

부산진해 경제자유구역
『진해웅동지구 복합관광레저단지』
사업자 공모지침서

2009. 03.



부산진해경제자유구역청



진 해 시



경상남도개발공사

【 목 차 】

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 기본사항

제 1조(목적) ----- 1

제 2조(용어의 정의) ----- 1

제2절 사업개요

제 3조(사업내용) ----- 4

제 4조(관련계획 및 법령 등) ----- 8

제2장 사업시행조건

제 5조(협약체결보증금 납부 등) ----- 9

제 6조(협약이행보증금 납부) ----- 9

제 7조(외국인투자기업 설립 등) ----- 10

제 8조(사업추진방식) ----- 11

제 9조(용지공급 등) ----- 11

제10조(토지사용기간) ----- 12

제11조(토지사용료 수납) ----- 12

제12조(업무의 범위) ----- 12

제13조(설계 및 시공 등) ----- 13

제14조(제영향평가 등 이행) ----- 14

제15조(시설운영계획 등) ----- 14

제16조(시설물 유지관리) ----- 15

제17조(시설물 인계 또는 철거) ----- 16

제3장 사업신청자격 및 제출서류

제18조(사업신청자격 및 방법) ----- 17

제19조(사업신청서류 및 제출) ----- 17

제20조(비용부담 및 서류반환 등)	-----	18
제21조(사업자 공모지침서의 해석)	-----	18

제4장 사업계획서 작성 및 평가

제1절 사업계획서 작성 및 제출

제22조(사업계획서 작성기준)	-----	19
제23조(사업계획서 제출)	-----	19
제24조(토지사용료 제출 등)	-----	20

제2절 사업계획서 평가

제25조(일반사항)	-----	21
제26조(평가분야 및 배점기준 등)	-----	22
제27조(평가내용 등)	-----	23
제28조(사업계획서 평가방법)	-----	25
제29조(가격평가 배점 및 평가방법)	-----	26

제5장 우선협상대상자 선정

제30조(우선협상대상자 선정)	-----	27
제31조(심의과정의 비공개)	-----	27

제6장 사업협약체결 및 해지

제32조(사업협약체결)	-----	28
제33조(사업협약 해제 또는 해지)	-----	28
제34조(손해배상)	-----	29

제7장 기타사항

제35조(특기사항)	-----	30
제36조(추진일정 등)	-----	30
제37조(사업설명회 참가 및 사업참가 의향서 제출)	---	31
제38조(공모와 관련된 자료 배포 및 열람자료 제공)	---	31
제39조(질의응답)	-----	31

【 별첨 목차 】

[별첨1] 사업계획서 작성지침

사업계획서 작성지침	-----	35
------------	-------	----

[별첨2] 각종양식

< 양식 1 > 사업계획서(표지)	-----	47
< 양식 2 > 사업자신청서	-----	48
< 양식 3 > 서약서	-----	49
< 양식 4 > 투자확약서	-----	50
< 양식 5 > 컨소시엄 대표자 선임서	-----	51
< 양식 6 > 출자자 구성 및 지분율 계획	-----	52
< 양식 7 > 법인설립계획	-----	53
< 양식 8 > 법인일반현황	-----	54
< 양식 9 > 주주현황	-----	55
< 양식 10 > 경영진현황	-----	56
< 양식 11 > 법인연혁	-----	57
< 양식 12 > 손익계산서	-----	58
< 양식 13 > 대차대조표	-----	59
< 양식 14 > 재무비율	-----	61
< 양식 14-1 > 재무비율	-----	63
< 양식 15 > 감사보고서 의견	-----	65
< 양식 16 > 총투자비산정	-----	66
< 양식 17 > 추정손익계산서	-----	67
< 양식 18 > 추정대차대조표	-----	68
< 양식 19 > 추정현금흐름표	-----	69
< 양식 20 > 자금투입계획	-----	70
< 양식 21 > 자금조달계획	-----	71
< 양식 22 > 동일 및 유사시설의 운영경험 실적	---	72
< 양식 23 > 토지사용료제출서	-----	73
< 양식 24 > 서면질의서	-----	74
< 양식 25 > 사업참가의향서	-----	75

[별첨3] 핵심시설지침

핵심시설지침	-----	79
--------	-------	----

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 기본사항

제1조(목적) 진해웅동지구 복합관광레저단지 사업자 공모지침서(이하 “본 지침”이라 한다)는 진해시와 경상남도개발공사(이하 “개발공사”라 한다)가 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 의거 재정경제부고시 제2003-20(2003.10.30.)호 및 제2004-14(2004. 9. 2.)호로 지정·변경 고시되고 경상남도 고시 제2008-444(2008. 9. 11.)호로 개발계획변경 고시된 부산진해경제자유구역 웅동지구 내 여가·휴양용지(1지구)에 대한 개발사업을 위한 사업자 공모(이하 “본 공모”라 한다)에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “진해웅동지구 복합관광레저단지”라 함은 진해웅동지구 총 6,448천㎡ 중 1지구 여가·휴양용지 2,258천㎡를 대상으로 하여 종합적·국제적 수준의 해양관광 및 위락단지(체육시설 포함)를 개발하는 사업(이하 “본 사업”이라 한다)으로 본 지침 제3조를 그 내용으로 한다.
2. “사업시행자”라 함은 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제6조의 규정에 의한 개발사업의 시행자인 진해시와 개발공사를 말한다.
3. “개발사업권”이라 함은 본 사업의 사업협약을 체결함으로써 본 사업지구의 토지를 사용할 수 있는 권리로 부지조성, 시설물 설치·운영·관리 등에 관한 제반권리를 일정기간 갖는 것을 말한다.
4. “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하기 위하여 본 지침에 의거 사업신청을 하는 자(법인 또는 설립예정법인)를 말한다.

5. “우선협상대상자” 라 함은 본 지침 제30조에 따라 선정된 사업신청자로서, 사업시행자와 본 사업에 관한 사업협약을 체결할 우선적 지위를 가진 자를 말한다.
6. “사업계획서” 라 함은 사업신청자가 [별첨1] 「사업계획서 작성지침」에 의거 사업시행자에게 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
7. “사업자” 라 함은 우선협상대상자로 선정된 자가 본 지침 제32조의 규정에 의거 사업시행자와 사업협약을 체결한 법인 또는 설립예정 법인을 말한다.
8. “외국인” 이라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자를 말한다.
9. “외국인투자기업” 이라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 기업으로서 법인을 말한다.
10. “외국인투자” 라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제4호의 규정에 의한 것을 말한다.
11. “외국법인” 이라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자로서 외국의 법률에 의하여 설립된 법인을 말한다.
12. “평가심의위원회” 라 함은 본 지침 제4장 제2절의 규정에 의거 사업신청자의 사업계획서를 평가하기 위하여 구성된 위원회를 말한다.
13. “평가심의위원” 이라 함은 평가심의위원회를 구성하기 위하여 사업시행자가 선정한 위원을 말한다.
14. “공모일” 이라 함은 본 지침의 공모 공고일을 말한다.
15. “최소 토지사용료” 라 함은 사업시행자가 본 지침 제3조 제1항 제3호 사업 일반조건에서 제시하는 최소토지사용금액을 말한다.

16. “토지사용료” 라 함은 “최소토지사용료” 이상으로써 사업신청자가 토지사용 대가로 제시한 금액을 말한다.
 17. “사업협약” 이라 함은 사업시행자가 본 사업을 추진하기 위하여 제 32조에 의하여 우선협상대상자와 체결한 협약을 말한다.
 18. “투자비” 라 함은 사업신청자가 사업신청시 사업시행자에 제출한 사업계획서에 기재된 총 투자비를 말한다.
 19. “인·허가” 라 함은 본 사업을 시행함에 있어 개발계획(변경포함), 실시계획(변경포함) 등 관련법에 의한 각종 인가, 허가, 면허, 등록, 신고 등을 의미한다.
 20. “경제자유구역” 이라 함은 외국인투자기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선하기 위하여 조성된 지역으로서 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제4조에 의하여 지정 고시된 지역을 말한다.
 21. “사업대상지” 라 함은 본 사업수행의 대상이 되는 토지로서 본 지침 제3조 제1항 제2호에 의하여 규정된 것을 말한다.
 22. “토지사용기간” 이라 함은 본 사업의 사업대상지를 사용하는 기간을 말한다.
- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률에서 정하는 용어 또는 일상적인 관례에 따른다.

제2절 사업개요

제3조(사업내용) ① 본 사업의 주요 내용은 다음 각호와 같다.

1. 개발방향

부산진해경제자유구역의 유일한 여가·휴양용지에 다양하고 쾌적한 국제적 수준의 여가·휴양시설을 도입하여 경제자유구역 종사자 및 지역 주민, 국내·외 관광객에게 여가·휴양 공간을 제공하고, 남해안시대 프로젝트 선도사업으로서 지역경제 활성화에 기여할 수 있도록 수립하여야 한다.

가. 토지이용계획(개발계획)

- 1) 본 사업부지 용도에 맞게 다양한 테마와 창의적인 개발 컨셉으로 사계절 이용이 가능하고 공공성과 경제성 있는 사업이 될 수 있도록 하되, [별첨3]에서 제시하는 「핵심시설 지침」을 고려하여 사업신청자가 제시한다.
- 2) 국제적 항만기능을 보완할 수 있어야 하며, 응동지구와 연접한 지역 및 인근 도시의 관광분야 개발계획을 충분히 검토한 후 가급적 중복되지 않게 계획하여야 한다.
- 3) 본 사업지구 인근 조성계획과 상호 조화를 이루도록 수립하되, 부산진해경제자유구역 경관관리계획을 반영하여야 한다.
- 4) 각종 계획(테마시설별 시설설치기준 포함)은 관련법령에 맞게 수립하여야 하며, 향후 인·허가 승인 등에 저촉되지 않아야 한다.
- 5) 지구 남측 수도마을에 대한 진·출입 도로 등 경상남도와 중앙정부간에 체결한 「응동지구 준설토 투기장 여가·휴양부지 개발에 관한 공동 협약서(2008. 1. 4.)」 내용을 면밀히 파악한 후 진입도로 등 기반시설개발사업에 대한 계획을 수립 시행하여야 한다.

나. 건축 및 외부공간 계획

- 1) 부산진해경제자유구역 경관관리계획을 충분히 검토하여 반영하여야 한다.
- 2) 항만도시 이미지를 보완할 수 있는 Water-front시설 설치 및 활용방안을 제시하여야 한다.
- 3) 국제항만도시 이미지와 본 사업지구의 도입시설 상징성을 나타낼 수 있는 시설설치와 활용방안을 제시하여야 한다.

2. 사업개요

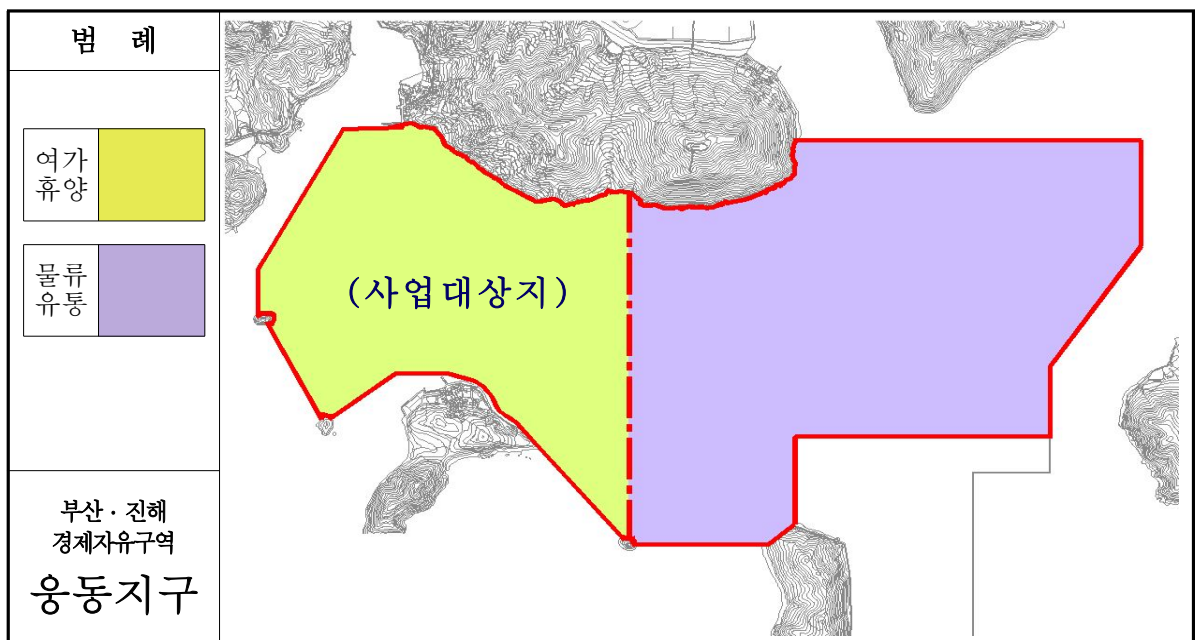
가. 사업명 : 진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업

나. 위치 : 경상남도 진해시 제덕동, 수도동 일원

다. 사업면적 : 약 2,258천㎡(약 68만평)

※ 사업면적은 사업 추진과정에서 관계기관 협의, 지구계 변경사유발생시, 경계측량결과 등에 따라 변경될 수 있음.

[사업대상지]



라. 사업추진 방식 : 사업시행자는 현 지형 상태의 사업대상지를 사업자에게 임대제공하며, 사업자는 임차한 사업대상지에 자기 자금을 투자하여 부지조성 및 시설물 등을 건설하여 일정 기간동안 운영·관리하고, 토지사용기간 종료 시 본 사업대상지 내 사업자가 설치한 모든 시설물 및 각종 권리(이하 “운영권 등” 이라 칭함)는 사업시행자에게 무상으로 귀속된다.

3. 사업일반조건

가. 토지사용기간 : 사업협약 체결일부터 30년간 임대

나. 사업자는 가목에 의한 토지사용기간 종료 시 건축물, 부대시설 기타 지상구조물 및 운영권 등을 사업시행자에게 무상으로 귀속하여야 한다.

다. 사업대상지에는 사업시행자가 취득하지 못한 토지가 존재할 수 있으며, 사업시행자가 적법한 절차에 의해 취득 전까지는 당해 토지의 사용은 불가하다.

라. 토지사용기간 종료시 사업자는 토지사용기간 연장, 새로운 사업자 선정 등과 관련하여 일체의 권리를 주장할 수 없으며, 다만 사업시행자가 토지사용기간의 연장이 필요하다고 판단할 경우 사업시행자가 제시하는 임대료(토지사용료 등), 임대기간, 운영조건 등으로 기존 사업자에게 임대기간을 연장할 수 있다.

마. 토지사용기간 종료 1년 전부터 임대기간연장, 시설물 및 운영권 등의 인수인계 등을 협의 하여야 한다.

바. 설계 및 공사 준공기간 : 사업협약 체결일로부터 3년 6개월

- 사. 최소토지사용료는 부산진해경제자유구역청(이하 “경자청” 이라 한다)과 사업시행자의 인터넷 홈페이지에 게시한다.
- 아. 진해운동지구 복합관광레저단지 개발사업은 향후 개발계획 및 실시계획(변경 포함) 승인 등 인·허가를 받아야 하므로 본 지침 제4조(관련 계획 및 법령 등)에 부합되도록 사업계획서를 작성하여야 하며, 인·허가 과정에서 사업자가 제출한 개발계획(구상안)의 변경이 필요하거나 사업시행자가 요구하는 시설이 있을 경우 사업자는 이를 수용하여야 한다.
- 자. 사업시행자는 사업대상지를 현 지형 상태로 사업자에게 임대제공하고, 사업자는 자기자금으로 시설물 설치를 위한 각종 설계, 부지조성공사, 각종 건축공사, 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금을 부담하여야 한다.
- 차. 투자비는 부지조성비용, 설계비, 공사비, 부대비와 공사의 시행, 준공, 등기 및 소유권 이전과 관련한 취득세, 등록세, 부가가치세 등 일체의 세금, 기타 공과금과 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금 및 자 목에 의하여 사업자가 부담하는 비용 등을 포함한다.
- 카. 사업신청자는 본 지침에서 사업대상지에 대한 내용 등을 면밀히 검토한 후 토지사용료를 <양식23>에 의거 작성하여 제출하여야 하며, 사목에서 제시한 최소토지사용료 미만일 경우에는 사업자 선정대상에서 제외한다.
- 타. 본 사업지구 내에 설치되는 시설은 소유권을 분양(양도) 하지 않는 시설로 한정하며, 운동시설 중 「체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률」에 의한 체육시설을 도입할 경우는 동법 제10조 제2항 및 시행령 제7조 제1항 2호에 의한 대중체육시설업으로 한정한다.

파. 사업자는 본 사업으로 인하여 발생할 수 있는 민원을 사전에 예측하고 대책을 강구하여야 하며, 사업협약체결 후 모든 민원은 사업자 부담으로 처리한다.

하. 사업자는 건설 및 시설물 운영기간 중 원주민의 우선고용 등 본 사업에 지장이 없는 범위 내에서 가능한 지역주민 참여방안을 적극 강구하고, 또한 지역 건설업체가 참여할 수 있도록 하여야 한다.

4. 사업의 운영개시 : 공사준공 후 6개월 이내

5. 본 사업의 사업의향서 접수, 질의회신 및 사업신청서류 등의 접수는 개발공사로 한다.

제4조(관련 계획 및 법령 등) 본 사업과 관련한 계획 및 법령은 다음과 같으며, 사업자는 이를 준수하여야 한다.

1. 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률 및 경제자유구역개발지침
2. 진해웅동지구 개발계획 및 실시계획(각종 제영향평가 포함)
3. 부산진해경제자유구역 경관관리계획
4. 기타 상위법 및 해당지자체의 도시계획 조례 등 관계규정

제2장 사업시행조건

제5조(협약체결보증금 납부 등) ① 사업신청자는 제30조에 의한 우선협상대상자로 선정된 후 사업협약체결을 보증하기 위하여 사업신청자가 제안한 사업계획서상의 투자비의 1%에 해당하는 협약체결보증금을 우선협상대상자 선정통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 현금, 체신관서나 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조 제2항에 의한 보증서(이하 “현금 등” 라 한다)를 사업시행자가 지정하는 계좌로 납부하거나 제출하여야 한다.

② 제1항에 의하여 납부한 협약체결보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 우선협상대상자 선정통보일로부터 제6조 제1항 제1호에 의한 협약이행보증금 납부일까지로 한다.

③ 제1항에 의하여 현금 등으로 납부한 협약체결보증금은 특별한 사유가 없는 한 제6조 제1항 제1호에 의한 협약이행보증금 납부 후 7일 이내에 반환토록 하며, 현금으로 납부한 경우 협약이행보증금으로 대체할 수 있다.

④ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제1항의 의한 기한 내에 협약체결보증금을 납부하지 아니한 때에는 우선협상대상자 자격을 취소하며, 협약체결보증금을 납부를 하였으나 제32조에 의한 기한 내 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제1항에 의하여 납부한 협약체결보증금은 사업시행자에게 귀속된다.

제6조(협약이행보증금 납부) ① 우선협상대상자는 사업협약체결 이행을 보증하기 위한 협약이행보증금으로 투자비의 5%에 해당하는 금액을 아래 각 호에 따라 현금 등을 사업시행자가 지정하는 계좌로 납부하거나 제출하여야 한다.

1. 사업협약 체결일로부터 5일 이내 : 협약이행보증금의 60%
2. 사업(공사) 착공일 : 협약이행보증금의 40%

② 제1항 규정에 의한 협약이행보증금으로 협약이행을 보증하는 기간은 사업협약 체결일로부터 제3항에 의하여 협약이행보증금이 반환된 때까지로 한다.

③ 제1항 규정에 의한 협약이행보증금은 사업자가 사업 착공 후 본 사업지구 총투자비 대비 실제투입비 비율로 측정한 공정률에 따라 반환한다. 공정률이 10%인 경우 전체 협약이행보증금의 30%에 해당하는 금액을, 공정률이 20%인 경우 전체 협약이행보증금의 30%에 해당하는 금액을, 공정률이 30%인 경우 나머지 협약이행보증금을 각각 반환하며, 반환시에는 사업시행자의 확인을 거쳐 반환한다. 공정률 측정방법에 대해서는 사업협약시 결정한다.

④ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제1항의 납부기한 내에 협약이행보증금을 납부하지 아니한 경우에는 제32조의 사업협약을 해제 또는 해지하고, 기 납부한 협약이행보증금은 사업시행자에게 귀속되며 사업시행자는 사업신청자 중 차순위 자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

제7조(외국인투자기업 설립 등) ① 사업자가 외국인투자기업이 아닌 경우 사업협약 체결일로부터 25일(시중은행 영업일 기준)이내에 본 사업을 수행할 외국인투자기업을 설립하여야 한다. 단, 부득이한 경우 사업시행자와 협의하여 그 설립기한을 연장할 수 있다.

② 제1항에 의하여 설립된 외국인투자기업의 납입자본금은 실시계획승인 후 30일(시중은행 영업일 기준)까지 투자비의 10%이상(사업계획서상 기재된 납입자본금이 투자비의 10% 이상일 경우 사업계획서에 기재된 금액)이 되어야 하고, 그 납입자본금 중 외국법인이 30%이상을 현금으로 출자하여야 한다. 단, 외국인투자기업의 설립시에는 납입자본금이 투자비의 1%이상이어야 하고, 그 납입자본금 중 외국법인이 30%이상 현금으로 출자하여야 한다.

③ 사업자가 제1항에 의하여 외국인투자기업을 설립한 때에는 즉시 외국인투자기업으로 하여금 사업시행자에게 사업협약의 내용을 승인하는 문서를 제출하도록 하여야 한다.

④ 사업자가 외국인투자기업인 경우 제1항 내지 제3항에서 정하는 바에 따라 출자기한 및 출자금액 등을 충족하여야 한다.

⑤ 외국인투자기업 설립 이후 사업자가 출자자 또는 그 출자자의 지분을 변경하고자 할 경우에는 사업시행자로부터 사전승인을 받아야 한다.

제8조(사업추진방식) ① 본 사업은 사업시행자가 현 지형 상태의 사업대상지를 사업자에게 임대제공하고, 사업자는 자기자금으로 부지조성, 기반시설 및 사업운영 목적시설물을 건설하며, 조성된 토지를 제외한 시설물을 토지사용기간 동안 소유·운영할 수 있다.

② 토지사용기간이 종료된 경우에는 축조된 시설물 및 운영권 등에 대하여 본 지침 및 사업협약에 따라 사업시행자에게 무상으로 인계(귀속)하여야 하며, 행정 관청의 인·허가를 받지 않고 설치된 시설은 사업자의 자체비용으로 철거한 후 나대지 상태로 인계하여야 한다.

제9조(용지공급 등) ① 사업시행자는 현 지형 상태의 토지를 사업자에게 사업협약체결과 동시에 제공한 것으로 본다.

② 사업자는 제공된 사업대상지를 사용하고자 할 경우에는 사전에 사업시행자와 협의를 하여 관련 법률절차를 이행하여야 한다.

③ 사업자는 사업협약체결과 동시에 사업대상지를 관리할 의무가 발생하며, 본 사업과 관련하여 발생하는 모든 민원 등에 대한 일체의 책임(비용 포함)을 져야 한다.

④ 본 사업지구 내 도입시설 및 규모는 진해웅동지구 복합관광레저단지 개발과 관련된 각종 법률 및 인·허가 사항과 [별첨3] 「핵심시설 지침」을 고려하여 계획하여야 하며, 운영시 필요로 하는 시설물 등을 추가로 설치할 경우에는 사전에 사업시행자와 협의하여 관계기관의 인·허가를 득한 후 설치하여야 한다.

제10조(토지사용기간) 토지사용기간은 사업협약 체결일로부터 30년간으로 한다. 단, 본 사업의 목적달성을 위하여 필요한 경우 사업시행자와 사업자가 상호 협의하여 토지사용기간을 조정할 수 있다.

제11조(토지사용료 수납) ① 토지사용료는 토지사용기간 중 매년 초에 일시불로 납부한다.

② 토지사용료는 제10조에 의한 토지사용기간 동안 제24조에서 제시한 금액을 사업시행자에게 납부하여야 한다.

③ 사업협약 체결 후 사업대상지 면적의 증·감이 있을 경우에는 사업시행자와 사업자 간에 협의에 의하여 토지사용료를 조정할 수 있다.

④ 토지사용료 납부시기, 방법, 연체료 부과 등 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 명기한다.

제12조(업무의 범위) ① 사업시행자는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 의한 웅동지구(1지구) 사업시행자로서 인·허가를 담당하며, 사업자는 이에 필요한 각종자료 등을 자기자금으로 사업시행자에게 제공하여 인·허가업무에 차질이 없도록 하여야 한다.

② 사업자는 사업시행자의 인·허가 업무 지원과 본 사업의 부지조성, 시설설치(이하 “건설사업”이라 한다) 및 운영 등에 관한 업무를 담당하며, 건설사업 및 운영에 차질이 없도록 하여야 한다.

③ 사업자의 귀책사유로 인·허가가 장기간 지연 및 불가하여 정상적인 사업시행이 곤란하다고 판단하는 경우에는 사업시행자는 사업협약을 해지할 수 있으며, 이 경우 협약해지일 익일부로 제6조 규정에 의한 협약이행보증금은 사업시행자로 귀속된다.

제13조(설계 및 시공 등) ① 사업자는 본 사업을 위한 설계 및 시공 등은 사업자 책임 하에 관련 법률 및 규정에 따라 시행하여야 하며, 이에 수반되는 모든 용역을 조속히 시행하고 그 결과를 사업시행자에게 제출하여 인·허가 업무 추진에 차질이 없도록 하여야 한다.

② 설계 및 시공은 최대한 미관을 고려하여 계획하고 시행하여야 하며, 인접지역 통행 차량 및 보행자들에게 위험을 주지 않도록 충분한 동선 계획과 공간을 확보하여야 한다.

③ 골프장 등 녹지의 해충방제 등을 위해 사용하는 약품에 대해서는 환경영향평가 및 관련규정에서 정하는 기준에 따라 관리토록 하여 연접 해양 및 취락지역에 피해가 없도록 하여야 한다.

④ 도로, 상·하수도, 전기·통신 등 도시 기반시설 계획은 주변현황과 제4조(관련계획 및 법령 등)에 부합하도록 계획하여야 한다.

⑤ 사업자는 사업대상지역 진·출입에 대한 가로망 계획은 부산진해경 제자유구역 개발계획과 제4조(관련계획 및 법령 등)에 저촉되지 않게 수립하여야 한다.

⑥ 경상남도와 중앙정부간에 체결한 「웅동지구 준설토 투기장 여가·휴양부지 개발에 관한 공동 협약서(2008. 1. 4.)」에 의한 진입도로(남문지구 경계에서 웅동지구 입구까지 계획도로 및 지구 내 도로 포함) 등 기반시설에 대한 계획은 해당 법령에 따라 사업시행자 및 관계기관과 협의하여 수립하여야 한다.

⑦ 사업자는 부지조성 및 시설물 건설을 위한 설계, 시공, 감리, 운영·관리 등을 수행함에 있어 제반 법령에 맞게 수립 시행하여야 하며, 공사 품질관리에도 만전을 기하여야 한다.

⑧ 사업자는 공사시행 중 발생하는 폐기물에 대하여 적법한 절차에 따라 사업자 부담으로 처리하여야 한다.

⑨ 사업시행자는 정기 또는 부정기적으로 공사이행실태 점검을 할 수 있으며, 사업자는 공사이행실태 점검시 이에 응하여야 하고, 점검결과 시정요구 사항이 있을 경우 사업자는 이를 시정하여야 한다.

제14조(제영향평가 등 이행) ① 사업자는 본 사업과 관련하여 부산진 해경제자유구역 경관관리계획 등 각종 관련 계획 및 향후 인·허가 조건사항(지구단위계획, 제영향평가 등)을 충실히 이행하여야 한다.

② 사업자는 본 사업 시행에 필요한 각종 설계 및 제영향평가 등에 수반되는 용역을 조속히 시행하고 그 결과를 사업시행자에게 제출하여 인·허가 업무 추진에 차질이 없도록 하여야 한다.

제15조(시설운영계획 등) ① 사업자는 시설물 운영개시 60일 전까지 다음 각호의 사항이 포함된 시설물 상세운영계획을 수립하여 사업시행자에게 제출하여야 한다. 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

1. 시설물 운영관련 인·허가 서류
2. 시설물 운영시기
3. 시설물 내 영업시설의 배치 및 영업시간
4. 시설물 운영조직 및 책임자
5. 시설물 이용방법, 규정 및 이용료
6. 임대시설 현황 및 임차인 현황
7. 기타 시설물 운영에 필요한 사항

② 사업자는 시설이용료를 산정함에 있어 소비자 물가변동률, 관련규정 및 주변 유사시설 사용료 등을 고려하여 적정한 금액이 되도록 하여야 하며, 그 내용을 사업시행자에게 통보하여야 한다.

③ 사업시행자는 사업자가 정한 시설의 이용방법 및 시설 이용료가 이용자의 편익을 현저히 저해할 우려가 있는 경우에는 그 이용방법 및 시설 이용료, 기타 시설의 관리·운영에 필요한 사항을 사업자와 협의하여 조정할 수 있다.

제16조(시설물 유지관리) ① 사업자는 도입시설이 최상의 기능 및 상태가 유지될 수 있도록 하여야 하며, 쾌적한 경관과 미관유지를 위하여 시설물(부속시설 포함) 유지관리계획을 수립·시행하여야 한다.

② 사업자는 시설물 운영개시 60일 전까지 아래의 내용이 포함된 시설물 유지관리계획을 수립하여 사업시행자에게 제출하여야 한다. 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

1. 시설물 유지관리 조직 및 책임자
2. 비상연락망
3. 시설별 유지관리 방법 및 기준
4. 비상시 대책 및 방재대책
5. 환경오염 방지대책
6. 경관 및 미관 유지계획
7. 시설물 대장 및 운영장비 현황
8. 기타 시설물 유지관리에 필요한 사항

③ 사업자는 시설물 관리소홀 등의 사유로 주변에 피해를 끼쳤을 경우 즉시 피해에 대한 복구 및 보상을 하여야 한다.

④ 사업자는 시설물의 유지관리시 관련 규정, 각종 인·허가 조건, 영향평가지 협의내용 등 본 사업과 관련된 규정 및 승인조건을 충실히 이행하여야 한다.

제17조(시설물 인계 또는 철거) ① 본 사업의 시행으로 건설되는 시설물 및 운영권 등은 토지사용기간 종료시 사업시행자에게 무상으로 인계하여야 하며, 적법하게 설치되지 않은 시설물 등은 사업자 책임과 비용으로 철거를 하여야 한다.

② 토지사용기간 종료시 모든 시설물의 소유권 및 운영권, 사업시행으로 인한 각종 권리(등기)를 사업자 책임과 비용으로 양도하여야 한다.

③ 시설물 인계 또는 철거에 대한 세부사항(대상시설물, 규모, 시기 등)은 시설의 종류 및 특성을 감안하여 사업협약 체결시 정하고, 토지사용기간 만료 1년 전에 공동으로 시설점검을 실시한 후 사업시행자와 협의하여 확정한다.

제3장 사업신청자격 및 제출서류

제18조(사업신청자격 및 방법) ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 외국인투자기업, 외국법인 또는 외국법인이 하나 이상 포함된 컨소시엄 형태로 신청이 가능하며, 사업신청은 법인대표자(컨소시엄인 경우 참여업체의 위임을 받은 컨소시엄 대표자) 명의로 하여야 한다.

② 컨소시엄 형태로 신청할 경우 경남도내 업체 2%이상 지분을 포함한 구성원간 역할분담 및 권리관계를 명시한 협약서와 컨소시엄 대표자에 대한 공증된 위임장을 첨부하여야 하며, 사업계획서에는 외국인투자기업 설립계획서를 포함하여 제출하여야 한다.

③ 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지된 자는 사업신청을 할 수 없다.

④ 외국법인이 하나 이상 포함된 컨소시엄 구성원(외국법인 등 개별 법인 포함)은 본 사업을 추진함에 있어 다른 컨소시엄의 구성원이 될 수 없으며, 이를 어길 경우 사업계획서 평가에서 제외한다.

제19조(사업신청서류 및 제출) ① 본 사업에 참여하고자 하는 사업신청자는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다. 단, 서류는 국문으로 작성된 것이어야 하며, 영문으로 작성된 경우에는 반드시 국문 번역본을 함께 제출하여야 한다.

- | | |
|-----------------------------------|------|
| 1. 사업자 신청서<양식 2>와 이에 따른 첨부서류 ---- | 1부 |
| 2. 사업계획서 ----- | 20부 |
| 3. 도판 ----- | 각 2식 |
| 4. 전산파일(CD등) ----- | 1부 |

② 제1항 각호의 신청서류가 미비된 경우 사업신청은 무효로 한다. 단, 외국법인이 제출하여야 하는 서류 중 그 외국법인이 자국법에 의할 때 해당서류가 존재하지 아니하는 경우에는 사업시행자가 지정하는 방법으로 보완할 수 있다.

③ 전산파일은 사업계획서와 도판, 이미지(그림) 파일, 기타 필요한 자료 등의 내용물을 CD 등에 수록하여 제출한다.

제20조(비용부담 및 서류반환 등) ① 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하여야 하고, 사업시행자는 제출 받은 일체의 서류를 반환하지 아니한다.

② 사업자로 선정된 자는 사업시행자에게 제출한 제반도서(별도 제출도서 포함)에 대하여 지적 재산을 주장할 수 없다.

제21조(사업자 공모지침서의 해석) ① 사업신청자격이나 신청조건, 「사업계획서 작성지침」 등 「진해웅동지구 복합관광레저단지 사업자 공모 지침서」의 해석과 관련하여 이의 또는 분쟁이 발생하는 경우 상호 협의하여 결정한다.

② 영문 및 국문으로 작성 제출된 사업신청서류의 상호 해석상의 차이가 있을 경우 국문 신청서류가 우선한다.

제4장 사업계획서 작성 및 평가

제1절 사업계획서 작성 및 제출

제22조(사업계획서 작성기준) ① 사업신청자는[별첨1]「사업계획서 작성지침」을 기준으로 사업계획서를 작성한다.

② 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.

1. 토지사용료 : 제24조의 토지사용료
2. 가격산출기준 : 공모일 현재의 경상가격
3. 실질할인율 : 사업신청자가 자율 제시
4. 이자율 : 공모일 현재 3년만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률
5. 환 율 : 공모일 현재의 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
6. 물가상승률 : 공모일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
7. 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭"SI")

③ 사업계획서 중 재무관련 자료는 공인회계사의 확인을 받아서 제출하여야 하며, 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 또는 입증해야 될 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.

④ 사업신청자는 사업계획서를 작성함에 있어 제4조(관련 계획 및 법령 등)의 규정과 제안하는 도입시설에 대한 관련 법률 등을 준수하여 작성하여야 한다.

제23조(사업계획서 제출) ① 사업계획서는 「개발계획」, 「사업수행능력」, 「외국인투자유치」, 「관리운영계획」의 네 분야로 나누어 작성한 후 각 20부를 전산파일(CD제작)과 함께 제출하여야 하며, 토지사용료는 사업계획서 내용 중에 공개되지 않도록 주의하여야 한다.

② 토지사용료 제출서는 공개되지 않도록 밀봉하여 제출하되 표지에 사업신청자 법인명(컨소시엄명)과 대표자(컨소시엄의 경우 참여업체의 위임을 받은 컨소시엄 대표자)의 성명과 서명 또는 인감을 날인하여 제출하여야 한다.

③ 사업신청자는 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.

④ 사업시행자는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 제출된 사업계획서는 사업시행자의 공식 요청이 없는 한 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환되지 않는다.

제24조(토지사용료 제출 등) ① 사업신청자는 [별첨2] <양식23>에 의한 토지사용료 제출서를 별도로 작성 밀봉한 후 사용인감으로 날인하여 제출하여야 하며, 토지사용료 제출서가 여러 장일 경우 매 쪽마다 간인을 하여야 한다.(㎡당 임대료를 작성하여 제3조의 사업대상지 개발 면적을 곱하여 연간 총액으로 제시)

② 사업신청자는 최소 토지사용료 이상으로써 본 지침에서 정한 토지 사용기간 동안 토지사용료를 연간 총액으로 제시하여야 하며, 최소 토지사용료 미만일 경우에는 사업자선정대상에서 제외한다.

③ 사업신청자가 본 공모 신청을 위하여 제출하는 토지사용료는 토지 관련 제세공과금을 제외한다. 단, 토지사용료 납부시에는 당해연도 토지관련 제세공과금을 포함하여 납부하여야 하며, 증감이 발생할 경우에는 익연도 토지사용료 납부시에 정산한다.

④ 사업신청자는 토지사용료를 제시할 때 금액은 원화로 기재하며, 명목가치, 현재가치(적용할인율 포함)로 환산하여 제출하여야 한다.
<양식23>참조

⑤ 기타 불가피한 사유로 토지사용료를 변경할 필요성이 있다고 사업시행자가 인정할 경우에는 상호 협의하여 조정할 수 있다.

⑥ 사업시행자는 토지사용기간 중 사업자에게 회계결산보고서 및 영업실태실사 및 관련 자료제출을 요구할 수 있으며, 사업자는 이를 거부할 수 없다.

제2절 사업계획서 평가

제25조(일반사항) ① 접수된 사업계획서는 제18조 내지 제24조의 사업자신청서와 이에 따른 첨부서류 구비 요건을 모두 충족하는 사업계획서에 한하여 평가를 실시한다.

② 사업계획서에 대한 평가는 예비심사와 본 평가로 나누어 평가할 수 있으며, 예비심사는 사업신청자가 사업시행자에게 제출한 각종 서류의 사실여부 등 사업자 공모지침서 상의 기초사항 충족여부를 심사한 후 본 평가에 심의를 요청한다.

③ 사업신청자가 제출한 사업계획서 본 평가를 위하여 사업시행자가 분야별 전문가(평가 심의위원)로 구성된 평가심의위원회를 둔다.

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 사업자 모집공모일을 기준으로 한다.

⑥ 내용기재나 증빙서류 확인서상 판단 및 해석 등에 차이가 있을 시에는 사업시행자의 의견에 따르고 제출된 평가자료의 내용착오가 있는 경우에는 시정을 요구하고, 이에 대한 시정이 되지 않거나 평가자료에 허위사실이 있을 경우에는 사업신청자 자격을 취소한다.

제26조(평가분야 및 배점기준 등) ① 사업계획서는 「개발계획」, 「사업수행능력」, 「외국인투자유치」, 「관리운영계획」 분야로 구분하여 평가한다.

② 사업계획서 평가분야별 평가항목, 평가요소와 배점은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	평가요소	배 점
개발계획 (350점)	· 종합 개발구상 (200점)	·개발 컨셉 및 테마	80
		·도입시설 배치 계획	50
		·주변개발계획과의 연계성	40
		·경관 및 조경계획	30
	· 건설계획 (150점)	·공정 및 공사관리계획	30
		·지반개량을 위한 토량 확보 방안	40
		·환경 및 민원 관리방안	30
		·지역건설업체 참여계획	50
사업수행 능력 (300점)	·사업수행능력 (140점)	·출자자 구성 및 현황	60
		·출자자의 최근 3년간 재무상태	80
	· 사업성 분석 (160점)	·사업성 분석	80
		·재원조달계획	50
		·사업리스크 관리계획	30
외국인 투자유치 (100점)	· 외국인투자유치 (100점)	·외국인투자유치	50
		·외국인투자유치계획	50
관리운영 계획 (150점)	· 관리운영계획 (70점)	·동일 및 유사시설의 운영 경험 및 실적	30
		·단지 관리운영 계획	40
	· 단지활성화 계획 (80점)	·홍보 및 마케팅 전략	30
		·경제적 파급효과	50
총 점			900

제27조(평가내용 등) 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

1. 개발계획(350점)

가. 종합 개발구상(200점)

평가요소	평가내용
<ul style="list-style-type: none"> 개발컨셉 및 테마 (80점) 	<ul style="list-style-type: none"> 개발컨셉 및 테마의 국제성·창의성 개발방향의 부합 여부
<ul style="list-style-type: none"> 도입시설 배치계획 (50점) 	<ul style="list-style-type: none"> 핵심시설 지침 반영 정도 도입시설의 우수성 도입시설 배치계획의 적정성 이용자별, 계층간, 계절별 활용성
<ul style="list-style-type: none"> 주변개발계획과의 연계성 (40점) 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 유사개발사업과의 조화(중복지양) 지구 외 기존마을 진입도로 계획
<ul style="list-style-type: none"> 경관 및 조경계획 (30점) 	<ul style="list-style-type: none"> 부산진해경제자유구역 경관관리계획 반영 여부 사업의 상징성(랜드마크) 및 통합된 이미지를 부여할 수 있는 경관계획의 우수성 조경계획의 조화성

나. 건설계획(150점)

평가요소	평가내용
<ul style="list-style-type: none"> 공정 및 공사관리계획 (30점) 	<ul style="list-style-type: none"> 공정관리계획의 적정성 공사관리 조직 및 공사감리의 적정성 공사품질·안전관리 계획의 우수성
<ul style="list-style-type: none"> 지반개량을 위한 토량 확보방안 (40점) 	<ul style="list-style-type: none"> 지반개량을 위한 토량확보 계획의 실현 가능성 필요 성토량 확보계획 적정성
<ul style="list-style-type: none"> 환경 및 민원 관리방안 (30점) 	<ul style="list-style-type: none"> 환경오염방지계획(해충 포함) 등 환경대책방안 주민지원방안 및 민원에 대한 대책방안
<ul style="list-style-type: none"> 지역건설업체 참여계획 (50점) 	<ul style="list-style-type: none"> 지역건설업체 도급(하도급)계획

2. 사업수행 능력(300점)

가. 사업수행능력(140점)

평가요소	평가내용
<ul style="list-style-type: none"> 출자자 구성 및 현황 (60점) 	<ul style="list-style-type: none"> 지역업체 지분 참여 정도 출자자간 역할분담의 적정성 및 구체성
<ul style="list-style-type: none"> 출자자의 최근 3년간 재무상태(80점) 	<ul style="list-style-type: none"> 출자자의 재무상태, 신용상태 우수성

나. 사업성분석(160점)

평가요소	평가내용
<ul style="list-style-type: none"> 사업성분석(80점) 	<ul style="list-style-type: none"> 시장분석 등 수요분석의 적정성 총 투자비(사업비) 산정의 적정성 사업수지 및 수익률 추정의 타당성
<ul style="list-style-type: none"> 재원조달계획(50점) 	<ul style="list-style-type: none"> 출자자의 자기자본 조달계획의 우수성 <ul style="list-style-type: none"> 자기자본의 비율 출자자 투자여력 및 조달내용의 견실성 출자자의 타인자본 조달계획의 실현가능성 <ul style="list-style-type: none"> 타인자본 조달내용의 견실성 자금차입의 확실성 및 차입조건
<ul style="list-style-type: none"> 사업리스크 관리계획 (30점) 	<ul style="list-style-type: none"> 리스크 분석의 적정성 사업이행 및 공사완공 보증방안의 우수성

3. 외국인투자유치(100점)

평가요소	평가내용
<ul style="list-style-type: none"> 외국인투자유치(50점) 	<ul style="list-style-type: none"> 외국인투자자의 투자비율(지분율 등)
<ul style="list-style-type: none"> 외국인투자유치계획(50점) 	<ul style="list-style-type: none"> 외국인투자의 실현가능성

4. 관리운영계획(150점)

가. 관리운영계획(70점)

평가요소	평가내용
· 유사시설의 운영경험 및 실적(30점)	· 유사시설의 운영 경험 및 실적
· 단지 관리운영계획(40점)	· 운영체계의 적정성(조직구성, 인력능력, 체인화 계획 등) · 시설 유지·보수계획의 우수성 · 안전 및 환경관리계획의 우수성

나. 단지활성화 계획(80점)

평가요소	평가내용
· 홍보 및 마케팅 전략(30점)	· 사업홍보 및 광고계획의 우수성 · 국내·외 대회 또는 행사계획, 규모의 우수성
· 경제적 파급효과(50점)	· 상시 종업원의 규모 · 현지 주민 고용계획 · 다른 산업과의 연관성

제28조(사업계획서 평가방법) ① 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자부터 수, 우, 미, 양, 가 등급으로 나누고, 각 등급별로 사업신청자수를 수 10%, 우 20%, 미 40%, 양 20%, 가 10%로 배분하되, 평가 대상이 5개 이하인 경우는 위 등급별 배분율에도 불구하고 수, 우, 미, 양, 가 순으로 1개씩 배분한다.

② 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자수(평가대상)에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며, 산출된 결과치가 소수점 이하인 경우 소수점이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 소수점이하 수치가 동일할 경우 수, 우, 미, 양, 가 순서에 의한다.(상위 등급 순)

③ 제1항 및 제2항에 의거 등급별 사업신청자수(평가대상)의 배분 분포는 아래와 같다.

등 급	사 업 신 청 자 수									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개초과
수(10%)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	제1항 및 2항 에 의거 배분
우(20%)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	
미(40%)		1	1	1	2	3	3	3	4	
양(20%)			1	1	1	1	1	2	2	
가(10%)				1	1	1	1	1	1	

④ 평가요소의 등급별 배점은 각 평가요소별 배점을 기준으로, 수 100%, 우 90%, 미 80%, 양 70%, 가 60%로 한다.

※ 등급별 배점

등 급	수	우	미	양	가
점수배분	100%	90%	80%	70%	60%

⑤ 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 참가한 평가심의위원의 점수를 합산하여 심의위원의 수로 나눈 평균 값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가득점은 평가항목별 점수를 합산한다.

제29조(가격평가 배점 및 평가방법) ① 가격평가 부문의 배점은 100점으로 하되 기본점수는 90점으로 한다.

② 가격평가 대상자별 득점은 다음 산식에 따라 산출하며, 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림 한다.

득점 = 기본점수 + (가격단위당 점수 × 평가대상 가격)
※ 가격단위당 점수 = (100점-기본점수) / (최고 제출 토지사용료-최소 토지사용료)
※ 평가 대상가격 = 제출 토지사용료 - 최소토지사용료

제5장 우선협상대상자 선정

제30조(우선협상대상자 선정) ① 사업시행자는 제28조에 의하여 평가심의위원회에서 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가한 점수와 제29조에 의한 가격평가 점수를 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하며, 평가결과 사업신청자가 취득한 점수에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.

② 사업시행자는 사업신청자의 경합이 없는 경우에는 사업계획서 및 사업신청자의 적정성 여부를 검토하여 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

③ 사업시행자는 평가심의위원회의 평가심의 결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.

④ 평가심의 결과 동점이 발생할 경우에는 사업계획서 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생할 경우에는 토지사용료를 높게 제출한 자를 우선순위로 한다.

⑤ 우선협상대상자로 선정된 자가 제32조 규정에 의한 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 2년 동안 입찰참가자격이 제한된다.

제31조(심의과정의 비공개) 평가심의위원회의 심의과정 및 내용 등에 대하여는 공개를 하지 않는다.

제6장 사업협약 체결 및 해지

제32조(사업협약 체결) ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정통보 일로부터 40일 이내에(시중은행 영업일 기준) 본 지침과 우선협상대상자가 제출한 사업계획서의 내용을 기초로 사업시행자와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 부득이한 경우 사업시행자와 협의하여 사업협약 체결 기한을 연장할 수 있다.

② 우선협상대상자는 사업협약을 체결함으로써 사업자의 지위를 갖는다.

③ 사업자(향후 설립예정인 외국인투자기업 포함)는 사업협약체결일로부터 토지사용료 납부 및 토지를 관리할 의무를 가지며, 사업대상지와 관련된 민원 등에 대하여 모든 책임을 부담하여야 한다.

④ 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.

1. 사업시행자와 사업자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항(추진일정 등)
3. 외국인투자기업의 설립 또는 증자에 관한 사항
4. 자금조달에 관한 세부내용(외자, 국내자본 등)
5. 용지공급에 관한 세부적인 사항
6. 외국인투자기업의 협약이행보증에 관한 사항
7. 사업지구 연접 마을 주민에 대한 세부적인 지원방안에 관한 사항
8. 기타 본 지침 등을 포함한 사업시행에 필요한 사항

제33조(사업협약 해제 또는 해지) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 사업자와 체결한 제32조의 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 이 경우 제6조 규정에 의한 협약이행보증금은 사업시행자에게 귀속된다.

1. 제7조에 의한 기한 내에 외국인투자기업을 설립하지 않을 경우
2. 사업자의 부도 또는 신용상태의 급락 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
3. 사업자가 본 사업에의 참여를 포기하는 경우
4. 사업자가 본 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
5. 사업자가 사업협약 체결로 발생된 개발사업권과 그 외 본 사업시행에 불가결한 권리 및 시설물 등을 사업시행자의 사전승인 없이 타인에게 양도한 경우
6. 사업자가 사업계획서 및 제7조(외국인투자기업 설립 등) 등에 명기된 자본금 출자, 자금조달, 본 지침상 각종 보증금(협약이행보증금 등) 납부 등의 의무를 이행하지 아니하는 경우
7. 기타 사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
8. 기타 사업협약상 지정된 기일 내 관련 업무를 수행하지 아니한 경우. 다만, 사전에 사업시행자와 이와 관련한 업무협약이 이루어졌을 경우는 예외로 한다.

② 기타 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

제34조(손해배상) ① 제33조 규정에 의한 사업협약 해제 또는 해지 시 제6조의 협약이행보증금과 협약 해제일 또는 해지일 기준 현재 본 사업지구 내에 시공·시행한 각종 사업은 향후 본 사업의 목적에 사용할 수 있을 경우 사업시행자에 무상으로 귀속되며, 불필요할 경우 사업자 부담으로 철거(제거)하거나 원상회복하여야 한다.

② 사업시행자의 귀책사유로 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우에는 사업시행자는 사업자가 현금으로 납부하고 반환되지 아니한 협약이행보증금 및 이에 대한 법정이자(납부일로부터 사업협약 해제 또는 해지 시까지)를 지급하여야 한다.

③ 사업협약의 해제 또는 해지로 인한 손해배상에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

제7장 기타사항

제35조(특기사항) ① 본 지침에 의하여 제출된 개발계획(안)은 인·허가 과정에서 변경될 수 있다.

② 사업신청자가 제출한 사업계획서는 일체 반환하지 않는다.

③ 각종 공사시행에 필요한 사항은 관련 법령 등을 준수하여야 한다.

제36조(추진일정 등) ① 사업자 선정일정은 다음과 같다.

1. 사업설명회

가. 일 시 : 2009년 3월 26일(목) 15:00

나. 장 소 : 부산진해경제자유구역청 2층 대회의실

2. 사업참가의향서 접수

가. 일 시 : 2009년 4월 16일(목) 10:00 ~ 17:00

나. 장 소 : 경상남도개발공사(3층) 관광계획팀
경남 창원시 용호동 5-2

3. 사업신청서류 접수

가. 일 시 : 2009년 6월 26일(금) 10:00 ~ 17:00

나. 장 소 : 경상남도개발공사(3층) 관광계획팀
경남 창원시 용호동 5-2

다. 접수방법 : 직접 방문하여 제출

4. 우선협약대상자 선정 : 2009년 7월 중

5. 사업협약 체결 : 2009년 9월 중

※ 추진일정은 사정에 따라 일부 변경될 수 있음

② 사업신청자는 사업계획서 평가심의 당일 사업계획서 프리젠테이션 발표를 하여야 한다. 발표장소, 발표시간 및 발표내용 관련 사항은 추후 사업시행자 홈페이지 또는 유선으로 공지하도록 한다.

제37조(사업설명회 참가 및 사업참가 의향서 제출) ① 본 사업에 참가하고자 하는 사업신청예정자는 사업설명회에 참가하여 등록하여야 하며, 붙임 <양식25>에 의한 사업참가의향서를 작성하여 지정된 날짜에 제출하여야 한다.

② 사업참가 의향서를 제출하지 않은 사업신청예정자는 본 사업 신청 자격이 주어지지 않는다.

제38조(공모와 관련된 자료 배포 및 열람자료 제공) 사업시행자는 사업설명회 참가자에게 부산진해경제자유구역 「진해옹동지구 복합관광레저단지 사업자 공모지침서」를 제공하고, 기타 공모와 관련된 공지사항은 사업시행자 홈페이지에 게시할 예정이다.

제39조(질의응답) ① 사업신청자는 사업신청서류 접수일 30일 전까지 [별첨2]의 서면질의서 <양식24>를 이용하여 사업계획서 작성과 관련된 질의를 할 수 있다.

② 서면질의서는 개발공사 FAX)055-269-0419을 통하여 질의하여야 하며, 서면질의서에 대한 서면통보사항은 본 사업의 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.

[별첨 1]

사업계획서 작성지침

사업계획서 작성지침

제1조(적용원칙) ① 본 사업계획서 작성지침은 사업계획서 작성시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침상 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.

② 사업계획서는 우선협상대상자 및 사업자선정과 향후 개발계획(변경) 및 실시계획 수립 등을 위한 자료가 되므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.

③ 모든 제출 서류는 한글(국문)로 작성하여야 하며, 불가피하게 외국어로 작성된 경우에는 반드시 국문번역본을 함께 제출하여야 한다. 이때 해석상 이견이 있을 경우 국문번역본을 우선으로 한다.

④ 사업계획서 내용 중 재무제표 등 사업신청자가 비공개를 요청하는 사항에 대해서는 그 비공개 등의 내용을 명시하여 별권으로 제출할 수 있다.

제2조(사업계획서의 구성) ① 사업계획서는 「개발계획」, 「사업수행능력」, 「외국인투자유치」, 「관리운영계획」으로 구분하여, 제26조 및 제27에 의한 평가분야, 평가항목, 평가요소 등 순(증명자료, 도면, 이미지 등 포함)에 따라 작성하여 20부를 제출한다. 단, 도판 등 설명을 위한 부속서류는 각 2부를 제출한다.

1. 제1권 개발계획

- I. 종합 개발구상
- II. 건설계획

2. 제2권 : 사업수행능력

- I. 사업수행능력
- II. 사업성분석

3. 제3권 : 외국인투자유치

I . 외국인투자유치

4. 제4권 : 관리운영계획

I . 관리운영 계획

II . 단지활성화 계획

② 제출자료 중 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 또는 입증해야 될 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.

제3조(사업계획서의 규격 등) ① 사업계획서는 A4용지(백상지)를 양면인쇄, 장변으로 무선좌철(無線左綴)하여 300페이지 이내로 매수를 제한하고 요약본을 50페이지 이내로 정리하여 사업계획서와 함께 제출하여야 한다. 단, 표지, 목차, 간지, 증빙(명)자료는 매수 산정에서 제외한다.

② 지도 및 도면의 경우 도면 축척에 제한이 없으며, 규격은 A4(210×297mm)용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정시 A3는 1매로 인정한다.

③ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 한글을 사용하여 대제목 16, 소제목 14, 본문은 12포인트 크기로 작성한다.

④ 항목구분은 I , 1, 가, (1), (가), 1), 가)순으로 한다.

⑤ 표지는 <양식1>을 사용한다.

⑥ 모든 도서는 무채색으로 표현하되, 제4조의 도판에 한하여 칼라표현이 가능하며, 도판은 A3크기로 축소하여 사업계획서에 수록할 수 있다. 이 경우 도판은 페이지 매수에 산정하지 아니한다.

제4조(도판 작성 등) ① 사업신청자는 사업계획서 이외에 2항에서 정하는 종류와 내용에 한하여 도판 및 전산파일(CD제작)을 별도로 제작하여 제출할 수 있다.

② 도판의 종류 및 내용은 다음과 같다.(각2매)

1. 종합개발구상도 : 응동지구 복합관광레저단지 개발구상 및 주변시설과의 연계성 표시
2. 도입시설배치도(토지이용계획도) : 응동지구 복합관광레저단지 도입시설배치계획
3. 기반시설(상·하수도, 교통처리, 공원·녹지, 공공시설, 지역주민 연계도로 등) 계획도 : 공공용과 단지 내 기반시설 구분 표시
4. 경관 및 조경계획도 : 경관계획 및 조경계획 표현
5. 전체조감도 : 응동지구 복합관광레저단지 도입시설 전체 표현
6. 세부조감도 : 도입테마를 중심으로 표현

③ 도판은 두께 10mm의 폼보드(우드락)에 A1(840×594mm) 크기로 부착하여 제출하되, 별도의 액자를 하거나 장식물을 부가하지 아니한다.

제5조(사업계획서 작성 세부지침)

1. 제1권 : 개발계획

I. 종합개발구상

1. 개발컨셉 및 테마

① 본 지침 제3조 1항 1호에서 제시된 개발방향에 부합되도록 개발컨셉 및 테마를 제시하여야 한다.

② 국제적 수준 및 사계절 이용이 가능하도록 개발목표 및 전략을 수립하여야 한다.

2. 도입시설 배치 계획

① 토지이용계획과 도입시설의 종합적 배치계획을 기술한다.

② 도입시설은 [별첨3]의 「핵심시설지침」을 고려하여 시설 및 면적을 자유롭게 제시하되, 장기계획은 향후 반영 여부를 판단하여 제시하여야 한다.

③ 이용자별 계층별 활용가능성 및 사계절 활용성 등에 대하여 기술하여야 한다.

④ 차량 및 보행자 동선계획, 주차장 이용계획 등 교통처리 계획을 수립하여야 한다.

3. 주변개발계획과의 연계성

① 옹동지구와 연접한 지역 및 인근도시의 관광시설 등을 검토하여 가급적 중복되지 않게 도입시설을 구상하여야 하며 인접지역 및 옹동지구의 도입시설간 상호보완적인 시설이 배치될 수 있도록 제시 하여야 한다.

② 지구 남측 수도마을에 대한 진·출입 도로 및 단지 진입도로 등에 대한 계획을 제시하여야 한다.

4. 경관 및 조경계획

① 부산진해경제자유구역 경관관리계획의 반영여부 및 주변 지역 경관계획과의 조화성에 대하여 기술하여야 한다.

② 랜드마크 계획의 상징성 및 우수성 그리고 시인성과 조망권을 확보한 단지 경관계획에 대하여 기술하여야 한다.

③ 단지내 친환경적인 조경계획을 수립하여야 한다.

II. 건설계획

1. 공정 및 공사관리계획

① 공정 및 시공관리계획, 인력·자재·장비 투입계획, 공사품질 및 안전관리계획에 대하여 기술하여야 한다.

2. 지반개량을 위한 토량 확보방안

① 준설토투기장의 특성상 연약지반개량을 위한 토량확보 방안을 기술하여야 한다.

3. 환경 및 민원관리방안

① 공사시행으로 인하여 야기될 수 있는 환경오염 및 발생 가능한 민원에 대하여 예측하여 환경오염방지계획 및 민원대책방안 등에 대하여 제시하여야 한다.

4. 지역건설업체 참여계획

① 공사시행시 경상남도 내 건설업체의 도급 또는 하도급계획에 대하여 제시하여야 한다.

2. 제2권 : 사업수행능력

I. 사업수행능력

1. 출자자 구성 및 현황

① 법인을 설립할 계획인 사업신청자는 <양식6>, <양식7> 등에 의거 출자자 구성 및 지분을 계획과 법인설립계획 및 일정에 대하여 작성하여야 하며, 출자자간 역할과 책임의 범위, 상호보완성 등에 대하여도 기술하여야 한다.

② 사업신청자의 법인일반현황, 주주 및 경영진현황 그리고 법인연혁 등을 <양식8>, <양식9>, <양식10>, <양식11>에 의거 출자자별로 작성하되, 주주현황은 상장법인인 경우 동법인 발행주식의 3%이상을 소유한 주주에 한하여 작성하고, 비상장인 경우에는 동법인 발행주식의 10%이상을 소유한 주주에 한하여 작성하며, 법인연혁은 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요특기사항을 간략하게 2쪽 이내로 작성하되 증빙서류가 있는 경우 첨부하여야 한다.

2. 출자자의 최근 3년간 재무상태

① 최근 3년간 재무상태를 공인회계사 감사보고서에 의해 작성하여 공인회계사 확인을 받고 동 보고서·결산서를 부속서류로 제출한다.

- ② 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 양식을 이용하여 작성하되 주요항목 위주로 작성한다.
- ③ 최근 3년간 손익계산서를 <양식12>에 의거 작성하고 회계법인의 확인을 받아 제출한다.
- ④ 최근 3년간 대차대조표를 <양식13>에 의거 작성하고 회계법인의 확인을 받아 제출한다.
- ⑤ 최근 3년간 재무비율을 <양식14>에 의거 작성하고 컨소시엄의 경우는 <양식14-1> 작성하여 회계법인의 확인을 받아 제출하되 산출근거를 첨부한다.
- ⑥ 감사의견이 적정이 아닌 경우 수정사항을 반영한 후의 금액으로 작성한다.
- ⑦ 사업신청자가 외부감사인의 감사를 받는 자는 최근 3년간 감사보고서를 제출하되, 최근 반기감사보고서가 있는 경우 제출 할 수 있으며, 감사보고서 의견은 <양식15>에 의거 작성한다.
- ⑧ 출자자의 재무비율은 회계법인의 재무비율 보고서와 일치하여야 한다.
- ⑨ 최근 3년간의 손익계산서와 대차대조표, 재무비율을 작성함에 있어서 재무제표나 재무비율 항목을 고의로 누락한 경우 사업수행능력 평가시 불이익을 받을 수 있다.

II. 사업성 분석

1. 사업성 분석

- ① 본 사업과 관련된 환경을 분석하고 사업여건을 제시하여야 하며, 연간 이용객 수 등 수요량을 추정하여 수요분석을 하여야 한다.
- ② 수요추정의 타당성 등 구체적인 자료를 제시하여야 한다.
- ③ 총투자비(사업비)는 <양식16>에 의거 경상가격을 기준으로 작성하여야 하며, 예비비, 건설이자의 산출명세를 제출하여야 한다.

- ④ 총사업비에 대한 단계별·연도별 투자비를 산출하여 제시한다.
- ⑤ 사업수지 및 수익률 추정내역을 제시하여야 한다.
- ⑥ 사업성분석 시 <양식17>, <양식18>, <양식19>에 의한 추정손익계산서, 추정대차대조표, 추정현금흐름표 등을 작성하여야 한다.
- ⑦ 추정손익계산서 다음의 작성기준에 의거 제시하여야 한다.
 - 이자율 및 환율 등은 사업계획서 작성기준에서 정한 바에 따라 산정하여 적용한다.
 - 기업회계기준 및 세법에 의거 고정자산화한 후 감가상각의 형태로 비용화
 - 법인세 등 제세공과금은 본 공고일 현재 세법을 기준으로 한다.
 - 과목별 산출내역을 첨부하되 매출원가, 판매비와 일반관리비, 영업외비용을 중심으로 작성한다.
- ⑧ 추정대차대조표는 과목별 산출내역을 첨부하여 작성하여야 한다.
- ⑨ 추정현금흐름표는 과목별 세부항목 산출내역을 첨부하되, 직접법으로 작성하고 「기업회계기준」을 참조하여 작성하여야 한다.

2. 재원조달계획

- ① 사업자의 자금투입계획은 <양식20>에 의거 작성하고 총괄표를 제시하여야 한다.
- ② 자기자본 및 타인자본 조달계획을 <양식21>에 의거 작성하여야 한다.
- ③ 자기자본의 경우 내부유동자금, 증자 등으로 구분 기재하고 각 항목별 세부 조달계획을 제시하여야 한다.
- ④ 타인자본의 경우 차입조건을 제시하고 회사채 발행, 금융기관 차입 등의 항목으로 구분기재하며, 회사채 발행의 경우 회사채 발행계획, 금융기관 차입의 경우 금융기관별 차입계획서를 작성하고 가능한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류를 제시하여야 한다.

3. 사업리스크 관리계획

- ① 사업리스크를 조사·분석하여 출자자간 사업리스크 분담계획 및 대책과 사업이행 및 공사완공 보증방안을 제시하여야 한다.

3. 제3권 : 외국인투자유치

I. 외국인투자유치

1. 외국인 투자유치

- ① 외국인 투자자의 투자비율에 대하여 제시하여야 한다

2. 외국인 투자유치계획

- ① 외국인 투자유치계획의 실현가능성에 대하여 제시하여야 한다.

4. 제4권 : 관리운영계획

I. 관리운영계획

1. 동일 및 유사시설의 운영경험 및 실적

- ① 동일 및 유사시설의 운영경험 및 실적은 <양식22>에 의거 작성하되, 출자자별로 작성한다. 단, 이를 증빙할 수 있는 서류를 첨부하여야 한다.

2. 단지관리운영계획

- ① 단지 및 시설물 운영관리를 위하여 필요한 인력자원의 자격기준 및 수급계획 그리고 교육훈련방법 등에 대하여 기술하여야 한다.
- ② 단지 및 시설물을 운영관리하기 위하여 필요한 각종 관리장비의 구성 및 투입계획, 장비별 용도 등을 기재하여야 하며 체인화 계획도 기술하여야 한다.
- ③ 보안 및 안전관리계획, 환경친화 및 보호 계획 등을 수립하여야 한다.

II. 단지활성화계획

1. 홍보 및 마케팅 전략

① 사업운영을 위한 영업활동을 기술하고 관광객 수요확보를 위하여 홍보 및 광고계획과 국내·외 대회 또는 행사에 참여하는 등 다양한 마케팅 전략을 수립하여야 한다.

2. 경제적 파급효과

① 시설물 관리 운영에 따른 지역주민 고용계획을 제시하여야 한다.

② 지역주민의 소득증대 방안 및 지역사회에 미치는 다각적인 경제적 파급효과를 산출근거와 함께 제시하여야 한다.

5. 사업신청서 및 구비서류

① 사업신청자는 <양식2>에 의거 사업신청자 신청서를 작성하여, <양식3>, <양식4>, <양식5>등의 구비서류와 함께 작성하여 제출하여야 한다.

② 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성 협약서를 작성하여 제출하여야 한다.(임의양식사용)

[별첨 2]

각종양식

부산진해경제자유구역
『진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업』
사 업 계 획 서

2009. 6.

사업신청자 명

<양식2>

사 업 자 신 청 서																	
사 업 명	진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업																
법 인 명		전화번호															
대 표 자		법인등록번호 또는 세금납부번호 ¹⁾															
소 재 지																	
<p style="text-align: center;">위와 같이 본사는 진해시 및 경상남도개발공사에서 추진하고 있는 진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업자 공모에 참여하고자 공모 지침 및 관련법규를 준수하여 사업자 신청서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">2009년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청인 (인 또는 서명²⁾)³⁾</p> <p style="text-align: left; margin-left: 100px;">경상남도개발공사 사장 귀하</p>																	
<p>구비서류</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서⁴⁾</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">1부</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">2. 법인인감증명서 또는 세금납부번호⁴⁾</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">1부</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증⁴⁾</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">1부</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">4. 서약서(양식 3)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">1부</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">5. 투자확약서(양식 4)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">1부</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">6. 컨소시엄 대표자 선임서(양식 5)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">1부</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">7. 사업계획서</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">20부</td> </tr> </table>				1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서 ⁴⁾	1부	2. 법인인감증명서 또는 세금납부번호 ⁴⁾	1부	3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증 ⁴⁾	1부	4. 서약서(양식 3)	1부	5. 투자확약서(양식 4)	1부	6. 컨소시엄 대표자 선임서(양식 5)	1부	7. 사업계획서	20부
1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서 ⁴⁾	1부																
2. 법인인감증명서 또는 세금납부번호 ⁴⁾	1부																
3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증 ⁴⁾	1부																
4. 서약서(양식 3)	1부																
5. 투자확약서(양식 4)	1부																
6. 컨소시엄 대표자 선임서(양식 5)	1부																
7. 사업계획서	20부																

- 주) 1) 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 것.
 2) 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 것.
 3) 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인(대표자) 기명날인 하단에 부기함.
 4) 외국법인이 자국법에 의할 때 구비서류 (법인등기부등본, 법인인감증명서, 사업자등록증 등)가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 서류.

〈양식3〉

서 약 서

사업명 : 진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업

본사는 상기 개발사업과 관련하여 작성하는 사업자 신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하고, 만일 제출한 자료가 부정확한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 사업신청자 자격 취소, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것이며, 우선협상대상자 선정 결과에 대하여도 어떠한 이의를 제기하지 아니할 것임을 서약합니다.

2009년 월 일

신청인

(인 또는 서명)

〈양식4〉

투 자 확 약 서

사업명 : 진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업

본사는 상기 개발사업자 공모에 있어서 우선협상대상자선정 후 협약체결보증금 및 협약이행보증금을 성실히 납부할 것이며, 사업의 성공적인 수행을 위하여 공모지침서 및 사업신청시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 사업자의 의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2009년 월 일

신청인

(인 또는 서명)

주) 1) 재무적 투자자의 경우 조건부 투자확약서로 대체가능하며, 이 경우 사업협약체결일 까지 투자 확약서를 제출하여야 함

<양식5>

컨소시엄 대표자 선임서

사업명 : 진해웅동지구 복합관광레저단지 개발사업

위 사업에 대한 사업자 공모에 관한 모든 권한을 ○○○ 대표 ○○○에게 위임합니다.

2009년 월 일

신 청 인

○○○ 대표 ○○○ (인 또는 서명)

○○○ 대표 ○○○ (인 또는 서명)

○○○ 대표 ○○○ (인 또는 서명)

○○○ 대표 ○○○ (인 또는 서명)

〈양식6〉

출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원 %)

주주명	주요 업종	법인등록번호 또는 세금납부번호 ¹⁾	소 유 주식수	금 액 ²⁾	지분율	비 고 ³⁾
합 계					100%	

주) 1) 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 것.

2) 금액은 주당 액면금액 기준임.

3) 외국출자자의 경우 반드시 외국법인임을 비고란에 표기할 것.

<양식7>

법인 설립계획(설립예정법인)¹⁾

상 호		대 표 자	성 명	
본 사			주민등록번호	
사 업 장		발기인수		
납입자본금 (수권자본금)		발기연월일		
종업원수		설립예정일		
주거래은행		결 산 월		
<u>법인설립 계획 일정</u>				

주) 1) 컨소시엄을 구성하여 참여할 계획이 있는 경우 작성하며, 각 출자자의 기명날인을 신청인(대표자) 기명날인 하단에 부기한 출자자 자본투자확약서(임의양식 사용), 이행각서(임의양식 사용) 등 자본출자 증빙자료 첨부해야 함.

<양식8>

법인 일반현황¹⁾

기 업 명		사업자등록번호	
대 표 자		전화번호	
FAX 번호		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주요제품	
		결산월일	
자 본 금	억원	설립일자	
종업원수	명	주거래은행	
매 출 액 ²⁾	억원	총 자 산 ²⁾	억원

주) 1) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

2) 매출액 및 총자산은 가장 최근 회계연도 재무제표의 내용을 기재함.

<양식9>

주 주 현 황¹⁾

주주명	관계 ²⁾	주민등록번호	소유주식수	금액 ³⁾	지분율 (100%)
계					100%

주) 1) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

2) 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임.

3) 금액은 주당 액면금액 기준임.

<양식10>

경영진 현황¹⁾

성 명	직위담당업무	주민등록번호	학력 ²⁾ 및 경력 ³⁾	관 계 ⁴⁾

주) 1) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

2) 학력은 최종학력 중심으로 기재하되, 대학이상의 경우 대학부터 기재(전공학과 병기)

3) 경력은 회사내외의 주요경력 및 회사근속년수를 기재함.

4) 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임.

<양식11>

법인연혁¹⁾

년월일	내용

주) 1) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.

<양식12>

손익계산서¹⁾

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

회사명(대표자) :

(단위 : 억원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비 ²⁾	금액	구성비 ²⁾	금액	구성비 ²⁾
매 출 액		100.0		100.0		100.0
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판매비와관리비						
영 업 이 익						
영업외수익						
영업외비용						
법인세비용차감전순이익						
법인세비용						
당기순이익						

상기의 내용은 감사 보고서의 내용과 같음을 확인함.

2009년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인³⁾ :

(인)

주) 1) 컨소시엄인 경우 각 출자자별로 작성함.

2) 구성비는 매출액 대비 각 과목의 구성비율을 기재함.

3) 회계법인은 국내회계법인을 말함.

<양식13>

대차대조표¹⁾

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(대표자) :

(단위 : 억원, %)

과 목 ²⁾	년		년		년	
	금 액	구성비 ³⁾	금 액	구성비 ³⁾	금 액	구성비 ³⁾
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 비 유 동 자 산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 비 유 동 부 채 사채 장기차입금 퇴직급여충당금 기타비유동부채 (부 채 합 계) 자 본 금 자 본 잉 여 금 이 익 잉 여 금 (당 기 순 이 익) 자 본 조 정 항 목 (자 본 총 계)						
부채·자본 총계		100		100		100

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함.

2009년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인⁴⁾ : (인)

-
- 주) 1) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함.
2) 상기 내용 작성시 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함.
3) 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재함.
4) 회계법인은 국내회계법인을 말함.

<양식14>

재 무 비 율¹⁾

(단위 : %)

비 율	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률 · 매출액경상이익률 · 총자본순이익률 · 자기자본순이익률				
2. 안정성비율 · 당좌비율 · 유동비율 · 부채비율 · 차입금의존도 · 고정장기적합률 · 영업이익대비 이자보상배율				
3. 활동성비율 · 총자본회전율 · 매출채권회전율 · 재고자산회전율				
4. 성장성비율 · 매출액증가율 · 영업이익증가율 · 당기순이익증가율				

2009년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

-
- 주) 1) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성하고, 외국출자자의 경우 자국법에 따른 감사보고서를 기초로 국내회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함.
- 2) 재무비율은 <양식12>, <양식13>에 기재한 수치를 이용하여 산정함.
- 3) 수익성 비율 및 활동성 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
- 4) 성장성 비율은 [(당해연도 실적 - 전년도 실적)/전년도 실적]으로 하되, 전년도 실적이 (-) 값인 경우 [(전년도 실적 - 당해연도 실적)/전년도 실적]으로 산정
- 5) 수익성 비율, 활동성 비율, 성장성 비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성함
- 3년간 재무제표 제출회사 : (직전연도비율 × 3 + 2년전비율 × 2 + 3년전비율 × 1) ÷ 6
 - 2년간 재무제표 제출회사 : (직전연도비율 × 2 + 2년전비율 × 1) ÷ 3
 - 1년간 재무제표 제출회사 : 직전연도 비율
- ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그대로 합산 (절대값 이나 0으로 계산하지 말 것)
- 6) 안정성 비율의 가중평균은 최근연도의 안정성 비율 수치만 기재하고 부채비율 작성시 전액 자본잠식이 있는 경우 해당 항목은 “자본잠식”으로 기재함.
- 7) 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

<양식14-1>

재 무 비 율¹⁾

(단위 : %)

비 율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	컨소시엄평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률 · 매출액경상이익률 · 총자본순이익률 · 자기자본순이익률				
2. 안정성비율 · 당좌비율 · 유동비율 · 부채비율 · 차입금의존도 · 고정장기적합률 · 영업이익대비 이자보상배율				
3. 활동성비율 · 총자본회전율 · 매출채권회전율 · 재고자산회전율				
4. 성장률비율 · 매출액증가율 · 영업이익증가율 · 당기순이익증가율				

2009년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

-
- 주) 1) 각사 가중평균은 <양식12>에 의하여 작성된 가중평균을 기재함.
2) 수익성 비율 및 활동성 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
3) 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정함
$$\sum (\text{각 사 가중평균} \times \text{각 사 출자지분율})$$

4) 안정성 비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성시 컨소시엄 출자자 중 전액 자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 “자본잠식”으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정 시 제외함.
5) 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

<양식15>

감사보고서 의견

회 사	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유	감사보고서 변형사유 해소여부
○○회사	년		
	년		
	년		
○○회사	년		
	년		
	년		
○○회사	년		
	년		
	년		

2009년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : (인)

- 주) 1) 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 그 사유와 해소 여부를 기재하여야 함.
 2) 외국법인의 경우 자국법에 따라 작성된 감사보고서를 기초로 국내회계법인이 확인하여 제출 함.

<양식16>

총투자비 산정

(단위 : 억원)

구 분		총 계	년	년	년년
사업비	조사비					
	설계비					
	공사비					
	부담금					
	부대비					
	제세공과금					
	관리비					
	기타					
	소 계					
예비비(A)						
건설이자						
계(B)						
예비비율 (A/B)						

<양식17>

추정손익계산서

(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									
판매비와일반관리비									
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									
법인세전 순이익									
법 인 세 비 용									
당 기 순 이 익									

<양식18>

추정대차대조표

(단위 : 억원)

과 목	년	년	년	년	년	년	년	년	년
자 산 I . 유동자산 (1) 당좌자산 (2) 재고자산 II . 비유동자산 (1) 투자자산 (2) 유형자산 (3) 무형자산									
자 산 총 계									
부 채 I . 유동부채 II . 비유동부채 부 채 합 계 자 본 I . 자본금 II . 자본잉여금 III . 이익잉여금 IV . 자본조정 자 본 합 계									
부채·자본총계									

<양식19>

추정현금흐름표

(단위 : 억원)

과 목	년	년	년	년	년	년	년	년	년
영업활동으로 인한 현금흐름									
투자활동으로 인한 현금흐름									
재무활동으로 인한 현금흐름									
현금의 증가									
기초의 현금									
기말의 현금									
자산부채비율									

주) 1. 재무활동으로 인한 현금흐름 중 차입원리금 상환액을 구분 기재함.

2. 자산부채비율 = (기초현금 + 영업활동으로 인한 현금흐름 + 투자활동으로 인
한 현금흐름)/차입원리금상환액

<양식20>

자금투입계획

(단위 : 억원)

구 분	조달합계	년	년	년	년	년	년	년
○자체자금 -내부유보자금 -증 자 -기 타								
○타인자금 -회사채 발행 -금융기관 차입금 -기 타								
계								

<양식21>

자금조달계획

(단위 : 억원)

구 분	계	년	년	년	년	년	년	년
자기자본(A)								
타인자본(B) ·회사채 발행 금융기관 차입금								
계(C)								
자기자본비율 (A/C) %								

<양식22>

동일 및 유사시설의 운영경험 실적

사업명	사업기간	사업내용	운영형태	시행자 (소유자)	비고

-
- 주) 1) 사업내용은 운영시설의 종류, 규모, 연간 매출액(가능시), 투입인원 규모, 수행내용 등을 가급적 상세하게 기재
2) 형태는 소유운영, 위탁운영(경영), 임대경영 등으로 기재

<양식23>

토지 사용료 제출서

금 **십만원정¹⁾**
(W)

연도	연간사용료 (명목가액)	연간사용료 (현재가치)	연도	연간사용료 (명목가액)	연간사용료 (현재가치)
2009			2025		
2010			2026		
2011			2027		
2012			2028		
2013			2029		
2014			2030		
2015			2031		
2016			2032		
2017			2033		
2018			2034		
2019			2035		
2020			2036		
2021			2037		
2022			2038		
2023			합계		
2024			적용 할인율		%

2009년 월 일

신청인 (인 또는 서명)

경상남도개발공사 사장 귀하

주) 1) 현재가치로 총현재가치를 토지사용기간(30년)으로 나눈 연간사용료로 기재함.
2) 별도의 봉투에 밀봉하여 제출

<양식24>

서 면 질 의 서			
회 사 명		대표자명	
전화번호		FAX 번호	
소 재 지			
공모지침서 (page)	질 의 내 용		

[별첨 3]

핵심시설 지침

핵심시설 지침

제1조(적용원칙) ① 핵심시설 지침은 인근 개발계획과의 중복을 지양하고 유사시설에 대한 상호 보완적인 측면과 주변 관광단지와의 연계성 등을 고려하여 제시한 내용으로서 사업신청자는 핵심시설 지침내용을 고려하여 본 사업지구 내 도입시설 및 규모 등(이하 “개발계획” 이라 한다)을 구상한다.

② 사업시행자는 핵심시설 반영 여부의 정도를 판단하여 사업계획서를 평가 할 수 있다.

제2조(주요 핵심시설 내용) ① 핵심시설에 대한 내용은 아래와 같으며, 면적 등 규모는 자유롭게 제안할 수 있다

1. 주요 도입시설 구상(장단기 계획)

가. 퍼블릭 골프장 및 골프아카데미 등

- 지역주민과 내·외국인 관광객을 위한 퍼블릭 골프장 도입
- 골프아카데미, 골프연습장 등 다양한 테마형 골프시설 도입

나. 특급호텔 : 비즈니스 고객과 방문 관광객 등이 만족할 수 있는 현행법상 카지노 허가신청 조건을 만족할 수 있는 특 1급 호텔

다. 인공비치, 워터파크 : 국내·국제 비치발리볼 행사 등이 가능한 인공비치와 4계절 연중 이용 가능한 가족 중심형 워터파크

라. 카지노 : 장기계획으로 현행법상 유치 가능한 외국인 전용 카지노를 우선 유치하고 장기적으로 내국인 출입이 가능하도록 법 개정을 추진하여 내·외국인 관광객 확대 계획

마. 외국병원 및 외국교육기관

- 미용, 한방, 보양 등이 결합한 휴양형 헬스케어시설과 전문 외국 의료기관 도입 등 세계적 수준의 의료관광지 구축계획
- 외국 종합대학 분교(단과대학) 또는 특수대학(대학원) 유치

바. 스포츠파크 : 축구장, 야구장 등 실내외 체육시설을 설치 계획

사. 마리나 : 크루즈선 및 요트 등이 정박할 수 있는 마리나 시설
구축

※ 마리나 시설은 진해옹동지구 복합관광 레저단지 내에 포함되
지 않으므로 별도의 사업계획을 수립하여 인허가 절차를 받아
야 함.

2. 도입시설 유치계획

1) 단기계획

시설명	고 려 사 항	비 고
골프장	퍼블릭 골프장, 골프아카데미, 골프연습장	
클럽하우스	티하우스 포함	
마리나	접안시설 및 방파제, 육상계류장, 수상레포츠 시설	
인공비치	편의시설 및 안전시설, 워터파크	
스포츠파크	축구장, X-Game장, 테니스장 등	

2) 장기계획

시설명	고 려 사 항	비 고
외국병원 · 외국교육기관	4층(의료클리닉, 피트니스센터 등) 외국 대학 · 대학원 등	
특급호텔	10층, 연회장, 스파, 기념품점 등	
카지노	게임장, 전산시설 등	

② 사업신청자는 핵심시설 지침에서 제시한 내용 중 단기계획을 우선적
으로 사업계획에 반영하되, 장기계획은 향후 반영될 수 있는지 여부를
판단하여 제안한다.