

공항을 넘어, 세상을 바꿉니다.

인천공항 민간투자 개발사업 사업제안서 표준양식

2025. 6



신 사업 본 부
공항도시개발처

- 아래의 표준양식에서는 인천공항 민간투자 개발사업의 최초 제안서(투자의향서) 작성에 필요한 기본 항목을 제시하며, 본 사업제안자는 제시된 양식 이외에도 자율적으로 사업제안 양식을 추가하여 제안서를 제출할 수 있다.

※ 한글(HWP) 외 타 프로그램 사용, 양식 변형은 가능하나 내용은 반드시 포함

사업제안서 작성 표준양식 목차

| | |
|----------------------------------|----|
| I. 민간투자 개발사업 제안의 개요 | 1 |
| 1. 사업범위 | 1 |
| 2. 대상부지 | 2 |
| 3. 사업기간 | 3 |
| 4. 사업료율 | 4 |
| 5. 민간사업 제안자 자격 | 6 |
| II. 민간투자 개발사업 제안서 | 7 |
| 1. 최초 제안 사업계획서 작성방법 | 7 |
| 2. 사업제안서의 평가 | 10 |
| III. 양식 | 13 |
| <표지양식> | 13 |
| <양식 1> 사업신청서 | 14 |
| <양식 2> 사업신청자 현황(기존법인) | 15 |
| <양식 2-1> 사업신청자 현황(설립예정 법인) | 16 |
| <양식 3> 출자자 구성현황 | 17 |
| <양식 4> 출자자 일반현황 | 18 |
| <양식 4-1> 출자자 일반현황(외국법인) | 19 |
| <양식 5> 법인 또는 출자자 연혁 | 20 |

| | |
|-------------------------------|----|
| 〈양식 6〉 출자자 주주현황 | 21 |
| 〈양식 7〉 관련 유사사업 운영실적표 | 22 |
| 〈양식 8〉 손익계산서 | 23 |
| 〈양식 9〉 재무상태표 | 24 |
| 〈양식 10〉 재무비율 | 25 |
| 〈양식 11〉 총투자비 산정 | 26 |
| 〈양식 12〉 연도별 총투자비 조달계획 | 28 |
| 〈양식 12-1〉 출자자의 자금투입계획 | 29 |
| 〈양식 12-2〉 연도별 타인자본 조달계획 | 30 |
| 〈양식 13〉 현금흐름 분석 | 31 |
| 〈양식 14〉 추정 손익계산서 | 32 |
| 〈양식 15〉 추정 재무상태표 | 33 |
| 〈양식 16〉 추정 현금흐름표 | 34 |
| 〈양식 17〉 위임장 | 36 |

1. 사업범위

1) 민간제안사업 제안범위:

- 제안범위 : 공항시설법 시행령 제3조에 적합한 부동산 개발사업

2) 개발 대상

- 공항이용객을 위한 업무시설(법 시행령 제3조)
- 숙박시설(법 시행령 제3조)
- 판매시설(법 시행령 제3조)
- 위락시설(법 시행령 제3조)
- 운동시설(법 시행령 제3조)
- 전시 및 관람집회시설(법 시행령 제3조)
- 신재생에너지 발전시설(법 시행령 제3조)
- 공항시설법 시행령 제3조 2호 지원시설 중 공항의 운영 및 유지·보수를 위한 공항 운영·관리시설
- 기타 공항시설의 운영 및 관리에 관한 업무에 종사하는 사람을 위한 주거시설, 생활편익시설 및 이와 관련된 부대시설의 건설에 관한 사업

2. 대상부지

1) 대상부지 안내

- 사업가능 부지 및 마스터플랜은 ‘공사 홈페이지’ 등에 공시 예정
- 대상부지는 최초 공시일로부터 0년간 공시, 단 정부정책 및 공사 방침 변경에 의한 여건 변동시 공시부지 대상에서 제외 가능

2) 부지제안방법

- 민간제안은 1개의 부지에 대하여 제안함을 원칙으로함.
- * 단, 신재생에너지 발전시설의 경우 부지제안에 대한 제한사항 없음.

3) 부지확인

- 민간제안자는 부지현황 및 용도, 관련 인허가 가능여부 등 민간 제안사업 추진에 필요한 사항을 미리 확인하여야 하며, 확인 미비에 따른 손실에 대해서는 공사가 책임지지 않음.

3. 사업기간

1) 총 사업기간 : 공사와 사업자간의 협약체결일로부터 토지사용기간 만료일까지의 기간을 의미하며, 건설기간과 운영기간(운영시작 후 50년)으로 구분됨. (기간 만료 후, 협의를 통해 기간 연장 검토)

- 단계별 추진기간 제시 : 계획 및 인허가 기간, 건설 기간, 운영개시일 등

2) 건설기간 : 인허가 + 공사 + 운영준비 기간으로 최대 00년 이내

- 건설기간은 사업협약 체결일을 기준으로 산정

- 건설기간 연장 필요시, ‘공사’의 사전승인을 받아 건설기간을 최대 00년까지 연장할 수 있으며, 이 경우 사업시행자의 고의적인 사업지연 등의 사유가 없는 한 운영기간을 단축하지 아니함.

- 사업협약 체결일로부터 00년을 초과하여 건설기간 연장 시, 연장된 기간만큼 운영기간을 단축함. 단, ‘공사’의 귀책사유, 불가항력적 사유, 기타 ‘공사’가 인정하는 사유로 인해 건설기간이 연장된 경우에는 운영기간을 단축하지 아니함.

- 단계별로 사업이 추진되는 경우는 제안된 건설기간을 적용하되 단계별 건설기간은 최대 5년 이내

- 건설기간 이내에 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우 공사는 사업협약을 해지할 수 있음.

3) 운영기간 : 50년 (추가 연장은 협의)

- 운영기간은 시설물의 실제 영업개시일을 기준으로 산정

- 사업이 단계별로 진행되는 경우 운영기간은 1단계 시설물의 영업개시일로부터 산정

4. 사용료율

1) 임대료

- 사업시행자는 토지 사용 기간동안 공항공사에 토지임대료를 납부하여야 하며 납부기한은 공항시설사용료 징수규정에 따름. 단, 사업시행자는 관련법규 및 정부정책의 변경, 공항공사의 계획 변경, 천재지변 등에 의해 건설공사가 지체되어 운영이 지연되는 경우 해당 기간만큼 납부개시일을 연장하는 것을 요청할 수 있음.
- 공항공사는 사업시행자로 하여금 운영개시일 전까지 본 사업부지를 무상으로 제공한다. 단, 무상 제공 기간은 건설기간을 경과할 수 없음.
- 사업시행자는 토지임대료 납부개시일로부터 다음 산식에 따라 산정된 연간 토지임대료에 부가가치세를 더한 금액을 선납하여야 하며, 세부 납부방법과 절차는 공항공사의 공항시설사용료징수규정을 따름.

$$\text{연간 임대료(부가세 별도)} = \text{본 사업부지 개별공시지가(원/㎡)} \times 00\% \times \text{총 임대면적(㎡)}$$

* 임대료 납부의무 대상일이 해당 연도 총 일수에 미달하는 경우에는 해당 연도 총 일수를 기준으로 대상일수를 일할계산하여 납부금액을 산정함

※ 상기 외 다른 방식의 토지임대료 제안은 가능하며, 구체적 산식이 제시 필요

- 제3항의 연간 임대료 산식에 개별공시지가를 적용함에 있어 제5항의 납부고지서 발급일 기준 당해 연도 개별공시지가가 확정되지 않은 경우에는 당시의 확정된 개별공시지가를 적용하여 납부하고 익년도 토지임대료 납부 시 정산한다. 다만, 임대료 납부일부터 정산일까지 발생한 이자는 정산대상에서 제외함.
- 공항공사는 사업시행자에게 토지임대료 납부기한 5일 전(영업일 기준)까지 토지임대료 납부고지서를 발송하고 사업시행자는 납부고지서에 명시된 납부기한까지 토지임대료를 납부하여야 함.
- 사업시행자는 토지임대료를 지정 기한 내 납부하지 않은 경우 공

항시설사용료징수규정에 따른 가산금을 추가로 납부하여야 함.

2) 임대보증금

- 사업시행자는 본 협약의 이행 및 토지임대료 납부 등을 보증하기 위하여 제14조(토지임대료)에서 정한 토지임대료의 0개월분에 해당하는 금액을 임대보증금으로 본 사업시설 운영개시일에 공항공사에 납부하여야 한다.
- 공항공사는 다음 각 호에 해당하는 경우 사업시행자에게 통지 후 해당금액을 사업시행자의 토지임대보증금에서 우선적으로 차감함
 - ① 토지임대료, 공급시설 사용료 등의 미납 시 해당금액
 - ② 사업시행자가 책임 있는 사유로 타인에게 피해를 주어 공항공사가 이를 배상하여야 할 경우 그에 해당하는 금액
 - ③ 본 협약에 따른 입주자 시설의 철거 및 원상회복의무 미이행 시 그 이행을 위하여 소요되는 비용
 - ④ 사업시행자가 본 사업부지 및 입주자 시설과 관련하여 부담해야 할 비용 및 부담금의 미납금

5. 민간사업 제안자 자격

1) 민간사업 제안자 : 단일법인, 컨소시엄

- 단일법인 및 컨소시엄 제안 가능
- 민간사업자 선정시, 사업시행법인 설립필요
- 단, 단일법인(신용등급 AA-이상)이 제안시 자회사 설립 및 운영규제 등의 사유로 사업시행법인을 설립할 수 없는 경우, 우리공사의 승인을 득하여 사업시행법인 설립 없이 사업시행을 할 수 있다.

2) 민간사업 제안자격

- 단일법인 또는 컨소시엄 구성원의 최소 신용등급은 회사채의 경우, BBB-이상, 기업어음의 경우, A3-이상, 기업신용평가등급의 경우 회사채 신용평가등급 BBB-이상, 보험금지급능력의 경우, BBB-이상
- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률», 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련법규 또는 이에 의한 처분으로 입찰자격이 정지되거나 제한된 업체는 참여 불가

3) 컨소시엄 구성

- 컨소시엄 구성업체의 출자 최소지분율은 5%이상이어야 함
- 프로젝트 회사 설립전까지는 컨소시엄 구성을 변경할 수 없으나, 부도 등 부득이한 경우 공사의 승인 하에 변경 가능
- 사업제안자는 컨소시엄 구성원간의 구성원의 책임과 의무, 출자계획 등이 명시된 합의서 제출
- 컨소시엄은 참여업체의 위임(공증을 요함)을 받아 컨소시엄 대표자 명의로 사업신청, 단일법인은 법인의 대표자 명의로 함

2.

민간투자 개발사업 제안서

1. 최초 제안 사업계획서 작성방법

- 사업제안서는 2권으로 구분되며 ① 개발 및 운영계획 ② 재무계획 작성

| | |
|-----------------|---|
| 개발 및 운영관리 계획 | 개발구상, 도입시설 및 건축계획 교통·시공계획 등 사업관리계획, 시설운영계획, 조직운영계획 등 |
| 재무계획 | 사업자(출자자) 구성, 재원조달·운영계획, 사업 타당성 분석, 토지 사용 임대료 등 |

1) 개발 및 운영관리계획

- 개발방향 및 컨셉
- 도입시설 및 시설의 시장분석
- 도입시설별 규모
- 건축, 교통, 주변연계계획
 - * 종합배치계획도, 전체조감도, 세부조감도, 건축계획도, 시설물 및 조경계획도, 교통계획도
- 시설별 운영계획 : 시설별 전문운영사 참여 등 세부 운영계획 포함
- 전문운영사 및 컨소 직영 등 계획에 따른 의향서, 협약서 서류 포함
 - * 시설별 추가 제출 서류

| | |
|------|--|
| 업무시설 | 실수요자(장기임차자, 수요조사, 책임임대 사업자 참여 여부 등) 관련 증빙 서류 |
| 숙박시설 | 호텔 및 리조트 사업자 지분참여 여부, 위탁운영사의 책임관리운영기간 등 |
| 관광시설 | 전문운영사 지분참여 및 00년 책임운영 등 증빙서류 |

2) 재무계획

- 사업타당성 검토 (작성시 제출서류 작성 양식 참조)

- 시장분석 및 수요분석 근거 포함한 수익산정
- 사용(임대)요율
- 공사비 등 총사업비 산출 근거 포함
- 사업성 검토: NPV, IRR, BC 등
- 연차별 재원조달 마련계획 및 이행가능성 증빙 자료 첨부
- 연차별 현금흐름 등 포함

※ 제안사업에 대한 외부기관 타당성조사보고서, 교통영향 검토서 등 필요시 포함

- 사업수행능력

- 사업 시행자의 재무건전성 및 신용도, 안정적 임대료 납부계획
- 사업의 추진계획
- 사업 추진 및 준공 등의 보증방안 제시
- 재무제표, 투자확약서, 청렴계약서약서, 타인자본 조달 증빙 서류 (금융기관 대출의향서(약정서) 등), 사업 참여자 신용평가서, (유사)사업실적 등 <제출양식 참고>

※ 재무계획 핵심 검토

- 실수요 기반한 운영단계 현금흐름(토지임대료와 연계)
- 사업자의 관련시설 실적 및 전문운영사 등의 참여여부
- 재원조달 이행가능성 증빙
- 이행관련 보증방안: 착공, 준공, 지연 등

3) 제출서류 양식

- 사업시행자는 아래의 서류를 별도로 포함하여 제출함.

| 구 분 | 내 용 | 비 고 |
|------|------------------|-----------|
| 1 | 사업신청서 | 〈양식 1〉 |
| 2 | 사업신청자 현황(기존법인) | 〈양식 2〉 |
| 2-1 | 사업신청자 현황(신규설립예정) | 〈양식 2-1〉 |
| 3 | 출자자 구성현황 | 〈양식 3〉 |
| 4 | 출자자 일반현황 | 〈양식 4〉 |
| 4-1 | 출자자 일반현황(외국법인) | 〈양식 4-1〉 |
| 5 | 법인 또는 출자자 연혁 | 〈양식 5〉 |
| 6 | 출자자 주주현황 | 〈양식 6〉 |
| 7 | 관련 유사사업 운영실적표 | 〈양식 7〉 |
| 8 | 손익계산서 | 〈양식 8〉 |
| 9 | 재무상태표 | 〈양식 9〉 |
| 10 | 재무비율 | 〈양식 10〉 |
| 11 | 총투자비 산정 | 〈양식 11〉 |
| 12 | 연도별 총투자비 조달계획 | 〈양식 12〉 |
| 12-1 | 출자자의 자금투입계획 | 〈양식 12-1〉 |
| 12-2 | 연도별 타인자본 조달계획 | 〈양식 12-2〉 |
| 13 | 현금흐름분석 | 〈양식 13〉 |
| 14 | 추정 손익계산서 | 〈양식 14〉 |
| 15 | 추정 재무상태표 | 〈양식 15〉 |
| 16 | 추정 현금흐름표 | 〈양식 16〉 |
| 17 | 위임장 | 〈양식 17〉 |

2. 사업제안서의 평가

- 사업의 평가는 아래의 항목에 따라 평가되며, 공사의 항목별 내부 검토기준에 따라 사업 평가

| 평가분야 | 평가항목 | 평가요소 |
|-----------------|------------|---|
| 개발계획 관리·운영계획 | 개발구상 | 개발여건분석(환경, 법률, 시장환경 등)의 적정성 개발컨셉의 창의성, 실현가능성 공공성확보(정부정책·공사방침 부합 및 고객편의) 총사업비 산정의 적정성 |
| | 건축계획 | 시설물 배치, 설계계획 인허가 계획 |
| | 교통·시공계획 | 교통처리 및 교통영향 저감계획 건설관리 및 민원대책 |
| | 사업관리계획 | 사업추진일정의 적정성 마케팅계획, 임대운영계획 사업리스크(건설, 운영, 재무 등) 관리계획 |
| | 시설운영계획 | 시설운영 및 유지관리계획 |
| | 조직운영계획 | 조직편성 및 인력운영계획 |
| 재무계획 | 사업자(출자자)구성 | 재무상태 현금 조달능력 유사사업 수행실적 |
| | 재원조달·운영계획 | 자본 조달계획 예비재원 조달계획 |
| | 사업타당성분석 | 매출 및 비용 추정 현금흐름 추정 |
| 사용(임대)요율 | 사용(임대)요율 | 사용(임대)요율 |

3. 사업제안서 등 작성지침

1) 적용원칙

- 본 작성지침은 사업계획서 및 설계도판 작성시 지침이 되는 사항으로 본 지침에서 정하지 않은 사항은 민간사업 제안자의 판단에 따른다.
- 제출된 서류 중 허위사실이 발견된 경우 사업계획서 평가대상에서 제외한다.
- 공사가 평가에 필요하다고 판단되는 서류를 요구할 경우 사업제안자는 부속서류로 이를 제출하여야 한다.
- 본 작성지침 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 제안자가 임의로 조정한 경우 사업계획서 심의위원회 또는 평가위원회에서 탈락 여부를 결정한다.
- 사업제안자가 제출한 사업계획서는 반환되지 아니한다.

2) 일반사항

- 사업계획서 및 사용요율 제안서(최초 제안에 한함) 원본의 표지에 사업제안법인의 명칭과 대표자의 성명을 기재하고, 법인인감을 날인하여야 하며, 원본의 매쪽마다 간인을 하여야 한다.
- 사업계획서의 모든 사본에는 사업제안자를 알아볼 수 있는 어떤 표시도 할 수 없으며, 상호명은 ○○ 주식회사, 대표자명은 ○○○○으로 표시한다.
- 사업계획서는 본 작성지침의 양식을 사용하여 작성하며, 필요시 부속서류를 첨부할 수 있다.

3) 사업계획서 작성을 위한 주요지표

- 투자비 및 매출액 등 : 경상가격 및 불변가격 기준 모두 작성
- 수익률: 사업제안자가 자율제시하되 그 산출근거를 사업계획서에 포함 제출
- 이자율: 사업제안자가 자율 제시하되 그 산출근거를 사업계획서에 포함 제출
- * 환율 : 금융결제원의 시장 평균 환율 기준

- 물가상승률

| | |
|------|---|
| 건설기간 | 한국은행 경제통계시스템에서 발표하는 건설투자 GDP 디플레이터지수 최근 3년간 평균치 적용(연단위, 소수점 셋째자리에서 반올림) |
| 운영기간 | 통계청에서 발표하는 소비자 물가상승률 최근 10년간 평균치 적용(연단위, 소수점 셋째자리에서 반올림) |

- 사업성 분석은 시장분석 후, NPV, IRR, BC, 민감도 분석 등의 항목을 제시하며, 사업성 분석시 작성된 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름 등) 및 그 작성기준과 산출내역을 제시
- 재원조달계획은 자체자금조달능력, 차입금 조달능력 등 다양한 방법을 제시하며, 자기자본 및 타인자본 투자와 차입시기, 기간 등을 구체적으로 명시하고 실현가능성에 대한 구체적인 근거자료 제시
- 기타 : 사업제안자가 자율제시 하되 그 산출근거를 사업계획서에 포함 제출

4) 언어, 화폐단위 및 도량형

- 사업계획서는 한글로 작성함을 원칙으로 하되, 명확한 의사 전달을 위하여 외국어나 한자의 사용이 불가피한 경우 한글에 병기하여 표기

- 증빙서류 또는 계약서의 원문이 외국어일 경우는 원문과 함께 한글 번역본을 첨부하여 제출 (공인인증이 있는 경우에 한함)
- 화폐단위는 대한민국 원화로 표기함을 원칙으로 하되, 증빙서류 등에 사용된 화폐단위가 외국통화로 표기된 경우 원화로 환산 병기
- 모든 수치는 미터법 사용을 원칙으로 하되, 증빙서류 등이 미터법 이외의 도량형으로 작성되었을 경우 미터법으로 환산 병기

< 사업제안서 표지양식 >

인천국제공항 민간투자 개발사업
사 업 제 안 서

2025. 00. 00.

법인명

대 표

(인)

< 양식 1 >

사업신청서

| | | | | |
|--|-------------|------|-----|--|
| 신 청 인 | 법 인 명 | | | |
| | 사업자 등록번호 | | | |
| | 주 소 | | | |
| | 전화번호(FAX번호) | | | |
| | 대표자 성명 | | | |
| | 대표자(생년월일) | | | |
| 대상지역 | | | | |
| 주요 제안시설 | | | | |
| 총사업비 | 억 원 | 총투자비 | 억 원 | |
| <p>위와 같이 인천국제공항 민간투자 개발사업에 참여하고자 사업신청서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">법 인 명</p> <p style="text-align: center;">대 표 자 (인)</p> <p style="text-align: center;">인천국제공항공사 사장 귀하</p> | | | | |

- 주) 1. 설립예정법인은 법인명 대신 설립예정법인의 상호 기재
2. 컨소시엄은 대표법인의 법인명과 사업자 등록번호를 기재

< 양식 2 >

사업신청자 현황(기존 법인)

| | | | | |
|-------------------|-----|-----------|---------|---------------|
| 상 호 | | 대표자 | 성 명 | |
| 법인등록번호 | | | 생 년 월 일 | 0000년 00월 00일 |
| 사업자등록번호 | | 본 사 | | |
| 업 태 | | 사 업 장 | | |
| 종 목 | | | | |
| 주 요 제 품 | | 설 립 일 자 | | |
| 총 자 산 | 억 원 | 결 산 일 | | |
| 납 입 자 본 금 | 백만원 | 주 거 래 은 행 | | |
| 매 출 액 | 백만원 | 종 업 원 수 | | 명 |
| 입찰참가자격 제 한 정 지 | 기 간 | | | |
| | 사 유 | | | |
| <u>법인연혁</u> | | | | |

- 주) 1. 총자산 및 매출액은 가장 최근의 회계 연도를 기준으로 함
 2. 입찰참가자격 제한.정지 란은 최근 3년 이내 제한.정지된 기간 및 사유를 기재함
 3. 신청법인의 법인등기부등본, 사업자등록증, 정관을 첨부

< 양식 2-1 >

사업신청자 현황(설립예정 법인)

| | | | | |
|------------------|-----|-----------|------|--|
| 상 호 | | 대 표 자 | 성 명 | |
| 본 사 | | | 생년월일 | |
| 사 업 장 | | 설립예정일자 | | |
| 발 기 인 수 | | 발기연월일 | | |
| 납입자본금 (수권자본금) | 백만원 | 결 산 월 | | |
| 종 업 원 수 | | 주 거 래 은 행 | | |

법인설립계획 일정

- 주) 1. 종업원 수, 주거래은행, 결산월은 예정사항을 기재
 2. 발기인조합설립계약서, 정관, 주식인수서 사본 등을 첨부

< 양식 3 >

출자자 구성 현황

(상호 : 000)

| 출자자명 | 주소/소속계열 그룹명 | 지분율 (%) | 출자 금액 (백만원) | 총투자비 대비비율 (%) | 구성원의 역할 |
|-------|----------------|------------|-------------------|---------------------|------------|
| | | | | | |
| 출자자 수 | | | | | 100% |

- 주) 1. 출자자의 출자지분율이 높은 순으로 작성
2. 구성원의 역할 란에는 설계사, 건설사, 운영사, 재무적 투자자 등을 표시함
3. 기업집단 내 계열회사가 공동으로 출자하는 경우 주사업자 및 계열회사 전체출자 내용을 기재하고, 그 아래에 개별출자자 및 출자내용을 ()로 표시함

< 양식 4 >

출자자 일반 현황

| | | | |
|------------------|--|---------------------|----|
| 기 업 명 (법 인 명) | | 사업자등록번호 (법인등록번호) | |
| 대 표 자 | | 업 태/ 업 종 | |
| 본사주소 | | 신용평가등급 | |
| 사 업 장 주 소 | | 주 요 제 품 | |
| | | 결 산 연 월 일 | |
| 자 본 금 | 억원 | 설 립 일 자 | |
| 종업원수 | 명 | 주 거래 은행 | |
| 매 출 액 | 억원 | 총 자 산 | 억원 |
| 담당자 | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input type="checkbox"/> 성 명: <input type="checkbox"/> 부 서: <input type="checkbox"/> 전화번호: </div> <div> <input type="checkbox"/> 팩스번호: <input type="checkbox"/> 이메일주소: </div> </div> | | |

- 주) 1. 출자자가 다수일 경우에는 외국인 출자자를 포함하여 모든 출자자에 대해 작성함
 2. 매출액 및 총자산은 가장 최근의 회계연도에 대한 내용을 기재함
 3. 사업신청자가 기존 법인일 경우 그 법인의 내용을 기재함

< 양식 4-1 >

출자자 일반현황(외국법인)

| | | | |
|-----------|--------------|-----------|--------------|
| 상 호 | | 법인등록번호 | |
| 대 표 자 | | I.D. No. | |
| 외국인투자인가번호 | | 본 사 | |
| 외국인투자인가일자 | | 사 업 장 주 소 | |
| 총 자 산 | 억원 (US\$) | 납입자본금 | 억원 (US\$) |
| | | 매출액 | 억원 (US\$) |
| 결 산 일 | | 설 립 일 자 | |
| 종업원수 | 명 | 업 태 | |
| 주요제품 | | 상 장 여 부 | |
| 법인연혁 | | | |
| 국내투자현황 | | | |

- 주) 1. 설립예정법인의 외국인 출자자별로 작성하며, 기입 가능한 내용만 기재함.
 2. 총자산 및 매출액은 가장 최근 회계연도의 재무제표를 기준으로 함.
 3. 괄호안 금액란은 US\$를 기준으로 기재하고, 환산환율은 하단에 표시
 4. 국내투자현황은 당해 외국인의 국내투자기업, 투자금액, 투자인가일자 등을 기재함.
 5. 외국인투자인가서 사본을 첨부함.

< 양식 5 >

법인 또는 출자자 연혁

| 연 월 일 | 내 용 |
|-------|-----|
| | |

주) 각 출자자 별로 작성함

< 양식 6 >

출자자 주주 현황

| 주 주 명 | 관 계 | 생년월일 또는 사업자등록번호 | 소유주식수 | 금 액 | 지분율(%) |
|-------|-----|--------------------|-------|-----|--------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 계 | | | | | 100% |

- 주) 1. 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임.
 2. 금액은 주당 액면금액 기준임.
 3. 설립예정법인은 출자자의 투자지분으로 작성.

< 양식 7 >

관련 유사사업 운영 실적표

(상 호 : ○○○)

(대표자 : ○○○)

(단위 : 백만원)

| 시설물명 | 사업기간 | 사업개요 | 형태 | 참여지분율 | 비고 |
|------|------|------|----|-------|----|
| | | | | | |

- 주) 1. 참여운영사 별로 구분하여 작성
 2. 사업개요는 연간 매출액, 운영인력(명), 수행내용 등 기재
 3. 형태는 소유운영, 위탁운영, 임대운영 등으로 기재
 4. 본 양식에 기재된 실적을 증명하는 객관적인 증빙서류(사업자 등록증, 외부감사보고서 등)를 첨부
 5. 모집공고일 현재까지의 운영실적을 기준으로 하며, 컨소시엄 형태로 참여시는 10%이상의 지분율로 참여한 사업을 대상으로 함.

< 양식 8 >

손 익 계 산 서

(상 호 : ○○○)

(대표자 : ○○○)

| 과 목 | 년 | | 년 | | 년 | |
|---------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 금 액 (백만원) | 구성비 (%) | 금 액 (백만원) | 구성비 (%) | 금 액 (백만원) | 구성비 (%) |
| 매 출 액 | | 100 | | 100 | | 100 |
| 매 출 원 가 | | | | | | |
| 매 출 총 이 익 | | | | | | |
| 판 매 비 와 관 리 비 | | | | | | |
| 영 업 이 익 | | | | | | |
| 영 업 외 수 익 | | | | | | |
| 영 업 외 비 용 | | | | | | |
| 법인세비용차감전순이익 | | | | | | |
| 법 인 세 비 용 | | | | | | |
| 당 기 순 이 익 | | | | | | |

상기의 내용은 감사보고서를 기준으로 작성하였음을 확인함.

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인

(인)

주) 1. 각 출자자별로 작성함

2. 구성비는 매출액 구성비를 기재함

3. 공인회계사의 감사의견이 적정의견이 아닌 경우 수정 후 손익계산서를 기준으로 작성함

4. 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 경우 동업계에서 인정된 양식을 이용하여 작성함

< 양식 9 >

재 무 상 태 표

(상 호 : ○○○)

(대표자 : ○○○)

| 과 목 | 년 | | 년 | | 년 | |
|--|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 금 액 (백만원) | 구성비 (%) | 금 액 (백만원) | 구성비 (%) | 금 액 (백만원) | 구성비 (%) |
| 유 동 자 산 당 좌 자 산 재 고 자 산 기타유동자산 비 유 동 자 산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비유동자산 | | | | | | |
| 자 산 총 계 | | 100 | | 100 | | 100 |
| 유 동 부 채 비 유 동 부 채 (부 채 총 계) 자 본 금 자본잉여금 자본조정 기타포괄손익누계액 이익잉여금 (자 본 총 계) | | | | | | |
| 부채.자본총계 | | 100 | | 100 | | 100 |

상기의 내용은 감사보고서를 기준으로 작성하였음을 확인함.

년 월 일

주 소 :
전화번호 :
○○회계법인

(인)

- 주) 1. 각 출자자별로 작성함
 2. 구성비는 자산총계에 대한 비율임
 3. 상기 내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함
 4. 공인회계사의 감사의견이 적정의견이 아닌 경우 수정 후 재무상태표를 기준으로 작성함
 5. 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 경우 동업계에서 인정된 양식을 이용하여 작성함

< 양식 10 >

재 무 비 율

(상 호 : ○○○)

(대표자 : ○○○)

(단위 : 회, %)

| 비 율 | 년 | 년 | 년 |
|--|---|---|---|
| 1. 수익성 비율 .총자산세전이익률 .자기자본세전순이익률 .매출액순이익률 | | | |
| 2. 안정성 비율 .유동비율 .부채비율 | | | |
| 3. 활동성 비율 .총자본회전율 .비유동자산회전율 .재고자산회전율 | | | |
| 4. 성장성 비율 .매출액증가율 .총자산증가율 | | | |

상기의 내용은 외부감사인의 감사보고서를 기준으로 작성하였으며, 제시한 자료는 정확하게 기재되었음을 확인함

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인

(인)

주) 1. 각 출자자별로 작성함

2. 수익성 비율 및 활동성 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임

< 양식 11 >

총 투자비 산정

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 총 민간투자비 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|---|---------|---|---|---|--------|---|
| 조 사 비 설 계 비 건설사업관리 공 사 비 부 대 비 운영설비비 제세공과금 영업준비금 | | | | | | |
| 소 계 (총사업비) | | | | | | |
| 예비비(A) -물가변동비 -물량변동비 건설 이자 | | | | | | |
| 계(총투자비) (B) | | | | | | |
| 예비비율 (A/B) | | | | | | |

(참 고)

총사업비 산정방식

- 본 사업의 총사업비는 건설 및 운영에 소요되는 비용으로 아래 각 항목을 합산하여 산정한다.
- 1) 조 사 비: 사업의 시행을 위한 측량비, 기타 조사비(엔지니어링기술진흥법 제31조의 규정에 의한 엔지니어링사업대가의 기준에 의함)
 - 2) 설 계 비: 사업의 시행을 위한 설계에 소요되는 비용(엔지니어링기술진흥법 제31조의 규정에 의한 엔지니어링사업대가 또는 건축사법 제19조의3의 규정에 의한 대가기준에 의함)
 - 3) 건설사업관리: 건설기술관리법 제23조의 2, 제27조 및 제27조의 2에 따른 건설사업관리 시행비용 또는 건설산업기본법 제26조에 따른 건설사업관리자의 업무수행에 소요되는 비용
 - 4) 공 사 비: 사업의 시행을 위한 재료비·노무비·경비·일반관리비 및 이윤의 합계액(국가를당사자로하는계약에관한법률 시행령 제9조의 규정에 의거 원가계산에 의한 예정가격의 결정기준과 표준품셈 및 단가에 의함)
 - 5) 부 대 비: 사업의 시행과 관련된 사업타당성 분석비, 사업관리비, 각종 영향 평가비, 공사손배보험, 공사이행보증보험 및 금융부대비용
 - 6) 운영설비비: 시설의 운영을 위하여 최초로 투입하는 장비·설비 및 기자재의 비용으로 시운전비용을 포함
 - 7) 제세공과금: 공사의 시행·준공·소유권 이전·운영과 관련한 일체의 세금 및 공과금과 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금
 - 8) 영업준비금: 시설의 운영을 준비하기 위하여 필요한 창업비, 개업비 및 교육훈련비 등 필수경비

< 양식 12 >

연도별 총투자비 조달 계획

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 조달계 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|------------------------|-----|---|---|---|--------|---|
| 자기자본(A) | | | | | | |
| 타인자본(B) | | | | | | |
| 자기자본비율(%) [A/(A+B)] | | | | | | |
| 계 | | | | | | |

< 양식 12-1 >

출자자의 자금투입계획

(단위 : 백만원)

| 구 분 | | 조달계 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|----------------------------|-----------------|-----|---|---|---|--------|---|
| 자 금 조 달 원 천 | ○ 내부유보금 | | | | | | |
| | ○ 증 자 | | | | | | |
| | ○ 회사채발행 | | | | | | |
| | ○ 금융기관 차 입 금 | | | | | | |
| | ○ 기 타 | | | | | | |
| 계 | | | | | | | |

주) 출자자별로 작성하되, 합계표를 작성할 것.

< 양식 12-2 >

연도별 타인자본 조달계획

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 조달계 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|-------------------------------|-----|---|---|---|--------|---|
| 금융기관차입금 ○ 원화차입금 ○ 외화차입금 | | | | | | |
| 회사채 발행 ○ 원화채권 ○ 외화채권 | | | | | | |
| 기 타 | | | | | | |
| 계 | | | | | | |

< 양식 13 >

현 금 흐 름 분 석

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 계 | 년 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|----------------------|------|---|---|---|---|--------|---|
| ① 총투자비 | | | | | | | |
| ② 운영비용 (토지임대료 포함) | | | | | | | |
| 순현금유출 ①+② | | | | | | | |
| 순현재가치 | | | | | | | |
| ③ 사용료 수입 | | | | | | | |
| ④ 기 타 | | | | | | | |
| 순현금유입 ③+④ | | | | | | | |
| 순현재가치 | | | | | | | |
| 적용할인율(실질기준) | 4.5% | | | | | | |
| 사업의 내부수익률(IRR) | | | | | | | |

- 주) 1. 토지사용기간(소유·운영기간) 종료시점까지 작성함
 2. 할인율은 기재부 사회적 할인율인 4.5%를 적용(기재부 지침에 따라 변동)
 3. 사업의 내부수익률은(IRR)은 '2. 재무모델 작성'에 따라 산출하여 기재
 4. 모집공고일 현재의 불변가격으로 작성함

< 양식 14 >

추정 손익계산서

(단위 : 백만원)

| 과 목 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|-------------|---|---|---|---|---|---|---|-------|---|
| 매 출 액 | | | | | | | | | |
| - 00 매출액 | | | | | | | | | |
| - 00 매출액 | | | | | | | | | |
| 매 출 원 가 | | | | | | | | | |
| - 00 매출원가 | | | | | | | | | |
| - 00 매출원가 | | | | | | | | | |
| 매 출 총 이 익 | | | | | | | | | |
| 판매비와 관리비 | | | | | | | | | |
| 영 업 이 익 | | | | | | | | | |
| 영 업 외 수 익 | | | | | | | | | |
| 영 업 외 비 용 | | | | | | | | | |
| 법인세비용차감전순손익 | | | | | | | | | |
| 법 인 세 비 용 | | | | | | | | | |
| 당 기 순 이 익 | | | | | | | | | |

주) 상기 계정과목을 중심으로 하되, 재무모델에는 최대한 상세한 계정으로 작성

< 양식 15 >

추정 재무상태표

(단위 : 백만원)

| 과 목 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|-------|---|
| 자 산 I. 유 동 자 산 당 좌 자 산 재 고 자 산 기타유동자산 II. 비 유 동 자 산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비유동자산 | | | | | | | | | |
| 자 산 총 계 | | | | | | | | | |
| 부 채 I. 유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 II. 비유동부채 장기차입금 사 채 퇴직급여충당부채 기타비유동부채 (부 채 총 계) | | | | | | | | | |
| 자 본 I. 자 본 금 II. 자본잉여금 III. 자본조정 IV. 기타포괄손익누계액 V. 이익잉여금 (자 본 총 계) | | | | | | | | | |
| 부채·자본총계 | | | | | | | | | |

< 양식 16 >

추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

| 과 목 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 | 년 |년 | 계 |
|----------------|---|---|---|---|---|---|-------|---|
| 영업활동으로 인한 현금흐름 | | | | | | | | |
| 투자활동으로 인한 현금흐름 | | | | | | | | |
| 재무활동으로 인한 현금흐름 | | | | | | | | |
| 현금의 증가(A) | | | | | | | | |
| 기초의 현금(B) | | | | | | | | |
| 기말 현금 | | | | | | | | |
| 단순부채상환비율(%) | | | | | | | | |
| 누적부채상환비율(%) | | | | | | | | |

- 주) 1. 직접법으로 작성하되, 한국 기업회계기준을 참조.
 2. 재무활동으로 인한 현금흐름 중 차입원리금상환액을 구분 기재함.
 3. $\text{단순부채상환비율} = \frac{(A) + \text{차입원리금상환액}}{\text{차입원리금상환액}} \times 100\%$.
 4. $\text{누적부채상환비율} = \frac{(A) + (B) + \text{차입원리금상환액}}{\text{차입원리금상환액}} \times 100\%$.

(참 고)

추정재무제표 작성지침

- 추정재무제표는 사업의 전 기간(설계 및 건설기간 포함)에 걸쳐 작성함.
- 추정손익계산서는 <양식 14>에 의거하여 작성하되, 가정한 기준을 제시함.
 - 환율은 본 사업시행자 모집공고일 현재 금융결제원 시장평균환율 적용
 - 투자시설의 건설을 위하여 지출한 비용, 즉 본 사업제안서에서 열거하고 있는 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부대비, 제세공과금, 영업준비금 등은 토지사용기간내에 한국기업회계기준에 따라 회계 처리함.
 - 운영설비비는 본 사업의 모집공고일 현재 세법에 의거 적용하는 내용연수에 따라 정액법 또는 정률법에 의해 상각하여 판매비와 일반관리비 항목에 포함
 - 법인세 등은 본 사업시행자 모집공고일 현재 세법을 기준으로 함.
 - 차입금리는 자율 제시함.
- 과목별 산출내역을 부속서류에 수록하되, 매출원가, 판매관리비, 영업외비용을 중심으로 작성함.
- 추정재무상태표를 <양식 15>에 의거 작성하되, 과목별 산출내역을 수록함.
- 추정현금흐름표를 <양식 16>에 의거 작성하되, 과목별 산출내역을 수록함.
 - 직접법으로 작성하되, 기업회계기준을 참조함.

< 양식 17 >

위 임 장

‘인천국제공항 민간투자 개발사업’의 사업신청서 작성을 위하여 배포자료의 수령을 아래와 같이 위임하며, 사업신청서 작성 이외의 어떠한 목적으로도 사용하지 않을 것을 약속합니다.

| 구 분 | 업체(법인)명 | 사업자 등록번호 | 대표자 성 명 | 전화번호 | 소 재 지 |
|-----------|---------|-------------|------------|------|-------|
| 위임자 | | | | | |
| 수임인 | | | | | |
| 수령자 소속 | 직위·직급 | 성 명 | 생년월일 | 연락처 | |
| | | | | | |

년 월 일

신청자 :

(서명·인)

첨부: 사용인감 증명서(사본) 1부.

인천국제공항공사 사장 귀하