

# 경기주택도시공사

## 사회적채권(Social Bond)

평가일: 2022.06.28

김영규 실장 02.368.5476 ykkim@korearatings.com 송치원 연구원 02.368.5696 cwsong@korearatings.com  
김재윤 연구원 02.368.5578 jykim@korearatings.com

ESG인증평가 결과		평가대상 사회적채권 개요	
등급	<b>S1</b>	발행사	경기주택도시공사
평가종류	본평가	금융상품	제22-07-46회 공모사채(사회적채권)
		발행금액	700억원
		발행일(예정)	2022년 07월
		만기일(예정)	2024년 07월(2년)

## ESG 인증평가 요지

한국기업평가는 경기주택도시공사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계가 국제자본시장협회(International Capital Market Association, ICMA)의 녹색채권원칙(Green Bond Principle, GBP), 사회적채권원칙(Social Bond Principle, SBP), 지속가능채권 가이드라인(Sustainability Bond Guidelines, SBG) 및 환경부 녹색채권 가이드라인의 기준에 부합하는 것으로 평가한다.

또한, 경기주택도시공사는 제22-07-46회 공모사채(사회적채권)를 통해 조달한 자금을 사회적으로 긍정적인 효과가 예상되는 적격 프로젝트에 전액 투입할 예정이며, 프로젝트 평가·선정, 조달자금관리 및 사후보고 등의 프로세스 수준이 매우 우수한 수준으로 평가된다. 따라서 당사의 ESG 인증 평가방법론에 기반하여 본 채권의 ESG 인증평가등급을 “S1”으로 부여한다. 등급 부여를 위한 주요 근거는 다음과 같다.

구분	내용
조달자금의 사용	- 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계의 발행대금 투입대상 프로젝트 분야는 환경부 녹색채권가이드라인, ICMA의 녹색채권원칙 및 사회적채권원칙을 준수하여 설정되었다. - 발행사는 본건 금융상품의 발행대금 전액을 하남교산 공공주택지구 조성사업에 전액 투자할 예정이다. 투자예정 프로젝트는 ICMA의 SBP에 부합하는 적격 프로젝트로 판단된다.
프로젝트 평가 및 선정 절차	- 발행사의 프로젝트 평가 및 선정 기준은 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부의 녹색채권 가이드라인에 부합하는 합리적인 기준으로 판단되며, 적절한 프로젝트 선정절차를 갖추고 있는 것으로 확인된다.
조달자금의 관리	- 발행사는 금융상품으로 조달한 자금을 일반 계좌를 통해 관리하며, 별도의 대장을 작성하여 발행대금 집행내역 및 미분배자금 현황 등의 정보에 대하여 정기적으로 업데이트할 예정이다. - 발행사는 미사용자금을 내부 자금관리 규정 등에 의거하여 현금 또는 현금성자산으로 운용할 계획이다. 발행사의 조달자금 관리체계가 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부의 녹색채권 가이드라인을 준수하는 것으로 판단된다.
사후보고	- 발행사는 투자자에게 필수 공시사항 등이 포함된 내용을 발행대금이 소진되는 시점까지 발행사 홈페이지 및 한국거래소 SRI채권 세그먼트에 1년 주기로 공시할 예정이다. 당사는 발행사의 사후보고 체계가 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부의 녹색채권 가이드라인에 부합하는 것으로 판단한다.
발행사의 ESG 내재화 정도	- 발행사는 적극적인 ESG실천의지를 보이고 있으며, 다양한 환경적·사회적 공헌 활동 등을 수행하고 있는 것으로 확인된다. 발행사의 최근 ESG 관련해 발생한 주요 이슈는 파악되지 않으며, 발행사는 전반적으로 양호한 수준의 ESG 내재화 수준을 나타낸다.

## I. 개요

### 1. ESG 인증평가 업무 개요

경기주택도시공사(이하, “발행사”)는 한국기업평가(이하, “당사”)에 발행사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계와 제22-07-46회 공모사채(이하, “본 채권”)가 국제자본시장협회(International Capital Market Association, ICMA)의 녹색채권원칙(Green Bond Principle, GBP), 사회적채권원칙(Social Bond Principle, SBP), 지속가능채권 가이드라인(Sustainability Bond Guidelines, SBG) 및 환경부 녹색채권 가이드라인 기준에의 부합 정도에 대한 검토 의견(이하, “ESG 인증평가”)을 요청하였다.

이에 당사는 발행사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 및 본 채권이 당사의 ESG 인증 평가방법론에의 부합 정도에 대한 의견을 표명하는 ESG 인증평가 업무를 수행하였다.

인증평가업무 과정에 이용된 정보는 기본적으로 공개된 정보이거나 서면, 면담 등을 통해 발행사에서 제시한 것으로, 당사가 발행사가 제시한 정보에 대한 별도의 검증절차를 거치는 것은 아니다. 또한, ESG 인증평가 결과가 발행대금이 투입될 예정인 프로젝트의 환경·사회적 가치 관련 효과 및 영향 등의 정도나 지속성 등을 보증하는 것은 아니다.

ESG 인증평가등급은 신용평가 등급과 상호 독립적으로, 인증평가업무 시 신용위험을 포함한 시장가치 변동위험 등에 대해서는 설명하지 않는다. 본 평가는 당사의 ‘ESG 인증 평가방법론(2021.01.04)’을 적용하였으며, 동 방법론은 당사 사업가치평가본부 홈페이지에 공시(게재)되어 있다.

### 2. ESG 금융상품 개요

본 건 인증평가 대상인 사회적채권의 주요 내용은 다음과 같다.

#### 사회적채권 주요 내용

구 분	내 용
상품명	경기주택도시공사 제22-07-46회 공모사채(사회적채권)
발행금액	700억원
발행금리	미정 <sup>주</sup>
발행일(예정)	2022년 07월
만기일(예정)	2024년 07월(2년)
대표주관사	미정 <sup>주</sup>

주: 추후 확정 예정

자료: 발행사제시

### 3. 발행사 개요

발행사는 경기도가 전액 출자하여 한시적인 조직으로 운영해 왔던 경기도공영개발사업단을 폐지하고 동 사업단의 기능과 자본금을 출자 받은 지방공기업으로, 1997년 12월 『지방공기업법』 제49조와 『경기도시공사의 설립 및 운영 조례』가 정하는 바에 의하여 설립되었다.

발행사는 지역균형개발과 도민복지증진을 목표로 서민들의 주거환경 개선을 위한 택지개발, 주택사업 등을 수행하고 있다. 발행사의 사업은 택지개발, 산업단지 조성(용지매출), 주택분양(주택매출) 및 대행사업 등으로 구성되어 있으며, 발행사는 경기도의 도시기본계획과 맞물려 장기적인 계획하에 사업을 추진하고 있어 영위사업에서 높은 공공성을 확보하고 있다. 발행사의 신용등급은 무보증사채 기준 AAA(한국기업평가, 2022년 6월 28일 기준)이다.

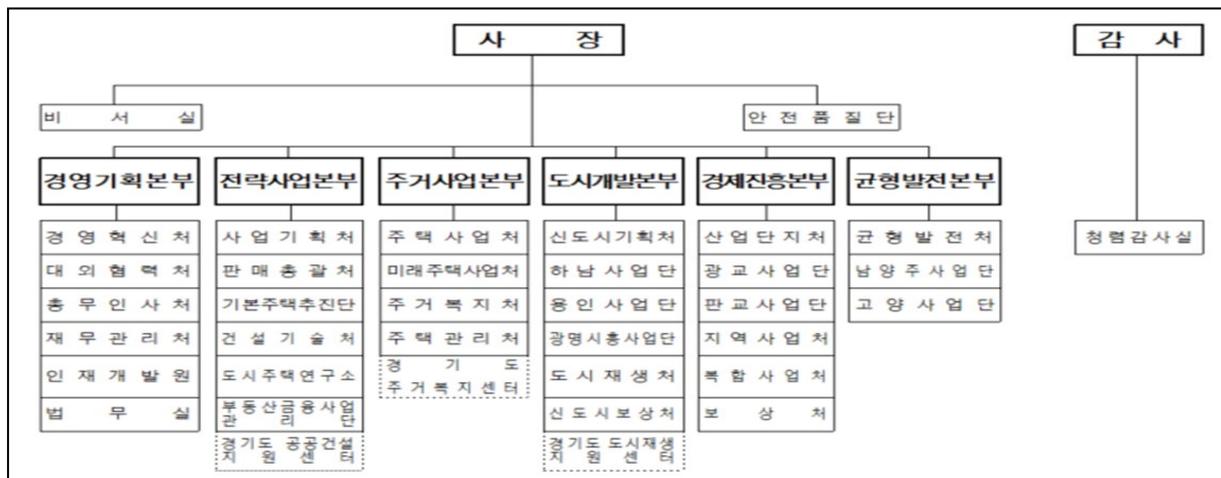
#### 발행사 개요

구분	내용
회사명	경기주택도시공사
대표명	이현욱
주소	경기도 수원시 권선구 권중로 46
업태	주택건설부문, 택지개발부문, 지원사업부문, 임대사업부문
신용등급	무보증사채 기준 AAA(한국기업평가, 2022년 06월 28일 기준)

발행사는 택지개발, 주택사업 진행과 더불어 친환경 주거 발전을 위해 노력하고 있다. 발행사는 ‘녹색건축 공동선언’을 통해 녹색건축물 조성에 대한 의지를 밝혔으며, 광명시흥 도시첨단산업단지에 수열에너지 도입을 추진할 계획이다. 또한 남양주에 재건축과 신축에 따른 환경오염을 줄일 수 있는 장수명 주택으로 기본주택을 건설할 예정이다. 이 외에도 국민임대주택에 저녹스(NOx) 친환경 가스보일러를 설치하는 등 다양한 친환경 주거 사업을 수행하고 있다. 2021년 12월에는 설립 24주년을 맞아, ESG 경영을 선포하였다. 친환경 에너지저감 실천경영(E), 사람 중심 상생경영(S), 투명하고 공정한 거버넌스 구축(G)의 ESG 경영전략을 수립하여 경영 전반에 반영할 계획이다.

발행사의 조직도는 다음과 같다.

#### 발행사 조직도



자료: 발행사제시

## II. 조달자금의 사용(Use of Proceeds)

### 1. 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 ESG 프로젝트

발행사는 ICMA 의 녹색채권원칙, 사회적채권원칙, 지속가능채권 가이드라인의 프로젝트 분야 그리고 발행사의 영업분야를 전반적으로 고려해 지원 대상 사업분야를 선정하였다.

발행사가 제시한 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 지원 대상 프로젝트 목록은 다음과 같다.

#### 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 투자 대상 프로젝트

구 분	프로젝트 분야	대상 사업	프로젝트(예시)
녹색	1. 친환경 건물	- 에너지절약형 주택건설	- 에너지절약형 주택건설에 대한 국제적 또는 국내기준(건축물 에너지효율등급 인증 1+등급 이상 또는 녹색건축인증 2등급 이상)을 충족하는 주택건설
사회적	1. 저렴한 비용으로 접근이 용이한 사회인프라 시설	- 도시계획시설 사업	- 공공주택특별법에 따른 공공주택지구 조성사업의 지구 내 도시계획시설
	2. 서민을 위한 저렴한 주택 공급	- 공공주택용지매입 - 공공주택건설	- 공공주택지구 조성사업을 위한 용지매입 - 공공주택특별법에 따른 공공주택사업

자료: 발행사제시

당사는 발행사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 ESG 채권 조달자금의 지원 대상 사업 분야의 적격성 검토를 수행하였다. 발행사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 ESG 채권 조달자금의 지원 대상 사업 분야는 ICMA 녹색채권원칙, 사회적채권원칙, 지속가능채권 가이드라인 및 환경부 녹색채권 가이드라인의 적격 녹색, 사회적 프로젝트 범주에 부합하는 것으로 판단된다.

적격 여부 검토 결과는 다음과 같다.

**녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 프로젝트 분야별 적격 여부 검토**

구분	관리체계	환경부	ICMA	UNGC
	프로젝트 분야	녹색채권 가이드라인	GBP 및 SBP	SDGs 주
녹색	1. 친환경 건물	친환경 건물에 관한 사업	Green Buildings	11. 지속가능한 도시와 주거지 조성
사회적	1. 저렴한 비용으로 접근이 용이한 사회인프라 시설	해당 없음	Affordable Basic infrastructure	11. 지속가능한 도시와 주거지 조성
	2. 서민을 위한 저렴한 주택공급	해당 없음	Affordable Housing	11. 지속가능한 도시 및 주거지 조성

주: 사업분야와 관련된 SDGs 중 주요 항목 위주로 서술하였으며, SDGs의 국내 명칭은 UNGC 한국협회가 게재한 명칭을 준용함  
 자료: 녹색채권 가이드라인, ICMA 및 UNGC

## 2. 본 채권 투자 대상 프로젝트

발행사가 본 채권을 통해 조달한 자금을 투입할 예정 프로젝트는 ICMA의 사회적채권원칙 상 적격 사회적 프로젝트로 판단된다. 발행사는 본 채권을 통해 조달자금의 전액을 적격 프로젝트에 투입할 예정이며, 당사는 계획된 프로젝트로부터 긍정적 사회적 개선 효과가 발생할 것으로 판단한다.

### 대상 프로젝트

발행사는 700억원 규모의 본 채권을 발행하여 발행대금을 발행사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 사회적 프로젝트 분야의 '1. 저렴한 비용으로 접근이 용이한 사회인프라 시설' 및 '2. 서민을 위한 저렴한 주택공급'에 부합하는 하남교산 공공주택지구 조성사업에 투자할 계획이다.

#### 사회적채권 조달자금 프로젝트 분야 및 투입계획

구분	관리체계 상 프로젝트 분야	프로젝트	신규투자/차환 사용비율
사회적 프로젝트	1. 저렴한 비용으로 접근이 용이한 사회인프라 시설	하남교산 공공주택지구 조성사업	신규 100%
	2. 서민을 위한 저렴한 주택공급		

자료: 발행사제시

본 채권을 통해 조달할 자금의 프로젝트 분야 및 투입 계획은 다음과 같다.

#### 사회적채권 조달자금 프로젝트 분야 및 투입 계획

(단위: 억원)

관리체계 상 프로젝트 분야	대상 프로젝트	본 채권 배분금액	자금배분 비율 주
1. 저렴한 비용으로 접근이 용이한 사회인프라 시설	하남교산 공공주택 지구 조성사업	700	100%
2. 서민을 위한 저렴한 주택공급			
<b>합계</b>		<b>700</b>	<b>100%</b>

주: 자금배분 비율은 본 채권 조달금액 700억원 대비 비율임

자료: 발행사제시

**신도시 개발사업 개요**

본 건 투자대상인 “하남교산 공공주택지구 조성사업”은 3기 신도시에 해당한다. 국토개발연구원에 의하면 신도시는 ‘계획적으로 개발되는 신시가지 유형의 하나로서, 자족성을 어느 정도 유지할 수 있는 인구규모와 기능을 수용하는 신시가지’로 정의되며, ‘지속가능한 신도시 계획기준’에 의거한 신도시의 법률상 정의는 ‘330만㎡ 이상의 규모로 시행되는 개발사업으로, 자족성, 쾌적성, 편리성, 안전성 등을 확보하기 위해 국가적인 차원의 계획에 의해 국책사업으로 추진하거나, 정부가 특별한 정책적인 목표를 달성하기 위하여 추진되는 도시’이다. 이와 같이 독립적인 공간과 일정 수준의 자족성으로 정의되는 신도시의 개발사업은 크게 택지개발촉진법, 공공주택특별법 및 도시개발법의 3개 법률에 따라 시행되며, 총 3기수의 신도시 개발사업이 추진되어 왔다. 1기 및 2기 신도시는 택지개발촉진법에 의거하여 시행됐으며, 3기 신도시는 공공주택특별법에 의거하여 추진된다.

**1~3기 신도시 개발사업 비교**

구분	1기 신도시	2기 신도시	3기 신도시
목적	- 주택 공급 - 내집 마련	- 주택 공급 - 거점조정 및 난개발 방지	- 주택 공급 - 자족 및 인프라 확대
근거법	택지개발촉진법	택지개발촉진법	공공주택특별법
건설시기	1990년대	2000년대	2020년대
핵심기능	주거	주거+자족	복합(주거+산업)
계획방향	[정주성 중시] - 서울 과밀 해소 - 기능분담	[친환경 및 자족성 중시] - 수도권 광역거점 조성 - 권역간 균형발전	[접근성 및 일자리 중시] - 주택가격 안정 - 자족, 편의성 제고
모도시 거리	20~25km 이내/0.5~1시간 이내 (위성형)	30~40km 이내/1시간 내외 (독립형)	10km 이내/30분 이내 (연접형)
도시규모	대규모 (평균 3,033ha)	중대규모 (평균 1,263ha)	중규모 (평균 750ha)*
인구밀도	중고밀 (233명/ha)	중저밀 (110명/ha)	중저밀 (129명/ha)*
광역체계	기능분산형(베드타운)	거점육성형(자족도시)	연계확장형(전이도시)
자족기능	공공/금융/업무/유통/레저 등 (공장 등 산업시설 제한)	자족용지 10~15% 기준 (판매/업무/연구/문화/산업 등 자족 용도 확대)	자족용지 12.3~26.9% 계획 (도시첨단산업단지, 기업지원허브, 특화단지 등)
기반시설	- 물리적 기반시설 중심 - 자동차 중심 도로계획 - 도시고속도로, 지하철 등 광역교통체계 - 초기 입주여건 미비	- 도시운영시스템 도입 - 보행/자전거 등 녹색/신교통 체 계 도입으로 대중교통 지향 - 편의시설 선조성 등 입주불편 해소 노력	- GTX 등 광역교통인프라 확충 - 기존 신도시 등 주변지역 교통 불편 해소 - 철도망 중심 대중교통체계 - 보육/교육환경 조성

주: 과천 과천, 안산 장상 등 신도시가 아닌 대규모 택지로 분류되는 지역 제외

자료: 토지주택연구원

모든 수도권 신도시 개발사업은 양질의 주택을 공급함으로써 집값을 안정시키고 주거환경을 개선한다는 공통된 목적 하에 시행되었으나, 각 신도시 사업마다 추진시기의 도시정책과 주택시장 여건 등의 요소에 따라서 차별화된 전략과 모델이 적용되었다. 1기 신도시는 극심한 주택부족 사태, 열악한 주거수준, 신흥 중산층의 주거안정 등 고도성장기의 도시와 주택문제에 대응하기에 적합한 도시개발 모델을 적용한 반면, 2기 신도시는 수도권 외곽의 주택 공급을 확대하면서도 국토의 난개발에 대응하는 등 지속가능성과 수도권 외곽지역의 균형개발에 적합한 도시개발 모델을 도입하였다.

### 3기 신도시 개발사업 개요

2021년 현재 정부의 “수도권 주택공급 확대방안”의 일환으로 진행되고 있는 3기 신도시 개발사업의 경우, 수도권 집값의 안정과 서울 주거환경을 대체할 수 있는 수도권 광역인프라 구축 등을 골자로 추진되고 있다.

한편, 약 49km<sup>2</sup>의 택지에 26.9만호의 주택을 공급하기 위해 시행되고 있는 3기 신도시 개발사업은 면적 기준으로 1기 신도시의 97.5%, 2기 신도시의 39.4% 수준이다. 각 3기 신도시의 면적 규모는 대체로 기존 신도시보다 작은데, 인천 계양 및 부천 대장 신도시는 100만평 내외 수준이다. 3기 신도시 중 가장 큰 입지는 광명 시흥으로 약 12km<sup>2</sup> 규모이며 2기 신도시인 김포 한강이나 수원 광교와 유사하다.

### 3기 신도시 지정 현황

(단위: 천 m<sup>2</sup>, 세대)

구 분	면 적	세대수	구 분	면 적	세대수
남양주 왕숙	11,054	69,000	부천 대장	3,435	20,000
<b>하남 교산</b>	6,314	34,000	광명 시흥	12,710	70,000
인천 계양	3,332	17,000	과천 과천 <sup>주</sup>	1,687	7,000
고양 창릉	8,127	38,000	안산 장상 <sup>주</sup>	2,213	14,000

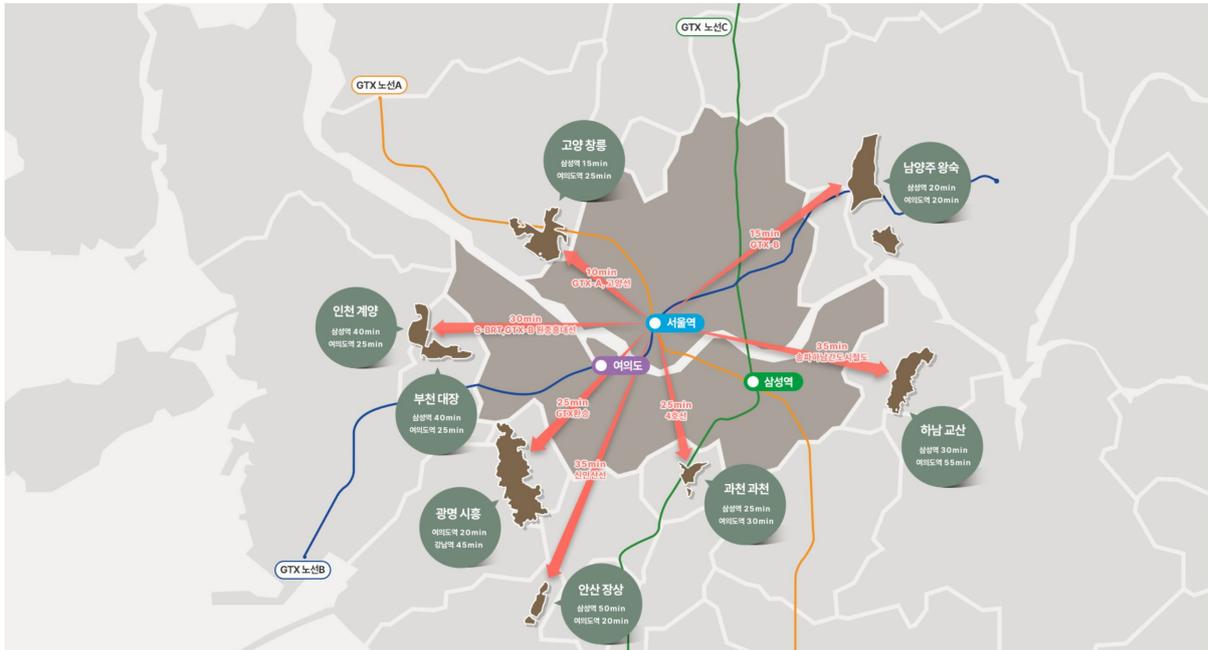
주: 과천 과천과 안산 장상은 330만 m<sup>2</sup> 미만 규모로 신도시가 아닌 대규모 택지로 분류됨

자료: 한국토지주택공사

3기 신도시 개발사업은 정부가 서울 지역의 장기적인 주거 안정과 서울 주택시장의 정상화를 위해 2018년 9월 수도권에 주택 30만호 공급대책을 발표하면서 공개되었다. 3기 신도시의 주요한 특징은 높은 공공주택 비율과 서울과의 접근성이다. 택지개발촉진법이 아닌 공공주택특별법에 의거하여 진행되는 3기 신도시 개발사업 특성상 공공주택의 비율이 1, 2기 신도시에 비해 높다. 공공주택특별법상의 비율에 따르면 3기 신도시 내 공급 계획된 26.9만호의 주택 중 공공임대가 9.4만호, 공공분양이 6.7만호로 공공주택이 16.1만호 공급될 예정이다.

또한, 서울 집중도를 분산시기 위해 정부는 대부분의 2기 신도시가 서울과 다소 떨어진 거리로 서울의 대체 주거지로서 역할이 미흡하다는 평가를 반영하여 1, 2기 신도시보다 가까운 지역을 3기 신도시로 선정하였다. 이 과정에서 정부는 수도권 개발제한구역을 해제하는 등 서울 접근성을 위해 초강수를 두었으며, 그 결과 3기 신도시 대부분은 서울로부터 평균 1km 내외에 위치하게 되었다. 게다가 3기 신도시 계획에 따르면 GTX와 S-BRT 등의 광역교통망이 공급될 예정이므로 시청, 여의도, 강남 등 서울 도심지까지 30분 이내에 접근이 가능할 것으로 예상된다.

### 3기 신도시 위치



자료: 3기신도시 홈페이지

### 공공주택지구 개요

본 건 투자대상인 “하남교산 공공주택지구 조성사업”은 공공주택지구에 해당한다. 공공주택지구 개발사업은 공공주택의 원활한 공급을 위해, 정부 차원에서 공공주택지구를 조성하여 서민의 주거안정을 도모하고 쾌적한 주거환경에 이바지하는 것을 목표로 진행하는 사업이다. 공공주택지구는 공공주택특별법에 따라서 공공주택이 전체 주택 중 50% 이상을 차지해야 한다. 50% 이상 포함되는 공공주택 중에서 공공주택특별법은 공공임대주택이 35% 이상, 공공분양주택은 25% 이하의 비중으로 공급되어야 한다. 또한, 30만 m<sup>2</sup> 이상의 공공주택지구에는 공공임대주택 중 25% 이상이 장기공공임대주택, 5% 이상이 영구임대주택으로 공급되어야 한다. 공공주택특별법에 의한 공공임대주택 공급 비율은 다음과 같다.

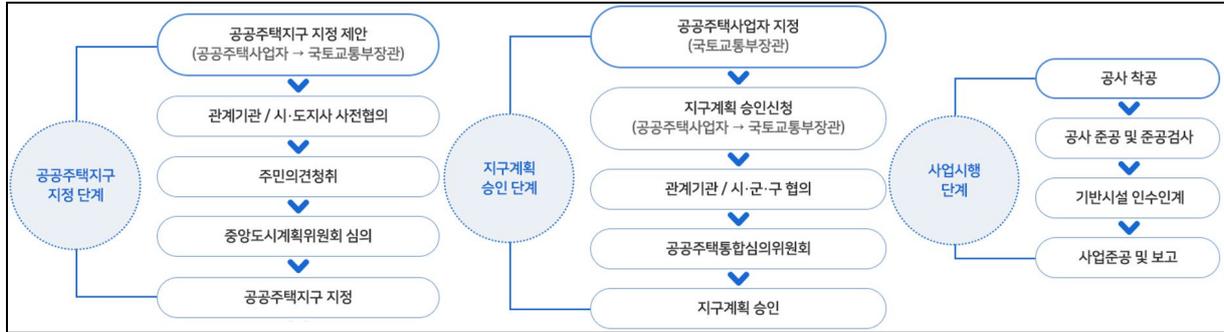
#### 공공주택특별법상 공공주택지구 공공주택 의무 비율

구분	의무 비율
공공주택	50% 이상
공공임대	35% 이상 (장기공공임대 25% 이상, 영구임대 5% 이상)
공공분양	25% 이하
기타(민간분양 등)	50% 이하

자료: 국회입법조사처

공공주택지구 개발사업은 공공주택지구 지정, 지구계획 승인, 사업시행 등 총 3단계에 걸쳐서 시행된다. 국토교통부장관은 유관기관 협의와 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 공공주택지구를 지정한 이후 공공주택사업자를 지정하고, 사업자의 지구계획이 다시 유관기관 및 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐 승인될 경우 공사가 시작되는 형식이다.

공공주택지구 개발사업 추진 절차



자료: 과천시공사

이러한 과정을 통해 특정 지역이 공공주택지구로 지정되어 공공주택특별법의 적용을 받을 경우, 택지개발촉진법에 비해 개발단계가 간소화됨으로써 빠른 개발사업 추진이 가능해 상대적으로 신속한 주택공급이 이루어진다는 장점이 있다. 2021년 현재 추진되고 있는 3기 신도시(남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양 등) 개발사업의 경우, 택지개발촉진법의 적용을 받았던 1, 2기 신도시와 다르게 공공주택특별법의 적용을 받게 되어 더욱 많은 공공주택을 상대적으로 신속하게 공급할 전망이다. 폐지가 예정되어 있는 기존 택지개발촉진법과 3기 신도시 사업에 해당되는 공공주택특별법의 차이점은 다음과 같다.

택지개발촉진법 및 공공주택특별법의 비교

구분	택지개발촉진법	공공주택특별법
사업	- 택지개발사업	- 공공주택사업
목적	- 도시지역의 시급한 주택난 해소를 위한 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리 - 국민주거 안정과 복지 향상	- 공공주택의 원활한 건설과 효과적 운영 - 서민의 주거안정 및 주거수준 향상, 국민의 쾌적한 주거생활에 기여
입지	- 도시기본계획상 개발가능지역 - 도시외곽에 주로 입지	- 도심이나 시가지 인근 - 보전가치가 낮은 GB 등 활용
규모	- 10만㎡ 이상 - 공공민간 공동제한: 도시 1만㎡이상, 비도시 3만㎡ 이상	- 주거/상업지역: 1만㎡ 이상 - 공업지역: 2만㎡ 이상 - 생산녹지(지정면적 30% 이하): 1만㎡ 이상 - 도시지역외: 30만㎡ 이상
주택비율	- 공공주택: 20% 이상 - 민간분양 등: 80% 이하	- 공공주택: 50% 이상 - 민간분양 등: 50% 이하
시행자	- 국가/지자체 - 한국토지주택공사 - 지방공사 - 공공/민간 공동시행자	

자료: 토지주택연구원

**대상 프로젝트 - 하남교산 공공주택지구 조성사업**

발행사는 본 채권을 통해 조달한 자금 전액을 하남교산 공공주택지구 조성사업에 투입할 예정이다. 본 사업은 발행사와 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사 및 하남도시공사가 2028년까지 경기도 하남시 천현동, 향동, 하사창동, 교산동, 상사창동, 춘궁동, 덕풍동, 창우동, 신장동 일원 6,314,121 m<sup>2</sup> 토지에 인구 77,925명, 건설호수 33,037호 가량의 공공주택지구를 조성하는 사업이다. 본 사업은 수도권에 공공택지를 확보하여 양질의 저렴한 공공주택을 공급하고, 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 기여하려는 목적으로 시행되고 있다.

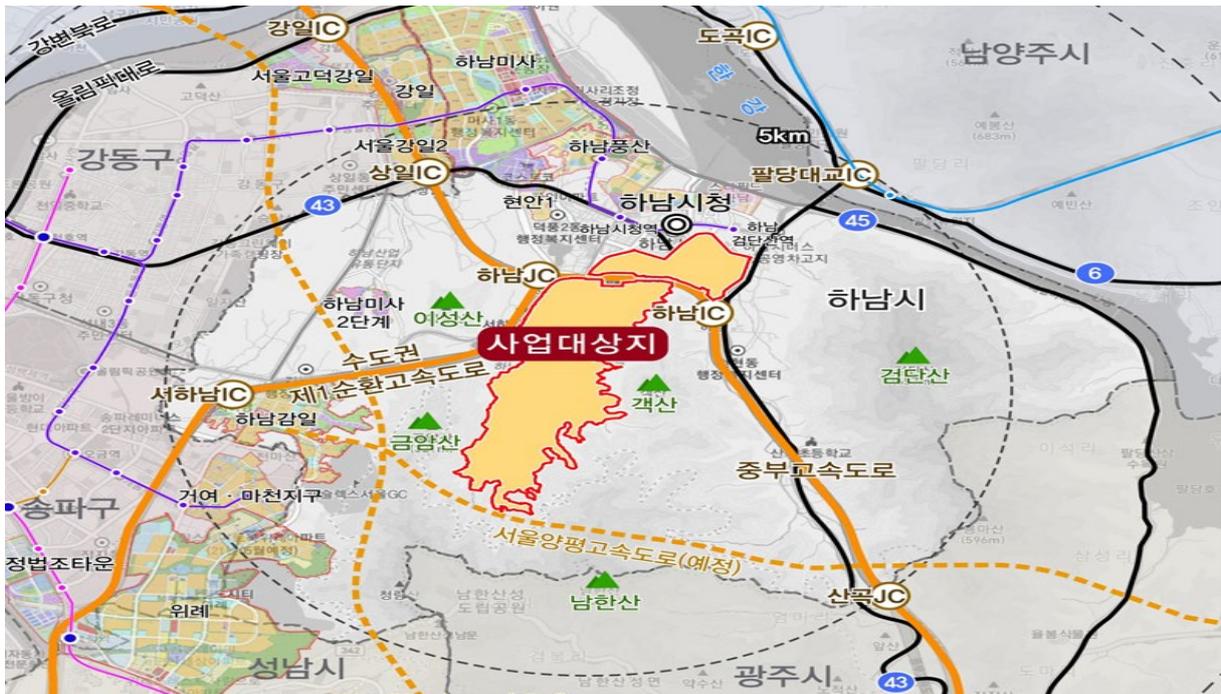
**사업개요**

구분	내용
위치	경기도 하남시 천현동, 향동, 하사창동, 교산동, 상사창동, 춘궁동, 덕풍동, 창우동, 신장동 일원
사업기간	2019.10. ~ 2028.12.
사업규모	6,314천㎡ (인구 78천명, 주택 33천호)
수용인구 및 가구	77,925인(33,037세대)
사업비(추정)	10조 3,876억원
사업방식	공공주택지구 조성사업
사업시행사	경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사, 하남도시공사

자료: 발행사제시

하남교산 공공주택지구는 하남시청에서 남측으로 0.3km 떨어진 곳에 위치하고 미사, 고덕강일 등 기개발지와 인접하고 있으며, 수도권제1순환고속도로, 중부고속도로가 인접하여 광역교통여건이 우수하다.

**위치도**



자료: 발행사제시

본 사업은 2018년 9월 국토부의 “수도권 주택공급 확대방안”에 따라 검토가 시작되었으며, 2023년 하반기 착공 및 2028년 12월 준공 예정이다. 본 사업의 추진경위 및 계획사항은 다음과 같다.

**추진경위 및 계획사항**

구분	시점	내용
기추진경위	2018.10	공공주택지구 지정 제안
	2019.09	중앙도시계획위원회 심의
	2019.10	공공주택지구 지정 [국토교통부 고시 제2019-558호]
	2020.08	보상계획 공고
	2020.10	지구지정 변경(1차) 및 지구계획 승인 신청
	2020.12 ~ 2021.07	관계기관 협의(국토교통부, 경기도, 하남시, 유관기관 등)
	2021.06	공공주택지구 지정 조치계획 중앙도시계획위원회 보고 및 훼손지 복구계획 중앙도시계획위원회 심의
	2021.07	공공주택통합심의위원회 심의 및 수도권정비위원회 심의
	2021.08	지구지정 변경(1차) 및 지구계획 승인 [국토교통부 고시 제2021-1041호]
계획사항	2023.下	조성공사 착공
	2027.03	최초 주민입주
	2028.12	조성공사 준공

자료: 발행사제시

본 사업을 통해 건설호수 33,037호 가량의 주택이 공급되며, 공급되는 주택 중 35.6%인 11,770호는 공공임대주택으로 건설되고 5,320호는 공공분양주택으로 건설될 예정이다. 본 사업의 주택건설 계획은 다음과 같다.

**본 사업 주택건설 계획**

(단위: 호, %)

구분	합계	단독주택	공동주택						
			공공주택					민간주택	
			공공임대주택			공공분양주택		민간임대	민간분양
			통합공공임대	행복주택(신혼)	행복주택	공공분양	공공분양(신혼)		
호수	33,037	805	9,390	1,278	1,102	2,757	2,563	1,577	13,565
비율	100.0%	2.4%	28.4%	3.9%	3.3%	8.3%	7.8%	4.8%	41.1%

자료: 발행사 제시

한편, 2021년 11월 본 사업의 일부 세대에 대해서 공공분양 사전청약이 진행되었으며, 공급규모 및 대상은 다음과 같다.

**공공분양 사전청약 공급규모 및 공급구분**

(단위: 호)

단지	공급면적	공급구분						사전청약 공급호수	총 건설호수
		특별공급					일반공급		
		다자녀	신혼부부	생애최초	노부모	기타			
A2	75㎡	30	91	76	15	45	48	305	322
	80㎡	2	7	6	1	3	6	25	27
	85㎡	2	6	5	1	3	3	20	22
	86㎡	70	211	176	35	105	109	706	744
	<b>총합</b>	<b>104</b>	<b>315</b>	<b>263</b>	<b>52</b>	<b>156</b>	<b>166</b>	<b>1,056</b>	<b>1,115</b>

자료: 발행사제시

### 3. 본 채권 지원 대상 프로젝트의 적격성 검토

당사는 본 채권 발행대금 투입 예정 프로젝트의 적격성 판단을 위해 프로젝트가 ICMA 의 SBP 및 UNGC(UN Global Compact)가 개발한 지속가능발전목표(SDGs, Sustainable Development Goals) 등 국제적으로 통용되는 기준에 부합하는지 여부를 검토하였다. 검토 결과, 발행사의 지원 대상 프로젝트는 상기 기준에 부합하는 것으로 판단된다.

적격 프로젝트 판단 기준에 따른 판단 결과는 다음과 같다.

#### 프로젝트 별 분류체계 범주 및 적격 여부 검토 결과

프로젝트	ICMA SBP	주요 환경목표	SDGs <sup>주</sup>
하남교산 공공주택지구 조성사업	적정가격의 주택 (Affordable Housing)	해당사항 없음	11. 지속가능한 도시 및 거주지 조성

주: UNGC의 SDGs의 국내 명칭은 환경부가 발표한 UN SDGs 관련 자료를 준용함  
 자료: 발행사제시 및 KR 재구성

#### ICMA SBP

발행사의 투입 예정 프로젝트는 ICMA 의 SBP 의 프로젝트 분류 기준에 부합하는 것으로 판단된다. 발행사가 자금을 투입할 예정인 하남교산 공공주택지구 조성사업은 ICMA 의 SBP 상 적정가격의 주택(Affordable Housing) 관련 사업에 해당한다.

#### 적격 사회적 프로젝트(SBP)

프로젝트	ICMA의 SBP
하남교산 공공주택지구 조성사업	적정가격의 주택(Affordable Housing)

자료: SBP, ICMA

#### UNGC SDGs

발행사가 자금을 투입할 예정인 하남교산 공공주택지구 조성사업은 ‘11. 지속가능한 도시 및 거주지 조성’ 에 부합하는 것으로 확인된다. 프로젝트의 SDGs 부합 여부 검토 결과는 다음과 같다.

#### 프로젝트 별 분류체계 범주 및 SDGs 부합 여부 검토 결과 <sup>주</sup>

프로젝트	SDGs	세부 부합 목표
하남교산 공공주택지구 조성사업	 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	‘11.1. 2030년까지 모두를 위한 적절하고 안전한 적정가격의 주택 및 기초서비스에 대한 접근을 보장하고 빈민가 환경을 개선한다.’

주: 각 프로젝트가 주요하게 부합하는 세부 부합 목표를 서술하였음  
 자료: 유엔 지속가능 발전목표(UN SDGs), 환경부

#### 4. 프로젝트 사회적 효과 검토

##### 공공주택 공급

본 사업을 통해 건설호수 33,037호 가량의 주택이 공급되며, 공급되는 주택 중 35.6%인 11,770호는 공공임대주택으로 건설되고 5,320호는 공공분양주택으로 건설될 예정이다. 해당 사업 내 공공임대주택 및 공공분양주택은 도시내 소득분위가 낮은 무주택서민, 장애인, 신혼부부, 노부모부양자 등의 계층에 주택을 공급한다는 점에서, UNGC의 SDGs가 추구하는 포용적이고 지속가능 도시화를 확대한다는 목표에 부합한다고 판단된다.

또한 대상 사업지에 여의도공원 약 10배 규모의 공원녹지가 건설되고 판교 테크노밸리 수준 이상의 일자리 공간이 조성될 예정이며, 대상 사업지는 서울동부권(송파, 강동)과 접근성이 용이하다는 이유로 본 사업을 통해 대상 도시의 장기 발전을 기대할 수 있다.

본 사업의 사회적 효과를 수치로 산출하기 위해 공공분양으로 인한 시세대비 절감액을 통해 공공분양 수분양자의 경제적 효익을 추정하였다. 본 사업의 공공분양은 일반공급과 특별공급으로 구성되어 있으며, 2021년 11월 본 사업의 일부 세대(총 1,115호)에 대해서 공공분양 사전청약이 진행되었다. 공공분양 수분양자의 경제적 혜택은 주변 시세와 분양가의 차이로 산정할 수 있다. 이를 산정하기 위해 가정한 분양가는 2021년 11월에 진행된 하남교산 공공주택지구 A2단지 사전청약의 공급면적당 추정분양가격을 활용하였으며, 추정분양가격의 시세반영률은 80%를 가정하였다. 하남교산 공공주택지구 공공분양 1,115호 공급에 따라 수분양자에게 돌아갈 것으로 추정되는 경제적 혜택은 약 1,301억원으로 산출되었다.

공공분양 수분양자의 경제적 효익 추정 결과 <sup>주5</sup>

(단위: 천원)

공급면적(m <sup>2</sup> )	호수	호별			총액
		추정 분양가 <sup>주1</sup>	추정 시세 <sup>주2</sup>	시세대비 절감액 <sup>주3</sup>	시세대비 절감액 <sup>주4</sup>
75	322	420,940	526,175	105,235	33,885,670
80	277	453,290	566,613	113,323	3,059,708
85	22	477,800	597,250	119,450	2,627,900
86	744	486,950	608,688	121,738	90,572,700
<b>합계</b>	<b>1,115</b>				<b>130,145,978</b>

주1: 2021년 11월 진행된 사전청약의 추정 분양가를 적용

주2: 추정 분양가의 시세반영률을 80%로 가정해 추정

주3: 추정 시세 대비 추정 분양가 차감액

주4: 호별 시세대비 절감액 x 호수

주5: 분석 결과는 전체 사업에 해당하는 효과로 본건 채권 금액 700억원에 대응되는 효과는 아님을 주의해야 함

자료: 발행사제시 및 당사분석

**참고: 지역경제 파급효과(건설단계)**

발행사의 분석에 의하면, 해당 사업 추진에 따라 경기도 내에서 발생하는 파급효과는 생산유발효과 19,060억원, 부가가치유발효과 6,791억원, 소득유발효과 4,718억원, 고용유발효과 13,540명으로 분석되었다. 발행사는 각 지역별 파급효과를 합산하여 전국의 파급효과를 산정하였으며, 생산유발효과는 31,807억원, 부가가치유발효과 10,301억원, 소득유발효과 6,307억원, 고용유발효과 18,712명으로 추정하였다. 지역경제 파급효과 분석결과, 경기도를 제외하고 서울과 인천이 높았으며 전국적인 소득효과가 존재하는 것으로 분석되었다.

**지역경제 파급효과 분석 결과**

(단위: 억원, %)

구분	생산유발효과		부가가치유발효과		소득유발효과		고용유발효과	
	유발액	지역별비중	유발액	지역별비중	유발액	지역별비중	유발인원	지역별비중
전국	31,807	100.0%	10,301	100.0%	6,307	100.0%	18,712	100.0%
경기	19,060	59.92%	6,791	65.93%	4,718	74.81%	13,540	72.36%

주1: 건설단계 이후 파급효과 배제

주2: 중간재로 투입된 각 산업의 산출물이 수요로 발생하면서 무한히 계속되는 간접효과를 배제

자료: 발행사제시

### III. 프로젝트 평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection)

당사는 발행사가 프로젝트의 평가 및 선정 기준을 적절하게 갖추고 있으며, 합리적인 프로젝트 선정을 위한 내부 절차를 갖춘 것으로 평가한다. 발행사는 투자대상 사업의 적격 여부를 검토하기 위해 발행사 관리체계 내 자금의 용도에 명시된 대상 사업에 대한 부합 여부, 해당 사업의 환경 기여도 및 사회적 영향을 종합적으로 고려하여 최종 투자대상 사업을 선정할 계획이다.

이처럼 발행사의 프로젝트 평가 및 선정 기준과 절차는 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부의 녹색채권 가이드라인에 부합하는 것으로 판단된다.

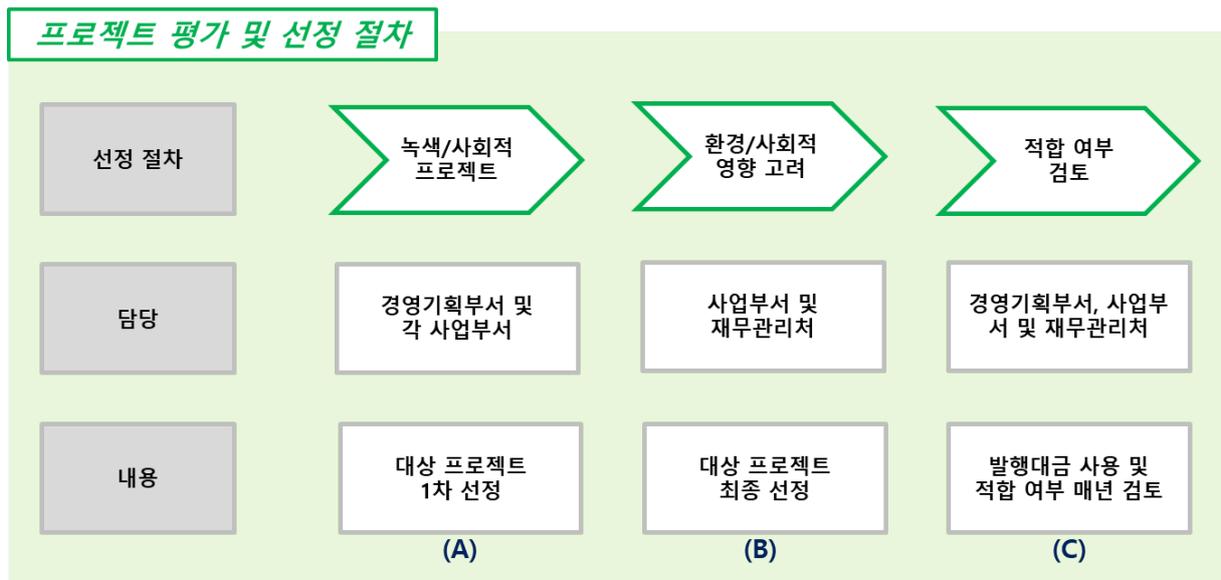
#### ESG 프로젝트 평가 및 선정 기준

당사는 발행사의 프로젝트 평가 및 선정 기준이 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부 녹색채권 가이드라인에 부합하며, 적절하게 구성되어 있다고 판단한다. 발행사는 ICMA의 GBP, SBP, SBG에 부합하는 프로젝트를 발행사 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 프로젝트로 설정하였다. 발행사는 본건 채권을 통해 조달한 자금을 ICMA의 GBP에 부합하는 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 상 프로젝트에 투입할 계획이다.

#### 프로젝트 평가 및 선정 절차

발행사의 프로젝트 평가 및 선정 절차는 다음과 같다.

발행사의 프로젝트 평가 및 선정 절차



구분	내용
(A)	- 경영기획부서는 각 사업부서와 함께 해당 연도 사업추진 방향, 운영 계획, 자금의 용도에 열거된 대상 사업과의 부합 여부 등을 고려하여 대상 프로젝트를 결정
(B)	- 사업부서는 해당 사업의 녹색기준이나 인증 등을 참고하여 환경에 미치는 기여도·사회에 미치는 영향 검토 - 재무관리처는 재무적 실행 가능성·자금현황·사업의 규모 등을 종합적으로 고려하여 관련 부서 회의를 거쳐 프로젝트 최종 선정
(C)	- 관련 부서는 채권발행대금 사용과 사업의 적합 여부를 매년 검토하여 사업의 변경·추가·삭제 부를 결정

자료: 발행사제시

발행사는 적격 프로젝트의 선정 및 진행을 위한 적절한 절차를 수립하였다. 발행사는 프로젝트 평가 및 선정 상 프로젝트의 선정 결과 등의 내용을 담은 관련 문서를 내부 결재문서로 작성하고 관리할 계획이다.

## IV. 조달자금의 관리(Management of proceeds)

발행사의 ESG 채권 발행 주관부서인 재무관리처는 ESG 채권을 통해 조달한 자금을 일반 계좌를 통해 관리할 계획이며, 별도의 배분대장을 작성할 계획이다. 발행사는 내부 재무정보시스템을 활용하여 본 채권 조달자금의 집행 금액 및 미분배자금 등의 정보를 적시에 업데이트하고, 지속적으로 검토, 관리해 나갈 방침이다.

당사는 발행사가 조달자금에 대한 적절한 관리 정책 및 절차를 마련하고 있으며, 발행사의 조달자금 관리 정책이 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부의 녹색채권 가이드라인에 부합하는 것으로 판단한다.

### 조달된 자금의 관리를 위한 내부절차

발행사는 선정된 프로젝트별로 자금을 배부하며, 내부 재무정보시스템을 활용하여 조달자금의 집행 금액 및 미분배자금 등의 정보를 적시에 업데이트할 예정이다. 발행사는 ESG 채권 조달자금을 일반계좌로 관리하되, 별도의 배분대장을 작성하여 자금 집행의 투명성을 높일 방침이다.

발행사는 ESG 채권 발행을 통해 조달한 자금을 선정된 프로젝트에 전액 배분·집행하며, 본 채권을 통해 조달한 자금 또한, 선정된 프로젝트에 전액 배분·집행할 계획이다. 한편, 발행사는 ESG 채권 발행대금 중 미분배자금을 내부 자금관리 규정 등에 의거하여 안정성 있고 유동성이 높은 현금 또는 현금성자산으로 운용할 예정이다.

발행사는 ESG 채권으로 조달한 자금이 투입계획 일정에 부합하도록 분배할 예정이다. 최초 자금 집행 계획 대비 다른 집행이 필요한 경우, 내부적으로 보고 및 검토가 이루어질 계획이며 내부 결재문서 형태로 관련 근거 기록을 관리 및 보관할 방침이다.

## V. 사후보고(Reporting)

발행사는 투자자에게 필수 공시사항 등이 포함된 내용을 적정 기간동안 적시성 있게 공시할 예정이다. 당사는 이러한 발행사의 사후보고 체계가 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부의 녹색채권 가이드라인에 부합한다고 판단한다.

발행사는 투자자 안내문을 작성하여 ESG 채권의 발행대금의 전액 소진 시까지 한국거래소 사회책임투자(SRI) 세그먼트를 통하여 ESG 채권 관련 정보를 제공할 계획이다. 공시 주기는 발행시점 이후 연 1회로 설정되었다.

발행사 투자자 안내문의 주요 공시 내용은 다음을 포함한다.

### 발행사 투자자 안내문 주요 공시 내용

구분	내용
채권 발행	- 채권발행 내역
발행대금 사용 현황	- 발행대금의 사용 대상·금액 등
대상 프로젝트에 따른 효과	- 선정 프로젝트 실행에 따른 환경·사회적 영향
녹색·사회적·지속가능채권 관리체계	- 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계 변동내역

자료: 발행사제시

## VI. ESG 내재화 정도

발행사는 지역발전과 주거복지 증진을 위한 다양한 사업 수행을 통해 적극적인 ESG 실천의지를 보이고 있으며, 기존 낙후된 주거환경 개선, 취약계층에 대한 지원, 장학사업 등 다양한 환경·사회 공헌 활동을 하고 있다. 최근 ESG 관련해 발생한 주요 이슈는 파악되지 않으며, 발행사는 전반적으로 양호한 수준의 ESG 내재화 수준을 나타낸다.

따라서 발행사는 양호한 ESG 내재화 수준을 기반으로 본 건 ESG 채권의 발행대금을 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계를 준수하여 적격 프로젝트에 적절히 투입할 것으로 기대된다.

### ESG 전략

발행사는 주거 문제 해결을 위한 행복주택, 매입임대주택 사업 등 주거복지 사업을 진행하고 있다. 또한, 지역 균형 발전을 목표로 대규모 택지 개발과 공공주택 사업을 통한 지속가능 신도시 건설, 일자리 창출, 무주택 서민을 위한 양질의 주거 공급에 노력하고 있다.

발행사는 2021년 12월 창립 24주년을 맞아 'ESG 경영'을 선포하며 ESG 경영 확대 의지를 보이고 있다. 발행사는 친환경 에너지저감 실천경영(E), 사람 중심 상생경영(S), 투명하고 공정한 거버넌스 구축(G) 등 3대 전략 수립을 통해 ESG 가치를 경영 전반에 반영하고 실천할 계획이다.

#### 발행사 ESG 경영전략

구분	내용
친환경 에너지저감 실천경영(E)	- 공사는 친환경 도시공간을 창조하고, 신재생에너지 설치 확대, 기후변화 대응활동 강화를 통해 대한민국 2050년 탄소중립 실현과 친환경 도시건설을 위해 노력한다.
사람 중심 상생경영(S)	- 공사는 지역사회 발전과 상생협력, 일자리 기반 조성, 중대재해 Zero화, 일하기 좋은 문화 조성을 통해 기업의 사회적 책임 실현에 앞장선다
투명하고 공정한 거버넌스 구축(G)	- 공사는 윤리경영체제 확립, 이해관계자 참여 투명경영 강화, 공정경쟁 시스템 구축을 통해 청렴도 1등급 달성 및 부패 Zero를 지속적으로 추진한다.

자료: 발행사 보도 자료

**안전보건 경영**

발행사는 현장에서 발생하는 안전사고를 예방하기 위해 다양한 안전 활동을 수행하고 있으며 안전보건경영방침 수립을 통해 고객과 근로자를 포함한 모든 이해관계자의 안전 확보에 노력하고 있다. 발행사는 2012년 전국 도시공사 최초로 건설업 KOSHA18001인증을 취득, 10년간 운영해왔으며 2021년에 새롭게 구축된 건설업 KOSHA-MS 인증을 취득하였다. 안전보건경영을 위한 경영방침 및 추진전략지표와 주요 활동 현황은 다음과 같다.

**발행사 안전보건경영방침 및 추진전략지표와 주요 활동 현황**

구 분		내 용
경영 방침	공정경영	- 모든 근로자의 공정한 안전의식 구축으로 “인간생명존중” 실현
	고객경영	- “고객과 근로자의 안전을 최우선”으로 하는 기업안전문화 정착
	혁신경영	- 안전 활동의 개선과 발전을 통한 “안전한 현장작업장 조성”
추진전략지표		- 중대재해 “ZERO” 및 산업재해 전년도 대비 50% 이하 달성 - 근로자의 안전한 최적의 작업환경 조성으로 근로의욕 및 동기부여 실현 - 고객과 동반성장을 위한 지원체계 구축 - 안전 및 품질관련 기술개발 및 신 기법도입 - 건설업 KOSHA-MS 체계적인 구축 - “안전관리 수준평가(국토교통부 주관)” 우수등급 이상 달성
주요 활동		- 건설현장 “중대재해 ZERO” 달성을 위한 안전관리 강화 - 건설현장 안전문화 정착 및 제도 개선을 위한 감성패트를 실시 - 소규모 현장 안전사고 예방을 위한 안전지킴이 제도 운영 - 직원들의 안전전문교육을 통한 지속가능한 안전보건경영시스템 운영 - 내부 전문가를 적극 활용한 현장계절별 안전·품질점검 실시

자료: 발행사홈페이지 및 발행사브로슈어

**윤리 경영**

발행사는 공기업으로서 청렴도 제고를 위해 윤리경영체제 확립을 약속했다. 이를 위해, 행동강령규정, 징계기준 등을 제정하여 명시하고 있으며 다양한 윤리경영 실천을 위한 제도를 마련하고 있다. 주요 활동 현황은 다음과 같다.

**발행사 윤리경영 주요 활동**

구 분	내 용
윤리경영 규정과 지침 제정	- 행동강령규정, 행동강령시행세칙, 징계기준, 고발기준을 제정하여 명시
감사옴부즈만	- 현장중심 문제 해결 위주의 도와주는 컨설팅 감사옴부즈만 운영 - 사업 전반에 대한 불합리한 제도·관행 개선을 통한 시스템 운영 - 비리발생 원인제공 요소 사전 발굴 감사하여 윤리경영 실현
클린신고	- 음료수, 축하란의 반입을 금지, 홍보기념품은 클린신고센터에 신고하고 기부 - 부득이한 금품 수수 시 즉시 신고 후 처리방법을 결정하여 반환, 기부, 폐기
반부패 청렴활동	- 임직원 대상 찾아가는 부패방지 및 청렴교육 진행 - 임직원 행동강령 및 청탁금지법, 주요 감사 사항 전파
청렴신고센터	- 부조리, 부당조건 등 다양한 부패, 윤리 위반 행위에 대한 신고센터 운영 - 익명성 보장, 신고 포상금 지급을 통해 제도 활성화

자료: 발행사홈페이지

**인권 경영**

발행사는 2019년 ‘인권경영헌장’을 선포하고, 주요 국제인권규범의 지지 및 준수와 모든 이해관계자의 인권을 존중하고 증진할 것을 선언했다. 발행사는 적극적인 인권경영 실천을 위해 인권경영 체계도를 작성하여 중장기 로드맵과 구체적인 전략목표, 추진과제를 설정하고 있다.

**발행사 인권경영 체계도**

<b>비전</b>	사람중심 인권경영으로 사회적 가치구현		
<b>목표</b>	청렴하고 인권을 존중하는 인권경영 선도기관		
<b>중장기 로드맵</b>	~2020년	2021년~2022년	2023년~
	인권경영 체계구축	인권경영 정책실천	인권경영 공유·확산
	- 경영전략 재수립 - 인권경영 체계구축	- 업무프로세스 고도화 - 업무투명성 강화 - 인권경영 내재화	- 사회적 공유가치 창출 - 글로벌 수준 인권경영 실천 - 국내외 윤리네트워크 확대
<b>전략목표</b>	인권경영 프로세스 고도화	인권경영 가치 내재화	인권경영 문화확산
<b>추진과제</b>	사회적 가치를 반영한 제도정비 내·외부 유기적 협업체계 구축	인권영향평가 내실화 인권교육 및 캠페인 추진	이해관계 기관 간 협력강화 내부고객 대상 노동인권 강화 인권경영 전과정 외부공개
<b>성과점검 환류체계</b>	(인권영향평가) 매년 인권영향평가 계획수립 및 이행을 통해 성과점검 실시 (갑질실태평가) 고용부 갑질근절 가이드라인을 활용하여 설문조사 진행		

자료: 발행사홈페이지

한편, 발행사는 지속적으로 인권경영 운영 현황을 점검하고 개선하기 위해 인권영향평가를 수행하고 있다. 법적 구속력이 있는 국제인권규범을 평가 기준으로 보편적이면서 포괄적인 관점에서 평가를 진행한다. 인권경영 체제의 구축, 고용상의 비차별 등 10가지 분야 32개 세부항목으로 나누어 총 152개의 체크리스트를 통해 ‘기관운영 인권영향평가’를 수행하고, 주요 사업별로 체크리스트를 별도 구성하여 ‘주요사업 인권영향’ 평가를 수행하고 있다.

이러한 평가결과를 토대로 미비점을 보완하고 발전방안을 도출함으로써 인권경영 정착을 위해 힘쓰고 있다. 이와 더불어 인권영향평가 결과보고서를 홈페이지에 공시함으로써 투명성도 제고하고 있다.

**사회공헌활동**

발행사는 공기업의 특성을 살린 지역아동센터, 노인복지시설, 조경공간 리모델링을 수행하고 있으며 이 외에도 문화공연 사업, 취약계층 지원 등 다양한 사회공헌활동을 진행하고 있다. 이러한 교육문화, 사회복지 분야의 공적을 인정받아 2018년에는 대한민국 나눔국민대상 ‘보건복지부 장관상’을 수상했다.

또한 복지사각지대에 놓인 취약계층 지원을 위해 ‘사회공헌활동 심의위원회’를 도입하여 심의대상, 기준, 절차를 체계화하고 복지 사각지대에 놓인 취약계층들을 위한 다양한 사회공헌활동을 추진하고 있다. 주요 사회공헌 활동 현황은 다음과 같다.

**발행사 주요 사회공헌 활동 현황**

구분	내용
맞춤형 정비사업	- 장애 유형에 따라 거주 주택에 맞춤형 편의시설을 설치하여 생활 불편을 해소 - 노후불량 주택이 밀집되어 있고 공공시설의 정비가 불량한 곳을 개보수
G-하우징	- 공사 자체 재원으로 주택의 내·외부를 리모델링하여 쾌적한 주거환경을 제공
햇살하우징	- 난방비 등 에너지 비용 절감이 필요한 노후주택의 주택 개보수를 지원
꿈꾸는 공부방	- 저소득층 아동의 학습환경 개선을 위한 지역아동센터 리모델링
지음(G-UM) 봉사단	- 2013년 사회공헌 프로그램 공모전에서 우수상을 받은 작품으로 임직원 및 대학생의 재능기부를 통해 도내 장애인·노인 등 취약계층 공동생활시설을 리모델링
해외 봉사	- 라오스, 러시아 고려인 집수리 봉사
코로나 19 지원 사업	- 코로나19 피해 극복 지원을 위해 소상공인에 대한 임대료 인하 - 경기도내 농민과 취약계층 지원을 위해 농산물 구입 목적의 성금 기탁 - 코로나 검사진단 장비 및 감염예방 물품 지원
밝은 학교 만들기	- 매년 2개 학교를 대상으로 GH사업지구 인근 초등학교의 보안등, 감시카메라, 위험환경 개선, 이를 통한 밝고 안전한 학습환경 조성
기타 활동	- 전승취약 국가무형문화재에 3천만원 후원 - 재난구호 세탁차량 경기적십자에 지원

자료: 발행사 홈페이지 및 발행사브로슈어

## VII. 인증평가등급

한국기업평가는 경기주택도시공사의 녹색·사회적·지속가능채권 관리체계가 ICMA의 GBP, SBP, SBG 및 환경부 녹색채권 가이드라인의 기준에 부합하는 것으로 평가한다.

또한, 경기주택도시공사의 제22-07-46회 공모사채(사회적채권)를 통해 조달한 자금이 환경적으로 긍정적인 효과가 예상되는 적격 프로젝트에 전액 투입될 예정임을 확인하였으며, 본 채권과 관련된 프로젝트 평가 및 선정, 자금관리 및 사후보고 등의 프로세스 수준이 매우 우수한 수준으로 평가된다. 따라서 당사의 ESG 인증 평가방법론에 기반하여 당사는 본 채권의 ESG 인증평가등급을 “S1”으로 부여한다.

### 인증평가등급

평가대상	등급	정의
사회적채권 (Social Bond)	S1	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 높고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 <b>매우 우수</b>
	S2	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 높고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 <b>우수</b>
	S3	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 보통 이상이고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 <b>보통</b>
	S4	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 보통이고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 <b>미흡</b>
	S5	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 낮고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 <b>취약</b>

## [별첨 1] ESG 인증평가 관련 기타 주요 사항

### 가. 평가의 전제

발행사의 경영진은 국제자본시장협회(International Capital Market Association, ICMA)가 제정한 녹색채권원칙(Green Bond Principles, GBP)과 사회적채권원칙(Social Bond Principles, SBP), 지속가능채권 가이드라인(Sustainability Bond Guidelines, SBG) 및 대한민국 환경부의 녹색채권 가이드라인에 따라 관리체계를 작성 및 공시할 책임을 지닙니다. 또한, GBP, SBP, SBG 및 녹색채권 가이드라인에 의거하여 적절한 기준 및 절차에 따라 적격 사업을 선정하고, 계획한 자금투입 계획에 따라 적정 사업에 조달한 자금을 투입, 집행 및 관리하여야 합니다. 발행사는 집행된 자금, 미배분 자금 및 사업에 따른 효과에 대하여 사후보고를 위한 적절한 관리체계를 수립하고 운영하여야 하며, 적절하고 투명하게 본 건 채권 관련 정보를 공시하여야 합니다.

### 나. 평가의 목적, 검토범위 및 한계

본 인증평가의 목적은 본 건 채권이 ICMA가 제정한 GBP 및 SBP와 환경부의 녹색채권 가이드라인에 기반하여 한국기업평가(주)가 정의하는 적격 프로젝트에 적절한 수준의 조달자금을 투입하며, 관리체계에 따라 적절하게 프로젝트를 선정, 자금을 조달, 자금을 관리, 운영, 투명성 확보하고 있는지에 대한 당사의 현 시점에서의 종합적인 의견입니다. 또한, 당사는 발행사의 ESG 관련 활동, 이슈 및 대응수준에 대하여 의견을 제공합니다.

본 인증평가는 현 시점에서의 판단에 따른 종합적인 의견으로, 미래의 실제 자금투입 등을 보증하는 것은 아닙니다. 또한, 본 건 채권을 통해 조달된 자금이 투입될 예정인 프로젝트가 환경 및 사회에 미치는 영향에 대하여 책임을 지지 않으며, 당사는 발행사 또는 발행사가 의뢰하는 제3자에 의해 정성적으로 기술, 정량적으로 측정된 사실에 대해 의견을 제공할 뿐, 관련한 영향에 대한 직접적인 측정을 진행하지 않았습니다.

### 다. ESG 인증평가기관의 자격

한국기업평가(주)는 1983년 설립 이래 기업, 사업부문 사업성평가 업무를 수행해왔습니다. 또한, 1987년 회사채 신용평가 기관으로 지정되었으며, 2001년에는 금융감독위원회로부터 신용평가업무에 대해 본 허가를 취득하였습니다. 이후 2007년 금융감독원로부터 외부적격신용평가기관(ECAI)으로 지정되었으며, 오랜기간 사업가치평가부문 및 신용평가부문에서 공신력을 축적해왔습니다.

한국기업평가(주) 사업가치평가본부에는 2021년 2월 기준, 총 49명의 연구원이 근무하고 있으며, 사업가치평가본부 연구원에는 21명의 한국공인회계사, 1명의 미국공인회계사 및 4명의 CFA가 포함되어 있습니다.

한국기업평가(주)는 ESG 인증평가를 위한 별도 센터를 구성하여 'ESG 인증 평가방법론'을 제정 및 발표하였습니다. ESG 평가센터는 기존 사업성평가 업무를 통해 ESG 인증평가 시 필요한 녹색 및 사회적 프로젝트가 속한 산업에 대한 경험 및 노하우를 보유한 인력으로 구성되었습니다.

**라. 본 평가를 위해 사용된 평가방법론**

본 건 인증평가 시 당사의 ‘ESG 인증 평가방법론(2021.01.04)’을 적용하였습니다. 적용된 평가방법론은 개별 평가 과정에서 고려되는 모든 요소들을 포함하고 있지는 않으며, 평가과정 및 평가결과에 대한 발행사와 투자자의 이해 가능성 제고를 위해 당사 홈페이지([www.korearatings.com](http://www.korearatings.com))에 공시(게재)되어 있습니다.

**마. 독립성 및 이해상충 방지**

한국기업평가(주)는 본 ESG 인증평가 이외에 본 건 평가에 영향을 줄 수 있는 다른 용역을 수행하지 아니하였습니다. 또한, 전사적으로 구축된 시스템에 의거하여 독립성 준수하며, 이해상충을 방지하고 있습니다.

본 평가 대상이 되는 채권의 발행기업과 당사 사이의 이해상충이 발생할 가능성이 있는 자본관계, 인적관계 등은 전혀 없습니다.

**바. 신용평가업무와의 관계**

본 인증평가는 업무 과정에서 신용위험을 고려하지 않으며, 본 평가는 당사의 공시된 ‘ESG 인증 평가방법론 (2021.01.04)’ 에 의해 채권의 ESG 인증평가등급이 부여됩니다. 따라서 본 평가 업무는 신용평가 업무와 독립적으로 수행되며, 당사는 본 평가의 결과가 신용평가에 미치는 어떠한 영향에 대하여서도 예측 및 보장하지 않습니다.

**사. 전문인배상책임보험(Professional Indemnity) 가입 정보**

당사는 전문인배상책임보험에 가입하였으며, 관련 세부 내역은 다음과 같습니다.

**전문인 배상책임보험 주요 정보**

구 분	내 용
보험명	- Professional Liability Coverage
보험가입자	- 한국기업평가(주) 및 자회사
가입기간	- 2021년 11월 1일부터 2022년 11월1일까지
보장범위	- Liability arising out of act, error or omission in the performance of professional services
Professional services 범위	- market research, credit analysis, including but not limited to, feasibility studies and credit scoring; valuation services; credit training; credit risk management training; statistical analysis; surveillance and rating services related to entities, bonds or other fixed income securities equity ratings, foreign currencies, financial institutions, and financial assets; and consulting services

## [별첨 2] ESG 인증평가등급 체계

당사는 ICMA의 가이드라인에서 제시하는 4가지 중요 요소인 ① 조달자금의 사용(Use of proceeds), ② 프로젝트 평가 및 선정 절차(Process for project evaluation and selection), ③ 조달자금의 관리(Management of proceeds), ④ 사후보고(Reporting)를 투명하고 구체적으로 적용할 수 있는 방향으로 평가방법을 전개한다. 그리고 발행사의 ESG 내재화 수준에 대한 평가를 새로운 요소로 포함시켰다.

당사는 ICMA의 가이드라인에서 제시하는 4가지 중요 요소를 통해 현재 ESG 관련 금융상품 자체에 대해 평가하고, 발행사의 ESG 내재화 수준에 대한 평가를 통해 과거의 ESG 성과 및 ESG 실천 의지 등을 판단한 뒤, 이를 통합하여 인증평가등급을 산출한다.

5가지 주요 평가요소에 대한 평가는 각 평가요소의 하위 세부항목에 대해 부여한 점수를 합산하는 평점(Scoring) 방식으로 진행한다.

### 주요 평가 요소

주요 평가 요소	가중치
조달자금의 사용(Use of Proceeds)-프로젝트 적격성과 투입자금 비율	30%
프로젝트 평가 및 선정 절차(Process for Project Evaluation and Selection)	20%
조달자금의 관리(Management of Proceeds)	20%
사후보고(Reporting)	20%
발행사의 ESG 내재화 정도	10%

### 산출된 평점과 ESG 인증평가등급 Mapping

산출 평점	녹색 금융 인증평가등급	사회적 금융 인증평가등급	지속가능 금융 인증평가등급
80 이상	G1	S1	ST1
70 이상 80 미만	G2	S2	ST2
60 이상 70 미만	G3	S3	ST3
50 이상 60 미만	G4	S4	ST4
50 미만	G5	S5	ST5

주: 외부평가 기준에의 부합여부에 대해서만 평가하는 것도 가능

**[유의사항]**

- (1) 한국기업평가(이하 '당사')가 제공하는 ESG 인증평가등급은 ESG 금융상품에 관한 분석 시점에서의 당사의 의견입니다. 또한, 당사가 제공하는 보고서 등의 제반 연구자료(이하 '간행물')는 상기 ESG 금융상품에 관한 당사 또는 필자 개인의 견해를 포함할 수 있습니다. ESG 인증평가등급 및 간행물은 특별한 언급이 없는 한 신용위험을 포함한 다른 위험(원리금이 상환조건대로 상환될 확실성에 대한 신용위험, 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, ESG 금융상품 관리 체계를 제외한 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험)에 대해서는 설명하지 않습니다. ESG인증평가등급 및 간행물은 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
- (2) ESG 인증평가등급 산출 및 간행물 발간(이하 'ESG 인증평가업무 등')에 이용되는 모든 정보는 ESG 금융상품 발행사가 제출한 자료와 함께 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집된 자료에 근거하고 있으며, 당사는 예외적인 경우를 제외하고는 ESG 인증평가등급 산출 시 제출자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되어 있지 않으며 중대한 오해를 불러일으키는 내용이 들어 있지 않다는 사실을 발행사가 확인하도록 하고 있습니다. 당사는 발행사가 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제 하에 ESG 인증평가업무 등을 수행하고 있으며, ESG 인증평가업무 등 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않습니다. 따라서 제공된 정보의 오류 및 사기, 허위에 따른 결과에 대해 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- (3) 당사는 ESG 인증평가업무 등 과정에서 이용되는 정보에 대해 별도의 검증절차를 거치지 않았고, 분석자-분석도구 또는 기타요인에 의한 오류 발생 가능성이 있기 때문에 당사는 ESG 인증평가등급 및 간행물의 정확성 및 완전성을 보증하거나 확약하지 않습니다. 당사 간행물의 모든 정보들은 ESG 인증평가업무 등에 필요한 주요한 판단 근거로서 제시된 것으로 평가대상에 대한 모든 정보가 나열된 것은 아니며, 법률에 의하여 인정되지 않는 이상 당사 ESG 인증평가등급 및 간행물 상의 정보이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 당사는 책임지지 않습니다.
- (4) 당사는 금융상품의 매매와 관련한 조언을 제공하거나 투자를 권유하지 않습니다. 당사의 ESG 인증평가등급 및 간행물은 특정 유가증권의 매수, 매도 혹은 보유를 권유하는 정보가 아니며 시장 가격의 적정성에 대한 정보도 아닙니다. 당사의 ESG 인증평가등급 및 간행물은 그 내용으로 이용자의 투자결정을 대신할 수 없고 금융상품의 투자 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로도 사용될 수 없습니다. 따라서 정보이용자들은 스스로 투자대상의 위험에 대해 분석하고 평가한 다음 그 결과에 따라 각자 투자에 대한 의사결정을 하여야만 합니다. 특히, 당사의 ESG 인증평가등급과 간행물은 시장 전문기관을 일차적인 이용대상으로 하고 기본적으로 개인투자자에 의한 이용을 전제로 하고 있지 않아 이를 이용하여 개인투자자 스스로 투자의사결정을 내리는 것은 적절하지 않을 수 있으므로 사전에 반드시 외부전문기관의 도움을 구할 필요가 있습니다.

Copyright© 2022: Korea Ratings. 서울특별시 영등포구 의사당대로 97 대표전화: 368-5500 FAX: 368-5353.

본 보고서에서 제공하는 모든 정보의 저작권은 한국기업평가(주)의 소유입니다. 따라서 어떠한 정보도 당사의 서면동의 없이 무단으로 전재되거나 복사, 인용(또는 재인용), 배포될 수 없습니다.