



2026年 中期业绩简报

2026年7月

 恒隆地产
HANG LUNG PROPERTIES

 成就无限
and beyond



目录



2026年中期业绩公布



2026年中期业绩简报

03 / 2026年中期业绩摘要

22 / 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



2026年中期业绩摘要

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)	
	1H26	按年变动	1H26	按年变动	1H26	按年变动
物业租赁	49.23	+5%	34.71	+4%	16.73	持平
酒店	1.47	+14%	(0.29)	+15%	(0.53)	+7%
物业销售	10.43	+548%	(1.87)	-228%	(1.84)	-513%
总额	61.13	+23%	32.55	持平	14.36	-10%

股东应占基本纯利
港币14.36亿元

按年 -10%

按年 -2%

撇除非现金物业减值拨备

每股中期股息
12港仙

按年 [持平]

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)	
	1H26	YoY%	1H26	YoY%	1H26	YoY%
物业租赁	51.51	+5%	36.23	+4%	12.85	+2%
酒店	1.47	+14%	(0.29)	+15%	(0.42)	+14%
物业销售	10.43	+548%	(1.87)	-228%	(1.20)	-532%
总额	63.41	+22%	34.07	持平	11.23	-6%

股东应占基本纯利
港币11.23亿元

按年 -6%

按年 +1%

撇除非现金物业减值拨备

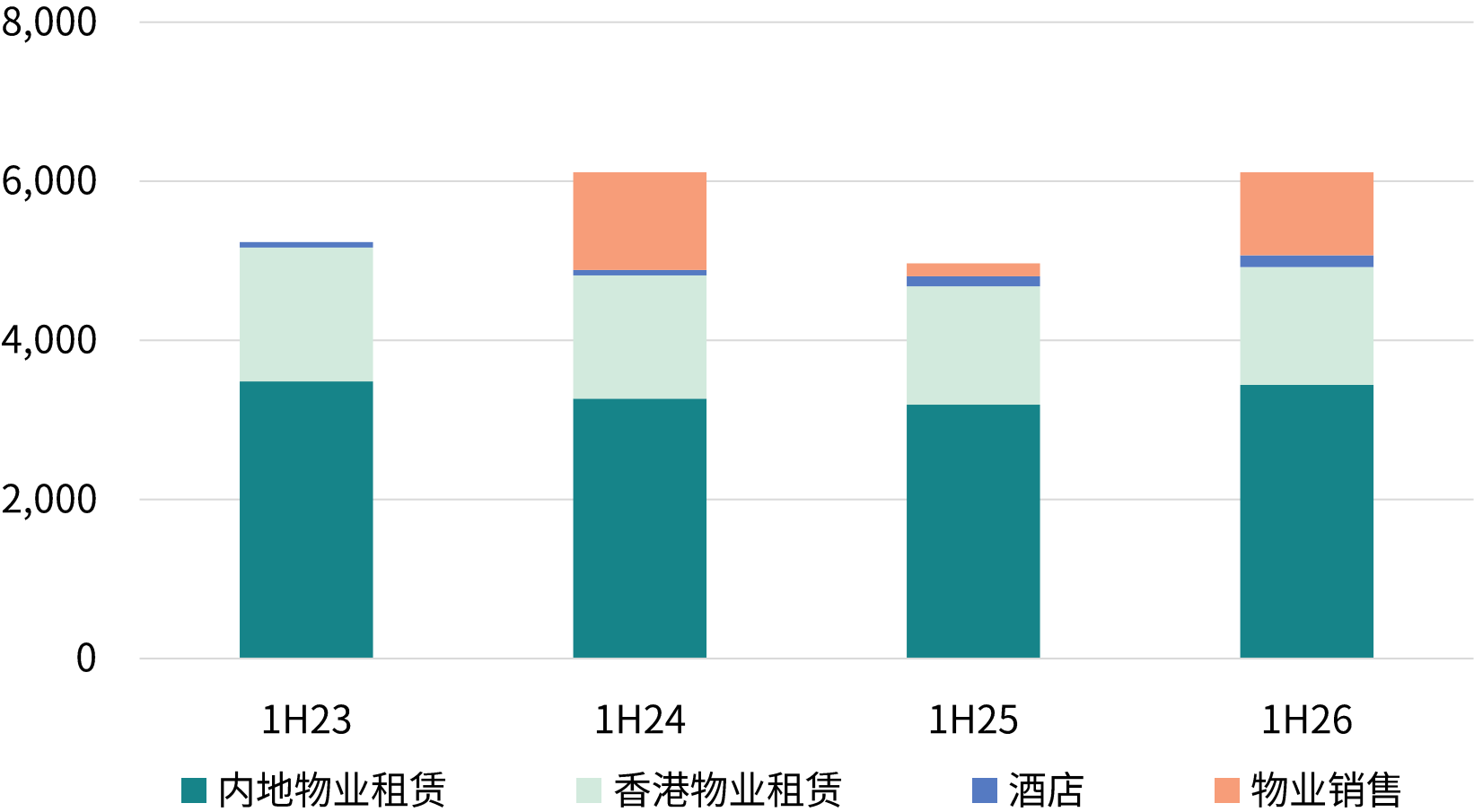
每股中期股息
21港仙

按年 [持平]

分部收入

恒隆地产分部收入 (港币百万元)
(1H26人民币兑港币: 按年+4.6%)

港币百万元



1H26 内地物业租赁 (占总收入56%)

人民币30.35亿元 / 港币34.42亿元

占物业租赁总收入70%

以人民币计值: 按年+3%/以港币计值: 按年+8%

1H26 香港物业租赁 (占总收入24%)

港币14.81亿元

占物业租赁总收入30%

按年持平

1H26 内地酒店 (占总收入3%)

港币1.47亿元

按年+14%

1H26 物业销售 (占总收入17%)

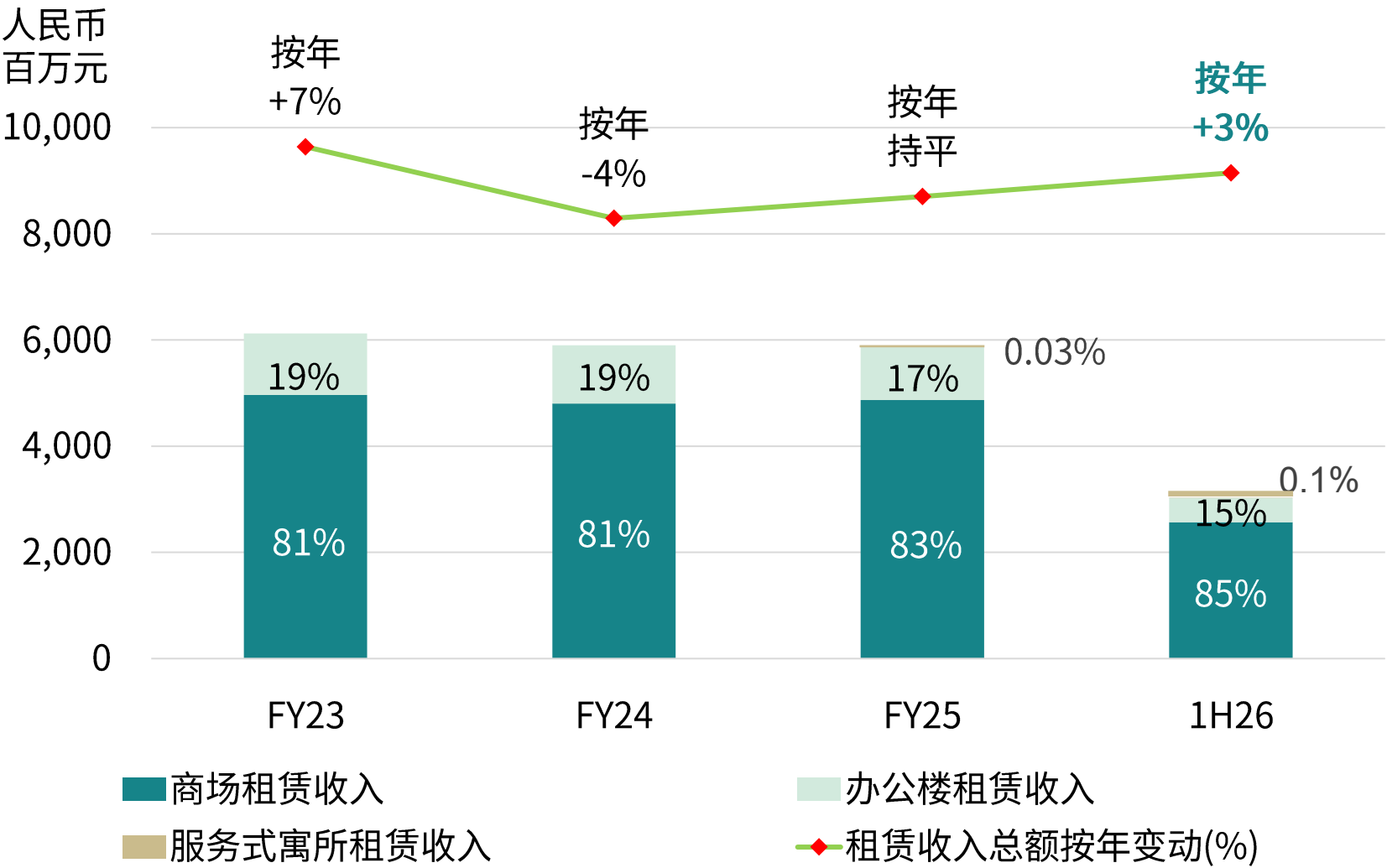
港币10.43亿元

按年+548%



内地物业租赁收入

恒隆地产内地物业租赁收入 (人民币百万元)
及按年变动 (%)



1H26 内地物业租赁收入

人民币30.35亿元

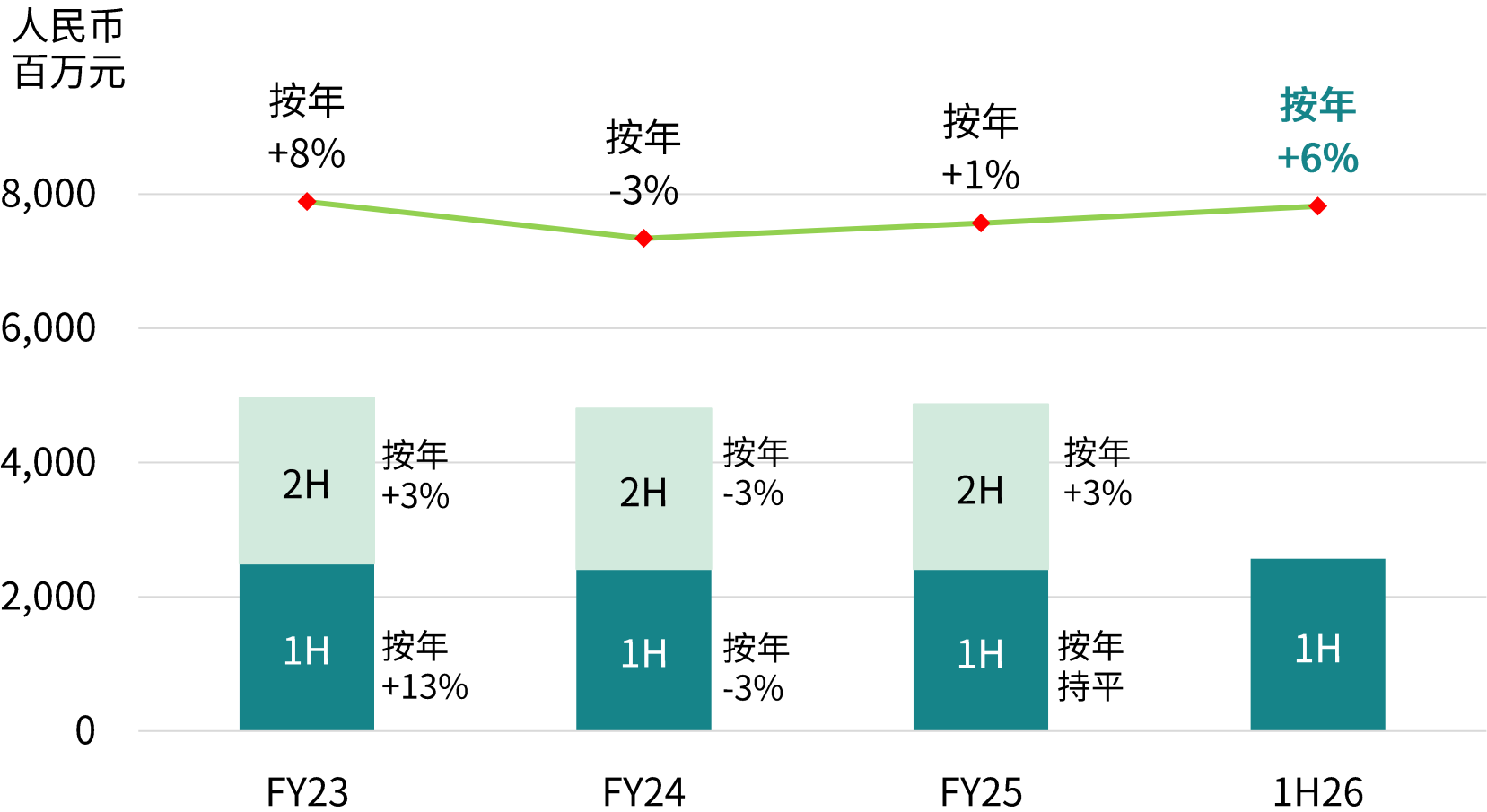
按年 +3%

1H26租赁收入	人民币百万元	按年变动 (%)
商场	2,567	+6%
办公楼	464	-12%
服务式寓所	4	+300%
总额	3,035	+3%



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 (%)



1H26 内地商场租赁收入
人民币25.67亿元

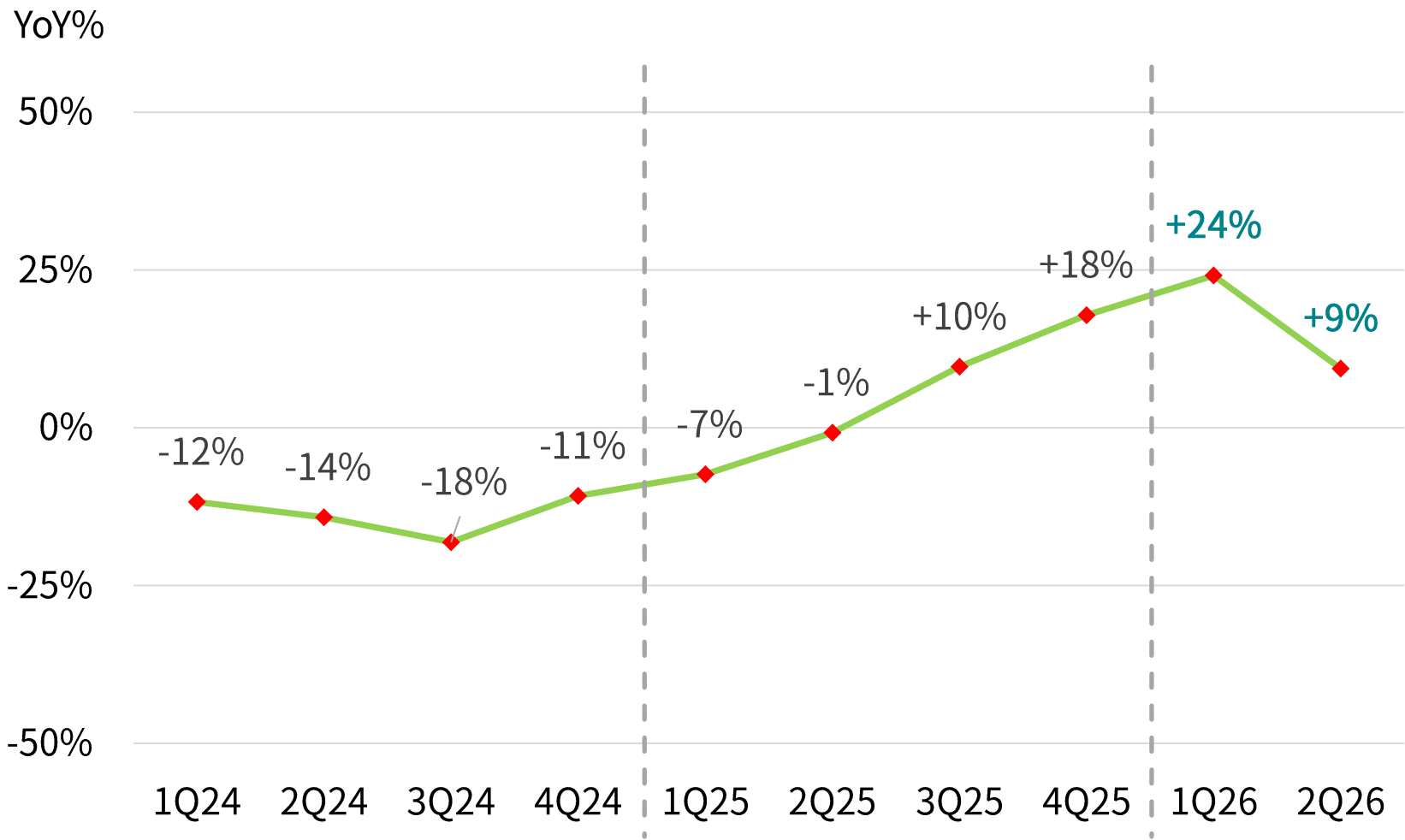
按年+6%

1H26 内地商场 租赁收入	人民币 百万元	按年变动 (%)
上海恒隆广场	887	+8%
上海港汇恒隆广场	604	+1%
无锡恒隆广场	269	+10%
大连恒隆广场	177	+11%
昆明恒隆广场	172	+6%
济南恒隆广场	165	+4%
沈阳皇城恒隆广场	91	+10%
天津恒隆广场	80	-2%
武汉恒隆广场	62	-18%
杭州恒隆广场 [#]	37	不适用
沈阳市府恒隆广场	23	-15%
总额	2,567	+6%

[#] 于2026年4月28日开幕



内地租户销售额按年变动 (%)



1H26 内地租户销售额

按年+17%

1H26 租户销售额	按年变动 (%)
上海恒隆广场	+24%
上海港汇恒隆广场	+24%
无锡恒隆广场	+7%
大连恒隆广场	+11%
昆明恒隆广场	+12%
济南恒隆广场	+13%
沈阳皇城恒隆广场	+23%
天津恒隆广场	+1%
武汉恒隆广场	-13%
杭州恒隆广场 [#]	不适用
沈阳市府恒隆广场	-5%

总额 +17%

[#] 于2026年4月28日开幕



“恒隆会” 会员计划

总会员人数

按年+25%

(至2026年6月底)

会员销售额

按年+18%

(2026年1至6月)

新会员人数

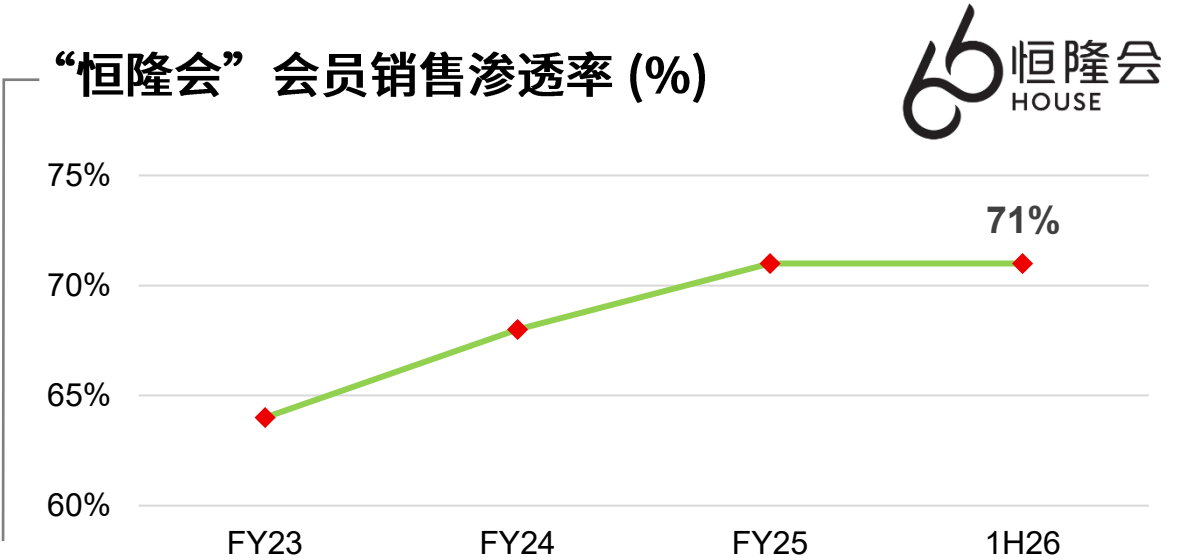
按年+41%

(2026年1至6月)

会员销售渗透率

71% (按年持平)

(2026年1至6月)



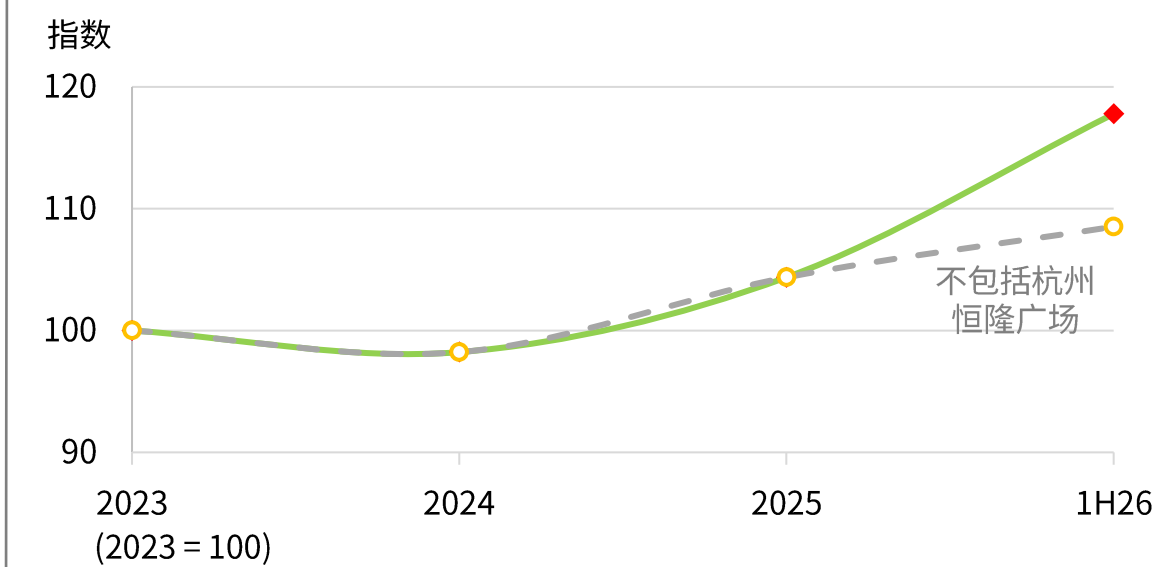
1H26会员活动亮点回顾:



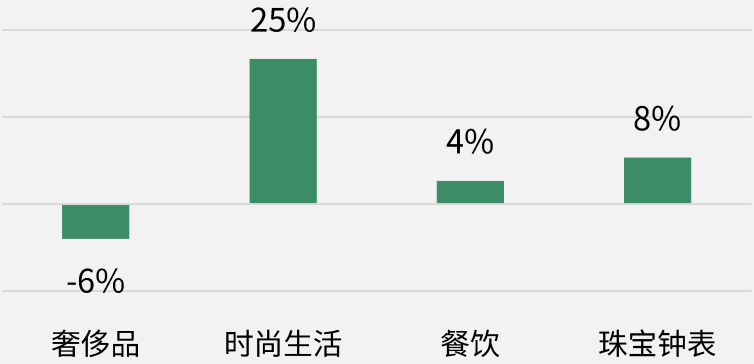
体验提升助力客流量创历史新高

- 为庆祝恒隆成立66周年，恒隆以“66成就无限”为主题推出系列活动, 重申缔造优享生活空间的愿景
- 2026年上半年，内地商场组合客流量创历史新高。杭州恒隆广场开业后引入优质品牌及多元体验内容，成功带旺客流，并在社交媒体上引发广泛关注
- 2026年上半年，我们旗下10座现有商场共新增103个首店品牌，与此同时，杭州恒隆广场亦带来约100个市场首发品牌

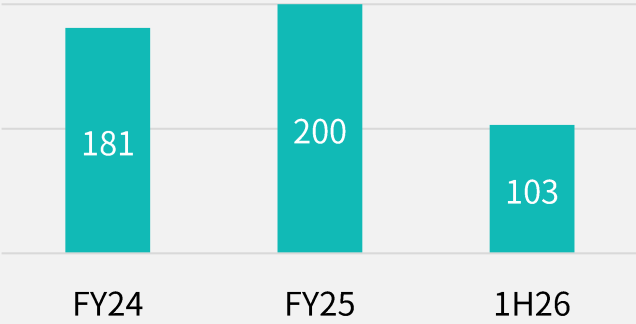
恒隆内地项目日均客流量



1H26恒隆内地商场零售组合净租赁面积按年变动
(按业态划分, 不包括杭州恒隆广场)



恒隆内地零售组合引入的首店品牌数量
(不包括杭州恒隆广场)



商场期末租出率	2025年12月	2026年6月
无锡恒隆广场	100%	100%
昆明恒隆广场	99%	99%
上海港汇恒隆广场	100%	98%
沈阳皇城恒隆广场	98%	98%
上海恒隆广场	96%	98%
大连恒隆广场	95%	97%
天津恒隆广场	94%	96%
济南恒隆广场	97%	96%
武汉恒隆广场	90%	92%
杭州恒隆广场	不适用	89%
沈阳市府恒隆广场	89%	88%

2026年上半年开业的杭州恒隆广场

商场于2026年4月28日开业

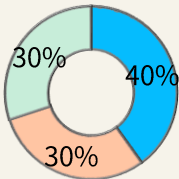
- 自开业以来，杭州恒隆广场已发展成为武林商圈的新地标，吸引众多市场首发品牌进驻，并提供一站式综合零售体验
- 开业至今累计录得逾300万人次到访，其中“五一”黄金周期间日均客流量达12万人次
- 随着租户持续分阶段开业，预计未来12个月项目租出率及租户销售额将保持稳步增长

租出率 **89%**
承租率 **98%**
(于2026年6月30日)

店铺数量
250
(于2026年6月30日)

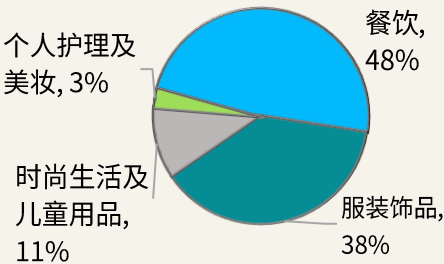
市场首发品牌数量
~100

租户品牌组合 (按可出租面积)



注: 不包括杭州恒隆广场扩展部分的租赁楼面面积

服装饰品
餐饮
时尚生活、娱乐及其他



办公楼于2025年第3季起分阶段交付

自2025年
第3季起交付
办公楼B,E座

租出率
47% 办公楼B,E座
(于2026年6月30日)

预计2026年
下半年交付
办公楼C,D座

已启动前期市场
推广工作
办公楼A座

承租率
45% 办公楼B,C,D,E座
22% 办公楼A-E座
(于2026年6月30日)



上海恒隆广场升级

- 项目将透过提升尊贵服务、精品活动及顾客互动，进一步深化社群连结
- 于2026年下半年开业的扩建项目将新增约4,300平方米的商业空间；共1,725平方米的Art Pavilion和屋顶花园将2026年下半年分阶段开业
- 正在扩建的VIC专享贵宾室将进一步丰富高端顾客体验
- 2026年上半年，上海恒隆广场餐饮阵容显着升级，形成强大的协同效应，进一步吸引尊尚消费客群

项目特点	面积 (平方米)
扩建项目	~4,300 /可出租面积+13%
屋顶花园	1,080
Art Pavilion	645
VIC专享贵宾室	724 / 空间+65%



屋顶花园 (施工中)
以都会度假概念打造的社区营造场地



提供更丰富的餐饮选择 (进行中)
从米其林食府到上海首店



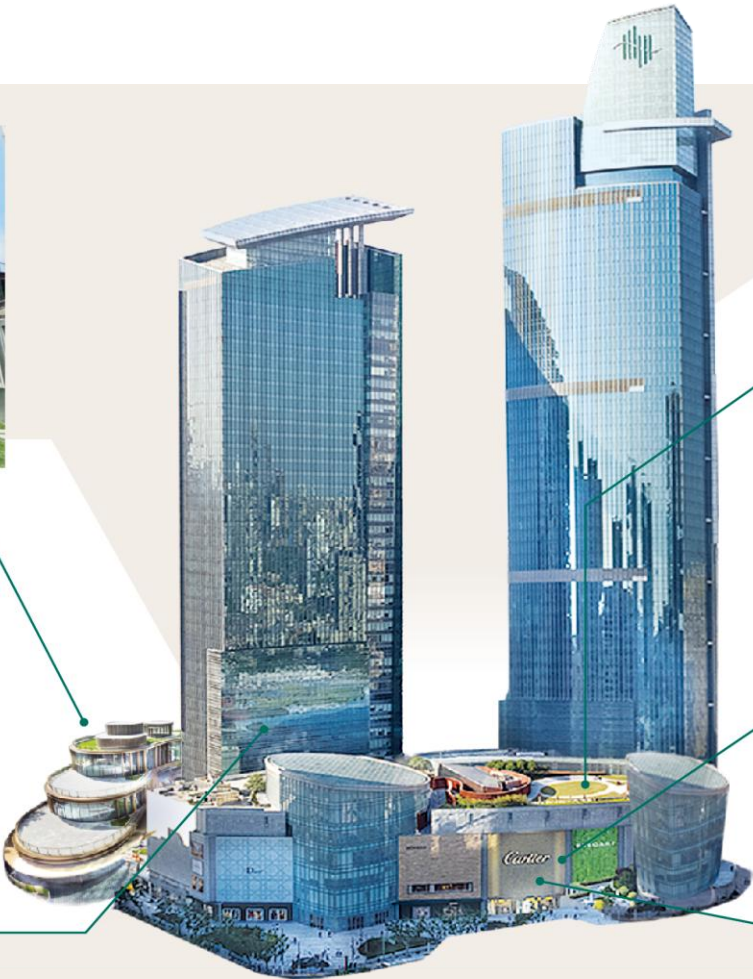
扩建 VIC 专享贵宾室 (施工中)
品牌体验平台及生活方式合作伙伴



扩建项目 (2026年下半年开业)
27个品牌, 全部承租



Art Pavilion (2026年下半年已开业)
户外休闲空间



未来18个月重点开业项目：提升无锡、杭州及上海商办竞争力

无锡锡喆寓，
希尔顿格芮精选酒店



地区	无锡
房间数目	105
开业时间	2026年第3季

杭州
文华东方酒店



地区	杭州
房间数目	194
开业时间	2027年第1季

上海徐家汇
金普顿酒店



注：权益由恒隆集团直接持有

地区	上海
房间数目	149
开业时间	2027年下半年

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项目进展

杭州恒隆广场扩展项目



恒隆权益	100%
零售楼面面积	+40%
临街面	+两倍 / +200米
项目特点	汇聚多元化餐饮业态，涵盖户外餐饮空间及景观区域
项目进展	室内装潢设计中

无锡恒隆广场扩展项目



恒隆权益	占合营企业60%权益
零售楼面面积	+38%
临街面	+30% / +185米
项目特点	引入体验式零售业态、深化社区互动，并与无锡恒隆广场实现无缝联动
项目进展	- 室内装潢设计中 - 合营企业已成立

南京西路1038号项目



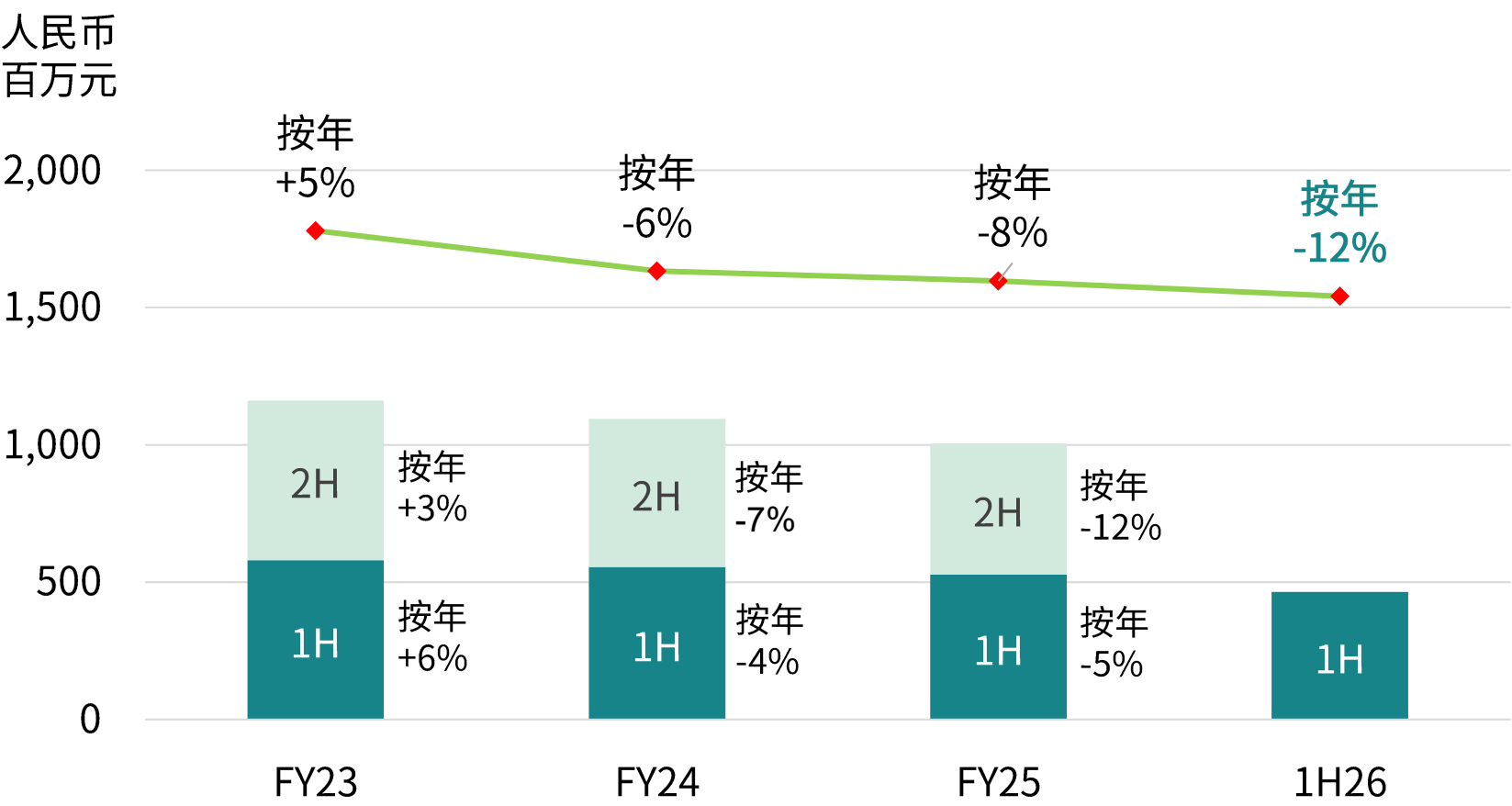
恒隆权益	占合营企业60%权益
零售楼面面积	+67%
总项目楼面面积	+44% (恒隆位于南京西路物业组合)
项目特点	汇聚零售、酒店及办公业态的综合用途项目
项目进展	- 室内装潢设计中 - 合营企业已成立 - 升级工程稳步推进

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 (%)



1H26 内地办公楼租赁收入
人民币4.64亿元

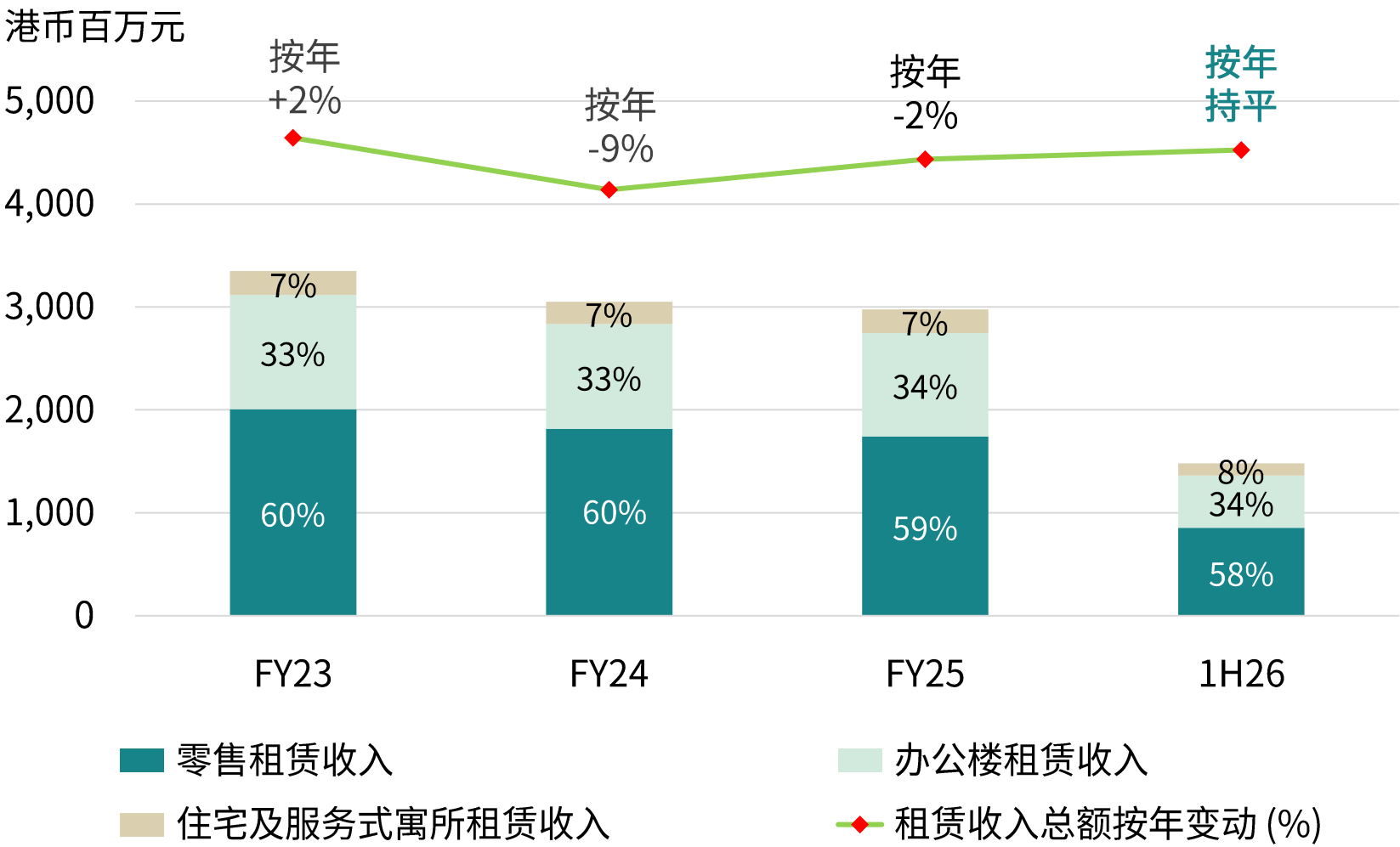
按年 -12%

1H26办公楼 租赁收入	人民币 百万元	按年变动 (%)
上海恒隆广场	240	-17%
昆明恒隆广场	64	-4%
沈阳市府恒隆广场	56	-7%
无锡恒隆广场	52	-13%
武汉恒隆广场	46	-12%
杭州恒隆广场 (办公楼 B, E座)	6	不适用
总额	464	-12%



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 (%)



1H26 香港租赁收入
港币14.81亿元

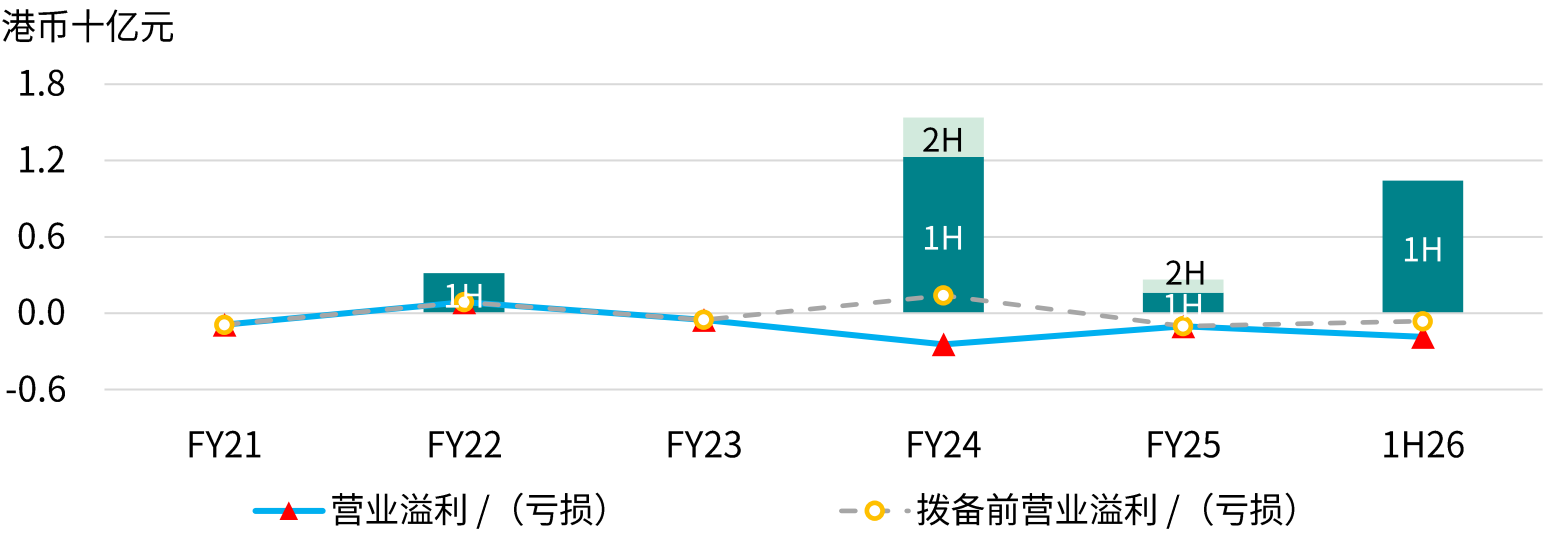
按年持平

1H26 租赁收入	港币百万元	按年变动 (%)
零售	854	-2%
办公楼	507	+1%
住宅及服务式寓所	120	+7%
总额	1,481	持平



物业销售

恒隆地产：物业销售收入及营业溢利



1H26 物业销售收入总额

港币10.43亿元

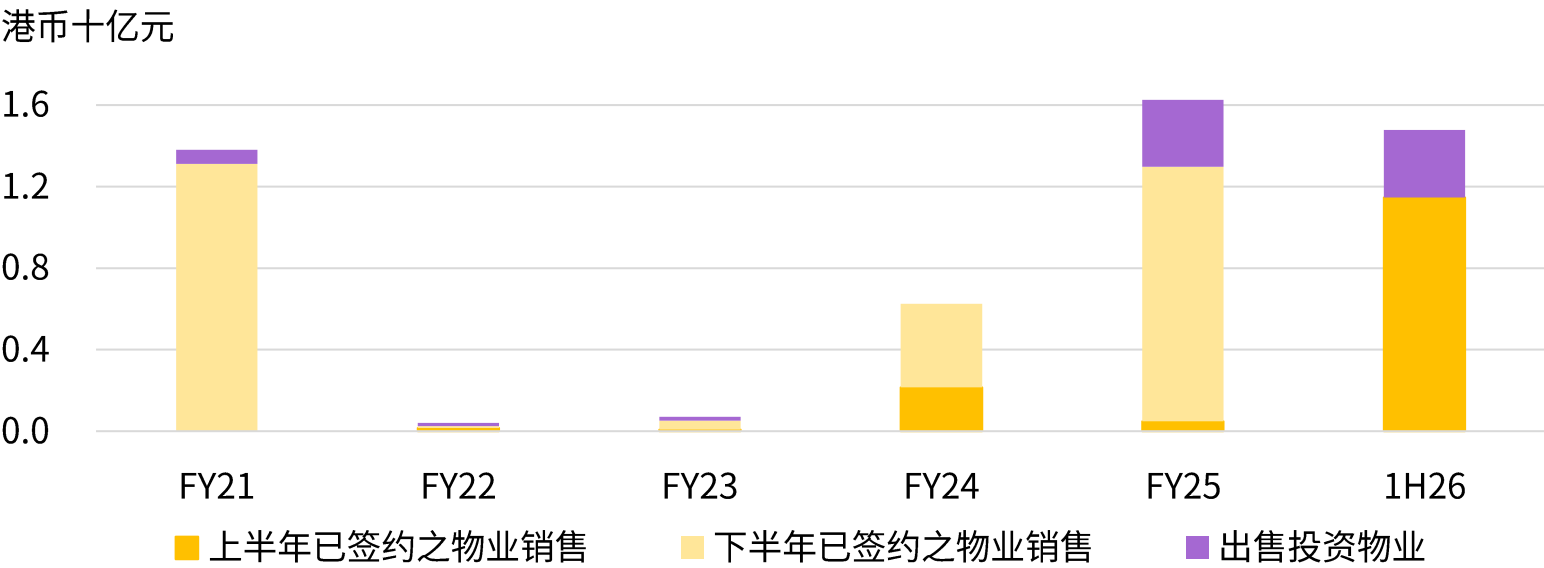
香港:港币10.15亿元

- 皓日
- 蓝塘道23-39

内地: 港币0.28亿元

- 武汉“恒隆府”
- 昆明君悦居

恒隆地产：已签约之物业销售及出售投资物业所得款项



总销售金额

约港币15亿元

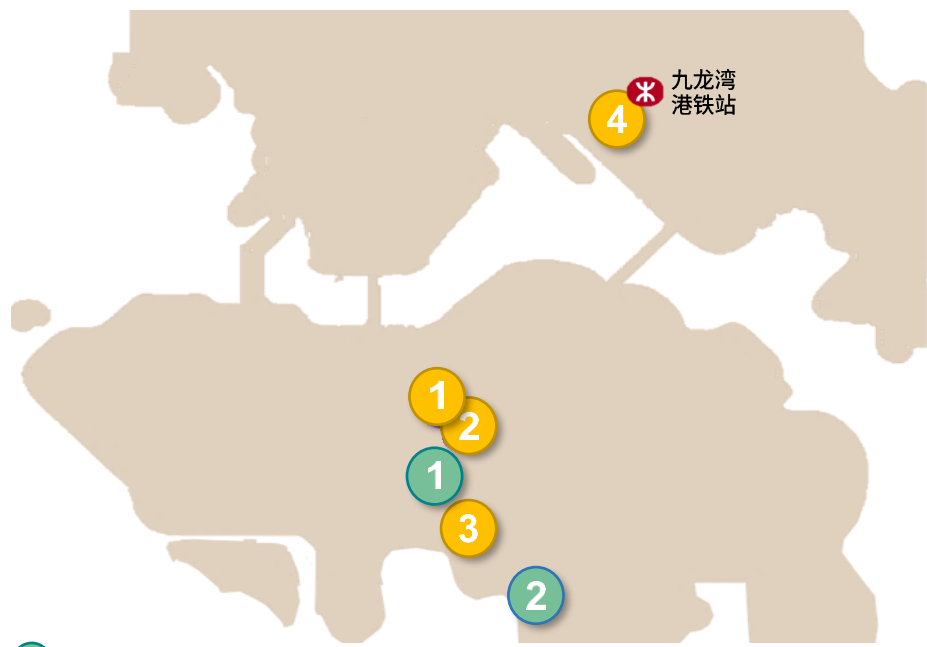
1H26 已签约之物业销售:港币12亿元

- 香港: 港币10亿元 - 皓日, 蓝塘道23-39
- 内地: 港币2亿元 - 位于武汉、昆明及无锡的三个寓所项目

1H26 投资物业出售: 港币3亿元

- 香港: 御峯, 碧海蓝天车位

香港核心地段的住宅项目



- 投资物业
- 待售物业

投资物业

1 御峯

- 翻新工程已于2025年完成
- 截至2026年6月30日，在售出4个单位后，现有50个单位持作出租用途
- 于2026年7月售出3个单位

2 滨景园

- 45 个单位持作出租用途

待售物业



蓝塘道23-39

- 4 间待售大宅, 包括1间大宅作出租用途的投资物业
- 已售78%^(注)
(于2026年6月30日)



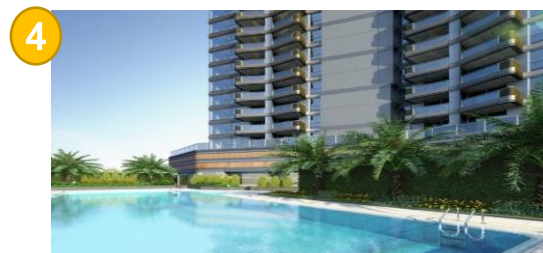
卫信道8-12A号

- 总楼面面积约25,800平方呎
- 清拆工程已于2026年3月完成



寿山村道37号

- 于2026年7月完成租契修订协议后，总楼面面积约为71,000平方呎
- 原总楼面面积约为47,000平方呎



皓日

- 45 个待售单位
- 已售85%^(注)
(于2026年6月30日)

注: 以大宅 / 单位总数为基础



内地物业销售

武汉“恒隆府”



地区	硚口区
落成时间	2023年
单位数目	492个单位 (432个单位为发展物业; 60个单位为投资物业作 出租用途)
待售单位数目	423 个单位 (于2026年6月30日)
现况	第三座大楼已展开销售 活动

昆明君悦居



地区	盘龙区
落成时间	2024年
单位数目	254个寓所单位，当中包 括3间顶层别墅
待售单位数目	244个寓所单位 (于2026年6月30日)
现况	已展开销售活动

无锡“恒隆府”



地区	梁溪区
落成时间	2026年第4季起 分阶段落成
单位数目	573 个单位
待售单位数目	499 个单位 (于2026年6月30日)
现况	已于2025年9月首次开 盘，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

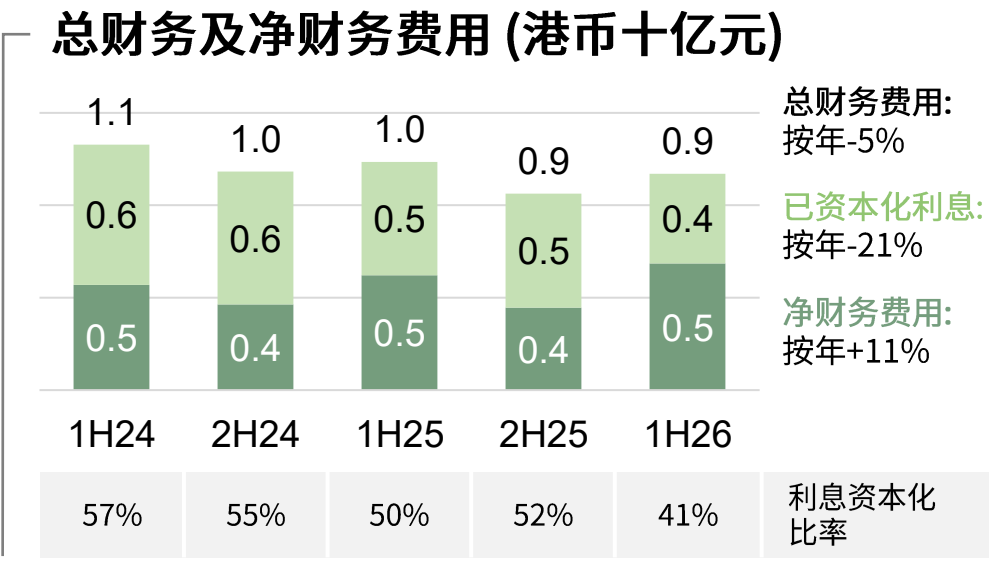
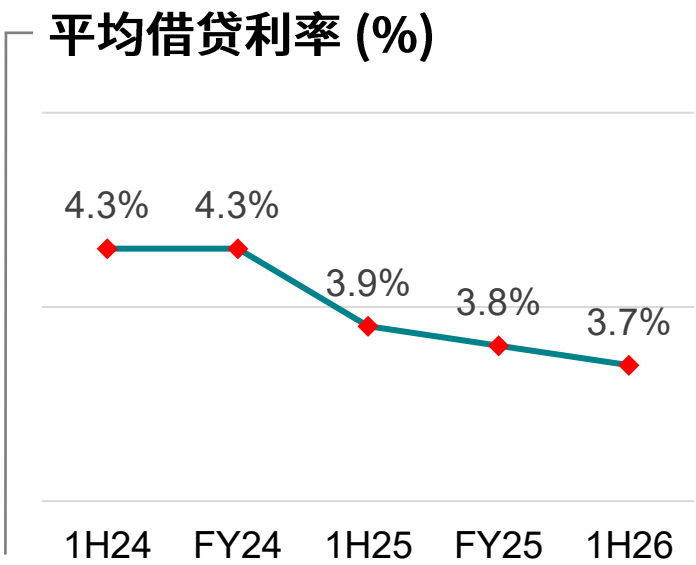
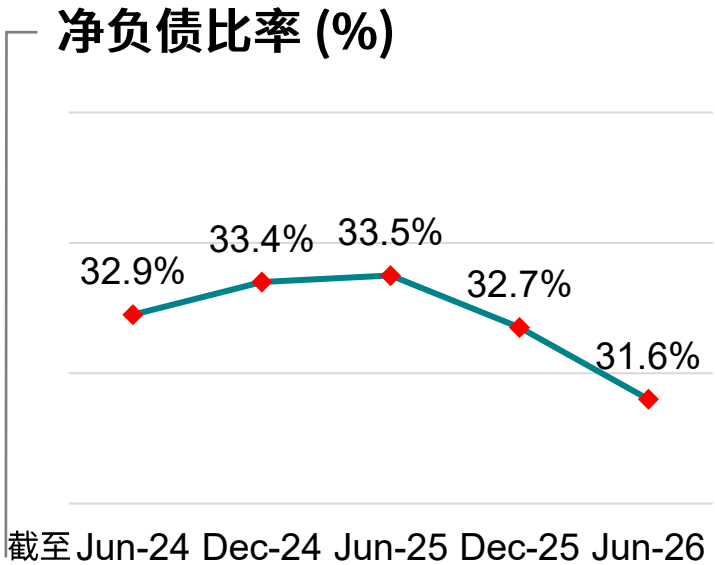


财务管理

- 于2026年6月30日，净负债比率下降至31.6%，主要受惠于以股代息保留现金，以及股东权益增加所致。净债项结余轻微下降至港币471亿元
- 由于平均借贷利率下降，总财务费用按年-5%至港币9.42亿元
- 净财务费用 (总财务费用扣除已资本化利息)按年+11%至港币5.53亿元，主要由于多个项目相继落成，利息资本化比率下降所致

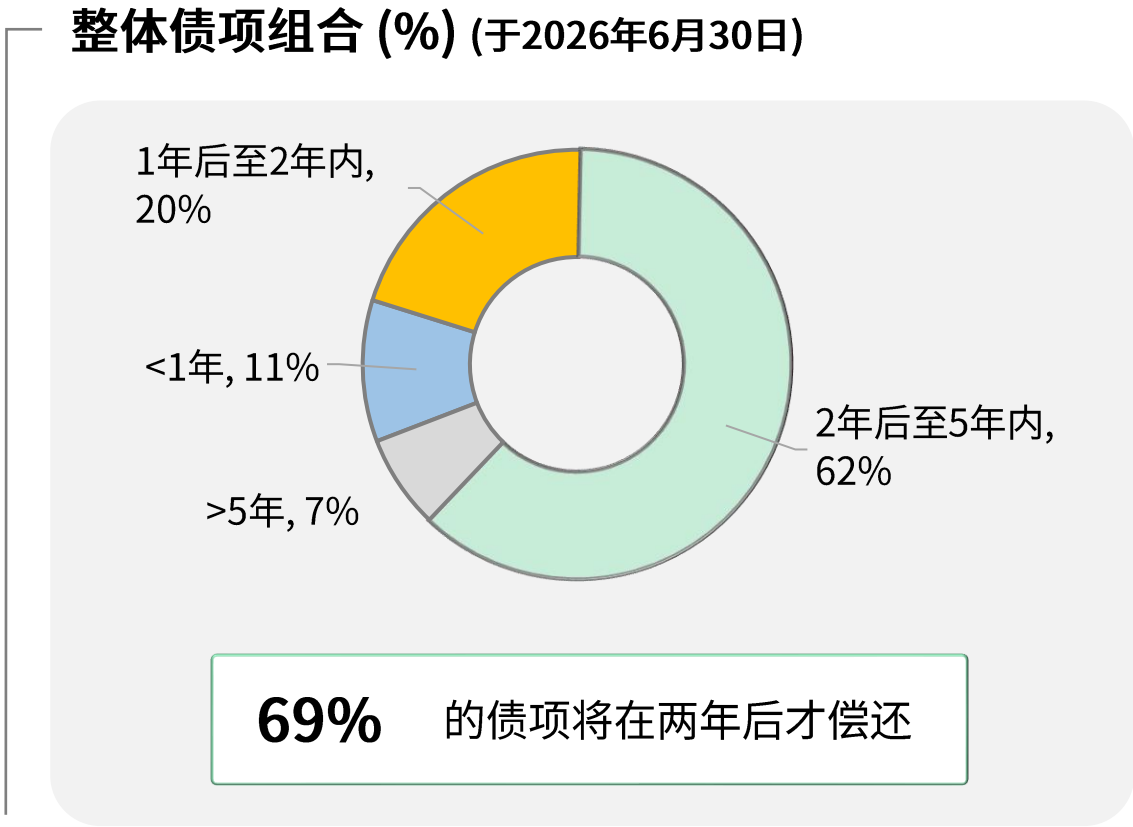
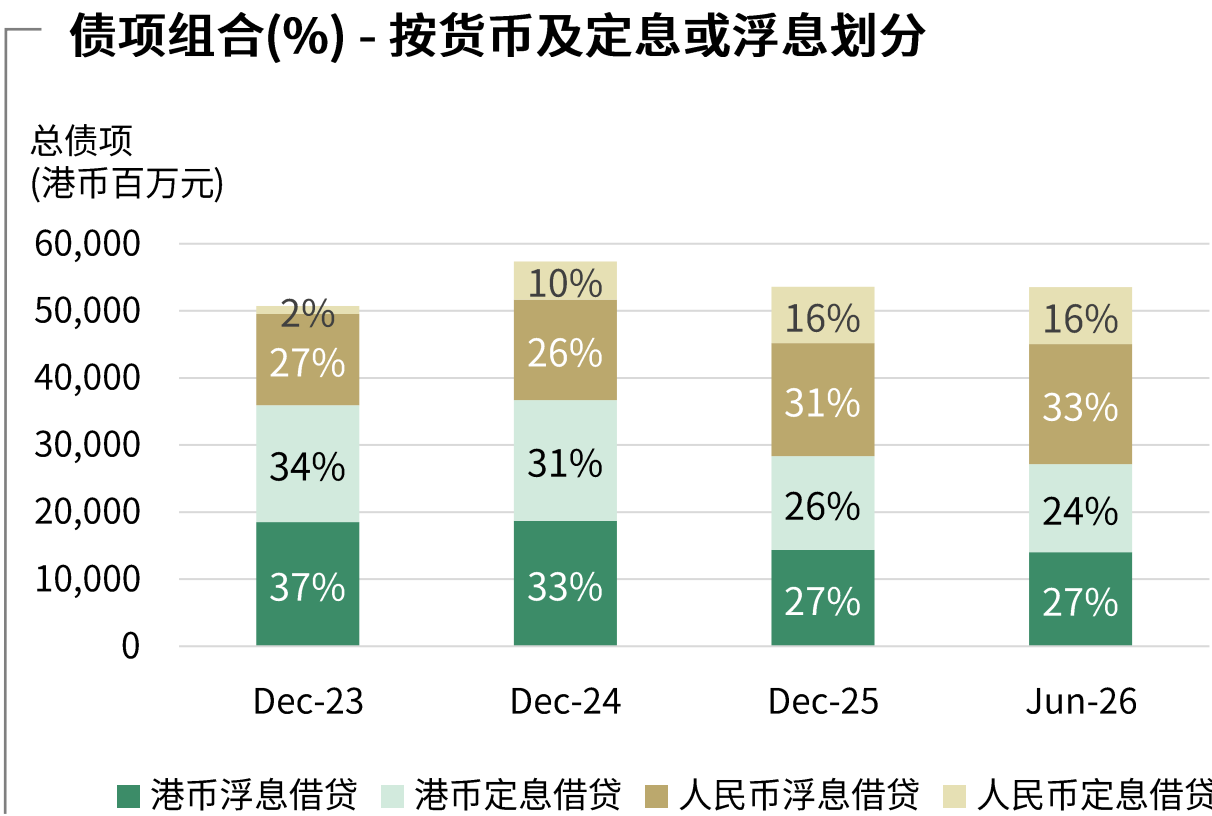
主要财务指标 (于2026年6月30日)

净债项结余 港币471亿元 (2025年12月31日:港币473亿元)
现金及银行存款结余总额 港币65亿元 (2025年12月31日: 港币63亿元)
利息保障倍数 3.2倍 (2025年: 3.1倍)



财务管理

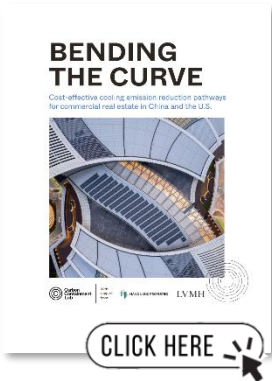
离岸人民币 定息信贷金额 约人民币3亿元 于2026年上半年发行	债项 组合 49% 人民币占比	平均债项 偿还年期 3.0 年	可动用 流动资金 港币180亿元 备用银行承诺信贷金额 的未提取结余
---	------------------------------	------------------------------	--



推动可持续发展卓越表现

发表《扭转曲线》报告 (2026年1月)

- 恒隆与LVMH集团共同赞助Carbon Containment Lab发表研究报告
- 分析确认了减少冷却相关的经济高效途径及机遇



再生能源领域的突破

- 在内地11个营运项目中，有10个项目已采用可再生能源供电



自2026年新增了武汉恒隆广场(1月)及杭州恒隆广场(5月)

促进社群联系

- 透过与香港合唱新力量合作，支持年轻音乐人才



驻校艺术家计划音乐会 (2026年2月)

ESG 评级／指数表现

MSCI
ESG RATINGS

AA

CCC B BB BBB A AA AAA

“AA” 评级

SUSTAINALYTICS
a Morningstar company

ESG风险评级为“低”

S&P Global
Top 10%
Corporate Sustainability Assessment 2025 Score

2025 CSA评分: 83

FTSE4Good

ESG 评分: 3.8

GRESB
REAL ESTATE
★★★★★ 2025

“五星” 评级

Hang Seng Corporate Sustainability Index
Series Member 2025-2026

“AA+” 评级

IPE
Institute of Public & Environmental Affairs
公众环境研究中心

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

CDP
A List 2025

气候变化: A
水安全: A

全球与区域认可

标普全球
可持续发展年鉴

前10%

标普全球
可持续发展年鉴(中国版)

前5%

Corporate Knights
首届“亚太区50家
最具可持续发展企业”

前50强
(恒隆集团)

环境、社会及管治摘要



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”

S&P Global

Top 10%

Corporate Sustainability
Assessment 2025 Score

©S&P Global 2026.
For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook

CSA评分: 83

标准普尔全球可持续发展2026年鉴成员
《标普全球可持续发展年鉴2026》前10%
《标普全球可持续发展年鉴2026 (中国版) 》前5%



FTSE4Good

ESG评分: 3.8

FTSE4Good 指数系列成分股



“五星” 表现评级
(常设投资基准)



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2025-2026

“AA+” 评级
自2010年系列推出以来
获选为成分股



公众环境研究中心
Institute of Public & Environmental Affairs

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
供应链议合评价” A-List” 评级

Corporate Knights

恒隆集团: 44位
亚太区50家最具可持续发展企业



2025 最佳企业管治及ESG奖
大市值类别 — 主类别组别:
ESG特别嘉许奖
香港会计师公会



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



修订后的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
- 发布了修订后的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)



点击了解
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%采用可再生能源
- **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



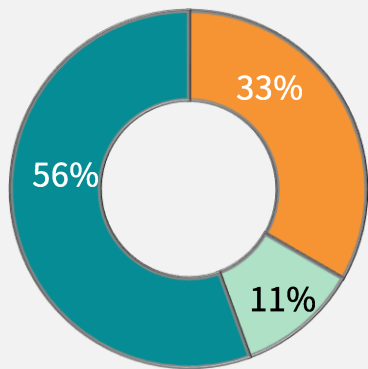
董事会参与和多元化

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

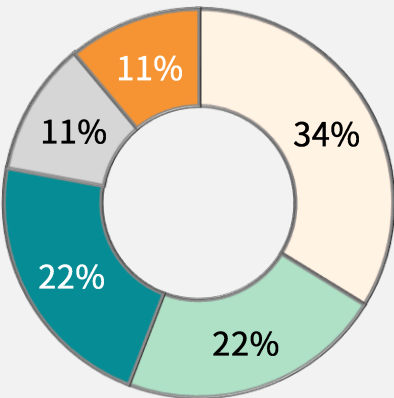
恒隆地产董事会成员多元化 (截至2026年6月30日)

职衔



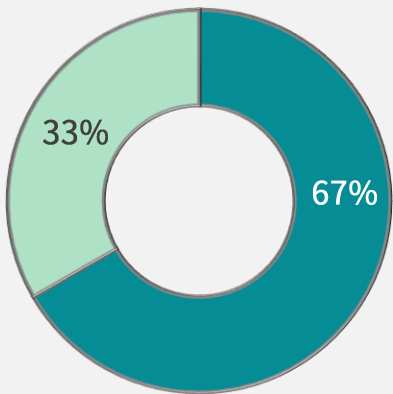
- 执行董事
- 非执行董事
- 独立非执行董事

年龄



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

性别



- 男
- 女



25 x 25 可持续发展目标成功达成：主要成果



应对气候变化

范围1及2温室气体排放强度
较2018年基准
下降超过60%
(2025目标: 40%)

内地可再生电力占比
71%
(2025目标: 25%)



资源管理

用电强度
较2018年基准
下降22%
(2025目标: 18%)

耗水强度
较2018年基准
下降14%
(2025目标 10%)



福祉

员工敬业度所得的评级
81百分位
(2025目标: 75百分位)

**损失工时
受伤比率**
0.75
(2025目标: 1.5 或以下)



可持续交易

**来自可持续金融的债务及
可用信贷额度占比**
58%
(2025目标: 50%)

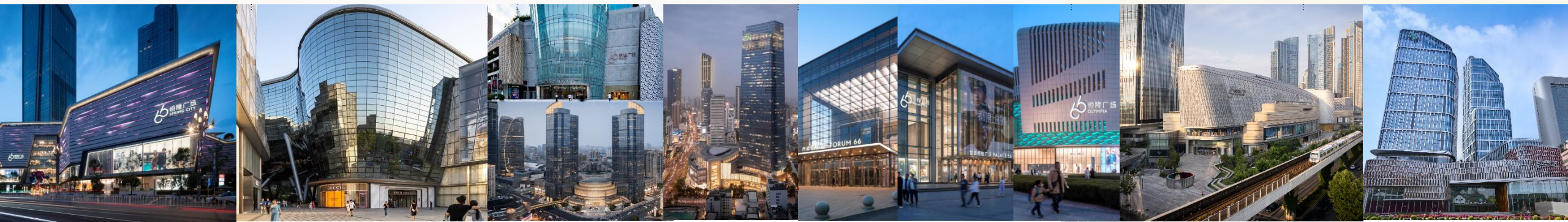
**评估市场营销活动的
可持续发展影响
的占比**
100%

详情载于**2025**年可持续发展报告



内地十一座运营中物业已有十座全面采用可再生能源

2022年12月	2023年1月	2024年4月	2025年5月	2026年1月	2026年5月
昆明恒隆广场	济南恒隆广场	上海恒隆广场, 上海港汇恒隆广场, 无锡恒隆广场	沈阳市府恒隆广场, 沈阳皇城恒隆广场, 大连恒隆广场	武汉恒隆广场	杭州恒隆广场
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	济南及山东省首个采用可再生能源供电的商业项目	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	为辽宁省首批取得可再生能源电力采购协议的商业项目	湖北省首个采用可再生能源供电的商业项目	浙江省首个采用可再生能源供电的商业项目



绿色建筑认证

现有建筑绿色建筑认证

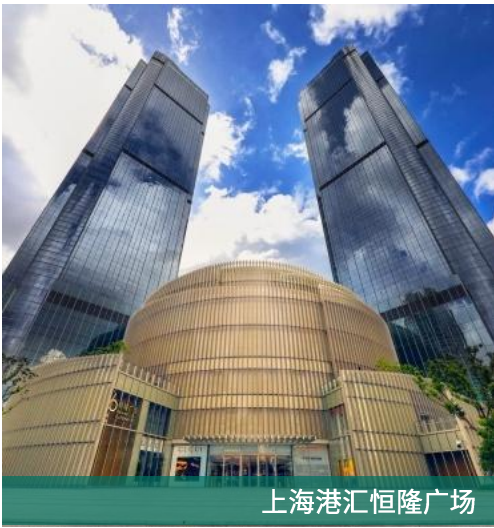
>80% 的建筑面积获得LEED或BEAM Plus金级及以上认证

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
- 杭州: 杭州恒隆广场
- 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A座

LEED金级认证: 酒店

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

上海恒隆广场三期扩建项目

LEED铂金认证, 中国绿色建筑设计标签二星级认证LEED金级



上海恒隆广场三期扩建项目



无锡锡喆寓, 希尔顿格芮精选酒店



健康、安全及福祉认证

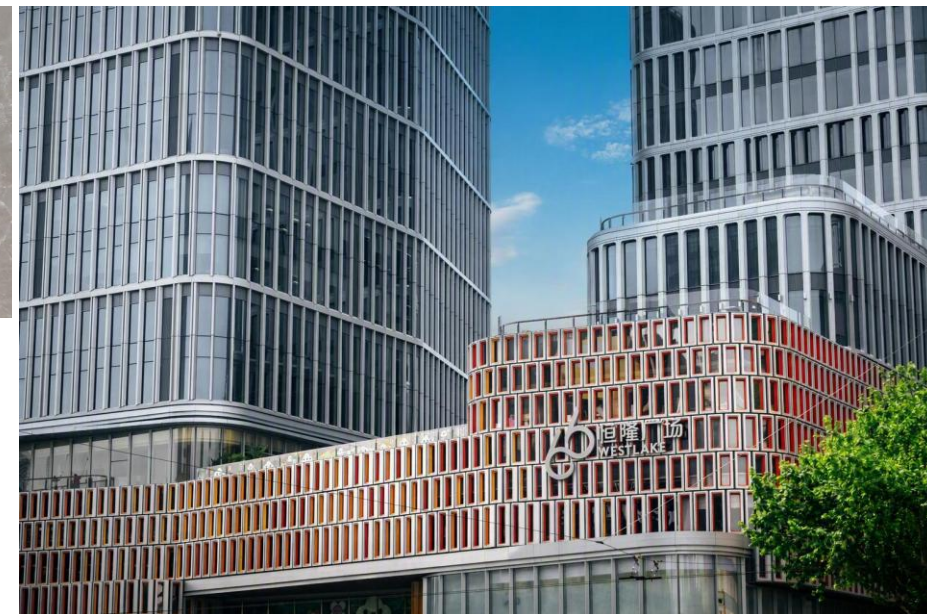
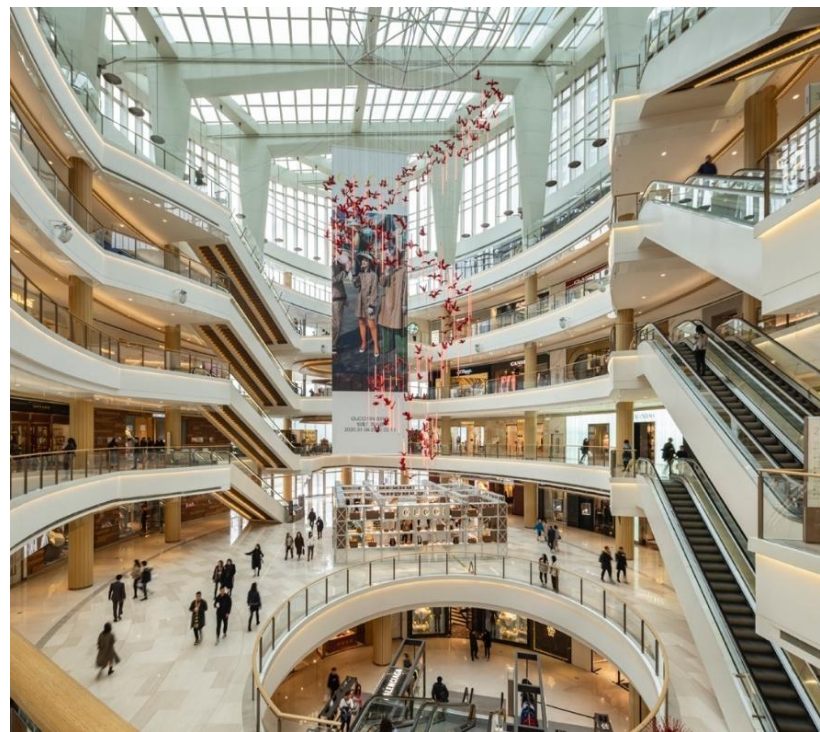
- 超过90%的总建筑楼面面积获得WELL认证或《WELL健康—安全评价》

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

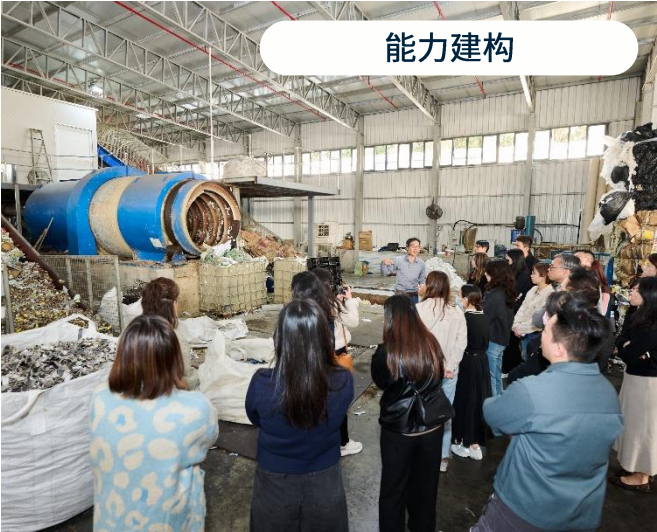


与租户的可持续发展合作

1H26

与恒隆展开可持续发展合作的租户数目 **220+**
包括内地及香港物业

涵盖物业 **20** 占总租赁楼面面积 **24%**



能力建构



认可



与LVMH 深化合作



义工服务



废物管理顾问

面向所有租户的Changemakers 计划



Changemakers租户可持续发展大奖2026

三个颁奖典礼分别在三地举行 — 沈阳 · 上海 · 香港

租户颁奖典礼

沈阳 · 上海 · 香港

社群推动可持续发展的努力，
并透过卓越实践启发更多租户参与



2026年对64间商铺及办公室的肯定
优良奖: 47 | 卓越奖: 17
特别嘉许奖: 7

知识交流

沈阳 · 上海 · 香港

专家分享及专题讨论，聚焦气候议题现况、
行业趋势及最佳实践分享



可持续发展盛会

上海 · 香港

透过实践体验赋能租户，让可持续发展
变得简单、易行且富有成效



社区投资 – 优化策略

共创未来

秉持长期发展理念，我们持续投资社区，通过建立更紧密的联系、凝聚共同目标及推动可持续增长，创造长远价值。我们的社区投资聚焦于三大支柱：启迪青年、文化连系及全人健康

- 重塑社区连结方式，创造可持续价值
- 深化与政府部门、非政府组织伙伴及社区的长期合作关系
- 率先推动恒隆社会效益量度工作

启迪青年



“共筑·创业家 2.0” 计划不仅支持创业商户续租经营，也进一步加强了恒隆与社区之间的联系



恒隆视障人士奖学金及发展金资助学生在学业及个人成长方面的全面发展

文化连系



学生艺术家在“香港国际动漫展” (Hong Kong Comic Con) 与漫画大师交流切磋，推动创意成长



恒隆档案馆于“香港国际档案2026”期间首度亮相，在“恒隆一心义工队”的支持下，展现恒隆的发展传承及其与香港共同发展的历史篇章

全人健康



认知友善计划开设全港首间进驻商场的照顾者茶室



武汉当地儿童在“手植绿意，拾趣春光” (Cultivating Greenery, Embracing Spring) 活动中通过植树实践，培养环保意识，共筑绿色未来



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 (Business Council for International Understanding) 颁 2018 年艾森豪威尔威尔全球领袖奖



艾森豪威尔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

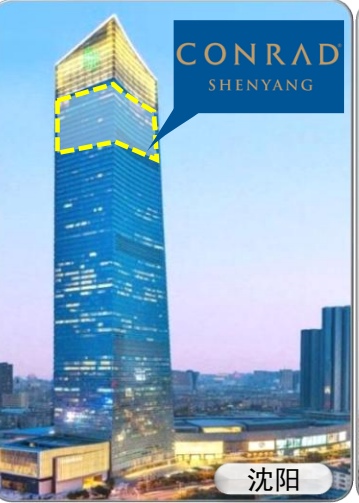
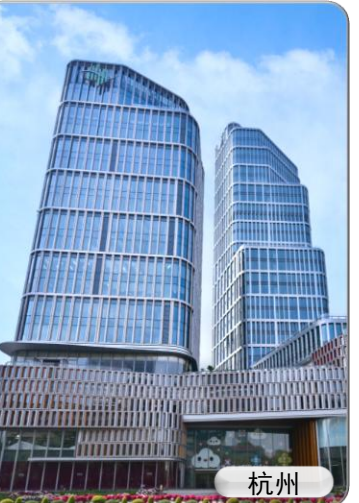
	上海恒隆广场	上海港汇恒隆广场	无锡恒隆广场	大连恒隆广场	昆明恒隆广场
					
1H26租户销售额 (按年变动%)	+24%	+24%	+7%	+11%	+12%
商场租出率	98%	98%	100%	97%	99%

	济南恒隆广场	沈阳皇城恒隆广场	天津恒隆广场	武汉恒隆广场	杭州恒隆广场	沈阳市府恒隆广场
						
1H26租户销售额 (按年变动%)	+13%	+23%	+1%	-13%	2026年4月 开业	-5%
商场租出率	96%	98%	96%	92%	89%	88%

注:租出率为2026年6月30日数据



内地办公楼组合

	上海恒隆广场	昆明恒隆广场	沈阳市府恒隆广场	无锡恒隆广场	武汉恒隆广场	杭州恒隆广场
	 上海	 昆明	 沈阳	 无锡	 武汉	 杭州
办公楼 租出率	83%	90%	85%	78%	72%	47%^
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)	“恒聚” (HANGOUT) - 模块化精装修 办公室	已开始交付: 办公楼B, E座

注: 租出率为2026年6月30日数据
^ 指五座办公楼中已落成并交付租户的两座办公楼的出租率



内地酒店组合

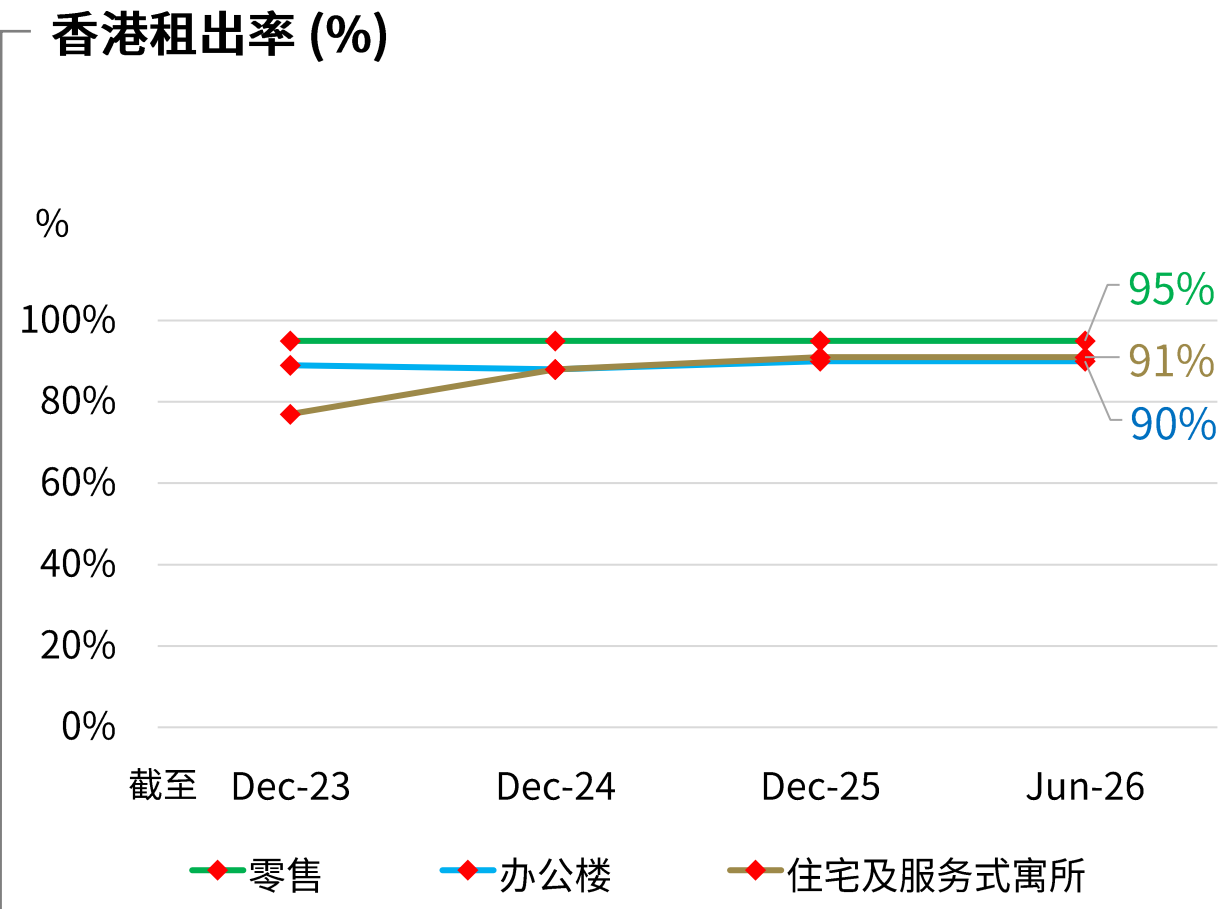
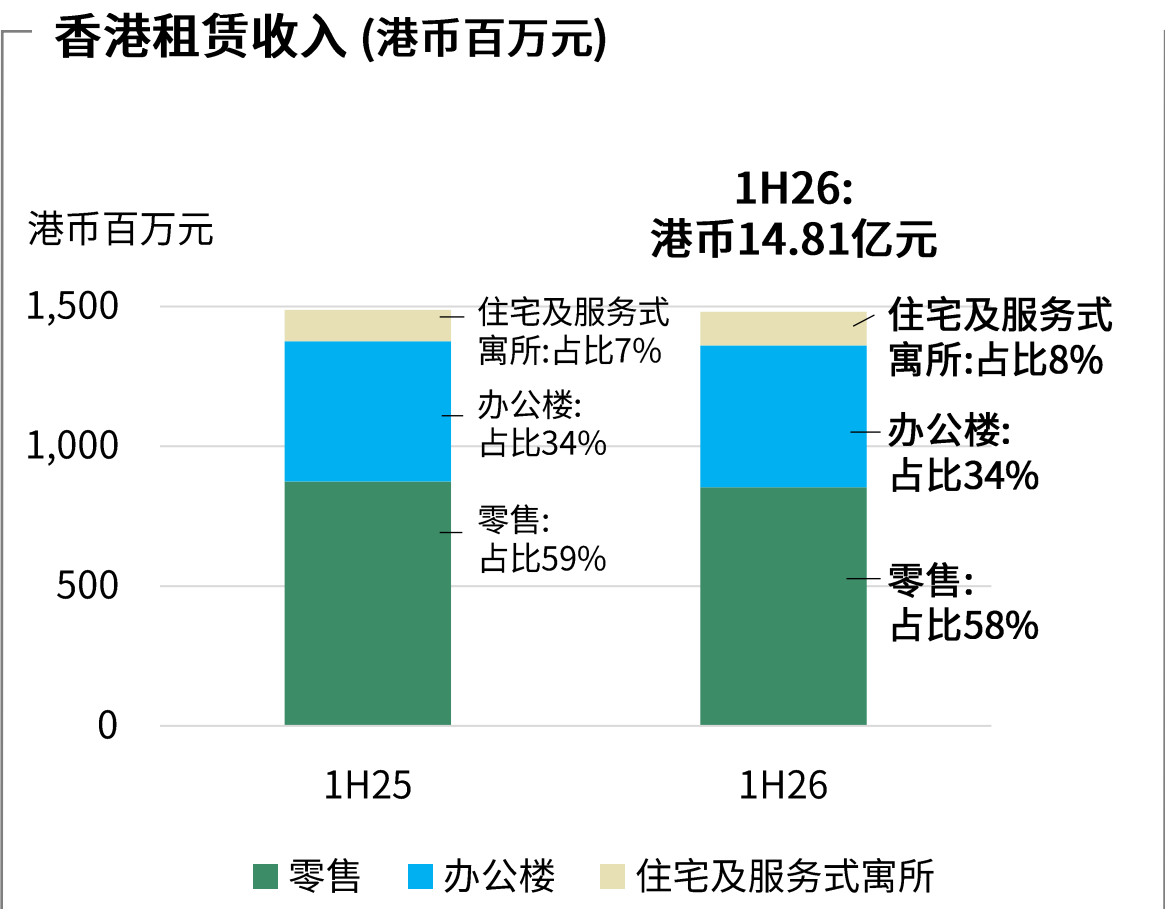
开幕年份	2019	2024	3Q26	1Q27
	沈阳 康莱德酒店 位于沈阳市府恒隆广场	昆明 君悦酒店 位于昆明恒隆广场	无锡锡喆寓，希尔顿 格芮精选酒店 位于无锡恒隆广场	杭州 文华东方酒店 位于杭州恒隆广场
				
平均租出率	72%	72%	不适用	不适用
房间数目	315	331	105	194

注：平均租出率为截至2026年6月30日止六个月



香港物业组合

香港租赁收入表现

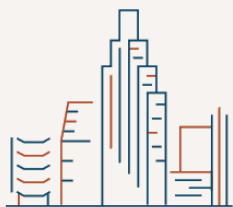


香港投资物业

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



印刷行

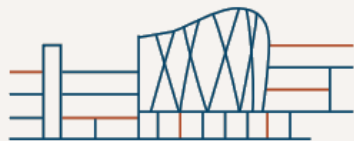


都爹利街一號

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



山顶广场



零售

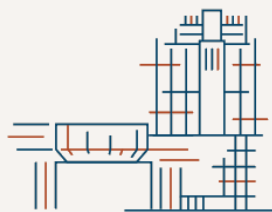
办公楼

香港投资物业

铜锣湾物业组合



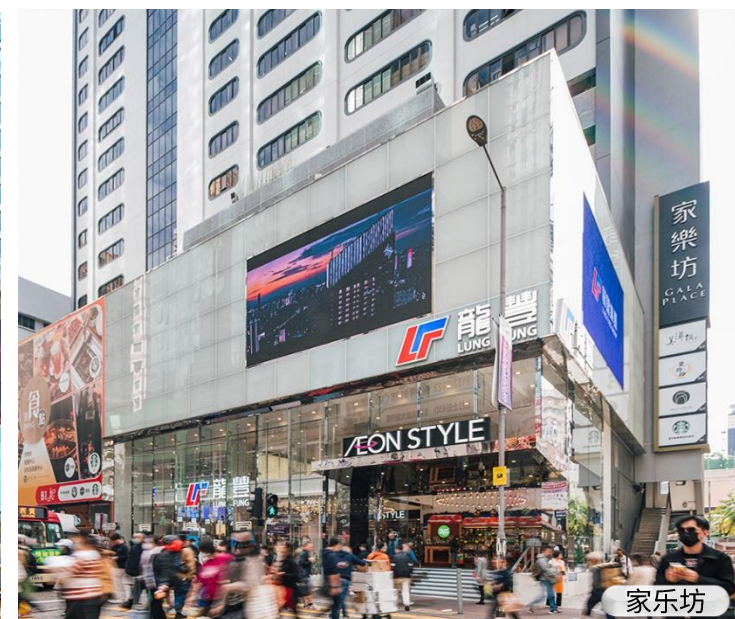
- 汇聚众多国际知名时装、美容及时尚生活品牌的购物热点



旺角物业组合



- 持续稳固其“型·聚旺角”的定位



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



鲗鱼涌康怡广场 / 康兰居



北角228电气道

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、教育机构和娱乐品牌等
- 连接淘大商场、东九龙文化中心及港铁九龙湾站的全新行人天桥，已于2026年7月正式启用



一条全新的行人天桥连接淘大商场、东九龙文化中心及港铁九龙湾站



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

覆盖内地9个城市的11个项目



项目预计落成时间表



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



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



地区	上海市静安区南京西路
用途	商场
总楼面面积	4,300 平方米 (一栋三层楼高的独立零售与餐饮裙楼， 设有地下通道连接至上海恒隆广场)
落成年份	2026年下半年

注：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)	1H26				1H25			
	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	4,923	147	1,043	6,113	4,678	129	161	4,968
- 内地	3,442	147	28	3,617	3,190	129	10	3,329
- 香港	1,481	-	1,015	2,496	1,488	-	151	1,639
营业溢利／（亏损）	3,471	(29)	(187)	3,255	3,346	(34)	(57)	3,255
- 内地	2,328	(29)	(157)	2,142	2,176	(34)	(26)	2,116
- 香港	1,143	-	(30)	1,113	1,170	-	(31)	1,139
股东应占基本纯利／（净亏损）*	1,673	(53)	(184)	1,436	1,674	(57)	(30)	1,587
股东应占物业之公允价值净变化#	(678)	-	-	(678)	(675)	-	-	(675)
股东应占纯利／（净亏损）	995	(53)	(184)	758	999	(57)	(30)	912
边际利润率	71%				72%			
- 内地	68%				68%			
- 香港	77%				79%			

*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



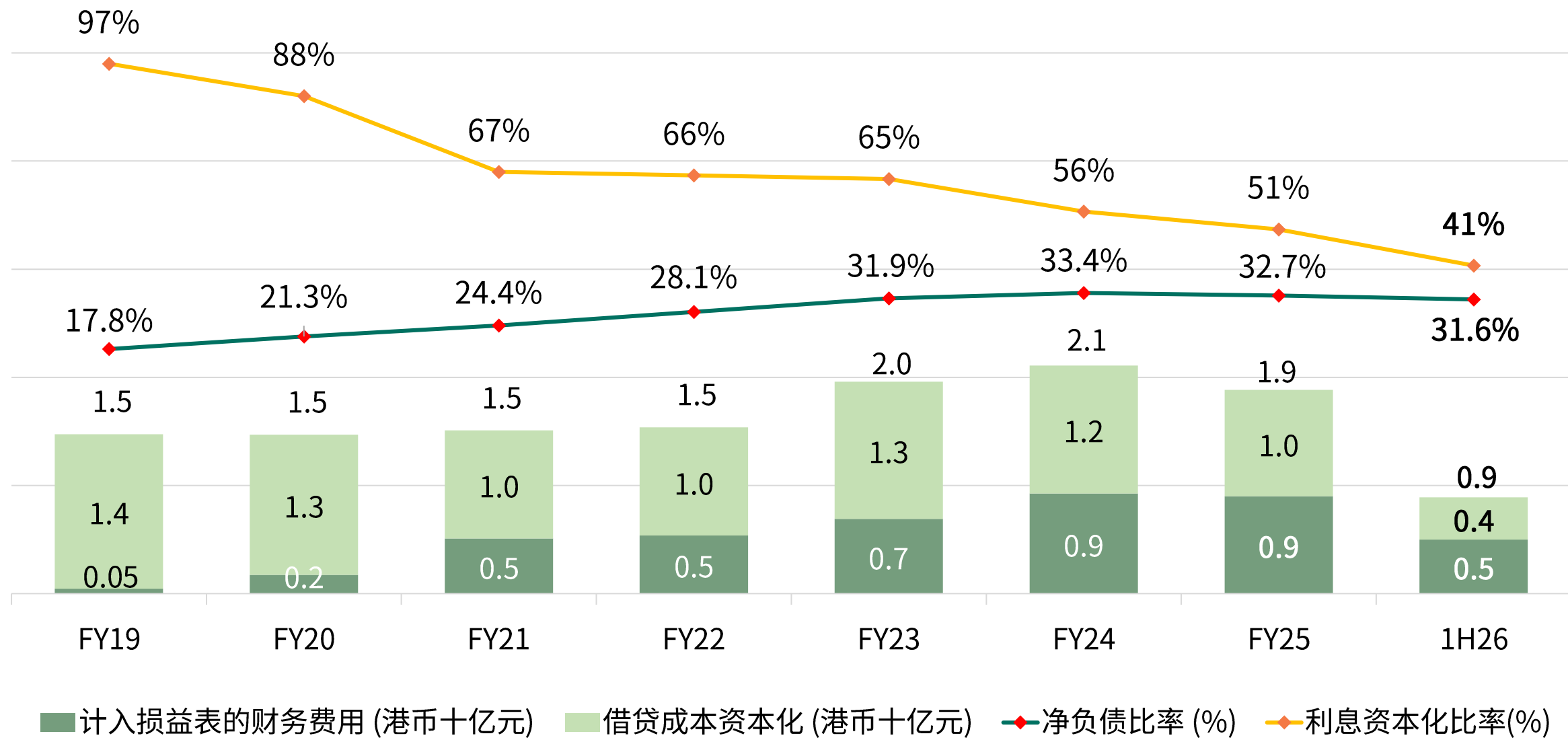
恒隆地产 – 财务状况表

(港币百万元)	30/6/2026	31/12/2025
投资物业	192,902	167,897
- 内地	130,895	105,576
- 香港	62,007	62,321
发展中投资物业	7,636	27,359
待售物业	13,833	14,272
现金及银行存款	6,505	6,335
借贷总额	53,558	53,589
净债项结馀	47,053	47,254
净债项股权比率	31.6%	32.7%
资产总值	227,965	222,912
股东权益	138,564	134,729
股东应占每股资产净值 (港元)	\$26.6	\$26.6

- 于2026年6月30日，现金及可用信贷额度总额为港币478.23亿元，当中包括港币413.18亿元的可用信贷金额



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)	1H26				1H25			
	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	5,151	147	1,043	6,341	4,912	129	161	5,202
- 内地	3,610	147	28	3,785	3,363	129	10	3,502
- 香港	1,541	-	1,015	2,556	1,549	-	151	1,700
营业溢利／（亏损）	3,623	(29)	(187)	3,407	3,499	(34)	(57)	3,408
- 内地	2,434	(29)	(157)	2,248	2,284	(34)	(26)	2,224
- 香港	1,189	-	(30)	1,159	1,215	-	(31)	1,184
股东应占基本纯利／（净亏损）*	1,285	(42)	(120)	1,123	1,259	(49)	(19)	1,191
股东应占物业之公允价值净变化#	(377)	-	-	(377)	(494)	-	-	(494)
股东应占纯利／（净亏损）	908	(42)	(120)	746	765	(49)	(19)	697
边际利润率	70%				71%			
- 内地	67%				68%			
- 香港	77%				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)	30/6/2026	31/12/2025
投资物业	200,713	175,536
- 内地	136,868	111,413
- 香港	63,845	64,123
发展中投资物业	7,636	27,359
待售物业	13,854	14,293
现金及银行存款	7,030	6,792
借贷总额	55,619	54,837
净债项结馀	48,589	48,045
净债项股权比率	30.5%	30.9%
资产总值	241,719	236,232
股东权益	102,299	98,881
股东应占每股资产净值 (港元)	\$75.1	\$72.6

- 于2026年6月30日, 现金及可用信贷额度总额为港币488.73亿元, 当中包括港币418.43亿元



恒隆集团投资物业组合

注：不包括由恒隆地产持有的物业



	永康街九号	联昌中心	大兴花园	上海港汇恒隆广场	228电气道	东荟城
地区	香港长沙湾	香港屯门	香港屯门	上海浦西	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	办公楼	办公楼	零售部份	办公楼一座及服务式寓所 ^(注)	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年下半年落成



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年下半年落成

办公楼一座

人民币1.02亿元

1H26租赁收入

-7%

按年变动(%)

85%

租出率 (于2026年6月30日)

住宅^(注)

人民币4,600万元

1H26租赁收入

-6%

按年变动(%)

71%

租出率 (于2026年6月30日)

商场 (由恒隆地产持有)

人民币6.04亿元

1H26租赁收入

+1%

按年变动(%)

98%

租出率 (于2026年6月30日)

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 six months ended June 30, 2026 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.

