

2025年中期业绩简报

2025年7月

目录

- 3 2025年中期业绩摘要
- 20 发展中项目摘要
- 28 环境、社会及管治摘要
- 39 内地物业组合
- 43 香港物业组合
- 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

请扫描或点击二维码查看



2025年中期业绩公布



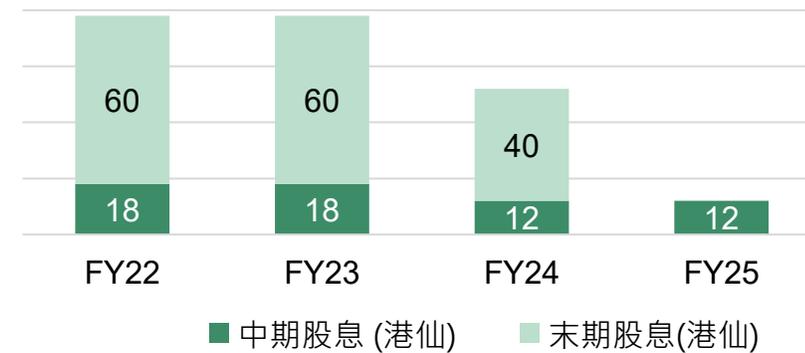
2025年中期业绩简报

2025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	
	1H25	按年变动	1H25	按年变动	1H25	按年变动
物业租赁	46.78	-3%	33.46	-3%	16.51	-6%
物业销售	1.61	-87%	-0.57	-418%	-0.30	-36%
酒店*	1.29	+84%	-0.34	不适用	-0.34	不适用
总额	49.68	-19%	32.55	-5%	15.87	-9%

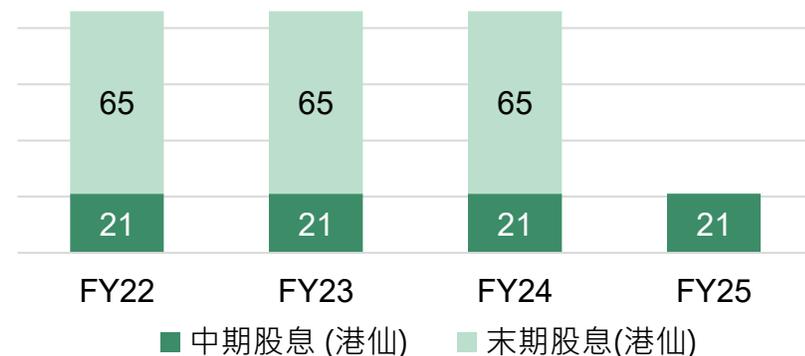
恒隆地产 – 每股股息



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	
	1H25	按年变动	1H25	按年变动	1H25	按年变动
物业租赁	49.12	-3%	34.99	-4%	12.31	-5%
物业销售	1.61	-87%	-0.57	-418%	-0.19	-46%
酒店*	1.29	+84%	-0.34	不适用	-0.21	不适用
总额	52.02	-18%	34.08	-6%	11.91	-7%

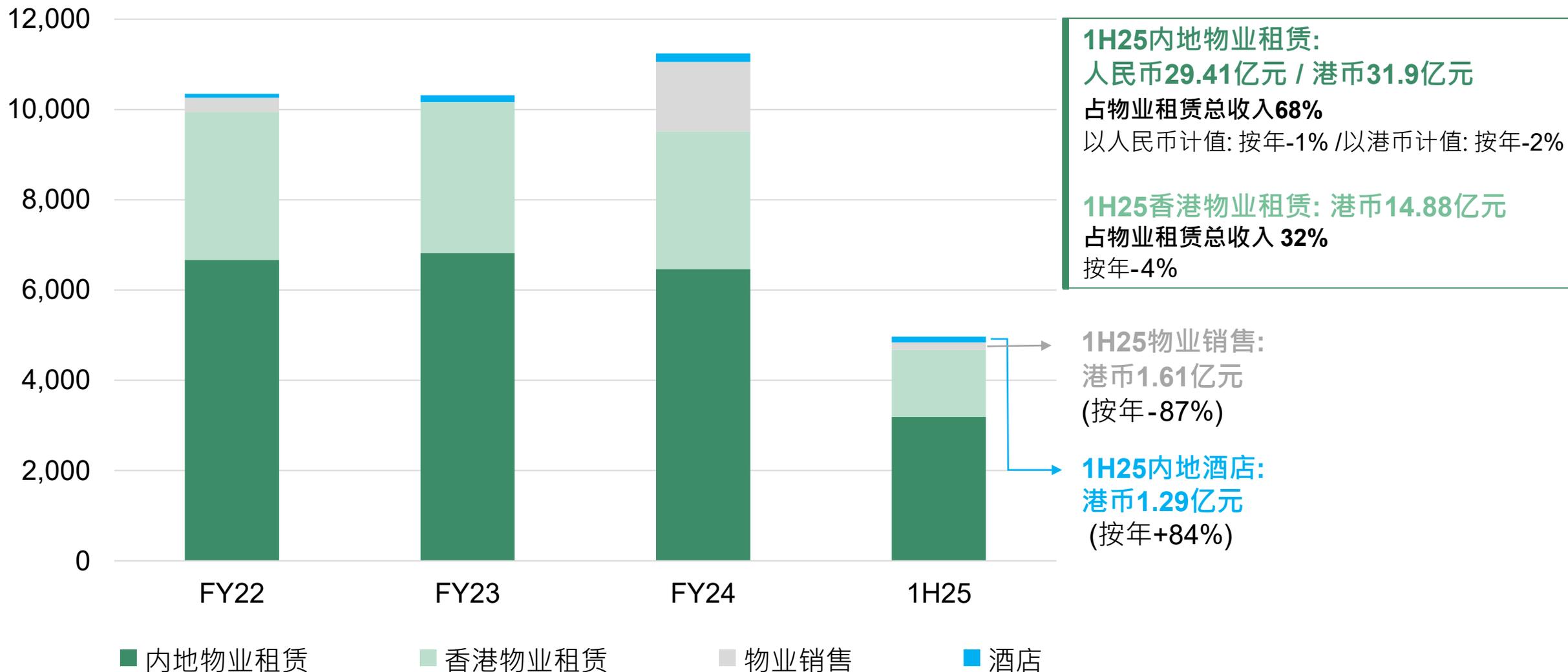
恒隆集团 – 每股股息



分部收入

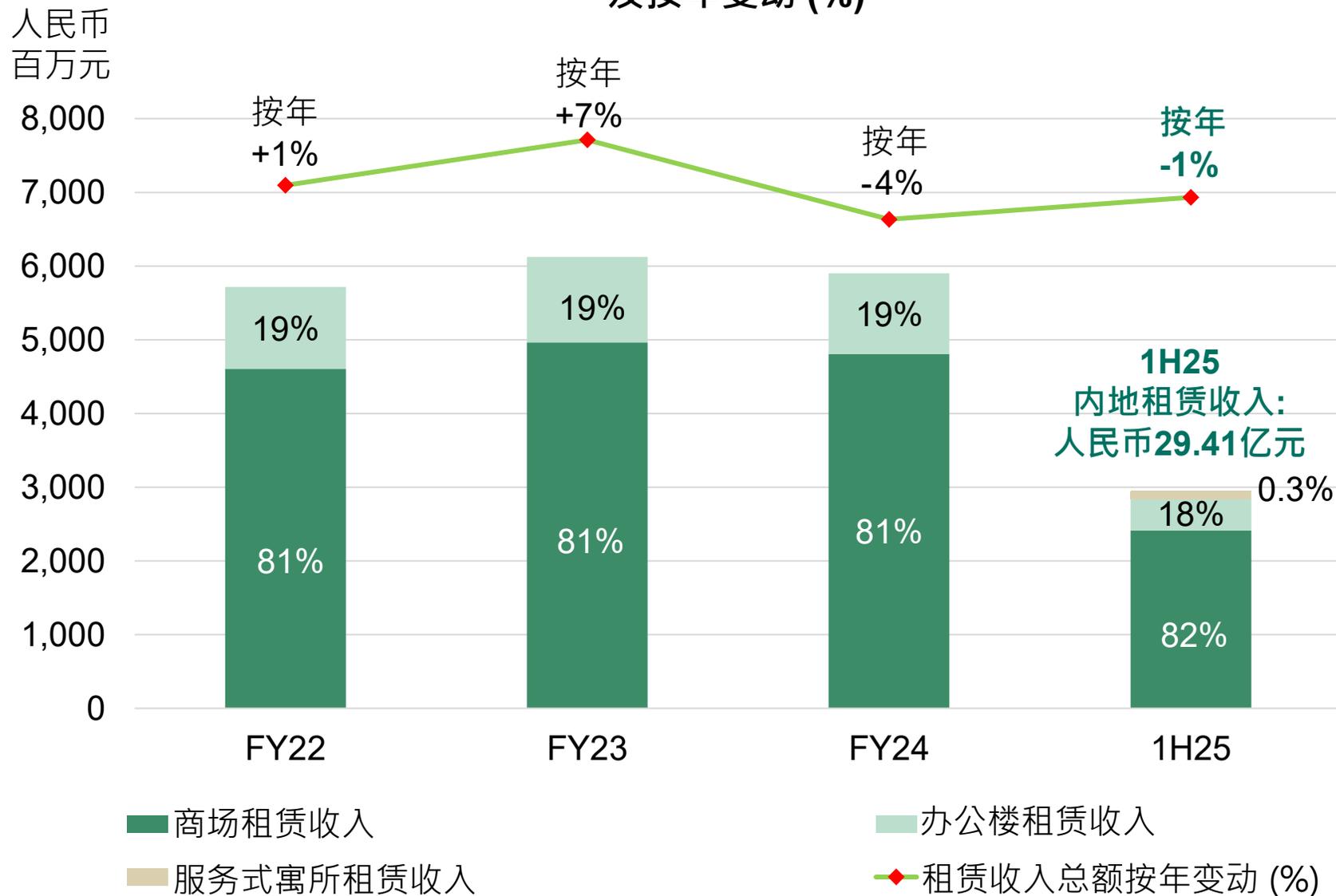
恒隆地产分部收入 (港币百万元)
(1H25人民币兑港币: 按年-1%)

港币百万元



内地物业租赁收入

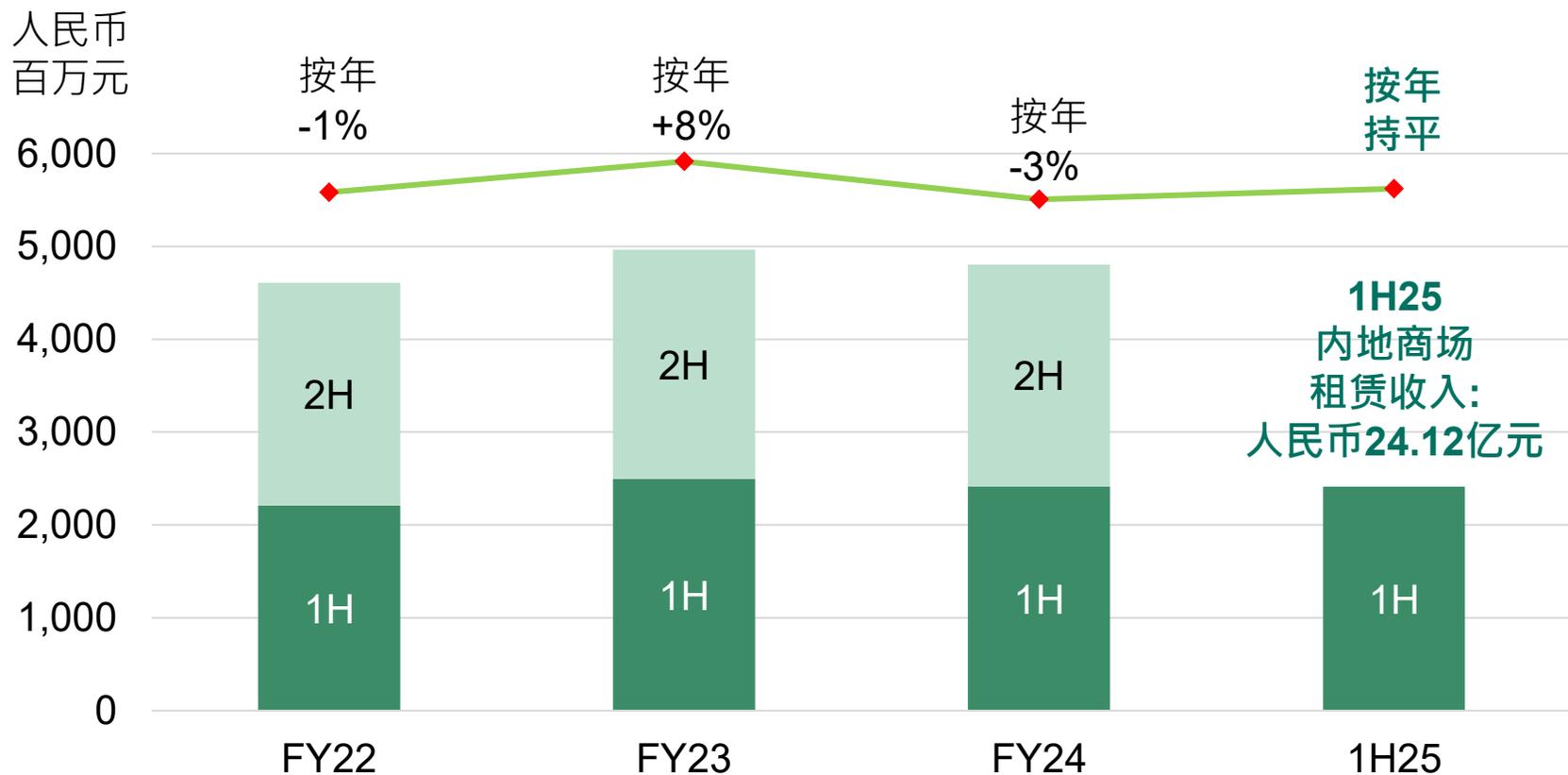
恒隆地产内地物业整体租赁收入 (人民币百万元)
及按年变动 (%)



租赁收入	1H25		1H24
	人民币百万元	按年变动	按年变动
商场	2,412	持平	-3%
办公楼	528	-5%	-4%
服务式寓所	1	不适用	不适用
总额	2,941	-1%	-3%

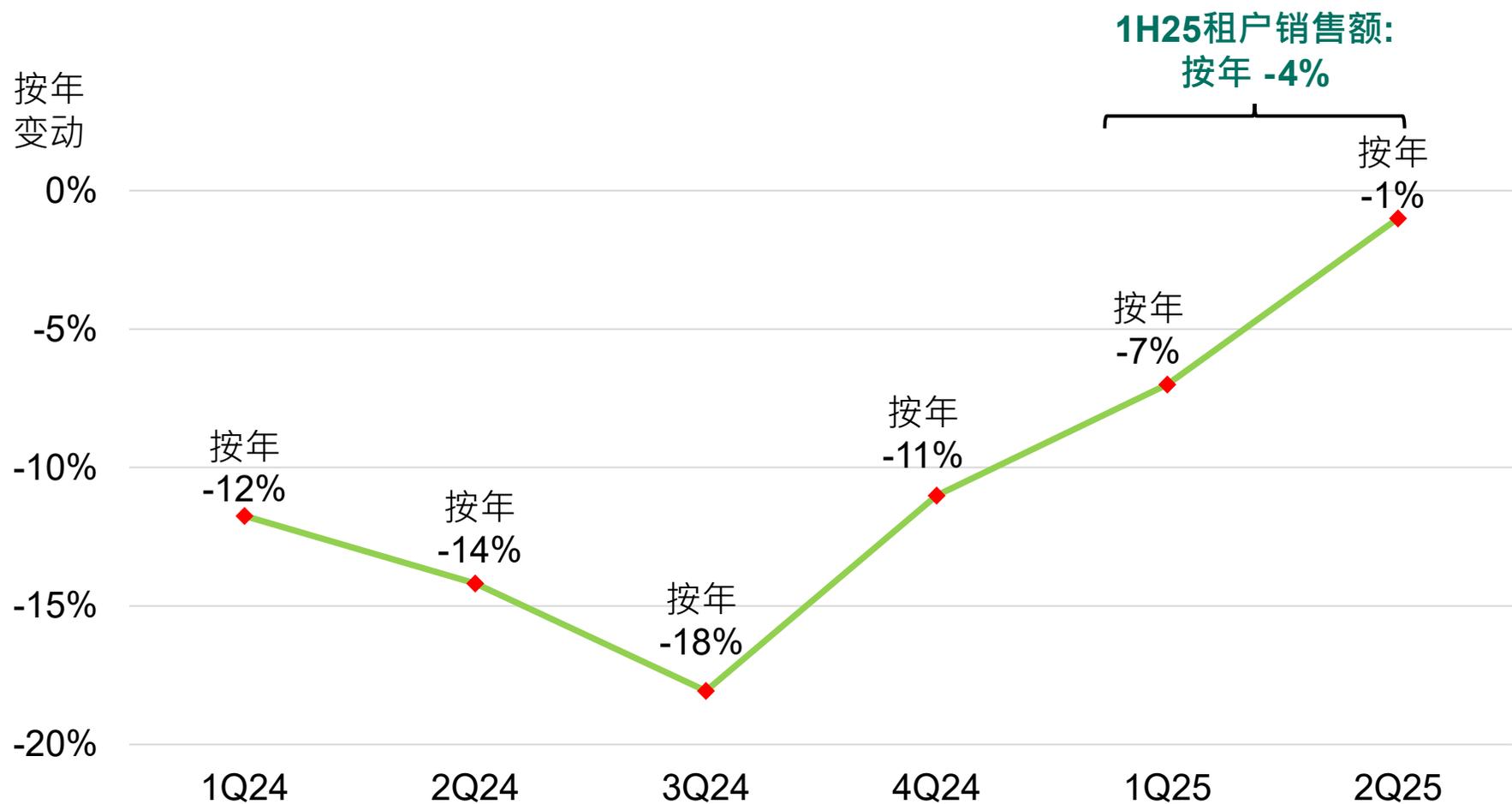
内地商场租赁收入

恒隆地产内地商场租赁收入 (人民币百万元)
及按年变动 (%)



1H25商场租赁收入	人民币百万元	按年变动
上海恒隆广场	822	持平
上海港汇恒隆广场	597	+1%
无锡恒隆广场	245	+8%
昆明恒隆广场	162	+7%
大连恒隆广场	159	+10%
济南恒隆广场	159	+1%
沈阳皇城恒隆广场	83	+4%
天津恒隆广场	82	-2%
武汉恒隆广场	76	-36%
沈阳市府恒隆广场	27	-37%
总额	2,412	持平

内地租户销售额按年变动 (%)



1H25租户销售额	按年变动
上海恒隆广场	-8%
上海港汇恒隆广场	+10%
无锡恒隆广场	-4%
昆明恒隆广场	-1%
大连恒隆广场	+13%
济南恒隆广场	+1%
沈阳皇城恒隆广场	+10%
天津恒隆广场	+2%
武汉恒隆广场	-31%
沈阳市府恒隆广场	-58%
总额	-4%

应对不断变化的零售格局之策略

- 为应对不断变化的零售格局，并更好地配合消费者行为的转变，恒隆地产通过丰富的活动、完善的租户管理和独特的会员计划，对旗下物业组合进行全面提升
- 为庆祝恒隆成立65周年，恒隆先后推出了一系列全国性庆祝及市场营销活动，令客流显著增加。2025年上半年，累计举办活动逾1,500个
- 恒隆通过策略性资源分配，打造更加丰富的活动体验，在提升运营效率的同时有效管控整体运营成本



场景打造



在地关联



创造回忆



节庆活动与文化盛事



践行可持续发展

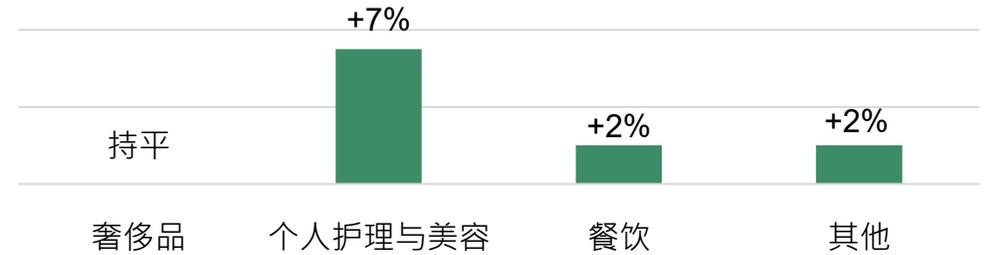
应对不断变化的零售格局之策略

租户管理

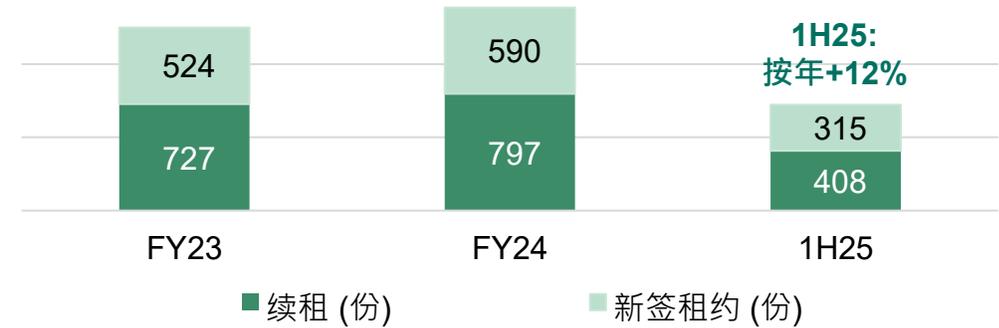
- **2025上半年新签租约数量按年+36%**，零售内容全面升级
- **2025年上半年新增了102个首店品牌**，按年+57%，其中包括备受追捧的运动休闲服饰、餐饮及生活方式的品牌种类
- **重点提升租出率表现**，尽管市场情绪低迷，租出率仍持续改善

期末租出率	2024年6月	2024年12月	2025年6月
上海港汇恒隆广场	97%	99%	99% ↑
昆明恒隆广场	98%	98%	99% ↑
上海恒隆广场	100%	99%	98%
无锡恒隆广场	99%	99%	96%
沈阳皇城恒隆广场	92%	94%	96% ↑
大连恒隆广场	93%	94%	94% ↑
济南恒隆广场	92%	93%	94% ↑
天津恒隆广场	94%	95%	94%
武汉恒隆广场	83%	85%	88% ↑
沈阳市府恒隆广场	82%	87%	86%

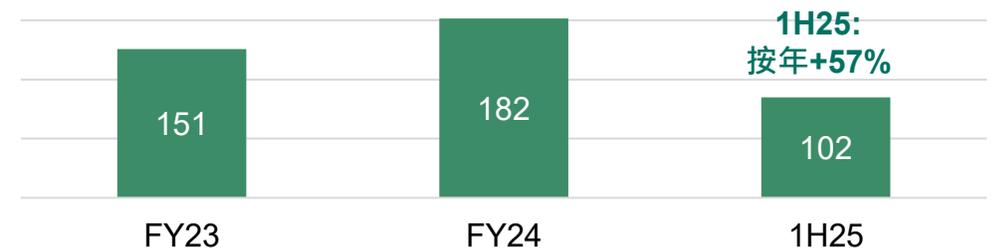
2025上半年恒隆内地商场零售组合净租用面积按年变化
(依业态划分)



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



应对不断变化的零售格局之策略

会员计划 (CRM)

- 应对消费者行为转变的关键工具，而这一转变正是零售市场不断变化与日益复杂的根本原因
- 自2024年9月起，恒隆会会员计划新增“玛瑙(Agate)”等级：旨在扩大会员基础，并进一步为精选水晶(Crystal)会员提供独特的恒隆体验
- 退税服务: 所有商场均提供退税服务，涵盖222家店铺(较2024年底增长78%)

为不同等级会员打造的
专属恒隆会体验:



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

1H25摘要



专属服务

独特的会员礼遇

- VIP 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



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

为香港顾客提供个人化的购物体验

会员参与



专属礼遇

- 签到奖励机制
- 每星期的限时快闪hello Thursday优惠
- 重点商户优惠与限时礼遇



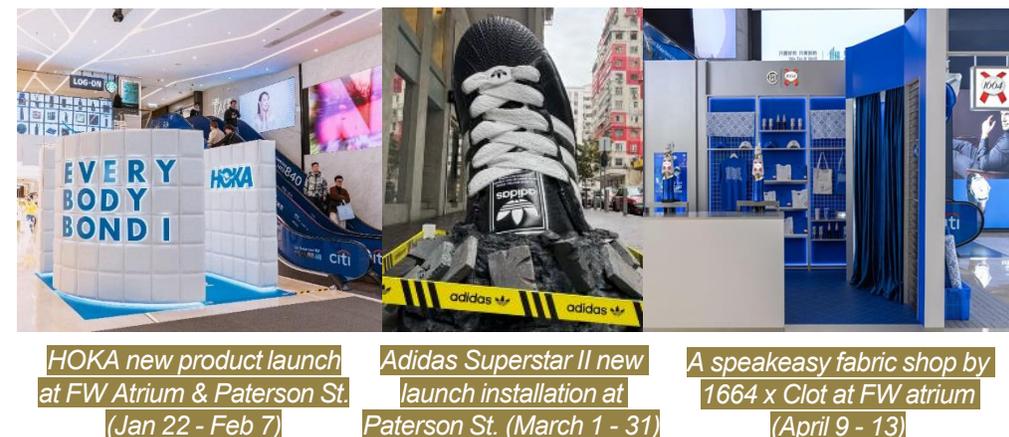
合作伙伴



品牌



路演



会员计划摘要

恒隆会 (House 66)

覆盖恒隆在内地八个城市的10个项目

总会员人数
(至2025年6月底)

+25%按年

会员销售额
(2025年1月至6月)

-2%按年

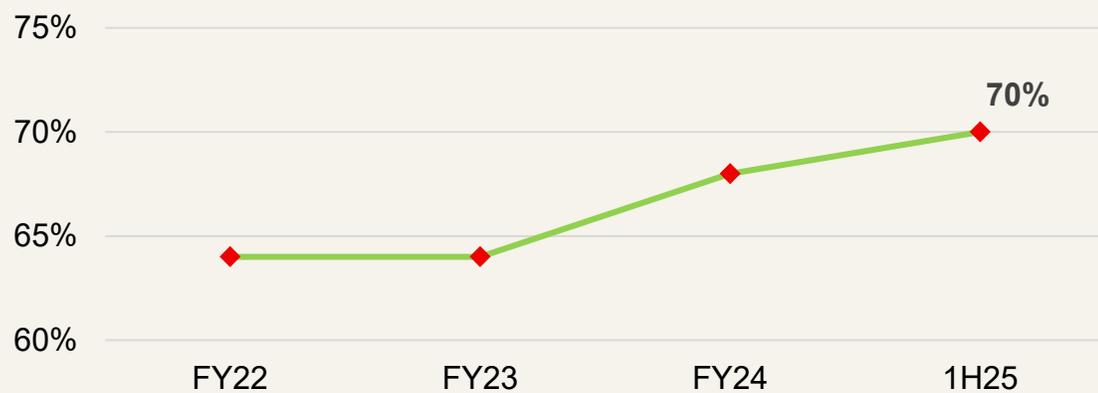
新会员人数
(2025年1月至6月)

+6%按年

会员销售渗透率
(2025年1月至6月)

70% (按年+3pts)

会员销售渗透率 - 恒隆会 (%)



hello

于香港零售项目的消费者提供个人化的购物体验

总会员人数
(至2025年6月底)

+11%按年

会员销售额
(2025年1月至6月)

-22%按年

新会员人数
(2025年1月至6月)

-28%按年

会员销售渗透率
(2025年1月至6月)

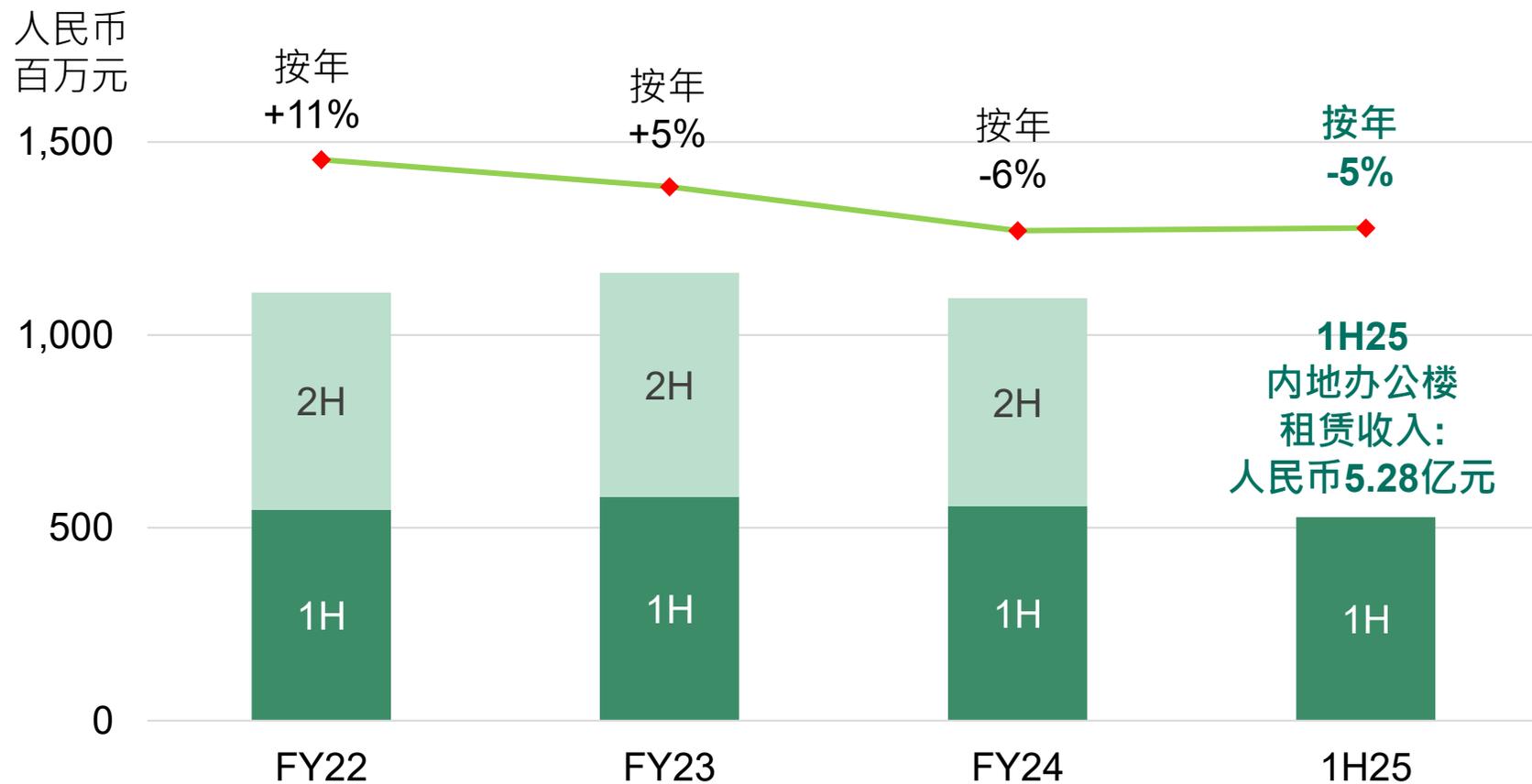
12% (按年-4pts)

会员销售渗透率 - hello (%)



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 (%)

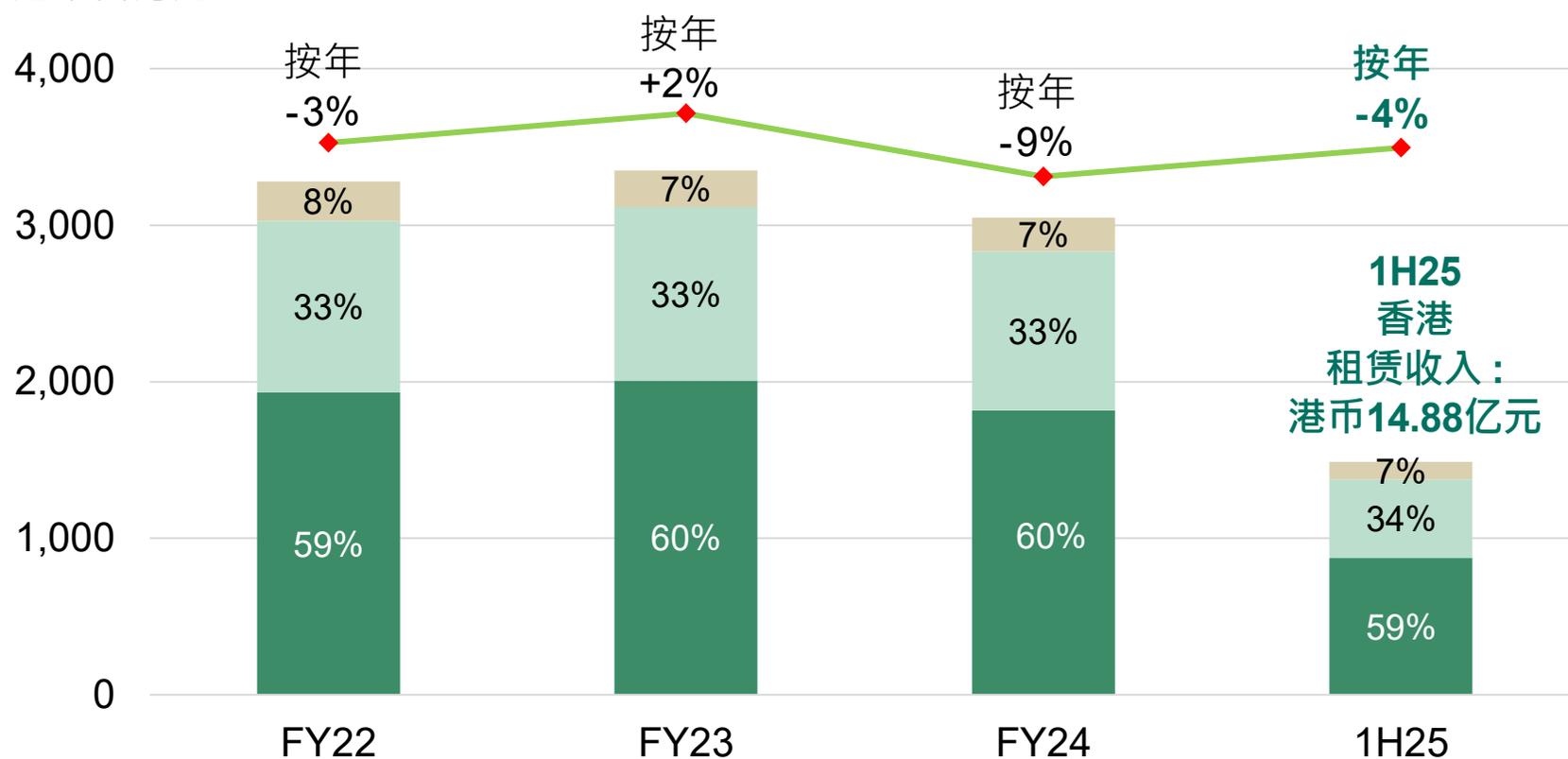


1H25 办公楼 租赁收入	人民币 百万元	按年 变动
上海恒隆广场	289	-7%
昆明恒隆广场	67	-4%
沈阳市府恒隆广场	60	-2%
无锡恒隆广场	60	持平
武汉恒隆广场	52	-2%
总额	528	-5%

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 (%)

港币百万元



1H25
香港
租赁收入：
港币14.88亿元

租赁收入	1H25		1H24
	港币百万元	按年变动	按年变动
零售	874	-7%	-7%
办公楼	502	-1%	-8%
住宅及服务式寓所	112	+11%	-17%
总额	1,488	-4%	-8%

零售租赁收入

住宅及服务式寓所租赁收入

办公楼租赁收入

租赁收入总额按年变动 (%)

香港及内地物业销售

1H25物业销售收入总额

港币1.61亿元

已签约之物业销售

港币0.47亿元

(截至2025年6月30日
已签约但未入賬)

香港皓日

港币1.51亿元 (19个单位)

武汉“恒隆府”

港币0.1亿元 (1个单位)

香港皓日

港币0.22亿元 (2个单位)

昆明君悦居

港币0.25亿元 (2个单位)



香港皓日



武汉“恒隆府”



昆明君悦居

无锡“恒隆府”



預售

2025年第三季

项目信息:

- 总计: 573个单位
- 标准单位面积: 一座: 310 - 370 平方米
二座: 105 - 185 平方米
- 预计2025年下半年起落成

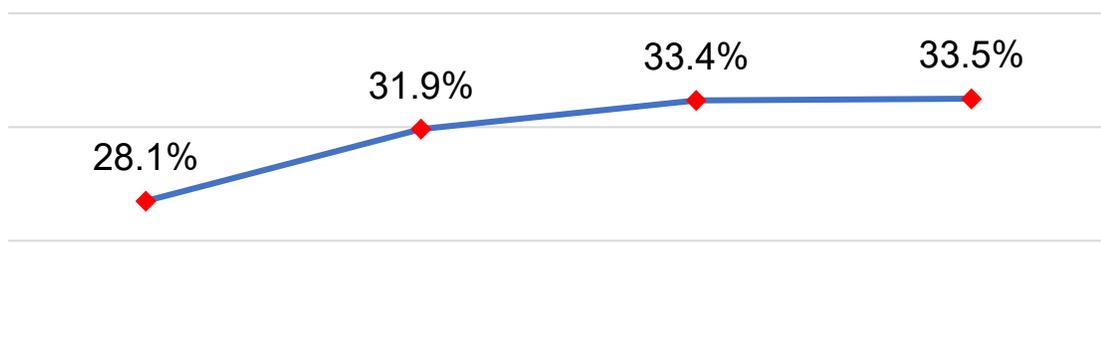
财务管理

- 于2025年6月30日，净负债比率为33.5%。净债项增加港币8亿元至港币479亿元，主要由于2025年上半年港币16亿元的资本支出增加，其中部分增幅被各项现金保留措施所抵销
- 由于平均借贷利率下降，总财务费用按年减少7%至港币9.88亿元，但部分被平均借贷增加所带来的更高利息支出所抵销
- 净财务费用 (总财务费用扣除已资本化利息)按年增加9%至港币4.97亿元，主要由于多个项目相继落成，利息资本比率下降所致

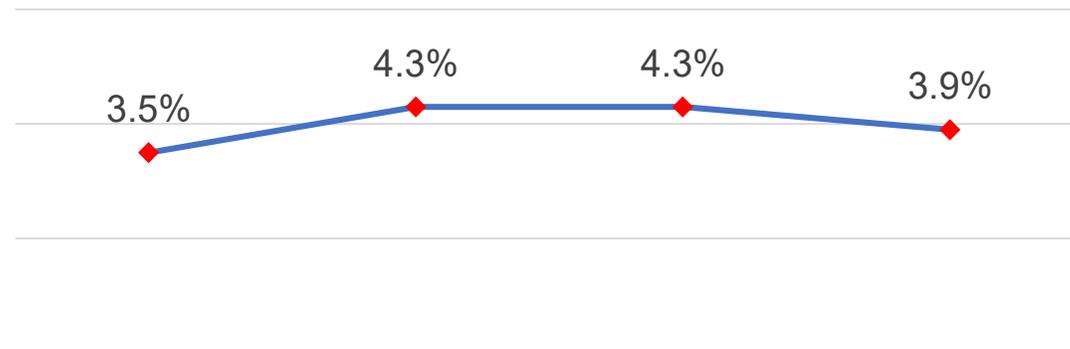
于2025年6月30日:

净债项结余 港币479亿元 (2024年12月31日: 港币471亿元)	现金及银行存款结余总额 港币69亿元 (2024年12月31日: 港币103亿元)	利息保障倍数* 3.1倍 (2024年: 2.8倍)
---	--	---

净负债比率 (%)



平均借贷利率 (%)



截至 Dec-22 Dec-23 Dec-24 Jun-25

FY22 FY23 FY24 1H25

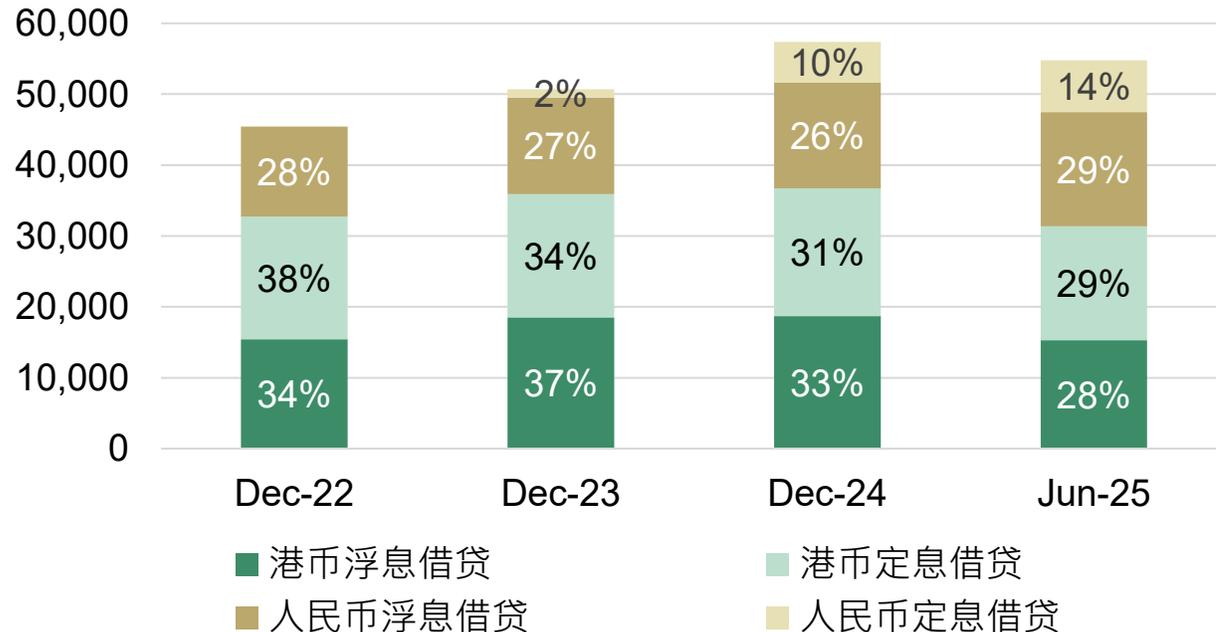
财务管理

财务摘要:

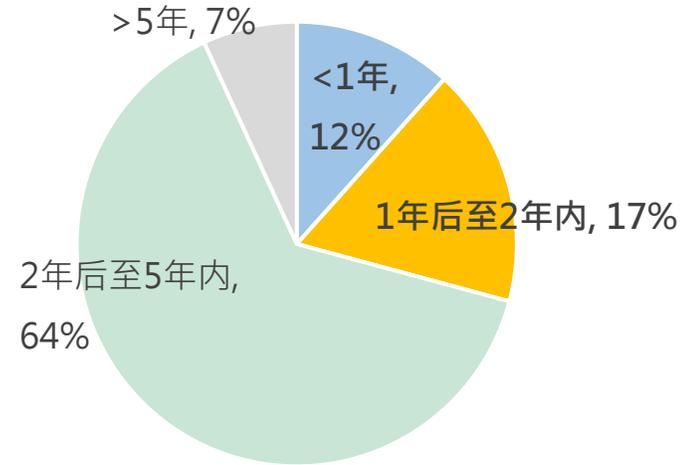
- 于2025年1月签订港币100亿元五年期银团贷款协议
 - 获得逾10家国际、中资及本地银行支持
- 于2025年上半年发行人民币13亿元离岸人民币定息信贷金额
 - 借贷总额中，以人民币计值占43%

债项组合(%) - 按货币及定息或浮息划分

总债项
(港币百万元)



整体债项组合 (%) (于2025年6月30日)



- 平均债项偿还年期为3.0年 (2024年: 2.9年)
- 71% 的债项将在两年后才偿还
- 剩余29%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

可持续发展的持续推进

可持续发展的新里程碑：内地八成运营物业组合已采用可再生能源供电

- ☑ 昆明恒隆广场
- ☑ 无锡恒隆广场
- ☑ 济南恒隆广场
- ☑ 沈阳市府恒隆广场 **新增**
- ☑ 上海恒隆广场
- ☑ 沈阳皇城恒隆广场 **新增**
- ☑ 上海港汇恒隆广场
- ☑ 大连恒隆广场 **新增**

为辽宁省首批取得可再生能源电力采购协议的商业项目



推广多元共融

- 透过员工培训与外部协作，致力建立多元共融的工作环境
- 2024年11月，于香港及内地11个项目的办公室举办“多元共融月”系列活动



租户可持续发展合作计划

- 透过与LVMH集团及“Changemakers计划”的可持续发展协作计划

截至2025年6月30日：

67
个香港及内地租户

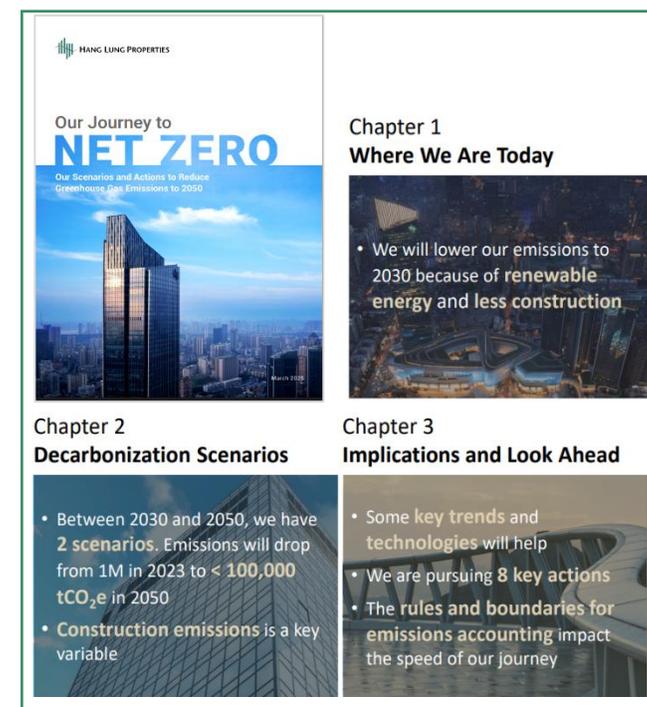
17
个物业

300K+ 平方米
租赁楼面面积



发表突破性净零讨论文件

- 发布**首份**房地产行业减排讨论文件《我们的净零之旅》
- 分析并阐释实现净零温室气体排放的目标



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：

- 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，以提升小区福祉

项目预计落成时间表

2025+	 <p>杭州恒隆广场  楼面面积: 39万平方米</p>
	 <p>无锡恒隆广场第二期发展项目  楼面面积: 15.1万平方米</p>
2026	 <p>上海恒隆广场三期扩建项目  楼面面积: 约3,000平方米</p>
2027	 <p>上海金普顿徐家汇酒店^(注1) (位于上海港汇恒隆广场)  约150间客房</p>
2029	 <p>杭州恒隆广场扩展部分  楼面面积: 约4.2万平方米</p>

*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

LEED 铂金/金级预认证及中国绿色建筑三星认证(CGBL)

2023年“亚洲国际房地产大奖”
(MIPIM Asia Awards)
“最佳新建大型项目”
金奖

预计落成时间

2025年下半年起

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

平方米	杭州恒隆广场	杭州恒隆广场包括扩展部分
总计	390,200	432,200
零售	105,900	147,900
办公楼	95,600	95,600
酒店	38,100	38,100
停车场及其他	150,600	150,600

停车位数量

2,253

杭州恒隆广场



办公楼

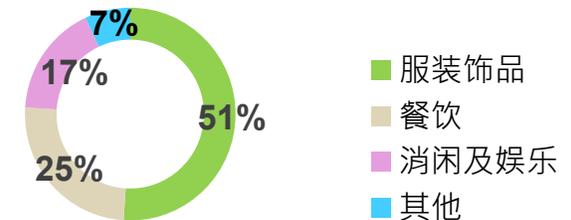
预计落成时间	Towers B, C, D, E:	2025年下半年
	Tower A:	2026年上半年
现况	Towers B, C, D, E:	22% 已预租
	Tower A:	已开始与不同行业租户进行洽租

零售 (注)

预计开业时间	2026年上半年
现况	77% 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

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

杭州恒隆广场扩展部分

- 于2025年7月10日，恒隆与百大集团签署为期20年的租赁合同，自2028年4月1日起由恒隆负责运营杭州百货大楼。此大楼将用作杭州恒隆广场扩展部分
- 扩展部分主要信息:

租赁期

2028年4月
至
2048年3月

租赁期限

20年

临街面

增加约200米

总楼面面积

约42,000平方米



恒隆、业主和武林商圈的多赢局面

- 扩展部分将为杭州恒隆广场的总零售面积增加4.2万平方米，总计约14.8万平方米
- 杭州恒隆广场的临街面将增加近两倍，从原先的90米增加为290米
- 于有限的资本投入下，扩展部分将显著提升杭州恒隆广场的可达性、可见度和规模

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年 / 第二期：2025年下半年起



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	3,000 平方米
落成年份	2026年下半年 (2025年6月封顶)
可持续发展特色	内地首个接近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

内地服务式寓所

武汉“恒隆府”



- 武汉硚口区
- 492 个单位(包括60个单位用于出租用途的投资物业)
- 2023年落成
- 第三座大楼已展开销售活动

无锡“恒隆府”



- 无锡梁溪区
- 573 个单位
- 预计于2025年下半年起落成
- 预计于2025年第三季度开始预售

昆明君悦居



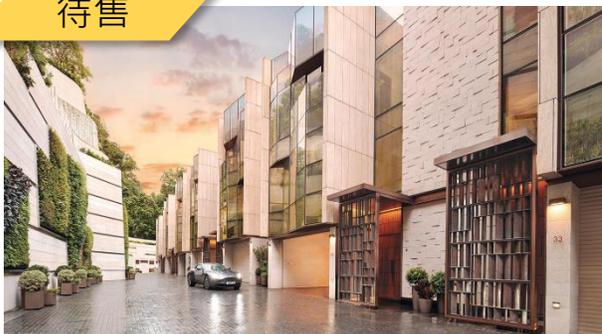
- 昆明盘龙区
- 254 间寓所，当中包括 3 间顶层别墅
- 2024年落成
- 寓所已展开销售活动



*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

香港核心地段的住宅项目

待售



1 蓝塘道23-39
(已落成)

- 7间待售大宅
(于2025年6月30日)

待售



2 卫信道8-12A号
(规划中)

- 总楼面面积约26,000平方呎

待售



3 皓日
(已落成)

- 153个待售单位
(于2025年6月30日)

待售



4 寿山村道重建项目
(发展中)

- 总楼面面积约47,000平方呎
- 清拆工作已于2025年6月完成

投资物业

1 御峯

- 总计: 54个复式单位
- 翻新工程自2023年9月起展开
並已于2025年上半年完成
- 于2025年上半年售出1个复式单位

2 滨景园

- 总计: 56个单位

● 投资物业

● 待售物业

3* 九龙湾港铁站

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
(2025年7月)
(只提供英文版本)

最新评级及奖项



“AA” 评级
自2010年系列推出以来获选为成分股



“四星” 表现评级
(既有投资)



ESG风险评级为“低”



“AA” 评级
自2010年系列推出以来获选为成分股



CSA 得分 : 65
标准普尔全球可持续发展
2025年鉴成员



CITI 得分: 28.8
CATI 得分: 56.9



FTSE4Good
ESG 得分: 3.7
FTSE4Good 指数系列成分股



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**



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



杰出可持续发展物业超卓贡献大奖
(房地产) - 推动绿色环保
香港质量保证局



节能减碳成效奖
第一财经举办的“第三届中
国企业碳中和表现榜”



卓越支持社企机构大奖2024
支持社企机构嘉许计划,
丰盛社企学会

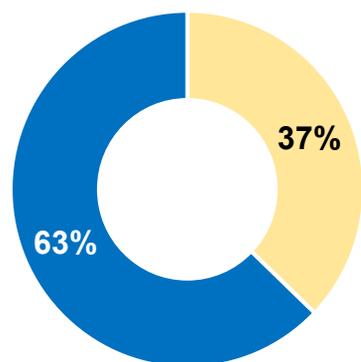
董事会参与和多元化

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

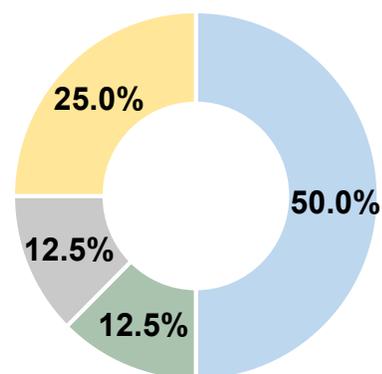
恒隆地产董事会成员多元化 (截至2025年6月30日)

职衔



- 执行董事
- 独立非执行董事

年龄

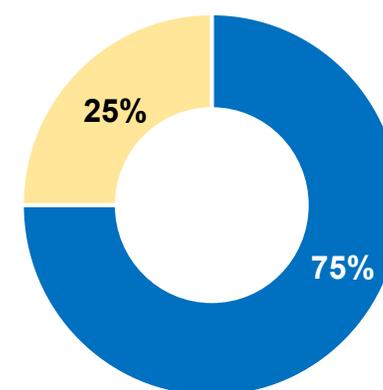


(岁数)

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

注: 没有董事处于此年龄范围

性别



- 男
- 女

内地8个运营物业采用可再生能源

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

2021年12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项目

2023年1月



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

2024年4月



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

2025年5月



绿色建筑认证

现有建筑绿色建筑认证

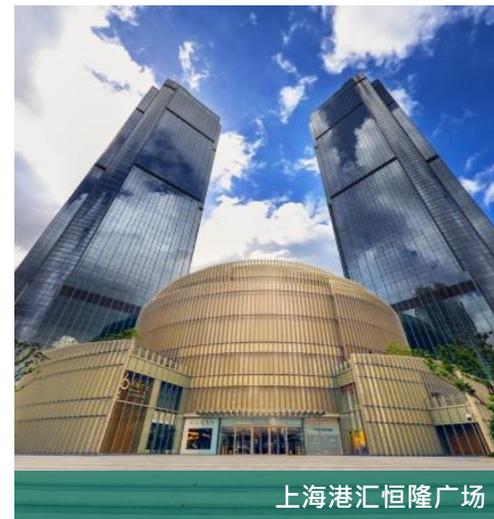
>80% 的建筑面积获得LEED或BEAM Plus金级及以上认证

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(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



杭州恒隆广场模拟图



无锡锡喆寓·希尔顿格芮精选酒店

*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

福祉认证

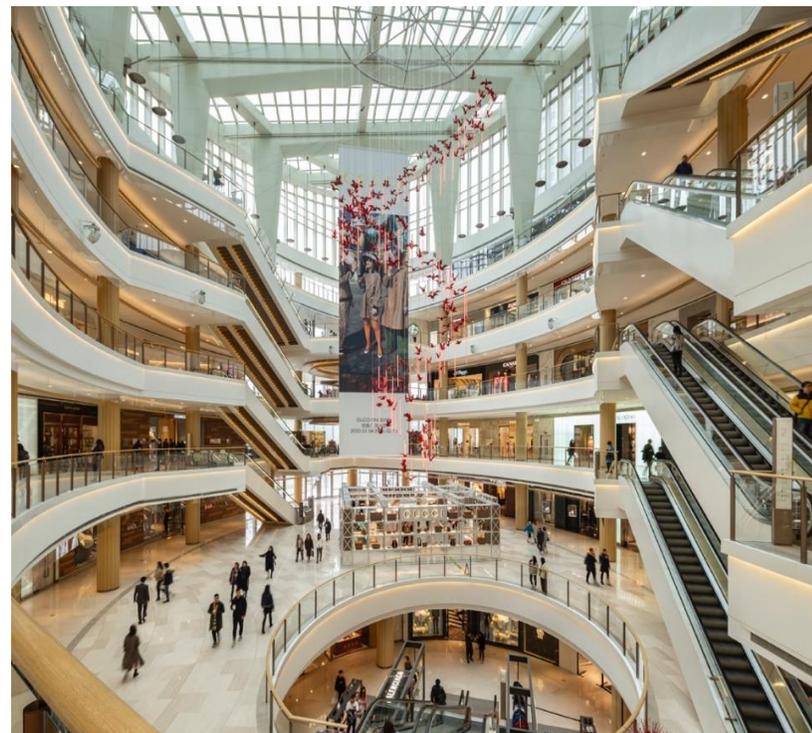
- 约**80%**的总建筑楼面面积获得WELL认证或《WELL健康—安全评价》

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

评估中

- WELL铂金级认证：杭州恒隆广场
- WELL金级认证：香港228电气道



*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

发布《我们的净零之旅：通往2050年的温室气体减排情景与行动》



英文版



繁体中文版

目标

- 分析并阐述我们在实现整个价值链的温室气体净零排放过程中所面临的情景
- 更深入地了解减碳的挑战和机遇
- 推动同行的讨论与合作

主要发现



1. 若无新增新建项目，排放量将大幅下降



2. 新建项目对2030年 - 2050年的减排路径影响显著（尤其是钢材、混凝土和铝的排放量）



3. 深绿情景可在建筑面积增长幅度为浅绿情景的两倍时，仍达到更高的减碳水平



4. 即使没有新建项目，部分排放类别可能无法降至零



5. 基于市场比基于位置的核算方式展示出更快的脱碳速度

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

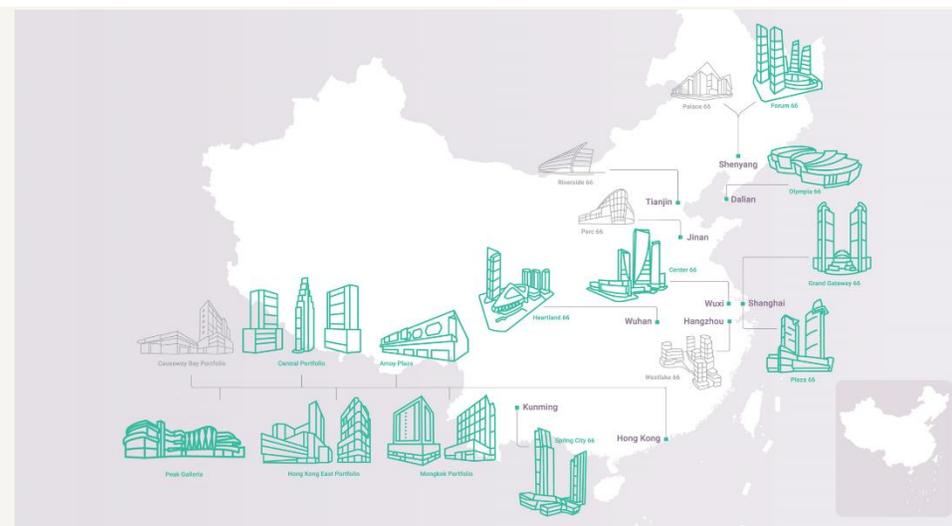
涵盖所有租户的 Changemakers 计划



- 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6月)

- **67** 个租户积极参与
- 涉及**300,000+**平方米的租赁楼面面积
- 覆盖 **180** 分布于17个物业的零售和办公空间



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)



“恒隆视障人士奖学及发展金”
(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的发展，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	 昆明恒隆广场 昆明	 大连恒隆广场 大连
租户销售额 (按年变动)	-8%	+10%	-4%	-1%	+13%
商场租出率	98%	99%	96%	99%	94%

	 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)	+1%	+10%	+2%	-31%	-58%
商场租出率	94%	96%	94%	88%	86%

注:租出率为2025年6月30日数据

 采用可再生能源供电

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
办公楼租出率	82%	84%	89%	83%	63%
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"> “恒聚” (HANGOUT) 模块化精装修办公室

注:租出率为2025年6月30日数据

 采用可再生能源供电

内地酒店组合

发展中



沈阳康莱德酒店
(位于沈阳市府恒隆广场)

沈阳



昆明君悦酒店
(位于昆明恒隆广场)

昆明



**无锡锡喆寓·希尔顿
格芮精选酒店**
(位于无锡恒隆广场)

无锡



杭州文华东方酒店
(位于杭州恒隆广场)

杭州

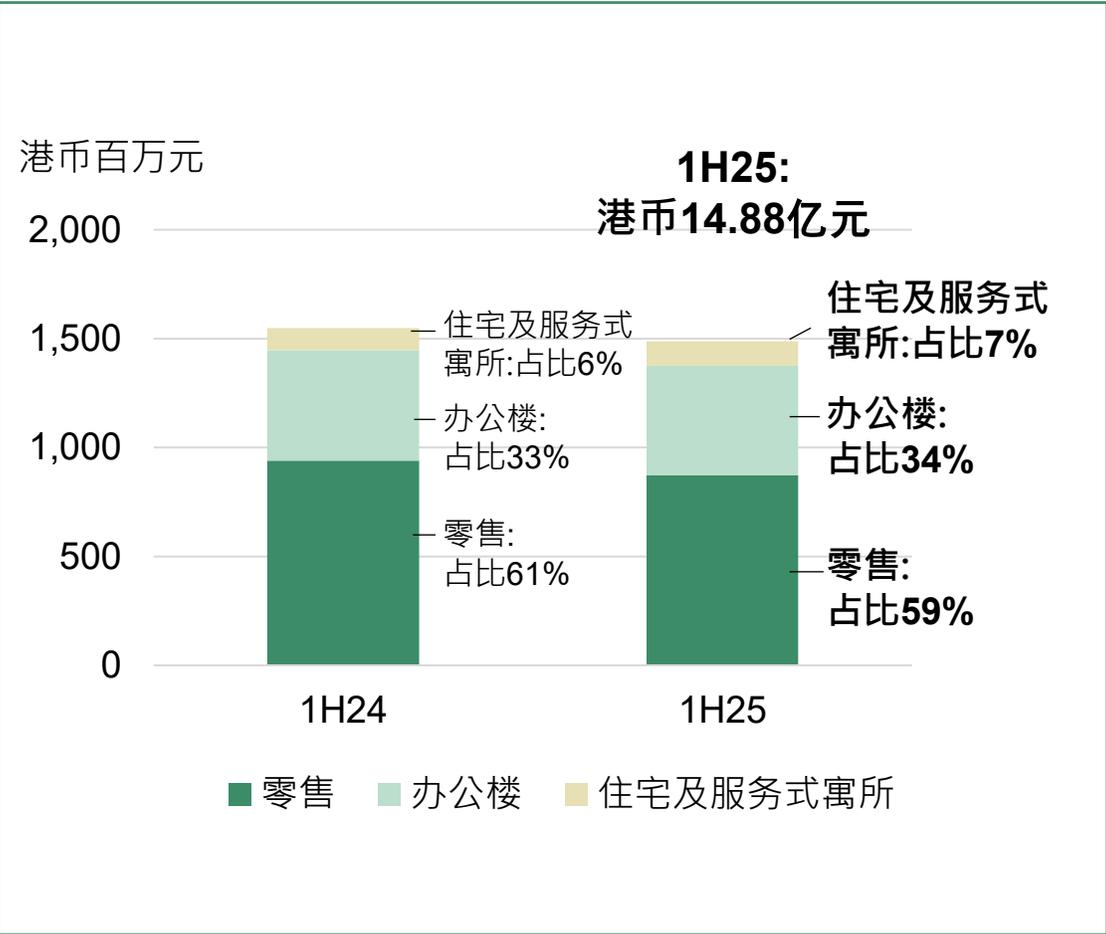
开幕时间	2019	2024	2025年下半年	2026年下半年
平均租出率	70%	59%	不适用	不适用
房间数目	315	331	105	194

注: 平均租出率为截至2025年6月30日止6个月

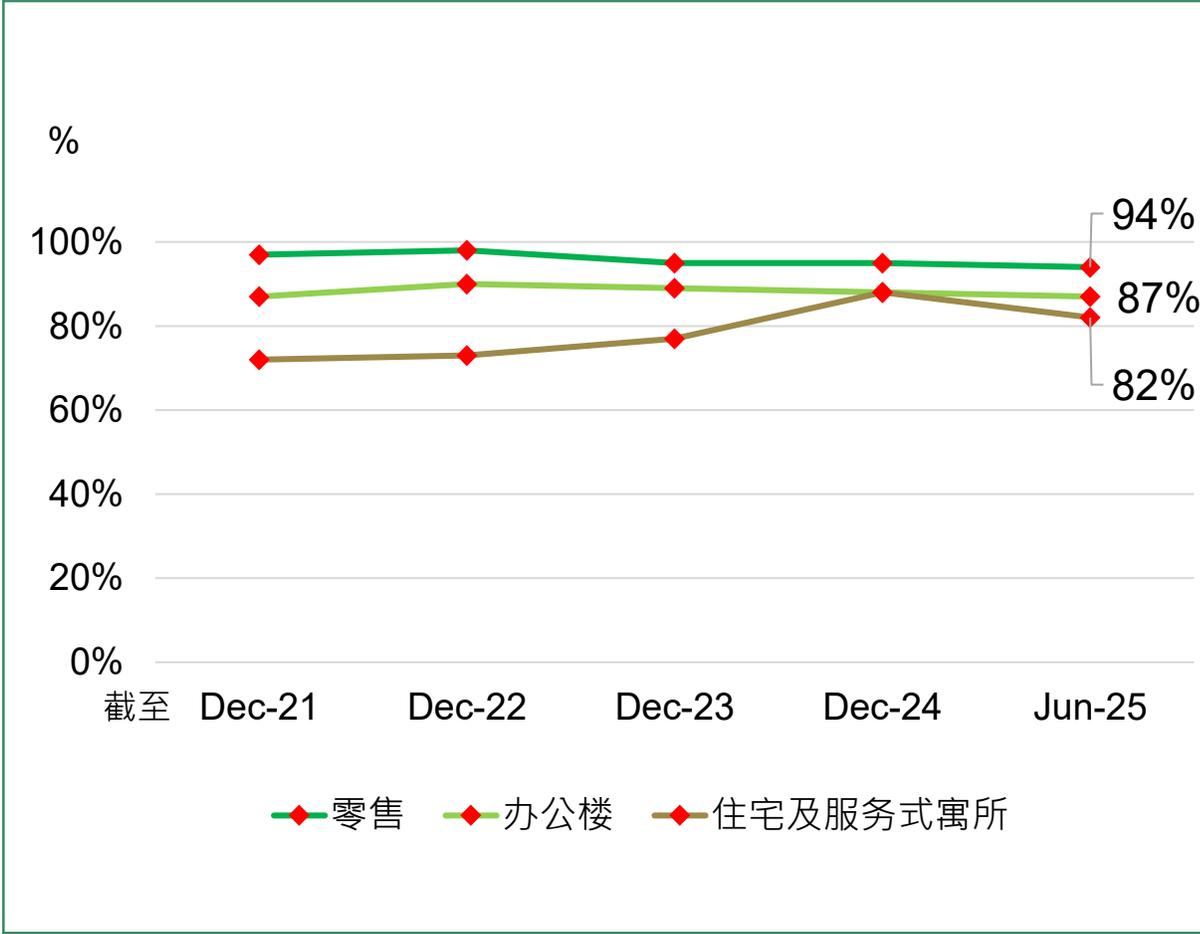
香港物业组合

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



乐成行



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



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



Fashion Walk



雅兰中心

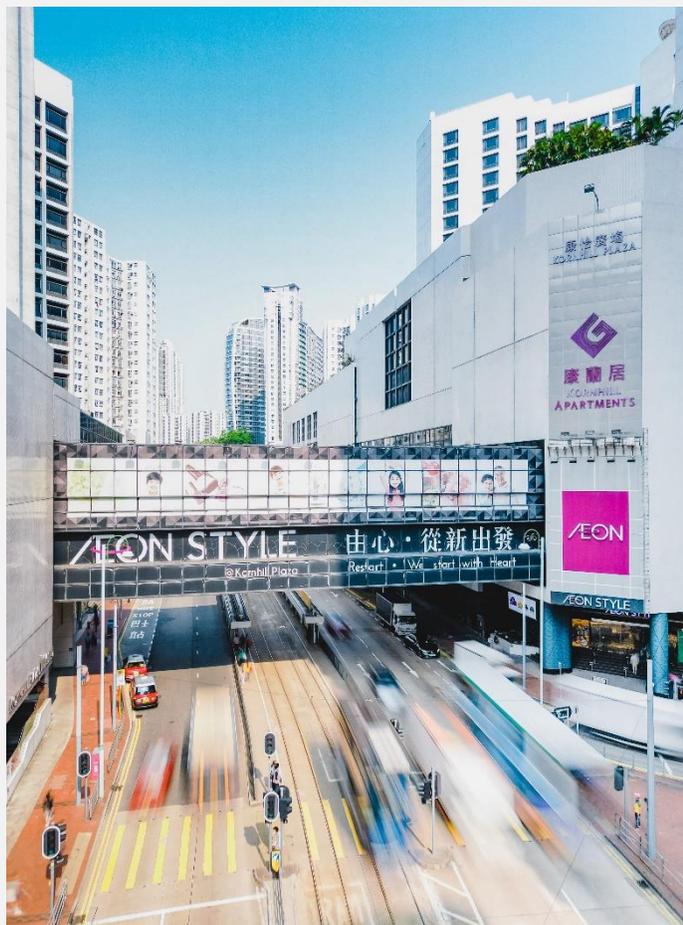
香港投资物业

港岛东物业组合

- 包括康怡广场、康兰居和228电气道



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、教育机构和娱乐品牌等
- 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





附录

恒隆地产 – 财务摘要

(港币百万元)	1H2025				1H2024			
	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	4,678	161	129	4,968	4,816	1,228	70	6,114
- 内地	3,190	10	129	3,329	3,268	25	70	3,363
- 香港	1,488	151	-	1,639	1,548	1,203	-	2,751
营业溢利 / (亏损)	3,346	(57)	(34)	3,255	3,444	(11)	(3)	3,430
- 内地	2,176	(26)	(34)	2,116	2,227	(20)	(3)	2,204
- 香港	1,170	(31)	-	1,139	1,217	9	-	1,226
股东应占基本纯利 / (净亏损)*	1,651	(30)	(34)	1,587	1,760	(22)	(3)	1,735
股东应占物业之公允价值净变化#	(675)	-	-	(675)	(674)	-	-	(674)
股东应占纯利 / (净亏损)	976	(30)	(34)	912	1,086	(22)	(3)	1,061
边际利润率	72%				72%			
- 内地	68%				68%			
- 香港	79%				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

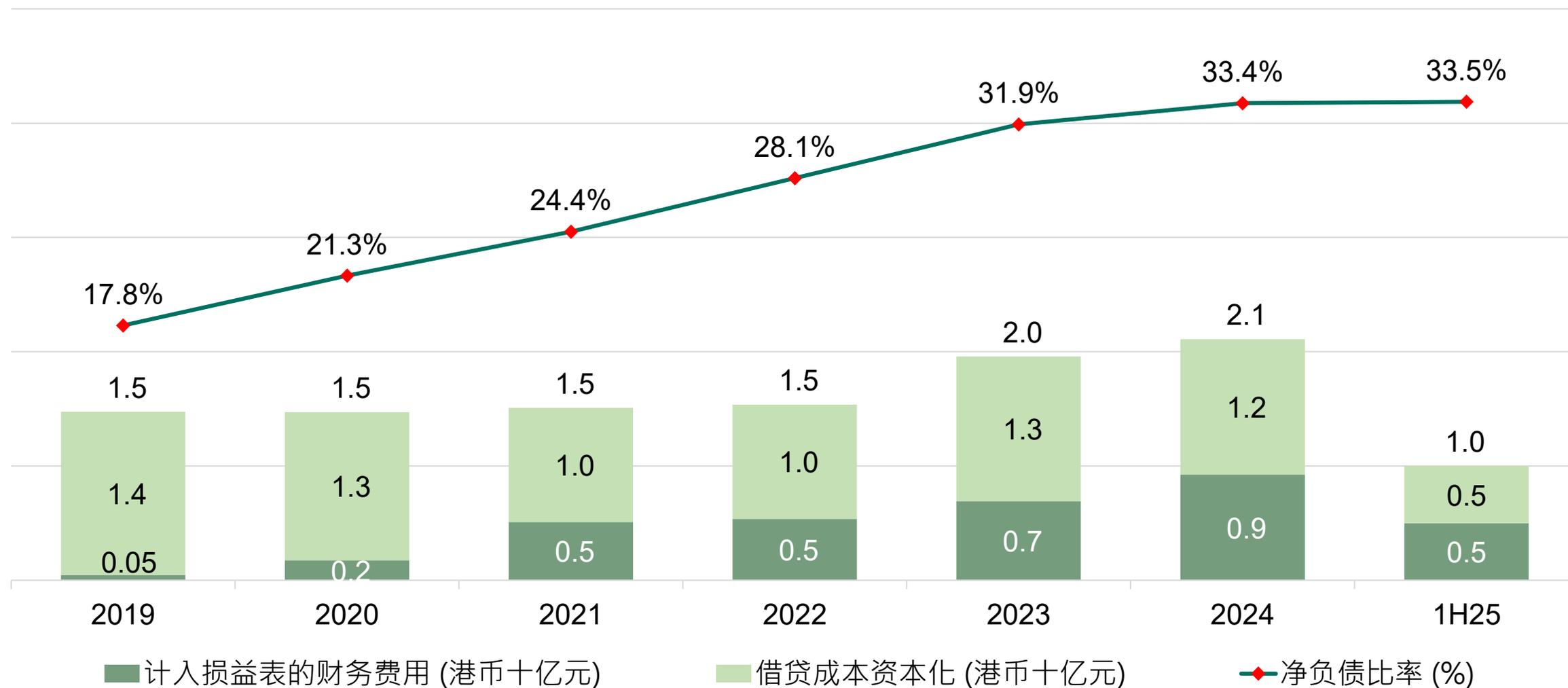
#不包括扣除相关所得税及非控股权益

恒隆地产 – 财务状况表

(港币百万元)	30/6/2025	31/12/2024
投资物业	167,093	166,519
- 内地	104,723	104,043
- 香港	62,370	62,476
发展中投资物业	26,137	24,001
待售物业	13,852	13,489
现金及银行存款	6,905	10,303
借贷总额	54,767	57,376
净债项结余	47,862	47,073
净债项股权比率	33.5%	33.4%
资产总值	221,369	221,648
股东权益	133,128	131,587
股东应占每股资产净值 (港元)	\$26.6	\$27.5

- 于2025年6月30日，现金及可用信贷额度总额为港币474.84亿元，当中包括港币405.79亿元的可用信贷金额

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)	1H2025				1H2024			
	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	4,912	161	129	5,202	5,081	1,228	70	6,379
- 内地	3,363	10	129	3,502	3,467	25	70	3,562
- 香港	1,549	151	-	1,700	1,614	1,203	-	2,817
营业溢利 / (亏损)	3,499	(57)	(34)	3,408	3,627	(11)	(3)	3,613
- 内地	2,284	(26)	(34)	2,224	2,358	(20)	(3)	2,335
- 香港	1,215	(31)	-	1,184	1,269	9	-	1,278
股东应占基本纯利 / (净亏损)*	1,231	(19)	(21)	1,191	1,296	(13)	(2)	1,281
股东应占物业之公允价值净变化#	(494)	-	-	(494)	(393)	-	-	(393)
股东应占纯利 / (净亏损)	737	(19)	(21)	697	903	(13)	(2)	888
边际利润率	71%				71%			
- 内地	68%				68%			
- 香港	78%				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

恒隆集团 – 财务状况表

(港币百万元)	30/6/2025	31/12/2024
投资物业	174,721	174,558
- 内地	110,552	110,280
- 香港	64,169	64,278
发展中投资物业	26,137	24,001
发展中投资物业	13,873	13,510
现金及银行存款	7,476	10,817
借贷总额	55,972	57,794
净债项结余	48,496	46,977
净债项股权比率	31.5%	30.8%
资产总值	234,729	234,968
股东权益	97,649	95,776
股东应占每股资产净值 (港元)	\$71.7	\$70.3

- 于2025年6月30日，现金及可用信贷额度总额为港币494.3亿元，当中包括港币419.54亿元的可用信贷金额

恒隆集团投资物业组合

注：不包括由恒隆地产持有的物业



永康街9号



联昌中心

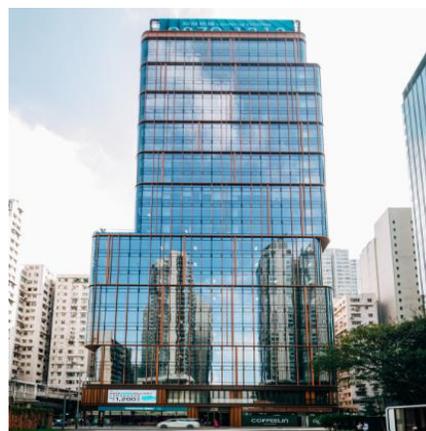


大兴花园



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

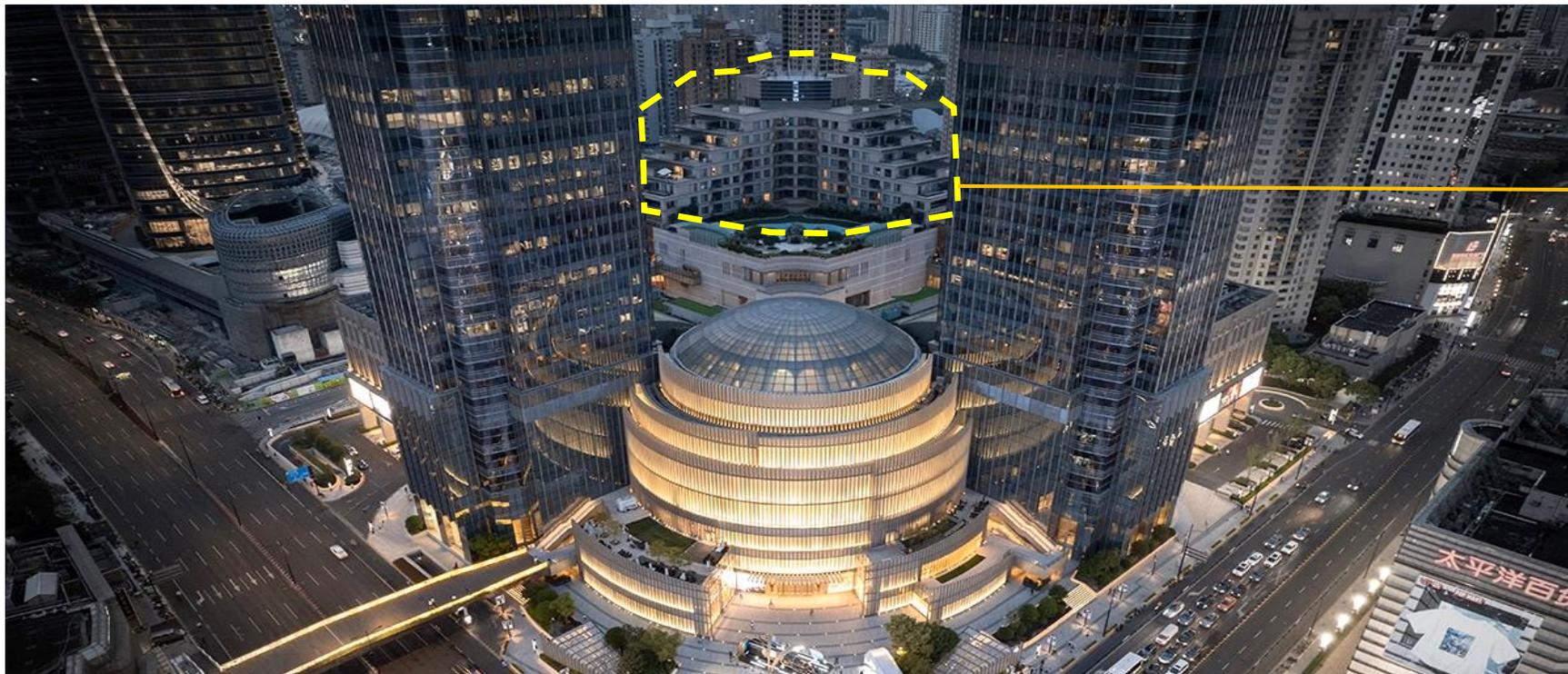


东荟城

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

	1H25租赁收入	按年变动	租出率 (于2025年6月30日)
办公楼一座	人民币1.10亿元	-2%	87%
住宅及服务式寓所 ^(注)	人民币0.49亿元	-28%	69%
商场 (由恒隆地产持有)	人民币5.97亿元	+1%	99%

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, 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.