

永續會計準則理事會（SASB）準則

正體中文版草案

不動產

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](mailto: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
能源管理	8
水管理	18
租戶永續影響之管理	26
氣候變遷適應	30

## 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<sup>®</sup>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<sup>®</sup>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

不動產行業個體擁有、開發及營運產生收益之不動產資產。此行業之個體通常安排為不動產投資信託（REITs）並營運不動產行業中之許多部門，包括住宅、零售、辦公、醫療保健、工業及飯店房地產。不動產投資信託通常參與不動產資產之直接所有權，從而提供投資人機會取得不動產相關部位而無需直接擁有及管理資產。儘管不動產投資信託通常集中於個別之不動產行業部門，但許多不動產投資信託分散投資於多種不動產類型。

## 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
能源管理	有能源消耗資料涵蓋之樓地板面積占總樓地板面積之百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算之百分比(%)	IF-RE-130a.1
	(1)有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域之總能源消耗量、(2)電網電力百分比及(3)再生百分比，按不動產之業務別	量化	十億焦耳(GJ)，百分比(%)	IF-RE-130a.2
	有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域，其能源消耗量變動之同等百分比，按不動產之業務別	量化	百分比(%)	IF-RE-130a.3
	(1)具有能源評等及(2)經能源之星認證之合格組合之百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算之百分比(%)	IF-RE-130a.4
水管理	如何將建築能源管理之考量整合至不動產投資分析及營運策略之描述	討論及分析	不適用	IF-RE-130a.5
	有取水資料涵蓋之樓地板面積占(1)總樓地板面積之百分比及(2)位於基線水壓力高或極高區域之樓地板面積之百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算之百分比(%)	IF-RE-140a.1
	(1)有取水資料涵蓋之不動產組合區域之總取水量及(2)於基線水壓力高或極高區域之百分比，按不動產之業務別	量化	千立方公尺(m <sup>3</sup> )，百分比(%)	IF-RE-140a.2
	有取水資料涵蓋之不動產組合區域，其取水量變動之同等百分比，按不動產之業務別	量化	百分比(%)	IF-RE-140a.3
租戶永續影響之管理	水管理之風險之描述，以及對降低該等風險之策略及實務之討論	討論及分析	不適用	IF-RE-140a.4
	(1)包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之新租賃百分比及(2)相關	量化	按樓地板面積計算之百分比	IF-RE-410a.1

主題	指標	種類	衡量單位	代碼
氣候變遷適應	租賃之樓地板面積，按不動產之業務別		(%)，平方公尺 (m <sup>2</sup> )	
	以獨立表或分表對(1)電網電力消耗量及(2)取水量計量之租戶百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算之百分比 (%)	IF-RE-410a.2
	對衡量、激勵及改善租戶永續影響之作法之討論	討論及分析	不適用	IF-RE-410a.3
氣候變遷適應	位於百年洪水區之不動產之面積，按不動產之業務別	量化	平方公尺(m <sup>2</sup> )	IF-RE-450a.1
	對氣候變遷風險暴險之分析、系統性不動產組合暴險之程度，以及降低風險之策略之描述	討論及分析	不適用	IF-RE-450a.2

表2 活動指標

活動指標	種類	衡量單位	代碼
資產數量，按不動產之業務別 <sup>1</sup>	量化	數量	IF-RE-000.A
可租賃之樓地板面積，按不動產之業務別 <sup>2</sup>	量化	平方公尺 (m <sup>2</sup> )	IF-RE-000.B
間接管理資產之百分比，按不動產之業務別 <sup>3</sup>	量化	按樓地板面積計算之百分比(%)	IF-RE-000.C
平均使用率，按不動產之業務別 <sup>4</sup>	量化	百分比(%)	IF-RE-000.D

<sup>1</sup> IF-RE-000.A 之註—資產之數量應包括可區分之不動產或建築資產，且與 2018 GRESB®不動產評估參考指引一致。資產之數量應就個體之不動產組合之每一部分分別揭露，該組合中之不動產係分類為與 FTSE Nareit 分類結構一致之業務別。所報導之所有業務別總資產數量可能超過實際資產數量，因混合用途之資產可於多個業務別中報導。

<sup>2</sup> IF-RE-000.B 之註—可租賃樓地板面積應就個體之不動產組合之每一部分分別揭露，該組合中之不動產係分類為與 FTSE Nareit 分類結構一致之業務別。就公寓及住宿/度假村之不動產業務別中，當無法取得樓地板面積，可採用單位數量取代樓地板面積。

<sup>3</sup> IF-RE-000.C 之註—「間接管理資產」之定義係完全基於地主/租戶間之關係，且與 2018 GRESB®不動產評估參考指引一致：若單一租戶有唯一權責引進與實施營運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故「該資產」應被視為間接管理資產。間接管理資產之百分比應就個體之不動產組合之每一部分分別揭露，該組合中之不動產係分類為與 FTSE Nareit 分類結構一致之業務別。

<sup>4</sup> IF-RE-000.D 之註—平均使用率應就個體不動產組合之每一部分分別揭露，該組合中之不動產係分類為與 FTSE Nareit 分類結構一致之業務別。

## 能源管理

### 主題彙總

不動產資產在空間供暖、通風、空調、熱水、照明，以及設備與電器之使用上消耗大量能源。所使用之能源類型與規模以及能源管理之策略係取決於不動產資產類別等因素。一般而言，電網電力係能源消耗之主要形式，但現場之燃料燃燒及再生能源生產亦扮演重要角色。能源成本可能由個體或使用者承擔；無論哪種方式，能源管理均為一項重要之行業議題。在不動產擁有者直接承擔能源成本責任之範圍內，此等成本經常代表著重大之營運成本，顯示能源管理之重要性。能源價格之波動及電價上漲之總體趨勢、能源相關法規、現有建築存量能源效能之潛在巨大差異，以及透過具有經濟吸引力之資本投資改善效率之機會，皆顯示能源管理之重要性。無論是全部或部分由使用者承擔之能源成本，皆可能透過各種管道影響個體。建築能源績效係租戶需求之一個重要動因，因其使租戶能控制營運成本、降低潛在之環境影響，而且經常亦為重要的是，維持資源保護之聲譽。此外，即使能源成本係使用者之責任，不動產擁有者仍可能有能源相關法規之暴險。整體而言，有效管理資產能源績效之個體可實現降低營運成本及監管風險，以及增加租戶需求、租金費率及使用率—此皆會推動收入及資產增值。改善能源績效係取決於不動產之類型及位置、目標租戶市場、當地建築法規、配置分散式再生能源之實體及法律機會、衡量消耗之能力以及現有建築存量等因素。

### 指標

#### **IF-RE-130a.1. 有能源消耗資料涵蓋之樓地板面積占總樓地板面積之百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露有完整能源消耗資料涵蓋之不動產組合占總樓地板面積之百分比。
  - 1.1 總樓地板面積係定義為測量建築物之封閉固定牆之主要外表面間之總不動產面積（以平方公尺為單位）。
    - 1.1.1 若無法取得不動產組合之攸關區域之總樓地板面積（例如，某一總樓地板面積未知，但可租賃樓地板面積為已知之建築），可採用可租賃樓地板面積取代總樓地板面積。
    - 1.1.2 於公寓及住宿/度假村之不動產之業務別中，可採用單位數量取代樓地板面積。
  - 1.2 當個體於報導期間內取得攸關樓地板面積各類能源之消耗資料（例如，能源類型及消耗量）時，即視為該樓地板面積有完整之能源消耗資料涵蓋，無論係於何時取得此等資料。
    - 1.2.1 若無法取得一種或多種能源類型之消耗資料，則應視為攸關樓地板面積之能源消耗資料涵蓋不完整。
  - 1.3 該百分比應以有完整能源消耗資料涵蓋之不動產組合總樓地板面積除以使用能源之全部不動產組合總樓地板面積計算。
  - 1.4 能源消耗之範圍包括來自所有來源之能源，包括個體及其租戶自外部來源購入之能源及個體或其租戶本身製造（自行生產）之能源。例如，直接使用燃料、

- 外購電力，以及加熱、冷卻與蒸汽之能源，均屬能源消耗之範圍。
- 2 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型之能源消耗資料涵蓋，其中不動產係分類為與 FTSE EPRA Nareit 全球不動產指數業務別分類系統一致之業務別。
- 3 若資料涵蓋範圍因能源類型而異，個體可討論資料涵蓋之完整性。例如，若部分樓地板面積消耗電力及天然氣，而個體有電力但未有天然氣之能源消耗資料涵蓋，則個體之能源消耗資料涵蓋不完整。然而，個體可揭露全部不動產組合總樓地板面積中有部分能源消耗資料涵蓋者。
- 4 個體可描述能源消耗資料涵蓋之差異，包括影響之因素。
- 4.1 能源消耗資料涵蓋可能因下列不同情況發生差異，包括：
- 4.1.1 基礎建築、租戶空間及整棟建築
  - 4.1.2 地主購買之能源及租戶購買之能源
  - 4.1.3 管理資產及間接管理資產
  - 4.1.4 地區市場
- 4.2 影響能源消耗資料涵蓋之攸關因素可能包括：
- 4.2.1 地區市場及於此等市場內適用之授權或禁止法律、法規及政策，包括公用事業之政策
  - 4.2.2 對取得能源消耗資料之行政或後勤阻礙（例如，公用事業資料報導系統缺乏整合）
  - 4.2.3 租戶對能源消耗資料之隱私或專有性質之需求
  - 4.2.4 不動產之業務別或其他更精細之不動產類型分類
  - 4.2.5 租賃結構，包括租賃期間之長度、個體能源消耗資料之取得以及個體影響租戶空間能源管理績效之能力
  - 4.2.6 個體認為取得租戶空間能源消耗資料可能會對租戶需求產生負面影響
- 5 下列用語係依 2018 年 GRESB® 不動產評估參考指引所定義：
- 5.1 基礎建築係定義為向可出租/可租賃區域及公共區域提供中央建築服務所消耗之能源。
- 5.2 租戶空間係定義為已由租戶使用或可供使用之可出租樓地板面積（空置及已出租/已租賃區域兩者）。
- 5.3 整棟建築係定義為租戶使用及基礎建築服務用於可出租/可租賃及公共空間之能源。此應包括為建築及租戶空間之營運而提供予建築之所有能源。
- 5.4 地主購買係定義為地主所購買但由租戶消耗之能源。此可包括地主所購買但用於空置空間之能源。
- 5.5 租戶購買係定義為租戶所購買之能源。此通常係不受個體直接控制之資料。
- 5.6 管理資產及間接管理資產係定義如下：「本管理資產及間接管理資產之定義係完全基於地主/租戶關係。『管理資產及間接管理資產』係地主被判定具有「營運控制」之資產或建築，其中營運控制係定義為具有能力引進與實施營運及/或環境之政策與措施。若地主及租戶皆有權責引進與實施上述之任何或所有政策，則該資產或建築應報導為管理資產。若單一租戶有唯一權責引進與實施營

運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故其應被視為間接管理資產。」

- 6 個體應將 2018 年 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。

**IF-RE-130a.2. (1)有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域之總能源消耗量、(2)電網電力百分比及(3)再生百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露(1)有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域之總能源消耗量之彙總數（以十億焦耳 (GJ) 或其倍數為單位），其中：

1.1 揭露範圍包括個體之不動產組合中有能源消耗資料涵蓋之所有不動產區域，無論究係由租戶空間或基礎建築消耗能源（包括室外、外部及停車區域），以及由哪方支付能源費用。

1.2 揭露範圍排除無法取得能源消耗資料之不動產組合區域之能源消耗部分。

1.2.1 若無法取得某一不動產之租戶空間或整棟建築之能源消耗資料，但可取得基礎建築之能源消耗資料，則個體應揭露此能源消耗資料。

1.3 能源消耗之範圍包括來自所有來源之能源，包括個體及其租戶自外部來源購入之能源及個體或其租戶本身製造（自行生產）之能源。例如，直接使用燃料、外購電力，以及加熱、冷卻與蒸汽之能源，均屬能源消耗之範圍。

1.4 個體於計算來自燃料及生質燃料之能源消耗量時，應使用高熱值 (HHV)，亦稱為總熱值 (GCV)，其係直接衡量或取自政府間氣候變化專門委員會 (IPCC)。

- 2 個體應揭露(2)其所消耗之能源中來自電網電力供應之百分比。

2.1 該百分比應以所購買電網電力之消耗量除以總能源消耗量計算。

- 3 個體應揭露(3)其所消耗之能源中屬再生能源之百分比。

3.1 再生能源係定義為來自補充率大於或等於消耗率之來源之能源，諸如地熱能、風力、太陽能、水力及生質能。

3.2 該百分比應以再生能源消耗量除以總能源消耗量計算。

3.3 再生能源之範圍包括個體消耗之再生燃料、個體直接製造之再生能源，以及個體透過下列方式購買之再生能源：明確包含再生能源憑證 (RECs) 或能源來源證明 (GOs) 之再生能源購電協議 (PPA)、Green-e Energy認證之公用事業或供應商計畫，或明確包含再生能源憑證或能源來源證明之其他綠色電力產品，或與電網電力配對之Green-e Energy認證之再生能源憑證。

3.3.1 對於現場產生之任何再生電力，任何再生能源憑證及能源來源證明應以個

體名義被保留（不出售）且註銷或取消，使個體可主張其為再生能源。

- 3.3.2 對於再生能源購電協議及綠色電力產品，該協議須明確包含並傳達再生能源憑證及能源來源證明以個體名義被保留或取代且註銷或取消，使個體可主張其為再生能源。
- 3.3.3 電力電網組合中非屬個體控制或影響之再生能源部分，係排除於再生能源之範圍。
- 3.4 就此揭露之目的，來自生質來源之再生能源範圍限於經第三方標準（例如，森林管理委員會、永續森林倡議、森林驗證認可計畫或美國林場系統）認證之材料、依「Green-e再生能源認證框架第1.0版（2017年版）」或Green-e區域標準作為合格供應來源之材料，或符合適用之司法管轄區之再生能源配額制度之材料。
- 4 個體對於此揭露下所報導之所有資料應適用一致之轉換係數，諸如將高熱值用於燃料（包括生質燃料）之使用及將千瓦時（kWh）轉換為十億焦耳（用於能源資料，包括來自太陽能或風力之電力）。
- 5 能源消耗量資料應按(a)基礎建築及(b)租戶空間，或(c)整棟建築，或此等項目之組合揭露。
- 6 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型之(1)總能源消耗量、(2)電網電力百分比，及(3)再生能源百分比，其中不動產係分類為與FTSE EPRA Nareit全球不動產指數業務別分類系統一致之業務別。
- 7 個體可描述能源消耗之差異。

7.1 能源消耗資料涵蓋可能因下列不同情況發生差異，包括：

- 7.1.1 基礎建築、租戶空間及整棟建築
- 7.1.2 地主購買之能源及租戶購買之能源
- 7.1.3 管理資產及間接管理資產
- 7.1.4 地區市場

8 下列用語係依2018年GRESB®不動產評估參考指引所定義：

- 8.1 基礎建築係定義為向可出租/可租賃區域及公共區域提供中央建築服務所消耗之能源。
- 8.2 租戶空間係定義為已由租戶使用或可供使用之可出租樓地板面積（空置及已出租/已租賃區域兩者）。
- 8.3 整棟建築係定義為租戶使用及基礎建築服務用於可出租/可租賃及公共空間之能

源。此應包括為建築及租戶空間之營運而提供予建築之所有能源。

- 8.4 地主購買係定義為地主所購買但由租戶消耗之能源。此可包括地主所購買但用於空置空間之能源。
- 8.5 租戶購買係定義為租戶所購買之能源。此通常係不受個體直接控制之資料。
- 8.6 管理資產及間接管理資產係定義如下：「本管理資產及間接管理資產之定義係完全基於地主/租戶關係。『管理資產及間接管理資產』係地主被判定具有「營運控制」之資產或建築，其中營運控制係定義為具有能力引進與實施營運及/或環境之政策與措施。若地主及租戶皆有權責引進與實施上述之任何或所有政策，則該資產或建築應報導為管理資產。若單一租戶有唯一權責引進與實施營運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故其應被視為間接管理資產。」
- 9 個體應將2018年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。

#### **IF-RE-130a.3. 有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域，其能源消耗量變動之同等百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域之能源消耗量變動之同等百分比。
  - 1.1 該百分比應以報導期間內消耗之能源除以前一報導期間消耗之能源減一計算。
  - 1.2 計算中所包含之能源消耗範圍應與2018年GRESB®不動產評估參考指引（「同等比較」）一致，包括個體不動產組合中所有不動產於完整報導期間及前一完整報導期間消耗之所有能源。
    - 1.2.1 於報導期間內或前一報導期間取得、出售、開發中或進行重大翻新之不動產所消耗之能源應予以排除。
    - 1.2.2 無需對使用率之變動進行修正，並應納入空屋率變動較大之不動產。
    - 1.2.3 若報導期間內或前一報導期間（或兩者）無法取得能源消耗資料涵蓋，則攸關不動產組合之樓地板面積所消耗之能源自分子及分母之計算中排除。
- 2 能源消耗之範圍、方法論及計算應與 IF-RE-130a.2 一致。
- 3 能源消耗量之同等變動應按(a)基礎建築及(b)租戶空間，或(c)整棟建築，或此等項目之組合揭露。
  - 3.1 若無法取得某一不動產之租戶空間或整棟建築之能源消耗量資料之同等變動，但可取得基礎建築之能源消耗量資料之同等變動，則個體應揭露此能源消耗量資料之同等變動。

- 4 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型之能源消耗量之同等變動，其中不動產係分類為與 FTSE EPRA Nareit 全球不動產指數業務別分類系統一致之業務別。
- 5 若能源消耗量變動之同等百分比之範圍與有能源消耗資料涵蓋之樓地板面積有重大差異，個體可揭露該範圍所包含之樓地板面積（以平方公尺為單位）。
- 6 同等資料之蒐集、分析及揭露可與個體揭露其財務報導資料之作法一致。
  - 6.1 若個體使用類似於「同等比較」之概念及方法論揭露其財務報導資料，則個體應描述其財務報導中所使用之資產或樓地板面積之範圍與其能源消耗量之同等變動間之差異。例如，若因資料涵蓋之限制，相對於同等財務報導，自能源消耗量之同等變化排除額外資產，則應描述此等不一致。
- 7 個體可依標準化基礎額外列示能源消耗量變動之同等百分比。
  - 7.1 標準化因素及方法論可能包括2018年GRESB®不動產評估參考指引中所列示之下列項目：
    - 7.1.1 空調或自然通風
    - 7.1.2 建築之屋齡
    - 7.1.3 度日（degree days）
    - 7.1.4 人員流量
    - 7.1.5 使用率
    - 7.1.6 營業時間
    - 7.1.7 天氣狀況
    - 7.1.8 其他
  - 7.2 若個體選擇額外揭露能源消耗量變動之標準化同等百分比，個體應提供標準化因素及方法論或其使用第三方方法論之簡要描述。
- 8 個體可描述能源消耗量變動之同等百分比之差異。
  - 8.1 能源消耗量可能因下列不同情況而發生差異，包括：
    - 8.1.1 基礎建築、租戶空間及整棟建築
    - 8.1.2 地主購買之能源及租戶購買之能源
    - 8.1.3 管理資產及間接管理資產

#### 8.1.4 地區市場

- 9 下列用語係依 2018 年 GRESB® 不動產評估參考指引所定義：
- 9.1 基礎建築係定義為向可出租/可租賃區域及公共區域提供中央建築服務所消耗之能源。
  - 9.2 租戶空間係定義為已由租戶使用或可供使用之可出租樓地板面積（空置及已出租/已租賃區域兩者）。
  - 9.3 整棟建築係定義為租戶使用及基礎建築服務用於可出租/可租賃及公共空間之能源。此應包括為建築及租戶空間之營運而提供予建築之所有能源。
  - 9.4 地主購買係定義為地主所購買但由租戶消耗之能源。此可包括地主所購買但用於空置空間之能源。
  - 9.5 租戶購買係定義為租戶所購買之能源。此通常係不受個體直接控制之資料。
  - 9.6 管理資產及間接管理資產係定義如下：「本管理資產及間接管理資產之定義係完全基於地主/租戶關係。『管理資產及間接管理資產』係地主被判定具有「營運控制」之資產或建築，其中營運控制係定義為具有能力引進與實施營運及/或環境之政策與措施。若地主及租戶皆有權責引進與實施上述之任何或所有政策，則該資產或建築應報導為管理資產。若單一租戶有唯一權責引進與實施營運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故其應被視為間接管理資產。」
- 10 個體應將 2018 年 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。

**IF-RE-130a.4. (1)具有能源評等及(2)經能源之星認證之合格組合之百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露具有有效或目前能源評等之組合百分比，按總樓地板面積，其中：
- 1.1 總樓地板面積係定義為測量建築物之封閉固定牆之主要外表面間之總不動產面積。
  - 1.2 能源評等係依 2018 年 GRESB® 不動產評估參考指引定義為衡量建築能源績效之機制，包括僅與衡量能源效率績效有關之機制，以及能源評等係更廣泛之衡量環境績效機制中一要素之情況。
  - 1.3 該百分比應以具有能源評等之不動產組合總樓地板面積，除以全部不動產組合之總樓地板面積計算。
    - 1.3.1 個體可基於不動產業務別、地點（例如，位於無法取得能源評等之地區）或導致該不動產不具資格之其他特定使用特徵，將不具資格取得能源評等之

不動產組合總樓地板面積自分母中排除。

1.4 能源評等機制之範圍包括：

1.4.1 能源之星®適用於美國及加拿大之營運

1.4.2 歐盟能源績效證書（EPC）適用於歐盟之營運

1.4.3 澳洲國家建築環境評級系統（NABERS）能源適用於澳洲之營運

1.4.4 NABERSNZ適用於紐西蘭之營運

1.4.5 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

1.5 能源評等機制之範圍係與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（預評估或其他非官方評等機制係屬無效）。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。」

2 個體可按能源評等機制額外揭露所占之各組合百分比。

3 個體應(2)揭露其不動產組合中經能源之星®認證之百分比。

3.1 該百分比應以於美國經能源之星®認證之不動產組合總樓地板面積除以位於美國之全部不動產組合總樓地板面積計算。

3.1.1 為使一不動產符合能源之星®之認證，該認證於報導期間內必須正式生效（與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致）。

3.1.2 個體可基於不動產業務別或導致該不動產不具資格之其他特定使用特徵，將不具資格經能源之星®認證之不動產組合總樓地板面積自分母中排除。

3.2 若不動產係位於加拿大，個體可單獨揭露位於加拿大之不動產組合經能源之星®認證之百分比。

3.2.1 該百分比應以於加拿大經能源之星®認證之不動產組合總樓地板面積除以位於加拿大之全部不動產組合總樓地板面積計算。

4 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型(1)具有能源評等之百分比及(2)經能源之星®認證之百分比，其中不動產係分類為與FTSE EPRA Nareit全球不動產指數業務別分類一致之業務別。

5 個體應將2018年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。

**IF-RE-130a.5. 如何將建築能源管理之考量整合至不動產投資分析及營運策略之描述**

- 1 個體應描述其將與能源相關考量整合至目前及未來不動產投資分析所使用之策略作法及營運流程。
- 2 個體應描述其策略作法之下列要素（如攸關時）：
  - 2.1 節能目標之使用及針對該等目標之績效
  - 2.2 將不動產能源績效整合至其取得不動產之盡職調查流程中一例如此等措施係屬質性（例如，建築是否具有能源評等）或量化（例如，個體基於能源績效資料調整使用率之預測）
  - 2.3 個體層級之能源消耗及管理政策，適用於個體之各不動產組合（與2018年GRESB®不動產評估Q8一致）
- 3 個體應討論其所採用之營運流程，其中可能包括：
  - 3.1 其不動產組合之技術能源績效管理
  - 3.2 將再生能源整合至其不動產組合中。
- 4 其技術作法之攸關要素可能包括：
  - 4.1 使用技術建築評估以辨認能源效率機會包括此等評估係由內部進行或外部進行，以及於過去四年中進行此等評估之整體不動產組合涵蓋範圍（與2018年GRESB®不動產評估Q16一致）
  - 4.2 為改善不動產組合之能源效率而採取之措施—包括所採取之具體措施、此等措施之整體不動產組合涵蓋範圍及估計節能（與2018年GRESB®不動產評估Q17一致）
  - 4.3 後性能驗證之作法，包括其對個體不動產組合之適用性、執行後性能驗證之全面性、整體不動產組合涵蓋範圍及估計節能
  - 4.4 使用環境管理系統衡量、管理及改善建築之能源績效，以及此等系統與第三方標準或驗證之一致性（與2018年GRESB®不動產評估Q21「環境管理系統」一致）
  - 4.5 使用資料管理系統監控、分析及衡量個別建築之能源績效，以及此等系統與第三方標準或驗證之一致性（與2018年GRESB®不動產評估Q22「資料管理系統」一致）
- 5 個體應討論與能源評等、基準及認證有關之策略，包括：
  - 5.1 對個體目標市場內租戶需求之影響
  - 5.2 與其不動產組合中不動產類型之攸關性，諸如業務別、地點及建築（新建與現有庫存）
  - 5.3 與取得及維持能源評等、基準及認證相關之成本及效益

5.4 個體究係偏好基於持續績效或基於績效模型所設計之目標之認證（若適用）

6 個體應描述其再生能源發電之作法，其可能包括：

6.1 現場及場外再生能源發電與不動產組合及能源管理策略之攸關性

6.2 對於將再生能源納入其不動產組合及能源管理策略中之能力之技術或法律限制

6.3 現場及場外再生能源產生之能源（與2018年GRESB®不動產評估Q25.3一致）

7 若個體參與新建或重大翻新，應討論其是否及如何將能源效率策略納入設計及開發中。

8 個體應將2018年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。

## 水管理

### 主題彙總

建築在營運中透過水裝置、建築設備、電器及灌溉消耗大量之水。取決於不動產類型、租戶營運、地理位置及其他因素，耗水所產生之營運成本可能重大。個體可能負擔建築之水成本，或公共區域之水成本，儘管個體通常會將此等成本之全部或部分分攤予使用者。於此等協議中，透過租戶需求及監管暴險進行水管理仍屬重要。租戶可評估不動產資產之用水效率以控制營運成本、降低營運之環境影響，並且經常亦為重要的是，建立資源保護之聲譽。此外，即使水成本係使用者之責任，不動產擁有者仍可能須遵循與水相關之法規。整體而言，有效管理資產之用水效率之個體，即使其並未直接承擔水成本，亦可能實現降低營運成本及監管暴險，以及增加租戶需求、租金費率及使用率—此皆會促使收入增加及資產增值。因人口增長與移動、污染及氣候變遷所導致之過度耗用及供應受限，水費用之長期歷史性增加且預期將持續增加，顯示水管理之重要性。改善資產之用水效率取決於不動產之類型、水資源可得性、目標租戶市場、當地建築法規、衡量消耗之能力以及現有建築存量等因素。

### 指標

#### **IF-RE-140a.1. 有取水資料涵蓋之樓地板面積占(1)總樓地板面積之百分比及(2)位於基線水壓力高或極高區域之樓地板面積之百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露(1)其有完整取水資料涵蓋之不動產組合占總樓地板面積之百分比。
  - 1.1 總樓地板面積係定義為測量建築物之封閉固定牆之主要外表面間之總不動產面積（以平方公尺為單位）。
    - 1.1.1 若無法取得不動產組合之攸關區域之總樓地板面積（例如，某一總樓地板面積未知，但可租賃樓地板面積為已知之建築），可採用可租賃樓地板面積取代總樓地板面積。
    - 1.1.2 於公寓及住宿/度假村之不動產之業務別中，可採用單位數量取代樓地板面積。
  - 1.2 當個體於報導期間內取得攸關樓地板面積之取水資料（即取水量）時，即認為該樓地板面積有完整之取水資料涵蓋，無論係於何時取得此等資料。
  - 1.3 該百分比應以有完整取水資料涵蓋之不動產組合總樓地板面積除以用水之全部不動產組合總樓地板面積計算。
  - 1.4 取水之範圍與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致，且其包括來自所有來源之取水。
    - 1.4.1 水源包括個體直接收集及儲存之地表水（包括來自濕地、河流、湖泊及海洋之水）、地下水、雨水，以及從城市供水、自來水公司或其他個體取得之水

及廢水。

2 個體應揭露(2)其位於分類為基線水壓力高(40-80%)或極高(>80%)之地區之不動產組合中，有完整取水資料涵蓋之不動產組合占總樓地板面積之百分比。

2.1 高或極高之基線水壓力應依世界資源研究所(WRI)之輸水道水源風險地圖決定。

2.2 該百分比應以位於分類為基線水壓力高或極高之區域且具有完整取水資料涵蓋之不動產組合總樓地板面積除以於基線水壓力高或極高區域用水之全部不動產組合之總樓地板面積計算。

3 若不動產係分類為與 FTSE EPRA Nareit 全球不動產指數業務別分類一致之業務別，則個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型(1)有取水資料涵蓋之百分比，以及(2)於基線水壓力高或極高區域有取水資料涵蓋之百分比。

4 個體可描述取水資料涵蓋之差異，包括影響之因素。

4.1 取水資料涵蓋可能因下列不同情況發生差異，包括：

4.1.1 基礎建築、租戶空間及整棟建築

4.1.2 地主購買之水及租戶購買之水

4.1.3 管理資產及間接管理資產

4.1.4 地區市場

4.2 影響取水資料涵蓋之攸關因素可能包括：

4.2.1 地區市場及於此等市場內適用之授權或禁止法律、法規及政策，包括該等公用事業之政策

4.2.2 地區市場及與水資源短缺有關之風險(以及相關之目前或未來法規)之適用性

4.2.3 對取得取水資料之行政或後勤阻礙(例如，公用事業資料報導系統缺乏整合)

4.2.4 租戶對取水資料之隱私或專有性質之需求

4.2.5 不動產之業務別或其他更精細之不動產類型分類

4.2.6 租賃結構，包括租賃期間之長度、個體取水資料之取得以及個體影響租戶空間水管理績效之能力

4.2.7 個體認為取得租戶空間取水資料可能會對租戶需求產生負面影響

5 下列用語係依 2018 年 GRESB®不動產評估參考指引所定義：

- 5.1 基礎建築係定義為向可出租/可租賃區域及公共區域提供中央建築服務之耗水。
  - 5.2 租戶空間係定義為已由租戶使用或可供使用之可出租樓地板面積（空置及已出租/已租賃區域兩者）。
  - 5.3 整棟建築係定義為租戶使用及基礎建築服務用於可出租/可租賃及公共空間之水。此應包括為建築及租戶空間之營運而提供予建築之所有水。
  - 5.4 地主購買係定義為地主所購買但由租戶消耗之水。此可包括地主所購買但用於空置空間之水。
  - 5.5 租戶購買係定義為租戶所購買之水。此通常係不受個體直接控制之資料。
  - 5.6 管理資產及間接管理資產係定義如下：「本管理資產及間接管理資產之定義係完全基於地主/租戶關係。『管理資產及間接管理資產』係地主被判定具有「營運控制」之資產或建築，其中營運控制係定義為具有能力引進與實施營運及/或環境之政策與措施。若地主及租戶皆有權責引進與實施上述之任何或所有政策，則該資產或建築應報導為管理資產。若單一租戶有唯一權責引進與實施營運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故其應被視為間接管理資產。」
- 6 個體應將 2018 年 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。

#### **IF-RE-140a.2. (1)有取水資料涵蓋之不動產組合區域之總取水量及(2)於基線水壓力高或極高區域之百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露(1)有取水資料涵蓋之不動產組合區域之總取水量(以千立方公尺為單位)。
  - 1.1 揭露範圍包括個體之不動產組合中有取水資料涵蓋之所有不動產區域，無論水究竟係由租戶空間或基礎建築所消耗（包括室外、外部及停車區域），或由哪方支付用水費用。
  - 1.2 揭露範圍排除無法取得取水資料之不動產組合區域之耗水部分。
    - 1.2.1 若無法取得某一不動產之租戶空間或整棟建築之取水資料，但可取得基礎建築之取水資料，則個體應揭露此取水資料。
  - 1.3 取水之範圍與2018年GRESB®不動產評估參考指引一致，且其包括來自所有來源之取水。
    - 1.3.1 水源包括個體直接收集及儲存之地表水（包括來自濕地、河流、湖泊及海洋之水）、地下水、雨水，以及從城市供水、自來水公司或其他個體取得之水及廢水。
- 2 個體應揭露(2)於基線水壓力高（40-80%）或極高（> 80%）區域之取水量之百分比。

- 2.1 高或極高之基線水壓力應依世界資源研究所(WRI)之輸水道水源風險地圖決定。
- 2.2 該百分比應以於基線水壓力高或極高區域之取水量(按體積)除以總取水量(按體積)計算。
- 3 取水量資料應按(a)基礎建築及(b)租戶空間，或(c)整棟建築，或此等項目之組合揭露。
- 4 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型之(1)總取水量及(2)於基線水壓力高或極高區域之百分比，其中不動產係分類為與FTSE EPRA Nareit全球不動產指數業務別分類一致之業務別。
- 5 個體可描述取水之差異。
  - 5.1 取水可能會因下列不同情況而發生差異，包括：
    - 5.1.1 基礎建築、租戶空間及整棟建築
    - 5.1.2 地主購買之水及租戶購買之水
    - 5.1.3 管理資產及間接管理資產
    - 5.1.4 地區市場
- 6 下列用語係依2018年GRESB®不動產評估參考指引所定義：
  - 6.1 基礎建築係定義為向可出租/可租賃區域及公共區域提供中央建築服務之耗水。
  - 6.2 租戶空間係定義為已由租戶使用或可供使用之可出租樓地板面積(空置及已出租/已租賃區域兩者)。
  - 6.3 整棟建築係定義為租戶使用及基礎建築服務用於可出租/可租賃及公共空間之水。此應包括為建築及租戶空間之營運而提供予建築之所有水。
  - 6.4 地主購買係定義為地主所購買但由租戶消耗之水。此可包括地主所購買但用於空置空間之水。
  - 6.5 租戶購買係定義為租戶所購買之水。此通常係不受個體直接控制之資料。
  - 6.6 管理資產及間接管理資產係定義如下：「本管理資產及間接管理資產之定義係完全基於地主/租戶關係。『管理資產及間接管理資產』係地主被判定具有「營運控制」之資產或建築，其中營運控制係定義為具有能力引進與實施營運及/或環境之政策與措施。若地主及租戶皆有權責引進與實施上述之任何或所有政策，則該資產或建築應報導為管理資產。若單一租戶有唯一權責引進與實施營運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故其應被視為間接管理資產。」
- 7 個體應將2018年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。

**IF-RE-140a.3. 有取水資料涵蓋之不動產組合區域，其取水量變動之同等百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露有取水資料涵蓋之不動產組合區域之取水量變動之同等百分比。
  - 1.1 該百分比應以報導期間內之取水量（按體積）除以前一報導期間之取水量（按體積）減一計算。
  - 1.2 計算中所包含之取水範圍應與2018年GRESB®不動產評估參考指引（「同等比較」）一致，包括個體不動產組合中所有不動產於完整報導期間及前一完整報導期間之所有取水。
    - 1.2.1 於報導期間內或前一報導期間取得、出售、開發中或進行重大翻新之不動產之取水量應予以排除。
    - 1.2.2 無需對使用率之變動進行修正，並應納入空屋率變動較大之不動產。
    - 1.2.3 若報導期間內或前一報導期間（或兩者）無法取得取水資料涵蓋，則攸關不動產組合之樓地板面積之取水量自分子及分母之計算中排除。
- 2 取水之範圍、方法論及計算應與IF-RE-140a.2一致。
- 3 取水量之同等變動應按(a)基礎建築及(b)租戶空間，或(c)整棟建築，或此等項目之組合揭露。
  - 3.1 若無法取得某一不動產之租戶空間或整棟建築之取水量資料之同等變動，但可取得基礎建築之取水量資料之同等變動，則個體應揭露此取水量資料之同等變動。
- 4 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型之取水量變動之同等百分比，其中不動產係分類為與FTSE EPRA Nareit全球不動產指數業務別分類一致之業務別。
- 5 若取水量變動之同等百分比之範圍與有取水資料涵蓋之樓地板面積有重大差異，個體可揭露該範圍所包含之樓地板面積（以平方公尺為單位）。
- 6 同等資料之蒐集、分析及揭露可與個體揭露其財務報導資料之作法一致。
  - 6.1 若個體使用類似於「同等比較」之概念及方法論揭露其財務報導資料，則個體應描述其財務報導中所使用之資產或樓地板面積之範圍與其取水量之同等變動間之差異。例如，若因資料涵蓋之限制相對於同等財務報導，自取水量之同等變動排除額外資產，則應描述此等不一致。
- 7 個體可依標準化基礎額外列示取水量變動之同等百分比。
  - 7.1 標準化因素及方法論可能包括2018年GRESB®不動產評估參考指引中所列示之下

列項目：

7.1.1 空調或自然通風

7.1.2 建築之屋齡

7.1.3 度日（degree days）

7.1.4 人員流量

7.1.5 使用率

7.1.6 營業時間

7.1.7 天氣狀況

7.1.8 其他

7.2 若個體選擇額外揭露取水量變動之標準化同等百分比，個體應提供標準化因素及方法論或其使用第三方方法論之簡要描述。

8 個體可描述取水量變動之同等百分比之差異。

8.1 取水量可能因下列不同情況而發生差異，包括：

8.1.1 基礎建築、租戶空間及整棟建築

8.1.2 地主購買之水及租戶購買之水

8.1.3 管理資產及間接管理資產

8.1.4 地區市場

9 下列用語係依2018年GRESB®不動產評估參考指引所定義：

9.1 基礎建築係定義為向可出租/可租賃區域及公共區域提供中央建築服務之耗水。

9.2 租戶空間係定義為可出租樓地板面積（空置及已出租/已租賃區域兩者）。

9.3 整棟建築係定義為租戶使用及基礎建築服務用於可出租/可租賃及公共空間之水。此應包括為建築及租戶空間之營運而提供予建築之所有水。

9.4 地主購買係定義為地主所購買但由租戶消耗之水。此可包括地主所購買但用於空置空間之水。

9.5 租戶購買係定義為租戶所購買之水。此通常係不受個體直接控制之資料。

9.6 管理資產及間接管理資產係定義如下：「本管理資產及間接管理資產之定義係完

全基於地主/租戶關係。『管理資產及間接管理資產』係地主被判定具有「營運控制」之資產或建築，其中營運控制係定義為具有能力引進與實施營運及/或環境之政策與措施。若地主及租戶皆有權責引進與實施上述之任何或所有政策，則該資產或建築應報導為管理資產。若單一租戶有唯一權責引進與實施營運及/或環境之政策與措施，應假設該租戶具有營運控制，故其應被視為間接管理資產。」

- 10 個體應將2018年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。

#### **IF-RE-140a.4. 水管理之風險之描述，以及對降低該等風險之策略及實務之討論**

- 1 個體應描述其與取水、耗水及排放水或廢水相關之水管理風險。
  - 1.1 與取水及耗水相關之風險包括是否可取得充足且乾淨之水資源之風險，包括：
    - 1.1.1 環境限制—諸如於水匱乏區域營運、乾旱、水生生物撞擊或汲入之隱憂、年際變化或季節性變化，以及氣候變遷影響所導致之風險
    - 1.1.2 監管及財務限制—諸如水成本之波動、利害關係人對取水之看法及疑慮（例如，來自當地社區、非政府組織及監管單位者）、與其他使用者（例如商業及都會區使用者）之直接競爭及其行為之影響、法規所導致之取水限制，以及對個體取得及保留水權或許可之能力之限制
  - 1.2 與排放水或廢水相關之風險包括，取得與排放有關之權利或許可之能力、與排放有關之監管遵循、排放限制、維持對排放水溫控制之能力，以及由於法規或利害關係人對排放水之看法及疑慮（例如，來自當地社區、非政府組織及監管單位者）所導致之責任、聲譽風險及增加之營運成本。
- 2 個體可描述水管理風險之背景：
  - 2.1 風險如何依取水源（包括個體直接收集及儲存之地表水（包括來自濕地、河流、湖泊及海洋之水）、地下水、雨水，以及從城市供水、自來水公司或其他個體取得之水及廢水）之不同而變動；及
  - 2.2 風險如何依排放目的地（包括地表水、地下水或廢水處理設施）之不同而變動。
- 3 個體可討論水管理風險可能對其營運具有之潛在影響及此等風險預期顯現之時間表。
  - 3.1 上述影響包括與成本、收入、負債、營運之持續及聲譽相關者。
- 4 個體應討論降低水管理風險之短期及長期策略或計畫，包括：
  - 4.1 其策略、計畫、目標（goals）或目標（targets）之範圍，諸如其如何與不同之業務單位、地理區域或耗水之營運流程連結。

- 4.2 其優先重視之任何水管理目標 (goals) 或目標 (targets)，以及對此等目標 (goals) 或目標 (targets) 之績效分析。
    - 4.2.1 目標 (goals) 及目標 (targets) 包括，與減少取水量、減少耗水量、減少排水量、減少水生生物撞擊、改善排放水之品質及監管遵循相關者。
  - 4.3 達成該等計畫、目標 (goals) 或目標 (targets) 所需之活動及投資，以及可能影響達成該等計畫或目標 (targets) 之任何風險或限制因素。
  - 4.4 策略、計畫、目標 (goals) 或目標 (targets) 之揭露應限於報導期間內正在進行 (現行) 或完成之活動。
- 5 對於水管理目標 (targets)，個體應額外揭露：
- 5.1 目標 (target) 究係採絕對基礎或強度基礎；若係強度基礎目標 (target)，應提供其指標分母。
  - 5.2 水管理活動之時間表，包括起始年、目標 (target) 年及基準年。
  - 5.3 為達成目標 (target) 之機制，包括：
    - 5.3.1 為提高效率所作之努力，諸如使用水再循環或閉環系統；
    - 5.3.2 產品創新，諸如重新設計產品或服務以減少用水量；
    - 5.3.3 流程與設備創新，諸如能減少水生生物撞擊或汲入者；
    - 5.3.4 使用工具及技術（例如，世界自然基金會之水風險過濾器、全球水工具及水足跡網絡之水足跡評估工具）以分析水之使用、風險與機會；及
    - 5.3.5 現行與社區或其他組織之合作或計畫
  - 5.4 自基準年減少或改善之百分比，基準年係為達成水管理目標 (target) 而評估該目標 (target) 之第一年。
- 6 個體應討論其水管理實務是否導致組織中任何額外之生命週期影響或權衡，包括土地使用、能源生產及溫室氣體 (GHG) 排放之權衡，以及個體為何對生命週期權衡後仍然選擇此等實務。

## 租戶永續影響之管理

### 主題彙總

不動產資產產生重大之永續影響，包括資源消耗（能源及水）、廢棄物產生以及透過室內環境品質對使用者健康之影響。雖然個體擁有不動產資產，但租戶對該等資產之營運主導建築環境產生之永續影響。租戶可依據其營運需求設計及建造租賃空間。從而，其營運消耗大量之能源及水，產生廢棄物，並影響在不動產居住、工作、購物或參觀者之健康。雖然此等永續影響通常係由租戶之營運及活動所產生，但不動產擁有者在牽動租戶之永續影響方面扮演重要角色。行業內之個體建構與租戶之協議、合約及與租戶關係之方式，可作為有效管理其租戶之永續影響之手段，最終將能有效管理其資產之影響。管理租戶之永續影響可能包括透過使雙方之財務利益與永續結果一致來減輕誘因分歧之問題、對資源消耗資料建立系統性之衡量及溝通、創造共享績效目標以及強制規定最低永續績效或設計規定等策略。有效管理租戶之永續影響，特別是與能源、水及室內環境品質有關者，可能推動資產增值、增加租戶需求及滿意度，減少直接營運成本或減少與建築法規有關之風險。

### 指標

#### IF-RE-410a.1. (1)包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之新租賃百分比及(2)相關租賃之樓地板面積，按不動產之業務別

1 個體應揭露(1)包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之新租賃百分比。

1.1 對資源效率相關資本改良之成本回收條款係定義為一項租賃協議條款，其允許個體投資於不動產之能源或用水效率之資本改良，同時從租戶回收全部或部分之相關支出，無論成本回收之機制為何。該定義通常與下列項目一致：

1.1.1 綠色租賃領導者申請：「可用於能源效率相關資本改良之租戶成本回收條款。此通常代表營運費用清單擴大至包括旨在節能之資本支出，其中年度轉嫁金額通常按攤銷表或預計節省金額決定。」

1.1.2 2018年GRESB®不動產評估參考指引：「能源效率相關資本改良之成本回收條款：允許地主於租賃期間實施能源效率措施，並從租戶回收部分或全部該等成本。」

1.2 該百分比應以與包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之租賃相關之不動產組合新租賃樓地板面積除以全部不動產組合新租賃樓地板面積計算。

1.2.1 於公寓及住宿/度假村之不動產之業務別中，可採用單位數量取代樓地板面積。

2 個體應揭露(2)與包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之新租賃相關之租賃樓地板面積（以平方公尺為單位）。

- 3 揭露範圍包括個體不動產組合中於報導期間內之任何時點新租賃且個體與租戶簽署相關租賃協議之所有不動產。
  - 3.1 若個體於報導期間內簽署包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之租賃修改或協議書，相關租賃樓地板面積應包含於揭露範圍內。
- 4 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型(1)包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之新租賃百分比及(2)相關之租賃樓地板面積，其中不動產係分類為與FTSE EPRA Nareit 全球不動產指數業務別分類一致之業務別。
- 5 個體可描述其標準租賃合約是否包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款（與2018年GRESB®不動產評估Q39一致）。
- 6 個體可額外揭露截至報導期間最後一天有效之包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之所有租賃合約（而非僅限於新租賃合約）之百分比，該百分比之計算係與上述計算方式一致。
- 7 個體可提供其執行對資源效率相關資本改良之成本回收條款時之情況之簡要描述，包括在整個不動產組合中之範圍及財務影響。
- 8 個體可額外揭露與報導期間內透過租賃中之成本回收條款從租戶回收之資源效率相關資本改良相關之實際資本支出金額。
- 9 個體應將2018年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。

**IF-RE-410a.2. 以獨立表或分表對(1)電網電力消耗量及(2)取水量計量之租戶百分比，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露以獨立表或分表對(1)專屬電力消耗所產生電網電力使用量計量之租戶百分比。
  - 1.1 該百分比應以可租賃樓地板面積中已出租予租戶其專屬電力消耗所產生之耗電量係以獨立表或分表計量者，除以全部不動產組合可租賃樓地板面積計算。
- 2 個體應揭露以獨立表或分表對(2)專屬取水所產生用水量計量之租戶之百分比。
  - 2.1 該百分比應以可租賃樓地板面積中已出租予租戶其專屬取水所產生之用水量係以獨立表或分表計量者，除以全部不動產組合可租賃樓地板面積計算。
- 3 於公寓及住宿/度假村之不動產之業務別中，可採用單位數量取代樓地板面積。
- 4 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型以獨立表或分表對其專屬(1)電網電力消耗量，及(2)取水量計量之租戶之百分比，其中不動產係分類為與FTSE EPRA Nareit 全球不動產指數業務別分類一致之業務別。

### IF-RE-410a.3. 對衡量、激勵及改善租戶永續影響之作法之討論

- 1 個體應討論將永續之考量整合至其租賃及租戶關係以衡量、激勵及改善影響之策略及流程（例如，租戶溝通、自願倡議及第三方不動產經理之選擇，若適用）。
- 2 就此揭露目的而言，永續主題之範圍包括能源管理、水管理以及不動產對租戶健康之影響，包括室內環境品質。
- 3 討論之攸關策略可能包括：
  - 3.1 下列組成部分（通常與2018年GRESB®不動產評估Q39.1一致）：
    - 3.1.1 個體是否與其租戶達成協議以共享能源消耗或取水資料
    - 3.1.2 個體是否有共同能源消耗或取水目標
    - 3.1.3 個體是否訂定任何租戶之工程應符合個體所提供之能源消耗、用水效率及室內環境品質有關之標準之規定
    - 3.1.4 個體是否訂定要求租戶提供強制性能源評等機制所需之正確資訊之規定
    - 3.1.5 個體能否優先考量永續規定而非最小化改善及調整之成本
  - 3.2 個體是否優先以獨立表或分表計量租戶之能源消耗量及取水量，若是，個體是否亦優先考量其自身衡量租戶能源消耗量及取水量之能力
  - 3.3 個體是否優先考量要求租戶基於電網電力及水之實際與專屬消耗支付此等資源之費用帳單之租賃結構
- 4 個體之討論應包括其對有關綠色租賃之第三方倡議之支持、參與及使用。
  - 4.1 有關綠色租賃之第三方倡議可能包括由各組織所提供之綠色租賃範本、原則、規定、策略及教育計畫。
  - 4.2 有關綠色租賃之第三方倡議之例可能包括：
    - 4.2.1 國際建築業主與管理者協會之「商業租賃：高性能建築永續與能源效率租賃指引」
    - 4.2.2 加州永續發展聯盟之「綠色租賃工具包」
    - 4.2.3 CMS之「歐洲綠色租賃條款——實務作法」
    - 4.2.4 企業不動產、設計與管理學院之「綠色租賃範例」
    - 4.2.5 綠色租賃領導者及綠色租賃圖書館（由市場轉型研究所及美國能源部更佳建築聯盟聯合營運之計畫）

4.2.6 自然資源保護委員會之「能源效率租賃指引」

4.2.7 加拿大不動產協會之「綠色辦公室租賃」

4.2.8 美國聯邦總務署之「綠色租賃政策及程序」

4.2.9 美國綠建築協會之「綠色辦公室指南：將能源與環境先導設計整合至您的租賃流程並綠化您的租約」

4.3 個體應描述是否將有關綠色租賃之第三方倡議整合至標準租賃合約（通常與GRESB®不動產評估Q39.1一致）。

5 個體應描述其使用之租賃類型（例如，三重淨租賃或全役租賃）及其規定（例如，成本回收條款、租戶裝修指引、公用事業資訊共享、強制參與能源評等），可能如何牽動或激勵租戶與永續影響有關之行為。

5.1 個體可討論此類租賃結構長期如何影響不動產價值，包括租戶需求、相關租金費率及使用率。

## 氣候變遷調適

### 主題彙總

氣候變遷透過頻繁或高影響力之極端天氣事件與不斷變化之氣候型態，影響該行業內之個體。長期而言，個體如何建構其經營模式以納入對氣候變遷風險之評估以及對此類風險之調適，可能與個體價值愈來愈攸關。更具體地說，資產位於洪泛平原及暴露於惡劣天氣之沿海地區之投資策略，可能須對長期氣候變遷增加風險降低及經營模式之調適。考量洪水保險費率、政府補貼洪水保險計畫之財務穩定性以及融資規定或其他債權人擔憂之相關長期挑戰，此等策略尤其重要。除保險外，其他風險降低措施包括改善實體資產之韌性以及將風險移轉至租戶之租賃條款，儘管這些措施可能使不動產個體產生自身之成本及風險。為確保長期成長，個體必須執行全面之氣候變遷調適策略，考量各種風險降低策略間之權衡，並整合所有預計之長期成本與效益考量。

### 指標

#### **IF-RE-450a.1. 位於百年洪水區之不動產之面積，按不動產之業務別**

- 1 個體應揭露其不動產組合中位於百年洪水區之不動產之全部可租賃樓地板面積（以平方公尺為單位）。
  - 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
  - 1.2 當無法取得樓地板面積時，於公寓及住宿/度假村之不動產之業務別中，可採用單位數量取代樓地板面積。
- 2 揭露範圍應包括個體所有位於百年洪水區內之不動產，無論其所在之司法管轄區。
- 3 個體應分別揭露其不動產組合中每一不動產類型位於百年洪水區之不動產之全部可租賃樓地板面積，其中不動產係分類為與 FTSE EPRA Nareit 全球不動產指數業務別分類一致之業務別。
- 4 個體可分別提供所規劃位於百年洪水區內開發或建設中之不動產之可租賃樓地板面積。
- 5 個體可揭露重新劃分百年洪水區所導致之風險認知及潛在影響，包括此等區域擴大至個體擁有之不動產之風險。

#### **IF-RE-450a.2. 對氣候變遷風險暴險之分析、系統性不動產組合暴險之程度，以及降低風險之策略之描述**

- 1 個體應描述氣候變遷情境對其業務帶來之重大風險與機會。

1.1 個體應辨認出每一重大風險與機會。

1.1.1 風險與機會可能包括水資源可得性、極端天氣事件、不斷演變之法規及立法對區域基礎設施之影響、對租戶需求之影響以及對當地經濟及人口之影響，無論實體風險對個體不動產組合所帶來之影響。

1.2 個體應討論：

1.2.1 預期顯現此等風險與機會之時間表。

1.2.2 此等氣候變遷情境可能如何顯現（例如，直接對個體之影響或對個體租戶之影響）。

1.2.3 不同不動產業務別之風險與機會可能如何不同。

1.2.4 風險與機會在不同地區可能如何不同。

1.3 個體應揭露用以判定氣候變遷所帶來之風險與機會之氣候變遷情境，該等情境由國際能源署於其年度世界能源展望中所定義。

2 個體應描述對評估及監控氣候變遷影響之努力，以及為減輕或調適任何風險或利用任何機會之相關策略。

2.1 減輕策略可能包括不動產保險、洪水保險、租賃結構及租賃期間之使用。

2.2 調適策略可能包括對實體資產韌性及應變計畫之投資。

2.3 個體應討論：

2.3.1 不同不動產業務別之策略可能如何不同；及

2.3.2 不同地區之策略可能如何不同。

3 討論應區分實體資產風險及財務風險，以聚焦於最有可能影響財務價值之風險、機會及減輕或調適策略。