

永續會計準則理事會（SASB）準則
正體中文版草案

不動產服務
永續會計準則

徵求意見函

(有意見者請於 114 年 12 月 15 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
永續服務	7
透明資訊與利益衝突之管理	10

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。

本準則中所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於報導個體。

行業描述

不動產服務行業個體為不動產擁有者、租戶、投資者及開發商提供各種服務。主要服務包括對不動產擁有者之物業管理、仲介、估價及資訊服務。物業管理服務可能包括租賃、租戶關係、建築物維護及建築物安全。許多個體亦提供仲介服務，促進銷售及租賃交易。估價及其他諮詢或資訊服務係經常提供予客戶之其他專業服務。該行業之個體在作為全球經濟重大部分之不動產價值鏈中扮演重要角色。

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
永續服務	來自能源及永續服務之收入 ¹	量化	表達貨幣	IF-RS-410a.1
	有提供能源及永續服務之受管理(1)樓地板面積及(2)建築物數量	量化	平方公尺 (m ²)，數量	IF-RS-410a.2
	取得能源評等之受管理(1)樓地板面積及(2)建築物數量	量化	平方公尺 (m ²)，數量	IF-RS-410a.3
透明資訊與利益衝突之管理	來自雙方代理交易之仲介收入 ²	量化	表達貨幣	IF-RS-510a.1
	來自與估價服務相關之交易之收入 ³	量化	表達貨幣	IF-RS-510a.2
	與專業誠信（包括注意義務）相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額 ⁴	量化	表達貨幣	IF-RS-510a.3

表2 活動指標

活動指標	種類	衡量單位	代碼
物業管理之客戶數量，按(1)租戶及(2)不動產擁有者予以分類	量化	數量	IF-RS-000.A
擁有者具有營運控制之受管理樓地板面積 ⁵	量化	平方公尺 (m ²)	IF-RS-000.B
擁有者具有營運控制之受管理建築物數量 ⁶	量化	數量	IF-RS-000.C
租賃交易數量，按(1)租戶及(2)不動產擁有者予以分類 ⁷	量化	數量	IF-RS-000.D
提供之估價數量	量化	數量	IF-RS-000.E

¹ IF-RS-410a.1 之註一個體應提供其所提供之能源及永續服務之描述。

² IF-RS-510a.1 之註一個體應描述其如何管理雙方代理交易中之潛在利益衝突。

³ IF-RS-510a.2 之註一個體應描述其如何管理估價中之潛在利益衝突。

⁴ IF-RS-510a.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。

⁵ IF-RS-000.B 之註—擁有者具有營運控制之受管理樓地板面積之範圍，應僅包括可出租樓地板總面積中，有提供物業管理服務且不動產擁有者具有營運控制之部分，其中營運控制之定義與 2018 年 GRESB® 不動產評估參考指引一致，即具有能力引進與實施營運政策、健康及安全政策或環境政策。譯者註 1

⁶ IF-RS-000.C 之註—受管理建築物之範圍應僅包括有提供物業管理服務且不動產擁有者具有營運控制之可區分建築物或不動產資產，其中營運控制之定義與 2018 年 GRESB® 不動產評估參考指引一致，即具有能力引進與實施營運政策、健康及安全政策或環境政策。

⁷ IF-RS-000.D 之註—雙方代理交易應同時納入(1)租戶及(2)不動產擁有者之類別中。轉租僅應納入(2)不動產擁有者之類別中。

永續服務

主題彙總

在不動產服務行業中，客戶所擁有或使用之建築物通常具有重大之永續影響。建築物及其內部發生之活動會驅動能源消耗、直接及間接溫室氣體（GHG）排放、耗水量、廢棄物產生及可能影響使用者健康之室內環境品質疑慮。個體有機會透過永續相關服務改善建築物及其營運之永續影響。此等服務可能包括公用事業資料管理、能源採購、能源消耗及耗水基準評估、資源效率改善、與永續認證相關之活動，以及永續諮詢及培訓。個體可透過安排激勵擁有者及租戶改善永續績效之租賃進一步影響建築物之永續，同時為雙方帶來財務利益。提供此等服務可能驅動新收入成長並提高客戶留存率。有效之永續服務可能透過提高資產價值、增加租戶需求、降低營運成本及改善租戶體驗，使擁有者或租戶受益。

指標

IF-RS-410a.1.來自能源及永續服務之收入

1 個體應揭露其來自能源及永續服務之收入。

1.1 能源及永續服務係定義為，直接提供予客戶與資源效率（包括能源、水及廢棄物）、公用事業資料管理、能源採購、取得及維持永續及資源相關認證、環境報導以及企業永續諮詢與培訓有關之服務。

1.1.1 能源及永續服務之例包括能源管理及績效監控（例如透過分表衡量電力之使用）；能源、水及廢棄物之基準或評等機制服務；與再生能源採購相關之諮詢服務；與能源與環境先導設計（LEED）、能源之星（ENERGY STAR[®]）或其他永續相關建築物認證有關之服務；能源及永續相關建築物評價分析；以及能源及永續相關之客戶培訓或諮詢服務。

1.2 能源及永續服務之範圍排除以附帶、間接或微不足道之方式改善能源及永續績效之服務，以及作為建築物日常營運及維護之一部分之環境服務（例如設施維護或清潔服務）。

2 揭露範圍包括提供予租賃客戶、專案與開發服務客戶，以及資本市場與投資管理客戶之服務。

IF-RS-410a.1 之註

1 個體應提供其所提供之能源及永續服務之描述，其中攸關資訊包括：

1.1 個體將能源及永續服務整合至個體之基本物業管理服務中之程度，或將此等服務與基本物業管理服務加以區別之程度。整合或區別之程度可能包括銷售此等服務之過程、基本物業管理服務與能源及永續服務間之客戶重疊數量，以及基本物業管理服務與能源及永續服務間合約期限及條款之一致性程度。

- 1.2 能源及永續服務之市場動態，包括競爭、風險與機會、市場份額、客戶需求及偏好、市場成長，以及立法與監管影響。
 - 1.3 與提供領先市場之能源及永續發展服務相關之機會，諸如完全以能源及永續發展服務贏得新客戶之可能性，其可能促成未來提供額外之非能源及永續發展相關服務。
 - 1.4 與提供不適當或不充分之能源及永續服務相關之風險，諸如因不適當或不充分之能源及永續服務而失去客戶之可能性。
- 2 個體可揭露其所僱用具能源及永續專業資格之人員數量。
 - 3 個體可揭露與提供予客戶之能源及永續服務相關之估計節能、溫室氣體（GHG）排放減量、節水、廢棄物減量或其他績效衡量。

IF-RS-410a.2.有提供能源及永續服務之受管理(1)樓地板面積及(2)建築物數量

- 1 個體應揭露(1)其於報導期間內有提供能源或永續相關服務之受管理樓地板面積。
 - 1.1 受管理之樓地板面積係定義為有提供物業管理服務且不動產擁有者具有營運控制之可出租樓地板總面積。
 - 1.1.1 營運控制之定義與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致，即不動產擁有者能引進與實施營運政策、健康及安全政策或環境政策之情況。
 - 1.2 能源及永續服務係定義為，直接提供予客戶與資源效率(包括能源、水及廢棄物)、公用事業資料管理、能源採購、取得及維持永續及資源相關認證、環境報導以及企業永續諮詢與培訓有關之服務。
 - 1.3 能源及永續服務之範圍排除以附帶、間接或微不足道之方式改善能源及永續績效之服務，以及作為建築物日常營運及維護之一部分之環境服務（例如設施維護或清潔服務）。
- 2 個體應揭露(2)其於報導期間內有提供能源及永續相關服務之建築物數量。
 - 2.1 「受管理之建築物」係定義為有提供物業管理服務且不動產擁有者具有營運控制之可區分建築物或不動產資產。
- 3 揭露範圍包括於報導期間內有提供能源及永續服務之樓地板總面積及所有建築物，無論此等服務之開始日為何。

IF-RS-410a.3.取得能源評等之受管理(1)樓地板面積及(2)建築物數量

- 1 個體應揭露(1)於報導期間內取得能源評等之受管理樓地板面積。
 - 1.1 受管理之樓地板面積係定義為有提供物業管理服務且不動產擁有者具有營運控

制之可出租樓地板總面積。

1.1.1 營運控制之定義與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致，即不動產擁有者能引進與實施營運政策、健康及安全政策或環境政策之情況。

2 個體應揭露(2)於報導期間內取得能源評等之建築物數量，其中：

2.1 受管理之建築物數量係定義為有提供物業管理服務且不動產業主具有營運控制之可區分建築物或不動產資產。

2.2 能源評等之定義與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致，即衡量建築物能源績效之機制。

2.3 能源評等機制之範圍包括：

2.3.1 能源之星®適用於美國及加拿大之營運

2.3.2 歐盟能源績效證書（EPC）適用於歐盟之營運

2.3.3 澳洲國家建築環境評級系統（NABERS）能源適用於澳洲之營運

2.3.4 NABERSNZ適用於紐西蘭之營運

2.3.5 政府能源效率基準評估

2.3.6 可被證明與上述機制具有實質上同等之標準、方法論及結果呈現方式之其他能源評等機制

3 揭露範圍係與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致，其「僅包括於報導期間之前或之內所授予之能源評等（預評估或其他非正式之預認證係屬無效）。某些能源評等僅於有限期間內有效；該評等於報導期間內必須正式生效。」

4 個體應將 GRESB®不動產評估參考指引視為引用標準；因此，任何逐年之更新均應視為對本指引之更新。

透明資訊與利益衝突之管理

主題彙總

不動產服務之經營模式係仰賴客戶信任及忠誠度。為確保長期互利之關係，個體須提供滿足行業之最高專業及道德標準之服務。專業誠信係一重要之治理議題。單一組織內各種服務及眾多之專業人員可能使利益衝突之管理更具挑戰性。仲介及估價服務可能會帶來特別高之利益衝突及疏忽之風險。為管理及避免此等風險，個體可施行一系列治理措施，包括員工訓練、監督，以及聚焦於透明度及適當揭露之政策、程序及執行系統。有效風險管理可能導致增加客戶信任與提高品牌價值，增加長期收入成長。不適當之風險管理可能導致監管罰款及處罰，亦可能造成客戶信任下降與市場份額減少。

指標

IF-RS-510a.1. 來自雙方代理交易之仲介收入

- 1 個體應揭露其因雙方代理交易而直接產生之不動產銷售仲介服務總收入。
 - 1.1 雙方代理（亦稱為「雙方代表」）交易直接產生之仲介服務，係定義為個體於同一不動產仲介交易中代表買方與賣方兩者之交易。
- 2 揭露範圍排除租賃交易、保險交易及非直接由不動產銷售產生之任何其他形式之仲介收入。
- 3 揭露範圍排除物業管理收入、估價收入及由不動產銷售交易所產生之仲介收入以外之任何其他形式之收入。

IF-RS-510a.1 之註

- 1 個體應描述用以確保其勞工於雙方代理交易中避免利益衝突之專業誠信及注意義務（包括潛在或所認知衝突之降低及透明度）之政策與實務。
 - 1.1 關於雙方代理交易之透明度可能包括涉及不動產交易之任何重大議題（包括交易對方、潛在之利益衝突、雙方代理或雙方代表，以及受託責任）之揭露。
 - 1.2 政策及實務可能包括通知員工政策及倫理規範、進行訓練、透過調查、施行有關商業倫理或遵循之違反或疑慮之內部通報機制及懲戒程序以落實遵循。
- 2 個體可揭露如何對商業夥伴適用及執行各政策。
- 3 個體可討論行業最佳實務（包括行為守則及倫理規範）之遵循，作為其確保工作品質及專業誠信之管理作法之措施。

IF-RS-510a.2. 來自與估價服務相關之交易之收入

- 1 個體應揭露自其對交易中之不動產亦提供估價服務之交易所產生之總收入（排除估價服務收入）。
 - 1.1 估價服務係定義為形成價值結論之行為或流程。
 - 1.2 交易所產生收入之範圍包括來自仲介服務、融資服務及諮詢或市場分析服務之收入。
 - 1.3 交易所產生收入之範圍排除估價服務直接產生之收入。
 - 1.4 交易所產生收入之範圍排除物業管理服務。
- 2 揭露範圍包括個體曾提供估價服務之不動產所產生之服務收入，無論個體係於何時進行該估價並認列該收入（於一先前報導期間）。

IF-RS-510a.2 之註

- 1 個體應描述用以確保其勞工於估價服務中避免利益衝突之專業誠信及注意義務（包括潛在或所認知衝突之降低及透明度）之政策與實務。
 - 1.1 關於與估價服務相關之交易之透明度可能包括涉及不動產交易或估價服務之任何重大議題（包括由關係人執行之估價服務、估價服務之費用及或有事項、潛在之利益衝突，以及受託責任）之揭露。
 - 1.2 政策及實務可能包括通知員工政策及倫理規範、進行訓練、透過調查、有關商業倫理或遵循之違反或疑慮之內部通報機制及懲戒程序以落實遵循。
- 2 個體可揭露如何對商業夥伴適用及執行各政策。
- 3 個體可討論行業最佳實務（包括行為守則及倫理規範）之遵循，作為其確保工作品質及專業誠信之管理作法之措施。

IF-RS-510a.3. 與專業誠信（包括注意義務）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專業誠信或注意義務相關之法律程序（包括與疏忽、不法情事、資料安全或遺失、舞弊、貪瀆及賄賂有關者）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。

IF-RS-510a.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，疏忽）。
- 2 個體應描述其為因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。

譯者註

	段落	內容
譯者註 1	IF-RS-000.B 之 註	此處原文為「GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」，惟經查此段原文應為「2018 GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」。