www. gsconstir.co.kr

2007년 12월

INVESTOR RELATIONS

베트남 BT 프로젝트 투자허가 승인

GS Engineering & Construction

Contents

투자 승인 획득	1
프로젝트 개요	2
사업구도	3
의의 및 중요성	4
베트남 사업 현황	5
Appendix1- 거시경제현황	6
Appendix2 - 부동산 시장현황	7

1. 투자승인 획득

2004년 말부터 추진해온 베트남 최초의 **BT (Build and Transfer)** 사업 투자승인의 획득으로 베트남 사업이 본궤도에 오르게 되었음. 해외개발사업의 새로운 비즈니스 모델이 될 것으로 기대됨.

- 당사가 추진 중이던 베트남 호치민시 **BT** 프로젝트가 지난 **11**월 **30**일 수상 승인에 이어 **12**월 **14**일(금) 베트남 투자계획부 장관으로부터 투자허가서 발급이 최종 승인됨

- 이는 지난 **3**월 구찌리조트 사업 투자허가 승인과 **5**월 냐베신도시 개발사업승인에 이어 중앙 정부로부터 **BT**사업도 승인받게됨을 의미하며 이로써 **GS**건설의 베트남 사업이 본 궤도에 오르게 되었음.

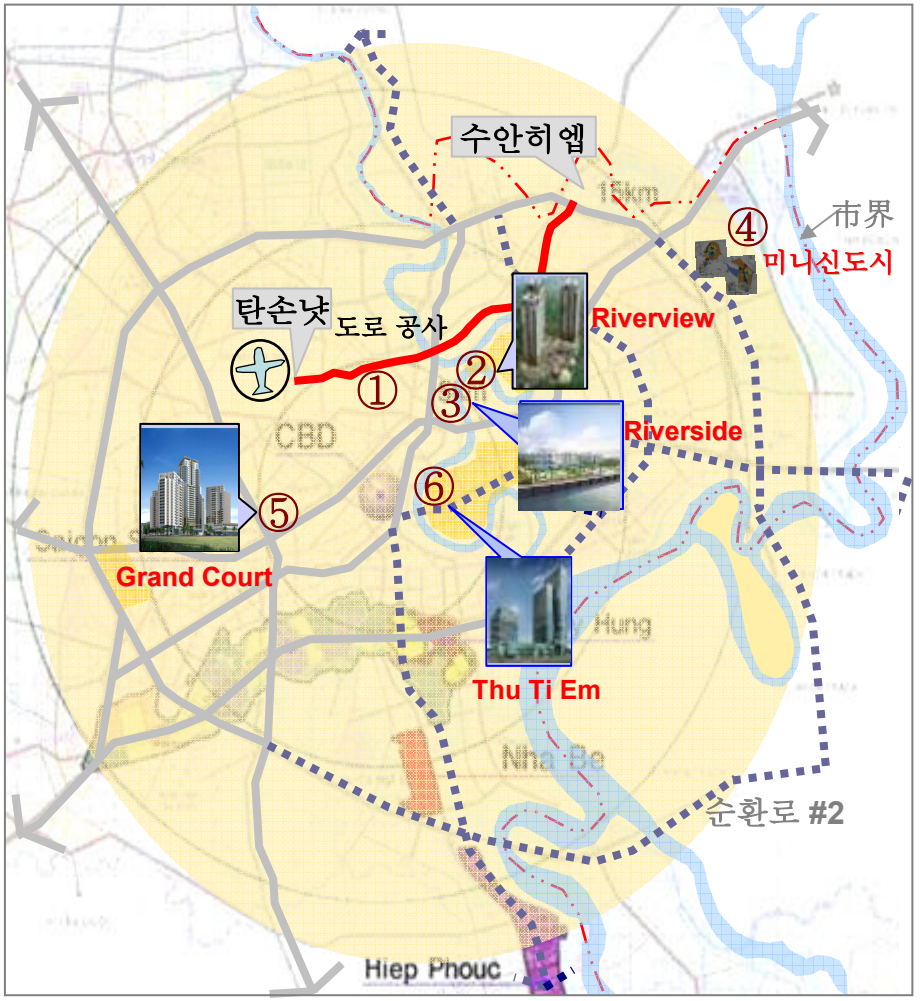
- **2004**년 **10**월 **GS**건설과 호치민 인민위원회의 **MOU**체결로부터 시작된 **BT**사업은 호치민시가 필요한 도심간선도로를 건설하고 약 **30**만평에 이르는 토지에 주택개발사업을 시행하여 투자비를 회수하는 방식으로, 베트남 현지에 진출한 외국기업으로는 최초로 **BT**방식의 개발 사업임.

(사진 자료는 냐베 신도시 프로젝트 투자허가서 수여식 장면)

2. 프로젝트 개요(1)

Tan Son Nhat 공항에서 동북방향으로 **14Km**의 호치민시 내부간선도로를 건설하고 호치민시에 이양하는 조건으로 호치민시의 **5**군데 토지를 받아 주택 및 상업시설, 오피스를 건설하여 분양, 운영 하는 사업으로 향후 **8**년간 약 **15**억불의 매출이 기대됨.

위 치	베트남 호치민시
면 적	1,020,000㎡ (약 31만평)
사업내용	① 도로 – 탄소냣 공항~수안히엡 14Km ② Riverview – 아파트 258세대 ③ Riverside – 아파트 90세대 ④ Mini New Town – 4,700 세대 ⑤ Grand Court – 아파트 604세대 ⑥ Thu Ti Em – 주거, 상업, 업무 시설
사업기간	공사착수일로부터 약 8년
투자금액	약 3.4억불
주요 추진경과	• 2004. 10 GS건설과 호치민시간 MOU체결 • 2005. 5~2006 BT계약 협상 등 진행 • 2007. 3 투자승인신청서 제출 • 2007.12 투자승인 획득



2. 프로젝트 개요(2)

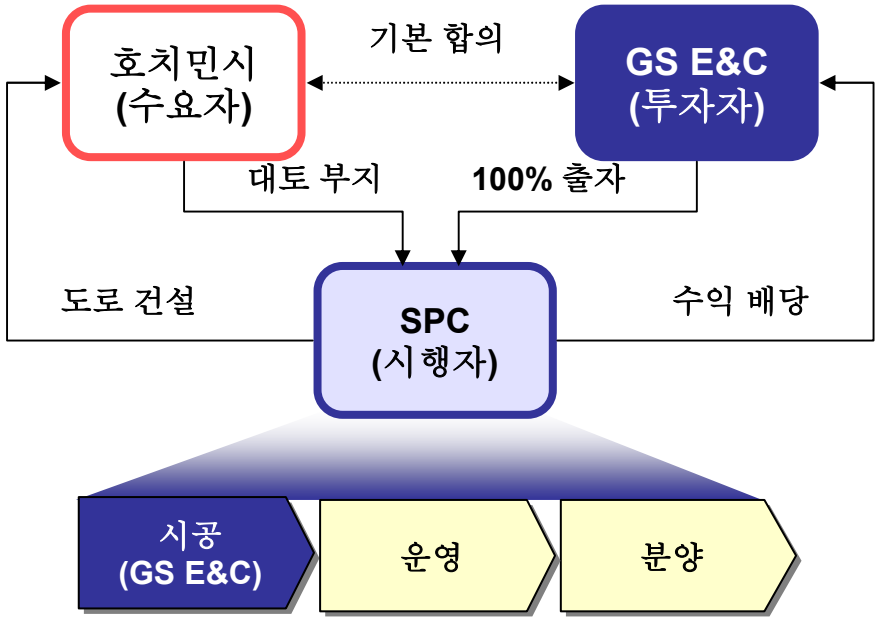
사업명	내 용
①도로공사	-Tan Son Nhat 공항에서 Xuan Hiep교차로를 연결하는 호치민 시 내부 간선도로 건설사업 -길이: 13.563 km, 도로 폭: 30 ~ 60m (왕복 6~12차로) -공사기간: 48개월 -베트남에서 최초로 도입하는 Nielson Arch 형 교량 양식적용.
②Riverview	-2군 지역 강변에 위치, 호치민 중심부에서 6km 이격 -대지면적: 17,209 m2 -GS건설이 베트남에 공급하는 최초의 아파트로써 최고급의 상품을 공급하여 Brand 이미지 제고 -지상 27층 3개동 규모: 총 5개 Type 175 m2 ~ 632 m2 258세대로 구성.
③Riverside	-2군 지역 강변에 위치, 호치민 중심부에서 6km 이격 -대지면적: 27,018 m2 -초대형 최고급 주택건설 계획 -지상 6층 3개동 규모: 총 3개 Type 185 m2 ~ 241 m2 90 세대로 구성.

사업명	내 용
④Mini New Town	-전철연결,공단활성화 및 호치민 대학 이전등 장기호재 있는 9군에 위치한 미니 신도시 -대지면적: 918,000 m2 -계획인구 19,500인, 단독주택 330 세대, 아파트 4,097 세대, 주상복합 262 세대로 구성. 공원 녹지 및 공공시설 용지를 기부 채납할 예정임.
⑤Grand Court	-10군 지역 최초의 대규모 주택단지로 다양한 문화, 레져, 스포츠 시설 및 국제수준의 교육시설을 이용할 수 있음. -대지면적: 17,208 m2 -지하 1층, 지상 25층 / 31층 6개동 규모이며 중형 Type 위주의 604세대로 구성됨.
⑥Thu Ti -Em	-2군에 위치해 있는 호치민시의 전략적 미래형 부도심 개발예정지.(약 7,370,000 m2에 상주인구 13만, 유동인구 35만명을 수용하는 대규모 신도시 계획) -대지면적: 40,000 m2 -1단계 복합단지 개발: 편의시설유치, 입주민편의성 도모 -2단계 주거단지 개발: 호수활용,쾌적한 고급단지 조성 -3단계 초고층 오피스 빌딩 건설:주변 중앙광장과 연계

3. 사업구도

베트남 현지에 **SPC**를 설립하여 **BT**사업을 추진할 예정이며 **GS**건설이 **SPC**지분 **100%**를 소유하고 시공 및 분양, 운영을 책임질 것임.

BT 사업 구도



특징

- 베트남 최초의 외국인 **BT**사업
- 착공과 동시에 대토부지 확보

BT 사업 핵심사항

- **14Km** 도로건설의 대가로 도로 착공과 동시에 호치민시로부터 **5**개 개발사업용 부지 수령
- **GS**건설이 **100%**의 지분으로 **SPC** 설립
- **GS**건설은 건설에 따른 시공이익 및 **SPC**의 배당수익으로 투자금 및 이익회수
- 기 협상된 대토부지의 가격은 추후 별도 협상하지 않음.

4. 의의 및 중요성

- 금번 베트남 BT프로젝트의 투자승인으로 기승인된 냐베, 구찌 프로젝트와 더불어 GS건설의 베트남 사업이 본격화 됨을 의미함.
- BT사업은 당사가 적극적으로 추진중인 NGE 국가에서의 해외개발 사업의 기본 모델로 GS건설은 BT사업 초기 계획단계부터 철저한 F/S를 통한 리스크 관리를 실시하여 왔으며 사업종료 시까지 발생 가능한 모든 사업 리스크를 관리할 예정임.
- 베트남 BT사업은 년 평균 약 2억불, 총 15억불 이상의 매출을 시현할 것으로 기대되며, 전체 베트남 사업을 통해 총 70억불이상의 매출이 기대됨. 특히 BT Type은 해외 개발사업에 있어서 성공적인 Business Model로 판단하고 있으며, 이는 GS건설 만의 월등한 개발사업능력을 입증하게 될 것임.
- 캄보디아 및 기타 NGE국가들에서도 베트남과 같은 BT구도의 개발사업이 증가할 것으로 전망되며, 해외개발사업의 확대는 당사 Vision 2010을 넘어 2015년 Vision 달성에 기반이 될 뿐만 아니라 성장성과 수익성에서 획기적인 도약을 이룰 것으로 기대됨.

뚜띠엠

리버뷰

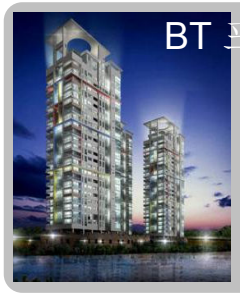
리버사이드

그랜드코트

미니신도시

5. 베트남 사업 현황

베트남 사업은 중장기 프로젝트로 높은 수익률과 견고한 매출증가로 이어질 전망이며 이를 바탕으로 **GS**건설은 해외개발사업 시장에서의 경쟁력이 한층 강화 될 것임

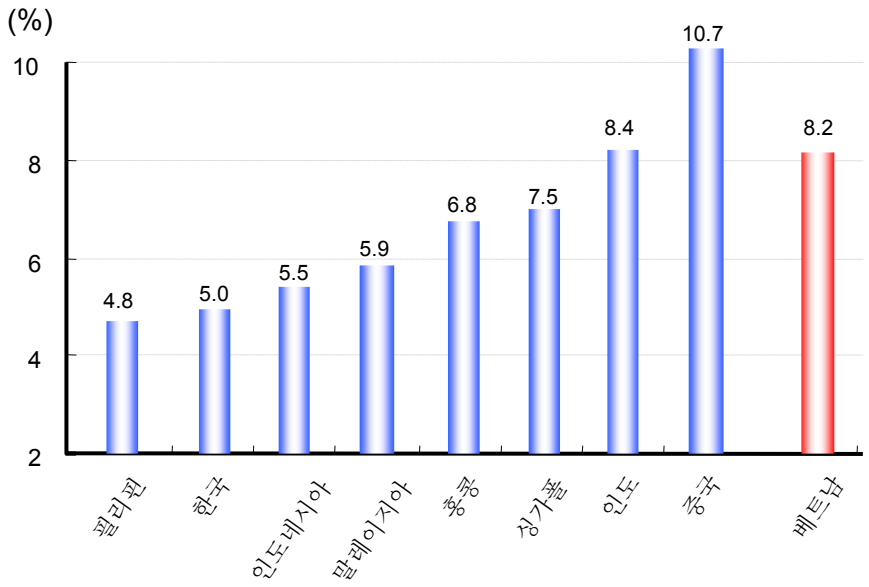
SPC	사업방식	내용	진행경과
 BT 프로젝트 (SPC 1)	**Build and Transfer**	• 도로건설 & 이양 (14Km) • 도심지 내 5개 부지 개발 (1.02백만 제곱평방미터) • 아파트(6천가구), 오피스빌딩 등 건설. • 프로젝트 기간: 8년	• **IC 승인 (2007년 12월 14일)** • 분양시작 (2008년 1분기)
냐베 뉴타운 (SPC 2)	**Development Project by GS E&C**	• 사업 부지 임차 (3.5백만 제곱평방미터) - 도심지로부터 10km 거리 • 아파트 (1만7천가구), 병원, 학교, 공원 등 • 프로젝트 기간: 10년	• **IC 승인 (2007년 5월 25일)** • 공사착수 (2008년 상반기)
구찌 리조트 (SPC 3)	**Development Project by GS E&C**	• 부지 임차 (2백만 제곱평방미터) – 도심지로부터 24 km 거리 • 36홀 골프리조트, 빌라, 콘도 미니엄 건설 • 프로젝트 기간: 2년 (50년간 운영)	• **IC승인 (2007년 3월 27일)** • 공사시작 (2008년 1분기)

Appendix 1 - 베트남 및 호치민시 거시경제 현황

베트남은 지속적인 고성장과 함께, **WTO**가입 등 세계 경제 일원으로 급속히 편입 중임.

아시아 국가별 GDP성장율

(2006년 기준)



* 자료: 베트남통계청(GSO), 한국 투자 증권, 호치민시 투자국

** FDI : Foreign Direct Investment

베트남 경제 지표

	2000년	2005년	2010년
인구	77백만	83백만	88백만
1인당 GDP	$365	$640	$1100
GDP 증가율	6.7%	8.4%	8%
FDI**금액	$19억	$68억	$84억
수출액	$150억	$322억	$675억
Inflation*	-0.6%	8.5%	-

* 2003년까지 10년 평균 Inflation율 : 3~4%

** 2006년 투자 유치 실적(12월) : 102억불

호치민시 경제 집중도

	인구 (백만)	1인당 GDP (USD)	수출 (억 불)	FDI (억 불)
호치민	6.24 (7.4%)	1,970	137 (35%)	22 (22%)
베트남	84.11	692	396	102

* 2006년 기준

Appendix 2 – 베트남 및 호치민시 부동산 시장현황

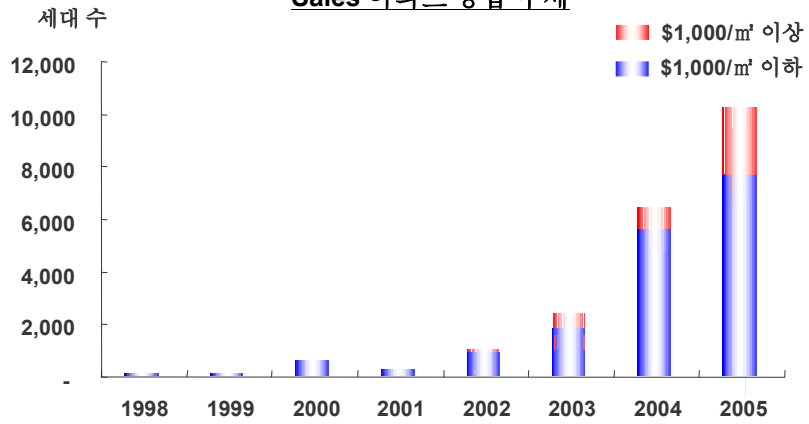
호치민 시 주택 시장은 그 동안 단독주택 위주의 시장이었으나, 최근 아파트 시장이 빠른 성장 추세를 보이고 있음.

주택 시장 구성 변화 요인

1. 아파트에 대한 인식의 변화
   - 저급 주거공간 ⇒ 고급 주거 공간
2. 지가 상승으로 인한 고밀도 개발 압력 증가
3. 대규모 개발업체 등장 – 초기 대형 투자 가능 (외국 업체, 베트남 국내 업체)

APT시장 초기 성장 단계

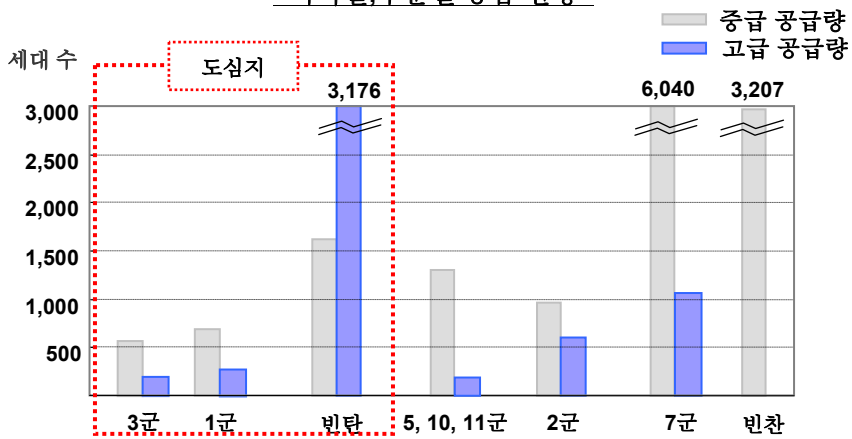
Sales 아파트 공급 추세



* 자료 인용 : 베트남 부동산 시장 보고 (체스터톤 2006년 ¼분기)

분양 아파트 시장의 특징

1. 도심 (고급)아파트와 현지인 대상의 중급 아파트
   - 도심 아파트 : 외국인 임차 등의 투자 목적
   - 중급 아파트 : 현지인 대상 투자 및 거주 목적
2. 최근 현지인 거주 목적 아파트에 대한 수요 증가
   - 푸미흥 홍붕 아파트 현지인 거주 비율 증가 (초기 20% → 최근 50%)

현지인 수요 증가 추세

<지역별,수준별 공급 현황>