

광고택지개발사업지구 내
605, 605-1번지(과워센터 일상3블록)

민간사업자 공모지침서

경기도시공사

☞ 목 차 ☞

제1장 사업의 개요

제1절 일반사항

제1조(지침의 목적)	5
제2조(용어의 정의)	5

제2절 사업개요

제3조(사업의 목적)	5
제4조(사업대상지)	6
제5조(사업대상지 개요)	6
제6조(개발방향)	7
제7조(관련계획)	8

제2장 사업신청자격 및 제출서류 등

제8조(사업신청자격 및 방법)	8
제9조(신청예약금)	9
제10조(신청서류)	9
제11조(제출방법)	10
제12조(토지가격 제출)	10
제13조(전산파일 제출)	10
제14조(사업신청 무효)	10
제15조(비용부담 및 서류반환)	10

제3장 사업계획서 및 가격 평가

제1절 사업계획서 평가

제16조(평가분야 및 배점기준)	11
제17조(재무계획 평가내용)	12
제18조(개발계획 평가내용)	14
제19조(평가방법)	14

제2절 가격 평가

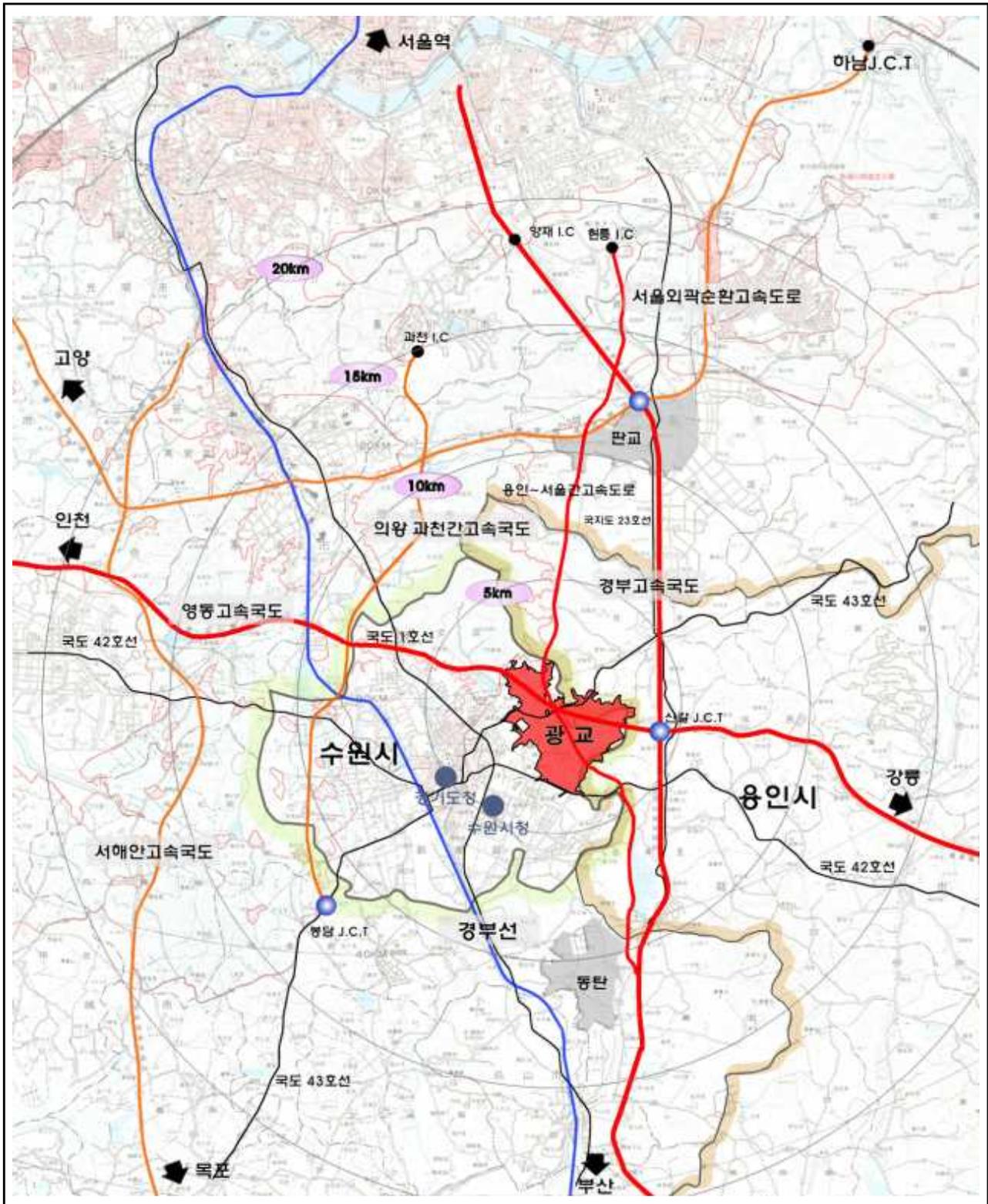
제20조(가격평가배점)	16
제21조(가격평가방법)	16

제4장 우선협상대상자 선정

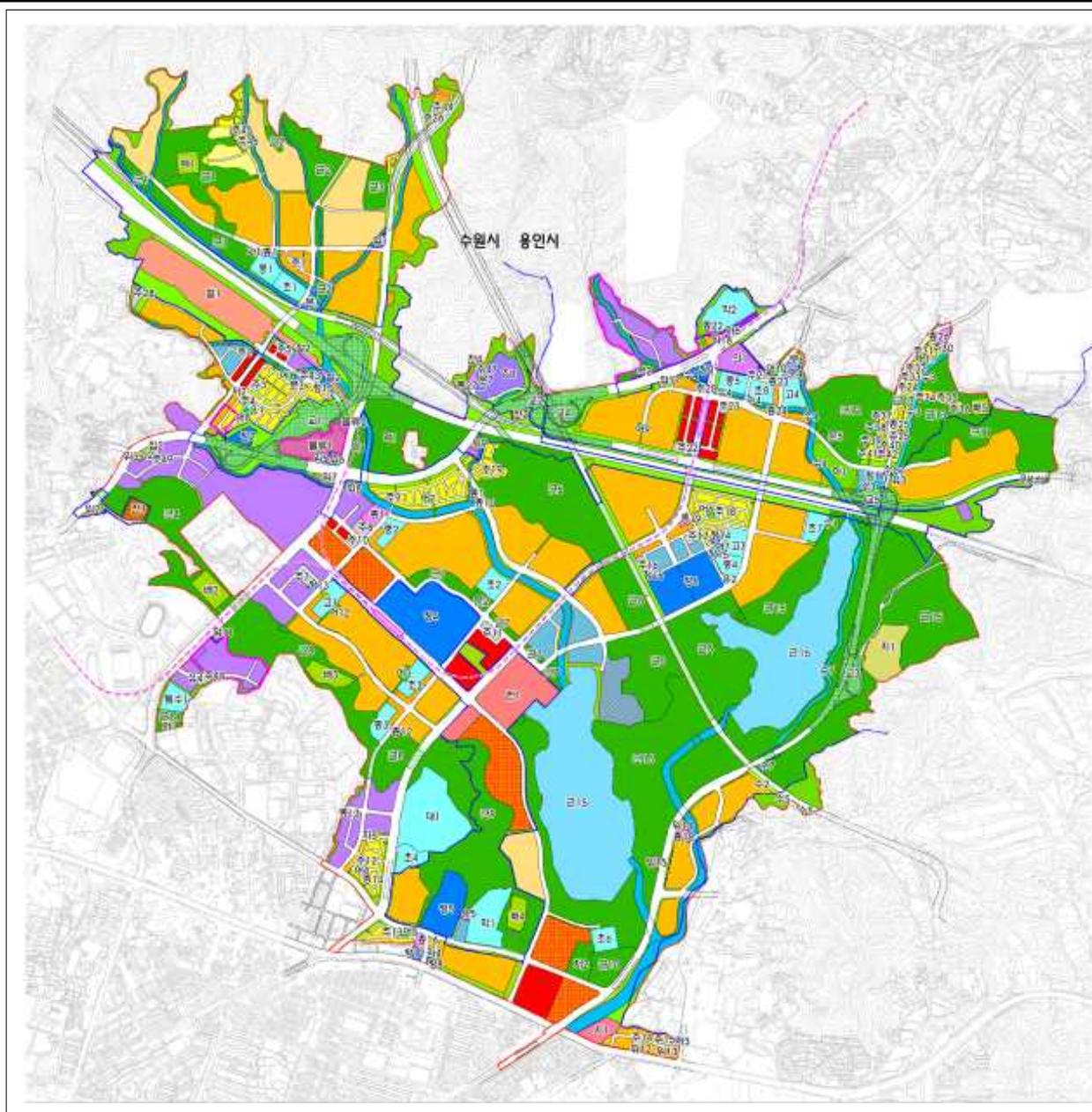
제22조(평가방식)	16
제23조(민간사업자 선정심의위원회의 구성)	17
제24조(민간사업자 선정심의위원회의 평가)	17
제25조(평가결과의 공개)	17

제26조(우선협상대상자 선정)	.....	17
제27조(우선협상대상자의 선정취소)	.....	17
제5장 토지의 공급		
제28조(매매계약 체결)	.....	19
제29조(매매대금 및 대금납부방법)	.....	19
제30조(지연손해금)	.....	19
제31조(목적용지의 사용)	.....	20
제32조(소유권 이전)	.....	20
제33조(공공보행통로 설치)	.....	20
제34조(필지분할)	.....	20
제35조(기한이익의 상실)	.....	20
제36조(매매계약의 해제)	.....	21
제37조(제세공과금의 부담)	.....	22
제38조(의사표시 및 통지의무)	.....	22
제39조(해석)	.....	22
제6장 추진일정 및 기타		
제40조(추진일정)	.....	23
제41조(기타)	.....	24
<첨부1>사업계획서 작성지침		
1. 일반사항	.....	25
2. 사업계획서 작성지침	.....	25
<별표1>감점기준	.....	29
<서식1~15>참가 신청서 외	.....	30

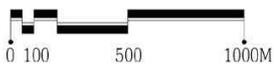
[위 치 도]



[토지이용계획도]



광교지구
택지개발사업



일반단독	공공청사	근린공원	배수지	모형자전용도로
블록형단독	학교	역사공원	가압장	신분당연장선
연립주택	종교시설	어린이공원	하수종말처리장	지구계
아파트	문화복지시설	완충녹지	전기공급설비	사업단계(3단계)
근린생활시설	의료시설	경관녹지	집단에너지	사업단계(4단계)
도시지원시설	자치관련시설	연결녹지	통신시설	
업무시설	위암물처리시설	공공공지	철도용지	
업무복합	컨벤션관련시설	아천	물류유통시설	
주상복합	시장	저류지	교통광장	
상업시설	주차장	수도용지	도로	

제1장 사업의 개요

제1절 일반사항

제1조(지침의 목적)본 공모지침은 경기도시공사(이하 "공사"라 함)가 광고택지 개발 사업지구 내 605, 605-1번지(과워센터 일상3블록) 사업용지공급을 위해 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

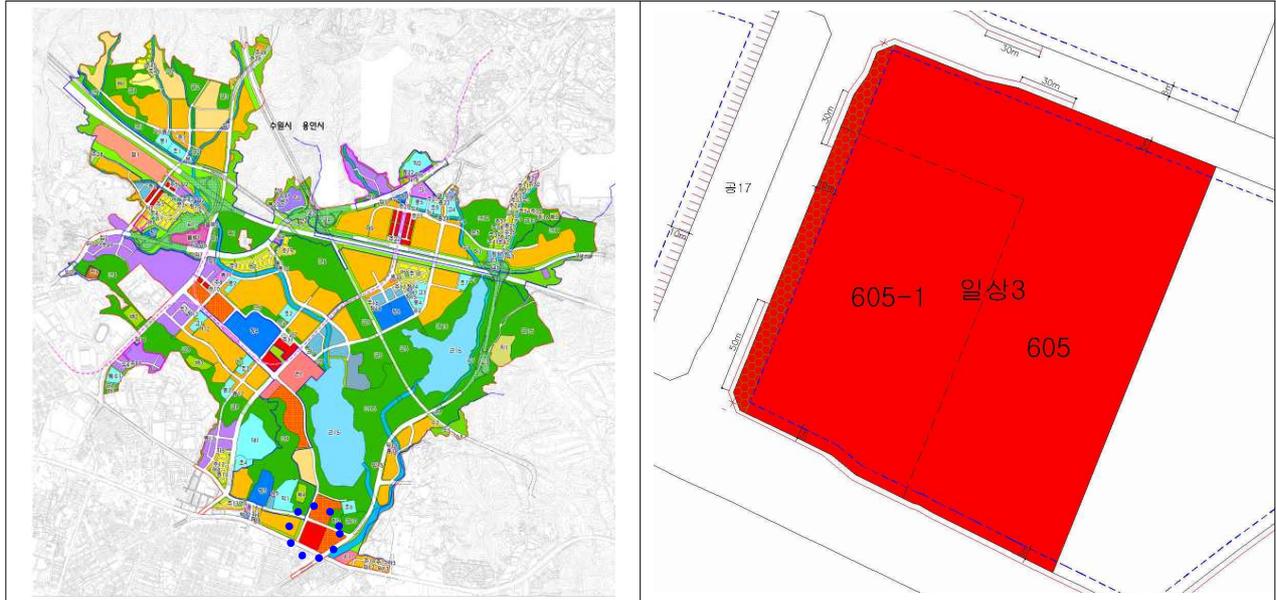
제2조(용어의 정의)본 공모지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "사업신청자"라 함은 본 공모에 참여하는 단독 또는 3개 법인이내로 구성된 연합체(이하 "컨소시엄"이라 함)로서 공모지침에 따라 사업계획서를 제출한 자를 말한다.
2. "우선협상대상자"라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 제26조에 의하여 선정된 사업신청자를 말한다.
3. "사업자"라 함은 우선협상대상자로 선정되어 용지매매계약을 체결한 자를 말하며, 컨소시엄이 설립한 법인으로서 제28조 제3항에 따라 용지매매계약의 당사자가 된 법인을 포함한다.
4. "사업계획서"라 함은 사업신청자가 제10조에 따라 공사에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.

제2절 사업 개요

제3조(사업의 목적)본 사업의 목적은 수도권 남부지역을 대표하는 테마형 복합상업 및 문화공간의 조성을 통하여 도시 활성화와 지역주민의 편익 증진에 기여하는데 있다.

제4조(사업대상지) 본 사업의 사업대상지는 광교택지개발 사업지구 내 605, 605-1번지 (파워센터 일상3블록)로 구성된다.



제5조(사업대상지 개요)

본 사업은 광교지구 택지개발사업 지구단위계획에도 불구하고 아래의 표에 따른다.

· 용지 현황

블록명	지번	면적(㎡)	예정가격(천원)	용도지역	건폐율	용적률	최고층수,높이
일상3	605	24,595.8	123,470,916	일반상업지역	60% 이하	320% 이하	-
	605-1	16,534.4	100,694,496				
	합계	41,130.2	224,165,412				

· 건축물 용도

구 분	구 분	일상3
판매 및 위락·숙박 시설군	위락시설	X
	판매시설	●
	숙박시설	X
문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설	●
	종교시설	X
	운동시설	●
	관광휴게시설	X
산업시설군	공장	X
	창고시설	X
	위험물저장 및 처리시설	X
	자동차관련시설	△ 주차장,세차장에 한함
	쓰레기처리시설	X
	운수시설	X
교육 및 복지·의료 시설군	교육연구시설	△
	노유자시설	△
	수련시설	○
	의료시설	○ 정신병원 및 요양소,격리병원,장례식장 제외
주거 및 업무 시설군	단독주택	X
	공동주택	X
	제1종근린생활시설	○
	제2종근린생활시설	○
	업무시설	● 오피스텔은 4층이상부터 설치가능
기타 시설군	교정 및 군사시설	X
	발전시설	X
	방송통신시설	○ 방송국, 전신전화국 및 통신용시설에 한함
	동식물관련시설	X
	묘지관련시설	X

주1) ○: 국토의계획및이용에관한 법률에 따라 건축할수 있는 용도(●:권장), △: 조례에 따라 건축할 수 있는 용도(▲:권장), X: 불허용도

주2) 학교위생정화구역내에 위치한 상업용지의 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

※ 기타 자세한 사항은 지구단위계획 참조

제6조(개발방향)

1. 수도권 남부지역을 대표하는 랜드마크적인 복합상업 및 문화공간 형성
2. 주민 편익 증진과 지역 경제활성화에 기여하고 배후 근린공원15와 조화롭게 연계될 수 있는 도시공간 형성
3. 광고신도시 남측 진입부로서의 특화된 도시 이미지를 갖춘 상징성있는 단지 조성

제7조(관련계획)①본 사업과 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 민간사업자는 이를 준수하여야 한다.

1. 광고지구 택지개발계획 및 실시계획
2. 광고지구 지구단위계획
3. 광고지구 제 영향평가서 및 에너지사용계획, 광역교통개선대책
4. 기타 상위법 및 관련 지자체 도시계획조례 및 건축조례 등 관계 규정·지침

②사업대상지는 2011년 12월 31일 택지준공된 지역임

제2장 사업신청자격 및 제출서류 등

제8조(사업신청자격 및 방법)①사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 한다.

- 1.사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독 또는 3개 법인 이내 컨소시엄으로 구성하여야 하며, 본 사업에 참여하고자 하는 자는 단독 또는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
- 2.사업신청자는 사업신청서류 접수일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련규정 또는 이에 따른 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지된 법인이 포함되어서는 안 된다.
- 3.컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는 「외국인투자촉진법」 제2조제1항제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접 투자방식이어야 하고, 사업 신청 이후 별도 국내법인을 설립하여 본 사업에 참여할 수 없다.

②사업신청자는 컨소시엄을 구성하는 개별법인(이하, “개별법인”이라 한다. 민간사업자를 구성하는 개별법인에 대해서도 같이 적용한다.)의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인(이하 “대표법인”)의 명의로 사업신청을 해야 하며, 공사는 동 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음할 수 있다.

③대표법인은 참여지분율이 50%이상이어야 하며, 지분율이 동일할 시 가장 최근 회계연도 매출액이 큰 법인을 대표법인으로 한다.

④사업신청자는 우선협상대상자 선정 후 용지매매계약 체결 시까지 사업신청 시 제출한 계획(참여지분율 포함)을 변경할 수 없으며, 이를 변경할 경우 공사는 우

선협상대상자 자격을 취소할 수 있다. 다만, 파산 등 부득이한 사유가 있어 공사의 사전승인을 받은 경우는 그러하지 아니하다.

⑤사업신청자는 참가신청서<서식1>를 공사에 제출하는 자이어야 한다.

제9조(신청예약금)①사업신청자는 사업신청전에 오십억원(₩5,000,000,000)을 신청예약금으로 공사에 납부하여야 한다.

②제1항의 신청예약금은 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 신청예약금의 예치 또는 보증기간은 사업신청일로부터 6개월 이상이 되어야 한다.

1.현금(체신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다.)

2.공사의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기에금증서

3. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 따른 보증서

③우선협상대상자로 선정되지 아니한 자의 신청예약금은 우선협상대상자 선정통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 반환하며, 우선협상대상자의 신청예약금은 현금 또는 자기앞수표일 경우 계약체결시 계약금의 일부로 자동전환한다. 단, 신청예약금의 이자는 산정되지 아니한다.

제10조(신청서류)①사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음과 같으며, 외국어로 작성된 서류 제출 시에는 국문번역본을 제출하여야 한다.

1. 민간사업자 신청서<서식2>및 첨부서류 1부

2. 토지가격 제출서<서식13> 1부

3. 제9조에 따른 신청예약금의 납부를 증명할 수 있는 증서 1부
(현금인 경우 납부영수증과 신청예약금 반환계좌 통장 사본)

4. 사업계획서

- 재무계획 20부

- 개발계획 20부

5. 전산파일(CD 또는 DVD)

- 사업계획서 2식

②사업신청서류의 작성은 <첨부1>의 “사업계획서 작성지침”을 따른다.

③제8조 제1항 제3호에 따라 컨소시엄에 외국법인을 포함하는 경우 외국법인은 국문 또는 국문번역본(영문 서류를 첨부한다)으로 된 사업신청서류를 제출하여야 하며, 자국법에 의한 해당서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제11조(제출방법)①사업계획서는 규격에 맞게 백색모조지로 이중 포장하고 일체 표기를 하지 않아야 한다.

②민간사업자 신청서 및 첨부서류, 토지가격, CD 등은 밀봉한 후 각각 대봉투(규격 봉투 4호)에 넣어 제출한다.

③제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.

제12조(토지가격 제출)①사업신청자는 토지가격제출서<서식13>에 의거 사업대상지의 토지가격(단위 : 천원)을 별도로 제출하여야 한다.

②토지가격이 사업계획서 중 “개발계획”에 공개되지 않도록 하여야 한다.

③토지가격제출서와 사업계획서 상에서 제시한 토지가격이 일치하여야 한다.

제13조(전산파일 제출)①전산파일은 사업계획서, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 CD 또는 DVD에 수록하여 2부를 제출한다.

②파일형식은 IBM-PC 호환이 가능한 *.hwp(훈글 2007이하 버전), *.jpg, *.dwg형식(AUTOCAD 2010 이하 버전) 등으로 제출한다.

제14조(사업신청 무효)다음 각 호의 1에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

1. 제5조의 사업대상지 공급(예정)가격 미만으로 토지가격을 제출한 경우
2. 제8조에 따른 사업신청자격을 구비하지 못한 자가 사업 신청한 경우
3. 제9조에 따른 신청예약금을 완납하지 아니한 경우
4. 제10조에 따른 사업신청서류를 미비하거나 중대한 오류로 평가가 불가능한 경우

제15조(비용부담 및 서류반환)①사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고 공사는 제출받은 사업신청서류를 반환하지 아니한다.

②사업신청자는 공사에게 사업신청 서류에 관한 지적재산권 등 일체의 권리를 주장할 수 없다.

제3장 사업계획서 및 가격 평가

제1절 사업계획서 평가

제16조(평가분야 및 배점기준)

- ①공사는 선정심의위원회를 구성하여 사업계획서를 “재무계획”, “개발계획” 으로 구분하여 평가한다.
- ②사업신청자가 평가항목에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가요소에 대하여는 “0점”으로 처리하거나 공모지침서에 의거 평가에서 제외한다.
- ③재무계획은 신청자가 컨소시엄인 경우 대표법인만 평가한다.
- ④총점은 500점으로 하되, 평가분야 및 평가요소별 배점은 다음과 같다.

구 분		평가분야		평가요소	배점	비 고
재무계획	300	사업수행능력	200	· 신용도	40	제 17조①항
				· 재무상태	60	제 17조②항
				· 사업실적	100	제 17조③항
		자원조달계획	100	· 자원조달계획	50	제 17조④항
				· 자원조달조건	50	
개발계획	200	단지계획	50	· 건축물 및 시설 배치계획	25	제 18조①항
				· 교통처리계획	25	
		부동산개발계획 (Tenant유치, 사업일정계획)	150	· Tenant의 우수성 및 실현성	50	제 18조②항
				· Tenant 유치계획	50	
				· 공정계획	30	
				· 시설별 일정계획	20	
계					500	
감점				· 사전검토 감점기준	최대 -15점	별표1
				· 평가관련비리	-5점/ 인당	

제17조(재무계획 평가내용)

①사업수행능력 분야 : 신용도(40점)

회사채	기업어음	기업신용평가등급	점수
A0 이상	A20 이상	A0 이상	40
A-	A2-	A-	
BBB+, BBB0, BBB-	A3+, A30, A3-	BBB+, BBB0, BBB-	36
BB+, BB0	B+	BB+, BB0	
BB-, B+	B-	BB-, B+	32
BB-, B+ 미만	B- 미만	BB-, B+ 미만	
			28

- 신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자가 등급 평가일이 입찰공고일 이전으로 가장 최근에 평가한 유효기간 (유효기간 만료일이 입찰공고일인 경우에도 인정) 내 회사채(또는 기업어음)에 대한 신용평가등급 또는 기업신용평가등급(위의 신용 정보업자가 신용평가등급, 등급평가일 및 등급 유효기간 등을 명시 하여 작성한 ‘신용평가 등급 확인서’(이하 ‘등급 확인서’라 함))를 기준으로 평가한다.
- 회사채(또는 기업어음) 또는 기업신용평가등급에 대한 ‘등급 확인서’ 중 둘 이상을 제출하여 평점이 다른 경우에는 가장 높은 평점으로 평가하며, 셋 중 어느하나만 제출한 경우 제출한 ‘등급 확인서’로만 평가한다. 미제출시에는 “0점” 처리한다.

②사업수행능력 분야 : 재무상태(60점)

평가항목		등급(배점)					등급 배분 기준
		A	B	C	D	E	
항목	세부항목						
수익성비율 (15점)	· 매출액영업이익률	5	4.5	4.0	3.5	3.0	비율 높은순
	· 총자산세전순이익률	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
	· 자기자본순이익률	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
안정성비율 (15점)	· 유동비율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	비율 낮은순
	· 부채비율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
	· 이자보상비율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
활동성비율 (15점)	· 총자산회전율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	비율 높은순
	· 매출채권회전율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
	· 재고자산회전율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
성장성비율 (15점)	· 매출액증가율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
	· 영업이익증가율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	
	· 당기순이익증가율	5	4.5	4.0	3.5	3.0	

- <서식8(재무비율표)>에 의거 평가한다.

③사업수행능력 분야 : 사업실적(100점)

평가요소		평가내용	
공고일 기준 최근 10년간 연면적 15천㎡ 이상 사업실적만 인정	사업실적 개수(50점)	5점/개수	
	사업실적 연면적 합(50점) - 연면적 15만㎡ 기준	200%이상	50점
		180%이상-200%미만	45점
		160%이상-180%미만	40점
		140%이상-160%미만	35점
		120%이상-140%미만	30점
		100%이상-120%미만	25점
		100%미만	20점

- <서식10(판매시설 등 개발·운영 경험)>에 의거 평가한다.
- 사업실적은 「유통산업발전법」 제2조 3항에 따른 대규모점포만 인정한다.

④재원조달계획 분야(100점, 강제차등)

평가요소	평가내용
· 재원조달계획(50점)	- 재원조달계획의 확실성 및 실현가능성 평가
· 재원조달조건(50점)	- 재원조달조건(자기자본비율, 자본비용율 등)의 우수성 평가

※ 등급별 배분 비율 : 재무상태(②) 평가

- 각 세부항목별로 가장 우수한 사업신청자부터 위의 ② 등급배분기준에 의거 (재무비율표의 가중평균값의 순서에 따라) A, B, C, D, E등급으로 나누고, 점수로 환산한다.
- 각 사업신청자의 득점은 각 세부항목별 등급에 따른 배점을 합산하여 구한다.
- 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

<등급별 배분 분포>

등급	사업신청자수									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분
C		1	1	1	2	3	3	3	4	
D			1	1	1	1	1	2	2	
E				1	1	1	1	1	1	

제18조(개발계획 평가내용)

①단지계획 분야(50점, 강제차등)

평가요소	평가내용
건축물 및 시설배치계획 (25점)	- 사업목적에 적합한 건축물 및 시설에 대한 배치계획 적정성 평가
교통처리계획 (25점)	- 단지 내·외부 교통처리계획(차량 및 보행동선계획) 적정성 평가

②부동산개발계획 분야(150점, 강제차등)

평가요소	평가내용
Tenant의 우수성 및 실현성(50점)	- Tenant의 질적 우수성 및 실현가능성 평가
Tenant 유치계획(50점)	- Tenant 유치 및 운영에 대한 적정성 평가
공정계획(30점)	- 공정계획(인허가, 착공 등)의 적정성 평가
시설별 일정계획(20점)	- 시설별(판매시설 등)일정계획의 적정성 평가

제19조(평가방법)

①사업계획서 평가중 아래에 해당하는 평가분야는 선정심의위원회를 통해 평가한다.

구분	평가분야		평가요소	배점
재무계획	자원조달계획	100	· 자원조달계획	50
			· 자원조달조건	50
개발계획	단지계획	50	· 건축물 및 시설 배치계획	25
			· 교통처리계획(차량 및 보행동선계획)	25
	부동산개발계획 (Tenant유치, 사업일정계획)	150	· Tenant의 우수성 및 실현성	50
			· Tenant 유치계획	50
			· 공정계획(인허가, 착공 등)의 적정성	30
			· 시설별(판매시설 등)일정계획의 적정성	20

1. 각 평가위원이 해당 평가요소의 배점한도 내에서 사업계획서별로 차등한 후 소계를 산정한다. 위원별 소계(평가요소 점수의 합)는 동점 불가하다.

2. 평가위원별로 1위(평가분야 배점점수의 100% 부여)를 기준으로 순위에 따라 일정 차등폭으로 강제 차등평가(환산점수)하며, 차등폭은 공모신청업체 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

공모신청업체 수	3개사 이하	4개사	5개사 이상
차등폭	10%	7%	5%

3. 각 사업신청자의 평가분야별 점수는 각 해당분야 평가위원의 강제 차등점수(환산 점수)를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 한다.

② 각 사업신청자의 사업계획서 득점은 각 평가분야별 점수를 합산한다.

③ <별표1> “감점기준”에 따라 사업계획서 평가부분 득점에서 감점한다.

④ 세부 평가방법은 공사방침에 의거 변경될 수 있다.

제2절 가격 평가

제20조(가격평가 배점) ①사업계획서 평가결과 배점의 85%(425점) 이상을 득점하지 못한 사업신청자는 가격평가에서 제외한다. 단, 기준점수 이상 득점한 사업신청자가 1개일 경우에는 상위 1·2위 사업신청자를 가격평가 대상자로 한다.

②가격평가 부문의 배점은 500점으로 하되 가격평가 배점의 85%인 425점을 기본점수로 부여한다.

제21조(가격평가방법) ①가격평가 대상자별 득점은 다음 산식에 따라 산출하며 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

$$\text{득점} = 425\text{점} + (\text{가격단위당 점수} \times \text{평가대상 가격})$$

$$\cdot \text{가격단위당 점수} = (500\text{점} - \text{기본점수}) \div (\text{최고제출 토지가격} - \text{예정가격})$$

$$\cdot \text{평가대상 가격} = \text{제출 토지가격} - \text{예정가격}$$

②가격단위당 점수는 가격평가 부문 배점에서 제20조 2항의 기본점수를 차감한 점수를 최고제출 토지가격에서 예정가격을 차감한 가격으로 나누어 산출한다.

③제2항의 최고제출 토지가격은 가격평가 대상자가 제출한 토지가격 중 최고가격으로 하며 예정가격은 제5조의 사업대상지 예정가격을 말한다.

④평가대상 가격은 각 가격평가 대상자가 제출한 토지가격에서 예정가격을 차감하여 산출한다.

제4장 우선협상대상자 선정

제22조(평가방식) ①평가방식은 사전검토와 본 평가로 구분하여 시행한다.

②사전검토는 “사업계획서 작성지침” <첨부1> 및 관련법규 위반 여부를 실무진이 “감점기준” <별표1>에 따라 검토하여 검토결과를 참여업체의 책임자의 확인을 받아, 평가 당일 평가완료 후 선정심의위원회에 보고하며 사전검토 감점사항은 사업계획서 총점에 반영한다.

③참여업체 책임자를 대신하여 사전검토 결과를 확인하고자 할 경우는 위임장을 지참하고 날인하여야 한다.

④사전검토 시 중대한 법적 위반사항 등이 발견되어 향후 사업추진이 곤란하다고 판단될 경우, 본 평가 전 이를 선정심의위원회에 보고하여 평가여부 결정을 요청할 수 있다.

⑤사전검토 시 중대한 서류미비 및 오류 사항이 발견될 경우 제14조제4호에 따라 사업신청을 무효로 한다.

⑥본 평가는 선정심의위원회를 구성하여 평가기준에 의거 평가한다.

⑦평가결과 동점이 발생할 경우에는 사업계획서 총점, 재무계획, 개발계획 순으로 평가점수가 높은자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생할 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.

제23조(민간사업자 선정심의위원회 구성)①민간사업자 선정심의위원회(이하 “선정심의위원회”라 한다)는 당해 관련 분야 전문가 10인으로 구성한다.

구 분	계	자원조달계획	단지계획	부동산개발계획
정 원	10	3	2	5

②평가위원은 정수의 70%이상(소수점이하 절상) 섭외될 경우 선정심의위원회를 운영하며, 그 미만으로 섭외될 경우 심사일을 변경하고 재선정 한다.

제24조(민간사업자 선정심의위원회의 평가)선정심의위원회는 제3장 “사업계획서 및 가격 평가”에 의거 평가한다.

제25조(평가결과의 공개)평가 결과는 홈페이지에 공개한다.

제26조(우선협상대상자 선정)①제3장에 의한 사업계획서 평가 부문 득점과 가격 평가 부문 득점을 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.

②공사는 선정심의위원회의 심의결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.

③신청자가 1개일 경우 제19조 1항에 명시된 평가분야에 대해서는 선정심의위원회에서 절대평가하여 산정하되 재무계획의 신용도, 사업실적은 제17조1, 3항에 의한 평가기준에 따르며, 재무상태는 해당배점의 85%를 부여한다. 단, 사업계획서 평가결과 배점의 85%(425점)이상을 득점할 경우에만 우선협상대상자로 선정한다.

제27조(우선협상대상자의 선정 취소)①공사는 우선협상대상자가 제28조에 따른 매매계약체결을 기한 내에 완료하지 아니한 경우 또는 제14조 등에 따라 사업신

청이 무효임이 밝혀진 경우 우선협상대상자 선정을 취소한다.

②우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 제9조에 따른 신청예약금은 공사에 귀속되며 공사는 향후 2년 동안 공사가 시행하는 공모형 사업에 대하여 해당 사업신청자 또는 개별법인의 참가자격을 제한할 수 있다.

③우선협상대상자 선정이 취소된 경우 공사는 제3장에 따른 평가에서 차득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정 할 수 있으며, 우선협상대상자로 선정된 차득점자는 선정 통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준)이내에 제9조의 신청예약금을 납부하여야 한다.

제5장 토지의 공급

제28조(매매계약 체결) ① 우선협상대상자는 우선협상대상자로 선정된 날로부터 30일이내에 공사와 사업대상지에 대한 매매계약을 체결하여야 하며, 대상지내 지번별로 별도의 매매계약을 체결할 수 없다.

② 매매대금은 사업자가 사업자 신청시 제출한 토지가격으로 한다.

③ 계약자는 컨소시엄의 경우 사업신청시 구성원과 동일인이어야 하고, 컨소시엄이 국내법에 의하여 법인을 설립할 경우 동 법인이 컨소시엄의 계약당사자의 지위를 승계하여 매매계약(변경)을 체결할 수 있다.

④ ③항에 따른 법인으로 매매계약(변경) 체결시 컨소시엄은 계약금과 별도로 계약내용의 이행을 보증하기 위하여 매매대금의 5%에 해당하는 금액을 매매계약(변경)일로부터 5일 이내(시중은행영업일 기준)에 제9조②항의 각 호에 해당하는 방법으로 공사에 납부하여야 한다. 이때 보증기간은 매매계약 체결일로부터 사업대상지의 소유권 이전이 완료되는 날까지로 한다.

제29조(매매대금 및 대금납부방법) ① 사업자는 매매계약 체결 시 매매대금의 10%에 해당하는 계약보증금을 공사에 현금으로 납부하고, 중도금은 매1년 단위로 매매대금의 60%을 균등분할하여 4년 이내에 납부하여야 하며 잔금은 계약체결일로부터 5년 이내에 납부해야 한다.

② 분할납부에 따른 할부이자는 부리하지 않으며 공사는 사업자가 할부원금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 해당일 이전의 선납일수에 선납할인율을 년5.0%를 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

③ 공사가 사업자로부터 받은 매매대금의 변제충당의 순서는 납부약정일이 먼저 도래하는 할부금에서부터 지연손해금, 원금의 순에 의한다.

④ 공사는 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 ②항의 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 사업자에게 통지하여야 한다. 이 경우 그 선납할인은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제30조(지연손해금) ① 사업자가 제29조의 매매대금을 납부약정일에 납부하지 아니할 때에는 체납한 금액에 대하여 지연기간에 연 12%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 공사에게 납부하여야 한다. 다만, 총 지연기간이 30일 미만인 경우에는 연 8.5%의 이율을, 총 지연기간이 90일 미만인 경우에는 연 10%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 지연기간은 납부하기로 한 날의 다음날부

터 계산한다.

②공사는 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 제1항의 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 사업자에게 통지하여야 한다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제31조(목적용지의 사용) ①사업자는 목적용지를 지정된 용도에 따라 사용하여야 하며, 조성사업을 위한 각종 영향평가 협의내용 및 지구단위계획 등을 포함한 실시계획상의 건축관련 사항을 준수하여야 한다.

②사업대상지는 택지개발사업 준공지역으로 택지개발업무처리지침 제36조에 따라 준공일로부터 10년간 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 하며, 이에 대한 변경요구를 공사에 할 수 없다. 단, 택지개발업무처리지침 제36조 단서조항에 따라 지구단위계획 변경을 추진하고자 할 경우 사업자가 해당승인권자(또는 허가권자)에게 변경 승인을 받아야 한다.

제32조(소유권이전) ①공사는 사업자가 매매대금을 완납한 후에 목적용지의 소유권을 이전하기로 한다.

②공사는 사업자의 소유권이전등기에 필요한 서류를 사업자에게 제공하여야 하며 소유권이전등기비용은 사업자가 부담하기로 한다.

제33조(공공보행통로 설치) ①지구단위계획에 반영되어 있는 공공보행통로(지하차량연결통로, 지하공공보행통로, 지상공공보행통로)는 사업자가 관련인허가를 득하여 C3블록까지 연결되게 설치해야 한다.

②설치비용은 공공보행통로의 이용 및 사용에 연관되어 있는 인근 필지(C3블록)의 사업자와 분담할 수 있으며, 설치비용 및 분담비율에 대해서는 공사와 협의하여 정한다.

③사업자는 공사와 협의 전에 설치비용을 객관적으로 증명할 수 있는 공사비 등의 산출자료를 제시해야 한다.

제34조(필지 분할) 사업자는 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제8장 파워센터 제3조(가구 및 획지에 관한 사항)에 의거, 대지분할가능선에 따라 필지를 분할 할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 분할계획서를 작성하여 해당승인권자(또는 허가권자)에게 승인을 받아야 한다.

제35조(기한이익의 상실) 공사는 사업자가 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 사

업자에게 제29조의 분할납부기간에도 불구하고 미지급잔대금을 전액을 즉시 납부하게 할 수 있다.

1. 사업자가 매매대금을 6월이상 납부하지 아니하여 공사가 14일이상의 유예기간을 정하여 최고하여도 납부하지 아니한 때
2. 사업자에 대하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 회생절차개시의 신청 또는 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있었을 때

제36조(매매계약의 해제) ①다음 각호의 1에 해당하는 때에는 공사는 제28조에 의하여 체결한 매매계약(이하 “이 계약”이라 함)을 해제할 수 있다.

1. 사업자가 허위의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 목적용지를 매수하였을 때
2. 제32조의 규정에 의하여 소유권을 이전하기 전에 목적용지를 지정용도로 사용하지 않고 다른 목적으로 사용할 때
3. 사업자가 제35조 각호의 사유로 기한의 이익을 상실하여 공사로부터 전액 즉시 변제의 요구를 받고도 14일내 그 이행을 하지 않을 때
4. 사업자가 그 귀책사유로 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업목적을 현저히 훼손한 때
5. 기타 사업자의 귀책사유로 계약이행이 불가능하게 된 때

②사업자는 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 사업자가 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우. 다만, 중도금의 일부라도 납부한 경우에는 공사가 동의하는 경우에 한한다.
2. 공사의 귀책사유로 토지사용시기 및 소유권이전이 6개월 이상 지연되어 계약목적 달성을 할 수 없는 경우. 다만, 아래의 사유 등으로 지연되는 경우를 제외한다.
 - 국가 또는 지방자치단체가 당해 개발사업과 연계하여 시행하는 도로, 상·하수, 항만 등 기반시설사업의 부진
 - 국가 또는 지방자치단체의 계획 또는 정책의 변경
 - 태풍·해일·홍수 등 불가항력의 자연재해 등 천재지변
 - 기타 상기사항에 준하는 사유로서 공사의 귀책사유 없이 토지사용시기 등이 지연되는 경우

③이 계약체결일 이후 사업자 또는 공사의 귀책사유 없이 이 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 사업자와 공사는 협의하여 이 계약을 해제할 수 있다.

④이 계약이 해제되었을 때에는 사업자는 즉시 목적용지를 이 계약체결일 당시의 원상대로 회복하여야 한다.

⑤제1항 및 제2항제1호의 규정에 의하여 계약이 해제되었을 때에는 공사는 사업자으로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 민법 제379조에 의한 이자율(연 5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 사업자에게 반환하며 계약보증금은 공사에게 귀속한다. 이 경우 제4항의 원상회복비용 등 사업자가 부담할 비용은 공사가 사업자에게 반환하는 매매대금에서 이를 공제하기로 한다.

⑥제2항제2호의 규정에 의하여 계약이 해제되었을 때에는 공사는 사업자로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 민법 제379조에 의한 이자율(연 5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 반환하며 공사는 위약금으로 계약보증금상당액을 사업자에게 지급한다.

제37조(제세공과금의 부담) ①제29조에서 정한 최종할부금 납부약정일 이후의 조세 및 공과금은 공사의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 사업자가 부담하기로 한다.

제38조(의사표시 및 통지의무) ①계약의 해지 등이 계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하여야 한다.

②공사는 이 계약 체결일 이후 선납할인율·연체이자율의 변경 및 토지사용시기의 지연 등이 발생한 경우에는 즉시 사업자에게 서면으로 통보하여야 한다.

③사업자는 이 계약체결일 이후 성명·명칭·또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 공사에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 공사의 사업자에 대한 계약의 해제통고 등은 종전주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며 이에 대한 사업자의 불이익은 공사가 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제39조(해석) 계약문서의 해석에 관하여 이의가 있거나 사업자·공사 쌍방의 견해가 다를 때에는 사업자와 공사가 협의하여 결정한다.

제6장 추진일정 및 기타

제40조(추진일정)우선협상대상자 선정일정은 다음과 같다.

1. 민간사업자 공모 공고 : 2014. 1. 21(화)
2. 참가등록일 : 2014. 2. 21(금) 09:00 ~ 17:00
 - 1) 장 소 : 경기도시공사 복합사업처 자산관리팀
(경기도 수원시 권선구 권중로46(권선동))
 - 2) 접수방법 : 직접 방문 접수
 - 3) 참가등록신청서를 접수한 업체만 사업신청 할 수 있음
2. 게시자료
 - 1) 민간사업자 공모지침서
 - 2) 광교지구 택지개발계획 및 실시계획
 - 3) 광교지구 제1종 지구단위계획 및 제 영향평가서
 - 4) 기타 관련자료
 - 5) 게시자료는 공모 공고일 웹하드(www.webhard.co.kr)에 게시
 - 6) 웹하드 ID : POWER03 (Password : power03)
3. 질의접수 및 회신
 - 1) 질의접수기간 : 공모공고후 14일간
 - 2) 문의사항은 웹하드의 “질의 및 회신”란을 통하여 인터넷으로 질의한다.
 - 3) 질의는 지정기간에 한하며, 질의 답변은 인터넷 질의에 대한 답변글로 회신한다.
 - 4) 인터넷 질의에 대한 답변글은 본 민간사업자 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.
4. 추가공지사항
 - 1) 추가공지사항은 웹하드(www.webhard.co.kr)에 별도 공지 없이 게시
 - ※ 참가자는 지정된 웹하드를 상시 확인 하여야 하며, 확인하지 않아 발생한 불이익에 대하여 우리공사에서 책임지지 않습니다.
 - 2) 웹하드 ID : POWER03 (Password : power03)

5. 사업신청서류 접수

- 1) 일 시 : 2014. 4. 21(월), 09:00 ~ 12:00
- 2) 장 소 : 경기도시공사 복합사업처 자산관리팀
(경기도 수원시 권선구 권중로46(권선동))
- 3) 접수방법 : 직접 방문 접수

6. 우선협상대상자 선정 발표 : 별도 공지

※ 우선협상대상자 선정 발표일은 추후 변경 가능하며, 변경 발생 시 웹하드(또는 공사 홈페이지) 게시 및 개별 통보함

제41조(기 타)

1. 주소 및 연락처

- 1) 주소 : 경기도 수원시 권선구 권중로46(권선동)
경기도시공사 복합사업처 자산관리팀
- 2) 전화 : 031-220-3512, 3513, 3514
- 3) Fax : 031-220-3289

2. 비용부담

사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.

3. 저작권

- 1) 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 공사에 귀속된다.
- 2) 응모된 사업계획서와 작품은 공사의 계획에 따라 책자로 인쇄·발간하여 배포할 수 있다.

4. 공모지침서의 해석

본 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법에 따른다.

<첨부 1>

사업계획서 작성지침

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ①본 작성지침은 사업계획서 작성 시 반드시 지켜야할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- ②상위계획 변경 시에는 홈페이지에 공지한다.
- ③제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 민간사업자 선정 심의대상에서 제외한다.

나. 일반사항

- ①명기된 축척 이외에는 임의로 할 수 있으며 축척과 방위는 정확히 표기한다.
- ②표기는 한글과 아라비아숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- ③상기사항 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 선정심의 위원회에 상정하여 탈락여부를 결정한다.
- ④기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공모공고일 현재를 기준으로 한다.
- ⑤금액계산은 VAT(부가가치세)를 제외한 금액을 기준으로 한다.
- ⑥모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- ⑦제출된 작품은 수정, 변경, 보완할 수 없다.

2. 사업계획서 작성지침

가. 주요지표

- ①토지가격 : 제12조에 의한 토지가격
- ②가격산출기준 : 공모공고일 현재의 경상가격
- ③현가할인율 : 각 참여사의 사정에 따름
- ④차입이자율 : 각 참여사의 사정에 따름
- ⑤예금이자율 : 각 참여사의 사정에 따름

- ⑥ 환율 : 공모공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- ⑦ 물가상승율 : 공모공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수

나. 사업계획서의 구성

사업계획서는 “재무계획”, “개발계획” 등 총 2권으로 구분하여 작성한다.

- ① 제1권 “재무계획”은 사업수행능력, 자원조달계획으로 구성한다.
- ② 제2권 “개발계획”은 단지계획, 부동산개발계획으로 구성한다.

다. 사업계획서의 규격

- ① 사업계획서는 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 스프링 제본 금지)하고 (양면인쇄) 각 권 50페이지 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지, 첨부서류 및 증빙서류는 매수 산정에서 제외한다.
- ② 지도 및 도면의 경우 도면축척에 제한이 없으며, 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 접어서만 사용가능(A4 좌우 두면을 연달아 사용 불가)하고, 뒷면은 활용할 수 없다. 단, 페이지 산정 시 A3용지는 1페이지로 인정한다.(A3 용지는 총 10페이지 이내로 한다.)
- ③ 사업계획서는 한글(한글 2007 이하 버전)을 사용하여 12포인트의 크기 이하로 작성하되, 표와 그림 등은 jpg, dwg(AUTOCAD 2010 이하 버전)형식으로 제출 가능하다.
- ④ 사업계획서는 무채색으로 표현한다.
- ⑤ 표지는 백색 아트지로 하며, 내부 내용물은 백상지(120g 이하)로 한다.

라. 재무계획 작성지침

- ① 사업신청자는 “재무계획” 작성 시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별 권으로 편철하여 제출할 수 있으며 “재무계획”은 신청자가 컨소시엄인 경우 대표법인만으로 평가한다.
- ② 참여업체의 일반현황을 파악할 수 있는 매출액, 종업원수, 자본금, 총자산 등을 <서식5>에 의거하여 작성한다.
- ③ 사업수행능력분야 : 신용도
사업신청자의 신용도는 제17조 ①을 기준으로 평가하며, 신용평가등급 확인서

는 사업계획서 중 “재무계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 이 경우 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.

④사업수행능력분야 : 재무상태

1)사업신청자의 최근 3년간의 재무상태표는 <서식6>, 손익계산서는 <서식7>, 재무비율은 <서식8>에 의거하여 작성한다.

2)<서식6>, <서식7>, <서식8> 등 최근 3년간의 재무상태를 나타내는 서류는 공인회계사의 확인을 받은 후 감사보고서 의견<서식9>를 첨부한다.

3)본 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.

4)<서식 5, 6, 7, 8, 9, 10>는 사업계획서 중 “재무계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 이 경우 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.

⑤사업수행능력분야 : 사업실적

판매시설 등 개발·운영 경험은 본 사업의 수행과 관련한 유사시설(「유통산업발전법」 제2조 3항에 따른 대규모점포만 인정) 중 연면적 15천㎡ 이상의 실적을 <서식10>에 공인회계사의 확인을 받아 제출한다. 이와 별개로 각각의 실적을 확인할 수 있는 증빙서류를 부속서류로 제출한다.

⑥재원조달계획 분야 : 재원조달계획 및 재원조달조건

1)재원조달계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성한다.

2)소요비용에 대한 조달계획은 자기자본 및 타인자본으로 나눠 작성한다.

3)차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 첨부한다.

마. 개발계획 작성지침

① 단지계획분야 : 건축물 및 시설 배치계획

1) 사업목적에 적합한 건축물 및 시설에 대한 배치계획을 기술한다.

2) 단지계획 작성은 본 사업의 개발의도를 알 수 있을 정도의 최소한의 표현만 한다.

3) 건축물은 배치관계, 형태와 규모를 가늠할 수 있는 정도의 매스(Mass)형태로 구분하여 표현한다.

4) 건축물 내·외부에 대한 설계 또는 디자인은 하지 않는다.

5) 시설별, 용도별 규모를 제시한다.

② 단지계획분야 : 교통처리계획(차량 및 보행동선계획)

- 1) 단지 내·외부 교통처리계획(차량 및 보행동선계획)을 기술한다.
- 2) 차량의 원활한 진출입을 위한 차량동선계획을 제시한다.
- 3) 보행자의 안전한 보행로 확보를 위한 보행동선계획을 제시한다.
- 4) 파워센터 내 C3, 일상3블록간의 원활한 보행연결체계 구축을 위하여 지상부, 지하부에 공공보행통로를 계획하며 공공보행통로는 차량연결통로와 분리하여 설치하여야 한다.
- 5) 교통관련 시설물에 대한 설계 또는 디자인은 하지 않는다.

③ 부동산개발계획분야

- 1) Tenant 유치 및 운영에 대한 구체적인 계획을 제시한다.
- 2) 건축인허가, 착공, 준공 등의 공정계획을 수립한다.
- 3) 시설별 일정계획(판매시설 등 개점, 분양 및 임대일정 등)을 수립한다.
- 4) 전체 사업일정을 총괄적으로 표현하는 사업계획일정표를 작성한다.

④ 개발계획에 포함되는 내용은 지구단위계획 등 관련법령 및 지침에 부합하도록 작성한다.

<별표1>

감 점 기 준

대 상	위반 사항	감 점	비 고
사업계획서 사전검토	쪽수제한 기준 위배(초과시)	쪽당 0.5점	최대 4점
	규격제한(A4) 기준 위배 (도면, 지도, 표에 한해 A3를 A4로 접을 경우는 기준적합)	쪽당 0.5점	최대 4점
	인쇄방법위배 (도면, 지도, 표에 한해 A3를 단면으로 인 쇄하여 A4로 접을 경우는 제외)	쪽당 0.5점	최대 4점
	제출 부수 위반	3점	
평가관련 비리	· 평가위원 사전접촉, 사전설명 금지위배	5점/인	

주1) 감점기준과 기타 법규위반, 지침위반 등 중대한 사항이 있다고 판단될 시 본평가 전 평가 위원회에 보고하여 평가여부 결정을 요청할 수 있다.

주2) 평가관련 비리 적용은 방법은 아래와 같다.

- 업체가 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 해당업체에게 감점을 적용

<서식5>

법인 일반현황

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주 요 제 품	
		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) 매출액, 총자산 및 종업원수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재

<서식6>

재무상태표

2000년 0월 0일 현재

2000년 0월 0일 현재

2000년 0월 0일 현재

회사명 : _____

(단위: 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
자 산						
유동자산						
당좌자산 (매출채권)						
재고자산						
비유동자산						
투자자산						
유형자산						
무형자산						
기타비유동자산						
임대자산						
자 산 총 계		100		100		100
부 채						
유동부채						
비유동부채						
부 채 총 계						
자 본						
자본금						
자본잉여금						
이익잉여금 (당기순이익)						
자본조정항목						
자 본 총 계						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 자산총액, 부채·자본총액 대비 구성비를 기재하되, 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 2. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재
 4. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

2014 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식7>

손익계산서

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

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						
판매비와관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
(이 자 비 용)						
법인세차감전순이익						
법인세비용						
당기순이익						

- 주) 1. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 2. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재하되 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 3. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

2014 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식8>

재무비율표

회사명 : _____

(단위 : %, 배)

구 분	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) · 총자산세전순이익률(법인세차감전순이익/총자산×100) · 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100)				
2. 안정성비율 · 유동비율(유동자산/유동부채×100) · 부채비율(부채/자기자본×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)				

- 주) 1. 재무비율은 <서식6>과 <서식7>에 기재한 수치를 이용하여 산정
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ▪ $(\text{직전연도 비율} \times 3 + 2\text{년전 비율} \times 2 + 3\text{년전 비율} \times 1) \div 6$
 ※ 각연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산 (절대값이나 0으로 계산하지 않겠)
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 7. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

2014 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식9>

감사보고서 의견

회사명 : _____

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

- 주) 1. <서식6>, <서식7>, <서식8>를 확인한 후 감사의견 기재
2. 최근년도를 가장 위쪽에 기재

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____ (인)

<서식10>

판매시설 등 개발·운영경험

회사명 : _____

순번	사업장명	소재지	개발(운영) 시기 (연/월/일)	업종	연면적 (천㎡)	비고 (개발, 운영)

- 주) 1. 「유통산업발전법」 제2조 3항에 따른 대규모점포에 해당하는 실적만 기재
2. 개발실적과 운영실적으로 구분하여 기재하되 실적의 범위는 다음과 같음
가. 개발실적 : 주) 1에 해당하는 대규모점포를 공고일 기준 최근 10년내 개발하여 분양 또는 매각한 실적. 단, 해당시설에 대한 단순시공 또는 분양대행 실적은 제외함
나. 운영실적 : 주) 1에 해당하는 대규모점포를 공고일 현재 직접 운영하고 있는 실적
3. 대표이사가 동일한 계열사의 실적 인정
4. 업종은 「유통산업발전법」 제2조 3항에 따른 대규모점포의 분류기준에 의하며, 업종이 여러개일 경우 주된 업종만 기재

상기 실적내용이 사실과 다름없음을 증명함

2014년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____ (인)

<서식11>

대표법인 선임서

광고택지개발사업지구 내 605, 605-1번지(파워센터 일상3블록)의
민간사업자선정 공모에 관한 모든 권한을 OO주식회사(대표이사
OOO)에게 위임합니다.

2014. . .

OOO사 (공동) 대표이사	(인)
OOO사 (공동) 대표이사	(인)
OOO사 (공동) 대표이사	(인)

- 주) 1. 개별 법인에 대표이사가 2인 이상일 경우 대표자를 선임해야 하며, 3개 이내의 법인으로 구성된 컨소시엄의 경우 대표법인을 선임해야 함
2. 컨소시엄 구성시 대표법인은 참여지분율이 50%이상이어야 하며, 지분율이 동일할 시 가장 최근 회계연도 매출액이 큰 법인을 대표법인으로 함

청렴 이행서약서

당사는 경기도시공사(이하 “공사”라 한다)에서 시행하는 광고택지개발 사업지구 내 605, 605-1번지(파워센터 일상3블록) 민간사업자 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 토지가격의 유지나 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 사업 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.

2. 사업과 관련하여 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 사업 과정에서 편의를 받아 부실하게 시공한 사실이 드러날 경우에는 사업 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠습니다.

3. 사업과 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 민간사업자 선정 취소, 협약체결 이후

에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

4. 회사 임·직원이 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사 윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 민간사업자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 협약해지 등 공사의 조치와 관련하여 당사가 공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2014 . . .

서약자 : ○○○회사 대표 ○○○ (인)
○○○회사 대표 ○○○ (인)
○○○회사 대표 ○○○ (인)

경기도시공사사장 귀하

<서식13>

토지가격 제출서

구 분 용도(블록)	면 적(m ²)	제출가격
일반상업(일상3)	41,130.2	천 원

2014년 월 일

신청인 (인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함
2. 별도의 봉투에 밀봉하여 제출

- 광고택지개발사업지구 내
605, 605-1번지(파워센터 일상3블록) -

사업계획서

(재무계획서)

1. 사업수행능력
2. 자원조달계획

경기도시공사

- 광고택지개발사업지구 내
605, 605-1번지(파워센터 일상3블록) -

사업계획서

(개발계획서)

1. 단지계획
2. 부동산개발계획
(Tenant유치, 사업일정계획)

경기도시공사