

# 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정 안내서



# 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정 안내서



# 목 차

<b>제1절 일반사항</b> .....	1
제1조(사업추진 목적) .....	1
제2조(용어의 정의) .....	1
<b>제2절 사업개요</b> .....	3
제3조(사업목적 및 내용) .....	3
제4조(사업일반조건) .....	7
제5조(사업계획 수립방향) .....	12
제6조(관련계획 및 법령 등) .....	12
제7조(법령 등의 변경에 따른 이익보호 및 분쟁조정) .....	13

## 제2장 사업신청자격 및 제출서류

제8조(신청자격) .....	15
제9조(사업신청자 구성) .....	16
제10조(신청서류) .....	17
제11조(사업신청의 무효) .....	17

## 제3장 사업계획서 평가

<b>제1절 사업계획서 작성 및 제출</b> .....	19
제12조(사업계획서 작성기준) .....	19
제13조(사업계획서 제출) .....	19
<b>제2절 사업계획서 평가</b> .....	20
제14조(평가위원회 등의 구성) .....	20
제15조(일반사항) .....	20
제16조(평가분야 및 배점기준 등) .....	20
제17조(사업계획서 평가방법) .....	26

## 제4장 우선협상대상자 선정

제18조(평가결과의 공개 등) .....	28
제19조(우선협상대상자 선정) .....	28
제20조(우선협상대상자 선정 취소 등) .....	28

## 제5장 사업추진계약 체결 및 해지

제21조(사업추진계약 체결) .....	31
제22조(사업추진계약 이행보증금 등 납부) .....	31
제23조(사업추진계약 해제 또는 해지) .....	32
제24조(손해배상) .....	33
제25조(SPC의 설립과 출자) .....	33

## 제6장 인·허가, 사업시행

제26조(인·허가 추진) .....	35
제27조(상위계획 및 영향평가 등의 이행) .....	35
제28조(사업시행) .....	35
제29조(사업추진 역할분담) .....	35
제30조(설계 및 시공 등) .....	36
제31조(시설물 유지관리) .....	36
제32조(공사비의 적정성 검토) .....	37

## 제7장 기타사항

제33조(추진일정 등) .....	39
제34조(선정과 관련된 자료 배포 및 열람자료 제공) .....	40
제35조(유의사항) .....	40

### 첨부 1. 사업계획서 작성 지침

1. 일반사항 .....	43
2. 사업계획서 작성지침 .....	43

### 첨부 2. 사업계획서 제출 양식 등

양식 1. 사업계획서 표지 .....	55
양식 2. 사업참여 신청서 .....	56
양식 3. 서약서 .....	57
양식 4. 투자확약서 .....	58
양식 5. 대표자 선임서 .....	59

양식 6. 인감 신고서 .....	60
양식 7. 출자자 구성 및 지분율 계획 .....	61
양식 8. 법인 설립 계획(설립예정법인) .....	62
양식 9. 법인 일반 현황 .....	63
양식 9-1. 경영진 연혁 .....	64
양식10. 법인 연혁 .....	65
양식11. 손익계산서 .....	66
양식12. 재무상태표 .....	67
양식13. 재무비율표 .....	68
양식13-1. 재무비율 총괄표 .....	70
양식14. 감사보고서 의견 .....	71
양식15. 총사업비 산정 .....	72
양식16. 현금흐름분석 .....	73
양식17. 추정손익계산서 .....	74
양식18. 추정재무상태표 .....	75
양식19. 추정현금흐름표 .....	76
양식20. 자금투입계획 .....	77
양식21. 자금조달계획 .....	78
양식22. 동일·유사 시설물 운영실적 .....	79
양식23. 건축 및 시설물 배치계획 .....	80
양식24. 전력공급 및 용수 확보 등 계획 .....	81
양식25. 고용계획 .....	82
양식26. 화물유치계획 .....	83
양식27. 외국신청인(법인)의 신청자격 확인 서식 .....	85
양식28. 사업추진 및 공사추진 일정 계획 .....	86
양식29. LNG냉열 사용 계획서 .....	87
양식30. 서면 질의서 .....	88
양식31. 사업계획서 요약 .....	89
양식32. 사업참가 의향서 .....	90
양식33. 청렴계약 이행 서약서 .....	91
<b>첨부 3. 토지이용계획도 .....</b>	<b>95</b>
<b>첨부 4. 시설기준 및 설계지침 .....</b>	<b>98</b>

## 제1장

# 선정 개요

# 제1장 선정 개요

## 제1절 일반사항

### 제1조(사업추진 목적)

본 「인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정」에 관한 사업안내서(이하 “본 안내서”이라 한다)는 인천항만공사(이하 “공사”라 함)가 인천신항배후단지내 LNG 냉열을 이용한 클러스터 구축 사업을 시행하기 위한 사업계획 및 사업자 선정에 필요한 제반사항을 규정하는 데 목적이 있다.

### 제2조(용어의 정의)

① 본 안내서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정(이하 본 사업)” 이라함은 한국가스공사(이하 “KOGAS”라 함) 인천생산기지(LNG기지, 인천광역시 연수구 동춘동 소재)에서 배출하는 초저온 냉열에너지를 이용하여 고부가가치 화물 창출이 가능한 냉동·냉장 물류센터 9개소 및 관련 LNG 냉열 공급시설(1식)을 인천신항배후단지에 건설하고 운영하기 위한 사업을 말한다.
2. “관계기관”이라 함은 본 사업과 관련하여 인·허가, 제세공과금 부과 등 제반 법령 및 행정 절차 또는 행정규제의 방식으로 사업자의 업무수행에 합법적으로 영향을 미치는 행위를 하는 정부기관, 지방자치단체 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관을 말한다.
3. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 본 안내서 “첨부 1. 사업계획서 작성지침”에 의해 작성하여 공사에 제출하는 본 사업추진에 관한 포괄적인 기본계획서를 말한다.
4. “본 시설”이라 함은 본 안내서 제3조 제5호의 “사업대상지 도입시설”을 말한다.
5. “사업기간”이라 함은 사업추진계약 체결일로부터 시설운영기간 종료일까지를 말한다.
6. “공사기간”이라 함은 본 시설의 공사착수일로부터 준공일까지의 기간을 말하며, 사업추진 계약 체결일로부터 3년이내로 한하며, 공사가 인정하는 정당한 사유가 아닌 경우 공사기간 연장은 불가하다.
7. “임대기간”이라 함은 본 시설의 비관리청항만공사 실시계획 승인일로부터 20년까지로 하며, 사업실적평가 결과 등에 따라 10년까지 1회 연장이 가능하다.
8. “사업대상지”라 함은 본 안내서 제3조 제2항에 기재된 선정대상 용지로서 본 선정 사업의 대상지를 말한다.
9. “사업자”라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 본 안내서 제21조 제1항에 따라 사업추진계약을 체결한 우선협상대상자를 말하며, 제3조 제5항(사업대상지 도입시설)에서 구분한 “A-Type사업자” 또는 “B-Type사업자” 또는 “C-Type사업자”로 구분한다.

10. “사업신청자”라 함은 본 사업의 선정에 참여하는 단독법인 또는 2개 이상의 복수법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 한다)를 말한다.
11. “사업추진계약”이라 함은 공사와 우선협상대상자가 본 안내서 제21조 제1항에 따라 체결하는 약정을 말한다.
12. “우선협상대상자”라 함은 본 사업계획의 선정에 참여한 사업신청자 중에서 본 안내서 제19조에 의하여 선정되어 공사와 사업추진계약 체결 등에 관하여 우선적으로 협상할 자격을 갖게 된 사업신청자를 말한다.
13. “인·허가”라 함은 본 사업을 시행함에 있어 사업계획(변경포함) 및 실시계획(변경포함) 등 관련 법령에 의한 각종 인가, 허가, 면허, 등록, 신고 등을 말한다.
14. “총사업비”라 함은 본 사업과 관련한 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부대비, 운영설비비, 제세공과금, 영업준비금, 유지관리를 위한 제반비용 등 시설의 건설에 소요되는 사업비 총액을 말하며, “총투자비”라 함은 본 시설의 준공을 위하여 사업신청자가 재원조달 계획을 수립하여야 할 비용으로서, 총사업비와 예비비 및 건설이자의 합계를 말한다.
15. “컨소시엄 대표자”라 함은 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄 중 출자 비율이 가장 높은 법인으로서 함께 참여하는 컨소시엄 구성 법인으로부터 본 사업 참여 및 사업추진계약 체결 등 본 사업과 관련한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
16. “평가위원회”라 함은 공사가 사업신청자가 제출한 사업계획서의 평가업무를 담당하기 위해 구성·운영하는 집단을 말한다.
17. “SPC(Special Purpose Company, 특수목적법인)”라 함은 본 사업을 위해 우선협상대상자가 구성·출자하여 설립한 법인을 말한다.
18. “A-Type 사업자”란 사업자 중 정부의 「1종 항만배후단지 관리지침」에 따라 1종 항만배후단지 입주자격이 있는 동시에 본 안내서 “첨부 4. 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 시설기준 및 설계지침”에 맞춰 사업을 수행할 수 있는 사업신청자를 말한다.
19. “B-Type 사업자 또는 C-Type 사업자”란 정부의 「1종 항만배후단지 관리지침」에 따라 1종 항만배후단지 입주자격이 있는 기업을 말한다.
20. “LNG 냉열”이란 액화천연가스(LNG)가 기화하는 과정에서 발생하는 LNG 1kg당 약 200kcal의 에너지를 말한다.
21. “LNG 냉열 공급시설”이란 “첨부.4 시설기준 및 설계지침”과 같이 KOGAS의 인천생산기지에서 사업대상지로 “LNG냉열”을 공급, 분배하기 위한 “LNG 공급설비”와 “냉열공급 설비” 및 “냉열사용 설비”를 말한다.
22. “LNG 공급설비”란 KOGAS의 인천생산기지 2공장과 3지구 연결 LNG배관 및 기지내 열교환설비 전·후단 LNG배관 및 이와 관련된 부속설비 일체를 말한다.
23. “기지 내 열교환설비”란 KOGAS의 인천생산기지 안에 위치한 LNG냉매 간 열교환기 및 이와 관련된 부속설비를 말한다.

- 24. “냉열공급 설비”란 “기지 내 열교환설비” 냉매배관(냉열을 이송하는 “기지 내 열교환 설비” 후단에서 냉열공급소 전단까지 배관) 및 이와 관련된 부속설비 일체를 말한다.
  - 25. “냉열사용 설비”란 “냉열공급소 내 열교환설비”, 냉매배관(“냉열공급소 내 열교환설비” 후단으로부터 냉동창고 냉열공급을 위한 분기 배관(약 50m)) 및 이와 관련된 부속설비를 말한다.
  - 26. “냉열공급소”란 클러스터 안에 위치하여 “냉열공급 설비”로부터 전달된 냉열을 각 냉동-냉장 물류센터에 분배(공급) 및 제어를 총괄하는 공급관리소를 말하며, “냉열공급 설비” 냉매배관의 냉매와 “냉열사용 설비” 냉매배관의 냉매가 “냉열공급소 내 열교환설비”를 통해 상호 열전달하는 지점을 말한다.
  - 27. “냉열공급소 내 열교환설비”란 클러스터 안에 위치한 냉매-냉매 간 열교환기 및 이와 관련된 부속설비를 말한다.
- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법령에서 정하는 용어 또는 공사 및 KOGAS의 해석 및 일상적인 관례에 따른다.

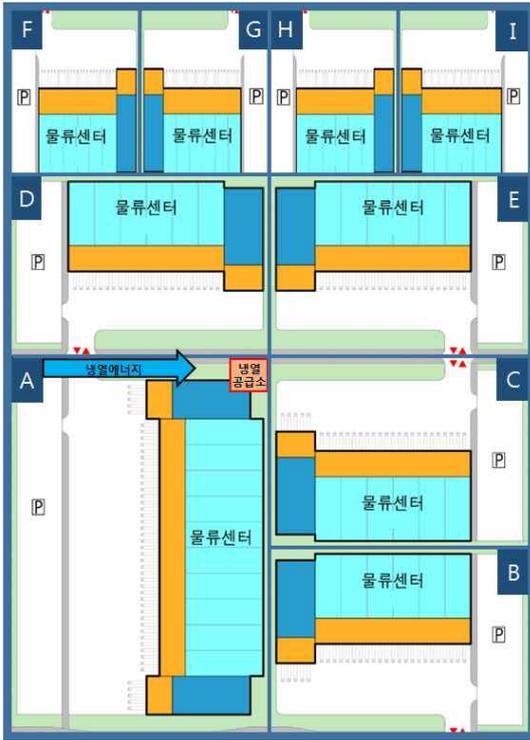
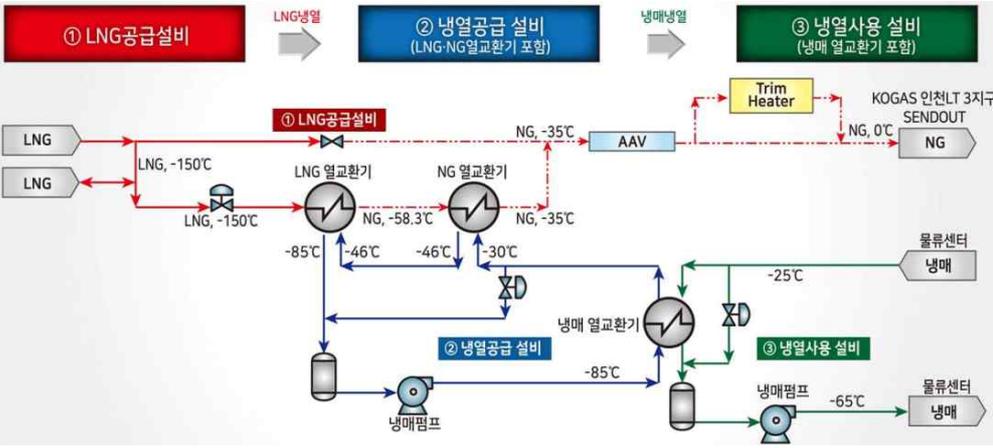
## 제2절 사업개요

### 제3조(사업목적 및 내용)

- ① 본 사업의 목적은 항만배후단지라는 지역적 특성과 LNG 냉열이라는 기술적 특성을 감안한 수준 높은 물류센터 개발을 통하여 미활용 후 폐기되는 냉열에너지를 재사용하는 “그린 포트”를 실현하고, 인천신항 활성화와 경쟁력 강화 및 국가물류발전에 기여 하는데 있다.
- ② 사업명 및 사업대상지
  - 1. 사 업 명 : 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정
  - 2. 위 치 : 인천광역시 연수구 송도10공구 인천신항배후단지 I단계 1구역 내
  - ※ 본 사업대상지는 「수도권정비계획법」상 성장관리권역에 해당하며, 공장설립을 위한 수도권정비위원회 심의 등이 필요할 경우 사업신청자가 자체적으로 해결해야 함.
- ③ 사업대상지 면적
  - 1. 사업대상지 면적 : 230,697㎡
  - ※ 사업 대상지 면적은 사업추진과정에서 관계기관 협의, 토지이용계획·도시관리계획 변경 사유발생시, 경계측량결과, 공사의 정책(사업자와 협의 필요) 등에 따라 증감될 수 있음
- ④ 토지이용계획(본 안내서상 계획)

구 분	면적(㎡)	비 고
1. 복합물류, 제조시설	230,697㎡	
합 계	230,697㎡	

⑤ 사업대상지 도입시설

구분	도입시설	비고																																	
LNG 냉열이용 클러스터 (물류센터, 9개소)	냉동·냉장물류센터 및 부속시설 229,097m <sup>2</sup> 	고도제한 60m <table border="1" data-bbox="957 392 1404 1220"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적</th> <th>사업자</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>57,261.0m<sup>2</sup></td> <td>A-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>29,608.0m<sup>2</sup></td> <td>B-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>29,608.0m<sup>2</sup></td> <td>B-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>28,155.0m<sup>2</sup></td> <td>B-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>28,155.0m<sup>2</sup></td> <td>B-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>14,077.5m<sup>2</sup></td> <td>C-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>14,077.5m<sup>2</sup></td> <td>C-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>14,077.5m<sup>2</sup></td> <td>C-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>14,077.5m<sup>2</sup></td> <td>C-Type 사업자</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>229,097m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구분	면적	사업자	A	57,261.0m <sup>2</sup>	A-Type 사업자	B	29,608.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자	C	29,608.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자	D	28,155.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자	E	28,155.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자	F	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자	G	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자	H	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자	I	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자	합계	229,097m <sup>2</sup>	
	구분	면적	사업자																																
	A	57,261.0m <sup>2</sup>	A-Type 사업자																																
	B	29,608.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자																																
	C	29,608.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자																																
	D	28,155.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자																																
	E	28,155.0m <sup>2</sup>	B-Type 사업자																																
	F	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자																																
	G	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자																																
	H	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자																																
I	14,077.5m <sup>2</sup>	C-Type 사업자																																	
합계	229,097m <sup>2</sup>																																		
LNG 냉열 공급 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>LNG 공급설비, 냉열공급 설비 및 냉열사용 설비를 의미하며, 이중 냉열사용 설비는 냉열공급소 1,600m<sup>2</sup>(냉열사용 설비로부터 공급받은 냉열을 2차 열교환하여 각 냉동·냉장물류센터에 분배(공급) 및 제어를 총괄하는 클러스터 내 공급관리소)를 의미</li> </ul>	시공·관리·운영 총괄은 A-Type 사업자의 역할이며, LNG냉열 공급시설의 건설 투자비와 운영 중 발생하는 관리·운영비는 A-Type 사업자와 "B-Type 사업자 그리고 C-Type 사업자"가 공동으로 부담																																	
																																			

## ⑥ 기반시설 공급현황

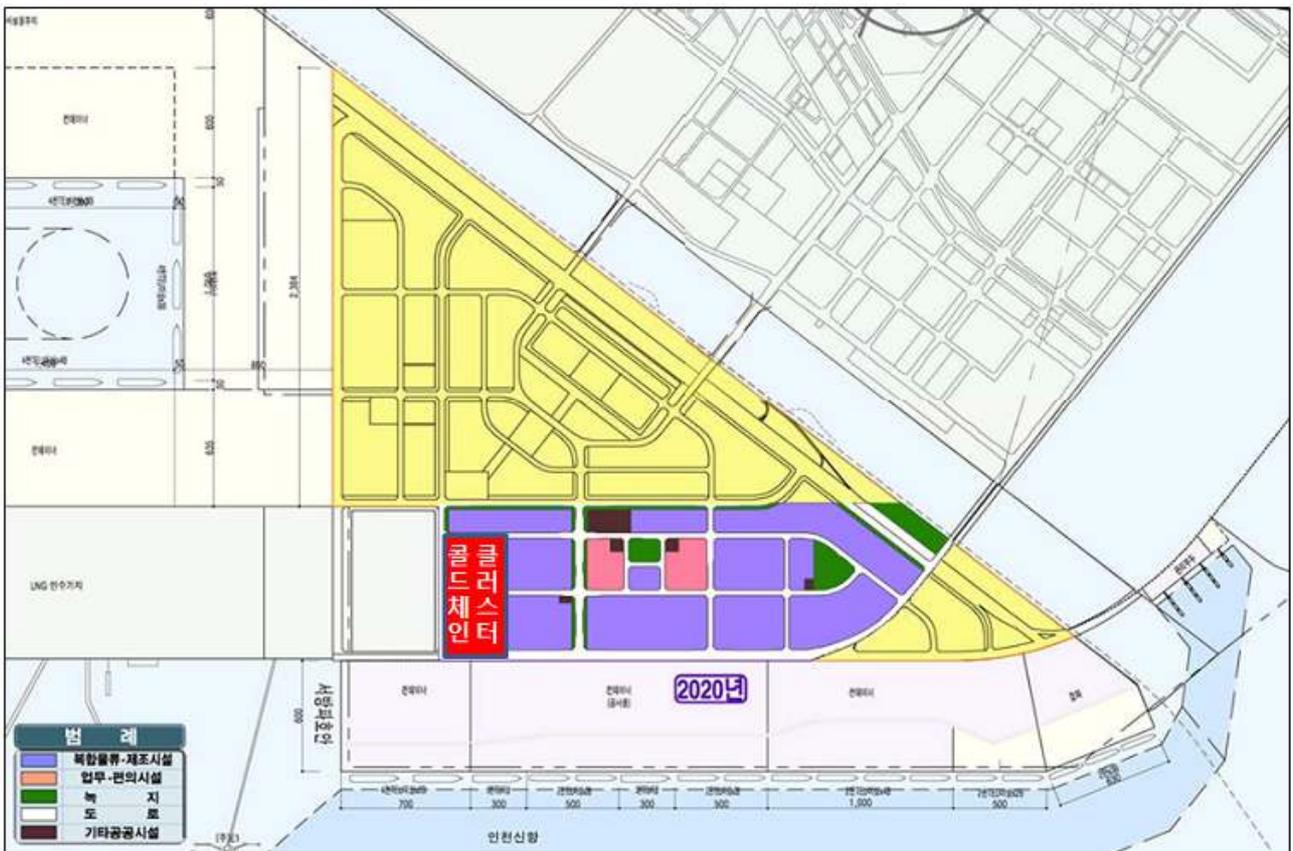
시설명	시설 현황
단지조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>상재하중 15kN/m<sup>2</sup>, 부지계획고 DL. (+)11.1m ~ (+)11.9m</li> </ul>
도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구내 도로(폭 16m~50m)</li> </ul>
급수공	<ul style="list-style-type: none"> <li>송도 5·7공구 공급라인에서 분기하여 신설급수관로(임시)를 북측호안을 따라 설치하여 급수 공급</li> <li>* 송도10공구 1구역 계획일최대급수량 421m<sup>3</sup>/일(급수인구 10,451명)</li> </ul>
배수공	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 도로 하부에 설치하는 관로를 통하여 단지 외로 방류</li> <li>* 인천신항배후단지와 연계 조성, '19년 8월 완료예정</li> </ul>
오수공	<ul style="list-style-type: none"> <li>오수처리관로 완료전('22.5.)<sup>1)</sup>까지는 사업자가 개별 정화조 설치 등을 통해 자체처리필요</li> <li>* 송도10공구 1구역 발생 일최대오수량 393m<sup>3</sup>/일</li> </ul>
전기	<ul style="list-style-type: none"> <li>동송도 변전소(154kV)에서 22.9kV 1회선 공급(수전용량 9,700kVA)</li> <li>* 송도 10공구 1구역내의 배전 선로는 한국전력공사에서 설계 및 시공</li> <li>* 인천신항 항만배후단지 내 서송도변전소(154kV, 한전) 21.4월 건설 예정<sup>2)</sup></li> </ul>
통신	<ul style="list-style-type: none"> <li>KT 선로에서 연결 사용</li> </ul>

1) 인천신항배후단지 전체 대상 급수관로 및 오수처리관로는 '22.5월 설치 예정이나 경제자유구역 11공구 개발 일정에 따라 조정될 수 있음

2) 서송도변전소는 한국전력공사의 개발 일정에 따라 조정 될 수 있음

⑦ 사업대상 위치도

1. 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정 사업대상지 위치도



## 제4조(사업일반조건)

### 가. 일반조건

- ① 본 사업은 공사가 총괄하며, 사업자는 LNG냉열 공급시설의 개발을 위한 총사업비를 부담하고 20년간 LNG 냉열 사용 권한을 가지며 관리와 운영을 책임진다.
- ② “LNG 공급설비” 및 “냉열공급 설비”는 공사에서 선 투자하여 설치하되, 위 시설의 준공 직후 사업자는 개발 비용 전액을 회계연도 기준으로 공사에 지급하고 각 사업자는 향후 사업자간 협의결과에 따라 결정된 LNG냉열 사용량("양식29"의 LNG냉열 사용계획서로 제출)에 비례하여 그 개발비용을 부담한다. 본 안내서 “제4조 가. 일반조건 제15항”에 따라 추가 모집절차를 통해 선정된 사업자는 초기투자비(개발 비용)와 금융이자 등 추가 비용을 포함하여 부담하되, 해당 시설물 준공 후 3개월 이내 정산을 완료한다. 관리 운영 주체인 사업자들은 LNG냉열 공급시설의 관리운영비를 운영기간 동안 임대료 외에 별도로 매년 부담한다.
- ③ 위 호의 관리운영비는 사업대상지 내·외부에 위치한 LNG냉열공급 시설의 운영 및 관리 비용을 포함한다.
- ④ 사업자는 LNG냉열을 사용하는 물류센터(본 안내서 “제2절 사업개요, 제3조 제5항 사업대상지 도입시설”에 따른 도입시설 A부터 I까지)의 사업비를 부담하고 개발 및 관리와 운영을 책임진다.
- ⑤ 사업자 중 “A-Type사업자”는 LNG냉열 공급시설의 관리와 운영을 총괄하며 LNG냉열을 사용하는 물류센터 1개소(본 안내서 “제2절 제3조 제5항 사업대상지 도입시설” 중 A)에 대한 개발·시공업무를 수행하며 물류센터 9개소(본 안내서 “제2절 사업개요 제3조 제5항 사업대상지 도입시설” 중 A부터 I까지)에 관계된 LNG냉열 공급시설의 관리와 운영(관리 운영비의 부담을 포함)을 총괄적으로 책임진다.(냉동냉장 물류센터 취급 화물 외 일반화물의 관리를 위한 혼합형 물류센터 건설은 허용하지 않음)
- ⑥ 사업자 중 “B-Type 사업자 또는 C-Type 사업자”는 물류센터 8개소(“제2절 사업개요 제3조 제5항 사업대상지 도입시설” 중 B부터 I까지)의 개발·시공업무를 수행하며 이후 LNG냉열 공급시설의 관리 운영비를 부담하고 관리 및 운영을 책임진다.(냉동냉장 물류센터 취급 화물 외 일반화물의 관리를 위한 혼합형 물류센터 건설은 허용하지 않음)
- ⑦ 물류센터 8개소(본 안내서 “제2절 사업개요 제3조 제5항 사업대상지 도입시설” 중 B부터 I까지)의 설치 위치는 “B-Type 사업자 또는 C-Type 사업자”가 결정하되, 본 안내서 “제3장 사업계획서 평가”에 따른 고득점 획득 순위대로 우선 결정할 수 있도록 한다.(단, 동점을 획득한 경우 본 안내서 “제19조 제3항”에 따른 기준으로 순위를 결정한다.)

- ⑧ 사업자는 제출한 사업계획서상 수립한 개발계획을 통해 본 사업을 추진하며, 사업 조정이 필요할 경우 사업추진과정 및 여건을 감안하여 공사와 협의하여 조정할 수 있다.
- ⑨ 사업자는 본 시설의 일부를 기부채납(소유권 이전)하는 경우 발생하는 부가가치세 등 제세공과금의 제반비용을 부담하여야 하며, 사업신청자는 본 시설 준공 후 지체없이 본 사업 시설물에 대한 사업비 및 건설 등 관련 서류 일체를 공사에 인도하여야 한다.
- ⑩ 사업자는 본 안내서 제6조(관련계획 및 법령 등)에 부합되도록 사업계획서를 작성하여야 한다.
- ⑪ 시설운영기간동안 제반 시설물에 대한 하자업무, 유지관리 및 보수 등은 사업자의 비용부담과 책임으로 시행하고, 사업자는 항상 준공당시의 기능이 유지될 수 있도록 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다 하여야 한다.
- ⑫ 사업자는 본 사업으로 인하여 발생할 수 있는 민원을 사전에 예측하고 대책을 강구하여야 하며, 사업추진계약 체결 후 발생하는 모든 민원은 사업자의 책임과 비용으로 처리한다.
- ⑬ 사업자는 「위험물안전관리법」 및 「고압가스안전관리법」 등 재난 및 안전관련 제반 법령 및 규정에 따라 위해를 방지하고, 재난 상황 발생 등에 대하여 사업자의 부담과 책임으로 공공의 안전을 확보하여야 한다.
- ⑭ 본 사업의 착공은 임대차 계약 체결 및 관련 인·허가 등을 모두 완료 된 이후로 한다.
- ⑮ 본 선정 결과, 9인의 사업자 선정에 미달할 경우 공사는 잔여 사업자 모집 절차를 추가로 진행할 수 있다.
- ⑯ 대외에 공포하거나 배포한 문건에서 본 안내서와 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 본 안내서가 우선하며, 사업자가 외국법인인 경우에도 계약서는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

#### 나. 향만배후단지 임대조건

- ① 사업대상지 임대기간은 비관리청향만공사 실시계획 승인일로부터 20년이며, 입주기업이 임대기간 연장을 요청할 경우 사업자의 사업실적평가 결과 등에 따라 최장 10년까지 연장할 수 있다.
- ② 사업대상지 임대료는 비관리청향만공사 실시계획 승인일부터 365일간 2,518원/㎡·월 (부가세제외)을 적용하여 월단위로 납부하며 2차년도 이후부터는 직전년도를 기준한 7개년치 소비자물가지수(통계청이 발표하는 월별 소비자물가동향상 수치) 변동률 중 최고, 최저, 마이너스 증감률을 제외한 평균치를 직전년도 임대료에 곱한 금액을 직전년도 임대료와 합산하여 부담 한다.
- ③ 사업의 원활한 진행을 위해 모든 사업자는 사업자간 협의체를 구성·운영 해야한다.

- ④ 본 사업과 관련된 냉동·냉장 물류센터는 비귀속·비보전 조건으로 국가 및 공사가 투자비를 보전해주지 않는다.
- ⑤ 사업자는 본 사업에 대한 일체의 권리 또는 의무를 제3자에게 분양·양도·이전할 수 없다.
- ⑥ 사업대상지는 국유지로서 사업자는 공사가 자산 관리권을 출자받기 전까지는 「국유재산법」 등에 따른 필요 조치를 취해야 한다.
- ⑦ 공사는 냉열공급소 1,600m<sup>2</sup>에 대한 임대료를 본 안내서 “제4조 나. 제2항”의 임대료 요율을 적용하여 부과하되, 각 사업자는 연간 사용 "LNG 냉열"의 비율대로 총액을 분할하여 분담한다.

#### 다. LNG냉열 공급 및 콜드체인 클러스터 운영조건

- ① LNG냉열 공급비는 공사가 KOGAS와 별도로 체결한 「업무협약서」 제10조(냉열공급비 산정 및 처리)에 따라 수익공유 측면에서 향후 결정·부과한다. 냉열 공급비에 대한 부과액 등 결정은 사업추진 계약 체결 전 확정한다.
- ② 냉열 공급량은 LNG 100 Ton/hr를 기준으로 공급하되, 공급량 배분은 전체 용량내에서 A-Type 사업자가 각각의 B-Type 사업자 그리고 C-Type 사업자들 사이에 합의하여 자율적으로 공급량을 조정하여 배분하도록 한다.
- ③ “LNG 냉열 공급시설”과 관련하여 발생하는 온실가스저감 실적, 탄소배출권 등에 대한 모든 권한 및 권리는 공사와 KOGAS에 있다.
- ④ 주요 시설물에 대하여는 관련 법규에서 정하는 바에 따라 사업자의 책임 및 비용부담으로 안전점검 및 정밀안전진단을 실시하여야 한다.
- ⑤ 공사와 KOGAS가 운전상 또는 안전상 필요하다고 예측되는 시점을 기준으로 최소 48시간 이전에 LNG 냉열의 공급 및 인수를 정지할 수 있으며, 공사와 KOGAS는 정지에 따른 손실에 대하여는 그 책임을 지지 아니한다.
- ⑥ 공사와 KOGAS는 LNG 냉열을 -65℃를 기준으로 공급하며, 사업자는 자체 열교환 설비를 통해 화물 처리에 적합한 온도로 변환하여 사용하고 -25℃이상으로 리턴하여야 한다.
- ⑦ 법령 또는 정부 정책으로 인하여 LNG 냉열 공급이 불가능하게 된 경우 또는 냉열공급 등으로 인하여 LNG생산기지 운영에 중대한 문제가 있는 것으로 사전에 공사와 KOGAS간 협의 된 경우 LNG 냉열 공급이 중단될 수 있다.
- ⑧ 천재지변 및 전쟁 등, 계약상 의무이행에 영향을 미치는 법률의 제정, 개정 및 폐지 및 정부의 행정 처분 등 또는 불시 정전 또는 설비안전 보호시스템의 작동에 의한 긴급정지 등에 따른 이행지체나 이행불능에 공사와 KOGAS는 책임을 지지 아니한다.

## 라. 건설조건

- ① A-Type사업자는 본 안내서 “첨부.4 인천신항 콜드체인 클러스터 시설기준 및 설계지침”을 반드시 숙지한 후 본 안내서 “첨부. 1 사업계획서 작성지침”에 명시 된 사항을 포함하여 작성한다. 필요시 공사의 기본계획 보고서 및 기본설계 보고서를 열람할 수 있다.
- ② 사업대상지(B~I)의 선정과 관련하여서는 본 안내서 “제4장 우선협상대상자 선정 제19조(우선협상대상자 선정)”에 따른 평가결과 순위에 따라 선 순위자(A-Type사업자는 제외)가 우선하여 B~I를 선택한다.
- ③ 냉열사용 설비 후단 분기배관(약 50m) 이후부터 각 냉동·냉장물류센터까지의 냉열이송 냉매배관은 각 사업자가 자신의 책임과 비용으로 건설하여야 한다.
- ④ “LNG 공급설비” 및 “냉열공급 설비”에 대한 건설은 공사가 본 안내서 “제4조 가. 제2항”에 따라 각 사업자들의 비용 부담으로 시행하며, 공사는 준공과 동시에 소유권을 취득한다.
- ⑤ “냉열사용 설비”에 대한 건설은 각 사업자가 자신의 책임과 비용으로 시행하여 관리·운영하며, 안정적 클러스터 운영을 위하여 준공 후 소유권은 공사에 무상으로 양도한다.
- ⑥ 사업자는 사업추진계약 체결일로부터 6개월 이내에 본 사업과 관련하여 필요한 비관리청 항만공사 시행허가 및 실시계획 승인, 건축허가 등의 인허가를 관계기관으로부터 승인 받아야 하며, 공사는 부득이한 사유가 있다고 인정하는 때에 6개월의 범위에서 기간을 연장할 수 있다.
- ⑦ 사업자는 실시계획 승인일로부터 3개월 내에 공사를 착공하여야 한다.
- ⑧ 사업자는 각자 자체 또는 사업자간 공동으로 「물환경보전법」 등과 함께 관련법에 따라 요구되는 오폐수 처리·정화를 위한 시설물을 설치·운영하여야 한다.
- ⑨ 사업자는 자신이 선정한 또는 선정받은 사업대상지에 대해 지반개량 공사(연약지반 개량공사 등)를 각자의 책임과 비용으로 시행함으로써 본 시설에 구조상 결함(부동침하, 균열 등)이 발생하지 않도록 조치하여야 한다. 사업자는 본 시설에 내진설계를 반영하여 재난이 발생하지 않도록 대비하여야 하며, 본 시설의 내외벽 마감재의 경우 화재방지를 위하여 불연재로 시공하여야 한다.

## 마. 시설운영기간 종료에 따른 인계

- ① 사업자는 시설운영기간 만료 1년전에 공사 또는 공사가 지정하는 자와 공동으로 시설점검을 실시하여야 하고, 시설의 인계(무상귀속) 또는 철거(부지의 원상회복) 대한 세부사항(대상시설, 규모, 시기등)은 시설의 종류 및 특성을 감안하여 사업추진계약을 위한 협상에서 정한다.

- ② 시설점검 결과, 시설의 정상적인 기능과 안전 유지를 위해 수리 또는 보수하여야 할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 사업자의 부담으로 시설운영기간 종료 이전에 수리 또는 보수를 완료하여야 한다.
- ③ 사업자는 본 시설의 유지·보수를 위한 장비 등을 시설운영기간 종료시(공사의 요청시) 무상으로 공사에 인계한다.
- ④ 본 사업의 시행으로 건설되는 시설 중 시설운영기간 만료시 철거를 요하는 시설물에 대하여는 사업자의 부담으로 철거를 시행하여야 한다.

#### 바. 기타사항

사업실적 평가 방식 등 본 안내서에 명시되지 않은 기타조건은 공사와 사업자간 사업추진계약에서 정한다.

#### 사. 보증금 제도

- ① 보증금은 다음과 같이 4가지 종류로 현금, 국채 및 지방채, 이행보증보험증권 또는 금융기관의 지급보증서 등으로 납부하여야 함.
- ② 본 안내서 제24조 등에 따라 보증금을 반환하여야 할 경우 공사는 7일 이내(초일 불산입 조건으로 공휴일 및 휴무일은 제외) 반환하며, 이 경우 발생이자는 지급하지 않음.
  1. 입찰보증금 : 1차년도 예상 임대료의 5%에 해당하는 금액
    - 가) 보증금은 참여 신청서 접수 시 공사 지정계좌에 입금하거나, 이행보증보험증권(원본) 등을 직접 제출하며, 우선협상대상자 선정에서 탈락한 사업신청인의 입찰보증금은 반환함
    - 나) 보증기간 : 사업추진계약 이행보증금 납부 예정일자 이상으로 하여야 함
      - ※ 사업추진계약 이행보증금 납부 예정일자 : 사업추진계약 체결 후 30일 이내 납부
  2. 사업추진계약 이행보증금 : 1차년도 예상 임대료의 15%에 해당하는 금액
    - 가) 사업추진계약 체결 후 30일 이내 납부하여야 함
    - 나) 보증기간 : 사업추진계약 체결일로부터 임대차계약 체결(예정일)일 이후 100일까지로 하여야 함
      - ※ 사업추진계약 이행보증금에 대한 반환 여부는 본 안내서 “제24조”를 참고함
  3. 사업 이행보증금(사업추진계약 후 시설물 착공 지연시 적용)
 

실시계획 승인 후 3개월까지 시설물에 대해 착공할 경우 사업추진계약 이행보증금으로 사업 이행보증금을 보증(대체)한다. 실시계획 승인 후 3개월 이후에 착공할 경우 사업추진계약 이행보증금과는 별도로 아래 표와 같이 착공 지연기간에 따라 총 사업비의 일정 비율에 대한 사업 이행보증금을 납부하여야 함

지연기간	보증금액
실시계획 승인 후 3개월 이내 착공	없음
3개월 ~ 6개월 이내	총사업비의 3%
6개월 이상 지연시	총사업비의 5%

4. 임대보증금 : 1차년도 예상 임대료의 30%에 해당하는 금액

가) 임대보증금은 보증기간 연장시(매 3년) 해당연도 임대료 변동분을 반영하여 보증금액을 조정함

나) 납부시기 : 임대차계약 체결 후 30일 이내 납부하여야 함

다) 보증기간 : 임대차계약 체결일로부터 계약기간 만료 후 60일까지로 함

### 제5조(사업계획 수립방향)

#### ① 일반사항

1. 사업신청자는 사업목적에 침해하지 않는 범위 내에서 필요한 사항을 자유롭게 구상 및 계획하여 제시할 수 있다.
2. 개발방향은 지역의 특성, 자연조건, 토지이용계획 등을 고려하여 향후 다양한 항만연계 기능이 극대화 될 수 있도록 개발계획을 수립하여야 한다.

#### ② 개발 및 건설계획

1. 본 사업의 제안시설은 본 안내서 “제8조(신청자격)”에서 구분한 사업 참여분야에 맞춰 “<첨부 4> 시설기준 및 설계지침”에 제시된 조건에 맞는 시설을 제안하여야 하며, 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약에서 정한다.
2. 본 사업의 사업대상지에 대하여 사업자는 사전에 현장 확인, 공·사법상 제한사항, 토지이용계획, 개발 및 실시계획, 각종 영향평가, 지구단위계획 등에 관한 사항 등을 필히 확인하여야 하며 이를 숙지하지 못하여 발생한 불이익에 대한 책임은 모두 사업자에게 귀속된다.

### 제6조(관련계획 및 법령 등)

- ① 본 사업과 관련한 법령 및 계획 등은 다음과 같으며, 이를 준수하여야 한다. 개정시에도 또한 같다.
  1. 신항만건설촉진법
  2. 항만법, 항만공사법
  3. 국유재산법
  4. 도시가스사업법, 고압가스안전관리법

5. 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법
  6. 항만배후단지개발 종합계획 및 항만배후단지 관련 지침
  7. 기타 본 사업과 관련되는 법령 및 지침·계획, 해당 지자체의 관련 조례 등 관계 규정
- ② 본 사업의 시행에 따른 제반 사업조건은 관계 법령이 제·개정되는 경우 특별한 사정이 없는 한 제·개정 법령에 따른다.

#### 제7조(법령 등의 변경에 따른 이익보호 및 분쟁조정)

- ① 사업추진계약을 체결한 경우 사업자의 자격, 권한, 책임과 의무는 원칙적으로 변동되지 않는다.
- ② 사업추진계약 체결일 이후 본 사업과 관련되는 법령 등의 제정, 개정, 폐지, 수정, 변경 등이 있는 경우 해당내용을 본 사업에 있어 차별적으로 적용하거나 차별적으로 해석할 수 없다.

## 제2장

# 사업신청자격 및 제출서류

## 제2장 사업신청자격 및 제출서류

### 제8조(신청자격)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독 법인 또는 2개 이상 4개 이하의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 한다.
- ② 사업신청자가 2개 이상 법인으로 구성된 경우 컨소시엄 구성 법인의 위임을 받은 컨소시엄 대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 이 경우 컨소시엄 구성원 간의 역할분담, 권리를 명시한 협약서 및 컨소시엄 대표자에 대한 “대표자 선임서(양식5)”를 사업자 신청서에 공증하여 첨부 제출하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 해양수산부의 항만배후단지관리지침 제9조의 입주대상 업종(운송·보관·하역 및 가공·조립·분류·수리·포장·상표부착·판매·정보통신 등의 사업을 영위하는 물류업체 및 제조업체)으로 본 사업을 수행할 능력이 있는 자로서 선정일 현재 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제7조, 제21조의 2」에 따른 복합물류터미널사업 및 물류창고업으로 등록한 자 이어야 한다.(사업신청자가 컨소시엄인 경우 컨소시엄 구성원 중 1개 이상 업체는 복합물류터미널사업 및 물류창고업으로 등록한 자 이어야 하며, 해당 출자자의 지분율은 최소 5% 이상이어야 한다.)
- ③ 사업신청자는 사업계획서에 A-Type사업 또는 B-Type사업 또는 C-Type 중 지원분야를 선택하여 양식.1 사업계획서, 양식.2 사업참여신청서 등에 「A-Type 사업자」 또는 「B-Type 사업자 또는 C-Type 사업자」임을 명시하여야 한다.
- ④ 본 사업에 있어 사업신청자(향후 사업자)의 총 투자비에 대한 자기자본의 투자비율은 20% 이상(사업계획서에 반드시 명시)이어야 하고, 추후 SPC 설립시에도 자본금의 규모는 총 투자비의 20% 이상이어야 한다. 또한, 자기자본은 타인자본에 우선하여 투입되어야 한다.
- ⑤ 단독법인 또는 컨소시엄 대표자는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조 제1항 제1호 내지 3호의 업무를 영위하는 신용정보업자가 공고일 현재 유효기간 내 평가한 다음의 신용평가등급 중 하나를 만족시켜야 하며, 외국법인의 경우는 국제적으로 공인된 신용평가기관(Standard & Poor's Financial Services LLC, Moody's Investors Service, Inc., Fitch, Inc.)으로부터 받은 다음의 신용평가등급 중 하나를 만족시켜야 한다.

회사채	기업어음	기업신용평가	S&P	Moody's	Fitch
BBB-이상	A3-이상	BBB-이상	BBB-이상	Baa3이상	BBB-이상

- ⑥ 컨소시엄의 경우 대표법인뿐만 아니라 나머지 구성 법인들도 계약이행에 관하여 동일한 책임을 부담한다. 단, 컨소시엄이 국내법에 의하여 법인을 설립할 경우 동 법인은 계약당사자의 지위를 승계한다.
- ⑦ 본 안내서 사업계획서 제출 접수일 현재 다음 각 호에 해당하는 자는 본 사업에 참여하거나 구성 법인이 될 수 없다.
  - 1. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련 법령 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지·상실된 자
  - 2. 회생절차가 신청되어 있거나 파산절차가 신청되고 있는 자 또는 기업구조조정 절차가 진행 중인 자 또는 부도·파산 처리된 자
- ⑧ 제1항에 따라 신청자격이 있는 사업신청자가 복수의 사업대상지에 대해 사업신청하거나 컨소시엄 구성 법인으로 참여할 경우 복수로 참여한 모든 사업신청을 무효로 한다.
- ⑨ 사업신청자는 자기자본금(자기자본)에 대해서 투자확약서 및 조달계획을 제출하고, 차입분(타인자본)에 대해서 차입예정금액에 대한 금융기관의 대출확약서(조건부 대출확약서도 가능) 또는 대출의향서를 사업계획서에 포함하여 제출하여야 한다.
- ⑩ 출자자가 외부회계감사를 받지 아니한 기업인 경우(외국법인 포함) 동 컨소시엄 내의 다른 출자자의 출자보증서, 금융기관이 발행한 출자보증서, 출자자의 자본금 투입예정금액 이상의 금융기관의 조건 없는 대출확약서 또는 공신력 있는 기업평가기관(외국법인의 경우 자국의 기업평가기관)의 재무평가 자료를 회계법인이 확인하여 제출하는 경우에 한해 재무능력이 있는 것으로 평가한다.
- ⑪ 사업신청자가 외국법인의 경우 국내법인과 유사한 면허 또는 동등한 자격을 인정받을 수 있는 서류를 "양식27"에 의거하여 제출한다.

### 제9조(사업신청자 구성)

- ① 사업신청자의 각 출자자 지분율은 5% 이상의 범위에서 자율적으로 제시할 수 있다. 단, 컨소시엄 대표자는 최대지분율을 가져야 하며, 컨소시엄 대표자의 지분율은 30% 이상이어야 한다.
- ② 사업신청자(우선협상대상자 또는 사업자 포함, 이하 본조에서는 같다)는 사업신청 시 제출한 출자자 구성 및 지분율 계획을 공사의 사전승인(서면승인)을 받은 경우에 한하여 변경할 수 있다.
- ③ 사업신청자가 출자자 구성 및 지분율 계획 변경을 신청하는 경우 사업계획서 신청시 제시한 기준(계량평가 점수 등) 이상인 업체로서 공사에서 사업추진에 지장이 없다고 판단하는 경우에만 변경이 가능하다.

- ④ 공사의 승인 없이 출자자 구성 및 지분율 계획을 변경하는 경우 공사는 우선협상대상자 자격 또는 사업자 지정을 취소하며, 사업추진계약을 해지 또는 해제한다. 이 경우 사업신청자는 이미 투자한 금액의 보전 또는 보상을 요청할 수 없다.

### 제10조(신청서류)

- ① 사업신청자의 사업신청 시 제출부수는 다음과 같다.

구 분	형식 및 분량	제출부수	
		원 본	사 본
사 업 계 획 서	제1권 본 사업계획서(요약본 별도)	1부	10부
	제2권 신청서 등 부속서류	1부	10부
	도판 및 도집	도판 : 각 1식, 도집 : 10부	
	기타 증빙서류 및 전산파일	기타 증빙서류 각 10부, 전산파일 각 2식	

※ 모든 제출보고서 및 도판 등은 전산파일(CD 사용)로 저장하여 제출함

- ② 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하며, 공사에 일체의 비용을 요구할 수 없다.
- ③ 사업계획서 및 도판의 작성은 "첨부1. 사업계획서 작성지침"(이하 "본 작성지침"이라 한다)을 따른다.
- ④ 사업신청자가 최종 제출한 서류일체는 공사의 공식 요청없이 수정 또는 보완할 수 없으며, 공사는 제출 서류일체를 반환하지 않는다.

### 제11조(사업신청의 무효) 다음 각 호에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

- ① 본 안내서 "제8조(신청자격)"에 따른 신청자격이 없는 자가 사업신청을 한 경우
- ② 제출한 자료가 부정한 방법이나 고의적으로 허위로 작성되었음이 확인된 경우

## 제3장

# 사업계획서 평가

## 제3장 사업계획서 평가

### 제1절 사업계획서 작성 및 제출

#### 제12조(사업계획서 작성기준)

- ① 사업신청자는 본 작성 안내서를 기준으로 사업계획서를 작성한다.
- ② 사업신청자는 사업계획서 작성시 각 평가항목이 평가요소마다 특이점, 차별성 등 주요 반영 현황을 아래와 같은 양식에 따라 요약 작성하되 목차 전에 삽입하여 제출하도록 한다. (성과물 매수 산정에서는 제외)

평가항목	평가요소	평가요소 반영현황	관련 페이지

- ③ 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.
  1. 가격산출기준 : 공고일 현재의 불변가격
  2. 실질할인율 : 4.5%
  3. 이자율 : 공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증 BBB<sup>0</sup>) 유통수익률(금융투자협회기준)
  4. 환 율 : 공고일 현재의 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
  5. 물가상승률 : 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
  6. 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭"SI")
- ④ 사업계획서 중 재무관련 자료는 공인회계사의 확인을 받아서 제출하여야 하며, 관계기관 또는 협회에서 증명, 확인 또는 입증해야 될 서류는 반드시 증명, 확인 또는 입증을 받은 후 제출하여야 한다.

#### 제13조(사업계획서 제출)

- ① 사업계획서는 "A-Type사업분야" 또는 "B-Type사업분야" 또는 "C-Type사업분야"의 3개 분야 중 1개의 참여 분야를 선택하여 작성한 후 전산파일(CD 사용)과 함께 제출하여야 한다.
- ② 공사는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 제출된 사업계획서는 공사의 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없으며, 일체 반환되지 않는다.

## 제2절 사업계획서 평가

### 제14조(평가위원회 등의 구성)

공사는 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 「1종 항만배후단지관리 지침」에 따라 10인 이내의 평가위원회를 구성토록 하고, 평가위원회를 지원하기 위하여 공사 담당자나 공사에서 지정한 자로 구성된 평가지원반을 구성할 수 있다

### 제15조(일반사항)

- ① 사업계획서에 대한 평가는 서류심사와 본 심사로 구분한다.
- ② 사업계획서의 서류심사는 본 작성지침 및 관련법규 위반 여부를 평가지원반이 첨부된 “본 사업계획서 작성관련 사전검토 기준”에 따라 검토하고, 그 결과를 평가당일 평가위원회에 보고하며 사업계획서의 총점에 반영한다. 서류심사를 통과하지 못하는 경우 평가에서 탈락한 것으로 처리한다.
- ③ 전체 사업계획서의 평가는 100점으로 하며, 총점에 가점 및 감점을 포함한 점수에서 70점 이상인 자 중 A-Type 사업 분야(1인)와 B-Type사업 분야(4인) 그리고 C-Type사업 분야(4인)를 합하여 총 9인의 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ④ 사업신청자가 제출한 사업계획서의 본 심사는 분야별 전문가(평가 심의위원) 등으로 구성된 평가위원회에 의하여 이루어진다.
- ⑤ 평가지원반에서는 평가위원회에 심의요청시 본 심사에 포함되는 제16조의 평가요소 중 계량 평가요소에 대하여는 해당 점수를 산정하여 평가위원회에 통보하고 평가위원회는 검증 후 이를 평가에 반영한다.
- ⑥ 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 해당 평가요소에 대하여 “0점”으로 처리한다.
- ⑦ 내용기재나 증빙서류 확인서상 판단 또는 해석 등에 차이가 있을 시에는 공사의 의견에 따른다.

### 제16조(평가분야 및 배점기준 등)

- ① 사업계획서는 4개 분야 ("사업능력 및 자금조달계획", "화물유치 계획", "고용 및 물류시스템 구축 계획", "건설계획")로 구분하여 평가한다.
- ② 공사는 「인천항 1종항만배후단지 관리규정」에 따라 해당되는 경우 가점 및 감점을 부여한다.

③ 사업계획서 평가분야별 평가항목, 평가요소와 배점은 아래와 같다.

평가분야	평가항목	배점
사업능력 및 자금조달 계획 (25점)	○ 사업에 대한 전문성 - 첨단 물류사업 소유, 인증서 등 평가	7
	○ 기업 재무의 적정성 (동종업종 산업평균비율이상이면 만점) - 총자본 경상이익률, 부채비율, 유동비율, 이자보상율 - 외국기업일 경우 우리나라의 산업평균비율을 적용	10
	○ 투자자금 조달 계획(규모 및 신뢰성) - 자기자본 조달 적정성(20%이상 5점, 25%이상 6점, 30%이상 7점, 35%이상 8점) - 타인자금 차입의 확실성 (확약서 등 증빙서류)	8
화물유치 계획 (40점)	○ 화물규모(화물유치계획의 현실성) 단, 증빙자료가 있는 화물만 기재, 증빙자료 및 서류로만 평가 (증빙서류에 물량이 명시되어야 함) - 제조업의 경우 인천항을 이용한 원료 반입 및 제품(부산물 포함) 반출계획임	20
	○ 화물 창출을 위한 Biz-Model 및 타당성(실현 가능성 등 판단) - 제조업의 경우 해당항만을 이용한 원료 반입 및 제품 반출을 위한 해상수송계획의 적정성, 실현가능성 판단	20
고용 및 물류시스템 구축 계획 (25점)	○ 고용계획 - 유사업종 대비 고용계획의 구체성, 현실성 등 정성평가	20
	○ 4차산업 융복합 물류시스템 구축 계획 - 인공지능(AI), 사물인터넷(IoT), 빅데이터, 로봇(Robot), 드론 등 첨단 정보통신기술을 활용한 물류시스템(H/W, S/W)을 구현한 기업	5
건설계획 (10점)	○ Biz-Model의 수행을 위한 토지이용 및 시설건축계획의 적정성	3
	○ 건설공정(착공시기) 적정성	2
	○ 친환경 건설계획의 적정성	3
	○ 시설물 유지관리 및 안전관리계획	2
<b>총점</b>		100
가점	○ 「물류정책기본법」 제38조에 따라 우수물류기업으로 인증을 받은 자	+1
	○ 「관세법」 제255조의2에 따라 수출입안전관리업체(Authorized Economic Operator : AEO)로 공인된 자	+3
감점	○ 인천항 항만배후단지 실태조사 적발 건수, 임대료 미납 내역 - 적발 횟수당 1점 감점 (최대 5점 감점)	최대 -5
	○ 관할 세관의 관세벌칙 부과 내역 - 벌칙 부과 횟수당 1점 감점 (최대 5점 감점)	최대 -5

④ “③”항에 대한 평가요소별 평가내용은 아래와 같다.

1. 사업능력 및 자금조달 계획(25점)

1) 사업에 대한 전문성(7점)

주요 평가요소	배점	평가내용
사업 전문성·비전 및 목표	5점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 비전, 목표의 명확성 및 실현 가능성</li> <li>• 인증서 보유 현황</li> <li>• 첨단 물류사업 소유·운영 현황 및 출자자 구성원의 유사 개발사업의 시공, 분양, 운영 등 사업경험 실적의 우수성</li> <li>• 조직의 관리 및 운영계획 등</li> </ul>
시장분석 및 수요분석	2점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시장분석 및 분석 수요의 적정성</li> <li>• 산정자료 및 근거의 타당성 등 제시</li> </ul>

2) 기업 재무의 적정성(10점)

주요 평가요소	배점	평가내용
출자자의 신용도	2점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 출자자의 신용도 평가</li> </ul>
출자자의 재무상태	5점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총자본 경상이익률, 부채비율, 유동비율 및 이자보상율 등 재무상태 평가</li> </ul>
사업성 분석·사업이익의 적정성	3점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 투자비 산정의 적정성</li> <li>• 사업성 분석 및 절차의 합리성</li> <li>• 사업이익 및 수익률 추정의 타당성 및 적정성</li> <li>• 사업리스크 분석 및 관리계획의 적정성</li> </ul>

3) 재원조달계획(8점)

주요 평가요소	배점	평가내용
재원조달계획	8점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투자자금 조달 계획(규모 및 신뢰성)을 평가 하되 자기자본 조달 비율이 35%이상 8점, 30%이상 7점, 25%이상 6점, 20%이상 5점 부여</li> </ul>

## 2. 화물유치 계획(40점)

## 1) 화물규모(20점)

주요 평가요소	배점	평가내용
화물유치 계획	20점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화물유치계획의 현실성을 평가하기 위하여 증빙자료 (물량 명시)가 있는 유치 화물만 기재하고 증빙자료 및 서류로만 평가</li> <li>• 제조업은 인천항을 이용한 원료 반입 및 제품(부산 물 포함) 반출계획임</li> <li>• 화물유치 실적은 계획에 대한 현실성을 판단하기 위한 참고자료로 활용</li> </ul>

## 2) 화물 창출을 위한 Biz-Model 및 타당성(20점)

주요 평가요소	배점	평가내용
고부가가치 화물 Biz-Model 구축 계획	10점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 냉동·냉장 화물 유형별 부가가치 창출 활동 다양성 (비즈모델 구축방안) 및 실현 가능성 확보방안 제시</li> <li>• 신규 고부가가치 물동량 창출 및 실천 전략</li> </ul>
홍보 및 마케팅 전략	5점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화물유치를 위한 홍보·마케팅 전략의 우수성</li> <li>• 사업 전략과 비즈모델의 연계성 및 적정성</li> </ul>
Biz-Model과 배후가공 시장의 연계성 확보	5점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 냉동·냉장물류센터 가동률 향상을 위한 배후가공 시장과 연계성 확보</li> <li>• 수도권 소비 및 해외 수출 활성화와 연계한 중장기 배후가공 시장 형성·육성 방안 및 계획</li> </ul>

## 3. 고용 및 시스템 구축 계획(25점)

## 1) 고용계획(20점)

주요 평가요소	배점	평가내용
고용계획	20점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업기간 동안 고용창출 계획을 유사업종과 대비하여 구체성, 현실성 및 고용에 따른 파급효과를 평가</li> <li>• 사업 전문성(조직구성 등)을 고용의 질(구성원의 인적능력 확보 및 정규·비정규화 등 구분)과 연계한 종합 고용계획 수립</li> </ul>

2) 4차 산업 융복합 물류시스템 구축(5점)

주요 평가요소	배점	평가내용
냉동·냉장 물류관리 시스템 설치 계획	3점	<ul style="list-style-type: none"> <li>전산을 포함한 냉동·냉장화물 처리 자동화 및 반자동화 시스템 구축 계획</li> </ul>
LNG냉열 분배 및 통제 시스템 설치계획	2점	<p><b>【공통 사항】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>냉동·냉장 물류센터와 취급 화물에 적합한 온도 조절 시스템 및 사용 완료된 LNG냉열의 KOGAS로의 반납 시스템 구축 계획</li> </ul> <p><b>【A-Type 사업자에만 해당】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>냉열사용 설비 건설계획 및 클러스터 내 냉열공급 방안 계획</li> <li>주요 핵심설비 건설계획 및 냉매 등 도입계획</li> <li>냉동냉장 물류센터 내 효율적 냉열 활용계획</li> <li>냉열사용 설비 투자비의 적정성</li> </ul>

4. 건설계획(10점)

1) Biz-Model의 수행을 위한 토지이용 및 시설건축계획의 적정성(3점)

주요 평가요소	배점	평가내용
현황조사 및 부지활용상세계획과 주변시설/주변개발 계획과의 연계성	1점	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업대상 부지에 대한 기초적인 현황조사 및 분석</li> <li>공사 지장요서 조사 및 분석</li> <li>기타 시설물 건설 및 운영을 위해 필요한 사항 조사 및 분석</li> <li>부지활용에 대한 부지내 상세계획</li> <li>주변시설/주변지역 개발계획과의 조화성, 차별성 및 연계성</li> </ul>
시설물배치 및 설치계획	1점	<ul style="list-style-type: none"> <li>전체 도입시설물 배치계획의 개념 및 특징, 개념도, 대안선정 및 분석</li> <li>기반시설 및 도입시설 배치계획의 적정성</li> <li>사업신청자가 제안한 시설(자재, 공법, 설비 포함) 및 설계계획이 공사가 요구하는 제반규격의 준수여부의 적정성</li> </ul>
동선계획(배관, 교통동선, 경관)	1점	<ul style="list-style-type: none"> <li>부지내 가스, 냉열, 냉매, 배관 배치 계획</li> <li>출입구간, 교통망 동선체계의 우수성</li> <li>내부 보행동선 계획의 효율성</li> <li>전체 단지의 통합된 이미지 구축을 위한 경관계획과 단지 내 쾌적성, 친환경성 등을 위한 조경계획(인천 경제자유구역청의 경관심의계획)</li> </ul>

## 2) 건설공정(착공시기) 적정성(2점)

주요 평가요소	배점	평가내용
공사관리 계획	1점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 관리 조직 체계 및 구성의 적정성</li> <li>• 사업추진 관련 인허가 이행 계획</li> </ul>
공정관리 계획	1점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공정관리 계획의 적정성</li> <li>• 공기단축, 품질·성능개선, 공사비를 절감할 수 있는 방안 제시(시공실적에 의한, 성능, 품질등이 검증된 공법에 한하여 적용 가능)</li> </ul>

## 3) 친환경 건설계획의 적정성(3점)

주요 평가요소	배점	평가내용
친환경 건설계획	3점	<p><b>【공통 사항】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 친환경·신기술 반영 계획</li> <li>• 신재생에너지 등 친환경설비 도입 계획</li> <li>• 오폐수 처리 시설물 설치 계획</li> </ul> <p><b>【A-Type 사업자에만 해당】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 냉열사용 설비 건설계획 및 클러스터 내 냉열공급 방안 계획</li> <li>• 주요 핵심설비 및 냉매 등 도입계획</li> <li>• 냉동·냉장 물류센터 내 효율적 냉열 활용계획</li> <li>• 냉열사용 설비 투자비의 적정성</li> </ul> <p><b>【B-Type 사업자 및 C-Type 사업자에만 해당】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 냉열 수급방안 계획</li> <li>• 냉동·냉장 물류센터 내 효율적 냉열 활용계획</li> </ul>

## 4) 시설물 유지관리 및 안전관리계획(2점)

주요 평가요소	배점	평가내용
시설물 관리·운영 시스템 설치계획	1점	<p>【공통 사항】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설물에 대한 유지관리 기준에 맞는 점검 및 조치 계획과 연도별 유지관리비용 및 인력 투입계획</li> <li>• 설비 운영 중단 등 비상시 조치계획</li> </ul> <p>【A-Type 사업자에만 해당】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 열사용 설비(냉열 공급소 및 냉열공급배관) 등 유지 보수 및 운영계획</li> <li>• 클러스터 개발 및 운영 성공을 위한 전체 사업자간 공동 시설물 개발 및 운영 계획 등 타 사업자와 협의체 구성 등을 통한 협업 계획</li> </ul>
재난·재해 관리 및 근로자 안전확보 계획	1점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 클러스터 운영시 발생할 수 있는 재난 및 안전관리 종합 계획</li> <li>• 재난 등에 대한 전담조직 구성 및 운영의 적정성</li> <li>• 상황 발생시 대응계획·능력의 적정성</li> <li>• 자연재해 및 기타 재해 상황 대책방안</li> </ul>

## 제17조(사업계획서 평가방법)

- ① 공사는 사업신청서류 접수 마감일로부터 근무일 기준 2일이내에 평가위원회를 구성하여 사업계획서를 평가한다.
- ② 사업계획서 평가는 사업신청인이 제출한 서류의 심사, 사업신청인으로부터 사업계획 청취 및 질의응답 등의 방법으로 실시한다.

## 제4장

# 우선협상대상자 선정

## 제4장 우선협상대상자 선정

### 제18조(평가결과의 공개 등)

공사는 사업계획서의 평가결과에 따른 순위별 우선협상대상자 명단을 공사 홈페이지 등에 공개한다. 다만, 평가과정 및 평가내용(획득 점수 등) 등에 대하여는 공개하지 않는다.

### 제19조(우선협상대상자 선정)

- ① 공사는 제15조(일반사항)에 의하여 평가위원회에서 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가한 점수를 기준으로 총점 70점 이상을 득점한 사업신청자 중 A-Type사업 분야에서 최고 득점자를, B-Type사업 분야는 고득점자 순으로 4인을, C-Type사업 분야는 고득점자 순으로 4인을 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 본 안내서 “제2절 사업개요 제3조 제5항 사업대상지 도입시설” 중 A를 제외한 B에서 I까지의 시설 설치위치(사업대상지)에 대한 선택권은 제19조제1항에 따른 평가결과 순위에 따라 부여한다.
- ③ 평가결과 동점이 발생할 경우에는 사업계획서 평가분야 중 사업능력 및 자금조달계획→화물유치 계획→건설계획→고용 및 시스템 구축계획 순으로 높은 점수를 받은 자를 우선협상대상자로 선정하되, 다시 동점이 발생할 경우 사업능력 및 자금조달 계획 중 평가항목인 투자자금 조달 계획→기업 재무의 적정성→사업에 대한 전문성 순으로 정한다.
- ④ 공사는 평가위원회의 평가심의 결과 70점 이상을 득점한 경우가 없거나 본 사업의 선정목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ⑤ A-Type 사업자가 사업포기 또는 기타 사유로 인하여 우선협상대상자 지위를 유지하기 어려울 경우 평가결과의 점수에 따른 후 순위자가 A-Type 사업자 선정을 위한 우선협상대상자 지위를 승계한다.

### 제20조(우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 사업신청서 및 부속서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재(또는 허위서류를 제출)하거나 기타 부정한 방법으로 우선협상대상자 선정을 방해한 경우, 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

- ② 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 법원으로부터 1심 유죄판결을 받거나 기타 관련기관으로부터 민·형사상 또는 행정상의 조치, 처분을 받은 경우, 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자의 선정을 취소할 수 있다.
- ③ 공사는 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획서의 사업계획에 대한 사후 평가 및 검토를 실시하여 허위, 중대한 오류가 있을 경우에는 해당 사업신청자에 대한 우선협상대상자 선정을 취소하고, 본 안내서 “제19조(우선협상대상자) 제1항에 따른 선정 기준에 부합하였으나 각 순위에 못미쳐 각 참여 사업에 대한 우선협상대상자 지위를 획득하지 못한 후순위자(이하 ‘후순위자’라고 한다)를 우선협상대상자로 선정하여 사업추진계약 체결을 위한 협의를 진행한다. 다만, 후순위자와 사업추진계약을 체결하는 것이 공사에서 바람직하지 않다고 판단되는 경우나, 후순위자 일지라도 본 안내서 제19조에 따른 선정 기준에 부합하지 않는 사업신청자와는 사업추진계약 체결을 진행하지 아니한다.
- ④ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 공사에서 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기는 경우, 사업계획서의 조건들을 이행할 능력이 부족하다고 공사가 판단하는 경우 또는 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단되는 경우, 공사는 우선협상대상자 선정을 취소하고 본 안내서 제19조에 따른 선정 기준에 부합하는 후순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑤ 우선협상대상자로 선정된 자가 본 안내서 제21조제1항에 의한 기한 내에 사업추진계약을 체결하지 않는 경우 또는 공사의 사전 승인 없이 출자자 구성 및 지분을 계획을 변경하는 경우, 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우, 공사는 우선협상대상자 선정을 취소하고 본 안내서 제19조에 따른 선정 기준에 부합하는 후순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑥ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소되는 경우, 공사는 향후 2년 동안 공사에서 시행하는 모든 물품, 용역, 공사 등에 대한 당해 사업신청자(권소사업일 경우 당해 권소사업 구성법인 모두)의 참가 자격을 제한할 수 있다.

## 제5장

# 사업추진계약 체결 및 해지

## 제5장 사업추진계약 체결 및 해지

### 제21조(사업추진계약 체결)

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정일로부터 60일 이내에 본 안내서와 우선협상대상자가 제출한 사업계획서의 내용을 기초로 공사와 사업추진계약을 체결하여야 한다. 다만, 공사에서 필요하다고 인정하는 경우 60일 범위내에서 사업추진계약 체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 우선협상대상자는 사업추진계약을 체결함으로써 사업자의 지위를 갖는다.
- ③ 사업추진계약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
  1. 공사와 사업자의 책임과 의무에 관한 사항
  2. 사업계획서 변경에 관한 사항
  3. 자금조달에 관한 세부내용(외자, 국내자본 등)
  4. SPC 설립 계획 및 운영에 관한 사항
  5. 총사업비 결정, 변경, 산정
  6. 사업추진계약 이행보증에 관한 사항
  7. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항(추진일정 등)
  8. 사업추진계약 해지 등에 관한 사항
  9. 임대차계약 체결(비관리청항만공사 실시계획 승인일로부터 30일 이내 체결 함) 및 임대차 계약 보증금(연간납부 임대료의 30%) 등에 관한 사항
  10. 기타 본 안내서 등을 포함한 사업시행에 필요한 사항
- ④ 사업추진계약 부속서류에는 사업추진계약에 따라 변경된 사업계획서를 첨부하여야 하며, 변경된 사업계획서 내용대로 본 사업을 시행하여야 하며, 이를 변경하고자 하는 경우에는 공사의 승인을 받아야 한다.

### 제22조(사업추진계약 이행보증금 등 납부)

- ① 사업자는 제21조에 의한 사업추진계약 체결의 이행을 보증하기 위하여 본 안내서 “제4조(사업일반조건) 사. 보증금 제도”에서 정하는 보증금액을 납부기한에 맞춰 현금, 국채 및 지방채, 이행보증보험증권 또는 금융기관의 지급보증서 등으로 납부하여야 한다.
- ② 공사는 사업자가 제1항의 납부기한 내에 사업추진계약 이행보증금을 납부하지 아니한 경우나, 사업추진계약 이행보증금을 납부하였으나 제23조 제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 사업추진계약을 해제 또는 해지하며, 공사는 사업신청자 중 후순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

## 제23조(사업추진계약 해제 또는 해지)

- ① 공사는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 사업자와 체결한 사업추진계약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 이 경우 사업추진계약 이행보증금은 위약벌로 보아 공사에게 귀속되며, 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약에서 정한다.
1. 사업자가 본 사업에의 참여를 포기하거나 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
  2. 사업자가 본 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
  3. 사업자가 사업추진계약 체결로 발생한 사업시행권과 그 외 본 사업시행에 불가결한 권리 또는 시설물 등을 공사의 사전승인 없이 타인에게 양도한 경우
  4. 사업자가 사업계획서 등에 명기된 자본금 출자, 자금조달, 본 안내서상 각종 보증금(사업추진계약 이행보증금 등) 납부 등의 의무를 이행하지 아니하는 경우
  5. 기타 사업자의 귀책사유로 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우나 인·허가가 장기간 지연되거나 불가하여 정상적인 사업시행이 곤란하다고 판단되는 경우
  6. 기타 사업추진계약 상 지정된 기일 내 관련 업무를 수행하지 아니한 경우. 다만, 사전에 공사에서 서면으로 승인하는 경우는 예외로 한다.
  7. 사업자가 출자자 구성 및 지분율을 공사 승인 없이 변경하는 경우
  8. 사업자가 사업추진계약 체결일로부터 6개월 이내에 비관리청항만공사 시행허가, 실시계획 승인 및 시설물 건축허가 등 모든 관련 행정절차 완료를 득하지 못한 경우
  9. 사업자가 실시계획승인일로부터 3개월이 경과 후에도 특별한 사유 없이 착공을 하지 아니하는 경우
  10. 사업자가 사업자의 귀책에 따라 비관리청항만공사 실시계획 승인일로부터 30일 이상 임대차계약 체결을 지연시키는 경우
  11. 제11조 또는 제20조에 의한 규정에 의거 사업신청이 무효가 되거나, 우선협상대상자 선정이 취소된 경우
- ② 공사와 사업자는 협의하여 다음 각 호의 사유발생 시 공사 착공 전에 사업추진계약을 해지할 수 있다.
1. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성이 불가능하다고 공사가 판단하는 경우
  2. 각종 인·허가 결과 사업계획서의 내용 또는 투자비가 현저하게 변경되어 사업목적 달성이 불가능하다고 공사가 판단하는 경우
- ③ 기타 사업추진계약 해제 또는 해지에 관한 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약서에서 정한다.

**제24조(손해배상)**

- ① 제23조제1항의 규정에 의한 사업추진계약 해제 또는 해지 시 제22조의 사업추진계약 이행보증금은 위약별로 보아 공사에 무상으로 귀속되며 사업추진계약 해제일 또는 해지일 기준 본 사업지구 내에 시공·시행한 각종 사업의 유형적 시설물 일체는 사업자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상회복하여야 한다. 다만, 공사에서 본 사업의 목적에 사용하는 것이 필요하다고 판단하는 경우에는 공사는 사업자가 투입한 총사업비를 반환하지 아니한다.
- ② 제23조제2항의 규정으로 사업추진계약이 해제 또는 해지되는 경우에는 제22조의 사업추진계약 이행보증금은 공사에서 반환하여야 한다. 다만, 이 경우 공사에서는 사업추진계약 해제일 또는 해지일 기준 사업자가 투입한 총사업비는 지급하지 않는다.
- ③ 공사의 귀책사유로 사업추진계약이 해제 또는 해지시에는 반환되지 아니한 제22조의 사업추진계약 이행보증금은 공사에서 반환하여야 한다. 그리고, 공사에서는 사업추진계약 해제일 또는 해지일 기준 사업자가 투입한 총사업비에 대하여 지급하여야 한다. 이 경우 공사는 신규로 지정한 사업자로 하여금 이를 지급하게 할 수 있다.
- ④ 사업추진계약의 해제 또는 해지로 인한 본 조 제1항 및 제2항에 관한 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약서에서 정한다.

**제25조(SPC의 설립과 출자)**

- ① 본 안내서 제8조제2항에 따른 사업자의 SPC 설립은 사업추진계약 체결일로부터 30일 이내(시중은행 영업일 기준)로 한다. 단, 부득이한 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.
- ② SPC의 출자지분은 사업신청 당시와 동일하게 “공사기간” 완료 일까지 변동없이 유지하는 것을 원칙으로 한다

## 제6장

# 인·허가, 사업시행

## 제6장 인·허가, 사업시행

### 제26조(인·허가 추진)

- ① 공사와 사업자는 본 사업 추진과 관련한 각종 인·허가 관련 업무에 적극 협조한다.
- ② 사업자는 인·허가 과정 또는 공사의 정책 등으로 사업추진계약이나 실시계획의 변경이 필요한 경우 공사와 협의를 통하여 사업추진과 관련한 사업추진계약 등 제반사항에 대하여 변경한다. 이 경우 사업자는 특별한 사유가 없는 한 공사 또는 관계기관의 요구·요청사항을 수용하여야 한다.

### 제27조(상위계획 및 영향평가 등의 이행)

- ① 사업자는 사업대상지와 관련된 개발 및 운영 관련 상위계획 및 법령에서 정하는 영향평가 등의 조건사항을 이행하여야 한다.
- ② 사업자는 본 사업 시행에 필요한 각종 설계 및 영향평가 등에 수반되는 용역을 조속히 시행하고 인·허가 업무 추진에 차질이 없도록 하며, 그 결과를 공사에 즉시 제출하여야 한다.

### 제28조(사업시행)

- ① 사업자는 실시계획 승인내용에 따라 개발계획대로 차질없이 본 사업을 시행하여야 한다. 다만, 업무성격이 불명확하거나 분쟁이 있는 경우는 사업자는 공사와 상호 협의하여 사업시행관련 업무범위 및 한계를 조정할 수 있다.
- ② 사업자는 설계 및 시공과정에서 공사에서 제기하는 의견을 특별한 사유가 없는 한 최대한 반영하여야 한다.

### 제29조(사업추진 역할분담)

- ① 공사는 인·허가에 대한 행정지원 및 협조를 하며, 본 사업 추진과 관련하여 다음과 같은 역할을 수행한다. 다만, 사업자는 이에 필요한 각종 자료 등을 공사에게 성실히 제공하여 인·허가업무에 차질이 없도록 하여야 한다.
  1. 본 사업 추진과 관련한 각종 인·허가 등 행정 지원
  2. 기타 필요한 행정 조치사항 및 감독·승인 업무
- ② 사업자는 본 사업의 원활한 추진을 위하여 다음과 같은 역할을 수행한다.
  1. 본 사업대상지 개발에 관한 각종 계획수립 : 사업계획, 실시계획, 도시기본계획 변경, 도시관리계획, 지구단위계획, 제반 영향평가 등 계획수립

2. 본 사업 시행에 따른 투자재원의 조달
  3. 본 사업에 수반되는 관련 개별법에 의한 용역 및 심의절차 이행
  4. 개발사업 관련 인·허가, 설계, 시공 등
  5. 기타 본 사업에 필요한 조치사항
- ③ 사업자는 본 사업의 계획수립, 사업자금 조달, 공사의 완공 등에 대하여 사업추진계약에서 정하는 바에 따라 사업이 추진될 수 있도록 제반 사항에 대한 책임을 진다.
- ④ 사업자는 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 근로자 안전확보, 시설물 수분양자 보호 등을 위하여 공사가 필요한 조치를 요구하는 경우 이를 수용하여야 한다.

### 제30조(설계 및 시공 등)

- ① 사업자는 본 사업을 위한 설계 및 시공, 인·허가 등을 책임 하에 관련 법령 및 규정에 따라 시행하여야 하며, 이에 수반되는 모든 용역을 조속히 시행하고 그 결과를 공사에게 제출하여야 한다.
- ② 설계 및 시공은 최대한 미관 및 경관을 고려하여 계획하고 시행하여야 하며, 인접지역 통행 차량 및 보행자들에게 위험을 주지 않도록 동선 계획과 이용계획을 수립·시행하여야 한다.
- ③ 도로, 상·하수도, 전기통신 등 기반시설 계획은 주변현황과 본 안내서 제6조(관련계획 및 법령 등)에 적합하도록 계획하여야 하며, 관련 계획은 해당 법령에 따라 공사 및 관계기관과 협의하여 수립하여야 한다.
- ④ 사업자는 부지조성 및 기반시설, 시설물 건설을 위한 설계, 시공, 운영·관리 등을 수행함에 있어 제반 법령에 맞게 수립 시행하여야 하며, 공사 품질관리에도 만전을 기하여야 한다.
- ⑤ 사업자는 공사시행 중 발생하는 폐기물에 대하여 적법한 절차에 따라 사업자 부담으로 처리하여야 한다.
- ⑥ 공사는 정기 또는 부정기적으로 공사이행실태 점검을 할 수 있으며, 사업자는 공사이행실태 점검 시 이에 응하여야 하고, 점검결과 시정요구 사항이 있을 경우 사업자는 즉시 이를 시정하여야 한다.

### 제31조(시설물 유지관리)

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

- ② 사업자는 준공 전까지 아래의 내용이 포함된 시설물 유지관리계획을 수립하여 공사에게 제출하여야 한다. 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약에서 정한다.
1. 시설별 유지관리 방법 및 기준
  2. 비상시 대책 및 방재대책, 안전관리 대책
  3. 환경오염 방지대책
  4. 경관 및 미관 유지계획
  5. 시설물 대장 및 운영 장비 현황
  6. 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 유지관리 시 관련 규정, 각종 인·허가 조건, 영향평가 시 협의내용 등 본 사업과 관련된 규정 및 승인조건을 충실히 이행하여야 한다.

### 제32조(공사비의 적정성 검토)

- ① 공사는 자체검토 또는 공사의 의뢰를 받은 전문기관의 실시설계에 대한 설계의 경제성 검토, 공사비 적정성 검토를 실시할 수 있다. 공사비 등 적정성 검토와 관련된 비용은 사업자가 부담하며, 검토절차를 거쳐 산출된 금액의 적용여부 및 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약에서 정한다.

## 제7장

# 기타사항

## 제7장 기타사항

### 제33조(추진일정 등)

① 사업자 공고(선정)일정은 다음과 같다.

1. 공고(선정)일 : 2018년 5월 8일(화) ~ 2018년 7월 1일(일)

- 둘 이상의 일간신문 및 공사의 홈페이지

2. 사업설명회

구분	일시	장소	비고
인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정	2018년 5월 17일(목) 14:00~16:00	인천항만공사 5층 대강당	

※ 개최 일시 및 장소는 추후 변동가능하며, 변동시 공사 홈페이지에 별도공지

3. 질의 접수 및 회신

1) 질의 접수기간 : 2018년 5월 9일(수) 09:00 ~ 2018년 6월 24일(일) 18:00

2) 질의 방법

- 사업신청자는 사업계획서 작성 기타 사업내용에 관한 질의가 있는 경우에는 본 안내서 "양식30" 에 따라 지정된 기간 내에 서면으로 질의처(인천항만공사 물류단지팀)로 직접 제출 또는 팩스(032-726-0318)에 의하여 제출하여야 한다.(질의서 양식에 의한 작성이 아닌 경우 접수하지 않음)

※ 본 안내서에 대한 질의, 답변은 본 안내서의 일부로서 본 사업의 안내서와 동일한 효력을 가지며, 모든 사업신청자에게 동일한 효력을 갖는다.

3) 질의 회신

- 질의에 대한 답변은 공사홈페이지(www.icpa.or.kr)에 질의 일로부터 7일(공·휴무일 제외) 이내 답변함이 원칙이나, 공사가 필요하다고 인정할 경우 답변 기한을 연장할 수 있다.

4) 위 질의 접수기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리하며, 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업 신청자에게 있다.

4. 사업참가 의향서 접수

1) 일 시 : 2018년 6월 25일(월) ~ 2018년 6월 27일(수), 10:00~18:00(공휴일 및 휴무일 제외)

2) 장 소 : 인천항만공사 1층 물류단지팀

3) 방법 : 직접방문 접수에 한함

4) 구비서류 : "양식32" 사업참가 의향서(법인인감 날인) 1부, 사업자등록증(사본) 1부, 법인 등기부등본 1부, 법인인감증명서 1부, 법인인감도장(사용인감계 및 사용인감), 법인대표자 신분증 사본 1부

**5) 기타 : "사업참가 의향서"를 제출한 경우에 한하여 사업신청서류를 제출할 수 있다.**

**5. 사업신청서류 접수**

1) 일 시 : 2018년 7월 2일(월), 10:00 ~ 17:00

2) 장 소 : 인천항만공사 1층 물류단지팀

3) 접수방법 : 원본은 법인인감 또는 사용인감으로 간인하여 밀봉 후 직접 방문하여 제출

6. 사업계획서 발표 : 2018년 7월 4일(수), 09:30 ~

※ 발표여부, 장소, 시간 및 발표내용 관련사항은 추후 유선 등으로 공지 예정

**7. 우선협상대상자 선정 및 발표 : 2018년 7월 5일(목), 09:00 이후**

- 공사 홈페이지 공고 또는 개별통지

※ 우선협상대상자 선정 발표일은 추후 변경 가능하며, 변경 시 공사 홈페이지 게시 및 개별 통보

※ 추진일정은 공사 사정에 따라 일부 변경될 수 있음

② 본 안내서와 관련한 공지사항 등 정보 제공은 본 사업과 관련한 공사의 홈페이지를 통하여 공지하며, 이는 본 안내서과 같은 효력을 지닌다. 사업신청(예정)자는 공사의 홈페이지상의 공지를 수시로 확인하여야 한다. 미확인에 따른 손해에 대하여 사업신청(예정)자는 공사에게 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

③ 공사의 주소 및 연락처(홈페이지 포함)

1. 주소 : 22332 인천광역시 중구 서해대로 366 인천항만공사 물류단지팀

2. 전화 : 032-890-8000

3. 팩스 : 032-726-0318

4. 공사 홈페이지 : www.icpa.or.kr

**제34조(선정과 관련된 자료 배포 및 열람자료 제공)**

공사는 선정안내서 및 기타 선정과 관련된 공지사항을 공사 홈페이지에 게시한다.

**제35조(유의사항)**

① 본 안내서는 본 사업의 성격과 업무범위를 이해하는데 필요한 사업계획서 작성안내서이며 향후 체결되는 사업추진계약 해석의 기준이 된다.

② 본 사업의 성공적인 추진과 목적달성을 위해 본 안내서의 내용은 공사와 사업자간의 협의에 의하여 수정 또는 변경될 수 있다.

③ 본 안내서에 의하여 사업자가 제출된 사업계획서는 인·허가과정에서 변경될 수 있다.

④ 본 안내서에 명기되지 아니한 사항이라도 본 사업의 목적달성 및 기능유지상 필요한 사항은 설계 등에 반영되어야 한다.

- ⑤ 본 안내서는 본 사업에 필요한 최소한의 요구조건을 제시한 것이므로 사업신청자는 본 안내서와 기타 참고도서 등의 내용과 동등 이상의 품질 및 공법으로 설계하여야 하며 법령 등을 적용함에 있어서 적용등급이 있는 경우에는 본 사업의 품질 확보를 위해 필요한 적절한 등급을 적용한다.
- ⑥ 본 안내서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하되, 협의가 이루어지지 않을 경우 공사의 의견에 따른다.
- ⑦ 부실시공 방지, 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, 공사는 사업자의 사업시행과 관련된 업무를 감독하고 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.
- ⑧ 각종 공사시행에 필요한 사항은 관련 법령 등을 준수하여야 한다.
- ⑨ 공사와 사업자는 사업추진 여건이 변화되거나 본 사업의 공공성을 위하여 필요한 경우 상호 협의를 통해 사업계획 또는 사업기간을 조정할 수 있다.

**첨부1**

# **사업계획서 작성 지침**

# 첨부 1. 사업계획서 작성 지침

## 1. 일반사항

- ① 본 작성 지침은 사업계획서, 도판 작성 시 반드시 지켜야할 사항으로 본 작성 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.
- ② “사업계획서”와 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있다.
- ③ 모든 제출 서류는 한글(국문) 작성을 원칙으로 하며, 불가피하게 외국어로 작성된 경우에는 반드시 국문번역본을 함께 제출하여야 한다. 이 때 해석상 이견이 있을 경우에는 국문 번역본을 우선으로 한다.
- ④ 상기사항 및 사업대상지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 평가위원회에 상정하여 탈락여부를 결정할 수 있다.
- ⑤ 제출자료 중 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증해야 할 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.
- ⑥ 사업계획서는 우선협상대상자 및 사업자 선정과 향후 사업계획 및 실시계획 수립 등을 위한 기초 자료가 되므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.

## 2. 사업계획서 작성 지침

### 가. 주요지표

- ① 가격산출기준 : 공고일 현재의 불변가격
- ② 실질할인율 : 4.5%
- ③ 이자율 : 공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증 BBB<sup>0</sup>) 유통수익률(금융투자협회기준)
- ④ 환율 : 본 선정 공고일 현재 서울외국환중개(주)발표 기준 환율
- ⑤ 물가상승률 : 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
- ⑥ 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭"SI")

### 나. 사업계획서의 구성 및 작성

- ① 사업계획서는 본 사업계획서, 부속서류 및 기타 증빙서류로 구분하여 작성한다.

1. 제1권 : 본 사업계획서(요약본 별도)
  2. 제2권 : 신청서 등 부속서류
  3. 별권 : 도판 및 도집, 기타 증빙서류 및 전산파일
- ② 본 사업계획서는 "사업능력 및 자금조달계획", "화물유치계획", "고용 및 물류시스템 구축계획", "건설계획"으로 구분 작성하여 총 10부를 제출한다.(요약 및 부속서류는 별도 작성 후 10부 제출)
- ③ 사업계획서는 다음 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 사업신청자가 항목을 세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다. 사업계획서는 본 안내서 제16조의 사업계획서 "평가분야 및 배점기준"을 구체적으로 설명할 수 있는 수준으로 작성되어야 한다.
1. 사업능력 및 자금조달 계획
    - 1) 사업에 대한 전문성
    - 2) 기업 재무의 적정성
    - 3) 재원조달계획
  2. 화물유치 계획
    - 1) 화물규모
    - 2) 화물 창출을 위한 Biz-Model 및 타당성
  3. 고용 및 시스템 구축 계획
    - 1) 고용계획
    - 2) 4차 산업 융복합 물류시스템 구축
  4. 건설계획
    - 1) Biz-Model의 수행을 위한 토지이용 및 시설건축계획의 적정성
    - 2) 건설공정(착공시기) 적정성
    - 3) 친환경 건설계획의 적정성
    - 4) 시설물 유지관리 및 안전관리계획

#### 다. 사업계획서 제출 및 규격 등

- ① 사업계획서는 A4용지(백상지)를 양면인쇄, 장변으로 좌철(무선좌철)하고 사업계획서 내용은 250페이지 이내로 매수를 제한한다. 다만, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- ② 사업계획서 제출은 전체 보고서 총 10부를 제출하며, 전체 사업계획서 내용을 50페이지 이내 요약한 "요약본"을 별도로 10부 제출한다.(추가 설명을 위한 부속서류는 각 10부 제출)

- ③ 지도 및 도면의 경우 축척제한이 없으며 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우 A3 용지를 접어서 사용할 수 있다. 다만, 매수 산정 시 A3는 2매로 인정한다.
- ④ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 11포인트의 크기로 작성한다.
- ⑤ 모든 도서 및 도판(도집포함)은 칼라 표현이 가능하며 도판은 모든 사업계획서에 축소하여 수록할 수 있다. 이 경우 수록된 도판은 매수 산정 시 포함하지 아니한다.

## 라. 도판 및 도집의 작성 및 제출 등

- ① 사업계획서 이외에 도판, 전산파일(CD)은 별도로 제작하여 제출한다.
- ② 도판 및 도집의 작성요령은 다음과 같다.
  1. 도판은 종류별로 동일한 내용으로 다음과 같이 작성하여 제출한다.
  2. 도판은 두께 10mm의 압축스티로폼 A1 Size 크기로 부착하여 제출하되 별도의 액자를 하거나 장식물을 부가하지 아니한다.
  3. 도집은 A3사이즈로 작성하여 제출한다(좌철, 칼라판)
  4. 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기가 가능하다.
  5. 도집의 순서 : 가능한 한 표지, 목차, 1종 향만배후단지 개발구상도, 전체조감도, 토지이용 계획도, 도입시설배치도, 주요시설별 조감도, 외부공간 및 조경계획도, 기반시설계획도, 기타 필요한 사항 순으로 하며, 부득이한 경우 순서를 달리할 수 있다.
  6. 각 도면의 방위는 도판상단이 정북이 되도록 계획한다. 다만, 조감도는 제외한다.
  7. 도판 및 도집의 칼라 사용이 가능하다.
- ③ 전산파일(CD 및 USB)은 사업계획서(한글) 파일 및 도판 파일CD/USB(필요시 별도분리 가능), 프리젠테이션 파일CD/USB 각 2식을 제출한다. 다만, 파일용량이 커서 CD/USB 등 저장이 불가할 경우 외장형 하드디스크(제출 후 반납하지 아니함) 등으로 제출할 수 있다.
- ④ 프리젠테이션 파일의 제작기준은 다음과 같다.
  1. 사업계획서 요약내용을 파워포인트 파일로 작성(파일은 50쪽 이내, 소요시간 20분 이내로 작성)하여 CD로 별도제출
  2. 프리젠테이션 파일에는 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기도 가능하며, 입주기업과 관련한 구체적인 기업명 등을 명기할 수 있음
- ⑤ 도판은 제출목록에 따라 1부씩 제출하고 주무관청에서 도판을 추가로 요청할 경우 제출하여야 한다.

도판 제출목록	작성요령	수량
전체조감도	• 본 사업대상지 전체 도입시설을 표현한 조감도	1부
도입시설배치도 (토지이용계획도)	• 본 사업대상지 전체 도입시설 배치 계획	1부
주요시설별 조감도	• 주요시설별로 조감도를 각 1부씩 작성	각 1부
외부공간 및 조경계획도	• 사업대상지 내 시설물 외부공간 및 조경계획 위주로 작성	1부

⑥ 전산파일(CD)은 다음 내용을 수록하여 총 3장으로 구분 제출한다.

1. 사업계획서(요약 및 신청서류 등 포함), 도판 및 제출서류 일체의 내용물을 수록하며, DVD 자료 및 그림파일은 IBM-PC 호환이 가능한 \*.hwp, \*.jpg, \*.dwg(Autocad Ver2007이하)형식으로 작성 제출(2장으로 분리)
2. 조감도, 투시도 등 이미지(그림파일) 작업을 위한 기본소스(3D 등으로 제작된 모델 및 맵핑소스 등) 1장 제출

#### 마. 본 사업계획서 작성지침

① 본 사업계획서 작성 시 본 안내서 제1장 "선정개요", 제2절 "사업개요"와 제3장 「사업계획서 평가」를 충분히 숙지하여 작성하여야 하며, 아래의 세부지침에 없는 사항이라도 평가 등에 필요한 경우 기술·제출하여야 하며 이를 기술·제출하지 못하여 발생한 불이익에 대한 책임은 모두 사업자에게 귀속된다.

② 전체 사업계획서 작성 세부지침은 다음과 같다.

##### 1. 사업능력 및 자금조달계획

###### 1) 사업에 대한 전문성

- 사업체(SPC 설립 등) 및 운영계획에 대한 구체적인 기술
  - 공사기간 및 운영기간 설립, 시기, 조직구성 및 인력배치, 운영계획, 업무분장 내용 등 서술
  - SPC 설립 시 출자자간 역할 및 강점을 비교 분석하고 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 등을 기술하고 협약 및 공사완공 보증방안 등 제시
- 냉동·냉장 화물 수출 및 국내소비 촉진을 위한 사업 비전을 제시하고 사업 목표의 명확성과 실현가능 방안을 제시
- 출자자의 첨단 냉동·냉장 물류사업장 소유 및 운영 현황과 유사 개발사업의 경험 실적을 기술하고 장점을 콜드체인 클러스터에 반영할 수 있도록 방안 제시

- 농·수·축산물 취급을 위한 각종 인증서(HACCP 및 수출인증서 등) 보유여부와 각종 허가(종합보세사업장 등) 취득 계획
- 도입 시설물별 수요 및 시설규모를 시장 환경분석 결과와 연계한 구체적인 근거를 제시
- 효율적인 조직 운영을 위한 조직구성 방안 제시
- 출자자 구성원의 유사 개발사업의 분양, 운영 등 사업경험 실적(선정 안내일 기준 최근 10년 이내)을 "양식22"를 이용하여 작성하되, 증빙서류를 부속서류로 제출(발주처 확인필)
- 본 사업의 추진을 통하여 기대되는 효과 상세히 기술
  - 경제적, 사회적 파급효과 및 신항만 발전 기여방안 등을 구체적으로 기술

## 2) 기업 재무의 적정성

- 단독법인 또는 컨소시엄대표자는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조 제1항 제1호 내지 3호의 업무를 영위하는 신용정보업자가 공고일 현재 유효기간 내 평가한 신용평가등급 결과를 제출하며, 출자자 중 금융기관의 경우 신용도를 확인할 수 있는 동업계의 대표적인 항목을 기재(BIS비율 등)
- 외국법인의 경우는 국제적으로 공인된 신용평가기관(Standard & Poor's Financial Services LLC, Moody's Investors Service, Inc., Fitch, Inc.)으로부터 받은 신용평가등급 결과를 제출
- "양식11~양식14"은 최근 3개 사업연도를 기준으로 작성함
- 출자자 구성 및 법인관련 내용은 "양식5~양식9-1"을 이용하여 작성하고 기타 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출
- 출자자의 재무 상태를 확인할 수 있는 관련 내용은 "양식10~양식21"를 이용하여 작성하고 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류 제출
  - 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등) 작성기준 및 산출내역을 명확히 제시
  - 감사보고서 의견 등은 최근 3개 사업연도의 감사보고서를 부속서류로 제출
  - 사업이익 및 수익률 산정을 위한 산출근거를 제시
  - 사업성분석을 위한 주요지표 및 조건들을 상세히 기술하고 매출가격(물류센터 수익항목) 종류별로 단가 및 산출근거를 제시

## 3) 재원조달 계획

- 자기자본 조달 비율이 35%이상 8점, 30%이상 7점, 25%이상 6점, 20%이상 5점 부여
  - 재원조달계획의 규모 및 신뢰성 평가를 위하여 조달수단별, 연차별로 구분하여 구체적으로 작성
  - 자기자본금 규모 및 자기자본 조달방법 제시
  - 타인자본 조달계획은 구체적 조달방안 제시
  - "양식4"에 의한 출자자의 투자확약서, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인 할 수 있는 서류 등을 부속서류로 제출

- 사업추진 과정에서 발생하는 자금 등에 대한 구체적인 자금관리 방법 서술
- 총투자비는 총사업비를 고려하여 "양식15"를 이용하여 작성하고 총사업비는 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부대비, 운영설비비, 제세공과금, 영업준비금 등으로 구분하여 연차별로 작성하며 각 항목별 산출근거를 구체적으로 제시
- 공사비 항목은 단가, 적용 면적, 총액을 공종별로 작성하고 총괄표를 제시

## 2. 화물유치 계획

### 1) 화물규모

- "양식26"에 맞춰 작성한 화물유치계획의 현실성을 평가하며, 객관적인 증빙자료(물량 명시)가 있는 유치 화물만 기재
- 인천항을 이용한 원료 반입 및 제품(부산물 포함) 반출계획
- 농·수·축산물 및 신선·가공 화물 유치규모와 수출·로컬 화물 비중 등 계획을 평가
- "양식26" 하단의 작성하는 화물유치 실적은 계획의 현실성을 판단할 수 있도록 참고 자료로 활용

### 2) 화물 창출을 위한 Biz-Model 및 타당성

- 행정규칙(해양수산부)인 「제1종항만배후단지 관리지침」에서 정의하는 부가가치 유형별 물류활동을 통해 유치할 수 있는 고부가가치 화물 물동량 신규 창출 및 실천 방안
  - 신규화물(농산물, 수산물, 축산물 및 신선·가공 식품)의 규모(물동량) 및 비즈모델 구축의 다양성을 평가 함
  - 냉동·냉장 화물 유형별 부가가치 창출 물류활동 다양성을 연계한 비즈모델 및 실현 가능성 확보방안 제시
  - 신규 고부가가치 창출 물동량 유치 확정 시 확인할 수 있는 증빙서류 또는 근거 제시
- 건설 및 운영단계에서의 고부가가치 화물 유치 전략과 마케팅홍보 전략의 우수성
- 인근(수도권) 소비시장·배후가공 시장과 연계·성장할 수 있는 구체적인 계획과 수출 활성화 방안과 배후가공 시장 형성·육성을 위한 중장기 계획
- 배후가공 시장 연계성 확보 전까지 사용할 수 있는 가공공장 이용 또는 구축(위생관리시스템 구축 포함) 방안

## 3. 고용 및 물류시스템 구축 계획

### 1) 고용계획

- 고용계획("양식25")은 유사업종 대비 고용계획의 구체성 및 현실성 등을 정성적으로 평가
- 고부가가치 화물 창출 단계별 고용창출계획(고용의 질적 측면 평가 포함) 및 근거 제시
- 공사시행단계 및 시설물 관리운영 기간별로 구분한 고용방안 및 관련계획 제시
- 기타 인천신항 및 배후단지·배후가공 시장 이용에 따른 지역경제 생산성 및 고용창출 파급효과 계획의 제시

### 2) 4차산업 융복합 물류시스템 구축 계획

【공통 사항】

- 화물보관 및 신속한 입출고를 위한 전산시스템 및 화물 이송시스템 구축 계획 등 냉동·냉장화물 처리 자동화 및 반자동화 시스템 구축 계획

【A-Type 사업자에만 해당】

- LNG 냉열의 효과적인 배분과 운영 등을 위한 통제시스템 구축 계획을 수립하고 사업자는 공통으로 온도 조절 시스템 및 사용 완료된 냉열을 냉열공급 설비로 반납하기 위한 통제 시스템 구축계획을 A-Type 사업자만 수립하여 기술

4. 건설계획

1) Biz-Model의 수행을 위한 토지이용 및 시설건축계획의 적정성

- 이용 부지에 대한 계획은 부지이용도면을 첨부하여 작성
- 건물건축 및 시설배치계획은 "양식23"에 따라 작성하고, 필요시 부속서류로 보완
  - 건물건축 및 시설배치는 창고운영에 저해되지 않는 선에서 LNG 냉열을 가장 효율적으로 사용할 수 있는 방향으로 계획
  - 건물건축 및 시설배치 규모와 용량은 아래의 냉열 수급량을 고려하여 설계하되, 최종 확정량은 향후 입주가 선정된 각각의 사업자 및 공사와 협의하여 결정

대상부지	공급열량	공급기준
A	12.4Gcal/hr X 4/16 = 3.1Gcal/hr	각 개소 당 공급열량 기준이며, "24시간" 지속적인 냉열 공급 조건임을 고려하여 설계 및 운영계획 수립
B~E	12.4Gcal/hr X 2/16 = 1.55Gcal/hr	
F~I	12.4Gcal/hr X 1/16 = 0.775Gcal/hr	

- 인천경제자유구역청 경관계획에 부합하게 전체 조경계획, 건물외관 디자인, 야간경관 조명계획 등을 기술하고 관련도면(평면도, 단면도)을 제출
- 사업 신청인이 제시한 사업에 부합하는 「첨단 건설(다층구조 및 설비) 기술 도입 계획」이 있으면 증빙자료를 부속서류로 제출
- 전력공급, 용수 확보계획을 포함한 소요자원 확보계획과 오염방지시설 설치계획을 "양식24"에 따라 기술
- 각종 도면(배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 조경계획도, 조감도 등)은 가능한 부속서류로 제출
- 사업대상 부지에 제안할 시설 건설을 위한 기초적인 현황, 공사 지장요소의 조사 및 분석과 기타 시설물 건설 및 운영을 위해 필요한 사항 조사 및 분석
- 부지활용에 대한 상세계획
- 주변 시설과의 연계성을 제시하고 주변 개발계획과의 연계 및 차별화를 위한 개발방향 제시

- 전체 도입시설물 배치계획의 개념 및 특징, 개념도, 대안선정 및 분석
- 기반시설 및 도입시설 배치계획의 적정성
- 부지내, 가스, 냉열, 냉매, 배관 배치 계획 및 각종 유틸리티 시설계획
- 도입시설에 대한 기능, 규모, 규격, 장비에 대한 계획
- 사업신청자가 제안한 시설(자재, 공법, 설비 포함) 및 설계계획이 공사가 요구하는 제반 규격의 준수여부의 적정성
- 내부 교통 및 동선 처리 등 단지 이용업체 및 이용객 편의를 위한 계획과 내부 보행동선 계획의 효율성·우수성
- 전체 단지의 경관 및 조경(녹지)계획과 주변 대상지와의 연계성 등 기술
- 주변지역 경관계획과의 조화성에 대하여 기술
- 단지 내 친환경적인 조경계획에 대하여 기술

2) 건설공정(착공시기) 적정성

- 사업추진일정 및 공사추진 일정표를 "양식 28"에 따라 작성하되, 각 공정별 자재·인원투입계획 등 관련 자료를 제시하고, 건설시공 및 적기시공 보장방안, 공사관리 계획을 제출
  - A-Type 사업자는 냉열사용 설비와 냉동·냉장 물류센터에 대한 각각 일정표를 작성하되, 타 냉동·냉장 물류센터에 적기 냉열공급을 위하여 냉열사용 설비 준공계획은 클러스터 내 사업자의 냉동·냉장 물류센터 건설시기보다 이전이어야 하며, 최종 준공일정은 입주가 선정된 타 냉동·냉장 물류센터 사업자 및 공사와 협의하여 결정
- 공기단축 등 적정 공정관리계획에 대한 구체적이고 실행 가능한 기술
- 사업추진 관련 인허가 사항 및 이행계획에 대해 기술
- 공기단축, 품질·성능개선, 공사비를 절감할 수 있는 방안 제시
- 신기술/신공법의 적용으로 인해 향상 또는 저감될 수 있는 기능, 성능, 품질, 비용에 대한 검토결과를 함께 작성
- 전체 건설관리 관련 공정 및 시공, 인력, 장비투입 계획 등을 기술
- 급·배수, 우수처리시설 등 상부시설계획 반영의 적정성
- 공사 관리 조직 체계 및 구성의 적정성
- 배후단지 특성을 고려하여 안정적인 건설관리 계획 기술
- 사업추진 단계별(공사이전단계, 공사단계, 준공단계, 분양 및 운영 단계 등) 리스크 분류 및 관리계획의 적정성

3) 친환경 건설계획의 적정성

【공통 사항】

- 친환경·신기술 반영 계획
- 냉동·냉장 물류센터 시설 옥상층에서는 신재생에너지 활성화를 위해 태양광 에너지를 계획할 것
- 공사시행으로 야기될 수 있는 환경오염 및 발생 가능한 민원에 대해 예측하여 환경오염

방지계획 및 민원 대책방안 등에 대하여 제시

- 주변 자연환경의 특성 등 환경보존을 위한 대책 및 기타 재해방지 계획 기술
- 냉동·냉장 화물 처리 특성에 따라 발생이 예측되는 오폐수의 효과적인 처리 및 악취 저감을 위한 시설물 개발 계획

**【A-Type 사업자에만 해당】**

- A-Type 사업자로 결정된 우선협상대상자는 냉열공급의 안정성 및 효율성을 위하여 전문성 있는 설계사, 시공사를 선정하여야 함
- 냉열사용 설비 건설계획 및 클러스터 내 냉열공급방안 계획 제시
  - LNG 냉열을 이용한 냉동·냉장 클러스터 운영 개념에 부합한 냉열 사용의 효율성 극대화 방안 제시
  - 냉열공급 설비에서 냉열을 공급받아 냉동·냉장 물류센터에서 사용하고 다시 LNG 냉열공급 설비로 회수 시킬 때까지의 전 과정에 대한 모니터링 및 관리방안 기술
  - 효과적인 냉열사용 설비, 사용 냉매 등 주요 핵심내용에 대한 선정 및 선정사유(자연냉매 활용 권장) 기술
- 계측제어설비 건설계획을 포함한 냉열사용 설비의 운영상 안전성 확보방안 제시
- 냉동·냉장 물류센터 내 효율적 냉열 활용계획
  - 냉열 활용 화물 보관 규모, 전기식 보관 화물 보관규모 등 시설계획 제시
  - 냉열을 효율적으로 사용하기 위한 A-Type 사업자의 활용계획 제시
- 냉열사용 설비 투자비의 적정성
  - 냉열사용 설비 투자비는 향후 클러스터 내 타 냉동·냉장 물류센터 사업자들과 사업비를 분담하므로, A-Type사업자는 투명성 제고를 위해 예상 공사비 등 투자비 일체를 제시하고 그 내역 및 타당성을 기술
  - 냉열사용 설비의 투자비는 사업계획서로 제출한 금액을 초과할 수 없으며, A-Type 사업자의 설계 및 시공 오류에 의한 사업비 증가는 인정하지 않음, 다만 수요자(입주기업)의 필요에 의한 시설변경 등에 따라 다음의 “시설물 유지관리 및 안전관리계획”에서 정의되어 구성 될 “각 사업자간 협의체” 구성원이 전원 동의할 경우에는 증감이 가능

**【B-Type 사업자 또는 C-Type 사업자에만 해당】**

- B-Type사업자 및 C-Type사업자로 결정된 우선협상대상자는 냉열 사용의 효율성을 위하여 전문성 있는 설계사, 시공사를 선정하여야 함
- 냉열 수급방안 계획
  - LNG 냉열을 이용한 냉동·냉장 클러스터 운영 개념에 부합한 냉열 수급계획 제시
- 냉동·냉장 물류센터 내 효율적 냉열 활용계획
  - 냉열 활용 화물 보관 규모, 전기식 보관 화물 보관규모 등 시설계획 제시
  - 효과적인 냉열 설비, 사용 냉매 등 주요 핵심내용에 대한 선정 및 선정사유(자연냉매

활용 권장) 기술

- 냉열을 효율적으로 사용하기 위한 사업자의 활용계획 제시

4) 시설물 유지관리 및 안전관리계획

【공통 사항】

- 시설별 운영 및 관리기준 마련과 이에따른 점검 및 조치계획을 연도별로 기술하고 유지관리비용과 투입인원 계획을 확정하여 기술
- 시설별로 운영 및 관리기준을 항목별로 정리하여 기술하고 계획 수립
- 시설별로 유지관리 기준에 맞는 점검계획 및 조치계획과 연도별 유지관리비용 투입계획 수립
- 시설물 운영·유지보수에 대한 구체적인 방안 제시
- 비상시 조치계획
  - LNG냉열 공급시설 운영 중단, 냉동·냉장 물류센터 사용중단, LNG 냉열 사용량 증감 발생 시 등 냉열사용 설비 운영 시 발생할 수 있는 비상상황 및 그에 따른 조치계획 (냉동·냉장 물류센터 운영)
- 재난 및 안전관리 종합계획 수립과 이를 전담하여 책임지고 운영할 조직 구성 계획
- 공사 완료 후 운영단계에서 필요한 재난 및 안전관리 종합 계획

【A-Type 사업자에만 해당】

- A-Type 사업자는 냉열공급소로부터 콜드체인 클러스터에 입주하는 타 냉동·냉장 물류센터까지 안정적으로 LNG 냉열을 공급하는 의무가 부여되므로 이에 대한 시설물 유지관리 및 안전관리계획을 기술
- 열사용 설비(냉열공급소 및 냉열공급배관) 등 유지보수 및 운영계획
  - 조직, 인력배치 및 운영계획(운영비 포함)을 관련법령 및 운영조건에 따라 계획을 수립하고 세부내용 기술
  - 정기 및 수시 점검계획, 내용 연수를 고려한 시설교체·보수계획 기술
  - 유사 설비의 운영경험 및 실적, 시설물 직영·위탁관리계획 등 기술
- 비상시 조치계획
  - LNG냉열 공급시설 운영 중단, 냉동·냉장 물류센터 사용중단, LNG 냉열 사용량 증감 발생 시 등 냉열사용 설비 운영 시 발생할 수 있는 비상상황 및 그에 따른 조치계획 (냉열공급소, 냉동·냉장 물류센터 냉열공급, 냉동·냉장 물류센터 운영)
- LNG냉열 분배, 오폐수 처리 등 클러스터 개발 및 운영 성공을 위한 전체 사업자간 공동 시설물 개발 및 운영 계획(사업자간 협의체 구성 및 운영에 관한 사항)
- 각 사업자간 협의체 구성 및 참여 등을 통한 협업 계획

바. 본 사업계획서 작성관련 사전검토 기준

① 자격상실 기준

안내서 내 관련조항	내 용	조 치	비고
제8조의 ⑧	복수(중복) 사업참여시	사업신청자 자격 취소	
제11조의 1	사업자 자격요건 미충족	“	
제11조의 2	제출한 자료가 부정한 방법이나 고의적으로 허위로 작성되었음이 확인된 경우	“	

② 감점기준

구 분	검 토 내 용	감점기준	비 고
운영실적	• 인천항 항만배후단지 실태조사 위반사항 적발 건수	건당 1점	최대 5점
	• 임대료 미납 내역	건당 1점	
관세벌칙	• 관할 세관의 관세벌칙 부과 내역	건당 1점	최대 5점

※ 감정항목은 중복 감점이 가능

**첨부2**

**사업계획서 제출  
양식 등**

<양식1>

『인천신항배후단지 콜드체인 클러스터  
구축사업 입주기업 선정』

# 사업계획서

2018. 00. 00

“A-Type 사업” 또는  
“B-Type 사업” 또는 “C-Type사업”  
중 1개 사업을 명시

사업신청자명 00000000







<양식5>

## 대표자 선임서 (공통)

「인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정」에  
관한 모든 권한을 000대표 000에게 위임합니다.

2018년    월    일

신청인(위임인)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

<양식6>

## 인 감 신 고 서

인 감	주소	
	회사명	
	대표자	

위 인감은 본 사업제안자가 사용하는 인감으로서 「인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정」의 사업 참여 제안서 제출 시부터 사업 추진계약 체결 시까지 귀 공사에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 사업제안자가 질 것을 확약하고 이에 인감신고서를 제출합니다.

2018년            월            일

주 소 : .  
 회사명 : .  
 대표자 : (인)

인천항만공사 사장 귀하

<양식7>

## 출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	법인등록번호/ 세금납부번호	출자(소유) 주식수	금액	지분율	비고
합 계					100	

- 주) 1. 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 세금납부번호를 기재  
 2. 금액은 주당 액면금액 기준임  
 3. 외국출자자의 경우 반드시 외국법인임을 비고란에 표기할 것

<양식8>

## 법인 설립 계획(설립예정법인)

상호		대 표 자	성명	
본사			주민번호 앞 6자리	
사업장		발기인수		
납입자본금 (수권자본금)		발기연월일		
종업원수		설립예정일		
주거래은행		결산월		
[법인설립 계획 일정]				

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

<양식9>

## 법인 일반 현황

기업명		사업자등록번호	
대표자		전화번호	
Fax 번호		업태	
본사		업종	
사업장		주요제품	
		결산월일	
자본금	백만원	설립일자	
종업원수	명	주거래은행	
매출액	백만원	총자산	백만원

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

<양식9-1>

## 경영진 현황

성 명	직위 · 담당업무	생년월일	경 력	관 계

- 주) 1. 경력은 회사 내·외의 주요경력 및 회사근속연수를 기재함  
 2. 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임

2018 년    월    일

신청인

(인/서명)

<양식10>

## 법인 연혁

회사명 : \_\_\_\_\_

년    월    일	내            용

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함

<양식11>

## 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						
판매비와 일반관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
( 이 자 비 용 )						
법인세비용차감전 순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

2018년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인: (인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함  
 2. 구성비는 매출액 대비 각 과목의 구성 비율을 기재함  
 3. 회계감사를 받지 않는 외국법인의 경우 공신력 있는 기업평가기관의 재무 평가 자료를 회계법인이 확인하여 제출함  
 4. 회계법인은 국내회계법인을 의미함



<양식13>

## 재무비율표

회사명(대표자) : \_\_\_\_\_

(단위 : %, 배)

구분(산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 • 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) • 매출액경상이익률(당기순이익/매출액×100) • 총자산순이익률(당기순이익/총자산×100) • 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100)				
2. 안정성비율 • 유동비율(유동자산/유동부채×100) • 부채비율(부채/자기자본×100) • 차입금의존도(차입금/총자산×100) • 이자보상배율(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)				

2018년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○ 회계법인:

(인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성하고, 외국출자자의 경우 자국법에 따른 감사보고서(회계감사를 받지 않는 외국법인의 경우 자국의 공신력 있는 기업평가기관의 재무평가 자료)를 기초로 국내회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함
2. 재무비율은 "양식12", "양식13" 및 , "양식13-1" 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 비율 산정식
- (+)인 경우 : (당해연도 실적 - 전년도 실적)/전년도 실적
  - (-)인 경우 : (전년도 실적 - 당해연도 실적)/전년도 실적
5. 수익성 비율, 활동성 비율, 성장성 비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
- 3년간 재무제표 제출회사 : (((직전연도비율×3)+(2년전비율× 2)+(3년전비율×1))÷6)
  - 2년간 재무제표 제출회사 : (((직전연도비율×2)+(2년전비율× 1))÷3)
  - 1년간 재무제표 제출회사 : 직전연도비율
- ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그대로 합산 (절대값 또는 "0"으로 계산하지 말 것)
6. 안정성 비율의 가중평균은 최근연도의 안정성 비율 수치만 기재하고 부채 비율 작성 시 전액자본잠식이 있는 경우 항목은 "자본잠식"으로 기재함
7. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성함

<양식13-1>

## 재무비율 총괄표

(단위 : %, 배)

구분(산식)	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	컨소시엄 가중평균
1. 수익성비율 • 매출액영업이익률 • 매출액경상이익률 • 총자산순이익률 • 자기자본순이익률				
2. 안정성비율 • 유동비율 • 부채비율 • 차입금의존도 • 이자보상배율				
3. 활동성비율 • 총자산회전율 • 매출채권회전율 • 재고자산회전율				
4. 성장성비율 • 매출액증가율 • 영업이익증가율 • 당기순이익증가율 • 총자산증가율				

2018년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인:

(인)

- 주) 1. 각사 가중평균은 <양식13>에 의해 작성된 가중평균을 기재  
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정  

$$\Sigma(\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$
  
 3. 부채비율 산정시 전액자본잠식이 있는 경우 “자본잠식”으로 기재하고 컨소시엄 평균산정시 제외



<양식15>

## 총투자비 산정

(단위 : 백만원)

	구분	총계	년	년	년	.....년
총 사 업 비	조사비					
	설계비					
	공사비					
	보상비					
	부대비					
	운영설비비					
	제세공과금					
	영업준비금					
	소 계					
예 비 비						
건 설 이 자						
합 계						

주) 1. 본 사업 공고일 현재의 불변가격 기준으로 작성함.

2. 부대비 : 건설사업관리비, 물가상승액, 환경영향평가비용, 피해영향조사비, 매립면허수수료, 감정평가수수료, 건설공사 손해보험료, 각종 세금과 공과금, 부담금 및 수수료 등 실시계획 승인 조건의 이행에 드는 모든 비용

※ 다만, 전용성이 강하여 단독으로만 필요한 시설 설치비 등은 비용 아래( )로 별도표시

<양식16>

## 현금흐름분석

(단위 : 백만원)

구분	계	년	년	년	년	년	.....년
① 총사업비 ② 운영비용 ③ 시설사용부담금 ④ 기타							
현금유출계 (①+②+③+④)							
현금유출항목의 현재가치							
⑤ 매출액 ⑥ 기타							
현금유입계 (⑤+⑥)							
현금유입항목의 현재가치							
순현재가치 :  실질수익률(세전/세후) :							

- 주) 1. 실질수익률 적용은 회사의 실제적 내부수익률임.  
 2. 운영기간 종료시점까지 작성함.  
 3. 사업자 모집공고일 현재 불변가격으로 작성함.

<양식17>

## 추정손익계산서

(단위 : 백만원)

구분	계	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							
법인세전순이익							
법 인 세 비 용							
당 기 순 이 익							

<양식18>

## 추정재무상태표

(단위 : 백만원)

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

<양식19>

## 추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

구분	계	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

$$= (\text{기초현금} + \text{영업활동으로 인한 현금흐름} + \text{투자활동으로 인한 현금흐름}) / \text{차입원리금상환액}$$

<양식20>

## 자금투입계획

(단위 : 백만원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
1. 자체자금  ▶ 내부보유자금  ▶ 증자  ▶ 기타							
2. 타인자금  ▶ 회사채발행  ▶ 금융기관차입  ▶ 기타							
합계							

<양식21>

## 자금조달계획

(단위 : 백만원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
자기자본(A)							
타인자본(B) ▶ 회사채발행 ▶ 금융기관차입							
합계(C)							
자기자본비율 (A/C)%							

<양식22>

## 동일·유사 시설물 운영 실적

< 운영실적 >

운영시설명	운영기간 /면적	사업내용	운영형태	소유자	비고

- 주) 1. 운영실적은 최근 10년이내(선정 안내일 기준) 냉동·냉장물류시설 운영실적으로서 운영시설의 종류, 규모, 연간 매출액, 투입인원 규모, 면적, 수행 내용 등 가급적 구체적으로 기재함(발주청 등 확인필)
2. 형태는 소유운영, 위탁운영(경영), 임대경영 등으로 기재

<양식23>

## 건축 및 시설물 배치계획

1. 건물의 위치

2. 건축개요 및 구조

구 분	구조형식	층 수	층 고	면 적	운영하중
사무실		층			
물류센터		층			
.....		층			
기타시설		층			
총건축면적 (연면적)				m <sup>2</sup>	
대지면적				m <sup>2</sup>	
.....				m <sup>2</sup>	tf/m <sup>2</sup>

3. 시설배치도(별도 작성하여 첨부할 것)

- 시설배치 평면도, 건물 단면도, 측면도, 입면도, 조경계획도, 조감도 등

4. 기타 운영관련 특수시설 및 장비 등

2018 년    월    일

신청인

(인/서명)

<양식24>

## 전력공급 및 용수 확보 등 계획

### 1. 배출물 및 오염방지시설

#### 가. 배출물

- (1) 가스 및 매연 : \_\_\_\_\_
- (2) 먼지 및 악취 : \_\_\_\_\_
- (3) 폐수 : \_\_\_\_\_
- (4) 소음 및 진동 : \_\_\_\_\_
- (5) 기타 오염물질 : \_\_\_\_\_

#### 나. 환경오염방지시설 및 기타대책

### 2. 소요자원 확보 계획

#### 가. 전력

##### (1) 예상 사용량

○ 최대전력 : \_\_\_\_\_ Kw,    평균사용량(월) : \_\_\_\_\_ Kw

##### (2) 전력 확보 계획

#### 나. 용수

(1) 예상사용량 : \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>/일

##### (2) 용수확보계획

#### 다. 통신회선 :

#### 라. 기 타 :

2018 년    월    일

신청인

(인/서명)

<양식25>

## 고용계획

(단위 : 명)

구 분		년	년	년	년	.....	.....	사업계획 최종년도
운영전 (건설기간)	정규직							
	비정규직							
운영기간 (시설 준공 후)	정규직							
	비정규직							
합 계	정규직							
	비정규직							

주) 전체 사업계획기간에 대해 작성함

2018 년    월    일

신청인

(인/서명)

<양식26>

## 화물유치 계획

### 1. 연도별 전체 화물유치 계획

(단위 : TEU, 백만원)

연도별 계획		년	년	년	평 균
구분					
외국화물 (수출화물)	“컨” 화물 (TEU)				
	일반화물 (RT)				
	매출액 (백만원)				
국내소비	“컨” 화물 (TEU)				
	일반화물 (RT)				
	매출액 (백만원)				
합계					

- 주) 1. ‘컨’화물은 컨테이너 화물이며, 일반화물은 컨테이너화 되지 않은 벌크화물을 포함  
 2. 정상 영업시 연간 기준으로 전체 사업계획기간에 대해 작성  
 3. 외국화물 관련한 매출액을 제출함  
 4. ‘컨’화물은 15TON을 1TEU로 변환하여 제출(국제표준화 기구에서 정한 환산 기준)함

2. 연도별 전체 화물유치 실적

(단위 : TEU, 백만원)

구분 \ 연도별 계획		연			평 균
		년	년	년	
외국화물 (수출화물)	“컨” 화물 (TEU)				
	일반화물 (RT)				
	매출액 (백만원)				
국내소비	“컨” 화물 (TEU)				
	일반화물 (RT)				
	매출액 (백만원)				
합계					

주) 물동량은 원칙적으로 한국무역통계진흥원에서 발급한 보세창고 반출입신고 내역(수출입실적증명서)만을 인정함

<양식27>

## 외국신청인(법인)의 신청자격 확인 서식

[한국 주재 해당국 대사관 Letter Head]

인천항만공사 사장 귀하

신청업체 관련 사항

회 사 명 :

법정주소 :

대 표 자 :

귀 공사는 2018. 2. 20.일자 공고를 통하여 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정을 위한 신청자격 요건을 다음과 같이 제한하였습니다.

### 신청자격 요건

- 신청업종(물류업 또는 제조업) 영위 사실을 증명할 수 있는 서류제출 (※인가·허가·면허·등록 등)
- 외국법인의 경우 위와 유사한 면허 등을 갖추었거나 동등한 자격이 인정되는 업체

본 대사관은 위에 적시된 신청업체가 상술한 신청자격요건을 충족할 자격을 충분히 갖추고 있으며, 첨부 서류는 이를 입증해주고 있음을 확인합니다.

일 자 :

[해당국가 한국주재 대사관]

이 름 :

직 위 :

첨부서류 :

<양식28>

## 사업추진 및 공사 추진일정 계획

1. 사업추진일정

가. 건축(보수) 착공예정일 :

나. 건축(보수) 완공예정일 :

다. 장비도입(설치)예정일 :

라. 영업개시예정일 :

주) 야적장 조성 또는 보강공사가 필요한 경우, 본 공사에 대한 추진일정도 기재함

2. 공사추진 일정표

공정 항목	시행 기간	년												년											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
건물 건축																									
장비 등 설비설치																									
시운전																									
정상 가동																									

주) 공정항목은 투자내역에 부합하게 세분화 또는 조정하여 작성

2018 년    월    일

신청인

(인/서명)

<양식29>

# LNG냉열 사용 계획서

## 1. 운영 일정에 따른 LNG 냉열 사용 계획

구분	합계1	운영 10년										운영 20년									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
기간 (년)	20년																				
사용량 (천톤)																					

주1) 운영 1년차부터 20년동안 사용 계획을 기술

주2) 냉열은 액체상태의 LNG로 -150℃, 78kg/cm<sup>2</sup>.g(로 공급됨을 가정하여 시간당 최대 100Ton으로 하루 최대 2,400Ton 기준, 연간 최대 876천Ton(Ton 2,400Ton×365일)으로 균일하게 공급되는 것으로 가정하여 작성한다

2018 년 월 일

신청인

(인/서명)

<양식30>

## 서면질의서

회 사 명		대 표 자 명	
전 화 번 호		F a x 번 호	
소 재 지			
선정안내서 ( P a g e )	질의 내용		

인천항만공사 사장 귀하

<양식31>

- 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정 -  
**사업계획서 요약**

《 업체명 :            》

《 사업참여분야 :        》

※ 제3장 “사업계획서 평가”에 따른 “평가분야 및 배점기준 등”에 따라  
요점만 간결하게 자율양식으로 작성하며, 표지 포함 총 50페이지를 넘기지  
않습니다.

※ 본 자료는 배후단지 선정평가를 위하여 사업계획서의 기본적인 사항을 미  
리 요약하여 평가위원에게 제공되는 자료임

&lt;양식32&gt;

## 사업참가 의향서

본 사는 「인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정」에 A-Type/B-Type/C-Type 사업자<sup>(참고)</sup>로 참여하기 위하여 대표자로서 각종서류, 관련 증빙자료 및 사업계획서를 신의, 성실의 원칙에 입각하여 작성 및 제출할 것임을 서약합니다.

※ (참고) 사업참가 의향서에 참여하고자 하는 A-Type 또는 B-Type 또는 C-Type 중 사업참여분야를 선택하여 표시합니다)

2018 년    월    일

신청인

(인/서명)

인천항만공사 사장 귀하

<양식33>

## 청렴계약 이행 서약서

당사는 「부패없는 투명한 기업경영과 공정한 행정」이 사회발전과 국가경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하며, 국제적으로도 OECD 뇌물방지 협약이 발효되었고 부패 기업 및 국가에 대한 제재가 강화되는 추세에 맞추어 청렴계약제 시행 취지에 적극 호응하여, 인천항만공사 및 소속기관에서 발주하는 모든 공사·설계·감리용역 등의 입찰에 참여함에 있어, 당사의 임·직원과 대리인은,

1. 입찰가격의 유지나 특정인의 낙찰을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 입찰의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 경쟁입찰에 있어서 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 주도한 것이 사실로 드러날 경우에는 인천항만공사가 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않겠습니다.
  - 경쟁입찰에 있어서 입찰자간에 서로 상의하여 미리 입찰가격을 협정하거나 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 한 사실이 드러날 경우에는 인천항만공사가 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 1년 동안 참가하지 않습니다.
  - 위와 같이 담합등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 입찰·계약체결 및 계약이행과정에서 관계임직원에게 직·간접적으로 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)의 뇌물이나 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계임직원에게 금품·향응 등을 제공함으로써 입찰에 유리하게 되어 계약이 체결되었거나 계약이행과정에서 편의를 받아 부실하게 시공하는 등의 사실이 드러날 경우에는 인천항만공사가 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않습니다.

- 입찰 및 계약조건이 입찰자 및 낙찰자에게 유리하게 되도록 하거나 계약목적물의 이행을 부실하게 할 목적으로 관계임직원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 인천항만공사가 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 1년 동안 참가하지 않겠습니다.
  - 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계임직원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 인천항만공사가 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 6개월 동안 참가하지 않겠습니다.
3. 계약체결 및 계약이행 과정에서 관계임직원에게 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 제공하지 않겠습니다.
- 이를 위반하여 계약체결 또는 계약이행과 관련하여 관계임직원에게 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 제공하여 제재를 받을 경우에는 인천항만공사가 시행하는 입찰에 제재를 받은 날부터 1개월 내지 2년 이하의 범위 내에서 참여하지 않겠습니다.
4. 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계임직원에게 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)을 제공한 사실이 드러날 경우에는 계약체결 이전의 경우에는 낙찰자결정 취소, 계약이행 전에는 계약취소, 계약이행 이후에는 발주기관에서 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 이를 감수하겠으며, 민·형사상 이익을 제기하지 않겠습니다.
5. 회사 임·직원이 관계임직원에게 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익 처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하겠습니다.
6. 본 건 입찰·계약체결·계약이행 및 준공과 관련하여 인천항만공사에서 운영하는 청렴옴부즈만이 요구하는 자료제출, 서류열람, 현장확인 등의 활동에 적극 협조하겠습니다.
7. 본 건 관련 하도급 계약체결 및 이행에 있어서 하수급인으로부터 금품을 수수하거나 부당 또는 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
8. 본 건 관련 회사 임·직원은 하도급거래의 상대방에게 목적물의 품질유지·개선 등 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 물품·장비 또는 역무의 공급 등을 매입 또는 사용하도록 강요하지 않겠습니다.

위 청렴계약 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 낙찰자로 결정될 경우 본 서약내용을 그대로 계약특수조건으로 계약하여 이행하고, 입찰참가자격제한 또는 계약해지 등 인천항만공사 및 소속기관의 조치와 관련하여 당사가 인천항만공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 입찰에 관하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2018. . . .

서 약 자 : ○ ○ ○ 회사대표 ○ ○ ○ (인)  
○ ○ ○ 회사대표 ○ ○ ○ (인)  
○ ○ ○ 회사대표 ○ ○ ○ (인)

## 인천항만공사 사장 귀하

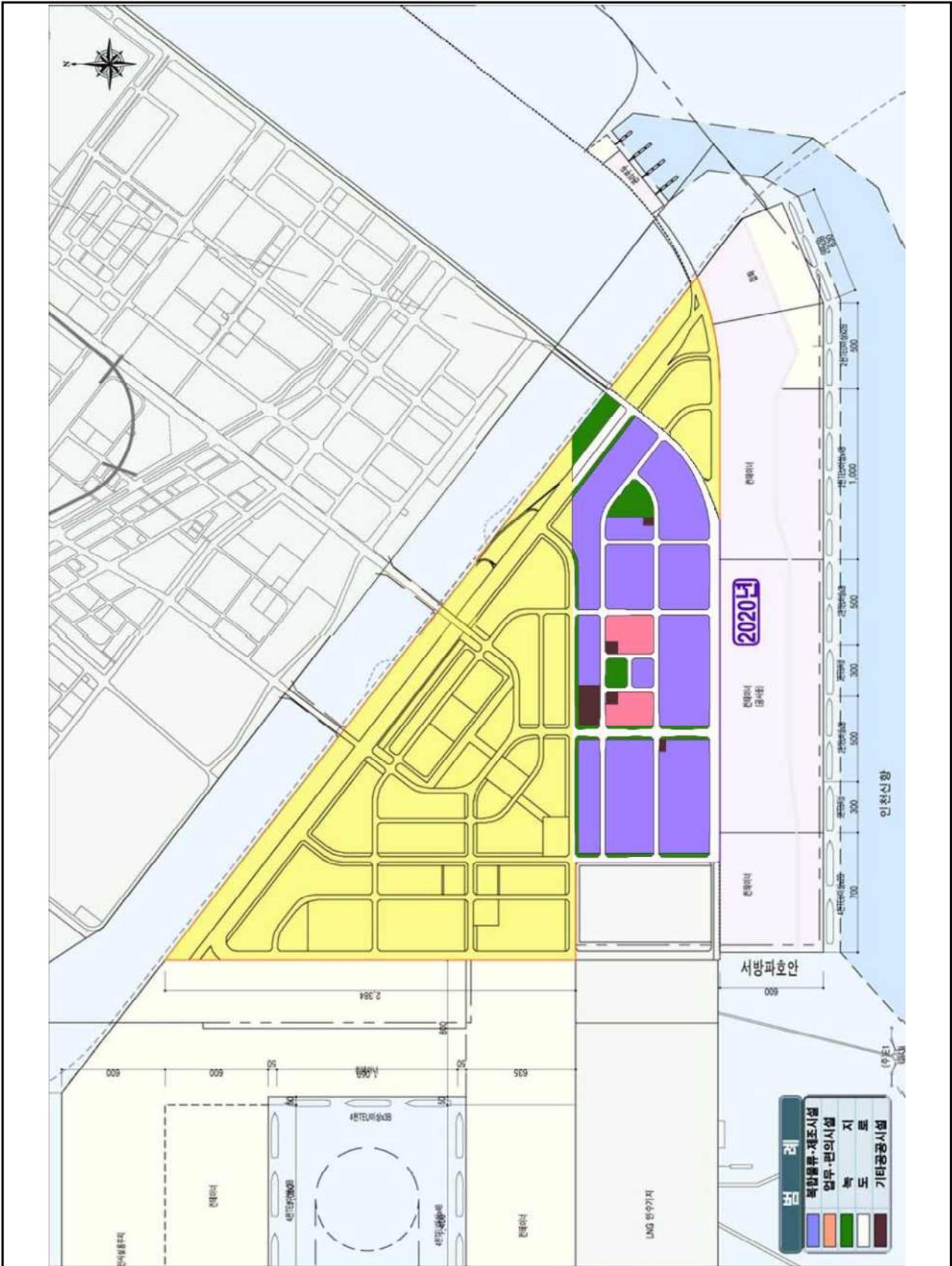
주) 권소시업 각 구성법인의 기명날인을 서약인 하단에 부기함

## **첨부3**

**인천신항배후단지 콜드체인 클러스터  
구축사업 입주기업 선정**

# **토지이용계획도**

1. 인천신항 1단계



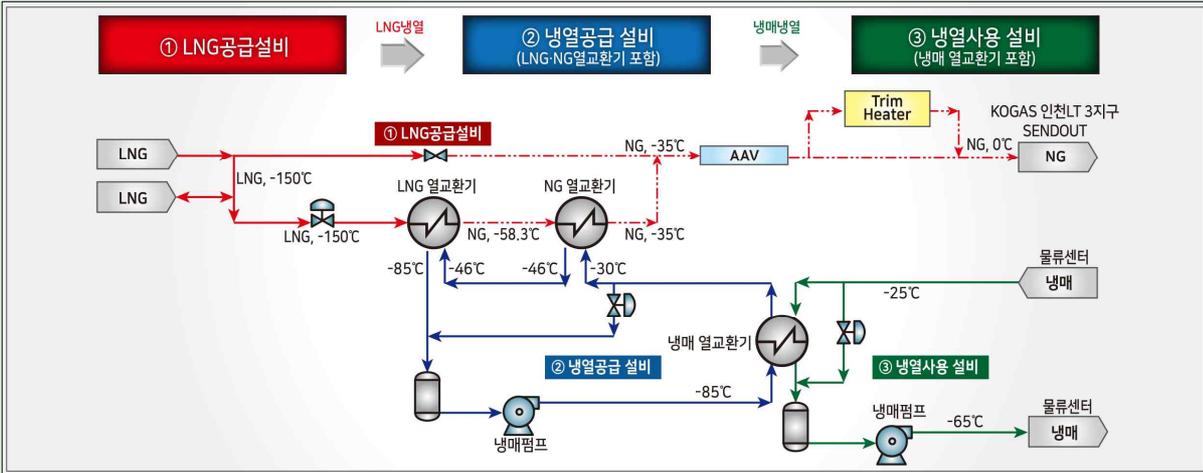
\* 토지이용계획은 변경될 수 있음



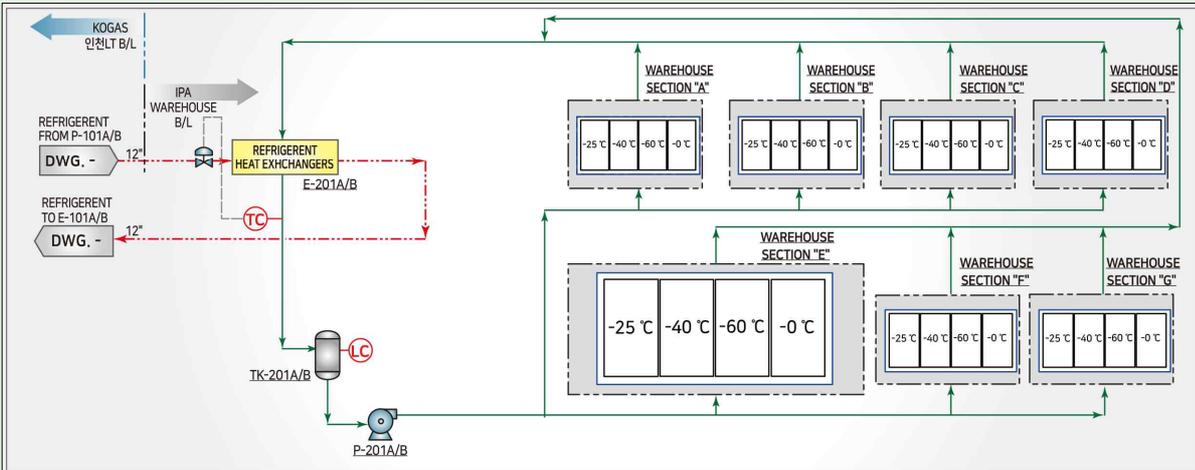
## 첨부4

# 인천신항배후단지 콜드체인 클러스터 구축사업 입주기업 선정 시설기준 및 설계지침

### ○ 전체시스템 공정도



### ○ 콜드체인 클러스터 내(③냉열사용 설비) 공정도



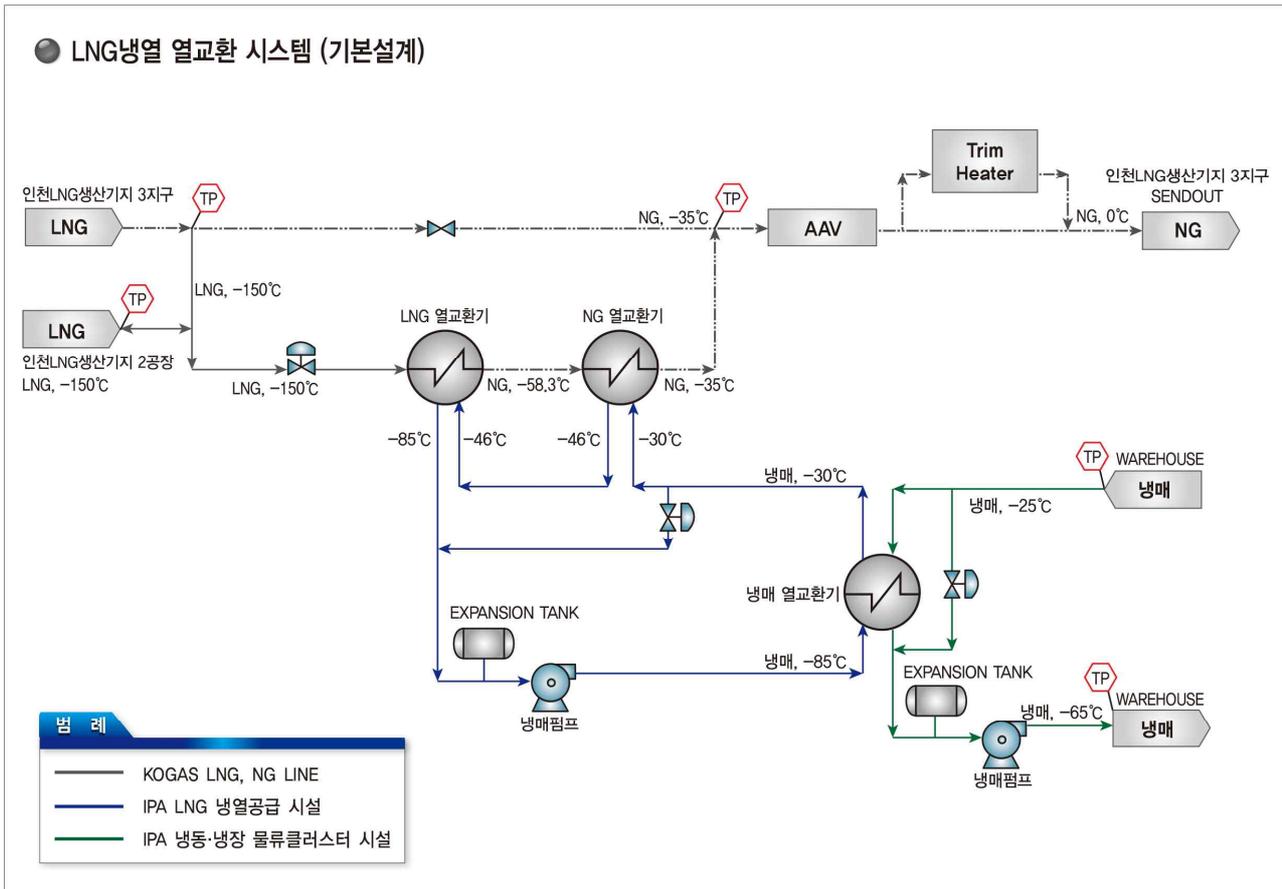
### ○ 구역별 주체

	구분	건설	운영
LNG냉열 공급시설	① LNG 공급설비	KOGAS	
	② 냉열 공급설비 (KOGAS의 인천기지 내 열교환기 포함)	공사(IPA)	입주업체 (A-Type 사업자 주관)
	③ 냉열사용 설비 (냉열공급소 내 냉매 열교환기 포함)	입주업체(사업자)	

※ 원활한 콜드체인 클러스터 운영을 위하여 선정된 우선협상대상자(입주업체)는 향후 협의체를 구성하여 운영한다.

# 1. Overall 시스템

## 가. Overall 시스템계통도

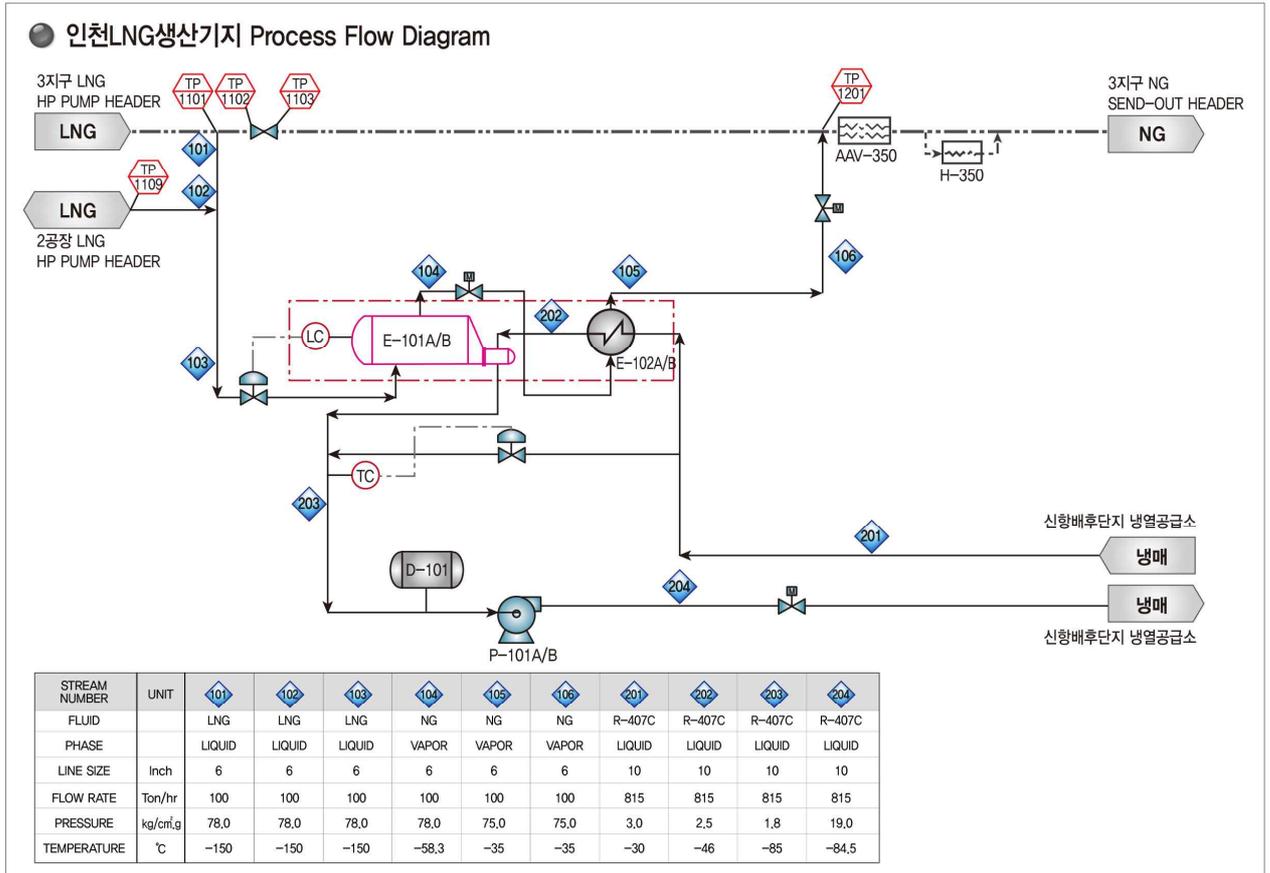


## 나. 시스템설명

- ① 인천신항 콜드체인 클러스터 주요 Process는 LNG냉열 열교환 시스템과 냉동냉장 물류센터 냉열공급 시스템 그리고 냉매 순환 시스템이다.
- ② LNG냉열 열교환 시스템은 KOGAS 인천생산기지 3지구 내에 설치되며 KOGAS으로부터 LNG를 공급받아 냉열공급소 공급용 냉매(R-407C)와 열교환하여 신항배후단지 내 냉열공급소에 안정적으로 냉열량을 전달한다.
- ③ 냉동창고 냉열 공급 시스템은 IPA 인천신항 배후단지 냉열공급소에 설치되며 LNG 냉열 열교환 시스템을 통해서 공급되는 냉열공급소 공급용 냉매(R-407C)와 냉동창고 공급용 냉매(R-407C, 냉매 변경 제안 가능)간에 열교환하여 냉동창고에 안정적으로 냉열을 공급한다.
- ④ KOGAS 인천생산기지에 설치되는 LNG 공급 설비를 통해서 냉동창고에 공급 할 수 있는 냉열량은 약 12.4Gcal/hr이다.

## 2. LNG 냉열 열교환 시스템

### 가. LNG 냉열 열교환 시스템 계통도



### 나. 시스템 설명

#### ① LNG 공급

1. KOGAS 인천생산기지 3지구 내 설치된 HP PUMP 후단 12" LNG 배관상에서 Tie-in 하여 LNG가 공급 된다.
2. 안정적이고 지속적인 LNG 냉열 공급을 위하여 2공장 HP PUMP 후단 10" LNG 배관상에서 LNG Back-up용 공급라인을 추가 구성한다.
3. LNG는 액체상태로 -150℃, 78kg/cm<sup>2</sup>.g로 공급되며 최대 공급량은 시간당 100Ton이다.
4. LNG 냉열 열교환 시스템에서 사용하고 남은 잉여 LNG는 2공장 LNG HP Pump 후단 배관에 Tie-in하여 회수 시킨다.

## ② LNG 냉열 열교환

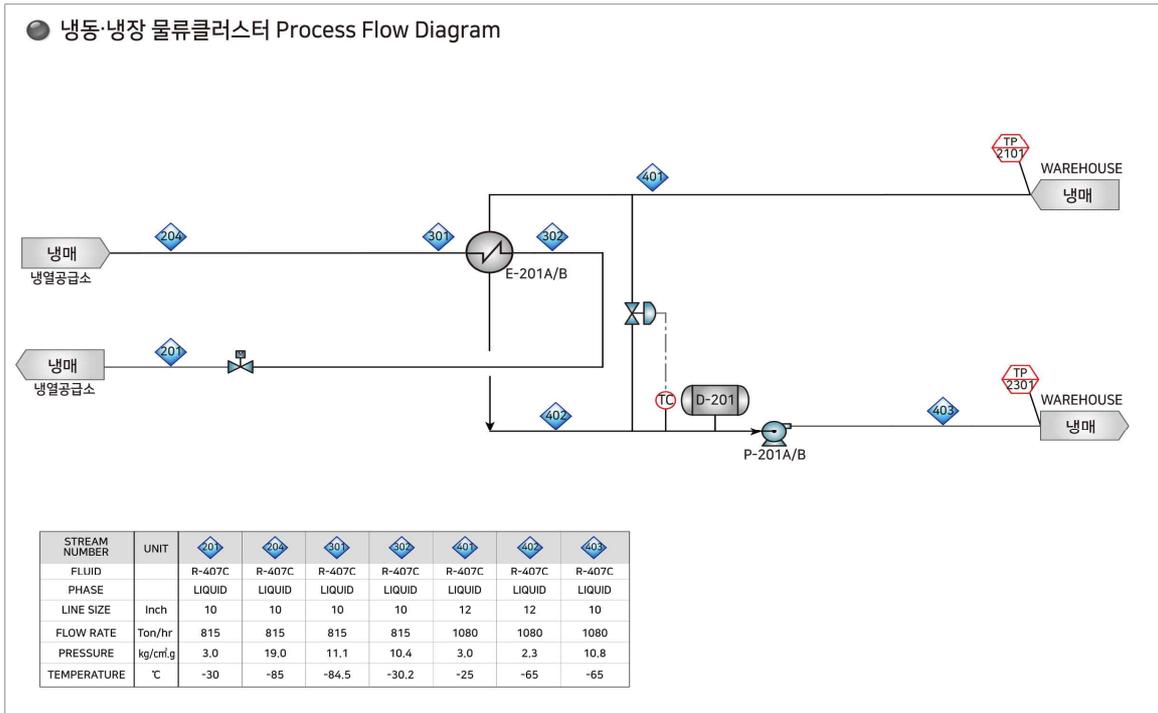
1. LNG 냉열은 LNG와 냉열공급소 공급용 냉매(R-407C)간에 2단계의 열교환을 통해 공급된다.
2. 1단계에서는 LNG Heat Exchanger(E-101A/B)로  $-150^{\circ}\text{C}$ 의 액체상태 LNG의 잠열과  $-46^{\circ}\text{C}$ 의 냉매의 열교환을 통해 이루어지며, 열교환 후 천연가스는 포화온도인  $-58.3^{\circ}\text{C}$ 의 기체상태 NG로 토출되고 냉매는  $-85^{\circ}\text{C}$ 로 냉각되어 냉매 펌프로 이송된다.
3. 2단계에서는 NG Heat Exchanger(E-102A/B)를  $-58.3^{\circ}\text{C}$ 의 기체상태 NG의 현열과  $-30^{\circ}\text{C}$ 의 냉매의 열교환을 통해 이루어지며, 천연가스는  $-35^{\circ}\text{C}$ 로 토출되고 냉매는  $-46^{\circ}\text{C}$ 로 냉각되어 LNG Heat Exchanger(E-101A/B)로 이송된다.
4. 냉동창고 운전상태 및 냉열 사용량에 따라서 회수되는 냉열공급소 공급용 냉매 온도가 낮을 시에는 NG Heat Exchanger(E-102A/B) 인입부에서 냉매 펌프 전단으로 온도조절밸브를 통해서 By-Pass하여 냉매가 과냉각되는 현상을 방지하고 냉매 공급온도( $-85^{\circ}\text{C}$ )를 유지한다.
5. LNG 냉열 열교환 시스템은 KOGAS 협의결과에 따라 실시설계 단계에서 변경 될 수 있다.

## ③ 냉매 순환(KOGAS 인천생산기지 ↔ 냉열공급소)

1. 냉열공급소로 공급되는 냉매(R-407C)는 시간당 815Ton으로 Refrigerant Pump(P-101A/B)를 통해서  $-85^{\circ}\text{C}$ 로 공급하고  $-30^{\circ}\text{C}$ 로 회수한다.
2. KOGAS 인천생산기지로 회수되는 냉매(R-407C)의 운전온도는 정상운전 시에는  $-30^{\circ}\text{C}$ 로 회수되지만 냉동냉동창고 운전상태 및 냉매 사용량에 따라서  $-30^{\circ}\text{C}\sim-80^{\circ}\text{C}$ 로 회수될 수 있다.
3. 냉매 순환배관 내 일시적인 수축 및 팽창 현상 발생시 배관의 뒤틀림 및 연결부 파손을 방지하고자 Expansion Tank(D-101)를 별도 설치한다.

### 3. 냉동냉장 물류센터 냉열 공급 시스템(제안 가능, 변동 가능)

#### 가. 냉동냉장 물류센터 냉열 공급 시스템계통도



#### 나. 시스템 설명

##### ① 냉매 냉열 열교환

1. 냉매 냉열은 KOGAS 인천생산기지에서 공급되는 냉열공급소 공급용 냉매(R-407C)와 냉동창고 공급용 냉매(R-407C, 냉매 변경 제안 가능)간에 열교환을 통해 공급된다. (냉매 공급용 Header 구성)
2. 냉동창고 공급용 냉매는 R-407C로 적용하며, 냉매의 종류 및 운전 온도, 공급유량은 냉동창고 사업자의 사용자 요구조건 및 협의결과에 따라서 변경 될 수 있다.
3. 냉동창고 사업자는 비상상황에 대응 할 수 있도록 Back-up용 기계식 냉동기 설치하고, 기계식냉동기 용량은 냉동창고 사업자 운영방식에 따라 적용한다.
4. Refrigerant Heat Exchanger(E-201A/B)를 통해 시간당 1,080ton의 냉동창고 공급용 냉매(R-407C, 냉매 변경 제안 가능)를 -25°C→-65°C로 연속 냉각하며, 열전달 원리는 현열 사용 기준이다.
5. 냉동창고 공급용 냉매 열전달 방식은 냉동창고 사업자의 사용자 요구조건 및 협의결과에 따라서 변경될 수 있다.

## ② 냉매 순환 (냉열공급소 ↔ 냉동창고)

1. 냉열공급소 ↔ 냉동창고로 공급되는 냉매는 Refrigerant Pump(P-201A/B)를 통해서  $-65^{\circ}\text{C}$ 로 공급하고  $-25^{\circ}\text{C}$ 로 회수한다.
2. 냉동창고 운전상태 및 냉매 사용량에 따라서 회수되는 냉매 온도가 낮을 시에는 Refrigerant Heat Exchanger(E-201A/B)인입부에서 Refrigerant Pump(P-201A/B) 전단으로 By-Pass하여 냉동창고 공급용 냉매가 과냉각되는 현상을 방지하고 냉매 공급온도( $-65^{\circ}\text{C}$ )를 유지한다.
3. 냉동창고 공급용 냉매 순환배관 내 일시적인 수축 및 팽창 현상 발생 시 배관의 뒤틀림 및 연결부 파손을 방지하고자 Expansion Tank를 별도 설치한다.

## 4. 냉동창고 냉열 공급 시스템 안전관리 계획

- ① 전력수전 단전 시 냉동물류클러스터 최소 부하 공급과 냉매 기화현상 방지를 위해서 비상전력 계획을 수립하여야 한다.
- ② 과압안전장치 설치
  1. 냉매 Heat Exchanger, Expansion Tank는 설비 안의 압력이 허용압력을 초과하는 경우 즉시 압력을 허용압력 이하로 되돌릴 수 있도록 Pressure Safety Valve를 설치한다.
  2. Pressure Safety Valve의 Capacity 및 Sizing은 API Code를 준용하여 설계한다.
- ③ 역류방지장치 설치
  1. Expansion Tank내 냉매가 중력에 의해 배관으로 역류되지 않도록 차단밸브와 가까운 위치에 Check Valve를 설치한다.
  2. 냉매 펌프에서 송출된 냉매가 냉매 펌프로 역류되지 않도록 냉매 펌프 후단에 Check Valve를 설치한다.
- ④ 운전감시장치 설치
  1. 냉매의 운전 온도와 압력 그리고 유량을 실시간으로 감시할 수 있도록 제어실에 압력지시계, 유량지시계, 온도지시계를 설치한다.
  2. 긴급차단밸브의 개폐상태를 감시할 수 있도록 제어실에 상태지시계를 설치한다.
- ⑤ 이상상태 경보장치 설치
  1. 냉매 Heat Exchanger 이상시 비정상운전 상황을 확인 할 수 있도록 압력지시계 및 온도지시

계에 경보장치를 설치한다.

2. 냉매 Expansion Tank 안에 냉매 Level이 High 운전레벨까지 상승시 제어실 담당자가 상황을 확인 할 수 있도록 Level 지시계에 경보장치를 설치한다.

⑥ 액유출방지 장치 설치

냉매 Expansion Tank 안에 냉매 Level이 High High 운전레벨까지 상승 시 냉매 펌프 후단에 Motor Operating Valve를 설치하여 냉매 넘침을 신속하게 차단 할 수 있도록 한다.

⑦ 냉매 Heat Exchanger 및 이송 펌프는 안정적인 냉열 공급을 위하여 추후에 예비기 설치를 고려한다.

⑧ 기타사항은 고압가스 안전관리법을 준용한다.

## 문 의 처

- 인천항만공사 물류단지팀(공모관련) 및 항만건설팀(기술건설관련)  
선정관련 : 차장 송은석 (032-890-8261, 8264)  
기술·건설관련 : 차장 윤성태 (032-890-8162, 8169)
- 인천항만공사 홈페이지 : <http://www.icpa.or.kr>