

65



# 2025年全年业绩简报

2026年1月



# 目录



2025年全年业绩公布



2025年全年业绩简报

---

03 / 2025年全年业绩摘要

19 / 恒隆V.3

24 / 环境、社会及管治摘要

36 / 内地物业组合

40 / 香港物业组合

45 / 发展中项目摘要

48 / 附录

49 / 恒隆地产—财务摘要及财务状况表

52 / 恒隆集团—财务摘要及财务状况表

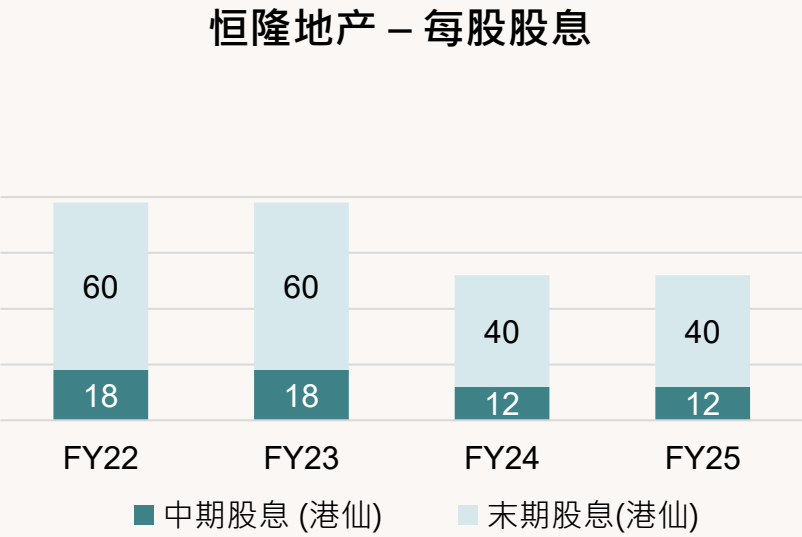




# 2025年全年业绩摘要

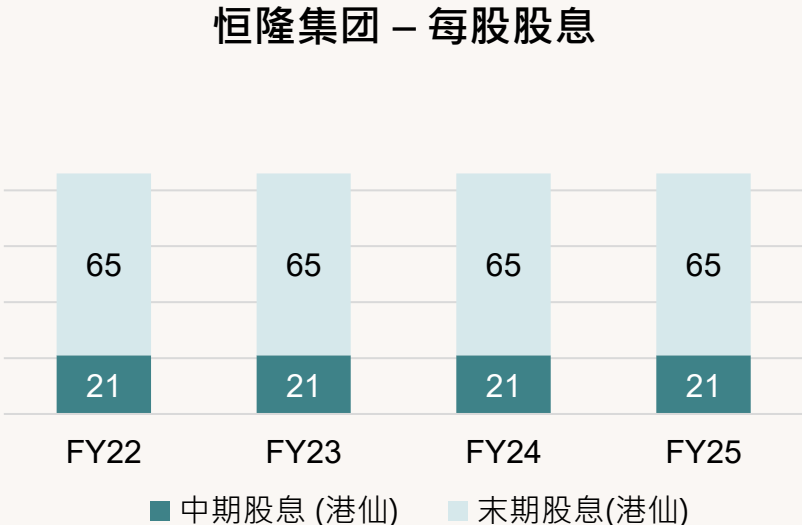
恒隆地产 (101.HK)

港币亿元	收入		营业溢利/ 亏损		股东应占基本纯利/ 亏损	
	2025	按年变动	2025	按年变动	2025	按年变动
物业租赁	93.89	-1%	66.63	-1%	33.58	-3%
酒店	2.97	+57%	(0.34)	+46%	(0.80)	+17%
物业销售	2.64	-83%	(1.02)	+58%	(0.76)	+71%
总额	99.50	-11%	65.27	+1%	32.02	+3%



恒隆集团 (10.HK)

港币亿元	收入		营业溢利/ 亏损		股东应占基本纯利/ 亏损	
	2025	按年变动	2025	按年变动	2025	按年变动
物业租赁	98.53	-2%	69.72	-2%	25.29	-2%
酒店	2.97	+57%	(0.34)	+46%	(0.73)	+13%
物业销售	2.64	-83%	(1.02)	+58%	(0.49)	+70%
总额	104.14	-11%	68.36	持平	24.07	+3%



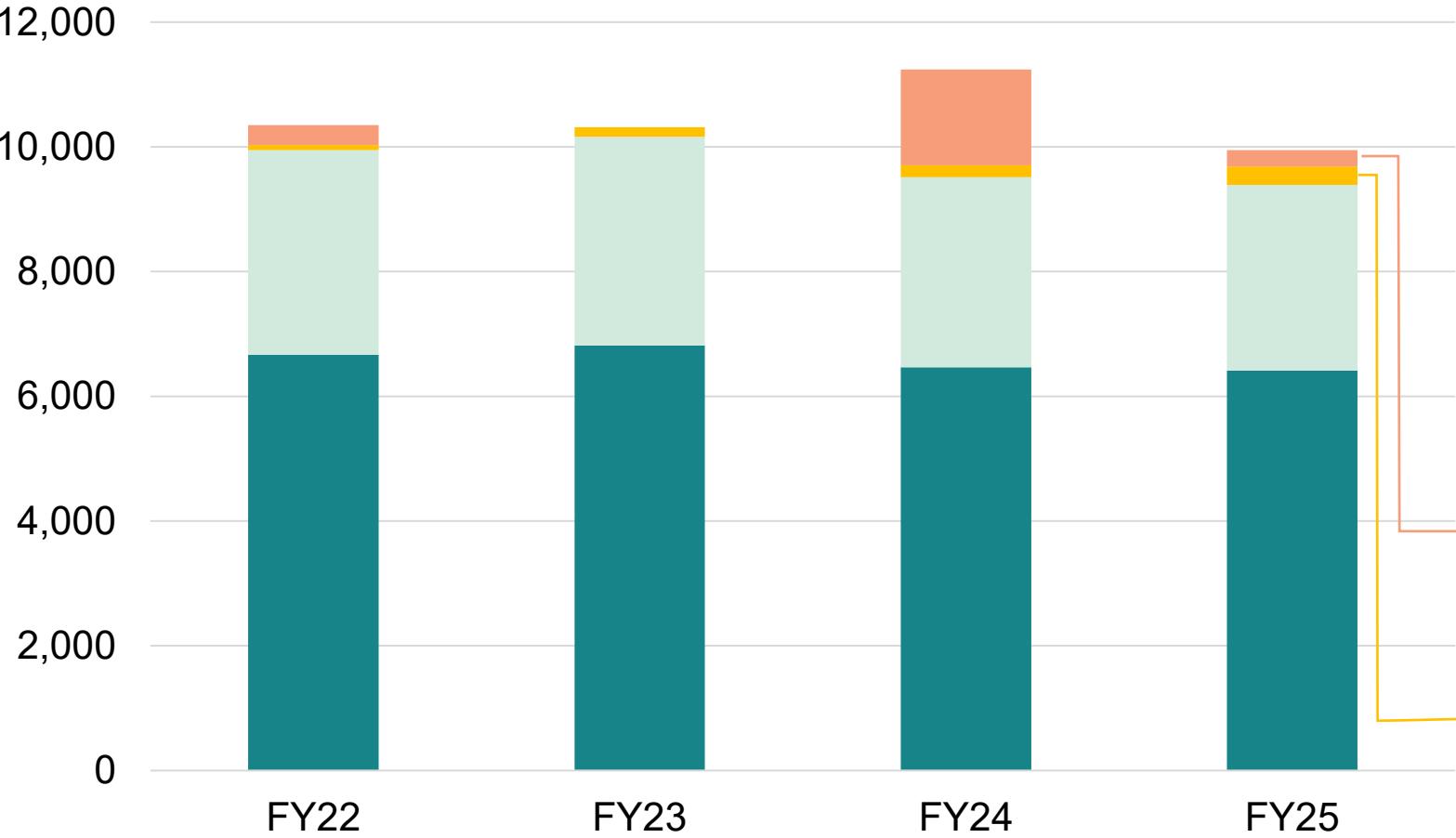
注 1: 营运亏损及股东应占基本亏损录得的按年正变动，反映亏损幅度收窄。以酒店业务为例，2025年该业务营运亏损按年变动 +46%至港币 0.34亿元，反映亏损较2024年有所减少

注 2: 2024年部分开支已在物业租赁及酒店业务之间重新分类。2025年股东应占基本纯利/亏损的按年变动已反映该分类调整

# 分部收入

恒隆地产分部收入 (港币百万元)  
(FY25人民币兑港币: 按年-0.4%)

港币百万元



**FY25内地物业租赁:**  
人民币**58.78亿元** / 港币**64.14亿元**  
占物业租赁总收入**68%**  
以人民币计值: 按年持平 / 以港币计值: 按年-1%

**FY25香港物业租赁:** 港币**29.75亿元**  
占物业租赁总收入**32%**  
按年-2%

**FY25物业销售:** 港币**2.64亿元**  
(按年-83%)

**FY25内地酒店:** 港币**2.97亿元**  
(按年+57%)

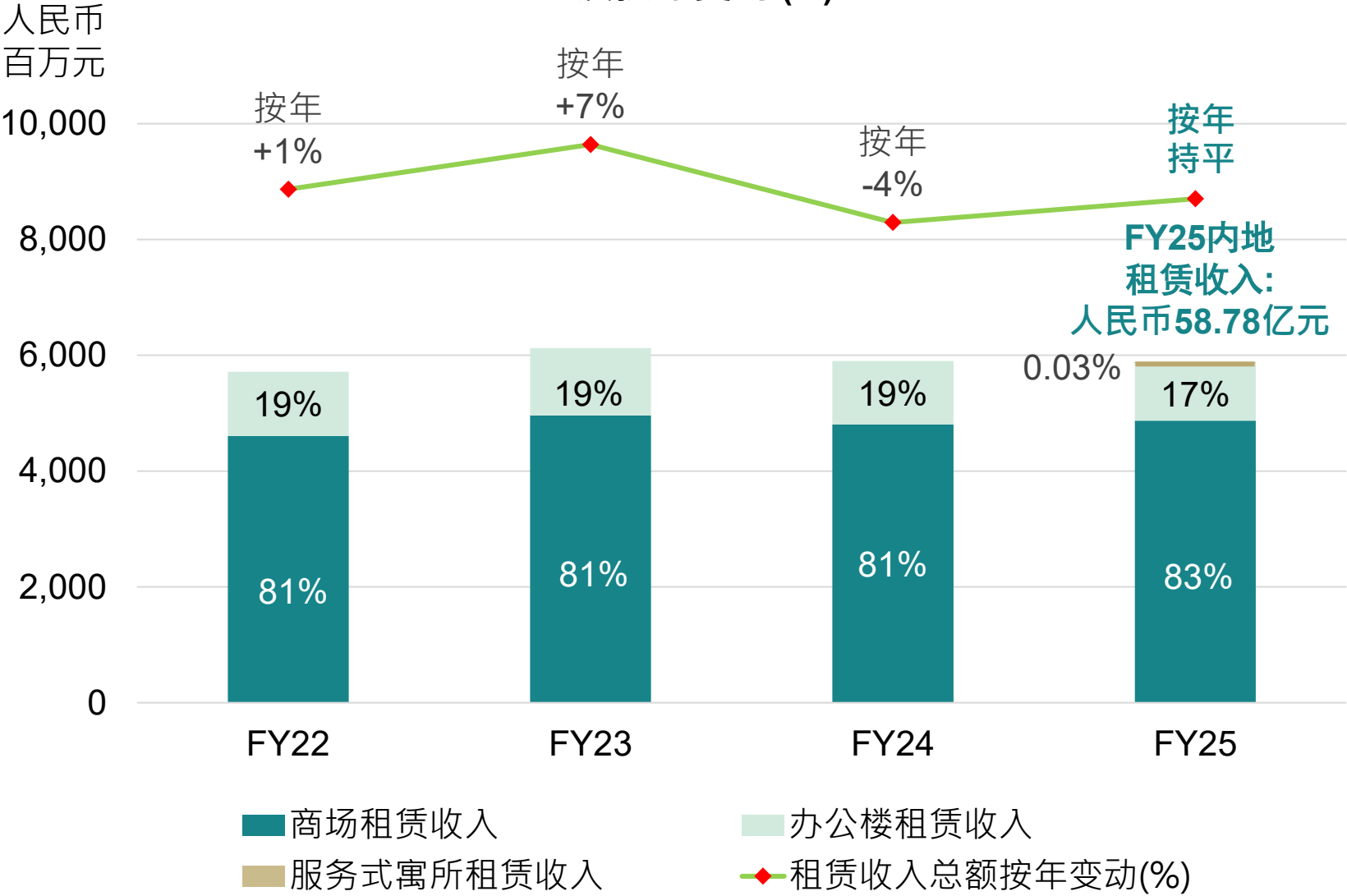
■ 内地物业租赁      ■ 香港物业租赁      ■ 酒店      ■ 物业销售





# 内地物业租赁收入

恒隆地产内地物业整体租赁收入 (人民币百万元)  
及按年变动 (%)

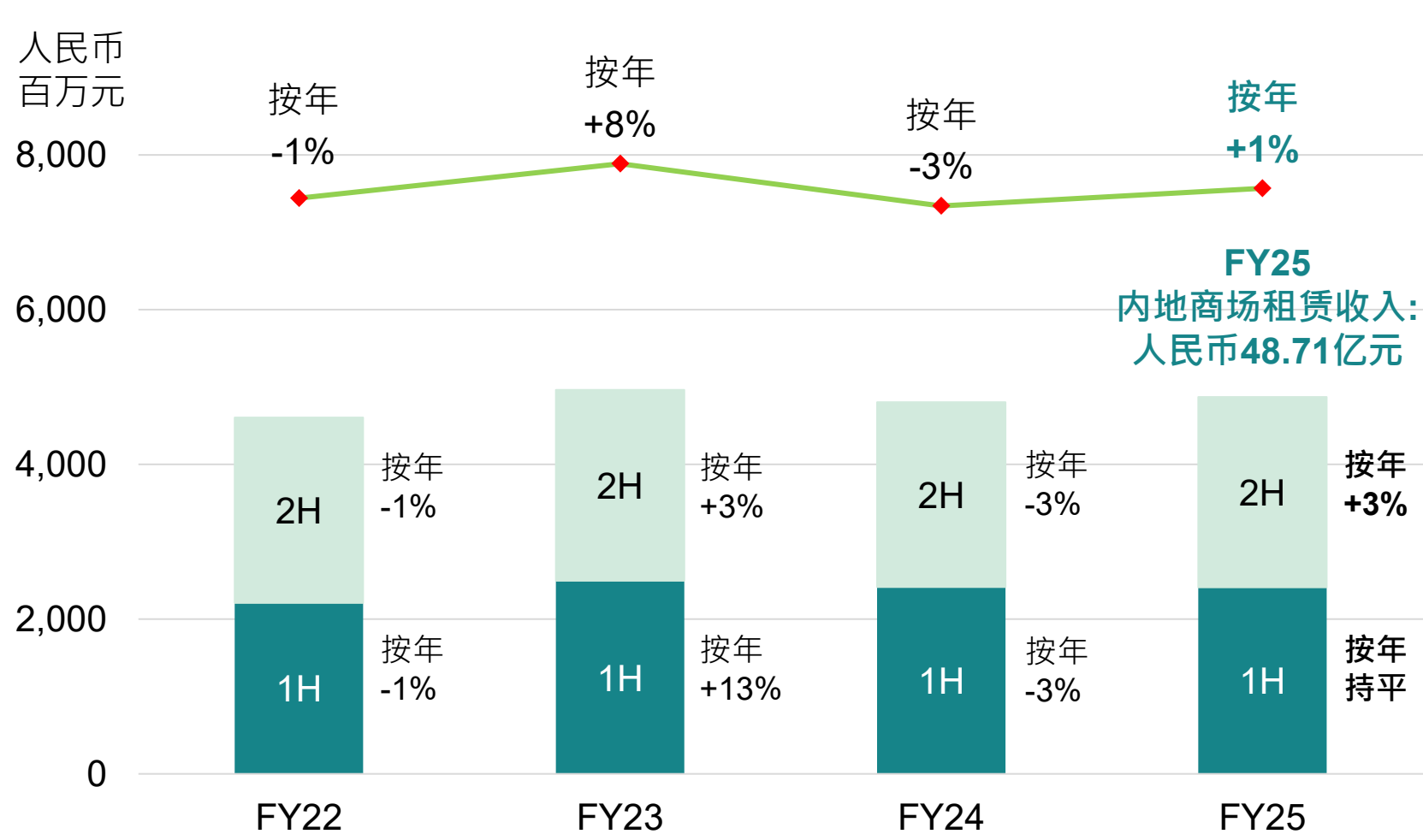


租赁收入	FY25	
	人民币百万元	按年变动 (%)
商场	4,871	+1%
办公楼	1,005	-8%
服务式寓所	2	不适用
总额	5,878	持平



# 内地商场租赁收入

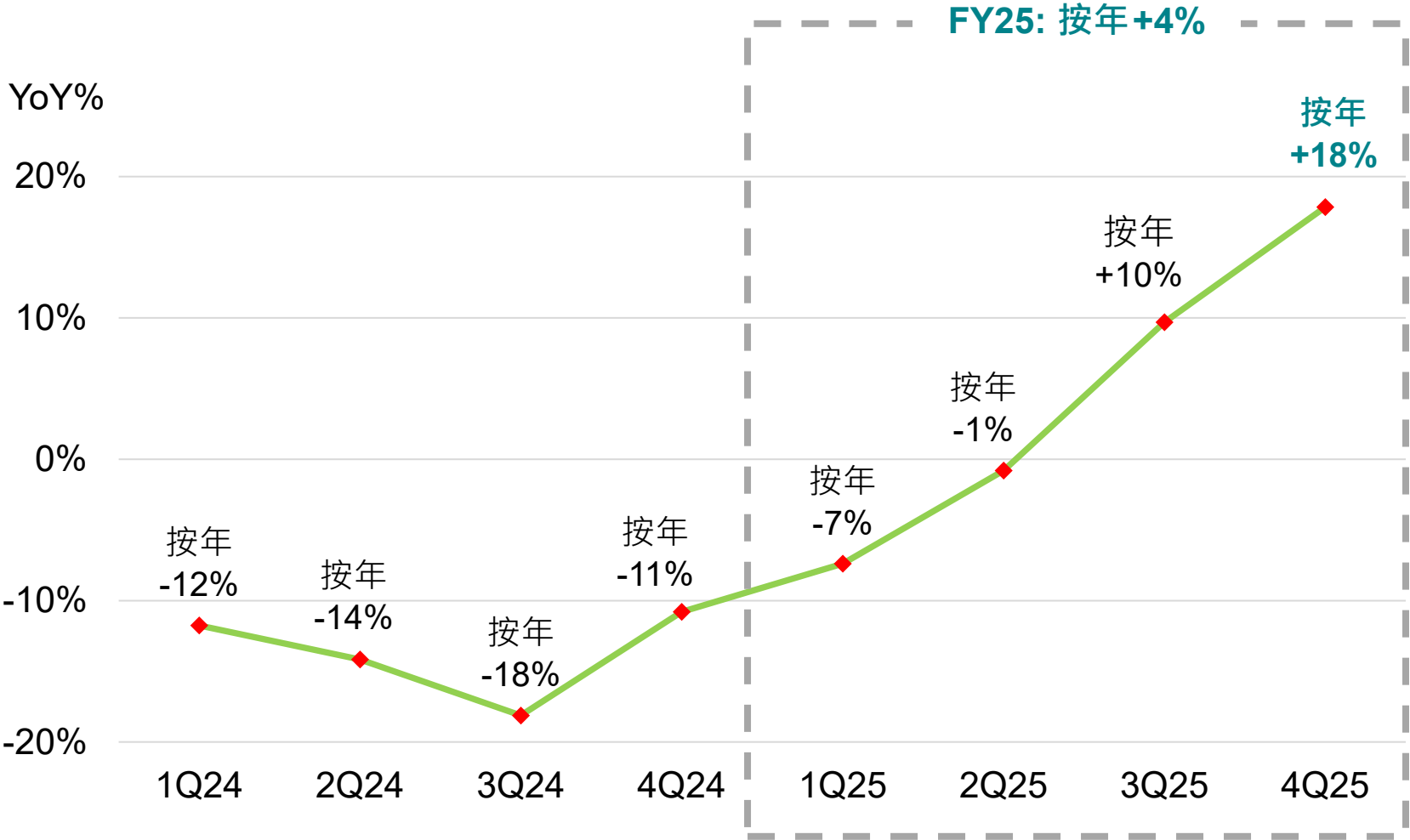
恒隆地产内地商场租赁收入 (人民币百万元)  
及按年变动 (%)



商场租赁收入	FY25	
	人民币百万元	按年变动 (%)
上海恒隆广场	1,661	+1%
上海港汇恒隆广场	1,197	+2%
无锡恒隆广场	502	+10%
大连恒隆广场	331	+12%
昆明恒隆广场	328	+9%
济南恒隆广场	323	+2%
沈阳皇城恒隆广场	172	+6%
天津恒隆广场	165	-3%
武汉恒隆广场	140	-31%
沈阳市府恒隆广场	52	-36%
总额	4,871	+1%



# 内地租户销售额按年变动 (%)



租户销售额	FY25 按年变动 (%)
上海恒隆广场	+4%
上海港汇恒隆广场	+20%
无锡恒隆广场	+3%
大连恒隆广场	+14%
昆明恒隆广场	+7%
济南恒隆广场	+6%
沈阳皇城恒隆广场	+17%
天津恒隆广场	+2%
武汉恒隆广场	-23%
沈阳市府恒隆广场	-54%
总额	+4%





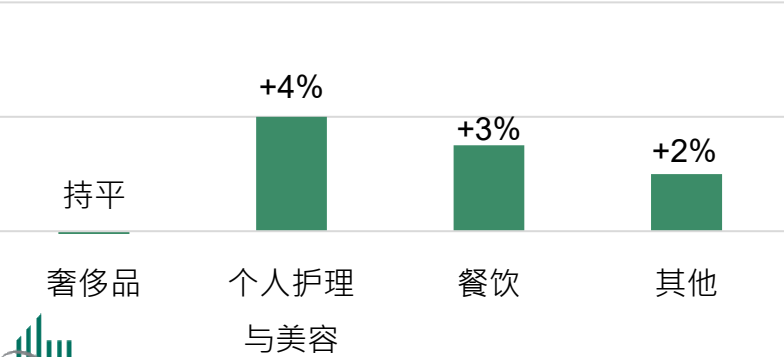
# 优化租户管理 提升商场内容与体验

- **FY25新签租约数量按年 +15%**，进一步提升商场租出率，实现零售内容体验升级
- **2025年共新增了200个首店品牌**，其中包括备受追捧的运动休闲服饰、高端餐饮及时尚生活品牌的种类

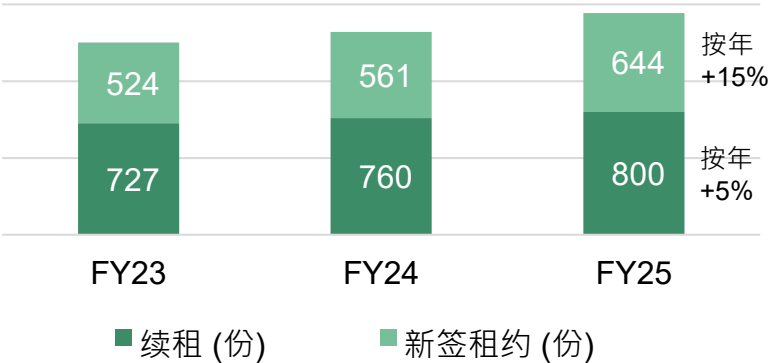
商场年末租出率	2024	2025
上海港汇恒隆广场	99%	100% ▲
无锡恒隆广场	99%	100% ▲
昆明恒隆广场	98%	99% ▲
沈阳皇城恒隆广场	94%	98% ▲
济南恒隆广场	93%	97% ▲
上海恒隆广场	99%	96% 注
大连恒隆广场	94%	95% ▲
天津恒隆广场	95%	94%
武汉恒隆广场	85%	90% ▲
沈阳市府恒隆广场	87%	89% ▲

注: 租出率录得轻微下跌，主要受贵宾休息室升级工程，以及与扩建项目连接相关的改造工程所产生的短暂影响所致

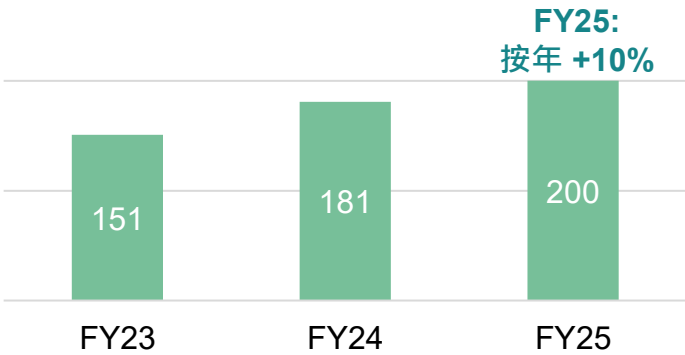
2025年恒隆内地商场零售组合净租用面积  
按年变化(依业态划分)



恒隆内地零售组合续租与新签租约数量  
均录得按年增长

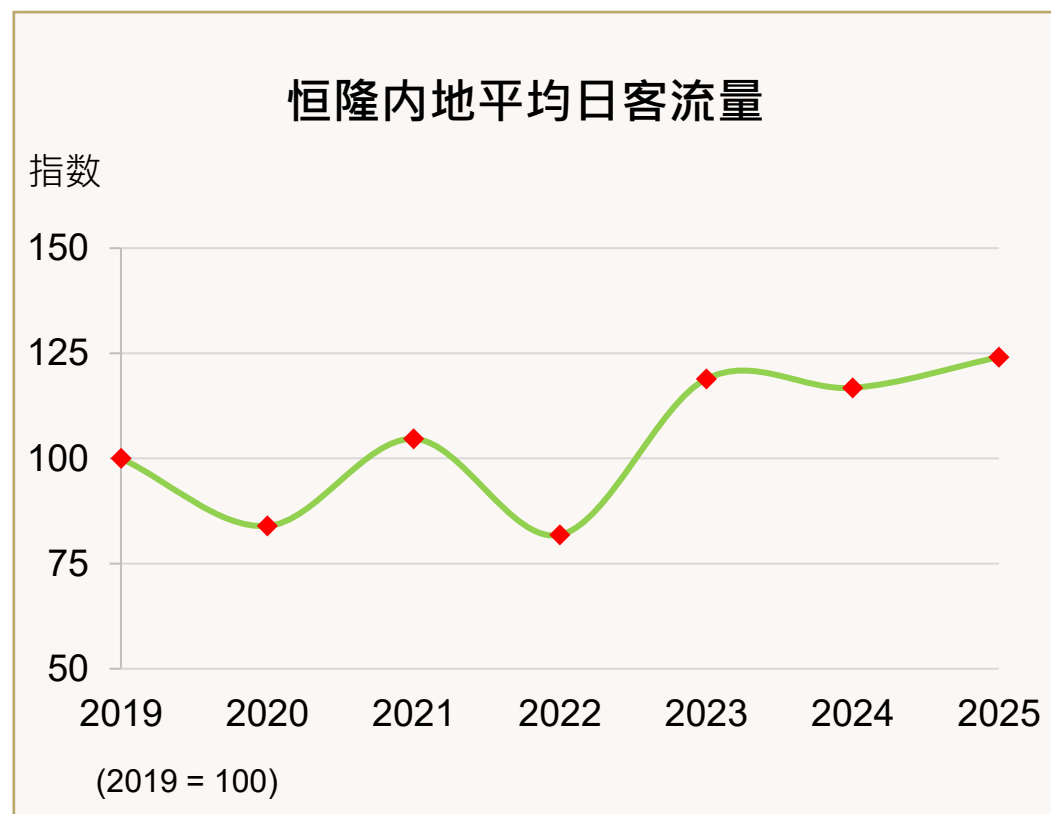


恒隆内地零售组合引入的  
首店品牌数量



# 内地客流量创历史新高

- 为庆祝恒隆成立65周年，恒隆在内地与香港推出一系列全国性大型活动及市场推广项目，成功带动客流量并加强与顾客之互动
- 一系列的活动，推动2025年平均日客流量创下历史新高，彰显我们在客群拓展与体验优化方面的举措卓有成效
- 随着恒隆迈向66周年，于内地的标志性“66”品牌活动将延续强效推广





# “恒隆会” 會員計劃



总会员人数  
(至2025年12月底)

+24% 按年

新会员人数  
(2025年1月至12月)

+10% 按年

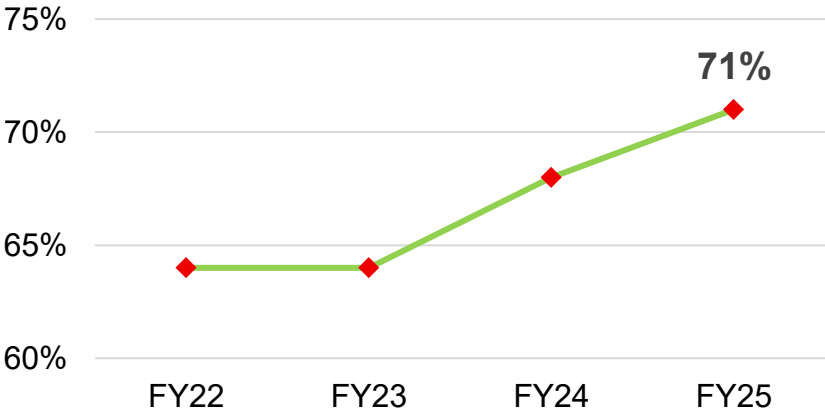
会员销售额  
(2025年1月至12月)

+7% 按年

会员销售渗透率  
(2025年1月至12月)

71% (按年+4pts)

恒隆会会员销售渗透率 (%)



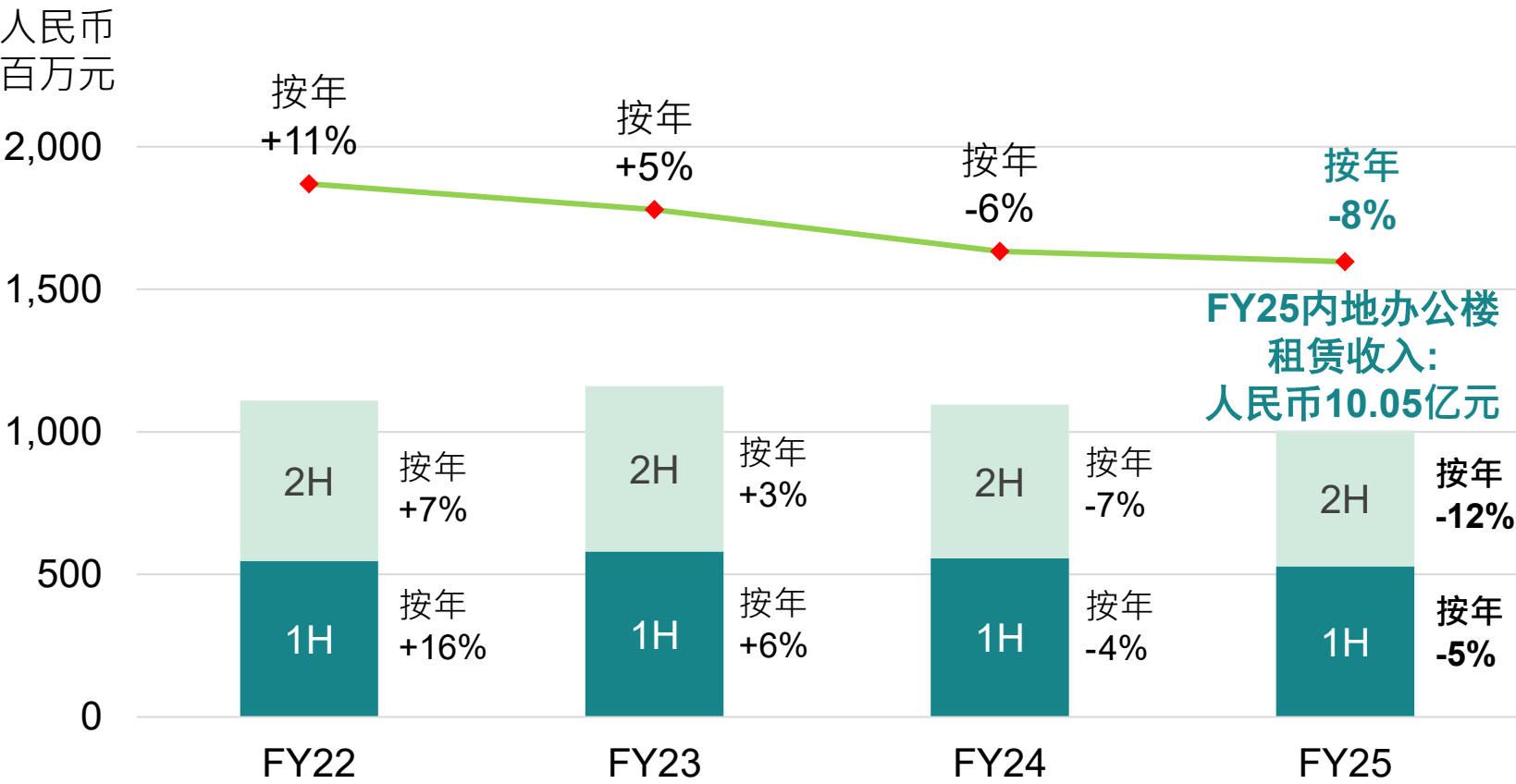
## 2025年度会员活动亮点回顾:





# 内地办公楼租赁收入

恒隆地产内地办公楼租赁收入 (人民币百万元)  
及按年变动 (%)

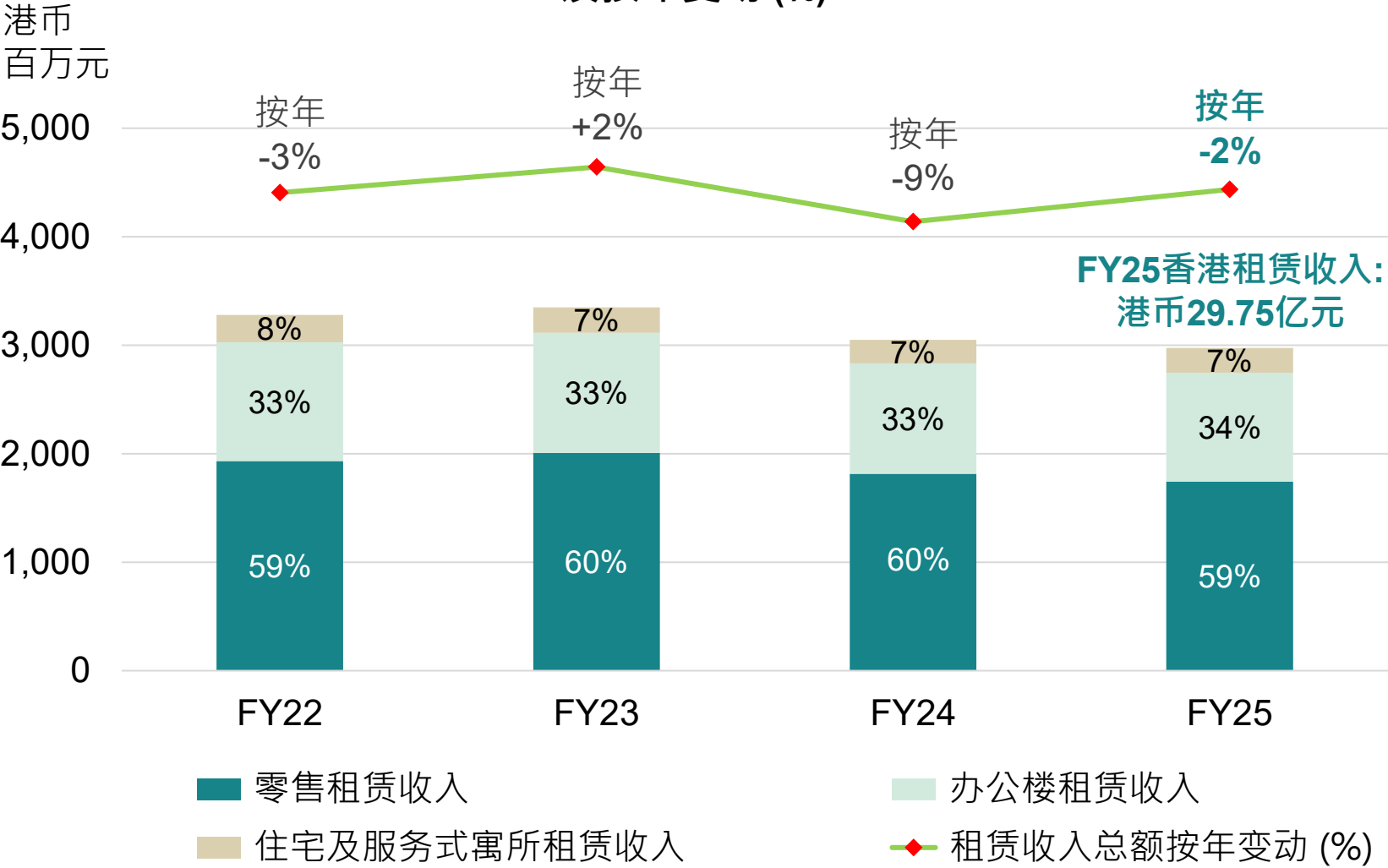


办公楼 租赁收入	FY25	
	人民币 百万元	按年 变动 (%)
上海恒隆广场	538	-11%
昆明恒隆广场	133	-4%
沈阳市府恒隆广场	118	-4%
无锡恒隆广场	114	-7%
武汉恒隆广场	102	-4%
总额	1,005	-8%



# 香港租赁收入

恒隆地产香港租赁收入 (港币百万元)  
及按年变动 (%)



租赁收入	FY25	
	港币百万元	按年变动 (%)
零售	1,742	-4%
办公楼	1,004	-1%
住宅及服务式寓所	229	+6%
总额	2,975	-2%



# 物业销售

FY25物业销售  
收入总额  
**港币2.64亿元**

香港  
**港币2.05亿元**

皓日

内地  
**港币0.59亿元**

武汉“恒隆府”  
昆明君悦居

总销售金额  
**港币16亿元**

近8年最高

FY25已签约之  
物业销售  
**港币13亿元**

香港  
**港币8亿元**

皓日  
蓝塘道23-39

内地  
**港币5亿元**

武汉“恒隆府”  
昆明君悦居  
无锡“恒隆府”

截至2025年12月31日  
已签约但未入账: **港币12亿元**

香港  
**港币7亿元**

内地  
**港币5亿元**

FY25投资物业  
出售  
**港币3亿元**

香港  
**港币3亿元**

御峯  
蓝塘道23-39





# 香港核心地段的住宅项目



## 投资物业

- 1

**御峯**
  - 53个复式单位用于出租用途
  - 翻新工程已于2025年完成; 2026 年1月录得首宗翻新后的租赁成交
  - 于2025年上半年售出1个复式单位
- 2

**滨景园**
  - 45个单位用于出租用途

## 待售物业

- 1

**蓝塘道23-39**  
(已落成)
  - 5间待售大宅 (于2025年12月31日)
  - 已签约之物业销售收入预计于2026年销售完成后入账:
    - 1 间大宅: 于2025年售出
    - 1 间相连大宅: 于2026年1月售出



- 2

**卫信道8-12A号**  
(规划中)
  - 总楼面面积约25,800平方呎
  - 清拆工程已於2025年8月动工，預期於2026年上半年完成



- 3

**皓日**  
(已落成)
  - 97个待售单位 (于2025年12月31日)



- 4

**寿山村道37號**  
(规划中)
  - 总楼面面积约47,000平方呎
  - 清拆工程已于2025年6月完成
  - 地盘平整图于2025年9月获批



# 内地物业销售

## 武汉“恒隆府”

武汉



- 地区: 硚口区
- 现况: 2023年落成
- 单位数目: 492个单位  
(432个单位为发展物业; 60个单位为投资物业用于出租用途)
- 待售单位数目: 425个单位  
(于2025年12月31日)
- 第三座大楼已展开销售活动

## 昆明君悦居

昆明



- 地区: 盘龙区
- 现况: 2024年落成
- 单位数目: 254间寓所, 当中包括 3 间顶层别墅
- 待售单位数目: 246间寓所  
(于2025年12月31日)
- 寓所已展开销售活动

## 无锡“恒隆府”

无锡



- 地区: 梁溪区
- 现况: 预计于2026年下半年起分阶段落成
- 单位数目: 573个单位
- 待售单位数目: 520个单位  
(于2025年12月31日)
- 已於2025年9月首次開盤, 并展开销售活动

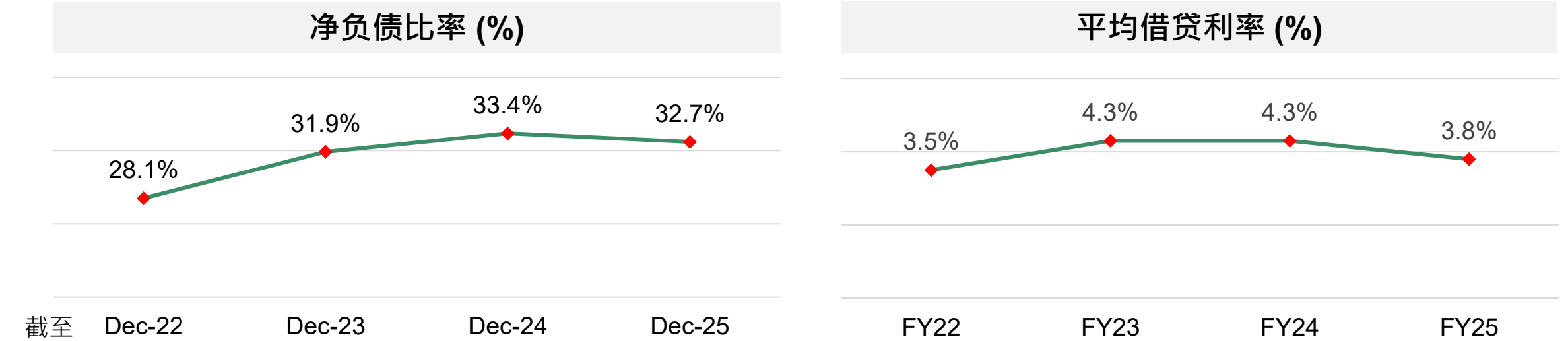
此页面内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属对有关发展项目之效果模拟图, 仅供参考



# 财务管理

- 于2025年12月31日，净负债比率为32.7%。净债项持平。净负债比率下降，主要受惠于以股代息保留现金，以及股东权益增加所致
- 由于平均借贷利率下降(FY25: 3.8% vs. FY24: 4.3%)，总财务费用按年-8%至港币19.38亿元
- 净财务费用 (总财务费用扣除已资本化利息)按年+3%至港币9.54亿元，主要由于多个项目相继落成，利息资本比率下降所致

主要财务 指标 (于2025年12月31日)	净债项结余	现金及银行存款结余总额	利息保障倍数*
	港币473亿元 (2024年12月31日: 港币471亿元)	港币63亿元 (2024年12月31日: 港币103亿元)	3.1倍 (2024年: 2.8倍)



\* 利息保障倍数：以扣除物业公允价值变动前的营业溢利, 除以资本化前的借贷成本的财务费用扣减利息收入计算

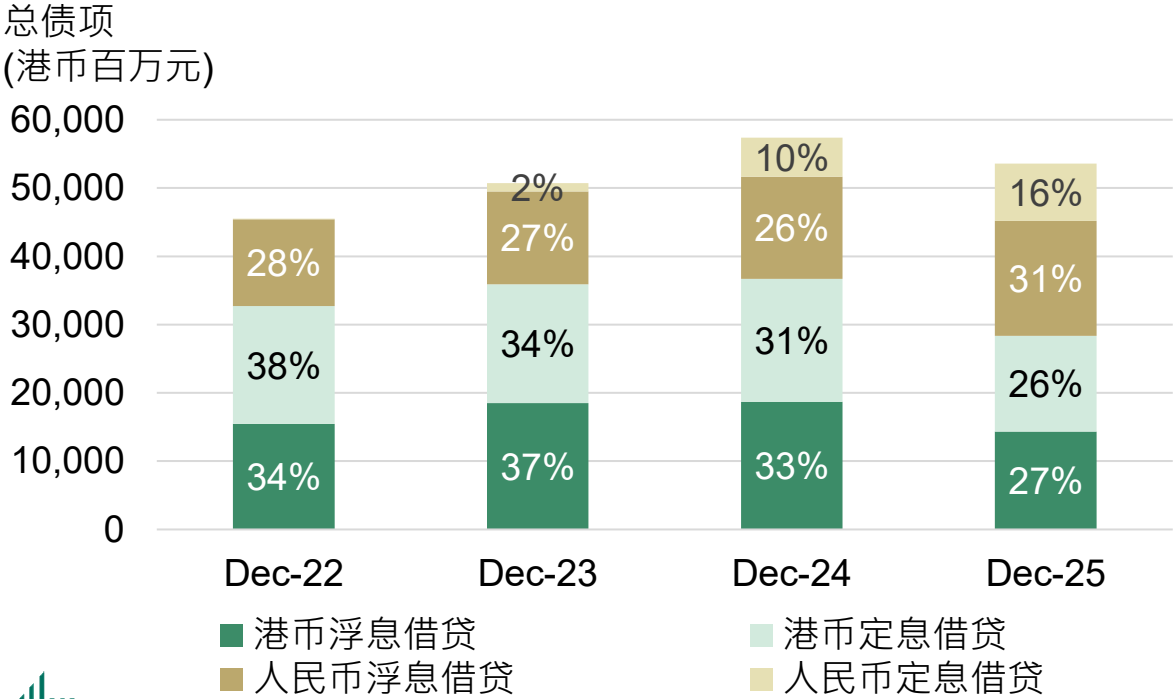


# 财务管理

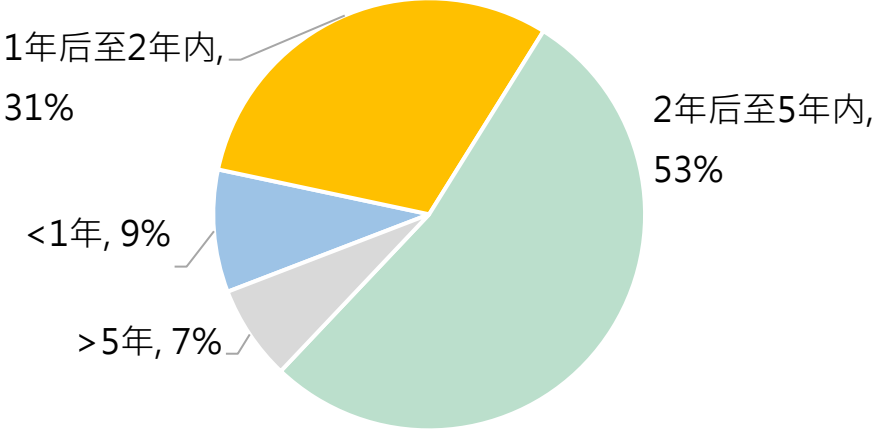
## 财务摘要:

- 于2025年1月签订港币100亿元五年期银团贷款协议
  - 获得逾10家国际、中资及本地银行支持
- 于2025年发行人民币32亿元离岸人民币定息信贷金额
  - 借贷总额中，以人民币计值占47%

债项组合(%) - 按货币及  
定息或浮息划分



整体债项组合 (%)  
(于2025年12月31日)



- 平均债项偿还年期为2.9年 (2024年: 2.9年)
- 60%的债项将在两年后才偿还
- 备用银行承诺信贷金额的未提取结余为港币214亿元



# 2025年可持续发展的重要里程碑

致力追求可持续发展的卓越表现

ESG 评级 / 指数表现提升



2025 CSA  
评分: 82



Hang Seng Corporate Sustainability Index Series Member 2025-2026

“AA+” 评级



FTSE4Good

ESG评分: 3.8



GRESB  
REAL ESTATE  
★★★★★ 2025

“五星”  
评级



CITI指数评分:  
29.75

(房地产行业第一)



CDP  
水安全评级: A

于2025年荣获  
40+ ESG奖项

## 以理念与行动推动减碳进程

### 理念:

- 于2025年3月发布突破性房地产行业减排讨论文件《我们的净零之旅》



### 行动:

- 采购低碳排放钢材:
  - 杭州恒隆广场 (2025)
  - 上海恒隆广场扩建项目 (2024)

合计减少了42%的隐含碳排放量



- 内地十座运营中物业已有八座透过绿电采购协议全面采用可再生能源



自2025年5月新增了沈阳市府恒隆广场、沈阳皇城恒隆广场及大连恒隆广场

## 促进社群联系



“寻日铜年” 铜锣湾城市游



“连系·这里”

- 推动文化传承、加强社群联系
- 打造充满活力的生活空间，同时增强社区凝聚力与联结

恒隆 V.3

# 恒隆 V.3

作为集团发展策略蓝图，从内地资本密集型扩张模式，演变为高资本效益策略和成长模式

## 核心城市 扩展业务

### 上海

- 上海恒隆广场扩建项目
  - 南京西路项目

### 杭州

- 杭州恒隆广场扩展项目

### 无锡

- 无锡恒隆广场扩展项目

### 昆明

- 尚义街项目  
(昆明恒隆广场)

## 提升 顾客体验

### 增加零售面积

上海恒隆广场扩建项目:  
**+13%** 零售可租赁面积

杭州恒隆广场扩展项目:  
**+40%** 零售面积

无锡恒隆广场扩展项目:  
**+38%** 零售面积

南京西路项目:  
**+67%** 零售面积

### 临街面扩展

尚义街项目:  
**+53% /  
+67米**

无锡恒隆广场扩展项目:  
**+30% /  
+185米**

杭州恒隆广场扩展项目:  
**+两倍 /  
+200米**

## 高资本效益， 巩固业务规模 和项目的可见度

### 应占资本支出

约人民币**10亿元**  
包括三个项目:

杭州恒隆广场扩展项目  
无锡恒隆广场扩展项目

上海南京西路1038号商业运营项目  
(“南京西路项目”)



# 恒隆 V.3 近期的项目

## 昆明恒隆广场尚义街项目

昆明



臨街面  
**+53% /  
+67米**

落成年份  
**2025**

- 改造为昆明恒隆广场的开放式延伸
- 跃升成为人气街区目的地及热门打卡点

## 上海恒隆广场扩建项目

上海



商场可租赁面积  
**+13%**

落成年份  
**2026**

- 与现有综合项目无缝衔接
- 总楼面面积: 3,080平方米
- 所有地上结构钢及钢筋接近 100% 采用低碳排放钢材，为内地商业地产项目首例



此页面内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属对有关发展项目之效果模拟图，仅供参考



# 恒隆 V.3已公布项目

## 杭州恒隆广场扩展项目

杭州



公布日期: 2025年7月11日

- 恒隆: 100%权益
- 租赁期限: 20年  
(2028年4月至2048年3月)
- 楼面面积: ~42,000平方米
- 用途: 零售
- 总零售楼面面积: ~147,900平方米

零售楼面面积	临街面
+40%	+两倍 / +200米

## 无锡恒隆广场扩展项目

无锡



公布日期: 2025年12月9日

- 恒隆: 占合营企业60%权益
- 楼面面积: ~55,000平方米
- 用途: 零售 (47,000平方米)及其他
- 总零售楼面面积: ~169,200平方米

零售楼面面积	临街面
+38%	+30% / +185米

## 南京西路1038号商业运营项目

上海



公布日期: 2025年12月12日

- 恒隆: 占合营企业60%权益
- 楼面面积: ~96,000平方米
- 用途: 零售 (36,000平方米),  
办公楼、酒店及其他(规划中)
- 总项目楼面面积: ~312,300平方米

零售楼面面积	总项目楼面面积 (恒隆位于南京西路物业组合)
+67%	+44%






# 杭州恒隆广场

定位为杭州高端及一站式购物目的地，将零售与自然、文化和体验融为一体



## 五座办公楼

- 总楼面面积: 95,600平方米
- 开业时间:
  - E座: 2025年11月下旬
  - A, B, C, D座: 2026年起
- 现况:
  - A, B, C, D, E座: 17% 已预租



E座办公楼大堂

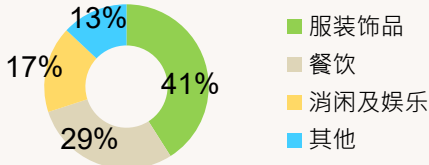
## 杭州文华东方酒店

- 总楼面面积: 38,100平方米
- 开业时间: 2027
- 特点:
  - 提供194间高级客房和套房
  - 无缝连接杭州恒隆广场



## 零售

- 总楼面面积: 147,900平方米 (包括扩展部分)
- 开业时间: 2026年第二季
- 现况: 91% 已预租
- 拟定租户组合:  
(基于100%租出率)



注: 不包括杭州恒隆广场扩展部分的租赁楼面面积

# 环境、社会及管治 摘要



2024年  
可持续发展报告



环境、社会及  
管治简报  
(2026年1月)

(只提供英文版本)



# 最新评级及奖项



“AA”评级 (自2020年)  
自2010年系列推出以来获选为成分股



ESG风险评级为 “低”



CSA评分: 82  
标准普尔全球可持续发展  
2025年鉴成员



FTSE4Good  
ESG评分: 3.8  
FTSE4Good 指数系列成分股



GRESB  
REAL ESTATE  
★★★★★ 2025  
“五星” 表现评级  
(常设投资基准)



“AA+” 评级  
自2010年系列推出以来获选为成分股



CITI评分: 29.75  
CATI评分: 56.4  
(房地产行业第一)



气候变化: A  
水安全: A  
供应链议会评价“A-List” 评级



2024年度ESG典范企业奖及  
2024年度绿色发展典范奖  
第十四届中国公益节



包容与多元—企业奖  
黑暗中对话 (香港)  
基金会2025



2025年RE100 领导力奖—  
最佳新进企业奖  
RE100



2025年环保建筑大奖既有建筑  
类别——室内设计大奖  
香港绿色建筑议会 (HKGBC)



能源节约与碳减排奖  
第三届中国企业碳中和表现榜  
评—第一财经



# 发布全新的2030年可持续发展目标及指标

- 四大优先议题及20项可持续发展指标
- 发布了新的2030年可持续发展目标及指标 (于2020年订立，旨在指引并聚焦我们于2026至2030年期间的行动)



按此查看  
更多详情



## 应对气候变化

- 营运碳排放**：以2023年为基准年，持有及租赁建筑的范围1、2、3营运温室气体排放强度（每平方米）降低56.1%
- 隐含碳排放**：以2023年为基准年，建筑隐含碳排放降低42%
- 可再生电力**：整个物业组合中业主用电的70%采用可再生资源
- 气候适应**：与未实施适应措施的情况相比，气候风险价值（Climate Value-at-Risk）降低10%



## 资源管理

- 能源使用强度**：以2023年为基准年，业主方能源使用强度降低10%
- 营运废弃物**：营运物业产生的营运废弃物回收率达35%
- 建筑废弃物**：建筑工地产生的施工废弃物回收率达90%
- 水资源**：以2023年为基准年，淡水使用强度降低8%
- 生物多样性**：所有新开发项目及含景观改造的大型翻新工程实现10%生物多样性净增益



## 福祉

- 健康与安全**：实现员工和承包商零工亡事故、零重伤及零职业病，将员工及承包商损失工时受伤比率控制在1.5或以下
- 室内空气质量**：确保在90%以上的时间里，PM2.5、总挥发性有机化合物及二氧化碳浓度符合RESET空气标准
- 员工敬业度**：员工敬业度调研评分持续保持第75%分位
- 多元包容**：跨地域员工团队中多元化背景人员占比不低于5%\*
- 多元包容**：维持性别薪酬比例1:1，管理岗位实现性别均衡
- 社会价值**：通过社区投资计划创造不低于港币4,000万元的社会价值



## 可持续交易

- 租户用电强度**：向100%中国内地物业的租户提供用电强度基准评测，并与租户合作使其用电强度较2023年减少10%
- 租户**：在内地及香港适用物业中，参与租户可持续发展合作计划的租赁面积占比达25%
- 供货商**：定期对100%的现有供货商开展ESG风险筛查，并为重点供货商提供ESG评估，确保其覆盖公司50%的采购支出
- 采购**：营运采购支出的15%符合可持续采购标准
- 标准制订**：在标准制订方面开展至少三项创新举措，以加速学习进程和可持续发展影响

\* 我们对多元化背景的定义包括伤健人士及少数族裔

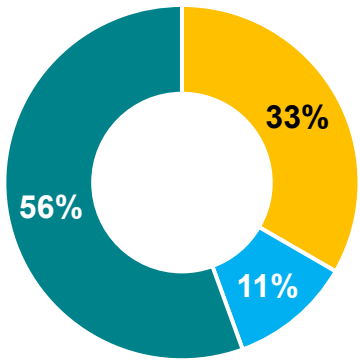
# 董事会参与和多元化

## 高度参与 (截至2025年12月31日)

- 一年举行**6**次定期董事会会议 (出席率: 98%)
- 一年举行**4**次审核委员会会议 (出席率: 100%)
- 在管理层不列席的情况下，审核委员会成员与外聘核数师举行**4**次会议

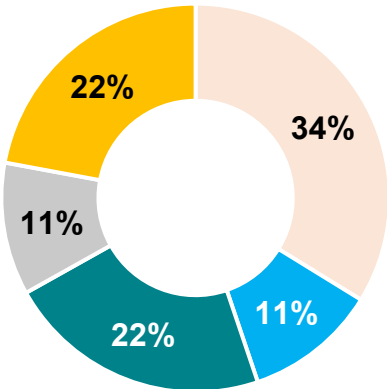
## 恒隆地产董事会成员多元化 (截至2025年12月31日)

职衔



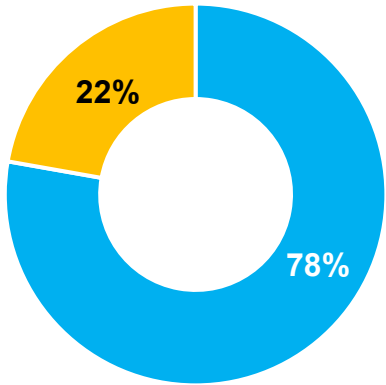
- 执行董事
- 非执行董事
- 独立非执行董事

年龄



- (岁数)
- 56以下
  - 56-60
  - 61-65
  - 66-70
  - 71以上

性别

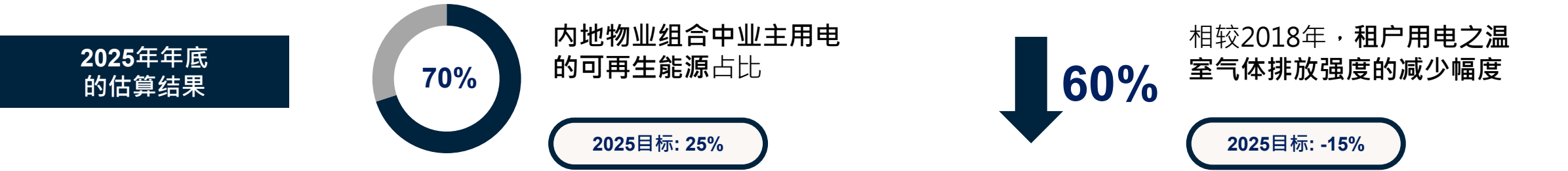


- 男
- 女





# 内地十座运营中物业已有八座全面采用可再生能源



## 昆明恒隆广场

恒隆首个采用可再生能源供电的物业，也是云南省首个采用可再生能源供电的商业综合体

## 济南恒隆广场

济南及山东省首个采用可再生能源供电的商业项目

## 上海恒隆广场、 上海港汇恒隆广场及 无锡恒隆广场

内地一半的运营物业已通过电力购买协议(PPAs)使用可再生能源供电

## 沈阳市府恒隆广场、 沈阳皇城恒隆广场及 大连恒隆广场

为辽宁省首批取得可再生能源电力采购协议的商业项目



# 房地产的低碳排放钢材合作倡议

我们与其他房地产商、钢铁生产商及支持机构共同签署加入《关于中国房地产低碳排放钢的合作声明》。该声明由中国钢铁工业协会（CISA）、城市土地学会和世界钢铁协会（WSA）三家召集机构发起

旨在提高碳排放数据的透明度，在采购过程中融入低碳钢材，共同应对成本相关的挑战，并推广相关本地及国际标准

关于中国房地产低碳排放钢的合作声明

召集组织:

中国钢铁工业协会  
China Iron and Steel Association

Greenprint

worldsteel  
ASSOCIATION

署名企业:  
(按字母顺序排列, 排名不分先后)

房地产企业:

CapitaLand

中国建筑工程集团总公司  
China Construction Engineering Group

中国海外  
China Overseas

CR Land

香港置地  
Hongkong Land

江苏建发

新世界中国  
New World China

明伦置地  
Ming Lun Land

远洋集团  
Shanghai Lujia Cui

太古地产  
Swire Properties

鹰集团  
The Great Eagle Group of Companies

White Peak  
中環廣場

远文商厦  
Yanwen Commercial

珠江产投

钢铁企业:

鞍钢集团  
ANSTEEL

ArcelorMittal

宝钢集团  
BAOSTEEL

河钢集团  
HBIS 河钢

南京钢铁股份有限公司  
Nanjing Iron and Steel Co., Ltd.

首钢集团  
SHOUGANG GROUP

SW Steel

支持机构:

ARE

CLIMATE GROUP  
STEELZERO

易碳数科  
E-C DIGITAL

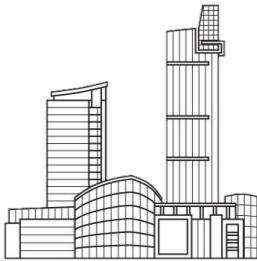
IPE

ARMI

Transition

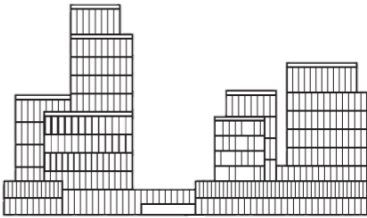
(于2025年6月的参加者名单)

## 恒隆采用低碳排放钢材的项目



上海恒隆广场  
扩建项目

地上结构钢板及钢筋



杭州恒隆广场

采购低碳排放钢材以  
满足项目一条主要隧  
道超过80%的钢筋需  
求



合計減少了  
**42%**的隱含碳  
排放量





# 绿色建筑认证

## 现有建筑绿色建筑认证

**>80%** 的建筑面积获得LEED或BEAM Plus金级及以上认证

包括：

- 沈阳: 皇城恒隆广场及市府恒隆广场
- 大连: 大连恒隆广场
- 天津: 天津恒隆广场
- 济南: 济南恒隆广场
- 上海: 上海港汇恒隆广场及上海恒隆广场
- 无锡: 无锡恒隆广场
- 武汉: 武汉恒隆广场
- 昆明: 昆明恒隆广场
- 香港: 渣打银行大厦、山顶广场、雅兰中心、乐成行、228电气道、家乐坊及皓日



无锡恒隆广场



上海港汇恒隆广场

## 发展中项目预认证

### 杭州 – 杭州恒隆广场

- LEED铂金认证: 办公楼1号和2号楼
- LEED金级认证: 购物中心，3号、4号和5号楼，及酒店
- CGBL三星级认证: 整个项目
- BREEAM Excellent: 整个项目

### 无锡–无锡恒隆广场 (第二期)

- LEED金级认证: 1号楼、2号楼及酒店



杭州恒隆广场模拟图



无锡锡喆寓·希尔顿格芮精选酒店模拟图

注: 杭州恒隆广场的LEED证书及相关文件上所载的办公楼 1、2、3、4及5号分别对应为杭州恒隆广场的办公楼B、A、C、D及E





# 福祉认证

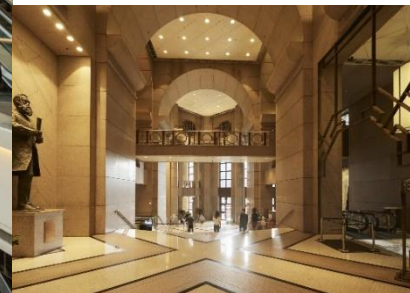
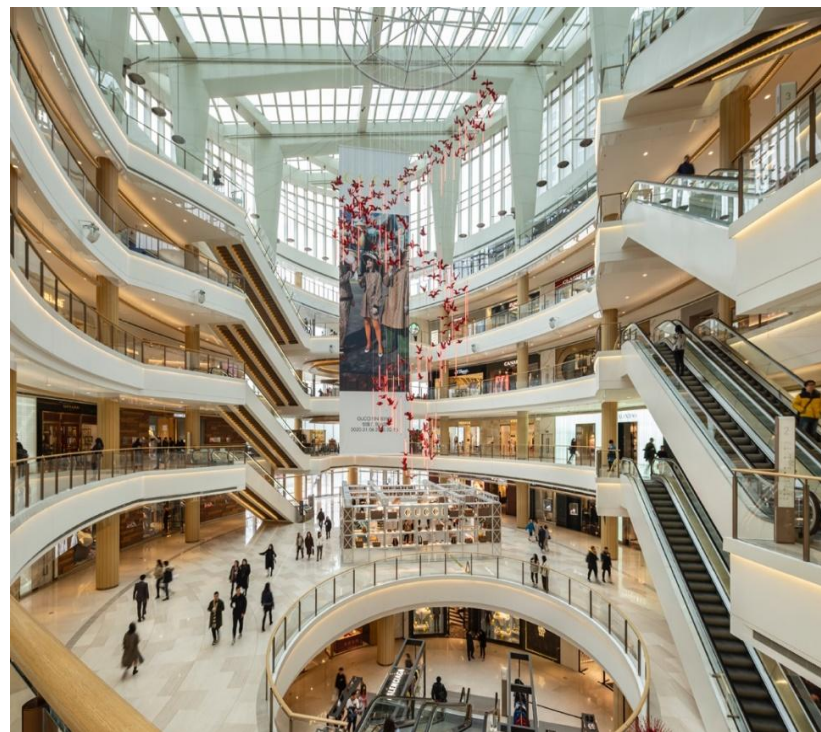
- **超过90%**的总建筑楼面面积获得WELL认证或《WELL健康—安全评价》

## 认证

- WELL铂金级认证：上海恒隆广场
- WELL金级认证：香港228电气道
- 《WELL健康—安全评价》：所有内地商场及办公楼(共18个物业)，及15个香港物业

## 预认证

WELL铂金级认证: 杭州恒隆广场



此页面内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属对有关发展项目之效果模拟图，仅供参考





# 与租户的可持续发展合作

## 与 LVMH 的三年可持续发展合作伙伴关系



- 于 2022 年 10 月启动
- 在 2023 和 2024 年推出《共同宪章》
- 在每份《共同宪章》中分享 20 项可持续发展行动
- 与 ESG 领域的房地产和零售业的领袖合作推出播客系列

## 涵盖所有租户的 Changemakers 计划



- 于 2023 年 12 月，在与 LVMH 合作的基础上推出
- 适用于香港和中国内地的所有类型租户
- 每季度向租户发布可持续发展通讯

### 两项计划的总体成果 (截至2025年12月)

76

个租户积极参与

涵盖铺位数目

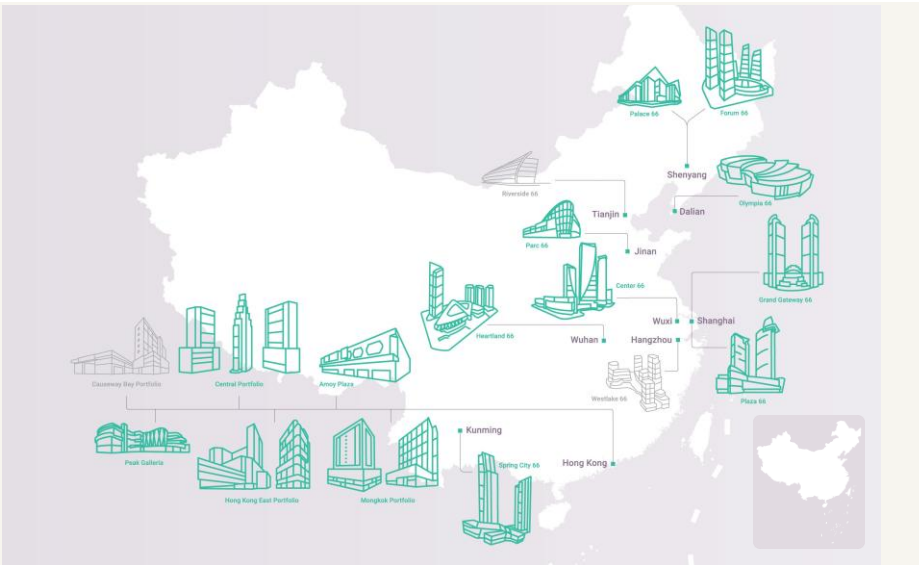
178

覆盖物业

18

涉及租赁楼面面积

20%



# 社区投资



## 青年发展与教育



## 长者服务



## 义工服务

- 重申恒隆致力于促进可持续发展和提升社区福祉的承诺
- 加强与地方政府、非政府组织合作伙伴及社区的长期关系
- 让员工积极参与，并为成为恒隆员工而感到自豪



## 支援受宏福苑火灾影响的居民

因应大埔宏福苑发生严重火灾，恒隆拨捐共港币1,100万元成立“大埔宏福苑火灾赈灾基金”，为受影响居民提供经济及住宿援助，其中港币1,000万元用于灾后复原工作。以解灾民燃眉之急，恒隆亦以免租形式提供20个位于鲗鱼涌康兰居的服务式寓所单位，供流离失所灾民暂住两个月。



恒隆一心义工队



清华大学恒隆房地产研究中心  
(自2010年)



“恒隆视障人士奖学金及发展金”  
(自2023年)



恒隆数学奖  
(自2004年)



“智爱无垠”认知友善计划  
(自2021年)



“连系·这里”  
(自2025年)





# 社区投资

## 荣誉董事长陈启宗先生获香港特别行政区政府颁授最高荣誉的 大紫荆勋章

- 荣誉董事长陈启宗先生多年来热心参与社会服务，尤其在发展和支持香港的对外关系，以及推动本港的专上教育发展及人才培育方面，成就卓著
- 荣誉董事长陈启宗先生亦在促进文化交流及文物保育方面，不遗余力，建树良多。作为成功的企业家，陈先生持续不断推动香港的经济发展，殊堪表扬，因此获颁授大紫荆勋章



## 荣誉董事长陈启宗先生获美国国际谅解商务委员会 (Business Council for International Understanding) 颁发 2018 年艾森豪威尔全球领袖奖



艾森豪威尔全球奖项颁奖典礼晚会

- 荣誉董事长陈启宗先生纵横政商界，躬身力行，毕生致力乐善助人，推动教育，并牵线搭桥促进全球稳定，成就非凡
- 美国前总统乔治布殊和美国前国务卿基辛格博士的赞辞在晚会上被读出

## 荣誉董事长陈启宗先生获纽约国际学舍 (International House) 颁发洛克菲勒杰出慈善服务奖



纽约国际学舍2018 颁奖典礼

- 荣誉董事长陈启宗先生获颁发洛克菲勒杰出慈善服务奖



# 社区投资

## 复建北京建福宫花园及中正殿院群

- 复建工程由中国文物保护基金会资助。基金会是一家由荣誉董事长陈启宗先生创立的非牟利组织，目的是保护和修复中国有历史价值的文化古迹



中正殿院群的复建工程于  
2012年11月竣工



建福宫花园的复建工程于  
2005年11月竣工

## 北京清华大学恒隆房地产研究中心

- 恒隆房地产研究中心在房地产及相关的住房政策与住房保障、土地管理、城市发展等领域，建设具国际水准的教学研究团队，打造学术研究、人才培养和知识传播相结合的学科发展平台，为政府管理、行业进步和企业发展提供研究服务







于2010年4月举行成立仪式





# 内地物业组合

# 内地商场组合

					
	上海恒隆广场 上海	上海港汇恒隆广场 上海	无锡恒隆广场 无锡	大连恒隆广场 大连	昆明恒隆广场 昆明
租户销售额 (按年变动%)	+4%	+20%	+3%	+14%	+7%
商场租出率	96%	100%	100%	95%	99%
					
	济南恒隆广场 济南	沈阳皇城恒隆广场 沈阳	天津恒隆广场 天津	武汉恒隆广场 武汉	沈阳市府恒隆广场 沈阳
租户销售额 (按年变动%)	+6%	+17%	+2%	-23%	-54%
商场租出率	97%	98%	94%	90%	89%

注:租出率为2025年12月31日数据

# 内地办公楼组合



	上海恒隆广场 上海	昆明恒隆广场 昆明	沈阳市府恒隆广场 沈阳	无锡恒隆广场 无锡	武汉恒隆广场 武汉	杭州恒隆广场 杭州
办公楼租出率	82%	86%	86%	78%	65%	办公楼E座 已于2025年 11月底起陆续 交付使用
其他特点	于2017/18年完成 资产优化计划	模块化精装修 办公室	沈阳康莱德酒店	“恒聚” (HANGOUT)	<ul style="list-style-type: none"><li>“恒聚” (HANGOUT)</li><li>模块化精装修办 公室</li></ul>	

注:租出率为2025年12月31日数据





# 内地酒店组合



	沈阳康莱德酒店 (位于沈阳市府恒隆广场)	昆明君悦酒店 (位于昆明恒隆广场)
地区	沈阳	昆明
平均租出率	74%	65%
房间数目	315	331

无锡锡喆寓，希尔顿 格芮精选酒店 (位于无锡恒隆广场)	杭州文华东方酒店 (位于杭州恒隆广场)
无锡	杭州
不适用	不适用
105	194

注:

1. 平均租出率为截至2025年12月31日止

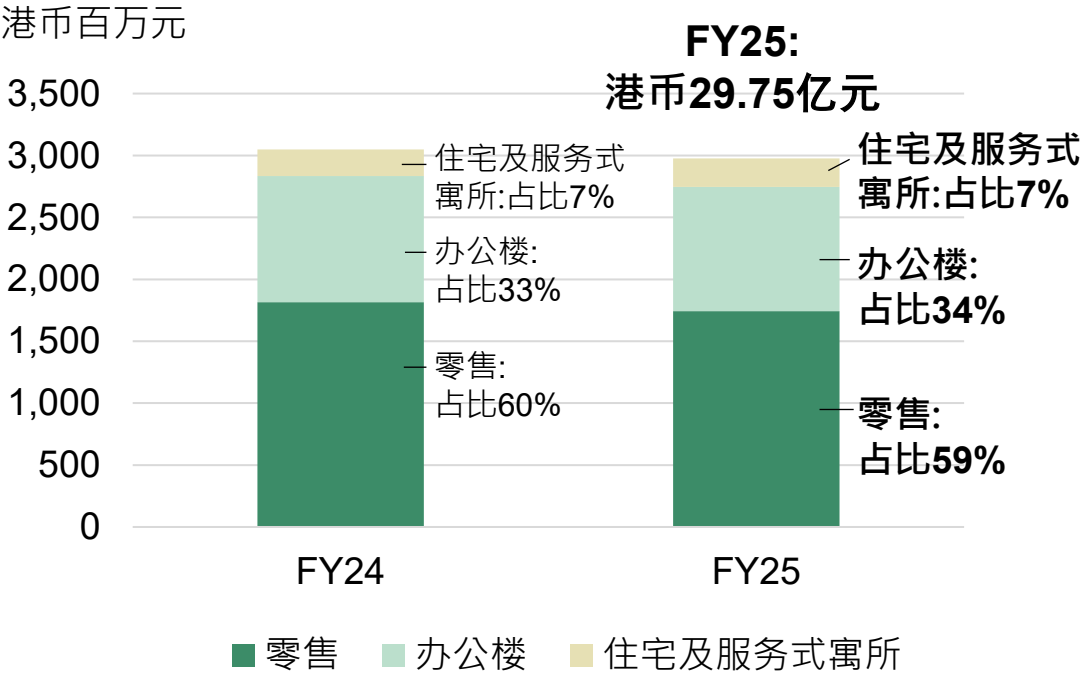
2. 此页面内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属对有关发展项目之效果模拟图，仅供参考



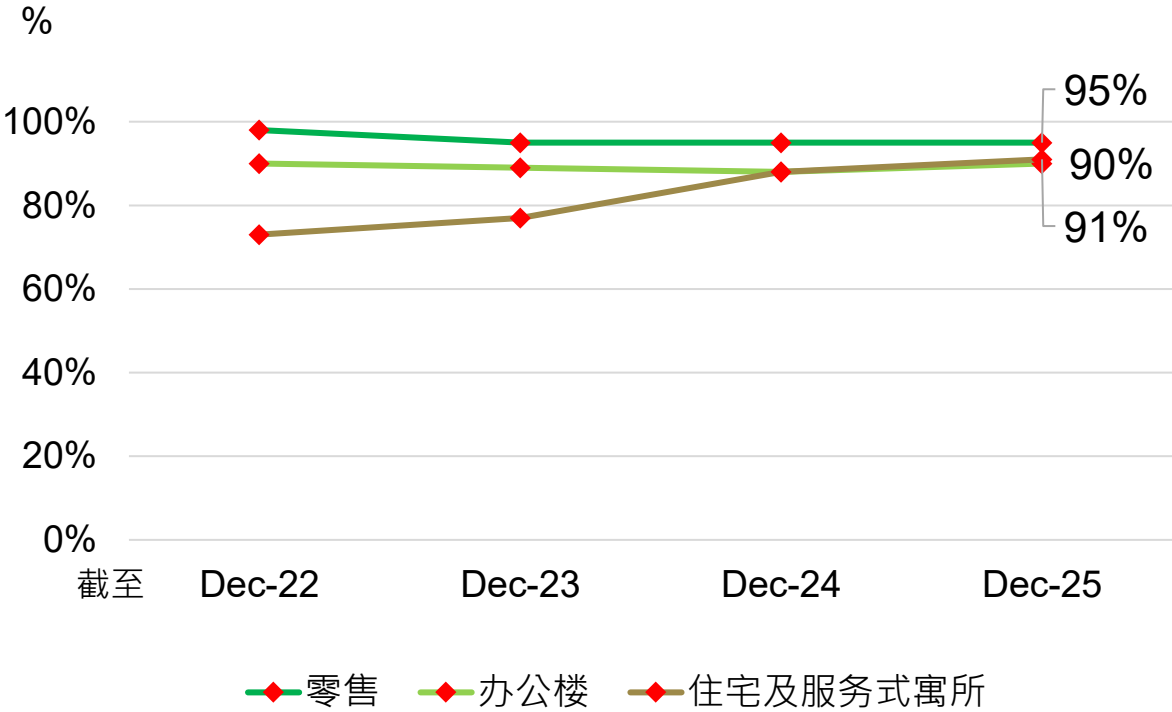
# 香港物业组合

# 香港租赁收入表现

香港租赁收入 (港币百万元)



香港租出率 (%)





# 香港投资物业

## 中环物业组合



- 由四座办公楼组成，汇聚多元化租户
- 组成了中环显赫食府的集中地



渣打银行大厦



乐成行



都爹利街一号



印刷行

## 山顶广场



- 备受瞩目的旅游地标及城中宠物友善热点
- 美食及娱乐据点



# 香港投资物业

## 铜锣湾物业组合



- 汇聚众多国际知名时装、美容及时尚生活品牌的购物热点



Fashion Walk



恒隆中心

## 旺角物业组合



- 持续稳固其“型·聚旺角”的定位



雅兰中心



家乐坊



零售

办公楼

住宅及服务式寓所



# 香港投资物业

## 港岛东物业组合



- 包括康怡广场、康兰居和228电气道



北角228电气道



鲗鱼涌康怡广场 / 康兰居

## 淘大商场



- 位于九龙东的一站式社区购物商场，涵盖丰富的休闲餐饮选择以及商店、教育机构 and 娱乐品牌等
- 于2026年年中，全新人行天桥提供无缝衔接淘大商场、东九龙文化中心及港铁九龙湾站
- 这座全新天桥激发区域活力，推动可持续城市发展



零售



办公楼



住宅及服务式寓所



# 发展中项目 摘要

# 内地物业组合

## 项目预计落成时间表

2025  
+



杭州恒隆广场  
■楼面面积: 39.02万平方米

2026



上海恒隆广场三期  
扩建项目  
■楼面面积: 约3,080平方米



无锡恒隆广场第二期  
发展项目  
■楼面面积: 15.1万平方米

2027  
+



上海金普顿徐家汇酒店 (note 1)  
(位于上海港汇恒隆广场)  
■149 间客房



杭州恒隆广场  
扩展部分  
■楼面面积: 约4.2万平方米



无锡恒隆广场  
扩展项目  
■楼面面积: 约4.7万平方米



上海南京西路1038号  
商业运营项目  
■楼面面积: 约9.6万平方米

- 随着杭州恒隆广场项目于2025年起落成，我们在内地9个城市共有11个项目



- 注：
- 权益由恒隆集团直接持有
  - 沈阳市府恒隆广场余下的发展项目暂时改建为城市公园，以提升社区福祉
  - 不包括三个扩展项目和上海恒隆广场扩建项目

此页面内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属对有关发展项目之效果模拟图，仅供参考

# 内地发展中项目

## 无锡恒隆广场

无锡



- **地区:** 梁溪区人民中路及健康路
- **用途:** 商场、办公楼、酒店、可供出售寓所
- **总楼面面积:** 518,000 平方米
  - 已落成: 367,000 平方米(第一期)
  - 发展中: 151,000 平方米 (第二期)
- **落成年份:** 第一期: 2013 – 2019  
第二期: 2026年起

## 上海恒隆广场三期扩建项目

上海



- **地区:** 上海市静安区南京西路
- **用途:** 商场
- **总楼面面积:** 3,080 平方米
- **落成年份:** 2026年 (2025年6月封顶)
- **可持续发展特色:** 内地首个地上结构钢板及钢筋近乎 100% 采用低碳排放钢材的项目

注：  
1. 此页面内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属对有关发展项目之效果模拟图，仅供参考  
2. 沈阳市府恒隆广场余下的发展项目暂时改建为城市公园，以提升小区福祉





# 附录

# 恒隆地产 – 财务摘要

(港币百万元)	2025				2024			
	物业租赁	酒店	物业销售	总额	物业租赁	酒店	物业销售	总额
收入	9,389	297	264	9,950	9,515	189	1,538	11,242
- 内地	6,414	297	59	6,770	6,466	189	56	6,711
- 香港	2,975	-	205	3,180	3,049	-	1,482	4,531
营业溢利 / ( 亏损 )	6,663	(34)	(102)	6,527	6,763	(63)	(245)	6,455
- 内地	4,355	(34)	(51)	4,270	4,385	(63)	(197)	4,125
- 香港	2,308	-	(51)	2,257	2,378	-	(48)	2,330
股东应占基本纯利 / (净亏损) *	3,358	(80)	(76)	3,202	3,455	(96)	(264)	3,095
股东应占物业之公允价值净变化 #	(1,396)	-	-	(1,396)	(942)	-	-	(942)
股东应占纯利 / (净亏损)	1,962	(80)	(76)	1,806	2,513	(96)	(264)	2,153
边际利润率	71%				71%			
- 内地	68%				68%			
- 香港	78%				78%			

\*不包括扣除相关所得税及非控股权益后的物业公平值变动

#不包括扣除相关所得税及非控股权益



# 恒隆地产 – 财务状况表

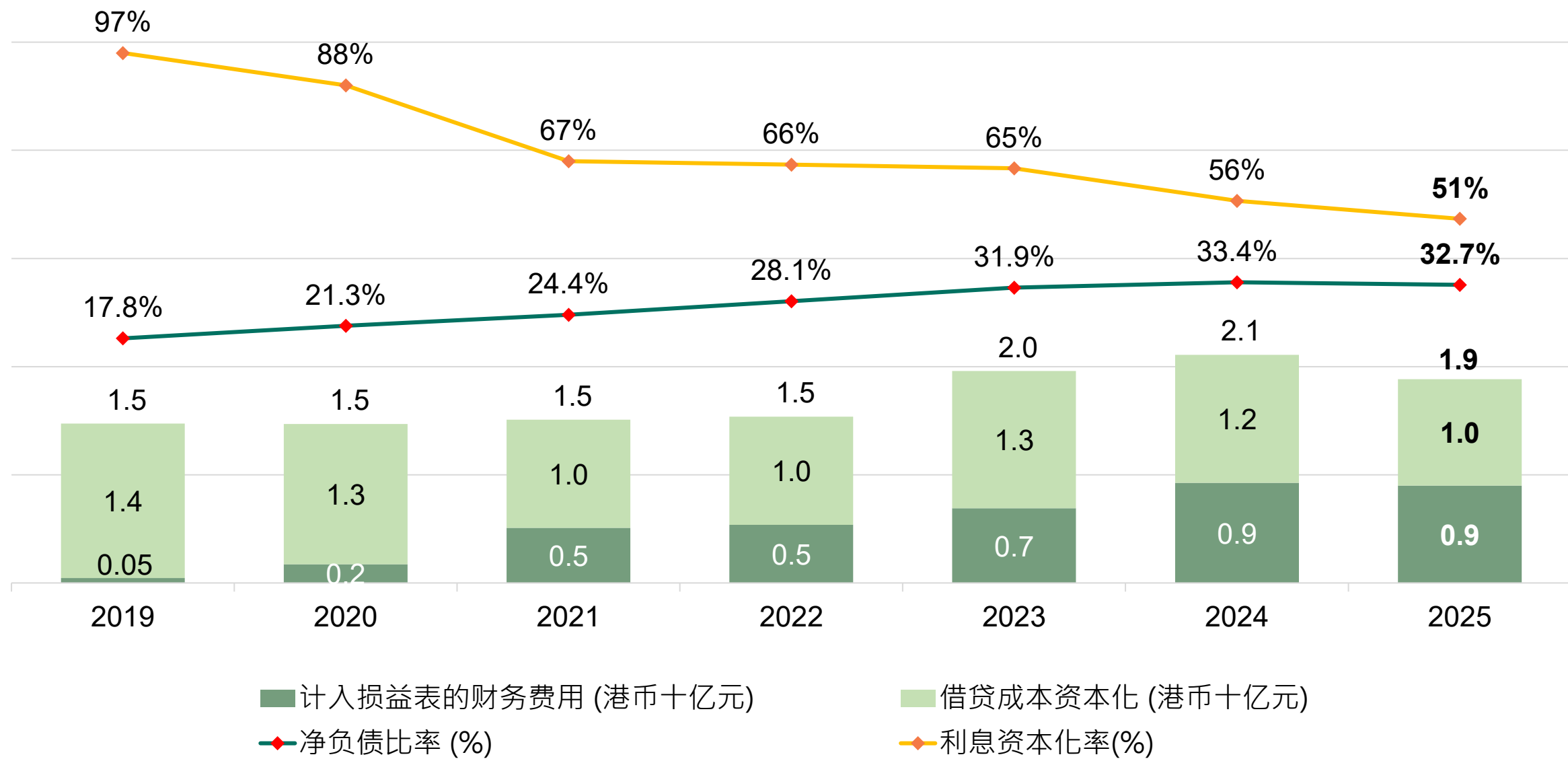
(港币百万元)	31/12/2025	31/12/2024
投资物业	167,897	166,519
- 内地	105,576	104,043
- 香港	62,321	62,476
发展中投资物业	27,359	24,001
待售物业	14,272	13,489
现金及银行存款	6,335	10,303
借贷总额	53,589	57,376
净债项结馀	47,254	47,073
净债项股权比率	32.7%	33.4%
资产总值	222,912	221,648
股东权益	134,729	131,587
股东应占每股资产净值 (港元)	\$26.6	\$27.5

▪ 于2025年12月31日，现金及可用信贷额度总额为港币494.70亿元，当中包括港币431.35亿元的可用信贷金额





# 恒隆地产 – 总利息及净利息支出



# 恒隆集团 – 财务摘要

(港币百万元)	2025				2024			
	物业租赁	酒店	物业销售	总额	物业租赁	酒店	物业销售	总额
收入	9,853	297	264	10,414	10,033	189	1,538	11,760
- 内地	6,757	297	59	7,113	6,851	189	56	7,096
- 香港	3,096	-	205	3,301	3,182	-	1,482	4,664
营业溢利 / ( 亏损 )	6,972	(34)	(102)	6,836	7,134	(63)	(245)	6,826
- 内地	4,568	(34)	(51)	4,483	4,656	(63)	(197)	4,396
- 香港	2,404	-	(51)	2,353	2,478	-	(48)	2,430
股东应占基本纯利 / (净亏损)*	2,529	(73)	(49)	2,407	2,576	(84)	(165)	2,327
股东应占物业之公允价值净变化#	(1,037)	-	-	(1,037)	(714)	-	-	(714)
股东应占纯利 / (净亏损)	1,492	(73)	(49)	1,370	1,862	(84)	(165)	1,613
边际利润率	71%				71%			
- 内地	68%				68%			
- 香港	78%				78%			

\*不包括扣除相关所得税及非控股权益后的物业公平值变动

#不包括扣除相关所得税及非控股权益



# 恒隆集团 – 财务状况表

(港币百万元)	31/12/2025	31/12/2024
投资物业	175,536	174,558
- 内地	111,413	110,280
- 香港	64,123	64,278
发展中投资物业	27,359	24,001
待售物业	14,293	13,510
现金及银行存款	6,792	10,817
借贷总额	54,837	57,794
净债项结馀	48,045	46,977
净债项股权比率	30.9%	30.8%
资产总值	236,232	234,968
股东权益	98,881	95,776
股东应占每股资产净值 (港元)	\$72.6	\$70.3

▪ 于2025年12月31日，现金及可用信贷额度总额为港币512.62亿元，当中包括港币444.7亿元的可用信贷金额





# 恒隆集团投资物业组合

注：不包括由恒隆地产持有的物业



	康街9号	联昌中心	大兴花园	上海港汇恒隆广场
地区	香港长沙湾	香港屯门	香港屯门	上海浦西
用途	办公楼	办公楼	零售部份	办公楼一座及服务式寓所 (注)



	228电气道	东荟城
地区	香港北角 (恒隆集团占33.3% / 恒隆地产占66.7%)	香港东涌 (恒隆集团持有26.67%)
用途	甲级办公楼，平台楼层作零售商铺用途	结合零售、办公楼及酒店的综合发展项目

 注: 将改建为上海徐家汇金普顿酒店，预计于2027年落成

# 上海港汇恒隆广场

上海市浦西区徐家汇地铁站上盖



将改建为上海徐家汇金普顿酒店，  
预计于 2027 年落成

	FY25租赁收入	按年变动 (%)	租出率 (于2025年12月31日)
办公楼一座	人民币2.18亿元	-3%	89%
住宅及服务式 寓所 <sup>(注)</sup>	人民币0.96亿元	-24%	71%
商场 (由恒隆地产持有)	人民币11.97亿元	+2%	100%

注：服务式寓所于2025年2月底起停业作酒店重建用途



# 谢谢

## 免责声明 (仅提供英文版本)

1. All information and data are provided for information purposes only. All opinions included herein are based on information available as of the date hereof and are subject to change without notice. There is no guarantee, representation or warranty provided for accuracy, timeliness or completeness for the information contained in this presentation.

Neither Hang Lung Properties Limited, Hang Lung Group Limited or any of their respective subsidiaries or affiliates, nor any of its or their directors, officers or any other persons, accepts any responsibility or liability whatsoever from any actions or claims arising from any use or interpretation of the information contained herein.

You may not distribute, reproduce, modify or otherwise use the content of the document for public or commercial use without prior permission of Hang Lung Properties Limited and Hang Lung Group Limited.

2. The figures and financial information for the year ended December 31, 2025 included in this presentation are not the statutory consolidated financial statements. The full-year statutory financial information of preceding financial years quoted in this presentation are derived from statutory annual financial statements for that relevant financial years, which have been delivered to the Registrar of Companies in accordance with the prevailing Companies Ordinance and are reported on by the auditor with relevant auditor's reports without qualification or modification.

