덥석 잡았다, 탈 날라 '승자의 저주' 막는다

대형 매물이 인수·합병(M&A) 시장에 쏟아지면서 자금력이 떨어지는 기업이 과도한 차입으로 대어(大魚)를 삼켜 배탈이 날 수 있다는 우려도 커지고 있다. 덩치가 큰 기업을 인수하면 단숨에 그룹의 외형을 확장할 수 있지만 풋백옵션(주식 등 자산을 되팔 수 있는 권리) 부여 등 무리한 수단을 동원해 자금을 확보하면 나중에 유동성 위기를 겪을 수도 있다.

금융당국이 무리한 기업 M&A에 제동을 걸고 나선 이유도 이와 같은 부작용을 막기 위해서다. 인수기업이 부실화하면 채권은행의 건전성에도 악영향을 미치고 금융시장에 불안요인으로 작용할 가능성도 있기 때문이다.

무리한 인수 땐 유동성 위기
금융당국-채권銀 제동 나서
자금·인수조건 면밀히 평가

◇금융당국 "무리한 M&A 자금조달 곤란"=9일 금융업계에 따르면 현재 매각작업이 진행 중이거나 연내 매각 작업이 개시될 하이닉스와 대우건설, 금호생명, 동부메탈, 대우인터내셔널, 현대종합상사 등의 기업 매각규모는 대략 13조 원대를 웃돈다.

내년부터는 대우조선해양, 현대건설, 우리금융지주, 외환은행 등도 매각이 본격적으로 추진될 전망이다.

아직은 M&A 시장이 완연한 회복세를 보이지 못하고 있지만 기업 구조조정의 속도가 빨라지고 경기 회복이 본격화하면 활기를 띨 것으로 예상된다.

금융당국은 이 과정에서 '승자의 저주'가 발생하지 않도록 감독과 채권은행의 역할을 강화하기로 했다.

작년 9월에 불거진 금융위기를 계기로 비싼 가격으로 매물을 인수했다가 차입금 부담으로 인수기업이 위험에 빠지는 이른바 승자의 저주 사례가 잇따라 나타났다.

금호아시아나 그룹이 2006년 대우건설 지분 72%를 인수하면서 재무적투자자에게 풋백옵션을 부여했다가 작년 하반기 유동성 위기를 겪은 것이 대표적이다.

풋백옵션은 주식 등 자산을 사들이는 투자자에게 일정한 조건에서 되팔 수 있는 권리를 부여하는 계약을 말한다. 당시 금호아시아나 그룹은 2009년 12월에 대우건설 주가가 3만4천 원을 밑돌 경우 투자자들이 보유한 주식을 모두 되사주는 방식으로 투자자들에게 연 9% 수준의 수익률을 보장해줬다. 그러나 건설경기 침체와 금융위기 여파로 대우건설 주가가 급락하면서 막대한 규모의 손실보전 비용을 감당하지 못하고 대우건설을 되팔아야 하는 처지에 놓이게 됐다.

금호아시아나 말고도 동부, 애경, 유진, 대한전선 등 경기호황기에 과도한 M&A로 재무상태가 나빠져 채권은행과 재무개선약정(MOU)을 맺고 구조조정을 추진하는 그룹들이 상당수 있다.

금융당국은 무리한 M&A로 인수기업이 부실화하면 해당 기업 주채권은행의 건전성에 악영향을 미치고 나아가 금융시장에 불안요인으로 작용할 수 있다는 판단에 따라 최근 M&A와 관련한 감독과 채권은행의 역할 강화 방안을 마련했다.

당국은 채권은행을 통해 기업 M&A 진행 상황을 상시 모니터링하고 채권은행이 지분 보유 기업을 팔 때 인수 희망자의 인수자금 마련을 위한 풋백옵션 부여 등 자금조달 구조와 인수 능력을 면밀히 평가하도록 주문했다.

특히 하이닉스와 대우인터내셔널 등 정부와 국책금융기관이 보유한 기업의 지분을 매각할 때 인수 기업에 대한 이 같은 평가 지표를 강화하기로 했다.

◇채권단 "인수자 자금조달방식·차입비율 평가"=기업을 매각하는 채권은행도 금융당국의 방침에 따라 인수자를 선정할 때 자금조달 능력과 전략적투자자의 참여 여부 등을 따져보기로 했다.

민유성 산업은행장은 "이번에 선정된 4곳의 대우건설 우선인수협상 후보자들은 재무적투자자나 펀드가 참여한 컨소시엄 형태로 구성됐으나 모두 경영을 맡을 전략적투자자(SI)도 포함돼 있다"고 밝혔다.

민 행장은 "우선협상대상자나 차상위 협상대상자를 선정할 때는 대우건설 발전에 도움이 되고 시너지 효과를 높일 수 있는지를 보기 위해 매각 가격과 함께 인수자측의 자금 조달 능력과 전략적투자자가 어떤지를 주로 따져볼 것"이라고 강조했다.

공적자금 회수를 위해 대우인터내셔널 매각에 나선 자산관리공사(캠코)는 인수후보자의 차입비율에 점수를 매길 예정이다.

캠코 관계자는 "우선협상대상자 선정 때 주요 인수자가 전략적투자자인지, 재무적투자자인지, 전략적투자자의 재무력, 자금조달 방법이 어떤지 등이 평가 기준에 포함돼 있다"며 "타인 자본 의존도 등은 절대 기준을 두기는 어렵고 입찰 참여자들 간 상대 비교를 통해 점수를 매기기로 했다"고 말했다.

하이닉스 채권단의 고위 관계자는 "주주와 채권단이 모여 인수 의사를 밝힌 효성이 자금조달을 어떻게 할지, 자기자본과 타인자본을 어떤 식으로 가져갈지 등을 평가할 것"이라며 "인수자의 자금조달 능력이 턱 없이 부족하다고 판단되면 매각이 어려울 것"이라고 말했다.

채권은행들은 금융당국이 과도한 인수금융을 통제하겠다고 밝힌 데 이어 실제 창구지도나 모니터링을 하고 있어 어느 정도 규제효과를 보고 있는 것으로 판단하고 있다.

그러나 인수금융을 지나치게 규제하면 M&A 시장이 위축되기 때문에 신중할 필요가 있다는 지적도 있다.

채권단의 한 관계자는 "M&A라는 것이 매수 세력이 강하냐, 매도 세력이 강하냐에 따라 가격과 조건이 정해진다"며 "기업이 과도한 차입금으로 M&A에 나선다고 해도 이는 사기업의 경영활동이라 법적으로 규제할 수 있는 방법이 마땅치 않고 일률적으로 규제하는 것도 바람직하지 않다"고 지적했다. /연합뉴스

■ 장터 소식

백화점 가을 정기세일

25일까지… 최고 50% 할인

광주지역 백화점들이 일제히 가을 정기세일에 들어갔다.

9일 유통업계에 따르면 광주신세계, 롯데백화점 광주점, 현대백화점 광주점 등 광주지역 백화점들이 오는 25일까지 정기세일을 실시한다.

가을 정기세일은 패션·의류 매출의 연중 최대 성수기인 10월에 열리는 행사로, 올해는 특히 세일기간을 지난해보다 1주일이나 더 늘린 것이 특징이다.

일반적으로 가을 정기세일은 매년 10월 초에 진행해왔지만 올해에는 추석 행사기간과 겹쳐 시기가 1주일가량 늦어졌고, 판매에 좋은 시기를 놓친 것을 만회하기 위해 기간을 좀 더 늘렸다고 업계는 설명했다.

또 최근 경기가 다소 회복되며 백화점 매출이 호조를 보이는 분위기를 이어가겠다는 의도도 있다.

정기세일 참여율은 전체 브랜드의 70% 수준으로 롯데백화점은 지난해보다 5% 정도 늘어났고, 광주신세계와 현대백화점은 지난해와 비슷한 수준이다.

가격 할인율은 10~50%로 전반적으로 확대됐고 백화점별로 차별화한 기획행사와 이벤트도 다양하다.

광주신세계는 장르별 바이어들이 인기상품만을 엄선해 저렴한 가격에 한정 판매하는 바겐스타 상품 물량을 대폭 확대했다.

롯데백화점은 '코스메틱 페어'를 열어 롯데에서만 만나볼 수 있는 다양한 화장품 기획세트를 판매하고, '라이더스타 페스티벌'을 열어 올가을 유행 아이템인 여성용 라이더재킷과 최신 스타일을 제안한다.

현대백화점은 길어진 가을세일을 효과적으로 전개하기 위해 초반(9~11일), 중반(12~18일), 종반(19~25일)으로 나누고 초반에는 날씨민감도가 상대적으로 작은 남성의류를, 중반에는 나들이 관련 골프와 아웃도어 의류를, 기온이 쌀쌀해질 세일 종반에는 아웃터류를 중심으로 여성정장 및 영캐주얼 의류 행사를 집중할 계획이다. /장필수기자 bungy@

본격적인 가을산행 시즌을 맞아 9일 롯데백화점 광주점을 찾은 한 고객이 등산용품 전문매장에 들러 바람막이를 살펴보고 있다. 요즘에는 아웃도어 용품이 등산, 골프 등 레포츠 전 분야로 확산되고 있다. 〈롯데백화점 광주점 제공〉

실력있는 학원은 합격자로 말한다!
= 10명중 7명이 김영출신 합격자 =
2009년 편입 김영출신 합격자
일반편입 현재까지 5,849명
수학전형 현재까지 1,450명
전국 어디서나 동일한 교재! 동일한 강좌! 동일한 시스템!
철저한 담임제도 1:1질의응답 일일출석점검
대학편입의 해법은 "김영" - www.kimyoung.co.kr
상위권대학 D-110합격완성 "실전문제풀이반" 大특강
★ 기출문제는 물론, 예상문제를 통해 고난이도까지 정복한다. ★
무료특강 시사독해 기초문법
개강 11월 2일
2010 편입영어 실전대비강좌 - 편입영어 문법정리, 어원학습, - 독해 유형별 접근법학습
편입영어 어론+확장과정
대학편입을 가장 많이 시키는 곳!
김영 편입학원
광주동부경찰서 뒤 (062) 222-8088
실시간 문자상담 / 010-7766-1254

국토해양부 지정
광주대학교 부동산전문인력교육원
(부동산 개발 전문인력 교육기관)

건물 2,000㎡·토지 3,000㎡ 이상 부동산개발(건축허가등)을 하기 위해서는 부동산개발업 등록을 하여야 하며, 부동산개발업 등록을 위해서는 부동산개발 전문인력 2명 이상을 상시 채용하여야 등록 가능!!

◎ 교육일시 및 장소
- 2009.10.15.(목) ~ 2009.10.20.(화) / (총 60시간 강의)
- 광주대학교 극기관 3층 305호

◎ 교육대상

구분	전문인력의 유형
자격자	변호사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사(개발업 3년 종사) 건축사, 건설기술자(고급·특급), 자산운영관리인력 등
학·석사 학력자	4년제 대학 해당학과 또는 대학원을 졸업하고 개발업법인 등의 근무경력이 있는 사람
실무경력자	국가·지자체, 공공기관·지방공사·지방공단, 금융기관중 개발업무 관련 종사자, 개발업 관련 법인 대표자 등

※ 수강하고자 하는 분들은 등록 전 수강자격 등에 대하여 사무국으로 문의바람
◎ 교육비 : 67만원 (교재 및 점심식사 제공, 강의를 시작한 이후 환불은 불가)
◎ 기타 자세한 사항은 홈페이지 : www.gred.kr 참조

※ 부동산개발 전문인력이 되려면 국토해양부 지정 광주대학교 부동산전문인력교육원에서 전문교육을 꼭 이수하여야 합니다.

광주대학교 부동산전문인력교육원
문/의/전/화 www.gred.kr
• 원장 이명규 교수 062)670-2421 • 사무국 김병철 062)233-3119
• 부원장 강동욱 변호사 062)233-3119 f.062)233-3117

부동산투자클럽
T. 011-641-0925, (062) 515-4985

▶가든식당(월출산국립공원입구) 대지면적 7,665㎡ 매매가 3.3㎡ 당 32만원
- 식당, 체육시설, 농장, 단란주점, 숙박업
- 모든 시설 허가 필, 현 성업 중
▶식당(담양리조트 인근) 대 691㎡/건 155㎡ 매매가 1억5천
▶고시텔(전대후문 체육공원 인근) 대 282㎡/건 560㎡
-톱52(톱당 월 임대료 23만원)
- 5월 준공, 5층, 최신시설, 풀 옵션 매매가 8억 5천
▶상가주택(오치동 대단지 아파트입구) 대 496㎡/건 1487㎡(6층)
-매매가 17억
▶상가건물(용봉동) 대 273㎡/건 486㎡(3층) - 주차편리
- 매매가 4억1천

토지매매
◎ 대지 764㎡(신촌동-광주공항과 월곡동 사이) 버스승강장 접, 전철역 5분거리) 원룸, 투룸, 빌라부지 최적 매매가 ㎡당 36만3천원
◎ 대지 683㎡(잔월동 광주대 입구) 제 3종 주거지역 매매가 11억
◎ 대지 1,363㎡(화정동, 제 3종 주거) 원·투룸 매매가 ㎡당 46만원
◎ 농지(전) 무안군 운남 23,600㎡(바닷가, 관리지역) 매매가 3.3㎡당 20만원
◎ 농지(전) 광산구 오산동 1,927㎡(전원주택최적) 매매가 ㎡당 6만원
◎ 농지(전) 장동동 2,050㎡(자연녹지지역) 매매가 1억3천5백
◎ 농지(답) 충효동 1,901㎡(현황-전, 각종 유실수 100여주 식재, 전원주택 최적) 매매가 ㎡당 9만5천원
◎ 임야(담양창평) 3,340㎡(계획관리지역), 펜션공사 중 매매가 4억5천
◎ 임야(남평읍 우산리) 16,811㎡(계획관리지역) 매매가 4억5천

점포임대
◎280㎡ (4층 건물 중 1층, 용봉동 북개도로 8차선 접)
-권리금없이 임대가 3억9천(전세 월세 조정가)

경매부동산상담, 대출상담, 각종부동산투자상담
부동산투자클럽 공인중개사무소
광주광역시 북구 용봉동 1370-3(용봉동 하이마트 옆)

대표:성 봉 규 (법원등록번호 16-07-29)
·전 호남대학교 행정대학원 원우회장
·전 조선대학교 평생교육원 제5대 총원우회장
·(주) 사단법인 광주아카데미 공동대표
·전 경실련 재정위원장
·전 서광주경찰서 자문위원장
·전 대한공인중개사협회 광주지부장
·현 한국공인중개사협회 이사
·전 355-B1지구 전남라이온스클럽 33대회장
·현 355-B1지구 지대위원장

해령법률경매
T:062)430-7117 H.P:011-629-0827 위치:법원정문앞

근린주택(광주·전남 지역)

지역	소재지	건/대(㎡)	감정가	최저가
광산구	소촌동	226/482	5억7백	3억5천5백
남구	월산동	217/149	3억14백	2억5천
서구	쌍촌동	221/151	4억8천	3억2천
북구	두암동	1470/2473	37억8천1백	19억2천5백
나주시	풍강면	195/133	3천8백	2천1백
담양군	무정	365/169	5천6백	3천8백
장성군	북하면	2880/298	1억8천5백	3억2천
화순군	청풍	2880/298	1억8천5백	9천2백

근린시설(광주·전남 지역)

지역	소재지	건/대(㎡)	감정가	최저가
북구	용봉동	13447/42769	51억5천	23억129백
서구	치평동	426/1575	18억8천1백	
남구	월산동	369/10009	9억5천3백	4억2천7백
동구	남동	421/11269	13억4천2백	7억5천백
나주시	노안면	313/224	1억4백9십6만	3천7백8십
화순군	화순읍	255/321	3억6백	2억1천4백
담양군	담양읍	4500/4909	54억6백	28억8천9백
	수북면	863/876	4억18백	2억3천4백
영광군	법성면	12160/2894	9억7천7백	4억
무안군	일로읍	85/106	5천3백	2천7백
영암군	신북면	343/296	1억1천6백	4천1백
해남군	현산면	10179/503	2억5천8백	9천2백

근린상가(광주·전남 지역)

지역	소재지	건/대(㎡)	감정가	최저가
광산구	쌍암동첨단	81/28	2억8천5백	1억8천5백
북구	동림동	55/35	1억8천	1억1천7백
남구	봉선동	61/38	4억5천	3억1천5백
서구	북질동	36/67	5천8백	2천5백
	금호동	35/15	6천	
동구	계림동	25/10	1억1천	2천
	학동	31/27	3천4백	2천3백
순천시	연향동	24/12	3천	1천3백

주택(광주·전남 지역)

지역	소재지	건/대(㎡)	감정가	최저가
광산구	연산동	1035/234	1억6천3백	1억1천5백
	우산동	167/169	1억1천2백	7천8백
남구	주월동	144/90	9천1백	4천1백
	봉선동	197/202	1억8천8백	1억3천4백
서구	화정동	215/229	1억4천8백	1억3백
	농성동	158/162	1억8천	1억7백
북구	두암동	190/134	1억2천8백	8천8백
나주시	성북동	273/208	1억1천	7천7백
	용산동	2192/183	1억3천5백	7천5백
영암군	영암남풍	749/210	3억1천4백	1억7천8백
	금정날송	1395/140	5천4백	3천8백
무안군	운남면	1989/133	3천8백	2천7백
담양군	창평면	115/192	1억8백	7천8백
	담양읍	202/105	5천5백	3천8백
곡성군	입면	286/83	5천2백	3천6백
영광군	대마면	783/78	3천	2천1백
	백수읍	774/272	1억2천2백	8천5백
장성군	남면녹진	434/138	7천4백8십	5천2백
함평군	월야면	284/157	2천2백	7백8십
	대동항교	1243/272	1억1천1백	6천2백

토지(광주·전남 지역)

지역	소재지	지목	면적(㎡)	감정가	최저가	비고
광산구	송대동	농지	179	1천7백	9백5만	1종주거
	쌍암동	대지	441	4억8천5백	3억3천9백	중심상업
	삼거동	임야	4880	1억1천8백	6천5백	보전관리
	장수동	임야	341	1천5백		자연녹지
북구	오룡동	대지	3305	6억1천	4억2천	준공업지역
	수곡동	답	1679	1억8천4백	1억3백	1종주거
서구	쌍촌동	대지	595	2억8천	1억9천6백	2종일반
	풍암동	임야	5058	5천5백	2천4백	도시보전
	쌍촌동	잡종지	4275	29억8천5백	20억8천	1종주거
동구	내남동	전	1673	5천	3천5백	자연녹지
나주시	동강면	답	1906	2천	1천4백	농림지역
		답	2989	2천7백	1천3백	농림지역
	봉황면	답	1310	1천9백	1천3백	농림지역
	산포면	답	1532	4천5백		관리지역
		답	1937	6천4백		농림지역
		답	2585	6천		농림지역
담양군	흥면	대지	948	7천2백	5천	계획관리
	대덕면	답	1202	1천5백		농림지역
	무정	답	1068	2천8백	2천	관리지역
	창평	대(축사)	1342/797	1억3천	9천7백	계획관리
화순군	북면	전	8698	9억8천	3억5천	계획관리
	동북면	임야	59908	6천4백	4천5백	보존산지
	화순읍	전	1300	3억3천8백	2억3천6백	2종주거
		답	2722	6천2백	4천8백	자연녹지
영암군	사동면	임야,전	6264	9천2백	6천4백	생산관리
		답	2154	1천2백	8백5십	농림지역
	삼호읍	답	2936	3천2백	2천2백	농림지역
	도포면	답	2339	2천1백	1천4백	농림지역
	신북면	답	2845	2천	1천4백	농림지역
장성군	북이면	임야	32082	4천8백	3천3백	관리지역
	황룡면	답	5489	5천3백	3천7백	농림지역
함평군	월야면	전	2169	1천7백	1천2백	관리지역
	손불면	답	9531	5천4백	3천8백	농림지역
	해보면	전	2268	3천4백	2천4백	도시지역
	함평읍	답	6789	7천	5천	도시지역
무안군	일로읍	전,답	12910	2억5천	1억7천	관리지역
	운남면	잡종지	4083	3천6백	2천5백	농림지역
	현경면	임야	8487	6천4백	5천9백	자연환경
		답	2142	4천7백		자연환경
곡성군	입면	전	2130	5천백	3천5백	계획관리
	겸면	임야	38888	6천3백	4천4백	준보전지역
	석곡면	답	1963	2천3백	1천6백	농림지역
	옥과면	답	3722	4천4백	3천1백	생산관리
	삼기면	답	1424	1천7백	1천2백	농림지역
	죽곡면	답	1420	1천2백	8백	생산관리

농가시설

지역	소재지	지목	면적(㎡)	감정가	최저가	비고
곡성군	석곡면	전	2294	1천	7백	보전관리
나주군	노안면	버섯사	1471/968	3억	2억1천3백	자연녹지
함평군	월야면	특장용지	1603	9천8백	6천	계획관리
담양군	창평면	축사	1342	1억3천	9천7백	계획관리
영암군	금정면	축사	8885	9천1백	6천4백	보전관리

숙박시설(광주·전남 지역)

지역	소재지	토/건(㎡)	감정가	최저가	비고
광주	북구	241/711	6억4천8백	3억8천2백	
	광산구	599/1812	19억8천2백	11억1천5백	
	남구	599/1389	14억1천9백	6억8천6백	
무안군	무안읍	11741/1327	11억2천4백	4억2백	관리지역
여수시	봉산동	357/1042	8억8천	3억8천	상업지역
화순군	도곡면	2042/2798	18억4천5백	8억7천1백	

원룸(광주·전남 지역)

지역	소재지	토/건(㎡)	감정가	최저가	비고
광산구	월계동	264/266	2억2천9백	1억5천	
북구	산안동	421/834	6억5백	4억2천3백	
	문화동	179/477	3억4천	1억8천	2종일반지역
동구	계림동	215/467	3억4천9백	2억7천9백	준거주지역

빌라(광주·전남 지역)

지역	소재지	토/건(㎡)	감정가	최저가
서구	쌍촌동(거림)	46/27	3천2백	2천2백
동구	계림동(현우리)	80/42	9천	6천3백
북구	운암동	78/58	8천3백	
남구	월산동(재밀)	39/39	2천1백	1천1백

공장(광주·전남 지역)

지역	소재지	토/건(㎡)	감정가	최저가	비고
광산구	옥동	4297/5113	19억8천8백		공업지역
	하남동	1738/1024	9억8천	6억8천	공업지역
	옥동	1652/1049	7억2천	5억	공업지역
화순	농주	900/802	8억	3억4천	계획관리
담양	월산	1765/791	1억3천	9천7백	계획관리

아파트(광주·전남 지역)

지역	소재지	아파트명	토/건(㎡)	감정가	최저가
광주	운남동	주공	59/35	9천4백	5천8백
광산구	월계동	모아	95/53	1억2천5백	8천7백5십
	소촌동	소촌2차	59/44	5천5백	3천8백5십
남구		쌍용스윗트	169/76	4억2천	2억8천
	송하동	금호타운	127/54	1억8천	1억1천
	잔월동	대주2차	84/35	9천5백	7천8백
		삼다아코빌	61/39	1억4천	1억
동구		산양투캐슬리식	159/91	3억7천	2억5천7백
	운림동	라인필명	121/55	1억7천	1억1천8백
북구	문흥동	중흥	59/32	7천3백	5천1백
	양산동	일신	59/31	6천5백	4천5백
		영무예담	84/43	1억2천	8천4백
	운암동	남양휴튼	111/72	1억8천	1억3천8백
서구	쌍촌동	시영	50/26	5천2백	3천8백
	풍암동	대주파크	127/58	1억8천	
	금호동	미재주온	84/41	1억1천4백	1억1천6백
나주시		성북	46/57	3천5백	2천4백
화순군	화순읍	화순2차	59/26	4천5백	
목포시	상동	꿈동산신안	117/60	1억3천	9천1백
무안군	교촌리	석호가람	112/64	1억3천5백	7천5백
영암군	미암면	서광	72/39	3천8백	2천8백
곡성군	흡내리	솔재	58/89	2천2백	

선박(광주·전남 지역)
- 선박 가능합니다.