

한국문화예술위원회 보유
뉴서울컨트리클럽 및
한국문화진흥(주)
매각과 관련한 예비입찰안내서

2010년 11월

삼일회계법인

삼 일 : FIO-10-114

수 신 : 예비입찰자

제 목 : 한국문화예술위원회 보유 뉴서울컨트리클럽 및 한국문화진흥(주) 매각과 관련한 예비입찰안내서

2010년 11월 15일

본 예비입찰안내서는 한국문화예술위원회(이하 “위원회”)가 추진하고 있는 뉴서울컨트리클럽 및 한국문화진흥(주) 주식 매각(이하 “본 거래”)과 관련한 투자자모집을 위한 참고자료로서 이용되는 것을 목적으로, 본 건 매각업무의 재무자문사인 삼일회계법인(이하 “당 법인”)이 작성한 것입니다.

본 예비입찰안내서를 교부받은 예비입찰 참여희망자는 투자를 위한 참여여부를 결정하기 위한 목적으로만 본 예비입찰안내서를 사용하여야 하며 기타 다른 목적으로는 이용할 수 없습니다.

본 예비입찰안내서는 위원회가 제시한 정보 및 기타 공개된 정보에 근거하여 작성된 것입니다. 당 법인은 본 예비입찰안내서를 포함한 일체의 정보에 대한 정확성 및 완전성에 대하여 어떠한 명시적, 묵시적 의견이나 보증을 제공하지 않으며 이에 대해 어떠한 법적 책임도 지지 않습니다. 당 법인은 과실이나 불이행 또는 부주의의 존재 여부와 관계없이 귀 투자자가 본 예비입찰안내서에 포함된 정보, 의견 및 추가적인 질의와 관련하여 제공된 정보에 근거한 의사결정으로 손실이나 피해를 입을 경우 어떠한 종류의 책임도 지지 않습니다. 따라서, 투자자는 본 예비입찰안내서를 참고로 각자의 책임 하에 독자적인 의사결정을 하여야 합니다.

투자자에 의한 본 예비입찰안내서의 수령 및 본 거래와 관련하여 향후 투자자에게 제공될 정보는 투자자에게 당 법인이 투자조언으로써 제공하는 것이 아니며, 귀 투자자를 당 법인의 고객으로 여기는 것 또한 아닙니다.

투자자는 본 거래와 관련하여 당 법인이 어떠한 의무나 책임을 지고 있다고 기대할 수 없으며, 사안에 따라 투자자가 선임한 자문사의 전문적인 조언을 취하여야 합니다. 각각의 수령인은 본 예비입찰안내서의 내용에 대해 자신의 지식, 조사, 판단 및 평가에 의존하여야 하고, 해당 문제들의 정확성과 완전성에 관하여 스스로 검증을 해야 합니다.

감사합니다.

삼 일 회 계 법 인
대 표 이 사 안 경 태

삼일회계법인

서울특별시 용산구 한강로 2가 191 번지 LS 용산타워 (140-702) 서울용산우체국사서함 266 호 (140-600) www.samil.com

삼일회계법인은 전세계적인 네트워크를 갖춘 PricewaterhouseCoopers International Limited(PwCIL)의 한국 회원사입니다. PwCIL의 네트워크를 구성하고 있는 회원사들은 각각 별개의 법적으로 독립된 법인들입니다.

목 차

I. 매각대상.....	1
II. 거래 구조.....	2
III. 매각 절차 및 일정.....	2
IV. 인수의향서 제출 안내.....	3
V. 입찰자자격 요건.....	4
VI. 비밀 준수.....	5
VII. 매도자의 권리.....	6
VIII. 투자자 유의사항.....	6
IX. 매각업무 수행팀.....	7
X. 정보이용료의 납입.....	8

I. 매각대상

매각대상은 한국문화예술위원회(이하 “매도자”)가 보유하고 있는 뉴서울컨트리클럽 및 수탁관리업체인 한국문화진흥(주) 주식(100%)입니다.

매각 대상에 대한 요약정보는 다음과 같습니다. 하기 매각 대상 정보는 추후 본 거래 진행과정에서 매각 재무자문사인 삼일회계법인(이하 “재무자문사”) 및 매도자의 판단에 따라 변경될 수 있습니다.

매각대상의 개요

매각대상의 개황은 다음과 같으며 자세한 사항은 본 입찰안내서의 별첨4. Teaser Memorandum을 참조하여 주시기 바랍니다.

구분	내용
○ 매각자	한국문화예술위원회
○ 매각대상	* 자산 - 뉴서울컨트리클럽 영업관련 토지, 건물 등의 부동산과 골프장관련 영업자산 등 - 뉴서울컨트리클럽의 유휴부지 * 부채: 골프장 회원입회보증금, 영업부채 등 * 관련 인허가 일체 * 한국문화진흥(주)출자지분 100%
○ 주요 개요	
- 손익현황	매출액 276 억원, 영업이익 65 억원 (2009 년 기준)
- 회원수	1,992 명 (2009 년말 기준)
- 내장객수	160,852 명 (2009 년 기준)
- 코스개요	36 홀 (남코스, 북코스 각 18 홀)
- 용지면적	2,680,813 m ² (약 82 만평)

II. 거래 구조

본 거래는 공정하고 투명한 절차에 의하여 매각가치를 극대화할 수 있는 거래형태로 진행될 예정입니다.

본 거래는 매도자가 보유하고 있는 뉴서울컨트리클럽 관련 자산, 부채 및 관련인허가에 대한 자산부채 양수도 및 당 골프장의 수탁관리회사인 한국문화진흥(주)의 주식 100%의 매각을 통한 경영권양수도 형식의 거래 구조를 취합니다.

III. 매각 절차 및 일정

매각절차

본 거래는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에서 정한 “협상에 의한 계약체결” 방법에 의하며, 공개경쟁입찰로서 2인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.

매도자 및 재무자문사는 본 예비입찰안내서에 따라 예비입찰자가 제출한 인수의향서 및 부속서류 등을 검토한 후 입찰적격자를 선정·통지하고, 소정의 정보이용료를 납부한 입찰적격자에 한하여 예비실사 기회 부여 및 본입찰안내서를 개별적으로 배부할 예정입니다. 이후 본 거래는 입찰적격자의 본입찰서의 제출, 우선협상대상자의 선정 및 통지 순으로 진행될 예정입니다. 상세한 매각 절차 및 일정 등에 대하여는 추후 제공될 본입찰안내서를 참조하시기 바랍니다.

뉴서울컨트리클럽 및 한국문화진흥(주) 매각일정

본 입찰을 위한 잠정적인 일정은 다음과 같습니다.

일정	세부 내역
2010.11.15	신문매각공고 및 예비입찰안내서(Invitation package) 등 배포(*1)
2010.12.15 15 시	인수의향서(LOI, Non-binding), 비밀유지 협약서 등 부속서류 제출(*2) 정보이용료의 납입(*2)
2010.12.17	입찰적격자 발표(*3)
추후 통보	예비실사의 개시 및 본입찰안내서 발송
추후 통보	입찰적격자의 예비실사 및 Q&A 진행
추후 통보	본입찰제안서(Binding Bid) 및 부속서류 제출, 입찰보증금의 납입

(*1) 신문공고는 한국경제신문에 게재하였으며, 예비입찰안내서는 한국문화예술위원회 홈페이지(<http://www.arko.or.kr>)와 뉴서울컨트리클럽 홈페이지(<http://www.newseoulgolf.co.kr>)에 게재된 매각공고를 참고하기 바람. 예비입찰안내서외 인수의향서 등의 별첨서류는 재무자문사에 요청한 투자자에 한해 개별적으로 배포할 예정입니다.

(*2) 인수의향서의 접수는 2010년 12월 15일 15시(대한민국 표준시)까지 인편으로 도착하여야 하며, 정보이용료는 예비입찰안내서상 'X. 정보이용료의 납입' 규정에서 지정하는 금액과 계좌로 납입이 완료되어야 함.

(*3) 입찰적격자의 발표는 유선과 공문을 통하여 발표되며 입찰적격자로 선정되지 않은 예비 입찰자에 대하여는 별도 통보절차를 취하지 아니함.

이후 일정은 재무자문사가 별도로 통보할 예정입니다.

IV. 인수의향서 제출 안내

본 인수의향서의 제출은 2010년 12월 15일 15 시(대한민국 표준시)까지 다음의 서류를 인편으로 제출해 주시기 바라며, 기한 후 도착분에 대하여는 그 접수를 무효 처리합니다.

예비입찰서류

- ① 인수의향서 (별첨1-2)
- ② 비밀유지협약서 (별첨2)
- ③ 협약서(별첨3)
- ④ 별첨1-2 및 2의 부속 첨부서류

* 상기 입찰등록서류의 입찰등록 날인란에는 법인인감을 날인해 주시고, 법인인감증명서를

제출하여 주시기 바랍니다. 다만, 사용인감을 사용하실 경우에는 반드시 법인인감증명서와 함께 사용인감계를 제출하여 주시기 바랍니다.

* 법인인감이 존재하지 아니하는 입찰등록인은 입찰등록인 날인란에 인감으로 대체할 수 있으며, 인감증명서 및 주민등록등본을 제출해야 합니다. 입찰등록인 이외의 대리인에 의하여 서명된 경우, 위임장과 인감증명서 및 대리인의 신분을 확인할 수 있는 서류(주민등록증, 운전면허증 또는 여권 사본)을 제출해 주시기 바랍니다.

* 인수의향서를 포함하여 재무자문사에게 제시하는 모든 “ 제안(Offer)” 은 예비입찰자 본인에 의해서만 가능하며, 자문사 등 대리인이 예비입찰자를 대신하여 제안할 경우 자문사 등 대리인은 그러한 권한을 위임 받아야 합니다.

제출방법

본 안내서 및 별첨 상의 모든 제출서류를 빠짐없이 작성하여, 원본 1부와 사본 2부를 봉인하여 직접 또는 대리인을 통하여 제출하여야 하며, 전자메일, 우편, 팩스 등의 방법에 의한 접수는 불가합니다. 또한, 대리인을 통하여 제출할 경우 위임장 및 대리인의 신분을 확인할 수 있는 서류(주민등록증, 운전면허증 또는 여권 사본)를 제출해 주시기 바랍니다

접수처

삼일회계법인 Deal 7팀(서울 용산구 한강로 2가 191번지 LS용산타워 4층)

V. 입찰자자격 요건

입찰적격자의 선정

매도자 및 재무자문사는 제출된 서류의 적정성에 대하여 독자적으로 판단한 후, 입찰적격자로 선정된 자에 한하여 재무자문사를 통하여 개별적으로 공문과 전자우편 및 유선 통화의 방법으로 그 자격을 부여할 예정입니다.

매도자와 재무자문사는 입찰참가자가 인수의향서 등에서 제시한 자금조달증빙의 확실성, 주인수자의 인수 후 경영능력 및 대상회사의 중장기발전계획, 종업원 고용보장 및 단체협약 인정 여부, 주인수자의 재무건전성 등을 주요 선정기준으로 평가하여 본입찰에 참여하는 입찰적격자를 선정할 예정입니다. 또한, 본 거래의 기본 전제조건으로 매도자는 다음의 사항을 요구하는 바 예비입찰서의 평가 시 동 사항에 대한 명확한 의견을 제시하여야 합니다.

[본 거래의 기본 전제조건]

- i) 뉴서울컨트리클럽의 기존회원(1,992명)의 권익 승계
- ii) 종업원 고용보장 및 단체협약의 승계

이러한 매도자의 입찰자자격 요건에 대한 세부기준의 산정 및 적용결과는 매도자의 고유권한으로 예비입찰자에게 공개 또는 제공되지 아니하며, 그 적용 결과에 대한 보고의무는 없습니다.

컨소시엄의 구성

예비입찰자는 다른 예비입찰자와 같이 컨소시엄을 구성하여 인수의향서를 제출할 수 있으며(이하 해당 컨소시엄을 구성하는 예비입찰자들을 “컨소시엄 구성원”이라 함), 컨소시엄의 구성원은 컨소시엄을 실질적으로 대표하는 자(이하 “컨소시엄 대표자”)와 컨소시엄 대표자 외에 컨소시엄에 참가하는 자(이하 “컨소시엄 참가자”)로 구분되어야 합니다. 컨소시엄 구성원 모두는 본 매각 안내서 상의 절차 및 지시사항을 등을 준수하여야 하고 본 입찰안내서 상에 요청한 서류를 제출하여야 합니다.

컨소시엄 대표자는 본 건 거래를 통하여 최대주주이면서 회사 경영에 직접 참여할 자로 지정되어야 합니다(복수로 지정 불가).

VI. 비밀 준수

예비입찰자 및 예비입찰자의 자문사 등은 매도자 및 재무자문사 등으로부터 본 거래와 관련되어 제공되는 어떠한 정보에 대해서도 비밀을 준수하여야 하며 오직 본 거래를 위해서만 사용하여야 합니다. 따라서, 본 거래에 참여하기를 희망하는 예비입찰자 및 예비입찰자의 자문사는 별첨 2. “비밀유지협약서”를 각각 제출하여 주시기 바랍니다.

VII. 매도자의 권리

매도자와 재무자문사는 본 거래의 진행에 대해 예비입찰자에게 사전통보 없이 변경하거나 취소할 권리를 갖고 있으며, 자신의 독자적인 판단으로 입찰적격자의 선정, 본 입찰의 거부 및 우선협상대상자의 선정에 관한 권리를 가집니다. 이 경우 매도자와 재무자문사는 예비입찰자에게 아무런 법적 의무를 지지 않습니다. 또한, 예비입찰자는 본 거래와 관련되어 본인의 의사결정에 의해 발생한 모든 비용에 대해 스스로 부담합니다.

VIII. 투자자 유의사항

매도자 및 재무자문사는 본 거래를 위해 예비입찰자에 대하여 추가적인 질문 또는 자료 요청을 할 수 있습니다. 또한, 예비입찰자가 본 거래와 관련된 추가적인 자료 및 정보를 요청할 경우 오직 재무자문사를 통해서만 요청, 제출 및 설명될 것이며, 본 거래의 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보 제공 요구에 대해 재무자문사는 거부할 권리를 갖습니다. 재무자문사를 경유하지 않고 어떠한 방식으로든 매도자와의 개별적인 접촉은 허용되지 않습니다.

매각대상 설명서(Teaser Memorandum)의 정보를 비롯하여 재무자문사와 매도자 및 각각의 대표자 또는 대리인, 임·직원이 향후 투자자에게 제시하는 모든 자료들은 단지 참조용으로 제공되는 것에 불과하며, 제공된 정보의 적정성 및 정확성에 대한 판단, 입증책임과 입증에 소요되는 비용부담은 개별 투자자에게 있습니다. 따라서, 매도자와 재무자문사는 제공된 정보의 적정성 및 정확성에 대하여 어떠한 보장이나 진술 및 보증을 하지 않습니다.

본 안내문은 대상자산의 매각 등에 대한 청약의 의사표시나 청약의 권유를 목적으로 하지 아니하며, 투자희망인에 대해 별첨으로 첨부된 비밀유지확약서를 포함한 본 안내문의 제시 및 투자희망인으로부터의 본 확약서의 접수는 “본 거래”와 관련한 어떠한 종류의 청약 또는 승낙의 행위가 아닙니다.

따라서 매각대상의 양수도계약이 체결될 때까지 매도자나 재무자문사 또는 각각의 대표자, 대리인, 임·직원을 비롯한 이해관계자들은 어느 투자자에 대하여도 어떠한 책임이나 의무를 부담하지 않으며, 매각대상 양수도계약이 체결된 후의 매도자 및 재무자문사 또는 각각의 대표자, 대리인, 임·직원을 비롯한 이해관계자들의 의무와 책임은 매각대상의 양수도계약에서 정하고 있는 내용에 한정됩니다.

본 거래와 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국법이 적용되며 대한민국법에 따라 해석됩니다. 본 거래와 관련하여 분쟁 또는 이견이 발생하는 경우, 서울중앙지방법원을 제 1 심 전속관할법원으로 합니다.

본 거래와 관련하여 예비입찰자가 매도자 또는 재무자문사에게 제출하는 서류에 기재되는 관련 금액은 기재 당시에 효력을 가지는 대한민국의 통화로 표시되어야 하고, 입찰자격자가 매도자 또는 재무자문사에게 지급하여야 하는 모든 비용, 수수료, 인수대금 등은 원화로 지급되어야 합니다.

IX. 매각업무 수행팀

본 거래에 관심을 보여주신 점에 대해 감사를 드리며, 본 거래의 성공을 위해 많은 관심과 지원을 부탁드립니다.

재무자문사가 서면에 의하여 명시적으로 인정하는 경우를 제외하고, 본 거래와 관련하여 투자희망인이 매도자 및 기타 매도자와 관련된 자와 직접 연락은 금지되어 있습니다. 추가 질문사항이 있으시면 아래에 기재된 재무자문사 임직원 중 이호중 과장에게 연락하여 주시기 바랍니다.

매각수행팀

삼일회계법인 GCF

(Global Corporate Finance, Product Champion in cross-border M&A)

GCF Leader	기 황 영, 상무		
E-mail	hyki@samil.com		
Address:	서울특별시 용산구 한강로 2 가 191 번지		
Fax:	02-709-4090		
Project Partner	서 해 수, Partner	Project Staff	이 호 중, 과장
Tel:	02-3781- 3418	Tel:	02-709-8741
E-mail:	seohs@samil.com	E-mail:	hojungle@samil.com

X. 정보이용료의 납입

본 거래를 위한 예비실사 기회 부여에 대한 대가로 예비입찰자에게 정보이용료(이하 “정보이용료”)가 청구됩니다. 예비입찰자는 2010년 12월 15일까지 정보이용료를 납부하여야 합니다. 정보이용료는 어떠한 경우에도 반환되지 않으며, 본 입찰시의 입찰보증금, 매각대상 양수도 계약 체결시의 계약금 또는 최종인수금액 등으로부터 어떠한 명목으로도 차감되지 않는다는 점을 양지바랍니다.

정보이용료 납부 안내

- ① 납부마감: 2010년 12월 15일 오후 15시
- ② 금액: 8,000,000 원(부가세별도)
- ③ 납부방법: 통장입금
- ④ 납부계좌: 우리은행 607-000897-18-657 (예금주: (유)삼일회계법인)
- ⑤ 입금 시 기재사항: 한국문화예술위원회, 제출자 명칭
- ⑥ 세금계산서: 입금확인 및 사업자등록증 사본 수령 후 5영업일 이내에 교부함

별첨목록

- 1-1. 인수의향서 작성안내문
- 1-2. 인수의향서
2. 비밀유지확약서
3. 확약서
4. Teaser Memorandum