

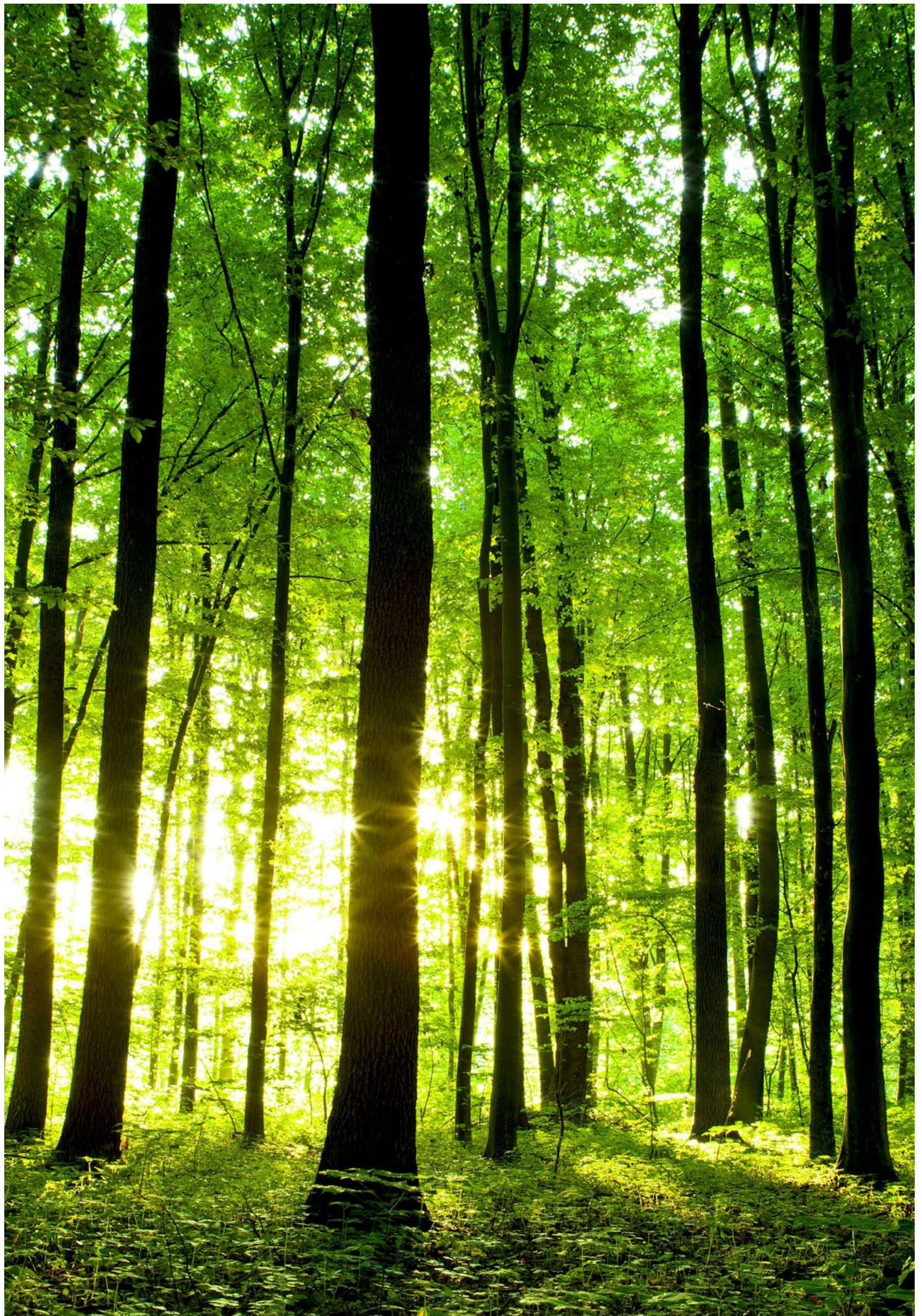


创造可持续价值
房地产行业环境、社会及管治
ESG洞察第二卷

因我不同
成就不凡

始于1845

前言	05
房地产行业环境、社会及管治ESG洞察第二卷	
#1 设定ESG目标并提升数据可靠性，以实现监管合规	07
#2 可持续金融: 逐步实现一致性	09
#3 估价师的机遇	15
#4 准备好数据，进一步要求即将到来	19
#5 科学碳目标倡议 (SBTi)：房地产行业脱碳需符合气候科学	23
#6 碳核算	27
#7 房地产ESG数字评估工具	29
联系人	32



前言

气候变化及其他不容忽视的生态问题使可持续发展成为全球要务，并对房地产行业产生重大影响。一方面由于房地产行业价值链碳排放量巨大，在全球应对气候变化和中国3060双碳目标驱动下，行业亟需启动绿色转型；另一方面，监管者、投资者和公众对房地产行业的可持续发展关注度日益提高，推动房地产企业向低排放、高品质发展转型，以应对来自多方的监管和要求。

ESG是衡量企业长期可持续发展能力的重要方法，随着ESG法规陆续出台，房地产企业需要采取有效行动，积极应对ESG议题。其中，鉴于采取行动实现全球气候目标的迫切性，ESG的环境维度尤为重要。投资者、业主、资产管理公司和其他房地产参与者不得不面临一系列转型问题和新出台的法规。本报告介绍了德勤专家撰写的七篇专题文章，以其阐明当前主流发展趋势。

期待本报告能为您提供有益的启发。如有任何问题，欢迎随时与我们联系。

罗远江

房地产行业全国主管合伙人
德勤中国

李晓晨

气候变化与可持续发展服务主管合伙人
德勤中国



设定ESG目标并提升数据可靠性， 以实现监管合规

在欧盟，《可持续金融披露条例》（SFDR）和《可持续金融分类法》（Taxonomy Regulation）相继出台生效，要求披露投资对环境和社会的负面影响。这不仅促进了金融可持续增长，也无疑推动了其他相关行业对环境、社会及管治（ESG）三大支柱的长期关注。根据SFDR的“第8条”与“第9条”，全球资管机构需要将其在欧盟出售的包括房地产基金在内的金融产品，分别根据ESG特征和ESG目标进行分类。近期，欧洲证券和市场管理局（ESMA）和欧洲非上市房地产投资协会（INREV）进一步澄清，SFDR“第9条”产品需满足持有100%可持续投资的要求。这意味着以降低非可持续建筑对环境的影响为目标的基金应归类为SFDR“第8条”产品。监管机构收紧ESG标准，对ESG基金定义做出调整也成为当前热点。除此之外，还有许多问题尚待澄清。例如，如何确定是否属于可持续投资？“无重大损害”原则适用哪些考虑因素？如何计算是否与《欧盟可持续金融分类法》保持一致？需要达到怎样的绩效水平、排放水平，取得哪些类型的证书，才能满足要求？

此外，房地产行业还需应对ESG信息披露要求以及数据的管理和使用等难题。自2022年1月起，SFDR和《欧盟可持续金融分类法》中的披露规定开始施行，其中包括在年度报告和发布给利益相关者的其他非财务报告中就特定KPI进行披露。

不过，当前需应对的每一个难题都是ESG转型道路上的重要一步。

房地产市场正在从多个角度应对ESG问题：采取不同策略，寻求不同定位，满足投资者的不同需求。在未来，房地产企业还亟需设定ESG目标，提升数据可靠性，以满足监管合规。

中国房地产行业同样面临ESG监管合规挑战。在国家战略和行业规范层面，“双碳”战略的实施要求开发企业明确“双碳”目标和技术路线。目前北上广深等地对部分大型公建已经提出碳排放限额的要求，国家强制性建筑设计规范也将碳排放纳入审核要求。长期来看地产企业及开发建设项目的碳排放将逐步迎来强监管，未来将在城市规划环节对土地利用进行碳排放与碳汇核算；在建筑竣工验收环节、建筑运营阶段都将设定碳排放限额指标，“双碳”的要求未来将在生产建造、绿色材料、碳交易等方面给企业带来更大的隐形成本，故需要前置策划和铺排，获取更高的资本市场评级，并以此为基础积极获取绿色金融支持以及各级政府的绿色低碳补贴资金。

在企业监管层面，中国大陆及香港亦积极推动并改进本地ESG法规，提高上市公司的社会责任和可持续发展意识。展望未来，这一趋势仍将继续。

在中国大陆方面，中国证监会、上海证券交易所（上交所）和深圳证券交易所（深交所）自2006年至2022年期间陆续推出相关政策措施，要求上市公司加强社会责任承担工作、自愿披露企业社会责任报告以及编制环境、社会责任和公司治理报告等。其中，在2022年1月7日，上交所和深交所更新了《上市规则》，要求上市公司编制和披露社会责任报告。同年3月，国务院国资委成立了社会责任局，以推动中央企业社会责任体系构建工作，并于7月开展了《中央企业控股上市公司ESG信息披露指引研究》的研究工作，以制定中央企业控股上市公司ESG信息披露指引。这些措施无疑进一步建立了中国ESG管治基石，并在中国大陆推动企业积极践行ESG的理念。

在香港方面，自2012年香港交易所（港交所）推出《ESG报告指引》起，港交所会根据国际发展，检讨和更新该指引。例如，在2019年，按照气候相关财务信息披露工作组（TCFD）的建议，为香港引入ESG管治和气候变化方面的要求。而在2023年4月，港交所为优化ESG框架下的气候信息披露，以国际可持续发展准则理事会（ISSB）的气候准则为基础，征求市场意见。目前已有一些市场出台规定要求企业设立ESG目标。例如，港交所对企业环境量化目标采取“不披露就解释”的披露要求，欧盟CSRD要求企业披露可持续发展目标及进展等。与此同时，国际标准（如TCFD、ISSB等）亦建议披露ESG目标，且ESG监管与此类国际标准接轨的趋势逐步增强。在日趋严格的ESG法规环境下，ESG目标的重要性日益凸显，中国大陆及香港企业应参考国际报告标准，及早设立ESG目标，以满足监管和投资者的需求。

基于不同国家面对的要求和期望，我们不得不开始考虑一个关键问题（一个当今许多组织都在努力解决的问题）：数据。

数据不可或缺。要向投资者作出有价值的报告，识别出实施政策、程序和控制所需关键信息是重要一环。

德勤协助客户制定稳健的数据点识别方法，确保数据的可靠性和有效收集，并最终有效地进行报告。

ESG对中国房地产企业产生的机遇与挑战

显然，房地产行业对于经济的ESG转型至关重要，ESG也为房地产企业带来多重机遇与挑战，主要体现在以下几方面：

- **增强土地市场竞争力：**未来的土地竞拍，不再是价高者得，而是“高标准”的时代——绿色、低碳、健康、智慧、工业化均为重点考量体系，成本领先、技术领先、重视绿色发展的房地产企业将赢得先机。
- **打造硬核产品力：**地产开发周期放缓，消费回归理性，房地产竞争也从拼规模演变成了拼产品。绿色、健康和智慧，是房地产企业产品力打造的共识。
- **投资低碳创新科技：**为实现碳中和目标，到2060年我国新增气候领域投资需求规模将达约139万亿元，年均约为3.5万亿元，长期资金缺口年均均在1.6万亿元以上。低碳创新科技能力将成为未来房地产企业拉开差距的重要因素。
- **建立可持续供应链体系：**建立绿色低碳供应链体系降低企业环境风险，建立以低碳环保高品质为原则的绿色产品管理、绿色供应链管理，实现从产品

到服务的全覆盖。

- **吸引未来主流客群：**90后是市场主力购房者，占比27%左右，00后正式进入购房市场，Z时代人群已经建立可持续消费观，他们对国产技术更认可，环保理念更强，对品质要求更高，对新技术兴趣更强，在消费方面更愿意对绿色低碳产品支付溢价。
- **助力资产证券化退出：**在当前的大背景下，房企的运营理念在发生改变。简单粗暴的“盖+卖”模式的适应性变得越来越低，因此大部分开发商开始目光投向产业链延伸的上下游，逐步过探、思考哪些环节可以发展，成为行业、企业生长的二次生长动力，绿色低碳物业更具备资产证券化退出的优势。
- **未来可能出售减排量获利：**北京、上海、深圳等地已针对大型公共建筑（购物中心、写字楼、酒店、机场等）开展碳配额管理，未来中国碳市场覆盖范围将逐步扩大，CCER可能开启，建筑行业将可能纳入其中，完成绿色低碳转型的房企未来可以依靠出售减排量获利。

在全球范围内，ESG理念正在全球范围内蓬勃发展，其重要性不容忽视。ESG不仅是企业成功的关键，更是推动全球可持续发展的动力。房地产行业作为关键参与者，应该积极将自身长期目标与ESG问题紧密结合，以实现绿色环保、社会公正与良好治理的共赢局面。这将为行业利益相关者创造巨大价值，同时提升企业声誉和竞争力。市场参与者们需抓住此刻，共创美好未来。

联系人

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

张崑

绿色建筑主管合伙人 |
可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
zhangyin@deloitte.com.cn

屈倩如

总监 | 德勤研究
德勤中国
jqu@deloitte.com

陈遂扬

高级分析师 | 德勤研究
德勤中国
sarahchen@deloitte.com.cn

郑诗韵

经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Dario Zambotti

总监 | ESG专家
德勤卢森堡
dzambotti@deloitte.lu



可持续金融： 逐步实现一致性

国际大型房地产企业已经发布其非财务报告，其中包括ESG相关报告，之后，重点将转向报告一致性。要编制与各所在国家定义的分类标准一致的报告，房地产行业面临的主要困难有风险分析、IT工具审查以及该法规对资产管理公司和开发商战略的影响。

欧洲大部分大型房地产企业陆续公布了其通用登记文件 (Universal Registration Document, “URD”)，其中将首次在非财务报告新增特定章节，阐明企业开展的业务活动符合《欧盟可持续金融分类法》标准。请注意，开展了符合标准的活动是指企业的营业收入或者资本支出 (或运营支出) 与已公布的两个附录 (“气候变化缓解²”和“气候变化适应³”) 之一所述活动相关。

在不同国家，对于公布符合标准的营业收入、资本支出和运营支出所占比率，已经有不同解读。如果欧洲证券及市场管理局 (ESMA) 对首次公布的比率持包容和理解的态度，则可以合理假设，随着对一致性的重点关注，未来几年，欧盟委员会将不断澄清要求、作出解读，对符合标准的营业收入、资本支出和运营支出所占比率的要求将会更高。

随着可持续金融市场日益壮大，中国大陆和香港也在近年加强对绿色项目的监管。

在中国大陆，中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证监会联合发布了2021年的新版《绿色债券支持项目目录》，为中国企业提供了明确的绿色定义。这些定义的分类标准正在逐渐与国际接轨，并与欧盟的分类体系类似。此外，中欧双方也积极开展了目录的趋同性研究工作，通过国际可持续金融平台 (IPSF) 的框架开发可持续金融共同分类目录，以推动全球对可持续解决方案的投资。

在香港方面，尽管可持续活动的分类方法尚未被纳入监管范畴，但为了衔接国际可持续金融平台的共通绿色分类目录，由香港金融管理局 (HKMA) 和证监会 (SFC) 共同领导的绿色和可持续金融跨机构督导小组已于2021年11月展开工作，探讨建立本地市场可采用的绿色分类框架，以促进共通绿色分类目录、内地和欧盟绿色分类法之间的相互应用。

因此，中国及亚太地区的资产管理公司及地产公司应该做好准备，了解企业的经济活动类别，将与ESG相关的投资决策和产品服务逐步与绿色分类目录统一，并为未来ESG发展做好早期准备。

图1:《欧盟可持续金融分类法》主要合规环节



符合标准的活动的界线

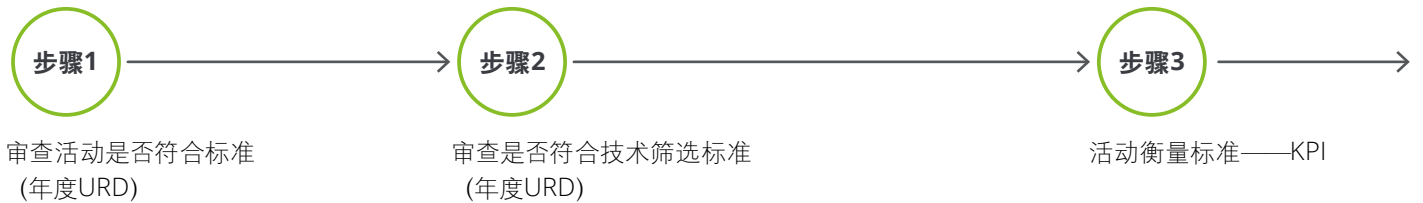
科学的活动筛选方法

环境目标

- 1 气候变化缓解
- 2 气候变化适应
- 3 海洋与水资源的可持续利用和保护
- 4 向循环经济转变
- 5 污染防治
- 6 生物多样性和生态系统的保护和修复

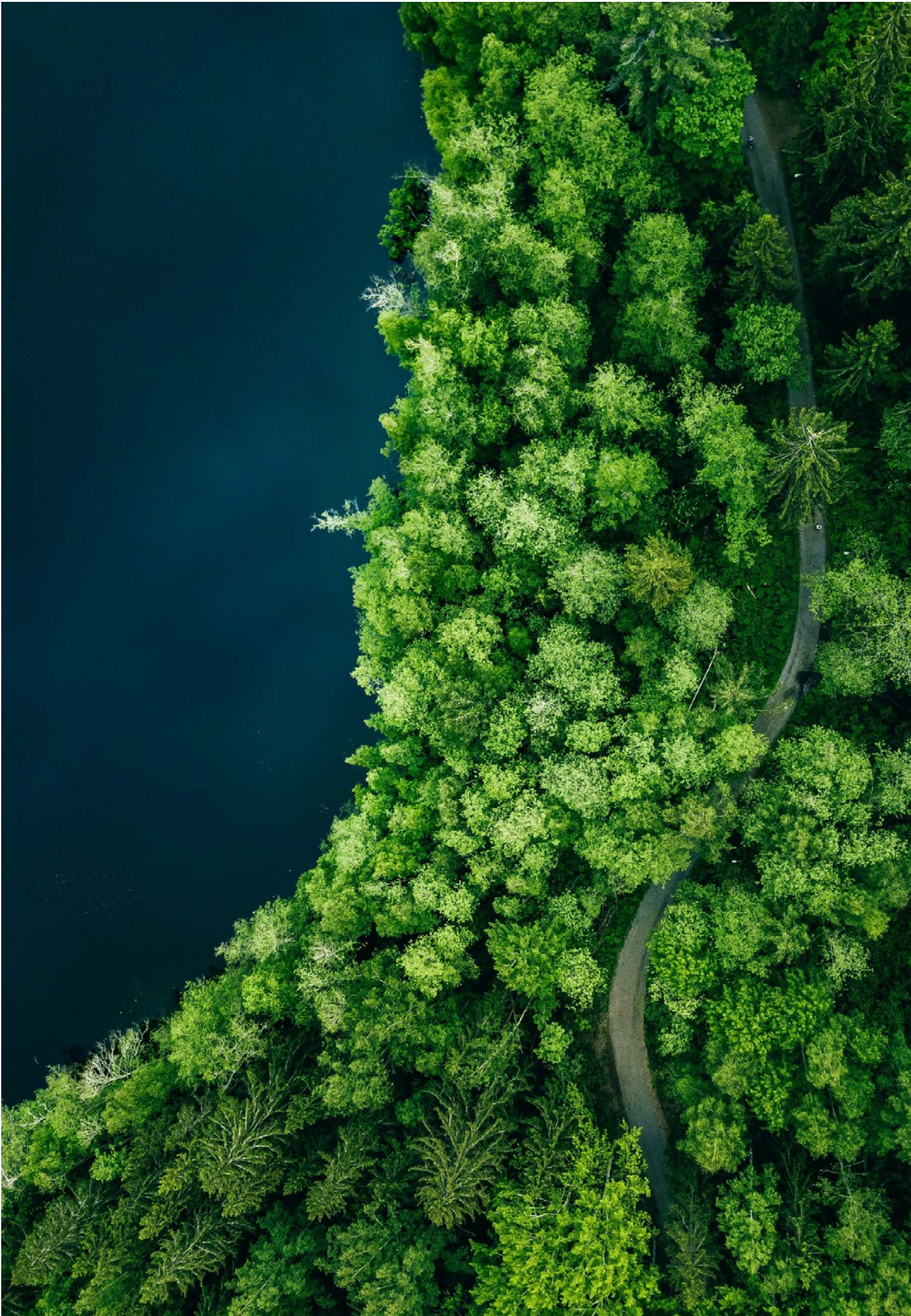
绿色金融KPI

- 绿色营业收入份额
- 绿色资本支出份额
- 绿色运营支出份额
- 详尽的关联信息



中国绿色金融的标准体系逐步清晰,有助于中国绿色建筑行业的高质量发展。在指标体系建立方面,房地产开发商获得绿色金融支持的最重要前提是通过绿色建筑项目认证,金融机构需要将绿色建筑标准转化为绿色金融标准,将绿色建筑、绿色建材标准纳入绿色信贷标准和绿色债券标准中,以评定绿色建筑的“绿色”属性。

人民银行、发改委等多个部门和行业协会已开始推动绿色金融工具支持绿色建筑项目。对支持的绿色低碳建筑项目类型划分愈加详细科学,对绿色金融支持绿色、低碳方向的方法规定愈加具体。绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、既有建筑节能及绿色化改造、绿色建材、建筑可再生能源应用、物流绿色仓储、海绵型建筑与小区建设和运营均为建筑行业内绿色金融主要的支持方向。



未来数年，全球房地产行业为阐明与《欧盟可持续金融分类法》以及其他绿色金融评估标准的一致性，将面临多重挑战，其中也包括逐步与全球市场接轨的中国房地产业。

开发商：

- 升级流程至关重要，将使成本上升的新出现外部因素纳入其中（例如：衡量对生物多样性的影响，废弃物回收利用率最低达到70%，必须考虑全球变暖潜能值（GWP）等）。
- 必须升级业务IT工具，以便按照每项技术筛选标准，追踪并解释每一个证明一致性的证据。需要在业务IT工具与财务合并IT工具之间建立一个链接口，以便进行报告。

资产管理公司和开发商：

- 必须对存量资产或建筑工地进行“严谨的气候风险和脆弱性评估”。⁴

国家法规对大部分新增加的义务并未作出成文规定，各国政府将欧盟指令（阐述了其中部分义务）转化为各自国家法规的速度已经对各国与《欧盟分类法》保持一致产生了影响。例如，在法国，必须对新建筑进行生命周期分析。法国较早地对全球变暖潜能值作出了规定，但其他的欧盟成员国目前尚未如此。

然而，即使利益相关者能够快速调整流程，适应新的目标，但进行中的项目由于依据了之前要求较低的规则，将至少两年无法产生符合标准的营业收入。因此，可以肯定地说，今年符合标准的营业收入所占比较高的大多数开发商明年的比率将趋近于零，但之后将在达到其适当水平之前不断稳步提升。

从管治角度看，根据可持续金融平台（Platform on Sustainable Finance）报告的最新附录草案，⁵董事会将需要接受并实施必要变革，在2024年（如果可能，甚至更早）在新建筑建设（7.1）和现有建筑翻新（7.2）方面实现与《欧盟分类法》完全一致。

施工周期的长度（开票期长达数年）对于描述一致性还存在其他影响。事实上，由于证明一致性的证据在项目交付时才能提供（如能源绩效证书），在发起人能够提出一致性证据之前，理论上与分类法一致的业务就会要求发起人出资。

但是，我们可以有根据地猜测，一致性描述将可能分为两个阶段：

- 阶段一，交付前，开发商将承诺一致性
- 阶段二，交付后，开发商将能证明一致性。

在最新的附录草案中，关于其他环境目标，出现了一些有趣进展，新建筑和翻新建筑对循环经济的重大贡献均得以阐明。如果定稿时这一点得以确定，将可能为旨在（仅）达到近零能耗建筑（NZEB）水平的项目提供一个选项，而不包括NZEB-10%的项目，尽管循环经济方面的要求非常重要（设计、回收再利用材料的整合、90%的废弃物准备回收再利用）。该文本的最终版本已于2022年发布，将对开发商实现分类法一致性的项目战略产生一定影响。

随着各企业首次发布其分类法报告，欧盟委员会将继续通过FAQ板块分享正确的解读，资产管理公司和开发商很可能需要对其战略进行调整。越早确定需要作出的调整，就能越早对战略进行整改。密切监控这些变化仍然是整个流程中需要考虑的重要因素。

联系人

张崑

绿色建筑主管合伙人 | 可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
zhangyin@deloitte.com.cn

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

屈倩如

总监 | 德勤研究
德勤中国
jqu@deloitte.com

陈遂扬

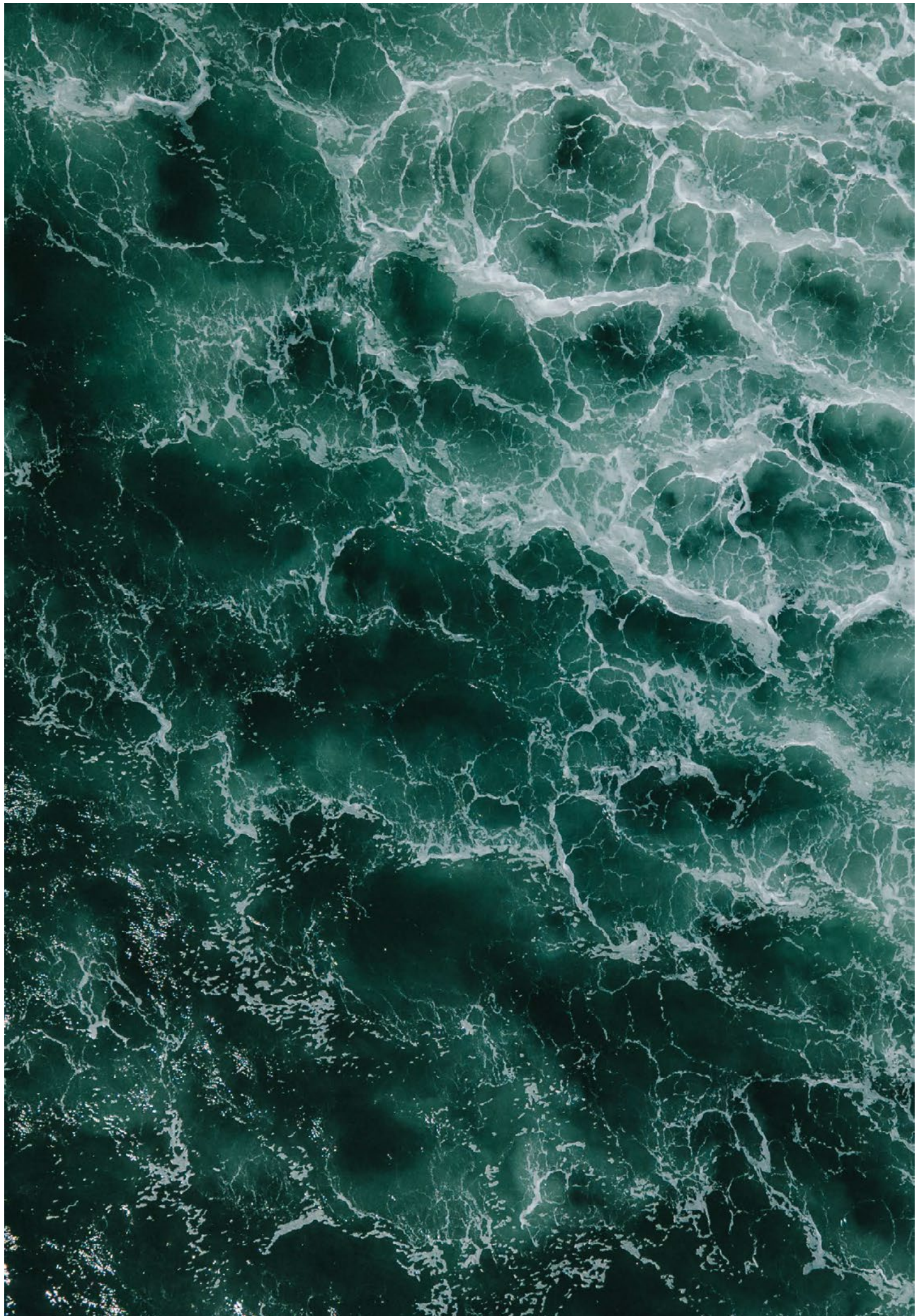
高级分析师 | 德勤研究
德勤中国
sarahchen@deloitte.com.cn

郑诗韵

经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Adrien Boulez

经理 | 可持续发展
德勤法国
aboulez@deloitte.fr



估价师的机遇

随着ESG议程的快速发展,房地产行业受到的直接影响与日俱增,估价师的传统职能正在受到挑战。虽然缺乏明确、权威的市场证据,但ESG议程的确正在影响房地产市场中所有市场主体和利益相关者的选择和决策。

监管和立法作为关键驱动因素不断发展,不仅试图提高合规性和标准要求,还试图通过大幅提升ESG报告透明度(尤其是在风险敞口方面),促进和影响与ESG保持一致的选择。英国皇家特许测量师学会(RICS)最近发布的《关于可持续发展和ESG的估值指导性说明》更新版实际上要求估价师在形成价值意见时阐述ESG因素如何影响其所做判断,与上述提升ESG报告透明度的途径相呼应。虽然估价师的阐述在目前可能只是从“定性”角度而非从“定量”角度,但这种实践中的发展符合估价师保持完全客观和独立的需要,同时为估价师提供了一个很好的机会,使其能够从专业角度为ESG议程做出贡献。

对于房地产估价师，这是大好机遇。随着ESG议程在商业和日常生活的方方面面几乎都占据了中心地位，毫无疑问，估价师可以（而且必须）在促成和实现变革方面发挥重要作用。

目前，在ESG各方面均通过“数字”认可的问题上，矛头指向了估价师，但准确来说，估价师的核心角色是“记记者”而非“评分者”。换言之，“市场价值”或“公允价值”这样的表述意味着，估价师在发表市场价值或公允价值意见时，无权带有个人偏见。市场价值和公允价值的定义从根本上要求估价师冷静地考虑资产所有者（反过来又是自愿卖方）从市场收到的最高或最佳出价将是什么。换一种方式来看，估价师必须实际站在假设的买方立场上。正是通过这种视角，可以看到估价师从事的ESG议题相关活动正在快速发展，也可以看到，在一个以ESG目标为中心的世界中，估价师确实可以发挥作用。

就投资性房地产而言，价值当然是通过其提供租金收入流的能力来“创造”的。价值量实际上是对与产生、维持和增加收入流的能力相关的风险状况的判断。目前，房地产投资市场已经普遍认识到ESG相关因素（例如，能源效率、洪水或过热等物理风险，以及交通通达性）通过影响居住者幸福感来影响该风险状况。事实上，市场不仅已经认识到这一点，而且披露方法和风险日益成为各种利益相关者的先决条件，包括投资者自身的投资者、贷款人、监管机构还有市场分析师。

RICS最新发布的《估值指导性说明》自2022年1月31日起生效，旨在解决商业地产行业的可持续发展和ESG议题。该指导性说明的核心在于帮助估价师在作出判断时识别和处理ESG和可持续发展因素。但是，这也提高了对估价师的要求，

估价师须在估价报告中明确说明这些因素对其判断的影响。为ESG和可持续发展相关因素的影响提供经验支持的证据基础（至多）被认为是有限的。事实上，该指导性说明并不要求或期望估价师对其估值进行明显调整，除非在市场上明显存在相关证据，如为达到最低能源效率监管要求或防洪风险产生的可识别资本支出。但该指导性说明确实要求估价师“定性地”发表感知到的资产风险状况。这样做的目的是希望估价的受众能够更好地了解资产的风险状况，并且及时提出估价师在作出判断时将会考虑到的证据。

目前，中国大陆及香港尚未明确制定使用ESG和可持续发展因素的估值标准或指南，以协助估价师识别和处理这些因素。然而，近年一些中国行业协会，如中国房地产估价师与房地产经纪人学会等，已开始举办研讨会探讨ESG因素对房地产价值的影响。随着ESG投资理念逐渐普及以及相关政策的推出，未来有望出现更多有关ESG在房地产估价中的规定和指南。这种披露方法和“思路透明化”符合监管披露要求不断提高的目标和期望，如气候相关披露工作组和《欧盟分类法》相关《可持续金融披露条例》的规定。事实上，英国财政大臣 Rt Hon Rishi Sunak 议员以下所说印证了这种方法的重要性：

“投资者和企业要了解其面临和造成的各种环境风险，必须掌握必要信息。这些信息应该是每项投资决策和每个企业战略的关键组成部分。在决策过程中，应当把气候和环境因素放在核心位置”。

毋庸置疑，估价师需要不断更新其全部知识技能，以应对这种市场动态的变化。例如，要求获得并将一系列基准（如BREEAM、LEED或NABER）纳入考量，并要求提供能源绩效证书，以审查最低能

效标准相关风险。因此，与房地产碳风险监测器（CRREM）等工具的关系也将越来越密切，该工具旨在监测与实现《巴黎协定》所载承诺有关的脱碳风险。重要的是，估价师不是（也不会是）可持续发展或ESG专家，也不是建筑测量师、受污染土地专家或城市规划专家。然而，与吸取和解读建筑测量师、受污染土地专家或城市规划专家的见解以考虑市场参与者的可能反应一样，估价师所发挥的作用现在确实包括考虑可持续发展和ESG相关信息如何影响其专业领域内的资产评估。

因此估价师真正拥抱可持续发展和ESG议题，参与议程并相应地改进方法的时机到来了。在经历了全球金融危机和新冠疫情带来的不确定性风暴后，ESG和可持续发展是现在的首要任务。

联系人

张崑

绿色建筑主管合伙人 |
可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
zhangyin@deloitte.com.cn

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

郑诗韵

经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Philip Parnell

合伙人 | 房地产行业可持续发展领导人
德勤英国
pparnell@deloitte.co.uk





准备好数据，进一步要求即将到来

当前房地产行业对环境的负面影响和潜在的积极影响至关重要。承担责任并采取行动的时机已经到来。除了环境影响，ESG同样还涉及社会和管治的各个方面，这些方面可以并应当在房地产行业中得到改善。

为了稳妥有序推进碳达峰和碳中和，提高可持续发展报告的透明度，欧盟出台了相关法规。香港及中国大陆暂没有相关法律，但近年亦积极推动并改进本地ESG法规，提高上市公司的社会责任和可持续发展意识。本文将聚焦讨论《企业可持续发展报告指令》(CSRD)，为未来亚洲国家的企业发展提供参考。CSRD将提高企业可持续发展绩效的透明度，CSRD将分阶段执行，首批公司需遵循CSRD，于2025年披露2024财年相关的非财务信息。CSRD是《非财务报告指令》(NFRD)的延伸，适用范围包括欧盟上市企业(微型企业除外)以及满足下列两项及以上条件的欧盟企业：1、员工人数达到250人以上；2、营业收入达到4000万欧元以上；3、资产总额达到2000万欧元以上，还包括在欧盟创造1.5亿欧元净营业额且在欧盟设有子公司或分支机构的非欧盟企业。这将影响到5万家在欧盟运营的企业，其中包括多家房地产企业。

房地产企业应当从何处开始着手？答案是：ESG数据。数据对于促进企业可持续发展以及履行CSRD等规定的ESG报告义务至关重要。然而，整体把握规定的ESG数据是一项复杂且耗时的工作，需要专业知识。以下将对ESG数据提取和数据管理进行探讨。

为CSRD做好充足准备，提高可持续发展绩效，首先要了解企业报告框架的宏观情况、目标以及价值。为此，以下将对三个非常重要的关键方面进行探究。

整体把握要求：企业ESG绩效报告所需数据

CSRD要求企业报告其能够产生最大影响的非财务议题（ESG议题）。为此，公司需要进行重要性评估，从双重重要性的角度，识别ESG议题和业务风险。“重要性”这一概念是指特定问题对企业来说至关重要的原因和方式。通过引入“双重重要性”的概念，企业需要同时考虑气候相关风险和机遇对企业价值的影响（“财务重要性”或者“对内影响”），以及企业活动对环境的外部影响（“环境和社会重要性”或者“对外影响”）。

确定了对企业重要的议题后，有三个步骤对整体把握要求至关重要：

1. 企业必须分析重要议题的当前地位，并确定抱负和目标。
2. 企业必须明确实现目标的必要KPI。
3. 企业必须整体把握KPI报告所需数据。

衡量和报告KPI所需的数据在组织内部即可获得。但是，很大一部分非财务数据只能从组织外部获得（例如：一家建筑企业想要从其供应商处获知材料运输过程中产生的温室气体排放量）。因此，下一步就是确定从何处取得必要数据。

在房地产生态系统中的位置：企业的数据源

企业需要的非财务数据可能分散在房地产行业各处。因此，企业在房地产生态系统中的位置对于确定CSRD报告所需数据的来源至关重要。为了深入了解从属关系，企业必须从整体上把握房地产生态系统中哪些其他参与者影响了其流程，以及是否愿意披露所需的数据（例如，一家房地产投资信托基金想要报告其投资组合的能源使用情况，就需要从其租户处取得使用情况数据）。评估完成后，下一步即确定从房地产生态系统其他参与者处获得数据的方式。

通过战略合作伙伴关系取得数据：为取得所有必要数据，企业应当与哪些参与者合作？

从整体上把握住数据来源以及公司收集数据将依赖的参与者后，就应当确定数据收集、转化、分析和报告的必要流程，并找出应当对当前流程做出哪些改变。这需要与合作伙伴以及房地产生态系统中的其他参与者进行对话，建立战略合作伙伴关系，共享ESG数据。但是，要实现这一点，企业需要为所有涉及其中的参与者制定清晰的激励机制，确保所有参与者从共享中受益，并且使伙伴关系稳固可靠。要实现上述目标还取决于双方就共享数据的正确性和准确性达成一致。

小结

CSRD的实施促使企业加快完善ESG披露体系并提高可持续发展报告的透明度。完善的ESG报告需要良好的ESG数据管理。从整体上把握所需数据，在房地产生态系统中的位置，以及通过战略合作伙伴关系取得数据，是至关重要的三个方面。

德勤在制定ESG战略，进行重要性评估，协助建立数据共享的战略合作伙伴关系方面，具有丰富的经验，能够在其中为企业提供支持。

联系人

张崑

绿色建筑主管合伙人 |
可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
zhangyin@deloitte.com.cn

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

郑诗韵

经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Gijsbert Duijzer

总监
德勤荷兰
gduijzer@deloitte.nl

Gerben Sinke

高级咨询顾问
德勤荷兰
gsinke@deloitte.nl

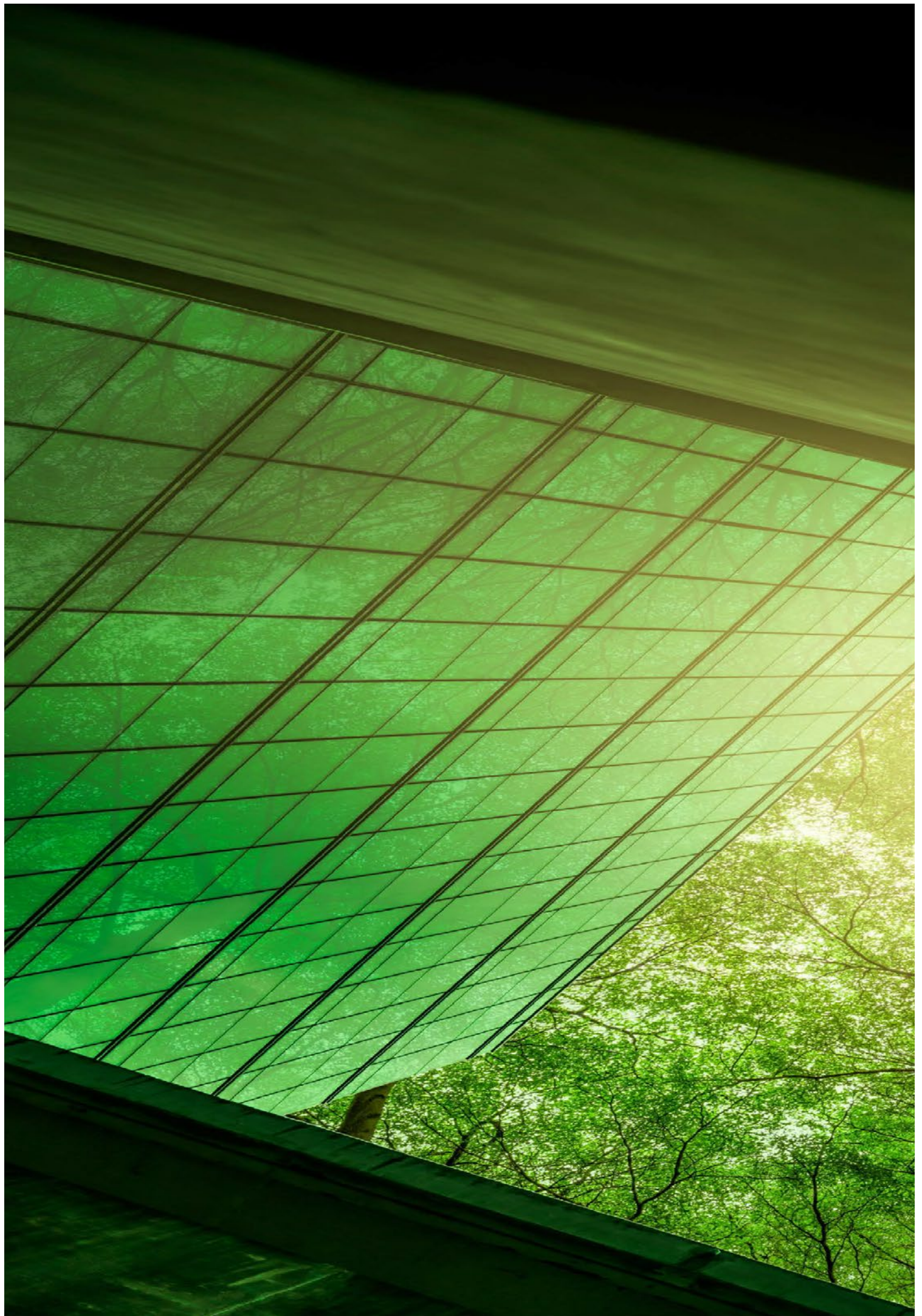
Rafaëla Wiertz

高级咨询顾问
德勤荷兰
rwiertz@deloitte.nl

Mathijs Pott

商业分析师
德勤荷兰
mpott@deloitte.nl





科学碳目标倡议 (SBTi) : 房地产行业脱碳须符合气候科学

关注经营场所 (包括办公场所、仓库等) 环境影响并将实现低碳或零碳排放纳入长期发展目标的企业逐年增多。同时, 利益相关者要求解决环境问题, 并且气候变化将造成巨大的物质损失风险。SBTi自2015年问世以来, 迅速获得全球认可并正在成为国际商业惯例, 亚洲发展中国家包括中国也需要兼顾绿色与发展的平衡, 房地产行业因此面临建筑脱碳压力, 越来越关注基于科学的脱碳目标: 2020年到2023年9月, 加入SBTi的房地产企业数量由43家增加到270家。这很好理解。加入SBTi并积极致力于实现脱碳目标, 既能满足客户期望, 又能抑制气候变化及其后果, 使企业实现长期健康、安全发展。

企业脱碳并非易事。撇开技术困难不谈，量化碳排放并制定减碳战略就已经面临诸多挑战。科学碳目标倡议组织 (SBTi) 应运而生，助力企业脱碳。SBTi是一个全球性合作组织，由联合国全球契约组织和世界自然基金会等关于气候的组织联合发起，致力于基于最新气候科学发展，为企业制定标准化脱碳方法。目前，全世界已有近3000家企业加入了SBTi，覆盖重工业、石化、金融、IT等行业。SBTi为企业及其利益相关者提供与《巴黎协定》脱碳目标一致的明确方法和详细指导，并进一步对脱碳战略进行审计、监测和修订，对于缓解气候变化至关重要。

近年来，加入SBTi的企业数量剧增。自2015年该组织成立以来，加入企业的数量从仅13家激增到4117家，其中1615家企业的碳目标得到SBTi批准，占比39%⁶。房地产行业对于加入SBTi表现出很大热情，截至2023年9月，共270家房地产企业加入SBTi，其中199家企业的碳目标获得批准，占比74%。同时，加入SBTi的房地产企业表现积极，65%选定了最具挑战的1.5°C温控目标，这一比例也高于平均水平。



1.5°C温控目标

脱碳战略，将全球气温上升控制在工业化时期水平之上1.5摄氏度以内。要实现这一温控目标，到2030年，全球二氧化碳排放总量必须减少48%，到2050年，必须实现净零排放。



范围一排放

来自企业拥有和控制的资源的直接排放，例如天然气和运输燃料。



范围二排放

企业因购买的能源（包括电力、区域供热、蒸汽和区域供冷）产生的间接排放。



范围三排放

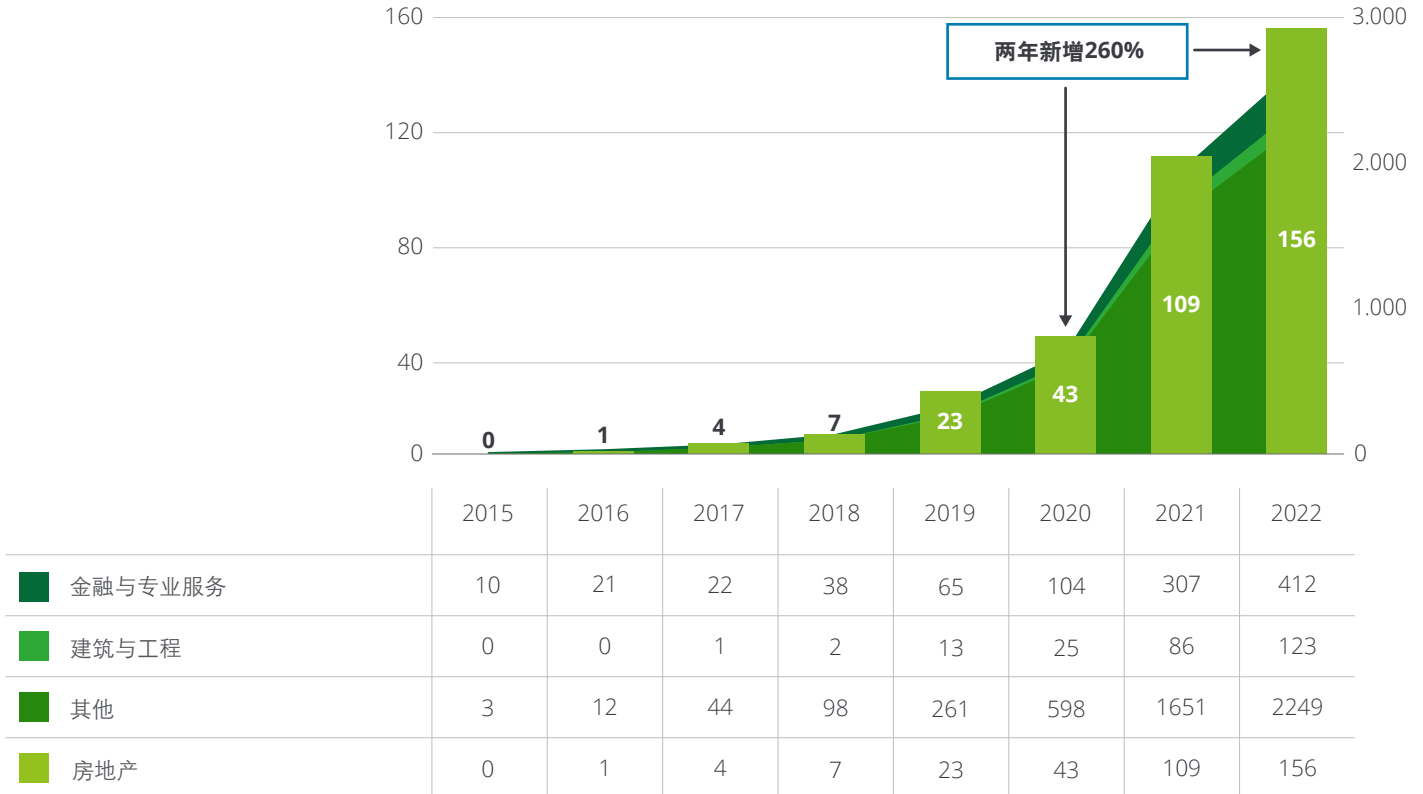
企业在范围一和范围二之外产生的排放，由并非企业拥有或控制的资产产生，但在企业的价值链中发生（即差旅或外购商品）。

在行业供应商（建筑和工程领域）和客户（金融和专业服务企业）方面，加入SBTi的企业数量也在稳步增长。目前，加入SBTi的金融和专业服务企业有549家，工程和建筑企业有176家。其中，已经设定碳目标并获得批准的公司分别占比34%和23%。但企业目标差异较大，在已经设定碳目标的企业中，95%的金融业和专业服务企业选定了1.5°C温控目标路径，而仅有68%的建筑和工程企业做出相同选择⁷。

截至2023年7月，已有210家中国大陆企业及58家香港企业加入SBTi。分别较2021年的41家及13家大幅增长约4-5倍。58家香港企业中，房地产行业约占23%，成为加入SBTi最多的香港行业，而当中38%的企业选择了最具挑战性的1.5°C温控目标。反映出香港企业近年来对ESG发展的重视程度不断提升，并积极投放更多资源，落实措施和目标，以使其气候目标与国际接轨。

显然，SBTi发展势头迅猛，未来将有更多企业加入，并将设定范围三排放目标，这将倒逼企业与更加环保的供应商合作，包括选择更加环保的租赁空间。作为房地产市场的主要客户，金融和专业服务行业的积极行动进一步助长了这一势头。房地产行业的范围三排放涉及到工程和建筑行业中的企业，工程和建筑行业所采取的方法规模相对较小且力度不大，可能成为实现目标的障碍。

图2: 加入SBTi的房地产企业及其他行业企业的数量



在实现SBTi目标时，找到更加环保的供应商并非唯一挑战。

目标的实现过程非常复杂，由多个步骤组成：计算碳排放基准，确定碳减排力度，设定目标和时间表，向SBTi提交目标，最后制定实现目标的最佳战略。缺乏实际可用的数据可能导致碳排放基准计算困难。其次，企业必须划定运营范围（在理由充分的情况下，最多可将范围一和范围二排放量的5%排除在计算之外），并决定分配到不同范围的排放量（假设对资产的运营控制通常取决于公司的决策）。企业减碳的初始排放水平由此设定。如果将初始排放水平设定得太低，那么减排目标将难以实现。同时，这也确定了各范围的减排量。范围一和范围二目标必须更加严格，并且应该比范围三目标更快实现（也就是说，范围三目标可以依靠供应商参与）。

但是，为避免在审计期间出现争议，保证脱碳工作的实际效果，企业应尽量不要试图将更多排放量分配到范围三。

尽管存在上述挑战，仍然应当将SBTi视为机遇。制定脱碳目标并积极减排，既能满足客户期望，又能抑制气候变化及其后果，避免对企业造成经济或物质损失，使企业实现更加健康、安全的未来发展。

除此之外，提高效率不仅意味着减排，还意味着降低运营成本。另外，获得关于能源消耗载体的更多数据，意味着对相关业务更加深入的了解，能够进一步节省成本。就以上加入SBTi的房地产企业而言，似乎其中很多企业已经非常清楚这些益处，并已经加以利用。

联系人

张崧
绿色建设主管合伙人 | 可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
zhangyin@deloitte.com.cn

冯文珊
合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

郑诗韵
经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Tomasz Gasiński
总监 | 可持续发展咨询
中欧
tgasinski@deloittece.com

Maciej Kempny
高级咨询顾问 | 可持续发展咨询
中欧
mkempny@deloittece.com



碳核算

房地产行业要实现碳中和，首先要减少碳足迹。毋庸置疑，房地产行业现在就应当建立企业内部碳核算机制。

气候变化无疑是人类当前面临的头等风险，而人类的经济活动正是造成气候变化的主因。

企业必须降低自身环境影响。减少碳足迹是实现这一目标的重要途径。

就房地产行业而言，2020年，建筑分别占全球和欧盟与能源相关二氧化碳排放量的37%⁸和36%⁹。

其中，约70%的排放量来自各项资产运营时对能源的消耗¹⁰。但在资产的整个生命周期中，建筑材料和建造过程亦会产生碳排放，即“隐含碳”。要实现碳中和，必须同时处理运营碳和隐含碳足迹问题。

综合考虑所有因素，房地产行业的减排路径图应该是怎样的呢？

根据经验，房地产实体要实现净零排放，先要准确详尽地确定当前建造活动和存量建筑的碳排放基准，再根据碳排放基准设定减排目标。这就是“碳核算”。

根据定义，碳核算是组织为更好地了解自身对气候的影响，制定限排减排目标，而测量自身温室气体排放量的过程。¹¹碳核算对三个“范围”内的排放量进行计量。范围1排放是来自企业拥有和控制的资源的直接排放。范围2排放是企业由购买的能源产生的间接排放。最后，范围3排放

是组织价值链中发生的（不包括在范围2中的）所有间接排放。

因此，碳核算过程必须确定是测量房地产实体自身活动直接产生的排放，还是同时量化更加难以测量的间接排放。

虽然碳核算的计量在某种程度上较为抽象，但却有望为碳相关决策提供事实依据。

在进行碳核算之后，房地产实体应当制定碳中和中期计划，作出减排承诺并采取具体措施。

要解决运营碳足迹问题，相关措施应关注降低能源需求，提高已安装系统的效率，并尽量在建筑工地使用可再生能源。但要解决隐含碳足迹问题，从设计阶段就要将有效降低隐含碳排放纳入考量。

有迹象表明，可能要对企业开征碳足迹税，房地产行业将必须实施立足高远并且在财务上可行的碳中和战略。在这个过程中，收集并报告准确的数据（尤其是碳核算）至关重要。

房地产业对于香港在2050年前实现碳中和具有重要影响。根据2021年公布的《香港气候行动蓝图2050》，香港亦有逾60%的碳排放来自建筑物耗能相关的电力生产。为减少建筑物的碳排放，香港政府将

「节能绿建」定为实现碳中和的四大策略之一，旨在推广绿色建筑、提高建筑物能效，减少建筑物的总用电量。

为响应香港政府要求，房地产业应当尽早建立或完善内部碳核算机制，以了解自身运营碳排放和隐含碳足迹，并制定相应的减碳策略和目标。

尽管问题复杂，但有一点可以明确：房地产实体现在就应当为碳排放的报告和减排做好准备。

联系人

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

郑诗韵

经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Agustín Manzano

经理 | ESG专家
德勤西班牙
amanzano@deloitte.es



扫码观看视频



房地产ESG数字评估工具

为实现《巴黎协定》(PCA) 设定的目标并减少房地产行业的碳排放量, 将ESG标准纳入房地产开发以及投资组合和资产管理至关重要。组织首先需将房地产项目或投资组合中的消耗数据透明化, 并针对监管要求(如《欧盟可持续金融分类法》、CSRD及中国大陆及香港本地ESG法规等)、内部ESG目标和ESG标准进行合规评估。为中国房地产减碳提供参考, 德勤将使用房地产ESG数字评估工具为组织提供支持, 并协助组织确定和实施具体措施, 以减少房地产碳足迹。

为减少碳排放, PCA中设定了可持续发展目标, 因此, 监管机构针对房地产行业出台了大量可持续发展监管要求(包括NFRD、CSRD、《欧盟可持续金融分类法》)。

因此, 环境、社会及管治(ESG)已成为房地产管理的重要组成部分, 应在房地产的整个生命周期内加以考虑。

消耗数据透明化、符合《欧盟可持续金融分类法》、中国大陆及香港本地ESG法规的要求以及针对个别房产和整个投资组合的其他ESG标准, 是实现房地产投资组合可持续发展的关键。德勤将使用房地产ESG数字评估工具为组织提供支持。

对照监管要求进行ESG评估

我们将对照欧盟《分类法条例》的适用技术标准以及从公认监管框架、法规和准则(包括欧洲央行准则、DGNB、LEED和BREEAM的各方面)中仔细筛选的标准来对房地产投资组合进行评估。此外, 我们还将公司特定的ESG战略(例如公司ESG目标、脱碳战略)纳入考量。

关注三大方面

最初, PCA仅关注了环境方面的因素。但由于房产的整个生命周期都对各方利益相关者和环境产生影响, 社会和管治方面亦不容忽视。因此, 我们将从环境、社会及管治三大方面进行全面评估。

工具支持

我们使用房地产ESG数字评估工具，对资产和投资组合进行全面的分析评估。该工具基于Salesforce的Net Zero Cloud，对所有ESG相关数据进行收集、汇总和可视化。通过存储的排放因子，将消耗数据转换为二氧化碳当量。

该工具的功能能够对房地产投资组合的相关方面进行有效控制：

- 自动收集数据 (例如, 使用光符识别技术导入发票、连接智能电表)
- 实时监测消耗情况
- 感应操作和透明化的演示
- 计算碳足迹

- 对比《欧盟可持续金融分类法》进行检查
- 实时跟踪ESG措施实施后的ESG得分和消耗的变化
- 用户自定义基准选择
- 定制化输出选项, 便于将其整合到非财务报告中
- GRESB得分 (初步评估)
- 根据房地产碳风险监测器 (CRREM) 显示各项资产的气候路径

图3: 德勤ESG标准/评估标准节选

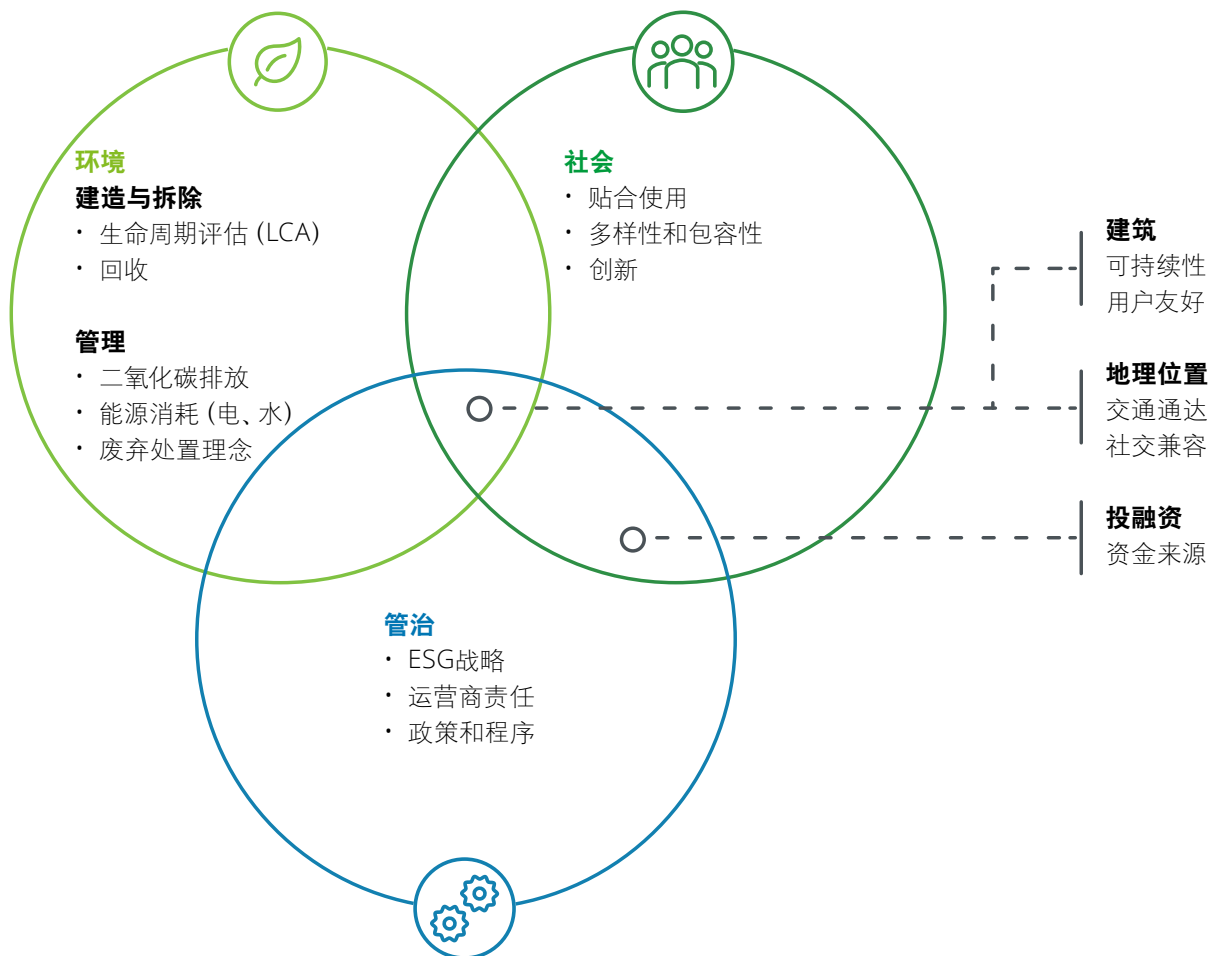
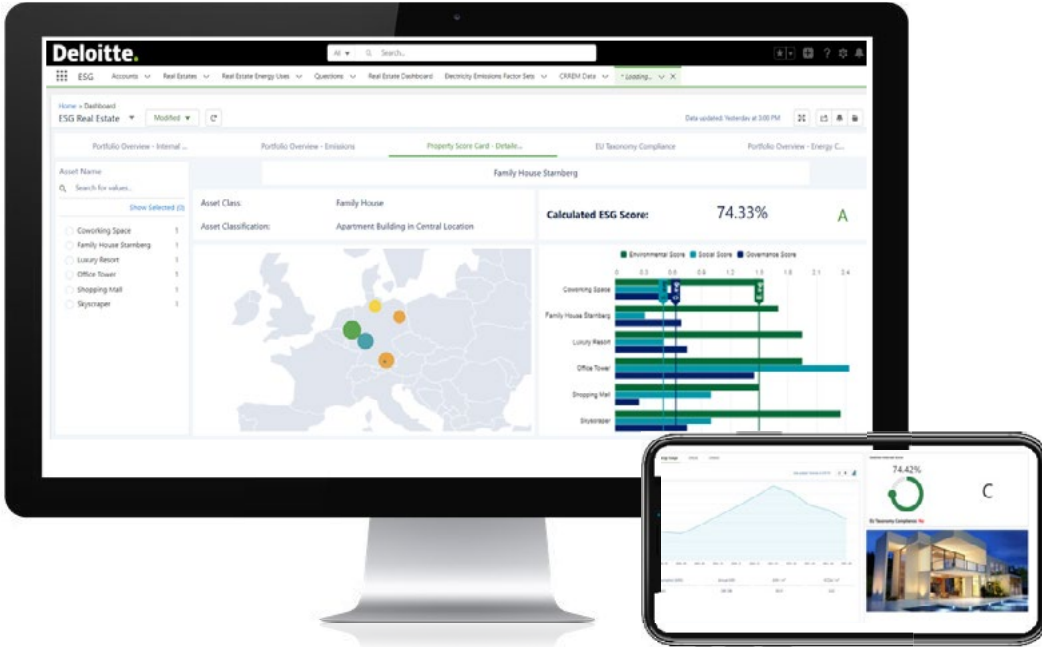


图4: 实时评分和监测



提升数据透明度

数据透明是持续提升房地产投资组合和单项房产可持续性的基础。德勤的房地产ESG数字评估工具汇总并透明呈现各房产和整个房地产投资组合的《欧盟可持续金融分类法》合规情况和ESG得分。此外，该工具还根据房地产碳风险监测器（CRREM）显示各房产的气候路径。该工具根据当前消耗数据计算出房产成为搁浅资产的时间点，让我们能够及早有效地识别优化潜力，并使其一目了然。用户可以自定义分析并选择基准。评估结果能够导出并整合到任何报告模板中。

确定行动方案

根据评估结果，该工具将创建差距分析，并根据分析结果制定具体行动建议。用户将收到一份报告，详述单项房产和整个房地产投资组合的《欧盟可持续金融分类法》合规情况和ESG得分。德勤的专家将与用户合作，针对提高房产ESG得分和实现《欧盟可持续金融分类法》合规量身制定可行建议。我们还将为用户寻找合作伙伴提供支持。

除房地产ESG数字评估工具外，用户还可以选择市场上的其他工具来对房产和投资组合进行筛选和评分。我们与领先服务提供商合作，并针对其功能提出建议。我们还将工具选择、数据收集、数据整合至工具和结果评估方面为用户提供协助。

联系人

张崑

绿色建设主管合伙人 | 可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
zhangyin@deloitte.com.cn

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

郑诗韵

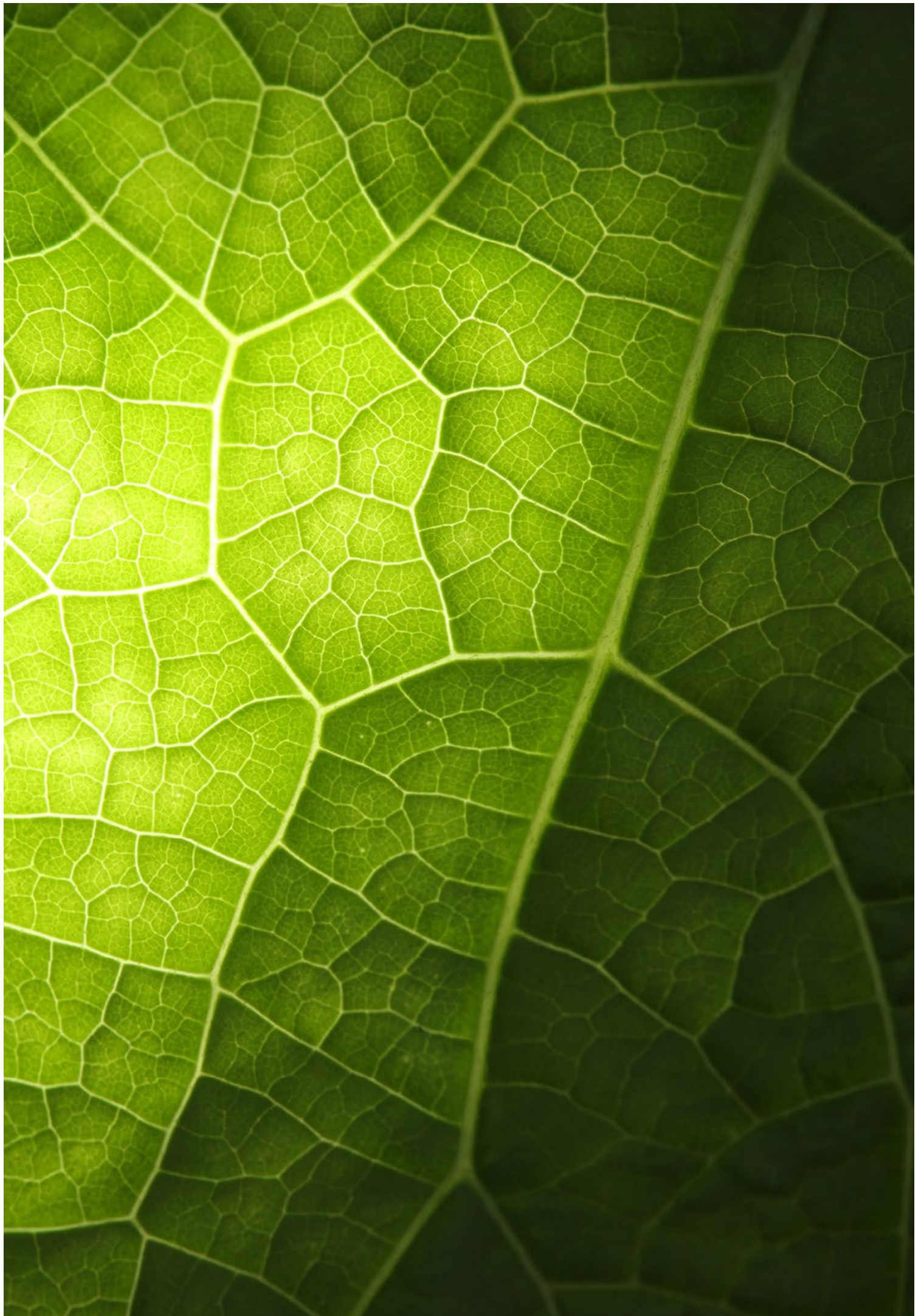
经理 | 风险咨询
德勤中国
shecheng@deloitte.com.hk

Heinz Wustmann

合伙人 | 风险咨询与房地产行业
德勤德国
hwustmann@deloitte.de

Susanne Trescher

高级经理 | 风险咨询与房地产行业
德勤德国
strescher@deloitte.de



资料来源

前言

¹ 资料来源：全球建筑建设联盟 (GlobalABC) 为联合国环境规划署 (UNEP) 编写的《2022 年全球建筑建造业现状报告》

《欧盟可持续金融分类法》：逐步实现一致性

¹ companies who apply NFRD, i.e. large PIE above 500 FTE.

² resource.html (europa.eu)

³ resource.html (europa.eu)

⁴ Deloitte has developed a tool to address the issue of risk assessment linked to climate change called Climwise.

⁵ Annex to the platform on Sustainable Finance's report with recommendations on technical screening criteria for the four remaining environmental objectives of the dssjijuw

科学碳目标倡议 (SBTi)：房地产行业脱碳须符合气候科学

⁶ sciencebasedtargets.org/companiestaking-action (as of 15 Sep 2023).

⁷ sciencebasedtargets.org/companies-taking-action (as of 15 Sep 2023)

碳核算

⁸ 2021 Global Status Report for Buildings and Construction, developed by Global Alliance for Buildings and Construction for the UN Environment Programme.

⁹ EU to Start Measuring "Embodied" Carbon Emissions from Buildings, <https://www.eceee.org/all-news/news/eu-to-start-measuring-embodied-carbon-emissions-from-buildings/>.

¹⁰ "Whole-Life Carbon: Challenges and Solutions for Highly Efficient and Climate-Neutral Buildings > BPIE – Buildings Performance Institute Europe." BPIE, 28 June 2021, <https://www.bpie.eu/publication/whole-life-carbon-challenges-and-solutions-for-highly-efficient-and-climate-neutral-buildings/>.

¹¹ "Carbon Accounting 101." Supply Chain Solutions Center, www.supplychain.edf.org/resources/carbon-accounting

联系人



罗远江
全国主管合伙人
房地产行业
德勤中国
电话: +852 2852 5658
phlaw@deloitte.com.hk



李晓晨
主管合伙人
气候与可持续发展
德勤中国
电话: +86 21 6141 1099
lilyxcli@deloitte.com.cn



冯文珊
合伙人 | 风险咨询
德勤中国
电话: +852 2852 5815
melfung@deloitte.com.hk



Grover, Mohit
合伙人 | 气候与可持续发展
德勤中国
电话: +852 2852 5606
moitgrover@deloitte.com.hk



张崑
绿色建筑主管合伙人
可持续发展与气候变化事业群
德勤中国
电话: +86 21 6141 2555
zhangyin@deloitte.com.cn



赵健
合伙人 | 风险咨询
德勤中国
电话: +86 10 85207259
jizhao@deloitte.com.cn



屈倩如
总监 | 德勤研究
德勤中国
电话: +65 6800 2123
jqu@deloitte.com



陈遂扬
高级分析师 | 德勤研究
德勤中国
电话: +86 23 8914 1981
sarahchen@deloitte.com.cn



郑诗韵
经理 | 风险咨询
德勤中国
电话: +852 2258 6065
shecheng@deloitte.com.hk



梁颖珊
经理 | 全国行业规划
德勤中国
电话: +852 2109 5366
amyleung@deloitte.com.hk

办事处地址

北京

北京市朝阳区针织路23号楼
国寿金融中心12层
邮政编码：100026
电话：+86 10 8520 7788
传真：+86 10 6508 8781

长沙

长沙市开福区芙蓉北路一段109号
华创国际广场3号栋20楼
邮政编码：410008
电话：+86 731 8522 8790
传真：+86 731 8522 8230

成都

成都市高新区交子大道365号
中海国际中心F座17层
邮政编码：610041
电话：+86 28 6789 8188
传真：+86 28 6317 3500

重庆

重庆市渝中区民族路188号
环球金融中心43层
邮政编码：400010
电话：+86 23 8823 1888
传真：+86 23 8857 0978

大连

大连市中山路147号
申贸大厦15楼
邮政编码：116011
电话：+86 411 8371 2888
传真：+86 411 8360 3297

广州

广州市珠江东路28号
越秀金融大厦26楼
邮政编码：510623
电话：+86 20 8396 9228
传真：+86 20 3888 0121

杭州

杭州市上城区飞云江路9号
赞成中心东楼1206室
邮政编码：310008
电话：+86 571 8972 7688
传真：+86 571 8779 7915

哈尔滨

哈尔滨市南岗区长江路368号
开发区管理大厦1618室
邮政编码：150090
电话：+86 451 8586 0060
传真：+86 451 8586 0056

合肥

安徽省合肥市蜀山区潜山路111号
华润大厦A座1506单元
邮政编码：230022
电话：+86 551 6585 5927
传真：+86 551 6585 5687

香港

香港金钟道88号
太古广场一座35楼
电话：+852 2852 1600
传真：+852 2541 1911

济南

济南市市中区二环南路6636号
中海广场28层2802-2804单元
邮政编码：250000
电话：+86 531 8973 5800
传真：+86 531 8973 5811

澳门

澳门殷皇子大马路43-53A号
澳门广场19楼H-L座
电话：+853 2871 2998
传真：+853 2871 3033

南昌

南昌市红谷滩区绿茵路129号
联发广场写字楼41层08-09室
邮政编码：330038
电话：+86 791 8387 1177
传真：+86 791 8381 8800

南京

南京市建邺区江东中路347号
国金中心办公楼一期40层
邮政编码：210019
电话：+86 25 5790 8880
传真：+86 25 8691 8776

宁波

宁波市海曙区和义路168号
万豪中心1702室
邮政编码：315000
电话：+86 574 8768 3928
传真：+86 574 8707 4131

三亚

海南省三亚市吉阳区新风街279号
蓝海华庭（三亚华夏保险中心）16层
邮政编码：572099
电话：+86 898 8861 5558
传真：+86 898 8861 0723

上海

上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码：200002
电话：+86 21 6141 8888
传真：+86 21 6335 0003

沈阳

沈阳市沈河区青年大街1-1号
沈阳市府恒隆广场办公楼1座
3605-3606单元
邮政编码：110063
电话：+86 24 6785 4068
传真：+86 24 6785 4067

深圳

深圳市深南东路5001号
华润大厦9楼
邮政编码：518010
电话：+86 755 8246 3255
传真：+86 755 8246 3186

苏州

苏州市工业园区苏绣路58号
苏州中心广场58幢A座24层
邮政编码：215021
电话：+86 512 6289 1238
传真：+86 512 6762 3338 / 3318

天津

天津市和平区南京路183号
天津世纪都会商厦45层
邮政编码：300051
电话：+86 22 2320 6688
传真：+86 22 8312 6099

武汉

武汉市江汉区建设大道568号
新世界国贸大厦49层01室
邮政编码：430000
电话：+86 27 8538 2222
传真：+86 27 8526 7032

厦门

厦门市思明区鹭江道8号
国际银行大厦26楼E单元
邮政编码：361001
电话：+86 592 2107 298
传真：+86 592 2107 259

西安

西安市高新区唐延路11号
西安国寿金融中心3003单元
邮政编码：710075
电话：+86 29 8114 0201
传真：+86 29 8114 0205

郑州

郑州市金水东路51号
楷林中心8座5A10
邮政编码：450018
电话：+86 371 8897 3700
传真：+86 371 8897 3710



关于德勤

德勤中国是一家立足本土、连接全球的综合性专业服务机构，由德勤中国的合伙人共同拥有，始终服务于中国改革开放和经济建设的前沿。我们的办公室遍布中国30个城市，现有超过2万名专业人才，向客户提供审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询、税务与商务咨询等全球领先的一站式专业服务。

我们诚信为本，坚守质量，勇于创新，以卓越的专业能力、丰富的行业洞察和智慧的技术解决方案，助力各行各业的客户与合作伙伴把握机遇，应对挑战，实现世界一流的高质量发展目标。

德勤品牌始于1845年，其中文名称“德勤”于1978年起用，寓意“敬德修业，业精于勤”。德勤专业网络的成员机构遍布150多个国家或地区，以“因我不同，成就不凡”为宗旨，为资本市场增强公众信任，为客户转型升级赋能，为人才激活迎接未来的能力，为更繁荣的经济、更公平的社会和可持续的世界而开拓前行。

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成员所网络和它们的关联机构（统称为“德勤组织”）。德勤有限公司（又称“德勤全球”）及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为承担责任，而对相互的行为不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅www.deloitte.com/cn/about了解更多信息。

德勤亚太有限公司（即一家担保有限公司）是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，在亚太地区超过100个城市提供专业服务，包括奥克兰、曼谷、北京、班加罗尔、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、孟买、新德里、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

本通讯中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何（明示或暗示）陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。

© 2023。欲了解更多信息，请联系德勤中国。
HK-005SC-23



这是环保纸印刷品