	세부과제	연도별과제	부채감축 예상액 (억원)
'14년	사업 구조조정	검단신도시	과제1. 착공시기 이연 ('14년→'15년)	1,058
		도화구역	과제2. 손실보전협약 체결	-
	투자유치 자산매각 분양	투자유치	과제3. 투자유치 3,925억원, 회수 3,283억원	1,019
		자산매각	과제4. 자산매각 5,451억원, 회수 4,610억원	
		분양	과제5. 분양 7,853억원, 회수 9,238억원	
	원가절감	검단신도시	과제6. 광역교통비용 절감	27
		검단산업단지	과제7. 개발부담금 면제 추진	190
		도화구역	과제8. 공사비 대물지급	-
			과제9. 인천대 증축사업비 현물지급	596
		예산절감	과제10. 경상경비 10% 절감	-
2014년 부채감축 예상액				2,890
'15년	사업 구조조정	검단신도시	과제1. 착공시기 이연 ('14년→'15년)	-129
	투자유치 자산매각 분양	투자유치	과제2. 투자유치 600억원, 회수 2,733억원	4,238
		자산매각	과제3. 자산매각 2,344억원, 회수 445억원	
		분양	과제4. 분양 9,796억원, 회수 11,931억원	
	원가절감	검단신도시	과제5. 광역교통비용 절감	175
			과제6. 공사비 대물지급	1,044
		예산절감	과제7. 경상경비 10% 절감	-
2015년 부채감축 예상액				5,328

구분	부채감축 계획	세부과제	연도별과제	부채감축 예상액 (억원)
'16년	사업 구조조정	검단신도시	과제1. 착공시기 이연 ('14년→'15년)	345
		투자유치 자산매각 분양	투자유치	과제2. 투자유치 600억원, 회수 1,730억원
	자산매각		과제3. 자산매각 9,544억원, 회수 5,314억원	
	분양		과제4. 분양 7,257억원, 회수 7,721억원	
	원가절감	검단신도시	과제5. 광역교통비용 절감	673
		예산절감	과제6. 경상경비 10% 절감	-
2016년 부채감축 예상액				5,241
'17년	사업 구조조정	검단신도시	과제1. 착공시기 이연 ('14년→'15년)	-3,067
		도화구역	과제2. 손실보전협약에 따른 손실보전 실시	미정 (손실액 범위내)
	투자유치 자산매각 분양	투자유치	과제3. 회수 733억원	13,014
		자산매각	과제4. 자산매각 645억원, 회수 5,290억원	
		분양	과제5. 분양 17,518억원, 회수 12,296억원	
	원가절감	검단신도시	과제6. 광역교통비용 절감	430
			과제7. 공사비 대물지급	240
		예산절감	과제8. 경상경비 10% 절감	-
2017년 부채감축 예상액				14,351

6. 향후 관리체계 : 『부채관리위원회』 구성·운영

- 목적 : 인천도시공사 부채감축계획 추진상황 점검
- 구성
 - 위원장 : 행정부시장
 - 위 원
 - 인천시 : 기획관리실장, 도시계획국장, 예산담당관 및 유관 부서장
 - 공 사 : 사장, 기획조정실장, 사업본부장
 - 간 사 : 公社 기획처장
- 운영 : 公社 자산매각 추진상황 등 세부과제 추진현황 점검 (매월 1회)
 - * 소위원회 : 公社 사장, 실·본부장을 위원으로 公社 자체 소위 운영 (매주 1회)
 - * 주관부서 : 公社 기획처(부채관리위원회 및 소위원회 실무 주관)
- 기간 : '14. 6월 ~ '17. 12월
- 보고 : 公社 부채감축 추진상황 안행부, 시의회 보고 (반기 1회)
- 공개 : 시의회 보고 후 市·公社 홈페이지 및 지방공기업경영정보 공개시스템에 정보공개 (반기 1회)

※ 부채관리위원회 운영(안)



(연말기준, 단위: 억원)

구 분		계	'14년	'15년	'16년	'17년	
합 계	매각	65,533	17,229	12,740	17,401	18,163	
	회수	65,324	17,131	15,109	14,765	18,319	
투자 유치	소계	매각	5,125	3,925	600	600	-
		회수	8,479	3,283	2,733	1,730	733
	영종하늘도시	매각	4,340	3,140	600	600	-
		회수	4,205	1,021	1,608	1,171	405
	도화구역	매각	785	785	-	-	-
		회수	785	360	195	230	-
	미단시티	매각	-	-	-	-	-
		회수	3,489	1,902	930	329	328
	소계	매각	17,984	5,451	2,344	9,544	645
		회수	15,659	4,610	445	5,314	5,290
브릿지호텔	매각	700	700	-	-	-	
	회수	648	648	-	-	-	
하버파크호텔	매각	470	470	-	-	-	
	회수	434	434	-	-	-	
송도 RC1	매각	-	-	-	-	-	
	회수	414	-	138	138	138	
송도 RC2	매각	624	-	-	624	-	
	회수	624	-	-	624	-	
송도 RC4	매각	809	-	-	809	-	
	회수	809	-	-	809	-	
SC11	매각	360	360	-	-	-	
	회수	333	333	-	-	-	
측도	매각	69	69	-	-	-	
	회수	69	27	42	-	-	
송도석산	매각	420	420	-	-	-	
	회수	420	420	-	-	-	
청라12	매각	1,800	1,800	-	-	-	
	회수	1,450	1,450	-	-	-	
영종27	매각	1,562	-	-	1,562	-	
	회수	1,258	-	-	1,258	-	
영종48	매각	645	-	-	-	645	
	회수	520	-	-	-	520	
영종12	매각	1,564	1,564	-	-	-	
	회수	1,261	1,261	-	-	-	
씨티빌딩	매각	68	68	-	-	-	
	회수	68	37	31	-	-	

구 분		계	'14년	'15년	'16년	'17년	
	송도B1부지	매각	1,409	-	-	1,409	-
		회수	1,409	-	-	564	845
	송도R2부지	매각	5,140	-	-	5,140	-
		회수	3,598	-	-	514	3,084
	송도상업용지	매각	2,344	-	2,344	-	-
		회수	2,344	-	234	1,407	703
분양	소 계	매각	42,424	7,853	9,796	7,257	17,518
		회수	41,186	9,238	11,931	7,721	12,296
	검단산단	매각	3,512	1,895	1,617	-	-
		회수	5,904	3,161	2,283	460	-
	검단신도시	매각	20,215	974	1,796	4,527	12,918
		회수	5,895	97	398	1,350	4,050
	영종하늘도시	매각	3,223	716	574	648	1,285
		회수	2,939	401	475	772	1,291
	도화구역	매각	8,537	2,190	2,613	419	3,315
		회수	8,362	730	1,232	1,517	4,883
	미단시티	매각	3,483	1,265	1,205	1,013	-
		회수	2,166	317	464	711	674
	구월지구	매각	483	389	94	-	-
		회수	6,908	3,054	3,658	187	9
	송도3단지 분양전환	매각	1,802	-	1,802	-	-
		회수	1,802	-	1,802	-	-
	청라19	매각	407	△55	95	367	-
		회수	359	△55	47	367	-
	만석웰카운티	매각	286	3	-	283	-
		회수	322	189	1	72	60
	경서 단지	매각	476	476	-	-	-
		회수	486	463	13	10	-
기타	회수	6,043	881	1,558	2,275	1,329	