

2014년 코엑스몰 신규 임차인 선정을 위한

# 현 장 설 명 회

coex MALL

*Life is Unfolding*

*Culture Platform Coex Mall*

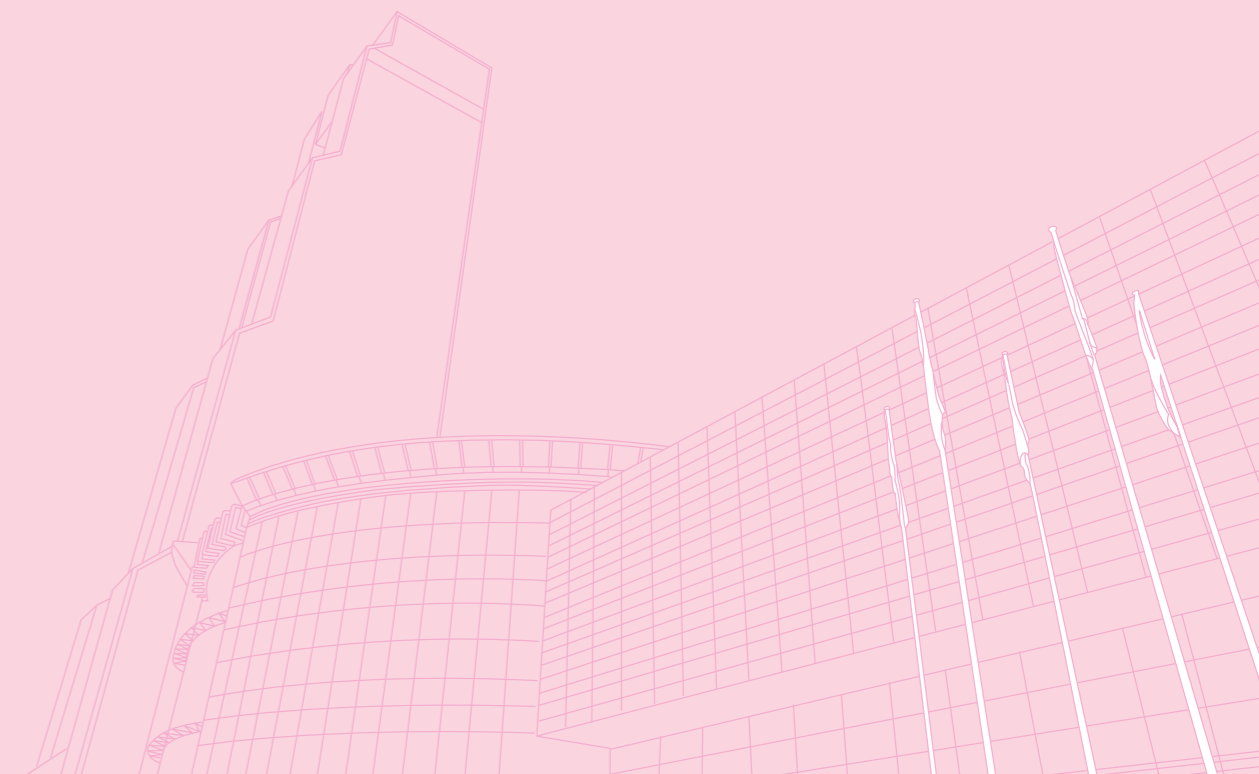
- 일 시 2014. 06. 12(목)  
1차 11:00~/ 2차 14:00~
- 장 소 코엑스 오디토리움

## — 목 차 —



I. 임대차 계약형태, 임차인 선정절차	05
II. 제안자 & 입찰자 유의사항	07
- 입찰대상매장 현황 및 일정, 상세유의사항	14
III. 첨부 서류	17
- 제안서	18
- 입찰서	20
- 위임장	22
- 사용인감계	23
IV. 입찰매장 현황도 (1F, B1F, B2F)	25

## I. 임대차 계약형태, 임차인 선정절차



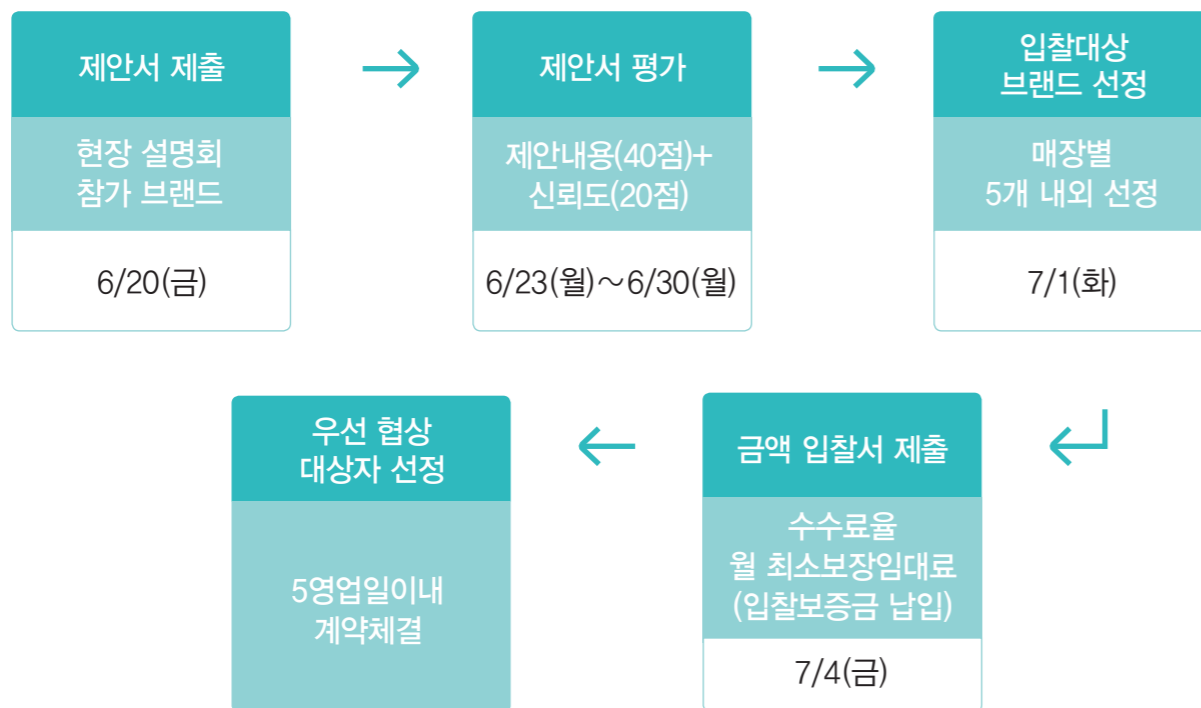
## I. 임대차 계약형태, 임차인 선정절차

### ■ 임대 계약 형태 : 매출연동 수수료 방식(임대 ‘을’)

각 매장별 최소보증 임대료가 별도로 있으며, 월 매출액에 따른 수수료성 임대료와 최소보증 임대료 중 높은 금액을 임대료로 부과하는 방식입니다.

※ 월 최소보증 임대료(minimum guarantee)란: 임차인이 임대인에게 매월 최소한으로 납입해야하는 금액  
[단, 지하 1층 H101, H111 매장과 지하 2층 K207 매장은 고정임대료 방식(임대 ‘갑’)]

### ■ 신규임차인 선정 절차



※ 상기 일정은 코엑스몰(주) 사정상 변동 될 수 있습니다.

### ■ 유 의 사 항

현장설명서, 제안자 & 입찰자 유의서등에 명시되지 않은 사항에 대하여 의문이 있을 시에는 반드시 문서로 질의하여야 하며 이견이 있을시 “코엑스몰(주)”에서 결정하는바에 따라야 합니다.

### ■ 문 의 처

뉴코엑스몰준비팀 Tel: 02) 6000-5038, Fax: 02) 6000-7144

## II. 제안자 & 입찰자 유의사항

## II. 제안자 & 입찰자 유의사항

본 유의서는 코엑스몰(주)가 시행하는 코엑스몰 신규 임차인 선정을 위한 공개 제안 경쟁 입찰에 참가하고자 하는 자가 유의해야 할 사항을 규정하는데 목적이 있습니다.

### 1. 제안자 유의사항

#### 제 1 조 제안서 제출 자격

- (1) 현장설명회에 참가한 법인 및 개인사업자
- (2) 해당매장 업종에 속하는 브랜드를 직접 소유 및 운영하는 법인 또는 개인사업자  
(브랜드 직영만 가능하고 대리점이나 가맹점 형태로는 운영이 불가)
- (3) 단, 기존임차인의 경우 대리점이나 가맹점 형태의 제안허용 (제안된 브랜드의 변경불가)

#### 제 2 조 제안서 제출시 필요 서류

- [공통] ① 제안서 (“코엑스몰(주)” 양식) 6세트  
※ 첨부자료로 브랜드 소개서 제출 가능(자유양식, 브로슈어 가능)
- ② 신용평가등급확인서 1부
- ③ 사업자 등록증 1부
- [법인] ① 법인 인감증명서 및 사용인감계(사용인감 사용시) 각 1부
- ② 법인 등기부등본 1부
- ③ 재무제표(2013년 12월31일기준) 1부,
- [개인] ① 인감증명서 1부
- ② 주민등록증 사본 1부
- ③ 부가가치세과세표준증명(2012, 2013년도분) 각 1부
- ④ 소득금액증명(2012, 2013년도분) 각 1부
- ※ 제출되는 제안서류 일체를 파일로 CD 혹은 USB에 저장하여 1ea 별도 제출

- ※ 신용평가등급 확인서 제출(아래 2개업체에 한함, 비용은 동일)
- 해당 신용평가회사: 한국기업데이터 (상담자: 반정미 연구원 02-3215-2621)  
NICE 신용정보 (상담자: 이민호 과장 02-3771-1753)
  - 신용평가 산출 소요기간이 5일정도 되므로 제안서 제출에 맞추기 위해서는 미리 상기 회사에 의뢰하여야 함.
  - 각 신용평가사 상담시 코엑스 매장 입찰용에 대한 언급을 해야 함.
  - 업체별 신용평가의 공정한 심사를 위해 위 2개 업체중 한 곳을 선택해 반드시 평가 받아야 함

#### 제 3 조 제안서의 작성

- (1) 제안서는 “코엑스몰(주)” 양식에 따라 작성해야 합니다.
- (2) 제안서 기재사항 중 말소 또는 정정이 필요한 곳은 인감으로 날인해야 합니다.
- (3) 모든 양식은 홈페이지 (www.coex.co.kr)의 “고객센터의 공지사항” 을 참고하시기 바랍니다.

#### 제 4 조 제안서의 제출

- (1) 위 2조에 해당하는 제안서류 일체를 2014년 6월 20일(금) 10:00 ~ 17:00까지 코엑스 전시컨벤션 센터 3층 회의실 311호로 직접 제출해야 합니다.  
※ 마감시간 이후 접수 불가, 우편 접수 불가
- (2) 제안서가 제출된 후에는 교환, 변경 또는 취소하지 못합니다.
- (3) 등록된 서류가 객관적인 평가가 어렵다고 판단될 경우(증빙서류 2종 이상이 미비 또는 오류 등) 실격 처리하며, 1종이 미비할 경우 해당 사항에 대한 평가점수는 0점 처리됩니다.

#### 제 5 조 복수지원 기준

- (1) 제안브랜드별 2개 매장까지 복수 지원이 가능합니다.
- (2) 복수 지원 시 제 2조의 필요서류를 각 매장별로 별도 제출해야 합니다.

#### 제 6 조 입찰참가 대상자의 선정

접수된 제안서에 대해 내부기준에 따라 제안 내용(40점)과 신뢰도(20점)를 평가해 입찰 참가 대상자를 매 장별로 5개 내외 선정하며, 선정된 대상자에 한해 별도로 유선 통보하며 입찰(금액) 자격을 부여합니다.

### 2. 입찰참가 대상자 유의사항

#### 제 7 조 입찰서 제출

입찰서는 “코엑스몰(주)” 양식에 따라 작성, 밀봉 후 2014년 7월 4일(금) 10:00 ~ 17:00까지 무역센터 트레이드타워 3층 뉴코엑스몰 준비팀으로 직접 제출해야 합니다.  
(봉투 뒷면에 입찰자 상호 기입 및 날인, 자세한 내용은 입찰대상매장 현황 및 상세유의사항 참조)

#### 제 8 조 입찰보증금(이행보증보험증권 또는 은행의 지급보증서로 대체 가능)

- (1) 입금확인증 또는 이행보증보험증권, 은행의 지급보증서 중 1개를 선택하여 입찰서 제출시 함께 첨부해야 합니다.

(2) 매장별 입찰보증금 내역

입찰보증금(원)	층	매장호수
10,000,000	지하 1층	H101
30,000,000	지상 1층	B002
	지하 1층	D102, K103, P104
	지하 2층	G202A, K210
50,000,000	지하 1층	A109, A110, D103, H111
	지하 2층	G202, K201, K207
80,000,000	지하 1층	K104
	지하 2층	G206

※ 입금계좌 : 신한은행 100-014-313430 (사)한국무역협회전시장

## 제 9 조 입찰보증금의 처리

- (1) 입찰참가자의 입찰보증금은 해당매장의 계약체결 완료전까지 반환되지 않습니다.
- (2) 우선협상 대상자의 입찰 보증금은 계약체결 시 계약금으로 전환되며, 우선협상 대상자가 5일(영업일 기준)안에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 조건 없이 “코엑스몰(주)”에 귀속됩니다.
- (3) 입찰참가 대상자중 입찰 보증금을 납부한 후 입찰에 참여하지 않았을 경우 입찰 보증금은 “코엑스몰(주)”에 귀속됩니다.
- (4) 입찰서 오기나 착오, 변심 등으로 인한 계약 포기시 입찰보증금은 조건없이 “코엑스몰(주)”에 귀속됩니다.

## 제 10 조 우선협상 대상자의 선정

- (1) 입찰금액 평가점수(40점)와 제안서의 평가점수(60점)를 합산해 최고점을 획득한 업체를 우선협상 대상으로 선정합니다.
- (2) 우선 협상대상자가 임대차 계약을 포기할 경우 후순위자가 자동으로 우선협상 대상자가 됩니다.  
※ 후순위자가 우선협상대상자가 된 경우에도 제9조 입찰보증금 처리 기준은 동일하게 적용됩니다.
- (3) 우선협상 대상자가 제출한 입찰서 금액이 예가(수수료율 및 최소보증임대료 모두 해당)미만일 경우 3회까지 재투찰할 기회를 제공하며, 재투찰 시에도 예가 미만일 경우 후 순위자 순으로 위와 동일한 방식으로 진행합니다.

## 제 11 조 입찰자의 무효처리

- (1) 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
- (2) 대리권이 없는 자가 한 입찰
- (3) 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
- (4) 동일 사항에 대해 동일인(동일 기업)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
- (5) 동일 사항에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
- (6) 담합하거나 타인의 경쟁참가 또는 관계자의 업무집행을 방해한 자의 입찰

## 제 12 조 입찰서류의 무효처리

- (1) 입찰금액 등 중요 부분이 불분명하거나 정정 후 정정 날인을 누락한 입찰서
- (2) 입찰서에 인감이 다른 경우와 기명 날인이 없는 입찰서

## 제 13 조 부당행위자에 대한 입찰참가자격 제한

다음 각호의 해당하는 자는 5년간 입찰참가를 제한합니다.

- (1) 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않거나 계약을 이행하지 않는 자
- (2) 미리 입찰가격을 협의하거나 특정인의 낙찰을 위해 담합한 자
- (3) 입찰 참가를 방해하거나 우선협상 대상자의 계약 체결 또는 그 이행을 방해한 자
- (4) 입찰에 참가하기 위하여 제출한 서류, 기타 계약에 관한 서류를 위·변조한 자
- (5) 고의로 무효 입찰을 한 자

## 제 14 조 입찰사항의 변경 등

“코엑스몰(주)”는 필요한 경우 입찰에 관한 사항을 변경할 수 있습니다. 이 경우 변경사항을 사전에 참가업체에게 통지합니다.

## 제 15 조 입찰의 무효처리

- (1) 매장별 제안서 제출업체가 2개 미만일 경우
- (2) 매장별 임대료 입찰업체가 2개 미만일 경우
- (3) 매장별 참가업체 중 적격 대상이 없을 경우  
※ 무효처리 절차는 코엑스몰(주) 내부 기준에 따릅니다.

## 제 16 조 계약의 체결

- (1) 우선협상대상자는 선정 통보일로부터 5일(영업일기준) 이내에 계약을 체결해야 합니다.
- (2) 우선협상대상자가 정당한 사유 없이 제1항의 기일 안에 계약을 체결하지 않을 때는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.  
(단, “코엑스몰(주)”의 부득이한 사정에 의한 경우는 예외)
- (3) 계약금 : 계약체결 시 임대 보증금(월 최소보증임대료의 24배)의 10%를 입금  
잔 금 : 인테리어 공사시작 전일까지 임대보증금의 90%를 입금  
(단, 임대차 개시일이 인테리어 공사일보다 빠를 경우 그 전일까지 입금해야 합니다.)
- (4) 최초 계약기간은 임대차 개시일로부터 3년입니다.(2년 연장 가능)
- (5) 계약 체결이후 면적이 변동될 경우 변동비율에 따라 보증금, 월 최소보증임대료 (월임대료), 월 기본관리비를 조정해야 합니다.

## 제 17 조 영업시 고려사항

### (1) 코엑스 통합 POS 시스템 사용을 통한 매출 수집 동의

- ① 코엑스 통합 POS 시스템은 매출관리를 위하여 임대인이 제공하는 POS를 결제용으로 사용하셔야 하며, 임대인은 이를 통하여 실시간 매출조회를 합니다.
- ② 결제서비스를 위하여 임차인은 임대인이 지정한 2개의 VAN사와 직접 서비스 계약을 체결하고, 임대인은 VAN사를 통하여 정보를 수집합니다.
- ③ 코엑스 통합 POS 시스템은 임차인의 재고관리, 자체프로모션이 지원되지 않으므로 임차인은 별도의 시스템(비결제POS 또는 노트북)을 병행사용 가능하며, 임대인과 사전 협의가 필요합니다.
- ④ 상기 3번의 경우 임차인은 별도 시스템에서 확인된 일매출과 월매출 마감 데이터를 임대인에게 시스템 전송신고 하여야 합니다.
- ⑤ 임차인은 현금영수증 자동 발급(시스템 자동 발급)에 동의해야 합니다.

### (2) 코엑스 멤버스 가맹점 가입

- ① 임차인은 코엑스몰 활성화를 위해 시행하는 코엑스 멤버스에 대해 반드시 가맹점으로 가입해야 합니다.
- ② 코엑스 멤버스 제도의 시스템 구축 및 일반 유지관리비, 포인트 적립비용 등은 임대인이 부담합니다.
- ③ 임차인은 코엑스 멤버스 제도가 활성화 될 수 있도록 고객에게 적극 홍보해야 하며, 포인트 적립뿐 아니라 포인트 소진이 가능하도록 적극 협조해야 합니다.  
(포인트 소진 시 임대인이 임차인에게 해당 금액을 익월 관리비에서 정산)

### (3) 관리비

- ① 기본관리비 : 17,498원 / 전용㎡ (2014년기준, 매년 조정됨)
- ② 추가관리비 : 매장별로 임차인이 실제 사용한 용량에 따라 별도부과  
(전기, 수도, 정규시간 외 추가 냉 · 난방 등으로 구성)

### (4) 인테리어시 유의사항

- 코엑스 단지의 친환경 인증 관련, 인테리어 공사 시 친환경 자재 사용 등의 방침에 준수해야 하며, 디자인 또한 코엑스 가이드라인을 준수해야 합니다.  
※ 임대차계약 체결시 디자인 & 시공 가이드라인 배포

## 제 18 조 관계서류의 숙지

제안자 및 입찰자는 현장설명회 자료와 기타 입찰에 필요한 모든 사항을 완전히 이해하고 납득한 것으로 간주하며, 입찰과 관련된 문서 등의 해석에 이견이 있을 경우 “코엑스몰(주)”의 해석을 따릅니다.

## 제 19 조 준용규정

이 유의서에 규정되지 않은 관련 사항은 “코엑스몰(주)”의 관련 규정에 따르며, 관련 규정에 명시되지 않은 사항은 관계법령 및 상관례에 따릅니다.

## 입찰대상매장 현황 및 일정, 상세유의사항

[대상 매장 현황]

구 분	Retail	F&B	계
지상 1층	1 개	없음	1 개
지하 1층	8 개	1 개	9 개
지하 2층	6 개	없음	6 개
계	15 개	1 개	16 개

### • Memo

## ■ 대상 매장[Retail: 15개, F&B: 1개, 총 16개]

층	구 분	호수	전용면적(m²)	업 종		
				대분류	필수 MD	권장 MD
지상 1층		B002	72.02	Retail (라이프스타일)		마카롱, 초코렛, 컵케익 등
		P104	112.00	F&B (카페)		베이커리, 케익, 프레즐 츄러스, 파이, 커피 / 티 등
지하 1층		A109	169.24	Retail (패션잡화)	패션잡화토탈	
		A110	199.75	Retail (패션의류)		편집 / 멀티토탈
		D102	112.96	Retail (패션잡화)	패션잡화토탈	
		D103	148.14	Retail (패션의류)		편집/멀티토탈
		H101	33.03	Retail (서비스)	수선(의류 제외) / 세탁	
		H111	142.76	Retail (서비스)	병의원 / 클리닉	
		K103	78.57	Retail (패션잡화)	모자 / 스냅백	
		K104	212.59	Retail (패션의류)	스포츠 / 아웃도어 / 캐주얼	
		G202	136.69	Retail (라이프스타일)	유아동 (의류 / 잡화 / 용품)	
		G202A	102.10	Retail (라이프스타일)	유아동 (의류 / 잡화 / 용품)	
지하 2층		G206	257.18	Retail (라이프스타일)	디지털 / 음향 / 가전	
		K201	136.26	Retail (라이프스타일)	디지털 / 음향 / 가전	
		K207	132.49	Retail (서비스)	치과	
		K210	78.00	Retail (라이프스타일)		동물병원 / 애완동물

※ 해당 면적은 사정에 따라 일부 변경될 수 있습니다.

※ 매장별 세부 도면은 코엑스 홈페이지(www.coex.co.kr) 고객센터 공지사항 참조하시기 바랍니다.

※ K210 매장에서 동물병원의 경우 계약자와 사업자등록자상의 대표자가 동일하여야 합니다.

※ A109, A110 매장은 오픈일자가 미정이므로 계약시, 임대차 계약기간이 미확정됩니다.

※ 위 대상매장 전체는 컨소시엄 형태로 제안이 불가능합니다.

## ■ 입찰 일정

일 정	내 용	비 고
6. 20(금)	제안서 제출(10:00~17:00 限)	코엑스 전시컨벤션 센터 회의실 311호
6. 23(월) ~ 6. 30(월)	입찰 대상업체 선정 심사	
7. 1(화)	입찰 대상업체 통보	유선, 공문
7. 4(금)	입찰서 제출(10:00~17:00 限)	트레이드타워 3층 뉴코엑스몰 준비팀

※ 상기 일정은 코엑스몰(주) 사정상 변동 될 수 있습니다.

## ■ 매장 내부 인테리어 및 오픈 일정

- 임차인 매장 인테리어 기간(예정) : 2014년 9월 ~ 10월  
(사용승인 인허가 상황에 따라 변동 가능)
- 그랜드 오픈 예정일: 2014년 12월 (또는 11월) 예정

## ■ 문 의 처

뉴코엑스몰준비팀 Tel : 02) 6000-5038, Fax : 02) 6000-7144

## III. 첨부서류

## - 제 안 서 -

입찰건명	코엑스몰 그랜드 오픈 신규 임차인 선정
희망 매장 (호수 기재)	[ _____ 층] _____ 호

### 1. 제안자(업체) 개요

법인명(상호)		브랜 드 명	
		브랜드 국적	국 내 / 국 외
대 표 자		사업자번호	
주 소			
연락처(담당자)	담당자명: 핸 드 폰:	e-mail(담당자)	
업종/품목(메뉴)	※ 편집/멀티샵의 경우 입점 브랜드 포함 기재		

### 2. 사 업 실 적

(단위: 백만원, VAT별도)

구 분		2012	2013	비 고
브랜드 매장 수(개)				□ 여러 브랜드를 가진 제안자의 경우 제안 브랜드 매출과 전체 매출 별도 기재
대표매장 (위치, 평수, 월매출)				
연간 매출	브랜드			
	(법인)전체			
당기 순이익	(법인)전체			

### 3. 신 용 평 가

평가회사명		신용등급	
-------	--	------	--

※ 신용평가회사는 한국기업데이터, NICE 신용정보 중에서 선택

### 4. 제 안 내 용 (총 5페이지 이내)

- ① 브랜드 소개
  - 주 고객층(main, sub)
  - 점포 현황
  - 대표 매장 현황  
(전용면적/월 매출)
- ② 매장운영 활성화 전략
  - 브랜드 홍보 전략
  - 고객 확보 방안
  - 인력 운영 계획
  - 코엑스몰 입점시  
예상 매출액
- ③ 코엑스몰과의 조화
  - 컨셉
  - 차별화 요소  
(인테리어 외)
  - 기타 서술

아래 본인은 현장 설명회에 참가해 제안자 및 입찰자 유의사항을 충분히 숙지했습니다.

귀사의 입찰조건 및 제반사항을 준수할 것을 약속하며, 위 사항과 다를 경우  
어떤 조치에도 이의를 제기하지 않겠습니다.

2014 년      월      일

주 소 :

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

※ 첨부서류 : [공통] 제안서 6세트, 신용평가등급확인서, 사업자 등록증 사본 각 1부  
[법인] 법인인감증명서 및 사용인감계, 법인등기부등본, 재무제표 각 1부  
[개인] 인감증명서, 주민등록증사본, 부가세납세증명서, 소득금액증명원 각 1부

코엑스몰(주) 귀중

## - 입 찰 서 -

입찰건명	코엑스몰 신규 임차인 선정		
법인명(대표자)		브랜드명	
사업자등록번호		연락처(담당자)	

### 제안내용

입찰매장(호수 기재)	[ _____ 층] _____ 호
(VAT별도)	
수수료율 (한글 기재, 괄호에 숫자 병기)	_____ % ( _____ % )
월 최소보장 임대료 (한글 기재, 괄호에 숫자 병기)	_____ 원 ( _____ 원 )

※ 임대차 보증금은 월 최소보장 임대료의 24배 입니다.

※ 해당 매장의 면적이 변경될 경우 최소보장 임대료는 면적 변동 비율에 따라 조정됩니다.

당사는 현장 설명회에 참가해 입찰 유의사항을 충분히 숙지했으며,  
이 입찰이 귀사에 의해 수락되면 입찰조건 및 제반 지시사항을 준수할 것을 확약합니다.

2014 년      월      일

주 소 : \_\_\_\_\_  
업 체 명 : \_\_\_\_\_  
대 표 자 : \_\_\_\_\_ (인)

※ 첨부서류 : ① 입찰보증금 납입영수증 (입금증, 계좌이체확인서 등), 이행보증보험증권 또는 은행지급보증서  
② 입찰보증금 반환계좌 통장 사본

코엑스몰(주) 귀중

## - 입 찰 서 -

입찰건명	코엑스몰 신규 임차인 선정		
법인명(대표자)		브랜드명	
사업자등록번호		연락처(담당자)	

### 제안내용

입찰매장(호수 기재)	[ _____ 층] _____ 호
(VAT별도)	
월 임대료 (한글 기재, 괄호에 숫자 병기)	_____ 원 ( _____ 원 )

※ 임대차 보증금은 월 임대료의 24배 입니다.

※ 해당 매장의 면적이 변경될 경우 월 임대료는 면적 변동 비율에 따라 조정됩니다.

당사는 현장 설명회에 참가해 입찰 유의사항을 충분히 숙지했으며,  
이 입찰이 귀사에 의해 수락되면 입찰조건 및 제반 지시사항을 준수할 것을 확약합니다.

2014 년      월      일

주 소 : \_\_\_\_\_  
업 체 명 : \_\_\_\_\_  
대 표 자 : \_\_\_\_\_ (인)

※ 첨부서류 : ① 입찰보증금 납입영수증 (입금증, 계좌이체확인서 등), 이행보증보험증권 또는 은행지급보증서  
② 입찰보증금 반환계좌 통장 사본

코엑스몰(주) 귀중

## - 위 임 장 -

### [ 수 임 자 ]

주 소 :

주민등록번호 :

직 위 (관 계) :

성 명 :

위 사람을 귀사에서 시행하는 코엑스몰 \_\_\_\_\_ 호 매장 입찰에 따른 제반사항  
(입찰서 등록, 계약체결 등)에 대하여 대리인으로 위임합니다.

2014 년 월 일

### [ 위 임 자 ]

주 소 :

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

코엑스몰(주) 귀중

## - 사 용 인 감 계 -

귀사에서 시행하는 코엑스몰 \_\_\_\_\_ 호 매장에 관한 입찰 및 계약에 있어  
아래의 인감을 사용코자 사용인감계를 제출합니다.

법인 인감	사용 인감

2014 년 월 일

주 소 :

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

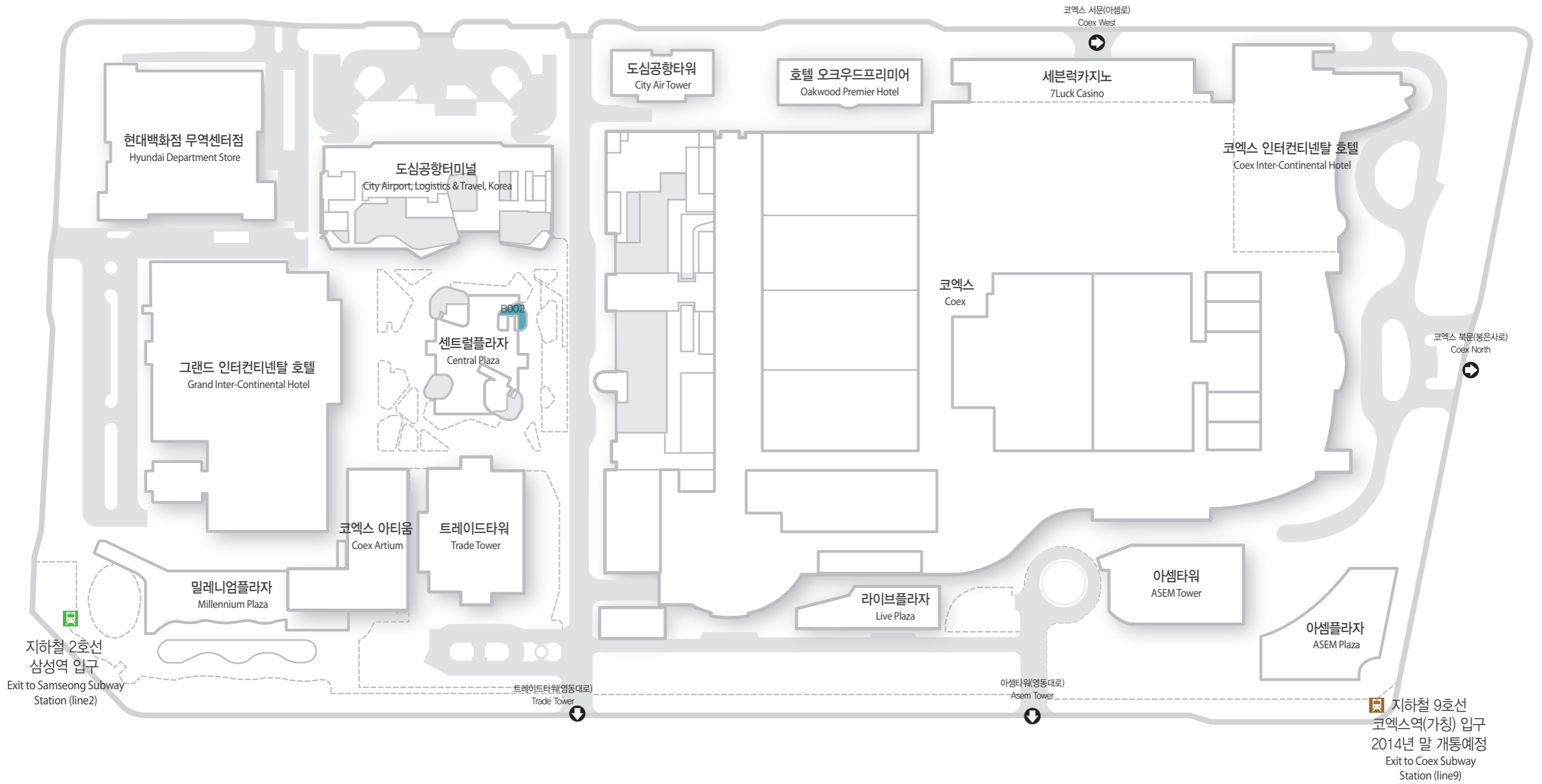
코엑스몰(주) 귀중

## IV. 입찰매장 현황도



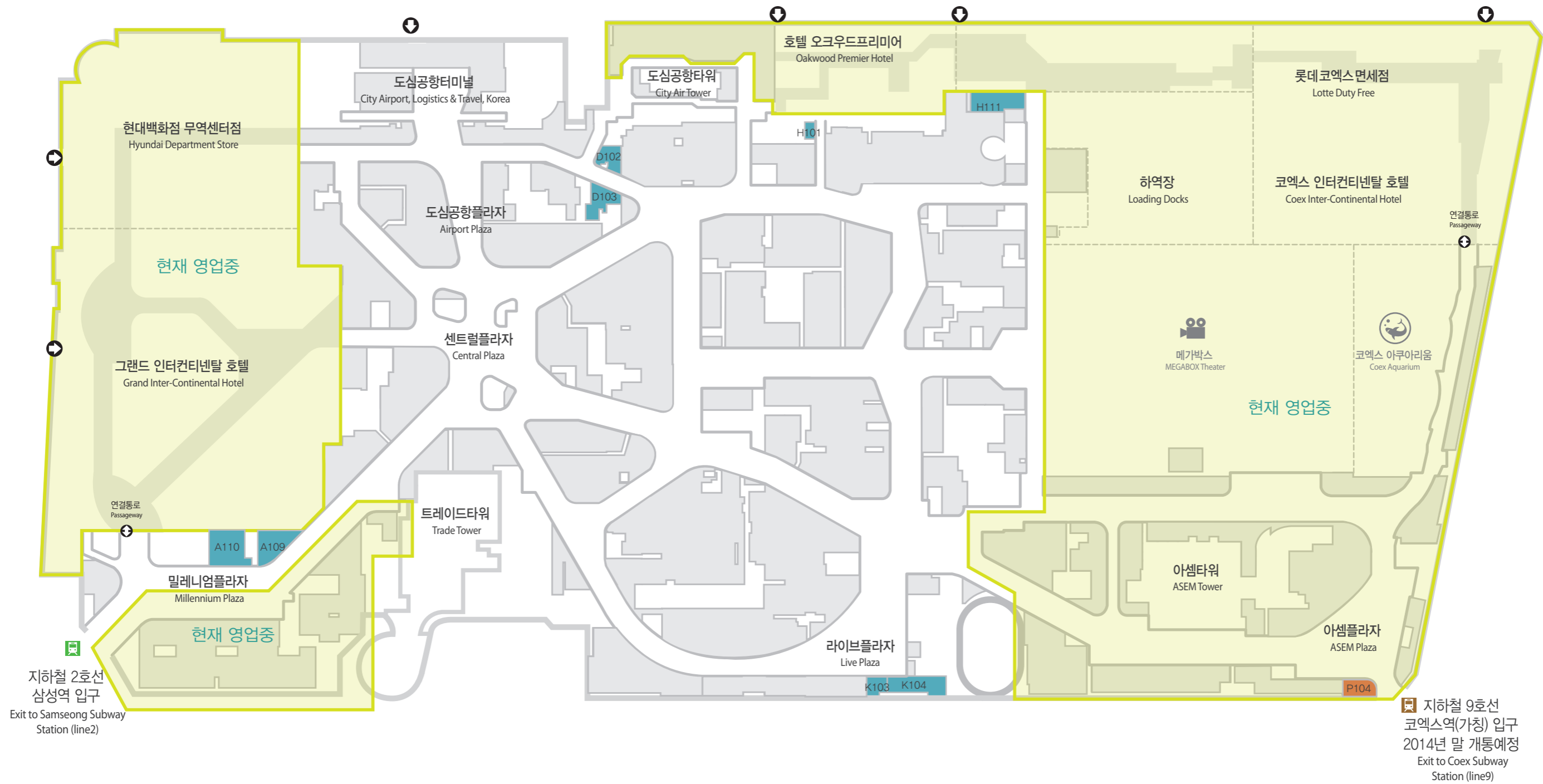
## 뉴코엑스몰 1F

RETAIL

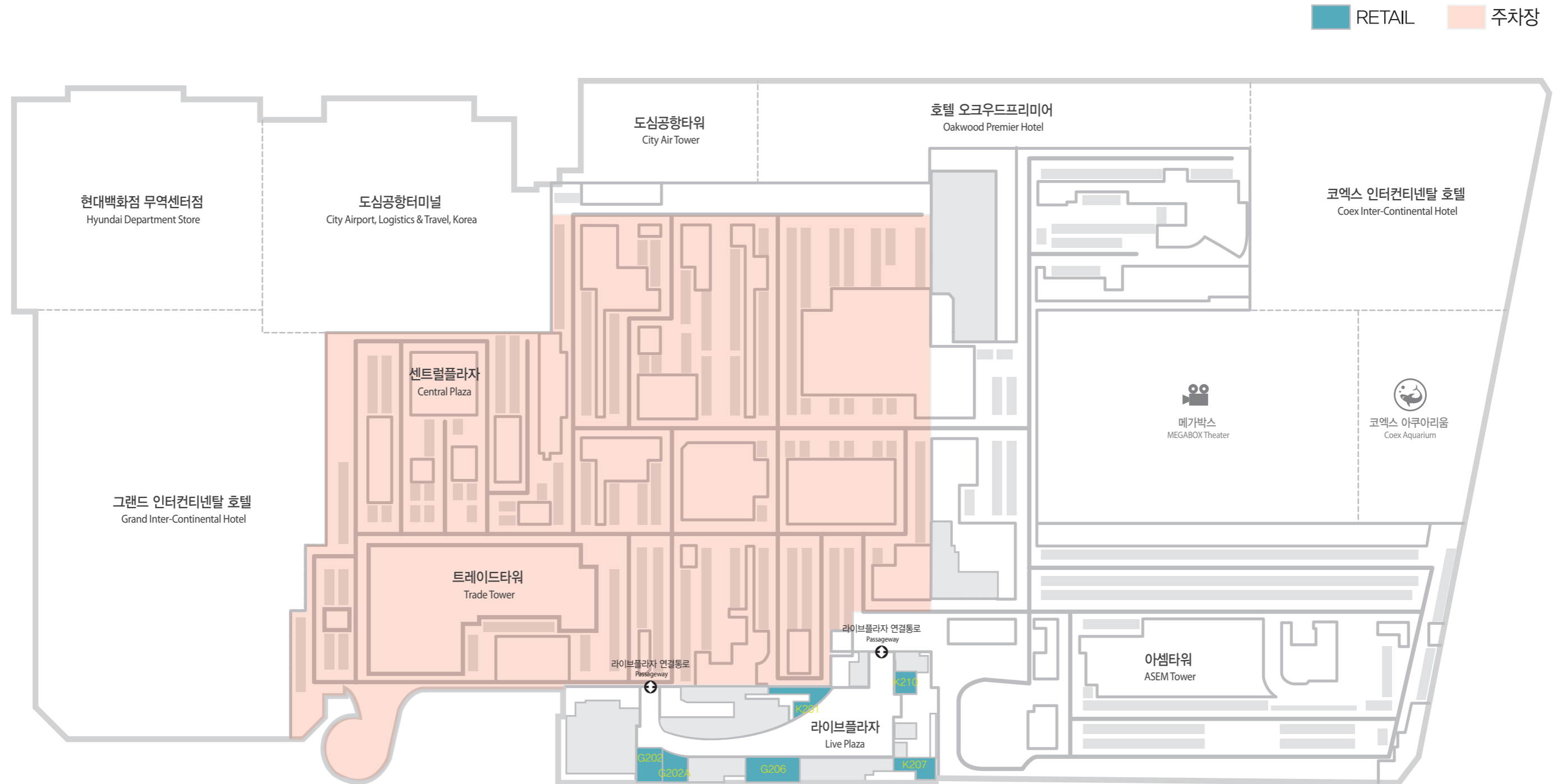


## 뉴코엑스몰 B1F

RETAIL F&B 현재 영업중



## 뉴코엑스몰 B2F



***Life is Unfolding***  
***Culture Platform Coex Mall***