



副董事長簡函



陳文博
副董事長

2023年，又是不尋常的一年。

首四個月的增長速度極強，其後在5月中開始放緩。下半年情況持續，最終全年以港幣計錄得低單位數增長。在如此強烈逆風下，尤其在上海，公司的表現有賴上海以外的高端購物商場不俗的業績支撐，這證明了董事長陳啟宗先生和時任董事總經理袁偉良先生在2000年代中期落實的長遠策略是對的。

儘管環境波動（且最後轉差），但由行政總裁盧韋柏先生領導的團隊仍能交出增長的業績，對此我心存感激。自2019年以來，面對各種波動、難測的環境，恒隆已視之為「新常態」，並就此對員工配置、結構和系統作出調整。

董事長已論及公司的盈利，且讓我交代一下我們的主要資本支出，即去年投入逾50億港元的建築工程費用。

武漢「恒隆府」三座大樓中的首座在2023年竣工，可惜銷情緩慢。武漢市政府刺激房地產市場的措施主要惠及住宅地契批約（而我們的是商用地契），可能需要些時間和更多措施才能對我們的市場發揮作用。餘下兩座大樓已經全部建成，尚待裝修。我們將觀察銷情，再決定何時開始內部裝修。

杭州恒隆廣場的工程也大有進展，購物商場的上蓋建築已接近完工，六座大樓都在快速興建。2024年會是這項目施工的高峰期，團隊正加倍努力，以確保購物商場和數座辦公樓能在2025年初開業。按此目標，預租活動已經開始，我欣然告訴各位，一直與我們合作的主要奢侈品牌都表示濃厚興趣。

按照目前施工進度，位於昆明恒隆廣場的昆明君悅酒店預計將於2024年6月開業，而其服務式寓所亦將於隨後數個月竣工。無錫恒隆廣場的兩座服務式寓所大樓和希爾頓格芮精選酒店均已經封頂，進展順利。

濟南恒隆廣場優化計劃的進度比預期要快，應可從2025年初提前至2024年底完成。我誠意推薦各位股東和顧客到訪參觀。這是我們第三個在內地完成的資產優化計劃，質素有目共睹。鮮有發展商能在內地完成多個高質素的資產優化計劃，足證我們的執行能力、追求長期發展的承諾，以及對市場的信心。

最後，我們的香港項目也進展良好，皓日（The Aperture）的寓所單位即將竣工待售，而壽臣山的豪宅項目最近也獲批數項政府許可。總括來說，施工進展順利，我殷切期待各位顧客和持份者蒞臨參觀恒隆所建的優質項目。

我們對項目管理追求卓越的態度，也可見於我們的可持續發展工作，在2023年我們喜獲超過35個相關獎項。我們致力於環境、員工及社區項目的投入，持續推動我們業務的可持續發展。年內，恒隆地產的MSCI ESG評級由「A」獲上調至「AA」。我們與清捕零碳合作，採用創新綠色技術來減少杭州恒隆廣場項目的隱含碳排放，體現了恒隆在實現房地產脫碳的努力。我們為心光盲人院暨學校設立獎學金，加強對優秀學生全面發展的支持。此外，我們與一家環保初創公司和一家非牟利機構合作，在恒隆的香港辦公室煥新項目中推動循環經濟，體現我們投放資源為促進員工福祉和可持續發展的承諾。2023年，我們還見證了首屆恒隆「她領航」計劃學員畢業。來自全國23個省市近180位女大學生參與計劃的培訓及師友指導，當中75%的學員是其家中首位大學生。

想必各位已聽聞我將在2024年4月26日股東周年大會後接任董事長一職的繼任規劃。正如董事長所說，籌劃過程周詳，而且在實行上並無任何不確定因素。過渡期間，無論作為企業經營者還是股東都應審慎行事。在當前的地緣政治和經濟大環境下，我們更需謹慎。然而，我們業務的性質和現狀都足夠扎實、穩定和可測，因此投資者或其他持份者都毋須多慮。

我還想藉此機會向我父親、即將卸任的董事長陳啟宗先生表達我對他的衷心感謝和最崇高的敬意，感激他33年來為恒隆所建立的非凡佳績佳譽。當然，我們的業績有目共睹，數字是不會說謊的。自從他接任以來，恒隆的資產和收益均翻了多倍，還持續創造出長期且多元的收入，不論是從地域或資產組合類別而言，我們的成就在所選的賽道上無人能及。然而，父親令我欽佩的不僅於此，我在公司工作十多年來，與各級同事共事（從清潔工、

保安員，以至行政總裁和董事會)，親眼目睹他深受敬仰。他建立了誠信文化，因而使公司享譽四方。要是沒有這些，恒隆不可能有今天的成就。我深知要建立這些素質，不只是累月經年，而是需要幾十年的耕耘，因此我必須加以發展，不得損之害之。

正如我在消息公布後幾周內所說，公司在策略或執行上不會有任何即時變化。團隊一直努力不懈，實踐2000年代初董事長和時任董事總經理所制定的願景，公司才取得今天的成績。我在公司工作13年多，與時任及現任行政總裁共同定期審視我們的策略，而每次都結論一致，即選定的發展方向對當時的公司來說是正確的。我們將繼續自我檢討，若有一天察覺需要改變策略以適應時代，便會順應其變。然而，我相信我們能及早發現轉變的需要，並作充分準備。

恒隆成立64年，上市52年，我希望一直關注我們的各位樂於與恒隆同行，並在未來數十年繼續並肩邁進。這是令人興奮的新篇章，請大家放心，管理層將盡一切努力確保公司發展順遂平穩。

副董事長

陳文博

香港，2024年1月30日