

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 年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	27
綜合財務報表附註	30
其他資料	40
詞彙	42

財務摘要

業績

	2025 (港幣百萬元)				2024 (港幣百萬元)			
	物業 租賃	酒店	物業 銷售	總額	物業 租賃	酒店	物業 銷售	總額
收入	9,853	297	264	10,414	10,033	189	1,538	11,760
- 內地	6,757	297	59	7,113	6,851	189	56	7,096
- 香港	3,096	-	205	3,301	3,182	-	1,482	4,664
營業溢利／（虧損）	6,972	(34)	(102)	6,836	7,134	(63)	(245)	6,826
- 內地	4,568	(34)	(51)	4,483	4,656	(63)	(197)	4,396
- 香港	2,404	-	(51)	2,353	2,478	-	(48)	2,430
股東應佔基本純利／（淨虧損）	2,529	(73)	(49)	2,407	2,576	(84)	(165)	2,327
股東應佔物業之公允價值 淨減少	(1,037)	-	-	(1,037)	(714)	-	-	(714)
股東應佔純利／（淨虧損）	1,492	(73)	(49)	1,370	1,862	(84)	(165)	1,613
	於2025年12月31日				於2024年12月31日			
股東權益（港幣百萬元）	98,881				95,776			
股東應佔每股資產淨值（港元）	\$72.6				\$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	\$1.77	\$1.71
- 基於股東應佔純利	\$1.01	\$1.18
每股股息	\$0.86	\$0.86
- 中期	\$0.21	\$0.21
- 末期	\$0.65	\$0.65

財務比率

	2025	2024
派息比率（基於股東應佔純利）		
- 總額	85%	73%
- 物業租賃及酒店	83%	66%
- 物業租賃及酒店（扣除已資本化利息）	122%	95%
派息比率（基於股東應佔基本純利）		
- 總額	49%	50%
- 物業租賃及酒店	48%	47%
- 物業租賃及酒店（扣除已資本化利息）	59%	60%
	於2025年12月31日	於2024年12月31日
淨債項股權比率	30.9%	30.8%
債項股權比率	35.3%	37.9%

業務回顧

業績摘要

2025 年，內地經濟持續放緩及港人消費習慣轉變主導營商環境，房地產市況亦受影響。不過，市況較前一年顯著回溫，2025 年下半年尤其向好。恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於年內租出率和營運基礎保持穩健，有助應對各種挑戰。租戶組合持續優化，使香港和內地租出率維持理想水平。核心物業租賃收入仍然表現強韌，自 5 月起錄得正增長走勢，主要由上海、無錫、大連及昆明的物業帶動。

我們的商場實力雄厚，雖受內地消費市況淡靜影響銷售租金，收入仍然保持穩定，大部分物業租出率亦長期高於 95%。

香港方面，我們採取針對性措施及多元化策略留住租戶，帶動零售和辦公樓物業組合租出率明顯改善，於年底分別升至 95% 和 90%。在政府人才入境計劃帶動下，住宅及服務式寓所業務增長穩健，租出率和收入按年分別上升三個百分點和 6%。

本集團於 2025 年錄得總收入港幣 104.14 億元（2024 年：港幣 117.60 億元），整體營業溢利為港幣 68.36 億元（2024 年：港幣 68.26 億元）。物業租賃收入和營業溢利分別為港幣 98.53 億元（2024 年：港幣 100.33 億元）和港幣 69.72 億元（2024 年：港幣 71.34 億元）。酒店收入為港幣 2.97 億元（2024 年：港幣 1.89 億元）。物業銷售收入錄得港幣 2.64 億元（2024 年：港幣 15.38 億元）。

為慶祝恒隆成立 65 周年，我們在全國舉辦了形形色色的慶祝及市場營銷活動，成功吸引大量客流量並深化與顧客互動，充分展現以客為尊的服務理念，彰顯旗下物業蓬勃不息活力。

為配合長遠發展策略，本公司持續投資並推行「恒隆 V.3」策略，重點拓展於主要城市業務版圖，提升顧客體驗，並精選具資本效益項目進行再投資，以進一步加強項目規模和可見度。年內，我們推出和公布了一系列地標項目，包括昆明恒隆廣場尚義街、杭州恒隆廣場擴展項目*、無錫恒隆廣場擴展項目*，以及上海南京西路 1038 號商業營運項目*。受惠「恒隆 V.2」以內地核心商圈為主的發展重心，「恒隆 V.3」聚焦於擴大現有資產效益，降低資本需求，同時響應政府政策。其他發展中項目*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、上海金普頓徐家匯酒店，以及瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目。

* 項目詳情參考「物業發展」部分

綜合業績

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，本集團總收入較去年下跌 11%至港幣 104.14 億元，跌幅主要由物業銷售收入下降 83%至港幣 2.64 億元所致。整體營業溢利維持穩健於港幣 68.36 億元。物業租賃收入及營業溢利均下跌 2%，至港幣 98.53 億元及港幣 69.72 億元，主要因為內地辦公樓租賃市場仍然疲弱，而且香港經濟復甦緩慢。受酒店物業組合擴展規模帶動，酒店收入上升 57%至港幣 2.97 億元，而營業虧損計及資產折舊後收窄 46%至港幣 3,400 萬元。

股東應佔基本純利上升 3%至港幣 24.07 億元。物業銷售虧損收窄足以抵銷物業租賃營業溢利下跌，以及資本化利息減少導致財務費用上升所帶來的影響。每股基本盈利為港幣 1.77 元。

計及港幣 10.37 億元股東應佔物業之淨重估虧損（2024 年：港幣 7.14 億元）後，本集團錄得港幣 13.70 億元股東應佔純利（2024 年：港幣 16.13 億元），相應每股盈利為港幣 1.01 元（2024 年：港幣 1.18 元）。

收入及營業溢利

	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	9,853	10,033	-2%	6,972	7,134	-2%
內地	6,757	6,851	-1%	4,568	4,656	-2%
香港	3,096	3,182	-3%	2,404	2,478	-3%
酒店（內地）	297	189	57%	(34)	(63)	46%
物業銷售	264	1,538	-83%	(102)	(245)	58%
內地	59	56	5%	(51)	(197)	74%
香港	205	1,482	-86%	(51)	(48)	-6%
總額	10,414	11,760	-11%	6,836	6,826	-

股息

本公司董事會（「董事會」）建議以現金派發 2025 年度末期股息，每股港幣 6 角 5 仙（2024 年度：港幣 6 角 5 仙），擬末期股息須待於 2026 年 4 月 30 日召開之股東周年大會上獲得批准。末期股息將於 2025 年 6 月 15 日派發予於 2026 年 5 月 8 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 2 角 1 仙（2024 年度：港幣 2 角 1 仙），2025 年度全年股息為每股港幣 8 角 6 仙（2024 年度：港幣 8 角 6 仙）。

物業租賃

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，整體租賃收入下降 2% 至港幣 98.53 億元。計及人民幣兌港幣較去年貶值影響，內地物業組合租賃收入按人民幣和港幣計值均下跌 1%。香港物業組合租賃收入則錄得 3% 跌幅。

隨着消費環境按季好轉，內地經濟回暖跡象逐漸明顯，反映市場迎來轉機。面對經濟大環境不利因素，消費者維持審慎態度，但對新穎體驗和零售概念的追求日益殷切。為滿足越來越多元和個人化顧客需求，我們調整策略，專注建立更強顧客聯繫，並為重視品味和價值的消費者度身設計獨特體驗。我們亦精心打造多個特色零售空間，以捕捉此新興趨勢帶來的商機，並為商場組合注入新活力。為慶祝恒隆成立 65 周年和拉近與顧客的關係，我們在年內於全國接連籌辦多項慶祝及市場營銷活動，並透過會員計劃「恒隆會」推出針對性推廣措施。在各方努力下，商場組合整體租賃收入成功提升 1%，租戶銷售額以人民幣計值則按年上升 4%。年末租出率改善兩個百分點至 96%，可見租戶組合持

續優化的成果。

辦公樓租賃市場於報告期內繼續受壓，上海等主要城市供應過剩和需求放緩，導致空置率上升和租金下調。租賃活動反映出租戶傾向於縮減規模和遷往租金較低物業，以改善成本效益。為應對以上挑戰，我們推出更多租賃優惠，並維持高水平物業管理服務，以提升物業組合吸引力；同時亦提供更多元獨特配套，包括充滿活力的社交空間、靈活工作環境、環保綠化設計、租戶合作計劃及智能科技應用等，以吸納並留住著重 ESG（環境、社會及管治）的優質租戶。辦公樓組合收入以人民幣計值按年下跌 7%，年末租出率則下降四個百分點至 80%。

香港方面，由於政府牽頭推廣「盛事經濟」，加上股市近期回升，溫和刺激消費市道，亦令遊客和本地居民的可支配開支上升。不過，全球經濟利淡和本地失業率上升，使本地和海外消費者更審慎。因此，零售物業組合整體租賃收入下跌 4%，租戶銷售額則維持平穩。我們採取租戶組合優化策略，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推行針對性推廣活動，成功維持零售租出率高企。辦公樓市場方面，香港新股市場復甦帶動租賃需求上升，金融及專業服務企業尤其活躍。惟現樓供應充裕和新供應不斷流入市場，導致辦公樓租金下行，辦公樓業務收入於年內下跌 2%。面對以上挑戰，我們採取積極策略留住租客，成功將年末租出率維持於 90% 穩健水平，去年同期為 89%。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入 (人民幣百萬元)		
	2025	2024	變動
商場	4,871	4,805	1%
辦公樓	1,223	1,320	-7%
住宅及服務式寓所	98	127	-23%
總額	6,192	6,252	-1%
總額等值港幣 (百萬元)	6,757	6,851	-1%

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，整體租賃收入和營業溢利下跌 1%，但由於我們的營運策略見成效和內地消費信心回升，令商場組合租出率維持高企，收入亦相對穩定。相反，旗下高端辦公樓組合收入下降 7%，主要受壓於辦公空間市場競爭激烈、供應過剩和需求疲弱，在上海等一線城市影響尤甚。

● 商場

2025 年，商場組合整體收入上升 1%。大部分商場錄得增長，惟天津恒隆廣場、武漢恒隆廣場和瀋陽市府恒隆廣場因地區競爭加劇令收入下跌，抵銷了部分升幅。提升生活享受和個人形象的產品及服務日漸得到國內消費者青睞，而且康體、健身及養生行業發展良好，帶來增長動力。我們透過精心安排門市體驗、獨家活動及個人化服務，加強顧客忠誠度和品牌親和力，進一步拉近與顧客的聯繫。

為適應不斷演變的零售環境和消費模式，我們貫徹以客為尊方針，大規模優化旗下商場品牌組合。為此，我們內地物業組合自本報告年起不再將商場劃分為「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

商場名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)				
	2025	2024	變動	2025	2024
上海恒隆廣場	1,661	1,648	1%	96%	99%
上海港匯恒隆廣場	1,197	1,172	2%	100%	99%
無錫恒隆廣場	502	456	10%	100%	99%
大連恒隆廣場	331	295	12%	95%	94%
昆明恒隆廣場	328	300	9%	99%	98%
濟南恒隆廣場	323	317	2%	97%	93%
瀋陽皇城恒隆廣場	172	163	6%	98%	94%
天津恒隆廣場	165	170	-3%	94%	95%
武漢恒隆廣場	140	203	-31%	90%	85%
瀋陽市府恒隆廣場	52	81	-36%	89%	87%
總額	4,871	4,805	1%		

旗艦商場**上海恒隆廣場**業務雖然受擴建項目短暫影響，年末租出率仍然錄得**96%**高位。在消費習慣轉變的趨勢下，高端奢侈品需求依然旺盛，商場收入和租戶銷售額分別上升**1%**和**4%**。為慶祝恒隆成立**65**周年，商場於年內與各大知名品牌和藝術家聯乘合作，其中包括「黃油小熊」(ButterBear)、「Jellycat」和村上隆主理的 Ohana Hatake，透過互動裝置和引人入勝的賓客體驗提升商場吸引力。口碑載道的年度「HOME TO LUXURY」盛裝派對於**11**月回歸，刺激租戶銷售額，並進一步鞏固高端客戶的忠實度。我們推行了一系列市場營銷策略，成功加深與顧客聯繫，吸納更多「恒隆會」會員，並鞏固上海恒隆廣場在市內和內地市場領導地位。

受惠於多家新旗艦店和有效市場營銷策略，**上海港匯恒隆廣場**租戶組合更為豐富，帶來大量客流，使收入和租戶銷售額分別增長**2%**和**20%**。「黃油小熊」互動展和「Gateway to Inspiration」周年慶典等市場營銷盛事獲傳媒廣泛報導，成功提振客流量並進一步加強與顧客聯繫。截至年底，商場維持悉數租出。

無錫恒隆廣場收入上升**10%**，主要由租金上調帶動。餐飲及時尚生活行業表現強勁，足以抵銷高端零售銷售額微跌影響，推動租戶銷售額上升**3%**。商場積極參與**4**月「Wiggle We Go 快樂出發」全國市場營銷活動，為家庭和年輕客群打造沉浸式互動體驗。**9**月周年慶祝活動「Take Center Stage」吸引大量媒體曝光和客流，熱潮更持續至國慶黃金周。截至年底，商場悉數租出。

大連恒隆廣場作為市內首屈一指高端生活地標，年內持續優化各類別和樓層的品牌和租戶組合，令收入和租戶銷售額分別上升 12%和 14%，成績亮麗。商場舉辦了一系列宣傳活動，例如與其他恒隆廣場聯手呈獻恒隆 65 周年誌慶活動「Wiggle We Go 快樂出發」，亦策劃別開生面的「Shining Olympia」年度慶典活動，吸引顧客踴躍參與，全年客流絡繹不絕。年末租出率上升一個百分點至 95%。

昆明恒隆廣場收入和租戶銷售額分別上升 9%和 7%，年末租出率則高達 99%。為提升項目周邊地區的吸引力，我們將鄰近尚義街改造為商場的開放式延伸，將其定位為集文化、休閒和生活於一體的熱點，並引入多元化餐廳及商店，其中不少為首店。這些策略性舉措使昆明恒隆廣場鄰近一帶躍身成社區人氣地段，吸引大量客流並獲媒體廣泛報導，進一步鞏固商場作為中國西南部頂尖零售和時尚樞紐定位。

濟南恒隆廣場收入和租戶銷售額分別增長 2%和 6%。隨着資產優化計劃於 2025 年 1 月圓滿結束，商場客流量有所改善，而多家濟南首店和獨家概念店加入，亦令品牌組合更加豐富，提升商場吸引力，為長遠持續盈利奠定基礎。年末租出率上升四個百分點至 97%。

瀋陽皇城恒隆廣場收入和租戶銷售額分別錄得 6%和 17%增長。美食廣場優化和全新餐飲概念店加盟，成功為商場開拓新客源並帶動客流。商場策劃豐富市場營銷活動和租戶合作計劃，包括美食推廣、體育及現場音樂活動等，贏得媒體關注並與更多顧客建立聯繫，深受年輕客群歡迎。年末租出率提升四個百分點至 98%。

天津恒隆廣場收入下跌3%，租戶銷售額則上升2%。為在瞬息萬變的零售環境中保持競爭力，我們採取多項針對性推廣策略，結合全國性「Wiggle We Go 快樂出發」等 IP 聯乘活動、流行文化體驗及專為社交媒體設計的內容，以擴大營銷影響力。商場亦透過與頂尖品牌和社區組織合作，在天津文化及商業圈扎根。年末租出率下跌一個百分點至 94%。

武漢恒隆廣場收入和租戶銷售額分別下降 31%和 23%。商場採取了多項租戶組合優化措施，包括打造美食街「恒享里」、引入多家體驗式零售及運動休閒服飾概念店。年內，一系列針對性市場營銷舉措帶來了可觀客流和租戶銷售額，包括星光熠熠的「星耀躍動」盛大周年慶典、「黃油小熊」秋日烘焙工作坊華中首展和見面會、多啦 A 夢巡迴特展，以及節慶裝置和獨家商品等。國慶黃金周期間，商場面對市內同業進取宣傳攻勢，仍能站穩陣腳及表現理想。未來，我們將靈活優化市場營銷策略，與時並進地應對市內零售市場變化，務求脫穎而出。年末租出率上升五個百分點至 90%。

瀋陽市府恒隆廣場收入和租戶銷售額分別下降 36%和 54%。商場正推動策略轉型，集中網羅更豐富的現代潮流生活及餐飲選擇，以吸引更多顧客，營造更優越購物體驗。年末租出率上升兩個百分點至 89%。

● 辦公樓

受制於經濟持續不明朗和供應過剩，2025 年內地辦公樓租賃市道停滯不前。總收入按年跌 7%至人民幣 12.23 億元，主要受租出率下降和租金下調影響。上海恒隆廣場高端甲級辦公樓佔整體收入跌幅 70%，顯示市內辦公樓租金普遍疲弱和供應充裕，不少租戶出於節省成本考量而選擇搬遷。面對各種挑戰，管理層堅守嚴謹物業服務標準，繼續為客戶提供卓越且高質素服務。

物業租賃 — 內地辦公樓組合

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)				
	2025	2024	變動	2025	2024
上海恒隆廣場	538	606	-11%	82%	87%
上海港匯恒隆廣場	218	225	-3%	89%	91%
昆明恒隆廣場	133	138	-4%	86%	86%
瀋陽市府恒隆廣場	118	123	-4%	86%	90%
無錫恒隆廣場	114	122	-7%	78%	88%
武漢恒隆廣場	102	106	-4%	65%	66%
總額	1,223	1,320	-7%		

由於市場持續疲弱和供應長期過剩，**上海恒隆廣場**兩座甲級辦公樓單位租金下調，收入共跌 11%。年末租出率下滑五個百分點至 82%，反映市內甲級辦公樓市場租金和租出率雙重受壓。即使如此，我們一如既往地發揮優越地利和卓越營運實力，致力在上海辦公樓市場維持領導地位。

由於市況低迷和空置率上升導致租金下調，**上海港匯恒隆廣場**辦公樓收入下跌 3%，租出率亦下挫兩個百分點至 89%。

昆明恒隆廣場辦公樓收入下跌 4%，年末租出率則維持於 86%。項目繼續憑藉優越地理位置、高規格模組化精裝修辦公室方案，以及出類拔萃的設施和服務，維持市場領先優勢。

受需求不振和市場新供應影響，**瀋陽市府恒隆廣場**辦公樓收入錄得 4%跌幅。儘管市場壓力持續，我們依然積極加強與租戶聯繫，並貫徹優越物業管理標準。年末租出率下跌四個百分點至 86%。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓總收入下降 7%，年末租出率亦下跌十個百分點至 78%。面對市內高端辦公樓市場激烈競爭，我們透過尊貴服務、自營多功能辦公空間「恒聚」和即將落成的酒店，繼續在當地市場領先。

武漢恒隆廣場辦公樓收入減少4%，年末租出率下跌一個百分點至65%。儘管市場存在不利因素，我們自營的多功能辦公空間「恒聚」繼續提供靈活彈性辦公空間，以滿足租戶多元需要和新興業務需求，同時促進租戶間合作。

● 住宅及服務式寓所

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，於年內下跌24%。撇除服務式寓所於2025年2月底起停業作酒店重建用途對收入的影響，住宅大樓租出率下滑兩個百分點，拖累收入下跌13%。我們正調整租賃策略以應對弱市。

香港

在香港，2025年的本地消費持續乏力，反映本地消費意欲審慎和內地訪港旅客外遊模式轉變。辦公樓業務仍然存在結構性挑戰，供應增加和租戶對擴張態度謹慎，令租金受壓，惟租出率仍然高達90%。

收入減少3%至港幣30.96億元，營業溢利則下跌3%至港幣24.04億元。有賴多元化租賃策略和租戶組合優化措施，我們得以維持穩定租出率和營運韌性，租賃邊際利潤率為78%。

物業租賃 — 香港組合

	收入 (港幣百萬元)			年末租出率	
	2025	2024	變動	2025	2024
零售	1,761	1,837	-4%	95%	94%
辦公樓及工業／辦公樓	1,106	1,129	-2%	90%	89%
住宅及服務式寓所	229	216	6%	91%	88%
總額	3,096	3,182	-3%		

- 零售

香港零售物業組合收入下跌 4%至港幣 17.61 億元。為應對消費市道不振，我們加強租賃策略並優化租戶組合。截至年末，整體租出率維持於 95%高位。

雖然市場情緒持續疲弱，租戶銷售額保持平穩。我們將繼續刺激消費，透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出針對性推廣活動。

租金下調和部分主要租戶達成租約重組，導致位於**主要商業及旅遊區組合**零售物業收入下挫 5%，年末租出率亦跌至 94%。

由於本地居民消費更趨保守，**社區購物商場組合**整體收入按年減少 3%。租出率高企於 95%，與去年大致持平。

- 辦公樓及工業／辦公樓

由於租金下調，加上供應過剩為租金帶來下行壓力，收入下跌 2%至港幣 11.06 億元。我們積極推出多項措施，例如因應租戶需求提供精裝修和分間辦公空間，使年末租出率得以維持於 90%相對較高水平。

儘管面臨挑戰，**香港島辦公樓組合**收入保持穩定，租出率更按年增加四個百分點至 87%。我們新推出的靈活辦公空間解決方案 NET • WORK 選址中環具標誌性的渣打銀行大廈，市場反應正面，年末租出率升至 78%。

九龍辦公樓組合租出率維持於 93%，收入下降 6%，反映半零售商戶注重節約成本和租金下調趨勢持續。

- 住宅及服務式寓所

受惠於香港政府推行人才入境計劃，以及住宅及服務式寓所業務成功拓展新客群，加上我們為服務式寓所租戶提供靈活條款，成功帶動收入按年增長 6%。

酒店

	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	137	136	1%	74%	72%
昆明君悅酒店 #	135	37	265%	65%	44%
總額	272	173	57%		
總額等值港幣 (百萬元)	297	189	57%		

於 2024 年 8 月開業

瀋陽康萊德酒店平均每日房價輕微受壓，與當地主流市場趨勢一致，但由於旅遊業內需帶動租出率微升兩個百分點，收入按年不跌反升 1%。

昆明君悅酒店首年全年營運錄得收入人民幣 1.35 億元。受惠於租出率上升和平均每日房價上升，2025 年下半年增長動力加快，收入較首六個月躍升近 37%。

物業銷售

於報告年內，我們售出位於香港之皓日 (The Aperture) 的 24 個住宅單位、武漢「恒隆府」的一個單位和昆明君悅居的五個單位，合共進賬港幣 2.64 億元收入 (2024 年：港幣 15.38 億元)。

計及內地及香港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 年錄得港幣 1.02 億元營業虧損。

無錫「恒隆府」於 2025 年 9 月首次開盤銷售。該項目為無錫恒隆廣場第二期發展項目核心部分，由兩座寓所高樓組成，合共提供超過 500 個單位。市場對銷售反應正面，截至 2025 年 12 月 31 日已售出 53 個單位，所得款項達人民幣 4.43 億元。

於香港，截至 2025 年 12 月 31 日，已簽約但未入賬物業銷售共港幣 7.09 億元，包括預售皓日 (The Aperture) 53 個單位和藍塘道 23-39 一間大宅。所有已簽約單位收入將於相關銷售完成後入賬。

投資物業出售

我們售出位於香港島山頂區御峯一個複式單位及香港碧海藍天兩個停車位。相關銷售交易完成後，其港幣 2,800 萬元出售投資物業總收益已於年內計入其他收入淨額。

此外，我們亦與一名獨立第三方達成協議出售一間全資擁有附屬公司及該公司持有香港藍塘道 23-39 一間大宅。相關交易預期於 2026 年初完成。

物業重估

截至 2025 年 12 月 31 日，物業及發展中投資物業總值為港幣 2,028.95 億元，內地物業組合和香港物業組合價值分別為港幣 1,387.72 億元及港幣 641.23 億元。以上物業均由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行截至 2025 年 12 月 31 日的估值。

我們錄得港幣 11.66 億元物業重估虧損（2024 年：港幣 11.97 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 8.67 億元重估虧損（2024 年：港幣 8.51 億元虧損），佔 2024 年 12 月 31 日物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 2.99 億元的重估虧損（2024 年：港幣 3.46 億元虧損），佔 2024 年 12 月 31 日物業組合價值不足 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 10.37 億元（2024 年：港幣 7.14 億元淨重估虧損）。

物業發展

截至 2025 年 12 月 31 日，出租及待售物業發展項目總值分別為港幣 273.59 億元和港幣 76.03 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。

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。前者現可供出售，預期於 2026 年下半年起分階段落成。後者為一家時尚酒店，包括一幢七層高新建大樓及一幢樓高三層文物建築，合共提供 105 間客房，計劃於 2026 年上半年開業。

杭州恒隆廣場為高端商業綜合項目，包括一座購物商場、五幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。項目已於 2025 年 7 月取得竣工證明書，其中一幢辦公樓於 2025 年 11 月下旬開始供租戶入駐，其餘辦公樓將於 2026 年起分階段投入服務。商場預期於 2026 年上半年開業。酒店則計劃於 2027 年開業，屆時將提供 194 間高級客房及套房。

我們於年內落實推行杭州恒隆廣場擴展項目，將提升杭州恒隆廣場規模、臨街面積、可達性及可見度等競爭優勢。2025 年 7 月，我們與杭州百貨大樓業主簽訂 20 年期租賃協議，自 2028 年 4 月 1 日起承租毗鄰杭州恒隆廣場的延安路 546 號杭州百貨大樓，並計劃於 2029 年完成翻新後分階段開業，將杭州恒隆廣場總零售面積增加近 40%至 150,000 平方米。擴展項目將雲集一系列精選旗艦店、杭州首發概念店和獨特體驗，以及種類眾多餐飲選擇，包括露天雅座和綠化用餐區。

為配合上海靜安區持續城市更新，我們開展了上海恒隆廣場擴建項目，興建一座樓高三層、地面面積約 3,080 平方米零售及餐飲中心，而地庫將連接現有購物商場。該項目預計於 2026 年竣工，為顧客提供更豐富購物體驗，同時鞏固上海恒隆廣場在市內領導地位。

上海金普頓徐家匯酒店是洲際酒店集團旗下奢華精品品牌，屬於上海港匯恒隆廣場持續煥新升級項目一部分。酒店現正進行裝修，預計於 2027 年開業，將提供 149 間客房。

瀋陽市府恒隆廣場餘下佔地 44,000 平方米綜合發展項目暫時改劃作城市公園發展之用，以提升社區福祉，同時觀望市況作長期部署。該發展旨在為家庭和訪客提供充滿動感休憩空間，活化周邊環境，並刺激客流量。

內地合營企業

2025 年 12 月 9 日，我們與無錫市梁溪區人民政府旗下無錫市梁溪城市發展集團有限公司合夥簽訂 20 年期租賃協議，取得無錫恒隆廣場毗鄰一座地標商業重建項目（「**無錫恒隆廣場擴展項目**」）的經營權。該物業坐落於無錫中山路 319-339 及 341 號，前身為無錫新世界百貨，重建後將擴大無錫恒隆廣場總零售面積達 38%至約 169,000 平方米。煥新改造項目將引入 80 多個精選餐飲、時尚及潮流生活品牌，以體驗式零售概念和社區連結為招徠，與無錫恒隆廣場無縫銜接。本集團持有該項目 60%權益。

2025 年 12 月 12 日，我們與上海靜安區人民政府旗下上海九百（集團）有限公司合作，成功取得**南京西路 1038 號商業營運項目**合約。此 20 年期租賃協議的項目前身為梅龍鎮廣場，將為恒隆在南京西路物業組合新增約 96,000 平方米樓面面積，總樓面面積將增至約 312,000 平方米，增幅約 44%。該項目升級後將成為集零售、酒店及辦公空間於一體的綜合商業地標，顯著提升我們上海物業組合規模和協同效應，並為南京西路注入更多活力與文化氣息，強化其全國高端時尚商圈定位。本集團持有該項目 60%權益。

香港

位於香港島南區壽山村道 37 號地塊將重建為豪華大宅。清拆工程已於 2025 年 6 月完成，地盤平整圖則於同年 9 月獲批。發展方案正處於規劃階段。

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。發展方案於 2025 年 5 月獲政府批准，清拆工程於同年 8 月動工，預期於 2026 年上半年完成。

財務管理

我們一直透過多個融資渠道保持適度的資本結構，確保隨時備有財務資源滿足經營需要及企業拓展。我們的備用銀行信貸金額充足，以保障本集團免受突如其來的市場動蕩所影響。

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合約。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。我們亦備有多個債務融資來源，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／人民幣借款組合並逐漸增加當中的人民幣計值借款比例、維持平衡的定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化融資渠道，聚焦於降低外匯風險、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 12 月 31 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	3,811	56%	8,415	78%
人民幣	2,980	44%	2,400	22%
美元	1	-	2	-
現金及銀行存款結餘總額	6,792	100%	10,817	100%

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，在集中風險管理方面設有限額，並定期監控存放風險。

● 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣 548.37 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 577.94 億元），其中 46% 以人民幣計值，自然對沖內地淨投資。

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合約轉換為定息貸款的浮息銀行貸款。定息債項佔債項總額比率於 2025 年 12 月 31 日為 41%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額比率於 2025 年 12 月 31 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 12 月 31 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	29,598	54%	37,123	64%
人民幣	25,239	46%	20,671	36%
借貸總額	54,837	100%	57,794	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2025 年 12 月 31 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	22,418	41%	23,725	41%
浮息	32,419	59%	34,069	59%
借貸總額	54,837	100%	57,794	100%

● 負債率

於結算日，我們淨債項結餘為港幣 480.45 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 469.77 億元）。淨債項股權比率為 30.9%（2024 年 12 月 31 日：30.8%），債項股權比率為 35.3%（2024 年 12 月 31 日：37.9%）。

● 還款期組合及再融資

於結算日，整體債項組合平均償還年期維持於 2.9 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 60% 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，延長債項組合還款期限，並增加我們業務發展資金來源。

	於 2025 年 12 月 31 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	4,913	9%	9,340	16%
1 年後但 2 年內	16,868	31%	10,859	19%
2 年後但 5 年內	29,250	53%	33,713	58%
5 年後	3,806	7%	3,882	7%
借貸總額	54,837	100%	57,794	100%

於 2025 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 227.39 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 27.92 億美元，等值港幣 217.31 億元（2024 年 12 月 31 日：港幣 161.34 億元）。

● 淨財務費用及利息保障倍數

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，總財務費用減少 7% 至港幣 19.75 億元，而平均有效借貸利率則大幅減少至 3.8%（2024 年：4.3%），主要由於減息及市場借貸成本下降，加上成本較低的人民幣計值借貸（離岸人民幣／在岸人民幣）所佔比率上升，足以抵銷平均借貸（用作資本支出）增加所產生的更高利息支出。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）增加至港幣 9.50 億元。多個香港及內地項目於 2024 年竣工後停止利息資本化。

截至 2025 年 12 月 31 日止年度的利息保障倍數改善至 3.2 倍（2024 年：3.0 倍）。

● 外匯管理

我們所面對的主要匯率風險來自人民幣匯率波動。我們的風險承擔主要取決於內地附屬公司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。考慮到內地營運所得現金流及人民幣借貸，我們在滿足內地資本需求方面維持適量人民幣資源。我們以法規規限、項目發展進度及營商環境為指引，定期檢討業務，以評估內地項目資金需求，並根據任何情況變化對融資規劃作出適當調整。

於 2025 年 12 月 31 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 1.9%，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 24.96 億元（2024 年：港幣 22.69 億元虧損），並已於其他全面收入確認。

資產抵押

於 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予第三方。

資本承擔

於 2025 年 12 月 31 日，我們對投資物業及酒店發展項目資本承擔總額為港幣 72.23 億元。
(2024 年：港幣 133.55 億元)。

有關向新合營項目注資的資本承擔總額為人民幣 7.90 億元（或港幣 8.75 億元）（2024 年：無）。

有關杭州恒隆廣場擴展項目，在符合若干租賃條件下，自 2028 年 4 月 1 日起為期 20 年租賃期的預計固定租賃付款總額約為人民幣 32 億元（或港幣 35 億元）（2024 年：無）。

或然負債

於 2025 年 12 月 31 日，我們就無錫「恒隆府」物業買家取得按揭貸款向有關銀行提供擔保額為人民幣 1.20 億元（或港幣 1.32 億元）（2024 年：無）。待買家獲發房產證及完成相關物業按揭登記後，該等擔保將被解除。

可持續發展

可持續發展是恒隆恪守的核心價值，植根於我們的物業營運及項目發展之中。我們致力透過各項可持續發展的實踐與舉措，為持份者締造長遠價值，並貢獻社區。

2025 年是我們達成「25 x 25 可持續發展指標」目標年份，我們在應對氣候變化、資源管理、福祉和可持續交易四大優先議題上均表現優秀，超額完成與溫室氣體減排、可再生能源應用及能源效益相關的指標。「25 x 25 可持續發展指標」於 2021 年推行，為恒隆制定涵蓋至 2025 年底的行動計劃，並推動力求創新和不斷進步的企業文化。為延續指標成效，我們訂立了新的 2030 年可持續發展目標及指標，以鎖定聚焦方向，界定清晰且量化的行動方案，並加強管理可持續發展相關風險及機遇。我們積極根據科學碳目標倡議（SBTi）的淨零排放標準推動減排，承諾在 2050 年或之前達致淨零碳排放。

我們 2025 年付出的努力獲得多項權威環境、社會及管治基準及指數肯定。過去一年，恒隆榮獲全球房地產可持續發展基準（GRESB）常設投資基準五星表現評級、2025/26 年度恒生可持續發展企業指數系列「AA+」評級，以及 CDP 氣候變化及水安全「A」評級。我們亦維持 MSCI ESG「AA」評級和 Sustainalytics「低」ESG 風險評級，並再度獲選為富時社會責任指數成份股。

內地組合 80%物業採用可再生能源

2025 年，恒隆將內地採用可再生能源營運物業佔比從 50% 提升至 80%，向 2050 年實現淨零排放目標邁出一大步。自 5 月 1 日起，瀋陽市府恒隆廣場、瀋陽皇城恒隆廣場及大連恒隆廣場三座物業透過綠電採購協議全面採用可再生能源，成為遼寧省首批達成此里程碑的商業發展項目。截至年底，我們已於旗下八座物業累計採購約 3.2 億千瓦時可再生能源，超額完成 2025 年內地物業組合 25% 用電來自可再生能源的指標。我們在可再生能源方面取得的成果亦獲國際肯定，於氣候組織（Climate Group）旗下的 2025 年度 RE100 領袖大獎（RE100 Leadership Awards）獲頒「最佳新晉企業獎」（Best Newcomer）。該獎項由國際評審選出，嘉許我們加速推動全球轉型至 100% 可再生電力的抱負和開拓性成果。

採購低碳排放鋼材 推動減碳進程

我們於 2025 年進一步加強隱含碳減排工作，採購低碳排放鋼材以滿足杭州恒隆廣場項目一條主要隧道超過 80% 的鋼筋需求。低碳鋼材在生產過程中使用可再生能源和回收廢鋼，碳排放量較傳統鋼材低約 50%。

這是繼上海恒隆廣場三期擴建項目成為內地首個引入低碳排放鋼材商業地產項目後，另一成功案例。2024 至 2025 年間，我們在上海和杭州的項目透過採購低碳排放鋼材，合計減少了超過 40% 的隱含碳排放量。

拓展合作 與租戶推動可持續發展

恒隆視租戶為可持續發展路上重要夥伴。除了與 LVMH 集團合作推動可持續發展外，我們持續透過「Changemakers 租戶可持續發展合作計劃」（「Changemakers 計劃」）加強與租戶的聯繫，與辦公樓、零售及酒店業租戶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」，表揚首年參與租戶於 2024 年取得可持續發展成果。我們亦採取多項新措施協助租戶改善營運方式，包括推出實時能源及碳管理平台，為旗下物業租戶展開能源審計，並為香港餐飲租戶提供廚餘管理顧問服務。我們根據租戶所需舉辦一系列工作坊，協助它們應對各項可持續發展議題。

截至 2025 年 12 月，已有 76 家來自不同業種的租戶參與 Changemakers 計劃，涵蓋辦公樓、零售及酒店業租戶，橫跨香港和內地 18 座物業，覆蓋逾 319,000 平方米租賃總樓面面積，相當於適用物業已出租樓面面積的 20%。

「連繫・這裏」系列助力青年創業

在慶祝恒隆成立 65 周年之際，我們推出全新社區投資理念「連繫・這裏」，扶持年輕一代，並貫徹締造優享生活空間的承諾。此社區投資理念旨在凝聚活力，建立可持續的社區連繫和策略夥伴關係，藉此培養創業家精神和創意，並推廣共融、釋放潛能及建設更美好未來。

2025 年，我們以內地三座物業——上海港匯恒隆廣場、濟南恒隆廣場及昆明恒隆廣場作為「連繫・這裏」項目試點，為年輕創業家、手作人及本地團體提供免租舖位，讓他們展示商業概念、拓展人脈和接觸更多社區人士。先導項目已獲得具體可見的社會效益。

我們亦支持香港房屋委員會的「共築・創業家 2.0」計劃，於山頂廣場、康怡廣場及淘大商場為三名入選創業家提供為期六個月的免租零售空間，並安排店舖翻新、市場推廣支援及品牌曝光渠道等配套服務，讓他們能夠試行創業計劃，實踐抱負。

支持大埔宏福苑火災災戶

因應大埔宏福苑發生嚴重火災，恒隆撥捐共港幣 1,100 萬元成立「大埔宏福苑火災賑災基金」，為受影響居民提供經濟及住宿援助，其中港幣 1,000 萬元用於災後復原工作。以解災民燃眉之急，恒隆亦以免租形式提供 20 個位於鰂魚涌康蘭居的服務式寓所單位，供流離失所災民暫住兩個月。

可持續金融

截至 2025 年 12 月 31 日，綠色債券、綠色貸款和可持續發展表現掛鉤貸款融資額度佔我們債項及可用信貸額度總額的 60%。綠色債券及綠色貸款所得款項分配至符合可持續金融框架的合資格綠色項目，而可持續發展表現掛鉤貸款則與預設的可持續發展關鍵績效指標之達標狀況掛鉤，用於支援各項企業舉措和一般企業融資用途。

展望

雖然全球經濟仍承受高關稅和中美貿易角力影響，但預期新一輪減息行動和消費市道好轉將有助零售業回穩。我們會繼續以審慎靈活方式管理風險，並抓緊新興的增長機遇。

2026 年，內地零售租賃市場預期漸入佳境，黃金地段的前景尤其看好。我們透過加強租戶組合、推動針對性市場營銷舉措和資產優化計劃，即使面對奢侈品消費持續疲弱，亦成功改善租出率和客流量，為迎接復甦奠定穩固基礎。隨着價值型消費和體驗「空間營造」越趨盛行，我們將繼續因時制宜，在變革中尋覓增長機遇。為慶祝恒隆於 2026 年邁入 66 周年，我們擬於內地物業組合推出一系列市場營銷活動，以提升恒隆廣場「66」品牌形象，鞏固深厚的品牌傳統和根基，並加深與顧客的交流和聯繫。杭州恒隆廣場將會是業務增長的勢頭，零售部分預租率已超過 90%。中期而言，租賃收入增長將由杭州恒隆廣場、上海恒隆廣場擴建項目，以及一系列「恒隆 V.3」策略項目帶動。當這些項目全面投入營運後，我們將能提供更豐富體驗的零售選擇，並捕捉消費趨勢帶來的商機。

辦公樓市場方面，由於空置率上升、租金壓力沉重和需求不足，2026 年的營商基礎恐持續受壓。不過，本集團旗下甲級辦公樓資產組合擁有戰略定位優勢，並透過務實租賃策略重點吸納優質國內及跨國企業租戶，租出率表現可望超越大市平均水平。

香港方面，隨着各項盛事吸引更多旅客訪港，加上租戶組合持續側重體驗式零售、餐飲及時尚生活選擇，零售租金可望靠穩。至於辦公樓租賃業務，短期租賃收入增長空間有限，而且部分租戶仍需租金寬減和優惠措施，預期復甦面臨一定挑戰。不過，來自專業服務業的需求增加，加上我們審慎的租賃策略，租出率有望維持穩定，甚至隨整體市況上行。

鑑於內地和香港的物業銷售業務易受政策發展和買家情緒影響，2026 年銷售重心將以審慎定價、分階段放售和優越產品質素為主。隨着市況改善，我們將憑藉對卓越品質和管理服務的堅持，力求在同業中突圍而出，吸納高品味置業人士。

我們近期公布展開無錫恒隆廣場擴展項目和上海南京西路 1038 號商業營運項目，標誌着「恒隆 V.3」策略的里程碑。在內地城市更新、刺激消費內需、文體旅商融合發展等政府政策支持下，與內地業主建立的戰略夥伴關係將大大鞏固我們市場領導地位，發揮物業組合協同效應，並貫徹以客為尊承諾。

綜合損益表
截至 2025 年 12 月 31 日止年度（經審核）

	附註	2025		2024		資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	10,414	11,760			9,566	10,788
直接成本及營業費用		(3,578)	(4,934)			(3,286)	(4,538)
		6,836	6,826			6,280	6,250
其他收入淨額	3	46	25			42	23
行政費用		(677)	(672)			(624)	(620)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,205	6,179			5,698	5,653
物業之公允價值減少		(1,166)	(1,197)			(1,060)	(1,105)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		5,039	4,982			4,638	4,548
利息收入		41	60			37	55
財務費用		(991)	(947)			(914)	(873)
利息支出淨額	4	(950)	(887)			(877)	(818)
應佔合營企業溢利		48	157			46	146
除稅前溢利	5	4,137	4,252			3,807	3,876
稅項	6	(1,683)	(1,416)			(1,544)	(1,294)
本年溢利	2(b)	2,454	2,836			2,263	2,582
應佔本年溢利：							
股東		1,370	1,613			1,265	1,467
非控股權益		1,084	1,223			998	1,115
本年溢利		2,454	2,836			2,263	2,582
每股盈利	8(a)						
基本		港幣1.01元	港幣1.18元			人民幣0.93元	人民幣1.08元
攤薄		港幣1.01元	港幣1.18元			人民幣0.93元	人民幣1.08元

綜合損益及其他全面收入表
截至 2025 年 12 月 31 日止年度（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
本年溢利	2,454	2,836	2,263	2,582
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	2,835	(2,417)	(2,089)	1,454
淨投資對沖（虧損）／收益	(339)	148	-	-
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	(143)	120	(133)	110
轉出至損益淨額	20	(60)	18	(55)
遞延稅項	20	(9)	19	(8)
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	(3)	-	(3)	-
除稅後本年其他全面收入	2,390	(2,218)	(2,188)	1,501
本年全面收入總額	4,844	618	75	4,083
應佔本年全面收入總額：				
股東	2,808	282	(231)	2,445
非控股權益	2,036	336	306	1,638
本年全面收入總額	4,844	618	75	4,083

綜合財務狀況表

於 2025 年 12 月 31 日（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	2024 人民幣百萬元
非流動資產					
投資物業	9	175,536	174,558	158,263	162,698
發展中投資物業	9	27,359	24,001	24,711	22,226
物業、廠房及設備		3,567	2,838	3,222	2,630
合營企業權益		4,377	4,456	3,934	4,199
其他資產		1,431	1,434	1,286	1,351
遞延稅項資產		157	143	142	135
		212,427	207,430	191,558	193,239
流動資產					
現金及銀行存款		6,792	10,817	6,117	10,153
應收賬款及其他應收款	10	2,720	3,211	2,454	2,994
待售物業		14,293	13,510	12,880	12,623
		23,805	27,538	21,451	25,770
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		4,913	9,340	4,429	8,749
應付賬款及其他應付款	11	10,064	9,189	9,078	8,550
租賃負債		26	23	23	21
應付稅項		335	314	302	292
		15,338	18,866	13,832	17,612
流動資產淨值		8,467	8,672	7,619	8,158
資產總值減流動負債		220,894	216,102	199,177	201,397
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		49,924	48,454	44,932	45,471
租賃負債		254	240	229	222
遞延稅項負債		15,449	14,720	13,951	13,642
		65,627	63,414	59,112	59,335
資產淨值		155,267	152,688	140,065	142,062
資本及儲備					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		94,816	91,711	86,019	85,987
股東權益		98,881	95,776	89,183	89,151
非控股權益		56,386	56,912	50,882	52,911
總權益		155,267	152,688	140,065	142,062

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2025 年及 2024 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖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綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662（3）節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2025 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406（2），407（2）及（3）節提出其他聲明。

本財務報表乃根據《香港財務報告會計準則》（HKFRSs）編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋，以及根據香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露。

1. 編製基準（續）

香港會計師公會頒布了多項 HKFRSs 之修訂。此等修訂在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。該等發展對本集團於編製或呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2024 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表乃以港幣列報。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。

2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃、酒店及物業銷售為應列報的經營分部，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12月31日止年度

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	-	-	-	8,625	8,625
酒店收入	107	190	297	-	297
已建成物業之銷售	264	-	264	-	264
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	1,228	1,228	-	1,228
	371	1,418	1,789	8,625	10,414

截至2024年12月31日止年度

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	-	-	-	8,801	8,801
酒店收入	77	112	189	-	189
已建成物業之銷售	1,538	-	1,538	-	1,538
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	1,232	1,232	-	1,232
	1,615	1,344	2,959	8,801	11,760

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	酒店	物業 銷售	總額	物業 租賃	酒店	物業 銷售	總額
收入								
- 內地	6,757	297	59	7,113	6,851	189	56	7,096
- 香港	3,096	-	205	3,301	3,182	-	1,482	4,664
	9,853	297	264	10,414	10,033	189	1,538	11,760
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／（虧損）								
- 內地	4,138	(34)	(51)	4,053	4,245	(63)	(197)	3,985
- 香港	2,175	-	(23)	2,152	2,242	-	(48)	2,194
	6,313	(34)	(74)	6,205	6,487	(63)	(245)	6,179
物業之公允價值減少	(1,166)	-	-	(1,166)	(1,197)	-	-	(1,197)
- 內地	(867)	-	-	(867)	(851)	-	-	(851)
- 香港	(299)	-	-	(299)	(346)	-	-	(346)
利息支出淨額	(904)	(46)	-	(950)	(854)	(33)	-	(887)
- 利息收入	39	2	-	41	58	2	-	60
- 財務費用	(943)	(48)	-	(991)	(912)	(35)	-	(947)
應佔合營企業溢利／ （虧損）	70	(22)	-	48	182	(25)	-	157
除稅前溢利／（虧損）	4,313	(102)	(74)	4,137	4,618	(121)	(245)	4,252
稅項	(1,681)	-	(2)	(1,683)	(1,397)	-	(19)	(1,416)
本年溢利／（虧損）	2,632	(102)	(76)	2,454	3,221	(121)	(264)	2,836
股東應佔純利 ／（淨虧損）	1,492	(73)	(49)	1,370	1,862	(84)	(165)	1,613

為符合向本集團最高層管理層所提供的資訊，若干比對數字已重新分類。

2. 收入及分部資料（續）

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2025				2024			
	物業 租賃	酒店	物業 銷售	總額	物業 租賃	酒店	物業 銷售	總額
內地	141,056	3,299	7,434	151,789	136,440	2,544	6,640	145,624
香港	64,488	-	7,198	71,686	64,577	-	7,917	72,494
	205,544	3,299	14,632	223,475	201,017	2,544	14,557	218,118
合營企業權益				4,377				4,456
其他資產				1,431				1,434
遞延稅項資產				157				143
現金及銀行存款				6,792				10,817
				236,232				234,968

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2025	2024
政府補助	15	7
出售投資物業收益	28	-
出售物業、廠房及設備（虧損）／收益	(1)	17
指定為在其他全面收入中呈列公允價值變動之 權益投資的股息收入	2	2
匯兌虧損淨額	-	(2)
其他	2	1
	46	25

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2025	2024
銀行存款利息收入	41	60
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,832	2,016
租賃負債之利息	13	13
其他借貸成本	130	101
借貸成本總額	1,975	2,130
減：借貸成本資本化	(984)	(1,183)
財務費用	991	947
利息支出淨額	(950)	(887)

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	253	1,225
待售物業撥備	-	384
職工成本（附註）	1,514	1,556
折舊	150	117

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 5,400 萬元（2024 年：港幣 7,400 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣 18.05 億元（2024 年：港幣 18.60 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 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。就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%）。

本集團於內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率 30%至 60%（2024 年：30%至 60%）基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目（包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支）而釐定。

港幣百萬元	2025	2024
本年稅項		
香港利得稅	249	260
過往年度少提撥備	4	5
	253	265
內地所得稅	1,046	1,084
內地土地增值稅	2	-
本年稅項合計	1,301	1,349
遞延稅項		
物業之公允價值變動	282	(44)
其他源自及撥回暫時性差額	100	111
遞延稅項合計	382	67
稅項支出總額	1,683	1,416

7. 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2025	2024
已宣布及派發中期股息每股港幣 2 角 1 仙 (2024 年：港幣 2 角 1 仙)	286	286
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 5 仙 (2024 年：港幣 6 角 5 仙)	885	885
	1,171	1,171

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2024 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 8.85 億元（根據每股末期股息港幣 6 角 5 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2025 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2024 年：港幣 8.85 億元）。

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	1,370	1,613
	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：由於該兩個年度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	1,370	1,613
物業之公允價值變動之影響	1,166	1,197
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	282	(44)
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	85	(39)
	1,533	1,114
非控股權益	(496)	(400)
	1,037	714
股東應佔基本純利	2,407	2,327

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2025	2024
基本	港幣1.77元	港幣1.71元
攤薄	港幣1.77元	港幣1.71元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 26.52 億元（2024 年：港幣 37.73 億元）。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由獨立合資格估值師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 12 月 31 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	2024
未逾期或逾期少於一個月	166	166
逾期一至三個月	10	16
逾期三個月以上	3	2
	179	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。

根據過往的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，本集團按每個租戶的情況以評估及計提充足的預期信用損失撥備。

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	2024
三個月內到期	1,175	1,404
三個月後到期	2,874	2,660
	4,049	4,064

其他資料

僱員

於 2025 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,595 人（包括香港僱員 912 人及內地僱員 3,683 人）。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員薪酬待遇，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 12 月 31 日止年度期間，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。

截至 2025 年 12 月 31 日止年度期間及於 2025 年 12 月 31 日，本公司並無任何庫存股份(定義見《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》)。

遵守企業管治守則

截至 2025 年 12 月 31 日止年度期間，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。

審核委員會

截至 2025 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核本集團的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2026 年 4 月 27 日至 30 日
截止辦理股份過戶	2026 年 4 月 24 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2026 年 4 月 30 日
股東周年大會	2026 年 4 月 30 日

為確定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於 2026 年 4 月 27 日（星期一）至 2026 年 4 月 30 日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票須於 2026 年 4 月 24 日（星期五）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。

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2026 年 5 月 8 日
截止辦理股份過戶	2026 年 5 月 7 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2026 年 5 月 8 日
末期股息派發日期	2026 年 6 月 15 日

為確定有權享有建議之末期股息之股東身份，本公司將於 2026 年 5 月 8 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取建議之末期股息的資格（如有，須待股東於股東周年大會上批准），所有過戶文件連同相關股票須於 2026 年 5 月 7 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，2026 年 1 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、張家驊先生及陳仰宗先生

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： 本年溢利（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	$= \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	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	$= \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$	派息比率	$= \frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$