

Creating *Sustainable* value

*through your real estate
strategy with ESG Investing*

November 2023

Andrew Lau | Director of ESG Advisory

Accelerating success.

A vertical garden wall featuring a variety of plants. The top section includes several succulents, such as bromeliads and other rosette-shaped plants. The bottom section is dominated by lush green ferns. The plants are arranged in a grid-like pattern against a dark, textured background.

Colliers

Colliers



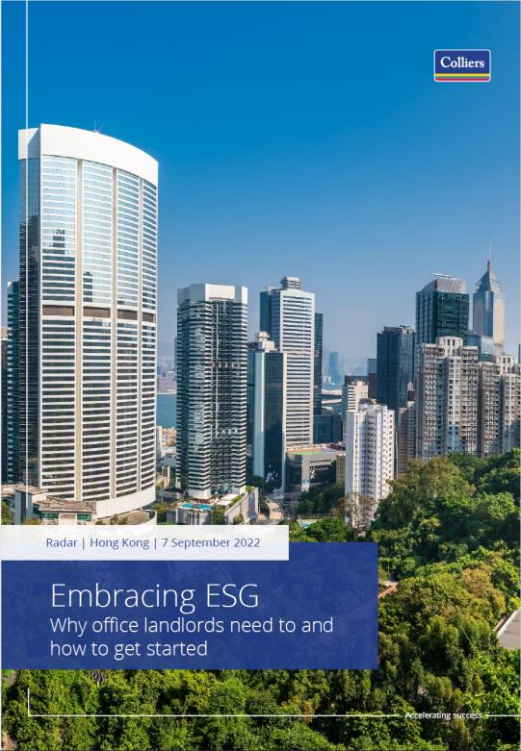
What's the difference
between sustainability
and ESG?

ESG Investing focus on long term value creation



The Triple Bottom Line

Colliers is at the forefront of ESG Investing in Real Estate



Colliers

Radar | Hong Kong | 7 September 2022

Embracing ESG
Why office landlords need to and how to get started

Accelerating success

This is a promotional graphic for a report titled 'Embracing ESG: Why office landlords need to and how to get started'. It features a background image of a city skyline with greenery in the foreground. The Colliers logo is in the top right corner. A date and location 'Radar | Hong Kong | 7 September 2022' is in a white box. The main title and subtitle are in a dark blue box at the bottom. The tagline 'Accelerating success' is at the very bottom.



ESG Advisory | Asia
Valuation & Advisory Services
November 2023

ESG:
Giving built assets a competitive advantage

Download now



Accelerating success

This is a promotional graphic for a report titled 'ESG: Giving built assets a competitive advantage'. It features a background image of green leaves. The Colliers logo is in the top right corner. The title and subtitle are in a dark blue box. A 'Download now' button is in a light blue box. A QR code is in the bottom left. The tagline 'Accelerating success' is at the bottom.



Colliers



Hong Kong Occupier Survey 2023:
Determining the new normal

Office Services

Accelerating success

This is a promotional graphic for a report titled 'Hong Kong Occupier Survey 2023: Determining the new normal'. It features a background image of a modern glass skyscraper. The Colliers logo is in the top right corner. A QR code is in the top left. The title and subtitle are in a dark blue box. A 'Office Services' label is in a white box. The tagline 'Accelerating success' is at the bottom.

A net-zero future

To keep global warming below



we need to reach



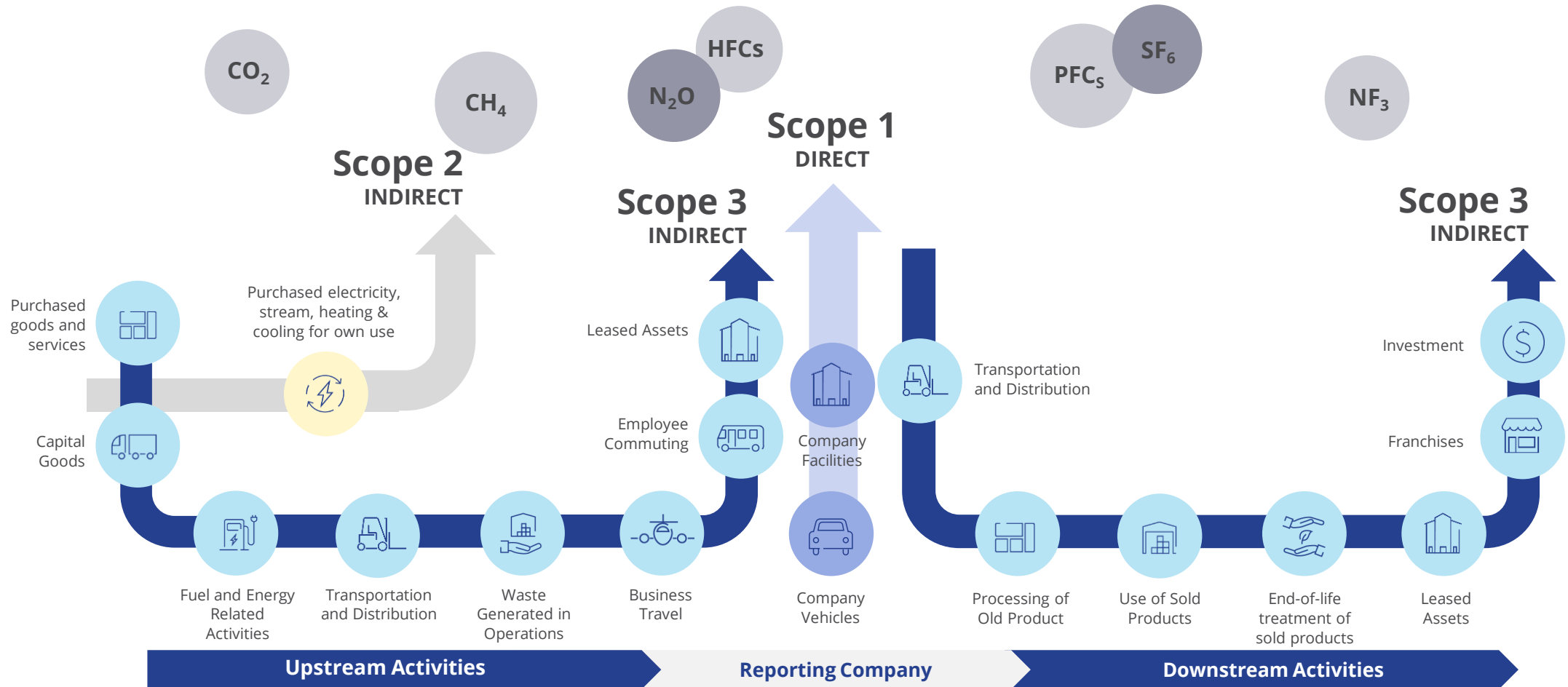
CO₂ emissions
by 2050

All HKSE-listed companies will need to disclose their climate and sustainability risk exposure by 2025*



A net-zero future

What's your impact?



Source: https://www.ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/Scope3_Calculation_Guidance_0.pdf

Driving decarbonization with technology advancement

Technology in ESG Program

Driving decarbonization and robust ESG program in real estate require technology support to achieve the goals. Most Proptech is solving one of many ESG goals, e.g.:

- Energy efficiency
- Resources conservation
- Improve comfort level
- ESG related data management
- Health & wellbeing
- Stakeholder engagement





Building value will deviate more from standard metrics than in any other 10-year period.

Considerations

- Can my building/operations achieve net-zero?
- Does your building/operations meet market demand?
- What's the risk to my investment portfolio?
- What are the costs to address my carbon reduction requirements?

(in the near term, and the future?)

Business considerations

Factors impacting value

Rents & voids

Sustainable space has a quicker leasing rate and commands a rental premium

Capex

Upfront commitment to gain market advantage, or factor in refurbishment costs in the medium term in line with legislation?

Brown discount

Risks associated with capex over time, taxation, lower rental, higher exit yields

Exit yields

Under-specified buildings will not match forecast values



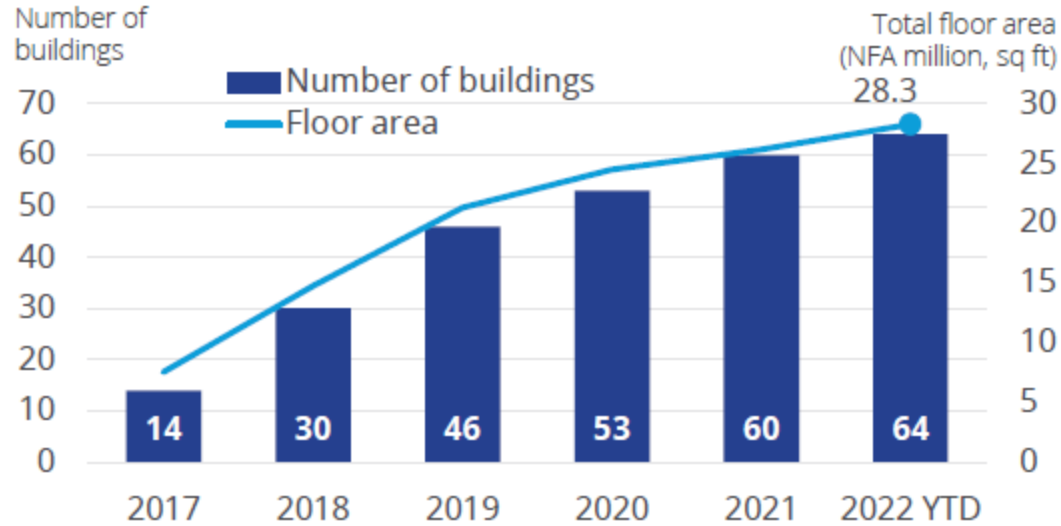
Price of carbon

Don't forget the 'S' and the 'G'...

Net-zero Carbon by 2050: It's closer than it looks

Green issues are significant in leasing and design

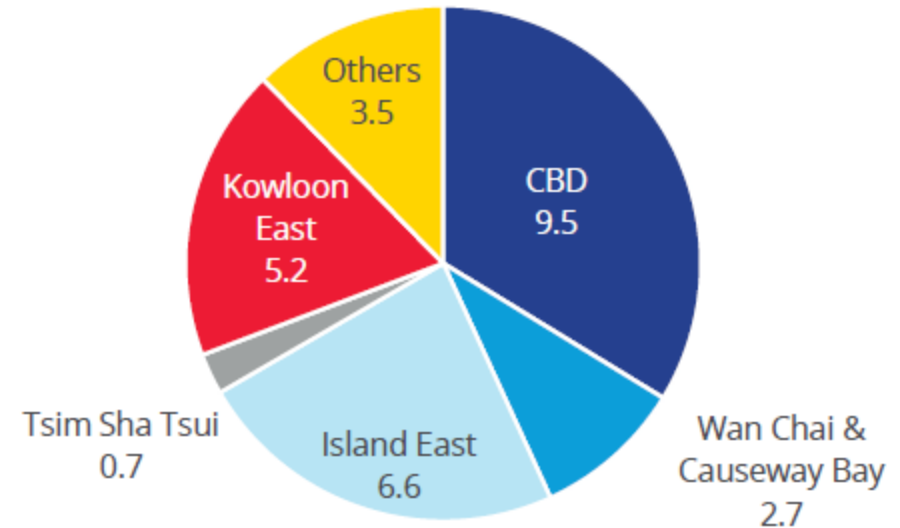
Increase of environmentally certified Grade A office*



Source: BEAM Plus Directory and LEED Directory

*Environmentally certified buildings refer to office buildings that either provisionally or are eventually certified as bronze, silver, gold or platinum under the BEAM Plus and/or LEED rating systems.

Environmentally certified buildings* by district (in NFA million sq. ft.)



- Increased environmental awareness among the public driving corporations to commit to sustainability objectives. Those commitments influence local offices' operations and decision-making on where to rent.
- The shift in occupiers' expectations supports Landlords' rationale for investing in their buildings to make them more energy efficient.

Opportunities with Green and Sustainable Finance

Hong Kong's Green and Sustainable Finance Strategy

Six Focus Areas for Strengthening Hong Kong's Financial Ecosystem



Risk Management

Strengthen the management of climate-related financial risks to consolidate Hong Kong's position as a global risk management centre



Disclosure

Promote the flow of climate-related information at all levels to facilitate risk management, capital allocation and investor protection



Capacity Building

Enhance capabilities of market participants and raise awareness among the general public



Innovation

Encourage innovation and explore initiatives to facilitate capital flows towards green and sustainable causes



Mainland Opportunities

Capitalise on the opportunities presented by the Mainland to develop Hong Kong into a green finance centre in the Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area



Collaboration

Strengthen regional and international collaboration

Green and Sustainable Finance Cross-Agency Steering Group

*Source: <https://www.hkma.gov.hk/media/eng/doc/key-information/press-release/2020/20201217e4a2.pdf>

UN Sustainable Development Goals

A framework and common language for operating within environmental and social boundaries





A net-zero future

ESG requirements are increasing

TCFD

Scope 3 carbon
reduction targets

Net Zero Pledge

GRESB

Carbon Disclosure
Project

Green building
certifications

Science Based
Targets

UN SDGs

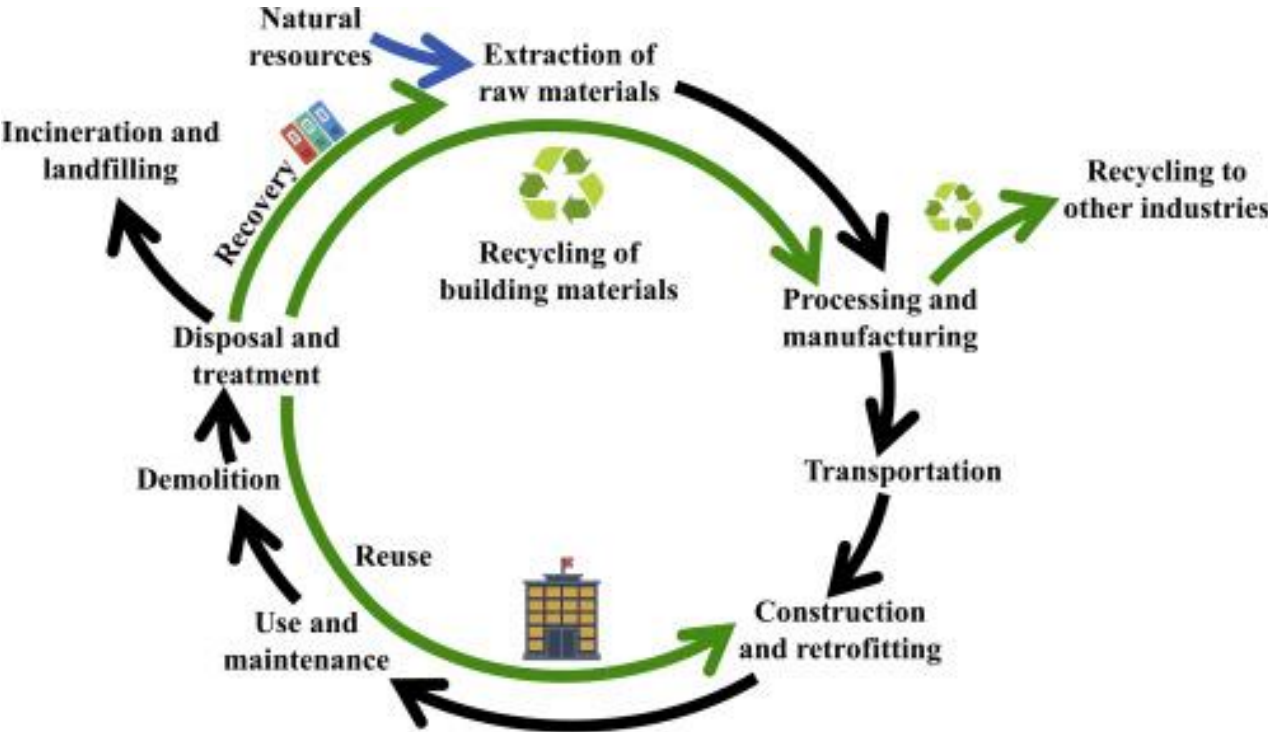
How can we make a difference in preserving natural resources?



HOW CLEAN INNOVATION
CAN BOOST CLIMATE ACTION

By Andrew Lau, Director, ESG Advisory, Colliers

What is clean innovation?



Reference: "A Life Cycle Thinking Framework to Mitigate the Environmental Impact of Building Materials" Beijia Huang et. al.



***Image from Netflix**

高力劉德安：中區甲廈水浸風險升 宜及早應對

名人樓市論壇 | 明報記者 葉劍威

聯合國世界氣象組織 (WMO) 和歐洲哥白尼氣候變化服務中心 (Copernicus) 上周報告，今年7月可能成為自1970年代有紀錄以來全球最熱的月份。可見氣候變化對人類環境、社會及政治 (ESG) 諮詢服務董事劉德安在專訪中指出，香港不少中區甲廈兩面海平面上升所帶來的水浸風險與日俱增，他認為業主應諮詢專業人士就此制定解決方案，例如將原放在地下或半地下的機電設施抬高，以免日後受到地下水浸的影響。這樣亦可提升物業估值。

海平面已升上地面，替換會同樂式的觀感。氣候變化對中區的影響已經發生。這是在目前解決的問題，並非遙遠將來才面對的挑戰。不揮發日從風風雨雨，中區面對杏花橋及蘇丹對面海面的水浸問題。

劉德安表示：「近年每逢颶風襲港，杏花橋及蘇丹對面會出現水浸，故此當海平面上升後，也會造成原本在的半地下的車庫，而我們有一在蘇丹大廈的客戶已把在地下海面門及水泵，一有水就可以泵走，以免影響大廈的運作。當地亦有些大廈業主把原來的建築會同機電設施抬高至少一米或第二層，以免日後受到水浸的影響。」



地下設機電設施 水浸可令大廈停電

由於中區甲廈不少用戶均是銀行及證券等金融機構，劉德安指出，金管局及證監會等監管機構亦非常關注中區水浸對相關機構的影響。他指出：「假如有海平面上升，或出現極大的颶風暴潮，令鄰近海面的中區甲廈出現水浸，而甲廈的機電設施放置在地下或地庫，這時停電大廈便會停電，它們的租客也會受影響。」

劉德安估計，政府短期可在中區海邊加設屏障 (barrier) 以防水浸湧到地上，而中長期來看，近海海面的中區甲廈便要優化本身設施，以確保一旦水浸帶來的不利影響。約20年前剛入伙時，劉德安代表地鐵 (MTR) 向建築商提出收買金鑽中心 (下稱IC)，認為該處有即時的地災危險，而水浸方面的水浸方面價值得佳。IC的地處是填海而來，故言之，它是興建在乾燥的地區上，所以它在設計時已考慮到日後可能出現水浸問題。故此它有被海平面上升帶來的水浸風險。若業主不關注，而且進行入伙後也沒有與其他大廈交通，這樣的「一地」下出現水浸，亦可能有其他原因可以人為寫字樓。

目前不少中區甲廈均沒有像IC般設置防波牆與其他大廈互通，劉德安認為，這是在設計時未有考慮到的因素所致。當時因為以高成本，故高力可以建議業主與建築商討論的解決方案。而其中一項可以做的就是把建築商建設在地下或半地下的機電設施抬高至少一米至第二層，以免日後受到地下水浸的影響。他表示：

“Asset owners and investors should find the most cost-effective solutions to mitigate physical and transitional climate risks to preserve their assets' value.”

Andrew Lau, Director of ESG Advisory | Asia Valuation & Advisory Services

高力亞洲環境、社會及管治 (ESG) 諮詢服務董事劉德安表示，不少中區甲廈海平面上升所帶來的水浸風險與日俱增，業主應諮詢專業人士就此制定解決方案。

劉德安透露，自己是註冊工程師、學士及碩士學位與工程相關，多年來主要工作是協助客戶減碳、節能及節能。例如他與國際名廚師陳榮傑合作20年幫助前度他在亞歷山大冷氣系統每年節省200萬用電度，即近300萬元。

而他在去年5月起在高力出現現職，主要工作就是協助客戶去制定及實踐ESG的目標。從前令本身身體可以提升一種程度的ESG水平，在環保及社會影響方面做得更好，吸引有實力的租客。在目前香港環境競爭非常激烈，競爭激烈的環境中競爭非常激烈。

中區未來水浸 或如打風時杏花橋

天文台前助理台長梁榮武去年10月6日在本報專欄中形容，全球氣候危機愈演愈烈，而一些很重要的臨界點 (tipping point) 在未來10至20年時出現，例如現時在蘇丹對面有大規模減碳，否則全球平高溫和化的趨勢持續，蘇丹地可以融化，屆時全球海平面將對此上升3至6米，相當於一層樓的高度。屆時中區中環及其他全球兩面海頭亦被波及的風險。近日劉德安在專訪中提到中區海邊觀感，發現

RTK32
電訊直播

Vibrant Hong Kong
所有集數
Episode 5
30/06/2023

監製 : Choi Fung Ling

內容 CONTENT

30/06/2023

相片集

Studio Interview:
Part 1 : What is ESG and how to implement it in real life
Guest : Mr. Andrew Lau, Director of ESG Advisory - Asia, Collier International (Hong Kong)



實踐ESG精神 挽回「最後90秒」

近日，一群世界具影響力的科學家，把顯示世界終結日來臨的「末日鐘」撥快10秒，剩下最後的90秒。藉此提醒人類「綠足」及行動變革，緩慢和溫，親視自然。盡管各國政府、企業、近年積極提倡及實踐ESG (環境、社會及管治) 的精神，仍屬個人層面，普及參與，實踐低碳經濟，維護社會和諧，挽回局面。

75%環球投資者 納重要考量

ESG的內容為企業及投資者，就商業活動對環境變化、社會和諧以及其管治流程，提供了一系列的標準。歸類來說，不同的企業在商業活動上，減少對環境及社會造成威脅，從而促進社會和諧，達致人類文明的持續發展。近年香港發起的在多數的投資者及企業界，港匯力《全球投資者展望報告2023》中，調查有75%的環球投資者，把ESG納入決策、出售或收購資產的重要考量。

最近這道雷打，不知道您在酒店時，是否留意到酒店設施上的更新，例如小到在房間內以濾水機取代傳統的轉水機，又或是增添淨水設施在房間或公共空間供日常使用，或是早餐中，加入「素食」或是「自選食料」的選項。這些，便是滲入了ESG中環境保護，減少廢料，公共健康以及多元包容的元素。期望透過商業活動的實踐，以正面影響受眾對ESG的關注及推動實踐。目前在歐美國家的企業界完成不可或缺的考量要素。亞太區企業的參與亦比過往積極，緊跟其後。

香港政府在2021年發表《香港氣候藍圖2050》，提出淨零發展、節能建達、綠色運輸及全民減碳的四大策略，並於2050年達成碳中和目標。在發展層面，土木工程拓展署提出《大嶼山保育及康樂發展綱領》，連接大嶼山的山行徑、單車徑網絡及水路交通網絡，構建5個主題：北大嶼山康樂走廊、西北大嶼山生態文化廊、南大嶼山康樂走廊、碧嶼生態廊、及遠足徑。市民更友好、體驗及教育「環境及生態可持續發展概念」。

從管理標準 轉成文化形式
無論論政府或是企業，其在ESG上極其重要。只有當「從標準」的角色，更重要的是ESG精神，從管理標準轉成文化形式，展現最廣層面的影響。應用日常、行動達到環境及社會可持續發展的目的。像數百種末日理論論調，目前這股ESG精神，更應普及到全港市民手中。而

高力亞洲環境、社會及管治諮詢服務董事 劉德安

綠建環評如雙刀劍 矯枉過正減碳變排碳

運作未嚴格把關 措施諸多掣肘

綠建環評如雙刀劍，在現代發展環境中，成為最為多可執的兩柄。不少企業在租賃辦公室階段，優先考慮有環保認證的寫字樓。不過，有人形容評估綠色建築的綠建環評 (BEAM Plus) 猶如雙刀劍，既為推動香港綠色建築設立基礎，卻未能嚴格把關界線的運作模式。導致連環吸吸，那連連增加排碳，有專家甚至指出，部分措施作為「矯枉過正」的修補而來的修正，而政府作為「矯枉過正」的修正，而政府作為「矯枉過正」的修正，而政府作為「矯枉過正」的修正。

十大綠建環評 評估標準

- 綜合設計與建造管理
- 建築過程減碳
- 綠地與綠化環境
- 建築質量
- 管理
- 材料及物料管理
- 水
- 能源
- 室內環境
- 社會及環境
- 管理
- 建築質量
- 綠地與綠化環境

這十大項的評估 項目有異不同



工程精修木料 難達認證

香港房屋委員會的綠建環評，旨在鼓勵發展商在建築過程中，善用資源，減少廢料，提高能源效率，改善室內環境，提升建築質量，增加綠地，減少碳排。

香港房屋委員會的綠建環評，旨在鼓勵發展商在建築過程中，善用資源，減少廢料，提高能源效率，改善室內環境，提升建築質量，增加綠地，減少碳排。

政府指定 海洋匯綠建築

香港房屋委員會的綠建環評，旨在鼓勵發展商在建築過程中，善用資源，減少廢料，提高能源效率，改善室內環境，提升建築質量，增加綠地，減少碳排。

綠色產品認證 港標準較低易達標

綠色產品認證，旨在鼓勵發展商在建築過程中，善用資源，減少廢料，提高能源效率，改善室內環境，提升建築質量，增加綠地，減少碳排。

施工期衍生碳排放 未納入評級標準

綠色建築的運作，固然有機會以較低的能源消耗，減少碳排放。但施工期的碳排放，往往被忽視。目前，綠色建築的評級標準，並未將施工期的碳排放納入評級標準。

政府指定 海洋匯綠建築

香港房屋委員會的綠建環評，旨在鼓勵發展商在建築過程中，善用資源，減少廢料，提高能源效率，改善室內環境，提升建築質量，增加綠地，減少碳排。

綠色產品認證 港標準較低易達標

綠色產品認證，旨在鼓勵發展商在建築過程中，善用資源，減少廢料，提高能源效率，改善室內環境，提升建築質量，增加綠地，減少碳排。

從管理標準 轉成文化形式

無論論政府或是企業，其在ESG上極其重要。只有當「從標準」的角色，更重要的是ESG精神，從管理標準轉成文化形式，展現最廣層面的影響。應用日常、行動達到環境及社會可持續發展的目的。像數百種末日理論論調，目前這股ESG精神，更應普及到全港市民手中。而

劉德安表示，目前這股ESG精神，更應普及到全港市民手中。而

劉德安表示，目前這股ESG精神，更應普及到全港市民手中。而



Creating *Sustainable* value

*through your real estate
strategy with ESG Investing*

November 2023

Andrew Lau | Director of ESG Advisory

Accelerating success.



Colliers

Colliers