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內容概不負責，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內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED
（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：00010）

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	**24**
綜合財務報表附註	**27**
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	**4,912**	**161**	**129**	**5,202**	5,081	1,228	70	6,379
- 內地	**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
營業溢利／（虧損）	**3,499**	**(57)**	**(34)**	**3,408**	3,627	(11)	(3)	3,613
- 內地	**2,284**	**(26)**	**(34)**	**2,224**	2,358	(20)	(3)	2,335
- 香港	**1,215**	**(31)**	**-**	**1,184**	1,269	9	-	1,278
股東應佔基本純利／（淨虧損）	**1,231**	**(19)**	**(21)**	**1,191**	1,296	(13)	(2)	1,281
股東應佔物業之公允價值淨減少	**(494)**	**-**	**-**	**(494)**	(393)	-	-	(393)
股東應佔純利／（淨虧損）	**737**	**(19)**	**(21)**	**697**	903	(13)	(2)	888

	於2025年6月30日	於2024年12月31日
股東權益	**97,649**	95,776
股東應佔每股資產淨值（港元）	**$71.7**	$70.3

盈利及股息（港元）

	2025	2024
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	**$0.87**	$0.94
- 基於股東應佔純利	**$0.51**	$0.65
每股中期股息	**$0.21**	$0.21

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	**31.5%**	30.8%
債項股權比率	**36.4%**	37.9%

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，整體市況受內地經濟持續疲弱和港人消費模式轉變所影響。在外圍壓力下恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）租出率和營運基礎仍保持穩健。雖然人民幣較去年同期貶值，核心物業租賃收入表現強韌。租戶組合持續優化使香港和內地租出率持續高企。

內地方面，雖然商場銷售租金受消費者信心下滑影響，但整體表現和收入維持穩定，租出率大致保持於 90%以上。

香港方面，我們採取積極措施留住零售物業及辦公樓組合租戶，使租出率維持穩定。受惠於政府推行的人才入境計劃，住宅及服務式寓所業務租出率較去年同期上升九個百分點，收入則增加 11%。

本集團於 2025 年上半年錄得總收入港幣 52.02 億元（2024 年：港幣 63.79 億元），整體營業溢利為港幣 34.08 億元（2024 年：港幣 36.13 億元）。物業租賃收入和營業溢利分別為港幣 49.12 億元（2024 年：港幣 50.81 億元）和港幣 34.99 億元（2024 年：港幣 36.27 億元），物業銷售收入則錄得港幣 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）。

為推動業務長遠發展，本集團持續開發投資項目，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。為慶祝恒隆成立 65 周年，我們在全國舉辦一系列慶祝及市場營銷活動，帶來可觀的客流量並成功加強與顧客的聯繫。我們預期上述舉措將進一步改善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，本集團總收入較去年同期下跌 18%至港幣 52.02 億元，主要由於物業銷售收入下跌 87%至港幣 1.61 億元。整體營業溢利減少 6%至港幣 34.08 億元。物業租賃方面，主要是香港和內地消費和辦公樓需求放緩的情況持續至 2025 年，租賃收入和營業溢利分別下跌 3%和 4%至港幣 49.12 億元和港幣 34.99 億元。受惠於業務擴充，酒店組合收入上升 84%至港幣 1.29 億元，營業虧損計及資產折舊後擴大至港幣 3,400 萬元。

股東應佔基本純利下跌 7%至港幣 11.91 億元，主要是租賃營業溢利下降和財務費用上升所致。每股基本盈利相應跌至港幣 0.87 元。

計及港幣 4.94 億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2024 年：港幣 3.93 億元）後，本集團錄得港幣 6.97 億元的股東應佔純利（2024 年：港幣 8.88 億元），相應每股盈利為港幣 0.51 元（2024 年：港幣 0.65 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	**4,912**	5,081	-3%	**3,499**	3,627	-4%
內地	**3,363**	3,467	-3%	**2,284**	2,358	-3%
香港	**1,549**	1,614	-4%	**1,215**	1,269	-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	**5,202**	6,379	-18%	**3,408**	3,613	-6%

股息

本公司董事會（「董事會」）宣布以現金方式派發 2025 年度中期股息，每股港幣 2 角 1 仙（2024 年：港幣 2 角 1 仙）。中期股息將於 2025 年 9 月 24 日派發予於 2025 年 8 月 15 日名列股東名冊的股東。

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 49.12 億元。雖然市況複雜，本集團持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諸多挑戰，包括消費者習慣轉變、經濟前景不明朗，以及來自國內外市場競爭壓力。美國貿易關稅政策亦加劇了經濟增長放緩的風險。惟受惠於有效的市場營銷措施和營運策略，商場組合表現強韌。由於營商市道審慎和供應量居高不下，辦公樓市場仍然處於漫長復甦期。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 2%和 3%。

為刺激消費和振興旅遊業，中央政府加強刺激措施，包括優化離境退稅「即買即退」政策。我們把握相關支援措施帶來的商機，積極調整業務營運策略。為配合政府倡議和恒隆 65 周年誌慶的時機，我們自 2025 年初起在全國舉行一系列慶祝及市場營銷活動，並透過會員計劃「恒隆會」推出多項推廣優惠及禮遇。

儘管租戶銷售額按人民幣計值較去年同期下跌 4%，有賴租賃團隊的策略見效並取得成果，商場組合整體租賃收入仍維持平穩。在持續推行租戶組合優化策略下，整體租出率微升一個百分點至 94%並維持於高水平。由於上海甲級辦公樓市場供應過剩和競爭對手採用進取手段維持租出率，辦公樓組合收入較去年同期下跌 4%。即使市況困難，我們仍成功保持高水平物業管理服務，並努力留住優質租戶。

內地訪港旅客和本地居民消費模式轉變進一步影響零售銷售表現，香港零售市道於 2025 年上半年持續下行。在「盛事經濟」效應等因素帶動下，內地及海外旅客人數穩步回升，但旅客消費力仍然疲弱，拖累香港物業組合租賃收入下跌 4%，惟住宅及服務式寓所業務表現有所好轉，有助抵銷零售租賃收入下降帶來的影響。

利好因素方面，旅客流量增加帶動餐飲業表現回穩，緩解消費額下滑的影響。雖然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%，但我們採取租戶組合優化策略，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出具針對性的市場營銷措施，成功將租出率維持於高位。整體辦公樓市況仍然充滿挑戰，優質辦公空間需求不足及供應過剩，導致空置率上升和租金下調。報告期內，我們的辦公樓組合錄得 2%收入跌幅，但由於我們採取積極策略留住租戶，截至報告期末，整體租出率保持穩定於 88%，與去年 90%相若。

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	**638**	668	-4%
住宅及服務式寓所	**50**	68	-26%
總額	**3,100**	3,150	-2%
總額等值港幣（百萬元）	***3,363***	*3,467*	*-3%*

[1] 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

整體租賃收入和營業溢利按人民幣計值雙雙下跌 2%，由於人民幣於報告期內貶值，跌幅換算成港幣後擴大至 3%。儘管內地外遊人數上升和消費者信心轉弱，商場組合整體租出率維持高企，收入亦相對穩定。由於市場競爭激烈和辦公空間需求萎縮，我們旗下高端辦公樓組合收入下跌 4%。

- *商場*

2025 年上半年，商場組合整體收入持續穩定。面對高端消費轉趨審慎的市況下，為帶動營業額和客流量，我們因應不同客群獨特喜好推出具針對性的市場營銷項目。與去年同期相比，除天津恒隆廣場、武漢恒隆廣場和瀋陽市府恒隆廣場因同業的進取定價及宣傳攻勢而錄得銷售租金下跌外，商場組合大致錄得收入增長。截至報告期末，整體租出率維持於高位。

為貫徹以客為尊的營運策略，我們持續優化各商場品牌組合，以適應零售市場環境和消費者習慣的轉變。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。

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（人民幣百萬元）			期末租出率		
	2025	2024	變動	**2025 年 6 月**	2024 年 12 月	2024 年 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**的租出率保持98%的高位，收入則持平。由於客戶對高端消費變得謹慎導致租戶銷售額下挫 8%。商場與 100 多家國際品牌共同策劃多項活動，並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，以及與高雅德（Goyard）合力打造 Le Jardin 花園主題店。相關活動不但在社交媒體上引起高度關注，更帶動客流量上升，進一步鞏固商場作為上海首屈一指的時尚生活地標。

上海港匯恒隆廣場收入和租戶銷售額分別上升 1%和 10%。於報告期內，為提升客流量和租戶銷售額，我們引入多家市場首店，並策劃多項市場營銷活動，例如與全球人氣 IP「黃油小熊」（ButterBear）舉辦聯乘活動，不但在社交媒體上引起了廣泛關注，並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，租出率居於 99%的高位。

無錫恒隆廣場租戶銷售額下跌 4%，惟收入上升 8%。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，吸引傳媒廣泛報導並帶動客流量顯著提升，年輕客群反應熱烈。截至報告期末，租出率維持於 96%的高位。

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%。商場專屬貴賓室（The Lounge）於 2024 年 11 月開幕，旨在為「恒隆會」會員提供獨特的高端購物體驗。昆明君悅酒店於 2024 年 8 月開幕，而連接酒店及商場的新行人天橋於 2025 年 3 月開通，可望進一步鞏固商場在中國西南部高端零售和時尚地標定位。

我們的標誌性發展項目**大連恒隆廣場**在收入和租戶銷售額方面分別錄得 10%和 13%增長。截至報告期末，租出率維持於 94%高位。商場持續採取優化措施，提升各類別和樓層品牌和租戶組合，帶動業務穩健增長。大連恒隆廣場與另外五座恒隆商場聯手推出「Wiggle We Go 快樂出發」65 周年誌慶活動，備受顧客好評，並提升客流量。

濟南恒隆廣場收入和租戶銷售額均錄得 1%增長。截至報告期末，租出率亦上升兩個百分點至 94%。最後階段資產優化計劃已於 2025 年 1 月完成，成功引入更多元化的品牌和獨家商戶以改善客流量，並提升商場對顧客的吸引力，預期有利商場長遠盈利能力。

瀋陽皇城恒隆廣場收入和租戶銷售額分別上升 4%和 10%。商場透過翻新美食廣場和引入更多元化餐飲概念店，成功吸引更廣泛客源並改善客流量。我們於五一黃金周期間採取多項有效市場營銷舉措，進一步提升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%。

天津恒隆廣場收入下跌 2%，租戶銷售額則上升 2%，租出率維持於 94%。除了情人節和「Wiggle We Go 快樂出發」主題活動等卓有成效的市場營銷活動，我們亦積極優化商場租戶組合，並加強「恒隆會」的效益，以提升客流量和顧客忠誠度。

武漢恒隆廣場受市內激烈促銷戰況影響，收入和租戶銷售額分別下跌 36%和 31%。我們持續通過優化租戶組合，透過會員計劃「恒隆會」和貴賓室（The Lounge）的優越服務，鞏固市場地位和培養顧客忠誠度，並採取積極市場營銷攻勢，務求在競爭劇烈的市場中脫穎而出。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 年陸續展開多項轉型策略，包括拓展餐飲選擇，並引入更豐富時尚生活和潮流時裝及運動品牌。

- *辦公樓*

受經濟不確定性影響，辦公樓租賃市場持續乏力。由於租出率下跌和租金下調，整體收入較去年同期下跌 4%至人民幣 6.38 億元。上海恒隆廣場甲級辦公樓佔整體收入跌幅 77%，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。在多重市場壓力下，我們成功維持高水平物業管理服務並積極留住優質租戶。

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（人民幣百萬元）			期末租出率		
	2025	2024	變動	**2025 年 6 月**	2024 年 12 月	2024 年 6 月
上海恒隆廣場	**289**	312	-7%	**82%**	87%	88%
上海港匯恒隆廣場	**110**	112	-2%	**87%**	91%	87%
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	**638**	668	-4%			

市場挑戰持續及當地市場維持疲弱導致單位租金下調，**上海恒隆廣場**兩座甲級辦公樓的收入合計下跌 7%。截至報告期末，租出率下滑六個百分點至 82%。報告期內，上海持續面對辦公樓供應過剩挑戰和市場租金下行壓力。

上海港匯恒隆廣場辦公樓租出率維持在 87%，惟收入因租金下調下跌 2%。市場環境疲弱和空置率節節上升，對辦公樓單位租金構成了雙重壓力。

昆明恒隆廣場辦公樓收入減少 4%，報告期末租出率則下跌三個百分點至 84%。儘管如此，我們憑藉優越地理位置和卓越設施及服務繼續穩居市場領先地位。

受需求疲弱和區內新辦公樓供應過剩影響，**瀋陽市府恒隆廣場**辦公樓收入減少 2%。截至報告期末，租出率亦下降一個百分點至 89%。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓於報告期內錄得穩定收入，租出率則下降六個百分點至 83%。然而，我們憑藉優質配套和優越服務，並透過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，成功帶動期內的單位租金穩定增長。

報告期內，**武漢恒隆廣場**辦公樓收入減少 2%，租出率亦下跌五個百分點至 63%。儘管市況充滿挑戰，我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」將繼續為不同類型租戶提供靈活彈性的辦公空間，以適應企業與時並進的需求，並促進租戶間互相合作。

- *住宅及服務式寓所*

我們於報告期內的收入主要來自上海港匯恒隆廣場的住宅大樓及服務式寓所，整體錄得28%的跌幅。若撇除於 2025 年 2 月底起停業作酒店重建用途的服務式寓所，住宅大樓因租出率下滑 13 個百分點而錄得 16%收入跌幅。由於外派高級行政人員數目尚未回復至疫情前水平，我們正拓展目標客群以涵蓋國內跨省就業人員。

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，令本地消費持續受挫。由於經濟市況低迷和企業對擴張計劃態度保守令租賃需求持續受壓，辦公樓市場仍然面臨挑戰。

收入減少 4%至港幣 15.49 億元，營業溢利則下跌 4%至港幣 12.15 億元，租賃邊際利潤率為 78%。

我們根據本地居民和旅客的喜好和消費模式，持續優化租戶組合，令租出率管理得宜並維持於高水平。

物業租賃 — 香港組合（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入（港幣百萬元）			期末租出率		
	2025	2024	變動	**2025 年 6 月**	2024 年 12 月	2024 年 6 月
零售	**884**	950	-7%	**93%**	94%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	**553**	563	-2%	**88%**	89%	90%
住宅及服務式寓所	**112**	101	11%	**82%**	88%	73%
總額	**1,549**	1,614	-4%			

- *零售*

香港零售物業組合收入下跌 7%至港幣 8.84 億元。我們進一步優化租賃策略和租戶組合，以應對消費需求疲弱。截至報告期末，整體租出率維持於 93%高位。

因市場情緒疲弱，租戶銷售額微跌 2%。我們將繼續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出具針對性推廣活動，以振興消費。

由於租金下調和部分主要租戶完成租約重組，位於**主要商業及旅遊區**零售物業組合收入下跌 9%。與去年同期相比，租出率維持於 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，租出率跌至 94%。

- *辦公樓及工業／辦公樓*

租金下調和供應過剩為租金帶來下行壓力，導致辦公樓收入下跌 2%至港幣 5.53 億元。截至報告期末，租出率維持於 88%的理想水平。為此，我們積極推出多項措施，例如提供精裝修或分間辦公空間方案，以滿足租戶需求。

儘管辦公樓市場供過於求而導致租金下調，截至報告期末，**香港島辦公樓組合**收入仍維持平穩，租出率較去年同期增加一個百分點至 83%。我們的靈活辦公空間解決方案 NET•WORK 於上半年推出，選址中環具標誌性的渣打銀行大廈。試業期間市場反應理想，於報告期末租出率達 64%。

由於半零售商戶成本控制和租金下調趨勢持續，**九龍辦公樓組合**收入下降 4%，租出率亦下跌兩個百分點至 92%。

- *住宅及服務式寓所*

受惠於香港政府新推行的人才入境計劃，客群進一步擴展和服務式寓所提供的靈活租賃條款，住宅及服務式寓所業務收入較去年同期錄得 11%增長。

物業銷售及投資物業出售

報告期內，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。有關收入將於銷售完成後入賬。

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。相關銷售已於期內完成，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

瀋陽康萊德酒店較去年同期錄得 3%收入跌幅，但仍然穩佔當地客房市場的領導地位。由於瀋陽市場放緩和消費支出下跌，客房和餐飲收入表現亦受壓。

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，提供 331 間客房和五個特色餐飲場所。報告期內，酒店錄得收入人民幣 5,700 萬元。儘管餐飲收入受消費市況拖累，客房收入仍然按月穩步上升，表現領先市場。

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 2,008.58 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,366.89 億元及港幣 641.69 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 2.69 億元物業重估虧損（2024 年：港幣 7.15 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 9,300 萬元重估虧損（2024 年：港幣 4.33 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 1.76 億元的重估虧損（2024 年：港幣 2.82 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 4.94 億元（2024 年：港幣 3.93 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 125.55 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。

上海金普頓徐家匯酒店是洲際酒店集團旗下的奢華精品品牌，屬於上海港匯恒隆廣場持續煥新升級項目一部分。酒店現正處於施工階段，預計於 2027 年開業，屆時將提供 148 間客房。

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。我們擁有足夠的備用銀行信貸金額，以保障本集團免受突如其來的市場動盪之影響。

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。我們僅在對沖和風險管理必要時才使用利率和外幣掉期。為了降低資金成本，同時實現適當的財務靈活性和流動性，我們對資金需求進行密切評估和認真管理。我們保持多元化的債務融資來源，以降低集中風險和分散融資渠道。

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：

	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	**3,993**	*53%*	8,415	*78%*
人民幣	**3,482**	*47%*	2,400	*22%*
美元	**1**	-	2	-
現金及銀行存款結餘總額	**7,476**	*100%*	10,817	*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 559.72 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 577.94 億元)，其中 42%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 42%。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 59%（2024 年 12 月 31 日：55%）。

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	**32,581**	*58%*	37,123	*64%*
人民幣	**23,391**	*42%*	20,671	*36%*
借貸總額	**55,972**	*100%*	57,794	*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**	*42%*	23,725	*41%*
浮息	**32,573**	*58%*	34,069	*59%*
借貸總額	**55,972**	*100%*	57,794	*100%*

- *負債率*

於結算日，我們的淨債項結餘為港幣 484.96 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 469.77 億元）。淨債項股權比率為 31.5%（2024 年 12 月 31 日：30.8%），債項股權比率為 36.4%（2024 年 12 月 31 日：37.9%）。淨債項股權比率上升主要由內地及香港資本支出上升所致。

撇除恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的結餘，本公司與其附屬公司的淨債項結餘為港幣 6.34 億元（2024 年 12 月 31 日：淨現金結餘港幣 9,600 萬元）。

- *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 3.1 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 72%的貸款需於兩年後償還（2024 年 12 月 31 日：65%）。

我們於 2025 年 1 月成功簽署港幣 100 億元五年期銀團定期貸款和循環信貸融資，以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**	*11%*	9,340	*16%*
1 年後但 2 年內	**9,563**	*17%*	10,859	*19%*
2 年後但 5 年內	**36,208**	*65%*	33,713	*58%*
5 年後	**3,794**	*7%*	3,882	*7%*
借貸總額	**55,972**	*100%*	57,794	*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 231.28 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 139.55 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）。

撇除恒隆地產的結餘，本公司及其附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 13.75 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 14.20 億元）。

- *財務費用淨額及利息保障倍數*

2025 年上半年，總財務費用減少 6%至港幣 10.02 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：4.4%），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 5.11 億元。香港及內地多個項目於 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 3.2 倍（2024 年：3.2 倍）。

- *外匯管理*

人民幣匯率波動是我們業務所面對的主要匯率風險。我們所面對的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。

我們不會就人民幣兌港幣走勢採取任何投機行為，我們透過內地營運所得的現金流及以人民幣計值的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。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並根據任何情況變化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 68%。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 15.29 億元（2024 年：港幣 7.25 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，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- *或然負債*

於 2025 年 6 月 30 日，本集團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，本集團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

本集團早前發布首份《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 年或之前將本集團的排放量減至 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 17 座物業，佔租賃總樓面面積超過 238,000 平方米，或本集團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，本集團已捐贈人民幣逾 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

本集團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本集團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

中美兩國近期貿易關係升溫，貿易管制不斷收緊，令環球經濟充滿暗湧。聯儲局預期的減息行動或因貿易關稅和通脹壓力而暫緩，可能進一步削弱消費力道和企業的擴張動力。

2025 年內地消費者信心持續低迷，但市場已漸見回穩曙光，預計財政擴張及具針對性政府支援措施將於未來數月溫和改善內需。儘管消費活動在疫情後一度短暫反彈，但我們留意到內地消費者已回歸理性，優先考慮有助提升生活品質的消費選擇。為爭取競爭優勢，零售業者正設法適應市場轉變。我們正強化資產管理能力，靈活優化營運策略以保持競爭力和應對不斷轉變的市場環境。上海恒隆廣場現正進行的擴建項目和貴賓室翻新工程便是一例。辦公樓租賃市場正面臨供應壓力和租金下調挑戰，對上海等一線城市影響尤甚。因此，我們將租戶需求放在首位，致力留住優質租戶。杭州恒隆廣場的高端綜合商業項目將於未來數月起分階期落成，儘管市況疲弱，零售及辦公樓預租表現仍然活躍。此項目標誌着我們朝實現長遠增長和卓越成就的目標邁進一步，並充分體現我們對推動創新和支持社區發展的決心。

2025 年下半年，香港零售業相信仍受消費模式轉變及外圍經濟因素帶來的持續壓力影響。與此同時，儘管訪港旅客人數仍未回復到疫情前水平，但旅客對適合拍照打卡的沉浸式旅遊體驗和政府帶頭推廣的一系列盛事活動表現出濃厚興趣。雖然經濟放緩的周期仍未明朗，但我們看好長遠營商環境。我們將繼續專注營造沉浸式購物體驗，例如互動展品和期間限定活動等，並配合本地居民和海外旅客的口味，與本地企業和藝術家共同開發具吸引力的特色產品及服務，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」的目標客群為追求優質生活水平的本地住客，以及因着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突圍而出，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）餘下的住宅單位和藍塘道的大宅。最新分析報告表示住宅樓市或已見底，我們有信心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）

	附註	**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**	*資料僅供參考* 2024 人民幣百萬元
收入	2(a)	**5,202**	6,379	**4,813**	5,846
直接成本及營業費用		**(1,794)**	(2,766)	**(1,660)**	(2,544)
		3,408	3,613	**3,153**	3,302
其他收入淨額	3	**41**	19	**38**	17
行政費用		**(320)**	(346)	**(299)**	(319)
未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利		**3,129**	3,286	**2,892**	3,000
物業之公允價值減少		**(269)**	(715)	**(247)**	(657)
已計入物業之公允價值變動來自營業的溢利		**2,860**	2,571	**2,645**	2,343
利息收入		**24**	40	**22**	36
財務費用		**(511)**	(461)	**(475)**	(424)
利息支出淨額	4	**(487)**	(421)	**(453)**	(388)
應佔合營企業溢利		**23**	132	**22**	122
除稅前溢利	5	**2,396**	2,282	**2,214**	2,077
稅項	6	**(1,088)**	(756)	**(1,001)**	(688)
本期溢利	2(b)	**1,308**	1,526	**1,213**	1,389
應佔本期溢利：					
股東		**697**	888	**648**	807
非控股權益		**611**	638	**565**	582
本期溢利		**1,308**	1,526	**1,213**	1,389
每股盈利	8(a)				
基本		**港幣 0.51 元**	港幣 0.65 元	**人民幣 0.48 元**	人民幣 0.59 元
攤薄		**港幣 0.51 元**	港幣 0.65 元	**人民幣 0.48 元**	人民幣 0.59 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）

			資料僅供參考	
	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
本期溢利	**1,308**	1,526	**1,213**	1,389
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	**1,739**	(808)	**(1,365)**	992
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	**1,402**	(656)	**(1,484)**	1,132
本期全面收入總額	**2,710**	870	**(271)**	2,521
應佔本期全面收入總額：				
股東	**1,535**	502	**(361)**	1,509
非控股權益	**1,175**	368	**90**	1,012
本期全面收入總額	**2,710**	870	**(271)**	2,521

綜合財務狀況表
於 2025 年 6 月 30 日

	附註	（未經審核） **2025 年 6 月 30 日 港幣百萬元**	（經審核） 2024 年 12 月 31 日 港幣百萬元	*資料僅供參考* **2025 年 6 月 30 日 人民幣百萬元**	*資料僅供參考* 2024 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動資產					
投資物業	9	**174,721**	174,558	**159,452**	162,698
發展中投資物業	9	**26,137**	24,001	**23,836**	22,226
物業、廠房及設備		**3,423**	2,838	**3,122**	2,630
合營企業權益		**4,366**	4,456	**3,989**	4,199
其他資產		**1,434**	1,434	**1,310**	1,351
遞延稅項資產		**159**	143	**145**	135
		210,240	207,430	**191,854**	193,239
流動資產					
現金及銀行存款		**7,476**	10,817	**6,824**	10,153
應收賬款及其他應收款	10	**3,140**	3,211	**2,866**	2,994
待售物業		**13,873**	13,510	**12,664**	12,623
		24,489	27,538	**22,354**	25,770
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	**8,715**	9,189	**7,952**	8,550
租賃負債		**26**	23	**24**	21
應付稅項		**363**	314	**331**	292
		15,511	18,866	**14,158**	17,612
流動資產淨值		**8,978**	8,672	**8,196**	8,158
資產總值減流動負債		**219,218**	216,102	**200,050**	201,397
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		**49,565**	48,454	**45,264**	45,471
租賃負債		**258**	240	**235**	222
遞延稅項負債		**15,417**	14,720	**14,060**	13,642
		65,240	63,414	**59,559**	59,335
資產淨值		**153,978**	152,688	**140,491**	142,062
資本及儲備					
股本		**4,065**	4,065	**3,164**	3,164
儲備		**93,584**	91,711	**85,936**	85,987
股東權益		**97,649**	95,776	**89,100**	89,151
非控股權益		**56,329**	56,912	**51,391**	52,911
總權益		**153,978**	152,688	**140,491**	142,062

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集團有限公司（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目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	**-**	**-**	**-**	**4,302**	**4,302**
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	**-**	**610**	**610**	**-**	**610**
	209	**691**	**900**	**4,302**	**5,202**

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	-	-	-	4,464	4,464
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	-	617	617	-	617
	1,256	659	1,915	4,464	6,379

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	**3,363**	**10**	**129**	**3,502**	3,467	25	70	3,562
- 香港	**1,549**	**151**	**-**	**1,700**	1,614	1,203	-	2,817
	4,912	**161**	**129**	**5,202**	5,081	1,228	70	6,379
未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利／（虧損）								
- 內地	**2,088**	**(26)**	**(34)**	**2,028**	2,153	(20)	(3)	2,130
- 香港	**1,105**	**(4)**	**-**	**1,101**	1,147	9	-	1,156
	3,193	**(30)**	**(34)**	**3,129**	3,300	(11)	(3)	3,286
物業之公允價值減少	**(269)**	**-**	**-**	**(269)**	(715)	-	-	(715)
- 內地	**(93)**	**-**	**-**	**(93)**	(433)	-	-	(433)
- 香港	**(176)**	**-**	**-**	**(176)**	(282)	-	-	(282)
利息支出淨額	**(487)**	**-**	**-**	**(487)**	(421)	-	-	(421)
- 利息收入	**24**	**-**	**-**	**24**	40	-	-	40
- 財務費用	**(511)**	**-**	**-**	**(511)**	(461)	-	-	(461)
應佔合營企業溢利	**23**	**-**	**-**	**23**	132	-	-	132
除稅前溢利／（虧損）	**2,460**	**(30)**	**(34)**	**2,396**	2,296	(11)	(3)	2,282
稅項	**(1,088)**	**-**	**-**	**(1,088)**	(745)	(11)	-	(756)
本期溢利／（虧損）	**1,372**	**(30)**	**(34)**	**1,308**	1,551	(22)	(3)	1,526
股東應佔純利／（淨虧損）	**737**	**(19)**	**(21)**	**697**	903	(13)	(2)	888

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	**138,823**	**7,052**	**3,139**	**149,014**	136,440	6,640	2,544	145,624
香港	**64,424**	**7,856**	**-**	**72,280**	64,577	7,917	-	72,494
	203,247	**14,908**	**3,139**	**221,294**	201,017	14,557	2,544	218,118
合營企業權益				**4,366**				4,456
其他資產				**1,434**				1,434
遞延稅項資產				**159**				143
現金及銀行存款				**7,476**				10,817
				234,729				234,968

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	**1**	1
	41	19

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	**2025**	2024
銀行存款利息收入	**24**	40
銀行貸款及其他借貸利息支出	**932**	1,012
租賃負債之利息	**6**	7
其他借貸成本	**64**	50
借貸成本總額	**1,002**	1,069
減：借貸成本資本化	**(491)**	(608)
財務費用	**511**	461
利息支出淨額	**(487)**	(421)

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）	**757**	783
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 9.02 億元（2024 年：港幣 9.36 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	**130**	139
內地所得稅	**468**	486
本期稅項合計	**598**	625
遞延稅項		
物業之公允價值變動	**366**	12
其他源自及撥回暫時性差額	**124**	119
遞延稅項合計	**490**	131
稅項支出總額	**1,088**	756

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 2 角 1 仙（2024 年：港幣 2 角 1 仙）	**286**	286

於結算日後宣布派發之股息，並無確認為結算日之負債。

(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 6 角 5 仙		
（2023 年度：港幣 6 角 5 仙）	**885**	885

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	**697**	888

	股份數目	
	2025	2024
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數（附註）	**1,361,618,242**	1,361,618,242

附註：由於該兩期內並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 每股盈利（續）

(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	**697**	888
物業之公允價值變動影響	**269**	715
物業之公允價值變動相關所得稅影響	**366**	12
合營企業的投資物業之公允價值變動影響	**44**	(71)
	679	656
非控股權益	**(185)**	(263)
	494	393
股東應佔基本純利	**1,191**	1,281

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2025	2024
基本	**港幣0.87元**	港幣0.94元
攤薄	**港幣0.87元**	港幣0.94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 10.45 億元（2024 年：港幣 19.25 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	**118**	166
逾期一至三個月	**17**	16
逾期三個月以上	**3**	2
	138	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

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	**786**	1,404
三個月後到期	**2,669**	2,660
	3,455	4,064

其他資料

僱員

於 2025 年 6 月 30 日，僱員人數為 3,934 人（包括香港僱員 906 人及內地僱員 3,028 人）。截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 9.02 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。本集團設有股份期權計劃，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
*非執行董事：*陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生
*獨立非執行董事：*葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授、廖長江先生及陳秀梅女士

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

$$\text{每股基本盈利} = \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{債項股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}}$$

$$\text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

$$\text{利息保障倍數} = \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$$