

ESG 금융상품 인증(Assessment) 평가

하남도시공사 사회적채권(Social Bond)

평가일 2025.03.11.

평가담당자

황병희 본부장
☎ 787-2289
Byounghee.hwang@kisrating.com

조정삼 실장
☎ 787-2278
Jeongsam.cho@kisrating.com

윤용식 선임연구원
☎ 787-2382
Yongsik.yoon@kisrating.com

발행 개요

발행인	하남도시공사
평가대상	제 2024-02 회 무보증사채
평가종류	사후평가(정기평가)
발행금액	100 억원
발행일	2024.04.24.
만기일	2025.04.24.

사회적채권 평가¹ 결과

최종 평가

SB1

Part.1 평가

E1

Part.2 평가

M1

평가 의견

한국신용평가(이하 “당사”)는 하남도시공사(이하 “동사”)이 발행한 100억원 규모의 제2024-02회 무보증사채(사회적채권)에 대하여 당사의 ESG금융 평가방법론을 기준으로 사후평가(정기평가)를 실시한 결과, Part 1(프로젝트의 적격성, 자금투입비중 등) 등급을 “E1”, Part 2(관리, 운영체제 및 투명성 평가) 등급을 “M1”으로, 최종 평가등급은 “SB1”으로 기존 등급을 유지하였다. 또한, 동사의 사회적채권 관리체계(이하 “관리체계”) 및 관리체계에 따른 운영이 당사의 방법론 및 ICMA의 원칙에 부합하는 것으로 평가하였다. 평가의 주요 고려 사항은 다음과 같다.

- 프로젝트의 적격성이 인정되며, 조달자금 전액을 프로젝트에 투입
- 동사의 설립취지와 주요 목적 사업이 사회적 기여 활동
- 프로젝트 선정 및 평가 기준과 적절한 선정 프로세스 마련
- 자금관리, 미사용자금 관리절차 마련 등 ‘자금관리’ 체계가 ICMA 기준에 부합
- 성실한 보고 및 공시

¹ 사회적채권 평가: 회사가 사회적채권의 발행을 통해 조달되는 자금을 당사의 분류체계(Taxonomy)에 부합하는 적격 프로젝트에 총당하는 정도와 조달자금과 관련된 관리, 운영 및 투명성 확보의 정도를 평가한 것이다. 평가의 최종 등급은 5단계의 등급으로 구분하여 부여되고, 인증평가의 대상이 채권(Bond)인 경우에는 상위부터 SB1, SB2, SB3, SB4, SB5의 부호로 표시된다. 본 사회적채권은 조달자금을 서민을 위한 저렴한 주택공급 분야 프로젝트에 배분하는 채권으로, 당사는 인증평가 과정에서 동사제시 자료에 근거하여 자금사용 용도(프로젝트)와 자금배분비율, 미사용자금 발생여부를 확인하였다.

동사는 본 사회적채권을 통한 발행금액 전액을 사회적 프로젝트에 투입하였다. 본 사회적 채권 조달자금의 용도는 하남교산 공공주택지구 조성사업이다. 상기 자금은 발행 이후 전액 배분 완료하여 평가일 현재 미사용자금은 없는 상태이다.

동 프로젝트는 공공주택특별법에 따른 공공주택사업으로 공공주택특별법 상 공공주택 비율은 전체 주택 호수의 50% 이상을 차지한다. 공공분양주택과 공공임대주택 건설사업은 사회적 프로젝트 중 '서민을 위한 저렴한 주택공급' 카테고리에 해당하며, 분양가 및 임대료의 상한선이 제한되고 공급유형별로 입주자격, 자산 및 소득요건 등이 규정되는 등 공공성이 강하여 무주택서민의 주거안정 도모 및 주거복지 증진이라는 사회적 편익이 존재하는 것으로 판단한다.

당사는 동사의 지속가능채권 관리체계가 발행 전과 동일하게 유지되고 있음을 확인하였으며, 동 관리체계 및 실제 운영이 당사의 방법론 및 ICMA의 원칙에 부합하는 것으로 평가하였다. 주요 근거는 아래와 같다.

구분	세부내용
프로젝트 평가 및 선정 절차	동사는 관리체계에 'ESG(사회적) 채권 자금의 용도'라는 합리적 기준을 마련하였다. 프로젝트는 해당 기준을 바탕으로 경영기획부, 교산사업부, 사업지원부와 재무관리부의 협의 및 검토를 거쳐 재무관리부에서 최종 선정하는 것으로 확인된다.
자금관리	동사는 ESG채권의 발행대금을 적격대상으로 선정된 프로젝트의 목적으로만 적절하게 배분, 사용하였다. 재무관리부는 ESG채권 자금을 프로젝트별로 추적 관리가 가능하도록 내부 시스템을 통해 발행 잔액을 지속적으로 관리/운용한다. 조달자금 중 미사용금액은 사용이 완료될 때까지 내부 자금관리 규정에 따라 현금 또는 현금성 자산(은행 예금 등)으로 운용하며, 미사용금액 운용(만기해지, 재예치 등)과 관련한 결정사항에 대해 사장에게 보고한다. 또한 동사는 조달자금의 내부통제를 위하여 재무관리부가 사장에게 자금 사용과 관련하여 주기적으로 보고한다.
사후보고 및 공시	동사는 사회적채권 발행내역, 발행대금이 배분된 프로젝트 관련 정보, 발행대금의 사용 및 미사용 자금 현황, 프로젝트 실행에 따른 사회적 영향 등의 내용을 포함하는 포함한 투자자 안내문을 발행대금 소진 시까지 매년 동사 홈페이지 및 한국거래소 ESG채권 정보플랫폼에 공시한다. 또한 사회적채권 관리체계 상 중요한 변동사항 발생 시 적시에 관련 내용을 공시할 예정이다.

동사는 비재무적 가치의 중요성을 인지하고 경영의 새로운 방향성을 제시하고 ESG경영 윤리 구현을 위해 중장기 경영계획에 사회적 책임 등 ESG를 반영하기 위해 노력하는 ESG경영 추진방향을 설정하고 있다. ESG경영을 통한 지속가능 경영 실현을 위해 스마트 탄소중립도시, 스마트 환경, 문화 자족도시 실현이라는 성과목표를 세우고 각 부문에서 세부 전략과제를 설정, 추진하고 있다. 2023년에는 ESG경영의 합리적인 의사결정과 실행력을 높이기 위해 시민위원 9명, 전문위원 9명으로 구성되는 ESG경영추진단을 구성하여 운영하고 있다. 또한 ESG경영 이해 및 실무역량 강화를 위해 ESG경영 전문가 초청 교육을 실시하고 환경경영시스템(ISO14001) 국제인증 취득하는 등 ESG경영 확대를 지속 추진하고 있다.

설립목적과 목적사업 자체가 대부분 사회적 편익이 존재하는 분야에 해당하여, 동사의 경영전략에서 ESG 요소가 매우 큰 비중을 차지하며, 본 사회적채권의 지원대상이 되는 프로젝트는 이러한 동사의 ESG경영전략에 부합한다.

본 평가에는 현행 **KIS ESG 금융 인증평가방법론**을 적용하였습니다. 당사의 평가방법론은 "www.kisrating.com"에서 찾아볼 수 있습니다.

발행기업 개요

동사는 2000년 ‘지방공기업법 제49조’과 ‘하남시 하남도시공사 설립 및 운영에 관한 조례’에 근거하여 하남시가 전액 출자하여 설립되었다. 하남시의 지역균형개발과 재정확충, 하남시민의 복리증진을 설립목적으로 하며, 지역경제 활성화 및 지역균형개발 촉진, 지역특성에 맞는 다양한 사업추진 등을 설립취지로 하여 토지개발, 주택건설, 교통시설 건설 및 유지관리, 체육시설의 조성 및 관리운영 등의 사업을 수행하고 있다.

동사는 설립 및 운영에 대한 설립근거법을 통해 법적·정책적 지위를 보장받고 있으며, 하남시 내 공영개발사업 관련 정책실행기관의 역할을 수행하고 있어 안정적인 사업기반을 확보하고 있다. 또한, 하남시가 전액 출자한 지방공기업으로서 관련 법령 및 조례에 따라 자금관리 및 사업운영 등 경영전반에 걸쳐 하남시의 통제 및 감독을 받고 있다.

평가일 현재 당사는 동사의 무보증사채에 대해 신용등급을 AA/안정적으로 평가하고 있다.

인증 대상 ESG 금융상품 개요

구분	내용
금융상품명	제 2024-02 회 무보증사채
발행금액	100 억원
발행일	2024.04.24.
만기일	2025.04.24.

발행기업의 지속가능경영 전략

동사는 비재무적 가치의 중요성을 인지하고 경영의 새로운 방향성을 제시하고 ESG경영 윤리 구현을 위해 중장기 경영계획에 사회적 책임 등 ESG를 반영하기 위해 노력하는 ESG경영 추진방향을 설정하고 있다. ESG경영을 통한 지속가능 경영 실현을 위해 스마트 탄소중립도시, 스마트 환경, 문화 자족도시 실현이라는 성과목표를 세우고 1단계로는 ESG경영체계 구축(전담조직 구성, 추진전략 수립 등), 2단계로 ESG경영 공유 및 실현(거버넌스 구축, 전략 과제 이행 및 고도화), 3단계로 ESG경영 환류(추진전략 점검, 평가반영 및 동기부여, 과제발굴 및 실적 공유)를 추진하고 있다. 구체적인 ESG경영 전략과제로는 환경부문에서 지속가능 그린시티, 사회부문에서 시민중심 사회가치, 거버넌스 부문에서 신뢰받는 경영체계를 설치하고 각 부문에서 세부 전략과제를 설정, 추진하고 있다.

2022년에는 ESG경영 선포식을 개최하고 현재 ESG수준을 진단하는 ESG평가를 실시하였다. 또한 ESG경영 TF팀(팀장 1명, 팀원 3명)을 구성하여 ESG경영 체계 구축 등을 과제로 설정하고 탄소중립 TF팀(팀장 1명, 팀원 4명)을 구성하여 개발사업 연계 탄소중립 전략 수립, 온실가스 감축 및 에너지 자립률 향상 등의 과제를 설정하였다. 2023년에는 ESG경영의 합리적인 의사결정과 실행력을 높이기 위해 시민위원 9명, 전문위원 9명으로 구성되는 ESG경영추진단을 구성하여 운영하고 있다. 또한 ESG경영 이해 및 실무역량 강화를 위해 ESG경영 전문가 초청 교육을 실시하고 환경경영시스템(ISO14001) 국제인증 취득하는 등 ESG경영 확대를 지속 추진하고 있다.

동사 ESG 전략목표에 따른 전략과제



자료: 동사 홈페이지

2023년 동사 ESG 경영 실적

핵심 추진사항	추진실적
ESG 경영추진단 구성 및 운영	공사 ESG 경영의 합리적인 의사결정과 실행력을 높이기 위해 다양한 시민, 전문가의 의견을 반영할 수 있는 시민 거버넌스 차원의 하남도시공사 ESG 경영추진단을 구성하여 운영 - 구성원: 총 17명(시민위원 9명, 전문위원 8명)
외부전문가 초청 ESG 경영 교육 실시	ESG 경영 이해 및 실무역량 강화를 위한 ESG 경영 전문가 초청 교육 실시 - 교육목표: ESG 경영문화 정착을 위한 적용 방안 공유 및 이해관계자들의 이해도 제고와 실무 역량 강화 제고 - 대상자: ESG 경영추진단 위원 및 공사 임직원 - 교육내용: ESG 대두 배경 및 개념, 필요성에 대한 인식 제고, ESG 관점 경영활동, 경영현황 및 이슈, 새 정부의 ESG 정책 방향 공유
ESG 경영계획 재정립	- 공사가 수립한 미션과 전략목표를 토대로 ESG 경영체계 구축을 위해 ESG 경영계획을 재정립하고 추진전략을 수립하여 사회적 책임경영 실현 도모 - 환경분석 및 SWOT 분석을 통한 ESG 경영 가치체계 전략 수립 - 부서별 단기 및 중장기 경영계획과 공사 ESG 경영계획과의 연계성 강화
ISO14001 인증 취득	- 지속가능한 ESG 경영 추진을 위해 환경경영시스템(ISO14001) 국제인증 취득 - 공사의 대외 신인도 제고 및 기후변화에 대응하는 친환경 경영관리체계 확립 - 국제환경 기준에 조기 대응함으로써 대외 경쟁 우위 확보 기대
이해관계자 관리 계획 수립	- 사회적 책임에 관한 국제표준(ISO26000)에 따른 공사 이해관계자 정의·식별 - 이해관계자 분류에 따른 공사의 역할을 정의하고 지속가능한 ESG 경영을 위한 방향성 확립 - 이해관계자 분류 및 관리 체계화를 통한 이해관계자 니즈 분석 및 만족도 관리 강화

자료: 동사 홈페이지

Part1 평가



당사는 동사의 '조달금액 투입 내역 및 프로젝트 적격성'을 검토하였다. 검토 결과, 프로젝트의 적격성이 인정되며 본 채권 발행자금 중 적격 프로젝트에 투입한 자금의 비중이 90%를 초과하여 Part.1 등급은 'E1(탁월)'으로 유지하였다.

프로젝트 적격성 검토

당사는 본 Part 에서 당사의 ESG 금융 인증 평가방법론에 따라 회사의 사회적채권 조달자금이 사회적(Social) 편익을 가져다주는 프로젝트에 투입되는지 확인한다. 조달자금이 투입된 프로젝트가 사회적으로 부정적인 영향이 미칠 것이라고 판단되는 부분이 발생하는 경우 회사 내의 전문부서 또는 외부의 제3의 기관에 의해 이를 확인하고, 필요한 회피책이나 완화책을 취할 수 있도록 되어 있는가에 대해서 확인한다. 마지막으로, 지속가능한 개발목표(SDGs)와의 정합성을 확인한다.

1. 조달자금 투입 내역

본 사회적채권 관련 사후 보고서에 따르면, 동사가 본 사회적채권을 통해 조달한 금액은 100억원이며, 전체 조달금액을 전액 적격 프로젝트에 배분하였다. 본 사회적 채권을 통해 조달된 자금은 하남교산 공공주택지구 조성사업에 전액 배분하였으며 현재 미사용자금은 없는 것으로 파악된다.

본 사회적 채권을 통해 조달된 자금 투입 내역

구분	프로젝트 카테고리	주요 내용
사회분야 (Social)	서민을 위한 저렴한 주택공급	하남교산 공공주택지구 조성사업

자료: 동사 제시

조달자금 투입현황 및 미사용자금 현황

발행일	발행금액	투입자금	자금소진비율	미사용자금
2024.04.24.	100억원	100억원	100%	0

주)자금소진비율은 발행금액 대비 투입자금 비율

자료: 동사 제시

2. 분류체계 및 SDG Mapping

공공주택지구 조성사업은 당사 분류체계와 국제기관의 적격 프로젝트 범주에 포함되며, 회사의 프로젝트와 UN의 SDGs(Sustainable Development Goals) 및 ICMA의 SDG Mapping과의 연관성을 검토하여 회사의 프로젝트가 각 SDGs의 목표에 부합하는지 확인하였다.

동사가 자금을 투입할 계획인 사회(Social) 프로젝트는 ICMA의 SDGs Mapping에 비추어 보면, SDGs 중 '목표1. 모든 곳에서 모든 형태의 빈곤 종식' 및 '목표 11. 포용적이고 안전하며 회복력 있고 지속가능한 도시와 주거지 조성'에 부합한다. 대표적으로 부합하는 세부 목표는 다음과 같다.

프로젝트 분류체계 범주 및 SDGs Mapping 검토 결과

프로젝트	KIS Taxonomy	ICMA SBP Categories	UN SDGs
하남교산 공공주택지구 조성사업	서민을 위한 저렴한 주택공급	저렴한 주택공급 (Affordable housing)	목표 1. 모든 곳에서 모든 형태의 빈곤 종식 목표 11. 포용적이고 안전하며 회복력 있고 지속가능한 도시와 주거지 조성

3. 프로젝트의 사회적 편익에 대해서

금번 사회적채권 조달을 통한 사회적 편익에 대해 동사가 사후보고를 통해 공시한 기대효과는 아래 표와 같다. 사회적채권 조달자금을 하남교산 공공주택지구 조성사업 차환 용도로 전액 배분하였다.

ESG 채권 조달자금 투입내역 및 기대효과

(단위: 억원, 개, %)

구분	금액	사회적 편익
하남교산 공공주택지구 조성사업	100억원	공공주택 1,220호 공급을 통해 서민 주거안정 기여

주) 공공주택 호수는 전체 24,409 호 중 지분율(5%)에 따라 하남도시공사에서 부담하는 호수임

당사는 동사로부터 수령한 자료를 바탕으로 프로젝트별 사회적 편익을 검토하였다. 당사 분류체계와 적격 프로젝트 범주 등을 검토한 결과, 동사의 사회적채권 조달자금 투입 프로젝트인 하남교산 공공주택지구 조성사업은 사회적 편익 효과가 인정된다.

본 건 사회적채권을 통한 조달자금이 배분되는 하남교산 공공주택지구 조성사업은 공공주택특별법에 따른 공공주택사업으로, 경기도 하남시 교산동, 춘궁동, 상사창동, 향동, 하사창동, 천현동 등 일원 6,858,234m² 부지에 공공주택지구를 조성하는 사업이다.

하남교산 공공주택지구 조성사업 개요

구분	내용			
사업명	하남교산 공공주택지구 조성사업			
사업방식	공공주택지구 조성사업(수용, 사용 방식)			
위치	하남시 교산동, 춘궁동, 상사창동, 향동, 하사창동, 천현동 등 일원			
사업기간	2019.10. ~ 2028.12.			
사업시행자	하남도시공사, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사			
면적	6,858,234㎡ (본단지 6,311,511㎡, 기업이전단지 546,683㎡)			
주택건설계획	구분	면적(㎡)	건설호수(호)	수용인구(인)
	계	1,856,198	36,697	87,258
	단독주택	178,971	666	1,597
	주거전용(일반형)	42,934	171	410
	점포겸용(일반형)	116,020	434	1,041
	블록형	20,017	61	146
	공동주택	1,340,477	28,383	67,992
	60㎡ 이하	847,740	20,303	48,602
	60~85㎡ 이하	338,158	6,245	14,987
	85㎡ 초과	154,579	1,835	4,403
	복합시설	336,750	7,648	17,669
	60㎡ 이하	34,518	1,047	1,823
	60~85㎡ 이하	199,640	4,384	10,524
	85㎡ 초과	102,592	2,217	5,322
추진 일정 (계획 변경 가능)	일시	내용		
	2019.10.	지구지정 및 지형도면 고시		
	2020.08.	하남교산 공공주택지구 토지 보상계획 공고		
	2021.08.	지정변경(1 차) 및 지구계획 승인		
	2022.09.	지정변경(2 차) 승인		
	2022.11.	지구계획 변경(1 차) 승인		
	2023.09.	조성공사 착공		
	2024.01.	지구계획 변경(2 차) 승인		
	2024.12.	지구계획 변경(3 차) 승인		
	2025.03.	최초 분청약 예정(A-2 블록)		
2028.12.	사업 준공 예정			
사업지구 위치도				

분양가상한제 공공주택의 전매제한, 재당첨제한, 거주무기간

지역	구분 택지유형	전매제한			거주무기간		재당첨제한
		인근시세 대비 분양가	투기과열	그외	주택법시행령 (21.02.19)	공공주택특별법 (21.02.19 이전)	
수도권	공공택지	100% 이상	5년	3년	-		투기과열지구 10년
		80~100%	8년	6년	3년		
		80% 미만	10년	8년	5년		
	민간택지	100% 이상	5년	-	-		청약과열지구 7년
		80~100%	8년	-	2년	-	
		80% 미만	10년	-	3년	-	
지방	공공택지	-	4년	3년	-		토지임대주택 5년
	민간택지			-	-		

자료: 마이홈 홈페이지

공공임대주택은 국가, 지자체, LH, 지방공사가 건설하여 임대하는 주택으로 통합공공임대, 공공임대, 행복주택 등 다양한 유형으로 구성된다. 공급대상은 무주택세대구성원 또는 취약계층으로 자산 및 소득을 기준으로 대상자가 제한되며 보증금과 임대료가 주변시세 대비 최대 90% 이하로 제한되어 취약계층과 무주택서민의 주거안정 도모 및 주거복지 증진이라는 사회적 편익이 존재한다.

공공임대주택 유형별 특징

구분	통합공공임대	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대	행복주택
임대기간	30년	50년	30년	20년	5년/10년	30년
공급조건	보증금+임대료 (시세35-90%)	보증금+임대료 (시세30%)	보증금+임대료 (시세60-80%)	전세금 (시세80%)	보증금+임대료 (시세90%)	보증금+임대료 (시세60-80%)
공급규모	85㎡이하	40㎡이하	85㎡이하	85㎡이하	85㎡이하	60㎡이하
공급대상	무주택세대구성원/ 무주택자	생계급여 또는 의료급여 수급자 등	무주택세대구성원 (소득 2-4분위)	무주택세대구성원 (소득 3-4분위)	무주택세대구성원 (소득 3-5분위)	무주택세대구성원/ 무주택자(소득 2-5분위)
자산기준	총자산: 32,500만원 자동차: 3,557만원	-	총자산: 32,500만원 자동차: 3,557만원	총자산: 21,550만원 자동차: 3,557만원	총자산: 21,550만원 자동차: 3,557만원	총자산: 32,500만원 자동차: 3,557만원
소득기준	우선공급 100% 일반공급 150%	-	60㎡이하 70% 85㎡이하 100%	60㎡이하 100% 85㎡이하 120%	공급유형에 따라 100%-130%	100% (맞벌이 120%)
공급유형 (일반)	청년, 신혼부부, 한부모가족, 고령자 등	생계급여, 의료급여 수급자, 국가유공자 등	해당지역 거주 무주택세대구성원		해당지역 거주 무주택세대구성원	대학생, 사회초년생, 신혼부부, 고령자 등
공급유형 (특별, 우선)	철거민, 국가유공자, 다자녀가구, 장애인, 기초생활보장급여수급자 등	국가유공자, 귀환국군포로, 수급자, 신혼부부 등	3자녀이상가구, 국가유공자, 영구임대 입주자, 비닐건이공작물 거주자, 사업지구 철거민 등		다자녀, 신혼부부, 생애최초, 노부모부양, 국가유공자 등	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자, 주거급여수급자 등

자료: 마이홈 홈페이지

Part2 평가



본 Part 에서는 발행기업의 ESG 금융 발행계획과 ESG 금융 관리체계가 관련 원칙(국제자본시장협회의 GBP, SBP, SBG 등)에 부합하는지 검토한다. 구체적인 검토항목은 1)프로젝트 평가 및 선정절차, 2)자금관리, 3)사후보고 및 공시의 3 가지로 구분된다.

당사는 이하에 상술하는 평가근거를 바탕으로, 본 사회적채권 조달자금과 관련한 동사의 관리, 운영체계가 정비되어 있고, 사후 보고 및 공시 투명성도 높으며, 조달 자금의 적격 프로젝트 투입 계획에 따라 실행될 것으로 판단하여 Part 2(관리, 운영체계 및 투명성)의 평가를 최상위 등급인 “M1”으로 유지하였다. 당사는 동사의 프로젝트 평가 및 선정 절차, 자금관리, 사후보고 및 공시 등 사회적채권 관리체계가 발행 전과 동일하게 유지되고 있음을 확인하였으며, 동 관리체계 및 실제 운영이 당사의 방법론 및 ICMA의 원칙에 부합하는 것으로 평가하였다.

Sector 별 평가 결과

Sector1. 프로젝트 평가 및 선정 절차



Sector2. 자금관리



Sector3. 사후보고 및 공시(Reporting)



Sector1. 프로젝트 평가 및 선정 절차



본 Sector에서는 프로젝트 평가 및 선정과 관련된 동사의 내부 절차가 구비되어 있는지, 구비된 절차에 따라 프로젝트의 평가 및 선정이 진행되었는지 확인한다.

선정기준

동사의 관리체계에는 아래와 같은 프로젝트를 사회적채권 대상사업으로 기재하고 있다. ESG 프로젝트 대상 기준은 동사의 목적사업 중 ICMA의 사회적 채권 원칙(Social Bond Principle) 등에 부합하도록 선정하였다.

동사의 ESG 프로젝트 대상

구분	사업구분	관련사업 예시
사회분야	도시계획시설 사업(공원, 녹지 등)	공공주택특별법에 따른 공공주택지구 조성사업의 지구 내 도시계획시설 그 외 관련법령에 따른 지구조성사업 지구 내 도시계획시설 등 기반시설
	공공주택특별법에 따른 공공주택 건설, 매입, 운영/관리(공공분양, 공공임대)	공공주택특별법에 따른 공공주택사업 (공공주택건설사업, 공공주택매입사업, 공공주택관리사업)

자료: 동사 관리체계

프로세스

동사는 프로젝트의 선정과 관련해서 이하의 프로세스를 채택하여 운영하고 있다.

- 1) 경영기획부, 교산사업부, 사업지원부와 협의하여 관리체계 상 기재한 자금의 용도에 적합한 프로젝트 발굴
- 2) 교산사업부, 사업지원부는 발굴된 사업 중 사회적 채권 적격 투자대상 프로젝트 분류 및 사회적 영향을 사전 검토하고, 재무관리부는 재무적 실행가능성, 자금현황 등을 고려하여 최종 프로젝트 선정
- 3) 재무관리부와 교산사업부, 사업지원부는 협의를 통해 매년 적정한 예산규모를 편성, 집행하고 적격대상 프로젝트 투입여부를 확인
- 4) 재무관리부와 사업부서는 매년 투자대상 프로젝트를 검토하여 변경, 추가, 삭제 여부를 결정
- 5)

동사는 관리체계에 '사회적 채권 자금의 용도'라는 합리적 기준을 마련하였다. 프로젝트는 해당 기준을 바탕으로 교산사업부, 사업지원부와 재무관리부의 협의와 검토를 거쳐 재무관리부에서 최종 선정하는 것으로 확인된다. 이에 당사는 동사의 관리체계(Framework)가 '프로젝트 평가 및 선정 절차'와 관련한 당사 방법론과 ICMA의 원칙에 '탁월'하게 부합하는 것으로 평가하였다

Sector2. 자금관리



본 Sector에서는 사회적채권 조달자금이 계획에 따라 적격 프로젝트에 투입되며, 투입현황을 용이하게 추적, 관리할 수 있는 시스템과 내부체제 및 미사용 조달자금의 관리, 운용방법이 구비되어 있는지, 구비된 절차에 따라 자금 관리가 진행되었는지 확인한다.

당사는 ESG채권 조달자금의 자금투입계획을 본 인증평가 보고서 외 내부 자금계획보고 등을 통해 문서화하는 것으로 확인된다. 당사는 ESG채권의 발행대금을 적격대상으로 선정된 프로젝트의 목적으로만 적절하게 배분, 사용할 계획이다. 재무관리부는 ESG채권 자금을 프로젝트별로 추적 관리가 가능하도록 내부 시스템을 통해 발행 잔액을 지속적으로 관리/운용한다.

조달자금 중 미사용금액은 사용이 완료될 때까지 내부 자금관리 규정에 따라 현금 또는 현금성 자산(은행 예금 등)으로 운용하며, 미사용금액 운용(만기해지, 재예치 등)과 관련한 결정사항에 대해 사장에게 보고한다. 또한 당사는 조달자금의 내부통제를 위하여 재무관리부가 사장에게 자금 사용과 관련하여 주기적으로 보고한다.

당사는 당사가 조달자금의 관리를 위한 시스템을 갖추고 있으며 이를 통해 ESG채권의 자금 집행내역의 추적 및 관리가 가능한 것으로 확인하였다.

이와 같이 당사는 당사가 ESG채권 조달자금 관리를 위해 내부 시스템을 구축 및 운영하며, 미사용 자금에 대한 적절한 관리절차를 마련하고 있어 당사의 관리체계(Framework)가 '자금관리'와 관련한 당사 방법론과 ICMA의 원칙에 '탁월'하게 부합하는 것으로 평가하였다.

Sector3. 사후보고 및 공시(Reporting)



본 Sector에서는 동사의 사후보고 및 공시 체계가 구체적이고 효율성 있는 형태로 계획되어 있는지, 계획된 절차에 따라 사후보고 및 공시가 이루어지는지 확인한다.

동사는 연간 단위로 발행대금의 사용내역 및 기대효과 등을 포함하는 '투자자 안내문'을 동사 홈페이지(www.huic.co.kr) 및 한국거래소 ESG채권 정보플랫폼(esgbond.krx.co.kr)에 공시할 예정이다. '투자자 안내문'은 발행대금 소진 시까지 매 1년 단위로 제공되고 아래의 내용을 포함한다.

- 사회적채권 발행내역
- 프로젝트 내역(사업명, 사업기간 등)
- 발행대금의 사용 및 미분배 총계, 미사용금액 운용현황
- 선정 프로젝트 실행에 따른 사회적 영향

또한, 동사 관리체계에 따르면 ESG채권 관리체계 상 중대한 변동사항이 발생할 경우 적시에 동사 홈페이지 및 한국거래소 사회책임투자채권 전용 세그먼트에 변동내역을 공시할 예정이다. 또한 사후보고 및 공시와 관련해서는 재무관리부의 승인절차를 거치는 것으로 확인된다.

당사는 동사가 이상에서 언급한 바와 같이 ESG채권 조달금액을 투입한 프로젝트에 대하여 정기적인 보고 및 공시를 실행하기 위한 체계를 구축하고 있음을 확인하였다. 이에 따라 당사는 전반적으로 동사의 Reporting 관련 관리체계(Framework)가 당사 방법론과 ICMA의 원칙에 '탁월'하게 부합하는 것으로 평가하였다.

Part 3 평가

본 Part에서는 Part 1(프로젝트 적격성 및 자금배분 계획)과 Part 2(관리체계의 관련원칙 부합성) 등급 결과를 조합하고 여기에 ‘발행기업의 ESG경영 전략과 이슈’ 항목을 추가로 감안하여 최종 등급을 결정한다. 발행기업의 ESG 경영 전략과 이슈는 ESG금융 발행에 있어 발행기업이 최소한의 ESG경영 전략과 실행체계를 갖추고 있는지 및 심각한 환경/사회적 이슈가 없는지 여부를 점검하는 항목으로, 최종등급을 변경시키는 요인으로 작용할 수 있다.

발행기업의 ESG 경영 전략과 이슈는 발행기업의 ESG경영 전략과 이를 실행할 수 있는 체계, 사회공헌 활동, 심각한 하거나 지속적으로 발행하는 환경, 사회적 논란(Controversy) 등을 통해 판단한다. ESG관련 이슈의 경우 발행기업과 관련된 언론보도, 발행기업 및 이해관계자로부터 제공받은 자료를 통해 이슈의 내용, 동일 이슈의 발생빈도, 환경 및 사회에 대한 영향 그리고 해당 이슈에 대한 발행기업의 대응 등을 파악함으로써 발행기업의 ESG 이슈가 잠재적 투자자의 의사결정에 미칠 수 있는 영향에 대해 확인한다.

발행기업의 ESG 경영전략과 이슈

동사는 비재무적 가치의 중요성을 인지하고 경영의 새로운 방향성을 제시하고 ESG경영 윤리 구현을 위해 중장기 경영계획에 사회적 책임 등 ESG를 반영하기 위해 노력하는 ESG경영 추진방향을 설정하고 있다. ESG경영을 통한 지속가능 경영 실현을 위해 스마트 탄소중립도시, 스마트 환경, 문화 자족도시 실현이라는 성과목표를 세우고 1단계로는 ESG경영체계 구축(전담조직 구성, 추진전략 수립 등), 2단계로 ESG경영 공유 및 실현(거버넌스 구축, 전략 과제 이행 및 고도화), 3단계로 ESG경영 환류(추진전략 점검, 평가반영 및 동기부여, 과제발굴 및 실적 공유)를 추진하고 있다. 구체적인 ESG경영 전략과제로는 환경부문에서 지속가능 그린시티, 사회부문에서 시민중심 사회가치, 거버넌스 부문에서 신뢰받는 경영체계를 설치하고 각 부문에서 세부 전략과제를 설정, 추진하고 있다.

2022년에는 ESG경영 선포식을 개최하고 현재 ESG수준을 진단하는 ESG평가를 실시하였다. 또한 ESG경영 TF팀(팀장 1명, 팀원 3명)을 구성하여 ESG경영 체계 구축 등을 과제로 설정하고 탄소중립 TF팀(팀장 1명, 팀원 4명)을 구성하여 개발사업 연계 탄소중립 전략 수립, 온실가스 감축 및 에너지 자립률 향상 등의 과제를 설정하였다. 2023년에는 ESG경영의 합리적인 의사결정과 실행력을 높이기 위해 시민위원 9명, 전문위원 9명으로 구성되는 ESG경영추진단을 구성하여 운영하고 있다. 또한 ESG경영 이해 및 실무역량 강화를 위해 ESG경영 전문가 초청 교육을 실시하고 환경경영시스템(ISO14001) 국제인증 취득하는 등 ESG경영 확대를 지속 추진하고 있다.

설립목적과 목적사업 자체가 대부분 사회적 편익이 존재하는 분야에 해당하며, 동사의 경영전략에서 ESG 요소가 매우 큰 비중을 차지하며, 본 사회적채권의 지원대상이 되는 프로젝트는 이러한 동사의 ESG경영전략에 부합한다.

최종등급 결정

당사 ESG금융 인증평가방법론에 따른 동사의 녹색채권에 대한 인증평가 결과, Part 1(프로젝트 적격성 및 자금배분 계획) 등급을 “E1”, Part 2(관리체계의 관련원칙 부합성) 등급을 “M1”으로 부여하였으며, 최종 등급 Matrix에 따라 최종 인증평가 등급을 “SB1”으로 부여하였다. 발행기업의 ESG 경영전략과 이슈가 최종등급에 미치는 영향은 없다.

KIS 사회적채권 인증평가 최종등급 매트릭스

구분		Part 2				
		M1	M2	M3	M4	M5
Part 1	E1	SB 1	SB 2	SB 3	SB 4	SB 5
	E2	SB 2	SB 2	SB 3	SB 4	SB 5
	E3	SB 3	SB 3	SB 3	SB 4	SB 5
	E4	SB 4	SB 4	SB 4	SB 5	등급 외
	E5	SB 5	SB 5	SB 5	등급 외	등급 외

[별첨 1] 본 건 ESG 채권 평가에 관한 중요한 설명

1. 평가의 전제, 의의, 한계

당사가 부여한 ESG채권 평가등급은 평가 대상인 ESG채권 발행을 통해 조달되는 자금이 당사가 정의하는 그린 프로젝트 및 소셜 프로젝트에 투입되는 정도와 해당 ESG채권의 자금용도 등과 관련하여 관리, 운영 및 투명성 확보의 정도에 관한 당사의 현 시점에서의 종합적인 의견 표명이며, 해당 ESG채권으로 조달되는 자금의 투입과 자금용도 등과 관련된 관리, 운영 및 투명성 확보의 정도를 완전하게 증명하는 것은 아닙니다.

당사의 ESG채권 평가는 채권의 발행계획 시점 또는 발행 시점에서의 자금의 총당 등 계획 또는 상황을 평가하거나, 미래의 실제 자금투입 등을 보증하는 것은 아닙니다. 또한, 당사의 ESG채권 평가는 해당 채권이 환경, 사회적 과제에 미치는 영향을 증명하거나, 환경, 사회적 과제에 미치는 효과에 대해서 책임을 지는 것이 아닙니다. 당사는 ESG채권의 발행을 통해 조달되는 자금이 환경, 사회적 과제에 미치는 영향이, 발행기업 또는 발행기업이 의뢰하는 제3자에 의해 정량적, 정성적으로 측정되고 있는 사실은 간접적으로 확인하나, 이를 직접 측정하는 것은 아닙니다.

2. 사후평가

당사는 ESG채권 발행 시 ESG채권에 대한 평가등급을 부여하는 사전평가와는 별도로, ESG채권 발행 이후 ESG채권 조달자금의 사용내역, 미사용자금 규모 및 운용현황, 조달자금이 사용된 프로젝트의 환경, 사회적 개선효과 등을 검토하는 사후평가를 실시합니다. 사후평가는 통상 조달자금 배분(사용) 완료시까지 연간 1회 이상 실시하며, ESG채권을 발행한 연도에는 사후평가를 실시하지 않을 수 있습니다.

3. 본 평가를 실시하기 위해 사용된 방법론

본 평가를 실시하기 위해 사용된 방법론은 당사 홈페이지(www.kisrating.com)의 'ESG금융 인증 평가방법론'에 게재되어 있습니다.

4. 신용평가업무와의 관계

당사의 ESG채권 인증평가는 당사의 부수업무로 수행하고 있는 것이며, 신용평가와는 직접 관련이 없습니다.

5. 신용평가 등급과의 관계

본 건 평가는 신용평가 등급과는 전혀 다르며, 또한 별도의 정해진 방법론에 의해 결정됩니다. 따라서, 본 평가의 결과가 신용평가와 관련성이 있거나 동등한 결과를 보장 또는 약속하는 것은 아닙니다.

6. 당사 ESG 채권 평가상의 제 3 자성

본 평가 대상이 되는 채권의 발행기업과 당사 사이에 이익 상반이 발생할 가능성이 있는 자본관계, 인적관계 등은 전혀 없습니다.

[별첨 2] KIS의 ESG 금융 평가등급 체계

당사는 ESG채권 발행기업으로부터 제출 받은 관련 자료와 일반에 공개되어 있는 관련 공시자료 등을 토대로 당사의 평가방법론에 준거하여 분석한 후, 각 개별 ESG채권에 대한 평가결과를 상대적인 등급(ESG1~ESG5) 형태로 부여한다. ESG채권 발행 전 평가에서는 자금용도, 조달자금에 대한 운영, 관리, 공시 등 발행기업의 채권 발행계획과 ESG 기준의 적합성을 검증하며, ESG채권 발행 후 평가에서는 실제 이행한 실적이 당초의 계획과 부합하는지에 대해 정기적으로 확인한다.

따라서, 본 평가의 결과인 등급은 환경이나 사회적으로 효과가 있는 적정 프로젝트에 자금을 투입하고 이를 잘 이행하는지에 대한 검증 결과이며, 이 프로젝트의 환경 및 사회적인 영향이나 개선 정도를 의미하는 것은 아니다.

등급 및 정의

등급	정의
ESG1	적격 프로젝트에 대한 자금배분 비중, 발행기업의 운영 및 관리체계, 공시와 관련한 접근법 등이 종합적으로 탁월(Excellent)함
ESG2	적격 프로젝트에 대한 자금배분 비중, 발행기업의 운영 및 관리체계, 공시와 관련한 접근법 등이 종합적으로 매우 우수(Very Good)함
ESG3	적격 프로젝트에 대한 자금배분 비중, 발행기업의 운영 및 관리체계, 공시와 관련한 접근법 등이 종합적으로 우수(Good)함
ESG4	적격 프로젝트에 대한 자금배분 비중, 발행기업의 운영 및 관리체계, 공시와 관련한 접근법 등이 종합적으로 적정(Fair)함
ESG5	적격 프로젝트에 대한 자금배분 비중, 발행기업의 운영 및 관리체계, 공시와 관련한 접근법 등이 종합적으로 취약(Poor)함

주) 등급부호는 평가 대상 금융상품에 따라 다르게 표시한다. 즉, 채권은 GB1~GB5(환경), SB1~SB5(사회), STB1~STB5(지속가능), 대출은 GL1~GL5(환경), SL1~SL5(사회), STL1~STL5(지속가능), 펀드는 GF1~GF5(환경), SF1~SF5(사회), STF1~STF5(지속가능)로 표시한다.

최종 등급결정 Matrix

		2 단계				
		M1	M2	M3	M4	M5
1 단계	E1	ESG 1	ESG 2(1)	ESG 3(2)	ESG 4(3)	ESG 5(4)
	E2	ESG 2(1)	ESG 2	ESG 3	ESG 4	ESG 5
	E3	ESG 3(2)	ESG 3	ESG 3(4)	ESG 4(5)	ESG 5
	E4	ESG 4(3)	ESG 4	ESG 4(5)	ESG 5	등급 외
	E5	ESG 5(4)	ESG 5	ESG 5	등급 외	등급 외

주) 최종등급은 1 단계 등급(E1~E5)과 2 단계 등급(M1~M5) 조합 외에 발행기업의 ESG 경영 전략과 이슈를 추가적으로 감안하여 결정

유의 사항

한국신용평가주식회사(당사)가 공시하는 ESG금융 등급은 해당 금융의 ESG 인증에 대한 당사의 현재 견해를 뜻하며, 당사가 발표하는 평가의견 등 리서치 자료(간행물)는 발행사의 장래 계획 준수여부에 대한 당사의 현재 견해를 포함할 수 있습니다. 평가등급과 당사 간행물에 포함된 당사의 견해는 현재 또는 과거 사실에 대한 서술이 아닙니다. 또한 간행물에는 계량모델에 근거한 위험의 추정치와 관련 의견 또는 키스자산평가주식회사나 Vigeo Eiris에서 발행한 견해를 포함할 수 있습니다.

본 보고서에 기재되어 있는 정보는 당사가 발행기업 및 정확하게 신뢰할 수 있는 정보원으로부터 입수한 것입니다. 단, 해당 정보에는 인위적, 기계적, 또한 그 외의 사유에 의해 오류가 존재할 가능성이 있습니다. 따라서, 당사는 명시적이거나 암시적이든 상관없이 해당 정보의 정확성, 결과, 정확성, 적시성, 완전성, 시장성, 특정 목적에의 적합성에 대해서, 일체 보증하는 것이 아니며, 또한 당사는 해당 정보의 오류, 위조, 또는 해당 정보를 사용한 결과에 대해서 일체 책임지지 않습니다. 당사는 어떠한 상황에서도 해당 정보의 모든 사용으로부터 발생할 수 있는 기회 손실, 금전적 손실을 포함한 모든 종류의 특별 손해, 간접 손해, 부수적 손해, 파생적 손해에 대해서, 계약책임, 불법행위책임, 무과실책임, 기타 어떠한 책임원인이든, 그리고 해당 손해가 예견 가능한 예견 불가능한 상관없이, 일체 책임을 지지 않습니다.

당사의 ESG채권 평가는 평가 대상인 ESG채권과 관련있는 각종 리스크(신용리스크, 가격변동리스크, 시장유동성리스크 등)에 대해서 어떠한 의견도 표명하는 것이 아닙니다. 또한, 당사의 ESG채권 평가는 당사의 현시점에서의 종합적인 의견 표명이며, 사실의 표명이 아니며, 리스크의 판단이나 개별 채권, 기업어음(CP) 등의 구입, 매각, 보유의 의사결정에 관해서 어떤 추천도 하는 것이 아닙니다. 당사 ESG채권 평가는 정보의 변경, 정보의 부족, 기타 사유에 의해 변경, 중단, 또한 철회될 수 있습니다. 당사 ESG채권 평가의 데이터를 포함해서, 본 문서와 관련된 일체의 권리는 당사가 보유하고 있습니다. 당사 ESG채권 평가의 데이터를 포함해, 본 문서의 일부 또는 전부이든 상관없이 무단 복제, 번역, 개정 등을 하는 것은 금지되어 있습니다.

평가등급 및 간행물은 투자자문이나 금융자문에 해당하지 아니하고 그러한 조언을 제공하지도 않으며, 특정 증권을 매수, 매도 또는 보유하라고 권유하는 것도 아닙니다. 또한 당사가 제공하는 평가등급이나 간행물은 해당 정보의 사용자나 그 관계자들에 의해서 행해지는 투자결정에 있어서 어떤 증권을 매매하거나 보유하라는 권고 또는 권유나 사실의 서술이 아니라 당사 고유의 평가기준에 입각한 당사의 의견으로서만 해석되고 또 해석되어야 하며, 특정 투자자를 위하여 투자의 적격성에 대해 의견을 주는 것이 아닙니다. 당사는 각 투자자가 매수, 매도 또는 보유를 고려중인 증권 각각에 대해 적절한 주의를 기울여 자체적으로 연구, 평가할 것이라고 기대하고, 그러한 이해를 전제로 하여 평가등급을 공시하고 간행물을 발표합니다.

당사의 평가등급과 간행물은 개인 투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않습니다. 그렇기 때문에 개인투자자들이 당사의 평가등급과 간행물을 이용하여 투자사결정을 하는 것은 적절하지 않을 수 있습니다. 만약 의문이 있는 경우에는 반드시 재무 전문가 혹은 다른 전문가에게 자문을 구하시기 바랍니다.

본 보고서는 발행사/기관이 제출한 자료와 함께 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 자료원에 근거하고 있습니다. 당사는 발행사/기관 및 이들 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나 감사기관이 아니므로 평가와 간행물을 준비하는 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않으며, 발행사/기관으로부터 제공받은 정보 또는 평가 과정에서 생성되는 정보에 있어서 인간 또는 기계에 의한, 기타 그 외의 다른 요인에 의한 실수의 가능성 때문에 해당 정보를 특정한 목적을 위해 사용하는데 대하여 명시적으로 혹은 묵시적으로도 어떠한 증명이나 서명, 보증 또는 단언을 할 수 없으며, '있는 그대로' 제공됩니다. 또한 본 보고서의 정보들은 평가등급 부여에 필요한 주요한 판단 근거로서 제시된 것이고 발행사/대상 유가증권에 대한 모든 정보가 나열된 것은 아님을 밝힙니다. 따라서 당해 평가등급이나 기타 의견 또는 정보에 관하여 그 정확성, 완전성, 적시성, 상업성 또는 특정목적에 적합한지 여부를 당사가 명시적 혹은 묵시적으로 보증하거나 약속하지는 않습니다.

법률상 허용된 범위 내에서, 당사 및 그의 이사, 임직원, 대리인, 대표자, 라이선서 및 공급자는 여기 포함된 정보, 동 정보의 사용이나 사용불가능으로 인하여, 또는 그와 관련되어 발생한 어떠한 간접, 특별, 결과적 또는 부수적 손해(현재 혹은 장래의 손실 당사가 부여한 특정 평가등급의 대상이 아닌 관련 금융상품에서 발생하는 손실 또는 손해를 포함하되 이에 한정되지 아니함)에 대하여, 사전에 그 같은 손실 또는 손해 가능성에 대해 고지 받았더라도, 어느 개인 또는 단체에게도 책임을 지지 않습니다.

법률상 허용된 범위 내에서, 당사 및 그의 이사, 임직원, 대리인, 대표자, 라이선서 및 공급자는 자신들의 과실(단, 고의 또는 기타 법률상 배제될 수 없는 종류의 책임은 제외함) 또는 자신들의 통제 범위 내에 또는 밖에 있는 사유 등에 의하여, 여기 포함된 정보, 동 정보의 사용 또는 사용불가능으로 인하여 또는 그와 관련되어, 어느 개인 또는 단체에게 발생한 어떠한 직접 손실이나 손해 또는 보상으로 인한 손실이나 손해에 대해서도 책임을 지지 않습니다.

당사는 금융투자협회 모범규준인 ESG채권 인증평가 가이드라인에 따라 이해상충 우려가 있는 직원을 ESG금융 인증평가 업무에서 배제하며, 이해상충 관리위원회의 운영, ESG금융 평가위원회를 통한 ESG금융 인증평가(결과) 결정 등 ESG금융 인증평가 업무에 있어 독립성을 준수하고 이해상충 문제를 방지하기 위한 명시적인 정책과 절차를 채택하고 있습니다.

여기 있는 모든 정보는 저작권법 등 법의 보호를 받으며, 당사의 사전 서면 동의 없이는 누구도, 이 정보를 전체 또는 부분적으로, 어떤 형태나 방식 또는 수단으로든, 복제 또는 재생산, 배포, 전송, 전달, 유포, 재배포 또는 재판매, 또는 그러한 목적으로 사용하기 위해 저장할 수 없습니다.

ESG금융 인증평가일 기준 2년 이내에 ESG 금융 인증평가 계약 이외에 발행사와 체결한 신용평가용역건수 및 수수료 총액은 각각 3건, 30백만원(정기평가 포함)입니다. 당사는 신용평가용역과 ESG금융 인증평가용역 간의 이해상충 방지를 위해 본부간 물적, 인적, 전산적 분리, 정보차단벽 설치, 이해상충관리위원회 운영 등 적절한 이해상충방지체계를 갖추고 있습니다.