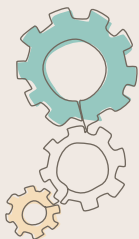


助力推动更繁荣未来



我们明白企业成功与服务社群福祉之间的紧密联系，一个繁荣的社区是集团长远发展的关键。我们相信，持续成长才能够带来长久成功，而这需要透过为所有持分者创造价值，同时平衡财务效益以实现。为了满足不断变化的客户和社区需求，我们采用了先进技术并进行可持续投资。

集团将加速技术创新和将 ESG 整合到核心策略作为其双重目标，不止于展望一个繁荣的未来，更积极参与其建设。



19 个解决方案

在第一、二期「CCG Accel - Powered by HKSTP」加速器计划中进行测试，并透过该计划支持了17家初创企业



58%

的集团总贷款额属于绿色或可持续发展表现挂钩贷款

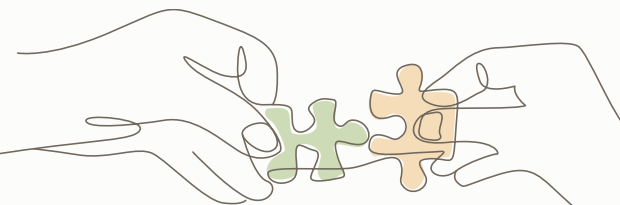


于 2022/23 财政年度中签订约 **48** 亿的绿色贷款(港币)



在伦敦收购 **2** 幢可持续建筑

孵化合作伙伴 培育创新方案



CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器计划 第一及二期 影响力总结

集团致力于推动创新及创业精神，兼任推动社会变革及香港经济成长的角色。我们热衷于支持本地创科人士和理念创新者并与之合作，共同解决香港乃至全球所面临的社会和经济挑战。我们积极为那些对本地社区抱有关心的人创造机会，并投入资源来辨识和培育突破性解决方案，以应对当前的挑战并增强我们对未来变化的适应能力。

作为这项承诺的一部分，集团于 2021 年与香港科技园公司（「香港科技园」）合作启动了「CCG Accel - Powered by HKSTP」加速器计划。计划旨在让本地科技初创企业能够在集团旗下的物业作试点，根据不同主题，展示和试验他们的智慧城市解决方案。

此计划分为三期。CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器计划的第一批团队利用中环街市这个富有历史意义与前瞻性创新和谐融合的地方，作为选定科技企业发明的新技术的测试平台。参与的科技初创企业的任务是解决中环街市特有的三个重大挑战，包括环境与可持

续展、运营与设施管理以及顾客体验。在第一期的加速器计划中，本地创科团队测试了多种技术解决方案，包括冷却涂料、A.I. 推进式空气净化系统和实时冷冻系统。

继第一期活动成功后，第二期活动在集团旗下商业大厦进行，三个重点分别为绿色建筑、运

营效率及安全健康。选定的科技初创企业与集团物业服务团队合作，共同开发适合实际融入日常生活场景的解决方案。这些解决方案已在我们的商业物业内进行测试，包括如心广场办公室、如心广场、华懋中心I期、华懋中心II期及华懋交易广场。



科技初创企业亮点



智耘科技服务有限公司 (ATS) 开发了一种专门解决建筑物后勤区域 (例如公用设施和垃圾房) 病毒和细菌的集中问题的方案, 这些区域迫切需要有效的空气过滤系统。在第一期所取得的成就基础上, ATS 透过缩小其系统的体积以适应商业场所来完善其系统。此外, 研究团队发现该系统还可以消除二氧化氮 — 一种由车辆和香烟排放的有害化合物。透过此次升级, ATS 计划在第二期期间在华懋中心II期的水泵房测试这款65厘米高的新设备。这项技术为物业管理公司提供了一个解决方案, 用于对后勤区域进行长效消毒。



Dayta AI 专门从事人使用分析, 通过人工智能技术, 捕捉并分析购物商场的闭路电视影像来分析顾客的特性与行为模式。这项技术协助客户了解顾客特征及人流统计数据, 来提升他们的营销策略。中环市场的管理团队已经运用此技术了解他们的顾客, 并根据真实数据打造出更加个性化及贴心的体验。



了解更多



创冷科技有限公司 (i2Cool) 发明了被动式辐射冷却涂料 (香港专利), 可实现无电、无雪种的自行制冷效果。将这种涂料涂在建筑物的屋顶或外墙上, 可以降低室内空气温度, 节省空调系统的能源使用量, 减少碳排放。除此之外, 采用这项技术还可以降低冷却设备的运作和安装成本, 并减少所需的保养费用。同时, 透过减少制冷设备数量, 可以腾出更多空间用于其他设施。i2Cool 更在华懋中心I期机械室正上方的天台对其创新冷却涂料 iPaint 进行了全面性能测试。这是i2Cool继 2022 年初 CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器计划 第一阶段于中环街市进行首次现场测试后, 第二次对其冷却涂料 iPaint 进行冬季效能评估。自首次测试以来, i2Cool 根据集团的建议, 扩展了产品的色彩选择, 并更新至第二代 iPaint。这次升级涵盖了适合于窗户和屋顶的透明涂层, 以及新增的多种颜色。作为一种高效而非侵入性的解决方案, iPaint 再一次证明了其帮助物业管理公司降低能源消耗的潜力。



诺达科技机械人有限公司 (Novelte Robotics) 的导览机器人为游客提供了一种尖端的互动学习体验, 使他们能更深入地探索历史遗址。这款机器人完全自动化, 不仅提升了游客对该地区的兴趣, 其量身定制的服务也有效减少了员工的工作量。在中环市场进行独一无二的文化遗产之旅时, 它同时增强了游客的整体体验。



能效通智慧科技 (NXT) 透过开发 Ambient 16 展示了人工智能和先进感测技术在未来设施管理中的关键作用。这款人工智能驱动的系统能够监控 16 种实时数据, 包括温度、湿度、二氧化碳水平、光、移动、振动和声音等。根据大数据分析, 管理团队可以在任何偏离常态的情况下获得警报, 例如非预期的人流量或异常使用情况。随后, 他们可以制定一套适用于整个物业组合的统一管理策略。这些传感器将安装在的如心广场厕所和翩汇坊的购物区。

随着计划第三期的开展，我们将继续加强自身的领导力，倡导创科，为香港经济的可持续未来赋能，履行我们对充实社区力量的承诺，确保繁荣的未来。CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器计划的第三期主要利用生成式AI设计解决方案，并将整个集团业务作为试点。这些方案正应用于物业运营的多个层面，涵盖外部和内部、整体管理以及工作流程，并特别强调提升人际互动。作为前数届的延续，入围的科技初创企业将与集团合作，运用生成式 AI 开发出能够提升我们业务绩效和体验的解决方案。这包括商业大厦、办公室、购物商场和酒店，旨在惠及客户和员工。

回顾过往，我们确信第一期和第二期的 CCG Accel -Powered by HKSTP 加速计划为勇于创新的发明家和创业者提供了一个有效的舞台，使他们得以在真实世界的场景中试验他们的解决方案。在集团的协助下，参与的科技初创企业测试并了解了他们的创新方案如何引领城市管理和运营的变革，包括如何创新地将可持续发展融入香港的都市布局。在最初两期加速器计划中，我们与科技初创企业一起利用尖端技术来推进可持续发展和提升城市的经济活力，为繁荣未来打下基础。我们期望在第三期中进一步放大创新和创业的影响。

透过 CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器计划，首次在香港采用历史遗产导游机器人，为公司增添独特案例。

林智祥
诺达科技机械人有限公司

CCG Accel - Powered by HKSTP 加速器计划对我们很有帮助，获得了很宝贵的经验，因为这是第一次在建筑物和混凝土表面采用冷却涂料。华懋集团在试验期间为我们的方案提供了可以减少对环境影响的建议，例如在喷漆区域的边界周围贴上胶带。

朱毅豪
易新材料有限公司



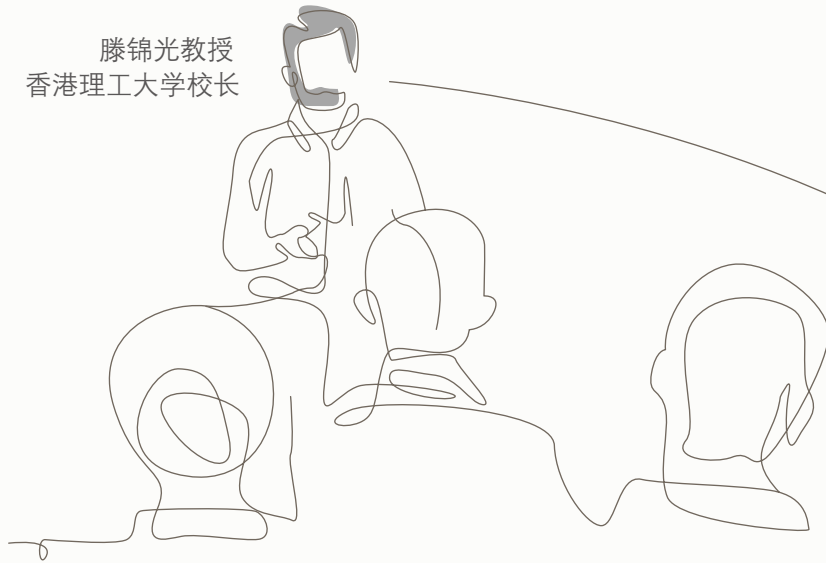
推动「产、学、研」合作 共建大湾区的可持续发展未来

集团矢志建立绿色繁荣的大湾区，让香港与大湾区其他城市形成一个高度融合、可持续和繁荣的经济体。为了向着此目标进发，我们一直与大湾区内与集团有着共同愿景的创新伙伴积极合作。于2022年11月，集团与香港理工大学（「理大」）签署合作备忘录（「备忘录」）加强「产、学、研」合作。该备忘录巩固了我们对促进创新解决方案的发展的承诺，并为大湾区的可持续发展注入动力。

此合作结合了理大的跨学科研究实力和经验，以及集团在地产及社区发展方面的优势，相得益彰。备忘录为双方进行三项先导研究计划订下框架，共同为碳中和、共融社会及绿色经济作出贡献。

集团及理大将透过是次产学研合作，开发崭新的技术和系统以减低新一代数据中心的碳排放和能源消耗、探讨于香港及大湾区发展跨代共居房屋，并试验使用区块链技术推动绿色经济。

滕锦光教授
香港理工大学校长



透过这次产学研合作，理大及华懋将携手探求解决方案，以应对能源消耗、气候变化、人口老龄化，以及引领社会实践绿色生活等可持续发展的主要挑战。

可持续金融与负责任投资



绿色金融框架

集团已建立华懋集团绿色金融框架（「框架」）来指导其绿色金融交易（GFT），以支持其业务策略和愿景。该框架参考了国际资本市场协会（ICMA）发布的《绿色债券原则》（2018）以及贷款市场协会（LMA）、亚太贷款市场协会（APLMA）和银团与贷款交易协会（LSTA）共同发布的《绿色贷款原则》（2021）。框架列明集团可透过债券和贷款募集资金，而所募得资金必须投放于符合环境效益的项目上。

对于每一笔绿色金融的交易，集团会确保遵循所得款项用途、项目评估及筛选、所得款项管理以及报告四大原则。

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	到期日
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	-	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	-	港币	10 亿	2024年12月
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

可持续投资准则

我们深信，繁荣不仅是经济收益，还包括我们社区的福祉和环境的健康。因此我们依照了环境、社会和管治 (ESG) 投资指引来规范我们的投资策略，以确保投资组合与我集团价值观一致，实现可持续的未来。投资于可持续领域同时有助于我们打造一个更具韧性和持久的投资组合，将长期价值最大化，比传统投资组合面临较小的风险。

为了践行负责任投资策略，我们努力维持投资组合平均达到 MSCI (明晟) ESG 评级 BBB 或以上。我们在分析过程中仔细考虑公司的 ESG 评级，确保 ESG 绩效与财务指标进行一致的评估。在可行的情况下，我们优先考虑投资同一发行人的可持续债券。此外，我们审视资产管理公司的 ESG 报告，选择与管理 ESG 基金方面拥有良好记录的资产管理公司合作。这有助于我们识别并支持 ESG 表现较佳的公司。

在实践可持续投资的过程中，我们识别并排除了有违我们价值观的行业，当中包括：烟草，赌场与博彩，以及武器与军事装备。



烟草

赌场与博彩

武器与军事装备

根据 ESG 投资指引，我们的目标是创建可持续的投资组合，产生可观的财务回报，同时对社会和环境产生有意义的影响。

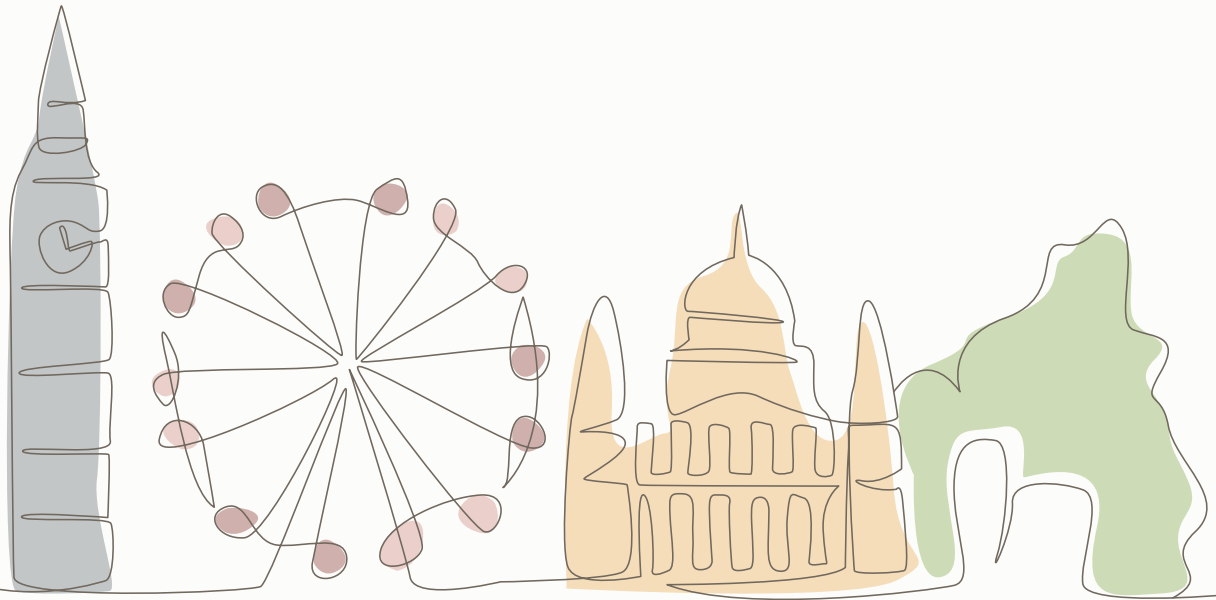
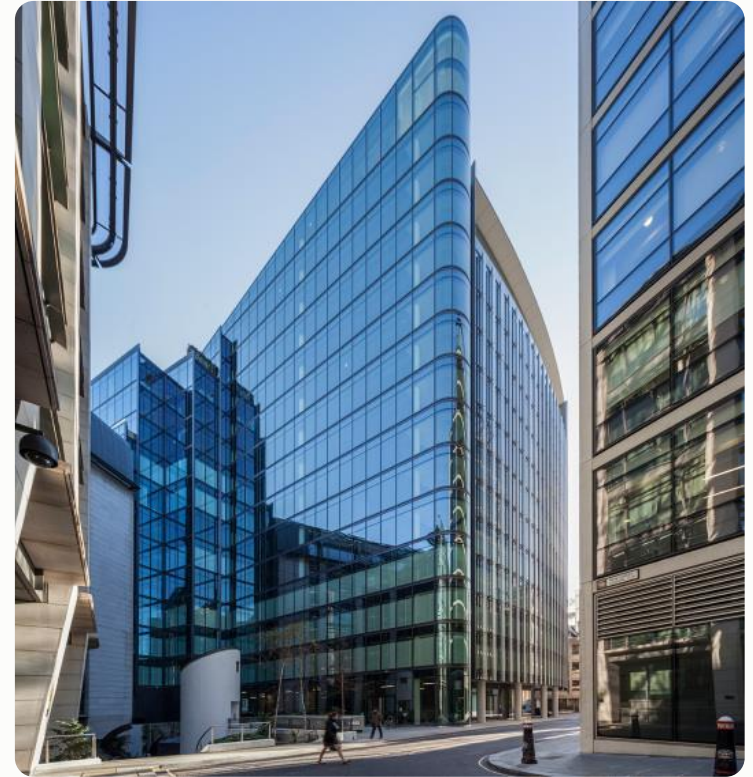
将 ESG 纳入技术尽职审查

集团对可持续发展的承诺延伸至物业的收购。我们一直积极将 ESG 原则纳入技术尽职调查流程中，以确保拟收购的物业达到较高的可持续性标准，并在人、繁荣与环境方面创造正面价值。在尽职调查过程中我们严格审查建筑安全具体，以及有害物质的使用情况，比如石棉、混凝土 (高铝水泥、氯化物和木丝板) 以及铅 (水管或油漆) 等。

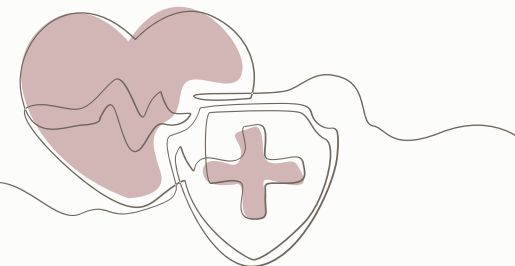
此外，我们还将对建筑物面临的环境风险 (如洪水、火灾、健康和安​​全以及土地污染风险) 以及任何相关的能源绩效证书 (EPC) 进行全面检查。亦会筛选出任何未在绿色建筑标准 (如 WELL 健康建筑认证) 中评级为第二高的建筑物。

以可持续发展理念 扩大全球投资组合： 伦敦 Kaleidoscope 和 One New Street Square

在报告期内，集团在英国伦敦进行了两项策略性房地产收购 – Kaleidoscope 办公大楼和 One New Street Square 办公大楼。是次收购除了是对海外房地产的策略性投资外，还展示了我们对世界各地可持续建筑环境的支持。Kaleidoscope 办公大楼根据建筑研究发展环境评估工具 (BREEAM) 被评为「优秀」，One New Street Square 办公大楼则被 BREEAM 评为「优秀」，同时在WELL 健康建筑认证中达到金级。两幢绿色建筑内都包括了一系列可持续元素，例如，Kaleidoscope 办公大楼拥有节水和节能管理系统，以及强大的数码基础设施。同时，One New Street Square 办公大楼的设计充分考虑了自然元素，四周被树木和广阔的垂直花园所环抱。两幢建筑物为使用者营造了一片充满绿意且促进健康的空间，让他们得以亲身感受可持续发展的理念。



拓展健康护理市场 打造跨世代社区



我们紧遵「至城以心 心之所在」的集团价值，致力于将绿色和年龄友善的设计融入建筑项目中。此外，我们亦致力为长者提供医疗保健服务，促进跨代共融，打造全龄社区，使香港成为一个更宜居的城市。

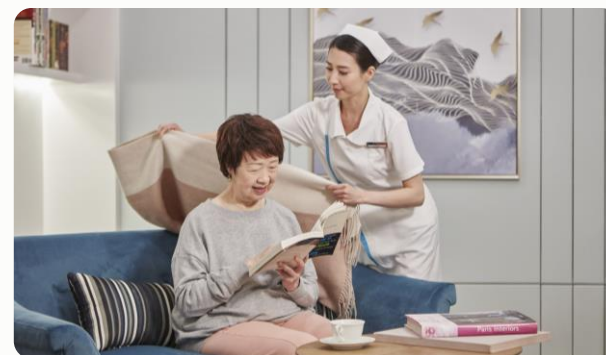
新品牌的催生 - CCG Healthcare

丰硕的未来与健康的未来是一体的，社会福祉与经济发展亦紧密相扣。为应对香港人口老化问题，集团致力创建一个能保障长者的健康和福祉的经济模式。2022年，「CCG Healthcare」应运而生，其使命是拓展医疗市场，建立暖心社区，优化家庭长者护理行业链，进一步提升集团为长者服务的能力，确保我们对建设一个更宜居、充满关怀和可持续的城市作出有意义的贡献，惠及所有世代。

作为集团医疗保健战略部署的一部分，集团收购了松龄护老集团约56%的权益。松龄护老集团现隶属于CCG Healthcare，是我们矢志改变老年护理服务的引路明灯。

自2022年12月起，全新旗舰高端护理安老院「松心荟」投入营运。松心荟配备广泛的服务，涵盖经济实惠且高质安老护理服务。医疗和专业护理支持由跨专业的协作团队提供，团队由护士、护理人员、社会工作者、职业治疗师和物理治疗师组成，并善用各种老年医学介入及先进科技支持，确保为院友提供最高水平的老年护理，更妥善照料院友的福祉。

集团对老年护理行业的投资证明了我们致力于确保长者拥有更健康丰盛的未来，让他们得到应有的重视。这帮助我们实现投资组合多元化，同时亦能保障长者在最后的黄金岁月里的个人和社会福祉。与长者共谱生命最终章时，我们会努力为他们提供充实生活所需的关怀和支持。



松心荟

松心荟致力为院友提供可持续和支持性的环境，并重点关注院友的情绪和身体健康。以下是松心荟对可持续发展的承诺的主要特色：



引进「怀缅治疗」的概念



确保通风采光良好



体贴周到的设施



医疗团队全面照顾院友需要



安达臣道项目 - 香港首个适合各年龄层的社区

为应对香港未来的人口变化，集团着眼未来，正在将安达臣道项目打造成香港首个全龄社区。我们与香港中文大学赛马会老年学研究所合作，深入研究建筑设计对长者健康的正面影响，以带领我们的设计思维。此计划体现了我们在塑造未来的过程中采取的积极主动态度，以达至提高各代人的生活素质的目标。

促进经济复苏 支持社区繁荣

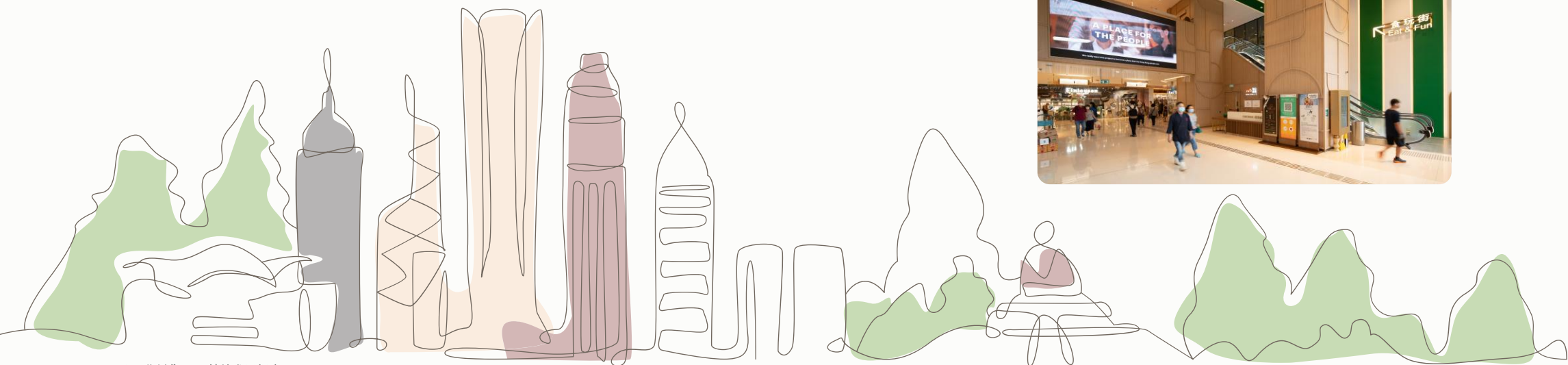


随着香港走出冠状病毒病阴霾，集团竭力推动经济复苏，并弥合这段期间社会差距拉大的影响。于2023年，我们推出了一系列可加强社区链接和促进经济复苏的举措。

这些举措的关键是将零售空间重塑为生气盎然的公共空间，为我们的合作伙伴和访客提供优渥环境的同时，也为居民提供了聚脚点。

此外，本集团推出多项推广活动及产品，以支持香港特区政府的「你好，香港！」活动，目的是将旅客带回香港这个活力之都。

这策略旨在重建人与人之间的联系，推动商业活动，为香港经济的振兴作出贡献。



重塑零售空间，加强社区凝聚力并振兴地方经济

好运中心 (沙田)



好运中心深植沙田社区逾四十年，集团投入 5 亿元 (港币) 将其翻新，为这个沙田地地标谱写新篇章。翻新工程于 2021 年 6 月开始，其目标是将好运中心转变为一个社区导向的目的地。

翻新的一大亮点是增设了一家大型生鲜超市，以迎合社区日新月异的需求，让居民能够轻松选购各式新鲜且优质的食材。在改进计划的后期阶段将引进多家生活风格商店，以满足现代消费者的需求。

经过翻新的好运中心不仅是一个商场，它是更是个能丰富社区生活、促进地方经济繁荣和加强社会联系的场所。好运中心作为巩固集体回忆的地方，在未来世代仍然是受沙田居民珍爱的多元聚脚点。

顺福粮仓 (元朗)



好顺福购物中心服务元朗社区逾三十年，开业多年一直照顾民生所需。商场于 2022 年底起分阶段完成翻新，好顺福购物中心从此转型为顺福粮仓。占地 30,000 平方尺的建筑，经过精心翻新，成为一个全新的购物和餐饮目的地，体现了「怡然」，「清新」和「连系」的理念。

焕然一新的顺福粮仓将成为新的时尚休闲社区中心，为元朗居民提供全新的聚脚地，营造悠闲优质的生活方式，并汇集多元化商户，迎合不同年龄层和个人需求。

孕育本地企业家，实现可持续增长

中环街市的成长和成功有赖于初创企业、本地企业及集团之间的紧密合作，共同将中环街市打造成社区聚脚地。集团与市区重建局 (URA) 携手合作，将「Playground for All」的理念融入中环街市，让这个从 1939 年到 2003 年运营的历史地标蜕变为一个集「亲」、「动」、「融」于一身的社区热点。这不仅保存了集体记忆，也为社区带来了新的体验。

集团认识到本地创业在推动经济复苏中的关键作用，因此举办及支持了多项活动，为的是向全球传达香港的故事，进一步支持本地商业发展，激发创意，吸引游客来港，并创造一个社区友好的空间。我们目标是把中环市集转型为一个孵化基地，透过提供一个既灵活又充满支持的环境，助力本地品牌及创业家能够实现他们的梦想。



案例分享

Plug To Operate 业务运营模式

我们在扶植新兴企业发展上扮演了领导的角色，推出了「Plug to Operate 业务运营」的模式，为中环街市内的创业家们提供了现成且可立即使用的基础设施和摊位，包括了灵活的合同条款、基本设施装置、全面的销售系统，以及完善的装修，使他们能够实时开业。这样一来，初创企业能够减少前期成本，专注于运营他们的业务和发展核心业务。此模式旨在为本地品牌和创业者提供发展机会与平台，并创造更大的社会效益。随着这些企业逐渐站稳脚跟，它们不仅创造就业机会，也打造一个更加坚韧且稳定的经济环境。

租户学院

我们致力于促进中环街市租户的持续成长与繁荣。为此，我们设立了租户学院（「学院」），为租户提供学习及支持。学院举办各类的活动和研讨会，以确保租户能够及时了解最新的市场趋势和行业信息。学院已成功地协助租户强化商业技巧，并装备他们以实现可持续的成长。由此，租户之间形成了一个相互支持和共同学习的社群，这对于帮助本地企业与集团一同走向繁荣的未来发挥了重要作用。在报告期内，共有 60 位租户参加了学院的活动。



透过多样化的主题活动支持本地企业发展

于报告期内，我们在中环街市策划了超过 300 场活动。这些活动不仅支持了本地商业，还为游客打造了非凡的体验。例如，我们为本地企业举办了一系列主题市集，包括法国五月市集、创新中小企市场、世界环境日周末市集和中秋市集等，让本地企业透过匠心独运的产品来展示其创新精神。中环街市成为了一个平台，让本地创业家得以将他们的商业愿景转化为现实，为经济注入更多的活力与多元化。

案例分享

中环大笪地 市旺添福气： 中环街市新年庆祝市集

保护与推广传统艺术与文化是中环街市的核心使命，我们积极邀请本地艺术家中展现传统之美。在 2023 年，我们重现旧香港风貌，于中环街市举办了一场满载回忆的传统农历新年庆祝活动。游客们在由本地品牌与社会企业经营的绿色街边摊位，以及由传统港式彩绘花牌和 450 盏大红灯笼营造的浓厚新年气氛中迎接兔年。现场有六个由本地老字号品牌设置的怀旧绿色铁皮「港式怀旧排档」以及超过 30 个摊位，提供各式复古与农历新年商品的摊位，例如新年装饰、日本手绘艺术品、本地设计的春节礼品、古币和银器等，以地道方式邀请游客体验传统节日。

此外，我们也与香港插画家协会合作举办艺术展览和设计师市集，以传统艺术作品庆祝农历新年。40 多位本地插画家聚首一堂，以出色的笔触描绘了巷弄的各种新年热闹景象。透过这些活动，我们与本地组织、企业和社区一起庆祝农历新年这个重要时刻。



助力刺激城市经济和旅游业复苏

案例分享

亲「动」融入世界杯 @ 中环街市

为推动城市经济和社会复苏，中环街市与香港一收费电视频道合作，举办为期一个月的亲「动」融入世界杯计划，与社区同庆世界杯这全球盛事。

亲「动」融入世界杯是与超过十个国际知名赞助商和第 22 届国际足协世界杯官方合作伙伴共同努力的成果。从 11 月 18 日到 12 月 18 日，中环街市转变为足球迷的聚集地，其中最引人注目的是在地下 OASIS 安装了一个 4.5 米的 LED 电视，为公众提供免费的现场赛事直播。

活动期间，球迷聚首一堂，庆祝自己心仪球队获胜，为中环街市带来欢乐、希望和幸福。亲「动」融入世界杯不仅是足球盛事，更体现了文化交流和社区精神。足球主题活动、研讨会和独特体验的排列经过精心策划，以庆祝体育精神，并将人们凝聚在一起。

我们通过这一节目，努力不懈地加强社区纽带，丰富我们城市的文化结构，为城市的复常作出有意义的贡献。

为消费者提供怦然心动的促销和奖赏优惠

在香港特区政府推出消费券计划第二阶段之际，中环街市及集团辖下的七个购物商场携手提升购物热情，提供多种奖赏优惠，总额为 150 万元 (港币)。

国庆黄金周期间及后续旅客返港阶段，集团与 100 多家商户合作，推出了「旅客多重奖赏通关礼遇」促销活动，吸引游客。促销和奖赏包括现金券、各种产品和服务的独家折扣，范畴涵盖餐饮、药品、化妆品、娱乐、珠宝和电子产品。

这些创新活动可带动增加本地消费，提升香港作为主要购物和休闲目的地的美誉。

