

永續會計準則理事會（SASB）準則

正體中文版草案

抵押貸款金融

永續會計準則

徵求意見函

（有意見者請於 114 年 7 月 9 日前，將意見以電子郵件方式寄至 tifrs@ardf.org.tw）

財法團人 中華民國會計研究發展基金會
永續準則委員會

關於永續會計準則理事會（SASB）準則

國際財務報導準則基金會之國際永續準則理事會（ISSB）於 2022 年 8 月承接對永續會計準則理事會（SASB）準則之責任。國際永續準則理事會（ISSB）承諾維護、強化及發展永續會計準則理事會（SASB）準則，並鼓勵編製者及投資者繼續使用永續會計準則理事會（SASB）準則。

國際財務報導準則第 S1 號「永續相關財務資訊揭露之一般規定」（以下簡稱國際財務報導準則第 S1 號）規定個體於辨認可合理預期將影響個體展望之永續相關風險與機會時，參考永續會計準則理事會（SASB）準則中之揭露主題並考量其適用性。同樣地，國際財務報導準則第 S1 號規定個體於決定揭露哪些與永續相關風險與機會有關之資訊時，參考永續會計準則理事會（SASB）準則中之指標並考量其適用性。

國際永續準則理事會（ISSB）於 2023 年 6 月修正永續會計準則理事會（SASB）準則中之氣候相關主題及指標，使其與隨附於國際財務報導準則第 S2 號「氣候相關揭露」之行業基礎指引一致。國際永續準則理事會（ISSB）於 2023 年 12 月修正與「永續會計準則理事會（SASB）準則之國際適用性」計畫有關之非氣候相關之主題及指標。

生效日

此 2023-12 版本之準則對所有個體於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效，並得提前適用。

目錄

簡介	4
永續會計準則理事會（SASB）準則之概述	4
準則之使用	5
行業描述	5
永續揭露主題及指標	6
放款實務	8
差別放款	12
抵押不動產之環境風險	15

簡介

永續會計準則理事會（SASB）準則之概述

永續會計準則理事會（SASB）準則係一組 77 項行業特定之永續會計準則（「永續會計準則理事會（SASB）準則」或「行業準則」），根據永續行業分類系統®（SICS®）分類。

永續會計準則理事會（SASB）準則包括：

1. **行業描述**：意圖透過描述參與該行業所特有之經營模式、相關活動及其他共同特性，以協助個體辨認適用之行業指引。
2. **揭露主題**：描述與特定行業中之個體所進行之活動相關之特定永續相關風險或機會。
3. **指標**：搭配揭露主題，旨在單獨（或作為一組指標之一部分）提供與特定揭露主題之個體績效有關之有用資訊。
4. **技術協定**：提供對相關指標之定義、範圍、施行及表達之指引。
5. **活動指標**：量化個體特定活動或營運之規模，且旨在與第 3 點提及之指標結合使用以將資料標準化並便於比較。

使用永續會計準則理事會（SASB）準則作為其國際永續準則理事會（ISSB）準則之施行之一部分之個體應考量攸關之國際永續準則理事會（ISSB）應用指引。

對未適用國際永續準則理事會（ISSB）準則而單獨使用永續會計準則理事會（SASB）準則之個體而言，「永續會計準則理事會（SASB）準則之應用指引」對所有行業準則之使用建立適用之指引，且被視為準則之一部分。除行業準則所包含之技術協定另有規定外，永續會計準則理事會（SASB）準則之應用指引中之指引適用於行業準則中之指標之定義、範圍、施行、編製及表達。

歷來，「永續會計準則理事會（SASB）之觀念架構」訂定指引永續會計準則理事會（SASB）制定永續會計準則之作法之基本觀念、原則、定義及目的。

準則之使用

永續會計準則理事會（SASB）準則意圖協助個體揭露可合理預期將於短期、中期或長期影響個體之現金流量、其對籌資之可得性或資金成本之永續相關風險與機會之資訊。個體決定哪一（哪些）行業準則及揭露主題與其業務攸關，以及報導哪些相關指標。一般而言，個體應使用特定於其主要行業（如永續行業分類系統[®]所辨認）之永續會計準則理事會（SASB）準則。惟重大業務分屬數個永續行業分類系統[®]行業之公司應參考額外永續會計準則理事會（SASB）準則中之揭露主題及相關指標並考量其適用性。

本準則中包含之揭露主題及相關指標，已被辨認為對投資者可能有用者。惟作出重大性判斷及決定之責任在報導個體。

行業描述

抵押貸款金融行業提供使消費者能購買住宅而有助於整體住宅自有率之重要公共財。該行業之個體對以不動產作為擔保品之個人及商業客戶貸放資本。主要商品係住宅與商業不動產抵押貸款，其他提供之服務則包括抵押貸款服務、產權保險、過戶與結算服務及評價。此外，抵押貸款金融個體擁有及管理不動產相關之投資，以及向不動產相關之投資提供資金，諸如房貸轉付憑證及房貸擔保債券。近期之監管環境趨勢顯示重大轉向消費者保護、揭露及課責。為因應 2008 年全球金融危機所完成之法案變革，展現社會利益與長期投資者之利益進一步趨於一致之可能性。

永續揭露主題及指標

表1 永續揭露主題及指標

主題	指標	種類	衡量單位	代碼
放款實務	下列類型之住宅抵押貸款之(1)數量及(2)價值:(a)固定及浮動利率混合型、(b)具提前還款違約金, 以及(c)全部	量化	數量, 表達貨幣	FN-MF-270a.1
	(a)住宅抵押貸款修改、(b)法拍及(c)虧損出售或避免法拍之轉讓契約之(1)數量及(2)價值	量化	數量, 表達貨幣	FN-MF-270a.2
	與對客戶之溝通或放款創始者之薪酬相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額 ¹	量化	表達貨幣	FN-MF-270a.3
	抵押貸款創始者之薪酬結構之描述	討論及分析	不適用	FN-MF-270a.4
差別放款	對(a)少數族群及(b)所有其他借款人發行抵押貸款之(1)數量、(2)價值及(3)加權平均放款成數	量化	數量, 表達貨幣, 百分比(%)	FN-MF-270b.1
	與差別抵押貸款相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額 ²	量化	表達貨幣	FN-MF-270b.2
	確保無差別抵押貸款之創始之政策及程序之描述	討論及分析	不適用	FN-MF-270b.3
抵押不動產之環境風險	位於百年洪水區之抵押貸款之(1)數量及(2)價值	量化	數量, 表達貨幣	FN-MF-450a.1
	歸因於天氣相關自然巨災所導致抵押貸款違約及拖欠之(1)預期損失總額及(2)違約損失率(LGD), 按地區別劃分	量化	表達貨幣, 百分比(%)	FN-MF-450a.2
	如何將氣候變遷及其他環境風險納入抵押貸款之創始及承作之描述	討論及分析	不適用	FN-MF-450a.3

¹ FN-MF-270a.3 之註一個體應簡要描述貨幣性損失之性質、背景以及因而採取之任何改正行動。

² FN-MF-270b.2 之註一個體應簡要描述貨幣性損失之性質、背景以及因而採取之任何改正行動。

表 2 活動指標

活動指標	種類	衡量單位	代碼
所創始之抵押貸款之(1)數量及(2)價值，按類別劃分： (a)住宅及(b)商業不動產	量化	數量，表達 貨幣	FN-MF-000.A
所購買之抵押貸款之(1)數量及(2)價值，按類別劃分： (a)住宅及(b)商業不動產	量化	數量，表達 貨幣	FN-MF-000.B

放款實務

主題彙總

抵押貸款金融之個體於激勵員工時所採取之作法及其如何與客戶溝通基於超過一個理由而係屬重要。首先，貸款創始者之激勵結構及薪酬政策可能無意間鼓勵渠等推廣不適合其客戶之放款產品及服務。其次，未能提供予客戶有關主要及附加型產品之透明度可能損害個體之聲譽並招致監管審查及成本高昂之訴訟。最後，其結果是，所產生之客戶產品組合可能高度集中於所售之風險性產品。此外，限制掠奪性放款之法令規範可能禁止抵押貸款創始者收取與放款價值掛鉤之薪酬，並可能要求對借款人提供額外之揭露。發展透明之資訊、提供公允建議予客戶，以及清楚揭露其放款實務之個體可能有助於股東判定哪些個體更能保護股東價值。

指標

FN-MF-270a.1.下列類型之住宅抵押貸款之(1)數量及(2)價值：(a)固定及浮動利率混合型、(b)具提前還款違約金，以及(c)全部

1 個體應揭露該個體所持有組合中下列類型之住宅抵押貸款之(1)數量及(2)價值：(a)固定及浮動利率混合型、(b)具提前還款違約金，以及(c)全部。

1.1 固定及浮動利率混合型之抵押貸款係指其合約包含可能由一重設日期、一可執行選擇權或其他條款界定之一固定及一浮動利率期間之抵押貸款。

1.1.1 揭露範圍應包括具少於五年之利率重設、負攤銷，或只付息還款安排之抵押貸款。

1.1.2 只付息抵押貸款係定義為於特定期間內只按期償還利息之單一家庭住宅抵押貸款。

1.1.3 負攤銷抵押貸款係定義為借款人於特定期間內僅支付所發生利息總額之一部分，而該利息之剩餘部分係計入本金餘額之單一家庭住宅抵押貸款。

1.2 具提前還款違約金係定義為因客戶於合約期間結束前清償所有或部分之抵押貸款餘額而被收取貨幣性手續費、違約金或費用之抵押貸款。

1.3 全部係個體所持有放款組合中單一家庭住宅抵押貸款之總數量。

2 抵押貸款之數量應包括個體所持有作為放款資產之第一順位抵押權之單一家庭住宅抵押貸款及次順位抵押權之單一家庭住宅抵押貸款之絕對數量。

2.1 揭露範圍包括房屋淨值信用額度及房屋淨值貸款。

3 個體可按客戶之特性（諸如信用等級）進一步細分其揭露。

4 個體可於下列表格中彙總該揭露：

表 3. 住宅抵押貸款類型之數量及放款價值

	數量	放款價值
固定及浮動利率混合型 (少於 5 年之利率重設)		
具提前還款違約金		
全部住宅抵押貸款		

FN-MF-270a.2. (a)住宅抵押貸款修改、(b)法拍及(c)虧損出售或避免法拍之轉讓契約之(1)數量及(2)價值

1 個體應揭露於報導期間內該個體之放款組合中所持有第一順位抵押權及次順位抵押權之單一家庭住宅抵押貸款之(a)修改、(b)法拍，以及(c)虧損出售或避免法拍之轉讓契約之(1)數量及(2)價值。

1.1 修改係定義為來自其原始條款變動之抵押貸款。該變動可能係本金金額、付款金額、貸款期限，或利率之變動（例如，利率之降低，或自浮動利率抵押貸款改變為固定利率抵押貸款）。

1.2 法拍係定義為借款人對一抵押貸款已違約且標的不動產資產透過法律或監管途徑被強制出售之情況。

1.2.1 揭露範圍應包括於報導期間內進入法拍程序之單一家庭住宅不動產資產，不論其究係已售出或持有供銷售。

1.3 虧損出售係定義為個體同意接受低於借款人債務所欠之總金額，並釋出其對該資產抵押權之交易。

1.4 避免法拍之轉讓契約係定義為借款人將對資產之所有權益轉讓予個體以清償違約之抵押貸款俾避免法拍。

2 個體可按客戶之特性（諸如信用等級）進一步細分其揭露。

3 個體可於下列表格中彙總該揭露：

表 4. 修改、法拍及虧損出售（或避免法拍之轉讓契約）之數量及放款價值

	數量	放款價值
修改		
法拍		
虧損出售/避免法拍之轉讓 契約		

FN-MF-270a.3.與對客戶之溝通或貸款創始者之薪酬相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額

- 1 個體應揭露報導期間內所發生與對客戶之溝通或抵押貸款創始者之薪酬相關之法律程序所導致之貨幣性損失總額。
- 2 法律程序應包括個體涉及之任何裁決程序，無論是經由法院、主管機關、仲裁人或其他程序。
- 3 損失應包括對相對人或其他人之所有貨幣性負債（無論係因和解或審理後之判決或其他方式之結果），包括報導期間內因任何個體（例如，政府、企業或個人）提起之民事訴訟（例如，民事判決或和解）、監管程序（例如，處罰、追繳或返還）及刑事訴訟（例如，刑事判決、處罰或返還）所發生之罰款及其他貨幣性負債。
- 4 貨幣性損失之範圍應排除個體於其辯護過程中所發生之法律與其他費用及支出。
- 5 抵押貸款創始者係定義為，為獲得薪酬或其他貨幣性利益，或期望獲得薪酬或其他貨幣性利益，而為他人安排、協商或以其他方式取得消費者貸款之人士。
 - 5.1 揭露範圍包括從事住宅與商業抵押貸款及房屋淨值貸款之創始之個體員工。
- 6 揭露範圍應包括與適用之司法管轄區法令規範之執行相關之法律程序。

FN-MF-270a.3 之註

- 1 個體應簡要描述法律程序所導致之所有貨幣性損失之性質（例如，審理後發布之判決或命令、和解、認罪答辯、緩起訴協議或不起訴協議）及背景（例如，舞弊、對客戶之揭露或員工薪酬）。
- 2 個體應描述其為回應法律程序所實施之任何改正行動。此可能包括營運、管理、流程、產品、商業夥伴、訓練或技術上之具體改變。

FN-MF-270a.4.抵押貸款創始者之薪酬結構之描述

- 1 個體應揭露抵押貸款主管之薪酬如何連結至放款之條款及條件（諸如抵押貸款之規模、利率、前端點數或收費，或對放款予以證券化之能力）。
- 2 個體應描述該薪酬結構之攸關層面，包括對抵押貸款創始者、主管或經紀人之紅利、佣金、集中薪酬、利潤共享或其他財務激勵之使用。
 - 2.1 個體應考量將由消費者直接給予抵押貸款創始者之薪酬納入揭露範圍。
- 3 討論應包括：

- 3.1 個體營運所處之有關員工薪酬監管環境及其是否被要求須具特定薪酬政策，其中個體應討論其薪酬政策究係個體所受規定之結果或係自願作為行業最佳實務而採

用；

- 3.2 機構、業務領域及員工之績效目標；
 - 3.3 衡量績效之方法，包括績效標準；及
 - 3.4 變動薪酬之結構（包括（若適用時）用於給予部分變動薪酬之工具）。
- 4 抵押貸款創始者係定義為，為獲得薪酬或其他貨幣性利益，或期望獲得薪酬或其他貨幣性利益，而為他人安排、協商或以其他方式取得消費者貸款之人士。
- 4.1 揭露範圍包括從事住宅與商業抵押貸款及房屋淨值貸款之創始之個體員工。

差別放款

主題彙總

抵押貸款金融行業彙總資料以決定放款之條款及條件，包括重要條款諸如放款之規模、利率、前端點數或其他收費。惟複雜之流程可能導致抵押貸款創始者故意或非故意之差別放款實務。差別放款可能導致違反法規之罰款或和解，增加聲譽風險，以及由於放款錯誤訂價之負面財務績效。揭露確保無差別放款之內部流程、揭露按少數族群及攸關財務特性分類之抵押貸款之金額，以及揭露與違反適用之法令規範相關之法律程序所導致之貨幣性損失金額，可能有助於投資者評估個體績效。抵押貸款金融行業之個體藉由施行強而有力之流程、執行內部控制，以及主動監控其放款組合等技術，可能降低差別放款（包括非故意之差別放款）之風險。

指標

FN-MF-270b.1.對(a)少數族群及(b)所有其他借款人發行抵押貸款之(1)數量、(2)價值及(3)加權平均放款成數

- 1 個體應揭露該個體所持有組合中對(a)少數族群及(b)所有其他借款人發行抵押貸款之(1)數量、(2)價值及(3)加權平均放款成數。
 - 1.1 少數族群係依聯合國人權事務高級專員辦事處之少數族群人權特別報告員，定義為在一個國家之全國領土內占人口少於一半之任何群體，其成員具有共同文化、宗教或語言特徵，或此等特徵之任何組合。一個人可自由地屬於某一族裔、宗教或語言上之少數族群，無需具備公民身分、居留身分、官方承認或任何其他身分。
 - 1.2 對於申請者係一個或多個種族或族裔之抵押貸款申請，個體應將該抵押貸款分類為「少數族群」。
 - 1.3 對於有一個以上之申請者且主要或第一之共同申請者係分類為「少數族群」之抵押貸款申請，該抵押貸款應分類為「少數族群」。
 - 1.4 在超過一個之司法管轄區營運之個體，應以申請者申請貸款之司法管轄區為基礎，將申請者分類為「少數族群」或「所有其他借款人」。
 - 1.5 放款成數應依適用之司法管轄區法律或監管規定計算。個體應揭露用於該計算所適用之司法管轄區法律或監管規定。
 - 1.6 個體應以每一放款成數按相應放款金額加權，再將加權之放款成數之總和除以總貸款金額計算加權平均放款成數。
- 2 揭露範圍包括於報導期間結束日個體所持有放款組合中第一順位抵押權及次順位抵押權之單一家庭住宅抵押貸款，包括由個體創始及購買之貸款。

2.1 揭露範圍包括房屋淨值信用額度及房屋淨值貸款。

3 個體可按信用等級進一步細分其「少數族群借款人」及「所有其他借款人」之揭露。

4 個體可於下列表格中彙總該揭露：

表 5. 按借款人類型之數量、價值及加權平均放款成數

	少數族群借款人	所有其他借款人
數量		
價值		
加權平均放款成數		

FN-MF-270b.2.與差別抵押貸款相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額

- 1 個體應揭露報導期間內所發生與實際或被指控之差別抵押貸款相關之法律程序所導致之貨幣性損失總額。
- 2 法律程序應包括個體涉及之任何裁決程序，無論是經由法院、主管機關、仲裁人或其他程序。
- 3 損失應包括對相對人或其他人之所有貨幣性負債（無論係因和解、審理後之判決或其他方式之結果），包括報導期間內因任何個體（例如，政府、企業或個人）提起之民事訴訟（例如，民事判決或和解）、監理程序（例如，處罰、追繳或返還）及刑事訴訟（例如，刑事判決、處罰或返還）所發生之罰款及其他貨幣性負債。
- 4 貨幣性損失之範圍應排除個體於其辯護過程中所發生之法律與其他費用及支出。
- 5 揭露範圍應包括與適用之司法管轄區法令規範之無差別放款條款之執行相關之法律程序。

FN-MF-270b.2 之註

- 1 個體應簡要描述法律程序所導致之所有貨幣性損失之性質（例如，審理後發布之判決或命令、和解、認罪答辯、緩起訴協議或不起訴協議）及背景（例如，舞弊、對客戶之揭露或員工薪酬）。
- 2 個體應描述其為回應法律程序所實施之任何改正行動。此可能包括營運、管理、流程、產品、商業夥伴、訓練或技術上之具體改變。

FN-MF-270b.3.確保無差別抵押貸款創始之政策及程序之描述

- 1 個體應描述確保無差別抵押貸款創始將導致可比之放款條款及條件（包括抵押貸款之規模、利率、折扣點數或收費）之攸關政策及程序。

1.1 差別抵押貸款創始係定義為(a)以種族、膚色、宗教、原屬國、性別、婚姻狀態或年齡為基礎之歧視；或(b)由於申請者之全部或部分收入源自任何公共援助計畫之歧視。

1.2 折扣點數係定義為於成案時直接支付予貸款人之費用以交換降低利率。

2 攸關政策及程序包括：

2.1 內部控制，諸如確保創始者、處理人員、核貸人員及收帳人員適足之訓練、適足之書面文件，以及紀錄保存。

2.2 監控放款組合之種族、性別、族裔及其他因素；及

2.3 對借款人之揭露。

抵押不動產之環境風險

主題彙總

與氣候變遷相關之極端天氣事件發生頻率增加可能對抵押貸款金融行業具負面影響。具體而言，是颶風、洪水及其他氣候變遷相關事件可能導致未能如期償付及放款違約，且會降低標的資產之價值。將氣候相關風險納入放款分析之個體於長期可能更有能力創造價值。

指標

FN-MF-450a.1. 位於百年洪水區之抵押貸款之(1)數量及(2)價值

- 1 個體應揭露個體承作之抵押貸款組合中不動產位於百年洪水區者之(1)數量及(2)價值。
 - 1.1 百年洪水區係定義為任一給定年份內有 1%或更大機率發生洪水之土地區域。此等區域亦可認為受 1%年度機率洪水、1%年度超越機率之洪水或百年洪水之影響。
 - 1.1.1 百年洪水區之例可能包括沿海洪泛平原、主要河流之洪泛平原以及低窪地區積水引起之洪水區域。
- 2 揭露範圍應包括個體承作抵押貸款之不動產位於百年洪水區者，無論其位處之國家為何。
 - 2.1 抵押貸款之範圍應包括個體持有作為放款資產之第一順位抵押貸款（1 至 4 戶住宅）及次順位抵押權（1 至 4 戶住宅第二順位抵押貸款或房屋淨值信用額度）放款。
 - 2.2 抵押貸款之範圍應排除持有供銷售者、抵押基礎證券及個體所服務之抵押貸款。

FN-MF-450a.2. 歸因於天氣相關自然巨災所導致抵押貸款違約及拖欠之(1)預期損失總額及(2)違約損失率（LGD），按地區別劃分

- 1 個體應揭露因天氣相關自然巨災所導致之抵押貸款違約及拖欠之(1)預期損失總額及(2)違約損失率（LGD），以百分比表示。
 - 1.1 預期損失係定義及計算為個體抵押貸款之全部可能損失金額之總和（每一項乘以該損失發生之機率）。
 - 1.2 違約損失率係定義為違約情況下某資產損失之比率。
 - 1.3 天氣相關自然巨災包括：
 - 1.3.1 氣象事件（例如，颶風及暴風雨）
 - 1.3.2 水文事件（洪水）

1.3.3 氣候事件（例如，熱浪、寒流、乾旱及野火）

1.4 天氣相關自然巨災排除地球物理事件（例如，地震及火山爆發）。

2 個體應按地區別劃分其揭露。

2.1 適用之區域係由個體決定。

FN-MF-450a.3.如何將氣候變遷及其他環境風險納入抵押貸款之創始及承作之描述

1 個體應描述其如何將氣候變遷及其他環境風險納入抵押貸款之創始及承作流程。

1.1 抵押貸款之創始流程廣泛定義為抵押貸款交易中貸款人與借款人間之所有步驟，其可能包括申請、處理及承作。

1.2 氣候變遷及其他環境風險之範圍可能包括：

1.2.1 天氣相關自然巨災之頻率及嚴重程度增加，包括氣象事件（例如，颶風及暴風雨）、水文事件（洪水）及氣候事件（例如，熱浪、寒流、乾旱及野火）

1.2.2 地球物理事件（例如，地震及火山爆發）之發生

2 個體應揭露此等風險如何及是否影響其創始模式及決策。

2.1 揭露範圍可能包括：

2.1.1 該風險如何影響抵押品之評價，諸如說明計入因地點所產生之固有風險或評估基本調適措施之執行（例如，加固或防風閘）

2.1.2 自然災害風險如何影響信用風險分析，包括若個體假設因不動產未投保或保額不足，自然災害之頻率及嚴重程度增加將提高違約之機率