

서울주택도시공사 사회적채권(Social Bond)

평가일: 2022.06.17

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	S1	발행사	서울주택도시공사
평가종류	본평가	금융상품	CP(사회적채권)
		발행금액	2,000억원
		발행일(예정)	2022년 8월 16일
		만기일(예정)	2023년 8월 16일(1년)

ESG 인증평가 요지

한국기업평가는 서울주택도시공사의 사회적채권 관리체계가 국제자본시장협회(International Capital Market Association, ICMA)의 사회적채권원칙(Social Bond Principle, SBP)의 기준에 부합하는 것으로 평가한다.

또한, 서울주택도시공사는 본 CP(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	<ul style="list-style-type: none"> - 발행사의 사회적채권 관리체계의 발행대금 투입대상 프로젝트 분야는 ICMA의 사회적채권원칙(SBP)을 준수하여 설정되었다. - 발행사는 본건 금융상품의 발행대금 전액을 세운4구역 도시정비형 재개발사업에 투입할 예정이다. 투자대상 프로젝트는 ICMA의 SBP에 부합하는 적격 프로젝트로 판단된다.
프로젝트 평가 및 선정 절차	<ul style="list-style-type: none"> - 발행사의 프로젝트 평가 및 선정 기준은 ICMA의 SBP에 부합하는 합리적인 기준으로 판단되며, 적절한 프로젝트 선정 절차를 갖추고 있는 것으로 확인된다.
조달자금의 관리	<ul style="list-style-type: none"> - 발행사는 금융상품으로 조달한 자금을 일반 계좌를 통해 관리하며, 내부 시스템을 사용하여 발행잔액을 지속적으로 관리 및 운용할 계획이다. - 발행사는 미사용자금을 내부 자금관리 규정에 의거하여 유동성이 높은 현금 또는 현금성자산으로 운용할 계획이다. 발행사의 조달자금 관리체계가 ICMA의 SBP를 준수하는 것으로 판단된다.
사후보고	<ul style="list-style-type: none"> - 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 SBP에 부합하는 것으로 판단한다.
발행사의 ESG 내재화 정도	<ul style="list-style-type: none"> - 발행사는 서울시의 택지 공급 및 주거 복지를 관장하는 공기업으로서 적극적인 ESG 실천의지를 보이고 있다. 발행사는 다양한 환경·사회적 공헌 활동들을 수행하고 있으며, 최근 ESG 관련해 발생한 주요 이슈는 파악되지 않았다. 발행사는 전반적으로 우수한 수준의 ESG 내재화 수준을 나타낸다.

1. 개요

1. ESG 인증평가 업무 개요

서울주택도시공사(이하, “발행사”)는 한국기업평가(이하, “당사”)에 발행사의 사회적채권 관리체계 및 CP(이하, “본 채권”)가 국제자본시장협회(International Capital Market Association, ICMA)의 사회적채권원칙(Social Bond Principle, SBP)에의 부합 정도에 대한 검토 의견(이하, “ESG 인증평가”)을 요청하였다.

이에 당사는 발행사의 사회적채권 관리체계 및 본 채권이 당사의 ESG 인증 평가방법론에의 부합정도에 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	서울주택도시공사 CP(사회적채권)
발행금액	2,000억원
발행금리	미정 주
발행일(예정)	2022년 8월 16일
만기일(예정)	2023년 8월 16일(1년)
대표주관사	미정 주

주: 추후 확정 예정

자료: 발행사제시

3. 발행사 개요

발행사는 『지방공기업법』 및 『서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례』에 의거, 서울특별시가 전액 출자하여 1989년 설립된 지방공기업이다. 발행사는 서울특별시 주택정책 실행기관으로서 주택 공급을 증대하기 위한 택지 조성, 공공주택 건설, 운영 및 관리를 주사업으로 영위하며, 이외에도 도시재정비 및 재생 사업, 주거복지사업, 관광지 개발 운영 및 관리, 해외건설 사업 등을 종합적으로 수행하고 있다.

주요 경영 안건에 대한 의사결정 및 사채 발행 등 금융 활동에 있어 서울특별시의 승인을 받아야 하는 등 발행사에 대한 서울특별시의 관리 및 감독 수준은 높다. 한편, 발행사는 영위 사업에서 높은 공공성을 확보하고 있으며, 이에 대한 서울특별시의 직·간접적인 지원가능성이 명시적이다. 발행사의 신용등급은 무보증사채 기준 AAA(한국기업평가, 2022년 6월 17일 기준)이다.

발행사 개요

구 분	내 용
회사명	서울주택도시공사
대표명	김헌동
주소	서울시 강남구 개포로 621
업태	임대사업부문, 주택건설부문, 지원사업부문, 택지개발부문
신용등급	무보증사채 기준 AAA(한국기업평가, 2022년 6월 17일 기준)

발행사는 도시개발 및 재생사업을 통해 시민의 주거사업 문제에 대응하고 복지향상을 도모하며 2020년 사회적 가치 경영체계 구축을 경영혁신과제로 수립하여 추진하였다. 또한 UN Global Compact(UNGC) 지지 선언문에 동참하며 지속가능경영 의지를 표명하였고 관련 수행 실적 및 성과를 담은 UNGC 10대 원칙 이행보고서를 발간함으로써 해당 활동에 대한 투명성을 제고하였다.

발행사는 제로에너지건축물 추진 로드맵을 수립하고 공공청정 주거단지 및 미세먼지 저감을 위한 녹지 조성 등 발행사의 사업과 연계한 친환경 활동을 수행하고 있다. 이에 더하여 ‘사람 중심의 스마트 시민기업’이라는 미션 하에 지역 내 취약계층을 위한 공간 조성 및 일자리 창출에 노력하고 있으며, 인권 및 안전 경영 등을 실행하기 위한 추진체계를 구축하여 운영 중인 것으로 파악된다.

II. 조달자금의 사용(Use of Proceeds)

1. 사회적채권 관리체계 상 ESG 프로젝트

발행사는 ICMA 의 사회적채권원칙의 적격 프로젝트 분야 그리고 영업분야를 전반적으로 고려해 투자대상 사업분야를 선정하였다.

발행사가 제시한 사회적채권 관리체계 상 투자대상 사업분야 목록은 다음과 같다.

사회적채권 관리체계 투자대상 프로젝트 주

ICMA 분류	서울주택도시공사 분류	관련 프로젝트(예시)
1. 사회경제적 발전과 그 기반 지원 (Socioeconomic advancement and empowerment)	- 각 법령에 따른 정비사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 도시재생사업, 산업단지 개발, 재생사업 및 관리업무, 상권활성화 사업 및 시장정비사업, 재정비촉진사업, 관광지 등의 개발, 운영 및 관리, 부동산 개발업	도시 및 주거환경 정비법에 따른 도시정비형 재개발 사업 - 도시환경정비구역 내 역사문화 및 산업공간 재생활동을 지원하는 도시정비형 재개발사업
2. 서민을 위한 저렴한 주택공급 (Affordable Housing)	- 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 및 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리(공공분양, 공공임대)	‘공공주택특별법’에 따른 공공주택사업 - 공공주택건설사업 - 토지임대부 분양주택 공급 - 지분적립형 분양주택 공급 - 건설형 및 매입형 임대주택 공급사업 - 공공주택관리사업
3. 일자리 창출 (Employment Generation)	- 주거복지사업, 산업거점개발사업 등 지역 경제 활성화에 기여하는 사업	산업입지 및 개발에 관한 법률에 의거한 산업단지 개발사업 - 산업단지 조성으로 고용 창출 및 지역 경제활성화

주: 공공주택이라 함은 공공주택특별법 제2조제1호에서 정한 임대, 임대후 분양전환, 국민주택규모 이하의 분양 주택을 말함

자료: 발행사제시

당사는 발행사의 사회적채권 관리체계 상 ESG 금융상품 조달자금의 배분 대상 사업 분야의 적격성 검토를 수행하였다. 발행사의 사회적채권 관리체계 상 조달자금의 지원 대상 사업 분야는 ICMA SBP 상 적격 사회적 프로젝트 범주에 부합하는 것으로 판단된다.

발행사가 제시한 관리체계 상 지원 대상 프로젝트 분야의 적격 여부 검토 결과는 다음과 같다.

사회적채권 관리체계 프로젝트 분야별 적격 여부 검토

관리체계	환경부	ICMA	UNGC
프로젝트 분류	녹색채권 가이드라인	SBP	SDGs 주
1. 사회경제적 발전과 그 기반 지원	해당 없음	Employment Generation/ Socioeconomic advancement and empowerment	8. 양질의 일자리와 경제 성장 9. 혁신과 인프라 구축 11. 지속가능한 도시 및 거주지 조성
2. 서민을 위한 저렴한 주택공급	해당 없음	Affordable Housing	11. 지속가능한 도시 및 거주지 조성
3. 일자리 창출	해당 없음	Employment Generation	8. 양질의 일자리와 경제성장

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 사회적채권 투자 대상 프로젝트

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

대상 프로젝트

발행사는 2,000억원 규모의 본 채권을 발행하여 발행대금을 사회적채권 관리체계 상 투자적격 분야의 ‘1. 사회경제적 발전과 그 기반 지원’에 부합하는 세운4구역 도시정비형 재개발사업에 투입할 계획이다.

사회적채권 조달자금 프로젝트 분야

관리체계 상 프로젝트 분야	프로젝트
1. 사회경제적 발전과 그 기반 지원	세운4구역 도시정비형 재개발사업

자료: 발행사제시

총사업비 및 본 채권을 통해 조달한 자금의 프로젝트 분야별 배분금액 등을 포함한 발행사의 사회적채권 조달자금 프로젝트 분야별 투입 계획은 다음과 같다.

사회적채권 조달자금 프로젝트 분야별 투입 계획

(단위 : 억원)

구분	총사업비	본 채권 금액	자금조달 비율 ^주	자금배분 비율 ^주	신규투자/차환 사용비율
세운4구역 도시정비형 재개발사업	17,315	2,000	11.6%	100.0%	100% 차환 프로젝트

주: 자금조달비율은 총사업비 대비 본 채권 금액의 비율이며, 자금배분 비율은 본 채권 금액 2,000억원 대비 비율임

자료: 발행사제시

도시정비형 재개발사업 개요

도시정비사업은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하여, 도시환경을 개선하고 주거환경의 질을 높이기 위한 사업이다. 기존 「주택건설촉진법」, 「주택재개발법」, 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」 등에 의해 시행되던 각종 재개발·재건축 사업의 일관성 및 체계성 유지를 위해, 2003년 관련 법령이 통합되어 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”)으로 제정되었다. 도시정비법은 정비사업을 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 분류하고 있으며, 관련 내용은 다음과 같다.

정비사업의 종류

구분	내용
주거환경개선사업	- 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
재개발사업	- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
재건축사업	- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

자료: 도시 및 주거환경정비법 제2조

도시환경정비사업은 상업지역·공업지역 등을 대상으로 토지의 효율적 이용, 도시기능 회복 및 상권 활성화 등을 비롯하여 도시환경을 개선하기 위해 시행되는 사업을 일컫는다. 도시환경정비사업은 주택재개발·재건축사업과 동일하게 노후·불량 건축물을 대상으로 사업이 이루어지고 있으나, 대상 지역이 상업지역과 공업지역 위주라는 점과 사업목적이 도심기능 회복 및 상권 활성화를 위한 도시환경 개선이라는 점에서 차이가 있다. 도시환경정비사업의 수립대상구역은 다음과 같다.

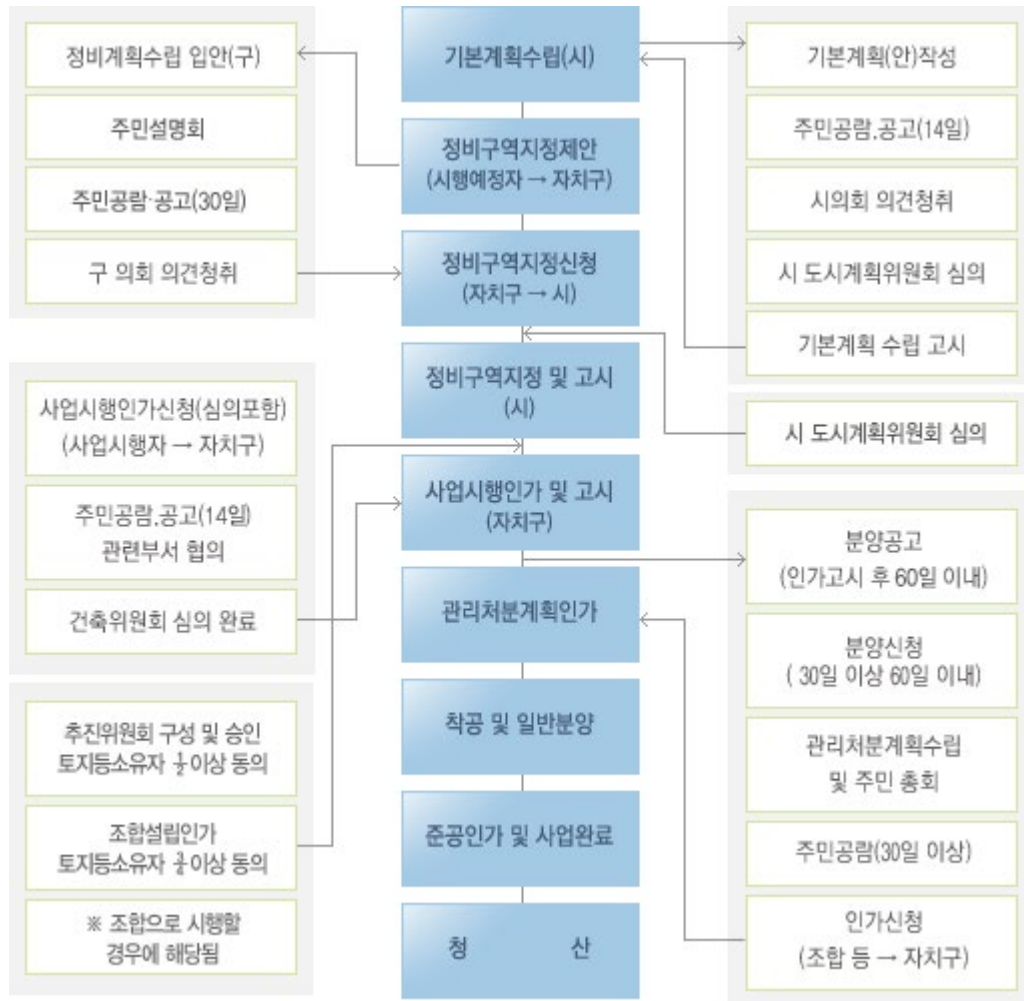
정비계획의 입안대상지역

구분	내용
가	- 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
나	- 노후·불량 건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
다	- 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
라	- 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지 제외)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역
마	- 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역
바	- 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역
사	- 제1호 라목(철거민 거주 혹은 인구 과도밀집 지역) 또는 마목(정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역)에 해당하는 지역

자료: 도시 및 주거환경정비법 시행령

도시정비형 재개발사업의 추진절차는 다음과 같다.

도시정비형 재개발사업 추진절차



자료: 서울특별시 도시활성화과

한편, 2018년 2월 도시정비법 개정에 따라 평가일 기준, 주거환경개선사업과 주거환경관리사업이 주거환경개선사업으로 통합되었고, 주택재개발사업과 도시정비형 재개발사업이 재개발사업으로 통합되었으며, 국내 도시정비형 재개발사업의 주요 현황은 다음과 같다.

국내 도시정비형 재개발사업 주요 현황 (2016-2020) 주

(단위: 개, m²)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
지구수	427	510	1,295	1,394	1,259
면적	9,127,259	10,337,531	30,990,098	47,390,877	37,789,195

주: 2018년부터 법 제·개정으로 주택재개발사업 및 도시정비형 재개발사업이 재개발사업으로 통합됨에 따라, 2018년부터의 통계는 주택재개발사업 및 도시정비형 재개발사업 모두 포함된 재개발사업에 대한 수치임

자료: 한국국토정보공사

서울특별시의 도시정비형 재개발사업 현황은 다음과 같다.

서울특별시 도시정비형 재개발사업 주요 현황 (2016-2020) ^주

(단위: 개, m²)

구 분	완료		시행중		미시행	
	지구수	면적	지구수	면적	지구수	면적
2016	244	1,280,267	27	298,263	243	1,167,568
2017	252	1,347,450	23	233,013	239	1,086,313
2018	257	1,362,642	29	458,792	241	954,277
2019	262	1,384,876	21	237,493	251	1,052,558
2020	262	1,431,313	23	218,183	246	1,015,951

주: 완료 항목은 당해연도의 준공인가된 구역, 시행중 항목은 당해연도에 사업시행인가 또는 관리처분 계획인가된 구역, 미시행 항목은 당해연도에 정비구역으로 지정된 구역을 의미함

자료: 서울시 도시정비형 재개발사업 통계

대상 프로젝트 - 세운4구역 도시정비형 재개발사업

발행사는 본 채권을 통해 조달한 자금을 세운4구역 도시정비형 재개발사업에 투입할 예정이다. 본 사업은 발행사 단독으로 2017년부터 2023년까지 서울특별시 종로구 예지동 85번지 일원에 낙후된 산업지역을 개발하여 도시재생을 도모하는 사업이다. 종로구의 17개 동 중 15개동은 쇠퇴도시 기준에 부합하며, 사업대상지가 속한 종로 1·2·3·4가동은 쇠퇴도시 기준에 부합한다.

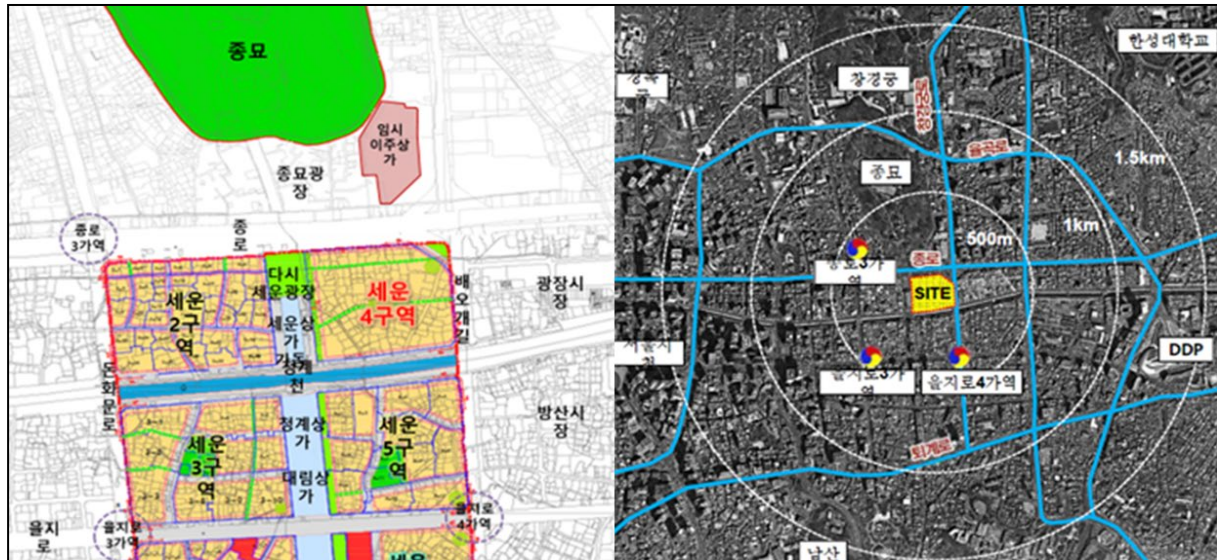
사업 개요

구분	내용
위치	서울특별시 종로구 예지동 85번지 일원
시행면적	32,222.4 m ²
건축연면적	312,084.14 m ²
용도	오피스, 오피스텔, 판매시설
사업비(추정)	1조 7,315억 원
층수	업무시설1(11층), 업무시설2(15층), 업무시설3(6층), 업무시설4(6층), 업무시설5(14층), 업무시설6(13층), 오피스텔1(20층), 오피스텔2(20층), 오피스텔3(20층), 오피스텔4(20층), 지하 6층

자료: 발행사제시

본 사업대상지 주변 동측에서 서측으로 종로, 을지로, 퇴계로가 위치하고 있으며, 인근에는 지하철역 4개소 및 다양한 버스노선이 존재하고 있어 대중교통 접근성이 양호하다.

사업대상지 위치도



자료: 발행사제시

본 사업의 추진경위는 다음과 같다.

추진경위

구분	시점	내용
추진경위	2004.02.05	- 도시환경정비구역 지정
	2004.05.25	- 사업시행자 지정(종로구청)
	2007.09.14	- 사업시행자 변경(서울주택도시공사)
	2009.04.24	- 사업시행인가 신청
	2016.04.24	- 세운4구역 재정비촉진계획 고시
	2017.02.03	- 국제지명 초청설계 공모작 선정
	2018.01.08	- 교통영향평가 및 환경영향평가 심의
	2018.03.13	- 건축심의
	2018.04.20	- 문화재 심의
	2018.06.29	- 사업시행인가 고시(서울특별시 종로구 고시 제2018-59)
	2021.12.17	- 사업시행인가 변경 고시(서울특별시 종로구 고시 제2021-251)

자료: 발행사제시

도시재생의 공익적 성격

본 사업지가 위치한 종로구 세운상가 일대 부근은 건축물이 대부분 1970 ~ 1980년대 완공되어 건축물의 노후도가 매우 높고, 이에 따라 인근 지역의 쇠퇴에 부정적인 영향을 주고 있다. 또한 해당 지역은 쇠퇴도시 기준에도 부합하며 도시환경정비가 시급한 지역으로, 본 사업지의 건축물 노후·불량 현황은 다음과 같다.

세운4구역의 건축물 노후·불량 현황

구분		총 건축물 동수	노후불량 건축물 동수	노후불량 비율
존치 기간별	20~39년	-	4	2.2%
	40년 이상	-	174	88.8%
	합 계	196	178	91%

자료: 발행사제시

본 사업지는 서울시가 발표한 ‘2025년 도시재생전략계획’에서 도시재생 활성화지역으로 지정된만큼 도시재생사업이 필요한 지역이나, 문화재 심의에 따른 고도 제한 및 사업의 수익성 측면에서 해당 지역의 도시재생사업은 장기간 지체되고 있다. 특히 수익성이 충분하지 않아 민간 중심의 사업 추진이 용이하지 않은 상황이며, 이를 해결하기 위하여 주택도시기금의 금융지원을 받아 발행사가 사업시행자로서 사업을 진행할 계획이다.

한편, 본 사업지가 위치한 세운상가 일대가 다수의 영세 제조업체로 이루어져 있다는 점, 본 사업을 통해 지역주민 역량강화 및 지역 활성화 등을 도모할 수 있다는 점 등을 고려해 보았을 때, 본 사업은 비용편익 분석 결과 이상의 긍정적인 사회적 외부효과가 있는 것으로 파악되며, UNGC의 SDGs가 추구하는 포용적이고 지속가능 도시화를 확대한다는 목표에 부합한다고 판단된다.

3. 본건 사회적채권 지원 대상 프로젝트의 적격성 검토

당사는 본 건 자금투입 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	SDGs 주
세운4구역 도시정비형 재개발사업	일자리창출(Employment Generation)/ 사회경제 발전(Socioeconomic advancement and empowerment)	8. 지속가능한 고용창출 및 경제성장 9. 혁신과 인프라 구축 11. 지속가능한 도시 및 주거지 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 사업은 다음 관련 사업에 해당한다.

적격 사회적 프로젝트(SBP)

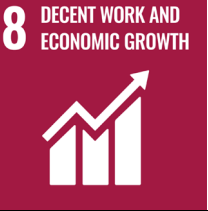

프로젝트	ICMA의 SBP
세운4구역 도시정비형 재개발사업	일자리창출(Employment Generation) 사회경제 발전(Socioeconomic advancement and empowerment)

자료: SBP, ICMA

UNGC SDGs

발행사가 자금을 투입할 예정인 프로젝트의 SDGs 부합 여부 검토 결과는 다음과 같다.

프로젝트 별 분류체계 범주 및 SDGs 부합 여부 검토 결과 ^주

프로젝트	SDGs	세부 부합 목표
세운4구역 도시정비형 재개발사업	 <p>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</p>	‘8.3. 생산 활동, 양질의 일자리 창출, 기업가 정신, 창의성과 혁신을 지원하는 개발 지향적 정책을 진흥하고 금융서비스에 대한 접근 확대를 포함하여 소규모 비즈니스 및 중소기업의 형성과 성장을 장려한다.’
	 <p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p>	‘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

도시재생의 필요성

세운4구역은 종로구 및 종로1·2·3·4가동의 도시쇠퇴도 관점에서 도시재생이 요구되는 지역으로 판단되며, 본 도시정비형 재개발사업 시행에 따라 지역활성화 및 도시재생효과를 기대할 수 있다. 또한 현재 사업대상지내 건축 경과년수가 40년 이상인 건축물이 174개동(89%), 목조 건축물이 138개동(70%)이 있고, 화재발생시 소방차량의 내부진입이 불가능한 구조이므로 대형사고의 위험성이 존재한다. 따라서 본 사업을 통해 이러한 문제를 해소하고 지역주민의 안전 및 주거 복지 향상을 도모할 수 있을 것으로 판단된다.

중소영세상인 자금부담 경감

본 사업지의 기존 사업자 및 세입자는 다수의 금속·기계, 조명·전기 등과 관련된 사업을 영위하는 중소기업으로 이루어져 있는 것으로 확인되며, 과거 민간사업자에 의해 해당 지역의 도시 개발 사업이 진행되었던 때, 구역외 지역으로 사업장을 이전하게 되었으나, 발행사가 본 사업을 시행함에 따라, 305개 업체의 영업자들이 인근 건물 내 대체영업장으로 이주하였다. 현재 232개의 업체가 해당 영업장 내에서 임대료를 면제받고 관리비만 부담하며 영업을 지속하고 있으며, 추후 대체영업장 내 임차영업자에게는 추후 신축건물 분양시 우선매수청구권이 부여될 예정이다.

이 경우, 발행사가 본 사업을 진행함에 따라 본 사업지에서 사업을 영위하던 기존 사업자는 임대료 부담이 경감되고 저렴한 수준의 관리비만을 납부함에 따라, 본 사업이 진행되더라도 안정적으로 사업을 영위할 것으로 판단된다. 또한 재개발과정에서 기존 사업자 및 세입자들의 피해를 최소화하고 이들과의 상생을 도모하는 본 사업은 소규모 비즈니스 및 중소기업의 영업과 성장을 장려하는 사업으로 판단된다.

저소득층 지원

본 사업의 시행자인 발행사는 본 사업의 시행을 통해 토지등소유자로부터 공사비 4%에 해당하는 약 240억원 가량의 수수료를 수취할 것으로 파악된다. 해당 수수료 금액은 저소득층을 위한 임대주택 관리, 수선 및 주거복지서비스 제공을 위해 사용될 예정이다.

지역경제 파급효과(건설단계)

발행사의 제공 자료에 따르면, 해당 사업 건설단계에서 서울시 내에 발생하는 파급효과는 생산유발효과 7,519억 원, 부가가치유발효과 2,579억 원, 소득유발효과 1,906억 원, 고용유발효과 5,878명으로 분석되었다. 발행사는 각 지역별 파급효과를 합산하여 전국의 파급효과를 산정하였으며, 생산유발효과는 13,989억 원, 부가가치유발효과 4,319억 원, 소득유발효과 2,688억 원, 고용유발효과 8,567명으로 추정하였다. 지역경제 파급효과 분석결과, 서울시를 제외하고 인천과 경남이 높았으며 전국적인 소득효과가 존재하는 것으로 분석되었다.

지역경제 파급효과 분석 결과

(단위: 억원, 명, %)

구분	생산유발효과		부가가치유발효과		소득유발효과		고용유발효과	
	유발액	지역별비중	유발액	지역별비중	유발액	지역별비중	유발인원	지역별비중
전국	13,989	100.0%	4,319	100.0%	2,688	100.0%	8,567	100.0%
서울	7,519	53.75%	2,579	59.72%	1,906	70.91%	5,878	63.61%

주1: 건설단계 이후 파급효과 배제

주2: 중간재로 투입된 각 산업의 산출물이 수요로 발생하면서 무한히 계속되는 간접효과들 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 및 사회적 영향을 종합적으로 고려하여 최종 투자대상 사업을 선정할 계획이다.

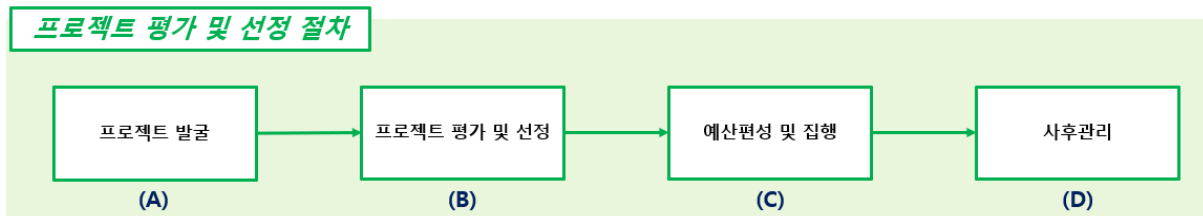
ESG 프로젝트 평가 및 선정 기준

당사는 발행사의 프로젝트 평가 및 선정 기준이 ICMA 의 SBP 에 부합하며, 적절하게 구성되어 있다고 판단한다. 발행사는 ICMA 의 SBP 에 부합하는 프로젝트를 발행사 사회적채권 관리체계 상 프로젝트로 설정하였다. 발행사는 본 채권을 통해 조달한 자금을 ICMA 의 SBP 에 부합하는 사회적채권 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)	- 기획조정실은 해당 사업부와 협의하여 ‘II. 조달자금의 사용’에 적합한 프로젝트 발굴
(B)	- 사업부서는 발굴된 사업 중 사회적 채권 적격 투자대상 프로젝트 분류 및 사회적 영향을 사전 검토하고 예산자금부는 재무적 실행가능성, 자금현황 등을 고려하여 최종 프로젝트 선정
(C)	- 예산자금부와 해당 사업부서는 협의를 통해 매년 적정한 예산 규모를 편성·집행하고 적격대상 프로젝트 투입여부를 확인
(D)	- 예산자금부, ESG 전담부서인 사회적 가치부 및 해당 사업부서는 매년 투자대상 프로젝트를 검토하여 변경, 추가, 삭제 여부를 결정

자료: 발행사제시

발행사의 기획조정실은 해당 사업부와 협의하여 발굴된 프로젝트가 적격 대상인지 평가하며, 해당 프로젝트의 사회적 영향을 검토할 예정이다. 또한, 발행사는 향후 신규 프로젝트 평가 및 선정 절차 수행 시 관련 내용을 담은 내부문서를 작성 및 관리할 계획으로, 발행사는 적격 프로젝트의 선정 및 진행을 위한 적절한 절차를 수립하였다.

IV. 조달자금의 관리(Management of proceeds)

발행사 내 사회적채권 발행 및 관리의 전반적인 업무를 담당하는 예산자금부는 사회적채권을 통해 조달한 자금을 일반 계좌를 통해 관리할 계획이며, 내부 시스템을 사용하여 발행 잔액을 지속적으로 관리 및 운용할 계획이다. 발행사는 적격 대상 사업에 대해 채권 조달자금을 분배할 예정이며, 상위권자 보고 및 전결을 통해 내부통제의 효율성을 확보하고, 조달자금의 집행금액 및 발행잔액을 지속적으로 관리·운용할 방침이다.

당사는 발행사가 조달자금에 대한 적절한 관리 정책 및 절차를 마련하고 있으며, 발행사의 조달자금 관리 정책이 ICMA의 SBP에 부합하는 것으로 판단한다.

조달된 자금의 관리를 위한 내부절차

발행사는 본 채권 발행을 통해 조달한 자금을 선정된 프로젝트의 소요자금 및 차환을 위한 목적으로만 전액 배분 및 집행하며, 해당 자금을 일반 계좌로 관리하되 내부 시스템을 사용하여 발행자금을 목적외로 사용되지 않도록 지속적으로 관리할 방침이다.

발행사는 사회적채권 발행대금 중 미분배자금을 해당 사업내 집행이 완료될 때까지 행안부 예산편성기준 및 내부 자금관리 규정 등에 의거하여 현금 또는 현금성자산 형태의 안정성 있고 유동성이 높은 금융상품으로 운용할 예정이다. 발행사는 최초 자금 집행 계획 대비 다른 집행이 필요한 경우, 관련 내용을 문서 형태로 작성 및 관리할 방침이며, 프로젝트별 지출 실적 등의 자료를 월별로 내부 절차에 의해 임원진에게 보고할 예정이다.

V. 사후보고(Reporting)

발행사는 투자자에게 필수 공시사항 등이 포함된 내용을 적정 기간동안 적시성 있게 공시할 예정이다. 당사는 이러한 발행사의 사후보고 체계가 ICMA의 SBP에 부합한다고 판단한다.

발행사는 사회적채권 관리체계에 대한 외부검토기관의 검토의견을 받으며, 발행대금이 전액 소진되는 시점까지 발행사 홈페이지 및 한국거래소 사회책임투자 세그먼트를 통해 투자자에게 사회적채권 관련 정보를 제공하여 집행 투명성을 제고할 계획이다. 공시 주기는 발행시점 이후 1년으로 설정되었다.

발행사의 사회적채권 관련 주요 공시 내용은 다음을 포함한다.

발행사 사회적채권 관련 주요 공시 내용

구분	내용
사회적채권 발행	- 사회적채권 발행내역
대상 프로젝트 정보	- 선정 프로젝트 기본 정보 및 설명(사업명, 사업기간, 총 사업비 등)
발행대금 사용현황	- 발행대금의 사용 및 미분배 현황
대상 프로젝트에 따른 효과	- 선정 프로젝트 실행에 따른 사회적 영향
관리체계 변동내역	- 사회적채권(Social Bond) 관리체계 변동내역

자료: 발행사제시

발행사는 본 관리체계의 적정성에 대해 외부전문기관의 검토의견을 받으며, 본 관리체계 및 외부전문기관의 보고서는 발행사 홈페이지에 공시될 예정이다.

VI. ESG 내재화 정도

발행사는 서울시의 택지 공급 및 주거 복지를 관장하는 공기업으로서 적극적인 ESG 실천의지를 보이고 있으며, 다양한 환경·사회적 공헌 활동들을 수행하고 있다. 최근 ESG 관련해 발생한 주요 이슈가 파악되지 않는 등 전반적으로 높은 수준의 ESG 내재화 수준을 나타낸다.

따라서 발행사는 높은 ESG 내재화 수준을 기반으로 본건 ESG채권 발행대금을 ESG채권 관리체계를 준수하여 적격 프로젝트에 적절히 투입할 것으로 기대된다.

ESG 전략

발행사는 공기업으로서의 지속가능경영을 추진하고 지역사회 발전에 기여하기 위해 2020년 UNGC에 가입하였으며, UNGC 10대 원칙에 부합하는 세부적인 경영 목표들을 설정하고 관련 활동들을 전개하고 있다. 발행사는 도시 주거 사업 활동에 친환경 기술을 적극 도입하여 미세먼지 저감 및 에너지 효율을 제고한다. 이와 더불어 사회적 취약계층을 위한 생활 SOC(Social Overhead Capital)를 조성하는 과정에서 지역 내 일자리 창출 및 지역경제 활성화를 도모하고 지역사회와 취약계층을 위한 다양한 사회공헌 활동을 수행한다.

한편 발행사는 경영 활동 과정에서 인권경영을 실천하기 위해 SH 인권경영위원회와 SH 인권센터를 설립하여 인권 경영 체계를 구축 및 운영하여 오고 있다. 청렴공기업으로 거듭나기 위해 내부통제시스템을 강화하고 옴부즈만 제도를 운영하는 등 윤리경영에 힘쓰고 있으며, 재난·안전 관리체계를 수립하여 건설 공사 현장에서의 산업재해 최소화를 위한 노력을 경주하고 있다.

환경경영

발행사는 도시 주거 사업을 추진하는 과정 전반에 걸쳐 친환경 경영을 강화하고 있다. 발행사는 2018년 5월 전국 개발공사 최초로 미세먼지 종합대책을 수립하고 선도적으로 추진해왔으며 2020년엔 목표치를 상회하는 미세먼지 저감량을 달성하였다. 이에 더하여 제로에너지 건축물 확산을 위한 제로에너지 건축물 추진 로드맵을 수립·추진 중이며 기후변화 대응의 일환으로 녹지, 공원과 같은 생활 SOC 조성, 건설 현장 오염저감 등의 환경개선 활동을 확대하고 있다. 이에 더하여 사업별 환경측면 효과성 분석 결과에 기반한 사업을 확대하고 환경 데이터 통합 관리 방안을 수립하여 보다 체계적으로 환경경영을 추진할 계획이다. 발행사의 주요 환경경영 활동은 다음과 같다.

발행사 주요 환경경영 활동

구분	내용
옥상 태양광 및 태양광 미니발전소 보급	- 옥상태양광: 기축 및 신축아파트 옥상에 태양광 발전장치 설치(연간발전량 40,341MWh) - 태양광 미니발전소: 발행사 관리 임대세대 중 신청세대에 설치(연간발전량 14,744MWh)
도시 그린화를 위한 녹지공간 조성	- 택지개발 공원녹지면적(고덕강일지구): 1인당 공원녹지면적 법적기준 대비 6배 확보 - 개별사업 조경면적(기본설계 중인 6개 공동주택): 1인당 녹지면적 법적기준 대비 1.55배 확보
탄소중립도시를 위한 SH형 그린뉴딜	- 공공임대주택 그린리모델링 사업: 저효율 급수펌프를 고효율 급수펌프로 교체(6개 단지 9대) - SH 그린스마트시티 전환사업: 미세먼지저감숲, 마곡 스마트포그, 스마트모스월 설치 - 미세먼지/탄소 저감 녹색인프라 사업: 도심숲 조성(위례, 고덕강일 39,591m ² , 나대지 꽃밭 조성(항동, 위례 미매각용지 등 116,834m ²), 단지 내 텃밭사업(5개 단지), 아파트 벽면 녹화 사업(35개 단지), 쿨링포그존 설치(고덕강일 위례 등 9개 단지) - 저소득층 에너지효율 집수리사업: 임대주택 저녹스 친환경 보일러 교체(28개 단지), 세대 및 공용부 조명기구 LED 교체(46개 단지) - SH자산기반 신재생에너지 공급사업: 승강기 작동시 발생하는 전기 활용시설 설치(13대)
스마트·그린 기술을 활용한 미세먼지 저감	- 공기청정 아파트 조성: 고효율·저녹스 친환경 보일러 교체(9,126세대), 벽면녹화(벽면 35개 단지), 도시숲 조성(7,898m ²) 등 - 건설 공사장 관리 강화: 쿨링포그, 분진흡입 청소차, 공사장 미세먼지 신호등 등 - 미세먼지 저감측정 강화: 마곡지구 스마트 그린 스테이션(8개소) 및 스마트 그린 이끼타워(6개소), 이끼월(2개소) 설치 등 - 미세먼지 유입 예방: 소형평형 복합냉방환기장치 시범적용, 중앙버스전용차로 스마트쉘트 설치, 미세먼지 방충망 설치 등

자료: 발행사 2021 경영실적보고서 등

윤리경영

발행사는 지속적인 노력을 통해 청렴문화를 정착함으로써 부패제로 청렴우수 공기업으로 도약하고자 한다. 발행사는 ‘시민에게 신뢰받는 청렴 선도 공기업 실현’이라는 비전 아래 종합청렴도 2등급, 부패사건 제로 달성이라는 구체적인 목표를 수립, 관련 추진전략과 실천과제를 세워 수행한다. 또한 이를 뒷받침하는 규범체계로서 SH 윤리헌장, 임직원행동강령, 공익신고 및 신고자 보호에 관한 규정 등을 제정하였으며 홈페이지 내 윤리경영게시판을 통해 윤리경영 성과를 투명하게 공유하고 있다. 발행사의 주요 윤리경영 활동은 다음과 같다.

발행사 주요 윤리경영 활동

구 분	내 용
부패사건 발생 예방을 위한 부패방지시스템 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 민원인 대상 청렴클린콜 실시: 외부청렴도 측정분야별(보상, 임대주택공급 관리) 민원인 대상 청렴클린콜 실시, 결과 모니터링을 통해 비리개연성 사전 차단 - 부패취약분야 감찰 강화: 건설, 보상 현장, 사업규모 증대 분야(매입임대주택 사업) 집중감찰 및 부정적 언론보도, 사회적 이슈 등에 대한 선제조사를 통한 부패 리스크 확대 방지
청렴 협력 거버넌스 운영을 통한 전사적 내부통제시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> - 청렴업무 추진 협의기구: 기관장이 주재하고 상임감사 등 임원진과 청렴 옴부즈만이 참여하여 반부패·윤리경영 컨트롤 타워 역할 수행 - 청렴사회 민관협의회: 청렴확산을 위한 합동캠페인을 실시하여 청렴문화 장려
SH청렴옴부즈만 제도 운영	<ul style="list-style-type: none"> - SH 청렴옴부즈만 POOL제 전문성 강화: 토목, 건축, 보상 등 공사 업무유관 분야별 전문가 POOL 구성 운영 - 감사실과 옴부즈만 합동 조사(감사): 감사실 주관 현안 조사의 전문성 및 객관성 확보 - 옴부즈만 전문성 기반 심의 입회활동 다양화: 건설현장 안전점검 및 제안서 평가위원회 입회, 적극행정지원위원회 심의위원 활동 등을 통해 내부건제 기능의 실효성 제고 - 부패취약분야 제도 개선 권고: 내부에서 파악하기 힘든 구조적 관행 및 문제점 효과적 발굴 및 개선
윤리경영 실천을 위한 전사적 실행체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> - 기관장과 고위직이 참여하는 본부별 청렴도 제고대책 임원보고회 개최 - 권익위 청렴도 저조 및 관리 분야에 기관장 주관 대책회의 운영(분기별) - 부서 단위 청렴활동 추진실적 평가를 통한 부서 단위 청렴책임성 강화
내부공익신고제도 활성화 및 신뢰도 제고	<ul style="list-style-type: none"> - 내부공익신고제도 개선: 신고채널 다양화(PC, 모바일) 및 신고자 보안기능 익명성 강화 - 변호사 비실명 대리신고제 지속 운영: 신고자 신분 보호 및 법률 상담 지원 - 내부공익 신고대상 확대: 직무정보 이용 투기행위 등까지 신고대상 확대, 집중 홍보를 통한 신고활성화 유도 - 내부공익신고 접수·처리 실적 임직원 공유: 신고사건 조치 결과 공유를 통한 부패통제 시스템에 대한 신뢰도 제고 - 공익신고자 보호제도 교육: 공익신고제도 및 공익신고자 보호에 대한 이해도 제고
하도급 부조리신고센터 운영	<ul style="list-style-type: none"> - 홈페이지, 전화 등을 통한 신고 접수 및 타기관 이첩민원 접수 - 임금·장비대금 등 체불 문제를 해결하여 건설현장 근로자, 사회적 약자 기업의 권익 보호
공정한 직무수행 및 신뢰 확보를 위한 이해충돌방지 추진 및 제도개선	<ul style="list-style-type: none"> - 계약업체 재취업 퇴직자 고용현황 관리: 계약 시 해당 업체로부터 공사 퇴직자 고용현황을 징구, 현황 모니터링을 통해 직원과 퇴직자 간 유착근절 강화 - 내부공익신고 대상 ‘임직원 직무정보 이용 투기행위 등’으로 확대 시행 및 집중 홍보 - 이해충돌방지법 이해도 제고를 위한 전 직원 대상 교육 및 홍보 실시
불법투기 원천방지 대책 추진	<ul style="list-style-type: none"> - 예방-감사-처벌-전담조직 구축으로 이어지는 임직원 불법투기 원천방지 체계 구축 - [예방] ‘개발정보이용 공사 관여사업 사전투자금지규정’ 신설, ‘업무관련 부동산 취득시 직무회피신고제’ 시행 - [감시] ‘사업지구내 부득이한 부동산거래 사전신고제’ 시행, 임직원 재산등록 의무화, 간부 직원 부동산거래 정기조사시스템 구축 - [처벌] ‘부동산 투지가 원스트라이크 아웃제’ 시행, ‘부동산 투기거래 신고자 포상제도’ 마련, 부당이득 환수 근거 마련(환수 및 3~5배의 벌금 부과) - [전담조직] 준법감시위원회 별도 조직 운영, 부동산감시부 신설

자료: 발행사 2021년도 경영평가 실적보고서 및 내부보고서

지역상생 및 사회공헌

발행사는 서울특별시의 주택정책을 실행하고 시민복지를 도모하는 공공기관으로서 지역사회와의 상생을 추구한다. 발행사는 주요 영위 사업인 도시재생·택지개발 등과 연계하여 지역사회를 위한 다양한 활동을 수행하며 지역경제 활성화와 사회취약계층의 포용적 일자리 창출을 위해 SH 일자리위원회를 운영한다. 이를 통해 발행사는 연간 일자리 창출목표 및 세부과제를 수립 및 추진하며 2021년엔 목표달성율을 179% 초과달성하는 등 지역 내 일자리 창출에 크게 이바지하고 있다.

발행사의 주요 지역상생 활동은 다음과 같다.

발행사 주요 지역상생 활동

구 분	내 용
지역재생기업(CRC) 육성	- 공사 내 유휴공간을 지역재생기업에 제공해 지역 일자리 창출 - 강북구 삼양동, 도봉구 쌍문동 등에 29개의 일자리 공간 제공 - CRC 교육프로그램 ‘함께살이 청년학교’ 운영 통한 미래 지역경제주체 양성
임대주택 희망돌보미	- 노동시장 진입이 어려운 임대주택 입주민에 일자리 및 고용서비스 제공 - 사무지원·환경관리·취약계층돌봄 희망돌보미 채용(842명) - 일자리경험 연계 민간 돌봄서비스기관 160명 취업완료(2019년 7월~2021년 4월)
시니어택배	- 임대주택 고령 입주민에 단지내 택배배송 일자리 제공 - 60세 이상 고령 입주민 16명 채용 완료
도전숙	- 매입다세대·원룸 주택을 저소득 1인 창조기업인, 사회적기업 또는 청년창업인에게 공급 - 성북구·구로구 관내 도전숙 3개소 70호 공급완료
마곡R&D센터 건립	- 공공형 R&D센터를 통해 신생기업 및 예비창업자에게 연구·업무·주거 복합공간 제공 및 지식산업 일자리 창출
빈집Bank 운영	- 지속적 빈집 매입 추진 및 정비(철거 후 신축, 리모델링 등) 후 공급을 통해 사회문제를 초래할 수 있는 빈집 문제 해소 - 권역별 빈집Bank를 운영함으로써 민간 빈집의 효율적·체계적 관리 제고 - 지속적인 빈집 매입 추진 및 정비(철거 후 신축, 리모델링 등) 후 공급 - 빈집 활용 청년·신혼부부용 저렴한 행복주택 공급으로 주거취약계층 주거안정기여 - 빈집 활용 동네정원, 마을주차장 등 지역맞춤형 생활SOC 조성 사업 추진

자료: 2021 서울주택도시공사 자율혁신과제 보고서

한편 발행사는 ‘사람과 공간을 잇는 스마트 SH’라는 비전 하에 ‘Human : 함께 행복한 공동체’와 ‘Space : 모두를 위한 도시’ 두 가지 갈래로 사회공헌 활동을 전개한다. 함께 행복한 공동체를 목표로 대시민 문화사업, 취약계층 자립지원 사업을 실시하고 있으며, 모두를 위한 도시를 위해 미래세대 양성과 지역사회 연대 사업을 진행한다. 공사는 주거복지·도시재생 등 본업기반의 다양한 사회공헌 활동을 통해 경영 활동의 사회적 가치를 증진하고 사회적 임 경영을 실현하고 있다.

발행사의 주요 사회공헌 활동은 아래와 같다.

발행사 주요 지역상생 활동

구 분	내 용
슬기로운 SH캠프	- 코로나-19 이후 재난일상화 시대에 대응하는 시민 참여형 재난 안전 프로그램 - 공동주택 입주민 30가구 86명 대상 온라인 재난대비 훈련 실시 - 재난약자그룹(이주아동, 발달장애인 등) 대상 재난대응워크숍 실시
SH어반스쿨	- 포용적 도시문화를 위한 대학생 주거권 인식개선 아카데미(유엔해비타트 협업) - 주거권 관련 이론교육, 도시재생 현장답사, 솔루션랩 팀프로젝트 등 실시(28명 수료)
어린이 그림그리기 대회	- 상상 속 미래의 우리집을 주제로 서울시 거주 어린이를 위한 그림그리기 대회를 개최 - 총 3,043명 참여(출품), 708개 작품 포상 - SNS를 통한 수상작 영상전시회 실시 등 온라인 운영 고도화
주거환경개선사업	- 지역아동복지센터 등 취약계층 노후시설의 개설보수 및 물품지원 실시 - 지역아동복지센터 2개소 환경개선 실시
원어민 영어교실	- 저소득 임대주택 입주민 자녀 교육 지원을 위한 무상의 원어민 영어교실 실시 - 코로나 상황을 고려한 전면 비대면 수업 진행, 32주간 64회(주2회) 수업, 총 258명 참여

자료: 발행사 2021년도 경영실적보고서 등

안전경영

발행사는 경영 활동에 있어 안전을 최우선 가치로 하는 안전보건 경영방침을 수립하고 안전경영을 추진한다. 발행사는 2020년도부터 분기별로 안전·보건 관련 이슈 및 발행사 재해현황 등을 공유하는 ‘SH 안전·보건 이슈 리포트’를 발간해오고 있다. 또한 경영지원본부장, 분야별 안전관리부장, 건설공사장 현장대리인, 외부 전문가들이 모여 안전관리 발전방향을 모색하는 안전경영위원회를 운영하며 안전경영의 추진을 위해 재난·안전 관리체계를 수립하여 관련 과제들을 체계적으로 이행한다. 발행사의 재난·안전 관리체계의 전략과제 및 세부과제는 다음과 같다.

발행사 재난·안전 관리체계 상 전략과제 및 세부과제

전략과제	세부 추진과제
재난·안전관리 체계구축	<ul style="list-style-type: none"> - SH 중대산업재해 종합계획 수립, 중대재해 발생시 원스트라이크 아웃제 도입 - 건축물 해체공사 실무매뉴얼 제정 - ICT 신기술 활용 ‘스마트 안전관리 통합플랫폼’ 구축 - 주민참여 안전모니터링단, 근로자 소통제도 운영
재난·안전관리 체계운영	<ul style="list-style-type: none"> - 산업재해발생현장, 소규모 취약공사장 집중관리 실시 - 임대주택 승강기 환경개선 및 노후 소규모주택 단계적 안전관리 실시 - 재난 유형별 대책본부 운영 - SH 안전보건 이슈리포트 발간, CEO 안전보건 메시지 전달 - 안전관리 우수사례 관리대장 및 안전 점검의날 운영
재난·안전관리 역량강화	<ul style="list-style-type: none"> - 재난 모의 훈련 실시 - 안전관리 우수현장 방문 - 신제품 및 신기술 산업전 참가 - 임직원 법정교육 및 법정 외 안전관리 전문가 양성교육 실시
재난·안전 목표관리	<ul style="list-style-type: none"> - 중대재해 ZERO 추진 - 미세먼지저감 목표수립 - 재해경감우수기업 인증 - 안전혁신대상 최우수상 - 건설공사 안전관리수준 평가 참가

자료: 발행사 2021 경영실적보고서 등

인권경영

발행사는 경영 활동 전반에서 내·외부 이해관계자의 인권을 보호하는 인권경영을 표방한다. 이를 위해 발행사는 인권경영 이행지침을 제정하고 인권존중 문화 확산을 위한 다양한 교육 및 캠페인을 실시하고 있다. 경영 활동 과정에서 인권침해를 신고할 수 있는 SH 인권센터를 독립적으로 운영하며 인권영향평가를 실시한 후 결과보고서를 홈페이지에 공시하여 투명성을 제고한다. 사내 기획조정실 사회적가치부에서 인권경영 및 인권영향평가를 총괄하고 이슈별 실무회의에서 인권경영을 실행하는 체계적인 인권경영 체계를 구축하였으며, 인권경영의 체계적인 추진을 위해 3개 추진방향과 19개 전략과제를 포함한 인권경영 중장기 전략을 수립하여 추진 중에 있다.

발행사의 인권경영 중장기 전략 상 추진방향 및 전략목표, 실행과제는 다음과 같다.

발행사 인권경영 중장기 전략목표 및 과제

추진방향	전략목표	실행과제
인권경영 체계 고도화	인권경영 체계 고도화	1. 인권경영 이행체계 구축 2. 인권경영 추진의 제도적 근거 도화 3. 이해관계자 의견 수렴 프로세스 구축 4. 인권경영 성과 공시·모니터링
	임직원 인권침해 피해 최소화	5. 악성 민원 대응 체계 수립 6. 근로시간 관리 강화 7. 직장 내 성희롱 모니터링 체계 구축 8. 임직원 인권상담 고도화
	임직원 인권 가치 창출	9. 다양성 및 포용성 강화 제도 수립 10. 여성리더십 강화 11. 인권경영 역량 강화
공급망 내 인권 가치 창출	공급망 인권경영 확산	12. 협력사 행동규범 수립
	사업 운영 인권 리스크 최소화	13. 협력사 인권 리스크 평가
	공급망 인권경영 이행 도모	14. 협력사 인권경영 지원
지역사회를 위한 인권경영 실천	취약계층 접근성 강화	15. 정보 접근성 강화 16. 건물 접근 편의성 제고
	지역사회 인권 침해 최소화	17. 사업 인권침해 방지체계 구축 18. 정보보호 관리체계 강화
	미래세대를 위한 가치 창출	19. 사업운영과정에서의 지역주민 환경권 보호

자료: 발행사 홈페이지

VII. 인증평가등급

한국기업평가는 서울주택도시공사의 사회적채권 관리체계가 ICMA 의 SBP 의 기준에 부합하는 것으로 평가한다. 또한, 서울주택도시공사의 CP(사회적채권)를 통해 조달한 자금이 사회적으로 긍정적인 효과가 예상되는 적격 프로젝트에 전액 투입될 예정임을 확인하였으며, 사회적채권과 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 매우 우수
	S2	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 높고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 우수
	S3	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 보통 이상이고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 보통
	S4	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 보통이고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 미흡
	S5	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 낮고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 취약

[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 사회적채권 관련 정보를 공시하여야 합니다.

나. 평가의 목적, 검토범위 및 한계

본 인증평가의 목적은 본 건 사회적채권이 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)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(주)(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 약속하지 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.