



陳文博
副董事長

感謝股東一直支持恒隆集團。在這紛擾的時期，我們不能視之為理所當然。公司管理層會一如既往般勤懇工作，務求繼續獲得你們的信任和信心，各位可放心。

2022年又是充滿挑戰的一年，但跟前一年卻有幾個不同之處。其中一個主要分別是，我們在內地的購物商場幾乎不斷地驟然停業，繼而忽然重啟，然後又再次停業，主因是要遵從政府規定，以及因感染個案飆升而引致商舖人手不足。停業次數頻密又難以預料，令營運的規劃和管理尤其困難。

我們的購物商場多次突然停業又重啟，最終令我們損失了超過230個購物商場營業週數。(我把一個「購物商場營業週」定義為一個項目中的購物商場或其商店營業一個星期。我們營運十個購物商場項目，因此我們全年的總購物商場營業週數是520個星期，即十座購物商場乘以52個星期。) 停業次數要比前兩年都多得多。

同樣，我們的建築工程損失超過105個工地施工週數(建築工地施工週數)，涉及我們在內地的五個項目和在香港的兩個項目。主要原因是與新冠疫情相關的工地建築工人管理問題和物流延誤(例如運送物料或機器到工地受阻，或無法從工地運走泥土)。其中，內地損失的工地施工週數是77，而香港的則是28。至今，受阻的時間對施工的影響相對可控，但只有完全擺脫疫情時，我們才會知道實際的影響程度。

若然我們能預料或事先獲告知我們的購物商場要停業，建築工地要停工，那麼管理層便可以調派人手、調整營運來適應改變，但事實上這都是無法預測的，而且受影響城市的情況各異。換言之，我們的團隊必須時刻保持高度警覺，並且面對突發事件要迅速反應。不用說，消費者情緒和客流量都受嚴重影響，大多數同店銷售額都因而下降。

簡而言之，若我們沒有靈活、專業、盡職的團隊，那麼我們在內地的業務就不可能實現這個1%的總增長(以人民幣計)。考慮到去年多次停業停工，我相信所有留意我們的人都會認為這是佳績。在這基礎上，展望2023年，只要沒有重大的外在因素衝擊，今年我們應會表現強勁。

過去一年，我們的業務雖挑戰重重但仍有收穫，我們的可持續發展工作亦是如此。我非常高興能向各位報告：2022年10月，恒隆與法國奢侈品牌集團LVMH簽署了一份開創先河的可持續發展合作協議。簽署儀式在巴黎舉行，並實時轉播至香港、上海和其他城市，在幾百位同事和其他持份者見證下，我與Antoine Arnault代表雙方所屬集團共同公開承諾，在我們合作的購物商場及店舖推行特定、可量度、特定期限內達成的可持續發展措施。協議涵蓋LVMH集團旗下於恒隆在內地七個城市近100家店舖，共佔恒隆可出租樓面面積逾27,000平方米。這些數字預期會在未來幾個月至幾年持續增長，繼而深化雙方的連繫與影響力。合作內容和目標涵蓋能源、廢棄物管理、生物多樣性、水資源、福祉，以及更多雙方認為目前最迫切的問題。雙方非常重視這協議，同意假若未能達到預定的目標時，須付出一定的財務代價，以及賦權雙方互相監察。

這是全球首次有業主與租戶簽訂如此深入而全面的夥伴協議。然而，我們不打算讓這種夥伴關係僅維持在簽署雙方之間，事實上我們已明確表示有意在適當時候把夥伴範圍擴大：恒隆夥拍其他租戶、LVMH夥拍其他業主。將來，我們甚至可能把協議涵蓋範圍擴展到地產和建築環境的其他方面。

其實僅是雙方承諾合作的內容已是史無前例了。然而，我們更推進一步。簽署協議後，恒隆與LVMH共同舉辦和主持了首屆「地產與氣候論壇」。該國際論壇為期兩天，設線上及線下模式，我們兩個集團幾百位內部和外部持份者聚首一堂，探討相關的可持續發展議題，並為可持續發展方面共同面對的挑戰構想出可行的解決方案。論壇在協議簽署後僅一個月(11月)便舉行，並計劃成為定期的系列活動，希望會像雙方的協議一樣持續擴展，涵蓋其他夥伴、持份者和業界團體。



除了業界論壇一般的預期成果外，恒隆與LVMH期求下一步能更具體。因此，我們把論壇得出的建議與雙方協議的關鍵內容結合，並將在2023年3月發布《共同憲章》，概述我們在可持續發展的承諾和行動。我們希望憲章能為業主與租戶的合作訂立新標準，及其他地區乃至全球的業主與租戶也會加以採納。我相信，企業必須採用這種廣泛而深入的全面夥伴模式，才能真正推動可持續發展。

隨着疫情快將結束，我們有加快步伐的緊迫感。雖然在三年疫情期間我們的業績令人喜出望外，但無疑我們正進入另一個常態，為此公司必須更有韌性、更為靈活。從這幾年的經歷可見，我們不能再期望輕易獲得增長，甚至我們這代人習以為常的穩定和繁榮，也不能再視為理所當然。自然、人才、資金三大基本的經濟資源，全都形勢有變，快到緊要關頭，我們必須做好準備。然而，正是這些轉變時刻，會帶來一些極有意思的機會。因此，我們也須抱持開放的心態。

最後，衷心感謝所有同事。又一個不平凡的年頭，但我們成功熬過了。全賴大家敬業樂業、刻苦努力，公司得以蓬勃發展。大家比以往更辛勤，巧妙地處理了在建項目中前所未有的難題。我知道你們自己也面對許多困難，沒有各位敬業樂業、不屈不撓的精神，公司不可能有今年的成果，包括與LVMH的夥伴協議。我衷心相信，恒隆所做的——你們所做的——改善了我們的社會和行業，而這也令公司更有理由繼續只選好的，只做對的。

副董事長

陳文博

香港，2023年1月31日