

环保人间 程天富

环境、社会和公司治理对REIT的经济效应

环境、社会和公司治理（Environment, Social and Governance, 简称ESG）框架已成为当今企业界的规范。公司必须告知利益相关者，它们如何在业务实践和运营中，秉持可持续发展的理念。越来越多投资者在筛选投资项目时，也超越狭隘的财务表现，采用更广泛的ESG为准绳。

房地产投资信托基金（Real Estate Investment Trust, 简称REIT）是最大的商业房地产的投资者，持有的资产组合大多以办公楼、商场、仓库、厂房等建筑为主。根据世界经济论坛的数据资料，这些实体建筑物是二氧化碳排放的主要来源，占全球温室气体排放量的近40%。

对公司来说，ESG不仅是要“把事情做对”，也要“做对的事情”。因此，REIT必须要积极改善和减少碳排放，这是它们对ESG的义务和责任。反之，未采用ESG框架的公司，可能会错失良机，并面临被社会抛弃的风险。尤其对机构投资者，他们会更偏好具有ESG意识的REIT。

从科学的角度来理解ESG

社会（“S”ocial）和治理（“G”overnance）是企业营运里不可或缺的部分。公司的不良治理，忽略社区和员工的福利等行为，将对公司的利润和信誉带来负面的影响。

因此，专注于采取“S”和“G”的行动，会为公司带来短期的商业效益，提升投资者对公司的评鉴和观感。气候变化和环境破坏会产生严重且不可修复的后果，对社会的影响是长远的。因此，保护环境（“E”nvironment）的责任非常迫切，更多公司应该响应对环境保护的呼吁。REIT对其ESG之中的“E”值的承诺和行动，将受到关注和监督。

可持续性的方案必须建立在科学理论的基础上。必须从科学角度去探讨和深层地了解根本的问题。举例说：二氧化碳在地球大气层里的容量虽不到1%，为何会对气候造成这么大的影响？大气层里还有其他温室气体吗？为何海平面上升如此之快，是海水因受热而膨胀，还是冰川融化的后果？它会淹

没多少岛屿和沿海地区？

在面对冗长方案清单时，公司可以通过科学实证，来评鉴和选择可操作和可行的生态环境可持续发展项目。但是，公司管理层常常会做出一些自相矛盾动作，比如一些餐饮店停止使用塑料吸管，但却继续提供一次性塑料餐具。

对于持有跨地区物业组合的REIT，收集不同地域的ESG数据，相对更复杂，也充满更多不确定性。举例说，因为潮湿热带气候，新加坡的建筑的室内空调都全年开动。然而，在温带地区的建筑物，维持室内舒适温度的能源需求少得多。因此，新加坡的建筑物里每平方英尺的电能使用量，会远高于澳大利亚的相同建筑物。

从更深入的角度来分析，澳大利亚主要依赖燃煤发电，新加坡电力却是通过燃烧天然气来发电的，所产生的二氧化碳较少，对全球变暖的影响也会较低。相比之下，瑞士因通过水力和核能来产生所有电力，二氧化碳排放量近零，限制建筑物的电力消耗量，对减少碳排放没有直接的效应。

可持续发展报告和绿色“承诺”

依循“气候相关财务信息披露工作组”（Taskforce on Climate-related Disclosures）的建议，从2022年开始，新加坡交易所就分阶段实施了强制性的“可持续发展报告”，要求公司必须向利益相关者公开披露ESG方面的非财务信息。

ESG与气候相关的信息复杂且多变。对许多公司来说，收集、报告和披露对于气候相关的数据和信息的方法和过程，是陌生的。ESG涵盖范围非常广泛，从能源使用、人才培养，到工作环境的健康和安​​全等等，多不胜数。

ESG报告尚未制定一致的规格和标准。一些公司，包括REIT，刻意填满跟业务无关的内容和一般通用的信息，ESG报告的篇幅甚至比年度财务报告的更大。公司不应该盲目跟风，随波逐流，没有明确地说明ESG的策略和动机。ESG的信息往往会碎片化和分散化，使得投资者难以准确分析和比较公司ESG信息的质量，导致信息不对

称，甚至面对一些相关数据被扭曲的风险。

公司对ESG的承诺和未来的目标，必须清楚阐明，并强调一些有正面效应的举措。最重要的是维持诚信，在做出“绿色”承诺时言出必行，避免“承诺过多，兑现不足”，以致陷入所谓的“漂绿”（green washing）。

减少信息不对称

投资者对漂绿的问题存有疑虑和担心。从长远来看，REIT必须尝试让投资者了解它们对减少环境破坏所付出的努力和行动，而不是只想把它们的ESG指标最大化。

消除信息不对称的一种方法，是通过第三方或独立评估机构，为REIT的资产组合进行可持续的评估和验证。这种客观和透明的评估，能让机构投资者在同个平台上，为全球的REIT的ESG评级进行对比。

新加坡建设局推出的绿色建筑标志（Green Mark）认证计划，会根据气候设计、能源性能、健康和保健等等的指标，为新建和旧的建筑提供绿色认证。

全球房地产可持续基准或GRESB（前身为Global Real Estate Sustainability Benchmark），成立于2019年，是一个独立评估体系，旨在验证全球房地产和基础设施基金、公司和资产的可持续性和ESG绩效。其他绿色评级计划包括如美国的“能源与环境设计先锋”（LEED(C)—Leadership in Energy & Environmental Design）和能源之星（Energy Star）等等。

为了达到2050年前实现碳中和目标，新加坡政府将逐步提高碳税率的额度，碳税预计将从2024年和2025年25元每吨二氧化碳当量，上调到2030年的50元至80元。这强烈的涨碳税信号，将催促公司减少碳足迹。REIT也必须加快步伐，更积极地推动ESG策略和制定减碳的时间表。加速减排已找不到可拖延的借口了！

作者是新加坡国立大学
商学院房地产系教务长讲座教授
本文内容属作者个人观点
不代表国大或附属机构