



杭州恒隆广场

将于2025年起分段开业

2024年全年业绩简报

2025年1月



恒隆地产
HANG LUNG PROPERTIES



目录

3	2024年全年业绩摘要
16	发展中项目摘要
23	会员计划摘要
27	环境、社会及管治(ESG)摘要
41	内地物业组合
45	香港物业组合
50	附录
51	恒隆地产—内地物业租赁分部收入
52	恒隆地产—财务摘要及财务状况表
55	恒隆集团—财务摘要及财务状况表

请扫描或点击二维码查看

2024年全年业绩分析员简报



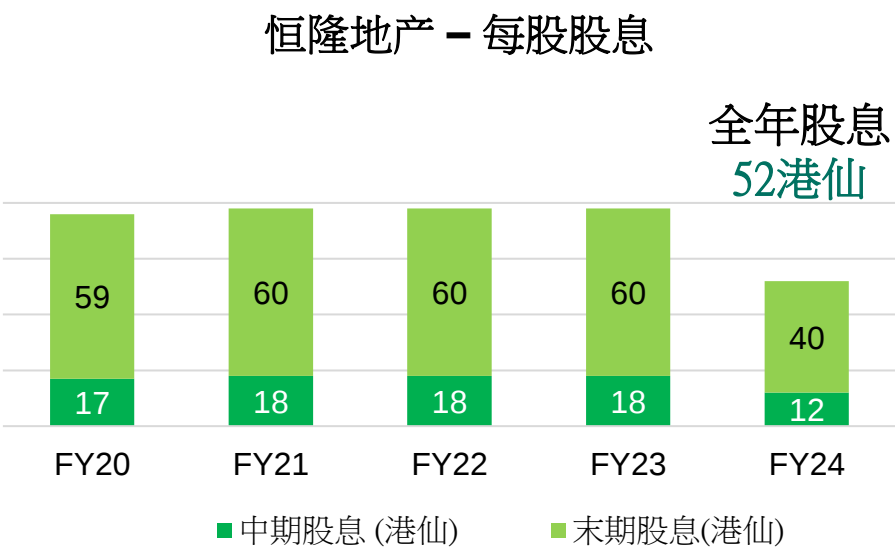
2024年全年业绩公布



2024年全年业绩摘要

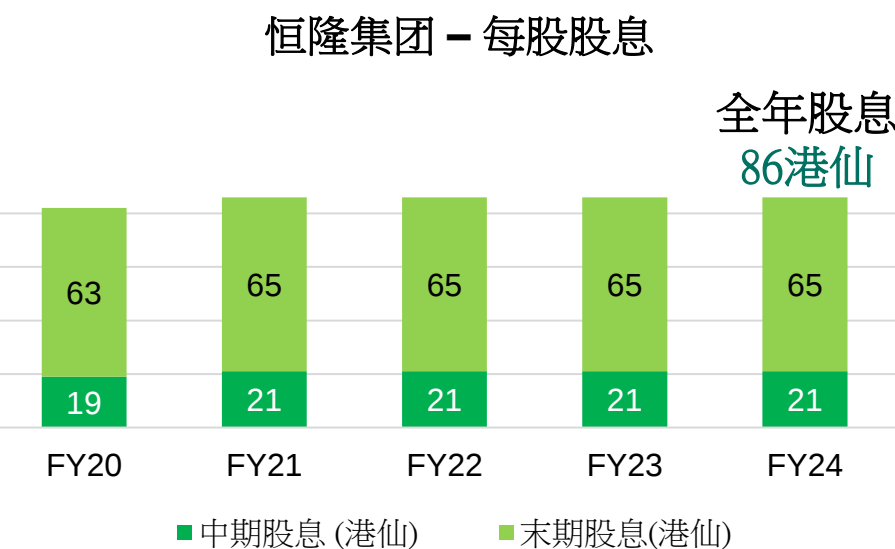
恒隆地产 (101.HK)

	收入		营业溢利/ (亏损)		股东应占基本纯利/ (亏损)	
	2024 (港币亿元)	按年变化 (%)	2024 (港币亿元)	按年变化 (%)	2024 (港币亿元)	按年变化 (%)
物业租赁	95.15	↓6%	67.63	↓9%	34.22	↓18%
物业销售	15.38	不适用	(2.45)	↓371%	(2.64)	↓560%
酒店	1.89	↑23%	(0.63)	不适用	(0.63)	不适用
总额	112.42	↑9%	64.55	↓13%	30.95	↓25%



恒隆集团 (10.HK)

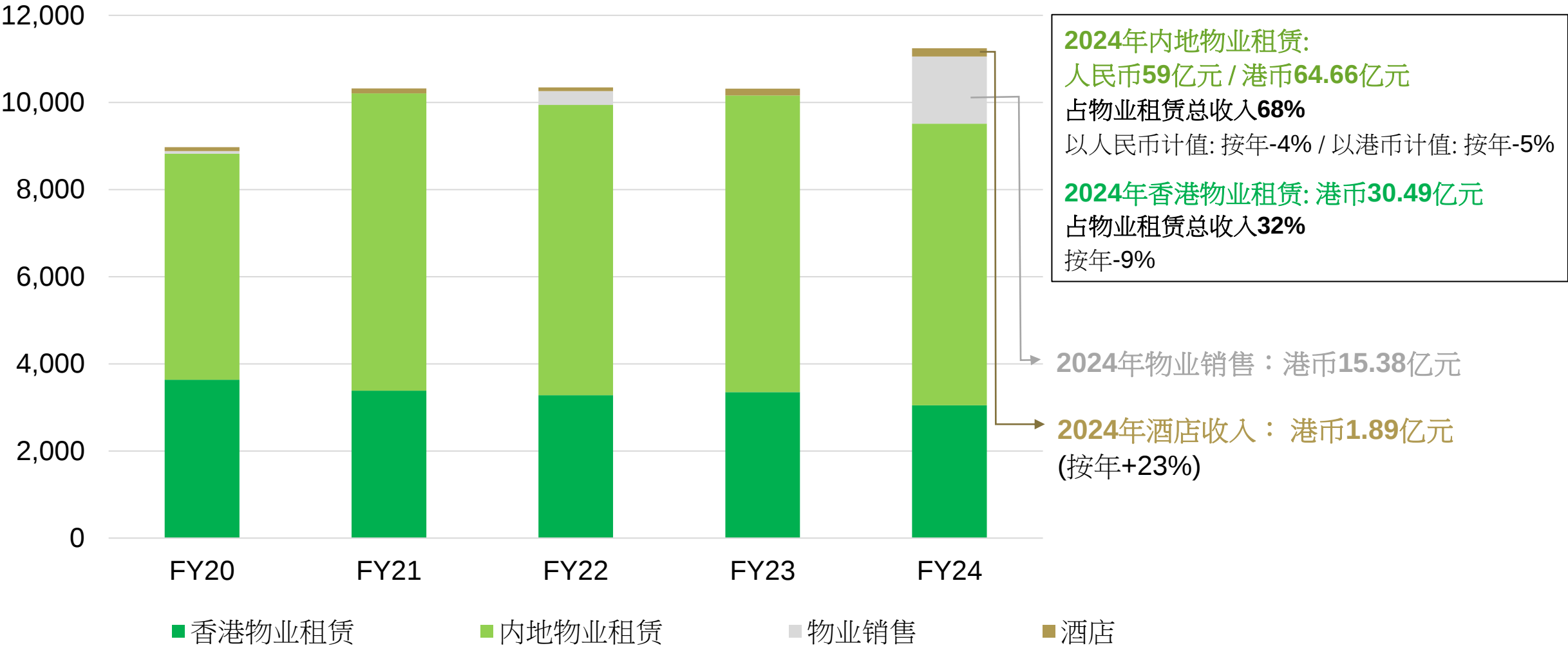
	收入		营业溢利/ (亏损)		股东应占基本纯利/ (亏损)	
	2024 (港币亿元)	按年变化 (%)	2024 (港币亿元)	按年变化 (%)	2024 (港币亿元)	按年变化 (%)
物业租赁	100.33	↓6%	71.34	↓9%	25.31	↓14%
物业销售	15.38	不适用	(2.45)	↓390%	(1.65)	↓650%
酒店	1.89	↑23%	(0.63)	不适用	(0.39)	不适用
总额	117.60	↑8%	68.26	↓12%	23.27	↓21%



分部收入

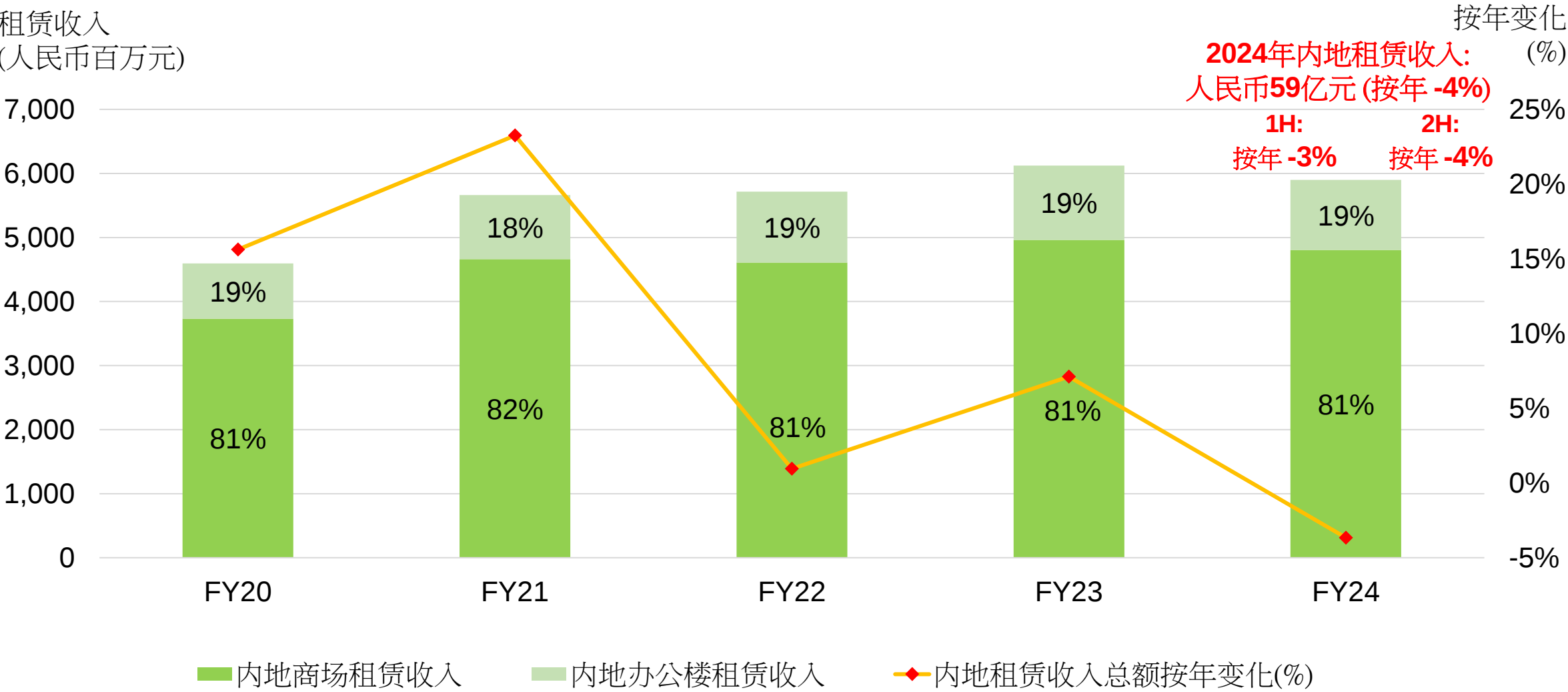
恒隆地产分部收入 (港币百万元)
(2024年人民币兑港币按年-1.5%)

收入
(港币百万元)



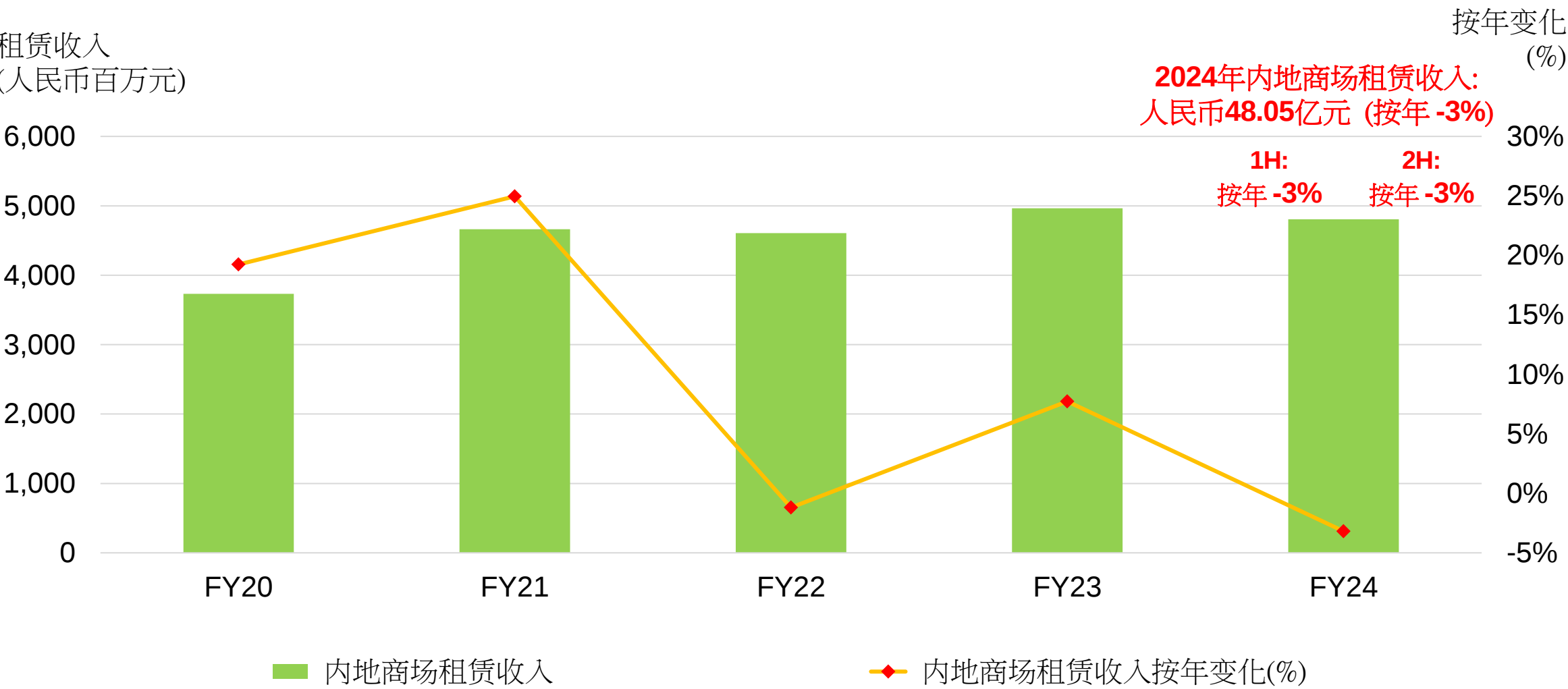
内地物业租赁收入

恒隆地产内地物业整体租赁收入 (人民币百万元)
及按年变化 (%)



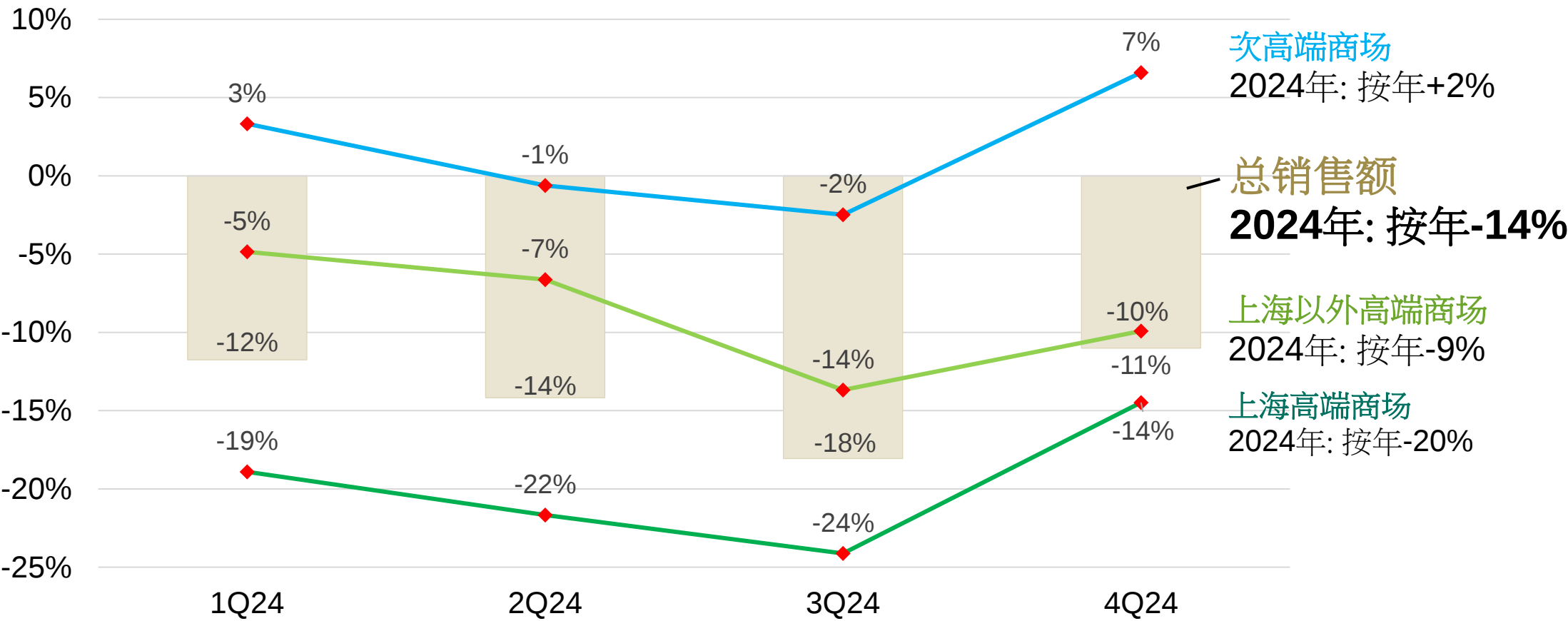
内地商场租赁收入

恒隆地产内地商场租赁收入 (人民币百万元)
及按年变化 (%)



内地零售租户销售额之按年变化 (%)

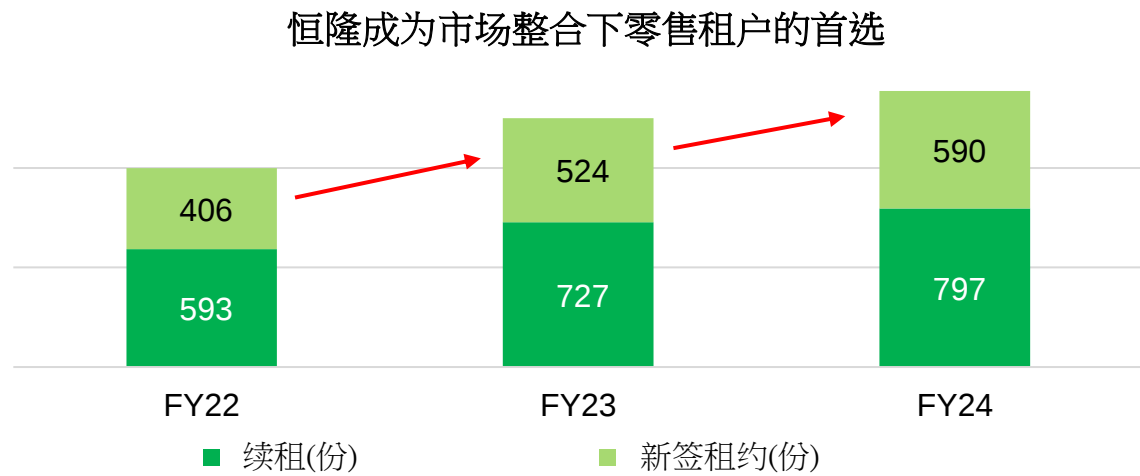
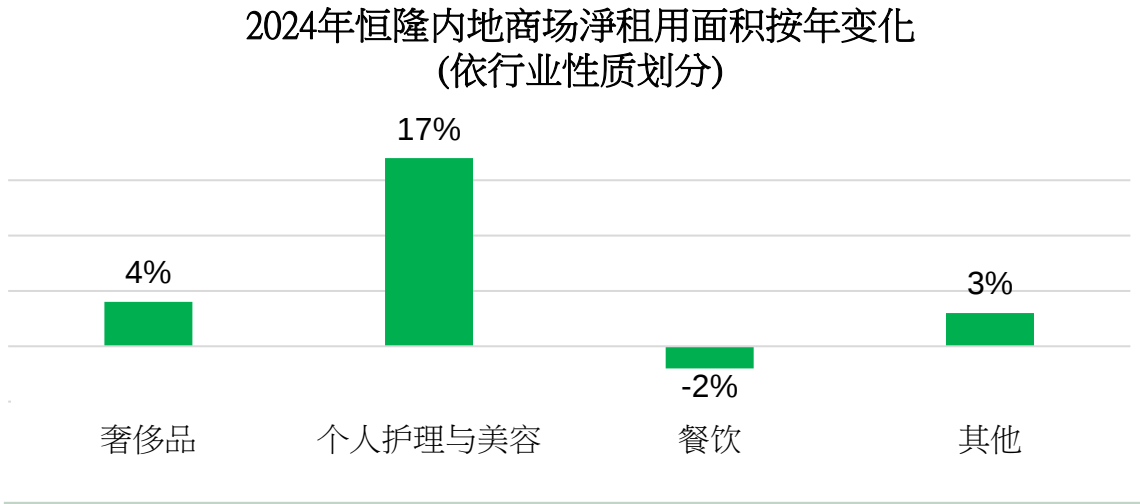
按年变化
(以人民币计值)



内地市场整合下之布局应对

- 于**2024**年期间，恒隆在内地大部分商场的租出率均有所提升，不同种类租户的淨租用面积也有所增长
- 在市场整合的大趋势下，恒隆仍是众多国际知名品牌进行店铺扩充、新店开业及店铺整合之首选

租出率	2023年底	2024年底
上海恒隆广场	100%	99%
上海港汇恒隆广场	99%	99%
沈阳市府恒隆广场	81%	87% 
无锡恒隆广场	98%	99% 
大连恒隆广场	90%	94% 
昆明恒隆广场	98%	98%
武汉恒隆广场	82%	85% 
沈阳皇城恒隆广场	90%	94% 
济南恒隆广场	93%	93%
天津恒隆广场	90%	95% 



内地市场整合下之布局应对

以下为**2022**年起，国际知名品牌在恒隆商场内进行店铺扩充、新店开业及店铺整合之部分例子：

上海恒隆广场



(店铺扩充)



(店铺扩充)



(店铺扩充)



(店铺扩充)



(店铺扩充;开设全球首家VIC沙龙)



(店铺扩充)

无锡恒隆广场



(新店开业)



(店铺扩充)



(店铺扩充)



(新店开业)



(店铺扩充)



(店铺扩充)

大连恒隆广场



(门店整合至恒隆商场)



(新店开业)



(门店整合至恒隆商场)

济南恒隆广场



(新店开业)



(门店整合至恒隆商场)



(新店开业)



(新店开业)



(新店开业)

上海港汇恒隆广场



(店铺扩充)



(店铺扩充)



(新店开业)



(店铺扩充)

昆明恒隆广场



(门店整合至恒隆商场)



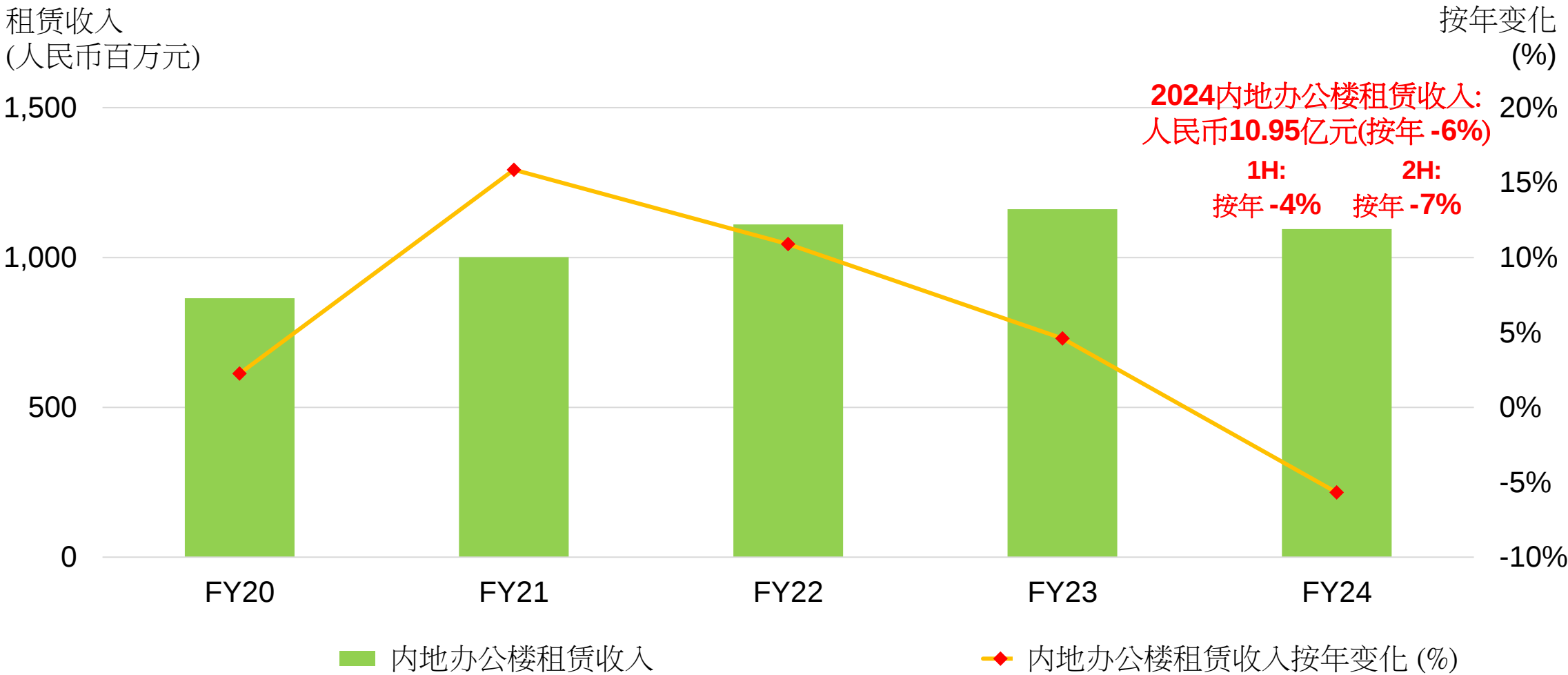
(新店开业)



(新店开业)

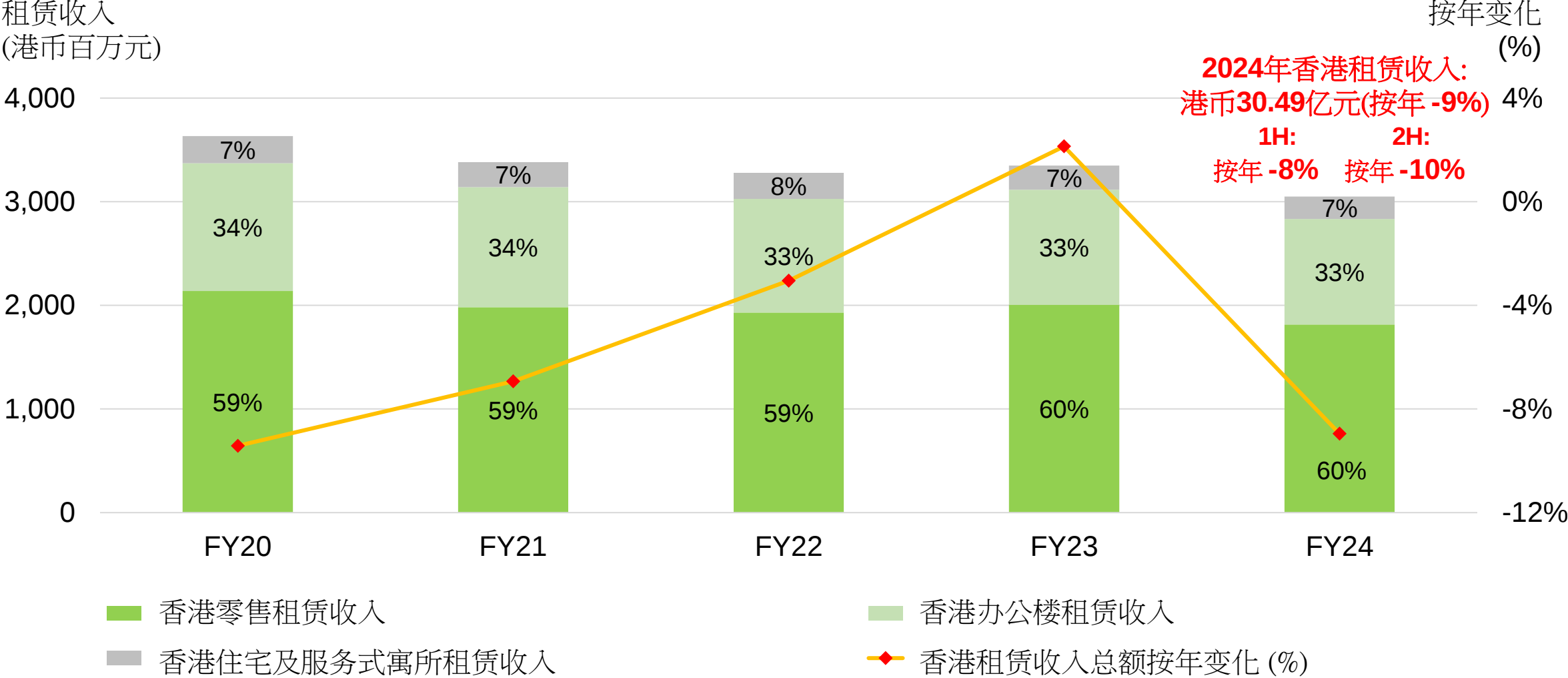
内地办公楼租赁收入

恒隆地产内地办公楼租赁收入 (人民币百万元)
及按年变化(%)



香港租赁收入

恒隆地产香港租赁收入 (港币百万元)
及按年变化(%)



2024年香港及内地物业销售

项目名称	2024年 入账之物业销售	已签约 但未入账之物业销售 (截至2024年12月31日)	待售单位 数目
香港			
皓日	10.52亿元 (120个单位)	1.32 亿元 (17个单位)	157个单位
蓝塘道23-39	4.3亿元 (2间大宅)	-	7间大宅
内地			
武汉“恒隆府” (第三座大楼)	0.38亿元 (6个单位)	-	171个单位
昆明君悦居	0.18亿元 (3个单位)	0.26亿元 (2个单位)	249个单位
无锡“恒隆府”			573个单位
	港币15.38亿元	港币1.58亿元	

已签约之销售金额为港币
1.58亿元，有关收入将于完
成销售交易后入账



香港 皓日



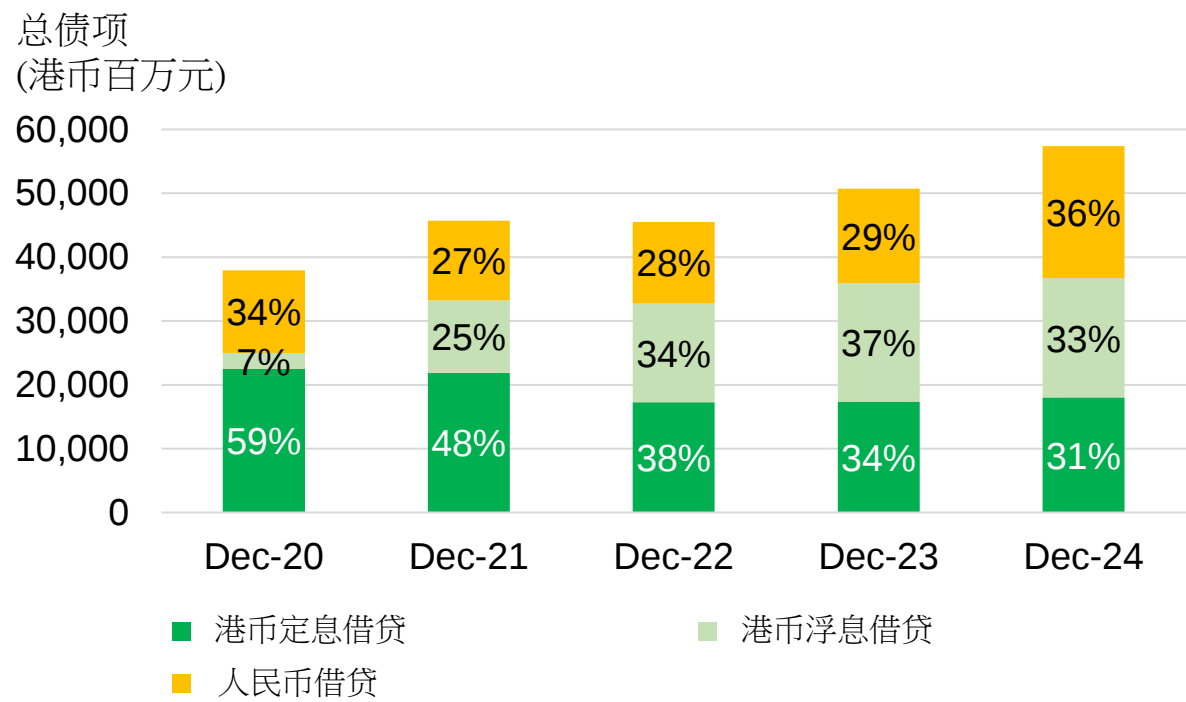
昆明君悦居

财务管理

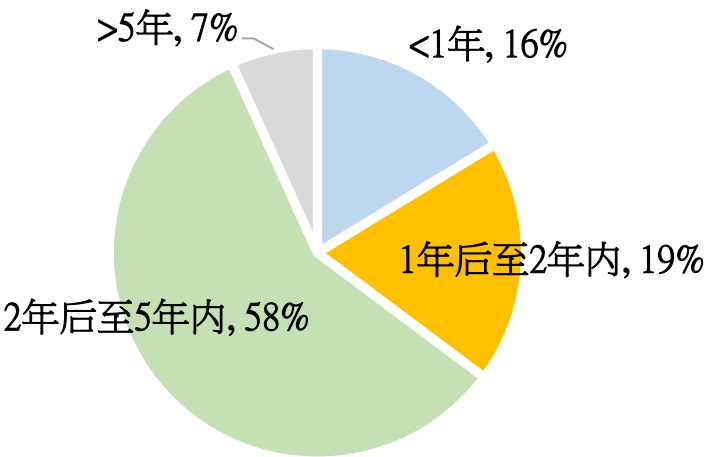
财务摘要:

- 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**2024年**发行人民币**44亿元**的离岸人民币定息贷款及债券（**2023年**: 人民币**10亿元**）
 - 借贷总额中，以人民币计值占**36%**

债项组合(%) - 按货币及
定息或浮息划分



整体债项组合(%)
(于**2024年12月31日**)

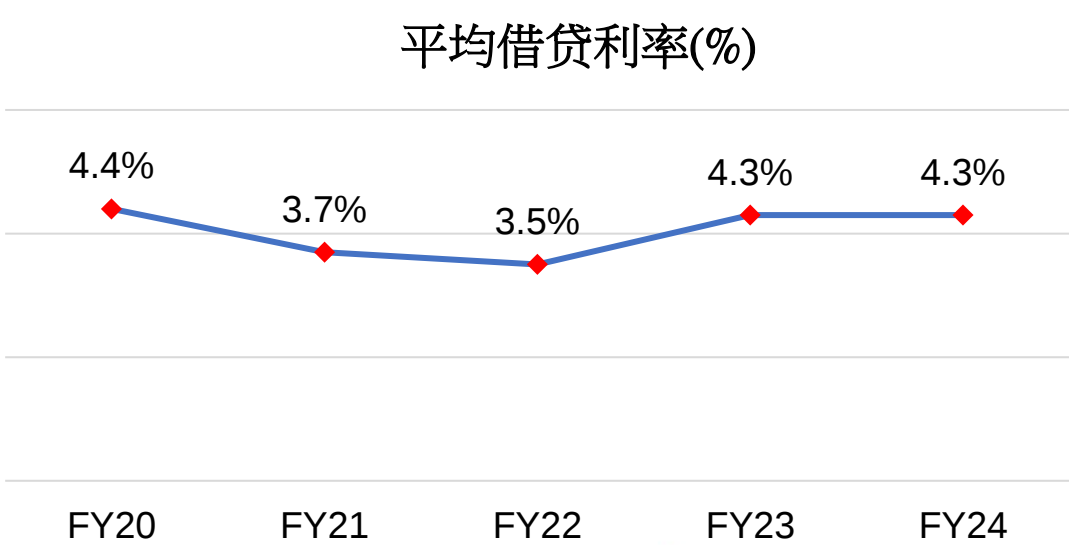
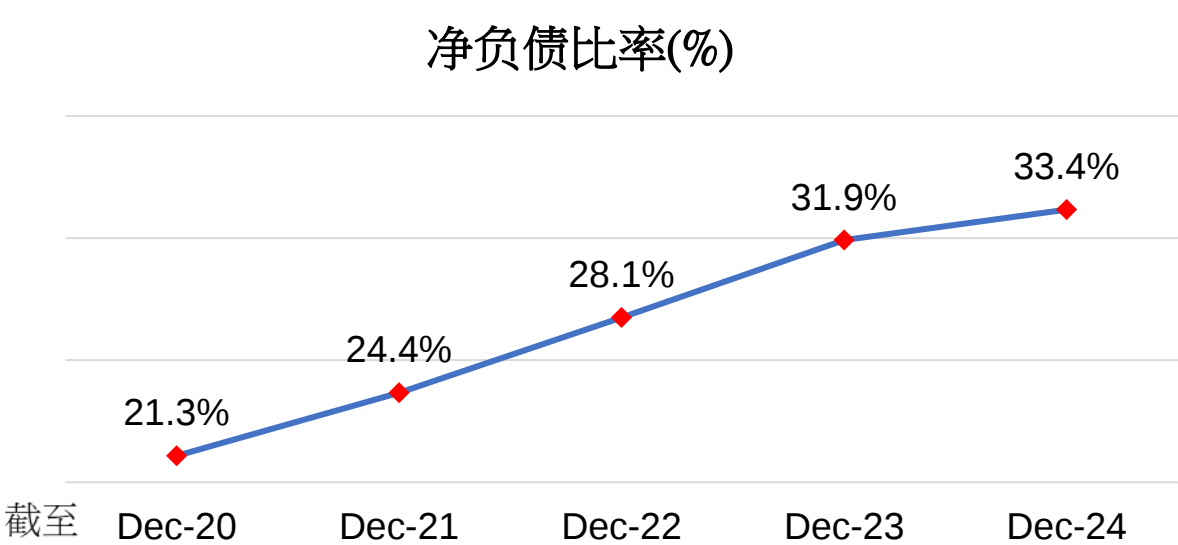


- 平均债项偿还年期为**2.9年** (2023年: 3.0年)
- 65%的债项将在两年后才偿还
- 剩余**35%**的债务已被现有融资工具充分覆盖，而**2025年1月**签订的银团贷款协议，将进一步稳固集团的财务状况

财务管理

- 于**2024**年底，净债务增加港币**17**亿元至港币**471**亿元，主要因年内的港币**41**亿元资本开支; 但多项现金保留措施已减慢债务增长， **2024**年底的净负债比率为**33.4%**
- 总利息支出按年增加**8%**，借贷成本维持在**4.3%**。由于年内多个项目相继落成，利息资本比率下降， **2024**年计入损益表的财务费用按年增加**34%**，至港币**9.26**亿元

净债项结余	现金及银行存款结余总额	利息保障倍数	可持续金融
港币 471 亿元	港币 103 亿元	2.8 倍	60%
(2023年12月31日: 港币454亿元)	(2023年12月31日: 港币54亿元)	(2023年: 3.6倍)	占债项及可用信贷额度总额 (2023年12月31日: 55%)



2024年可持续发展的重要里程碑

- 正稳步朝着实现于2021年设立的2025年目标迈进

员工福祉



缔造一个可促进员工健康、敬业度及协作文化的工作环境。为两个办公室进行了 RESET 评估，达到高于行业平均水平的碳排放、循环和健康绩效基准结果。

房地产脱碳



上海恒隆广场三期扩建项目是内地首个在建筑结构中使用接近100%采用低碳排放钢材的项目

租户可持续发展合作计划



透过与LVMH集团及“Changemakers计划”的可持续发展协作，我们成功吸引香港及内地共46个租户参与

可再生能源



恒隆在内地的10个运营项目中，有5个使用可再生能源供电

积极促进行业发展



积极参与各类会议和活动，分享可持续发展的理念与实践。

发展中项目摘要

内地物业组合

- 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：
1. 权益由恒隆集团直接持有
2. 沈阳市府恒隆广场余下的综合发展项目仍在设计及规划阶段

项目预计落成时间表

2025+		杭州恒隆广场 零售 办公楼 住宅及服务式寓所 楼面面积： 39 万平方米
		无锡恒隆广场第二期发展项目 住宅及服务式寓所 酒店 楼面面积： 15.1 万平方米
2026		上海恒隆广场三期扩建项目 零售 楼面面积：约 3,000 平方米
2027		上海金普顿徐家汇酒店 (位于上海港汇恒隆广场) (注1) 酒店 约 150 间客房

*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

	杭州	无锡
		
	杭州恒隆广场	无锡恒隆广场
地区	拱墅区百井坊	梁溪区人民中路及健康路
土地使用权签署日期	2018年5月	2006年12月 / 2009年5月
用途	商场、办公楼、酒店	商场、办公楼、酒店、可供出售寓所
总投资成本 (土地+建设)	人民币160亿元	人民币90亿元
土地成本	人民币107亿元	人民币11亿元
总建筑面积	39万平方米	51.8万平方米
- 已落成	-	36.7万平方米
- 发展中	39万平方米	15.1万平方米
落成年份	2025年起	第一期：2013 – 2019年 第二期：2025年起

注：
1. 沈阳市府恒隆广场余下的综合发展项目仍在设计及规划阶段
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

杭州恒隆广场



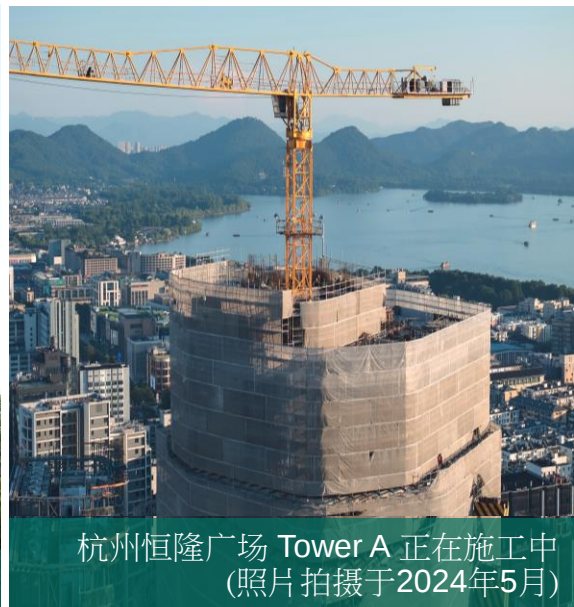
ESG 特点

- 为内地和香港首个采用固碳混凝土实心砖的商业发展项目
- 获得 LEED 铂金/金级预认证及中国绿色建筑三星认证(CGBL)
- 荣获 2023 年“亚洲国际房地产大奖” (MIPIM Asia Awards) “最佳新建大型项目” 金奖

*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

预计落成年份	2025年第二季起
位置	
用途	一个综合性高端商业项目，包括零售平台、五座甲级办公楼，以及杭州文华东方酒店
总楼面面积	总计: 390,200 平方米 零售: 105,900 平方米 办公楼: 95,600 平方米 酒店: 38,100 平方米 停车场及其他: 150,600 平方米
停车位数量	2,253

杭州恒隆广场



办公楼		
预计落成时间	Towers C, D, E:	2025年第二季
	Towers A, B:	2025年下半年
现况	Towers C, D, E:	37%已租出
	Towers A, B:	已开始与不同行业租户进行洽租

零售	
预计开业时间	2026年上半年
现况	71% 已租出
拟定租户组合 (注: 基于100%租出率)	7% 17% 25% 51% 服装饰品 餐饮 消闲及娱乐 其他

杭州文华东方酒店	
预计开业时间	2026年下半年
特点	- 提供194间高级客房和套房 - 无缝连接杭州恒隆广场; 高级餐饮与宴会厅配套将提升杭州恒隆广场项目的整体吸引力

*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

内地服务式寓所

武汉



武汉 “恒隆府”

昆明



昆明君悦居

无锡



无锡 “恒隆府”

硚口区	盘龙区	梁溪区
总计: 492个单位(包括60个单位用于出租用途的投资物业)	总计: 254 间寓所，当中包括 3 间顶层别墅	总计: 573个单位
落成年份: 2023年	落成年份: 2024年	预计落成年份: 2025年起
第三座大楼已展开销售活动	寓所已展开销售活动	预计 2025 年开始预售

*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

香港核心地段的住宅项目

待售



蓝塘道23-39 (已落成)

- 7间待售大宅
(于2024年12月31日)

待售



卫信道8-12A号 (规划中)

- 总楼面面积:
约2,400平方米

待售



皓日 (已落成)

- 157个未出售单位
(于2024年12月31日)

待售



寿山村道重建项目 (发展中)

- 总楼面面积:约4,400平方米
- 建筑图则已于2022年8月获批

投资物业

- 御峯
 - 总计: 54伙复式住宅
 - 翻新工程自 2023 年 9 月起展开
- 滨景园
 - 总计: 56个单位

● 投资物业

● 待售物业

会员计划摘要

打造恒隆独有的品牌体验

EXPERIENCE
尊贵体验

EXCLUSIVENESS
专属服务

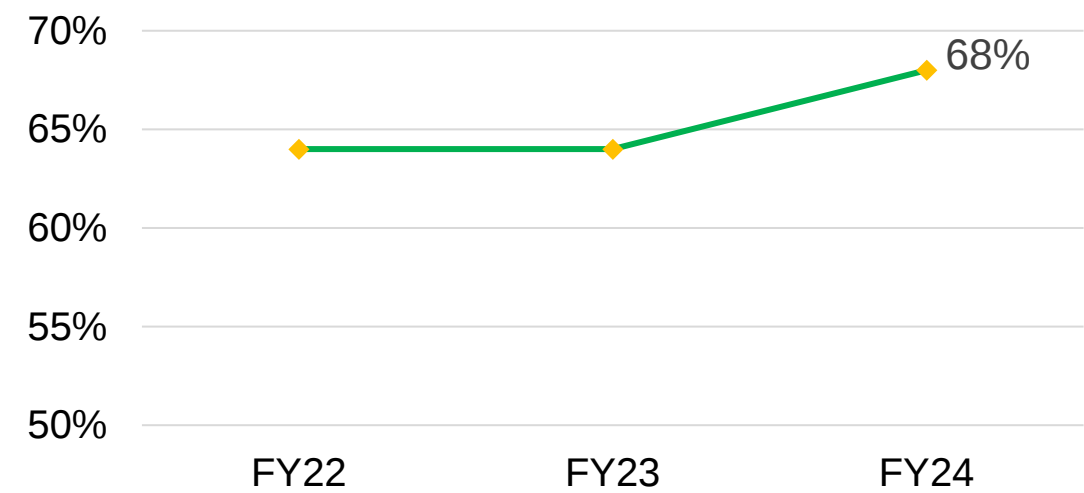
ENGAGEMENT
顾客联系

会员计划摘要

恒隆会 (House 66)

总会员人数 (至2024年12月底)	来自会员的租户销售额 (2024年1月至12月)
+27% (按年)	-10% (按年)
新会员人数 (2024年1月至12月)	会员销售渗透率 (2024年1月至12月)
+2% (按年)	68% (按年+5pts)

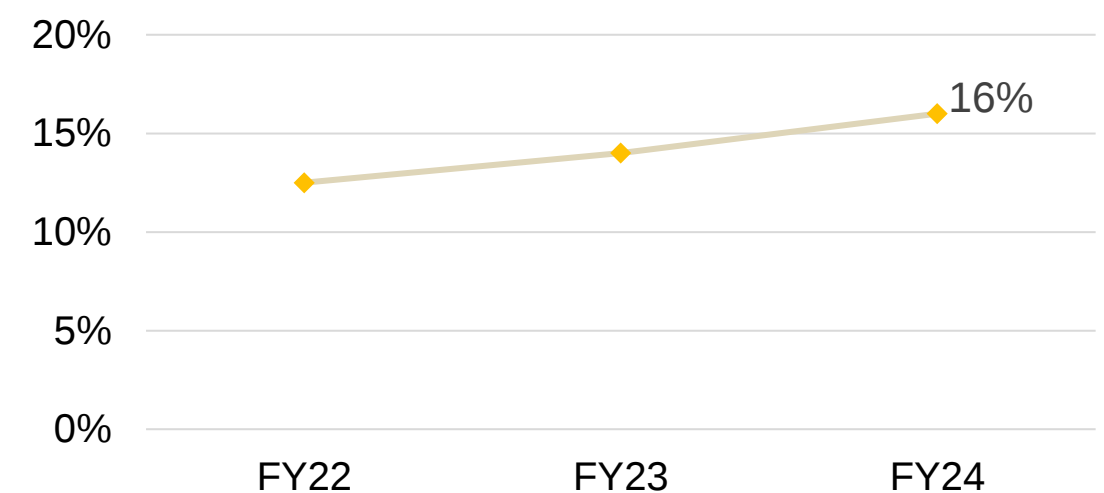
会员销售渗透率 - 恒隆会 House 66 (%)



hello

总会员人数 (至2024年12月底)	来自会员的租户销售额 (2024年1月至12月)
+15% (按年)	+8% (按年)
新会员人数 (2024年1月至12月)	会员销售渗透率 (2024年1月至12月)
-34% (按年)	16% (按年+2pts)

会员销售渗透率 - hello (%)



恒隆会 - 打造恒隆独有的品牌体验

覆盖恒隆在内地八个城市的10个项目

尊贵体验



专属服务

独特的会员礼遇

- VIC 贵宾室
- 代客泊车
- 行李寄存服务
- 专属停车位
- 私人订制生日派对
- 与第三方美酒、酒店及银行举办多元限定活动



昆明君悦酒店

GRAND | HYATT

KUNMING

CONRAD
SHENYANG
沈阳康莱德酒店

næra
HOTEL AND SPA

THE SHANGHAI
EDITION

Hilton
DALIAN
大连凯悦酒店

顾客联系

特设贵宾体验专员团队

- 个人形象指导
- 品牌优先预约服务
- 优先订购限量商品
- 优先预订顶级餐厅

hello – 打造恒隆独有的品牌体验

为香港顾客提供度身订造的购物体验

会员参与



专属礼遇

- 于Fashion Walk举行品牌推广及「OOTD」等主题活动
- 每星期的限时快闪**hello Thursday**优惠
- 与主要租户提供专属合作优惠



合作伙伴



路演



环境、社会及管治 (ESG) 摘要

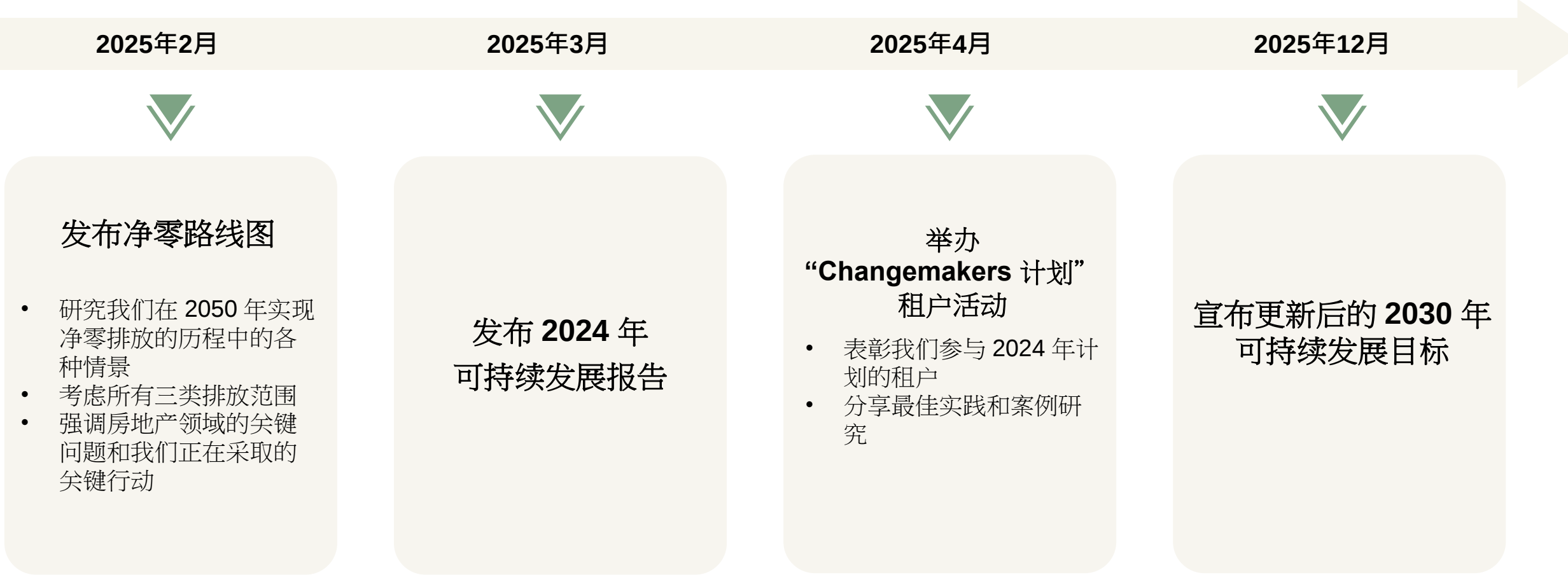
2023年
可持续发展报告



环境、社会及
管治 (ESG) 简报
(2025年1月)
(只提供英文版本)



2025年即将开展的计划



最新评级及奖项



“AA”评级
自2010年系列推出以来获选为成份股



ESG风险评级为“低”



CSA 得分：64
标准普尔全球可持续发展年鉴2024
(全球版及中国版) 成员



FTSE4Good
ESG 得分：3.6



G R E S B
★★★★☆ 2024
“四星”表现评级
(既有投资)



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

“AA”评级
自2010年系列推出以来获选为成份股



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

CITI 得分: 28.8
CATI 得分: 56.9



Hong Kong
Business
Sustainability Index
香港企业可持续发展指数

香港企业可持续发展指数前20名
全球（亚太区）企业
房地产业可持续发展指数前10名



Excellence in Leadership
Development Special Award
HKMA Award for Excellence in
Training and Development 2024



2nd China Corporate Carbon
Neutral Performance Ranking -
Energy Saving and Carbon
Reduction Award
Yicai



ESG Annual Clean Energy
and Technology Innovation
Pioneer, Green Development
Annual Tribute Award 2024
Phoenix TV, RMI, C Team



Best CG and ESG Awards –
ESG Awards for both HLP and HLG
Hong Kong Institute of Certified
Public Accountants (HKICPA)



ESG Communication Award
MI x HSU ESG Award 2024



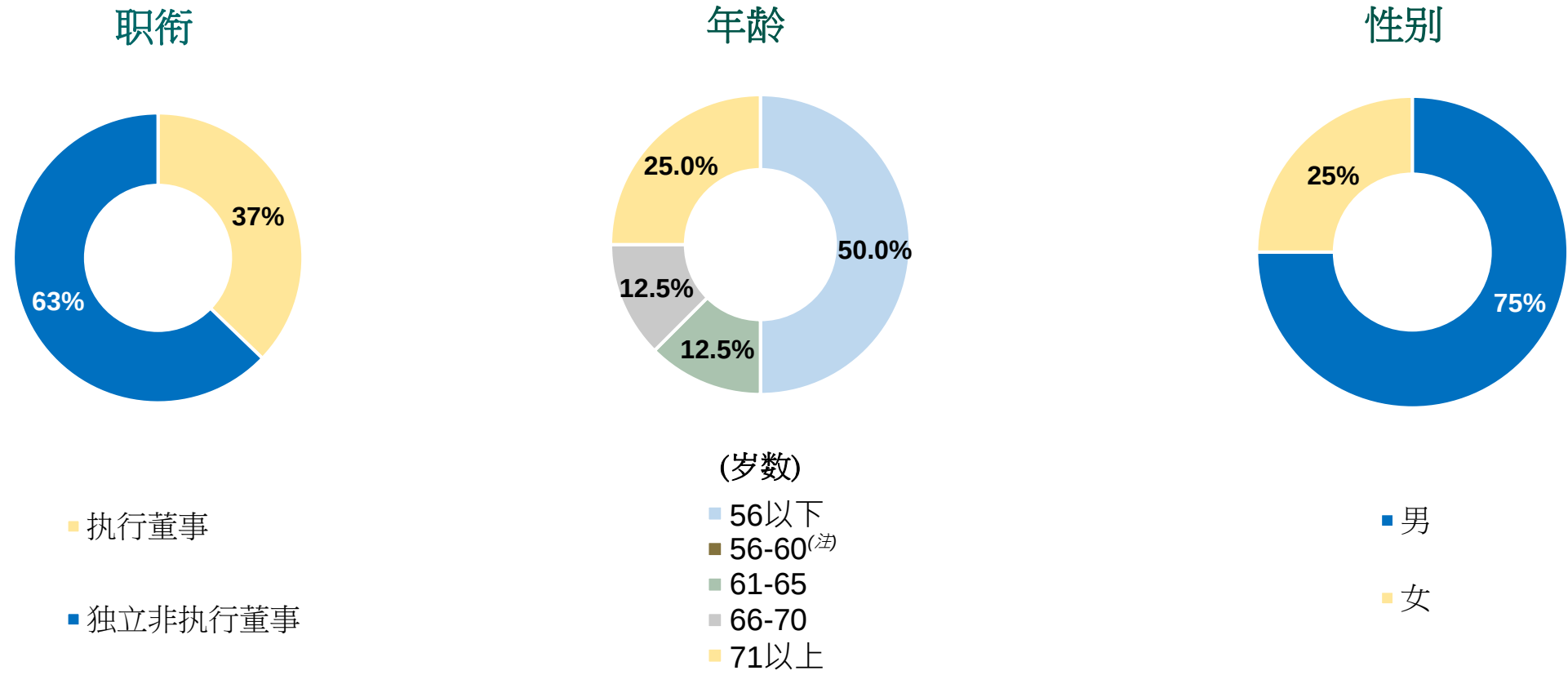
ESG 50 Most to Watch
List in China –
Leading Champion
Bloomberg Green in China

董事会参与和多元化

高度参与（截至 2024 年 12 月 31 日）

- 一年举行**6**次定期董事会会议（出席率：**100%**）
- 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2024年12月31日）

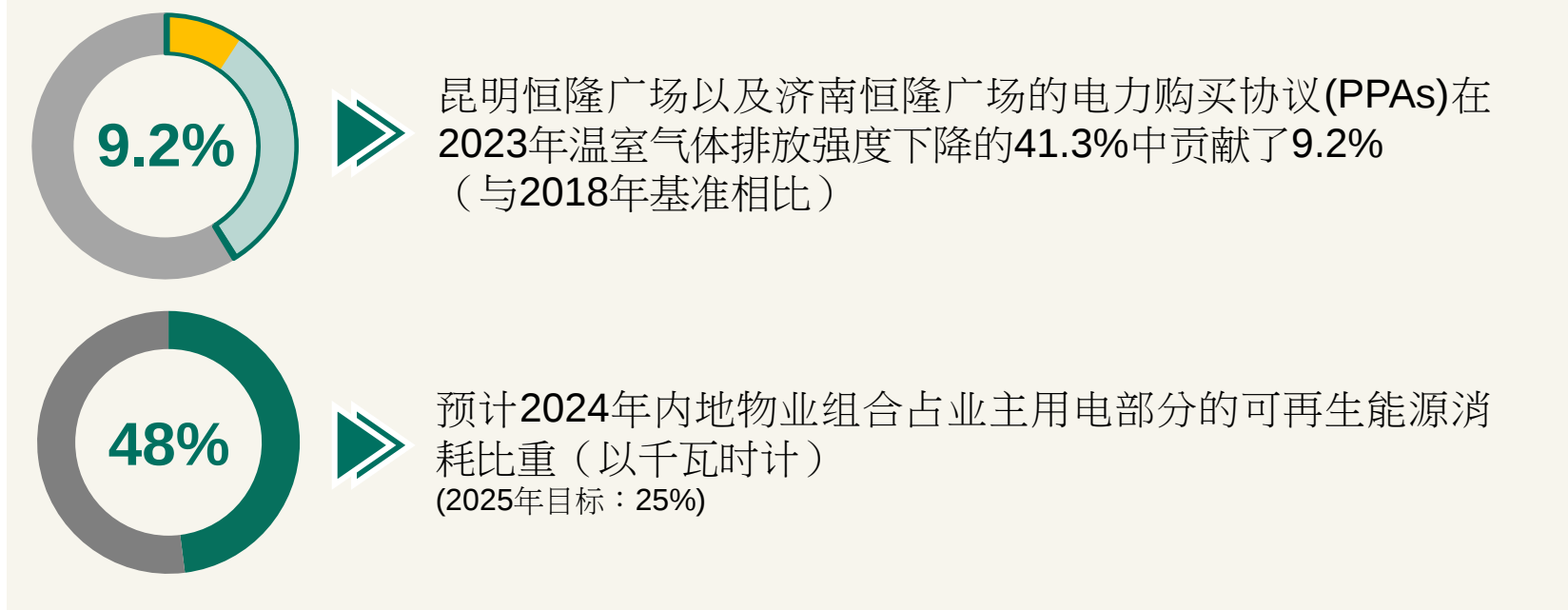


注：没有董事处于此年龄范围

恒隆内地5个运营物业采用可再生能源

自2024年4月1日起，我们在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(RE)供电，覆盖了自身及与租户的用电需求。

- 支持政府2030年及2060年碳排放目标
- 助力恒隆实现温室气体排放减排目标
- 协助租户履行对可再生能源承诺



2021年12月 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

2023年1月 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物业

2024年4月 上海恒隆广场 上海港汇恒隆广场 无锡恒隆广场

上海恒隆广场三期扩建项目是内地首个在建筑结构中近乎100%采用低碳排放钢材的商业地产项目

建筑材料的碳排放是房地产行业面临的巨大挑战。因此，恒隆专注于与供应商合作，让供应商为我们提供更低碳的材料，以加快我们的脱碳进度。

钢材

- 首家加入SteelZero的内地及香港房地产公司，支持全球推动钢铁行业向净零转型的倡议
- 上海恒隆广场三期扩建项目是内地首个地上建筑结构几乎100%使用低碳排放钢材的项目



35%

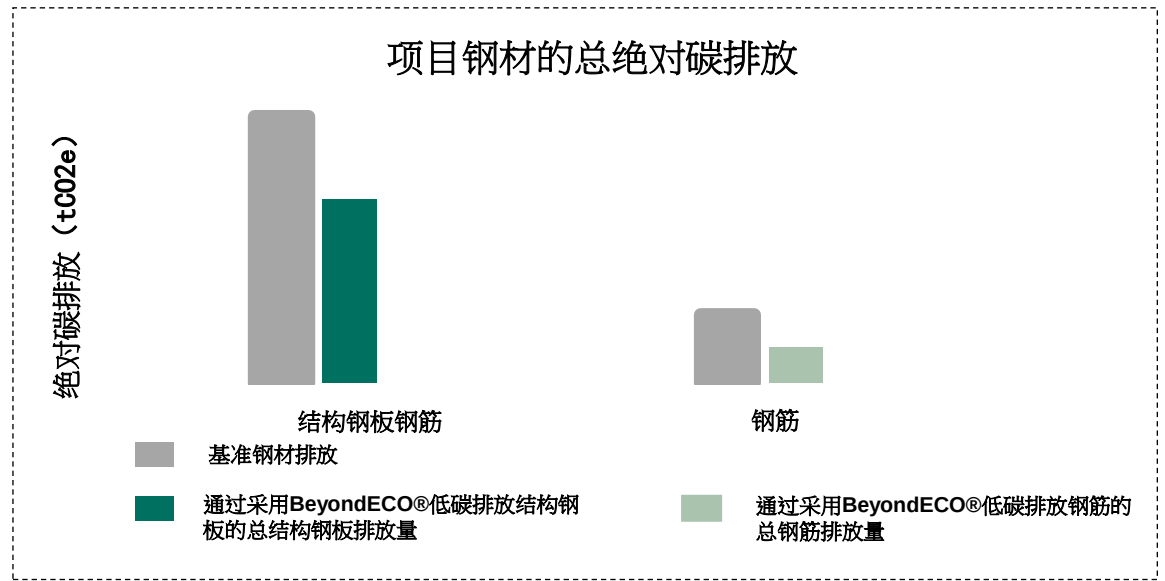
项目的钢材碳排放减量

>90%

项目地上结构使用低碳排放钢材

100%

低碳排放钢材的碳排放数据透明度



*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

绿色建筑认证

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: 渣打银行大厦及228电气道



无锡恒隆广场



上海港汇恒隆广场

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(筹备中)

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

昆明 - 昆明恒隆广场(第二期)

- LEED金级认证: 服务式寓所及酒店

武汉 - 武汉恒隆广场

- LEED金级认证: 1至3号服务式寓所

香港

- BEAM Plus金级认证: 皓日



杭州恒隆广场模拟图



香港 皓日

福祉认证

- 约 **84%**的总建筑楼面面积（包括现有物业和发展中项目）获得WELL认证和《WELL健康—安全评价》
- 为额外的13个香港物业申请WELL健康安全评级认证

认证

- WELL铂金级认证：上海恒隆广场
- 《WELL健康—安全评价》：所有内地商场及办公楼(共18栋建筑)，及香港14栋建筑

预认证

- WELL金级认证：香港228电气道

评估中

- 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

可持续发展融入香港办公室翻新项目



中庭吧台饰面来自家乐坊天台的回收木材

我们优先考虑可回收、再利用和升级再造的材料



董事会会议室的会议桌基座以回收船木制造

家乐坊接待处柜台由一棵已倒塌的百年榕树升级再造而成

洗手间的墙砖由景德镇窑场收集的废弃陶瓷制成

与香港环保初创公司 **Sustainable Office Solutions** 及本地非营利机构国际十字路会携手合作，为恒隆香港办公室的焕新项目展开全面的资源利用计划



超过 4,400 件

办公家具被重新使用、重新分配或回收

近 180,000 公斤

的城市垃圾避免运送至垃圾填埋区

向 **33** 家非政府组织提供了 **400** 件物品

包括国际十字路会、乐施会香港以及香港伤健协会

近 130 名员工

参与两轮“Staff Take Home Program”计划，将保养良好的办公家具和电子设备带回家再利用

据**RESET**标准评估,焕新项目在下列范畴优于业界的百分比为:



碳排放总分
46.7%



循环足迹
564%



健康
993%

**与RESET 2023年数据相比

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

面向所有租户的 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 2024 年 12 月)

- 46 个租户积极参与
- 涉及 210,000+ 平方米的租赁楼面面积
- 覆盖 140+ 分布于17个物业的零售和办公空间

可持续金融

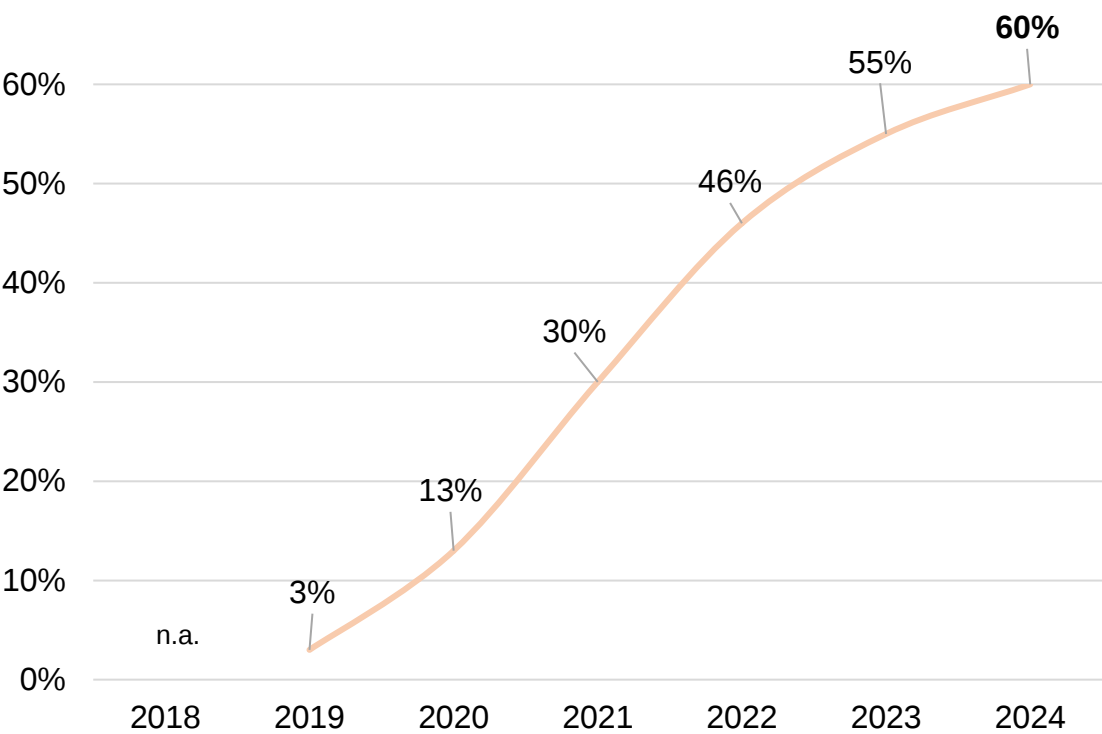
可持续金融

- 占公司债项和可用信贷额度总额的 **60%** (恒隆地产于2024年12月31日)
- 2024关键绩效指标：截至2024年底，实现60%的总债务及可用融资来自可持续金融

绿色金融框架

- 于2023年1月推出恒隆集团可持续金融框架（下称“框架”）：
 - a) 覆盖范围扩大到更广泛的集团层面，
 - b) 涵盖更广泛的融资工具; 和
 - c) 扩大符合条件的投资范围，包括社会项目。

于2024年，可持续金融占恒隆地产债项和可用信贷额度总额的**60%**





**2025
目标**

可持续金融占公司债项及可用信贷额度总额的 **50%**

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

恒隆一心义工队



恒隆数学奖
(自2004年)



“智爱无垠”认知友善计划
(自2021年)



“恒隆視障人士獎學及發展金”
(自2023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

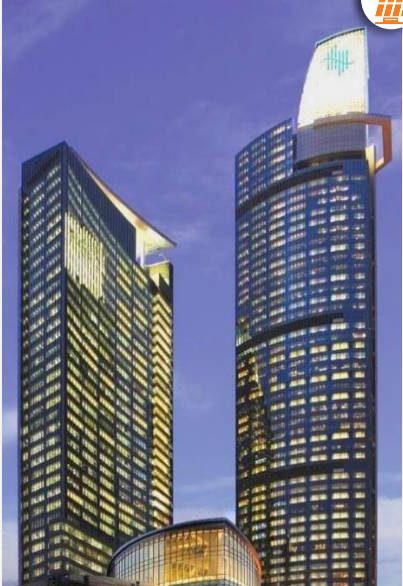
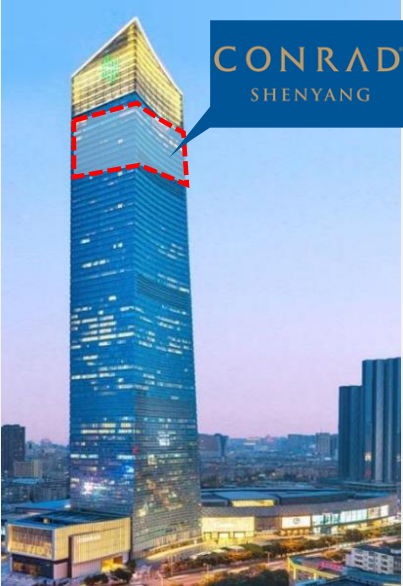
	上海  上海恒隆广场	上海  上海港汇恒隆广场	沈阳  沈阳市府恒隆广场	无锡  无锡恒隆广场	大连  大连恒隆广场
租户销售额 (按年变化)	↓22%	↓12%	↓25%	↓3%	↑3%
商场租出率	99% (较2023年底↓1%)	99% (与2023年底持平)	87% (较2023年底↑6%)	99% (较2023年底↑1%)	94% (较2023年底↑4%)

	昆明  昆明恒隆广场	武汉  武汉恒隆广场	沈阳  沈阳皇城恒隆广场	济南  济南恒隆广场	天津  天津恒隆广场
租户销售额 (按年变化)	↓8%	↓22%	↑1%	↓1%	↑8%
商场租出率	98% (与2023年底持平)	85% (较2023年底↑3%)	94% (较2023年底↑4%)	93% (与2023年底持平)	95% (较2023年底↑5%)

注:租出率数据为截至2024年12月31日，2023年底为截至2023年12月31日

 采用可再生能源供电

内地办公楼组合

	上海	沈阳	无锡	昆明	武汉
					
	上海恒隆广场	沈阳市府恒隆广场	无锡恒隆广场	昆明恒隆广场	武汉恒隆广场
办公楼租出率	87% (较2023年底↓9%)	90% (较2023年底↑1%)	88% (较2023年底↑3%)	86% (较2023年底↓2%)	66% (较2023年底↓10%)
其他特点	于2017/18年完成 资产优化计划	沈阳康莱德酒店	“恒聚” (HANGOUT)	模块化精装修办公室	“恒聚” (HANGOUT) - 模块化精装修办公室

注:租出率数据为截至2024年12月31日， 2023年底为截至2023年12月31日

 采用可再生能源供电

内地酒店组合

2019

于2024年8月开业



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)

预计开业

2H25

2H26



无锡希尔顿格芮精选酒店
(位于无锡恒隆广场)



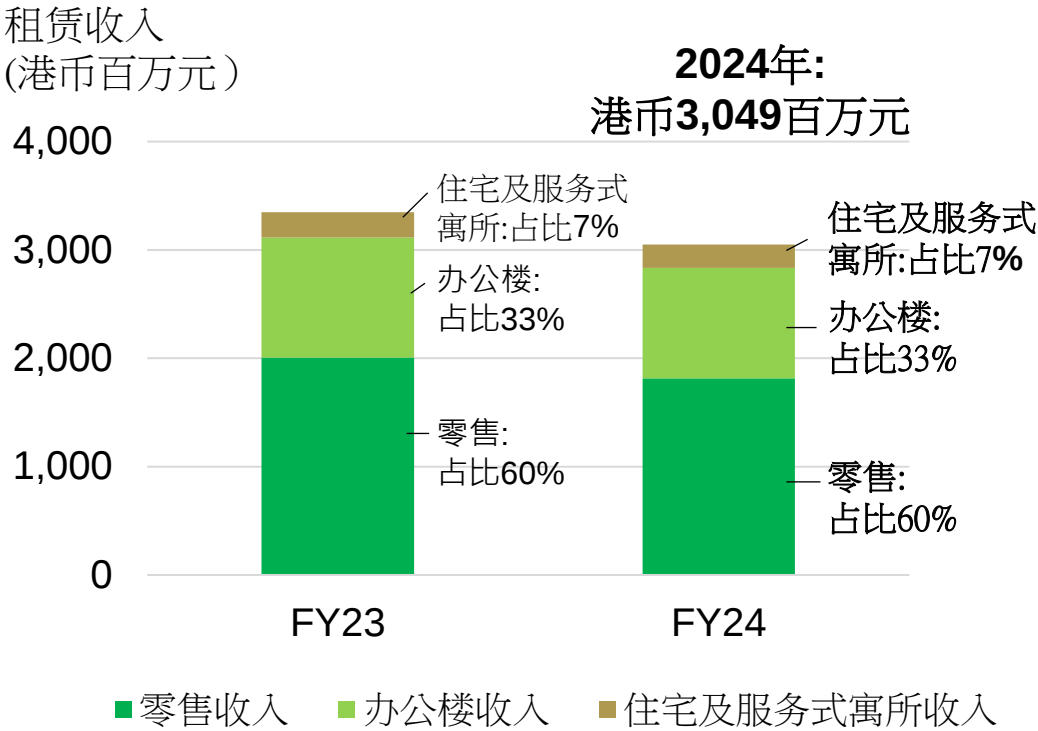
杭州文华东方酒店
(位于杭州恒隆广场)

*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

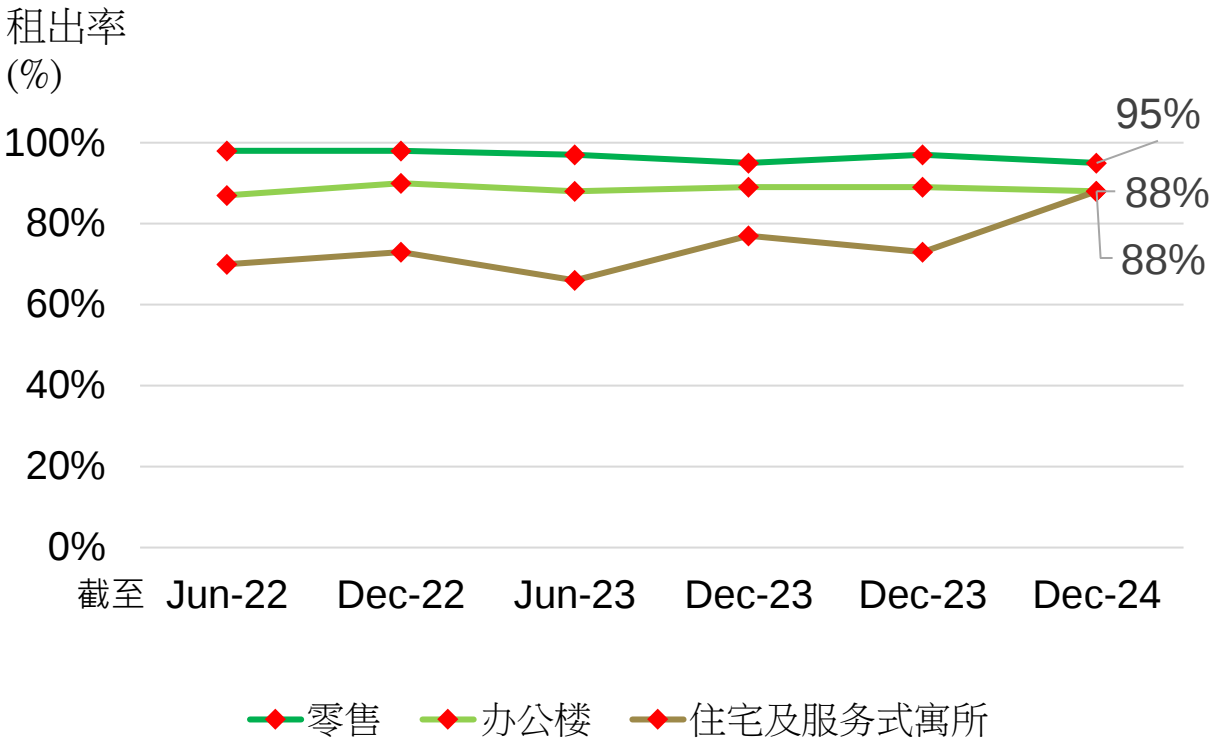
香港物业组合

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



都爹利街
一号



印刷行



乐成行

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



家乐坊



雅兰中心

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 and 娱乐品牌等



附录

恒隆地产 – 内地物业租赁分部收入

截至2024年12月31日止年度

高端商场租赁收入 (按年变化)

上海恒隆广场

↓6%

上海港汇恒隆广场

↓3%

沈阳市府恒隆广场

↓16%

无锡恒隆广场

↑2%

大连恒隆广场

↑8%

昆明恒隆广场

↓2%

武汉恒隆广场

↓19%

次高端商场租赁收入 (按年变化)

沈阳皇城恒隆广场

↑3%

济南恒隆广场

↑1%

天津恒隆广场

↑12%

项目	城市	租赁收入 (人民币 百万元)		
		商场	办公楼	总额
<u>高端商场</u>				
上海恒隆广场	上海	1,648	606	2,254
上海港汇恒隆广场	上海	1,172	-	1,172
沈阳市府恒隆广场	沈阳	81	123	204
无锡恒隆广场	无锡	456	122	578
大连恒隆广场	大连	295	-	295
昆明恒隆广场	昆明	300	138	438
武汉恒隆广场	武汉	203	106	309
<u>次高端商场</u>				
沈阳皇城恒隆广场	沈阳	163	-	163
济南恒隆广场	济南	317	-	317
天津恒隆广场	天津	170	-	170
总收入		4,805	1,095	5,900

恒隆地产 – 财务摘要

(港币百万元)	1-12/2024				1-12/2023			
	物业租赁	物业销售	酒店	总额	物业租赁	物业销售	酒店	总额
收入	9,515	1,538	189	11,242	10,162	-	154	10,316
- 内地	6,466	56	189	6,711	6,813	-	154	6,967
- 香港	3,049	1,482	-	4,531	3,349	-	-	3,349
营业溢利／（亏损）	6,763	(245)	(63)	6,455	7,440	(52)	1	7,389
- 内地	4,385	(197)	(63)	4,125	4,748	(44)	1	4,705
- 香港	2,378	(48)	-	2,330	2,692	(8)	-	2,684
股东应占基本纯利／（净亏损）*	3,422	(264)	(63)	3,095	4,176	(40)	1	4,137
股东应占物业之公允价值净变化#	(942)	-	-	(942)	(167)	-	-	(167)
股东应占纯利／（净亏损）	2,480	(264)	(63)	2,153	4,009	(40)	1	3,970
边际利润率	71%				73%			
- 内地	68%				70%			
- 香港	78%				80%			

*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

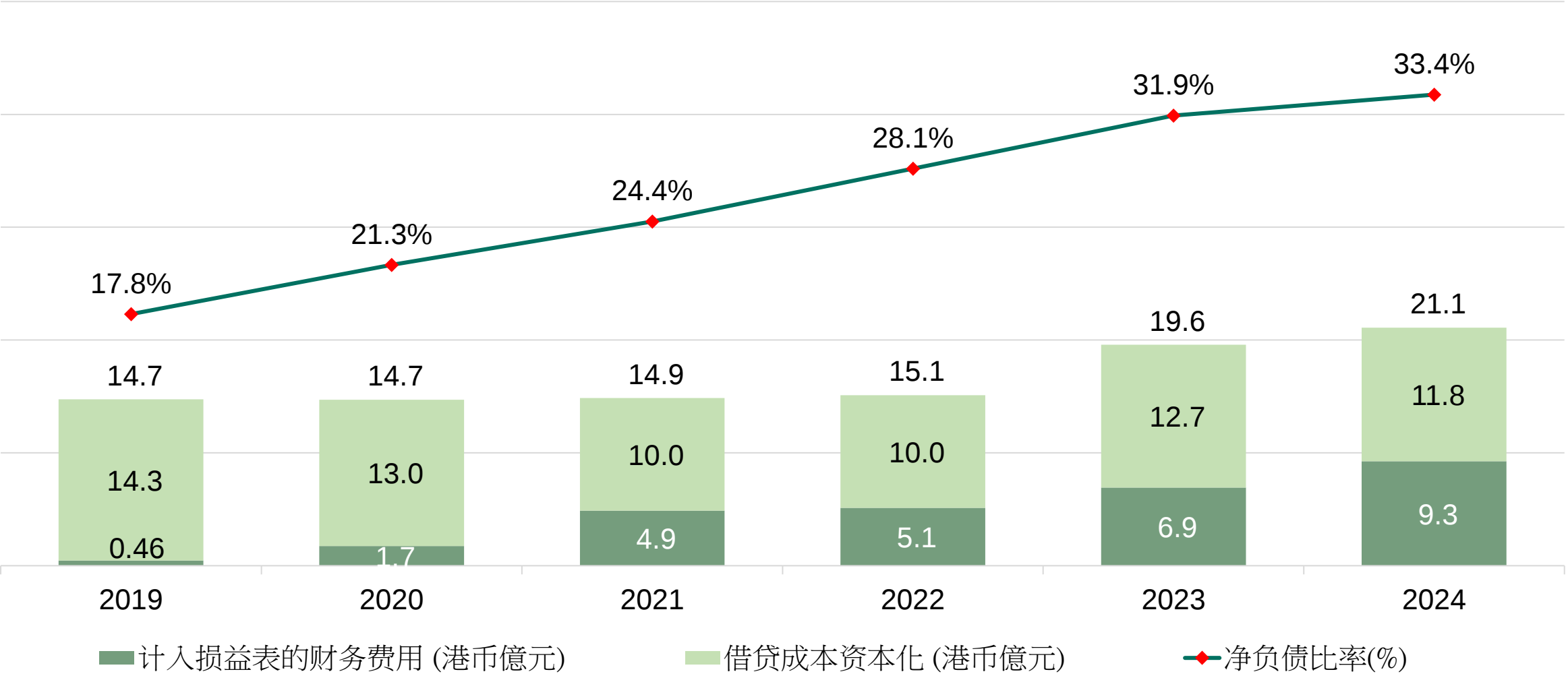
#不包括扣除相关所得税及非控股权益

恒隆地产 – 财务状况表

(港币百万元)	31/12/2024	31/12/2023
投资物业	166,519	169,046
- 内地	104,043	107,219
- 香港	62,476	61,827
发展中投资物业	24,001	23,610
待售物业	13,489	14,223
现金及银行存款	10,303	5,352
借贷总额	57,376	50,704
净债项结余	47,073	45,352
净债项股权比率	33.4%	31.9%
资产总值	221,648	217,302
股东权益	131,587	132,408
股东应占每股资产净值 (港元)	\$27.5	\$29.4

- 于2024年12月31日，现金及可用信贷额度总额为港币389.72亿元，当中包括港币286.69亿元的可用信贷额度
- 共取得港币421亿元的可持续金融，占债项及可用信贷额度总额的60%

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)	1-12/2024				1-12/2023			
	物业租赁	物业销售	酒店	总额	物业租赁	物业销售	酒店	总额
收入	10,033	1,538	189	11,760	10,725	2	154	10,881
- 内地	6,851	56	189	7,096	7,245	-	154	7,399
- 香港	3,182	1,482	-	4,664	3,480	2	-	3,482
营业溢利／（亏损）	7,134	(245)	(63)	6,826	7,843	(50)	1	7,794
- 内地	4,656	(197)	(63)	4,396	5,050	(44)	1	5,007
- 香港	2,478	(48)	-	2,430	2,793	(6)	-	2,787
股东应占基本纯利／(净亏损)*	2,531	(165)	(39)	2,327	2,952	(22)	1	2,931
股东应占物业之公允价值净变化#	(714)	-	-	(714)	(120)	-	-	(120)
股东应占纯利／(净亏损)	1,817	(165)	(39)	1,613	2,832	(22)	1	2,811
边际利润率	71%				73%			
- 内地	68%				70%			
- 香港	78%				80%			

*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

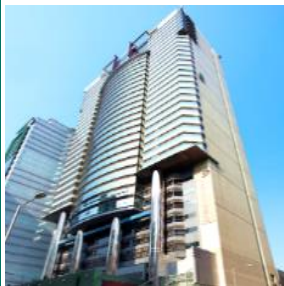
恒隆集团 – 财务状况表

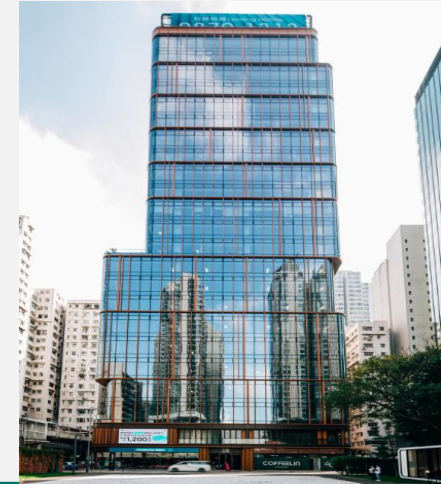
(港币百万元)	31/12/2024	31/12/2023
投资物业	174,558	177,458
- 内地	110,280	113,835
- 香港	64,278	63,623
发展中投资物业	24,001	23,610
待售物业	13,510	14,244
现金及银行存款	10,817	6,343
借贷总额	57,794	50,693
净债项结馀	46,977	44,350
净债项股权比率	30.8%	28.6%
资产总值	234,968	231,452
股东权益	95,776	94,360
股东应占每股资产净值 (港元)	\$70.3	\$69.3

- 于2024年12月31日，现金及可用信贷额度总额为港币409.06亿元，当中包括港币300.89亿元的可用信贷额度
- 共取得港币437亿元的可持续金融，占债项及可用信贷额度总额的61%

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

228电气道 香港北角 (与恒隆地产共同发展)  • 甲级办公楼，平台楼层作零售商铺用途	东荟城 香港东涌 (恒隆集团持有26.67%)  • 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

	2024年租赁收入	租出率 (于2024年12月31日)
办公楼一座	人民币 2.25亿元 按年↓6%	91%
住宅及服务式寓所	人民币 1.27亿元 按年↓14%	67%
商场 (由恒隆地产持有)	人民币 11.72亿元 按年↓3%	99%

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, 2024 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.