

創造繁榮的未來



集團對可持續發展的承諾植根於我們的信念—企業的長期繁榮與我們服務的社區的福祉緊密相連。這推動我們將財務目標與環境和社會責任相結合，培育活力社區，為我們的持份者創造持久價值。

為此，我們以策略性的投資，促進業務多元化，滿足社會需求並推動社區繁榮。我們建立了一套全面的金融與投資指引和框架來規範我們投資的項目和拓展投資組合，從而產生顯著的環境和社會影響。我們與夥伴助力合作利用創新技術改善營運效率、提升客戶體驗，並為我們營運所在社區的長期韌性作出貢獻。我們致力於推動變革—在當下創造價值的同時，守護下一代的繁榮。



1項收購物業

D·PARK 愉景新城，
共建荃灣活力社區



62%

的集團總貸款額屬於
綠色或可持續發展表
現掛鈎貸款



約**34**億

綠色貸款

於2023/24財年中簽
訂(港幣)



8個解決方案

在第三期「CCG Accel -Powered
by HKSTP」加速器計劃中進行測
試，並支援了六家初創企業

拓展多元化業務

收購D·PARK愉景新城 通過協同效應連結社區

D·PARK 愉景新城加入集團旗下旗艦物業陣容，與如心廣場一期及二期、如心廣場辦公大樓、荃灣西如心酒店以及如心園形成協同效應，共同構建Nina Hub，致力於打造新界西最大規模的商業、旅遊、零售、娛樂及文化綜合樞紐。這一充滿活力的綜合體預計將吸引本地市民以及中外遊客到訪，充分把握區內的新興機遇。在報告期內，集團已將D·PARK 愉景新城重新改造。這座佔地63萬平方呎、樓高三層的大型購物商場，多年來一直是社區不可或缺的一部份。

D·PARK 愉景新城秉承集團對可持續發展和社會責任的承諾，致力於打造一個充滿活力的零售與娛樂目的地，豐富香港文化景觀，成為包容萬眾的「Playground for All」。作為其發展規劃的一部分，D·PARK 愉景新城正逐步將兒童教育與娛樂元素融入傳統零售模式。憑藉其毗鄰主要交通樞紐的優越地理位置，D·PARK 愉景新城有效加強了與集團旗下其他物業以及周邊社區的連接，鞏固了其作為社區樞紐的地位。

此外，D·PARK 愉景新城與如心賞的整合，強化了集團旗下物業組合中的協同效應和合作關係，提升了D·PARK 愉景新城作為社區樞紐的作用，助力打造滿足社區多元化需求及具包容性的空間。



私有化松齡護老集團 加強安老服務

社會的整體福祉與經濟的可持續性密切相關。面對人口老化挑戰，集團致力於構建充滿活力的經濟環境，以支援長者的健康和福祉。秉承這一承諾，我們於2023年成立「CCG Healthcare」品牌，旨在拓展我們在醫療保健領域的業務，打造關愛社區，並提升居家安老服務的質素。這項措施大大提高了我們滿足長者需求的能力，是建構更具人文關懷和可持續的城市環境的關鍵所在。我們的旗艦安老院舍「松心薈」自2022年12月起投入營運，涵蓋經濟實惠和高端住宿護理選擇。松心薈擁有一支專業的醫療保健專家團隊，包括護士、護理人員、社工、職業治療師和物理治療師。我們還採用創新的老年護理方式，以確保我們的院友獲得最卓越的護理和支援。

私有化松齡護老集團的決定不僅使我們的業務組合更加多樣化，更彰顯了我們積極應對人口老化挑戰的承諾，與集團的「至城以心 心之所在」願景相呼應，突顯了我們在促進不同世代的健康和福祉方面。我們珍視長者對社會的貢獻及價值，致力於為長者晚年提供所需的護理和資源，讓他們過著充實而有意義的生活。



可持續發展投資

綠色金融框架

集團已制定《華懋集團綠色金融框架》(「框架」)，以指導我們的綠色金融交易 (GFT)，確保與集團的戰略目標及整體願景保持一致。該框架與國際資本市場協會 (ICMA) 發佈的《綠色債券原則》(2018) 以及貸款市場協會 (LMA)、亞太區貸款市場公會 (APLMA) 以及銀團與貸款交易協會 (LSTA) 共同制定的《綠色貸款原則》(2021) 保持一致。

該框架列明集團可透過債券和貸款籌集資金，而所募得的資金將投放於符合環境效益的項目。對於每筆綠色金融交易，集團會確保遵循所得款項用途、項目評估與篩選、所得款項管理以及報告的相關原則。

綠色貸款及可持續發展表現掛鈎貸款所得款項分配



執行年份	類別	項目	貨幣	信貸額度 (港幣)	到期日
2023年12月	綠色貸款	One New Street Square	英鎊	8億	2025年12月
2023年11月	綠色貸款	興建葵涌凍倉儲存及物流中心	港幣	88億 (集團份額：26億)	2028年11月
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	可持續發展表現掛鈎貸款	不適用	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	可持續發展表現掛鈎貸款	不適用	港幣	10億	2024年12月 (已於2024年10月償還)
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

案例分享：香港首筆88億(港幣)綠色貸款用於物流中心發展

集團與ESR集團合作，獲得香港首筆88億(港幣)的綠色貸款，這筆綠色貸款是2023年發行的最大額的貸款之一，用於興建葵涌凍倉儲存及物流中心—香港近20年來最大的凍倉設施。這筆綠色貸款遵循綠色貸款原則，體現了我們對負責任投資的承諾。

這筆為期五年的綠色貸款將用於支援該凍倉設施的建設，以取得綠色建築認證為目標，包括綠建環評(BEAM Plus)新建建築金級認證和領先能源與環境設計(LEED)金級認證。項目將預留30%的面積用於綠化，包括設置天台花園和循環灌溉系統。此外，停車場亦會配備電動汽車充電設施。



可持續投資準則

我們認識到繁榮不僅僅意味著經濟收益，還涵蓋社區的福祉與地球環境的健康。因此我們的投資策略遵循全面的《環境、社會和管治(ESG)盡職審查指引》和《ESG投資指引》，以確保我們的投資組合與我們的價值觀一致，為更可持續的未來作出貢獻。此外，踐行可持續發展理念有助於我們構建更具韌性和更持久的投資組合，相較於傳統投資方式，能產生更大的價值，同時面臨較低的風險

《ESG盡職審查指引》

在報告期內，集團更新了《ESG盡職審查指引》，進一步將ESG考慮融入投資管理活動，鞏固集團對可持續發展及負責任投資的承諾。該指引現在適用於香港、中國內地及海外的傳統金融與初創創基金、多元化投資，以及既有建築資產的收購。

在地產投資方面，主要更新包括構建更完善的技術盡職審查流程，要求嚴格篩選並遵循盡職審查清單。收購項目僅限於達到認可的綠色和健康建築標準中至少達到第二高評級的建築，而目標項目的碳排放強度將依據《華懋集團減碳路線圖 - CCG 3050+》或其任何後續更新版本進行評估。

我們要求保存所有合規記錄，並為任何違反《ESG盡職審查指引》的情況提供合理說明，確保我們可持續發展措施的透明度與責任性，並進一步彰顯集團對可持續發展的承諾。

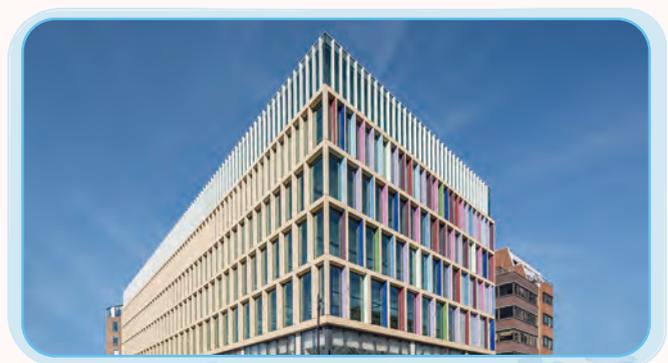
案例分享：通過可持續房地產收購增強我們的全球投資組合

我們於2022/23財年收購英國倫敦的兩處重要物業—Kaleidoscope 辦公大樓和 One New Street Square 辦公大樓。此次收購不僅標誌著我們策略性地進軍海外地產市場，也彰顯了我們致力於在全球打造可持續建築環境的決心。

Kaleidoscope辦公大樓和One New Street Square辦公大樓均獲得WELL健康建築標準金級認證，其中Kaleidoscope辦公大樓獲得建築研究院環境評估工具(BREEAM)的「優秀」評級，而One New Street Square辦公大樓則達到BREEAM的「傑出」評級。另外，One New Street Square辦公大樓在2019年英國辦公室理事會(British Council for Offices)的全國大獎(National Awards)中獲得了「最佳工作場所裝修」(Best Fit Out of Workplace)獎，突顯了其卓越的設計與ESG價值。值得一提的是，One New Street Square辦公大樓是全球最大的雙重認證建築，同時獲得BREEAM「傑出」評級和WELL金級認證，展示了我們對可持續發展的承諾。

這兩幢建築的可持續特色包括先進的水資源和能源管理系統，以及Kaleidoscope辦公大樓擁有先進的數碼基礎設施。同時，One New Street Square辦公大樓的設計充分考慮了自然元素，周圍環繞著茂密的樹木和廣闊的垂直花園。此外，該建築於2024年榮獲英國辦公室理事會(British Council for Offices)的全國大獎(National Awards)的「時間考驗獎」(Test of Time)獎項，以表彰其在滿足租戶不斷變化的需求的同時，仍能保持其原始設計理念的能力。這兩幢建築都均為使用者提供了一個綠色且健康的環境，使他們能夠親身體驗可持續生活。

通過確保我們的收購物業符合嚴格的ESG標準和《ESG盡職審查指引》，我們不僅提高了整體投資組合的品質，而且展現了我們對可持續發展的承諾。



《可持續投資指引》

為實施負責任的投資策略，我們致力將我們投資組合的平均明晟(MSCI)ESG評級維持在BBB或以上。在分析過程中，我們會全面評估公司的ESG評級，確保其與財務指標一併考慮。我們還優先考慮從同一發行人購買可持續債券。此外，在篩選過程過程中，我們會仔細審閱與我們基金投資相關的資產管理公司的ESG報告以及基金經理持有的任何相關的ESG資歷，以辨識和支持ESG表現較佳的公司。

為了進一步踐行我們對可持續投資的承諾，我們已排除有違我們價值觀的行業，當中包括：



賭場及
博彩經營



武器與軍事裝備生產



煙草生產



色情內容生產

遵循《ESG盡職審查指引》和《可持續投資指引》，我們致力於打造一個可持續投資組合，以實現正面的財務回報，而且對社會和環境作出重大貢獻。

通過策略性合作 培育創新方案

CCG Accel 第三期

集團一直非常重視推動創新及創業精神，並將其視為推動社會變革及經濟發展的關鍵動力。我們聯手本地創科人才，以共同應對本港和全球社會的重大社會和經濟挑戰。我們已經投入資金以支持創新解決方案，增強未來的韌性。

2021年，集團與香港科技園公司（「科技園公司」）合作，推出「CCG Accel - Powered by HKSTP」加速器計劃。此計劃為期兩年，分三期進行，旨在推動具潛力的創科企業從試點測試發展到大規模應用。每一期的創科企業均於指定物業作為創新技術的測試場地。前兩期聚焦於環境與可持續發展、營運效率和客戶體驗等問題。

第三期聚焦於在集團業務中開發和應用生成式人工智能(AI)解決方案，旨在提升物業營運、整體管理和內部工作流程的效率，並專注於改善人與人之間的互動。集團希望藉助先進技術，更有效率、更能順應實際需要，以支持可持續發展的實踐。

獲選的創科企業將與集團合作，攜手創建生成式AI解決方案，旨在提升集團物業組合（包括商業大廈、辦公室、商場、酒店和康健護理中心）的效能和用戶體驗，為客戶與員工帶來顯著裨益。此外，集團積極邀請就社會福祉與溝通/營運效率兩個重點領域提出解決方案的夥伴進行合作。我們將以第三期合作的推進為契機，進一步增強創新創業的社會影響力。過往合作已奠定可持續發展與經濟活力的堅實基礎，我們將在此基礎上持續推動，為所有利益相關者創造繁榮與長遠價值。



創科企業亮點



醫念科技有限公司：醫念科技有限公司(Medmind)開發了創新的AI遊戲技術，旨在提升長者的認知和身體健康。集團旗下專注於認知障礙症照護的安老院舍松齡樂軒率先應用Medmind研發的「腦有記」(NeuroGym)系統，為院友提供了各種有趣的活動，如書法和麻將，促進他們之間的社交互動，並有助系統性地追蹤院友的認知能力。院友在六個月到一年的時間內參與遊戲，AI系統便可以記錄他們認知表現的趨勢，幫助專業醫療人員及早發現衰退徵兆並提供相應治療。

除了促進認知參與外，Medmind的「復康樂」(PhysioPlay)系統還通過一系列互動遊戲，包括冰壺、飛鏢和射箭，積極鼓勵長者參與體能活動。這些遊戲的設計盡可能減少空間和設備的需求，非常適合安老院舍的環境。系統整合的AI技術能分析長者的動作和姿勢，為專業醫療人員提供寶貴的數據，這不僅有助於制定個人化的運動計劃，更能提升物理治療的成效，協助院友在安全的環境下改善平衡力、協調能力和反應速度。這套結合認知訓練和體能活動的雙重方案，有助長者維持更健康的生活方式，同時在安老院舍內營造了充滿活力的社區氛圍。





應用科技集團有限公司：應用科技集團有限公司開發了「診所一號」(ClinicONE)一站式智慧診所管理系統，這套由AI驅動的解決方案，可顯著提升醫療服務的效率和品質。此創新系統能有效率地進行健康篩查和醫療諮詢，縮短候診時間，讓大眾更容易獲得醫療服務。此外，系統還確保處方藥直接送到患者家中，進一步提高了便利性和可及性。「診所一號」系統通過推動及時的健康篩查和諮詢，積極促進社區健康管理。



靈巧智慧科技有限公司：靈巧智慧科技有限公司的「智能長者健康檢測系統」(CARER.Plus)是一個以AI和數據驅動的平臺，可協助專業醫療人員為長者提供更全面的照護。藉由自動化流程，「智能長者健康檢測系統」系統簡化了護理人員(包括護士和物理治療師)的工作流程，並能為長者制定了個人化的護理計劃。系統在院友的房間和智能手錶中所配備的感測器網路就能監測心率和呼吸頻率等基礎健康狀況，同時還可以偵測氣體洩漏等潛在危險。這些關鍵的實時數據會被傳輸到「個人護理計劃」系統，為護士、物理治療師、職業治療師和言語治療師提供重要的資訊以完善長者護理。

此外，系統的AI聊天機器人可透過分析感測器數據和院友的病史，幫助專業醫療人員提供個人化的膳食和活動計劃等建議。



香港知識庫軟件有限公司：香港知識庫軟件有限公司推出了AIMBEST系統，一個由AI驅動的履歷評估系統，旨在優化應徵者篩選流程。AIMBEST系統自動分析履歷，從履歷中提取重要資訊，並為每位應徵者匹配度評分，協助人力資源專業人員處理資料輸入和初步篩選，節省更多時間以專注與應徵者進行面試和互動。AIMBEST系統針對集團需求而量身定制，可根據學歷、相關專業領域等基本條件篩選應徵者，大幅加快了初步評估流程。



萬維數碼智能有限公司：隨著AI的興起，萬維數碼智慧有限公司利用這項技術徹底改變了設計流程，顯著提高了效率和創造力。根據簡單指令，系統就能夠於短短幾秒鐘內生成數千張圖像，可以製作出以往傳統專業人員需要耗費數天或數週才能完成的設計。於如心酒店集團的支持下，萬維數碼智慧有限公司耗時數月時間開發創新的室內設計方案。這種自動化流程讓團隊可即時呈現設計成果，有助於在選擇設計元素時更快地作出決策。



Teccelerates Limited: Teccelerates Limited (Teccelerates)是一間專注於AI技術的創新資訊科技解決方案初創公司，致力於解決AI應用的關鍵挑戰，例如技能短缺、成本管理、資料隱私、系統整合以及組織對改變的阻力。

Teccelerates通過其平台「InSource」支援建築、招聘、零售和教育等行業，以提高AI解決方案的用戶體驗和生產力。此外，Teccelerates為中小型企業，開發度身訂造的AI應用程式，在人力資源、行銷、市場營銷和營運方面提供一站式解決方案，以簡化各種業務流程並推動增長。

推進綠色建築實踐：與NAMI研發「可撕式納米保護塗層」

集團正積極推進綠色建築，與本地研發中心納米及先進材料研發院(NAMI)合作研發可撕式納米保護塗層。這種創新的納米塗層有助在施工期間增強窗戶內外外部表面的保護。



可撕式納米保護塗層以其高效和環保的特性而著稱，解決了業界在物業交接和檢查期間高達30%的損壞率這一難題。塗層的厚度超過傳統保護材料的三倍以上，大大減低物業交接同檢查期間玻璃窗破裂或損壞的可能性，減少更換玻璃的需求。其單層結構設計堅固且輕便，無需額外的泡沫板包裹，從而減少整體建築廢物。塗層的防護程度可根據不同的施工情況進行調節。塗層易於拆卸和重複使用，進一步減少了浪費同時滿足施工期間的需求。

此外，塗層採用環保配方，不含溶劑，防止釋放有害的揮發性有機化合物。納米塗層的特點在於其抗紫外線及防水性能，確保即使在長時間暴露在陽光或雨水下，也不會在玻璃表面留下任何殘留物，並且塗層不會過早磨損，簡化了清潔過程並縮短了清潔時間。該技術還可以應用於其他建築材料，例如金屬和木質傢俱。

可撕式納米保護塗層符合綠色建築原則，有效減少材料浪費、提高建築品質並提高買家滿意度。近三年來，集團已對此項目投入了大量資金，目前已進入試點示範階段。另外，這項聯合開發的技術已經獲得了專利。此創新塗層體現了集團對環保建築的承諾，大幅減少廢物並提高整體建築品質。

建立「組裝合成」建築法的戰略夥伴

集團致力於通過推動創新和可持續發展的戰略合作，為綠色和繁榮的粵港澳大灣區作出貢獻。秉持這一理念，集團與廣州建築灣區智造科技有限公司（「灣區智造」）簽訂了一份戰略夥伴合作備忘錄，以共同開發和實施「組裝合成」建築法（MiC）。此次合作旨在發揮雙方優勢互補，提高施工效率和品質，同時支持2050年實現碳中和的共同目標。

與灣區智造的合作體現了我們致力於建立高標準的綠色建築的承諾。MiC建築法目標是簡化施工流程，以提高住宅開發項目的整體質素，並通過降低碳排放

和減少施工期間的噪音，促進可持續發展，從而惠及社區和環境。作為大灣區預製建築領域的領先企業，灣區智造為此次合作關係帶來了寶貴的專業知識。我們在使用MiC方面已經取得了重大進展，瑜悅（ECHO HOUSE）項目作為香港首個採用此技術的高層住宅開發項目，標誌著集團重要的里程碑。

展望將來，集團計劃在未來的項目進一步擴大MiC的應用，建造綠色建築，並於大灣區實踐可持續發展理念。



建設繁榮社區

我們致力於建立一個充滿活力和兼容並蓄的社區，歡迎來自不同背景人士，目標是將我們的空間轉變為充滿活力和能量的環境，以促進社會互動和合作，並激發經濟蓬勃發展。

案例分享：將中環街市轉變為中小企業蓬勃發展的生態系統

中環街市的活化體現了我們對經濟增長和社區參與的承諾。這個擁有近 180 年歷史的標誌性地標現已改造成集商店、餐飲與聚會於一體的活力空間，滿足不同群體的需求。「Plug to Operate 業務營運」的模式展現了我們對中小企業的支持，提供基本設施和靈活的租賃選擇，降低中小企業的創業成本，同時並受惠於優越地段，提升市場多樣性並創造經濟機會。此外，中環街市的設計營造了鼓勵市民互動和參與的氛圍。這片活化空間不僅刺激了本地的商業活動，也加強了社區聯繫，為香港的文化 and 經濟生態作出了重大貢獻。

此外，中環街市的設計營造一個社區友好的氛圍，不僅帶動了本地商業活動，還增強了社區聯繫，為香港的文化與經濟格局作出了重要貢獻。



案例分享：好運中心盛大開幕－促進社區繁榮與經濟增長

好運中心的盛大重啟體現了我們對社區繁榮和可持續經濟發展的承諾。這次翻新工程旨在重新定位和振興商場，樹立一個年輕而充滿活力的形象，同時保留商場的傳統特色，並延續我們與沙田地區的長期聯繫。

我們推出了一系列活力十足的活動，包括與本地插畫家合作設計裝置藝術、創作引人入勝的社交媒體內容以及舉辦週市集和快閃商店。這些活動不僅提升了線上和線下的客戶體驗，更令好運中心成為本地零售業的焦點。

通過本地藝術家作品展覽和現場表演，我們吸引了多元觀眾參與，增強社區凝聚力，並支持本地企業。好運中心的成功印證了我們致力於振興社區的決心，展示了我們為提升地區經濟活力與整體福祉所作的積極貢獻。



案例分享：通過體育建立社區聯繫－奧林大會 Summer Golympics

奧林大會 Summer Golympics 活動彰顯了我們對增進社區福祉和經濟活力的承諾。透過聯同 15 個機構合作，並邀請逾 35 位運動員和名人參與，此活動建立了一個充滿活力的平台，促進本地社區和參與者之間的聯繫和互動。我們舉辦了多項精彩活動，例如巴黎奧運會的現場直播、與奧運和殘奧運動員的互動環節，以及一系列比賽和運動教練課程，為大家提供了相互交流、共同慶祝體育精神的機會。

在為期 14 個週末的活動中，為如心廣場帶來了可觀的客流，支持本地商戶的經營。香港首個商場自由搏擊體驗和運動員見面會等獨特的活動吸引了超過 1,400 名參加者，進一步強化社區凝聚力。

此外，活動還運用策略性的推廣活動，例如動態藝術裝置、刺激的體育遊戲和如心賞積分挑戰等，既吸引顧客造訪商場，亦推動本地零售商銷售增長。奧林大會 Summer Golympics 不僅弘揚運動精神和鼓勵社區包容性，而且加強了我們對豐富社區生活和促進經濟發展的承諾。



案例分享：香港開心購物節

集團積極參與由香港零售管理協會主辦的第二屆「香港開心購物節」，為振興香港經濟作出貢獻。作為活動的合作夥伴之一，我們為居民及顧客在集團旗下的五大商場－如心廣場、D·PARK 愉景新城、好運中心、翩滙坊商場及順福糧倉－提供購物優惠。通過與多個夥伴合作，集團努力提升顧客的購物體驗，促進本地企業發展，並將香港打造成一個充滿活力的購物天堂。