

- 송도 6·8공구 -
개발사업시행자 공모지침서

2016. 12

[목 차]

제1장 사업의 개요	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)	5
제6조(관련계획 및 법령의 사전검토·준수 등)	6
제2장 참가신청 자격 및 신청방법	7
제7조(참가신청 자격 및 조건)	7
제8조(신청방법)	7
제3장 사업제안서 작성 및 제출	8
제9조(사업제안서 작성기준)	8
제10조(사업제안서 제출)	8
제11조(사업공모 참가신청 서류 등)	9
제4장 사업제안서 평가 및 우선협상대상자 선정	10
제1절 사업제안서 평가	10
제12조(일반사항)	10
제13조(평가내용 및 평가기준)	10
제14조(세부 평가항목 및 평가기준)	11
제15조(평가방법)	13

제2절 우선협상대상자 선정	13
제16조(평가위원회 구성)	13
제17조(평가결과)	13
제18조(우선협상대상자 선정)	14
제19조(우선협상대상자 선정 취소 등)	14
제5장 사업협약 체결 및 해제	15
제20조(사업협약의 체결)	15
제21조(개발사업자가 컨소시엄인 경우)	16
제22조(협약이행보증금 납부)	16
제23조(사업협약의 해제)	16
제24조(해석)	17
제25조(준거법 및 분쟁해결 절차)	17
제26조(손해배상 등)	17
제27조(불가항력)	17
제28조(지위 양도 제한)	18
제6장 기타사항	19
제29조(사업구역 확인)	19
제30조(관련사항의 숙지)	19
제31조(사업계획의 조정)	19
제32조(질의응답)	19
제33조(기타사항)	20
<별첨 1> 우선협상대상자 선정 추진 일정	21
<별첨 2> 사업제안서 작성 세부지침	22

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 일반사항

제1조(지침의 목적)

본 지침은 인천경제자유구역청 송도랜드마크시티(6·8공구)에 새로운 앵커시설 유치를 위한 개발사업시행자의 공모 및 선정에 필요한 제반사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

① 본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “송도 6·8공구 개발사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 2016년 5월 31일에 고시된 개발계획 변경승인(경제청 고시 제2016-109호) 및 2016년 3월 28일 실시계획 변경승인(경제청고시 제2016-61호)된 고시에 근거하여 단위개발사업지구에 민간 또는 공공기관이 참여·제안하는 개발사업을 말한다.
2. “송도 6·8공구 개발계획 변경”이라 함은 2016년 5월 31일에 고시된 개발계획 변경승인(경제청고시 제2016-109호)을 기반으로 하여 변경 수립하는 것을 말한다.
3. “사업대상지”라 함은 본 사업수행의 대상이 되는 토지로서 본 지침 제4조에 따른다.
4. “단위개발사업지구”라 함은 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(이하 ‘경자법’이라 한다)」 제6조 제1항 제3의2호에 따라 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 한 자를 말한다.
6. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 본 지침 제18조에 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 제20조 제1항에 따라 우선협상대상자와 체결하는 협약을 말한다.

8. “개발사업시행자”라 함은 우선협상대상자로 선정되어 본 지침 제20조에 의하여 인천경제자유구역청과 사업협약을 체결한 사업신청자를 말한다.
 9. “사업공모 참가신청서”라 함은 사업신청자가 <양식1>에 따라 작성한 신청서와 구비서류를 말한다.
 10. “사업제안서”라 함은 사업신청자가 <별첨 2> 「사업제안서 작성 세부지침」에 따라 작성하여 제출하는 사업 추진에 관한 포괄적인 기본계획서를 말한다.
 11. “총사업비”라 함은 ‘총사업비(자금투입계획)’<양식 18> 또는 <양식 19>에서 제시되는 본 사업에 소요되는 추정 사업비 총액을 말한다.
 12. “외국인”이란 「외국인투자 촉진법」 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자를 말한다.
 13. “외국인투자기업”이란 「외국인투자 촉진법」 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 기업으로서 법인을 말한다.
 14. “평가위원회”라 함은 사업신청자의 사업제안서를 평가하기 위하여 본 지침 16조에 따라 평가위원으로 구성된 위원회를 말한다.
- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률에 따라 규율되고 해석된다.

제2절 사업의 개요

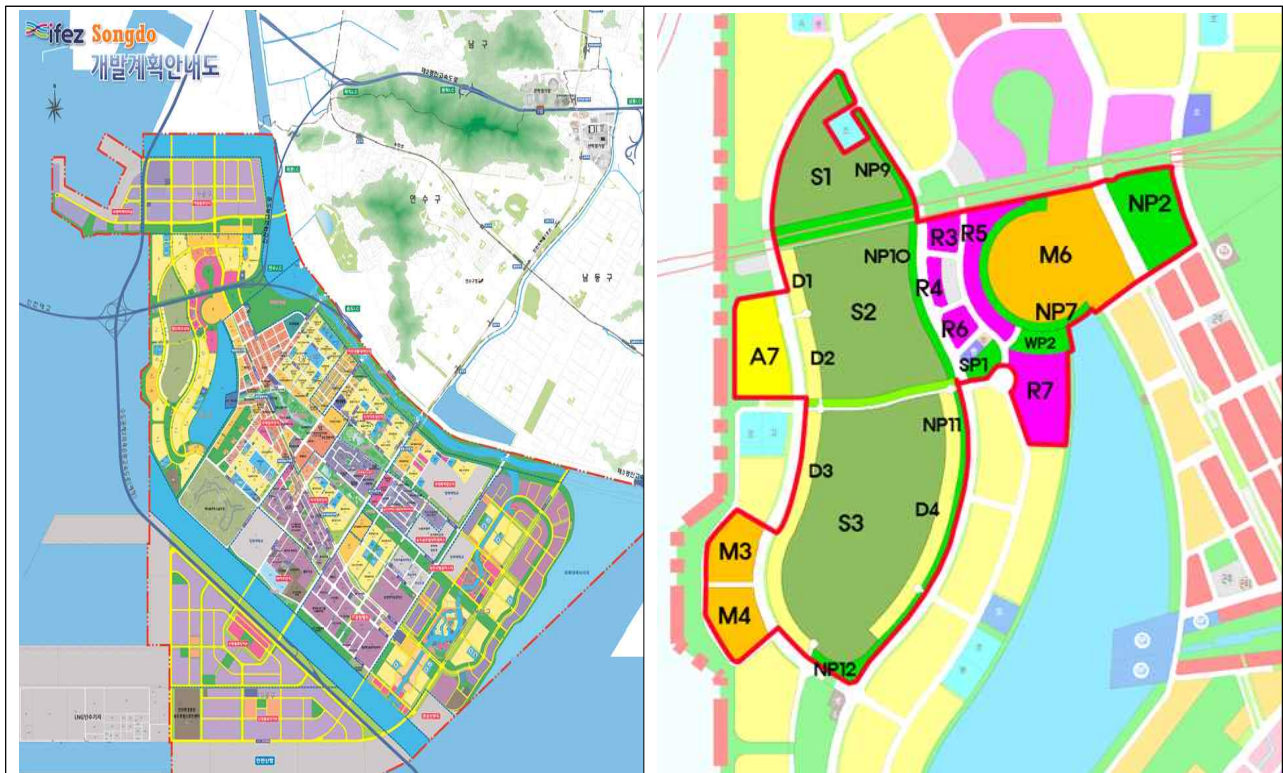
제3조(사업의 목적)

본 사업의 목적은 인천경제자유구역 송도 6·8공구 내 개발사업의 특성을 감안한 개발사업자 선정을 통해 투자유치 및 계획적 개발을 유도하여 지역경제 활성화를 도모하는데 있다.

제4조(사업개요 및 사업규모)

본 사업의 개요는 다음 각 호와 같다.

1. 사업명 : 송도 6·8공구 개발사업
2. 사업면적 : 1,281,078.9㎡이며, 워터프론트 등 사업 계획에 따라 전체 토지 면적의 10%범위 내외에서 사업면적 조정(증가 또는 감소)이 가능하고, 실제 측량 결과에 따라 달라질 수 있다. 또한 개발컨셉에 따라, 체육시설(S1,S2,S3)부지는 장기 임대방식으로도 가능하며, 이 경우 임대에 따른 대부분은 관련 법령 및 조례에 따라 협의하여 결정 한다.
3. 사업대상지 지정용도 : 공동주택, 단독주택, 주상복합, 상업용지, 체육용지 등
4. 사업대상지 : 인천광역시 연수구 송도동 6·8공구 일원(개발토지현황표 참조)
5. 사업기간 : 사업신청자가 제시하고 인천경제자유구역청이 검토하여 확정한다.



〈 사업 대상지 현황 〉

구 분			면 적	
블럭	지 번	용도	m ²	평
R3	398-11	상업용지	14,555.0	4,403
R4	398-8		8,506.0	2,573
R5	399-1		37,740.8	11,417
R6	398-6		11,712.2	3,543
R7	399-4		58,553.4	17,712
소 계			131,067.4	39,648
D1	393-3	단독주택	11,755.2	3,556
D2	393-6		14,911.2	4,511
D3	394-4		46,050.4	13,930
D4	394-5		47,534.2	14,379
소 계			120,251.0	36,376
A7	392-1	공동주택	63,136.8	19,099
소 계			63,136.8	19,099
S1	320	체육용지	125,854.5	38,071
S2	393-1		223,299.9	67,548
S3	394-1		368,248.1	111,395
소 계			717,402.5	217,014
M3	328	주상복합	37,473.7	11,336
M4	328		40,993.0	12,400
M6	328		170,754.5	51,653
소 계			249,221.2	75,389
총 계			1,281,078.9	387,526

- ※ 1. 세부 면적 및 기타 사항은 송도 6.8공구 실시계획승인(경제청고시 제 2016-61호, 2016. 3.28.)을 참조 하고, 전체 실제 면적은 측량 결과에 따라 달라질 수 있다.
2. 개발 토지 현황도에 포함된 공공시설용지 중 공원(근린공원¹⁾연결녹지 포함), 주차장은 공원 총 면적을 유지 하는 범위 내에서 변경이 가능하며, 공원의 매각 및 설치, 기부채납 등에 관하여는 향후 경제청과 별도로 협의 하여야 한다.
- 단, SP1, WP2의 위치 변경은 지하 기반시설물 설치와 관련되어 있어 관련 부서와 사전 협의하여야 함.
3. 개발토지 현황도에 포함된 공공시설용지(도로, 공공청사 등) 및 기타 용지(주유소 등)의 면적은 유지 및 확보 되어야 하며 변경시 관련 부서와 사전 협의 하여야 한다.

1) NP2, NP7, NP9, NP10, NP11, NP12

제5조(사업계획 수립방향)

① 종합개발구상(개발컨셉)

1. 사업계획은 송도 6·8공구 개발계획(경제청고시 제 2016-109호) 및 개발 컨셉을 활용하거나 개발계획 변경이 가능한 문화·관광·레저·산업·R&D시설 등 창의적인 내용으로 사업계획 수립이 가능하다(단, 경제자유구역의 지정 목적 및 개발목적에 부합하도록 작성하여 개발 계획의 변경 및 실시계획의 승인에 지장이 없어야 하며, 산업통상자원부장관의 승인을 득하여야 확정된다.)
2. 위 1호의 개발계획 변경에 따라 현 지구단위계획상의 용도를 변경할 시에는 사업대상지 내에서 용도별 면적의 총량에 맞춘 대체 사업용지를 계획하여 제안하여야 하고, 공공시설 용지의 총 면적 유지, 기반시설용량, 교통량, 교육, 환경 등 제반 영향 검토내용을 사업제안서에 포함시켜야 한다.(단, 체육시설용지의 용도 변경시에는 인구의 증가를 유발할 수 있는 주택, 상업시설 용지의 변경을 제외한 다양한 용도로의 자유로운 제안 및 변경이 가능하다)
3. 개발계획 수립시 세대수 및 허용인구는 송도 6·8공구 개발계획의 총량을 유지하는 것을 원칙으로 한다. 단, M6블럭에 대한 개발계획은 사업자가 기반시설 및 학교배치 계획내용 등을 종합적으로 검토하여 자유롭게 제안이 가능하나, 세대수 증가시에는 기반시설 및 학교배치 계획 등 수용이 가능한 범위 내에서 가능하며 사업 제안시 검토내용을 제출하여야 하고, 계획한 내용에 대하여 유관기관(교육청 등)협의결과 미 반영시 이에 대한 책임은 사업시행자가 부담한다.
4. 소프트웨어, 멀티미디어, 콘텐츠개발등 문화 첨단사업 기능 부여에 의한 청년고용창출 및 창업 지원 기능과 상업·레저·문화 등이 복합되어 집객효과를 극대화 할 수 있는 기능을 유도 할 수 있도록 계획한다.
5. 입지적 특성, 지역특성을 고려하여 지속가능한 친환경, 고품격 사업계획을 수립하여야 한다. 또한 인천경제자유구역 전체와 시너지가 창출될 수 있도록 사업대상지 개발 컨셉과 송도 워터프론트 사업 등의 사업과 연계가 가능하도록 계획한다.
6. 사업신청자가 제시하는 사업제안서에서는 장기적인 사업비전, 구체적이고 실현이 가능한 개발전략, 세부 실천계획이나 추진방안 및 투자 총금액과 토지 대금 납부계획 등이 제시 되어야 한다.

② 주요 기반시설, 교통 및 동선처리 계획

1. 사업신청자는 상·하수도, 도로 등의 도시기반시설 설계 시 현 경제자유구역의 개발계획을 기준으로 하며, 붙임1(P.29)의 대2-1호선 중 개발 현황도에 포함된 구간은 현 상태를 유지해야 한다(노폭, 선형 등 변경 불가).
2. 사업대상지내 주차장, 차량, 보행등의 교통 및 동선 계획을 충분히 고려하여 실행 가능한 계획을 수립하여야 하며, 개발 사업으로 인해 유발되는 교통량을 원활히 수용하고 주변교통과 연계되는 교통계획을 수립하여야 한다.
3. 안전하고 쾌적한 보행환경 확보를 위하여 보행로, 자전거 도로 등은 차량동선과 교차하는 지점에 대하여 브릿지 설치 등과 같이 연결이 유지될 수 있는 방안을 제시하고 주변 지역에 기존 자전거도로와 계획하여 연계하여야 한다.

제6조(관련계획 및 법령의 사전검토·준수 등)

- ① 「2030 인천도시기본계획」, 「2020 수도권정비계획」 등 상위계획과 「경자법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군사기지 및 군사시설보호법」, 「항공법」, 「경관법」, 관련 조례 등 본 사업 관련 계획 및 법령을 준수하여야 하며 법령 미준수로 인한 불이익은 사업신청자가 부담한다.

제2장 참가신청 자격 및 신청방법

제7조(참가 신청자격 및 조건)

- ① 공모 참가신청 자격은 「경자법」 제8조의3(개발사업시행자의 지정) 및 같은 법 시행령 제6조의5(개발사업시행자의 지정)에서 정한 개발사업시행자 요건을 갖춘 자 또는, 우선협상 대상자 선정일로부터 90일 이내에 자격요건을 갖추 수 있는 자로 하고, 90일 이내 자격요건을 갖춘 것을 입증할 수 있는 서류를 인천경제자유구역청에 제출해야 하며, 자격을 갖추지 못하거나, 증빙자료 미제출시에는 별도의 절차 없이 자격이 상실된다.
- ② 사업공모 참가신청서 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰참가자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 공모참가신청을 할 수 없다.
- ③ 사업신청자는 사업제안 공모 시 제시하는 토지매매가격의 1% 해당하는 공모참가보증금을 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제12조, 같은 법 시행령 제37조, 같은 법 시행규칙 제53조에 의한 보증보험증권으로 인천경제자유구역청에 제출하여야 한다.

제8조(신청방법)

- ① 사업신청자는 <별첨 1>의 「개발사업시행자 선정 추진 일정」에 따라 사업공모 참가신청서 및 구비서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자는 법인 대표자 명의로 사업신청을 하여야 하고, 컨소시엄인 경우 컨소시엄 참여 업체 중 최대 출자자(출자사의 대표자)가 위임을 받아 대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄 참여 업체 간의 권리관계 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자에 대한 공증된 위임장을 첨부하여 제출하여야 한다.
- ③ 사업협약을 체결하는 개발사업시행자는 사업제안서를 제출한 법인과 동일인이어야 한다.
- ④ 사업신청자의 제출서류 중 대차대조표, 손익계산서, 재무비율, 『주식회사의 외부 감사에 관한 법률』에 따른 감사보고서 의견 또는 결산보고서(단, 『주식회사의 외부감사에 관한 법률』의 적용 대상이 아닌 회사에 한하여 감사보고서 의견 대신 결산 보고서 제출이 가능함)를 제출하지 못하는 기업은 컨소시엄의 참여 업체로 포함시켜서는 안 되며, 이를 위반할 경우에는 사업신청은 무효로 한다.

제3장 사업제안서 작성 및 제출

제9조(사업제안서 작성기준)

- ① 사업신청자는 <별첨 2>의 「사업제안서 작성 세부지침」에서 제시한 내용을 기준으로 사업제안서를 작성한다.
- ② 사업제안서의 평가는 『송도 6·8공구』지역을 송도의 랜드마크 단지로 조성하기 위한 투자 유치 및 개발계획 변경 등 원활한 개발사업 추진 및 활성화에 중점을 둔다. 따라서 사업신청자는 사업제안서 작성시 각 평가항목에 적합한 내용을 기술한다.
- ③ 사업제안서에 제안된 주요사항이 이행되지 않거나, 실제와 현저한 차이가 있는 경우 등 실현가능성을 고려하여 성실히 작성하지 않으면 우선협상대상자의 지위 박탈 등 불이익을 받을 수 있다.
- ④ 사업제안서의 원본은 표지에 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 최대출자자)의 상호 및 대표자의 성명을 기재하고, 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 최대출자자)의 인감을 날인(외국인은 서명)하여야 한다.
- ⑤ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 하며, 사유에 대한 적정성 여부는 경제청 및 평가위원회에서 판단한다.

제10조(사업제안서 제출)

- ① 사업제안서는 「사업신청자 현황」, 「사업계획서」, 「사업계획요약서」 등으로 구성하여야 하며, 원본 1부와 사본 14부 등 각각 15부씩 별도로 작성하여 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자는 「사업제안서」 작성시 재무관련 자료 등은 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.
- ③ 인천경제자유구역청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ④ 관련 재무자료는 공신력 있는 공인회계사 또는 세무사의 확인을 받아 제출한다.
- ⑤ 평가를 위해 최종 제출된 사업제안서 등 일체의 신청서류는 마감시간(17. 3. 10. 15:00) 이후에는 수정 또는 보완할 수 없다

제11조(사업공모 참가신청 서류 등)

- ① 사업공모 참가신청서 제출시 제출하는 서류는 다음과 같으며, 부속서류 중 외국법인의 경우, 자국법에 의할 때 해당서류가 존재하지 아니하는 경우에는 인천경제자유구역청에 승낙을 받아 동일 또는 유사 기능을 하는 대체 서류를 제출할 수 있다.
- ② 사업신청자는 신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고, 인천경제자유구역청은 제출 받은 사업신청서류를 반환하지 아니한다.

- 사업공모 참가신청서 <양식 1>
- 개발사업 사업제안서(표지는 <양식 2> 활용 작성)
- 청렴이행서약서 <양식 3>
- 투자확약서 <양식 4>
- 법인등기부 등본 및 인감증명서(인감신고서)
- 사업자등록증 및 면허증 사본
- 전산파일(USB 2개)
- 기타 심사를 위해 추가로 제출되는 첨부서류 : 최근 3년간 재무제표(공인회계사 또는 세무사 확인), 외부감사인의 감사보고서(감사보고서가 없는 경우 결산보고서), 출자자 구성 및 지분율 계획 <양식 5>, 최근 5년간 유사개발사업 사업실적의 실적증명 또는 유사개발사업 사업경험 소개서 <양식 6>, 법인 일반현황 <양식 7>, 법인 연혁 <양식 8>, 대차대조표 <양식 9>, 손익계산서 <양식 10>, 재무비율 <양식 11, 12>, 감사보고서 의견 <양식 13>, 대표자 선임서 <양식 14>, 추정대차대조표<양식 15> 추정손익계산서 <양식 16>, 추정현금흐름표 <양식 17> 총사업비<양식 18, 19> 총사업비 조달계획 <양식 20> 등

제4장 사업제안서 평가 및 우선협상대상자 선정

제1절 사업제안서 평가

제12조(일반사항)

- ① 사업제안서에 대한 평가는 서류심사와 본 평가로 구분한다.
- ② 사업제안서의 서류심사는 사업신청자가 제출한 사업제안서와 이에 따른 첨부서류 등 개발사업자 공모지침서 상 각종 제출서류 등의 기초사항 충족여부를 심사하고 이를 모두 충족하는 사업제안서에 대하여 본 평가를 실시한다. 평가시 인천경제자유구역청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ③ 사업신청자가 제출한 사업제안서의 본 평가는 인천경제자유구역청이 선정한 분야별 전문가로 구성된 평가위원회에 의하여 이루어진다.
- ④ 평가에 따른 기간 계산은 별도 규정이 없는 한 본 사업의 개발사업시행자 모집 공모일을 기준으로 한다.

제13조(평가내용 및 평가기준)

- ① 본 평가는 사업신청자 평가(50%), 사업계획 평가(50%)로 구분하며, 사업신청자 평가는 신청자 현황, 기업의 사업수행 능력 등으로 세분화하며, 사업계획 평가는 사업계획의 합리성, 실행계획의 적정성, 관리운영계획 등으로 구분하여 평가한다.

구분	평가요소	배점	종합배점
사업신청자 평가(50%)	사업신청자 현황	200	500
	기업의 사업수행 능력	300	
사업계획평가(50%)	사업계획의 합리성	250	500
	실행계획의 적정성	150	
	관리운영계획	100	
총 합 점 수		1,000점	
가 점	FDI(미화 일억불이상) 신고 및 투자확약서 제출	총점의 3%가점(30점)	

제14조(세부 평가항목 및 평가기준)

① 사업신청자 평가(500점)

평가요소	평가내용	배점	비고
사업신청자 현황	- 출자자 구성 및 지분율 계획 - 사업신청자의 규모 및 역량(총자산, 매출액, 순이익, 시장점유율, 종업원 수 등) - 출자자 자기자본 규모, 부채비율, 회전율, 이익률 등 - 출자자 신용상태 및 출자여력 - 출자자 최근 3년간 재무비율	200	
기업의 사업수행능력	- 총 사업비 및 투자비 산정의 적정성 - 매출 및 손익추정의 타당성 - 단계별 자원조달계획 및 이행방안 - 출자자의 자기자본 조달계획의 우수성 (자기자본비율, 출자자 투자여력 및 조달내용의 건실성) - 출자자의 타인자본 조달계획의 실현 가능성 (타인자본 조달내용의 건실성, 자금차입의 확실성 및 차입조건) - 최근 5년간 국·내외 유사사업의 시행실적 등	300	

② 사업계획 평가(500점)

가. 사업계획 내용(400점)

평가요소		평가내용	배점	비고
사업계획의 합리성	개발컨셉 및 테마	- 개발컨셉 및 테마의 국제성·창의성 - 개발방향 및 사업의 목표·내용 등의 합리성 - 개발컨셉의 공공성 및 공익성	150	
	공간계획의 적정성 및 용지의 활성화계획	- 도입기능의 독창성 - 주변경관과의 조화성 - 환경 친화적 계획의 우수성 - 도입기능 배분의 적정성 및 연계성	50	
	주변 개발계획과의 차별성	- 주변지역 유사개발사업과의 차별성 - 지역전체 발전에의 기여도 - 지역 관련시설과의 연계성	50	
실행계획의 적정성	시장조사 분석의 적정성	- 시장분석 등 수요분석의 적정성 - 사업수지 및 수익률 추정의 타당성 - 시장수요 창출방안	50	
	사업계획의 구체적인 실현 가능성	- 사업추진구도의 적정성 - 추진절차 및 기간의 적정성 - 리스크 분석의 적정성 - 사업이행 및 공사완공 보증방안의 우수성	100	

나. 사업관리 및 운영계획(100점)

평가요소	평가내용	배점	비고
관리운영계획	- 합작회사의 조직편성 및 인력운영계획의 우수성 - 사업홍보 및 광고계획의 우수성 - Tenant 구성 등 분양계획의 우수성	50	
	- 상시 종업원의 규모 - 현지 주민 고용계획 - 사업계획의 고부가가치 효과 유발 가능성 등	50	

제15조(평가방법)

- ① '세부 평가요소'를 5등급으로 구분하여 절대평가하며, 각 등급별로 배점 비율은 아래와 같이 배분한다.

등급	A	B	C	D	E
배점(%)	100	90	80	70	60

- ② 제안서 평가는 사업신청자 평가(500점)와 사업계획 평가(500점)한 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값으로 산정한다.

※ 가점이 있는 경우 종합 점수에 가점을 합산한다.

- ③ 종합 점수에 가점을 합산한 점수를 최종 점수로 하며, 최고점자는 우선협상대상자의 지위를 갖는다.
- ④ 최종 점수가 동일할 경우 사업신청자 평가, 사업계획 내용, 사업관리 및 운영계획 순으로 점수가 높은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ⑤ 사업신청자 평가(500점)와 사업계획 평가(500점) 중 어느 한 가지 항목이라도 평균 400점 이하의 점수를 받은 신청자는 우선협상대상자로 선정하지 아니한다.

제2절 우선협상대상자 선정

제16조(평가위원회 구성)

인천경제자유구역청은 평가를 통한 우선협상대상자 선정을 위하여 평가위원회를 구성하며, 평가위원회는 인천경제자유구역청이 선정한 당해 관련분야 전문가인 평가위원 10명 내외로 구성한다.

제17조(평가결과)

- ① 평가의 공정성을 위하여 평가절차 및 평가위원의 명단은 공개하지 아니하며, 평가 후 결과는 홈페이지를 통해 공개한다.
- ② 평가위원회 운영 관련 사항은 인천경제자유구역청의 방침에 따르고, 사업신청자는 평가 결과에 대해 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

제18조(우선협상대상자 선정)

- ① 인천경제자유구역청은 제12조 내지 제15조에 의하여 사업신청자가 제출한 사업제안서 및 제반서류에 대한 평가위원회의 평가 결과에 따라 사업신청자를 선정한다.
- ② 우선협상대상자(최고점자)는 선정일로부터 90일 이내에 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.
 1. 경자법 제8조의3(개발사업시행자의 지정) 및 같은 법 시행령 제6조의5(개발사업시행자의 지정)의 요건 충족(특수목적법인 설립 필요시 설립등기 완료 등)
 2. 사업제안서의 출자자 구성 및 지분비율을 유지해야 함.
 3. 제 13조에 의하여 FDI 투자확약서 가점을 받은 경우, 이에 대한 투자 확약 및 신고 등을 완료하고 인천경제자유구역청의 확인을 받을 것.
- ③ 우선협상대상자(최고점자)는 위 제2항 요건 미 충족 시 그 다음날 우선협상대상자 지위를 상실하며, 인천경제자유구역청은 2순위 자에게 우선협상대상자 지위를 부여할 수 있다.
- ④ 위 제3항에 따라 우선협상대상자의 지위를 취득한 자는 그 지위를 취득한 날부터 90일 이내에 위 제2항 각 호의 요건을 충족하여야 한다.
- ⑤ 인천경제자유구역청은 2순위 자가 제4항의 요건을 충족하지 못한 경우, 본 사업의 우선협상대상자를 선정하지 아니 할 수 있다.
- ⑥ 인천경제자유구역청은 평가위원회의 평가 결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.

제19조(우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 인천경제자유구역청은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
 1. 본 사업 공모과정에서 사업신청자가 사업제안서 및 부속서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재(또는 허위서류를 제출)하거나 기타 공정한 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
 2. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업제안서의 사업계획에 대한 사후평가 및 검토를 실시하여 허위, 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 경우
- ② 인천경제자유구역청은 제1항 사유 발생 시 2순위 자를 우선협상대상자로 선정할 수 있으며, 기타 우선협상대상자 선정에 관한 사항은 제18조를 준용한다.

제5장 사업협약 체결 및 해제

제20조(사업협약의 체결)

- ① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 원활한 사업추진을 위하여 인천경제자유구역청과의 협의에 응하여야 하고, 우선협상대상자 선정일로 부터 90일 이내에 사업협약을 체결하여야 하며, 경제자유구역청과 협의하여 1회 30일간 연장할 수 있다. 단, 1회 연장시에도 사업협약을 체결하지 못했을 경우 인천경제자유구역청은 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있으며, 이 경우에는 제18조 ③항 이하의 규정을 준용한다.
- ② 우선협상대상자가 인천경제자유구역청과의 협의에 응하지 않거나, 협의 결과에 따라 사업협약을 체결하지 않은 경우에는 향후 인천경제자유구역청과의 사업협약에서 불이익을 받을 수 있으며, 사업협약을 체결한 자로서 허위 기타 부정한 방법으로 우선협상대상자로 선정된 사실이 발견될 때에는 선정 및 체결된 사업협약은 무효로 한다.
- ③ 사업협약서에는 다음 각 호의 사항이 포함 되어야 한다.
 1. 인천경제자유구역청과 개발사업자의 책임과 의무에 관한 사항
 2. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항(추진일정 등)
 3. 자금조달에 관한 내용(외국인 자본, 국내 자본 등)
 4. 사업협약해제 및 협약이행보증금 처리에 관한 사항
 5. 개발계획 등에 대한 인천경제자유구역청의 의견반영에 관한 사항
 6. 본 사업협약 체결 후 인천경제자유구역청과 개발사업자간 별도 협의를 거쳐 결정하는 세부내용에 관한 사항
 7. 개발이익 재투자에 관련된 사항
 8. 사업자는 본 개발사업을 위해 컨소시엄 구성시 지역 업체 참여를 고려하여야 하고, 공사시 지역 업체를 공동 도급에 최대한 참여시켜야 한다.
 9. 기타 본 지침 등을 포함한 개발사업에 필요한 사항 등

제21조(개발사업시행자가 컨소시엄인 경우)

- ① 컨소시엄을 구성하는 각 당사자는 공동사업자로서 인천경제자유구역청에 대하여 이 사업협약상의 모든 의무를 연대하여 이행하여야 한다.
- ② 개발사업시행자가 제1항에 의한 의무를 이행하지 아니하거나 인천경제자유구역청의 사전 서면 승인을 득하지 아니하고 컨소시엄의 출자자나 출자지분을 변경하는 경우에는 인천경제자유구역청은 사업협약을 해제할 수 있다.

제22조(협약이행보증금 납부)

- ① 개발사업시행자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 사업협약 체결일로부터 10일 이내에 개발사업시행자가 제시하는 토지매매가격의 1%에 해당하는 협약이행보증금을 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제 12조, 같은 법 시행령 37조, 같은 법 시행규칙 제53조에 의한 보증보험증권 등으로 인천경제자유구역청에 납부하여야 한다.
- ② 기타 협약이행보증금에 관한 추가 세부적인 사항은 사업협약서에서 정한다.

제23조(사업협약의 해제)

- ① 인천경제자유구역청은 다음 각 호에 해당하는 사유발생시 개발사업시행자와 체결한 사업협약을 해제할 수 있다.
 1. 개발사업시행자가 정당한 사유 없이 본 사업의 참여를 포기 하거나 제22조 제1항에 의한 협약이행보증금을 납부하지 아니하는 경우
 2. 개발사업시행자가 정당한 사유 없이 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 3. 개발사업시행자의 부도, 워크아웃, 기업회생절차 개시 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 4. 개발사업시행자가 사업을 시행함에 있어 사업협약의 내용을 현저히 위배하는 경우
 5. 개발사업시행자가 특별한 사유 없이 사업협약에서 정한 사업을 기한 내 착공하지 아니하거나, 사업협약에 의한 공정률을 지키지 못하여 정해진 기간 내에 본 사업의 목적을 달성할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우
 6. 본 지침을 위반하여 사업대상지의 권리 및 사업권 등을 처분한 경우

7. 사업협약에서 정한 사업일정 등의 미 준수로 인해 인천경제자유구역청의 시정요구를 받았으나 30일 이내에 시정하지 않은 경우
8. 사업대상지를 사업협약에서 정한 목적 용도로 사용하지 않고 타 용도로 전용하거나 전용하기 위해 사업기간을 지연시키는 경우
9. 본 사업의 목적을 현저히 훼손하거나, 고의 또는 중대한 과실로 지연 또는 중단하는 경우
10. 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 정한다.

제24조(해석)

개발사업시행자가 외국인(외국법인)인 경우에도 사업협약서는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 하며, 개발사업시행자의 요구가 있을 때에는 영문협약서를 첨부할 수 있으나, 영문협약서의 내용이 국문협약서 자료와 다르게 해석될 수 있는 경우 국문협약서가 우선한다.

제25조(준거법 및 분쟁해결 절차)

사업협약은 대한민국 법률에 의하여 규율되고 해석된다. 또한, 본 지침과 관련된 분쟁에 관하여는 인천지방법원을 제1심 관할법원으로 하여 해결한다.

제26조(손해배상 등)

- ① 제23조 제1항 각 호에 의해 사업협약이 해제될 경우, 협약이행보증금은 위약벌로 인천경제자유구역청에 귀속되며, 사업자는 건축물 기타 잔존 지상구조물 등을 원상회복 한다.
- ② 제23조 제1항 각 호에 의해 사업협약이 해제되어 인천경제자유구역청에 손해가 발생한 경우 개발사업시행자는 이를 배상한다.

제27조(불가항력)

- ① 사업협약 당사자들이 천재지변, 정부당국의 행위(법령의 변경 포함), 폭동, 전쟁, 통상금지, 파업, 테러 또는 기타 자신이 통제할 수 없는 사유(이하 “불가항력 사유”) 만으로 본 협약상의 의무를 불이행하거나 이행에 영향을 받은 경우 해당 당사자는 상대방 당사자에게

당해 불가항력 사유가 발생한 날로부터 30일 이내 서면으로 통지하여야 하며, 이는 사업협약에 대한 위반으로 간주되지 아니한다. 다만, 사업협약의 준수를 그와 같이 방해 받은 당사자가 동 불가항력을 야기하지 않았어야 하며, 그와 같은 불가항력 사유를 회피하고 그 효과를 경감시키기 위해 합리적인 노력을 다했어야 하며, 자신의 능력 범위 내에서 가능한 본 협약의 조건을 완전하게 준수하기 위하여 모든 조치를 지속적으로 취해야 한다.

- ② 불가항력 사유의 해소를 위하여 당사자들이 최선의 노력을 다하였음에도 불구하고 사업 목적을 달성할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우에는 제26조의 적용을 배제한다.

제28조(지위 양도 제한)

사업협약 체결 이후 사업주체의 변경에 따른 사업위험을 통제하기 위하여 개발사업시행자는 본 사업에서의 지위 및 사업권 등을 제3자에게 양도 하거나 이전할 수 없다.

제6장 기타사항

제29조(사업구역 확인)

사업신청자는 사업대상지에 대해 사전에 필히 현장 확인 및 도시관리계획 등 기타 제반사항을 확인한 후 사업계획서를 작성하여야 하며, 현장 확인 미비로 인하여 발생하는 불이익은 사업신청자의 부담으로 한다.

제30조(관련사항의 숙지)

사업신청자는 본 사업계획공모 지침서 및 사업협약체결 사항 등 기타 토지 소유권확보에 관련된 모든 사항에 관하여 사업계획 신청 전에 숙지하여야 하며, 인천경제자유구역청은 사업신청자가 이를 승인한 것으로 간주한다.

제31조(사업계획의 조정)

- ① 우선협상대상자는 사전경관계획 등을 검토하여 인천경제자유구역청에 개발계획을 제안하여야 하고, 인천경제자유구역청과 협의된 내용은 개발계획변경에 반영하여야 한다. 단, 협의가 되지 않을 경우 인천경제자유구역청은 직권으로 조정할 수 있다.
- ② 우선협상대상자가 제안한 개발계획(변경)은 인천광역시 관련부서 및 산업통상자원부 등과의 협의 과정을 거쳐야 한다. 단, 우선협상대상자와 인천경제자유구역청이 개발계획변경에 합의하였음에도 불구하고 인천광역시 관련부서 및 산업통상자원부 등과의 협의결과에 따라 내용의 일부가 변경되거나 반영되지 않을 수 있다.

제32조(질의응답)

- ① 사업신청자는 <별첨1>에서 지정하는 질의기간 동안 서면질의서 <양식21을> 이용하여 사업계획서 작성과 관련된 질의를 lms2397@korea.kr을 통하여할 수 있다.
- ② 질의는 질의기안에 접수된 것에 한하며, 질의와 답변내용을 인천경제자유구역청 홈페이지(www.ifez.go.kr) ‘고시/공고’ 란에 게시하여 이해관계인이 공람할 수 있도록 한다.

제33조(기타사항)

- ① 사업신청자가 제출한 사업계획서에 대한 모든 저작권은 인천경제자유구역청에 귀속하고 사업신청자는 제출한 사업신청 서류에 관한 지적재산권이나 소유권 등 일체의 권리를 인천경제자유구역청에 주장할 수 없다.
- ② 인천경제자유구역청은 우선협상대상자로 선정되지 아니한 사업신청자가 제출한 사업신청 서류의 내용을 전시 또는 출판 등에 활용할 수 있으며, 이에 대하여 인천경제자유구역청은 어떠한 대가도 지급하지 아니한다.
- 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 송도 6·8공구 내에는 기존 개발사업시행자가 사업 진행중인 사업 대상지 이외의 토지가 있음을 고려하여야 한다.(A8, A11~A16)

<별첨 1> 우선협상대상자 선정 추진일정

내용	시기	비고
개발사업자 공모 공고	2016년 12월	○ 사업계획서 신청에 필요한 본 공고사항은 인천시 및 인천경제자유구역청 홈페이지(http://www.ifez.go.kr), 시보 등에 게재
사업설명회	2017년 1월	○ 일 시 : '17. 1.10(화)예정 ○ 장 소 : 미정
		○ 질의기간 : '17. 1. 11(수) ~ 12(목) ○ 질의방법 : 본 지침서 양식에 작성하여 제출 ○ 답변일자 : '17. 1. 20(금)예정 ○ 답변방법 : 인천경제청 홈페이지(http://www.ifez.go.kr)에 일괄 게재(단, 답변과 관련하여 심도 있는 검토가 필요한 사항에 대해서는 답변 기한 연장 가능)
사업공모 참가 신청서 접 수	2017년 3월	○ 서류제출 : '17. 3. 8(수) ~ 3. 10(금) 15:00한 ○ 제출방법 : 사업신청자가 사업계획신청서 및 관련서류를 작성하여 직접 방문 제출 ○ 제출장소 : 인천경제자유구역청 서비스산업유치과
우 선 협 상 대 상 자 선 정 발 표	2017년 4월	○ 평가기간 : '17. 3~4월(예정) ○ 선정발표 : '17. 4월중(예정) ※ 인천경제자유구역청 홈페이지 게재

* 위 추진일정 및 내용은 여건 변화에 따라 변경될 수 있으며, 자세한 사항은 인천경제자유구역청 서비스산업유치과 (☎032-453-7341~7342)로 문의하시기 바랍니다.

<별첨 2> 사업제안서 작성 세부지침

1. 일반사항

- ① 본 작성지침은 사업계획서, 도판 작성 시 반드시 지켜야할 사항으로 본 작성지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.
- ② “사업제안서”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. 이때 해석상 이견이 있을 경우에는 국문번역본을 우선으로 한다.
- ④ 제출자료 중 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증해야 할 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.
- ⑤ 사업제안서는 우선협상대상자 선정 등과 향후 개발계획 및 실시계획 수립 등을 위한 기초 자료가 되므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ⑥ 사업신청자는 본 작성지침에 위배하여 사업제안서를 작성하거나 내용 중 고의적 허위 사실이 발견될 경우에는 서류심사에서 감점하거나 본 평가대상에서 제외 또는 사업신청자 자격을 취소할 수 있다.
- ⑦ 기간 계산은 특별히 다른 규정이 없는 한 공모 공고일 현재를 기준으로 한다.

2. 사업제안서 작성지침

가. 주요지표

- ① 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
- ② 실질할인율 : 연 6%
- 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(신규취급액 기준)
- ⑤ 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- ⑥ 물가상승률 : 연 3%
- ⑦ 도량형 : 국제단위계(SI)

나. 사업제안서의 구성

① 사업제안서는 사업신청자 현황, 사업계획서, 사업계획 요약서 등으로 구분하여 별도로 작성한다.

- 1) 사업신청자 현황
- 2) 사업계획서
- 3) 사업계획요약서

② 사업제안서는 다음 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 사업신청자가 항목을 세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다. 사업계획은 본 지침서 제13조 및 제14조의 평가내용, 세부평가항목 및 평가기준을 구체적으로 설명할 수 있는 수준으로 작성되어야 한다.

1) 사업신청자 현황

- 사업공모 참가신청서
- 출자자 구성 및 지분율 계획
- 사업신청자의 규모 및 역량
- 출자자 자기자본 규모, 부채비율, 회전율, 이익률 등
- 출자자 신용상태 및 출자 여력
- 출자자 최근 3년간 재무비율
- 총 사업비 및 투자비 산정
- 매출 및 손익추정
- 단계별 자원조달계획 및 이행방안
- 출자자의 자기자본 조달계획
- 출자자의 타인자본 조달계획
- 최근 5년간 국·내외 유사 사업의 시행실적 등
- 부속서류(증빙서류)

2) 사업계획서

- 개발컨셉 및 테마
- 개발방향 및 사업의 목표·내용
- 개발컨셉(창의성·우수성)
- 도입기능
- 주변경관과의 조화성
- 환경 친화적 계획
- 도입기능 배분
- 주변지역 유사개발사업과의 차별
- 지역전체 발전에의 기여
- 지역 관련시설과의 연계
- 시장분석 등 수요분석
- 사업수지 및 수익률 추정
- 시장수요 창출방안
- 사업추진구도
- 추진절차 및 기간
- 리스크 분석
- 사업이행 및 공사완공 보증방안
- 합작회사의 조직편성 및 인력운영계획
- 사업홍보 및 광고계획
- Tenant 구성 등 분양계획
- 상시 종업원의 규모
- 현지 주민 고용계획
- 사업계획의 고부가가치 효과 유발 가능성 등

3) 사업계획 요약서

다. 사업제안서 제출 및 규격 등

- ① 사업제안서는 A4용지(백상지)를 양면인쇄, 장변으로 무선좌철 제본하고 사업계획서는 250쪽 내외로 작성하여 총 15부 제출한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- ② 지도 및 도면의 경우 축척 제한이 없으며 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정 시 A3는 2매로 인정한다.
- ③ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 14포인트, 줄 간격 180을 기준으로 작성한다.
- ④ 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 사업제안서 이외에 전산파일(USB)은 별도로 제작하여 제출한다.
- ② 전산파일(USB)은 다음 내용을 수록하여 총 2개를 제출한다.
 - 사업제안서(요약 및 신청서류 등 포함), 도판 및 제출서류 일체의 내용물을 수록하며, USB 자료 및 그림파일은 IBM-PC 호환이 가능한 *.hwp, *.jpg, *.dwg(Autocad Ver2007이하) 형식으로 제출
 - 조감도, 투시도 등 이미지(그림파일) 작업을 위한 기본소스(3D 등으로 제작된 모델 및 매핑 소스 등) 제출

마. 사업제안서 작성지침

- ① 사업제안서 작성 시 본 공모지침서를 충분히 숙지하여 작성하여야 한다.
- ② 사업제안서 작성 세부지침은 다음과 같다.
 - 1) 사업신청자 현황
 - (1) 컨소시엄 구성
 - 컨소시엄 및 법인관련 내용은 "양식4~양식8"을 이용하여 작성하고 기타 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출
 - 출자자의 재무 상태를 확인할 수 있는 관련 내용은 "양식9~양식12"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(BIS비율 등)
- 양식14 대표자선임서 작성 제출
- 컨소시엄 구성원 및 출자자 간에 체결한 협약서 또는 계약서(임의양식) 등 제출
- 각 컨소시엄 구성원 및 출자자 간 역할분담(시행, 시공, 재무, 운영관리 등)에 관한 계획서(임의양식)
- 각 컨소시엄 구성원 및 출자자의 신용평가등급(『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』에 의한 신용평가업 인가를 받은 신용평가회사 또는 국제적으로 공인된 외국의 신용평가 기관의 최근 3년 이내의 회사채 평가 또는 기업신용 평가) 확인서 제출(컨소시엄 구성원 및 출자자의 신용평가 등급 확인)

(2) 재원조달 계획(기업의 사업수행 능력)

- 재원조달계획은 조달수단별, 연차별로 구분하여 구체적으로 작성
 - ‘양식18,19 총사업비(자금투입계획)’과 ‘양식20 총사업비 조달계획(자금조달계획)’을 관련 규정에 따라 구체적으로 작성.
- 타인 자본 조달계획은 구체적 조달방안 제시
- 출자자의 투자확약서, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 부속서류로 제출
- 사업추진 과정에서 발생하는 자금 및 분양수익금 등에 대한 구체적인 자금관리 방법 서술

2) 사업계획서

(1) 종합개발구상

- 본 공모의 사업대상지에 대하여는 제5조에 따라 실행 가능한 구체화된 개발계획을 작성
- 본 사업의 개발목적에 부합되도록 개발 컨셉 및 테마 제시
- 국제적 수준의 친환경, 고품격 도시로서 기능하도록 전략 수립
- 주변 유사 시설 및 개발계획과의 연계 및 차별화를 위한 개발방향 제시

- 마켓 분석을 통한 계획수립
- 수익성 및 수익성을 고려한 최적의 개발방향 제시
- 단지 조기 활성화를 위한 특화 전략 기술
- 도면 개념도 작성 : 총괄마스터플랜, 조감도(3D), 투시도(3D), 건물배치도, 시설배치도 등

(2) 공간 및 교통계획

- 토지이용계획과 도입시설의 종합적 배치계획
- 토지이용계획을 제시할 경우 그에 따른 합리적 논리 제시
- 내부 교통 및 동선 처리 등 단지 방문객 편의를 위한 계획
- 전체 단지의 경관 및 조경(녹지)계획 등
- 인구유발에 따른 기반시설의 영향, 용량검토 및 설치계획
- 도면 및 개념도 작성 : 토지이용계획도, 복합용도 건축물의 기능별 입체적 건축계획도, 조감도(3D), 투시도(3D), 조경계획 등

(3) 시장 및 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) 및 산출내역을 작성 제출 하되, 사업의 특수성 및 규모에 따라, 공신력 있는 회계법인 등 전문가의 검증을 거쳐 결과 도출
- 총사업비는 토지비, 공사비, 일반관리비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되 경상가격 기준으로 작성하며 각 항목별 산출근거를 구체적으로 제시(단위 : 백만원)
 - 사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령 제2조의 2 참조
- 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 기술하여야 함.

(4) 관리·운영계획

- 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
- 분양/임대/직영시설별 운영계획 제시
- 분양 및 운영단계에서의 주요시설 운영사 및 브랜드(테넌트) 유치 전략과 마케팅홍보 전략 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
- 연도별 유지보수 및 관리비용의 투입 계획 제출

(5) 기타사항

- 위 사업제안서 작성지침상에 언급되지 않은 평가요소 및 평가내용과 관련한 추가 필요 사항이나 구체적인 부연 내용은 사업제안자가 적의 판단하여 세부 평가항목에 맞춰 자유롭게 작성 가능

< 붙임 1 >

송도 6·8공구 2단계 건설공사 노선도



<양식 1>

사업공모 참가신청서			
회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		담 당 자	성명
			전화
소 재 지			
본 사는 위와 같이 귀 청에서 추진하고 있는 「송도 6·8공구 개발사업시행자 공모」와 관련 공모지침 및 관련법규를 준수하여 공모에 참여코자 사업공모 참가신청서를 제출합니다. 년 월 일 대표자 (인) 인천경제자유구역청장 귀 하			
구비서류 : 공모지침서 제11조의 사업공모 참가신청 서류 일체.			

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

- 송도 6·8공구 -
개발사업 사업제안서

제1권 기업현황 및 부속서류
(※ 제2권 및 제3권 표지도 본 양식 활용)

년 월 일

회사명

대표자

(인)

담당자

(Tel.

)

청렴이행서약서

사업명 : 송도 6·8공구 개발사업

본사는 상기 사업의 개발사업시행자 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담합 등 불공정 행위를 한 사실이 드러날 경우 상기 사업 공모에 참여 자격 제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 귀 청이 발주하는 물품, 용역, 공사의 입찰참가를 제한하거나
 - 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 상기 사업과 관련하여 귀 청 임직원 및 평가위원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 공모에 유리하게 되어 사업협약이 체결되었거나 상기 사업 과정에서 편의를 받아 참여한 사실이 드러날 경우에는 상기 사업 공모에 참여 자격 제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 귀 청이 발주하는 물품, 용역, 공사의 입찰참가를 제한하더라도 이의를 제기하지 않겠습니다.
3. 상기 사업과 관련하여 귀 청 임직원 및 평가위원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 사업협약 체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 사업협약 체결 이후에는 동 협약의 전부 또는 일

부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 청렴이행서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 개발사업시행자로 선정될 경우 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모 참여 자격 제한, 사업협약 해지 등 귀 청의 조치와 관련하여 본인이 귀 청을 상대로 손해배상을 청구하거나 본인을 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2016년 월 일

서약자

회사명

대표자

(인)

인천경제자유구역청장 귀하

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 대표자 기명날인 하단에 부기함

<양식 4>

투 자 확 약 서

사 업 명 : 송도 6·8공구 개발사업

본 사는 상기 사업의 우선협상대상자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업공모 참가신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 개발사업시행자의 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

년 월 일

회사명

대표자

(인)

인천경제자유구역청장 귀 하

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

<양식 5>

출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자등록번호 또는 주민등록번호	출 자 주식수	금액	지분율	비고
합 계					100	

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

<양식 6>

유사개발사업 사업경험 소개서

회사명 :

대표자 :

번호	사업명	참여내용 (투자/운영)	사업기간	총사업비 (백만원)	출자금액 (백만원)	출자비율 (%)
1.	(사업내용) - 사업종류 : - 건축물 규모 및 특징 : - 소재지 : - 공동사업자 (투자자 또는 운영자) :					
2.	(사업내용) - 사업종류 : - 건축물 규모 및 특징 : - 소재지 : - 공동사업자 (투자자 또는 운영자) :					
합계						

※ 작성기간 : 최근 5년간의 사업실적

<양식 7>

법인 일반현황

회 사 명		대 표 자	성 명	
사업자등록번호			주민등록번호	
본 사		업 태		
사 업 장		업 종		
전 화 번 호		주 요 제 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	중 업 원 수		명

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

<양식 8>

법 인 연 혁

회사명 :

대표자 :

년 월 일	내 용

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

<양식 9>

대차대조표

회사명 :

대표자 :

(단위 : 백만원, %)

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

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

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 10>

손익계산서

회사명 :

대표자 :

(단위 : 백만원, %)

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.

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____ (인)

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

<양식 11>

재무비율

회사명 :

대표자 :

(단위 : %)

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

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

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(p.42)>을 작성하여야 함.

<양식 12>

재무비율(권소시업인 경우)

회사명 :

대표자 :

(단위 : 백만원, %)

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

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____ (인)

주) 1. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 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

<양식 13>

감사보고서 의견

회 사	감사의견		변형된 감사보고서인 경우 그 사유	감사보고서 변형 사유 해소 여부
A사	년			
	년			
	년			
B사	년			
	년			
	년			

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

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

대표자 선임서

○○○컨소시엄의 송도 6·8공구 개발사업의 공모에 관한 모든 권한을
○○○사 대표 ○○○에게 위임합니다.

년 월 일

○○○사 (공동) 대표이사	(인)
○○○사 (공동) 대표이사	(인)
○○○사 (공동) 대표이사	(인)

인천경제자유구역청장 귀하

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

*** 제출사항 ***

1. 컨소시엄 구성원 및 출자자간에 체결한 협약서 또는 계약서(임의양식)
2. 각 컨소시엄 구성원 및 출자자 간의 역할분담(시행, 시공, 재무, 운영관리 등)
3. 신용평가등급 확인서(컨소시엄 구성원 및 출자자의 신용평가 등급 확인)

<양식 15>

추정대차대조표

회사명 :

대표자 :

(단위 : 백만원, %)

구분	년	년	년	년	년	년	년	년
자산								
1.유동자산								
1-1.당좌자산								
1-2.재고자산								
2. 비유동자산								
2-1.투자자산								
2-2.유형자산								
2-3.무형자산								
자산총계								
부채								
1.유동부채								
2.비유동부채								
부채합계								
자본								
1.자본금								
2.자본잉여금								
3.이익잉여금								
4.자본조정								
자본합계								
부채와 자본총계								

<양식 16>

추정손익계산서

(단위 : 백만원, %)

구분	년	년	년	년	년	년	년	년	년
매출액									
매출원가									
매출총이익									
판매비와 일반관리비									
영업이익									
영업외수익									
영업외비용									
경상이익									
특별이익									
특별손실									
법인세전 순이익									
법인세비용									
당기순이익									

<양식 17>

추정현금흐름표

(단위 : 백만원)

[illegible]

<양식 18>

총사업비(자금투입계획)

- 공모지 전체 토지를 매입하는 경우 -

(단위 : 백만원)

구 분	총 사업비	년	년	년	년	년
토 지 비 ²⁾ 조 사 비 설 계 비 공 사 비 부 대 비 운영설비비 제세공과금 영업준비금 예 비 비(A)						
계(B)						
예비비율(%) (A/B)						

※ 본 공고일 현재의 불변가격 기준, 구체적으로 작성함.

2) 공모지 전체 토지를 매입하는 경우 본 서식(양식18) 작성, 전체 공모지 중 체육용지(S1, S2, S3)를 임대하는 경우 양식19(P.49) 서식 작성

총사업비 (자금투입계획)

- 공모지 전체 토지를 매입과 임대 병행하는 경우 -

(단위 : 백만원)

구 분	총 사업비	년	년	년	년	년
토 지 비 ³⁾						
조 사 비						
설 계 비						
공 사 비						
부 대 비						
운영설비비						
제세공과금						
영업준비금						
예 비 비(A)						
계(B)						
예비비율(%) (A/B)						

□ 체육시설 임대 제안

구분	총 금액 (억원)	임대제안가격 (m ² 당/천원)	임대 기간 (년)	연간 임대료 상승률	임대종료 후 계획 (기부채납, 재임대,매입 등)
토지임대료 (VAT별도)	_____천 원 ⁴⁾	_____천 원	_____년	_____%	_____

※ 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기한다.

3) 전체 공모지 중 체육용지(S1, S2, S3)를 제외한 토지가격

4) 전체 공모지 중 체육용지(면적 717,402m²/S1+S2+S3)의 임대시 제안 가격

총사업비 조달계획(자금조달계획)

(단위 : 백만원)

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

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별출자자별로 작성함.
 2. 외국자본(자기자본 또는 타인자본)에 의한 재원조달의 경우 별도 기재함.
 3. 본 공고일 현재의 불변가격 기준, 구체적으로 작성함.

<양식 21>

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		