

# 용유 · 무의지역 개발을 위한 개발사업자 선정 공모지침서

2013. 08. 12

# [ 목 차 ]

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>제1장 사업의 개요</b> .....        | 1  |
| 제1절 사업의 일반사항 .....             | 1  |
| 제1조(지침의 목적) .....              | 1  |
| 제2조(용어의 정의) .....              | 1  |
| 제2절 사업의 개요 .....               | 3  |
| 제3조(사업의 목적) .....              | 3  |
| 제4조(사업개요 및 사업규모) .....         | 3  |
| 제5조(사업계획 수립방향) .....           | 4  |
| 제6조(관련법령 및 관계계획의 준수) .....     | 4  |
| <br>                           |    |
| <b>제2장 사업신청자격 및 신청방법</b> ..... | 5  |
| 제7조(신청자격) .....                | 5  |
| 제8조(신청방법) .....                | 5  |
| <br>                           |    |
| <b>제3장 사업계획서 작성 및 평가</b> ..... | 6  |
| 제1절 사업계획서 작성 및 제출 .....        | 6  |
| 제9조(사업계획서 작성기준) .....          | 6  |
| 제10조(사업계획서 제출) .....           | 6  |
| 제11조(사업계획신청서 서류) .....         | 7  |
| 제2절 사업계획서 평가 .....             | 8  |
| 제12조(일반사항) .....               | 8  |
| 제13조(평가내용 및 평가기준) .....        | 8  |
| 제14조(세부 평가항목 및 평가기준) .....     | 10 |
| 제15조(평가방법) .....               | 12 |
| 제16조(평가결과 조정) .....            | 12 |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>제4장 우선협상대상자 선정</b> | <b>13</b> |
| 제17조(평가위원회 구성)        | 13        |
| 제18조(심의과정의 비공개)       | 13        |
| 제19조(우선협상대상자 선정)      | 13        |
| 제20조(우선협상대상자 선정 취소 등) | 13        |
| <br>                  |           |
| <b>제5장 사업협약 체결</b>    | <b>14</b> |
| 제21조(사업협약의 체결)        | 14        |
| 제22조(해석)              | 15        |
| 제23조(준거법)             | 15        |
| 제24조(개발사업자가 컨소시엄인 경우) | 15        |
| <br>                  |           |
| <b>제6장 기타사항</b>       | <b>16</b> |
| 제25조(사업구역 확인)         | 16        |
| 제26조(관련사항의 숙지)        | 16        |
| 제27조(사업계획의 조정)        | 16        |
| 제28조(질의응답)            | 16        |
| 제29조(기타사항)            | 16        |

# 제1장 사업의 개요

## 제1절 사업의 일반사항

### 제1조(지침의 목적)

인천경제자유구역 내 용유·무의지역 개발을 위한 개발사업자 선정 공모지침(이하 “지침”라 한다)은 용유·무의지역의 친환경, 고품격 도시 조성을 위한 투자 유치 및 개발계획 변경 등 원활한 개발사업 추진을 위해 개발사업자 공모에 필요한 제반사항을 정함을 목적으로 한다.

### 제2조(용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “용유·무의지역 개발계획(변경)”이라 함은 인천광역시 중구 용유도·무의도 일원을 새로운 개발계획으로 수립(변경)하는 것을 말한다.
  2. “용유·무의지역 개발사업”이라 함은 용유·무의지역을 대상으로 개발계획(변경) 수립에 앞서 민간 또는 공공이 참여하여 제안하는 개별 단위개발사업지구에 대한 개발사업(이하 ‘개발사업’이라 한다)을 말한다.
  3. “사업대상지”라 함은 본 사업수행의 대상이 되는 토지로서 본 지침 제4조에서 정의한 토지를 말한다.
  4. “단위개발사업지구”라 함은 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(이하 ‘경자법’이라 한다)」 제6조 제1항 제3의2호에서 정의하는 경제자유구역을 둘 이상의 개발사업지구로 분할하여 개발을 시행하는 경우 분할된 개발사업지구를 말한다.
  5. “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하기 위하여 본 지침 제7조의 자격요건을 갖추어 사업신청을 하는 자(개인, 법인, 설립예정법인, 공공기관 등)를 말한다.
  6. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 본 지침 제19조에 의하여 선정되어 인천경제자유구역청과 사업협약 체결 등에 관하여 우선적으로 협상할 자격을 갖게 된 사업신청자를 말한다.
  7. “사업협약”이라 함은 인천경제자유구역청이 본 사업을 추진하기 위하여 본 지침 제21조 제1항에 따라 우선협상대상자와 체결하는 기본협약을 말한다.

8. “개발사업자”라 함은 우선협상대상자로 선정되어 본 지침 제21조에 의하여 인천경제자유구역청과 사업협약을 체결한 사업신청자를 말한다.
  9. “사업참가신청서”라 함은 사업신청자가 <양식 1>에 따라 작성한 신청서와 구비서류를 말한다.
  10. “사업계획신청서”라 함은 사업신청자가 <양식 2>에 따라 작성한 신청서와 구비서류를 말한다.
  11. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 <별첨 2> 「사업계획서 작성 세부지침」에 따라 작성하여 제출하는 사업 추진에 관한 포괄적인 기본계획서를 말한다.
  12. “총사업비”라 함은 사업신청자가 인천경제자유구역청에 제출한 사업계획서 상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용으로 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부대비, 제세공과금, 관리비 등을 합산한 금액을 말한다.
  13. “외국인”이란 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자를 말한다.
  14. “외국인투자기업”이란 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 기업으로서 법인을 말한다.
  15. “평가위원회”라 함은 사업신청자의 사업계획서를 평가하기 위하여 평가위원으로 구성된 위원회를 말한다.
  16. “평가위원”이라 함은 평가위원회를 구성하기 위하여 인천경제자유구역청이 선정한 관련 분야 전문위원을 말한다.
  17. “공모일”이라 함은 본 공모의 공고 기산일을 말한다.
- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률에서 정하는 용어 또는 일상적인 관례에 따른다.

## 제2절 사업의 개요

### 제3조(사업의 목적)

본 사업의 목적은 인천경제자유구역 내 용유·무의지역의 특성을 감안한 개발사업자 선정을 통해 투자유치 및 계획적 개발을 유도하여 지역경제 활성화를 도모하는데 있다.

### 제4조(사업개요 및 사업규모)

① 본 사업의 개요는 다음 각 호와 같다.

1. 사업명 : 용유·무의지역 개발사업 (제안된 단위개발사업에 해당되는 개별 사업 명칭은 “용유·무의지역 ○○지구 개발사업”의 별도 명칭을 사용한다.)
2. 위치 : 인천광역시 중구 을왕·덕교·남북·무의동(용유도, 무의도) 일원
3. 대상지역 : 24.2km<sup>2</sup>



## 제5조(사업계획 수립방향)

### ① 종합개발구상(개발컨셉)

1. 개발면적은 10만m<sup>2</sup> 이상이어야 한다.
2. 종합적인 개발 구상 시 본 사업대상지가 국제적인 문화·관광·레저·산업·R&D시설 등의 중심지 역할 및 명소로 기능할 수 있도록 경쟁력 및 차별화를 고려한 시설 도입계획, 쾌적한 공간구성, 창의적인 테마, 실용적 동선설계를 수립한다.
3. 개발계획은 문화·관광·레저시설 뿐 아니라 일반 산업분야와 R&D시설, 주거 등 다양한 기능을 포함할 수 있다. 단, 경제자유구역의 지정 및 개발목적에 부합하여야 한다.
4. 입지적 특성, 지역특성을 고려하여 지속가능한 친환경, 고품격 사업계획을 수립하여야 한다. 또한 인천경제자유구역 전체와 시너지가 창출될 수 있도록 사업대상지 개발컨셉과 지구별 독특한 테마를 구성하여 특화된 지역으로 기능하도록 계획한다. 자연환경 및 경관이 우수한 지역의 경우 보전용도로 계획하여야 한다.
5. 사업신청자가 제시하는 사업계획에서는 장기적인 사업비전, 구체적이고 실현가능성 있는 개발전략, 세부실천계획이나 추진방안 등이 제시되어야 한다.
6. 사업계획은 관련법에 준하여 사업신청자가 자유롭게 구상 및 계획하여 제시한다.

### ② 교통 및 동선처리 계획

1. 개발사업으로 인하여 유발되는 교통량을 원활히 수용하고 주변교통과 연계되는 교통계획을 수립하여야 한다.
2. 사업신청자는 사업계획서 작성시 주변교통계획과 사업대상지내 주차장, 차량 및 보행동선 계획을 충분히 고려하여 실행 가능한 개발계획을 수립하여야 한다.

## 제6조(관련법령 및 관계계획의 준수)

본 사업과 관련된 「2025 인천도시기본계획(변경)」, 「2020 수도권정비계획」 등 상위 계획과 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군사시설보호법」, 「항공법」, 기타 지자체 조례 등 본 사업과 관련된 법령을 준수하여야 한다.

## 제2장 사업신청자격 및 신청방법

### 제7조(신청자격)

사업신청자는 다음 각 항의 자격요건을 충족하여야 한다.

- ① 사업신청은 「경자법」 제8조의3(개발사업시행자의 지정) 및 동법 시행령 제6조의5(개발사업시행자의 지정)에서 정한 사업시행자 자격요건을 갖춘 자로 한다. 단, 사업계획신청서 제출일 기준, 개정된 법령사항도 포함한다.
- ② 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업신청을 할 수 없다.

### 제8조(신청방법)

- ① 사업신청자는 <별첨 1>의 「개발사업자 선정 추진 일정」에 따라 사업참가신청서 및 구비서류, 사업계획신청서 및 구비서류를 각각 <양식 1>, <양식 2>에 맞게 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자가 컨소시엄으로 사업을 신청하는 경우에는 각 출자자의 투자확약서 및 대표자 선임서를 제출하여야 한다.
- ③ 개인의 경우 개인명의, 법인인 경우 그 대표자의 명의, 설립예정 법인 또는 컨소시엄의 경우에는 최대출자자(출자사)의 대표자 명의로 신청하여야 한다.
- ④ 사업협약을 체결하는 개발사업자는 사업계획서를 제출한 개인 또는 법인과 동일인이어야 한다.
- ⑤ 사업참가신청서를 기한내 접수하지 못한 자일지라도 미제출에 대한 불가피한 사유를 인천경제자유구역청이 인정하는 경우 사업계획신청서를 제출할 수 있다.

## 제3장 사업계획서 작성 및 평가

### 제1절 사업계획서 작성 및 제출

#### 제9조(사업계획서 작성기준)

- ① 사업신청자는 <별첨 2>의 「사업계획서 작성 세부지침」에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성한다.
- ② 사업계획서의 평가는 용유·무의지역을 친환경, 고품격 도시로 조성하기 위한 투자 유치 및 개발계획 변경 등 원활한 개발사업 추진 및 활성화에 중점을 둔다. 따라서 사업신청자는 사업계획서 작성시 각 평가항목에 적합한 내용을 기술한다.
- ③ 사업계획서에 제안된 주요사항이 이행되지 않거나, 실제 실행과 현저한 차이가 있는 경우, 우선협상대상자 지위 해제 등 불이익을 받을 수 있으므로 실현가능성 등을 고려하여 성실히 작성하여야 한다.
- ④ 사업계획서의 원본은 표지에 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 최대출자자)의 상호 및 대표자의 성명을 기재하고, 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 최대출자자)의 인감을 날인(외국인은 서명)하여야 하며, 매 쪽마다 간인(외국인은 서명)을 하여야 한다.
- ⑤ 사업과 관련하여 제출하는 각종 서류의 날인에 사용하는 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 최대출자자)의 인감은 반드시 법인 및 개인 인감을 사용하여야 한다.
- ⑥ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.

#### 제10조(사업계획서 제출)

- ① 사업계획서는 「기업현황」, 「사업계획서」, 「사업계획요약서」 등 총 3권으로 구성되며, 각각 원본 1부(CD 2매 포함)와 사본 19부 등 총 20부를 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자는 「사업계획서(본문과 부속서류)」 작성시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.
- ③ 인천경제자유구역청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ④ 사업계획서 작성 및 수치자료 분석은 최신 버전의 소프트웨어를 사용하여 작성하여야 한다.

- ⑤ 관련 재무자료는 공인회계사 또는 세무사의 확인을 받아 제출한다.
- ⑥ 평가를 위해 최종 제출된 사업계획서 등 일체의 신청서류는 마감시간 전·후를 불문하고 수정 또는 보완할 수 없고, 일절 반환하지 아니하며, 평가이전에 사업신청자의 동의 없이는 공개하지 않는다.
- ⑦ 사업계획서의 작성 및 제출에 필요한 비용은 사업신청자가 부담하여야 한다.

### 제11조(사업계획신청서 서류)

사업계획신청서 제출시 제출하는 서류는 다음과 같다.

1. 사업계획서 <양식 3>
2. 청렴이행서약서 <양식 4>
3. 출자자 투자약약서 <양식 5>
4. 법인등기부 등본 및 인감증명서
5. 사업자등록증 및 면허증 사본
6. 사업계획요약서 및 첨부서류
  - 6-1. 사업계획요약서
  - 6-2. 최근 3년간 재무제표(공인회계사 또는 세무사 확인)와  
외부감사인의 감사보고서(감사보고서가 없는 경우 결산보고서)
  - 6-3. 최근 5년간 유사개발사업 사업실적의 실적증명 또는 유사개발사업 사업경험 소개서  
<양식 7>
  - 6-4. 전산화일(CD 2매)
  - 6-5. 기타 심사를 위해 추가로 제출되는 첨부서류  
(출자자 구성 및 지분율 계획서, 법인 일반현황, 법인 연혁, 손익계산서, 대차대조표, 재무비율, 감사보고서 의견, 대표자 선임서, 총사업비, 총사업비 조달 계획 등)

## 제2절 사업계획서 평가

### 제12조(일반사항)

- ① 사업계획서에 대한 평가는 서류평가와 본 평가로 구분한다.
- ② 사업계획서의 서류심사는 사업신청자가 제출한 사업계획서와 이에 따른 첨부서류 등 개발사업자 공모지침서 상 각종 제출서류 등의 기초사항 충족여부와 평가시 신청자격 적격 여부를 심사하고 이를 모두 충족하는 사업계획서에 대하여 본 평가를 실시한다.
- ③ 사업신청자가 제출한 사업계획서의 본 평가는 인천경제자유구역청이 선정한 분야별 전문가로 구성된 평가위원회에 의하여 이루어진다.
- ④ 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0점”으로 처리한다.
- ⑤ 평가에 따른 기간계산은 별도 규정이 없는 한 본 사업의 개발사업자 모집 공모일을 기준으로 한다.
- ⑥ 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 평가위원의 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 한다. 단, 평가위원의 점수 및 평가과정 등 평가내용은 비공개로 한다.

### 제13조(평가내용 및 평가기준)

- ① 본 평가는 신청자(기업·기관 등)평가(30%), 사업계획평가(70%)로 구분하며, 신청자 평가는 신청자 현황, 재무능력, 사업실적으로 세분하며, 사업계획 평가는 사업계획 내용, 자원조달계획, 사업관리 및 운영계획 등으로 세분하여 평가한다. 세부 평가항목 및 기준은 제14조의 「세부 평가항목 및 평가기준」에서 정한다.

| 구분                         | 평가항목              | 평가요소           | 평가내용  | 배점     | 종합<br>배점 |
|----------------------------|-------------------|----------------|---|--------|----------|
| 신청자격<br>적격여부               |                   | -              | <ul style="list-style-type: none"> <li>「경자법」 제8조의3, 동법 시행령 제6조의5 적합여부</li> </ul>  | 적격여부   |          |
| 신청자<br>평가<br>(30%)         | 신청자<br>현 황        | 신청자현황          | <ul style="list-style-type: none"> <li>신청자 또는 출자자의 성격 및 역할</li> <li>신청자의 규모 및 역량(총자산, 매출액, 순이익, 시장점유율, 종업원 수 등)</li> </ul>  | 100    | 300      |
|                            | 재무능력              | 재무건전성          | <ul style="list-style-type: none"> <li>최근 3년간의 재무상태</li> <li>자기자본비율, 부채율, 회전율, 이익률 등</li> </ul>   | 100    |          |
|                            | 사업실적              | 기업의<br>사업수행 능력 | <ul style="list-style-type: none"> <li>최근 5년간 유사시설 개발 및 운영실적</li> </ul>   | 100    |          |
| 사 업<br>계 획<br>평 가<br>(70%) | 사업계획<br>내 용       | 사업계획의<br>합리성   | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획방향(컨셉 및 테마)</li> <li>사업의 목표, 내용 등의 합리성</li> <li>사업계획(사업비, 사업추진 일정)</li> <li>사업추진구도 및 실현 가능성(환지, 혼용 등 사업구도)</li> </ul>    | 200    | 700      |
|                            |                   | 사업계획 실현<br>구체성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>리스크 관리 계획</li> <li>사업계획의 구체적인 실현가능성</li> </ul>   | 100    |          |
|                            | 재원조달<br>계 획       | 재원조달계획의<br>우수성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>총사업비 및 투자비 산정의 적정성</li> <li>참여(투자)기관의 우수성(외국인 투자 등)</li> <li>자기자본 조달금액의 총 투자비에 대한 비율</li> <li>총 사업비 대비 재원조달 실현가능성</li> </ul> | 200    |          |
|                            | 사업관리<br>및<br>운영계획 | 주민대책 등         | <ul style="list-style-type: none"> <li>주민동의 및 협의에 관한 대책</li> <li>이주, 생활 및 보상대책 방안 등</li> </ul>  | 100    |          |
|                            |                   | 관리운영계획         | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리운영회사 조직구성 및 마케팅계획</li> <li>투자자 유치계획, Tenant 구성 등</li> <li>사업계획의 고부가가치 효과 유발 가능성</li> </ul>                                 | 100    |          |
| 총 합 점 수                    |                   |                |   | 1,000점 |          |

## 제14조(세부 평가항목 및 평가기준)

### ① 신청자 평가

| 평가요소       | 평가내용  | 배점  | 비고 |
|------------|---|-----|----|
| 신청자 현황     | <ul style="list-style-type: none"> <li>출자자 구성 및 지분을 계획</li> <li>출자자별 사업참여 방안 및 역할</li> </ul>                    | 100 |    |
| 재무건전성      | <ul style="list-style-type: none"> <li>출자자 자기자본 규모</li> <li>출자자 신용상태 및 출자여력</li> <li>출자자 최근 3년간 재무비율</li> </ul> | 100 |    |
| 기업의 사업수행능력 | <ul style="list-style-type: none"> <li>최근 5년간 국·내외 유사사업의 시행실적</li> </ul>  | 100 |    |

### ② 사업계획의 내용

| 평가요소       | 평가내용                 | 배점  | 비고  |
|------------|----------------------|---|-----|
| 사업계획의 합리성  | 개발컨셉 및 테마            | <ul style="list-style-type: none"> <li>개발컨셉 및 테마의 국제성·창의성</li> <li>개발방향 및 사업의 목표·내용등의 합리성</li> </ul>  | 50  |
|            | 관광시설<br>용지의<br>활성화계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공간계획의 적정성 및 편리성</li> <li>도입기능의 독창성</li> <li>주변경관과의 조화성</li> <li>환경친화적 계획의 우수성</li> <li>도입기능 배분의 적정성 및 연계성</li> </ul> | 100 |
|            | 주변개발계획과의 차별성         | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 유사개발사업과의 차별성</li> <li>지역전체 발전에의 기여도</li> <li>지역 관련시설과의 연계성</li> </ul>   | 50  |
| 사업계획실현 구체성 | 시장조사 분석의 적정성         | <ul style="list-style-type: none"> <li>시장분석 등 수요분석의 적정성</li> <li>사업수지 및 수익률 추정의 타당성</li> </ul>  | 50  |
|            | 사업실현 가능성             | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진구도의 적정성</li> <li>추진절차 및 기간의 적정성</li> <li>리스크 분석의 적정성</li> <li>사업이행 및 공사완공 보증방안의 우수성</li> </ul>                   | 50  |

③ 채용조달 계획

| 평가요소      | 평가내용   | 배점  | 비고 |
|-----------|--|-----|----|
| 채원조달의 우수성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 사업비 산정의 적정성</li> <li>• 분양계획의 타당성</li> <li>• 매출 및 손익추정의 타당성</li> <li>• 단계별 채용조달계획 및 이행방안</li> </ul>  | 100 |    |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 출자자의 자기자본 조달계획의 우수성<br/>(자기자본비율, 출자자 투자여력 및 조달내용의 견실성)</li> <li>• 출자자의 타인자본 조달계획의 실현 가능성<br/>(타인자본 조달내용의 견실성, 자금차입의 확실성 및 차입조건)</li> <li>• 외국인 투자 확인서(투자기관의 우수성)</li> </ul> | 100 |    |

④ 사업관리 및 운영계획

| 평가요소   | 평가내용  | 배점  | 비고 |
|--------|---|-----|----|
| 주민대책 등 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민보상대책의 적절성</li> <li>• 주민동의 및 협의에 관한 대책</li> </ul>   | 100 |    |
| 관리운영계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 합작회사의 조직편성 및 인력운영계획의 우수성</li> <li>• 사업홍보 및 광고계획의 우수성</li> <li>• 투자자 유치계획, Tenant 구성 등</li> </ul> | 50  |    |
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상시 종업원의 규모</li> <li>• 현지 주민 고용계획</li> <li>• 사업계획의 고부가가치 효과 유발 가능성</li> </ul>                     | 50  |    |

### 제15조(평가방법)

- ① 세부평가항목을 5등급으로 구분하여 평가한다. 각 등급별로 배점 비율은 아래와 같이 배분한다.

| 등급    | A   | B  | C  | D  | E  |
|-------|-----|----|----|----|----|
| 배점(%) | 100 | 90 | 80 | 70 | 60 |

- ② 사업구역 중복 없이 단독으로 신청한 사업신청자의 평가는 제1항에 따라 실시하고, 평가 위원회에서 종합적으로 평가하여 사업시행에 적합한 사업신청자라 판단되면 우선협상 대상자로 선정한다.
- ③ 다수의 사업신청자가 사업구역을 중복하여 신청할 경우 제1항에 의한 평가점수가 높은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 평가점수가 동일할 경우 신청자 평가점수가 높은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하고, 신청자 평가점수도 동일할 경우 사업계획 평가의 재원조달계획 점수가 높은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.

### 제16조(평가결과 조정)

- ① 인천경제자유구역청은 사업구역 중복으로 인하여 평가결과 탈락한 사업신청자의 경우, 중복된 사업구역 면적을 제외한 나머지 사업구역 면적(10만㎡ 이상)을 대상으로 우선협상 대상자로 선정할 수 있다.
- ② 인천경제자유구역청으로 부터 평가결과 조정대상으로 통보받은 사업신청자는 통보일로부터 2주 이내에 수용여부를 인천경제자유구역청에 알려야 한다. 2주 이내에 수용여부를 알리지 않은 사업신청자는 우선협상대상자로 선정하지 아니한다.
- ③ 중복된 사업구역을 제외한 나머지 사업구역에 대한 사업계획은 제출한 사업계획서를 준용하되, 인천경제자유구역청은 사업신청자와 협의를 통하여 사업계획을 수정할 수 있다. 단, 협의가 되지 않을 경우, 인천경제자유구역청이 직접 조정할 수 있다.

## 제4장 우선협상대상자 선정

### 제17조(평가위원회 구성)

- ① 인천경제자유구역청은 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 평가위원회를 구성하며, 평가위원회는 인천경제자유구역청이 선정한 당해 관련 분야 전문가인 평가위원 10명 이내로 구성한다.

### 제18조(심의과정의 비공개)

평가위원회의 심의과정 및 내용 등에 대하여는 공개하지 않는다.

### 제19조(우선협상대상자 선정)

- ① 인천경제자유구역청은 제12조 내지 제16조에 의하여 사업신청자가 제출한 사업계획서 및 제반서류에 대한 평가위원회의 평가 결과에 따라 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 인천경제자유구역청은 평가위원회의 평가심의 결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.

### 제20조(우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 사업신청서 및 부속서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재(또는 허위서류를 제출)하거나 기타 부정한 방법으로 우선협상대상자 선정을 방해한 경우, 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
- ② 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 법원으로부터 유죄판결을 확정 받거나 기타 관련기관으로부터 민·형사상 또는 행정상의 조치, 처분을 받은 경우, 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자의 선정을 취소할 수 있다.
- ③ 인천경제자유구역청은 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획서의 사업계획에 대한 사후 평가 및 검토를 실시하여 허위, 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때에는 해당 사업신청자에 대한 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

## 제5장 사업협약 체결

### 제21조(사업협약의 체결)

- ① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 원활한 사업추진을 위하여 인천경제자유구역청과의 협회에 응하여야 하며, 우선협상대상자로 선정된 날로부터 3개월 이내에 사업협약을 체결하여야 한다. 인천경제자유구역청은 우선협상대상자 선정일로부터 3개월 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 우선협상대상자 지위를 박탈할 수 있다. 단, 불가피한 사유 발생시 인천경제자유구역청과 협의하여 연장할 수 있다.
- ② 우선협상대상자가 인천경제자유구역청과의 협회에 응하지 않거나, 협의 결과에 따라 사업협약을 체결하지 않은 경우에는 향후 인천경제자유구역청과의 사업협약에서 불이익을 받을 수 있으며, 사업협약을 체결한 업체로서 허위 기타 부정한 방법으로 우선협상대상자로 선정된 사실이 발견될 때에는 선정 및 체결된 사업협약은 무효가 된다.
- ③ 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
  1. 인천경제자유구역청과 개발사업자의 책임과 의무에 관한 사항
  2. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항(추진일정 등)
  3. 자금조달에 관한 내용(외자, 국내자본 등)
  4. 토지매입 및 동의 요건 확보계획
  5. 주민보상대책의 적절성 및 협의계획
  6. SPC설립(사업자가 외국인투자기업이 아닐 경우 외국인투자기업설립 포함) 계획 및 운영에 관한 사항
  7. 사업협약해지에 관한 사항
  8. 개발계획 등에 대한 인천경제자유구역청의 의견반영에 관한 사항
  9. 본 사업협약 체결 후 인천경제자유구역청과 개발사업자간 별도 협의를 거쳐 결정하는 세부 내용에 관한 사항
  10. 개발이익 재투자에 관련된 사항
  11. 기타 본 지침 등을 포함한 개발사업에 필요한 사항 등

## 제22조(해석)

개발사업자가 외국인(외국법인)인 경우에도 사업협약서는 한글로 작성하는 것을 원칙으로 하며, 개발사업자의 요구가 있을 때에는 영문계약서를 첨부할 수 있으나, 영문자료의 내용이 국문 자료와 다르게 해석될 수 있는 경우 국문의 내용이 우선한다.

## 제23조(준거법)

사업협약은 대한민국 법령에 의하여 체결되고 해석된다.

## 제24조(개발사업자가 컨소시엄인 경우)

- ① 컨소시엄을 구성하는 각 당사자는 공동사업자로서 인천경제자유구역청에 대하여 이 사업협약상의 모든 의무를 연대하여 이행하여야 한다.
- ② 개발사업자가 제1항에 의한 의무를 이행하지 아니하거나 인천경제자유구역청의 사전승인을 득하지 아니하고 컨소시엄의 구성을 변경하는 경우에는 인천경제자유구역청은 사업협약을 해제할 수 있다.

## 제6장 기타사항

### 제25조(사업구역 확인)

사업신청자는 개발하고자 하는 토지에 대해 사전에 필히 현장을 확인하고 기타 제반사항을 확인한 후 사업계획서를 작성하여야 하며, 현장 확인 미비로 인한 발생하는 문제는 개발사업자의 책임으로 한다.

### 제26조(관련사항의 숙지)

사업신청자는 본 사업계획공모 지침서 및 사업협약체결 시 명시한 사항 등 기타 토지 소유권 확보에 관련된 모든 사항에 관하여 사업계획 신청 전에 완전히 숙지하여야 하며, 인천경제자유구역청은 사업신청자가 이를 승낙한 것으로 간주한다.

### 제27조(사업계획의 조정)

- ① 우선협상대상자가 제안한 개발계획은 자연환경 및 경관이 우수한 지역의 보존용도 계획 등에 대하여 인천경제자유구역청과 협의하여 개발계획(변경)을 반영하여야 한다. 단, 협의가 되지 않을 경우 인천경제자유구역청이 직접 조정할 수 있다.
- ② 우선협상대상자가 제안한 개발계획(변경)은 인천광역시 관련부서 및 산업통상자원부 등과의 협의 과정을 거쳐야 한다. 단, 우선협상대상자는 인천경제자유구역청과 개발계획(변경)에 합의하였음에도 불구하고 인천광역시 관련부서 및 산업통상자원부 등과의 협의결과에 따라 내용의 일부가 변경되거나 반영되지 않을 수 있다.

### 제28조(질의응답)

- ① 사업신청자는 <별첨1>에서 지정하는 질의기간 동안 서면질의서 <양식17>을 이용하여 사업계획서 작성과 관련된 질의를 할 수 있다.
- ② 서면질의서는 인천경제자유구역청 FAX(032-453-7278)를 통하여 질의하여야 하며, 서면질의서에 대한 답변은 본 사업의 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.

### 제29조(기타사항)

- ① 사업신청자가 제출하는 모든 서류는 반환하지 아니하며, 사업신청 서류의 작성과 제출에

소요되는 모든 비용은 사업신청자가 부담하고, 인천경제자유구역청에 청구할 수 없다.

- ② 사업신청자가 제출한 사업계획서에 대한 모든 저작권은 인천경제자유구역청에 귀속하고 사업신청자는 제출한 사업신청 서류에 관한 지적재산권이나 소유권 등 일체의 권리를 인천경제자유구역청에 주장할 수 없고, 인천경제자유구역청은 우선협상대상자로 선정되지 아니한 사업신청자가 제출한 사업신청 서류의 내용을 전시 또는 출판 등에 활용할 수 있으며, 이에 대하여 인천경제자유구역청은 어떠한 대가도 지급하지 아니한다. 특히, 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호 받는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 원칙적으로 사업신청자가 부담한다.
- ③ 본 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 인천경제자유구역청의 해석을 우선 적용하며, 사업신청자는 인천경제자유구역청의 해석 및 의견에 따라야 한다. 또한 해당 결정에 대하여 사업신청자는 이의를 제기할 수 없다.
- ④ 공모지침서에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 참가자격이 상실될 수 있다.

## <별첨 1> 개발사업자 선정 추진 일정

| 내용             | 시기            | 비고  |
|----------------|---------------|---|
| 개발사업자 모집공고     | 2013년 8월 12일  | 사업계획서 신청에 필요한 본 공고사항은 인천경제자유구역청 홈페이지( <a href="http://www.ifez.go.kr">http://www.ifez.go.kr</a> ) 등에 게재<br>※ 기타 자세한 사항은 인천경제자유구역청 용유무의개발과 (☎032-453-7591~7593)로 문의하시기 바랍니다.   |
| 사업설명회          | 2013년 8월 20일  | 일시 : 2013년 8월 20일(화) 15:00 ~ 17:00<br>장소 : 인천경제자유구역청 27층 대회의실<br>질의기간 : 2013년 8월 26일 09:00 ~ 8월 30일 18:00시 까지<br>질의방법 : Fax(032-453-7278) 접수<br>답변일자 : 2013년 9월 6일(금)<br>답변방법 : 인천경제자유구역청 홈페이지 ( <a href="http://www.ifez.go.kr">http://www.ifez.go.kr</a> )에 일괄 공지. 단, 답변과 관련하여 심도 있는 검토가 필요한 사항 등에 대해서는 질의에 대한 답변 기한을 연장할 수 있다. |
| 사업참가 신청서 제출    | 2013년 9월 16일  | 참가신청 : 2013년 9월 16일(월) 09:00 ~ 18:00<br>제출방법 : 사업신청자가 사업참가신청서 및 관련서류를 작성하여 “인천경제자유구역청”에 방문하여 제출<br>방문 접수 장소 : 406-840 인천광역시 연수구 아트센터대로 175(송도동 24-4) 인천경제자유구역청 용유무의개발과  |
| 사업계획 신청서 제출    | 2013년 10월 31일 | 공 모 : 2013년 10월 31일(목) 09:00 ~ 18:00<br>제출방법 : 사업신청자가 사업계획신청서 및 관련서류를 작성하여 “인천경제자유구역청”에 방문하여 제출<br>방문 접수 장소 : 406-840 인천광역시 연수구 아트센터대로 175(송도동 24-4) 인천경제자유구역청 용유무의개발과  |
| 우선협상 대상자 선정 발표 | 2013년 12월 10일 | 평가 : 2013년 11월 1일((금) ~ 11월 30일(토))<br>발표 : 2013년 12월 10일(화)<br>인천경제자유구역청 홈페이지 게시판 공고(채택 여부 개별 통보 예정)   |

\* 추진일정은 여건변화에 따라 변경될 수 있음

## <별첨 2> 사업계획서 작성 세부지침

### 1. 일반사항

- ① 본 작성지침은 사업계획서, 도판 작성 시 반드시 지켜야할 사항으로 본 작성지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.
- ② “사업계획서”와 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있다.
- ③ 모든 제출 서류는 한글(국문)로 작성을 원칙으로 하며, 불가피하게 외국어로 작성된 경우에는 반드시 국문번역본을 함께 제출하여야 한다. 이 때 해석상 이견이 있을 경우에는 국문번역본을 우선으로 한다.
- ④ 상기사항 및 사업대상지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 평가위원회에 상정하여 탈락여부를 결정한다.
- ⑤ 제출자료 중 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증해야 할 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.
- ⑥ 사업계획서는 우선협상대상자 및 개발사업자 선정과 향후 개발계획 및 실시계획 수립 등을 위한 기초 자료가 됨으로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ⑦ 사업신청자는 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 내용 중 고의적 허위사실이 발견될 경우에는 서류심사에서 감점하거나 본 평가대상에서 제외 또는 사업신청자 자격을 취소할 수 있다.

### 2. 사업계획서 작성지침

#### 가. 주요지표

- ① 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
- ② 실질할인율 : 연 8%
- ③ 차입이자율 : 본 공모 공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증AA-) 유통수익률

- ④ 예금이자율 : 본 공모 공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만) 예금은행  
가중평균 수신금리
- ⑤ 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주)발표 기준 환율
- ⑥ 물가상승률 : 연 3%
- ⑦ 도량형 : 국제단위계(SI)

## 나. 사업계획서의 구성 및 작성

- ① 사업계획서는 기업현황, 사업계획서, 사업계획 요약서로 구분하여 작성한다.
  - 1) 제1권 : 기업현황
  - 2) 제2권 : 사업계획서
  - 3) 제3권 : 사업계획 요약서
- ② 사업계획서는 "개발계획", "재무계획", "운영계획"으로 구분 작성하여 총 20부를 제출한다.  
(요약 및 부속서류는 별도 작성 후 20부 제출)
- ③ 사업계획서는 다음 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 사업신청자가 항목을  
세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다. 사업계획서는 본 지침서 제13조의 "평가내용  
및 평가기준"을 구체적으로 설명할 수 있는 수준으로 작성되어야 한다.
  - 1) 사업개요
  - 2) 개발계획
    - ㉠ 종합개발구상
    - ㉡ 토지이용계획(도입기능별 배분된 면적 표기)
    - ㉢ 단지배치 계획 및 교통계획
    - ㉣ 건설관리계획
  - 3) 재무계획
    - ㉠ 컨소시엄 구성
    - ㉡ 재원조달계획
    - ㉢ 사업성 분석

#### 4) 운영계획

- ㉠ 사업관리계획
- ㉡ 사업운영계획

#### 다. 사업계획서 제출 및 규격 등

- ① 사업계획서는 A4용지(백상지)를 양면인쇄, 장변으로 좌철(무선좌철)하고 사업계획서 내용은 250페이지 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- ② 사업계획서 제출은 전체 보고서 총 20부를 제출하며, 전체 사업계획서 내용을 50페이지 이내로 요약한 "요약본"을 별도로 20부 제출한다. (추가 설명을 위한 부속서류는 각 20부 제출)
- ③ 지도 및 도면의 경우 축척제한이 없으며 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정 시 A3는 2매로 인정한다.
- ④ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 12포인트의 크기로 작성한다.
- ⑤ 모든 도서 및 도판(도집포함)은 칼라 표현이 가능하며 도판은 모든 사업계획서에 축소하여 수록할 수 있다. 이 경우 수록된 도판은 매수 산정 시 포함하지 아니한다.

#### 라. 전산파일 제출 등

- ① 사업계획서 이외에 전산파일(CD 또는 DVD)은 별도로 제작하여 제출한다.
- ② 전산파일(CD)은 사업계획서(한글) 파일 및 도판 파일(CD(필요시 별도 분리 가능) 각 2식을 제출한다. 단, 파일용량이 커서 CD 등 저장이 불가할 경우 외장형 하드디스크 등으로 제출할 수 있다.
- ③ 전산파일(CD 또는 DVD)은 다음 내용을 수록하여 총 3장을 제출한다.
  - 사업계획서(요약 및 신청서류 등 포함), 도판 및 제출서류 일체의 내용물을 수록하며, DVD 자료 및 그림파일은 IBM-PC 호환이 가능한 \*.hwp, \*.jpg, \*.dwg(Autocad Ver2007이하) 형식으로 2장 제출

- 조감도, 투시도 등 이미지(그림파일) 작업을 위한 기본소스(3D 등으로 제작된 모델 및 매핑 소스 등) 1장 제출

## 마. 본 사업계획서 작성지침

- ① 본 사업계획서 작성 시 본 공모지침서를 충분히 숙지하여 작성하여야 한다.
- ② 전체 사업계획서 작성 세부지침은 다음과 같다.

### 1. 개발계획

#### 1.1 종합개발구상

- 본 공모를 통해 우선적으로 개발하고자하는 사업대상 부지에 대하여는 실행 가능한 구체화된 개발계획을 중심으로 작성
- 본 사업의 개발목적에 부합되도록 개발컨셉 및 테마 제시
- 국제적 수준의 친환경, 고품격 도시로서 기능하도록 전략 수립
- 주변 유사 시설 및 개발계획과의 연계 및 차별화를 위한 개발방향 제시
- 마켓분석을 통한 계획수립
- 공익성 및 수익성을 고려한 최적의 개발방향 제시
- 단지 조기 활성화를 위한 특화 전략 기술

#### 1.2 단지배치 계획 및 교통계획

- 토지이용계획과 도입시설의 종합적 배치계획
- 토지이용계획 제시시 그에 따른 합리적 논리 제시
- 내부 교통 및 동선 처리 등 단지 방문객 편의를 위한 계획
- 전체 단지의 경관 및 조경(녹지)계획 등

## 2. 재무계획

### 2.1 컨소시엄 구성

- 컨소시엄 및 법인관련 내용은 "양식5~양식9"을 이용하여 작성하고 기타 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출
- 출자자의 재무 상태를 확인할 수 있는 관련 내용은 "양식10~양식13"를 이용하여 작성하고 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류 제출
- 최근 5년간의 본 사업 수행과 직접 관련된 사업에 대한 실적을 임의 양식으로 작성하되, 증빙서류가 있는 경우 부속서류 제출
- 감사보고서 의견 등은 최근 3개 사업연도의 감사보고서를 부속서류로 제출
- 출자자 중 금융기관의 경우 신용도를 확인할 수 있는 동업계의 대표적인 항목을 기재(BIS 비율 등)

### 2.2 재원조달 계획

- 재원조달계획은 조달수단별, 연차별로 구분하여 구체적으로 작성
- 타인자본 조달계획은 구체적 조달방안 제시
- 출자자의 투자약약서, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인 할 수 있는 서류 등을 부속서류로 제출
- 사업추진 과정에서 발생하는 자금 및 분양수익금 등에 대한 구체적인 자금관리 방법 서술

### 2.3 사업성 분석

- 사업성분석 작성시 분석을 위한 주요지표 및 조건 등을 제시하고, 투자계획, 매출계획, 사업이익 및 건설·운영기간의 현금흐름계획을 구체적으로 제시한다.
  - 추정 재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등) 작성기준 및 산출내역을 명확히 제시
- 총사업비는 토지비, 공사비, 일반관리비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되 경상가격 기준으로 작성하며 각 항목별 산출근거를 구체적으로 제시(단위 : 억원)
- 공사비 항목은 단가, 적용 면적, 총액을 공종별로 작성하고 총괄표를 제시
- 분양·임대 가격은 업종별로 구분하여 가격결정기준, 단가 및 산출근거를 제시
- 도입시설물별로 시장환경을 분석하고 사업여건 등을 제시

- 도입시설물별로 수요를 추정하고 구체적인 근거를 제시
- 사업성분석을 위한 주요지표 및 조건들을 상세히 기술하고 토지비는 토지보상대책, 주민이주비 등 토지확보 대책에 대하여 구체적으로 제시

### 3. 운영계획

#### 3.1 사업관리 계획

- SPC(외국인투자기업 포함) 설립 및 운영계획에 대한 구체적인 기술
  - 공사기간 및 운영기간 조직구성 및 인력배치, 업무분장 내용 등 서술 및 주요시설별 안전관리 등 세부계획 서술
- 운영관련 브랜드 위탁업체 및 테넌트 유치 시 관련계획 상세히 기술
- 사전 유치 확정 시 확인할 수 있는 증빙서류 또는 근거 제시
- 사업리스크 관리계획은 출자자간의 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 등을 기술하고 사업협약 및 공사완공 보증방안 등 제시

#### 3.2 사업운영 계획

- 분양/임대/직영시설별 운영계획 제시(필요시)
- 분양 및 운영단계에서의 주요시설 운영사 및 브랜드(테넌트) 유치전략과 마케팅홍보 전략 서술
- 본 사업의 추진을 통하여 기대되는 효과 상세히 기술
  - 경제적, 사회적 파급효과 및 지역민·지역사회발전 기여방안 등을 구체적으로 기술





<양식 3>

|      |       |
|------|-------|
| 접수번호 | 2013- |
|------|-------|

용유 · 무의지역 ○○지구  
개발사업 사업계획서

2013년 월 일

회사명

대표자

(인)

담당자

(Tel.

)

<양식 4>

# 청 럽 이 행 서 약 서

사업명 : 용유 · 무의지역 ○○지구 개발사업

본사는 상기 사업과 관련하여 작성하는 사업신청 서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 개발사업자 지정 취소, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

1. 본사는 사업계획신청서류의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 본사는 개발사업자로 지정되면 공모지침은 물론 관련 법규 및 사업계획, 사업 협약서 등에서 정하는 제반조건을 모두 이행하겠습니다.
3. 본사가 개발사업자로 지정되는 경우 해당지역 관련 민원이 발생하지 않도록 대책을 마련하겠으며, 준공 이후 발생한 민원도 모두 해결하겠습니다.
4. 사업계획서 작성 및 기타 사업추진과 관련한 일체의 제반비용은 본사가 부담하겠습니다.

2013 년      월      일

회사명

대표자

(인)

인천경제자유구역청장    귀    하

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 대표자 기명날인 하단에 부기함.

<양식 5>

## 투 자 확 약 서

사 업 명 : 용유·무의지역 ○○지구 개발사업

본 사는 상기 사업의 개발사업(예정)자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 개발사업자의 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2013 년            월            일

회사명

대표자

(인)

인천경제자유구역청장    귀 하

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

<양식 6>

## 출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

| 출자자명 | 주요업태<br>및 업종 | 사업자등록번호<br>또는<br>주민등록번호 | 출 자<br>주식수 | 금액 | 지분율 | 비고 |
|------|--------------|-------------------------|------------|----|-----|----|
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
|      |              |                         |            |    |     |    |
| 합 계  |              |                         |            |    | 100 |    |

- 주) 1. 금액은 주당 액면금액 기준임.  
2. 출자자 구성원간의 사업협약서 첨부

<양식 7>

## 유사개발사업 사업경험 소개서

회사명 :

대표자 :

(2013년    월    일 현재)

| 번호     | 사업명  | 참여내용<br>(투자/운영) | 사업기간 | 총사업비<br>(억원) | 출자금액<br>(억원) | 출자비율<br>(%) |
|--------|--|-----------------|------|--------------|--------------|-------------|
| 1.     | (사업내용)<br>- 사업종류:<br>- 건축물 규모 및 특징:<br>- 소재지:<br>- 공동사업자 (투자자 또는 운영자): |                 |      |              |              |             |
| 2.     | (사업내용)<br>- 사업종류:<br>- 건축물 규모 및 특징:<br>- 소재지:<br>- 공동사업자 (투자자 또는 운영자): |                 |      |              |              |             |
| 합<br>계 |  |                 |      |              |              |             |

<양식 8>

## 법인 일반현황

|           |    |   |   |   |
|-----------|----|---|---|---|
| 회 사 명     |    | 대 | 성 |   |
| 사업자등록번호   |    | 표 | 명 |   |
|           |    | 자 | 주 |   |
|           |    |   | 민 |   |
| 본 사       |    | 업 | 태 |   |
| 사 업 장     |    | 업 | 종 |   |
| 전 화 번 호   |    | 주 | 요 |   |
|           |    | 세 | 품 |   |
| F a x 번 호 |    | 설 | 립 |   |
|           |    | 일 | 자 |   |
| 자 본 금     | 억원 | 결 | 산 |   |
|           |    | 일 |   |   |
| 총 자 산     | 억원 | 주 | 거 |   |
|           |    | 래 | 은 |   |
|           |    | 행 |   |   |
| 매 출 액     | 억원 | 종 | 업 |   |
|           |    | 원 | 수 | 명 |

- 주) 1. 매출액 및 총자산은 가장 최근의 회계연도 재무제표의 내용을 기재함.  
 2. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

<양식 9>

## 법 인 연 혁

회사명 :

대표자 :

| 년    월    일 | 내            용 |
|-------------|----------------|
|             |                |

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

<양식 10>

# 손익계산서

회사명 :

대표자 :

(단위 : 억원, %)

| 과 목          | 년  |     | 년  |     | 년  |     |
|--------------|----|-----|----|-----|----|-----|
|              | 금액 | 구성비 | 금액 | 구성비 | 금액 | 구성비 |
| 매 출 액        |    |     |    |     |    |     |
| 매 출 원 가      |    |     |    |     |    |     |
| 매 출 총 이 익    |    |     |    |     |    |     |
| 판매비와 일반관리비   |    |     |    |     |    |     |
| 영 업 이 익      |    |     |    |     |    |     |
| 영 업 외 수 익    |    |     |    |     |    |     |
| 영 업 외 비 용    |    |     |    |     |    |     |
| 경 상 이 익      |    |     |    |     |    |     |
| 특 별 이 익      |    |     |    |     |    |     |
| 특 별 손 실      |    |     |    |     |    |     |
| 법인세비용차감전 순이익 |    |     |    |     |    |     |
| 법 인 세 비 용    |    |     |    |     |    |     |
| 당 기 순 이 익    |    |     |    |     |    |     |

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

2013 년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : \_\_\_\_\_ (인)

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재함.  
 2. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

<양식 11>

## 대차대조표

회사명 :

대표자 :

(단위 : 억원, %)

| 과목   | 년  |     | 년  |     | 년  |     |
|--|----|-----|----|-----|----|-----|
|  | 금액 | 구성비 | 금액 | 구성비 | 금액 | 구성비 |
| 유 동 자 산<br>당좌자산<br>(매출채권)<br>재고자산                        |    |     |    |     |    |     |
| 고 정 자 산<br>투자자산<br>유형자산<br>무형자산                          |    |     |    |     |    |     |
| 자 산 총 계  |    | 100 |    | 100 |    | 100 |
| 유 동 부 채<br>매입채무<br>단기차입금<br>기타유동부채                       |    |     |    |     |    |     |
| 고 정 부 채<br>사채<br>장기차입금<br>퇴직급여충당금<br>기타고정부채<br>(부 채 합 계) |    |     |    |     |    |     |
| 자 본 금<br>자본잉여금<br>이익잉여금<br>(당 기 순 이 익)                   |    |     |    |     |    |     |
| 자 본 조 정 항 목<br>(자 본 총 계)                                 |    |     |    |     |    |     |
| 부 채·자 본 총 계  |    | 100 |    | 100 |    | 100 |

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

2013 년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : \_\_\_\_\_ (인)

- 주) 1. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재함.  
 2. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함.  
 3. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

<양식 12>

# 재무비율

회사명 :

대표자 :

(단위 : %)

| 비율   | 년 | 년 | 년 | 평균 |
|--|---|---|---|----|
| 1. 수익성비율<br>· 매출액순이익율<br>· 매출액 영업이익율<br>· 총자본순이익율<br>· 총자본 영업이익율<br>· 자기자본순이익율 |   |   |   |    |
| 2. 안정성비율<br>· 당좌비율<br>· 유동비율<br>· 부채비율<br>· 고정장기적합율                            |   |   |   |    |
| 3. 활동성비율<br>· 총자본회전율<br>· 매출채권회전율<br>· 재고자산회전율                                 |   |   |   |    |
| 4. 성장성비율<br>· 매출액증가율<br>· 영업이익증가율<br>· 당기순이익증가율                                |   |   |   |    |

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

2013 년       월       일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : \_\_\_\_\_ (인)

- 주) 1. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안전성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.  
2. 사업신청자가 컨소시엄일 경우 <양식 12-1>을 작성하여야 함.

<양식 12-1>

## 재무비율

회사명 :

대표자 :

(단위 : %)

| 비율   | A사<br>가중평균 | B사<br>가중평균 | C사<br>가중평균 | D사<br>가중평균 | 권소시업<br>평균 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1. 수익성비율<br>· 매출액순이익율<br>· 매출액 영업이익율<br>· 총자본순이익율<br>· 총자본 영업이익율<br>· 자기자본순이익율 |            |            |            |            |            |
| 2. 안정성비율<br>· 당좌비율<br>· 유동비율<br>· 부채비율<br>· 고정장기적합율                            |            |            |            |            |            |
| 3. 활동성비율<br>· 총자본회전율<br>· 매출채권회전율<br>· 재고자산회전율                                 |            |            |            |            |            |
| 4. 성장성비율<br>· 매출액증가율<br>· 영업이익증가율<br>· 당기순이익증가율                                |            |            |            |            |            |

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

2013 년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : \_\_\_\_\_ (인)

- 주) 1. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안전성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.  
 2. 권소시업 평균은 각사별 가중평균을 합하여 구하며, 각 사별 가중평균은 다음 공식에 의하여 산정함.  
 ※ 각 사별 가중평균=해당사의 비율×해당사의 출자지분율

## 감사보고서 의견

| 회 사 | 감사의견 |  | 변형된 감사보고서인<br>경우 그 사유 | 감사보고서 변형 사유<br>해소 여부 |
|-----|------|--|-----------------------|----------------------|
|     | 년    |  |                       |                      |
| A사  | 년    |  |                       |                      |
|     | 년    |  |                       |                      |
|     | 년    |  |                       |                      |
| B사  | 년    |  |                       |                      |
|     | 년    |  |                       |                      |
|     | 년    |  |                       |                      |
|     |      |  |                       |                      |
|     |      |  |                       |                      |
|     |      |  |                       |                      |

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

2013 년       월       일

주 소 :

전 화 번 호 :

○○회계법인 : \_\_\_\_\_ (인)

주) 위 양식은 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에 한하여 작성하며 그 사유와 해소 여부를 작성함

<양식 14>

## 대표자 선임서

용유·무의지역 ○○지구 개발사업의 공모에 관한 모든 권한을 ○○○사 대표 ○○○에게 위임합니다.

2013 년    월    일

|      |           |     |
|------|-----------|-----|
| ○○○사 | (공동) 대표이사 | (인) |
| ○○○사 | (공동) 대표이사 | (인) |
| ○○○사 | (공동) 대표이사 | (인) |

인천경제자유구역청장    귀 하

주) 개별 법인에 대표이사가 2인 이상이거나 둘 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄의 경우 대표자를 선임해야 함.

<양식 15>

## 총사업비

(단위 : 억원)

| 구 분  | 총 사업비 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 |
|--|-------|---|---|---|---|---|
| 토 지 비<br>조 사 비<br>설 계 비<br>공 사 비<br>부 대 비<br>운영설비비<br>제세공과금<br>영업준비금<br>예 비 비(A) |       |   |   |   |   |   |
| 계(B)   |       |   |   |   |   |   |
| 예비비율(%)<br>(A/B)   |       |   |   |   |   |   |

주) 본 공고일 현재의 불변가격 기준으로 작성함.

## 총사업비 조달계획

(단위 : 억원)

| 구 분   | 조달 계 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 |
|---|------|---|---|---|---|---|
| 자기자본(A)<br>○ 내부유보자금<br>○ 증        자<br>○ 자 산 매 각<br>○ 기        타<br><br>분양수입(B)<br><br>타인자본(C)<br>○ 회사채 발행<br>○ 금융기관차입금<br>○ 기        타 |      |   |   |   |   |   |
| 계 (A+B+C)   |      |   |   |   |   |   |

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별출자자별로 작성함.  
 2. 외국자본(자기자본 또는 타인자본)에 의한 자원조달의 경우 별도 기재함.

<양식 17>

| 서면질의서        |         |             |  |
|--------------|---------|-------------|--|
| 회 사 명        |         | 신 청 접 수 번 호 |  |
| 대 표 자        | (인)     | 담 당 자       |  |
| 전 화 번 호      | Tel)    | Fax)        |  |
| 소 재 지        |         |             |  |
| 공모지침서 (Page) | 질 의 내 용 |             |  |
|              |         |             |  |