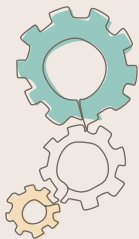


助力推動更繁榮未來



我們明白企業成功與服務社群福祉之間的緊密聯繫，一個繁榮的社區是集團長遠發展的關鍵。我們相信，持續成長才能夠帶來長久成功，而這需要透過為所有持分者創造價值，同時平衡財務效益以實現。為了滿足不斷變化的客戶和社區需求，我們採用了先進技術並進行可持續投資。

集團將加速技術創新和將 ESG 整合到核心策略作為其雙重目標，不止於展望一個繁榮的未來，更積極參與其建設。



19 個解決方案

在第一、二期「CCG Accel - Powered by HKSTP」加速器計劃中進行測試，並透過該計劃支援了17家初創企業



58%

的集團總貸款額屬於綠色或可持續發展表現掛鉤貸款



於 2022/23 財政年度中簽訂

約 **48** 億

的綠色貸款(港幣)

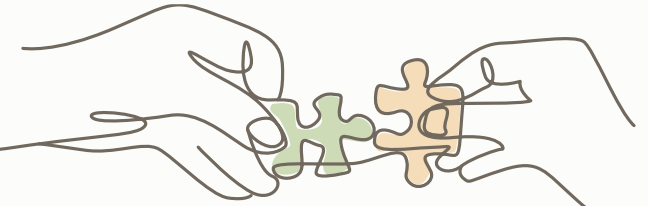


在倫敦收購

2 幢

可持續建築

孵化合作夥伴 培育創新方案



CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器計劃 第一及二期 影響力總結

集團致力於推動創新及創業精神，兼任推動社會變革及香港經濟成長的角色。我們熱衷於支持本地創科人士和理念創新者並與之合作，共同解決香港乃至全球所面臨的社會和經濟挑戰。我們積極為那些對本地社區抱有關注的人創造機會，並投入資源來辨識和培育突破性解決方案，以應對當前的挑戰並增強我們對未來變化的適應能力。

作為這項承諾的一部分，集團於 2021 年與香港科技园公司（「香港科技园」）合作啟動了「CCG Accel - Powered by HKSTP」加速器計劃。計劃旨在讓本地科技初創企業能夠在集團旗下的物業作試點，根據不同主題，展示和試驗他們的智慧城市解決方案。

此計劃分為三期。CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器計劃的第一批團隊利用中環街市這個富有歷史意義與前瞻性創新和諧融合的地方，作為選定科技企業發明的新技術的測試平台。參與的科技初創企業的任務是解決中環街市特有的三個重大挑戰，包括環境與可持續

發展、營運與設施管理以及顧客體驗。在第一期的加速器計劃中，本地創科團隊測試了多種技術解決方案，包括冷卻塗料、A.I. 推進式空氣淨化系統和即時冷凍系統。

繼第一期活動成功後，第二期活動在集團旗下商業大廈進行，三個重點分別為綠色建築、營

運效率及安全健康。選定的科技初創企業與集團物業服務團隊合作，共同開發適合實際融入日常生活場景的解決方案。這些解決方案已在我們的商業物業內進行測試，包括如心廣場辦公室、如心廣場、華懋中心I期、華懋中心II期及華懋交易廣場。



科技初創企業亮點



智耘科技服務有限公司 (ATS) 開發了一種專門解決建築物後勤區域 (例如公用設施和垃圾房) 病毒和細菌的集中問題的方案, 這些區域迫切需要有效的空氣過濾系統。在第一期所取得的成就基礎上, ATS 透過縮小其系統的體積以適應商業場所來完善其系統。此外, 研究團隊發現該系統還可以消除二氧化氮 — 一種由車輛和香菸排放的有害化合物。透過此次升級, ATS 計劃在第二期期間在華懋中心II期的水泵房測試這款65厘米高的新設備。這項技術為物業管理公司提供了一個解決方案, 用於對後勤區域進行長效消毒。



Dayta AI 專門從事人流量分析, 通過人工智慧技術, 捕捉並分析購物商場的閉路電視影像來分析顧客的特性與行為模式。這項技術協助客戶了解顧客特徵及人流統計資料, 來提升他們的營銷策略。中環市場的管理團隊已經運用此技術了解他們的顧客, 並根據真實數據打造出更加個性化及貼心的體驗。



了解更多



創冷科技有限公司 (i2Cool) 發明了被動式輻射冷卻塗料 (香港專利), 可實現無電、無雪種的自行製冷效果。將這種塗料塗在建築物的屋頂或外牆上, 可以降低室內空氣溫度, 節省空調系統的能源使用量, 減少碳排放。除此之外, 採用這項技術還可以降低冷卻設備的運作和安裝成本, 並減少所需的保養費用。同時, 透過減少製冷設備數量, 可以騰出更多空間用於其他設施。i2Cool 更在華懋中心I期機械室正上方的天台對其創新冷卻塗料 iPaint 進行了全面性能測試。這是i2Cool繼 2022 年初 CCGAccel - Powered by HKSTP 加速器計劃 第一階段於中環街市進行首次現場測試後, 第二次對其冷卻塗料 iPaint 進行冬季效能評估。自首次測試以來, i2Cool 根據集團的建議, 擴展了產品的色彩選擇, 並更新至第二代 iPaint。這次升級涵蓋了適合於窗戶和屋頂的透明塗層, 以及新增的多種顏色。作為一種高效而非侵入性的解決方案, iPaint 再一次證明了其幫助物業管理公司降低能源消耗的潛力。



諾達科技機械人有限公司 (Novelte Robotics) 的導覽機器人為遊客提供了一種尖端的互動學習體驗, 使他們能更深入地探索歷史遺址。這款機器人完全自動化, 不僅提升了遊客對該地區的興趣, 其量身定制的服務也有效減少了員工的工作量。在中環市場進行獨一無二的文化遺產之旅時, 它同時增強了遊客的整體體驗。



能效通智慧科技 (NXT) 透過開發 Ambient 16 展示了人工智慧和先進感測技術在未來設施管理中的關鍵作用。這款人工智慧驅動的系統能夠監控 16 種實時數據, 包括溫度、濕度、二氧化碳水平、光、移動、振動和聲音等。根據大數據分析, 管理團隊可以在任何偏離常態的情況下獲得警報, 例如非預期的人流量或異常使用情況。隨後, 他們可以制定一套適用於整個物業組合的統一管理策略。這些感測器將安裝在的如心廣場廁所和翹滙坊的購物區。

隨著計劃第三期的開展，我們將繼續加強自身的領導力，倡導創科，為香港經濟的可持續未來賦能，履行我們對充實社區力量的承諾，確保繁榮的未來。CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器計劃的第三期主要利用生成式AI設計解決方案，並將整個集團業務作為試點。這些方案正應用於物業營運的多個層面，涵蓋外部和內部、整體管理以及工作流程，並特別強調提升人際互動。作為前數屆的延續，入圍的科技初創企業將與集團合作，運用生成式 AI 開發出能夠提升我們業務績效和體驗的解決方案。這包括商業大廈、辦公室、購物商場和酒店，旨在惠及客戶和員工。

回顧過往，我們確信第一期和第二期的 CCG Accel -Powered by HKSTP 加速計劃為勇於創新的發明家和創業者提供了一個有效的舞台，使他們得以在真實世界的場景中試驗他們的解決方案。在集團的協助下，參與的科技初創企業測試並了解了他們的創新方案如何引領城市管理和營運的變革，包括如何創新地將可持續發展融入香港的都市佈局。在最初兩期加速器計劃中，我們與科技初創企業一起利用尖端技術來推進可持續發展和提升城市的經濟活力，為繁榮未來打下基礎。我們期望在第三期中進一步放大創新和創業的影響。

透過 CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器計劃，首次在香港採用歷史遺產導遊機器人，為公司增添獨特案例。

林智祥
諾達科技機械人有限公司

CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器計劃對我們很有幫助，獲得了很寶貴的經驗，因為這是第一次在建築物和混凝土表面採用冷卻塗料。華懋集團在試驗期間為我們的方案提供了可以減少對環境影響的建議，例如在噴漆區域的邊界周圍貼上膠紙。

朱毅豪
易新材料有限公司



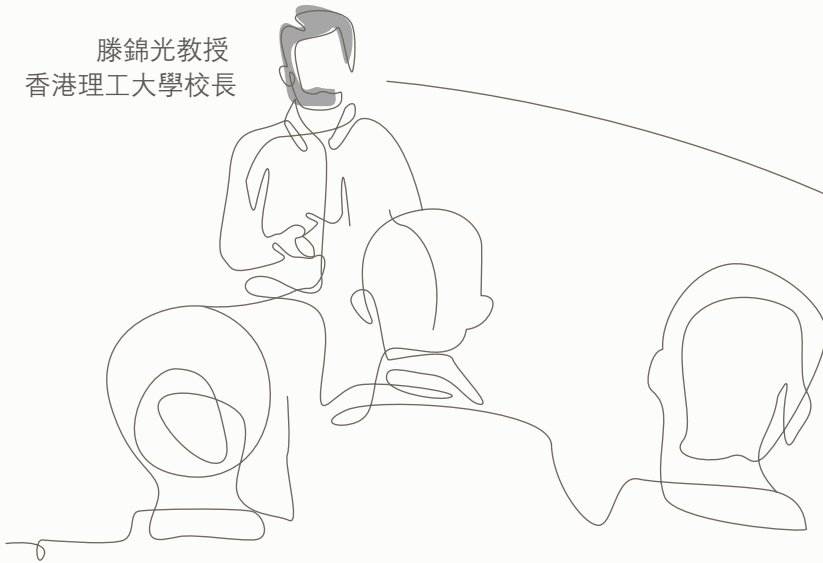
推動「產、學、研」合作 共建大灣區的可持續發展未來

集團矢志建立綠色繁榮的大灣區，讓香港與大灣區其他城市形成一個高度融合、可持續和繁榮的經濟體。為了向著此目標進發，我們一直與大灣區內與集團有著共同願景的創新伙伴積極合作。於 2022 年 11 月，集團與香港理工大學（「理大」）簽署合作備忘錄（「備忘錄」）加強「產、學、研」合作。該備忘錄鞏固了我們對促進創新解決方案的發展的承諾，並為大灣區的可持續發展注入動力。

此合作結合了理大的跨學科研究實力和經驗，以及集團在地產及社區發展方面的優勢，相得益彰。備忘錄為雙方進行三項先導研究計劃訂下框架，共同為實現碳中和、共融社會及綠色經濟作出貢獻。

集團及理大將透過是次產學研合作，開發嶄新的技術和系統以減低新一代數據中心的碳排放和能源消耗、探討於香港及大灣區發展跨代共居房屋，並試驗使用區塊鏈技術推動綠色經濟。

滕錦光教授
香港理工大學校長



透過這次產學研合作，理大及華懋將攜手探求解決方案，以應對能源消耗、氣候變化、人口老齡化，以及引領社會實踐綠色生活等可持續發展的主要挑戰。

可持續金融與負責任投資



綠色金融框架

集團已建立華懋集團綠色金融框架（「框架」）來指導其綠色金融交易（GFT），以支援其業務策略和願景。該框架參考了國際資本市場協會（ICMA）發布的《綠色債券原則》（2018）以及貸款市場協會（LMA）、亞太貸款市場協會（APLMA）和銀團與貸款交易協會（LSTA）共同發布的《綠色貸款原則》（2021）。框架列明集團可透過債券和貸款募集資金，而所募得資金必須投放於符合環境效益的項目上。

對於每一筆綠色金融的交易，集團會確保遵循所得款項用途、項目評估及篩選、所得款項管理以及報告四大原則。

綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款所得款項分配



執行年份	類別	項目	貨幣	信貸額度	到期日
2023年1月	綠色貸款	東涌市地段第45號非工業發展	港幣	48 億	2028年1月
2022年6月	可持續發展表現掛鉤貸款	-	港幣	10 億	取決於銀行的年度審核
2022年1月	綠色貸款	加路連山道商業項目	港幣	130 億 (集團份額: 52 億)	2027年1月
2021年12月	可持續發展表現掛鉤貸款	-	港幣	10 億	2024年12月
2019年11月	綠色貸款	何文田項目第二期住宅發展項目	港幣	53 億	2025年5月

可持續投資準則

我們深信，繁榮不僅是經濟收益，還包括我們社區的福祉和環境的健康。因此我們依照了環境、社會和管治 (ESG) 投資指引來規範我們的投資策略，以確保投資組合與我集團價值觀一致，實現可持續的未來。投資於可持續領域同時有助於我們打造一個更具韌性和持久的投資組合，將長期價值最大化，比傳統投資組合面臨較小的風險。

為了踐行負責任投資策略，我們努力維持投資組合平均達到 MSCI (明晟) ESG 評級 BBB 或以上。我們在分析過程中仔細考慮公司的 ESG 評級，確保 ESG 績效與財務指標進行一致的評估。在可行的情況下，我們優先考慮投資同一發行人的可持續債券。此外，我們審視資產管理公司的 ESG 報告，選擇與管理 ESG 基金方面擁有良好記錄的資產管理公司合作。這有助於我們識別並支持 ESG 表現較佳的公司。

在實踐可持續投資的過程中，我們識別並排除了有違我們價值觀的行業，當中包括：煙草、賭場與博彩以及武器與軍事裝備。



煙草

賭場與博彩

武器與軍事裝備

根據 ESG 投資指引，我們的目標是創建可持續的投資組合，產生可觀的財務回報，同時對社會和環境產生有意義的影響。

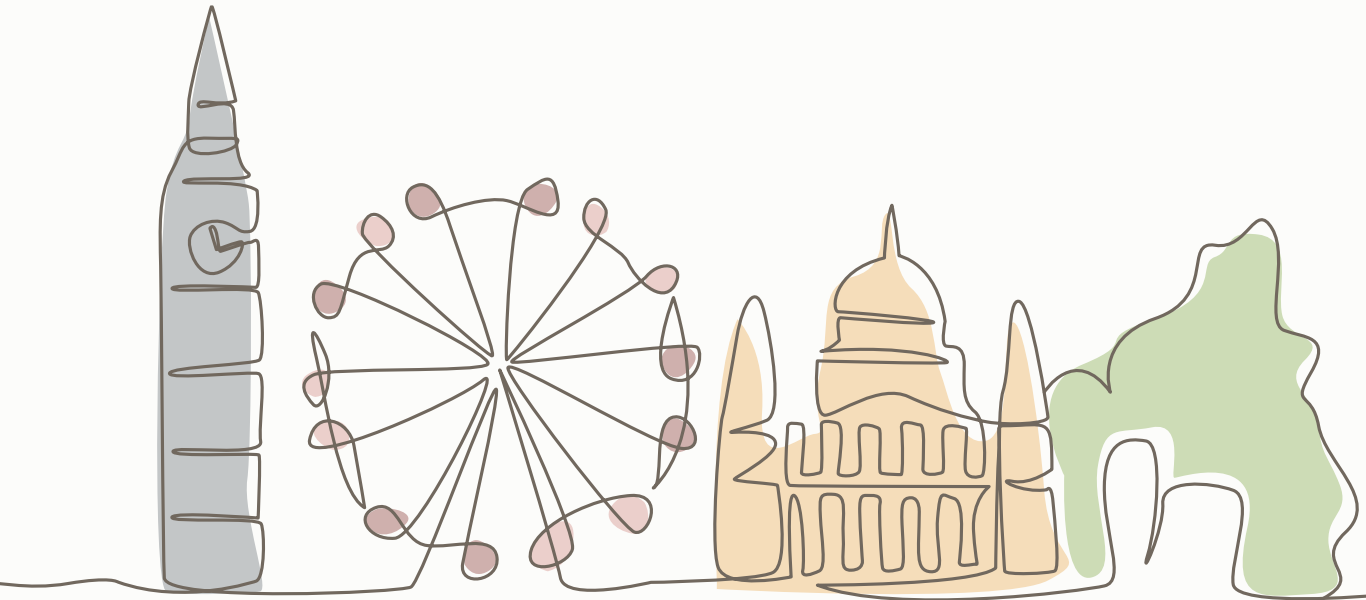
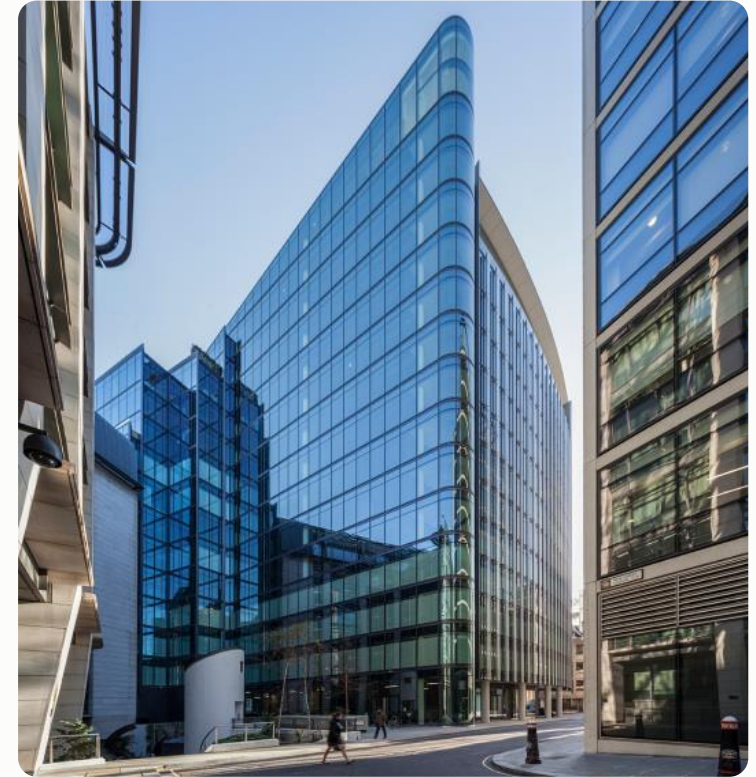
將 ESG 納入技術盡職審查

集團對可持續發展的承諾延伸至物業的收購。我們一直積極將 ESG 原則納入技術盡職調查流程中，以確保擬收購的物業達到較高的可持續性標準，並在人、繁榮與環境方面創造正面價值。在盡職調查過程中我們嚴格審查建築安全狀況，以及有害物質的使用情況，比如石棉、混凝土 (高鋁水泥、氯化物和木絲板) 以及鉛 (水管或油漆) 等。

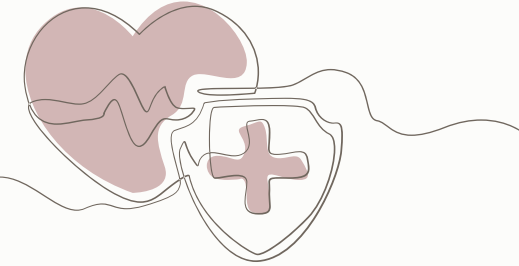
此外，我們還將對建築物面臨的環境風險 (如洪水、火災、健康和 safety 以及土地污染風險) 以及任何相關的能源績效證書 (EPC) 進行全面檢查，亦會篩選出任何未在綠色建築標準 (如 WELL 健康建築認證) 中評級為第二高的建築物。

以可持續發展理念 擴大全球投資組合： 倫敦 Kaleidoscope 和 One New Street Square

在報告期內，集團在英國倫敦進行了兩項策略性房地產收購 – Kaleidoscope 辦公大樓和 One New Street Square 辦公大樓。是次收購除了是對海外房地產的策略性投資外，還展示了我們對世界各地可持續建築環境的支持。Kaleidoscope 辦公大樓根據建築研究發展環境評估工具 (BREEAM) 被評為「優秀」，One New Street Square 辦公大樓則被 BREEAM 評為「優秀」，同時在WELL 健康建築認證中達到金級。兩幢綠色建築內都包括了一系列可持續元素，例如，Kaleidoscope 辦公大樓擁有節水和節能管理系統，以及強大的數碼基礎設施。同時，One New Street Square 辦公大樓的設計充分考慮了自然元素，四周被樹木和廣闊的垂直花園所環抱。兩幢建築物為使用者營造了一片充滿綠意且促進健康的空間，讓他們得以親身感受可持續生活的理念。



拓展健康護理市場 打造跨世代社區



我們緊遵「至城以心 心之所在」的集團價值，致力於將綠色和年齡友善的設計融入建築項目中。此外，我們亦致力為長者提供醫療保健服務，促進跨代共融，打造全齡社區，使香港成為一個更宜居的城市。

新品牌的催生 - CCG Healthcare

豐碩的未來與健康的未來是一體的，社會福祉與經濟發展亦緊密相扣。為應對香港人口老化問題，集團致力創建一個能保障長者的健康和福祉的經濟模式。2022年，「CCG Healthcare」應運而生，其使命是拓展醫療市場，建立暖心社區，優化家庭長者護理行業鏈，進一步提升集團為長者服務的能力，確保我們對建設一個更宜居、充滿關懷和可持續的城市作出有意義的貢獻，惠及所有世代。

作為集團醫療保健戰略部署的一部分，集團收購了松齡護老集團約 56% 的權益。松齡護老集團現隸屬於 CCG Healthcare，是我們矢志改變老年護理服務的引路明燈。

自 2022 年 12 月起，全新旗艦高端護理安老院「松心薈」投入營運。松心薈配備廣泛的服務，涵蓋經濟實惠且高質安老護理服務。醫療和專業護理支援由跨專業的協作團隊提供，團隊由護士、護理人員、社會工作者、職業治療師和物理治療師組成，並善用各種老年醫學介入及先進科技支援，確保為院友提供最高水準的老年護理，更妥善照料院友的福祉。

集團對老年護理行業的投資證明了我們致力於確保長者擁有更健康豐盛的未來，讓他們得到應有的重視。這幫助我們實現投資組合多元化，同時亦能保障長者在最後的黃金歲月裡的個人和社會福祉。與長者共譜生命最終章時，我們會努力為他們提供充實生活所需的關懷和支持。



松心薈

松心薈致力為院友提供可持續和支援性的環境，並重點關注院友的情緒和身體健康。以下是松心薈對可持續發展的承諾的主要特色：



引進「懷緬治療」的概念



確保通風採光良好



體貼周到的設施



醫療團隊全面照顧院友需要



安達臣道項目 - 香港首個適合各年齡層的社區

為應對香港未來的人口變化，集團着眼未來，正在將安達臣道項目打造成香港首個全齡社區。我們與香港中文大學賽馬會老年學研究所合作，深入研究建築設計對長者健康的正面影響，以帶領我們的設計思維。此計劃體現了我們在塑造未來的過程中採取的積極主動態度，以達至提高各代人的生活質量的目標。

促進經濟復甦 支持社區繁榮

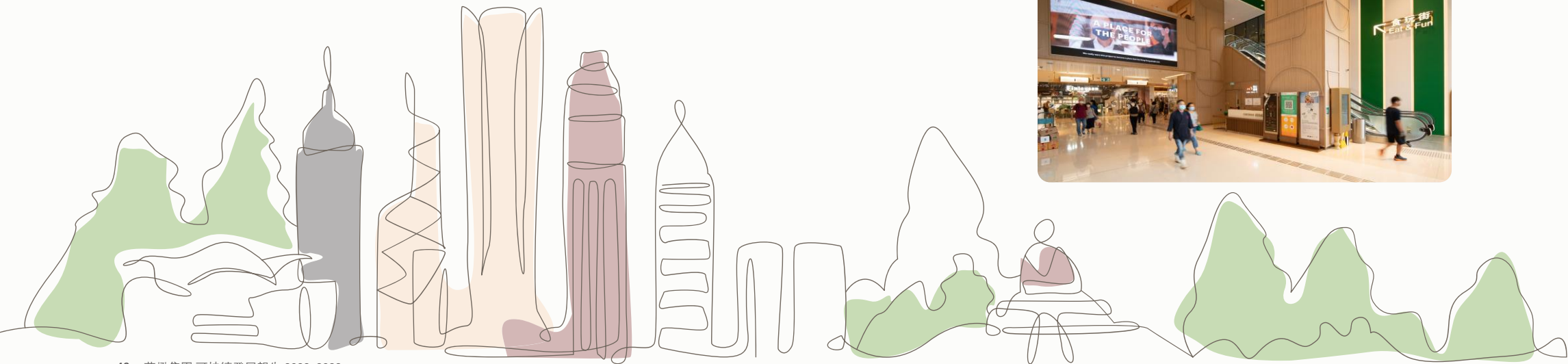


隨著香港走出冠狀病毒病陰霾，集團竭力推動經濟復蘇，並彌合這段期間社會差距拉大的影響。於2023年，我們推出了一系列可加強社區連結和促進經濟復蘇的舉措。

這些舉措的關鍵是將零售空間重塑為生氣盎然的公共空間，為我們的合作夥伴和訪客提供優渥環境的同時，也為居民提供了聚腳點。

此外，本集團推出多項推廣活動及產品，以支持香港特區政府的「你好，香港！」活動，目的是將旅客帶回香港這個活力之都。

這策略旨在重建人與人之間的聯繫，推動商業活動，為香港經濟的振興作出貢獻。



重塑零售空間，加強社區凝聚力並振興地方經濟

好運中心 (沙田)



好運中心深植沙田社區逾四十年，集團投入 5 億元 (港幣) 將其翻新，為這個沙田地標譜寫新篇章。翻新工程於 2021 年 6 月開始，其目標是將好運中心變身為一個社區導向的目的地。

翻新的一大亮點是增設了一家大型生鮮超市，以迎合社區日新月異的需求，讓居民能夠輕鬆選購各式新鮮且優質的食材。在改進計畫的後期階段將引進多家生活風格商店，以滿足現代消費者的需求。

經過翻新的好運中心不僅是一個商場，它是更是個能豐富社區生活、促進地方經濟繁榮和加強社會聯繫的場所。好運中心作為鞏固集體回憶的地方，在未來世代仍然是受沙田居民珍愛的多元聚腳點。

順福糧倉 (元朗)



好順福購物中心服務元朗社區逾三十年，開業多年一直照顧民生所需。商場於 2022 年底起分階段完成翻新，好順福購物中心從此轉型為順福糧倉。佔地 30,000 平方尺的建築，經過精心翻新，成為一個全新的購物和餐飲目的地，體現了「怡然」，「清新」和「連繫」的理念。

煥然一新的順福糧倉將成為新的時尚休閒社區中心，為元朗居民提供全新的聚腳地，營造悠閒優質的生活方式，並匯集多元化商戶，迎合不同年齡層和個人需求。

孕育本地企業家，實現可持續增長

中環街市的成長和成功有賴於初創企業、本地企業及集團之間的緊密合作，共同將中環街市打造成社區聚腳地。集團與市區重建局 (URA) 攜手合作，將「Playground for All」的理念融入中環街市，讓這個從 1939 年到 2003 年營運的歷史地標蛻變為一個集「親」、「動」、「融」於一身的社區熱點。這不僅保存了集體記憶，也為社區帶來了新的體驗。

集團認識到本地創業在推動經濟復蘇中的關鍵作用，因此舉辦及支持了多項活動，為的是向全球傳達香港的故事，進一步支援本地商業發展，激發創意，吸引遊客來港，並創造一個社區友好的空間。我們目標是把中環市集轉型為一個孵化基地，透過提供一個既靈活又充滿支持的環境，助力本地品牌及創業家能實現他們的夢想。



案例分享

Plug To Operate 業務營運模式

我們在扶植新興企業發展上扮演了領導的角色，推出了「Plug to Operate 業務營運」的模式，為中環街市內的創業家們提供了現成且可立即使用的基礎設施和攤位，包括了靈活的合同條款、基本設施裝置、全面的銷售系統，以及完善的裝修，使他們能夠即時開業。這樣一來，初創企業能夠減少前期成本，專注於營運他們的業務和發展核心業務。此模式旨在為本地品牌和創業者提供發展機會與平台，並創造更大的社會效益。隨著這些企業逐漸站穩腳跟，它們不僅創造就業機會，也打造一個更加堅韌且穩定的經濟環境。

租戶學院

我們致力於促進中環街市租戶的持續成長與繁榮。為此，我們設立了租戶學院（「學院」），為租戶提供學習及支援。學院舉辦各類的活動和研討會，以確保租戶能夠及時了解最新的市場趨勢和行業資訊。學院已成功地協助租戶強化商業技巧，並裝備他們以實現可持續的成長。由此，租戶之間形成了一個相互支持和共同學習的社群，這對於幫助本地企業與集團一同走向繁榮的未來發揮了重要作用。在報告期間，共有 60 位租戶參加了學院的活動。



透過多樣化的主題活動支持本地企業發展

於報告期內，我們在中環街市策劃了超過 300 場活動。這些活動不僅支援了本地商業，還為遊客打造了非凡的體驗。例如，我們為本地企業舉辦了一系列主題市集，包括法國五月市集、創新中小企市場、世界環境日週末市集和中秋市集等，讓本地企業透過匠心獨運的產品來展示其創新精神。中環街市成為了一個平台，讓本地創業家得以將他們的商業願景轉化為現實，為經濟注入更多的活力與多元化。

案例分享

中環大笪地 市旺添福氣： 中環街市新年慶祝市集

保護與推廣傳統藝術與文化是中環街市的核心使命，我們積極邀請本地藝術家中展現傳統之美。在 2023 年，我們重現舊香港風貌，於中環街市舉辦了一場滿載回憶的傳統農曆新年慶祝活動。遊客們在由本地品牌與社會企業經營的綠色街邊攤位，以及由傳統港式彩繪花牌和 450 盞大紅燈籠營造的濃厚新年氣氛中迎接兔年。現場有六個由本地老字號品牌設置的懷舊綠色鐵皮「港式懷舊排檔」以及超過 30 個攤位，提供各式復古與農曆新年商品的攤位，例如新年裝飾、日本手繪藝術品、本地設計的春節禮品、古幣和銀器等，以地道方式邀請遊客體驗傳統節日。

此外，我們也與香港插畫家協會合作舉辦藝術展覽和設計師市集，以傳統藝術作品慶祝農曆新年。40 多位本地插畫家聚首一堂，以出色的筆觸描繪了巷弄的各種新年熱鬧景象。透過這些活動，我們與本地組織、企業和社區一起慶祝農曆新年這個重要時刻。



助力刺激城市經濟和旅遊業復甦

案例分享

親「動」融入世界盃 @ 中環街市

為推動城市經濟和社會復蘇，中環街市與香港一收費電視頻道合作，舉辦為期一個月的親「動」融入世界盃計劃，與社區同慶世界盃這全球盛事。

親「動」融入世界盃乃與超過十個國際知名贊助商和第 22 屆國際足協世界盃官方合作夥伴共同努力的成果。從 11 月 18 日到 12 月 18 日，中環街市轉變為足球迷的聚集地，其中最引人注目的是在地下 OASIS 安裝了一個 4.5 米的 LED 電視，為公眾提供免費的現場賽事直播。

活動期間，球迷聚首一堂，慶祝自己心儀球隊獲勝，為中環街市帶來歡樂、希望和幸福。親「動」融入世界盃不僅是足球盛事，更體現了文化交流和社區精神。足球主題活動、研討會和獨特體驗的排列經過精心策劃，以慶祝體育精神，並將人們凝聚在一起。

我們通過這一節目，努力不懈地加強社區紐帶，豐富我們城市的文化結構，為城市的復常作出有意義的貢獻。

為消費者提供怦然心動的促銷和獎賞優惠

在香港特區政府推出消費券計劃第二階段之際，中環街市及集團轄下的七個購物商場攜手提升購物熱情，提供多種獎賞優惠，總額為 150 萬元 (港幣)。

國慶黃金週期間及後續旅客返港階段，集團與 100 多家商戶合作，推出了「旅客多重獎賞通關禮遇」促銷活動，吸引遊客。促銷和獎賞包括現金券、各種產品和服務的獨家折扣，範疇涵蓋餐飲、藥品、化妝品、娛樂、珠寶和電子產品。

這些創新活動可帶動增加本地消費，提升香港作為主要購物和休閒目的地的美譽。

