

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00101)

2025 年度中期業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	23
綜合財務報表附註	26
其他資料	36
詞彙	38

財務摘要

以港幣百萬元計算（除另有註明）

業績

截至6月30日止六個月

	2025				2024			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
收入	4,678	161	129	4,968	4,816	1,228	70	6,114
- 內地	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
營業溢利／（虧損）	3,346	(57)	(34)	3,255	3,444	(11)	(3)	3,430
- 內地	2,176	(26)	(34)	2,116	2,227	(20)	(3)	2,204
- 香港	1,170	(31)	-	1,139	1,217	9	-	1,226
股東應佔基本純利／（淨虧損）	1,651	(30)	(34)	1,587	1,760	(22)	(3)	1,735
股東應佔物業之公允價值淨 減少	(675)	-	-	(675)	(674)	-	-	(674)
股東應佔純利／（淨虧損）	976	(30)	(34)	912	1,086	(22)	(3)	1,061

	於2025年6月30日	於2024年12月31日
股東權益	133,128	131,587
股東應佔每股資產淨值（港元）	\$26.6	\$27.5

盈利及股息（港元）

	2025	2024
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.33	\$0.38
- 基於股東應佔純利	\$0.19	\$0.23
每股中期股息	\$0.12	\$0.12

財務比率

	於2025年6月30日	於2024年12月31日
淨債項股權比率	33.5%	33.4%
債項股權比率	38.3%	40.7%

業務回顧

業績摘要

2025 年上半年，香港和內地房地產營商環境面對挑戰。內地經濟持續疲弱加上港人消費模式轉變影響整體市況。儘管如此，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）租出率和營運仍然保持穩健，有助抵銷外部壓力帶來的影響。雖然人民幣於期內貶值，但核心物業租賃收入表現強韌。香港和內地的租出率因租戶組合持續優化維持於高位。

內地方面，儘管銷售租金受消費者信心下滑影響，商場表現維持穩定，租出率仍大致維持於 90% 以上，收入保持穩定。

香港方面，我們採取積極措施留住租戶，使零售物業及辦公樓組合成功維持穩定租出率。住宅及服務式寓所業務受惠於政府推行的人才入境計劃，租出率較去年同期上升九個百分點，收入亦增加 11%。

恒隆地產於 2025 年上半年錄得總收入港幣 49.68 億元（2024 年：港幣 61.14 億元），整體營業溢利為港幣 32.55 億元（2024 年：港幣 34.30 億元）。物業租賃收入和營業溢利分別為港幣 46.78 億元（2024 年：港幣 48.16 億元）和港幣 33.46 億元（2024 年：港幣 34.44 億元），物業銷售收入則為港幣 1.61 億元（2024 年：港幣 12.28 億元）。酒店收入為港幣 1.29 億元（2024 年：港幣 7,000 萬元）。

本公司持續推動對業務長遠發展有利的投資項目，包括無錫恒隆廣場第二期發展項目、杭州恒隆廣場、上海恒隆廣場擴建項目，以及香港新推出共享辦公空間項目 NET•WORK 等。在恒隆 65 周年之際，我們在全國各地舉辦了一系列慶祝及市場營銷活動令客流顯著增加，成功加強與顧客的聯繫。這些舉措可望長遠促進營業額及加強品牌忠誠度。

綜合業績

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，恒隆地產總收入為港幣 49.68 億元，較去年同期下跌 19%，主要由於物業銷售收入下跌 87%至港幣 1.61 億元。整體營業溢利亦下降 5%至港幣 32.55 億元。2025 年香港和內地消費放緩和辦公樓需求持續疲弱，物業租賃收入和營業溢利均下跌 3%，分別為港幣 46.78 億元和港幣 33.46 億元。由於旗下酒店組合擴張，收入增加 84%至港幣 1.29 億元，扣除資產折舊後的營業虧損上升至港幣 3,400 萬元。

股東應佔基本純利下跌 9%至港幣 15.87 億元，主要是租賃營業溢利下降及財務費用上升。每股基本盈利相應跌至港幣 0.33 元。

計及港幣 6.75 億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2024 年：港幣 6.74 億元）後，恒隆地產錄得港幣 9.12 億元的股東應佔純利（2024 年：港幣 10.61 億元），相應每股盈利為港幣 0.19 元（2024 年：港幣 0.23 元）。

收入及營業溢利（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入			營業溢利／（虧損）		
	2025	2024	變動	2025	2024	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	4,678	4,816	-3%	3,346	3,444	-3%
內地	3,190	3,268	-2%	2,176	2,227	-2%
香港	1,488	1,548	-4%	1,170	1,217	-4%
物業銷售	161	1,228	-87%	(57)	(11)	-418%
內地	10	25	-60%	(26)	(20)	-30%
香港	151	1,203	-87%	(31)	9	不適用
酒店（內地）	129	70	84%	(34)	(3)	不適用
總額	4,968	6,114	-19%	3,255	3,430	-5%

股息

本公司董事會（「董事會」）宣布派發 2025 年度中期股息，每股港幣 1 角 2 仙（2024 年：港幣 1 角 2 仙）。中期股息將派發予於 2025 年 8 月 15 日名列本公司股東名冊的股東。

董事會建議合資格股東將有權選擇以現金方式收取中期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（「以股代息安排」）。以股代息安排須待香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

載有關於以股代息安排詳情之通函及以股代息之選擇表格，預期將約於 2025 年 8 月 25 日寄予合資格股東。預計以股代息安排下之中期股息單及股票將約於 2025 年 9 月 24 日發送給股東。

物業租賃

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，整體租賃收入下跌 3%至港幣 46.78 億元。儘管市況複雜，恒隆地產繼續專注創造長遠價值和實現策略性增長。

內地高端零售市場面臨各種挑戰，包括經濟前景不明和消費者習慣轉變，以及來自國內外市場競爭壓力。美國貿易關稅政策為營商環境帶來不確定性，增加了經濟增長放緩的風險。在這環境下，我們成功執行有效的市場營銷及營運策略，令商場組合表現強韌。由於營商情緒偏向審慎，加上供應量持續高企的壓力，辦公樓市場復甦步伐緩慢。因此，計及人民幣較去年同期貶值影響後，內地物業組合租賃收入按人民幣和港幣計值分別下跌 1%和 2%。

中央政府進一步加大振興措施，包括優化離境退稅「即買即退」政策，以刺激消費和吸引入境旅客。我們策略性調整業務營運，以把握相關措施帶來的商機。為配合政府倡議和慶祝恒隆 65 周年，我們自 2025 年初起在全國各地舉行市場營銷活動，並透過會員計劃「恒隆會」推出多項推廣優惠及禮遇。

因租賃策略見效並取得成果，雖然租戶銷售額按人民幣計值較去年同期下跌 4%，商場組合整體租賃收入仍維持穩定。由於持續加強租戶組合，租出率維持高企，期末整體租出率上升一個百分點至 94%。辦公樓組合收入則較去年同期下跌 5%，主要原因是上海甲級辦公樓市場供應過剩和競爭對手採取進取手段以維持租出率。儘管面對市場壓力，我們維持高水準物業管理服務，並積極留住優質租戶。

2025 年上半年，由於內地旅客和本地居民消費模式轉變進一步影響零售銷售表現，香港零售市場持續放緩。在「盛事經濟」效應等因素推動下，內地及海外旅客人數穩步回升，惟旅客消費力持續低迷，拖累香港物業組合租賃收入下跌 4%。住宅及服務式寓所租賃收入有所改善，抵銷了零售租賃收入下降的部分影響。

利好因素方面，旅客流量增加令餐飲業表現回穩，有助緩衝消費下滑帶來的影響。儘管零售物業組合整體租賃收入和租戶銷售額分別下跌 7%及 2%，我們藉着租戶組合優化策略，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推行具針對性的推廣活動，成功把租出率維持於高位。辦公樓市況仍然困難，由於優質辦公空間需求減弱，加上整體供應充裕，導致租金下調和空置率上升。報告期內，我們的辦公樓組合收入下跌 1%，但我們採取積極策略留住租戶，使整體租出率維持平穩，期末租出率為 87%，去年同期為 89%。

內地¹

物業租賃 — 內地組合（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入 (人民幣百萬元)		
	2025	2024	變動
商場	2,412	2,414	-
辦公樓	528	556	-5%
服務式寓所	1	-	不適用
總額	2,941	2,970	-1%
總額等值港幣 (百萬元)	3,190	3,268	-2%

整體租賃收入和營業溢利按人民幣計值同樣下跌 1%，受人民幣於報告期內貶值影響，跌幅換算成港幣後擴大至 2%。儘管內地外遊人數上升和消費者情緒轉弱，商場組合租出率仍維持高水平，收入亦保持穩定。高端辦公樓組合收入下跌 5%，主要由於市場競爭激烈和辦公空間需求萎縮。

● 商場

2025 年上半年，商場組合整體收入持續穩定。面對消費模式轉趨審慎，抑壓高端零售銷售表現，我們針對客戶獨特喜好推出多元化市場營銷項目，以刺激消費和帶動客流量。與去年同期相比，商場組合大致錄得收入增長，只有天津恒隆廣場、武漢恒隆廣場，以及瀋陽市府恒隆廣場因受同業的進取定價及宣傳攻勢影響，錄得銷售租金下跌。截至報告期末，整體租出率維持高企。

由於日新月異的零售市場格局和消費者習慣轉變，我們秉持以客為尊的營運策略，持續優化各商場品牌組合。為此，我們的內地物業組合於 2025 年開始不再將商場組合劃分為「高端」及「次高端」類別。

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

物業租賃 — 內地商場組合（截至 6 月 30 日止六個月）

所在城市商場名稱	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2025 年	2024 年	2024 年
	2025	2024	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	822	819	-	98%	99%	100%
上海港匯恒隆廣場	597	589	1%	99%	99%	97%
無錫恒隆廣場	245	226	8%	96%	99%	99%
昆明恒隆廣場	162	152	7%	99%	98%	98%
大連恒隆廣場	159	144	10%	94%	94%	93%
濟南恒隆廣場	159	158	1%	94%	93%	92%
瀋陽皇城恒隆廣場	83	80	4%	96%	94%	92%
天津恒隆廣場	82	84	-2%	94%	95%	94%
武漢恒隆廣場	76	119	-36%	88%	85%	83%
瀋陽市府恒隆廣場	27	43	-37%	86%	87%	82%
總額	2,412	2,414	-			

截至報告期末，旗艦商場**上海恒隆廣場**維持 98% 理想租出率，收入保持穩定。然而，客戶對高端消費漸趨謹慎導致租戶銷售額下滑 8%。為鞏固商場作為上海時尚生活地標的領導地位，我們與日本著名藝術大師村上隆攜手呈獻全球首個 Ohana Hatake 沉浸式花園展，並與高雅德（Goyard）合力打造 Le Jardin 花園主題店，以及與百多家國際品牌共同策劃多項活動，不但獲媒體廣泛報導，客流量亦顯著上升。

上海港匯恒隆廣場收入和租戶銷售額分別上升 1% 及 10%。為刺激客流量和租戶銷售額，我們於期內引入多家市場首店，並發起多項市場營銷企劃，例如與全球大熱 IP「黃油小熊」（ButterBear）舉辦聯乘活動，成功創造社交媒體熱話，提升商場在年輕一族和家庭客戶心中的品牌價值。截至報告期末，租出率維持於 99% 高位。

無錫恒隆廣場錄得 8% 收入增長，惟租戶銷售額下跌 4%。為慶祝恒隆成立 65 周年，商場舉辦「Wiggle We Go 快樂出發」市場營銷活動，在社交媒體上引來廣泛關注，帶動客流量顯著提升，尤其吸引年輕一族。截至報告期末，租出率維持於 96% 穩健水平。

昆明恒隆廣場錄得 7% 收入增長，租戶銷售額則輕微下跌 1%。截至報告期末，租出率上升一個百分點至 99% 的高位。商場專屬貴賓室（The Lounge）於 2024 年 11 月正式開幕，為「恒隆會」會員提供獨特的高端購物體驗。繼昆明君悅酒店於 2024 年 8 月開業後，連接酒店和商場的新行人天橋亦於 2025 年 3 月開通，將加強商場成為中國西南地區高端零售和時尚地標地位。

作為恒隆於大連的標誌性發展項目，大連恒隆廣場收入和租戶銷售額分別錄得 10% 和 13% 增長。截至報告期末，租出率為 94%。商場持續提升各類別和樓層的品牌和租戶組合，帶動業務穩步上揚。此外，大連恒隆廣場亦與另外五座恒隆廣場合辦「Wiggle We Go 快樂出發」65 周年誌慶活動，顧客反應令人鼓舞，客流量亦顯著攀升。

濟南恒隆廣場收入和租戶銷售額同步上升 1%。截至報告期末，租出率微升兩個百分點至 94%。商場於 2025 年 1 月完成最後階段資產優化計劃，除了改善客流量，還引入更多元化的品牌和獨家商戶，不僅提升商場對顧客的吸引力，更有望支持其長遠盈利能力。

瀋陽皇城恒隆廣場收入和租戶銷售額分別增長 4% 和 10%。美食廣場翻新和增加多元化餐飲概念店後，商場的客源更加廣泛，客流量亦有所提升。五一黃金周期間推出的市場營銷活動成效顯著，進一步提高了顧客消費額和客流量。截至報告期末，租出率上升四個百分點至 96%。

天津恒隆廣場錄得 2% 收入下跌，惟租戶銷售額增長 2%，租出率則維持在 94%。商場展開了一系列市場營銷企劃，包括情人節和「Wiggle We Go 快樂出發」主題活動，成效顯著。為提升客流量和顧客忠誠度，我們持續加強商場的 brand 組合及「恒隆會」的效益。

受市內激烈促銷活動影響，武漢恒隆廣場收入和租戶銷售額分別下滑 36% 和 31%。我們持續優化品牌組合，並通過「恒隆會」和貴賓室（The Lounge）的高端服務強化市場定位，提升顧客忠誠度。同時，我們積極推行市場營銷策略，務求在競爭激烈的市場脫穎而出。截至報告期末，租出率上升五個百分點至 88%。

瀋陽市府恒隆廣場收入和租戶銷售額分別下跌 37%和 58%。截至報告期末，租出率為 86%。商場於 2025 年正持續實施多項轉型策略，包括引入更豐富時尚生活和潮流時裝及運動品牌，並增加餐飲選擇。

● 辦公樓

受經濟不明朗因素影響，辦公樓租賃市場持續乏力。整體收入較去年同期下跌 5%至人民幣 5.28 億元，跌幅主要由租出率下降和租金下調所致。上海恒隆廣場甲級辦公樓租金下調幅度佔整體降幅 82%，原因是租戶搬遷潮、需求模式轉變及成本效益考慮，改變了甲級辦公樓市場生態。儘管面臨市場壓力，我們維持高水準物業管理服務並積極採取措施留住優質租戶。

物業租賃 – 內地辦公樓組合（截至 6 月 30 日止六個月）

所在城市辦公樓名稱	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2025 年	2024 年	2024 年
	2025	2024	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	289	312	-7%	82%	87%	88%
昆明恒隆廣場	67	70	-4%	84%	86%	87%
瀋陽市府恒隆廣場	60	61	-2%	89%	90%	90%
無錫恒隆廣場	60	60	-	83%	88%	89%
武漢恒隆廣場	52	53	-2%	63%	66%	68%
總額	528	556	-5%			

上海市況在不利因素下持續乏力導致單位租金下調，上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓收入合共下跌 7%。截至報告期末，租出率減少六個百分點至 82%。報告期內，市內供應過剩和市場租金受壓的挑戰持續存在。

昆明恒隆廣場辦公樓收入下跌 4%，截至報告期末，租出率減少三個百分點至 84%。我們憑藉優越地理位置和一流設施及服務繼續領先市場同業。

受需求不振和區內新辦公樓供應過剩影響，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓收入下跌 2%。截至報告期末，租出率下降一個百分點至 89%。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓總收入維持平穩，報告期末租出率下降六個百分點至 83%。然而，我們的優質配套和服務，加上旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」提供靈活設施和多元產品，帶動報告期內的單位租金穩定上揚。

武漢恒隆廣場辦公樓收入減少 2%，報告期末租出率亦下跌五個百分點至 63%。面對嚴峻市況，我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」繼續為不同類型租戶提供靈活彈性的辦公空間，以滿足企業不斷變化的需求，並促進租戶間的緊密協作。

香港

2025 年上半年，香港居民審慎的消費模式和內地訪港旅客的旅遊習慣轉變，持續影響本地消費。辦公樓市場仍然備受挑戰，經濟市況低迷和企業擴張計劃傾向保守，繼續抑壓租賃需求。

收入下跌 4%至港幣 14.88 億元，營業溢利則減少 4%至港幣 11.70 億元，租賃邊際利潤率為 79%。

然而，我們持續加強租戶組合，以迎合本地居民和旅客的喜好和消費模式，令租出率管理得宜並維持於高位。

物業租賃 — 香港組合（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入			期末租出率		
	(港幣百萬元)			2025 年	2024 年	2024 年
	2025	2024	變動	6 月	12 月	6 月
零售	874	940	-7%	94%	95%	97%
辦公樓	502	507	-1%	87%	88%	89%
住宅及服務式寓所	112	101	11%	82%	88%	73%
總額	1,488	1,548	-4%			

- **零售**

香港零售物業組合收入下跌 7%至港幣 8.74 億元。為應對消費需求疲弱，我們進一步調整租賃策略和租戶組合。截至報告期末，整體租出率維持在 94%高位。

受市況下行影響，租戶銷售額輕微下跌 2%。為刺激消費，我們將繼續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推行具針對性推廣活動。

由於部分主要租戶租金下調和完成租約重組，位於**主要商業及旅遊區組合**零售物業組合收入下滑 9%。截至報告期末，整體租出率穩站於 95%高位。

面對本地居民消費習慣轉趨審慎，**社區購物商場組合**整體收入較去年同期減少 5%。截至報告期末，租出率下跌至 94%。

- **辦公樓**

由於租金下調，以及供應過剩導致租金價格下行，辦公樓收入下跌 1%至港幣 5.02 億元。我們已積極採取應對措施，例如提供精裝修或分間辦公空間方案，以滿足租戶需求。截至報告期末，租出率維持於 87%相對高水平。

儘管辦公樓市場供過於求導致租金下調，**香港島辦公樓組合**收入仍然持平。截至報告期末，租出率更上升一個百分點至 83%。全新靈活辦公空間解決方案 NET•WORK 於上半年推出，選址中環標誌性渣打銀行大廈，試業期間反應良好，租出率達 64%。

由於半零售商戶繼續削減開支和租金持續下調，**九龍辦公樓組合**租出率下跌三個百分點至 93%，收入亦隨之下降 3%。

- **住宅及服務式寓所**

香港政府新推出人才入境計劃為我們帶來額外客源，加上服務式寓所提供靈活租賃條款，住宅及服務式寓所業務收入較去年同期增加 11%。

物業銷售及投資物業出售

2025 年上半年，我們售出位於香港之皓日（The Aperture）的 19 個住宅單位及武漢「恒隆府」的一個單位，合共進賬港幣 1.61 億元收入（2024 年：港幣 12.28 億元）。

計及內地和香港的物業銷售虧損及相關銷售開支、營銷開支，以及其他營業開支，物業銷售業務於 2025 年上半年錄得港幣 5,700 萬元的營業虧損。

於 2025 年 6 月 30 日，已簽約但未入賬的物業銷售共港幣 4,700 萬元，包括皓日（The Aperture）的兩個預售單位和昆明君悅居的兩個預售單位。有關收入將於完成銷售交易後入賬。

2025 年上半年，本公司售出一項投資物業 — 位於香港島山頂區御峯的一個複式單位。相關出售已完成，其港幣 2,700 萬元出售投資物業收益已於報告期內計入其他收入淨額。

酒店

（截至6月30日止六個月）

	收入 (人民幣百萬元)			平均租出率	
	2025	2024	變動	2025	2024
瀋陽康萊德酒店	62	64	-3%	70%	68%
昆明君悅酒店 #	57	-	不適用	59%	不適用
總額	119	64	86%		
總額等值港幣（百萬元）	129	70	84%		

於2024年8月開業

瀋陽康萊德酒店雖然較去年同期錄得3%收入跌幅，但仍然穩佔當地酒店客房市場的領導地位。由於瀋陽市場放緩和消費力下跌，客房及餐飲收入雙雙受壓。

昆明君悅酒店是位於昆明恒隆廣場綜合項目內的五星級酒店，於2024年8月開業，並提供331間客房和五個特色餐飲場所。儘管酒店餐飲收入受消費市況疲弱影響，客房收入仍然按月上升，領先市場同業。酒店於上半年錄得收入人民幣5,700萬元。

物業重估

於2025年6月30日，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣1,932.30億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,308.60億元及港幣623.70億元。以上物業均由獨立估值師第一太平戴維斯進行於2025年6月30日的估值。

我們錄得港幣2.01億元物業重估虧損（2024年：港幣6.34億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣3,200萬元重估虧損（2024年：港幣3.51億元虧損），佔2024年12月31日的物業組合價值不足1%。

香港物業組合錄得港幣1.69億元重估虧損（2024年：港幣2.83億元虧損），佔2024年12月31日的物業組合價值不足1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣6.75億元（2024年：港幣6.74億元淨重估虧損）。

物業發展及資本承擔

供出租及待售的物業發展項目總值分別為港幣261.37億元和港幣81.18億元，當中包括位於無錫、杭州、上海及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣120.91億元。

內地

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括無錫「恒隆府」及無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選：前者由兩座住宅高樓組成，合共提供超過500個單位；後者包括一幢七層高的新建大樓及一幢三層高的文物建築，合共提供105間客房。整個第二期發展項目預計於2025年下半年起分階段落成。無錫「恒隆府」將於2025年第三季度開始預售，酒店則計劃於2025年下半年開業。

杭州恒隆廣場為高端商業綜合項目，包括一座購物中心、五幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。項目於 2025 年 7 月取得竣工證明書。酒店預計於 2026 年下半年開業，屆時將提供 194 間高級客房及套房。項目其餘部分則計劃於 2025 年下半年起分階段落成。

為配合上海靜安區的持續城市更新，我們展開了上海恒隆廣場擴建項目，興建一座約 3,080 平方米、樓高三層的零售及餐飲中心，其地庫將連接現有購物商場。該項目預計於 2026 年竣工，旨在提供顧客更豐富的購物體驗，同時鞏固商場在市內的領導地位。

我們將把瀋陽市府恒隆廣場餘下佔地 44,000 平方米的綜合發展項目，暫時改建為城市公園，以提升社區福祉，同時觀望市況作長期部署。該用地將為家庭和訪客提供充滿動感的休憩空間，活化周邊環境，並刺激客流量。

香港

位於香港島南區壽山村道 37 號地塊已於 2021 年 2 月完成收購。該地塊已於 2025 年 6 月完成清拆，將重建為豪宅。

位於香港島渣甸山衛信道 8-12A 號所有單位已於 2025 年 1 月完成收購。該重建項目將由多幢豪華獨立大宅組成，並配有寬敞的花園，俯瞰東半山和中環天際線，預計總樓面面積約 25,800 平方尺。發展計劃已於 2025 年 5 月獲政府批准。

財務管理

我們一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時備有財務資源來滿足經營需要及企業拓展。我們亦一直保持充足備用銀行信貸金額，以緩解恒隆地產在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。

所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。利率和外幣掉期合約只用於風險管理和對沖活動。我們密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有適當的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。我們亦會保持多項債務融資渠道，以降低集中風險，並使資金渠道多元化。

債務組合管理方面，我們透過維持港幣／人民幣／美元借款組合、定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化的融資渠道，致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險。

● 現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

貨幣種類：	於 2025 年 6 月 30 日		於 2024 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣	3,951	57%	8,367	81%
人民幣	2,953	43%	1,934	19%
美元	1	-	2	-
現金及銀行存款結餘總額	6,905	100%	10,303	100%

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並設有集中風險管理，並定期監控相關存放風險。

● 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣 547.67 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 573.76 億元），其中 43 % 以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

我們的定息債項主要包括債券、定息銀行貸款及透過利率掉期轉換為定息貸款的浮息銀行貸款。定息債項佔債項總額的比率於 2025 年 6 月 30 日為 43%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額的比率於 2025 年 6 月 30 日為 60%（2024 年 12 月 31 日：56%）。

我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	於 2025 年 6 月 30 日		於 2024 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	31,376	57%	36,705	64%
人民幣	23,391	43%	20,671	36%
借貸總額	54,767	100%	57,376	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2025 年 6 月 30 日		於 2024 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
定息	23,399	43%	23,725	41%
浮息	31,368	57%	33,651	59%
借貸總額	54,767	100%	57,376	100%

● 負債率

於結算日，我們的淨債項結餘為港幣 478.62 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 470.73 億元）。淨債項股權比率為 33.5%（2024 年 12 月 31 日：33.4%），債項股權比率為 38.3%（2024 年 12 月 31 日：40.7%）。淨債項股權比率上升主要源於內地及香港的資本支出增加。

● **還款期組合及再融資**

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為 3.0 年（2024 年 12 月 31 日：2.9 年）。債項組合的償還期分布超過 11 年。約 71% 的貸款需於兩年後償還（2024 年 12 月 31 日：65%）。

2025 年 1 月，我們成功簽署港幣 100 億元五年期銀團定期貸款和循環信貸融資，延長我們的貸款期限，並增加我們業務發展的資金來源。

	於 2025 年 6 月 30 日		於 2024 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	6,407	12%	9,340	16%
1 年後但 2 年內	9,563	17%	10,859	19%
2 年後但 5 年內	35,003	64%	33,295	58%
5 年後	3,794	7%	3,882	7%
借貸總額	54,767	100%	57,376	100%

於 2025 年 6 月 30 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 217.53 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 125.35 億元）。40 億美元（2024 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 23.98 億美元，等值港幣 188.26 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 161.34 億元）。

● **財務費用淨額及利息保障倍數**

於 2025 年上半年，總財務費用減少 7% 至港幣 9.88 億元。平均有效借貸利率在減息環境下及透過債務市場方面的有效借貸成本管理減少至 3.9%（2024 年：4.3%），足以抵銷主要用作資本支出的平均借貸增加所帶來的更高利息支出。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）增加至港幣 4.97 億元。多個香港及內地項目於 2024 年竣工後停止利息資本化，意味著符合利息資本化條件的項目減少。

2025 年首六個月的利息保障倍數為 3.1 倍（2024 年：3.0 倍）。

- 外匯管理

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，此等外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，並透過內地營運所得的現金流及人民幣借貸維持適量的人民幣資源，以滿足我們在內地的資本需求。我們會考慮法規動態、項目發展進度及宏觀經濟環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並在必要時對融資規劃作出適當調整。

於 2025 年 6 月 30 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 70%。由於人民幣兌港幣較 2024 年 12 月 31 日升值 1.5%，按報告日匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算收益為港幣 14.46 億元（2024 年：港幣 6.82 億元虧損），並已於其他全面收入確認。

- 資產抵押

於 2025 年 6 月 30 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2025 年 6 月 30 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

可持續發展

恒隆內地組合80%物業已全面採用可再生能源供電

恒隆採用可再生能源供電的內地營運物業組合佔比，已從 50%提升至 80%。截至 2025 年 5 月 1 日，瀋陽市府恒隆廣場、瀋陽皇城恒隆廣場和大連恒隆廣場三個物業已全面採用可再生能源，成為遼寧省首批達成此重要里程碑的商業發展項目。這三座物業根據中國內地綠電交易政策框架的綠電採購協議，購買風能和太陽能可再生能源。預計到今年年底，恒隆地產旗下八個物業累計將採購約 3.2 億千瓦時的可再生能源，超額完成我們於 2025 年內地物業組合 25%用電來自可再生能源的可持續發展指標。

恒隆發表突破性淨零討論文件 推動業界對話

恒隆地產早前發布首份《我們的淨零之旅：通往 2050 年的溫室氣體減排情境與行動》討論文件，探討有助我們實現淨零承諾的策略。該文件分享了我們採用超過 1,000 項內外部數據開發而成的脫碳模型，提出兩大主要情境並分析結果，以規劃 2050 年或之前的溫室氣體減排路徑。以 2023 年溫室氣體排放量近 100 萬噸為基準，此方針有望在 2050 年或之前將恒隆地產的排放量減至 10 萬噸以下，甚至更低，而新建項目的規模和可用建築材料的碳排放強度，將在減排過程中發揮重要作用。該討論文件亦強調，通過持續努力，與供應商合作應用創新技術，恒隆具備在 2050 年或之前全面實現淨零碳排放的潛力。

恒隆「Changemakers 計劃」廣受認可 與租戶攜手推動可持續發展

恒隆透過「Changemakers 租戶可持續發展合作計劃」（「Changemakers 計劃」）加強與租戶合作，共同減少能源消耗和浪費，推動循環經濟，並提升社區福祉。我們於 2025 年 4 月舉辦了首屆「Changemakers 租戶可持續發展大獎」，表揚參與租戶在過去一年中對可持續發展的貢獻。截至 2025 年 6 月，「Changemakers 計劃」已吸引 42 名租戶加入，涵蓋辦公樓、零售和酒店等多個行業，這些租戶分布於香港及內地 16 座物業，佔租賃總樓面面積超過 238,000 平方米，或恒隆地產旗下可租賃總面積的 12%。

我們根據首批租戶的經驗優化計劃，並透過全面的能源及碳管理平台，協助租戶監察各個租賃空間的實時能源消耗分析數據，提供數據主導的可行建議，協助它們實現可持續發展目標和改善營運表現。

恒隆與清華大學攜手 15 載 建設可持續城市未來

成立 15 周年的清華大學恒隆房地產研究中心（「中心」）一直致力於推動房地產業的學術研究及產學研合作。為慶祝周年紀念，中心於 2025 年 4 月 2 日舉行城市與房地產可持續發展論壇，匯聚行業領袖、學者和政策制定者，共同探討房地產業的未來發展。約 3,000 名參加者在線上線下聚首一堂，包括業界代表、商業夥伴、清華大學師生及全國性媒體。

自 2010 年以來，恒隆地產已捐贈人民幣逾 3,300 萬元，資助清華大學的房地產項目和中心的學術研究與交流計劃。這項夥伴關係已發展為亞洲領先的房地產業合作項目，連繫商界和學界，並在內地房地產業發展發揮關鍵影響力。

恒隆物業組合支持香港年輕創業家發展

恒隆地產與香港房屋委員會合作，支持「共築・創業家 2.0」計劃，於山頂廣場、康怡廣場及淘大商場為年輕創業家提供為期六個月的免租零售空間。此舉旨在協助年輕一代發揮創意，並在實戰環境中培養創業精神，印證我們落實社區投資項目的承諾。

入選的初創企業於 7 月進駐指定零售舖位，受惠於附近商戶的知名度和恒隆地產旗下的大型商場推廣活動，並可獲本公司提供度身訂造的市場營銷支援。

展望

中美兩國近期貿易摩擦不斷，貿易壁壘日益加劇，令全球經濟充斥不確定性。貿易關稅和通脹動態可能延遲聯儲局減息計劃，對消費支出和企業擴張造成不利影響。

內地消費者信心不足情況延續至 2025 年，但市場漸見回穩跡象，預計財政擴張及具針對性的政府支援措施將於未來數月令需求溫和上升。雖然消費活動在疫情後短暫反彈，但我們觀察到中國消費者已逐漸回歸理性，更加注重生活品質的提升。面對瞬息萬變的市況，零售業界正積極調整策略以搶佔先機。為保持競爭力和適應不斷轉變的市場環境，我們亦正採取措施加強資產管理能力，並靈活優化營運策略——上海恒隆廣場現正施工的擴建項目和貴賓室翻新項目便是一例。辦公樓租賃市場面臨供應壓力和租金下調的挑戰，上海等一線城市首當其衝。因此，我們致力以租戶需求為先，以留住優質租戶。杭州恒隆廣場的優質綜合商業項目將於未來數月進入最後施工階段，儘管市況疲弱，零售及辦公樓的預租表現仍然活躍。該項目體現了我們對推動創新和提升社區環境的承諾，是我們實現長遠增長和卓越抱負的重要基石。

2025 年下半年，香港消費模式轉變及外圍經濟因素帶來壓力，零售業很可能繼續面臨挑戰。儘管訪港旅客人數仍未回升至疫情前水平，但旅客對拍照打卡的沉浸式旅遊體驗，以及政府牽頭推廣的各類盛事活動表現出濃厚興趣。我們對長遠營商環境保持樂觀，惟經濟放緩將持續多久仍屬未知之數。我們將繼續專注於營造沉浸式購物體驗，例如互動展品和期間限定活動，並與本地企業和匠人共同開發可引起市民和旅客共鳴的獨特產品及服務，以培養社區意識和推廣地道體驗。我們亦會尋求機會回收資本，以優化香港物業組合。

物業銷售方面，無錫「恒隆府」即將推出首批預售單位，市場對營銷活動反應正面。武漢「恒隆府」和昆明君悅居等「恒隆府」項目的主要客戶群包括追求優質生活水平的本地住客，以及因商業便利自其他城市慕名而來的富裕買家。我們憑藉卓越的管理服務和產品質素在業界脫穎而出，深受各大城市具品味要求的買家青睞。在香港，我們繼續推售皓日（The Aperture）和藍塘道餘下的住宅單位及大宅。最新分析報告顯示住宅樓市或已觸底，我們有信心能在經濟回暖時取得更好的銷售成績。

綜合損益表
截至 2025 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

				資料僅供參考	
	附註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 人民幣百萬元	2024 人民幣百萬元
收入	2(a)	4,968	6,114	4,598	5,606
直接成本及營業費用		(1,713)	(2,684)	(1,585)	(2,471)
		3,255	3,430	3,013	3,135
其他收入淨額	3	45	23	41	21
行政費用		(309)	(341)	(288)	(314)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		2,991	3,112	2,766	2,842
物業之公允價值減少		(201)	(634)	(184)	(584)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		2,790	2,478	2,582	2,258
利息收入		20	26	18	24
財務費用		(497)	(455)	(462)	(419)
利息支出淨額	4	(477)	(429)	(444)	(395)
應佔合營企業（虧損）／溢利		(3)	19	(3)	17
除稅前溢利	5	2,310	2,068	2,135	1,880
稅項	6	(1,063)	(729)	(979)	(663)
本期溢利	2(b)	1,247	1,339	1,156	1,217
應佔本期溢利：					
股東		912	1,061	849	964
非控股權益		335	278	307	253
本期溢利		1,247	1,339	1,156	1,217
每股盈利	8(a)				
基本		港幣 0.19 元	港幣 0.23 元	人民幣 0.18 元	人民幣 0.21 元
攤薄		港幣 0.19 元	港幣 0.23 元	人民幣 0.18 元	人民幣 0.21 元

綜合損益及其他全面收入表
截至 2025 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2025 人民幣百萬元	2024 人民幣百萬元
本期溢利	1,247	1,339	1,156	1,217
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	1,656	(765)	(1,184)	824
淨投資對沖（虧損）／收益	(210)	83	-	76
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	(145)	114	(136)	106
轉出至損益淨額	(6)	(34)	(5)	(32)
遞延稅項	24	(12)	22	(11)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1
除稅後本期其他全面收入	1,319	(613)	(1,303)	964
本期全面收入總額	2,566	726	(147)	2,181
應佔本期全面收入總額：				
股東	2,076	520	(464)	1,934
非控股權益	490	206	317	247
本期全面收入總額	2,566	726	(147)	2,181

綜合財務狀況表
於 2025 年 6 月 30 日

		(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2025 年	2024 年	2025 年	2024 年
	附註	6 月 30 日 港幣百萬元	12 月 31 日 港幣百萬元	6 月 30 日 人民幣百萬元	12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動資產					
投資物業	9	167,093	166,519	152,492	155,224
發展中投資物業	9	26,137	24,001	23,836	22,226
物業、廠房及設備		2,952	2,833	2,692	2,625
合營企業權益		1,085	1,104	991	1,040
其他資產		76	76	69	72
遞延稅項資產		157	140	143	132
		197,500	194,673	180,223	181,319
流動資產					
現金及銀行存款		6,905	10,303	6,304	9,676
應收賬款及其他應收款	10	3,112	3,183	2,840	2,968
待售物業		13,852	13,489	12,645	12,603
		23,869	26,975	21,789	25,247
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		6,407	9,340	5,851	8,749
應付賬款及其他應付款	11	8,838	9,291	8,065	8,651
租賃負債		26	23	24	21
應付稅項		341	294	311	273
		15,612	18,948	14,251	17,694
流動資產淨值		8,257	8,027	7,538	7,553
資產總值減流動負債		205,757	202,700	187,761	188,872
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		48,360	48,036	44,163	45,077
租賃負債		258	240	235	222
遞延稅項負債		14,058	13,374	12,821	12,394
		62,676	61,650	57,219	57,693
資產淨值		143,081	141,050	130,542	131,179
資本及儲備					
股本		43,398	42,051	40,643	39,410
儲備		89,730	89,536	80,823	83,010
股東權益		133,128	131,587	121,466	122,420
非控股權益		9,953	9,463	9,076	8,759
總權益		143,081	141,050	130,542	131,179

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期業績並不構成恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

本中期財務報告（未經審核）已按照由香港會計師公會（HKICPA）所頒布之《香港會計準則》（HKAS）第 34 號「*中期財務報告*」編製而成及根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

遵照 HKAS 34 的規定，編製中期賬目時管理層可作出判斷、估算和假設。這或會影響會計政策的應用及截至結算日資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

HKICPA 頒佈了多項《香港財務報告會計準則》（HKFRSs）的修訂，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等發展對本集團於本公告中編製或呈列於目前的會計期間或過往期間的業績及財務狀況時沒有重大影響。本集團尚未應用任何在日前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與 2024 年度之財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2024 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2024 年 12 月 31 日止年度之財務資料。雖此比較數據不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該財務報表。更多關於此按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節披露之法定財務報表的資料如下：

本公司已按照香港公司條例第 662（3）條及附表 6 第 3 部之規定遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師已就該年度之財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第 406（2），407（2）或 407（3）條作出的聲明。

2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品性質管理其業務。管理層以物業租賃，物業銷售及酒店為列報經營分部，用以計量表現及分配資源。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

(a) 收入分項

截至2025年6月30日止六個月

港幣百萬元	來自與客戶合約之收入			租賃	總額
	於某一時點 確認收入	隨時間逐步 確認收入	合計		
租賃收入	-	-	-	4,110	4,110
已建成物業之銷售	161	-	161	-	161
酒店收入	48	81	129	-	129
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	568	568	-	568
	209	649	858	4,110	4,968

截至2024年6月30日止六個月

港幣百萬元	來自與客戶合約之收入			租賃	總額
	於某一時點 確認收入	隨時間逐步 確認收入	合計		
租賃收入	-	-	-	4,243	4,243
已建成物業之銷售	1,228	-	1,228	-	1,228
酒店收入	28	42	70	-	70
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	573	573	-	573
	1,256	615	1,871	4,243	6,114

2. 收入及分部資料（續）

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2025				2024			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
收入								
- 內地	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
	4,678	161	129	4,968	4,816	1,228	70	6,114
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／（虧損）								
- 內地	1,988	(26)	(34)	1,928	2,026	(20)	(3)	2,003
- 香港	1,067	(4)	-	1,063	1,100	9	-	1,109
	3,055	(30)	(34)	2,991	3,126	(11)	(3)	3,112
物業之公允價值減少	(201)	-	-	(201)	(634)	-	-	(634)
- 內地	(32)	-	-	(32)	(351)	-	-	(351)
- 香港	(169)	-	-	(169)	(283)	-	-	(283)
利息支出淨額	(477)	-	-	(477)	(429)	-	-	(429)
- 利息收入	20	-	-	20	26	-	-	26
- 財務費用	(497)	-	-	(497)	(455)	-	-	(455)
應佔合營企業（虧損） ／溢利	(3)	-	-	(3)	19	-	-	19
除稅前溢利／（虧損）	2,374	(30)	(34)	2,310	2,082	(11)	(3)	2,068
稅項	(1,063)	-	-	(1,063)	(718)	(11)	-	(729)
本期溢利／（虧損）	1,311	(30)	(34)	1,247	1,364	(22)	(3)	1,339
股東應佔純利 ／（淨虧損）	976	(30)	(34)	912	1,086	(22)	(3)	1,061

為符合向本集團最高管理層所提供的資訊，酒店業務已作為經營分部單獨呈列。

2. 收入及分部資料（續）

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2025年6月30日				2024年12月31日			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
內地	132,964	7,048	2,674	142,686	130,171	6,636	2,544	139,351
香港	62,621	7,839	-	70,460	62,774	7,900	-	70,674
	195,585	14,887	2,674	213,146	192,945	14,536	2,544	210,025
合營企業權益				1,085				1,104
其他資產				76				76
遞延稅項資產				157				140
現金及銀行存款				6,905				10,303
				221,369				221,648

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2025	2024
政府補助	15	6
出售投資物業收益	27	-
出售物業、廠房及設備收益	-	14
匯兌虧損淨額	(2)	(2)
其他	5	5
	45	23

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2025	2024
銀行存款利息收入	20	26
銀行貸款及其他借貸利息支出	922	1,011
租賃負債之利息	6	7
其他借貸成本	60	45
借貸成本總額	988	1,063
減：借貸成本資本化	(491)	(608)
財務費用	497	455
利息支出淨額	(477)	(429)

5. 除稅前溢利

港幣百萬元	2025	2024
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	164	1,012
職工成本（附註）	738	765
折舊	76	46

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 3,100 萬元（2024 年：港幣 4,200 萬元）。
假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化金額，職工成本則為港幣 8.95 億元（2024 年：港幣 9.28 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按期內估計應課稅溢利以 16.5%（2024 年：16.5%）計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2024 年：25%）計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。香港公司從內地之外商投資企業之股息派發適用稅率為 5%（2024 年：5%）。

港幣百萬元	2025	2024
本期稅項		
香港利得稅	126	134
內地所得稅	441	456
本期稅項合計	567	590
遞延稅項		
物業之公允價值變動	381	31
其他源自及撥回暫時性差額	115	108
遞延稅項合計	496	139
稅項支出總額	1,063	729

7. 股息

(a) 中期股息

港幣百萬元	2025	2024
於結算日後宣布派發股息：		
每股港幣 1 角 2 仙（2024 年：港幣 1 角 2 仙）	600	566

於結算日後宣布派發之股息，並無確認為結算日之負債。

董事會建議合資格股東有權選擇以現金方式收取中期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（以股代息安排）。以股代息安排須待香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

(b) 末期股息於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月批准及派發

港幣百萬元	2025	2024
2024 年度末期股息每股港幣 4 角		
（2023 年度：港幣 6 角）	1,913	2,699

期內已派發之2024末期股息當中，港幣13.47億元乃根據本公司於2025年1月24日公佈的以股代息安排透過以股代息方式支付。

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2025	2024
股東應佔純利	912	1,061
	股份數目	
	2025	2024
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,801,775,210	4,519,178,404
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	205,550	-
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,801,980,760	4,519,178,404

(b) 股東應佔基本純利（不包括物業公允價值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益）之計算如下：

港幣百萬元	2025	2024
股東應佔純利	912	1,061
物業之公允價值變動影響	201	634
物業之公允價值變動相關所得稅影響	381	31
合營企業的投資物業之公允價值變動影響	20	1
	602	666
非控股權益	73	8
	675	674
股東應佔基本純利	1,587	1,735

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2025	2024
基本	港幣0.33元	港幣0.38元
攤薄	港幣0.33元	港幣0.38元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 10.38 億元（2024 年：港幣 19.15 億元）。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按市值基準進行截至 2025 年 6 月 30 日的估值。

10. 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

港幣百萬元	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	116	166
逾期一至三個月	17	16
逾期三個月以上	3	2
	136	184

(b) 本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

根據過往違約經驗及可能影響租客償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團按個別租戶情況評估及計提充足預期信用損失撥備。

11. 應付賬款及其他應付款

(a) 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
三個月內到期	765	1,368
三個月後到期	2,653	2,647
	3,418	4,015

(b) 應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣 6.01 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 6.01 億元），該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目 66.67%及 33.33%權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

其他資料

僱員

於 2025 年 6 月 30 日，僱員人數為 3,862 人（包括香港僱員 906 人及內地僱員 2,956 人）。截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 8.95 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司不僅一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C1 之《企業管治守則》所載之守則條文規定，且在某些領域下超越了其規定。

中期業績之審閱

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

暫停辦理股份過戶登記日期**以確定股東享有中期股息**

暫停辦理股份過戶登記日期	2025 年 8 月 15 日
截止辦理股份過戶	2025 年 8 月 14 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2025 年 8 月 15 日
中期股息派發日期	2025 年 9 月 24 日

為確定有權享有中期股息之股東身份，本公司將於 2025 年 8 月 15 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取中期股息的資格，所有過戶文件連同相關股票須於 2025 年 8 月 14 日（星期四）下午 4 時 30 分前送交本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

董事會代表

董事長

陳文博

香港，2025 年 7 月 30 日

於本公布日期，本公司董事會包括：

執行董事：陳文博先生、盧韋柏先生及趙家駒先生

獨立非執行董事：袁偉良先生、陳南祿先生、陳嘉正博士、馮婉眉女士及李天芳女士

詞彙

財務術語

財務費用： 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

借貸總額： 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

淨債項： 借貸總額扣除現金及銀行存款

股東應佔純利： 本期溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔基本純利： 股東應佔純利不包括物業之公允價值變動（扣除相關所得稅及非控股權益）

財務比率

每股基本盈利	$= \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	$= \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
股東應佔 每股資產淨值	$= \frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}}$	淨債項 股權比率	$= \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	$= \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$		