

**태국
국외출장 결과 보고서**

2022. 12

글로벌사업처

□ 출장개요

출장목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 태국 촌부리 스마트 산업단지 타당성 조사 용역 현지 최종보고회(1차) 참석 ○ Amata와 사업추진을 위한 구체적 사업방향 협의 ○ 태국 산업단지청(IEAT)에서 제시한 후보지 관련 사업추진 환경 및 현장 조사 									
출장동기 및 배경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「태국 촌부리 아마타-한국 스마트시티 기본구상(안) 수립 및 예비타당성 검토 용역」 최종보고를 해당 과업 상 현지에서 개최(1차 태국, 2차 한국) - F/S용역의 비용을 Amata와 LH가 동등 부담함에 따라 양국에서 준공보고회 개최 ○ 태국 촌부리 스마트 산업단지 사업 관련 공동투자자인 Amata社와 사업추진 조건(출자지분, 토지가격, 사업시행자 명의 이전 등) 구체적 협의 필요 ○ ' 22.06월 LH-IEAT간 체결한 스마트산단 개발협력 MOU 후속조치로 업무 협의 및 운영 산업단지 현장 조사, 태국 진출 한국기업 애로사항 청취 필요 									
출장기간	○ 2022.12.12 ~ 2022.12.17 (4박 6일)									
출장국가	○ 태국									
출장자	글로벌사업처 ASEAN인도사업부 차장 박정일, 계장 정예슬									
출장자별 업무분장	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">성명</th> <th style="width: 65%;">업무분장</th> <th style="width: 20%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">박정일</td> <td>파트너사(아마타*, IEAT) 면담 및 한국 진출 기업 간담회 총괄 * 준공보고회(아마타-한국 스마트산단 F/S 용역 감독)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">정예슬</td> <td>파트너사(아마타*, IEAT) 면담, 현장방문 등 출장 실무 지원 * 준공보고회(아마타-한국 스마트산단 F/S 용역 감독)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	성명	업무분장	비고	박정일	파트너사(아마타*, IEAT) 면담 및 한국 진출 기업 간담회 총괄 * 준공보고회(아마타-한국 스마트산단 F/S 용역 감독)		정예슬	파트너사(아마타*, IEAT) 면담, 현장방문 등 출장 실무 지원 * 준공보고회(아마타-한국 스마트산단 F/S 용역 감독)	
	성명	업무분장	비고							
	박정일	파트너사(아마타*, IEAT) 면담 및 한국 진출 기업 간담회 총괄 * 준공보고회(아마타-한국 스마트산단 F/S 용역 감독)								
정예슬	파트너사(아마타*, IEAT) 면담, 현장방문 등 출장 실무 지원 * 준공보고회(아마타-한국 스마트산단 F/S 용역 감독)									

□ 출장일정

일자	장소	활동 내용		비고
1일차 12.12 (월)	항공 이동	출발 : 인천(18:00)	도착 : 방콕(22:10) (항공 6h 10m)	KE651
2일차 12.13 (화)	방콕	① (오전) F/S 준공보고회(개발여건 및 기본구상 수립) ① (오후) F/S 준공보고회(스마트시티 계획, 재무타당성) * 보고회 지연 및 교통체증으로 태국산업단지청 50주년 행사 불참		일정 변경
3일차 12.14 (수)	라용	○ (오전) 방콕 → 라용 차량 이동(3h) ② (오후) 태국 산업단지청 산업단지 조사(RIL 산단 등) ○ (오후) 라용 → 방콕 차량 이동(3h)		
4일차 12.15 (목)	방콕	③ (오전) 태국 산업단지청 후보지 관련 실무 협의 ④ (오후) 태국 진출 한국기업(모나미) 간담회 * 교통체증으로 TFL 간담회 미개최		일정 변경
5일차 12.16 (금)	방콕 / 항공 이동	⑤ (오전) KOTRA 및 한국기업(LG전자) 간담회 * Mazars 세무법인 회의일정 취소에 따라 일정 대체 ⑥ (오후) 다올투자증권 태국지사 전문가 회의		일정 대체
		출발 : 방콕(22:25) -	도착 : 인천(05:40 ⁺) (항공 5h 15m)	KE5066

2

국외출장 주요내용

1] 아마타-한국 스마트산단 F/S용역 준공보고회 (2022.12.13)

□ 보고회 개요

일시	'22.12.13(화) 10:00~18:00	
장소	태국 방콕 아마타 회의실 6층	
참석자	LH	차장 박정일, 계장 정예슬, 파니타(태국 현지 직원)
	아마타	레나(CIO), 폼사쿰(Manager), 로크릿(Executive) 외 2인
	용역사	한중, 서영 담당직원 4인 * 안전회계법인 화상 참석

□ 주요 논의사항

구분	아마타 의견	LH 의견
출자지분	- '아마타 51% : LH 49%' 출자지분을 기준으로 체결시 구체적으로 논의하기로 합의함	용역보고서를 완성하고 추후 양사 간 MOA
토지이용 계획	- 상업 및 주거용지를 1, 2단계를 구분하여 분산 배치 및 면적 확장, 공원과의 접근성 확보 - 단지 내 도로의 보행자 도로 구간을 녹지로 변경	- LH 글로벌사업자문위원회 개최일정('23.2월)에 영향을 받지 않는 한도 내에서 아마타 의견 반영 여부 검토가 가능할 것
스마트 시티	- 한국 스마트시티 설치 및 운영업체(삼성SDS, LG CNS 등)가 직접 공사 및 운영하고 스마 트시티 솔루션 공사비를 JV의 투자비에서 제외	- 재무적 시나리오 중 하나로 스마트시티 솔루션 공사비를 JV의 투자비에서 제외 하는 방안을 검토할 수 있을 것
인허가 명의이전	- 현행법상 인허가 명의 이전 불가함을 확인 - 피인허가자는 매년 IEAT 수수료를 납부해야 하므로 인허가 명의 이전은 JV에 불리	- 공기업인 LH의 사업참여 명분상 아마타 → JV 명의 이전에 의한 JV의 사업시행자 자격 취득을 기대
토지가격	- 한중에서 의뢰한 세빌스 조사가격은 시세보다 낮으므로 아마타가 의뢰한 JLL 평가가격 및 근거자료를 최대한 빨리 제출하겠음	- 용역 준공기한이 임박('22.12.30)하였음을 감안하여 JLL평가서를 최대한 빠른 시일 내에 제출 바람
토지취득 방법	- 아마타는 JV에게 부여할 사업부지 권원으로 99년 리스권이 아닌 소유권을 제공하기로 하였 으므로 이를 보고서에 반영해 줄 것	- 용역보고서 상 소유권 이전 시 사업시행자 자격 취득 및 인허가이전 여부 관련 법적 근거와 재무적 시나리오 검토
기타사항	- 한중 보고서에 아마타의 의견을 반영할 수 있도록 보고서 제출기한을 연장해 줄 것	- LH 글로벌사업자문위원회 개최일정('23.2월)에 영향을 받지 않는 한도 내에서 보고서 제출 기한 연장이 가능할 것임. 보고서 제출기한 연장이 필요하다면 아마타에서 정식으로 요청해 주시기 바람



② 태국산업단지청(IEAT) 개발·운영 산업단지 조사 (2022.12.14)

□ 견학 개요

일시	'22.12.14(수) 12:30~15:30	
장소	라용주 RIL 산업단지 * 방콕↔라용 왕복 6시간 소요	
참석자	LH	차장 박정일, 계장 정예슬, 파니타(태국 현지 직원)
	IEAT	Buppa 지속개발본부장 등
	용역사	한중, 서영 담당직원 2인

※ 연접한 태국산업단지청(IEAT) 라용주 합작산단 후보지도 견학하였으며, 관련 내용은 ③에서 서술

□ 견학 내용

○ RIL 산업단지 일반 현황 파악

- RIL 1996 Co. LTd에 의해 개발된 태국 최초의 친환경산업단지로 IEAT에서 감독하고, 자회사인 SCGC에서 운영 중
- 석유화학 및 12 new S-Curves(High-Technology) 산업유치를 목표

- 실제 운영면적은 255 Rai이며, 7개 업체가 입주하여 있음
- 용수(RIL, East Water), 오폐수처리(RIL Center WWT unit), 전력 (Glow, GPSC, PEA, RIL Solar Farm) 공급 중

○ 주요 간담내용

- 근로자 정주여건(산업단지 내 별도 주거구역 없이 근로자의 주거를 인근 취락지구에 의존)
- 노동인력 조달방식(인력고용 전문업체를 통해 수급하며 아직까지 인력조달에 큰 어려움은 없음)
- 산업단지 관리방식(석유화학단지 관리의 특수성 등)



③ LH-태국 산업단지청(IEAT) 간담회 (2022.12.15)

□ 간담회 개요

일시	'22.12.15(목) 10:00~12:30	
장소	태국 방콕 산업단지청 회의실 2층	
참석자	LH	부장 주재하(주재원), 차장 박정일, 계장 정예슬, 파나타(태국 현지 직원)
	IEAT	Veeris 청장, Panudda 부청장, Buppa 지속개발본부장 등

□ 주요 논의사항

○ LH-IEAT 합작 프로젝트 협의

- (IEAT) IEAT 자체 F/S 결과 제안후보지(3개) 중 라용주 후보지가 가장 우수한 것으로 판단되어, IEAT는 이미 66인의 농장주와 토지 매매 가계약을 마치고 정부에 사업예산을 신청한 상태임

IEAT는 라용주 후보지를 LH 합작 최적 후보지로 판단하고 조속한 사업화를 위해 부지를 미리 취득할 계획이나, LH 자체 검토 결과 타 후보지를 선호하는 경우 그 후보지를 합작개발하겠음

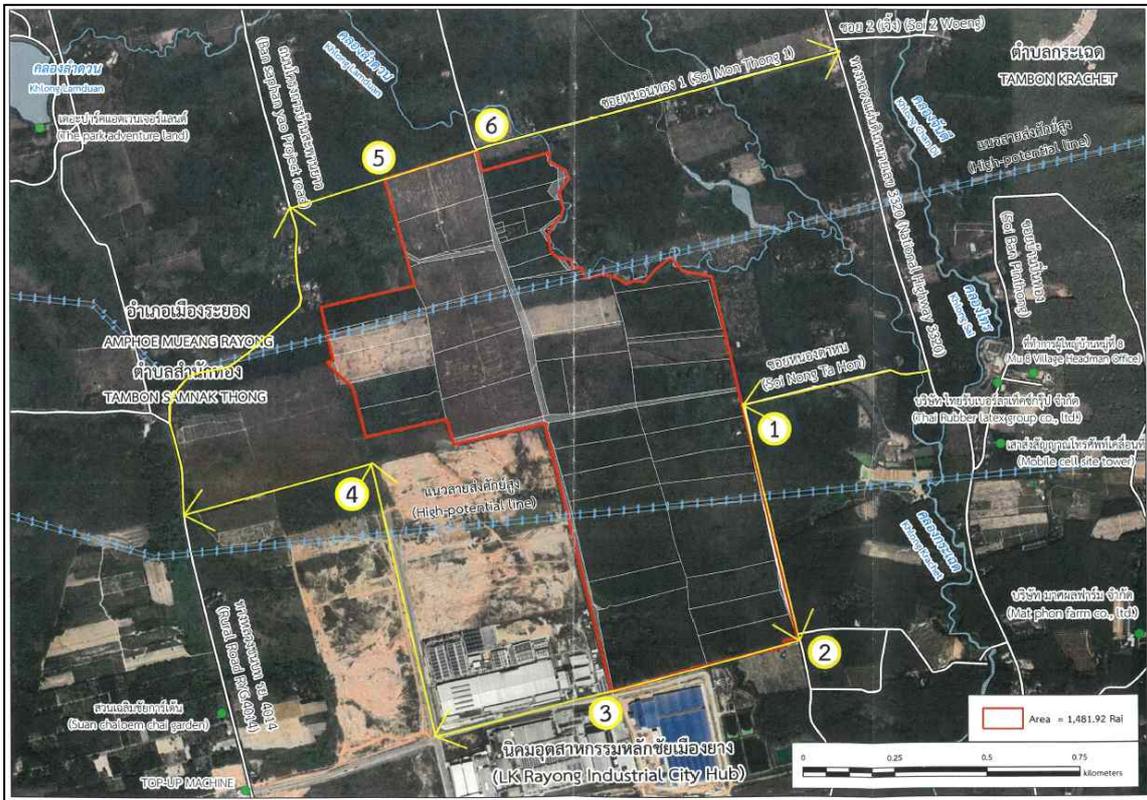
- (LH) 당초 계획은 '22.11월 IEAT가 LH에 공식 제안한 후보지 3곳 중 최적 후보지 1곳 선정 후 F/S 실시 예정이었으나, IEAT 자체 F/S 자료를 LH에 제공한다면 검토기간을 단축할 수 있을 것임

○ IEAT의 프로젝트 타임라인 제시 및 사업조건 협의

- 泰정부승인 및 예산 지급('23.2월) → 토지취득('23.4월) → EIA 승인('24.4월~'25.10월) → 실시 설계('25.10월~'26.7월) → 착공('26.8월~)
- (JV의 사업시행자 지위 취득이 가능한지 여부) 필요한 경우 '25.12월 IEAT 자체 인허가 절차에서 JV 명의로 신청할 수 있음
- (사업 중간에 LH의 합작사업화에 문제가 없는지 여부) 사업과정에서 LH의 합작 결정 및 출자가 이루어지는 경우 출자 금액에 해당하는 만큼의 사업예산을 정부에 반환할 예정임

<라용주 후보지 개요>

- (입지) 맏타푹항 25km, 램차방항 80km 거리
- (토지취득) 정부사업 예산 확보('23.2월) 후 토지취득('23.4월) 예정
- (연접산단) 후보지의 남측, 서측으로 기존 LK라용 산단(사기업 조성산단)과 연접하여 위치하며, 현재 75% 분양완료 되어 고무 관련 업종(타이어, 장갑, 패킹 등)이 대부분 입주해 있음
- (특이사항) 후보지의 대부분은 고무나무 농장으로 이용되고 있으며 고무 산업 및 이와 관련된 자동차·전기차 산업 등 유치 기대



① 후보지 관련 PT 발표



② 참석자 기념 사진



4 태국 진출 한국기업(모나미) 면담 (2022.12.15)

□ 면담 개요

일 시	'22.12.15(목) 14:30~17:00	
장 소	모나미 태국 공장 회의실	
참석자	LH	차장 박정일, 계장 정예슬
	모나미	공장장 김민호
	용역사	한중, 서영 담당직원 2인

□ 면담 내용

○ 태국 진출 시 애로사항

산업단지 내에 기업 입주 증가에 따라 직원 고용에 애로가 많으며 근무시간·업종 등에 따라서 인력수급의 차이가 생기는 추세임

* 생산직원 월 임금 : 약 8,000바트(30만원)

○ 인프라 관련 애로사항

아마타 산단 입주 후 2~3번의 단전이 있었지만, 산단 외부의 문제로 발생하였으며 1시간 이내에 복구되었음

○ 인근 주거 환경 조성

- 한국직원(3명)은 단신부임으로 산단 인근 콘도에서 거주 중이며, 가족 동반의 경우 시라차, 파타야 지역에서 출·퇴근이 대부분
- 생산직원은 대부분 산단 인근의 타운하우스 매입·거주(장기 모기지 활용)

<모나미 태국 공장 운영 현황>

- (태국진출) 모나미는 1998.12월 태국 첫 진출(한국 공장 이전)하여, 나바나콘 공단 (방콕 북측)에서 최근 라용 아마타 산단으로 이전(15rai)*
* 이전 사유 : 인센티브(법인세 면제)와 유리한 위치(항구 접근성)
- (연간매출) 1,500~1,600만불
- (수출전략) 공장과 인접하여 위치한 램차방 항구를 통해 생산량의 90%(한국 50%, 타 국가 40%)를 수출하며, 10%는 내수 판매
- (공장확장) 추가 공장 설립을 위해 라용 아마타 산단 내 '22.上 29ria 부지를 4M THB/rai매입하여 인허가 준비 단계

태국 모나미 공장장 면담



5 KOTRA 및 한국기업(LG전자) 간담회 (2022.12.16)

□ 면담 개요

일 시	'22.12.16(금) 10:00~12:30	
장 소	태국 방콕 KOTRA 회의실	
참석자	LH	부장 주재하(주재원), 차장 박정일, 계장 정예슬, 파나타(태국 현지 직원)
	KORTA	이희상 관장, 최용은 과장, 박현규 대리
	LG전자	권기백 부장, 이지호 책임
	용역사	한중, 서영 담당직원 4인

□ 주요 내용

○ LH 발언

- 한국 기업의 태국 진출에 도움을 주는 것이 LH의 역할이며 KORTA와 협업하여 한국기업을 원활히 유치하기를 희망함
- 향후 태국 정부에 한국기업 진출에 유리한 법 제도 개선, 비자 편의 등을 건의하고자 하는데 이에 대하여도 협조를 바램

○ KOTRA 발언

- 근래 한류 열풍으로 인해 식품업종 및 전기차 시장 진출 본격화를 위해 기아차 등이 태국 진출을 검토하는 등 현지 투자의향이 높음
- 동남아시아 특성 상 관공서 접근성이 낮은 건 사실이며 KOTRA 에서 비자, 세무 지원을 위한 원스탑서비스 지원 중이니 한국 기업이 이를 활용하는 것을 제안함

- KOTRA 본사와 협의하여 진출 수요조사를 진행하는 것을 추천하며, 신규진출보다 증설·이전 수요가 더 많은 점을 감안할 것
- * 중국 청도에 한국기업이 3천여 개 입주하였으므로 이전수요 조사표본지로 추천

○ LG전자 발언

- 현재 태국 공장에서 에어컨/냉장고를 생산하고 80% 이상을 램차방항구를 통해서 수출 중임
- 태국은 베트남과 비교하여 기업 인센티브가 부족하고 인건비가 높으나, 인프라 구축 유틸리티 공급이 원활하여 큰 장점이 있음



6 다음투자증권 태국지사 전문가 면담 (2022.12.16)

□ **면담 개요**

일시	'22.12.16(금) 14:00 ~16:30	
장소	태국 방콕 다음투자증권 회의실	
참석자	LH	차장 박정일, 계장 정예슬
	다음투자증권	Phonlasit CEO, 이범준 매니저 등 5인
	용역사	한종, 서영 담당직원 2인

□ **주요 면담 내용**

○ 태국법상 리츠 법인세 감면 여부

- 부동산사업시행자가 태국법상 리츠 인가를 받는 경우 태국 리츠법상 법인세 감면 혜택을 받을 수 있음

- 다만 태국에서는 80% 이상이 건축된 수익성 건물을 인수·운영하는 리츠가 대부분으로 LH가 검토 중인 개발리츠는 경험이 없음

○ 태국 현지 사업자금 조달환경

- 태국 관행상 은행 대출은 담보가치의 50~70% 수준에서 이루어짐
- 태국의 사채 시장은 대부분 만기 1~2년 정도의 짧은 기간이며 수백억원 규모의 회사채를 조달할 정도로 시장이 크지 않음



3 출장 결과 및 향후 계획

□ 출장 결과

○ 아마타 합작 프로젝트 관련

- 아마타-한국 스마트 산단 프로젝트의 사업구조 등에 대한 양 기관 간 이견 사항(준공보고회시 주요 논의사항)에 대한 적정여부 및 의견 반영에 대한 검토 필요
- 기본구상, 토지가격, 사업부지 권원 등 양 기관 간 합의에 이르지 못한 내용은 사업추진 시 방향설정에 중요한 요소인 바, F/S 보고서 작성 시 LH 의견(안), 아마타 의견(안)으로 양 측 입장을 고려한 결과도출이 불가피하여, 용역준공 예정일('22.12.30)내 보고서 추가보완이 불가하여 용역기간 조정 등 조치 필요

○ 태국산업단지청 합작 프로젝트 관련

태국산업단지청 개발·운영 산단 조사를 통해 입주공장의 인프라 현황, 근로자 주거환경 등을 파악하고, 태국산업단지청 제시 후보지 (라용주)의 프로젝트 타임라인 등 합작사업 구체화를 위한 협의

○ 기타

리츠 절세 및 자금조달 검토/태국 진출 기업 애로사항 청취 /KOTRA 간담을 통하여 현지 이해도 제고

□ 향후 계획

- 금번 출장 결과(아마타측과 주요 논의사항)을 반영하여 「태국 아마타-한국 스마트 산단 기본구상(안) 수립 및 타당성 검토」 용역 준공 처리
- 아마타측과 주요 현안에 대한 지속적인 협의를 추진하여 최적의 사업추진 (안) 도출 시 글로벌사업자문회 상정('23년)을 통한 사업 참여 여부 결정
- 태국산업단지청 합작 프로젝트에 대하여 라용주 후보지를 포함한 합작 산업단지 후보지 3곳에 대하여 최적 후보지 결정 및 사업타당성 검토 착수