

# 서울주택도시공사 Seoul Housing and Communities Corporation

## 녹색채권 인증평가 Green Bond Assessment

송미경 실장 02.2014.6216 mksong@nicerating.com  
이정현 수석연구원 02.2014.6291 jh.lee@nicerating.com

ESG 인증등급(본평가)

ESG 녹색채권 인증평가일 : 2023.10.31.

|                   |          |           |             |             |
|-------------------|----------|-----------|-------------|-------------|
| Green 1<br>(그린 1) | 인증대상     | 발행예정액(억원) | 발행예정일       | 만기예정일       |
|                   | 기업어음(CP) | 1,000     | 2023.11.02. | 2024.11.02. |

\* 본 기업어음(CP)는 신한은행과의 약정을 통해 3개월 이내 단위로 차환 발행되며, 약정금리 등 약정조건은 약정서 내 명시됨

### 인증등급(요약)

NICE신용평가(주)는 서울주택도시공사(이하 '공사')가 발행하는 본 기업어음(CP, 이하 '녹색채권')의 인증등급을 [Green 1 (그린 1)] 으로 평가한다. 또한, 공사의 녹색채권 관리체계(GBF: Green Bond Framework)는 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP : Green Bond Principles)에 [부합] 하는 것으로 평가한다.

#### 주요 평가 근거

| 주요 항목        | 주요 내용  |
|--------------|--|
| 프로젝트의 적합성    | 환경개선 효과가 인정되는 에너지절약형 친환경 주택 건설 사업 자금 투입                              |
| 프로젝트 선정의 적정성 | 프로젝트 평가 및 선정을 위한 적절한 조직, 평가기준, 의사결정체계 구축                             |
| 자금관리의 적정성    | 자금운용계획 및 규칙 등을 포함한 자금관리체계 구축   |
| 외부공시의 충실성    | 자금사용 완료시까지 연 단위의 충실한 투자자 안내문 공시 이행 계획                                |
| 환경경영 활동      | 중장기 ESG 경영전략 수립 下 환경경영 체계 구축, 친환경 투자 및 주거공간 조성 등 환경경영 이행에 대한 의지 및 실행 |

#### 평가방법론 상 평가 범주별 적용 결과

| 평가 범주        | 가중치  | 매우 우량 | 우량 | 다소 우량 | 적정 | 미흡 |
|--------------|--|-------|----|-------|----|----|
| 프로젝트의 적합성    | 50%  | ●     |    |       |    |    |
| 프로젝트 선정의 적정성 | 20%  | ●     |    |       |    |    |
| 자금관리의 적정성    | 15%  | ●     |    |       |    |    |
| 외부공시의 충실성    | 15%  | ●     |    |       |    |    |
| 기타고려요소(α)    | 회사의 ESG 관련 주요 Track Record 에 대한 종합적 검토결과, 평점 및 인증 등급을 조정하지 않음. |       |    |       |    |    |

**평가절차 주요 고려사항**

| 주요 내용 |   |
|-------|---|
| 1     | 공사의 녹색채권 관리체계가 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP)에 부합하는지 여부 검토   |
| 2     | 공사 제시 대상 프로젝트가 NICE 신용평가의 분류체계(Taxonomy), 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP), UN SDGs(Sustainable Development Goal)에 부합하는지 여부 검토 |
| 3     | 녹색채권 대상 프로젝트의 환경적 기대효과 검토   |
| 4     | 국제 및 국내 기준 부합여부의 근거가 되는 관련문서 확인 및 녹색채권 담당자와의 인터뷰(면담), 컨퍼런스 콜(Conference Call) 등 시행  |

**NICE 신용평가 환경부문 분류체계(Taxonomy) 적합 여부 판단**

| 프로젝트명           | NICE 신용평가 Taxonomy               | ICMA GBP                                    | UN SDGs   |
|-----------------|----------------------------------|---|---|
| 에너지절약형 친환경주택 건설 | 2. 에너지 효율 개선<br>10. 친환경 건축 및 건축물 | 2. Energy Efficiency<br>10. Green Buildings | 11. Sustainable cities and communities <sup>주</sup> |

주: 대한민국 환경부 유엔 지속가능 발전목표 발행본, 목표 11. 포용적이고 안전하여 회복력있고 지속가능한 도시와 주거지 조성 (Goal 11. Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable)

## I. 발행사 개요

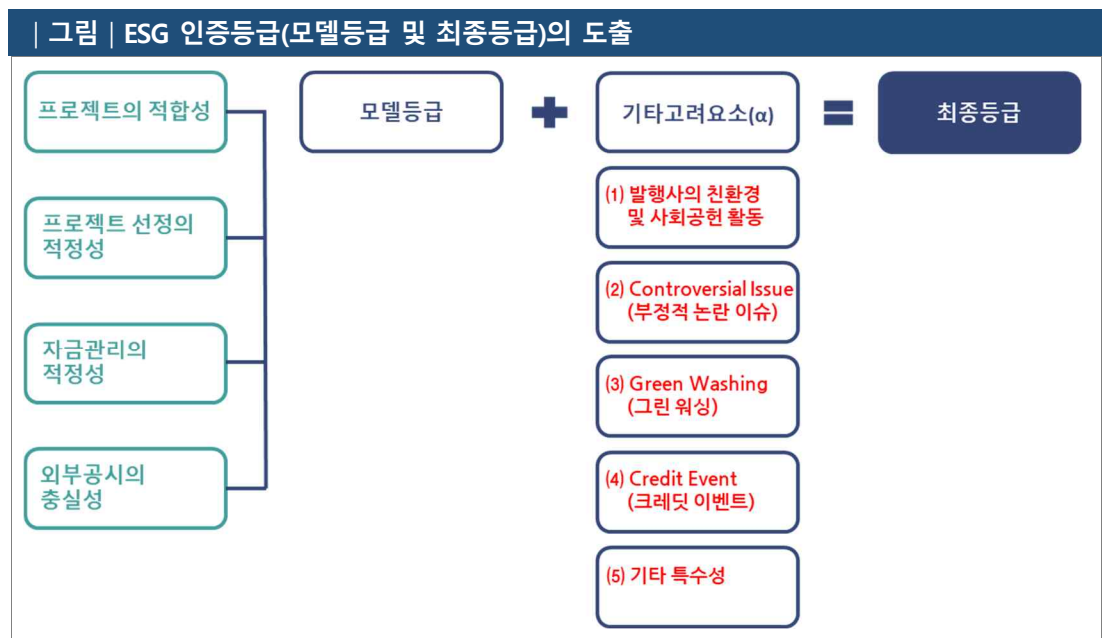
서울주택도시공사(이하 '공사')는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여하게 함을 목적으로 '지방공기업법'의 규정과 '서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례'등에 근거하여 1989년 2월에 설립되었다. '서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례'에서 시민의 주거생활 안정과 복지향상을 설립목적으로 명기하고 있으며, 경제성과 함께 공공복리의 증진을 경영의 기본원칙으로 명문화하고 있다. 공사는 이에 근거하여 임대주택사업을 비롯한 다양한 정책사업을 수행하고 있다.

서울특별시가 자본금 전액을 출자하고 있으며, 설립 이후 현재까지 서울특별시 내 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등의 공영 사업을 독점적으로 수행하고 있다. 주된 사업기반인 택지 분양 및 주택건설사업의 경우 개발이익의 지역내 환수, 지역내 주거서비스의 안정화 도모, 지역내 경제적 기반 확충이라는 측면에서 공공성을 지니고 있다.

인증평가일 현재 NICE신용평가(주)의 공사에 대한 선순위 회사채 신용등급은 AAA/Stable이다.

## II. 녹색채권 인증평가

NICE신용평가는 투자대상에 대한 **프로젝트의 적합성**과 **프로젝트 선정의 적정성**, **자금관리의 적정성** 및 **외부공시의 충실성** 수준을 점검하여 모델등급을 산정하고, (1)친환경 및 사회공헌 활동, (2)Controversial Issue(ESG 관련 부정적 논란 이슈 및 그 대응), (3)그린 워싱(Green Washing) 리스크, (4)Credit Event(크레딧 이벤트), (5)기타 특수성의 5가지 기타고려요소(α)를 반영하여 ESG 인증 최종등급을 결정한다.



## 1. 프로젝트의 적합성



본 분석에서는 대상 프로젝트가 당사의 Taxonomy(분류체계)에 부합하는지 여부를 판단하고, 프로젝트의 환경/사회적 영향을 검토한다. 또한 본건 녹색채권을 통한 조달자금의 적격 프로젝트에 대한 자금투입계획 등을 검토하여, 당사의 Taxonomy에 부합하는 프로젝트 대상 자금투입비율을 확인한다.

금번 녹색채권을 통한 조달자금은 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 주택 건설을 위한 자금의 차환 용도로 사용될 예정이다. 해당 투자사업은 NICE신용평가의 환경부문 Taxonomy 상 “2. 에너지효율 개선” 및 “10. 친환경 건축 및 건축물”에 부합하며, 에너지 절약, 이산화탄소 배출량 저감 등을 통해 환경 개선 효과가 있을 것으로 판단된다. 인증평가일 현재 공사는 2023년 이내에 녹색채권 조달자금의 100%를 상기 투자사업에 투입할 계획이다. 제반 사항을 고려할 때, 프로젝트의 적합성은 “매우 우량” 한 수준으로 판단된다.

### 1) 프로젝트 개요

| 표   투자대상 프로젝트명 및 프로젝트 주요 내용 |   |
|-----------------------------|---|
| 프로젝트명                       | 프로젝트 주요 내용                              |
| 에너지절약형 친환경 주택 건설            | 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 주택 건설 자금 차환 |

친환경 건축물은 고효율 에너지설비, 환경공해 저감기술 등을 통하여 환경에 대한 피해가 최소화되도록 계획된 건축물로, 세계 각국은 온실가스 배출량 저감을 위하여 친환경건축물 건설을 장려해오고 있다. 이에 미국의 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design), 영국의 BREEAM(Building Research Establishment Environmental Assessment Method) 등 친환경건축물 인증 제도가 발전해 왔으며, 한국 또한 녹색건축 인증제도(G-SEED : Green Standard for Energy and Environmental Design)를 2016년 전면 개정하면서 친환경건축물의 활성화에 주력하고 있다. 현재 국내의 대표적인 친환경건축물 인증제도로는 녹색건축 인증제도(G-SEED, 4단계 등급체계) 외에 건축물 에너지효율등급 인증제도(10단계 등급체계), 제로에너지건축물 인증제도(5단계 등급체계) 등이 존재한다.

표 | 친환경건축물 인증제도 비교

| 구분   | 녹색건축 인증 (G-SEED)   | 건축물 에너지효율등급 인증  | 제로에너지건축물 (ZEB)  |
|------|--|---|---|
| 시작연도 | 2002   | 2013  | 2017  |
| 조직   | 국토교통부, 환경부   | 국토교통부, 산업통상자원부  | 국토교통부, 산업통상자원부  |
| 인증등급 | 최우수 (그린 1등급)<br>우수 (그린 2등급)<br>우량 (그린 3등급)<br>일반 (그린 4등급)                        | 1+++<br>1++<br>1+<br>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7                                      | 1등급<br>2등급<br>3등급<br>4등급<br>5등급                           |
| 평가항목 | 토지이용 및 교통<br>에너지 및 환경오염<br>재료 및 자원<br>물 순환 관리<br>유지관리<br>생태환경<br>실내환경<br>혁신적인 설계 | 1차 에너지 소요량<br>난방 에너지<br>냉방 에너지<br>급탕 에너지<br>조명 에너지<br>환기 에너지<br>현장 실측 에너지 소요량 | 건축물 에너지효율등급 1++이상<br>에너지자립률 20% 이상<br>BEMS/원격검침전자식 계량기 설치 |

자료: 녹색건축인증, 건축물에너지효율등급인증시스템, 제로에너지빌딩인증시스템, NICE신용평가 재구성

서울시는 2019년 2월 기후변화 대응체제에 맞게 건축물 온실가스 배출량을 감축하고 녹색건축물의 활성화를 도모하고자 '서울특별시 녹색건축물 설계기준'을 개정하여 고시하였다. 해당 설계기준의 적용대상은 '건축물의 에너지절약설계기준'(국토교통부고시) 적용 대상인 1) '녹색건축물 조성 지원법' 제14조에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상 건축물, 2) '주택법' 제15조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택이다. 해당 건축물의 경우 '서울특별시 녹색건축물 설계기준'에 명시된 환경성능 및 관리, 에너지성능 및 관리, 신재생에너지 설치 기준 등의 의무적용으로 에너지절약형 친환경 건축물로 판단되며, 에너지효율 개선 및 에너지소비 절감, 오염방지 등 긍정적인 환경적 영향을 미칠 것으로 예상된다.

표 | 서울특별시 녹색건축물 설계기준 - 적용대상

| 적용대상   |                         |                            |
|--|-------------------------|----------------------------|
| '건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부고시) 적용 대상인 다음에 해당하는 건축물     |                         |                            |
| 1) '녹색건축물 조성 지원법' 제 14 조에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상 건축물 |                         |                            |
| 2) '주택법' 제 15 조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택               |                         |                            |
| 적용대상의 구분   |                         |                            |
| 구분   | 주거                      | 비주거                        |
| 가  | 1,000 세대 이상             | 연면적 합계 10 만㎡ 이상            |
| 나  | 300 세대 이상 ~ 1,000 세대 미만 | 연면적 합계 1 만㎡ 이상 ~ 10 만 ㎡ 미만 |
| 다  | 30 세대 이상 ~ 300 세대 미만    | 연면적 합계 3 천㎡ 이상 ~ 1 만 ㎡ 미만  |
| 라  | 30 세대 미만                | 연면적 합계 3 천㎡ 미만             |

자료: 서울특별시 녹색건축물 설계기준

주: 신축, 별도 증축, 전면 개축, 전면 재축, 이전의 경우

표 | 서울특별시 녹색건축물 설계기준 - 환경부문

| 환경성능 부문 |                     |           |   |  |
|---------|---------------------|-----------|---|--|
| 구분      | 평가내용                | 적용기준      |   |  |
| 녹색건축인증  |                     | 가         | 그린 1 등급   |  |
|         |                     | 나         | 그린 2 등급   |  |
|         |                     | 다         | 그린 4 등급   |  |
| 재료 및 자원 | 유해물질 저감 자재의 사용      | 라         | 공통  | 4 급 수준 이상  |
| 물순환 관리  | 절수형 기기 사용           |           |   | 3 급 수준 이상  |
| 공기질     | 실내공기오염물질 저방출 제품의 적용 |           | 주거  | 4 급 수준 이상  |
| 실내소음    | 세대간 경계벽의 차음성능       |           |   | 3 급 수준 이상  |
|         | 화장실 급배수 소음          | 4 급 수준 이상 |   |  |
| 환경관리 부문 |                     |           |   |  |
| 구분      | 평가내용                | 비주거       |   |  |
|         |                     | 대상        | 주거  | 비주거  |
| 미세먼지 저감 | 저녹스 보일러             | 가나<br>다라  | 개별난방방식 적용 시 저녹스보일러 설치<br>(중앙식 가스보일러 또는 가스이용냉방설비 설치 시<br>저녹스버너 사용 제품 적용 권장)                                      |  |
|         | 기계환기 장치             | 가나<br>다라  | 기준 이상의 공기여과성능을 갖는 기계환기장치 설치   |  |
| 대기환경 개선 | 저공해 자동차             | 가나        | 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 권장. 단, "주차단위구획 100 개 이상 갖춘 500세대 이상 아파트"는 전기차 충전시설 설치 | 체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 권장. 단, "주차단위구획 100 개 이상 갖춘 기숙사"는 전기차 충전시설 설치 |
|         |                     | 다라        |   |  |
| 열섬효과 저감 | 옥상녹화/쿨루프            | 가나<br>다라  | 지붕면 옥상녹화 조성 또는 쿨루프 기법 적용 권장   |  |

자료: 서울특별시 녹색건축물 설계기준

표 | 서울특별시 녹색건축물 설계기준 - 에너지부문

| 에너지성능 부문    |        |      |    |                        |
|-------------|--------|------|----|------------------------|
| 구분          | 평가내용   | 적용기준 |    |                        |
| 건축물 에너지효율등급 |        | 주거   | 가  | 평균전용면적 60㎡ 초과: 1+등급 이상 |
|             |        |      | 나다 | 평균전용면적 60㎡ 이하: 1등급 이상  |
|             |        | 비주거  | 가  | 평균전용면적 60㎡ 초과: 1등급 이상  |
|             |        |      | 나  | 평균전용면적 60㎡ 이하: 2등급 이상  |
|             |        |      | 가  | 1+등급 이상                |
|             |        |      | 나  | 1등급 이상                 |
| 다           | 2등급 이상 |      |    |                        |

자료: 서울특별시 녹색건축물 설계기준

표 | 서울특별시 녹색건축물 설계기준 - 신재생에너지부문

| 연도별 설치비율 |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |
|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| 구분       | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | '23~ |     |
| 공공건축물    | 15% | 18% | 21% | 24% | 27% | 30% | -   | -   | -    |     |
| 민간건축물    | 주거  | 2%  | 3%  | 4%  | 5%  | 6%  | 7%  | 8%  | 9%   | 10% |
|          | 비주거 | 7%  | 7%  | 9%  | 9%  | 11% | 11% | 12% | 12%  | 14% |

| 규모별 설치비율         |  |      |  |                    |
|------------------|--|------|--|--------------------|
| 구분               | 평가내용   | 적용기준 |  |                    |
|                  |  |      | 주거   | 비주거                |
| 신재생<br>에너지<br>설치 | $\frac{\text{신-재생에너지 공급의무비율}(\%) = \text{신-재생에너지 생산량}}{\text{예상 에너지사용량}} \times 100$ | ㉠    | 연도별 설치비율   | 연도별 설치비율           |
|                  |  | ㉡    | 연도별 설치비율 -0.5% 포인트   | 연도별 설치비율 -1.0% 포인트 |
|                  |  | ㉢    | 연도별 설치비율 -1.0% 포인트   | 연도별 설치비율 -2.0% 포인트 |
|                  | ㉣  | 자율   | 자율   |                    |
|                  | 태양광 발전설비 의무설치  | ㉤    | 태양광 발전설비 의무설치 용량(kWp)<br>= 대지면적(m <sup>2</sup> ) × 0.01(kWp/m <sup>2</sup> ) |                    |

자료: 서울특별시 녹색건축물 설계기준

공사는 서울특별시 산하의 지방공기업으로서 공사가 개발하고 공급하는 공동주택 및 건축물은 '서울특별시 녹색건축물 설계기준'의 적용대상으로 해당 설계기준의 적용을 받고 있다. 공사는 본 녹색채권을 통해 조달한 자금 1천억원을 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 주택 건설 자금을 차환하는데 투입할 계획이다.

서초 성뒤마을 공공주택지구 사업은 '공공주택 특별법' 제2조에 따른 공공주택사업으로서 방배동 565-2일원 총면적 133천m<sup>2</sup>의 구역을 대상으로 하고 있으며, 2027년 완공을 목표로 하고 있다. '서초 성뒤마을 공공주택지구 지구계획 변경(2차) 승인'고시에 따르면 해당 지역은 총 813호의 주택 건축이 예정이며, A1구역과 B1구역으로 나누어져 건설될 계획으로 A1구역은 행복주택 310호, 공공분양 97호, B1구역은 공공분양 106호, 민간분양 300호로 예정되어 있다. 2021년 2월 해당 지구 내 A1구역만 서울특별시부터 사업계획승인을 받은 상태이다.

'서울특별시 녹색건축물 설계기준'에 따르면 성뒤마을 프로젝트의 주거 기준 세대수는 ㉡ 300세대 이상 ~ 1,000세대 미만에 속하고 있어, 환경부문의 경우 녹색건축인증 '그린 2등급' 이상을 의무적으로 받아야 하며, 미세먼지 저감 장치, 저공해자동차 충전시설 설치, 열섬효과 저감을 위한 옥상녹화 또는 쿨루프 기법을 적용해야 한다. 또한, 건축물 에너지효율등급은 평균전용면적 60m<sup>2</sup> 초과인 경우 1등급 이상, 평균 전용면적 60m<sup>2</sup> 이하인 경우 2등급 이상을 받아야 하며, 신재생에너지 생산을 위한 설비를 설치하는 등 에너지절감을 위한 기준을 충족해야 한다. 다만, 평가일 기준 착공 전 단계로서 녹색건축인증 및 건축물 에너지효율등급 예비인증을 미획득한 상황으로 공사는 2025년(예정) 착공 시점에 관련 예비인증을 획득할 계획이다.



표 | 서초 성취마을 공공주택지구 개요



| 구분       | 내용  |
|----------|---|
| 위치       | 서울특별시 서초구 방배동 565-2일원                       |
| 면적       | 133,004m <sup>2</sup>                       |
| 주택지구 지정일 | 2017.09.27                                  |
| 주택       | 총 813 호(행복주택 310 호, 공공분양 203 호, 민간분양 300 호) |
| 사업의 종류   | '공공주택 특별법' 제2조에 따른 공공주택사업                   |
| 사업시행자    | 서울주택도시공사                                    |
| 사업기간     | 2017.09 ~ 2027.12(예정)                       |

자료: 공사 제시자료 및 서초구의회 구정업무보고자료를 바탕으로 NICE신용평가 정리

표 | 서초 성취마을 공공주택지구 사업추진 현황 및 계획

| 시기      | 내용                           |
|---------|------------------------------|
| 2017.09 | 공공주택지구지정고시                   |
| 2019.09 | 공공주택지구지정(변경) 및 지구계획 승인       |
| 2019.12 | 공공주택지구 지구계획변경(1차) 승인         |
| 2020.09 | 공공주택지구 내 A1구역 市 공공주택 통합심의위원회 |
| 2020.12 | 보상계획 공고                      |
| 2021.02 | A1구역 공공주택건설 사업계획승인           |
| 2022.12 | 공공주택지구 지구계획변경(2차) 고시         |
| 2023.01 | 수용재결금 지급 및 공탁                |
| 2024.07 | 부지조성공사 착공(예정)                |
| 2025.01 | 건축공사 착공(예정)                  |
| 2027.12 | 공공주택사업 준공(예정)                |

자료: 공사 제시자료, NICE신용평가 재구성

표 | 서초 성뒤마을 공공주택지구 주택 건설 계획

| 블록명 | 면적 m <sup>2</sup> | 용적률     | 건설호수 | 수용인구  | 비고   |
|-----|-------------------|---------|------|-------|------|
| A1  | 24,110            | 160% 이하 | 310  | 586   | 행복주택 |
|     |                   |         | 97   | 243   | 공공분양 |
| 소계  |                   |         | 407  | 829   |      |
| B1  | 30,129            | 160% 이하 | 106  | 265   | 공공분양 |
|     |                   |         | 300  | 750   | 민간분양 |
| 소계  |                   |         | 406  | 1,015 |      |
| 합계  | 54,239            |         | 813  | 1,844 |      |

자료: 공사 제시자료, NICE신용평가 재구성

### 2) 적격 투자 프로젝트 부합 여부

친환경 건축 및 건축물은 에너지 절약, 오염물질 및 이산화탄소 배출량 저감에 기여한다는 점을 고려할 때, NICE신용평가주의 환경 Taxonomy(분류체계) 상 “2. 에너지효율 개선”, “10. 친환경 건축 및 건축물”을 위한 사업에 부합하는 것으로 판단된다. 또한, 해당 프로젝트는 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP) 상 적격 투자사업에 [ 부합 ] 하는 것으로 판단된다.

NICE 신용평가 환경부문 분류체계(Taxonomy) 적합 여부 판단

| 프로젝트명           | NICE 신용평가 Taxonomy               | ICMA GBP                                    | UN SDGs   |
|-----------------|----------------------------------|---|---|
| 에너지절약형 친환경주택 건설 | 2. 에너지 효율 개선<br>10. 친환경 건축 및 건축물 | 2. Energy Efficiency<br>10. Green Buildings | 11. Sustainable cities and communities <sup>주</sup> |

주: 대한민국 환경부 유엔 지속가능 발전목표 발행본. 목표 11. 포용적이고 안전하여 회복력있고 지속가능한 도시와 주거지 조성 (Goal 11. Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable)

### 3) 프로젝트의 환경적 영향

공사가 개발 및 공급하는 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 건축물의 경우 '서울특별시 녹색건축물 설계기준' 의무대상에 포함되고 있다. 해당 기준의 에너지부문에 따르면 본 프로젝트의 건설 대상 주택은 녹색건축인증 그린2등급 이상, 전용면적에 따라 건축물 에너지효율등급 1등급 혹은 2등급 이상을 취득하여야 한다. 건축물 에너지효율등급 1등급 및 2등급 취득 공동주택은 3등급 취득 건축물 대비 각각 약 8%, 27% 내외의 에너지 사용량 절감 효과가 있는 것으로 판단된다. 본 프로젝트의 대상은 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 공동주택으로서 총 813호를 대상으로 하고 있다. 평가일 현재 사업계획이 승인되어 주거부문 전용면적이 확정된 A1구역을 에너지소비량 및 생산량을 제외하고 모든 조건이 동일하다고 가정한 임의의 3등급 집 단과 비교했을 때, 1등급 및 2등급 건축물 에너지효율등급 획득 시, 각각 연간 898,805kWh, 743,243kWh만큼의 에너지사용량을 절감할 수 있는 것으로 분석된다. 사업계획 미승인으로 주거

부문 전용면적이 확정되지 않은 B1구역까지 고려하면, 본 프로젝트를 통한 에너지절감량은 더욱 커질 것으로 판단된다.

표 | 건축물 에너지효율등급별 에너지 효율 비교

| 구분   | 대상         | 연간 에너지사용량             | 총 전용면적               | 연간 총 에너지사용량  | 3 등급 대비 연간 에너지절감량 |
|------|------------|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| 1 등급 | 성뒤마을 A1 구역 | 106kWh/m <sup>2</sup> | 17,285m <sup>2</sup> | 1,832,179KWh | 898,805KWh        |
| 2 등급 | 성뒤마을 A1 구역 | 115kWh/m <sup>2</sup> | 17,285m <sup>2</sup> | 1,987,742KWh | 743,243KWh        |
| 3 등급 | 비교 집단 군    | 158kWh/m <sup>2</sup> | 17,285m <sup>2</sup> | 2,730,984KWh |                   |

자료: 한국에너지공단, 공사 제공자료, NICE신용평가 재구성

주1: 사업계획승인으로 세대별 전용면적이 확정된 A1블록을 대상으로 에너지절감량을 산출하였음

주2: 비교집단군의 에너지소요량은 2020년 국토교통부에서 발표한 건물에너지사용량 통계 내 1등급 공동주택의 수치를 사용하였음

주3: 비교집단군은 에너지생산량을 0으로 가정하고, 그 외 조건의 경우 자금 투입 대상 프로젝트와 동일 조건임을 가정한 임의 대상임

주4: 총전용면적은 자금투입대상 주거부문 전용면적 총합이며, 건설 진행 중 변동될 수 있음

#### 4) 적격 프로젝트 자금투입 비중

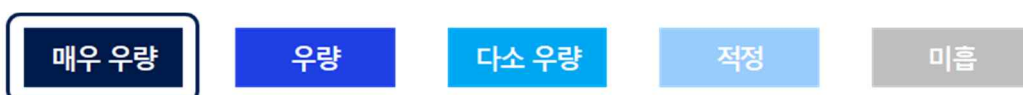
인증평가일 현재 공사는 본건 녹색채권 발행을 통해 **1,000억원의 자금을 조달할 예정이다**. 해당 녹색채권 발행을 통한 조달자금은 2021년 10월부터 2023년 1월까지 기투입된 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 주택 건설을 위한 토지보상비 차환용도에 사용될 예정이다. 공사는 **녹색채권 발행 후 2023년 이내에 조달자금의 100%를 제시한 프로젝트에 투입할 계획**이다.

표 | 조달자금 투입예정 프로젝트

| 투입 대상 프로젝트                              | 투입금액(억원)     | 투입금액 비중(%)   |
|---|--------------|--------------|
| 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 주택 건설 자금 차환 | 1,000        | 100.0        |
| <b>합 계</b>                              | <b>1,000</b> | <b>100.0</b> |

자료 : 한국토지주택공사 제공

## 2. 프로젝트 선정의 적정성



본 분석에서는 발행사의 ESG 관련 경영전략, 사업목표 등을 검토하고, ESG 경영전략 방향 등이 반영된 합리적인 프로젝트 평가기준의 수립 여부와 프로젝트 선정을 위한 조직 구성 및 의사결정구조 등을 확인한다.

공사는 ESG경영을 위해 친환경 도시조성으로 탄소중립 실현, 시민체감형 안심 도시 조성으로 삶의 질 향상, 투명한 열린 경영으로 시민 신뢰 제고의 세가지 전략방향을 바탕으로 중점요소 및 전략과제를 설정하고 이행해 나가고 있다. 또한, 2020년 UNGC에 가입하였으며, 있으며, 인권, 노동, 환경, 반부패 분야에 부합하는 경영 목표를 설정하고 관련 활동을 수행하고 있다. 공사가 제시한 프로젝트 선정 절차 및 제반 사항을 고려할 때, 프로젝트 선정의 적정성은 “매우 우량” 한 수준으로 판단된다.

### 1) 서울주택도시공사의 ESG 경영전략

공사는 2023년 공사의 경영목표와 연계된 중장기(2023~2027년) ESG 전략을 수립하여 체계적이고 지속가능한 ESG경영을 추진하기 위한 노력을 지속하고 있다. 환경/사회/지배구조 각각의 전략방향을 설정하고 이를 실행하기 위한 9대 전략과제 및 25개의 추진과제를 도출하였다. 환경적 측면의 주요 추진과제로는 환경경영 체계 구축, 친환경 투자 및 주거공간 조성 등을 설정하였으며, 사회적 측면의 경우 주거취약계층 지원 확대, 임대주택 입주민 대상 일자리 지원노력 등을, 지배구조 측면의 경우, 공정문화 및 청렴문화 확산, ESG 경영체계 및 조직 구축 등을 주요 추진과제로 확립하였다.

### 2) 프로젝트 선정기준

공사는 '녹색채권 관리체계' 상 녹색채권 발행자금에 기반한 투자대상 사업부문을 특정하고 있다. 해당 투자대상은 NICE신용평가의 환경부문 Taxonomy(분류체계), 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP) 상 적격한 투자사업에 부합하는 것으로 판단된다.

표 | 서울주택도시공사의 녹색채권 관리체계 상 녹색채권 대상 사업

| ICMA 분류 | 서울주택도시공사 대상사업 | 서울주택도시공사 관련 프로젝트(예시)  |
|---------|---------------|---|
| 친환경 건물  | 에너지절약형 주택건설   | 에너지절약형 주택건설에 대한 국제적 또는 국내기준(건축물 에너지 효율등급 인증 1+등급 이상 또는 녹색건축인증 2 등급 이상)을 충족하는 주택건설 |

자료: 공사 녹색채권 관리체계

### 3) 프로젝트 의사결정체계

공사의 녹색채권 관리체계 상 프로젝트 평가 및 선정은 아래의 절차를 통해 이루어진다.

표 | 서울주택도시공사 프로젝트 평가 및 선정 절차

| 구분           | 프로젝트 심사 및 선정 절차  |
|--------------|--|
| 프로젝트 발굴      | 기획조정실은 해당 사업부와 협의하여 공사 녹색채권 관리체계 내 '자금의 용도'에 적합한 프로젝트 발굴                                       |
| 프로젝트 평가 및 선정 | 사업부서는 발굴된 사업 중 녹색채권 적격 투자대상 프로젝트 및 사회적 영향을 사전 검토하고, 예산자금부는 재무적 실행가능성, 자금 현황 등을 고려하여 최종 프로젝트 선정 |
| 예산편성 및 집행    | 예산자금부와 해당 사업부서는 협의를 통해 매년 적정한 예산규모를 편성·집행하고 적격대상 프로젝트 투입 여부를 확인                                |
| 사후관리         | 예산자금부, ESG 전담부서인 ESG 혁신부, 해당 사업부서는 매년 투자대상 프로젝트를 검토하여 변경, 추가, 삭제 여부를 결정                        |

자료: 공사 녹색채권 관리체계

공사의 기획조정실은 해당 사업부와 협의하여 공사 녹색채권 관리체계 내 '자금의 용도'에 적합한 프로젝트인지 판단하여, 프로젝트를 발굴한다. 사업부서는 발굴된 프로젝트의 분류 적합성, 환경적 영향 및 사회에 미치는 영향을 종합적으로 검토하고, 예산자금부는 재무적 실행가능성 및 자금 현황 등을 고려하여 최종 프로젝트를 선정한다.

예산자금부와 사업부서는 협의를 통해 매년 적정한 예산규모를 편성·집행하고 적격 프로젝트 투입여부를 확인한다. 또한, 예산자금부, ESG 혁신부, 사업부서가 매년 투자대상 프로젝트를 검토하여 사업의 변경, 추가, 삭제 여부를 결정한다.

### 3. 자금관리의 적정성



본 분석에서는 조달된 자금의 관리 및 운용의 점검 수준에 대해 검토하며, 미사용자금의 자금 투입 및 관리 계획에 대해 확인한다. 또한 자금관리체계 관련 내부통제 및 투자자 공시 수준에 대해서도 검토한다.

회사가 제출한 녹색채권 발행자금의 투입계획 및 내부시스템을 통한 현금흐름 점검 계획, 현금 또는 현금성 자산으로 한정된 미사용자금의 운용규칙 등을 종합적으로 고려할 때, 자금관리의

적정성은 “매우 우량” 한 수준으로 판단한다.

### 1) ESG 채권 발행자금의 투입계획

공사는 녹색채권 발행자금을 투자대상 사업인 서초 성뒤마을 공공주택지구 내 에너지절약형 친환경 주택 건설자금의 차환용도로 사용할 예정이다. 인증평가일 현재 세부적인 자금투입 스케줄은 변동가능성이 있으나, 공사는 2023년 이내로 자금투입을 완료할 계획임을 제시하였다.

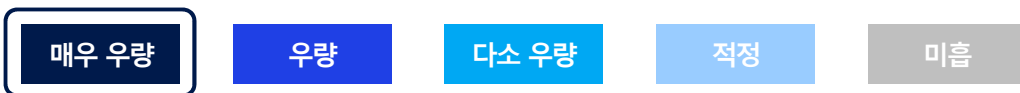
### 2) 현금흐름 관리 및 미사용자금 관리체계

공사는 녹색채권 발행을 통해 조달한 자금을 선정된 프로젝트의 소요자금 및 차환을 위한 목적으로만 배분 및 사용하며, 예산자금부가 일반계좌에 예치하여, 내부시스템을 통해 해당 자금이 목적외로 사용되지 않도록, 지속적으로 관리·운용할 계획이다.

미사용 금액의 경우 해당 프로젝트의 집행이 완료될 때까지 행정안전부 예산편성기준 및 내부 자금관리 규정 등에 의거, 현금 또는 현금성 자산으로 한정하여 운용할 계획임을 관리체계 내 명시하여, 내부시스템을 통해 자금관리가 적절하게 이루어질 것으로 판단된다.

예산자금부가 자금담당부서로서 자금계획수립, 자금운영 및 조달 등 공사의 자금업무를 담당하고 있다. 내부 자금관리규정에 따라 연 1회 자금수급계획을 수립하고, 자금수급계획의 범위 내에서 자금을 운영하며, 자금계획의 변경이 있을시 별도의 문서를 작성하여 관리한다. 월 1회 현금흐름에 대해 임원진에게 보고하는 등 공사의 자금 운용기준 및 자금흐름에 대한 점검제도 등을 고려할 때, 녹색채권 조달자금의 관리 및 운용 체계 점검이 적절하게 이루어질 것으로 예상된다.

## 4. 외부공시의 충실성



본 분석에서는 자금 운용 현황 및 사업 진행에 대한 투자자 공시체계 및 규정에 대해 확인하고, 향후 공시내용에 대한 정보제공 수준에 대해 검토한다.

녹색채권 발행 후 공시 예정인 투자자안내문 상 정보제공 수준, 작성 주기, 공시 경로 등을 종합적으로 고려할 때, 외부공시의 충실성은 “매우 우량” 한 수준으로 판단된다.

### 1) 외부공시 계획

공사는 녹색채권 “전액 배분 시”까지 녹색채권 조달자금의 현금흐름, 프로젝트 사업진행 경과 등이 반영된 투자자 안내문을 공사의 홈페이지 또는 한국거래소 사회책임투자채권 사이트 등의 공개된 정보포탈을 통해 **연 1회 공시할 계획**이다. 예산자금부가 사후보고 성격의 ESG채권 보고서 작성을 담당하며, **보고서의 외부공시를 위한 적절한 내부승인 절차를 구축하고 있는 것을 확인**하였다.

### 2) 외부공시 포함내용

투자자 안내문 상에는 투자대상 녹색 프로젝트와 관련하여, 녹색 프로젝트의 목적 및 개요, 녹색채권 발행 내역, 녹색 프로젝트 별 자금배분 현황 보고(Allocation Report/Reporting), 녹색 프로젝트 실행에 따른 환경적 영향 보고(Impact Report/Reporting), 최근 변동내역이 반영된 공사의 녹색채권 관리체계 등이 포함될 예정이다.

공사가 제시한 투자자 안내문 상 정보제공수준은 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP)에 부합하는 수준으로 판단된다.

표 | 외부공시 포함내용

|   | 주요 공시대상 내용                              | 공시 여부 |
|---|---|-------|
| 1 | 녹색 프로젝트의 목적 및 개요                        | YES   |
| 2 | 녹색채권의 발행내역 개요                           | YES   |
| 3 | 녹색 프로젝트 별 자금배분 현황(Allocation Reporting) | YES   |
| 4 | 녹색 프로젝트 실행에 따른 환경적 영향(Impact Reporting) | YES   |
| 5 | 미사용자금의 운용현황 및 향후 프로젝트 투입계획              | YES   |
| 6 | 최근 변동내역이 반영된 서울주택도시공사의 ESG 채권 표준관리체계 등  | YES   |

## 5. 기타고려요소(α)

본 분석에서는 발행사의 ①친환경 및 사회공헌 활동, ②Controversial Issue(ESG 관련 부정적 논란 이슈 및 그 대응), ③그린 워싱(Green Washing, 위장환경주의) 리스크, ④Credit Event, ⑤기타특수성에 대해 검토한다.

공사는 친환경 도시조성을 통한 탄소중립을 위해 노력하고 있으며, 친환경 활동을 지속적으로 수행해 오고 있다. 이외 부정적 논란 이슈와 그 대응, 그린 워싱 등 기타고려요소(α)에 대해 종합적으로 검토한 결과, 평점 및 인증등급을 조정하지 않았다.

### 서울주택도시공사의 친환경 활동

공사는 ESG경영 추진체계를 구축하고, 친환경 도시조성을 통한 탄소중립 실현을 환경부문 전략 방향으로 설정하였다. 친환경 설비와 녹색기술을 도입한 주거공간을 조성하여 도시 내 신규 사업 개발, 에너지 사용량 절감 등 주거공간에 대한 친환경 사업을 추진하고 있으며, 친환경보일러 교체, 도시숲 조성, 아파트 벽면 녹화 등의 미세먼지 저감대책을 수행하고 있다. 또한, 환경적으로 취약한 주거환경에 처해 있는 세대에 대한 시설 개·보수 지원, 취약계층에 대한 의료서비스 지원, 재난·안전 교육 등을 통해 사회에 공헌하고 있으며, SH인권센터를 설립하여 인권보호에도 힘쓰고 있다.



**【녹색채권 인증등급의 정의】**

| 등 급                      | 정 의   |
|--------------------------|---|
| <b>Green 1</b><br>(그린 1) | 녹색채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>매우 높고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[매우 우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음. |
| <b>Green 2</b><br>(그린 2) | 녹색채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>높고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음.       |
| <b>Green 3</b><br>(그린 3) | 녹색채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>보통이고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[다소 우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음   |
| <b>Green 4</b><br>(그린 4) | 녹색채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>낮고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[적정]</b> 한 체계를 구축하고 있음        |
| <b>Green 5</b><br>(그린 5) | 녹색채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>매우 낮고</b> , ②사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[미흡]</b> 한 체계를 구축하고 있음    |

**【사회적채권 인증등급의 정의】**

| 등 급                       | 정 의  |
|---------------------------|--|
| <b>Social 1</b><br>(소셜 1) | 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>매우 높고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[매우 우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음. |
| <b>Social 2</b><br>(소셜 2) | 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>높고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음.       |
| <b>Social 3</b><br>(소셜 3) | 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>보통이고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[다소 우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음   |
| <b>Social 4</b><br>(소셜 4) | 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>낮고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[적정]</b> 한 체계를 구축하고 있음        |
| <b>Social 5</b><br>(소셜 5) | 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>매우 낮고</b> , ②사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[미흡]</b> 한 체계를 구축하고 있음    |

**【지속가능채권 인증등급의 정의】**

| 등 급                                 | 정 의   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Sustainability 1</b><br>(지속가능 1) | 녹색채권 및 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>매우 높고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[매우 우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음. |
| <b>Sustainability 2</b><br>(지속가능 2) | 녹색채권 및 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>높고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음.       |
| <b>Sustainability 3</b><br>(지속가능 3) | 녹색채권 및 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>보통이고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[다소 우량]</b> 한 체계를 구축하고 있음   |
| <b>Sustainability 4</b><br>(지속가능 4) | 녹색채권 및 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>낮고</b> , 사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[적정]</b> 한 체계를 구축하고 있음        |
| <b>Sustainability 5</b><br>(지속가능 5) | 녹색채권 및 사회적채권 프로젝트의 분류체계상 적합성 및 적격프로젝트 대상 조달자금의 투입비중이 <b>매우 낮고</b> , ②사업의 평가 및 선정절차, 자금의 관리, 사후보고 및 외부공시 등에 있어서 <b>[미흡]</b> 한 체계를 구축하고 있음    |

### III. 기본전제 및 유의사항

#### 1. 회사 경영진의 책임

회사의 경영진은 녹색채권원칙(GBP), 사회적채권원칙(SBP), 지속가능채권 가이드라인(SBG)에 따라 ESG채권 관리체계를 작성 및 공시할 책임이 있습니다. 또한 녹색채권원칙(GBP), 사회적채권원칙(SBP), 지속가능채권 가이드라인(SBG)에 의거하여 관련사업을 적정하게 선정하고, 선정된 관련 사업에 자금을 투입, 집행, 관리하며, 집행된 자금 및 관련 효과에 대해 사후보고를 할 수 있도록 적절한 ESG채권 관리체계를 수립하고 효과적으로 운영할 책임이 있습니다.

#### 2. ESG 채권 외부 인증평가기관의 자격

NICE신용평가(주)는 1986년 설립되어, 1987년 회사채발행실무협의회 무보증회사채 등급평정 전문기관 자격을 인정받았고, 2001년 “신용정보이용 및 보호에 관한 법률”에 의거하여 신용평가업무 허가를 취득하였습니다.

2007년에는 금융감독원 적격 외부 신용평가기관(ECAI, External Credit Assessment Institution)을 지정받았습니다. 금융감독원으로부터 오랜기간 신용평가부문에서 축적된 공신력을 기반으로 2020년 현행 신용평가업무와 다른 『부수업무』 영역으로 인정받아 본건 ESG 인증평가를 수행하였습니다. 즉, ESG 채권 인증평가 업무는 기존 신용평가기관의 신용평가업무와 다른 『부수업무』로 수행되는 것입니다.

#### 3. 외부검토의 목적 및 검토범위

본 ESG 인증등급을 위한 외부검토의 목적은 NICE신용평가(주)의 ESG 인증 평가방법론, 국제자본시장협회(ICMA)의 녹색채권원칙(GBP), 사회적채권원칙(SBP), 지속가능채권 가이드라인(SBG)에 대한 『부합 정도 (Green 1 ~ Green 5)』에 대한 결정을 하기 위함입니다. 외부검토의 범위는 첨부된 회사의 『서울주택도시공사 녹색채권(Green Bond) 관리체계』 및 본건 녹색채권의 『프로젝트의 적합성, 프로젝트 선정의 적정성, 자금조달의 적정성, 외부공시의 충실성과 기타고려요소(α)』입니다.

#### 4. ESG 인증평가 적용방법론

본건 인증평가에 적용된 평가방법론은 평가과정 및 평가결과에 대한 발행사와 투자자의 이해가능성 제고를 위해 제공되는 것입니다. 다만, 본 방법론이 개별 평가과정에서 고려되는 모든 요

소들을 포함하고 있는 것은 아니며, 정성적 판단의 특징, 제출자료의 신뢰성 검증의 제약 등에 따른 한계가 있습니다. 특히, 미래의 환경 및 사회적 가치 측면의 영향에 대한 예측과 반영은 대외 여건 등 다양한 불확실성으로 인해 그 정확성의 한계가 존재합니다.

NICE신용평가(주)가 수행하는 ESG 채권 인증평가는 ESG 채권 발행사의 환경(기후변화 포함)/사회적가치(사회적책임) 개선 효과 등의 정도나 지속성 등을 보장 또는 보증하는 것은 아닙니다. 또한 NICE신용평가(주)는 평가대상 프로젝트의 정량적, 정성적 효과 및 영향 등에 대해 직접적으로 측정하는 것이 아니라, 발행사가 제시하는 근거자료, 면담(인터뷰) 및 컨퍼런스 콜 내용, 공시자료 등을 토대로 확인, 분석 및 평가하는 것입니다. 따라서, ESG 프로젝트의 환경 및/또는 사회적 효과 및 영향에 대해 발행사 또는 발행사 지정 제3자가 완전한 정보를 정확하고, 적시에 제공한다는 사실을 기본 전제로 합니다. **NICE신용평가(주)의 『 ESG 인증 평가방법론 』은 NICE신용평가(주) 웹사이트([www.nicerating.com](http://www.nicerating.com))-리서치-ESG평가 부분에 공시(공개)되어 있습니다.**

## 5. 독립성 준수 및 이해상충 방지

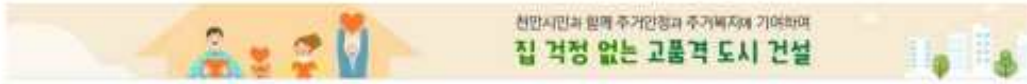
NICE신용평가(주)는 본 인증평가에 영향을 줄 수 있는 다른 용역을 수행하지 아니하였습니다. 또한 당사의 Code of Conduct에 의거한 독립성 준수, 내부 이해상충 방지에 대한 시스템을 갖추고 이를 모니터링하고 있습니다.

## 6. ESG채권 관리체계의 한계

ESG채권 관리체계의 특성을 감안할 때, 회사의 ESG채권 관리체계가 항상 녹색채권원칙, 사회적채권원칙, 지속가능채권 가이드라인에 부합되게 운영되지는 않을 수도 있습니다.

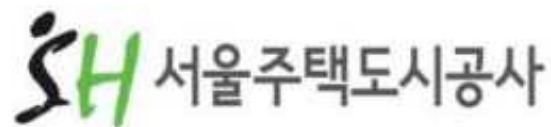
## 7. ESG 발행사(Issuer) 평가와의 구분

ESG 채권(Issue) 인증평가는 ESG 발행사(Issuer) 평가와 다릅니다. 발행사 자체에 대한 ESG 관점의 인증평가가 아니라, 발행대상 채권(특수목적채권 등)에 대해 특정된 Issue(채권) 평가의 특성을 보유하고 있습니다. 따라서, 발행사에 대한 ESG 등급(예 : ESG 리서치 전문기관의 등급)과 당사가 평가하는 발행 대상의 ESG 인증등급 또는 인증의견은 본질적으로 다른 개념이라는 점에 유의하시기 바랍니다.



# 녹색채권(Green Bond) 관리체계

2023. 9.



# I 서울주택도시공사 소개

1. 설립목적 : 『서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례』 제1조  
 ● 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여함

## 2. 경영목표



## 3. 사업범위

- 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
- 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 및 필요한복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리

- 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
- 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
- 주거복지사업, 산업거점개발사업 등 지역경제 활성화에 기여하는 사업
- 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
- 서울특별시장의 승인을 받은 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업 등

## II 녹색채권(Green Bond) 관리체계

### 1. 자금의 용도(Use of Proceed)

- 서울주택도시공사는 녹색 채권(Greenial bond) 발행을 통해 조성된 자금을 녹색 채권 원칙 및 녹색채권 가이드라인 하에 명시된 녹색 프로젝트에 전액 투자할 예정입니다.

**[녹색채권 발행자금 배분대상 기준]**

1. 발행일 기준 과거 3년 이내 자금이 집행된 지원대상 사업의 차환용도
2. 발행일 이전 약정되었으나, 발행일 이후 예상되는 지원대상 프로젝트
3. 발행일 이후 약정 및 기표 예정되는 지원대상 프로젝트

**< 녹색 채권 투자적격 사업 >**

| ICMA 분류 | 서울주택도시공사 대상사업 | 서울주택도시공사 관련 프로젝트(예시)   |
|---------|---------------|--|
| 친환경 건물  | 에너지절약형 주택건설   | 에너지절약형 주택건설에 대한 국제적 또는 국내기준(건축물 에너지 효율등급 인증 1+등급 이상 또는 녹색건축인증 2등급 이상)을 충족하는 주택건설 |

## 2. 사업평가 및 선정 절차(Process for Project Evaluation and Selection)

| 구분           | 내용   |
|--------------|--|
| 프로젝트 발굴      | 기획조정실은 해당 사업부서와 협의하여 상기 'II-1. 자금의 용도'에 적합한 프로젝트 발굴  |
| 프로젝트 평가 및 선정 | 사업부서는 발굴된 사업 중 녹색채권 적격 투자대상 프로젝트 분류 및 사회적 영향을 사전 검토하고, 예산자금부는 재무적 실행가능성, 자금현황 등을 고려하여 최종 프로젝트 선정 |
| 예산편성 및 집행    | 예산자금부와 해당 사업부서는 협의를 통해 매년 적절한 예산규모를 편성·집행하고 적격대상 프로젝트 투입 여부를 확인                                  |
| 사후관리         | 예산자금부, ESG 전담부서인 ESG 혁신부, 해당 사업부서는 매년 투자대상 프로젝트를 검토하여 변경, 추가, 삭제 여부를 결정                          |

## 3. 자금관리(Management of Proceeds)

- 서울주택도시공사는 녹색채권발행을 통해 조달된 자금을 대상 프로젝트로 선정된 사업의 소요자금 및 차환을 위한 목적으로만 적절히 배분하고 사용할 것입니다. 예산자금부는 내부시스템을 통해 미발행 채권의 잔액을 지속적으로 관리, 운용할 계획입니다.
- 조달된 자금은 일반계좌에 예치하여 내부시스템을 통하여 해당 자금이 목적외로 사용되지 않도록 관리할 것이며 미사용 금액은 해당사업내 집행이 완료될 때까지 행정안전부 예산편성기준 및 내부 자금관리 규정 등에 의거, 현금 또는 현금성 자산으로 운용할 계획입니다.

## 4. 사후보고(Reporting)

- 서울주택도시공사는 아래의 내용이 포함된 '투자자 안내문'을 녹색 채권의 발행대금이 전액 소진될 때까지 1년 마다 서울주택도시공사 홈페이지 및 한국거래소 사회책임투자채권(<http://sribond.krx.co.kr>)에 공시할 예정입니다.
  - 선정프로젝트에 대한 기본정보 및 설명(사업명, 사업기간, 총 사업비 등)
  - 녹색채권발행 내역
  - 발행대금의 사용 및 미분배 현황

- 선정 프로젝트 실행에 따른 환경적 영향
- 녹색 채권 관리체계 변동내역

### Ⅲ 외부검토

- 서울주택도시공사는 녹색채권 관리체계의 적정성에 대해 외부전문기관의 검토의견을 받습니다. 본 관리체계의 내용이 변경될 경우, 변경된 관리체계의 적정성에 대해 외부전문기관의 검토의견을 다시 받을 예정입니다. 본 관리체계 및 외부전문기관의 보고서는 공사 홈페이지에 공시될 예정입니다.



○ Disclaimer

NICE신용평가(주)가 제공하는 ESG 인증평가는 ESG 채권 등에 대한 NICE신용평가(주) 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견입니다.

NICE신용평가(주)는 ESG 인증평가의 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출 자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 문서상으로 받고 있습니다. 따라서 NICE신용평가(주)는 ESG 인증 평가 대상의 발행주체와 그의 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 ESG 인증 평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나, NICE신용평가(주)는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE신용평가(주)는 ESG 인증평가지 활용된 또는 발간물에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE신용평가(주)는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 인증등급 또는 인증의견과 발간물 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE신용평가(주)의 평가결과와 발간물은 예상치 못한 환경변화 및 정부정책의 변동 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다. 또한, 평가결과와 발간물은 사실의 진술이 아니라, 발행주체의 ESG 채권 등에 대한 NICE신용평가(주)의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 평가결과와 발간물은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행사(발행자), 보증기관 등에 대한 자체적인 분석과 평가를 수행하여야 하며, 개인투자자의 경우 외부 전문기관 또는 외부 전문가(전문가집단)의 도움을 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 특별히 강조합니다.

NICE신용평가(주)에서 작성한 본 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE신용평가(주)의 소유입니다. 따라서 NICE신용평가(주)의 사전 서면동의 없이는 본 보고서 내용의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.

특히, 본 보고서의 전부 또는 일부가 NICE신용평가(주)의 사전 서면동의 없이 기재 또는 첨부되어서는 안되며, NICE신용평가(주)는 이로 인해 발생하는 어떠한 민형사상 책임을 지지 않습니다.