

创造繁荣的未来



集团对可持续发展的承诺植根于我们的信念—企业的长期繁荣与我们服务的社区的福祉紧密相连。这推动我们将财务目标与环境和社会责任相结合，培育活力社区，为我们的利益相关方创造持久价值。

为此，我们以战略性的投资，促进业务多元化，满足社会需求并推动社区繁荣。我们建立了一套全面的金融与投资指引和框架来规范我们投资的项目和拓展投资组合，从而产生显著的环境和社会影响。我们与夥伴助力合作利用创新技术改善运营效率、提升客户体验，并为我们运营所在社区的长期韧性作出贡献。我们致力于推动变革—在当下创造价值的同时，守护下一代的繁荣。



1项收购物业

D·PARK 愉景新城，
共建荃湾活力社区



62%

的集团总贷款额属于
绿色或可持续发展表
现挂钩贷款



约34亿

绿色贷款

于2023/24财年中签
订(港币)



8个解决方案

在第三期「CCG Accel -Powered
by HKSTP」加速器计划中进行测
试，并支持了六家初创企业

拓展多元化业务

收购D·PARK愉景新城 通过协同效应连结社区

D·PARK 愉景新城加入集团旗下旗舰物业阵容，与如心广场一期及二期、如心广场办公大楼、荃湾西如心酒店以及如心园形成协同效应，共同构建Nina Hub，致力于打造新界西最大规模的商业、旅游、零售、娱乐及文化综合枢纽。这一充满活力的综合体预计将吸引本地市民以及中外游客到访，充分把握区内的新兴机遇。在报告期内，集团已将D·PARK 愉景新城重新改造。这座占地63万平方呎、楼高三层的大型购物商场，多年来一直是社区不可或缺的一部份。

D·PARK 愉景新城秉承集团对可持续发展和社会责任的承诺，致力于打造一个充满活力的零售与娱乐目的地，丰富香港文化景观，成为包容万众的「Playground for All」。作为其发展规划的一部分，D·PARK 愉景新城正逐步将儿童教育与娱乐元素融入传统零售模式。凭藉其毗邻主要交通枢纽的优越地理位置，D·PARK 愉景新城有效加强了与集团旗下其他物业以及周边社区的连接，巩固了其作为社区枢纽的地位。

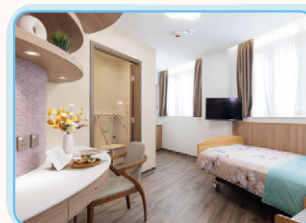
此外，D·PARK 愉景新城与如心赏的整合，强化了集团旗下物业组合中的协同效应和合作关系，提升了D·PARK 愉景新城作为社区枢纽的作用，助力打造满足社区多元化需求及具包容性的空间。



私有化松龄养老护理集团 加强养老服务

社会的整体福祉与经济的可持续性密切相关。面对人口老化挑战，集团致力于构建充满活力的经济环境，以支持老年人的健康和福祉。秉承这一承诺，我们于2023年成立「CCG Healthcare」品牌，旨在拓展我们在医疗保健领域的业务，打造关爱社区，并提升居家养老服务的质量。这项措施大大提高了我们满足老年人需求的能力，是建构更具人文关怀和可持续的城市环境的关键所在。我们的旗舰养老院「松心荟」自2022年12月起投入运营，涵盖经济实惠和高端住宿护理选择。松心荟拥有一支专业的医疗保健专家团队，包括护士、护理人员、社工、职业治疗师和物理治疗师。我们还采用创新的老年护理方式，以确保我们的院友获得最卓越的护理和支持。

私有化松龄养老护理集团的决定不仅使我们的业务组合更加多样化，更彰显了我们积极应对人口老化挑战的承诺，与集团的「至城以心 心之所在」愿景相呼应，突显了我们在促进不同世代的健康和福祉方面。我们珍视老年人对社会的贡献及价值，致力于为老年人晚年提供所需的护理和资源，让他们过著充实而有意义的生活。



可持续发展投资

绿色金融框架

集团已制定《华懋集团绿色金融框架》(「框架」)，以指导我们的绿色金融交易 (GFT)，确保与集团的战略目标及整体愿景保持一致。该框架与国际资本市场协会 (ICMA) 发布的《绿色债券原则》(2018) 以及贷款市场协会 (LMA)、亚太区贷款市场公会 (APLMA) 以及银团与贷款交易协会 (LSTA) 共同制定的《绿色贷款原则》(2021) 保持一致。

该框架列明集团可通过债券和贷款筹集资金，而所募得的资金将投放于符合环境效益的项目。对于每笔绿色金融交易，集团会确保遵循所得款项用途、项目评估与筛选、所得款项管理以及报告的相关原则。

绿色贷款及可持续发展表现挂钩贷款所得款项分配



执行年份	类别	项目	货币	信贷额度 (港币)	到期日
2023年12月	绿色贷款	One New Street Square	英镑	8亿	2025年12月
2023年11月	绿色贷款	兴建葵涌冻仓储存及物流中心	港币	88亿 (集团份额：26亿)	2028年11月
2023年1月	绿色贷款	东涌市地段第45号非工业发展	港币	48亿	2028年1月
2022年6月	可持续发展表现挂钩贷款	不适用	港币	10亿	取决于银行的年度审核
2022年1月	绿色贷款	加路连山道商业项目	港币	130亿 (集团份额：52亿)	2027年1月
2021年12月	可持续发展表现挂钩贷款	不适用	港币	10亿	2024年12月 (已于2024年10月偿还)
2019年11月	绿色贷款	何文田项目第二期住宅发展项目	港币	53亿	2025年5月

案例分享：香港首笔88亿(港币)绿色贷款用于物流中心发展

集团与ESR集团合作，获得香港首笔88亿(港币)的绿色贷款，这笔绿色贷款是2023年发行的最大额的贷款之一，用于兴建葵涌冻仓储存及物流中心—香港近20年来最大的冻仓设施。这笔绿色贷款遵循绿色贷款原则，体现了我们对负责任投资的承诺。

这笔为期五年的绿色贷款将用于支持该冻仓设施的建设，以取得绿色建筑认证为目标，包括绿建环评(BEAM Plus)新建建筑金级认证和领先能源与环境设计(LEED)金级认证。项目将预留30%的面积用于绿化，包括设置天台花园和循环灌溉系统。此外，停车场还会配备电动汽车充电设施。



可持续投资准则

我们认识到繁荣不仅仅意味着经济收益，还涵盖社区的福祉与地球环境的健康。因此我们的投资战略遵循全面的《环境、社会和管治(ESG)尽职审查指引》和《ESG投资指引》，以确保我们的投资组合与我们的价值观一致，为更可持续的未来作出贡献。此外，践行可持续发展理念有助于我们构建更具韧性和更持久的投资组合，相较于传统投资方式，能产生更大的价值，同时面临较低的风险

《ESG尽职审查指引》

在报告期内，集团更新了《ESG尽职审查指引》，进一步将ESG考虑融入投资管理活动，巩固集团对可持续发展及负责任投资的承诺。该指引现在适用于香港、中国内地及海外的传统金融与初创创基金、多元化投资，以及既有建筑资产的收购。

在地产投资方面，主要更新包括构建更完善的技术尽职调查流程，要求严格筛选并遵循尽职调查清单。收购项目仅限于达到认可的绿色和健康建筑标准中至少达到第二高评级的建筑，而目标项目的碳排放强度将依据《华懋集团减碳路线图 - CCG 3050+》或其任何后续更新版本进行评估。

我们要求保存所有合规记录，并为任何违反《ESG尽职审查指引》的情况提供合理说明，确保我们可持续发展措施的透明度与责任性，并进一步彰显集团对可持续发展的承诺。

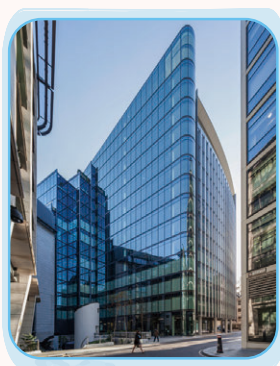
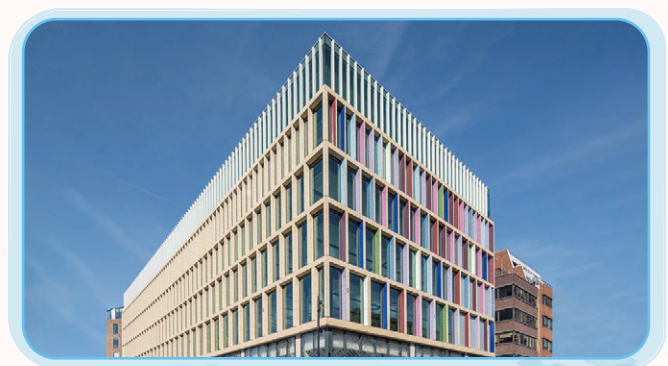
案例分享：通过可持续房地产收购增强我们的全球投资组合

我们于2022/23财年收购英国伦敦的两处重要物业—Kaleidoscope 办公大楼和 One New Street Square 办公大楼。此次收购不仅标志著我们战略性地进军海外地产市场，也彰显了我们致力于在全球打造可持续建筑环境的决心。

Kaleidoscope 办公大楼和 One New Street Square 办公大楼均获得 WELL 健康建筑标准金级认证，其中 Kaleidoscope 办公大楼获得建筑研究院环境评估工具 (BREEAM) 的「优秀」评级，而 One New Street Square 办公大楼则达到 BREEAM 的「杰出」评级。另外，One New Street Square 办公大楼在 2019 年英国办公室理事会 (British Council for Offices) 的全国大奖 (National Awards) 中获得了「最佳工作场所装修」(Best Fit Out of Workplace) 奖，突显了其卓越的设计与 ESG 价值。值得一提的是，One New Street Square 办公大楼是全球最大的双重认证建筑，同时获得 BREEAM「杰出」评级和 WELL 金级认证，展示了我们对可持续发展的承诺。

这两幢建筑的可持续特色包括先进的水资源和能源管理系统，以及 Kaleidoscope 办公大楼拥有先进的数字基础设施。同时，One New Street Square 办公大楼的设计充分考虑了自然元素，周围环绕著茂密的树木和广阔的垂直花园。此外，该建筑于 2024 年荣获英国办公室理事会 (British Council for Offices) 的全国大奖 (National Awards) 的「时间考验奖」(Test of Time) 奖项，以表彰其在满足租户不断变化的需求的同时，仍能保持其原始设计理念的能力。这两幢建筑都均为使用者提供了一个绿色且健康的环境，使他们能够亲身体会可持续生活。

通过确保我们的收购物业符合严格的 ESG 标准和《ESG 尽职审查指引》，我们不仅提高了整体投资组合的品质，而且展现了我们对可持续发展的承诺。



《可持续投资指引》

为实施负责任的投资战略，我们致力将我们投资组合的平均明晟 (MSCI) ESG 评级维持在 BBB 或以上。在分析过程中，我们会全面评估公司的 ESG 评级，确保其与财务指标一并考虑。我们还优先考虑从同一发行人购买可持续债券。此外，在筛选过程中，我们会仔细审阅与我们基金投资相关的资产管理公司的 ESG 报告以及基金经理持有的任何相关的 ESG 资历，以辨识和支持 ESG 表现较佳的公司。

为了进一步践行我们对可持续投资的承诺，我们已排除有违我们价值观的行业，当中包括：



赌场及
博彩经营



武器与军事装备生产



烟草生产



色情内容生产

遵循《ESG 尽职审查指引》和《可持续投资指引》，我们致力于打造一个可持续投资组合，以实现正面的财务回报，而且对社会和环境作出重大贡献。

通过战略性合作 培育创新方案

CCG Accel 第三期

集团一直非常重视推动创新及创业精神，并将其视为推动社会变革及经济发展的关键动力。我们联手本地创科人才，以共同应对本港和全球社会的重大社会和经济挑战。我们已经投入资金以支持创新解决方案，增强未来的韧性。

2021年，集团与香港科技园公司（「科技园公司」）合作，推出「CCG Accel - Powered by HKSTP」加速器计划。此计划为期两年，分三期进行，旨在推动具潜力的创科企业从试点测试发展到大规模应用。每一期的创科企业均于指定物业作为创新技术的测试场地。前两期聚焦于环境与可持续发展、运营效率和客户体验等问题。

第三期聚焦于在集团业务中开发和应用生成式人工智能(AI)解决方案，旨在提升物业运营、整体管理和内部工作流程的效率，并专注于改善人与人之间的互动。集团希望借助先进技术，更有效率、更能顺应实际需要，以支持可持续发展的实践。

获选的创科企业将与集团合作，携手创建生成式AI解决方案，旨在提升集团物业组合（包括商业大厦、办公室、商场、酒店和康健护理中心）的效能和用户体验，为客户与员工带来显著益处。此外，集团积极邀请就社会福祉与沟通/运营效率两个重点领域提出解决方案的夥伴进行合作。我们将以第三期合作的推进为契机，进一步增强创新创业的社会影响力。过往合作已奠定可持续发展与经济活力的坚实基础，我们将在此基础上持续推动，为所有利益相关者创造繁荣与长远价值。



创科企业亮点



医念科技有限公司：医念科技有限公司(Medmind)开发了创新的AI游戏技术，旨在提升老年人的认知和身体健康。集团旗下专注于认知障碍症照护的养老院松龄乐轩率先应用Medmind研发的「脑有记」(NeuroGym)系统，为院友提供了各种有趣的活动，如书法和麻将，促进他们之间的社交互动，并有助系统性地追踪院友的认知能力。院友在六个月到一年的时间内参与游戏，AI系统便可以记录他们认知表现的趋势，帮助专业医疗人员及早发现衰退徵兆并提供相应治疗。

除了促进认知参与外，Medmind的「复康乐」(PhysioPlay)系统还通过一系列互动游戏，包括冰壶、飞镖和射箭，积极鼓励老年人参与体能活动。这些游戏的设计尽可能减少空间和设备的需求，非常适合养老院的环境。系统整合的AI技术能分析老年人的动作和姿势，为专业医疗人员提供宝贵的数据，这不仅有助于制定个人化的运动计划，更能提升物理治疗的成效，协助院友在安全的环境下改善平衡力、协调能力和反应速度。这套结合认知训练和体能活动的双重方案，有助老年人维持更健康的生活方式，同时在养老院内营造了充满活力的社区氛围。





应用科技集团有限公司：应用科技集团有限公司开发了「诊所一号」(ClinicONE)一站式智慧诊所管理系统，这套由AI驱动的解决方案，可显著提升医疗服务的效率和品质。此创新系统能有效率地进行健康筛查和医疗咨询，缩短候诊时间，让大众更容易获得医疗服务。此外，系统还确保处方药直接送到患者家中，进一步提高了便利性和可及性。「诊所一号」系统通过推动及时的健康筛查和咨询，积极促进社区健康管理。



灵巧智慧科技有限公司：灵巧智慧科技有限公司的「智能老年人健康检测系统」(CARER.Plus)是一个以AI和数据驱动的平台，可协助专业医疗人员为老年人提供更全面的照护。借助自动化流程，「智能长者健康检测系统」系统简化了护理人员(包括护士和物理治疗师)的工作流程，并能为老年人制定了个人化的护理计划。系统在院友的房间和智能手表中所配备的传感器网络就能监测心率和呼吸频率等基础健康状况，同时还可以侦测气体泄漏等潜在危险。这些关键的实时数据会被传输到「个人护理计划」系统，为护士、物理治疗师、职业治疗师和言语治疗师提供重要的信息以完善老年人护理。

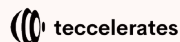
此外，系统的AI聊天机器人可通过分析传感器数据和院友的病史，帮助专业医疗人员提供个人化的膳食和活动计划等建议。



香港知识库软件有限公司：香港知识库软件有限公司推出了AIMBEST系统，一个由AI驱动的履历评估系统，旨在优化应聘者筛选流程。AIMBEST系统自动分析履历，从履历中提取重要信息，并为每位应聘者匹配度评分，协助人力资源专业人员处理资料输入和初步筛选，节省更多时间以专注与应聘者进行面试和互动。AIMBEST系统针对集团需求而量身定制，可根据学历、相关专业领域等基本条件筛选应聘者，大幅加快了初步评估流程。



万维数字智能有限公司：随著AI的兴起，万维数字智慧有限公司利用这项技术彻底改变了设计流程，显著提高了效率和创造力。根据简单指令，系统就能够于短短几秒钟内生成数千张图像，可以制作出以往传统专业人员需要耗费数天或数周才能完成的设计。于如心酒店集团的支持下，万维数字智慧有限公司耗时数月时间开发创新的室内设计方案。这种自动化流程让团队可即时呈现设计成果，有助于在选择设计元素时更快地作出决策。



Teccelerates Limited: Teccelerates Limited (Teccelerates) 是一间专注于AI技术的创新信息科技解决方案初创公司，致力于解决AI应用的关键挑战，例如技能短缺、成本管理、资料隐私、系统整合以及组织对改变的阻力。

Teccelerates通过其平台「InSource」支持建筑、招聘、零售和教育等行业，以提高AI解决方案的用户体验和生产力。此外，Teccelerates为中小型企业，开发度身订造的AI应用程序，在人力资源、营销、市场营销和运营方面提供一站式解决方案，以简化各种业务流程并推动增长。

推进绿色建筑实践：与NAMI研发「可撕式纳米保护层」

集团正积极推进绿色建筑，与本地研发中心纳米及先进材料研发院(NAMI)合作研发可撕式纳米保护层。这种创新的纳米涂层有助在施工期间增强窗户内外外部表面的保护。



可撕式纳米保护层以其高效和环保的特性而著称，解决了业界在物业交接和检查期间高达30%的损坏率这一难题。涂层的厚度超过传统保护材料的三倍以上，大大减低物业交接同检查期间玻璃窗破裂或损坏的可能性，减少更换玻璃的需求。其单层结构设计坚固且轻便，无需额外的泡沫板包裹，从而减少整体建筑废物。涂层的防护程度可根据不同的施工情况进行调节。涂层易于拆卸和重复使用，进一步减少了浪费同时满足施工期间的需求。

此外，涂层采用环保配方，不含溶剂，防止释放有害的挥发性有机化合物。纳米涂层的特点在于其抗紫外线及防水性能，确保即使在长时间暴露在阳光或雨水下，也不会玻璃表面留下任何残留物，并且涂层不会过早磨损，简化了清洁过程并缩短了清洁时间。该技术还可以应用于其他建筑材料，例如金属和木质家具。

可撕式纳米保护层符合绿色建筑原则，有效减少材料浪费、提高建筑品质并提高买家满意度。近三年来，集团已对此项目投入了大量资金，目前已进入试点示范阶段。另外，这项联合开发的技术已经获得了专利。此创新涂层体现了集团对环保建筑的承诺，大幅减少废物并提高整体建筑品质。

建立「组装合成」建筑法的战略夥伴

集团致力于通过推动创新和可持续发展的战略合作，为绿色和繁荣的粤港澳大湾区作出贡献。秉持这一理念，集团与广州建筑湾区智造科技有限公司（「湾区智造」）签订了一份战略夥伴合作备忘录，以共同开发和实施「组装合成」建筑法（MiC）。此次合作旨在发挥双方优势互补，提高施工效率和品质，同时支持2050年实现碳中和的共同目标。

与湾区智造的合作体现了我们致力于建立高标准的绿色建筑的承诺。MiC建筑法目标是简化施工流程，以提高住宅开发项目的整体质量，并通过降低碳排放

和减少施工期间的噪音，促进可持续发展，从而惠及社区和环境。作为大湾区预制建筑领域的领先企业，湾区智造为此次合作关系带来了宝贵的专业知识。我们在使用MiC方面已经取得了重大进展，瑜悦（ECHO HOUSE）项目作为香港首个采用此技术的高层住宅开发项目，标志著集团重要的里程碑。

展望未来，集团计划在未来的项目进一步扩大MiC的应用，建造绿色建筑，并于大湾区实践可持续发展理念。



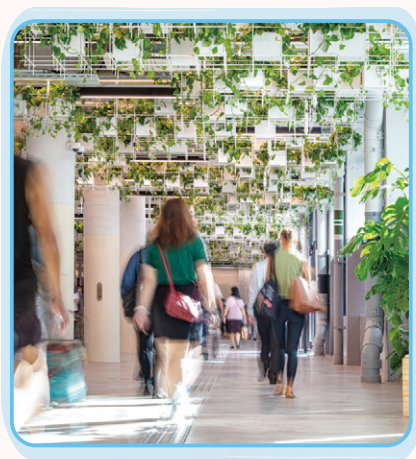
建设繁荣社区

我们致力于建立一个充满活力和兼容并蓄的社区，欢迎来自不同背景人士，目标是将我们的空间转变为充满活力和能量的环境，以促进社会互动和合作，并激发经济蓬勃发展。

案例分享：将中环街市转变为中小企业蓬勃发展的生态系统

中环街市的活化体现了我们对经济增长和社区参与的承诺。这个拥有近 180 年历史的标志性地标现已改造成集商店、餐饮与聚会于一体的活力空间，满足不同群体的需求。「Plug to Operate 业务运营」的模式展现了我们对中小企业的支持，提供基本设施和灵活的租赁选择，降低中小企业的创业成本，同时并受惠于优越地段，提升市场多样性并创造经济机会。此外，中环街市的设计营造了鼓励市民互动和参与的氛围。这片活化空间不仅刺激了本地的商业活动，也加强了社区联系，为香港的文化和经济生态作出了重大贡献。

此外，中环街市的设计营造一个社区友好的氛围，不仅带动了本地商业活动，还增强了社区联系，为香港的文化与经济格局作出了重要贡献。



案例分享：好运中心盛大开幕—促进社区繁荣与经济增长

好运中心的盛大重启体现了我们对社区繁荣和可持续经济发展的承诺。这次翻新工程旨在重新定位和振兴商场，树立一个年轻而充满活力的形象，同时保留商场的传统特色，并延续我们与沙田地区的长期联系。

我们推出了一系列活力十足的活动，包括与本地插画家合作设计装置艺术、创作引人入胜的社交媒体内容以及举办周市集和快闪商店。这些活动不仅提升了线上和线下的客户体验，更令好运中心成为本地零售业的焦点。

通过本地艺术家作品展览和现场表演，我们吸引了多元观众参与，增强社区凝聚力，并支持本地企业。好运中心的成功印证了我们致力于振兴社区的决心，展示了我们为提升地区经济活力与整体福祉所作的积极贡献。



案例分享：通过体育建立社区联系—奥林大会 Summer Golympics

奥林大会 Summer Golympics 活动彰显了我们对于增进社区福祉和经济活力的承诺。通过联同 15 个机构合作，并邀请逾 35 位运动员和名人参与，此活动建立了一个充满活力的平台，促进本地社区和参与者之间的联系和互动。我们举办了多项精彩活动，例如巴黎奥运会的现场直播、与奥运和残奥运动员的互动环节，以及一系列比赛和运动教练课程，为大家提供了相互交流、共同庆祝体育精神的机会。

在为期 14 个周末的活动中，为如心广场带来了可观的客流，支持本地商户的经营。香港首个商场自由搏击体验和运动员见面会等独特的活动吸引了超过 1,400 名参加者，进一步强化社区凝聚力。

此外，活动还运用战略性的推广活动，例如动态艺术装置、刺激的体育游戏和如心赏积分挑战等，既吸引顾客造访商场，还推动本地零售商销售增长。奥林大会 Summer Golympics 不仅弘扬运动精神和鼓励社区包容性，而且加强了我们对丰富社区生活和促进经济发展的承诺。



案例分享：香港开心购物节

集团积极参与由香港零售管理协会主办的第二届「香港开心购物节」，为振兴香港经济作出贡献。作为活动的合作夥伴之一，我们为居民及顾客在集团旗下的五大商场—如心广场、D·PARK 愉景新城、好运中心、翩汇坊商场及顺福粮仓—提供购物优惠。通过与多个夥伴合作，集团努力提升顾客的购物体验，促进本地企业发展，并将香港打造成一个充满活力的购物天堂。