

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)

2026 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	27
綜合財務報表附註	30
其他資料	40
詞彙	42

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

	2026				2025			
	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	5,151	147	1,043	6,341	4,912	129	161	5,202
- 內地	3,610	147	28	3,785	3,363	129	10	3,502
- 香港	1,541	-	1,015	2,556	1,549	-	151	1,700
營業溢利／（虧損）	3,623	(29)	(187)	3,407	3,499	(34)	(57)	3,408
- 內地	2,434	(29)	(157)	2,248	2,284	(34)	(26)	2,224
- 香港	1,189	-	(30)	1,159	1,215	-	(31)	1,184
股東應佔基本純利／（淨虧損）	1,285	(42)	(120)	1,123	1,259	(49)	(19)	1,191
股東應佔物業之公允價值淨 減少	(377)	-	-	(377)	(494)	-	-	(494)
股東應佔純利／（淨虧損）	908	(42)	(120)	746	765	(49)	(19)	697

	於 2026 年 6 月 30 日	於 2025 年 12 月 31 日
股東權益	102,299	98,881
股東應佔每股資產淨值（港元）	\$75.1	\$72.6

盈利及股息（港元）

	2026	2025
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.82	\$0.87
- 基於股東應佔純利	\$0.55	\$0.51
每股中期股息	\$0.21	\$0.21

財務比率

	於 2026 年 6 月 30 日	於 2025 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	30.5%	30.9%
債項股權比率	34.9%	35.3%

業務回顧

業績摘要

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，內地消費市況在政府提振經濟措施及低利率環境下有所改善。香港方面，人民幣升值有助吸引旅客和推動零售增長。恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）維持高租出率及嚴謹的營運執行力，在市場充滿挑戰下盡展韌性。內地核心物業租賃收入錄得增長，香港維持穩定。

內地商場組合按人民幣計算錄得 6% 收入增長，六月底整體物業租出率進一步提升至 96%。商場於報告期內持續完善租戶組合，替換表現欠佳品牌，同時引入新的或獨家品牌，以提升零售業務競爭力。我們於各物業舉辦充滿本土特色的體驗式零售活動，加深與顧客聯繫，維持客流量，並提升租戶銷售額，樹立核心社區地標形象。

於香港，憑藉積極租賃推廣和租戶保留措施，零售及辦公樓組合租出率分別穩守約 95% 和 91%。其中主要商業及旅遊區組合持續優化，成功穩定零售物業租出率並有助強化整體租戶組合。恒隆共享辦公空間 NET•WORK 所在的渣打銀行大廈及電氣道 228 號租務需求增加，帶動香港島辦公樓組合租出率上升。受惠於政府推行人才入境計劃，住宅及服務式寓所收入和租出率亦分別按年增加 7% 和九個百分點。

2026 年上半年，本集團錄得總收入港幣 63.41 億元（2025 年：港幣 52.02 億元），整體營業溢利為港幣 34.07 億元（2025 年：港幣 34.08 億元）。物業租賃收入和營業溢利分別達港幣 51.51 億元（2025 年：港幣 49.12 億元）和港幣 36.23 億元（2025 年：港幣 34.99 億元）。酒店總收入為港幣 1.47 億元（2025 年：港幣 1.29 億元）。物業銷售收入則為港幣 10.43 億元（2025 年：港幣 1.61 億元）。

恒隆以「66 成就無限」為主題展開 66 周年誌慶，標誌業務邁向新發展階段，同時印證集團致力為社區締造優享生活空間。杭州恒隆廣場於期內開幕，標誌著此重要里程碑，並同步於全國各地零售、辦公樓及酒店組合籌辦多項活動，深入客群，走進社區，從而提升物業組合長遠競爭力。

綜合業績

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，本集團總收入按年增加 22%至港幣 63.41 億元，主要因為物業銷售收入上升 548%至港幣 10.43 億元。整體營業溢利維持港幣 34.07 億元。內地商場租賃市況好轉，物業租賃業穩健增長，收入上升 5%至港幣 51.51 億元，營業溢利亦增加 4%至港幣 36.23 億元。在旅遊業內需和外需雙重利好下，酒店收入上升 14%至港幣 1.47 億元，營業虧損計及資產折舊後收窄 15%至港幣 2,900 萬元。

股東應佔基本純利下跌 6%至港幣 11.23 億元，主要由於內地物業銷售業務因確認非現金物業減值撥備而錄得較高營業虧損，加上資本化利息減少導致財務費用上升，抵銷物業租賃表現的增長。每股基本盈利為港幣 0.82 元。

計及港幣 3.77 億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2025 年：港幣 4.94 億元）後，本集團錄得港幣 7.46 億元的股東應佔純利（2025 年：港幣 6.97 億元），相應每股盈利為港幣 0.55 元（2025 年：港幣 0.51 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）		
	2026	2025	變動	2026	2025	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	5,151	4,912	5%	3,623	3,499	4%
內地	3,610	3,363	7%	2,434	2,284	7%
香港	1,541	1,549	-1%	1,189	1,215	-2%
酒店（內地）	147	129	14%	(29)	(34)	15%
物業銷售	1,043	161	548%	(187)	(57)	-228%
內地	28	10	180%	(157)	(26)	-504%
香港	1,015	151	572%	(30)	(31)	3%
總額	6,341	5,202	22%	3,407	3,408	-

股息

本公司董事會（「董事會」）宣布以現金方式派發 2026 年度中期股息，每股港幣 2 角 1 仙（2025 年：港幣 2 角 1 仙）。中期股息將於 2026 年 9 月 25 日派發予於 2026 年 8 月 14 日名列本公司股東名冊的股東。

物業租賃

2026 年上半年，整體租賃收入上升 5%至港幣 51.51 億元。內地物業組合租賃收入按人民幣和港幣計值分別增加 3%和 7%，反映人民幣兌港幣按年升值影響。香港物業組合租賃收入則減少 1%。

由於高消費力內地客群需求持續暢旺，對產品品質、工藝水平和體驗價值的追求日益強烈，高端零售市場正局部復甦。為把握相關機遇，我們進一步優化租戶組合，並與品牌緊密合作，開創更多店舖模式和嶄新零售概念，包括引入精選 IP 品牌聯乘和首店，以及舉辦富有本地文化特色的市場推廣活動等。上述措施豐富了餐飲、保健、美容及時尚生活體驗，並提升客流量和租戶銷售額，以人民幣計值，商場組合整體租賃收入增長 6%，租戶銷售額則按年攀升 17%，期末整體租出率上升兩個百分點至 96%。

內地辦公樓市場持續供應過剩，空置率仍然高企，租金亦長期受壓。辦公樓組合收入較 2025 年上半年減少 11%，期末租出率維持於 81%。核心商業區需求流向優質辦公樓，其中科技、金融及消費相關行業尤其明顯，令收入跌幅漸見收窄。

2026 年上半年，香港零售業呈現回穩跡象。一方面，港人北上消費熱潮稍退，加上住宅樓價向好，帶動消費者信心回升。另外，各項大型盛事亦帶動訪港旅客人次增長。報告期內，作為零售租戶組合優化策略的一部分，銅鑼灣若干主要租戶於租約期滿後，由新租戶承租，相關舖位正進行翻新工程，導致整體租賃收入微跌 2%，租戶銷售額則錄得 3% 的溫和增長。相關物業利用過渡期推出期間限定概念店，以維持顧客互動。租出率維持於 95% 高位。

受惠於需求流向優質辦公樓、資金流入和資本市場轉趨活躍，香港辦公樓市場呈現初步穩定跡象。惟租賃需求以核心商業區的金融機構及專業服務企業為主，非核心地段業務仍然充滿挑戰。辦公樓組合表現穩健，整體租賃收入上升 1%，租出率則增加三個百分點至 91%，顯示優越地段租賃需求強韌，整體市況穩步上揚。

在慶祝恒隆成立 66 周年之際，位於長江三角洲核心地點的杭州恒隆廣場開幕，進一步拓展我們於內地的據點。我們亦藉着周年誌慶推行一系列具針對性市場推廣活動、體驗式零售活動和會員專屬禮遇，以加深與顧客聯繫，提升其忠誠度，並鞏固資產長遠價值。

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)		
	2026	2025	變動
商場	2,567	2,412	6%
辦公樓	566	638	-11%
住宅及服務式寓所	50	50	-
總額	3,183	3,100	3%
總額等值港幣（百萬元）	3,610	3,363	7%

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，整體租賃收入及營業溢利按人民幣計值分別上升 3% 和 2%。在一系列策略性舉措和消費者信心增強支持下，內地商場組合維持高租出率，租賃收入錄得穩健增長。相反，高端辦公樓組合收入下跌 11%，主要由市場競爭激烈和供過於求所致。

● 商場

2026 年上半年，商場組合總收入創下人民幣 25.67 億元歷史新高，按年增加 6%。大部分商場表現強勁，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，導致收入下跌，抵銷部分升幅。

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)			2026 年	2025 年	2025 年
	2026	2025	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	887	822	8%	98%	96%	98%
上海港匯恒隆廣場	604	597	1%	98%	100%	99%
無錫恒隆廣場	269	245	10%	100%	100%	96%
大連恒隆廣場	177	159	11%	97%	95%	94%
昆明恒隆廣場	172	162	6%	99%	99%	99%
濟南恒隆廣場	165	159	4%	96%	97%	94%
瀋陽皇城恒隆廣場	91	83	10%	98%	98%	96%
天津恒隆廣場	80	82	-2%	96%	94%	94%
武漢恒隆廣場	62	76	-18%	92%	90%	88%
杭州恒隆廣場 #	37	-	不適用	89%	不適用	不適用
瀋陽市府恒隆廣場	23	27	-15%	88%	89%	86%
總額	2,567	2,412	6%			

於 2026 年 4 月 28 日開業

受惠旗艦品牌引領的體驗活動和黃金產品需求上升，旗艦商場**上海恒隆廣場**收入和租戶銷售額分別攀升 8%和 24%，租出率維持於 98%高位。「廿五同行，共奏新程」25 周年銀禧誌慶活動結合音樂和集體回憶元素，成功加深與高端消費者聯繫，並擴大會員計劃「恒隆會」的會員網絡，進一步加強上商場在市內乃至全國領導地位。

同樣於上海的**上海港匯恒隆廣場**收入和租戶銷售額分別增長 1%和 24%，期末租出率維持於 98%高位。商場持續優化租戶組合，進一步拓展個人護理和美容選擇，運用多元化渠道深化顧客聯繫。商場亦精心策劃「LOVE OUT LOUD 全城獵愛」520 特別慶典等活動，透過精彩體驗、限時推廣及獨家系列進一步吸引顧客目光。

無錫恒隆廣場持續重點優化餐飲和時尚生活租戶組合，並加強管理會員關係，有效緩減高端零售表現疲弱的影響，帶動收入上升 10%，租戶銷售額增長 7%，及商場於期末維持悉數租出。「春日奇航」主題活動期間，商場化身成奇趣體驗樂園，匯聚精心設計的藝術裝置、現場演出和互動體驗，推動客流量及提升顧客參與度。

大連恒隆廣場收入和租戶銷售額均取得佳績，同步增加 11%，期末租出率亦上升三個百分點至 97%。烏鎮戲劇節巡遊是商場首次舉辦的重點文化盛事，設有矚目表演、街頭風格巡遊、創意藝術裝置和獨家品牌展區，成功提升客流量和顧客參與度，進一步鞏固商場在中國東北部頂級生活時尚地標定位。

昆明恒隆廣場收入和租戶銷售額分別增長 6%和 12%，期末租出率則維持於 99%高位，表現理想。商場將部分專門店品牌升級為獨家旗艦店，提升非高端零售組合，並配合尚義街戶外街區活化項目舉辦一系列生活品味活動，積極推動社區發展，吸引更多不同類型的本地及外地客群。

濟南恒隆廣場收入和租戶銷售額分別增長 4%和 13%，租出率亦增長兩個百分點至 96%。「66 靈感小市·恒隆廣場小甜市集」糅合文創概念店、時尚生活餐飲理念、香氛體驗和互動場景，打造引起年輕人共鳴的優質假日消閒熱點，進一步奠定商場作為休閒體驗型時尚生活樞紐定位。

瀋陽皇城恒隆廣場收入和租戶銷售額分別增長 10%和 23%，期末租出率亦上升兩個百分點至 98%。商場引入多元化戶外運動休閒服飾品牌，帶動租戶銷售額顯著提升，更成功確立其於市內運動休閒服飾的零售市場領導地位。五一黃金周期間，商場舉辦全新燒烤主題街頭活動，將銅行北巷改造成匯聚現場娛樂和體驗式餐飲概念的「炙愛銅行·奇妙烤串實驗室」。商場亦透過內部翻新、引入嶄新餐飲選擇和與租戶合作，進一步提升客流量，並贏得更多年輕顧客青睞。

天津恒隆廣場收入下跌 2%，租戶銷售額則上升 1%，租出率增加兩個百分點至 96%。為維繫顧客關係，商場於歷史悠久的步行街舉辦「『甜』津遇見你」主題活動，沿着著名百年牆呈獻各種甜品主題藝術裝置和互動體驗。活動在古蹟建築中融入現代化視覺元素，突顯商場文化活力和與本地社區密切聯繫。

受促銷市況影響，**武漢恒隆廣場**收入和租戶銷售額分別下降 18% 和 13%。為應對挑戰，商場積極提升租戶組合，包括引入多家米芝蓮星級餐廳，並加大市場推廣力度，以提升顧客忠誠度。全新 24KR 韓流街區於 6 月初揭幕，聚集過百家韓國時裝、美容及時尚生活品牌，當中大多為內地或華中首店，更設有專業舞蹈教室；連同新增的「恒享里」美食街，將 B1 層轉型為充滿青春活力的年輕人聚集地。商場更引入攀岩體驗空間和籃球館等體育設施，提供豐富多元生活消閒享受。商場客流量錄得增長，期末租出率則上升四個百分點至 92%。

恒隆內地第 11 個項目**杭州恒隆廣場**於 2026 年 4 月 28 日開業，是市內新興商業文娛及社區地標，為新一代消費者悉心挑選各種時尚生活體驗。憑藉優越的地理位置，我們精心打造面積達 105,900 平方米的零售空間，品牌陣容更經過細意挑選，約三分一為杭州首店品牌。隨着租戶分階段開業，2026 年下半年租出率和租戶銷售額可望持續上升。商場至今已迎來超過三百萬訪客，五一黃金周期間日均客流量高達 120,000 人次，周末客流量亦維持穩定。報告期內，商場已錄得人民幣 3,700 萬元收入，期末租出率達 89%。

瀋陽市府恒隆廣場收入和租戶銷售額分別減少 15% 和 5%，期末租出率則上升兩個百分點至 88%。商場正調整戰略定位，透過優化其時尚生活及餐飲租戶組合，帶動客流量並提升整體購物體驗。

● 辦公樓

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，辦公樓總收入下跌 11% 至人民幣 5.66 億元，反映租出率下滑和租金下調。科技、金融及消費行業租戶傾向核心地段的優質辦公空間，為租賃需求提供增長動力。惟各地供應長期過剩，導致空置率高企和租金持續受壓。儘管如此，我們將繼續維持優質服務水平以確保物業質素。

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)			2026 年	2025 年	2025 年
	2026	2025	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	240	289	-17%	83%	82%	82%
上海港匯恒隆廣場	102	110	-7%	85%	89%	87%
昆明恒隆廣場	64	67	-4%	90%	86%	84%
瀋陽市府恒隆廣場	56	60	-7%	85%	86%	89%
無錫恒隆廣場	52	60	-13%	78%	78%	83%
武漢恒隆廣場	46	52	-12%	72%	65%	63%
杭州恒隆廣場	6	-	不適用	[^] 47%	不適用	不適用
總額	566	638	-11%			

[^] 租出率僅反映五座辦公樓中已完工及完成交付的兩座辦公樓。

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓收入合共跌 17%，主要由於市況長期積弱和供應持續過剩，導致單位租金下調。市內甲級辦公樓市場租金和租出率持續承壓，然而租出率於期末反升一個百分點至 83%。為應對競爭激烈的營商環境，上海恒隆廣場繼續發揮優越地利和雄厚營運實力，穩守市內頂級辦公地點地位。

由於市況低迷和空置率上升導致租金下調，影響**上海港匯恒隆廣場**辦公樓收入下跌 7%，租出率亦減少兩個百分點至 85%。

昆明恒隆廣場辦公樓收入下降 4%，但項目憑藉優越地利、高規格模組化精裝修辦公室方案和高端設施及服務，繼續領先市場同業，並帶動期末租出率增長六個百分點至 90%。

瀋陽市府恒隆廣場辦公樓收入下跌 7%，期末租出率亦下挫四個百分點至 85%，因受需求疲弱和新供應影響。為應對市場挑戰，我們專注加強與租戶聯繫，並秉持嚴謹物業管理標準。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓收入合共跌 13%，期末租出率亦減少五個百分點至 78%。項目持續透過提供尊貴服務和多功能辦公空間「恒聚」，加上即將開業的「無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選」酒店，可望在激烈市場競爭下保持市內領先地位。

武漢恒隆廣場辦公樓收入下挫 12%，主要是市場飽和導致租金下調和平均租出率下跌。項目與一家主要租戶簽訂的新租約於六月中開始生效，帶動期末租出率上升九個百分點至 72%。「恒聚」將繼續提供靈活彈性的多功能辦公空間，以迎合租戶不斷演變的業務需求，並促進租戶間協作。

杭州恒隆廣場設有五座辦公樓，其中 E 座於期末已悉數租出，B 座亦於 2026 年 3 月起供租戶分批進駐。期內，兩座辦公樓合共帶來人民幣 600 萬元收入，期末租出率達 47%。

● 住宅及服務式寓所

報告期內，上海港匯恒隆廣場住宅大樓收入下跌 6%，但租出率上升兩個百分點。

香港

2026 年上半年，香港消費市況回暖和訪港旅客人次上升，零售業呈初步靠穩跡象。辦公樓市場亦呈見底趨勢，惟需求集中於核心商業區，非核心地段仍然疲弱。

整體收入微跌 1%至港幣 15.41 億元，營業溢利則下跌 2%至港幣 11.89 億元。在多元化租賃策略和租戶組合持續優化措施帶動下，租出率得以維持高水平。租賃利潤率下跌一個百分點至 77%。

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)			2026 年	2025 年	2025 年
	2026	2025	變動	6 月	12 月	6 月
零售	864	884	-2%	95%	95%	93%
辦公樓及工業／辦公樓	557	553	1%	91%	90%	88%
住宅及服務式寓所	120	112	7%	91%	91%	82%
總額	1,541	1,549	-1%			

● **零售**

香港零售物業組合收入下跌 2%至港幣 8.64 億元，主要受主要商業及旅遊區組合租戶重整的過渡性影響所致。相反，租戶銷售額上升 3%，整體租出率上升兩個百分點至 95%。

主要商業及旅遊區組合收入按年跌 5%，主要由於銅鑼灣若干主要租戶租約屆滿後，相關舖位新租戶於期內展開翻新工程。期末租出率跌至 89%。為配合百德新街煥新項目和慶祝恒隆成立 66 周年，Fashion Walk 於 5 月舉辦「百德新派」活動，提供跨平台城市文化體驗，以及融合時尚風格、藝術與音樂限時活動，成功吸引更多廣泛本地消費者、旅客及生活品味族群到訪，並促進租戶間合作和發揮協同效應，奠定百德新街作為本地次文化殿堂和城市生活地標的市場地位，提升整體品牌形象。

由於港人北上消費步伐放緩，社區購物商場組合整體收入按年持平，期末租出率升至 98%。連接九龍灣淘大商場及東九文化中心的新行人天橋已於 2026 年 7 月正式啟用。由於東九文化中心與港鐵站相連，該天橋使交通配套更為方便，可望持續帶旺商場客流量和生意額。

● **辦公樓及工業／辦公樓**

辦公樓組合積極採取措施，例如引入精裝修和分間辦公空間以滿足租戶不斷變化的需求，帶動收入上升 1%至港幣 5.57 億元。期末租出率維持於 91%高水平。

香港島辦公樓組合收入上升 3%，租出率亦攀升五個百分點至 88%。恒隆共享辦公空間 NET•WORK 選址中環具標誌性的渣打銀行大廈，期末租出率按年顯著上升十六個百分點至 80%。

九龍辦公樓組合收入下跌 3%，反映半零售租戶持續控制成本，導致租金持續下調。租出率則增長兩個百分點至 93%。

● 住宅及服務式寓所

受惠於香港政府人才入境計劃，加上成功開拓新客源並為服務式寓提供靈活模式租賃條款，住宅及服務式寓所業務收入增長 7%。

酒店

免簽政策放寬和航班載客量恢復正常，使酒店業務受惠於高端休閒及海外入境旅客的住宿需求。儘管中東地緣政治緊張引發燃油成本上漲，對旅遊需求影響有限，酒店表現持續理想。

(截至 6 月 30 日止六個月)

	收入 (人民幣百萬元)			平均租出率	
	2026	2025	變動	2026	2025
昆明君悅酒店	68	57	19%	72%	59%
瀋陽康萊德酒店	61	62	-2%	72%	70%
總額	129	119	8%		
總額等值港幣 (百萬元)	147	129	14%		

受惠於租出率上升和平均每日房價上漲，昆明君悅酒店於 2026 年上半年表現持續向好，收入攀升 19%。

瀋陽康萊德酒店按年收入下跌 2%。旅遊業內需帶動租出率上升兩個百分點，惟餐飲收入下降抵銷相關升幅。

物業銷售

2026 年上半年，我們售出位於香港皓日（The Aperture）83 個住宅單位及藍塘道一間大宅、武漢「恒隆府」兩個單位和昆明君悅居兩個單位，合共進賬港幣 10.43 億元收入（2025 年：港幣 1.61 億元）。

由於內地市場環境充滿挑戰，我們於報告期內確認人民幣 1.08 億元（或港幣 1.24 億元）的非現金物業減值撥備。

計及內地及香港物業銷售虧損，相關銷售及營銷開支，非現金物業減值撥備以及其他營業開支，物業銷售業務於 2026 年上半年錄得港幣 1.87 億元營業虧損。

截至 2026 年 6 月 30 日，已簽約但未入賬物業銷售共港幣 13.17 億元，包括銷售位於香港皓日（The Aperture）22 個住宅單位及藍塘道一間大宅和無錫「恒隆府」74 個單位。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

期內集團出售以下投資物業，總代價為港幣 2.71 億元：

- a) 我們於 2026 年 1 月完成與獨立第三方的交易，出售持有香港藍塘道一間大宅的附屬公司。由於買賣協議已於 2025 年 11 月簽訂，該物業截至 2025 年 12 月 31 日價值乃根據雙方所協定的售價估算，因此報告期內未有錄得出售投資物業收益或虧損；及
- b) 我們於 2026 年 6 月完成與獨立第三方售出位於香港島山頂區御峯一個單位的銷售交易，港幣 800 萬元出售投資物業收益已於報告期內計入其他收入淨額。

我們亦於 2026 年 6 月與獨立第三方達成買賣協議，出售位於香港的御峯兩個單位及碧海藍天四個車位。相關交易預期於 2026 年下半年完成。

物業重估

截至 2026 年 6 月 30 日，物業及發展中投資物業總值為港幣 2,083.49 億元，內地物業組合和香港物業組合價值分別為港幣 1,445.04 億元及港幣 638.45 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 2026 年 6 月 30 日的估值。

我們錄得港幣 5.67 億元物業重估虧損（2025 年：港幣 2.69 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 4.63 億元重估虧損（2025 年：港幣 9,300 萬元虧損），佔 2025 年 12 月 31 日物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 1.04 億元重估虧損（2025 年：港幣 1.76 億元虧損），佔 2025 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 3.77 億元（2025 年：港幣 4.94 億元淨重估虧損）。

物業發展

截至 2026 年 6 月 30 日，附屬公司持有作出租及待售的發展項目總值分別為港幣 76.36 億元和港幣 80.73 億元。附屬公司及合營企業持有的物業發展項目分布於無錫、杭州、上海、瀋陽和香港。

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 年第四季度起分階段落成和交付。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，將於 2026 年第三季度開業。

杭州恒隆廣場綜合發展項目包括一座購物商場、五幢甲級辦公樓及浙江省首家**杭州文華東方酒店**。項目於商場內設立宋元時期文物展廳，並修繕與活化兩座歷史建築。佔地逾 10,000 平方米的「綠堤公園」連接辦公樓、購物商場及酒店，提供開闊的空中露天環境。E 座辦公樓已悉數租出，B 座亦於 2026 年 3 月起供租戶分批進駐。繼商場於 2026 年 4 月 28 日開業後，設有 194 間豪華客房的酒店亦計劃於 2027 年第一季度開業。

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。

為配合上海靜安區持續城市更新，**上海恒隆廣場擴建項目**為一座樓高三層的獨立零售及餐飲建築物，其地庫將連接現有購物商場，地面連地庫合計將新增約 4,300 平方米可租賃面積，將鞏固上海恒隆廣場在市內影響力，打造更豐富的顧客體驗。項目於 2026 年 6 月取得營運許可證，其後開始分階段移交予租戶。項目計劃於 2026 年下半年開業。

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。酒店現正展開翻新，預計於 2027 年下半年開業，屆時將提供 149 間客房。

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。該用地旨在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。

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。2026 年 1 月，本集團成立合營企業，並持有 60% 股權。相關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。發展方案目前處於規劃階段。

2025 年 12 月 12 日，我們與上海靜安區人民政府旗下上海新南西（集團）有限公司（前身為上海九百（集團）有限公司）及上海九百股份有限公司合作，成功取得**南京西路 1038 號商業營運項目**合約。2026 年 7 月，本集團成立合營企業，並持有 60% 股權。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，強化國內高端時尚商圈定位。

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。項目已於 2025 年 9 月獲批地盤平整圖，以及於 2026 年 7 月與政府達成地契修訂和補地價協議後，預期能提供更多元化的屋型選擇，滿足超級豪宅市場不同需求。

位於香港島渣甸山衛信道 8-12A 號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 2026 年 3 月完成。

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來滿足經營需要及支持企業拓展。我們亦一直保持充足備用銀行信貸金額，以緩解本集團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。在合適情況下，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，以確保擁有相當程度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。債務融資渠道方面，我們亦會保持多個融資來源，以降低集中風險，並確保資金渠道多元化。

債務組合管理方面，我們透過維持平衡的港幣／人民幣借款組合和定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化融資渠道，優先注重降低外匯風險、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 2026 年 6 月 30 日		於 2025 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	2,949	42%	3,811	56%
人民幣	4,080	58%	2,980	44%
美元	1	-	1	-
現金及銀行存款結餘總額	7,030	100%	6,792	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 556.19 億元（2025 年 12 月 31 日：港幣 548.37 億元），其中 48% 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 2026 年 6 月 30 日為 39%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額比率於 2026 年 6 月 30 日為 57%（2025 年 12 月 31 日：59%）。

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）：

貨幣種類：	於 2026 年 6 月 30 日		於 2025 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	29,198	52%	29,598	54%
人民幣	26,421	48%	25,239	46%
借貸總額	55,619	100%	54,837	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2026 年 6 月 30 日		於 2025 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	21,618	39%	22,418	41%
浮息	34,001	61%	32,419	59%
借貸總額	55,619	100%	54,837	100%

● 負債率

於結算日，淨債項結餘為港幣 485.89 億元（2025 年 12 月 31 日：港幣 480.45 億元）。淨債項股權比率為 30.5%（2025 年 12 月 31 日：30.9%），債項股權比率為 34.9%（2025 年 12 月 31 日：35.3%）。

● 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 3.0 年（2025 年 12 月 31 日：2.9 年）。債項組合的償還期分布超過 10 年。約 69% 貸款需於兩年後償還（2025 年 12 月 31 日：60%）。

	於 2026 年 6 月 30 日		於 2025 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	5,714	10%	4,913	9%
1 年後但 2 年內	11,462	21%	16,868	31%
2 年後但 5 年內	34,659	62%	29,250	53%
5 年後	3,784	7%	3,806	7%
借貸總額	55,619	100%	54,837	100%

截至 2026 年 6 月 30 日，備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 185.01 億元（2025 年 12 月 31 日：港幣 227.39 億元）。40 億美元（2025 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 29.77 億美元，等值港幣 233.42 億元（2025 年 12 月 31 日：港幣 217.31 億元）。

● 淨財務費用及利息保障倍數

截至 2026 年 6 月 30 日止報告期，總財務費用進一步下跌 3% 至港幣 9.68 億元（2025 年：10.02 億元），而平均有效借貸利率則大致維持於 3.7%（2025 年：3.9%），主因是市場信貸的借貸成本下降，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，足以抵銷借貸（用作資本支出）增加所產生的更高利息支出。

由於若干內地項目於竣工後停止利息資本化，抵銷借貸成本的降幅，計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）增加 13%至港幣 5.78 億元（2025 年：5.11 億元）。

2026 年首六個月的利息保障倍數改善至 3.3 倍（2025 年：3.2 倍）。

● 外匯管理

人民幣匯率波動仍然是我們所面對的主要匯率風險。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 2026 年 6 月 30 日，以人民幣計值的資產淨值佔資產淨值總額約 69%。由於人民幣兌港幣較 2025 年 12 月 31 日升值 4.0%，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 43.11 億元（2025 年：港幣 15.29 億元收益），並已計入其他全面收入。

資產抵押

於 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予第三方。

資本承擔

於 2026 年 6 月 30 日，投資物業和物業、廠房及設備的資本承擔總額為港幣 44.09 億元（2025 年 12 月 31 日：港幣 72.23 億元）。

有關向新合營項目注資的資本承擔總額為人民幣 7.68 億元（或港幣 8.84 億元）（2025 年 12 月 31 日：人民幣 7.90 億元或港幣 8.75 億元）。

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 37 億元）（2025 年 12 月 31 日：人民幣 32 億元或港幣 35 億元）。

或然負債

於 2026 年 6 月 30 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 2.11 億元（或港幣 2.43 億元）（2025 年 12 月 31 日：人民幣 1.20 億元或港幣 1.32 億元）。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

在 2026 年上半年，恒隆更新了 2030 年可持續發展目標及指標，涵蓋四大優先議題：應對氣候變化、資源管理、福祉和可持續交易。我們嚴格參照科學碳目標倡議（SBTi）所制定的目標推動減排工作，包括依循相關建築行業標準致力於 2050 年或之前實現淨零碳排放。

杭州恒隆廣場融入可持續發展、文物保育和社區發展

於 2026 年 4 月 28 日開業的杭州恒隆廣場是一個總樓面面積約 390,200 平方米的綜合發展項目，巧妙糅合商業、文化、歷史及自然元素，充分貫徹締造優享生活空間的承諾。項目設有佔地逾 10,000 平方米的城市綠化空間「綠堤公園」，透過戶外空中走廊連接辦公樓、零售商場及酒店，提升整體連通性，同時營造更舒適宜人的步行環境。為推廣並保存市內文化遺產，杭州恒隆廣場特設宋元時期文物展廳。此外，耶穌堂弄 5 號及鏡清里 1 號兩座歷史建築亦經過精心修繕，將於今年稍後對外開放，進一步連繫城市歷史與當代生活。

杭州恒隆廣場採用多項創新低碳建材，突顯其在可持續發展的領導地位。該項目為香港和內地首個採用低碳混凝土磚的商業發展項目，其中一條主要連接通道逾八成的鋼筋使用低碳鋼材，與傳統物料相比，隱含碳排放量減少約 45%。

項目獲得多項國際領先的可持續發展標準認證及預認證，包括中國綠色建築設計標識、WELL、美國綠色建築協會能源及環境設計先鋒獎（LEED），以及 BREEAM，反映項目在環境效益、租戶福祉及長遠業務韌性的全方位考量。

恒隆內地 10 座物業採用可再生電力

恒隆在內地積極簽訂電力採購協議，成為業界可再生能源採購的先行者及領導者之一。我們不僅榮獲氣候組織（Climate Group）頒發 2025 年度 RE100 領袖大獎 — 「最佳新晉企業獎」，更獲收錄於 2026 年 5 月發表之《RE100 中國實施指南》，成為房地產業唯一入選為研究案例的企業。繼武漢恒隆廣場於 1 月 1 日成為湖北省首個採用可再生電力的綜合商業項目後，杭州恒隆廣場亦於 5 月成為浙江省首個採用可再生電力的綜合商業項目。目前，恒隆旗下內地 11 個物業項目中，已有 10 個簽訂了可再生能源電力採購協議，為業務自身和租戶創造價值。

探討製冷劑全生命周期管理以推動製冷減排

2026 年 1 月，恒隆與 LVMH 集團共同贊助碳遏制實驗室（Carbon Containment Lab）發表研究報告《扭轉曲線：面向中國與美國商業地產的成本高效型製冷減排路徑》。報告提出多項切實可行且具成本效益的措施，以減少空調及製冷系統產生的排放。根據研究結果，我們於 6 月在內地分別舉行面向內部及外部持份者的工作坊，交流見解並探討實踐機會並促進合作，合力減少旗下物業組合的製冷相關排放量。

與租戶共同慶祝可持續發展成果

恒隆持續透過「Changemakers：租戶可持續發展合作計劃」（「Changemakers 計劃」）加強聯動辦公樓、零售及酒店租戶，共同減少能源消耗與浪費，攜手推動循環經濟，並提升社區福祉。該計劃透過為租戶舉辦培訓工作坊、進行能源審核，以及為香港餐飲租戶提供廚餘管理顧問服務等，協助租戶提升其可持續發展能力。

2026 年上半年，香港和內地共有 20 個物業、超過 220 家租戶參與恒隆的可持續發展合作項目，涵蓋辦公樓、零售及酒店物業內多個行業機構，佔參與物業總租賃樓面面積約 24%。

為表揚租戶的可持續發展成果並推動最佳實踐的普及應用，瀋陽、上海及香港分別於 6 月舉行「Changemakers 租戶可持續發展大獎」頒獎典禮及成果分享會。香港及上海更設有年度盛會，透過互動體驗展示實用的可持續發展理念。

社區投資策略煥新

恒隆以「Connected Futures」為主題，持續深化其社區投資策略，透過建立有意義的連繫，創造可持續價值。我們正於香港和 9 個內地城市推行多項社區投資計劃，拓展並加深與社區的聯繫。

為實現締造優享生活空間的長期願景，恒隆聚焦三大社區範疇：文化連繫（提倡不同世代之間的身份認同和創意思維）、全人健康（促進身心及社區健康）及啟迪青年（協助年輕人盡展潛能）。

- **文化連繫：**恒隆支持首屆香港國際動漫展（Hong Kong Comic Con），讓 40 名新晉藝術家與一眾本地及海外創作者交流互動，促進業界交流與創意協作。

- **全人健康：**恒隆與香港基督教服務處合作，共同拓展認知友善計劃規模，於商場設立照顧者茶室和社區檢測項目，服務超過 2,500 人。
- **啟迪青年：**「共築・創業家 2.0」計劃當中兩名創業家已於恒隆旗下商場續租，反映其業務正持續發展並扎根社區。

恒隆持續完善社會效益評估方法，透過追蹤計劃受惠人數及成效，提升評估之準確性，以進一步優化各個項目。我們目標於 2030 年或之前創造不低於港幣 4,000 萬元的社會價值，實踐為社區帶來可量化及長遠發展的承諾。

展望

中東地區衝突和地緣政治變局持續發酵，預期將影響 2026 年下半年營商環境。因此，維持透明現金流、堅定營運執行能力和穩定經常性租賃收入愈發重要。

內地方面，在鞏固內需和消費政策支持下，經濟可望繼續溫和增長。隨着消費者越趨講究及著重性價比，能夠提升生活享受和引發情感共鳴的體驗型消費將更受追捧，而零售租賃市場競爭將持續激烈。為把握商機，我們將進一步優化租戶組合，並推行具針對性的市場推廣及社區營造舉措，以提升客流量並將其轉化為銷售額。

杭州恒隆廣場於 2026 年 4 月 28 日開業後，營運漸上軌道，經常性收入預期將逐步提升。多家優質租戶將於下半年完成裝修後開業，而項目亦將陸續推出針對特定客群的會員活動，以加強顧客忠誠度和參與度。辦公樓已按照租戶吸納量和營運進度分階段交付，以確保有序投入運作。另外，即將揭幕的上海恒隆廣場擴建項目將進一步提升該旗艦物業的零售及餐飲組合，鞏固其於南京西路的市場地位和競爭力。為慶祝 25 周年銀禧，上海恒隆廣場透過優化頂層露天平台及 VIC 專享貴賓室設施，務求打造更令人嚮往的尊尚體驗。無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選酒店將於 2026 年第三季度開業，與無錫恒隆廣場產生協同效益，提升項目高端定位。

香港方面，訪港旅客人次上升、矚目盛事接連舉行、消費市道逐步回穩，加上我們零售租戶組合引入更多體驗元素，預期將為零售業務帶來支持。惟油價波動帶來通脹壓力或削弱市場信心，令復甦進程增添變數。辦公樓流動性改善有望穩定市場租金調整，但由於供應過剩且需求審慎，辦公樓租賃競爭難有突破。

內地和香港物業銷售策略將繼續以嚴謹定價、分階段放售和優質產品為重點，並密切關注政策變動和買家情緒。其中香港樓市正穩步回暖，我們的優質產品繼續受品味高尚的買家青睞。

恒隆將把握「66 成就無限」周年誌慶的契機，繼續貫徹「恒隆 V.3」策略和「以客為尊」發展方針，致力推動業務長遠可持續發展，並構建融合商業、文化與品味的優質生活空間，為社區創造長久價值。

綜合損益表
截至 2026 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

				資料僅供參考	
	附註	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 人民幣百萬元	2025 人民幣百萬元
收入	2(a)	6,341	5,202	5,586	4,813
直接成本及營業費用		(2,934)	(1,794)	(2,584)	(1,660)
		3,407	3,408	3,002	3,153
其他收入淨額	3	13	41	12	38
行政費用		(325)	(320)	(287)	(299)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		3,095	3,129	2,727	2,892
物業之公允價值減少		(567)	(269)	(493)	(247)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		2,528	2,860	2,234	2,645
利息收入		19	24	17	22
財務費用		(578)	(511)	(507)	(475)
利息支出淨額	4	(559)	(487)	(490)	(453)
應佔合營企業溢利		173	23	150	22
除稅前溢利	5	2,142	2,396	1,894	2,214
稅項	6	(894)	(1,088)	(786)	(1,001)
本期溢利	2(b)	1,248	1,308	1,108	1,213
應佔本期溢利：					
股東		746	697	662	648
非控股權益		502	611	446	565
本期溢利		1,248	1,308	1,108	1,213
每股盈利	8(a)				
基本		港幣 0.55 元	港幣 0.51 元	人民幣 0.49 元	人民幣 0.48 元
攤薄		港幣 0.55 元	港幣 0.51 元	人民幣 0.49 元	人民幣 0.48 元

綜合損益及其他全面收入表
截至 2026 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2026 人民幣百萬元	2025 人民幣百萬元
本期溢利	1,248	1,308	1,108	1,213
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	4,610	1,739	(1,541)	(1,365)
淨投資對沖虧損	(299)	(210)	-	-
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	60	(145)	53	(136)
轉出至損益淨額	17	(6)	15	(5)
遞延稅項	(12)	24	(11)	22
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	4,377	1,402	(1,483)	(1,484)
本期全面收入總額	5,625	2,710	(375)	(271)
應佔本期全面收入總額：				
股東	3,434	1,535	(360)	(361)
非控股權益	2,191	1,175	(15)	90
本期全面收入總額	5,625	2,710	(375)	(271)

綜合財務狀況表
於 2026 年 6 月 30 日

		(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2026 年	2025 年	2026 年	2025 年
		6 月 30 日	12 月 31 日	6 月 30 日	12 月 31 日
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產					
投資物業	9	200,713	175,536	174,250	158,263
發展中投資物業	9	7,636	27,359	6,632	24,711
物業、廠房及設備		3,646	3,567	3,167	3,222
合營企業權益		4,474	4,377	3,881	3,934
其他資產		1,431	1,431	1,241	1,286
遞延稅項資產		144	157	125	142
		218,044	212,427	189,296	191,558
流動資產					
現金及銀行存款		7,030	6,792	6,102	6,117
應收賬款及其他應收款	10	2,791	2,720	2,423	2,454
待售物業		13,854	14,293	12,025	12,880
		23,675	23,805	20,550	21,451
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		5,714	4,913	4,958	4,429
應付賬款及其他應付款	11	9,787	10,064	8,497	9,078
租賃負債		28	26	24	23
應付稅項		387	335	336	302
		15,916	15,338	13,815	13,832
流動資產淨值		7,759	8,467	6,735	7,619
資產總值減流動負債		225,803	220,894	196,031	199,177
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		49,905	49,924	43,304	44,932
租賃負債		256	254	222	229
遞延稅項負債		16,312	15,449	14,167	13,951
		66,473	65,627	57,693	59,112
資產淨值		159,330	155,267	138,338	140,065
資本及儲備					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		98,234	94,816	85,654	86,026
股東權益		102,299	98,881	88,818	89,190
非控股權益		57,031	56,386	49,520	50,875
總權益		159,330	155,267	138,338	140,065

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有截至 2026 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》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 2025 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。由於本集團在中國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 2025 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2025 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 2025 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，酒店及物業銷售為列報經營分部，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 2026 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	-	-	-	4,500	4,500
酒店收入	49	98	147	-	147
已建成物業之銷售	1,043	-	1,043	-	1,043
物業管理費和物業租賃其他 收入	-	651	651	-	651
	1,092	749	1,841	4,500	6,341

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
酒店收入	48	81	129	-	129
已建成物業之銷售	161	-	161	-	161
物業管理費和物業租賃其他 收入	-	610	610	-	610
	209	691	900	4,302	5,202

2. 收入及分部資料（續）

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2026				2025			
	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	3,610	147	28	3,785	3,363	129	10	3,502
- 香港	1,541	-	1,015	2,556	1,549	-	151	1,700
	5,151	147	1,043	6,341	4,912	129	161	5,202
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／（虧損）								
- 內地	2,214	(29)	(157)	2,028	2,088	(34)	(26)	2,028
- 香港	1,089	-	(22)	1,067	1,105	-	(4)	1,101
	3,303	(29)	(179)	3,095	3,193	(34)	(30)	3,129
物業之公允價值減少	(567)	-	-	(567)	(269)	-	-	(269)
- 內地	(463)	-	-	(463)	(93)	-	-	(93)
- 香港	(104)	-	-	(104)	(176)	-	-	(176)
利息支出淨額	(535)	(24)	-	(559)	(464)	(23)	-	(487)
- 利息收入	18	1	-	19	23	1	-	24
- 財務費用	(553)	(25)	-	(578)	(487)	(24)	-	(511)
應佔合營企業溢利／ （虧損）	181	(8)	-	173	36	(13)	-	23
除稅前溢利／（虧損）	2,382	(61)	(179)	2,142	2,496	(70)	(30)	2,396
稅項	(889)	-	(5)	(894)	(1,088)	-	-	(1,088)
本期溢利／（虧損）	1,493	(61)	(184)	1,248	1,408	(70)	(30)	1,308
股東應佔純利 ／（淨虧損）	908	(42)	(120)	746	765	(49)	(19)	697

為符合向本集團最高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	2026 年 6 月 30 日				2025 年 12 月 31 日			
	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	146,794	3,405	7,830	158,029	141,056	3,299	7,434	151,789
香港	64,146	-	6,465	70,611	64,488	-	7,198	71,686
	210,940	3,405	14,295	228,640	205,544	3,299	14,632	223,475
合營企業權益				4,474				4,377
其他資產				1,431				1,431
遞延稅項資產				144				157
現金及銀行存款				7,030				6,792
				241,719				236,232

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2026	2025
出售投資物業收益	8	27
匯兌收益／（虧損）淨額	2	(2)
政府補助	-	15
其他	3	1
	13	41

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2026	2025
銀行存款利息收入	19	24
銀行貸款及其他借貸利息支出	898	932
租賃負債之利息	7	6
其他借貸成本	63	64
借貸成本總額	968	1,002
減：借貸成本資本化	(390)	(491)
財務費用	578	511
利息支出淨額	(559)	(487)

5. 除稅前溢利

港幣百萬元	2026	2025
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	946	164
待售物業撥備	124	-
職工成本（附註）	772	757
折舊	76	76

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 1,900 萬元（2025 年：港幣 3,100 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 9.12 億元（2025 年：港幣 9.02 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%（2025 年：16.5%）計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2025 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%（2025 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%（2025 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	2026	2025
本期稅項		
香港利得稅	125	130
內地所得稅	491	468
內地土地增值稅	1	-
本期稅項合計	617	598
遞延稅項		
物業之公允價值變動	134	366
其他源自及撥回暫時性差額	143	124
遞延稅項合計	277	490
稅項支出總額	894	1,088

7. 股息

(a) 中期股息

港幣百萬元	2026	2025
於結算日後宣布派發股息：		
每股港幣 2 角 1 仙（2025 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 2026 年 6 月 30 日止六個月批准及派發

港幣百萬元	2026	2025
2025 年度末期股息每股港幣 6 角 5 仙		
（2024 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	2026	2025
股東應佔純利	746	697
	股份數目	
	2026	2025
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	2026	2025
股東應佔純利	746	697
物業之公允價值變動影響	567	269
物業之公允價值變動相關所得稅影響	134	366
合營企業的投資物業之公允價值變動影響	(95)	44
	606	679
非控股權益	(229)	(185)
	377	494
股東應佔基本純利	1,123	1,191

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2026	2025
基本	港幣0.82元	港幣0.87元
攤薄	港幣0.82元	港幣0.87元

9. 投資物業與發展中投資物業

- (a) 添置

截至 2026 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 7.40 億元（2025 年：港幣 10.45 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 2026 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	229	166
逾期一至三個月	16	10
逾期三個月以上	3	3
	248	179

(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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
三個月內到期	822	1,175
三個月後到期	2,627	2,874
	3,449	4,049

其他資料

僱員

於 2026 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,616 人（包括香港僱員 907 人及內地僱員 3,709 人）。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，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，並為僱員提供優質的專業培訓。

購回、出售或贖回上市證券

截至 2026 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。

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月期間及於 2026 年 6 月 30 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 2026 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相關要求。

中期業績之審閱

截至 2026 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	2026 年 8 月 14 日
截止辦理股份過戶	2026 年 8 月 13 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2026 年 8 月 14 日
中期股息派發日期	2026 年 9 月 25 日

為確定有權享有中期股息之股東身份，本公司將於 2026 年 8 月 14 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 2026 年 8 月 13 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 7 月 31 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、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

$$\text{每股基本盈利} = \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \quad \text{債項股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}} \quad \text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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