

2019년도 산업단지환경개선펀드사업 주간사업자 모집공고(제4차)

담당자	소속	부서	이름	연락처
	한국산업단지공단	산단펀드사업팀	박선호	070-8895-7261

한국산업단지공단이 추진하는 산업단지 환경개선펀드사업에 참여할 주간사업자를 모집하오니 입주기업, 부동산개발업자, 건설업자, 금융기관 등 민간투자자의 적극적인 참여를 바랍니다.

I 사업 내용

□ 공모 사업분야 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의2 및 시행령 제58조의2에 명시된 구조고도화사업

□ 투자 대상사업 예시

- 산업집적화촉진분야 : 첨단공장, 지식산업센터, 물류센터, 협동화시설 등
- 창업.R&D.교육분야 : 창업.R&D센터, 직업훈련시설 등
- 주거.편의.문화분야 : 기숙사형오피스텔, 문화컨벤션 등
- 서비스분야 : 판매시설, 입주기업 및 근로자를 위한 서비스 관련 산업
- 산업기반시설 : 용수공급, 교통·통신, 에너지, 유통 시설 등

□ 사업대상부지 : 혁신산업단지 및 청년산업단지, 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 등 총 51개 단지

구 분	국가산업단지(19개)	일반산업단지(32개)
수도권.강원권	서울 , 남동, 부평주안 , 반월시화 동해북평	인천, 인천서부, 성남, 송탄, 춘천후평 동해북평
충청권	대덕연구개발특구, 아산	천안제2, 천안3, 대전 청주, 오창과학 충주제1
영남권	구미1~4 , 명지녹산 , 울산미포 , 온산, 창원 , 포항국가	신평장림, 성서1~3, 대구염색, 달성1, 달 성2차, 대구제3, 서대구, 경산1, 왜관, 양 산, 진주상평
호남권	익산 , 군산1.2, 대불 , 여수, 광양, 광주첨단(1단계)	광주평동(1단계), 광주하남, 익산제2, 완주, 전주과학, 울촌제1, 광주본촌 전주제1 , 정읍제1

* 파란색 볼드 : 청년 친화형 선도산업단지

** 빨간색 볼드 : 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구

- 지원 내용 : 자산운용사를 통해 사업시행법인(SPC)에 출자 또는 대출 등 형태로 지원
 - 사업부지는 관계법령에 따라 용도변경 등을 허용
 - 총 지원규모는 약 150억원 내외(지원규모는 기 선정 '19년 환경개선펀드 사업컨소시엄 우선협상 결과에 따라 변동가능)
 - 지원 요청금액은 10억원 단위로 제안 가능
 - 펀드는 조성 후 10년 이내(인허가 및 공사기간 포함)에 청산 및 회수

II 신청자격

- 산업단지 환경개선펀드를 투자받아 사업을 추진할 의지가 있는 자로서 다음 하나의 요건을 갖춘 단독 또는 관련업체 컨소시엄
 - * 「공기업·준정부기관 회계사무규칙」등 관계 법령 및 규정에 따라 입찰자격 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업제안 불가
 - 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조에 따른 부동산개발업자
 - 「건설산업기본법」 제2조에 따른 건설업자
 - 「법인세법」 시행령 제61조제2항제1호 내지 제13호, 제24호에 따른 금융기관
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제18호에 따른 입주기업체
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의3에 따른 국가·지방자치단체, 관리기관, 특수목적법인, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자, 토지소유자 등
 - 「에너지법」 제2조에 따른 에너지 사용자 및 공급자 및 「에너지 이용 합리화법」 제25조에 따른 에너지 절약전문기업
 - 「정보통신산업진흥법」 제2에 따른 정보통신기업 또는 「소프트웨어 산업진흥법」에 따른 소프트웨어 사업자
 - 「콘텐츠산업진흥법」 제2조에 따른 콘텐츠사업자
 - 「지속가능교통물류발전법」 제2조에 따른 교통물류운영자
 - 「지방공기업법」 제2조에 따른 지방직영기업, 제49조에 따른 지방공사 및 제76조에 따른 지방공단
 - 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공공기관

- SPC 민간참여자는 전체 SPC자본금의 10% 이상 출자(산업단지관리 지침 제19조) 필요하며, 출자비율이 높은 사업자는 평가 시 우대
* SPC 민간출자비율 = 민간출자금 / 전체 SPC출자금(민간+펀드) ⇒ 10%이상 필수
- 총사업비는 펀드 지원금액 대비 2배 이상 설정, 펀드투자방식은(출자 또는 대출) 제한 없음.

□ 사업자의 업무 범위

- 사업시행주체(SPC 등) 설립
- 입주 수요조사 및 사업계획 수립 관련 업무
- 사업수지, 재원조달계획 등 자금조달 관련 제반 업무
- 설계, 분양(매각)·임대, 시공, 인·허가 등 사업시행에 관한 업무
- 공사도급 등 용역계약 체결 관련 제반 업무
- 사업대상지 매입 등 기타 사업시행에 필요한 업무 등
- 사업시행관련 산업기반·산업집적기반 등 유지 보수 업무
- 위에서 정하지 않은 사업시행관련 전반적 업무

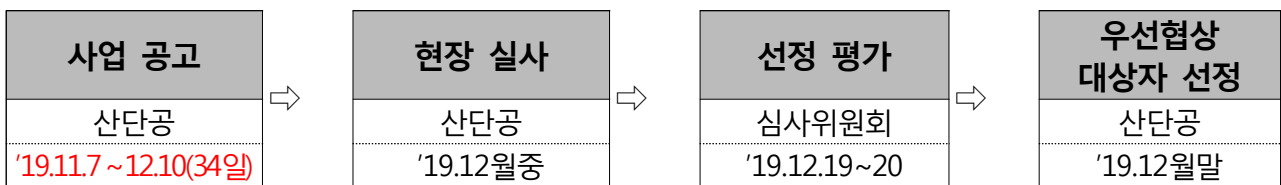
III 신청방법 및 기준

□ 평가 및 선정기준

- 신청자격 및 요건, 신청서류 구비여부 등 서류심사 후 사업제안 PT(발표 및 질의응답)를 중심으로 심사
- 제안서 및 PT 평가 결과 평가점수 평균 70점 이상(가점 포함)을 획득한 사업자중 고득점 순서로 우선협상대상자 순위 부여
 - 우선협상대상자는 사업규모, 펀드지원금액, 시행방식 등 협상을 통해 업무협약 체결
- '19년 펀드는 예산범위 내 복수 사업자를 선정할 수 있으며, 평가 점수 70점 이상이라도 적합한 사업자가 없을 경우 선정하지 않을 수 있음

- 청년친화형 선도산업단지*, 「국가균형발전특별법」에 의한 산업위기 대응특별지역 및 「고용정책기본법」에 의한 고용위기지역 산업단지, 비수도권 지역, 일자리 창출 우수기업에 대해서는 평가시 우대
- * 서울국가, 반월시화국가, 구미국가, 창원국가, 익산국가, 광주본촌일반, 명지녹산국가, 부평주안국가, 대전일반, 울산미포국가, 후평일반, 오창과학일반, 전주제1, 대불국가
- 노후산단 내 입주기업과 근로자를 위한 공동 복지문화시설, 청년 창업 및 일자리 창출 지원시설 등 사회적 가치에 해당하는 추가적인 공공기여를 제시하는 경우 평가시 우대함
- 최종점수 동일시 개발계획 점수가 높은 업체를 선정
- 투자사업의 이행을 담보하기 위해 우선협상대상자로 선정된 이후 이행보증금(정부지원금의 1%) 또는 협약서 징구 → 향후 출자금으로 전환

□ 선정 절차 및 일정



* 일정은 사정에 따라 변경될 수 있음

IV 유의사항

□ 접수 및 문의처 : 한국산업단지공단 산단펀드사업팀

* (우) 41068 대구광역시 동구 첨단로 39(신서동 1144)

* 담당자 : 박선호 대리(☎ 070-8895-7261, psh137@kicox.or.kr)

- 공모관련 중대한 사안은 공문 또는 E-mail로 문의해주시기 바라며, 유선상 문의는 단순 참고자료로만 활용하기 바람
- 질의는 접수일 기준 15일 전까지만 받으며, 회신 예정일은 문서 접수 후 10일 이내(영업일 기준), 질의서에 대한 회신내용은 본 공고문과 동일한 효력을 가짐

- 접수방법 : 우편(접수기간 내 도착한 서류에 한함) 또는 접수처 방문
- 접수기한 : 2019. 12. 10(화) 16:00
- 제출서류
 - 사업제안서 15부, 신청서 및 서약서 각 1부(소정양식)
 - * 모든 제출서류의 전자파일(pdf, hwp, xls 등)은 UBS에 담아 제출하기 바라며, 수지분석자료(엑셀)도 전자파일로 별도 제출
 - 법인등기부등본 및 사업자등록증 사본 각 1부(참여기관 포함)
 - 최근결산일 기준 재무상태표 및 손익계산서 사본 1부(참여기관 포함)
- 사업 신청서(제안서) 제출 후 주간사업자 변경은 불허
- 제안서 평가 및 우선협상대상자 선정 후, 컨소시엄 구성원 변경은 SPC 설립 전까지 불허
- 최종 사업자는 심의위원회를 통한 우선협상대상자 선정, 우선협상 및 업무협약을 통해 선정되며, 건축심의·인허가, PF대출승인 등 완료 후, 사업시행법인(SPC)에 정부 펀드자금 출자

【첨부 2】 주간사업자 사업제안서 양식 예시

<p>산 업 단 지 환 경 개 선 펀 드</p> <p>컨 소 시 업</p> <p>사 업 제 안 서</p> <p>19 · 03 · 07</p> <p>○ ○ ○ (컨소시엄 또는 기관명)</p>	<p style="text-align: center;">산업단지환경개선펀드 투자사업 주간사업자 사업제안서 <24포인트></p> <p style="text-align: center;">- 사업명 - <20포인트></p> <p style="text-align: center;"><20폰트> 2019. . .</p> <p style="text-align: center;"><20폰트> ○○○ (컨소시엄 또는 기관명)</p> <p>【작성방법】자유로운 서체로 보기 좋게 작성(그림 삽입 등 가능)</p>
---	--

목 차

I. 주간사업자 현황 ○

1. 일반현황

- 회사 개요 및 연혁(대표자 및 납입자본금 등 주요사항 변동내역)
- 회사 조직도 및 임직원 현황(회사내 직책, 경력 및 주요 담당업무 등)
- 재무현황(재무상태표 및 손익계산서 등)

2. 제안사업 수행 경험 및 실적

- 제안사업 실적 등 : 부동산 개발사업 등 관련사업 진행 건수 및 금액

3. 사업시행법인 설립방안(해당사업)

- 사업시행법인 출자규모 및 경험, 투자유치 등
- ※ 기타 회사 소개 자료 포함가능

II. 개발사업 시행방안 ○

1. 개발계획

- 개발 및 건축 : 공공성을 감안한 개발구상, 개발컨셉, 시설배치계획, 토지매수계획, 건축계획 및 시공계획 (주요시설, 환경시설 등), 사업기간 등
- 입주자 유치, 투자 등 사전수요계획 : 유치계획의 참신성 및 현실성
* 개발계획에 따라 추진방안, 투자 계획 등을 기재

2. 재무계획

- 재원조달 및 운용 : 재원조달의 타당성 및 상환계획, 타인자본 조달 방안 (금융기관 약정서 포함), 자금관리 및 운용계획 등
- 재무모델 분석 : 현금흐름 추정, 사업타당성 분석, 리스크 관리 및 신용보강방안 등

3. 자산관리계획

- 사업 및 자산관리 : 분양·임대 방안, 마케팅계획, 개발 후 자산관리 및 전략적 투자자의 사전유치 등
- 사업운용 및 관리시스템 : 사업시행법인의 사업시행구조, 관리경영시스템, 인력참여 방안 등
- 기타 사업비 절감에 관한 계획(경쟁우위 요소 등)

Ⅲ. 금융기관 등 컨소시엄 구성 ○

1. 기관별 출자자 구성 및 지분율 계획

- 사업시행자 지분 및 컨소시엄 구성
- 금융투자자의 건전성 : BIS(은행), NCR(증권), RBC(보험) 등

2. 금융투자 방안

- 사업시행법인 지분투자 규모 및 조건
- 대출규모 및 조건
- 금융수수료 등 각종 수수료 기준

3. 컨소시엄 구성의 특징 및 경쟁력 확보방안

※ 기타 컨소시엄 구성과 관련한 자료 포함가능

Ⅳ. 기타 신청회사 등의 제시 자료 ○

※ 작성방법 : 자유로운 서체로 보기 좋게 작성(그림 삽입 등 가능)

【첨부 3】 사업제안서 작성방법 및 유의사항

- 1) 사업관련 평가사항에 대한 구체적인 해결방안이 자세하게 제시되어야 함
- 2) 제안서는 제안서 목차를 참조하여 각 참조사항을 포함하여 상세하게 작성하고, 추가적인 설명자료, 확인 및 증명자료, 기술적인 설명자료 등이 필요한 경우 별첨으로 작성하여 첨부하여야 함
- 3) 제안서의 용지규격은 A4 크기로 하고 표지, 간지, 목차 등을 포함하여 작성하되 첨부자료 포함 총 100page 이내로 작성하여야 함(page 번호 반드시 표시)
- 4) 제본방법은 좌단을 책자식으로 본드 제본하며, 스프링제본이나 끈, 철선 사용금지
- 5) 제안서는 대한민국 표준어(한글) 작성이 원칙이며, 사용된 영문약어에 대하여는 약어 설명표를 동일 페이지 아래에 별도로 표기하여야 함
- 6) 제안서는 아래한글 또는 파워포인트를 이용하여 작성하는 것을 원칙으로 함
- 7) 제안서의 내용은 명확한 용어를 사용하여 표현하여야 하며, “~할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 고려하고 있다”, “~에 동의한다” 등과 같은 모호한 표현은 제안서 평가시 불가능한 것으로 간주하며, 계량화가 가능한 것은 계량화하여야 함
- 8) 제안내용의 평가 및 기관 선정에 관한 구체적 사항은 공개하지 아니함
- 9) 제안과 관련되어 제출된 자료 일체는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안기관에서 부담하여야 함
- 10) 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 방문설명을 해야 하며, 제안기관은 요구하는 기간 내에 이에 응하여야 함은 물론, 이와 관련하여 제출된 서류는 제안서와 동일한 효력을 갖는 것으로 간주함
- 11) 제안서의 모든 기재사항은 객관적으로 입증할 수 있는 관계서류를 첨부하여야 하며, 허위 작성한 사실이 판명될 경우 평가대상에서 제외됨은 물론 계약 후에도 계약파기와 함께 인적, 물적, 기간적 손실에 따른 손해배상을 청구할 수 있음
- 12) 제안기관의 사업실적은 객관적으로 증명할 수 있는 서류가 첨부된 실적에 한하여 평가에 반영
- 13) 제안내용에 대한 확인.검증이 필요한 경우 입증자료를 요구할 수 있으며, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 14) 제안기관은 한국산업단지공단에서 제안 설명을 요구할 경우 한국산업단지공단에서 지정하는 일시에 지정 장소에서 제안 설명을 하여야 함
- 15) 기타 사항
 - 각 제안기관은 가능한 한 제시된 정보에 대해 확인할 것을 권고하며, 한국산업단지공단은 제안요청서나 기타 자료의 오류 또는 누락에 대한 책임을 지지 아니함
 - 제안서의 내용은 사업자로 선정된 후 협약서에 명시되지 않더라도 협약서와 동일한 효력을 가짐. 단, 협약서 사항과 제안서의 내용이 상이한 경우에는 협약서 사항이 우선 적용됨
 - 본 제안요청서의 전체 또는 일부가 제안서 제출 이외의 다른 목적으로 사용되어서는 아니 되며, 선정된 기관은 보안 유지에 동의하여야 함. 또한 본 사업의 수주경쟁에 참여함으로써 기관이 획득한 정보는 한국산업단지공단의 서면에 의한 승인 없이 외부에 누설할 수 없음
 - 제출기한을 경과한 경우에는 접수하지 않음

서 약 서

당사는 2019년 산업단지 환경개선펀드 투자사업 사업컨소시엄 신청서를 제출함에 있어 제반 현황 자료를 2019년 월 일 현재 기준으로 정확하게 작성하였으며, 사실과 다른 내용이나 오류가 포함되어 있지 아니하였음을 확인합니다.

또한, 자료가 누락되었거나 기재 내용이 사실과 일치하지 않을 경우 발생할 수 있는 불이익에 대해서도 인지하고 있습니다.

만약, 허위 사실이 발견될 경우에는 선정 배제, 선정 취소 및 인적·물적·기간적 손실에 따른 손해배상 등의 어떠한 처분도 감수하겠다는 서약합니다.

2019년 월 일

기관명 : (직인)

기관명 : (직인)

기관명 : (직인)

한국산업단지공단 이사장 귀하

【첨부 5】 신청사업 개요서 양식

산업단지		
투자대상		
주간사업자		
위 치		
지역/지구 (용도변경)		예시) 일반공업지역/산업시설구역 (산업시설→지원시설 용도변경)
건축 규모	대지면적	0000m ² (000평)
	연면적	0000m ² (000평) (지하00층/지상00층)
	건폐율/용적률 (법정)	% / % (법정 % / %)
도입시설		예시) 지식산업센터 m ² (%), 기숙사 m ² (%), 근생시설 m ² (%)
주차대수 (법정/계획)		
사업기간		
총사업비		000억원
총공사비/ 시공사		예시) 000억원(평당 000만원)/ 000건설
재원 조달계획 (억원)	출자금	예시) 0000 (정부 0000, 민간 0000)
	차입금 /기타	예시) 000 / 0000(분양수익 등)
제시수익률(%)		
개발이익		억원
공공성 확보계획		
분양가격 (평)		예시) 지식산업센터 000만원, 근생시설 000만원, 기숙사 000만원
비 고		예시) 분양(or 운영)

붙임2 주간사업자 선정 평가배점표

구분	평가항목	평가지표	배점	점수											
개발 계획 (40점)	개발계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발계획, 개발컨셉의 타당성 <ul style="list-style-type: none"> - 구조고도화계획 및 자체수요조사 등을 감안 사업제안 - 개발시설 배치의 적정성 여부를 판단 - 주변경관, 부대시설 등과의 조화된 개발 - 특정지역의 개발에 따른 지역적 요구의 수렴 	25점												
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축, 설계계획의 효율성(창의적 제안) <ul style="list-style-type: none"> - 토지매수, 민원처리 등을 통한 사업가속화 방안 - 건축설계의 효율성(신제안을 통한 원가 절감방안 등) - 투자계획 확정 등 사업추진 일정의 적정성 	10점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자 유치, 투자 등 사전수요 확보계획 (유치계획의 현실성 및 참신성) <ul style="list-style-type: none"> - 사전 입주자 유치계획(분양, 임대)에 대한 현실성 - 입주자 인센티브 구조에 대한 참신성 	5점													
재무 계획 (40점)	재원조달. 운용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재원조달 타당성 및 상환계획(금융투자자 LOI, LOC 등 포함) <ul style="list-style-type: none"> - 재원조달 규모의 타당성 및 상환계획 ○ 금융기관 등 컨소시엄 구성의 타당성 <ul style="list-style-type: none"> - 컨소시엄 구성의 건전성(자본규모, 신용도, 재무구조) - 재무적 투자자의 참여 여부 및 참여비율 - 대출조건의 효율성 ○ 자금관리 및 운용계획의 적정성 	15점												
		<ul style="list-style-type: none"> ○ SPC 민간기업 출자비율(정량) <table border="1"> <thead> <tr> <th>민간기업 출자비율</th> <th>15%미만</th> <th>15%이상 ~20%미만</th> <th>20%이상 ~25%미만</th> <th>25%이상 ~30%미만</th> <th>30%이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>점수</td> <td>1점</td> <td>2점</td> <td>3점</td> <td>4점</td> <td>5점</td> </tr> </tbody> </table>	민간기업 출자비율	15%미만	15%이상 ~20%미만	20%이상 ~25%미만	25%이상 ~30%미만	30%이상	점수	1점	2점	3점	4점	5점	5점
	민간기업 출자비율	15%미만	15%이상 ~20%미만	20%이상 ~25%미만	25%이상 ~30%미만	30%이상									
점수	1점	2점	3점	4점	5점										
재무모델 분석	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현금흐름 추정의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 시장분석, 수요에 대한 합리적 재무모델 설정 - 자금수지 분석, 타당성 분석의 적정성 ○ 리스크 관리 및 신용보강방안의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 재무적 투자자의 리스크 관리방안 - 신용보강 방안의 대안 또는 참신성 	15점													
자산 관리 계획 (20점)	사업.자산 관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양.마케팅계획의 합리성(임대운영의 경우 포함) 	5점												
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발 후 자산관리 및 전략적 투자자 유치계획의 가능성 <ul style="list-style-type: none"> - 개발이후 시설운영 및 유지관리 계획의 효율성 - 자산관리 및 전략적 투자자에 대한 유치 가능성 - 시설관리 등 사업비 절감에 관한 가능성 	10점												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업운영 및 관리시스템 <ul style="list-style-type: none"> - 개발사업 리스크 관리의 적정성 ○ 사업시행법인 설립의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 조직 편성 및 인력운용계획 설정 - 개발사업 전문가 활용방안 	5점													
가점 (10점)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 정책방향(청년친화형선도산업단지, 지역, 일자리창출 등)과 정합성 	10점												
총점			110점												