



여천역 주변지역 개발사업 민간사업자 공모지침서

||| 목 차 |||

제1장 사업의 개요	5
제1절 사업의 기본사항	6
제1조 (공모의 목적)	6
제2조 (용어의 정의)	6
제2절 사업 개요	7
제3조 (사업목적)	7
제4조 (사업기간)	7
제5조 (사업개요)	7
제6조 (개발방향)	8
제7조 (관련법령 및 계획)	9
 제2장 사업신청 자격 및 방법	10
제8조 (사업신청자격 및 방법)	11
제9조 (신청서류)	11
제10조 (제출방법)	12
제11조 (사업신청 무효)	12
제12조 (비용부담 및 서류 반환)	12
 제3장 사업시행 조건	13
제13조 (프로젝트회사의 설립)	14
제14조 (입찰보증금)	14
제15조 (출자지분을 변경)	15
제16조 (사업협약 체결 보증)	15
제17조 (출자금의 회수 및 수익금 배분)	15
제18조 (사업주체의 역할 및 책임)	16
제19조 (인허가 등 업무추진)	16
제20조 (투자승인절차 이행 및 결과 수용)	17
제21조 (선투입 및 용역 등의 인계)	17
제22조 (사업의 성실히행)	17
제23조 (사업계획의 변경)	17
제24조 (기타 시행조건등)	18

제4장 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결	19
제1절 우선협상대상자 선정	20
제25조 (선정심의위원회 구성)	20
제26조 (선정 방법)	20
제27조 (심의과정의 비공개)	20
제28조 (우선협상대상자 선정)	20
제29조 (우선협상대상자 선정 취소 등)	21
제2절 사업협약 체결 및 해지	22
제30조 (사업협약 체결)	22
제31조 (사업협약 이행보증)	22
제32조 (사업협약 해제 또는 해지)	23
제33조 (손해배상)	23
제34조 (공모지침의 해석)	24
제35조 (컨소시엄 구성원 변경)	24
제36조 (컨소시엄 구성원의 책임)	24
 제5장 사업계획서 작성기준 및 평가	 25
제1절 사업계획서 작성기준	26
제37조 (적용원칙)	26
제38조 (사업계획서 작성목차)	26
제39조 (사업계획서 작성기준)	26
제40조 (사업계획서의 규격)	27
제41조 (도판 및 전산파일 작성지침)	29
제42조 (부속서류 작성요령)	29
제43조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지)	29
제2절 사업계획서 평가	30
제44조 (사업계획서 평가분야 및 평가배점기준)	30
제45조 (사업계획서 평가방법)	33
제3절 사업계획서 작성지침	36
제46조 (개발계획 작성지침)	36
제47조 (사업 및 운영계획 작성지침)	36

제6장 추진일정 및 기타	39
제48조 (추진일정)	40
제49조 (사업신청자 유의사항)	40
제50조 (기타사항)	41

제 1 장

사업의 개요

제1절 사업의 기본사항

제1조(공모의 목적)

본 지침서는 여수시가 여천역 주변지역에 추진하는 『여천역 주변지역 개발사업(가칭)』(이하 ‘본 사업’이라 한다.)을 민간사업자와 공동으로 시행하기 위하여 행하는 공모에 필요한 사항을 정하는데 목적이 있다.

제2조(용어의 정의)

본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “본 사업”은 여수시 여천역 주변지역 일원의 개발 사업을 말한다.
2. “사업대상지”라 함은 본 사업을 시행하기 위한 토지로서 제5조에서 명시한 사업 구역을 말한다.
3. “사업신청자”라 함은 여수시와 공동으로 「법인세법」 제 51조의 2를 충족하는 프로젝트 금융회사(PFV)를 설립하기 위해 참여하는 2개사 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 ‘컨소시엄’이라 한다)이며, 구성원 수에 대한 상한 제한은 없다.
4. “대표사”라 함은 사업신청자가 컨소시엄으로 신청할 경우, 컨소시엄 참여법인 중 출자비율이 가장 높은 자로서 컨소시엄 구성원으로부터 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말하며, 출자비율이 동일하면 동일한 출자비율자 중 컨소시엄 구성원의 동의를 얻은 법인을 대표자로 선임한다.
5. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제9조에 따라 여수시에 제출하는 사업 추진에 관한 기본계획서를 말한다.
6. “프로젝트회사”라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 여수시와 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립하는 법인을 말한다. 다만, 여수시는 공공부분의 출자지분을 범위 안에서 다른 공공기관과 함께 출자할 수 있으며, 이러한 경우에는 여수시와 여수시가 정한 공공기관(이하 ‘공공부분’이라 한다.), 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립하는 법인을 말한다.
7. “공공부분”이라 함은 시 또는 공공기관 또는 시와 공공기관의 컨소시엄을 말하며, 본 지침서에서는 공공부분의 구성원이 확정되기까지 ‘시’로 지칭하고, 공공부분의 구성원은 시가 필요한 경우 결정할 예정으로 사업신청자는 이에 동의하는 조건으로 본 사업의 공모에 참여한다.
8. “공공기관”이라 함은 본조 제6호에서 규정하는 프로젝트 회사에 출자하기 위해 시가 선정한 ‘도시개발법’ 제 11조 ①항 1호 내지 제 4호 및 동법 시행령 제18조의 규정을 만족하는 자를 말한다.
9. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 사업계획서 등 평가 결과 최고점수를 얻어 제28조에 의하여 여수시가 선정한 사업협약 체결의 우선권을 가지는 사업신청자(컨소시엄)를 말한다.
10. “민간사업자”라 함은 제28조에 의하여 우선협상대상자로 선정되어 시설물의 건설, 운영, 재원 조달 및 분양 등을 책임지고 시행하는 자로서 제30조에 의한 사업협약을 체결한 사업신청자를

말한다.

11. “사업협약”이라 함은 공공부문이 본 사업을 추진하기 위하여 제30조에 따라 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.
12. “우선협상대상자 선정심의위원회(이하, ‘선정심의위원회’라 한다.)”라 함은 평가분야별 사업계획서 등을 평가하고, 우선협상대상자를 선정하기 위하여 제25조에 따라 구성된 위원회를 말한다.
13. “총 사업비”라 함은 사업신청자가 여수시에 제출한 사업계획서상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용을 말한다.(총사업비에는 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 본 사업의 수행을 위해 부과되는 일체의 세금, 공과금, 기타 타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금, 소유권 이전에 소요되는 비용, 타인 자본 조달에 의한 일체의 금융비용이 포함되며, 그 밖에 공공부문이 동의하는 기타의 비용을 포함할 수 있다.)
14. “지역건설업체”라 함은 건설산업기본법령에 의거하여 등록하고 여수시에 주된 영업소를 둔 업체를 말한다.

제2절 사업개요

제3조(사업목적)

- ① 『2035 여수시 기본도시계획』에 의거한 시가화 조성
- ② 남해안 교통과 유통의 중심축을 위한 복합환승센터 구축으로 신성장 공간을 조성하여 기존 도심과의 연계를 통한 인구유출 방지와 인구 유입을 도모.

제4조(사업기간)

- ① 본 사업의 기간은 건축물 준공(분양 포함)및 개발사업 준공까지로 한다.
- ② 프로젝트회사 설립일로부터 청산(예정)일까지로 한다.
- ③ 본 사업의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 공공부문과 민간사업자는 상호 협의하여 사업 기간을 조정할 수 있다.

제5조(사업개요)

본 사업의 주요내용은 다음 각 항과 같다.

- ① 사 업 명 : 여수시 여천역 주변지역 개발사업(가칭, 제안내용에 따라 변경가능)
- ② 사업위치 : 여수시 여천역 일원
- ③ 사업면적(사업구역) : 약363,688㎡(향후 변동될 수 있음)

-
- 1) 교통) 남해안 관광도로(목포~완도~고흥~여수~남해~통영~거제~부산), 전라선 고속전철, 항공, 시외고속버스, 시내버스,택시, 관광버스 연계
유통) 전남 동부권을 대표하고 언택트 시대에 맞는 새로운 쇼핑·문화 공간형성(기존 상권과의 상생)

- ④ 사업시행자 : 공공부문과 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립한 프로젝트회사
- ⑤ 시행 방식 : 본 사업은 도시개발법 제 11조 제1항 제11호에 따른 특수목적법인 설립을 통한 민관합동개발 방식을 기본으로 한다.
- ⑥ 사업의 기본 전제조건
- 해당 사업지는 『2035 여수시 기본 도시계획』에 맞춰 전체부지 약 363,688㎡ 내에 주거비율 19.2%를 넘어가서는 아니되며 계획인구 6,000명이내로 수용할 수 있어야 한다.
 - 복합환승센터는 복합쇼핑몰과 복합터미널을 포함하며 선 착공을 전제로 한다.
 - 사업지 내 모든 건축물의 완공은 사업기간 내에 이루어져야한다. 복합환승센터 외의 건축물에 대해서는 민간사업자가 시설 별로 개발 시기를 자유롭게 제안하며, 그 시기에 대해서는 여수시와 협의하여 결정한다.
- ⑦ 사업지 현황도



1. 사업대상지 면적 및 구역경계는 사업협약 체결 후, 개발 및 인허가 여건 등에 따라 여수시와 민간 사업자가 상호 협의하여 변경할 수 있다.
2. 토지이용계획은 본 공모지침서 제44조의 개발계획 분야 평가내용(개발구상, 개발계획, 환경친화계획, 사업실현성 등)을 고려하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 각종 관련 법령에 적법하게 제안할 수 있다. 단, 필수시설(제6조 ④항 참고)은 다른 공익시설로 대체 불가함.
3. 본 사업과 관련하여 사업신청자는 위 개발 방향 및 콘셉트에 맞추어 제5조 ⑥항의 기본 전제조건을 고려하여 관련 법령의 적합한 범위 내에서 창의적이고 자유롭게 계획 수립을 제안할 수 있으며 제안된 사업계획서에 대해서는 시와 협의 및 관련 인허가를 거쳐 최종 확정한다.

제6조(개발방향)

사업계획에는 사업의 성공을 위해 구체적으로 개발계획, 사업 및 운영계획을 작성하되 건물 준공을 조건으로 하며, 개발 방향은 다음 각 호와 같다.

- ① 여수시 관문지역으로서 물리적 기능적으로 시를 대표할 수 있는 랜드마크적인 공간 구성

- ② 친환경성과 공공성이 조화된 복합용도 개발
- ③ 주민 편익에 기여하고 지역 경제 활성화 도모
- ④ 필수시설

- 1. 복합환승센터 : 복합터미널, 복합쇼핑몰(영업면적 : 30,000㎡이상) 등
- 2. 초등학교(병설유치원 포함) 부지

제7조(관련법령 및 계획)

본 사업과 관련하여 검토 또는 준수하여야 할 법령과 계획은 다음 각 호와 같다.

- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「지방자치단체 출자출연기관의 운영에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「상법」, 「조세특례제한법」 등 사업과 관련된 법령 및 각 법령의 지침
- 2. 「2035년 여수시 도시기본계획」, 「여수시 도시계획조례」 등 그 밖의 관계 법령 및 관련 계획
- 3. 본 사업과 관련된 법령, 지침·계획의 해석이 상이할 경우 또는 적용 법률에 대한 이견이 있을 시 여수시의 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제 2 장

사업신청자격 및 방법

제8조(사업신청자격 및 방법)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2개사 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄이어야 하고, 컨소시엄 참가 법인은 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다. 컨소시엄 구성원의 최소 지분율은 3% 이상이어야 한다. 단, 공공기관, 복합쇼핑몰을 운영할 유통업체와 여수시에 있는 지역 업체는 예외로 한다.
- ② 사업신청서 접수는 컨소시엄 참여업체의 대표사로 위임을 받은 회사 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄 협약서(각 출자자의 책임과 의무가 명시된 합의서) 및 [〈별첨1〉(서식2)]에 따라 모든 컨소시엄 구성원의 대표사 선임서를 제출하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 다음 각 호에서 정하는 사항을 모두 갖추어야 한다.
 1. 사업신청자는 공모신청일(사업계획서 제출일) 기준 「법인세법」 제51조의 2 요건을 충족할 수 있는 출자자를 포함하여야 한다.
 2. 사업신청자는 컨소시엄에 「건설산업기본법」에 따른 토목 공사업 또는 토목 건축 공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 관계 법령에서 인정되는 건설업자(이하 '건설업자'라 한다)를 반드시 1개사 이상 포함하여야 한다.
 3. 건설업자는 「건설산업기본법」 제23조에 따라 국토교통부가 공시하는 시공능력평가액(공고일 기준, 토목건축공사업 시공능력평가액) 상위 50위 이내인 건설업자가 1개사 이상 포함되어야 한다.
- ④ 컨소시엄 구성 시 컨소시엄의 대표사는 출자지분율이 가장 높은 자로 하며, 국토교통부가 공시하는 시공능력평가액(공고일 기준, 토목건축공사업 시공능력평가액) 상위 20위 이내인 건설업자 또는 자기자본 5,000억 원 이상인 법인이여야 하며, 특수목적법인에 대한 출자지분율은 20% 이상으로 하여야 한다.
- ⑤ 사업신청서 접수일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련 규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰자격이 제한 또는 정지된 자는 컨소시엄 구성업체가 될 수 없다.
- ⑥ 제5조 제6항의 사업의 기본 전제조건을 수용하는 사업계획서를 제출하여야 한다.

제9조(신청서류)

- ① 사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음 각 호와 같다.
 1. 우선협상대상자 지정신청서 [〈별첨1〉(서식1)] 및 첨부서류 각 1부
 2. 사업계획서 20부
 3. 도판 1식
 4. 전산파일 USB 1식
 5. 기타 여수시가 필요하다고 인정하여 요청하는 서류 1식
- ② 사업계획서 및 도판의 작성은 공모지침서 제5장에 명시되어 있는 사업계획서 작성기준을

따른다.

제10조(제출방법)

- ① 사업계획서, 도판은 규격에 맞게 작성하고, 사업신청자의 상호는 사업계획서 원본 1부의 표지에만 기재하고 나머지 19부에는 일체의 표기를 하여서는 아니 된다.
- ② 우선협상대상자 지정신청서, 첨부서류, 기타 서류 및 USB 등은 대봉투 (규격봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 제출하여야 한다.
- ③ 전산파일은 사업계획서 파일(한글, *.hwp) 및 도판파일, 사업성 분석파일(Excel, *.xls), 단지 등 도면(AUTOCAD - 2007년 버전 이하, *.dwg), 조감도 등 이미지파일(*JPG, *GIF, *BMP)로 제출한다.
- ④ 여수시는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청하거나, 본 작성 지침을 추가 또는 수정할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.
- ⑤ 이미 제출된 서류는 수정 또는 보완할 수 없다.
- ⑥ 사업신청자가 제출한 사업계획서는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련 법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.

제11조(사업신청의 무효)

다음 각 호에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

1. 제8조에서 정하는 사업신청자격 요건을 충족하지 못하는 경우
2. 제9조에 의한 신청서류가 미비한 경우
3. 기타 본 지침서에서 사업신청을 무효로 하는 경우 또는 사업신청을 무효로 할 수 있다는 규정에 따라 여수시가 사업신청을 무효라고 판단한 경우

제12조(비용부담 및 서류반환)

- ① 사업신청자는 신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고 제출된 서류는 반환하지 아니한다.
- ② 사업신청자는 제출한 서류에 관한 지적재산권 등 일체의 권리를 여수시에 주장할 수 없다.

제 3 장

사업시행 조건

제13조(프로젝트회사의 설립)

- ① 프로젝트회사의 설립과 관련한 세부사항은 제30조에 의하여 체결하는 사업협약에 따라 공공부문의 출자를 위한 행정절차 및 인허가를 완료하는 대로 프로젝트 회사를 설립하여야 한다. 단, 여수시의 동의가 있는 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.
- ② 프로젝트회사의 자본금(₩5,000,000,000원)의 출자자별 지분은 공공부문은 50.1%, 민간사업자는 49.9%로 구성한다.
- ③ 우선협상대상자 선정 후 민간사업자가 제출한 사업계획서를 기초로 여수시와 협의하여 컨소시엄에 참여한 민간사업자의 출자지분을 확정하는 것으로 한다.
- ④ 프로젝트회사는 「법인세법」상의 프로젝트금융투자회사(PFV)로 설립하며, 이에 민간사업자는 동법 제 51조의2 제1항 및 동법 시행령 제 86조의 2의 요건을 충족할 수 있는 자의 출자비율을 포함하여야 한다.
- ⑤ 여수시는 프로젝트회사에 설립 자본에 대한 출자만 하고 전체 사업비는 민간사업자가 전액 조달하는 것을 원칙으로 한다. 단, 여수시 외의 공공기관의 출자가 가능할 경우에는 이를 변경할 수 있다.
- ⑥ 프로젝트회사 설립과 관련한 기타 사항은 사업협약에서 정하며, 상호신뢰에 입각하여 공공부문과 민간사업자가 협의하여 정한다.
- ⑦ 프로젝트 사업비의 조달 실패로 본 사업의 추진이 불가능하여 프로젝트회사를 청산하고 잔존재산을 처분을 하여야 하는 경우, 시 및 공공기관이 출자한 상당액은 나머지 출자사에 우선하여 시 및 공공기관에 배분되어야 한다. 이를 위하여 사업신청자는 시 및 공공기관이 프로젝트회사 발행의 청산우선주식(잔여재산분배와 관련하여 보통주식보다 우선하여 출자원금을 분배받은 후, 이후 진행되는 잔여재산 분배와 관련하여도 보통주식에 대해서도 원금을 분배한 후 잔여재산이 있는 경우에는 그 잔여재산에 대해서는 보통주식과 동일한 비율로 참여할 권한이 인정된다)으로 인수하도록 하고, 기타 시 및 공공기관 출자금액의 회수가 담보될 수 있는 방안을 제안하여야 한다.

제14조 (입찰보증금)

- ① 사업신청자는 입찰을 보증하기 위하여 사업계획서 접수 시 일금이십억원(₩2,000,000,000)에 해당하는 금액을 현금, 자기앞수표, 여수시의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기예금증서 또는 ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’ 제12조 및 동법 시행령 제37조, 동법 시행규칙 제53조에 의한 보증보험증권으로 여수시에 납부하여야 한다.
- ② 본조 제①항에 의해 납부된 입찰보증금으로 입찰을 보증하는 기간은 입찰보증금 납부일로부터 제16조 제①항 사업협약이행보증금 납부일까지로 한다. 우선협상대상자의 귀책사유로 본 지침서 제44조에 따라 사업협약체결을 체결하지 아니하거나, 제31조의 사업협약이행보증금을 납부기한 내 납부하지 아니한 때에는 입찰보증금은 위약금으로 시에 귀속된다.

- ③ 우선협상대상자의 입찰보증금은 납부된 형태대로 반환한다. 단, 입찰보증금에 대한 발생된 이자는 여수시에 귀속되며 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 우선협상대상자로 선정되지 아니한 사업신청자의 입찰보증금은 우선협상대상자 선정일(단, 본 지침서 제28조 제②항에 따라 우선협상대상자를 선정하지 아니하는 경우 그 결정일)로부터 5일(시중은행 영업일 기준)이내에 반환하며, 우선협상대상자의 입찰보증금은 사업협약이행보증금 납부일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내 반환한다. 단, 입찰보증금에 대한 이자는 여수시에 귀속되며 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제15조 (출자지분을 변경)

- ① 우선협상대상자는 선정 이후부터 프로젝트회사 설립 전까지 여수시의 사전 서면승인 없이 프로젝트회사의 전체 출자지분을 중 2% 이상의 변동을 가져오는 출자자 구성 및 출자지분을 계획을 변경할 수 없으며, 만약 사전 승인없이 변경할 경우에는 여수시는 우선협상대상자 선정을 취소하거나 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- ② 프로젝트회사 설립 이후 프로젝트회사의 출자자 및 출자 지분율을 변경하고자 할 경우에는 여수시의 승인을 받아야 한다.

제16조 (사업협약체결 보증)

- ① 사업신청자는 공모지침서 제28조에 의하여 우선협상대상자로 선정된 날로부터 10일(시중은행 영업일 기준)이내에 사업협약 체결을 보증하기 위하여 일금 이십억 원(₩2,000,000,000원)에 해당되는 금액을 현금, 수표, 여수시가 우선변제권을 확보할 수 있는 정기예금증서 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 여수시에 납부하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 보증금의 보증기간은 우선협상대상자의 사업협약체결 보증금 납부일로부터 공모지침서 제31조에 의한 사업협약이행 보증금 납부일까지로 한다.
- ③ 우선협상대상자의 ‘사업협약체결 보증금’은 ‘사업협약이행 보증금’ 납입일로부터 5일 내에 납부된 형태대로 반환한다. 단, ‘사업협약체결 보증금’에 대한 발생 이자는 여수시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 우선협상대상자가 본인 귀책사유로 공모지침서 제30조에서 정하는 바에 따라 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제1항에 의하여 납부한 ‘사업협약체결 보증금’과 당해 보증금에서 발생한 이자는 여수시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제17조 (출자금의 회수 및 수익금 배분)

- ① 프로젝트회사의 재원조달(타인자본)은 민간사업자가 책임 조달하여야 하며, 사업신청자는 사업계획서를 작성할 때 프로젝트회사의 수익금에 대하여 출자지분별 배분계획을 작성하여야 한다.
- ② 여수시는 사업 정산 시 출자금을 현금으로 회수하며, 회수시기 등 기타 세부적인 사항은

본 지침서 제30조에 의한 사업협약에서 상세히 정한다.

- ③ 사업신청자가 제출하는 사업계획서상의 목표이익을 초과하는 수익이 발생할 경우, 그 초과수익의 상당부분을 공익에 환원하기 위한 계획이 사업계획서에 포함하여 제출하여야 한다. 목표 이익액 미달 시의 경우도 이익배분에 대해 사업계획서에 포함하여 제출하여야 한다.

제18조 (사업주체의 역할 및 책임)

- ① 프로젝트회사의 역할 및 책임은 다음 각 호에서 정하는 바와 같다.
1. 프로젝트회사는 본 사업의 시행자로서 사업기획, 인허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등 사업수행 전체에 대해 책임과 권한을 갖는다.
 2. 프로젝트회사는 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 자산관리회사 (이하 “자산관리회사” 라 한다)에 위탁한다.
- ② 공공부문의 역할 및 책임은 다음 각 호에서 정하는 바와 같다.
1. 프로젝트회사에 공공부문 직원을 파견하여 계획·관리, 인허가 지원 등의 행정적 업무 등을 수행하게 할 수 있다.
 2. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항(개발계획, 실시계획 승인 등을 위한 업무지원, 행정지원, 기타 사업시행에 필요한 사항 등)에 대해 적극 협조한다.
- ③ 민간사업자의 역할 및 책임은 다음 각 호에서 정하는 바와 같다.
1. 민간사업자는 본 사업의 시행 및 분양 등 사업계획서와 사업협약에서 정하는 바에 따라 본 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 제반사항에 대해 책임을 진다.
 2. 민간사업자의 개별 구성원이 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 대체 출자자를 선정하거나 대체 방안을 강구하도록 하여야 한다.
 3. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항[타인자본조달(신용제공, 지급보증 등 포함) 등]에 대해 적극 협조한다.
- ④ 본 사업 당사자들의 역할 및 책임은 본조 제1항, 제2항, 제3항을 기초로 본 지침서 제30조에 의한 사업협약 체결 시 구체적으로 정할 수 있다.

제19조 (인허가 등 사업추진 및 사업지원)

- ① 프로젝트회사는 공공부문과 협조하여 본 사업의 시행자로서 구역지정 및 개발계획 수립, 실시계획 수립 및 제 영향평가 등의 관련 인·허가 업무를 수행하여야 한다.
- ② 프로젝트회사는 본 사업과 관련된 상위계획 등의 조건사항을 이행하여야 한다.
- ③ 공공부문과 민간사업자는 인허가 과정에서의 필요성 및 기타 불가피한 사유가 있는 경우에는 상호 협의를 통해 사업협약을 변경할 수 있다.
- ④ 시는 본 사업을 성공적으로 수행하는데 있어서, 인·허가 및 사업관리 일반 등 필요한 사항을 적극 협조하기 위하여 사업지원을 한다. 이에 프로젝트회사는 사업지원 수수료를 별도로 시에 납입하여야 하며, 사업지원 수수료는 일금 삼십억 원(₩3,000,000,000)으로

한다. 단, 사업지원 수수료는 본 PF 자금조달 기표일로부터 1개월 이내에 50%를 시에 선 지급하고, 나머지 50%는 토목공사 공정률 50% 달성 시 여수시에 지급한다. (다만, 프로젝트 회사의 수수료 지급의무는 프로젝트회사 설립이 된 경우 발생한다.)

- ⑤ 본 조 제4항의 사업지원의 범위는 건설사업 관리용역은 제외하며, 세부 사항은 사업협약에서 정한다.

제20조 (투자 승인 절차 이행 및 결과 수용)

- ① 지방출자출연법 제7조(출자·출연 기관의 설립·운영의 타당성 검토와 설립 전 협의 등)에 따라 출자·출연 기관을 설립하기 위한 타당성 검토와 그 결과에 따른 심의위원회 심의·의결, 지방의회의 의결을 득해야 한다.
- ② 본 조 제①항과 관련하여 특수목적법인 출자 타당성이 없거나 여수시 의회가 부동의 의결을 할 경우 본 사업의 사업협약을 체결하지 않을 수 있으며, 민간사업자는 이에 동의하여야 한다. 이 경우 민간사업자는 본 사업의 공모 준비에 소요된 일체의 비용을 여수시에 청구할 수 없다.

제21조 (선 투입 및 용역 등의 인계)

- ① 프로젝트회사의 설립 전 여수시가 본 사업을 위해 선투입하여 체결한 추진 용역 등에 대하여 프로젝트회사 설립 후 지체 없이 여수시로부터 권리 및 의무를 인계받아 협약이행 및 변경 계약을 체결하여야 한다.
- ② 여수시는 제①항의 관련 용역²⁾을 포함하여 본 사업과 관련하여 지출한 본 사업의 투입 비용에 대하여 프로젝트회사에 관련 내역 및 증빙서류를 제출하여야 하고, 프로젝트회사는 검토 이후 인정되는 투입비용에 대하여 지체 없이 정산(공공기관의 프로젝트회사 출자에 관한 용역 포함)하여 납부하여야 한다. 단, 정산 및 시기는 여수시와 협의하여 조정할 수 있다.

제22조 (사업의 성실히행)

여수시를 포함한 공공부문은 사업의 성실한 이행, 부실시공 방지를 위하여 필요하다고 인정된 경우와 기타 중요한 공익상의 목적달성을 위하여 반드시 필요하다고 객관적으로 인정되는 경우에는 프로젝트회사의 사업시행과 관련된 업무를 감독하고 감독상 필요한 명령을 할 수 있으며, 민간사업자는 이를 수용하여야 한다.

제23조 (사업계획의 변경)

- ① 본 사업의 공모기간 및 우선협상대상자 선정과정에서 여수시의 사업계획이 변경될 경우 여수시는 본 지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업계획서의 변경을 요청할 수 있고, 사업신청자는 이러한 여수시의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다.

2) 2019년 타당성검사, 2020년 민간공모지침서 작성 및 특수목적법인 출자타당성 용역 등

- ② 여수시는 제1항과 관련하여 공모지침서 제50조에 따라 공지하며, 이에 대한 확인 의무는 사업신청자에게 있다.
- ③ 프로젝트회사는 다음 각 호에 해당하는 사항을 변경할 경우 여수시에 서면으로 사전승인을 득하여야 하며, 이 경우 시와 민간사업자는 사업목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 협의를 통해 사업계획을 조정할 수 있다.
 - 1. 총 사업비의 5% 이상 변경에 관한 사항
 - 2. 사업이익과 배분, 사업기간 변경 등 기타 중요한 사항
 - 3. 사업계획(토지지용계획 등)의 변경에 관한 사항
 - 4. 분양 등 관리처분에 관한 사항
 - 5. 출자사 및 출자 지분의 변경에 관한 사항
 - 6. 주요 계약체결 및 변경에 관한 사항
 - 7. 기타 중요한 사항
- ④ 프로젝트회사는 각종 인허가등 협의 결과에 따라 사업 계획의 조정이 필요한 경우 이를 승인하여야 한다.

제 24조 (기타 시행조건 등)

- ① 사업신청자에게 사업성 분석을 위해 제공되는 자료는 사업계획서 평가를 위한 근거 자료로만 사용되어야 하며, 향후 인·허가에 따라 변경이 가능하고, 변경된 사항에 대하여 민간사업자는 수용하여야 한다. 단, 사업계획이 변경되더라도 본 지침서 상 「공공기여 계획 수립」은 유지되어야 한다.
- ② 민간사업자는 향후 프로젝트회사 설립 후 실시설계 등 인·허가를 진행함에 있어 중요 사항들의 결정 또는 그 변경에 대하여 시와 상호 협의하여 결정한다.
- ③ 사업신청자는 본 공모에 참가등록 시 양식에 따른 서약서를 제출함으로써 본 지침서의 모든 내용을 수락하는 것으로 인정한다.
- ④ 사업신청자는 우선협상대상자로 선정된 후 특별한 사유가 없는 한 사업계획에 제시한 조건 이외에 새로운 조건 등을 시에 요구하여 사업협약 체결과 프로젝트회사 설립 등의 의무를 지연하여서는 아니 된다.
- ⑤ 사업신청자는 본 지침서 제6조와 관련하여 분양성·사업성이 증대될 수 있는 대안 제시와 브랜드 가치 제고를 위해 주택브랜드 사용계획 및 『여천역 주변지역 개발사업』의 네이밍을 제시할 수 있다. 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.
- ⑦ 공사비는 실시설계 승인의 내용으로 재산정할 예정이고, 시는 재 산정된 공사비의 적정성을 검증하기 위하여 전문기관 (조달청 등)에 의뢰할 수 있다.

제 4 장

우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결

제1절 우선협상대상자 선정

제25조 (선정심의위원회 구성)

- ① 여수시는 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 선정심의위원회를 구성하며, 이 경우 선정심의위원회는 20인 이내에서 여수시가 선정한 관련 분야 전문가로 구성한다.
- ② 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 심의위원회의 위원 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 아니 된다.
- ③ 사업계획서 작성 시 사업신청자의 임직원 이외의 외부인(본조 제①항에 해당하는 자)이 참여한 경우 선정심의위원회 개최 전 해당 전문가를 신고하여야 한다.
- ④ 본조 제③항에도 불구하고 심의위원회 개최 전 신고가 되지 않은 자가 선정위원회의 위원으로 심사에 참여한 것이 확인된 경우, 동 사업신청자에 대해 우선 협상대상자 선정 취소 등 관련 법과 규정에 따라 제재조치를 하며, 이에 사업신청자는 이의를 제기할 수 없다.

제26조 (선정방법)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하여 시행한다.
- ② 사전검토는 여수시 공모관련 실무자가 사업신청자가 제출한 재무관련 자료 등을 사전 검토 및 확인하고, 본 지침 및 관련법규 위반여부를 ‘사전검토 감점기준’ [〈별첨2〉]에 따라 검토하여 사업신청자의 확인절차를 거친 후 선정심의위원회에 상정하여 감점여부를 결정한다. 단, 사업신청자가 재원 (타인자본) 조달을 위하여 토지환매부조건 매입확약, 미분양 매입 확약 등의 재무 부담을 여수시에 전가하는 조건을 제시하는 경우 여수시는 사업계획서를 선정심의위원회에 상정하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 본 평가는 공모지침서 제25조에 따라 구성된 선정심의위원회에서 심의 평가한다.

제27조 (심의과정의 비공개)

심사결과는 여수시 홈페이지에 게재하되 세부점수, 평가내용을 포함한 심사과정은 일체 공개하지 않는다.

제28조 (우선협상대상자 선정)

- ① 여수시는 선정심의위원회의 평가 결과 가산점 포함 총 득점이 1,150점 이상의 최고 점수를 얻은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 평가 결과 동점이 발생한 경우에는 사업계획서 중 개발계획, 사업계획, 운영계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 제1항에도 불구하고 여수시는 선정심의위원회의 평가결과 본 사업의 사업목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있으며 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 평가하여 우선협상대상자로 선정한다. 단, 이 경우 평가결과 총 득점이 가산점 포함 1,150점 이상에 한하여 우선협상대상자로 선정한다.

- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 다음 각 호에 해당하는 경우 여수시는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 제1항에 의한 최고득점자의 차순위자(이하 ‘차순위자’로 한다)를 우선협상대상자로 선정하여 공모지침서 제30조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다.
- 차순위 득점자라 하더라도 최소 가산점 포함 1,150점 이상 받은 경우에 한한다.

1. 본 지침서 제29조 제1항 각 호에 해당하는 경우
2. 본 지침서 제16조에 의한 기한 내에 사업협약체결보증금을 납부하지 않을 경우
3. 본 지침서 제32조에 의한 사업협약의 해제 또는 해지사유가 발생하였을 경우

제29조 (우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 여수시에서는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
1. 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 우선협상대상자 지정신청서, 사업계획서 및 부속서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재 또는 허위서류를 제출하거나, 기타 부정한 방법으로 여수시의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
 2. 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 법원 등 관련 기관으로부터 민·형사상의 처분을 받은 경우
 3. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획에 대한 사후평가 및 검토결과, 허위 등 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때
 4. 우선협상대상자로 선정되더라도 여수시에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 사유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단될 때
- ② 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 여수시에서는 향후 2년간 여수시가 시행하는 공공·민간 합동형 사업에 대한 해당 컨소시엄 내 개별 법인의 참가자격을 제한할 수 있다.

제2절 사업협약 체결 및 해지 등

제30조 (사업협약 체결)

- ① 우선협상대상자는 공공부문의 출자를 위한 행정절차가 완료되는 대로 본 공모지침서와 사업계획서 내용을 기초로 여수시와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 여수시와 협의하여 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
 1. 공공부문과 민간사업자의 책임과 의무에 관한 사항
 2. 프로젝트회사의 사업계획 변경에 관한 사항
 3. 프로젝트회사의 설립에 관하여 다음 각목에서 정한 사항
 - 가. 설립자본금 출자 및 증자에 관한 사항
 - 나. 출자자의 출자비율에 관한 사항
 - 다. 재원조달에 관한 세부 사항
 - 라. 프로젝트회사의 경영 및 운영에 관한 사항
 - 마. 프로젝트회사 대표이사의 선임 및 이사회 구성 운영에 관한 사항
 - 바. 주주총회의 운영에 관한 사항
 4. 출자자별 출자금 회수에 관한 사항
 5. 수익금 산정방법 및 배분에 관한 사항(개발이익의 환원계획에 관한 사항 포함)
 6. 사업계획 관리운영에 관한 사항
 7. 설계 및 시공에 관한 사항
 8. 관리처분에 관한 사항
 9. 민간사업자의 사업협약 이행보증에 관한 사항
 10. 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
 11. 기타 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 여수시가 우선협상대상자의 사업계획서에서 제시한 모든 조건을 수락한다는 의미로 해석하여서는 아니 된다. 또한, 우선협상대상자는 특별한 사유가 없는 한 여수시와 사업협약 체결 과정에서 기 제출한 사업계획서의 조건보다 유리한 조건을 제시할 수 없다.
- ④ 여수시와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 사업협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며, 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

제31조 (사업협약 이행보증)

- ① 사업협약을 체결한 민간사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 일금 칠십오억원(₩7,500,000,000원)에 해당하는 금액을 사업협약 체결일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 현금이나 여수시가 우선변제권을 확보할 수 있는 정기예금증서 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 의한 보증서로 여수시에

납부하여야 한다.

- ② 사업협약 이행보증금의 보증기간은 사업협약 체결일로부터 개발 사업으로 조성된 조성토지 및 건물 등의 분양 완료일까지로 한다.
- ③ 사업협약 이행보증금은 분양 완료일부터 5일내에 납부된 형태대로 반환한다. 단, 사업협약 이행보증금에 대한 이자는 여수시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제32조 (사업협약 해제 또는 해지)

- ① 여수시는 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 민간사업자와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 민간사업자의 구성법인 중 일부가 그 의무를 이행하지 아니하여 다른 구성 법인이 사전에 여수시의 서면승인을 득한 후, 대체 출자자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 1. 민간사업자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 - 2. 민간사업자의 귀책사유로 공모지침서 제13조에 의한 프로젝트회사 설립 기한 내에 회사가 설립되지 않는 경우
 - 3. 민간사업자의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 - 4. 민간사업자가 사업을 이행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 - 5. 민간사업자가 공모지침서 제13조에 의한 출자, 공모지침서 제31조에 의한 사업협약 이행 보증금 납부 등을 이행하지 아니하는 경우
 - 6. 허위 또는 부정한 방법으로 민간사업자 지정을 받은 경우
 - 7. 민간사업자가 청렴 이행서약서의 내용을 위반하는 경우
 - 8. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되거나 공모지침서의 중대한 규정을 위반하는 경우
- ② 여수시와 민간사업자는 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 천재지변 등의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없다고 인정되는 경우
 - 2. 심의·협의과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인결과로 인하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 경우
 - 3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

제33조 (손해배상)

- ① 공모지침서 제31조의 사업협약이행 보증금 납부의무를 이행하지 않아 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우에는 공모지침서 제16조의 사업협약체결 보증금과 당해 보증금에서 발생한 이자는 여수시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

- ② 공모지침서 제32조 제1항의 사유에 의하여 사업협약이 해제되거나 해지할 경우에는 사업협약이행 보증금과 당해 보증금에서 발생한 이자는 여수시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ③ 공모지침서 제32조 제2항에 의한 사업협약을 해제 또는 해지할 경우 여수시는 공모지침서 제31조의 사업협약이행 보증금을 민간 사업자에게 반환하여야 하며, 상호간에 출자지분에 따른 권리행사와 보증금 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.(단, 사업협약이행 보증금에 대한 이자는 여수시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니 한다.)

제34조 (공모지침의 해석)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 공모지침서, 공고문 순으로 해석한다.
- ② 본 공모지침 등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 여수시의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제35조 (컨소시엄 구성원 변경)

- ① 민간사업자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 우선협상대상자로 선정된 시점부터 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 우선협상대상자 선정 이후 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있다.
 - 1. 민간사업자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·화의·회생절차 등이 개시된 경우
 - 2. 민간사업자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 대표사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약이행이 곤란하다고 판단되어 시가 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 시에게 구성원의 탈퇴를 요청할 경우
 - 3. 기타 공공시행자 및 민간사업자의 컨소시엄 구성원 전원이 동의하는 경우
- ② 본조 제①항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 민간사업자는 시의 동의를 얻어 나머지 컨소시엄 구성원이 탈퇴 구성원의 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며, 새로이 컨소시엄 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 지분을 인수한 것으로 본다.
- ③ 본조 제②항에 따른 새로운 구성원은 본 지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서를 시에 제출하여야 한다.

제36조 (컨소시엄 구성원의 책임)

- ① 대표사는 컨소시엄을 대표하며, 컨소시엄의 사업수행에 관하여 종합적인 계획관리 및 조정을 한다.
- ② 민간사업자가 여수시에 대한 각종 의사표시, 협의요청 등에 대한 효력은 대표사가 하는 것만 그 효력이 있다.

제 5 장
사업계획서 작성기준
및 평가

제1절 사업계획서 작성기준

제37조 (적용 원칙)

- ① 본 사업계획서 작성지침(이하 '본 작성지침'이라 한다.)은 사업신청자가 사업계획서 작성 시 지켜야 할 사항으로서 본 작성지침에서 제시되지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성할 수 있으나 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ② 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견된 경우에 여수시는 당해 사업신청자의 사업신청을 무효로 할 수 있다.
- ③ 사업계획서를 비롯한 도판 등 일체의 제출물에는 사업신청자를 인지할 수 있는 어떤 표시도 할 수 없으며, 이를 위반한 경우에는 평가대상에서 제외한다.
- ④ 제1항부터 제3항의 사항을 적용할 경우 선정심의위원회에 상정하여 탈락여부를 결정할 수 있다.

제38조 (사업계획서 목차)

사업계획서는 다음 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 항목을 세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있으며 사업계획서 평가내용을 충분히 설명할 수 있는 수준으로 작성하여야 한다.

제1장 사업계획 1.1 사업의 개요 1.2 전략 및 개발구상 1.3 개발계획 1.4 단지조성 공사계획 1.5 건축물 공사계획 제2장 사업지 활성화계획 2.1 복합쇼핑몰 운영계획 2.2 복합터미널 운영계획 2.3 지역경제 지원 계획(상가/건설사) 제3장 사업비 계획 3.1 사업 수지 분석 3.2 사업이익의 추정 3.3 보상비 산정 3.4 공사비 적정성	제4장 운영계획 4.1 재원조달계획 4.2 자금관리 및 운용계획 4.3 수익금 배분계획 제5장 컨소시엄 구성계획 5.1 컨소시엄 구성 방안 5.2 출자사의 재무현황 5.3 출자사의 사업수행실적 5.4 출자사의 시공능력평가 제6장 프로젝트 관리계획 6.1 특수목적법인 설립운영계획 6.2 사업리스크 관리계획 6.3 보상계획 6.4 공익성 제고 계획 6.5. 사업이익 배분의 공공기여
---	---

제39조 (사업계획서 작성기준)

- ① 사업신청자는 사업계획서 작성 시 공모지침서 제44조의 각 평가항목에 적합한 내용을

기술하여야 한다.

- ② 사업계획서는 「개발계획」, 「사업 및 운영계획」의 총 2권으로 각각 20부씩 편철하여 제출하여야 하며, 이 중 원본 각 1부에는 각 쪽별로 대표사 인감신고서의 사용인감을 날인하여야 한다.
- ③ 「사업 및 운영계획」에 [(별첨1) <서식15>에서부터 <서식18>까지]의 재무관련 자료가 포함되어야 하며, 각 출자자별 회사명은 표기하지 아니한다.
(예시 -회사명은 A사, B사 등으로 표기 함)
- ④ 사업계획서 중 사업신청자의 재무관련 자료와 「사업 및 운영계획」 관련 내용 중 필요한 사항에 대하여 회계법인의 확인(회계법인의 인감증명서 첨부)을 받아야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 제출 의무서류가 아니더라도 여수시의 요구가 있거나, 사업 계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- ⑥ 본 사업과 관련하여 여수시에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업신청자의 인감은 반드시 [(별첨1) <서식7>]에 의거한 인감 신고서에 따라 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 위 인감 신고서를 작성하여 신고하여야 한다.
- ⑦ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 공모 공고일 이후에 발행된 것이어야 한다. 단, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.
- ⑧ 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음 각 호와 같다.
 - 1. 가격산출 기준일 : 공모공고일 현재의 경상가격
 - 2. 현가할인율 : 공모공고일 현재 KDI 할인율 적용
 - 3. 차입이자율 : 공모공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률
 - 4. 예금이자율 : 공모공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만)
예금은행 가중 평균 수신금리
 - 5. 환 율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
 - 6. 물가상승률 : 본 공모 공고일 기준 전년도 12월 통계청 발표 소비자 물가지수
 - 7. 도 량 형 : 국제단위계(SI)

제40조 (사업계획서의 규격)

- ① 사업계획서의 표지는 [(별첨1) <서식22>]을 도서규격 및 편철에 맞추어 사용하여야 한다.
- ② 사업계획서는 각 권당 100쪽 이내로 작성하여야 하며, 표지를 제외하고 모두 쪽 수로 산정한다.
- ③ 사업계획서는 색채사용을 금하되, 사업계획서 본문 앞 부분에 수록하는 도판 및 이미지 (전체 투시도 및 부분 투시도)는 색채사용이 가능하며, 도판은 사업계획서에 축소하여 수록할 수 있다.
- ④ 사업계획서 규격 및 세부 작성지침은 다음 각 호에 따라 작성하여야 한다. 단, 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg, *.gif, *.bmp 등)으로 변경하여 작성할 수 있다.

1. 용지크기 : A4(210mm×297mm), A3(297mm×420mm)
 - 도면, 표 등은 필요시 A3규격으로 작성할 수 있으며, 이 경우 쪽수를 산정할 때 단면 인쇄는 2쪽, 양면 인쇄는 4쪽으로 산정하며 제출 시 A4 크기에 맞게 접어서 제출하여야 한다.
2. 재질
 - 가. 표지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택
 - 나. 본문 : 백상지 100g/m²
3. 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력)
4. 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단을 본드 제본할 것)
5. 글자색상 : 흑색
6. 글자모양 : 자유 선택
7. 쪽 번 호 : 하단 중앙에 “-1-”, A3규격은 “-1,-2-” 로 표기
8. 구성 및 편집
 - 가. 대분류 : 글자크기(18point)
 - 제1장
 - 제2장
 - 나. 중분류 : 글자크기(14point)
 - 1.1
 - 1.2
 - 다. 소분류 : 글자크기(13point)
 - 1.1.1
 - 1.1.2
 - 라. 본문내용 : 글자크기(12point)
 - 1) / 가) / (1) / (가) / ①...
 - 마. 기타사항 : 사업계획서의 내용은 명확한 의사전달을 위하여 외국어나 한자 등의 사용이 불가피할 경우 한글로 표기하고 괄호 안에 외국어나 한자를 병기하여야 한다.
 - 바. 이미지나 표에 사용되는 글자의 경우 사업신청자가 자유롭게 작성하되 식별이 가능한 크기로 작성해야 한다.

제41조 (도판 및 전산파일 작성지침)

① 도판의 구성은 다음 표와 같다.

도판 구분	작 성 요 령	비고
전 체 조 감 도	• 주간 조감도 및 야간조명계획이 포함된 야간 조감도	
개 념 도	• 단지 및 건축물 계획의 컨셉 개념도	단지별 조감 건물투시도 등 수록가능
종합배치계획도	• 배치된 건물의 지붕 층을 표현하여 작성하되 건축물의 용도, 차량 진출입구간, 보행자 진출입구간 및 조경계획 등을 표현하고, 건물상부에는 동별·부위별 층수, 평형, 계획고 등을 표현하며 설계개요(대지면적, 건축면적, 건폐율, 용적률 등) 등은 도판의 여백을 활용하여 표시한다.	1/1,200 으로 표현
교 통 계 획 도	• 사업대상지 내 주차장 계획 • 차량 및 보행자 진출입계획, 내부동선계획 등	
기 타	• 도판 작성지침 외에 사업계획을 표현할 수 있는 계획도 제시	

② 도판 제작기준은 다음 각 호와 같다.

1. 규격 : A1 사이즈(841mm×594mm) 4매로 구성하되, 장변이 상부로 향하도록 배치
2. 재질 : 두께 10mm 폼보드(우드락)에 부착하여 제출하되, 별도의 액자나 장식물부착을 금지한다.
3. 도판의 표기는 제1항의 내용이 모두 표현되도록 자유롭게 구성한다.
4. 방위는 도판상단이 정북이 되도록 제작한다.
5. 도판은 색채를 사용할 수 있다.

제42조 (부속서류 작성요령)

- ① 사업신청자는 [(별첨1) <서식1>]에 의거하여 우선협상대상자 지정신청서를 작성, 사업계획서와 부속서류를 함께 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자는 컨소시엄의 경우 구성원의 지분, 책임과 의무가 명시된 구성원 간 체결한 합의서를 제출하여야 한다.
- ③ 부속서류 내 인감날인 누락, 재무자료의 공인회계사 확인 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 첨부 자료의 제출 누락 등의 상황 발생시, 공정한 평가를 위하여 해당평가요소에 대해 “0” 점 처리한다.

제43조 (사업계획서 등의 수정, 반환금지)

사업신청자가 사업계획서 평가를 위하여 최종 제출한 사업계획서 등 제반 서류는 여수시의 공식 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없고, 제출된 제반서류는 반환하지 아니한다.

제2절 사업계획서 평가

제44조 (사업계획서 평가분야 및 평가배점 기준)

- ① 여수시에서는 사업계획서 평가에 앞서 당해 사업계획서 등이 본 공모지침을 준수하였는지 여부를 [〈별첨2〉]에 따라 사전 검토·심사한다.
- ② 사업계획서의 평가는 「개발계획분야」, 「사업계획분야」, 「운영계획분야」로 나누어 평가하며, 평가항목의 각 평가 요소별 평가내용과 배점은 다음 각 호와 같다.

1. 개발계획 분야 평가내용 (450점)

평가항목	평 가 요 소	배점	비고
개발구상 (150점)	· 개발컨셉의 우수성 및 테마설정의 독창성 - 여천역 주변지역 개발사업의 목적 - 지역의 랜드마크 시설의 역할 - 테마의 차별성	40	상대 평가
	· 토지이용구상 및 공간구상의 합리성 - 토지 이용의 적절한 배분 - 효율적인 시설 배치	40	
	· 교통처리 및 보행동선체계의 합리성 - 합리적인 차량 동선 - 차량 동선과 보행 동선의 원활한 분리	40	
	· 주변지역 개발현황과의 연계성 - 주변 지역과 조화로운 배치 (스카이라인, 조망, 일조량 등) - 주변 지역과 동선과 시설 간 연계성	30	
	· 개발컨셉과 공간계획 간의 일관성 - 시설 간 개발 컨셉 및 공간계획	30	
공간계획 (160점)	· 개발테마에 부합하는 토지이용계획의 합리성 - 복합환승센터 등 도입시설의 합리적인 토지이용계획	40	
	· 교통동선체계의 효율성 및 안전성 - 교통 진출입과 주차 관련 효율적 교통동선 및 이용 시 안정성 확보	30	
	· 보행동선체계의 연계성 및 주차시설 배치 합리성 - 체계적 보행동선과 주차장과의 합리적인 이용 동선	30	
	· 녹지체계의 연결성 및 조성계획의 우수성 - 시설 간 연계 공간에 구성된 녹지체계 및 녹지 조성	30	
	· 주변 자연경관과의 연계성 및 경관계획의 합리성 - 자연경관과 연계성 및 경관계획	20	
환경친화계획 (60점)	· 환경친화적 개발요소의 적정성 - 건축물과 광장 등 연계되는 공간간의 환경친화적 배치	20	
	· 에너지 절감을 위한 개발방안의 제시 - 친환경 시설 개발을 위해 에너지 제로 건축물 설계	20	
	· 도입시설에 대한 수요자료(근거자료)의 제시 - 도입시설에 대한 수요 예측	20	
사업 실현성 (80점)	· 도입시설별 경쟁력 확보방안 및 인근지역 유사시설과의 차별성 확보 - 도입시설의 경쟁력 확보를 위한 방안 및 방안에 대한 적정한 기준	40	
	· 경제적 파급효과 분석의 적정성 - 지역 상권을 포함한 경제적 파급효과	20	

2. 사업계획 분야 평가내용 (500점)

평가항목	평 가 요 소	배점	비고														
사업계획 (100점)	· 사업의 구조 및 사업추진절차에 대한 이해도 - 사업구조 및 사업 추진 절차	50	상대 평가														
	· 사업성 분석의 현실성 및 타당성 - 투자와 비용 등 사업성 분석 방법과 타당성 - 사업 리스크 관리 계획, 하도급 등 관리 계획	50															
컨소시엄 구성 (240점)	· 컨소시엄 구성 및 참여지분율의 적정성 - 컨소시엄 구성 및 참여업체들의 지분 분배 방안	80	절대 평가														
	· 컨소시엄 구성원의 자본총계 규모	80															
	<table><tr><td>금액</td><td>1조원 이상</td><td>1조원 미만 8천억원 이상</td><td>8천억원 미만 7천억원 이상</td><td>7천억원 미만 5천억원 이상</td><td>5천억원 미만</td></tr><tr><td>배점</td><td>80점</td><td>60점</td><td>40점</td><td>20점</td><td>10점</td></tr></table> <p>※ 출자지분을 상위 3개사를 평가함 ※ 자본총계(최근년도) = 자산 - 부채 ※ 자본총계 산정 = (A업체 자본총계 × A업체 수정참여지분율) + (B업체 자본총계 × B업체 수정참여지분율) ※ A업체 수정참여지분율 = (A업체 지분율 ÷ 상위 3개사 지분율의 합) ※ 수정참여지분율 : 최대 지분 투자비율 기준 최대 3개 출자사의 지분 율을 100% 가정</p>	금액		1조원 이상	1조원 미만 8천억원 이상	8천억원 미만 7천억원 이상	7천억원 미만 5천억원 이상	5천억원 미만	배점	80점	60점	40점	20점	10점	80		
	금액	1조원 이상		1조원 미만 8천억원 이상	8천억원 미만 7천억원 이상	7천억원 미만 5천억원 이상	5천억원 미만										
배점	80점	60점	40점	20점	10점												
· 컨소시엄 구성원의 신용등급 우수성	80																
재원조달계획 (100점)	· 재원조달(소요자금) 규모의 적정성 - 재원 조달 규모, 자금 관리, 자금 운용계획, 공사비 절감계획	30	상대 평가														
	· 재원조달 방법의 안정성 및 실현가능성 - 재원조달 방식 및 재원 조달 방안	40															
	· 재원조달(자기자본, 타인자본) 구성비율의 적정성 - 안정성, 적정성, 재무구조 분석	30															
건설업자 시공능력 평가 (60점)	· 건설산업기본법에 따라 국토교통부가 공시하는 시공능력평가·공시(공 모일 현재 가장 최근자료에 의한 토건분야) 순위	60	절대 평가														
	<table><tr><td>배점</td><td colspan="4">국토교통부 고시 시공능력평가 순위</td></tr><tr><td rowspan="2">60</td><td>20위 이내</td><td>21위 ~ 30위</td><td>31위 - 40위</td><td>40위미만</td></tr><tr><td>60점</td><td>40점</td><td>20점</td><td>10점</td></tr></table> <p>※ 시공능력평가순위는 시공 분야 대표사만 평가함</p>	배점		국토교통부 고시 시공능력평가 순위				60	20위 이내	21위 ~ 30위	31위 - 40위	40위미만	60점	40점	20점	10점	
	배점	국토교통부 고시 시공능력평가 순위															
60	20위 이내	21위 ~ 30위	31위 - 40위	40위미만													
	60점	40점	20점	10점													

3. 운영계획분야 평가내용 (400점)

평가항목	평 가 요 소	배점	비고
프로젝트회사 운영계획 (100점)	· 프로젝트회사 설립 및 운영계획의 적정성 - SPC회사의 설립 방법 및 운영 계획	50	상대 평가
	· 참여지분별 사업이익 배분계획의 적정성 - 참여 지분별 사업 이익 배분 계획	30	
	· 자산관리회사 등의 설립 및 운영계획의 적정성 - AMC 설립 및 운영 방안	20	
단지 활성화계획 (200점)	· 복합쇼핑몰 도입에 대한 계획의 적정성 - 복합쇼핑몰 MD구성 적정성 / 도입 집객시설의 경쟁력 보유 - 매장 규모 및 투자 규모 - 쇼핑몰 관리 계획 (쇼핑몰 관리 외 고객, 종업원 관리 포함)	50	
	· 조성용지의 분양 및 활성화 계획의 적정성 - 용지별 계획시설의 분양성과 입주율 확보 계획	50	
	· 홍보 및 마케팅 전략의 우수성 - 시설의 분양 · 임대방향 / 브랜드 활용 계획 - 미분양 미입주 세대 처리방안	20	
	· 복합터미널 개발 계획 - 복합터미널 건축 방향 - 터미널 내 공간 계획 및 원활한 기능성 - 운영 · 관리 및 경영 계획	80	
	· 지역경제 활성화를 위한 지역건설업체 참여 방안 - 지역건설업체의 컨소시엄 내 지분 참여 및 사업 참여율 제시	50	
지역경제 상생방안 (100)	· 지역 기존 상권에 대한 상생 방안 - 복합쇼핑몰 입점에 대한 지역상권의 동의를 얻어낼 수 있는 실현가능한 상생 방안 제시	50	

4. 가산점(150점)

평가항목	평 가 요 소	배점	비고
사업이익 배분의 공공기여 (50점)	· 특수목적법인의 사업이익의 공공기여 배분	50	절대 평가
복합쇼핑몰 활성화 기여 ³⁾ (100점)	· 사업 참여방식에 따른 배점	60	
	· 영업면적에 따른 배점	40	

※ 복합쇼핑몰로 운영계획분야와 가산점 분야에서 배점을 받은 우선협상대상자의 유통업체는 복합쇼핑몰 설계 및 MD 구성에 참여하는 조건을 전제로 한다.

※ 단독입찰일 경우에는 심사위원회에서 등급별 배분과 관계없이 평가배점에 따라 평가하되 최고점과 최저점을 제외한 점수를 산술평균한다. 다만 「운영계획」은 최고점과 최저점을 제외하지 않고 평가 점수를 산술평균 한다.

3) 복합쇼핑몰 활성화 기여 항목의 가산점 부여 전제 조건은 국내 4대 유통업체(롯데,신세계,한화,현대) 또는 국내에서 현재 점포를 운영 중인 다국적 유통업체의 참여 시에만 득점 가능하다.

제45조 (사업계획서 평가방법)

- ① 평가방법은 상대평가와 절대평가 방식을 혼용하되, 상대평가는 선정심의위원이 수행하고, 절대평가는 여수시가 직접 수행한다.
- ② 상대평가

1. 평가요소별 가장 우수한 사업신청자로부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고 각 등급별로 사업신청자수를 A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분하되, 평가대상이 5개 이하인 경우 위 등급별 배분율에 불구하고 A, B, C, D, E 순으로 1개씩 배분하며, 단독입찰일 경우에는 등급별 배분과 관계없이 평가위원회의 평가 배점에 따른다.

2. 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자 수에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며, 산출결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분함. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, C, D, E 순서에 의한다.

3. 제1항 및 제2항에 의거 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

< 표 1> 등급별 배분 분포

등급	사업신청자수(평가대상)									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	제1호 및 제2호에 의거배분
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	
C		1	1	1	2	3	3	3	4	
D			1	1	1	1	1	2	2	
E				1	1	1	1	1	1	

※ 사업신청자수가 1개일 경우 등급배분 없이 자율평가하며, 사업신청자수가 2개 이상일 경우에도 선정심의위원회 심의과정에서 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단할 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 않을 수 있다.

- ③ 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점기준에 따라 선정심의위원이 정한다. 사업신청자가 제출한 사업계획서에 평가분야의 내용이 누락될 경우 이를 '0'점 처리한다.

<표 2> 등급별 배점기준

등급	A	B	C	D	E
배정	100%	90%	80%	70%	60%

- ④ 각 사업신청자의 평가점수는 각 평가분야별 선정심의위원의 점수를 합산하여 선정심의위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가부문 득점은 평가분야별 점수를 합산한다.
- ⑤ 신용평가등급은 회사채에 대한 신용평가등급을 기준으로 하되, 기업어음 및 기업신용에 관한 신용등급도 활용할 수 있다.

〈표 3〉 신용평가등급별 배점기준

회사채	기업어음	기업신용	득 점
A+ 이상	A2+ 이상	A+ 이상	5.0
A0 이상	A20 이상	A0 이상	4.5
A- 이상	A2- 이상	A- 이상	4.0
BBB+ 이상	A3+ 이상	BBB+ 이상	3.5
BBB0 이상	A30 이상	BBB0 이상	3.0
BBB- 이하	A3- 이하	BBB- 이하	0

※신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라 한다)가 공모공고일 이전에 평가하여 유효기간 내에 있는 『회사채에 대한 신용평가등급』, 『기업어음에 대한 신용평가등급』, 『기업신용평가등급』 중에서 가장 최근의 등급에 의하여 평가한다. 또한 동종의 신용평가 등급인 경우에도 가장 최근의 등급에 의한다. 이 경우 신용평가등급은 신용정보업자가 조달청에 통보하여 마감일 현재 G2B에 등록된 자료이거나, 또는 회사채·기업어음 등 신용평가기관의 공시 내용이어야 하며, 입찰자가 제출한 내용을 확인하여 적합한 자료로 평가한다.

⑥ 가산점 평가

1. 특수목적법인의 공공부문 이익 배분

배점	공공부문 이익 배분				
50	20% 이상	15% 이상 20% 미만	10% 이상 15% 미만	5% 이상 10% 미만	5% 미만
	50	30	20	10	0
<p>※ 사업 종료 시 총 사업이익 중 민간사업자 이익을 민간사업자가 공공부문에 배분하는 비율</p> <p>※ 배분하는 비율은 민간사업자(출자지분 49.9%)에 해당하는 이익을 100%로 하여 배분하는 비율을 말한다. (배분비율은 정수로 표기)</p> <p>※예시 : 총 사업이익 10% 가정, 민간사업자 지분이익 중 30%를 공공부문에 배분할 경우</p>					
구분		총괄	공공부문	민간사업자	
출자지분율		100.00%	50.10%	49.90%	
이익률		10.00%	5.01%	4.99%	
이익배분 (민간 - 공공)				30%	
배점				50점	
조정이익율			+1.50%	-1.50%	
조정 후 이익율		10.00%	6.51%	3.49%	

2. 복합쇼핑몰 활성화 기여

가. 복합쇼핑몰 활성화 기여 항목의 가산점 부여 전제 조건은 다음 중 최소 한 가지 이상을 충족해야한다.

- (1) 국내 4대 유통업체(롯데,신세계,한화,현대)
- (2) 현재 국내에서 점포를 운영 중인 다국적 유통업체

배점	평가항목	
60	· 사업 참여 방식에 따른 배점	
	배점	지분 참여
	60	60
40	· 영업면적에 따른 배점	
	배점	45,000㎡이상
	40	40

제3절 사업계획서 작성지침

제46조 (개발계획 작성지침)

① 개발구상의 작성지침은 다음 각 호와 같다.

1. 독창적이고 창조적인 컨셉과 비전을 제시하되, 주변지역과 조화된 개발 컨셉이어야 한다.
2. 토지이용구상, 공간구상, 교통처리 및 보행동선체계에 대한 합리적 구상계획을 구분하여 제시하여야 한다.

② 공간계획의 작성지침은 다음 각 호와 같다.

1. 개발컨셉과 공간계획간의 일관성과 개발테마에 부합하는 합리적인 토지이용계획을 수립하여야 한다.
2. 교통동선체계는 효율성과 안전성을 확보하여야 하며, 보행동선체계의 연계성과 주차시설의 배치 합리성을 구축할 수 있어야 한다.
3. 개발계획 상 녹지체계의 연계성을 확보하여야 하며, 우수한 녹지조성계획을 수립하여야 한다.

③ 환경친화계획의 작성지침은 다음 각 호와 같다.

1. 개발 사업에 따른 주변 자연경관의 훼손에 대한 최소화 방안을 제시하고, 경관검토를 통한 경관요소 간 연계성과 경관계획의 합리성을 확보하여야 한다.
2. 환경친화적 개발요소의 적절한 적용을 통한 에너지 절감이 가능한 개발방안을 수립하여야 한다.

④ 사업 실현성의 작성지침은 다음 각 호와 같다.

1. 도입 시설 수요에 대한 근거를 객관적인 자료를 통해 제시하여야 한다.
2. 사업투자에 대한 증빙서류 제시(참여의향서, 투자확약서 등)하여야 한다.
3. 도입시설별로 경쟁력 확보방안을 제시하고 인근지역에 도입시설과 유사시설과의 차별성 및 상생방안을 제시하여야 한다.
4. 도시개발사업을 통해 유발되는 경제적 파급효과를 분석하여 제시
5. 인근 문화재 보호구역 및 개발 지역 내 지형지물에 대한 장애 해소 방향과 개발 방향을 제시하여야 한다.

제47조 (사업 및 운영계획 작성지침)

① 사업계획의 작성지침은 다음과 같다

1. 사업구조와 사업추진절차에 대한 이해는 본 사업의 성공적인 추진을 위해 실현 가능한 사업구조·계획을 제시하고 예상문제점 등을 검토 후 이에 대한 해결전략 및 세부적인 추진방안을 수립하여야 한다.
2. 사업성 분석 시 시장 환경 분석내용을 토대로 용도별 분양·매각 등의 합리적인 가격을 제시하여야 하고, 시설별 매출계획과 가격산정기준을 상세히 작성하여야 한다.
3. 사업신청자는 본 사업의 시행으로 인하여 발생하는 토지 및 지장물 등에 대한 보상

계획을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수립하여야 하며, 보상이 지연되지 않도록 사전계획을 충분히 세워야 한다.

4. 총사업비 산정은 도시개발업무지침(국토교통부)의 '사업비 표준항목 및 산정기준'을 참조하여 연차별로 작성하여야 하며, 투자원가 및 산출근거를 구체적으로 제시하고 계획하여야 한다.
5. 사업성 분석 시 작성된 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표 등) 및 그 작성기준, 산출 내역을 제시하여야 한다.
6. 사업성 분석의 적정성(사업비 항목별 단가 산정방법, 분양가산정, 시점별 현금 흐름추정 등)
7. 사업성 분석은 도시개발사업 예상 사업이익과 수익률을 NPV, IRR, 매출액대비 수익률, 민감도 분석 등의 항목을 갖추어 제시하여야 한다.

② 컨소시엄 구성계획의 작성지침은 다음과 같다

1. 사업신청자(컨소시엄) 출자자(구성원) 현황 및 출자자 연혁은 [(별첨1) <서식8>, <서식9>]에 따라 작성하여야 한다.
2. 사업신청자(컨소시엄) 출자자(구성원)의 최근 3년간의 요약 재무상태표는 [(별첨1) <서식15>], 요약 손익계산서를 [(별첨1) <서식16>], 재무비율표는 [(별첨1) <서식17>], 컨소시엄 구성시의 재무비율 총괄표는 [(별첨1) <서식18>]에 따라 작성하여야 한다.
3. (별첨1)의 <서식15>, <서식16>, <서식17>, <서식18>은 모든 참여사의 최근 3년간의 재무상태를 나타내는 서류로, 공인회계법인의 확인을 받아 제출하고, 별도로 [(별첨1) <서식19> 감사보고서 의견을 첨부하여 개별 재무제표 기준으로 작성하여야 하며, 연결 재무제표를 참고하여 제출할 수 있다.
4. ②항 3호의 서류는 모든 참여사가 제출하며 평가는 상위 3개사만 실시한다. 재무비율 총괄표는 상위 3개사 평균으로 제출한다.

③ 재원조달계획의 작성지침은 다음과 같다

1. 재원조달계획은 [(별첨1) <서식12>]의 서식을 참고하여 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성하고, 타인자본 조달계획은 구체적으로 제시하여야 하며 그 밖에 재원조달이 계획대로 이루어지지 않을 경우를 대비하여 예비비 확보방안도 제시하여야 한다.
2. 자기자본 조달에 대해서는 [(별첨1) <서식6>]의 투자확약서와 타인자본 조달에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 첨부하여야 한다.
3. 자금관리 및 운용계획은 분양·매각 대금의 안정적 관리방안을 제시하여야 한다.
4. 시설별 분양률 과 분양전략을 시기별로 현실적으로 수립한다.

④ 프로젝트회사 운영 계획의 작성지침은 다음과 같다

1. 프로젝트회사의 출자자 구성 및 지분을 계획은 [(별첨1) <서식8>]에 의거하여 작성하고, 조직 및 인력 운영계획은 사업 단계별로 사업계획서에 작성하여야 한다.
2. 본 사업을 위한 도시개발사업 절차 및 사업추진 일정계획을 제시하여야 한다.
3. 사업리스크 분석 및 관리방안은 발생 가능한 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치계획을

구체적으로 제시하고, 미분양 등에 대한 대처방안을 제시하여 작성하여야 한다.

⑤ 단지활성화 계획의 작성지침은 다음과 같다

1. 단지 활성화를 위해 복합쇼핑몰을 반영하며, 복합쇼핑몰은 영업면적 30,000㎡ 규모 이상으로 적정한 MD 구성과 경쟁력 있는 집객시설이 포함되는 안을 제시하여야 한다.
2. 공원·녹지 등의 시설을 활용한 단지 활성화 계획을 제시하고, 주변지역과 연계 가능한 방안을 모색하여 제시하여야 한다.
3. 본 사업의 활성화를 위한 마케팅 전략을 수립하고 시설별 분양 및 홍보계획과 개별시설 분양계획을 포함한 체계적인 홍보 전략을 제시하여야 한다.
4. 공동주택의 분양을 위해 초등학교와 병설유치원 용지를 토지이용계획에 반영해야하며, 복합쇼핑몰에 입점할 수 있는 유흥시설 등을 감안한 토지이용계획을 수립하여야 한다.
5. 지역경제 상생 방안의 작성지침은 다음과 같다.

가. 지역경제 활성화를 위한 지역건설업체 참여 방안은 여수시 조례 ‘여수시 지역건설 산업 활성화 촉진에 관한 조례(제3조)’ 등을 참고하여 지역업체가 적극적 참여를 할 수 있도록 구체적으로 계획을 수립하여야 한다.

나. 지역 기존 상권에 대한 상생 방안은 대규모 점포인 복합쇼핑몰의 입점에 대해 지역 상권의 동의를 얻어낼 수 있는 실현가능한 상생 계획을 수립한다.

다. 제시한 지역경제 상생 방안은 계획대로 시기에 맞게 실행해야 한다. 단, 구체적인 계획과 시기는 우선협상대상자 선정 후 상호 협의하여 결정한다.

6. 복합터미널 개발계획의 작성 지침은 다음과 같다.

가. 남해안 교통과 유통의 중심축을 위한 복합환승센터 구축으로 신성장 공간 조성 목적에 맞는 랜드마크가 될 복합 터미널의 전체적인 개발 계획을 제시하여야 한다.

나. 복합 터미널의 운영 및 관리 방안을 수립하여야 한다.

제 6 장

추진일정 및 기타

제48조 (추진일정)

민간사업자 선정 일정은 아래와 같다.

1. 민간사업자 공모 공고일 : 2021년 6월 25일(금)

2. 사업 설명회 일시 : 2021년 6월 30일(수) 14:30

장소 : 여수 문화홀(여수시 시청로 1. 여수시청)

3. 참여 의향서 제출 : 2021년 6월 30일(수) ~ 2021년 7월 5일(월) [(별첨2) 공모 참여 의향서]

4. 질의접수 및 회신

가. 질의 접수기간: 2021년 7월 5일(월) ~ 2021년 7월 7일(수)

나. 질의사항은 질의기간 내에 [(별첨1) <서식21>]서면질의서에 의하여 아래의 E-mail 또는 Fax를 통하여 여수시에 접수하여야 하며, 유선으로 여수시 담당자의 접수여부를 확인하여야 한다.

※ E-mail: choijk94@korea.kr , FAX : 061-659-5833, Tel : 061-659-4017

(원본별도 송부)

다. 회신은 질의회신 예정일 { 2021년 7월 13일(화) } 에 여수시 홈페이지(www.yeosu.go.kr)에 일괄 회신하며, 질의서에 대한 서면회신 내용은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.

라. 공지한 질의서 회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

마. 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

5. 민간사업자 지정신청서 및 사업계획서 제출

※ ‘민간사업자 참여의향서 제출업체’ 가 포함된 컨소시엄만 사업계획서 제출 가능

가. 일 시 : 2021년 10월 21일(목) ~ 2021년 10월22일(금)

나. 장 소 : 여수시 도시계획과(1층)

다. 제출방법 : 사업신청자 중 대표사의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록 및 제출하여야 하며, 그 대표자가 아닌 경우 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류와 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 지참하여야 한다. 단, 이 경우 컨소시엄 구성원간의 협약서를 첨부하여야 하며, 대표사 명의로 공모접수가 가능함.

라. 우편에 의한 접수 및 등록은 허용되지 않음.

6. 심사 및 우선협상대상자 선정 : 추후통보

7. 상기일정은 여수시의 사정에 따라 변경될 수 있음.

제49조 (사업신청자 유의사항)

① 본 공모지침에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 여수시는 본 공모 진행과 관련하여 불필요 하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공 요구를 거부할 수 있다.

② 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외유출로 인하여 공모

진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업 신청자는 본 공모의 참가 자격을 상실한다.

- ③ 본 공모 및 사업과 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법령에 따라 적용 및 해석한다. 또한 본 공모지침 및 사업과 관련된 일체의 분쟁에 대해서는 상호협의를 통해 해결하는 것을 원칙으로 하되 협의가 이루어지지 않을 경우에는 여수시의 해석에 따른다.
- ④ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 이사회 결의 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 공모에 참가하여야 한다.
- ⑤ 컨소시엄 내에 공모지침서 제 48조 4호 및 [별첨2]에 따라 공모 참여 의향서를 제출한 1개 이상의 기업이 포함되면 사업신청이 가능하다. 즉, 최종적으로 사업계획서 제출 시 사업설명회에 참석하여 사업의향서를 제출한 기업이 반드시 컨소시엄 내 포함되어 있어야 한다.
- ⑥ 자료 열람은 사업신청자가 사업계획서 작성 및 사업 참여를 목적으로 필요한 자료에 한하여 가능하며, [별첨2] 공모참여의향서를 제출한 업체에 한하여 열람이 가능하다.
- ⑦ 사업신청자의 사업설명회 불참으로 인해 발생하는 불이익에 대해 여수시는 책임지지 않는다.

제50조 (기타사항)

① 주소 및 연락처

- 1. 주 소 : 전남 여수시 시청로 1
- 2. 담당부서 : 도시계획과
- 3. 전 화 : 061-659-4017 Fax : 061-659-5833
- 4. 홈페이지 주소 : www.yeosu.go.kr

② 비용부담

- 1. 본 공모에 필요한 사업계획서의 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
- 2. 사업신청자는 ‘우선협상대상자’로 선정되지 않았다는 이유로 여수시에게 사업계획서 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.
- 3. 여수시와 민간사업자는 본 사업의 원활한 추진을 위하여 국내·외 관련 사례조사를 통하여 그 결과를 본 사업에 반영하여야 하며, 법률·회계 전문가로 하여금 사업전반에 걸친 검토의견을 받을 수 있도록 조치하여야 하고, 이와 관련된 비용은 총 사업비에서 부담하기로 한다.

③ 저작권

여수시는 제출받은 서류를 반환하지 않으며, 제출된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 여수시에 귀속된다.

④ 본 지침과 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

- 1. 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 공모지침서를 열람하여야 하고, 본

작성지침에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.

2. 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 공모지침서의 일부 변경 및 조정 사항 등의 발생 시에는 여수시의 홈페이지에서만 공고한다.

⑤ 자료 제공 및 공지 방법

공모지침서, 질의회신 등 기본사항은 여수시 홈페이지에서 확인 가능하다.

민간사업자 지정신청서			
회사명 (컨소시엄명)		전화번호	
대표자		사업자등록번호	
소재지			
<p>본 법인은 귀 여수시에서 추진하고 있는 「여천역 주변지역 개발사업」에 참여하기 위하여 본 공모지침서 및 법규를 숙지하고 민간사업자 지정 신청서를 제출하며 제출된 서류에 대해서는 일체 반환을 요구하지 않겠습니다.</p> <p style="text-align: right; margin-top: 40px;">2021년 월 일</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">컨소시엄 대표자 (인)</p> <p style="margin-top: 40px;">여수시장 귀하</p>			
※ 첨부서류			
1. 법인등기부등본	각 1부	11. 출자자 구성 및 지분을 계획 [서식8]	각 1부
2. 법인인감증명서	각 1부	12. 출자자 현황 [서식9]	각 1부
3. 사업자등록증 사본	각 1부	13. 법인 연혁 [서식10]	각 1부
4. 민간사업자 지정신청서 [서식1]	각 1부	14. 총사업비 산정표 [서식11]	각 1부
5. 대표자 선임계 [서식2]	각 1부	15. 손익계산서 [서식16]	각 1부
6. 청렴 이행 서약서 [서식3]	각 1부	16. 재무비율표 [서식17] [서식18]	각 1부
7. 출자이행각서 [서식4]	각 1부	17. 유통업체 공모사업 참여의향서	
8. 서약서 [서식5]	각 1부	[서식24] [서식25]	각 1부
9. 투자확약서 [서식6]	각 1부	18. 기타 평가 관련 증빙서류	각 1부
10. 인감신고서 [서식7]	각 1부		

대 표 사 선 임 계

사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업

『여천역 주변지역 개발사업』 민간사업자 공모에 관한 모든 권한을

○○○○ 대표이사 ○○○에게 위임합니다.

2021년 월 일

○○○○	대표이사	(인)
○○○○	대표이사	(인)
○○○○	대표이사	(인)
○○○○	대표이사	(인)

여수시장 귀하

- 주) 1. 개별 법인에 대표이사가 2인 이상일 경우 대표자를 선임하여야 함.
2. 각사의 법인인감증명서를 첨부하여야 함.

청렴 이행 서약서

여수시에서 시행하는 『여천역 주변지역 개발사업』을 위한 민간사업자 공모에 참가함에 있어 당사 임직원은 아래 사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 『여천역 주변지역 개발사업』 공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 5년 동안 여수시가 시행하는 개발사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 『독점규제 및 공정거래에 관한 법률』에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 『여천역 주변지역 개발사업』과 관련하여 여수시 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 개발사업 과정에서 편의를 받은 사실이 드러날 경우에는 『여천역 주변지역 개발사업』 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 5년간 여수시가 시행하는 개발사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 『여천역 주변지역 개발사업』과 관련하여 여수시 담당직원에게 금품, 향응, 담합 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약 체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정 취소, 사업협약 체결 이후 착공 전에는 협약의 해제 또는 해지, 착공 후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.
 - 위 청렴 이행서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로써 당사의 임직원들은 본 서약 내용을 반드시 지킬 것이며, 이를 위반할 경우 공모참가자격 제한, 사업협약 해제 또는 해지 등 여수시의 조치를 수용하겠습니다.
 - 또한 이와 관련하여 당사가 여수시를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2021년 월 일

서 약 자 :

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

여수시장 귀하.

출자 이행 각서

사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업

본 사는 상기 사업을 위해 필요한 출자의무를 충실히 이행할 것이며,
약정된 기일 내에 출자의무를 불이행할 경우 본 사의 출자지분에 대한
처분권을 여수시로 귀속하는데 대하여 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.

2021년 월 일

서 약 자 :

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

여수시장 귀하.

서 약 서

사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업

본 신청자는 상기 사업의 참여를 위하여 다음 사항을 서약하고, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 우선협상대상자의 선정 취소 및 법적인 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

- 다 음 -

1. 사업계획서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 민간사업자 지정신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 의하여 작성하였습니다.
3. 민간사업자로 선정되는 경우 공모지침서 및 사업계획서에서 제시하는 제반 조건사항을 성실히 이행하겠습니다.
4. 우선협상대상자 심사과정 상 심의위원 선정방식 및 상정 결과에 대해서 이의를 제기하지 않겠습니다.

2021년 월 일

신청자	(인)
출자자	(인)
출자자	(인)

여수시장 귀하

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기

투 자 확 약 서

사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업

본 신청자는 상기 사업의 민간사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 출자 등의 투자 의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2021년 월 일

신청자	(인)
출자자	(인)
출자자	(인)

여수시장 귀하

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기

인감 (변경) 신고서

인 감	회사명	
	대표자	
	주소	

위 인감은 본 신청자가 사용하는 인감으로써 『여천역 주변지역 개발사업』과 관련하여 귀 여수시에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 신청자에게 있음을 확약하고 이에 인감(변경) 신고서를 제출합니다.

2021년 월 일

신청자 (인)

여수시장 귀하

출자자 구성 및 지분율 계획

○ 여수시를 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	업태/업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
합 계					100.00	

○ 여수시를 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	업태/업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
소 계						
여수시					50.1	
합 계					100.00	

- 주) 1. 자본금은 액면가 액(₩ 5,000원/주)을 기준으로 기재
2. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산
3. 여수시의 출자지분율은 50.1%로 작성

출자자 현황

○ 사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업

○ 권소사업명 :

법 인 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

주) 1. 매출액, 총자산 및 종업원 수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재
2. 권소사업 구성원별로 작성함.

2021년 월 일

신청자 (인)

여수시장 귀하

총사업비 산정표

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	년	년	년	년
용지매입비 상업용지 등 · · 공사비 토목공사 건축공사 조경공사 · · 조사·설계비 조사비 설계비 · · 기타비용 일반관리비 마케팅/분양경비 제세공과금 예비비 · · 금융비용 · ·					
합 계					

주) 1. 본 공모 공고일 기준으로 작성.
2. 도시개발업무지침(국토교통부)의 사업비 표준항목 및 산정기준을 참조하여 작성하되, 항목조정 및 추가 가능

재 원 조 달 계 획

1) 재원조달액 산정

(단위 : 백만원)

구 분		합 계	년	년	년	년
총사업비(A)	용지매입비					
	공 사 비					
	조사설계비					
	부대 비용					
	금융비용					
	운영설비비					
	제세공과금					
					
	소 계					
영업현금 사용액(B)	분양수입					
	이자수익					
	소 계					
재원조달요구액(C=A-B)						
재원조달계획	자기자본조달액					
	타인자본조달액					
	합 계					

주) 1. 본 공모 공고일 현재의 경상 가격기준으로 작성.
2. 영업현금 사용액 : 영업활동 등으로 현금유입액 중 총사업비로 충당할 금액.

2) 타인자본 상환 스케줄

(단위: 백만원)

구 분	합 계	년	년	년	년	년	년	년
기초차입금								
차 입 액								
상 환 액								
기말차입금								

3) 타인자본 조달 조건

(단위: 백만원)

차입 예정액	
차입이자율(%)	
금융 수수료	
상 환 조 건	
자금관리 방법	

추정 손익계산서

(단위 : 억원)

과 목	년	년	년	년	년	년	년	년	년
매 출 액									
매 출 원 가									
매 출 총 이 익									
판매비와 관리비									
영 업 이 익									
영 업 외 수 익									
영 업 외 비 용									
법인세비용차감전순이익									
법 인 세 비 용									
당 기 순 이 익									

추정 재무상태표

(단위: 억원)

과목	년	년	년	년	년	년	년	년	년	년	년	년
자 산												
I. 유 동 자 산												
(1) 당 좌 자 산												
(2) 재 고 자 산												
II. 비 유 동 자 산												
(1) 투 자 자 산												
(2) 유 형 자 산												
(3) 무 형 자 산												
(4) 기타비유동자산												
자 산 총 계												
부 채												
I. 유 동 부 채												
II. 고 정 부 채												
부 채 총 계												
자 본												
I. 자 본 금												
II. 자 본 잉 여 금												
III. 자 본 조 정												
IV.												
기타포괄손익누계액												
V. 이 익 잉 여 금												
자 본 총 계												
부 채·자 본 총 계												

재무상태표

20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일
20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일
20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일

회사명 : _____

과 목	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

- 주) 1. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재
2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재
3. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재
4. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재
5. 권소사업 구성원별로 작성

2021년 월 일

주 소 :
전 화 번 호 :
〇〇회계법인 : (인)

손익계산서

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일

20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일

회사명 :

(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						
법인세비용차감전순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재
2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재

2021 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

재무비율표

법인명 : _____

(단위 : 백만원, %)

구	분 (산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율	· 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) · 매출액순이익률(당기순이익/매출액×100) · 총자본순이익률(당기순이익/총자본×100) · 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100) · 총자산대비영업현금흐름비율 (영업활동으로 인한 현금흐름/총자산×100)				
2. 안정성비율	· 유동비율(유동자산/유동부채×100) · 부채비율(부채/자기자본×100) · 차입금의존도(차입금/총자산×100) · 이자보상비율(영업이익/이자비용)				
3. 활동성비율	· 총자산회전율(매출액/총자산×100) · 매출채권회전율(매출액/매출채권×100) · 재고자산회전율(매출액/재고자산×100)				
4. 성장성비율	· 매출액증가율(당기매출액/전기매출액×100-100) · 영업이익증가율(당기영업이익/전기영업이익×100-100) · 당기순이익증가율(당기순이익/전기순이익×100-100) · 총자산증가율(당기말총자산/전기말총자산×100-100)				

- 주) 1. 재무비율은 재무상태표에 기재한 수치를 이용하여 산정
2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
3. 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 ‘자본잠식’으로 기재
4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ■ (직전년도 비율 × 3 + 2년전 비율 × 2 + 3년전 비율 × 1) ÷ 6
 ※ 각 년도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산
 ※ 분모가 0이 되거나 법인실설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당 연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
5. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재
6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
7. 컨소시엄 구성원별로 작성함.

2021년 월 일

주 소 :

전 화 번 호 :

○○회계법인 :

(인)

재무비율총괄표

법인명 : _____

(단위 : %, 배)

비율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률 · 매출액순이익률 · 총자산순이익률 · 자기자본순이익률 · 총자산대비영업 현금흐름비율				
2. 안정성비율 · 유동비율 · 부채비율 · 차입금의존도 · 이자보상배율				
3. 활동성비율 · 총자산회전율 · 매출채권회전율 · 재고자산회전율				
4. 성장성비율 · 매출액증가율 · 영업이익증가율 · 당기순이익증가율 · 총자산증가율				

- 주) 1. 각사 가중평균은 <서식17>에 의해 작성된 가중평균을 기재
2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정
Σ (각사 가중평균×각사 출자지분율)
3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성시 컨소시엄 구성회사 중 전액
자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 ‘자본잠식’으로 기재하고
컨소시엄 평균 산정시 제외
4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2021 년 월 일

주 소 :
전화번호 :
○○회계법인 : (인)

감사보고서 의견

법인명 : _____

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년		

주) 위 양식은 컨소시엄 구성 법인중 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에 한하여 작성하며 그 사유와 해소 여부를 기재

2021 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : (인)

공공기여 계획서

(단위 : 억원)

종류	금액	시기	방법
계			

주) 1. 지역기여 운영계획 금액으로 제시된 금액은 감액 불가

증빙 서류

1. 공공기여 계획 서류

서 면 질 의 서			
회 사 명		대 표 자 명	(인)
전 화 번 호		FAX 번호	
소 재 지			
공모지침서 (Page)	질 의 내 용		

여 천 역 주 변 지 역 개 발 사 업 사 업 계 획 서	<HY견명조, 14포인트>	<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬>					
		20mm	50mm				※ 겉표지 서식입니다.
	10mm	접수번호	①				※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)
	10mm	관리번호	②	③			② 일련번호
	10mm						③ 제출도서 총수량
							※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성
		HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%					
		여천역 주변지역 개발사업					
		민간 사업자 사업계획서					
		HY헤드라인M 32포인트 가운데 정렬 줄간격130%					
		2021. .					
		HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%					
		<1권만 적용>					
		컨소시엄명 :					
		대표자 : (인)					
		주소 :					
		전화번호 :					
		FAX 번호 :					
		<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 25mm, 45mm, 10mm>					
		여수시					
		HY견명조 26포인트 가운데 정렬 줄간격130%					
	<줄간격 160%, 가로,세로 가운데정렬>	※ 사업신청자를 인지할 수 있는 문구나 표현을 금함					

접수번호				
관리번호				

여천역 주변지역 개발사업

민간 사업자 사업계획서

2021. .

여 수 시

<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬>

20mm	50mm
------	------

※ 겉표지 서식입니다.

10mm	접수번호	①			
10mm	관리번호	②	③		
10mm					

※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)

② 일련번호

③ 제출도서 총수량

※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

HY견명조 24포인트 가운데 정렬

여천역 주변지역 사업자 공모

HY헤드라인M 36포인트 가운데 정렬

2021.

HY견명조 20포인트 가운데 정렬

<1권만 적용>

컨소시엄명 :

대표자 :

주 소 :

전화번호 :

FAX 번호 :

<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 25>

여주시

HY견명조 26포인트 가운데 정렬

※ 사업신청자를 인지할 수 있는 문구나 표현을 금함

접수번호				
관리번호				

여천역 주변지역 민간 사업자 사

2021. .

여 수 사

유통업체 공모사업 참여의향서

- 사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업
○ 회 사 명 :
○ 주 소 :
○ 담 당 자 :
○ 연 락 처 :

구 분	연 락 처	비 고
TEL		
FAX		
E-mail		

귀 여수시에서 추진 중인 『여천역 주변지역 개발사업』에 참여하고자
공모 사업 참여의향서를 제출합니다.

2021년 월 일

신청자 (인)

여수시장 귀하

※ 위임장, 법인인감증명서, 사용인감계 제출

공모 사업 참여 유통업체 현황

○ 유통업체 현황

법인명		사업자 등록번호	
대표자		법인 등록번호	
주소		업태	
사업장		업종	
자본금	억 원	설립일자	
매출액	억 원	총자산	억 원

<작성 시 주의사항>

- 1. 자본금, 매출액, 총자산등은 가장 최근 회계연도 재무제표 내용을 기재하고, 이를 증명할 수 있는 재무제표, 손익계산서, 사업보고서 등 증빙서류 첨부
- 2. 인감 증명서 1부, 사용인감 1부, 법인등기부등본 1부, 사업자등록증(원본대조필) 1부 첨부

○ 업체 연혁

연월일	내용

사전 검토 감 점 표

○ 사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업

○ 컨소시엄명 :

○ 검 토 결 과 :

구 분	내 용	감점기준
사업계획서 작성지침 위반	· A4기준 규격위반	1.0점/권
	· 페이지 매수초과	1.0점/쪽
	· 제37조 및 제43조의 작성기준 및 규격 위반 (지침서 위반 분야 제외)	1.0점/건
	· 허위 기재 시	1.0점/건
도판 작성 지침위반	· 법규위반(대지경계선, 도로사선, 인동간격 등)	1.0점/건
	· 지침상의 항목 위반	1.0점/건
	· 정북방향(도판 상단) 위반	1.0점/건
	· 별도의 액자 및 장식물 부가 금지 위반	1.0점/건

※ 작성자 인식용 표시(업체명 표기 등)가 있을 경우 평가대상에서 제외함

※ 사전 검토 시 주요법령 위반 및 도서작성 기준 위반 검토결과는 감점 내용을 평가 위원회에 상정하고 종합 점수에 반영

※ 감점 기준은 출자사 전원에 대해 적용함

민간사업자 공모 참여의향서

- 사 업 명 : 여천역 주변지역 개발사업
- 회 사 명 :
- 주 소 :
- 담 당 자 :
- 연 락 처 :

구 분	연 락 처	비 고
TEL		
FAX		
E-mail		

- 컨소시엄 예상 구성(안)

구 분	업 체 명	비 고
금융회사		
건 설 사		
기 타		

귀 여수시에서 추진 중인 『여천역 주변지역 개발사업』 민간사업자 공모에 참여 하고자 공모참여 의향서를 제출합니다.

2021년 월 일

신청자 (인)

여수시장 귀하

※ 위임장, 법인인감증명서, 사용인감계 제출

