

恒隆地產有限公司

股份代號: 00101



恒隆地產



2026 中期報告

只選好的 只做對的

目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
6	財務摘要
7	業務回顧
23	其他資料
32	獨立核數師審閱報告
33	財務報表
55	詞彙
56	投資者參考資料

榮譽董事長

陳啟宗 大紫荊勳賢

董事

陳文博 (董事長)

盧韋柏 (行政總裁)

陳南祿*

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*

李天芳*

韋安祖 員佐勳章、銅紫荊星章、太平紳士*

王小彬* (於2026年6月11日獲委任獨立非執行董事)

趙家駒 (首席財務總監)

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士 (主席)

陳南祿

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

王小彬

提名及薪酬委員會

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士 (主席)

陳文博

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

授權代表

盧韋柏

馬婉華

公司秘書

馬婉華

註冊辦事處

香港中環德輔道中4號28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

網址：<http://www.hanglung.com>

電郵：HLPproperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所

於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

董事長致股東函

各位持份者：

2026年上半年，我們內地項目整體表現持續錄得廣泛改善。然而，市場亦不乏挑戰，對不同行業及地區構成壓力。

商場客流量、銷售額、租出率和租賃收入普遍有所改善，惟個別項目除外；辦公樓的租出率仍然高企，儘管其租金水平顯著受壓。住宅市場仍未走出低谷，實屬可惜；然而，我們將繼續全力以赴，把握市場出現的合適機遇。

先回顧我們的核心零售業務，2026年首兩季的表現可謂截然不同。第一季銷售額錄得雙位數增長，客流量和租賃收入更同創新高；第二季的零售銷售額明顯放緩，奢侈品尤為明顯。若我是在4月撰寫本函，我很可能會預測上半年表現將打破紀錄。可惜，雖然4月份表現尚算不俗，但5月份市場明顯減慢，經常被引用的內地官方零售增長率亦反映同樣趨勢，該指標自2022年12月以來首次錄得負增長。然而，我注意到該指標主要受汽車銷售（即新能源汽車）和住宅銷售下滑拖累，而兩者都不能直接反映商場零售消費表現。尤其重要的是，汽車銷售額大幅下滑主要源於中國政府自今年1月起開始削減並逐步取消新能源汽車補貼，並預計於今年12月31日前全面終止。雖然我們的銷售額並沒有錄得負增長，但5月亦有所回落。幸而，6月份銷售額回復至較健康水平，我們亦預期全年將保持增長。

內地的商場板塊整體依然過於飽和。部分定位優越的商場持續表現良好，但同時被市場拋離的也愈來愈多。在每個我們營運的城市中，商場結業的案例屢見不鮮，而所謂的「殭屍」商場也比比皆是。這些商場雖然仍在營運，但場內實際營業店鋪寥寥可數。當中許多甚至已完全關閉較高樓層，並關掉部分照明、冷氣和扶手電梯。這種兩極化現象反映消費者正逐漸轉移至少數質素更高的商場，並加快淘汰未能符合市場期望的項目。

上述現象的因由眾多，其中主要包括：

- 1) 消費者現時的消閒方式和地點較以往有更多選擇：除購物外，休閒、運動和娛樂的迅速發展，分薄了商場的吸引力。（同時，這趨勢亦令部分品牌受惠，即是那些為相關活動提供服裝、配飾和裝備的品牌。）
- 2) 基於上述原因，加上大量現有商場空間，以及來自其他零售商和消費渠道的競爭，令消費者對零售環境的期望大幅提高。過往被視為優質設計、整潔環境和消費者體驗，已不能滿足市場需求。商場營運商必須持續投入進行資產優化，否則會有被更新穎、更具吸引力的零售空間取代的風險。
- 3) 消費情緒依然低迷，中國消費者信心指數徘徊於90點左右，低於100點中性水平，更遠遜於疫情前約125點水平。儘管如此，這些國家統計局數據至少仍高於2022年11月的85.5點的谷底。

與此同時，我們樂見旗下香港物業組合零售銷售額終於重拾正增長，按年增長3%。雖然目前未見能即時催化零售業迅速強勁復甦的因素，但零售銷售額能結束長達近七年的疲態，令我感到欣慰。誠然，要重返2018年的高峰水平仍需多年，但憑藉團隊的積極努力，以及我們具韌性的物業組合，我相信未來幾年將可實現穩定增長。我們持續提升旗下物業的租戶組合及空間質素，預期在未來幾個月得見成效，尤其是位於銅鑼灣和山頂的項目。

我們的內地辦公樓物業組合亦面對類似情況，但形勢略顯不同。在幾乎所有營運的城市中，辦公樓供應量（以及隨之而來的競爭）都極高，把租金推至新低。值得慶幸的是，我們一直堅持只在核心地段興建最高品質的國際甲級辦公樓（並與旗下高端商場形成協同佈局），構築猶如護城河般穩固的防禦屏障——換言之，我們始終處於食物鏈的頂端；即使有減租壓力，我們依然能吸引優質租戶並維持穩定租出率。相反，在硬件或軟件上較弱，或處於非核心地段的競爭對手，則有可能同時面對租出率及租賃收入低迷的困境。因此，儘管辦公樓的租賃收入不算亮麗，我們的特定市場定位依然穩健。

香港的辦公樓是我們物業組合中另一亮點。金融服務擴展、家族辦公室進駐不斷，加上相關配套服務帶動，均有助市場復甦。這輪復甦去年始現於中環，現正逐步帶動其他辦公地區。我們的辦公樓租賃收入錄得1%增長，與市場趨勢相符。

自上一封《致股東函》以來，恒隆最重要的里程碑莫過於杭州恒隆廣場於4月28日開業，迎來首批顧客。若說這是我們迄今最成功的新商場開業，也毫不誇張。即使沒有奢侈品牌，開業租戶陣容強勁，客流量和車流量持續高企，社交媒體熱度不斷升溫，當然還有可觀的銷售和租賃數據，均是商場取得成功的明確信號。截至6月30日，商場租出率已達89%，並預計到年底會提升至接近100%。此外，隨着更多區域陸續開放，包括商場外緊鄰的兩座歷史建築，以及商場北面連接鐵路系統的新隧道，啟用後將會在未來六至九個月持續為整個項目注入動力。大多數購物商場在開業當日或開業首月都能吸引人流，但真正的考驗在於這些指標的長遠表現。我為項目至今取得的成果感到鼓舞，也有信心能在半年以至一年後，同樣樂觀地向各位匯報進展。

雖然杭州恒隆廣場的辦公空間並未全面推出市場，但若以整體最終可出租樓面面積計算，目前租出率為13%，我們期望年底前提升至約50%。放眼任何市場，這樣的租賃進度均屬穩健，在當前環境更尤為突出。當然，有一點必須補充，就是商場和辦公樓雙雙取得佳績也反映了杭州的活力，再次突顯選對城市投資的重要性。

鑑於恒隆的品牌聲譽及與奢侈品牌的長期合作關係，杭州恒隆廣場開業時高端品牌相對較少確實引人關注。然而，我欣然告訴大家，有數家奢侈品牌將於今年稍後在該項目開業，我們亦正與其他頂尖品牌緊密磋商，以爭取更多品牌進駐。杭州恒隆廣場打響頭炮，無疑增強我們日後議商的籌碼，再加上餘下辦公樓將於今年稍後啟用，以及杭州文華東方酒店在2027年初開業，這一切已奠定我們成為杭州地標項目的地位。然而，除了奢侈品牌外，空間設計與運用對我們的長遠成功更為重要。店舖設計佈局固然關鍵，但更直接影響消費者感受的是我們所提供的公共空間。杭州恒隆廣場天台的「綠堤公園」為快閃零售商、餐飲商戶和顧客提供了一個景觀優美、引人入勝、非常適合露天用餐的戶外地方，令人置身於獨特的購物環境，盡享綠意盎然的奢華。「綠堤公園」把購物商場、辦公樓、文華東方酒店三者連成一體，成為充滿活力與互動性的共享空間，不論是來購物、瀏覽、工作還是旅遊人士，都能在這裏匯聚交流。

杭州恒隆廣場是我們現有發展項目組合中最後一個全新開發項目，我亦欣然向各位報告，「恒隆V.3」擴建項目也正在穩步推進。上海恒隆廣場擴建項目將於今年稍後開業，屆時將新增4,300平方米可租賃空間，並引入27個全新品牌。不久將來，我們會推出更寬敞的新VIC貴賓室，以及全新規劃的天台空間。綜合來看，這些新增及升級項目將進一步提升我們的旗艦商場，為該項目開業25周年增添意義。至於輕資產項目，相關合營合約已經簽妥，預期可於2027至2028年間接管全部三個項目，包括杭州恒隆廣場擴建項目、無錫恒隆廣場擴建項目，以及南京西路1038號商業營運項目。若一切按計劃推展，我們預期可於2028年開始獲得收益——回報週期比我們的傳統重資產項目大幅縮短。

〈8月7日補充內容〉

我們在7月31日發布中期業績時，同步宣布已物色下任行政總裁；其後在8月7日公布，現任行政總裁盧韋柏先生(Weber)將於9月30日榮休，並於離任前與繼任人有三星期交接。我欣然宣布，恒隆集團及恒隆地產董事會已選任蔡德舜先生帶領恒隆譜寫新篇章。

這標誌着Weber近八年半的任期將會結束，對於他在任內所取得的斐然成績，我向他深表謝意。若換作能力稍遜的行政總裁，可能會為僅僅撐過這些年來接二連三的挑戰而心滿意足。就我們而言，異常情況的「新常態」始於2019年香港動亂，然後緊接三年多新冠疫情所帶來的衝擊。疫情過後，我們在2021至2022年間迎來疫後的V形(就我們而言如此，但更廣義地說則屬於K形)反彈，以及2022至2023年間，內地市場又面對所謂的「後疫情效應」。2024年，在Weber協助下，恒隆順利完成董事長交接，儘管當時內地和香港市場被非理性地描述為「不宜投資」，我們的股價也一定程度上因此被推低至2000年以來的低位。去年，美國再度掀起全球貿易戰；如今2026年，大家又目睹了另一場對全球影響深遠的地區戰爭爆發。上述種種事件都對我們的營運、股價、融資途徑產生連鎖影響。然而，Weber與團隊始終沉著應對，表現出色。事實上，我們不單成功克服了這些挑戰，我敢說我們甚至在逆境中壯大。從機構層面，我們的團隊活力和衝勁更勝從前，整個團隊業績之輝煌、投入之程度前所未見。我深信，恒隆已為未來做好最充分準備，而這一切都要歸功於Weber的領導。

因此，雖然我對Weber決定引退感到不捨，但憑藉他所留下的深厚基礎和寶貴成果，我對恒隆的未來反而比以往任何時候都更加充滿期待。謹代表公司，衷心說聲「謝謝你，Weber」，祝願你未來無論投身於任何領域，皆以你在恒隆所締造的佳績為標竿！

董事長

陳文博

香港，2026年7月31日

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	4,923	147	1,043	6,113	4,678	129	161	4,968
– 內地	3,442	147	28	3,617	3,190	129	10	3,329
– 香港	1,481	–	1,015	2,496	1,488	–	151	1,639
營業溢利／(虧損)	3,471	(29)	(187)	3,255	3,346	(34)	(57)	3,255
– 內地	2,328	(29)	(157)	2,142	2,176	(34)	(26)	2,116
– 香港	1,143	–	(30)	1,113	1,170	–	(31)	1,139
股東應佔基本純利／(淨虧損)	1,673	(53)	(184)	1,436	1,674	(57)	(30)	1,587
股東應佔物業之公允價值淨減少	(678)	–	–	(678)	(675)	–	–	(675)
股東應佔純利／(淨虧損)	995	(53)	(184)	758	999	(57)	(30)	912

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
股東權益	138,564	134,729
股東應佔每股資產淨值 (港元)	\$26.6	\$26.6

盈利及股息 (港元)

	2026	2025
每股盈利		
– 基於股東應佔基本純利	\$0.28	\$0.33
– 基於股東應佔純利	\$0.15	\$0.19
每股中期股息	\$0.12	\$0.12

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	31.6%	32.7%
債項股權比率	35.9%	37.1%

業績摘要

2026年上半年，內地經濟刺激措施及低利率環境帶動消費市況回暖，加上人民幣走強有助香港旅遊及零售活動復甦，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）憑藉審慎嚴謹的營運管理，維持強勁租出率，在市場承壓下表現強韌。內地核心物業租賃收入錄得增長，香港則維持穩定。

內地商場收入按人民幣計算錄得6%增長，六月底整體物業租出率進一步提升至96%。為積極提升租戶組合和零售定位，商場於報告期內繼續引入地區首店和獨家品牌，以取代表現未如理想的品牌。同時，我們於各城市舉辦別具特色的體驗式零售活動，成功加強與顧客的連結，維持客流量，並提升租戶銷售額，進一步深化與社區的聯繫。

香港方面，我們於零售及辦公樓組合均採取積極的租賃及租戶保留策略，租出率分別維持約95%和90%水平。當中，我們持續優化主要商業及旅遊區組合，有助維持零售物業租出率和加強顧客體驗。辦公樓方面，香港島辦公樓組合租出率上升，主要由渣打銀行大廈（包括恒隆共享辦公空間NET•WORK），以及電氣道228號帶動。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。

恒隆地產於2026年上半年錄得總收入港幣61.13億元（2025年：港幣49.68億元），整體營業溢利為港幣32.55億元（2025年：港幣32.55億元）。物業租賃收入和營業溢利分別為港幣49.23億元（2025年：港幣46.78億元）和港幣34.71億元（2025年：港幣33.46億元）。酒店收入為港幣1.47億元（2025年：港幣1.29億元）。物業銷售收入達港幣10.43億元（2025年：港幣1.61億元）。

恒隆地產年內迎來66周年誌慶，以「66成就無限」為主題推進下一階段發展，體現我們持續締造優享生活空間的承諾。在這重要里程碑之年，杭州恒隆廣場啟幕，並於全國各地零售、辦公樓及酒店組合籌辦一系列慶祝活動，走進社區並聯繫顧客，長遠提升物業定位。

綜合業績

截至2026年6月30日止六個月，恒隆地產總收入為港幣61.13億元，按年增加23%，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32.55億元。內地商場租賃市況好轉，刺激物業租賃業務穩定增長，收入上升5%至港幣49.23億元，營業溢利亦增加4%至港幣34.71億元。在旅遊業內需和外需雙重推動下，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10%至港幣14.36億元，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幅。每股基本盈利為港幣0.28元。

計及港幣6.78億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2025年：港幣6.75億元）後，恒隆地產錄得股東應佔純利港幣7.58億元（2025年：港幣9.12億元），相應每股盈利為港幣0.15元（2025年：港幣0.19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 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	變動	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	變動
物業租賃	4,923	4,678	5%	3,471	3,346	4%
內地	3,442	3,190	8%	2,328	2,176	7%
香港	1,481	1,488	–	1,143	1,170	– 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	6,113	4,968	23%	3,255	3,255	–

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1角2仙(2025年：港幣1角2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

截至2026年6月30日止六個月，整體租賃收入上升5%至港幣49.23億元。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8%，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維持平穩。

受惠高消費力內地客群的支持，以及消費者日益重視產品品質、工藝水平和情緒價值，高端零售市場呈現局部復甦及穩步回升趨勢。為把握新需求帶來的商機，我們除加強租戶組合外，更與租戶緊密合作，拓展不同店舖模式並提升零售體驗，例如精選IP品牌聯乘和首店品牌等，同時制訂更貼近本地市場的宣傳策略。這些措施使我們餐飲、保健、美容及時尚生活品牌陣容更為豐富，成功提升客流量並推動租戶銷售額。以人民幣計值，商場組合整體租賃收入增長6%，租戶銷售額則按年升17%，期末整體租出率微升兩個百分點至96%。

內地辦公樓市場供應依然過剩，導致空置率居高不下和租金受壓。辦公樓組合收入較2025年上半年減少12%，但以科技、金融及消費行業為首的核心商業區需求紛紛流向優質辦公樓，令跌幅漸見放緩，期末租出率亦上升一個百分點至81%。

香港方面，零售市場於2026年上半年漸趨穩定。港人北上消費熱潮稍退和住宅樓價反彈帶動消費者信心回升，加上盛事經濟效應下，訪港旅客人次持續上升。報告期內，為提升零售租戶組合，銅鑼灣若干主要租戶租約屆滿後，相關空置舖位由新租戶承租並展開翻新，使整體租賃收入微跌2%，但租戶銷售額上升3%。相關物業於過渡期內推出限時主題活動，以維持顧客互動。租出率維持於95%高位。

隨着市場需求轉向優質辦公樓，加上資金流入和資本市場轉趨活躍，香港辦公樓市場漸見觸底跡象，惟需求集中於核心商業區的金融機構及專業服務企業，非核心地段依然受壓。我們的辦公樓組合表現穩健，整體租賃收入微升1%，租出率則改善三個百分點至90%，反映除優越地段租賃需求維持堅穩外，整體市況亦穩中向好。

於恒隆66周年開業的杭州恒隆廣場坐落於長江三角洲優越位置，是我們內地重點新項目。除了實體擴張外，我們亦透過多元化市場推廣、體驗式零售活動和會員計劃等舉措，加深與顧客聯繫及提升其忠誠度，從而支持資產長遠價值。

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	464	528	-12%
服務式寓所	4	1	300%
總額	3,035	2,941	3%
總額等值港幣 (百萬元)	3,442	3,190	8%

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和錄得強勁的租賃收入增長。另一方面，高端辦公樓組合收入下降12%，主要由市場競爭激烈和供過於求所致。

• 商場

商場組合整體收入於2026年上半年上升至人民幣25.67億元歷史新高，按年增加6%。當中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收入下跌，抵銷部分升幅，反映地區競爭激烈。

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)

商場名稱及所在城市	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

旗艦商場**上海恒隆廣場**租出率穩守 98% 高位。受惠旗艦品牌主導的體驗活動和黃金產品需求走強，收入和租戶銷售額分別上升 8% 和 24%。為迎接 25 周年銀禧，商場舉辦「廿五同行，共奏新程」誌慶活動，結合音樂和集體回憶元素，加強與高端客群聯繫，並為會員計劃「恒隆會」吸納新會員，鞏固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錄得 1% 和 24% 增長，期末租出率維持於 98% 高位。商場多管齊下以提升表現，包括持續優化租戶組合、進一步拓展個人護理和美容選擇，以接觸更多顧客和深化關係。同時，為商場定制「LOVE OUT LOUD 全城獵愛」520 特別慶典等市場推廣活動，透過精彩體驗、限時優惠及獨家系列吸引廣泛關注。

無錫恒隆廣場透過持續優化租戶組合，特別是餐飲和時尚生活品牌，並加強管理會員關係，抵銷高端零售銷售額下跌的影響，帶動收入增長 10%，租戶銷售額上升 7%，及商場於期末維持悉數租出。報告期內，商場以「春日奇航」為主題，化身成奇趣體驗天地，結合精心設計的藝術裝置、現場演出和互動遊戲，吸引更多顧客到訪和沉浸其中。

大連恒隆廣場錄得可觀業績，收入和租戶銷售額同步增加 11%，期末租出率亦上升三個百分點至 97%。商場首度舉辦烏鎮戲劇節文化活動，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，有效提升客流量和顧客互動體驗，進一步鞏固其作為中國東北部頂級生活時尚地標形象。

昆明恒隆廣場表現理想，收入和租戶銷售額分別上升 6% 和 12%，期末租出率維持於 99% 高位。為提升非高端業態表現，商場將部分專門店升級為獨家旗艦店，並配合毗鄰尚義街戶外街區活化項目推出一系列生活品味活動，進一步推動社區參與，吸引更多不同類型的本地和外地客群。

濟南恒隆廣場收入和租戶銷售額分別增長4%和13%，租出率亦上升兩個百分點至96%。「66 靈感小市·恒隆廣場小甜市集」融合文創產品、休閒餐飲概念、香氛體驗和互動場景，打造年輕消費者趨之若鶩的假日消閒熱點，再次突顯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加10%和23%，期末租出率則上升兩個百分點至98%。商場進一步豐富戶外運動及休閒服飾品牌組合，不但成功帶動租戶銷售額顯著增長，更躍身成為市內運動休閒服飾零售地標。五一黃金周期間，商場舉辦市內首個燒烤主題街頭活動，將銅行北巷改造為充滿現場表演和創意餐飲體驗的「炙愛銅行·奇妙烤串實驗室」。商場亦透過內部翻新、嶄新餐飲概念和與租戶合作，進一步提升客流量及拉近與年輕人距離。

天津恒隆廣場收入輕微下跌2%，租戶銷售額則上升1%，租出率微升兩個百分點至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，圍繞著名百年牆設置各種甜品主題藝術裝置和互動體驗，糅合生動視覺元素和古典建築，強化商場文化定位和與本地社區密切關係。

武漢恒隆廣場受市內激烈促銷活動競爭影響，收入和租戶銷售額分別下挫18%和13%。為應對市場壓力，商場引入多家米芝蓮星級餐廳，並加強市場推廣攻勢，提升顧客忠誠度。全新24KR韓流街區於6月初面世，匯聚百多家韓國時裝、美容及時尚生活品牌，當中大部分首度於內地或華中亮相，以及於街區設立舞蹈教室。商場B1層增設「恒享里」美食街，成功轉型為主打年輕客群的潮流專區。商場更開設攀岩體驗空間和籃球館等體育設施，進一步完善生活消閒配套。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，成為市內最新文娛商業樞紐和社區生活據點，為新一代消費者帶來精心設計的空間體驗。零售面積達105,900平方米的項目位處優越地段，需求表現強勁，而且零售租戶組合經過精挑細選，其中約三分之一租戶為杭州首店品牌。隨着更多商舖分階段開業，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更高達120,000人次，周末客流量亦維持理想。於報告期內，商場已累積人民幣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下滑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，藉着優化時尚生活潮流及餐飲租戶組合，刺激客流量並提升整體購物體驗。

• 辦公樓

2026年上半年，整體辦公樓收入下跌12%至人民幣4.64億元，主因是租出率下滑和租金下調。科技、金融及消費行業租戶積極尋求核心地段優質辦公空間，成為租賃需求的主要驅動力，但各地市場供應仍然過剩，導致空置率高企和租金受壓。我們在充滿挑戰的經營環境下堅守嚴謹物業服務標準，保持優質服務。

物業租賃 – 內地辦公樓組合 (截至6月30日止六個月)

辦公樓名稱及所在城市	收入 (人民幣百萬元)			期末租出率		
	2026	2025	變動	2026年 6月	2025年 12月	2025年 6月
上海恒隆廣場	240	289	-17%	83%	82%	82%
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	464	528	-12%			

[^] 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下跌17%，主要由於市況持續疲弱和供應長期過剩，導致單位租金下調。市內甲級辦公樓市場租金和租出率壓力加劇，惟期末租出率不跌反升一個百分點至83%。為應對競爭激烈的營商環境，我們繼續把握優越地利和發揮卓越營運實力，穩守市內優越辦公地點地位。

昆明恒隆廣場辦公樓收入下跌4%。項目坐擁優越地利，並持續提供高規格模組化精裝修辦公室方案等卓越設施和服務，得以維持市場領先地位。期末租出率上升六個百分點至90%。

受需求不振和新供應影響，**瀋陽市府恒隆廣場**辦公樓收入下跌7%，期末租出率亦下降四個百分點至85%。在市場壓力下，我們專注加強與租戶聯繫，並貫徹優越物業管理標準。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓收入合共下跌13%，期末租出率亦減少五個百分點至78%。項目持續透過尊貴服務、多功能辦公空間「恒聚」和即將開業的「無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選」酒店，在市內競爭激烈的高端辦公樓市場樹立標竿。

由於競爭激烈導致租金下調和平均租出率下跌，**武漢恒隆廣場**辦公樓收入下挫12%。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%。多功能辦公空間「恒聚」將繼續提供靈活彈性辦公空間，滿足租戶日新月異業務需求，並推動租戶間的協作。

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，兩座辦公樓合共進賬人民幣600萬元收入，期末租出率達47%。

香港

2026年上半年，香港消費市況回暖和訪港旅客人次增加，零售市場呈初步靠穩跡象。辦公樓市場亦接近觸底，惟需求集中於核心商業區，非核心地段仍然受壓。

整體收入維持於港幣14.81億元穩健水平，營業溢利則下跌2%至港幣11.43億元。由於我們採取多元化租賃策略和租戶組合優化措施，租出率得以維持高水平。租賃利潤率下跌兩個百分點至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	854	874	-2%	95%	95%	94%
辦公樓	507	502	1%	90%	90%	87%
住宅及服務式寓所	120	112	7%	91%	91%	82%
總額	1,481	1,488	—			

• 零售

香港零售物業組合收入下跌2%至港幣8.54億元，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%，整體租出率上升一個百分點至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，相關舖位新租戶於期內展開翻新工程。期末租出率跌至89%。為配合銅鑼灣百德新街煥新舉措和恒隆66周年誌慶，Fashion Walk於5月策動「百德新派」企劃，聚集跨平台城市文化體驗及融合時尚風格、藝術與音樂限時活動，成功帶動本地消費者、旅客及生活品味客群的客流，同時加強租戶間合作和協同效應，並將百德新街打造成全港首屈一指次文化殿堂和城市生活地標，提升整體品牌形象。

隨着港人北上消費熱潮稍退，**社區購物商場組合**整體收入按年持平，期末租出率則升至98%。連接九龍灣淘大商場和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，可望帶旺淘大商場的客流量和生意額。

• 辦公樓

辦公樓組合積極採取措施，例如提供精裝修和分間辦公空間以滿足租戶需求，帶動收入增長1%至港幣5.07億元。期末租出率維持於90%高水平。

香港島辦公樓組合收入上升3%，租出率亦增加五個百分點至88%。恒隆共享辦公空間NET•WORK位處中環具標誌性渣打銀行大廈，期末租出率按年大幅攀升十六個百分點至80%。

由於半零售商戶持續節約成本和租金下調趨勢未止，**九龍辦公樓組合**收入下跌3%，租出率則維持於92%。

• 住宅及服務式寓所

受惠於香港政府人才入境計劃，加上成功拓展新客群並為服務式寓所租戶提供靈活條款，住宅及服務式寓所收入錄得7%增長。

酒店

隨着免簽政策範圍擴大和航班載客量恢復正常，高端休閒及海外入境旅客帶動住宿需求上升，利好酒店業務。儘管中東地緣政治緊張刺激燃油成本上漲，但旅遊需求維持穩定，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，收入增長19%。

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

物業銷售

於報告期內，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，該物業價值乃根據雙方截至2025年12月31日所協定的售價估算所得，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2,005.38億元，內地物業組合和香港物業組合價值分別為港幣1,385.31億元及港幣620.07億元。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5.03億元物業重估虧損(2025年：港幣2.01億元虧損)。

內地物業組合錄得港幣3.65億元重估虧損(2025年：港幣3,200萬元虧損)，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1.38億元的重估虧損(2025年：港幣1.69億元虧損)，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6.78億元(2025年：港幣6.75億元淨重估虧損)。

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**無錫錫詰寓，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。

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，恒隆地產成立合營企業，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，恒隆地產成立合營企業，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。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	2,909	45%	3,760	59%
人民幣	3,595	55%	2,574	41%
美元	1	—	1	—
現金及銀行存款結餘總額	6,505	100%	6,335	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535.58億元(2025年12月31日：港幣535.89億元)，其中49%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40%。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61%(2025年12月31日：61%)。

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	27,137	51%	28,350	53%
人民幣	26,421	49%	25,239	47%
借貸總額	53,558	100%	53,589	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	40%	22,418	42%
浮息	31,940	60%	31,171	58%
借貸總額	53,558	100%	53,589	100%

• 負債率

於結算日，淨債項結餘為港幣470.53億元(2025年12月31日：港幣472.54億元)。淨債項股權比率為31.6%(2025年12月31日：32.7%)，債項股權比率為35.9%(2025年12月31日：37.1%)。

• 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	11%	4,913	9%
1年後但2年內	10,964	20%	16,370	31%
2年後但5年內	33,096	62%	28,500	53%
5年後	3,784	7%	3,806	7%
借貸總額	53,558	100%	53,589	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179.76億元(2025年12月31日：港幣214.04億元)。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5%至港幣9.42億元（2025年：港幣9.88億元），而平均有效借貸利率則減少至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11%至港幣5.53億元（2025年：港幣4.97億元）。

2026年首六個月的利息保障倍數改善至3.2倍（2025年：3.1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，此風險承擔主要來自內地附屬公司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走勢採取任何投機行為，並透過包括運用內地營運所得現金流及人民幣借貸等方式，維持適量人民幣資源，以滿足在內地資本需求。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，以評估內地項目資金需求，並在必要時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70%。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40.98億元（2025年：港幣14.46億元收益），並已於其他全面收入確認。

資產抵押

於2026年6月30日及2025年12月31日，恒隆地產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39.47億元（2025年12月31日：港幣67.06億元）。

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

截至 2026 年 6 月 30 日，我們的重大或然負債如下：

- a) 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。
- b) 就杭州恒隆廣場擴展項目，本公司向出租人發出一項不可撤回及無條件擔保，金額為人民幣 7.64 億元（或港幣 8.80 億元）（2025 年 12 月 31 日：人民幣 7.64 億元或港幣 8.46 億元），以擔保本公司一間附屬公司（作為承租人）已承諾或須承擔之租賃付款。

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。

恒隆的可持續發展表現榮獲多項權威環境、社會及管治評級及指數認可，包括 GRESB 常設投資基準五星評級、MSCI ESG「AA」評級，以及 Sustainalytics「低」ESG 風險評級。同時亦以 83 分的 CSA 評分入選為標普全球《可持續發展年鑑》前 10% 企業，並獲得 2025/26 年度恒生可持續發展企業指數系列「AA+」評級、CDP 氣候變化及水安全「A」評級，以及繼續獲選為富時社會責任指數成份股。

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

中東地區衝突不休和地緣政治持續緊張，為2026年下半年營商環境蒙上陰影。維持透明現金流、堅定執行能力和穩定經常性租賃收入顯得日益重要。

內地經濟受惠提振內需和消費的政策措施可望溫和增長。零售方面，追求性價比的選擇性消費形式持續，而提升生活享受和引發情感共鳴的體驗式消費亦越趨受追捧，預期零售租賃市場競爭將維持激烈。為把握相關機遇，我們的物業組合將持續優化租戶組合，並推出具針對性的市場推廣及社區營造活動，以帶動客流量並將其轉化為銷售額。

於2026年4月28日開業的杭州恒隆廣場綜合項目正逐漸邁向全面營運，預期屆時將帶來更可觀的經常性收入。下半年將有更多優質租戶在完成裝修後投入營運，項目亦會陸續推出針對目標客群的會員計劃，加深顧客忠誠度和聯繫。辦公樓已按照租戶吸納情況和營運上軌步伐分階段交付，以確保能有序投入運作。即將面世的上海恒隆廣場擴建項目將為這重要物業增添零售及餐飲租戶，鞏固其於南京西路的市場地位和競爭力。適逢今年為上海恒隆廣場25周年銀禧，其頂層露天平台及VIC專享貴賓室優化工程將進一步加強物業尊貴定位。另一方面，無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選酒店將於2026年第三季度開業，將與無錫恒隆廣場綜合項目內其他業態發揮協同效應，提升項目高端定位。

香港方面，訪港旅客人次上升，加上矚目盛事連連、租戶組合日益側重體驗式零售和消費者情緒逐步回穩，零售表現復甦本為意料之內；惟油價波動帶來通脹風險或削弱市場信心，為復甦前景帶來變數。辦公樓或因流動性改善而支持租金調整，但由於供應過剩且需求審慎，辦公樓租賃競爭預期持續。

內地和香港物業銷售業務將繼續以嚴謹定價、分階段放售和優質產品為重心，同時密切關注政策變動和買家情緒。香港樓市正穩步復甦，業務提供優質產品仍然備受講究品味的買家青睞。

恒隆在慶祝「66成就無限」周年誌慶之際，將為長遠業務增長貫徹「恒隆V.3」策略和「以客為尊」發展方針，以締造商業及文化並重的優享生活空間，惠及業務所服務的社區及未來世代。

企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2026年6月30日止六個月內，本公司採納之企業管治準則強調一個能幹稱職的董事會、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，以提高透明度和對公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已載於2025年報中之企業管治報告內，該報告載於公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」分項下之「財務報告」，以供瀏覽。

董事會

於本報告日期（即2026年7月31日），董事會由三名執行董事、一名非執行董事以及五名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會56%，超越香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）的要求。本公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁提供最新的董事會成員名單，列明其角色和職能。董事會成員的履歷詳情已載於公司網頁「企業管治」項下的「董事會及主要行政人員」內。董事長及行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分布均衡。董事會一般每年會面六次及會不時審閱本公司及其附屬公司（「本集團」）之企業管治常規，務求不斷改進，與國際水平之最佳常規看齊。

提名及薪酬委員會

於本報告日期（即2026年7月31日），本公司之提名及薪酬委員會由大多數獨立非執行董事組成，其中包括一名不同性別的董事，並由一名獨立非執行董事擔任主席。委員會成員每年舉行至少一次會議。委員會之職責包括檢討有關本集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。委員會成員亦定期檢討董事會之架構、規模及多元化，並就董事之委任、重新委任及繼任計劃等事宜向董事會提出建議。委員會之職權範圍已載於公司網頁「企業管治」項下的「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

審核委員會

於本報告日期(即2026年7月31日)，本公司之審核委員會由四名獨立非執行董事組成，並由一名獨立非執行董事擔任主席。委員會成員每年舉行至少四次會議，外聘核數師及內部審計師、董事長、行政總裁、首席財務總監及公司秘書均出席會議，以討論(其中包括)內部審計工作之性質及範疇，以及評核本公司之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責)已載於公司網頁「企業管治」項下的「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

本未經審核中期財務報告已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。獨立核數師審閱報告載於本報告第32頁。審核委員會已審閱本報告，包括截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告，並已建議董事會採納。

遵守《上市規則》附錄C1所載之《企業管治守則》

截至2026年6月30日止六個月內，本公司已遵守《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。

遵守《上市規則》附錄C3所載之《標準守則》

就董事進行證券交易，我們已採納一套不低於《上市規則》附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)內規定標準之紀律守則(「《紀律守則》」)。經本公司向所有董事作出特定查詢，全體董事均確認於截至2026年6月30日止六個月內已遵守《標準守則》及《紀律守則》。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據《證券及期貨條例》（「《證券條例》」）第XV部或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所，或根據《證券條例》第352條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事於2026年6月30日持有本公司及其相聯法團（定義見《證券條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	股份數目	本公司 (好倉)		恒隆集團有限公司 (好倉)	
			佔已發行 股份總數 之百分比	股份期權 數目 (附註3)	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
陳文博	個人及其他	3,464,877,216 (附註2)	66.59	15,050,000	551,752,580 (附註1及2)	40.52
盧韋柏	個人	1,145,385	0.02	25,750,000	460,000	0.03
陳南祿	個人	—	—	2,500,000	—	—
陳嘉正	—	—	—	—	—	—
馮婉眉	—	—	—	—	—	—
李天芳	—	—	—	—	—	—
韋安祖	—	—	—	—	—	—
王小彬	—	—	—	—	—	—
趙家駒	個人	—	—	6,800,000	—	—

附註：

1. 其他權益包括由一項信託基金（陳文博先生為財產授予人及酌情受益人）持有之恒隆集團有限公司（「恒隆集團」，本公司之控股公司）28,579,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
2. 其他權益包括由另一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之本公司3,464,142,255股股份及恒隆集團522,423,080股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。陳文博先生亦於本公司734,961股股份及恒隆集團750,000股股份中擁有個人權益。
3. 根據本公司於2012年4月18日採納之股份期權計劃（「2012年股份期權計劃」）及於2022年4月27日採納之另一項股份期權計劃（「2022年股份期權計劃」）下的董事期權變動載於下文「股份期權計劃」項下內。
4. 持股百分比乃根據本公司截至2026年6月30日已發行股份總數5,203,082,528股及恒隆集團截至2026年6月30日已發行股份總數1,361,618,242股計算。

除以上所披露外，於2026年6月30日，概無董事持有本公司或任何相聯法團（定義見《證券條例》第XV部）之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於截至2026年6月30日止六個月內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

股份期權計劃

2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃（統稱「股份期權計劃」）旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，獎勵或激勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據股份期權計劃，董事會獲授權向經揀選參與者（包括本集團旗下任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事會或會逐個或整體訂明。股份期權計劃均無規定任何最短歸屬期。股份期權計劃項下的歸屬期、可接納期權之期間及其應付之款項、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事會於授出時予以釐定。股份期權之行使價由董事會於授出時釐定，並必須為股份之面值、於授出日期之股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價三者中之較高價。

根據本公司及恒隆集團各自於2022年4月27日舉行股東周年大會上通過的決議案，2022年股份期權計劃已於同日獲採納並且於十年內有效。2022年股份期權計劃的剩餘年期約為五年九個月，並將於2032年4月26日到期。當2022年股份期權計劃獲採納，2012年股份期權計劃已於期滿後終止。

於2026年1月1日，概無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出，而根據2022年股份期權計劃下可授出之股份期權總數為276,275,550股。

截至2026年6月30日止六個月期間，概無任何股份期權根據2022年股份期權計劃授出。於2026年6月30日，根據2022年股份期權計劃下可授出之股份總數為276,275,550股。

於本報告日期（即2026年7月31日），根據2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃已授出股份期權而可予發行之股份總數分別為156,528,500股及48,893,000股，即佔本公司已發行股份總數約3.0%及0.9%。於本報告日期（即2026年7月31日），根據2022年股份期權計劃可授出之股份期權而可予發行的股份總數為276,275,550股，即佔本公司已發行股份總數約5.3%。

2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃下的每名參與者在任何12個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司發行股份之1%。

由於截至2026年6月30日止六個月內並無根據股份期權計劃授出任何股份期權，因此，可就所有股份期權計劃授出的期權而發行的股份數目除以截至2026年6月30日止六個月期間已發行普通股的加權平均股數為0。

2012年股份期權計劃項下之股份期權於截至2026年6月30日止六個月（「期內」）的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				每股 行使價 (港幣)	股份於 授出日期 當天的 收市價 (港幣)	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2026年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				
2017年8月10日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	1,925,000	-	-	-	19.98	19.86	2019年8月10日：10% 2020年8月10日：20% 2021年8月10日：30% 2022年8月10日：40%	2027年8月9日
	董事： 陳文博	1,850,000	-	-	-				
	陳南祿	2,500,000	-	-	-				
	僱員	16,881,000	-	-	(620,000)				
		23,156,000	-	-	(620,000)				
2018年5月16日	董事： 盧韋柏	10,000,000	-	-	-	18.98	18.98	2020年5月16日：10% 2021年5月16日：20% 2022年5月16日：30% 2023年5月16日：40%	2028年5月15日
		10,000,000	-	-	-				
2019年6月28日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,025,000	-	-	-	18.58	18.58	2021年6月28日：10% 2022年6月28日：20% 2023年6月28日：30% 2024年6月28日：40%	2029年6月27日
	董事： 陳文博	2,200,000	-	-	-				
	盧韋柏	2,750,000	-	-	-				
	僱員	25,365,500	-	-	(809,000)				
		33,340,500	-	-	(809,000)				

2012年股份期權計劃項下之股份期權於截至2026年6月30日止六個月內的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目					每股 行使價 (港幣)	股份於 授出日期 當天的 收市價 (港幣)	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2026年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收	於2026年 6月30日 尚未被行使				
2021年5月12日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	19.95	19.60	2023年5月12日：10% 2024年5月12日：20% 2025年5月12日：30% 2026年5月12日：40%	2031年5月11日
	董事：									
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	僱員	35,080,000	-	-	(1,125,000)	33,955,000				
		44,380,000	-	-	(1,125,000)	43,255,000				
2021年10月6日	董事： 趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000	17.65	17.58	2023年10月6日：10% 2024年10月6日：20% 2025年10月6日：30% 2026年10月6日：40%	2031年10月5日
		2,000,000	-	-	-	2,000,000				
2022年2月21日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	16.38	16.32	2024年2月21日：10% 2025年2月21日：20% 2026年2月21日：30% 2027年2月21日：40%	2032年2月20日
	董事：									
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	趙家駒	2,100,000	-	-	-	2,100,000				
	僱員	36,272,000	-	-	(1,282,000)	34,990,000				
		47,672,000	-	-	(1,282,000)	46,390,000				
	榮譽董事長	11,550,000	-	-	-	11,550,000				
	董事	35,400,000	-	-	-	35,400,000				
	僱員	113,598,500	-	-	(3,836,000)	109,762,500				
總計		160,548,500	-	-	(3,836,000)	156,712,500				

2022年股份期權計劃項下之股份期權於截至2026年6月30日止六個月內的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目					每股 行使價 (港幣)	股份於 授出日期 當天的 收市價 (港幣)	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2026年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收	於2026年 6月30日 尚未被行使				
2023年6月28日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	12.49	12.34	2025年6月28日：20% 2026年6月28日：30% 2027年6月28日：50%	2033年6月27日
	董事：									
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	趙家駒	2,100,000	-	-	-	2,100,000				
	僱員	32,593,000	-	-	(1,525,000)	31,068,000				
		43,993,000	-	-	(1,525,000)	42,468,000				
2025年1月27日	董事：						6.21	6.21	2027年1月27日：20% 2028年1月27日：30% 2029年1月27日：50%	2035年1月26日
	陳文博	2,000,000	-	-	-	2,000,000				
	盧韋柏	4,000,000	-	-	-	4,000,000				
	趙家駒	600,000	-	-	-	600,000				
		6,600,000	-	-	-	6,600,000				
	榮譽董事長	3,300,000	-	-	-	3,300,000				
	董事	14,700,000	-	-	-	14,700,000				
	僱員	32,593,000	-	-	(1,525,000)	31,068,000				
總計		50,593,000	-	-	(1,525,000)	49,068,000				

附註：

- 「僱員」包括本集團現任及前任僱員以及包括獲授股份期權以作為與本集團訂立僱傭合約之人士。
- 股份期權之行使期由各歸屬日期起開始及於各自的到期日終止。
- 陳啟宗先生於2024年4月26日退任董事長及執行董事之職位，以及董事會同意於當日賦予彼「榮譽董事長」之職銜。陳文博先生為榮譽董事長陳啟宗先生之兒子。
- 於期內，概無股份期權被註銷。

有關股份期權計劃的進一步資料，請參閱綜合財務報表附註13。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

據董事所知，根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於2026年6月30日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 總數之百分比 (好倉) (附註4)
陳文博	1	3,464,877,216	66.59
陳譚慶芬	1	3,464,142,255	66.58
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	3,464,142,255	66.58
Merssion Limited	1	3,464,142,255	66.58
恒隆集團	2	3,435,809,155	66.03
恒旺有限公司	3	1,570,880,269	30.19
Purotat Limited	3	439,004,862	8.44
Curicao Company Limited	3	350,114,722	6.73
Cokage Limited	3	274,789,571	5.28

附註：

- 該等股份與一信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。陳文博先生亦於本公司 734,961 股股份中擁有個人權益。

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團 38.37% 之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之 3,435,809,155 股股份已包括在 3,464,142,255 股股份之數目內。

- 該等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。
- 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括在由恒隆集團所持有之 3,435,809,155 股股份之數目內。
- 持股百分比乃根據本公司截至 2026 年 6 月 30 日已發行股份總數 5,203,082,528 股計算。

除以上所披露外，於 2026 年 6 月 30 日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據《證券條例》第 336 條規定須予備存之登記冊內。

有關董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條須予披露之董事其他主要職務變動載列如下。

董事	職位	委任(生效日期)	終止(生效日期)
陳文博先生	本公司提名及薪酬委員會成員	2026年4月30日	—
馮婉眉女士	本公司提名及薪酬委員會主席	2026年4月30日	—
王小彬女士	載通國際控股有限公司董事會副主席	2026年7月1日	—
	本公司審核委員會成員	2026年7月31日	—

董事之最新履歷資料將載於本公司下一份年報。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

購回、出售或贖回上市證券

截至2026年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。本公司於期內及截至2026年6月30日亦無持有任何庫存股份(定義見《上市規則》)。

僱員

於2026年6月30日，本集團共有4,548名僱員。本集團為全體僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括按個人表現釐定的酌情花紅，並定期檢討有關薪酬待遇，以確保其符合市場水平。

本集團亦設有股份期權計劃，並為僱員提供與其工作職務相關及有助更新專業知識的定期及多元化培訓。於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團舉辦多項內部培訓課程，以提升僱員的工作知識、技能及身心健康。期內錄得培訓總時數為42,333小時。有關股份期權計劃的詳情，請參閱本報告第26至29頁「股份期權計劃」一節。有關僱員薪酬及福利的進一步資料，載於財務報表附註5及附註13。

獨立核數師審閱報告



審閱報告致恒隆地產有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第34至54頁恒隆地產有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2026年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告表達結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「*獨立核數師對中期財務資料的審閱*」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2026年6月30日與截至該日止六個月期間的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2026年7月31日

34	綜合損益表
35	綜合損益及其他全面收入表
36	綜合財務狀況表
37	綜合權益變動表
39	簡明綜合現金流量表
40	綜合財務報表附註
40	1. 編製基準
41	2. 收入及分部資料
43	3. 其他收入淨額
43	4. 利息支出淨額
44	5. 除稅前溢利
44	6. 綜合損益表內之稅項
45	7. 股息
46	8. 每股盈利
47	9. 投資物業與發展中投資物業
47	10. 應收賬款及其他應收款
48	11. 應付賬款及其他應付款
48	12. 股本
49	13. 股份期權計劃
51	14. 儲備
52	15. 金融工具公允價值之計量
54	16. 承擔
54	17. 或然負債
54	18. 審閱及核准中期財務報告

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)	6,113	4,968	5,381	4,598
直接成本及營業費用		(2,858)	(1,713)	(2,513)	(1,585)
		3,255	3,255	2,868	3,013
其他收入淨額	3	16	45	14	41
行政費用		(314)	(309)	(275)	(288)
未計入物業之公允價值變動來自 營業的溢利		2,957	2,991	2,607	2,766
物業之公允價值減少		(503)	(201)	(437)	(184)
已計入物業之公允價值變動來自 營業的溢利		2,454	2,790	2,170	2,582
利息收入		14	20	12	18
財務費用		(553)	(497)	(485)	(462)
利息支出淨額	4	(539)	(477)	(473)	(444)
應佔合營企業虧損		(4)	(3)	(3)	(3)
除稅前溢利	5	1,911	2,310	1,694	2,135
稅項	6	(880)	(1,063)	(774)	(979)
本期溢利	2(b)	1,031	1,247	920	1,156
應佔本期溢利：					
股東		758	912	679	849
非控股權益		273	335	241	307
本期溢利		1,031	1,247	920	1,156
每股盈利	8(a)				
基本		港幣0.15元	港幣0.19元	人民幣0.13元	人民幣0.18元
攤薄		港幣0.15元	港幣0.19元	人民幣0.13元	人民幣0.18元

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

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		2025	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
本期溢利	1,031		1,247	
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	4,397		1,656	
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)	
轉出至損益淨額	17		(6)	
遞延稅項	(12)		24	
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		—	
除稅後本期其他全面收入	4,164		1,319	
本期全面收入總額	5,195		2,566	
應佔本期全面收入總額：				
股東	4,512		2,076	
非控股權益	683		490	
本期全面收入總額	5,195		2,566	

資料僅供參考

2026		2025	
人民幣百萬元		人民幣百萬元	
920		1,156	
(1,368)		(1,184)	
—		—	
53		(136)	
15		(5)	
(11)		22	
1		—	
(1,310)		(1,303)	
(390)		(147)	
(645)		(464)	
255		317	
(390)		(147)	

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2026年 6月30日 港幣百萬元	2025年 12月31日 港幣百萬元	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產					
投資物業	9	192,902	167,897	167,468	151,372
發展中投資物業	9	7,636	27,359	6,632	24,711
物業、廠房及設備		3,060	3,055	2,658	2,759
合營企業權益		1,078	1,076	935	967
其他資產		73	73	63	66
遞延稅項資產		141	153	122	138
		204,890	199,613	177,878	180,013
流動資產					
現金及銀行存款		6,505	6,335	5,646	5,705
應收賬款及其他應收款	10	2,737	2,692	2,376	2,429
待售物業		13,833	14,272	12,007	12,860
		23,075	23,299	20,029	20,994
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	9,854	10,167	8,555	9,169
租賃負債		28	26	24	23
應付稅項		370	318	321	287
		15,966	15,424	13,858	13,908
流動資產淨值		7,109	7,875	6,171	7,086
資產總值減流動負債		211,999	207,488	184,049	187,099
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		47,844	48,676	41,516	43,811
租賃負債		256	254	222	229
遞延稅項負債		14,915	14,092	12,954	12,726
		63,015	63,022	54,692	56,766
資產淨值		148,984	144,466	129,357	130,333
資本及儲備					
股本	12	45,164	43,837	42,193	41,045
儲備		93,400	90,892	78,113	80,492
股東權益		138,564	134,729	120,306	121,537
非控股權益		10,420	9,737	9,051	8,796
總權益		148,984	144,466	129,357	130,333

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)

港幣百萬元

	股東權益			總額	非控股權益	總權益
	股本 (附註12)	其他儲備 (附註14)	保留溢利 (附註14)			
於2026年1月1日	43,837	(4,815)	95,707	134,729	9,737	144,466
本期溢利	-	-	758	758	273	1,031
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	3,987	-	3,987	410	4,397
淨投資對沖虧損	-	(299)	-	(299)	-	(299)
現金流量對沖：對沖儲備變動 淨額	-	65	-	65	-	65
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	3,754	758	4,512	683	5,195
上年度末期股息	-	-	(2,023)	(2,023)	-	(2,023)
就2025年度末期股息以股代息 而發行之股份	1,327	-	-	1,327	-	1,327
僱員股權費用	-	12	7	19	-	19
於2026年6月30日	45,164	(1,049)	94,449	138,564	10,420	148,984
於2025年1月1日	42,051	(6,855)	96,391	131,587	9,463	141,050
本期溢利	-	-	912	912	335	1,247
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,501	-	1,501	155	1,656
淨投資對沖虧損	-	(210)	-	(210)	-	(210)
現金流量對沖：對沖儲備變動 淨額	-	(127)	-	(127)	-	(127)
本期全面收入總額	-	1,164	912	2,076	490	2,566
上年度末期股息	-	-	(1,913)	(1,913)	-	(1,913)
就2024年度末期股息以股代息 而發行之股份	1,347	-	-	1,347	-	1,347
僱員股權費用	-	21	10	31	-	31
於2025年6月30日	43,398	(5,670)	95,400	133,128	9,953	143,081

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益					
	股本	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總權益
於 2026 年 1 月 1 日	41,045	739	79,753	121,537	8,796	130,333
本期溢利	-	-	679	679	241	920
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(1,382)	-	(1,382)	14	(1,368)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	57	-	57	-	57
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(1,324)	679	(645)	255	(390)
上年度末期股息	-	-	(1,750)	(1,750)	-	(1,750)
就 2025 年度末期股息以股代息而發行之股份	1,148	-	-	1,148	-	1,148
僱員股權費用	-	10	6	16	-	16
於 2026 年 6 月 30 日	42,193	(575)	78,688	120,306	9,051	129,357
於 2025 年 1 月 1 日	39,410	2,644	80,366	122,420	8,759	131,179
本期溢利	-	-	849	849	307	1,156
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(1,194)	-	(1,194)	10	(1,184)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(119)	-	(119)	-	(119)
本期全面收入總額	-	(1,313)	849	(464)	317	(147)
上年度末期股息	-	-	(1,752)	(1,752)	-	(1,752)
就 2024 年度末期股息以股代息而發行之股份	1,233	-	-	1,233	-	1,233
僱員股權費用	-	20	9	29	-	29
於 2025 年 6 月 30 日	40,643	1,351	79,472	121,466	9,076	130,542

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)

	2026		2025	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
經營活動				
來自經營業務之現金	4,116	2,863		
已付稅項	(544)	(523)		
來自經營活動之現金淨額	3,572	2,340		
投資活動				
購買投資物業款項	(162)	(381)		
購買發展中投資物業款項	(599)	(805)		
購買物業、廠房及設備款項	(373)	(152)		
存款期大於三個月的銀行存款之增加	(164)	(174)		
受限制現金之增加	(10)	–		
來自其他投資活動之現金	274	189		
用於投資活動之現金淨額	(1,034)	(1,323)		
融資活動				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	18,693	22,955		
償還銀行貸款及其他借貸	(19,747)	(26,064)		
已付利息及其他借貸費用	(904)	(942)		
已付股息	(696)	(566)		
用於其他投資活動之現金	(14)	(13)		
用於融資活動之現金淨額	(2,668)	(4,630)		
現金及現金等價物之減少	(130)	(3,613)		
匯率變動之影響	111	39		
於1月1日之現金及現金等價物	5,952	10,198		
於6月30日之現金及現金等價物	5,933	6,624		
現金及現金等價物結餘之分析				
現金及銀行存款	6,505	6,905		
減：存款期大於三個月的銀行存款	(306)	(281)		
減：受限制現金	(266)	–		
於6月30日之現金及現金等價物	5,933	6,624		

資料僅供參考

2026		2025	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
3,612	2,638		
(479)	(483)		
3,133	2,155		
(132)	(349)		
(528)	(744)		
(332)	(138)		
(145)	(160)		
(9)	–		
241	176		
(905)	(1,215)		
16,411	21,357		
(17,334)	(24,264)		
(794)	(873)		
(602)	(519)		
(12)	(12)		
(2,331)	(4,311)		
(103)	(3,371)		
(107)	(160)		
5,359	9,579		
5,149	6,048		
5,646	6,304		
(266)	(256)		
(231)	–		
5,149	6,048		

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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。

本中期財務報告乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照 HKICPA 頒布之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第32頁。

HKICPA 頒布了多項《香港財務報告會計準則》的修訂，並於本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）當前之會計期間開始生效。此等發展對本集團於本中期財務報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。

本中期財務報告中載有有關截至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
	(HKFRS 15)			(HKFRS 16)	
	於某一時點 確認收入	隨時間逐步 確認收入	合計		
租賃收入	–	–	–	4,316	4,316
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	–	607	607	–	607
	1,092	705	1,797	4,316	6,113

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
	(HKFRS 15)			(HKFRS 16)	
	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
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	—	568	568	—	568
	209	649	858	4,110	4,968

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	3,442	147	28	3,617	3,190	129	10	3,329
– 香港	1,481	–	1,015	2,496	1,488	–	151	1,639
	4,923	147	1,043	6,113	4,678	129	161	4,968
未計入物業之公允 價值變動來自營業 的溢利／(虧損)								
– 內地	2,116	(29)	(157)	1,930	1,988	(34)	(26)	1,928
– 香港	1,049	–	(22)	1,027	1,067	–	(4)	1,063
	3,165	(29)	(179)	2,957	3,055	(34)	(30)	2,991
物業之公允價值減少	(503)	–	–	(503)	(201)	–	–	(201)
– 內地	(365)	–	–	(365)	(32)	–	–	(32)
– 香港	(138)	–	–	(138)	(169)	–	–	(169)
利息支出淨額	(515)	(24)	–	(539)	(454)	(23)	–	(477)
– 利息收入	13	1	–	14	19	1	–	20
– 財務費用	(528)	(25)	–	(553)	(473)	(24)	–	(497)
應佔合營企業虧損	(4)	–	–	(4)	(3)	–	–	(3)
除稅前溢利／(虧損)	2,143	(53)	(179)	1,911	2,397	(57)	(30)	2,310
稅項	(875)	–	(5)	(880)	(1,063)	–	–	(1,063)
本期溢利／(虧損)	1,268	(53)	(184)	1,031	1,334	(57)	(30)	1,247
股東應佔純利／ (淨虧損)	995	(53)	(184)	758	999	(57)	(30)	912

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	140,789	2,824	7,826	151,439	135,189	2,794	7,430	145,413
香港	62,281	–	6,448	68,729	62,681	–	7,181	69,862
	203,070	2,824	14,274	220,168	197,870	2,794	14,611	215,275
合營企業權益				1,078				1,076
其他資產				73				73
遞延稅項資產				141				153
現金及銀行存款				6,505				6,335
				227,965				222,912

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	1	(2)
政府補助	–	15
其他	7	5
	16	45

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2026	2025
銀行存款利息收入	14	20
銀行貸款及其他借貸利息支出	875	922
租賃負債之利息	7	6
其他借貸成本	60	60
借貸成本總額	942	988
減：借貸成本資本化	(389)	(491)
財務費用	553	497
利息支出淨額	(539)	(477)

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)	757	738
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9.05億元(2025年：港幣8.95億元)。

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	120	126
內地所得稅	466	441
內地土地增值稅	1	—
本期稅項合計	587	567
遞延稅項		
物業之公允價值變動	159	381
其他源自及撥回暫時性差額	134	115
遞延稅項合計	293	496
稅項支出總額	880	1,063

6. 綜合損益表內之稅項(續)

香港政府就實施經濟合作與發展組織(OECD)發佈的第二支柱示範規則(即全球反侵蝕稅基規則(Global Anti-Base Erosion Rules)，簡稱「GloBE規則」)通過法案，並於2025年6月6日起追溯生效，適用於本集團自2025年1月1日起計財政年度。該法案採用收入納入規則和當地最低稅雙重機制，旨在確保本集團業務所及的香港和內地兩地均設有不低於15%有效稅率安排。由於本集團屬相關法案適用範圍以內，我們已就集團業務被徵收第二支柱收入稅潛在風險展開評估。

雖然內地暫時未就落實GloBE規則草擬法案，但本公司作為在香港註冊最終母實體，將須就每個GloBE有效稅率低於15%最低有效稅率司法管轄區繳付補足稅以填補差額，惟本集團附屬公司已須繳納合資格內地最低補足稅及／或根據安全港或經OECD許可的其他豁免除外。根據最新財務資料顯示，截至2026年6月30日止六個月，本集團毋須課繳任何補足稅。

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1角2仙(2025年：港幣1角2仙)	624	600

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4角		
(2024年度：港幣4角)	2,023	1,913

期內已派發之2025末期股息當中，港幣13.27億元乃根據本公司於2026年1月30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	2026	2025
股東應佔純利	758	912
股份數目		
	2026	2025
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	5,069,591,068	4,801,775,210
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	1,978,731	205,550
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	5,071,569,799	4,801,980,760

(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	758	912
物業之公允價值變動影響	503	201
物業之公允價值變動相關所得稅影響	159	381
合營企業的投資物業之公允價值變動影響	22	20
	684	602
非控股權益	(6)	73
	678	675
股東應佔基本純利	1,436	1,587

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2026	2025
基本	港幣 0.28 元	港幣 0.33 元
攤薄	港幣 0.28 元	港幣 0.33 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7.37億元（2025年：港幣10.38億元）。

(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	227	163
逾期一至三個月	15	10
逾期三個月以上	3	3
	245	176

(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	2026年 6月30日	2025年 12月31日
三個月內到期	798	1,156
三個月後到期	2,598	2,856
	3,396	4,012

(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(2025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。

12. 股本

	2026		2025	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	5,057	43,837	4,784	42,051
以股代息而發行之股份	146	1,327	273	1,786
於6月30日／12月31日	5,203	45,164	5,057	43,837

於2026年6月15日，本公司根據於2026年1月30日公佈的以股代息安排，向選擇2025年度末期股息收取本公司股份而非現金的股東發行及配發合共1.46億股普通股，發行價為每股普通股港幣9.06。新發行之普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等權益。

於2025年9月24日，本公司根據於2025年7月30日公佈的以股代息安排，向選擇2025年度中期股息收取本公司股份而非現金的股東發行及配發合共5,500萬股普通股，發行價為每股普通股港幣8.04元。新發行之普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等權益。

於2025年6月16日，本公司根據於2025年1月24日公佈的以股代息安排，向選擇2024年度末期股息收取本公司股份而非現金的股東發行及配發合共2.18億股普通股，發行價為每股普通股港幣6.17。新發行之普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等權益。

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

13. 股份期權計劃

根據本公司和恒隆集團有限公司在2022年4月27日舉行的年度股東大會上通過的決議，決定採納新股份期權計劃（「2022年股份期權計劃」），自其採納日起計十年內有效。2022年股份期權計劃將於2032年4月26日到期。於2012年4月18日所採納之股份期權計劃（「2012年股份期權計劃」，連同2022年股份期權計劃統稱為「計劃」）已到期，並於2022年股份期權計劃採納後終止。2012年股份期權計劃終止後，無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出，惟2012年股份期權計劃之條文於所有其他方面繼續具十足效力及作用，且於終止日期前授出及於終止日期尚未被行使、沒收／失效之所有股份期權將會繼續有效。

根據計劃授予董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出，及每份股份期權給予持有人權利認購一股本公司股份。

截至2026年6月30日止六個月，股份期權之變動如下：

(a) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2026年 1月1日 尚未被行使	已沒收／ 已失效	於2026年 6月30日 尚未被行使		
2017年8月10日	23,156,000	(620,000)	22,536,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	—	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	33,340,500	(809,000)	32,531,500	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	44,380,000	(1,125,000)	43,255,000	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
2021年10月6日	2,000,000	—	2,000,000	2023年10月6日至 2031年10月5日	17.65
2022年2月21日	47,672,000	(1,282,000)	46,390,000	2024年2月21日至 2032年2月20日	16.38
總計	160,548,500	(3,836,000)	156,712,500		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。截至2026年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至2026年6月30日止六個月，3,836,000份股份期權（2025年：8,598,500份股份期權）因終止承授人的僱傭而被沒收，並無股份期權（2025年：無）因行使期限屆滿而失效。

13. 股份期權計劃 (續)

(b) 2022 年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於 2026 年 1 月 1 日 尚未被行使	已沒收／ 已失效	於 2026 年 6 月 30 日 尚未被行使		
2023 年 6 月 28 日	43,993,000	(1,525,000)	42,468,000	2025 年 6 月 28 日至 2033 年 6 月 27 日	12.49
2025 年 1 月 27 日	6,600,000	–	6,600,000	2027 年 1 月 27 日至 2035 年 1 月 26 日	6.21
總計	50,593,000	(1,525,000)	49,068,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至四年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，1,525,000 份股份期權 (2025 年：2,531,000 份股份期權) 因終止承授人的僱傭而被沒收，並無股份期權 (2025 年：無) 因行使期限屆滿而失效。

14. 儲備

港幣百萬元

	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員股份 報酬儲備			
於2026年1月1日	(5,268)	(75)	73	455	(4,815)	95,707	90,892
本期溢利	-	-	-	-	-	758	758
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	3,987	-	-	-	3,987	-	3,987
淨投資對沖虧損	(299)	-	-	-	(299)	-	(299)
現金流量對沖：							
對沖儲備變動淨額	-	65	-	-	65	-	65
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	3,688	65	1	-	3,754	758	4,512
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,023)	(2,023)
僱員股權費用	-	-	-	12	12	7	19
於2026年6月30日	(1,580)	(10)	74	467	(1,049)	94,449	93,400
於2025年1月1日	(7,383)	28	76	424	(6,855)	96,391	89,536
本期溢利	-	-	-	-	-	912	912
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	1,501	-	-	-	1,501	-	1,501
淨投資對沖虧損	(210)	-	-	-	(210)	-	(210)
現金流量對沖：							
對沖儲備變動淨額	-	(127)	-	-	(127)	-	(127)
本期全面收入總額	1,291	(127)	-	-	1,164	912	2,076
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,913)	(1,913)
僱員股權費用	-	-	-	21	21	10	31
於2025年6月30日	(6,092)	(99)	76	445	(5,670)	95,400	89,730

15. 金融工具公允價值之計量

本集團按經常性基準於結算日按公允價值計量金融工具的價值，並根據HKFRS 13「公允價值之量計」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入數據之可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量的公允價值，即可觀察的輸入數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：

港幣百萬元	公允價值		公允價值 計量分類為
	2026年 6月30日	2025年 12月31日	
金融資產			
應收賬款及其他應收款			
利率掉期合約			
(現金流量對沖)	3	—	第二級
其他資產			
權益工具之投資	73	73	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約			
(現金流量對沖)	(2)	(8)	第二級
利率掉期合約			
(現金流量對沖)	(8)	(79)	第二級

15. 金融工具公允價值之計量 (續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債 (續)

(i) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：(續)

貨幣掉期合約及利率掉期合約的公允價值是根據本集團於結算日終止掉期合約時將會收到或支付的金額而釐定，同時考慮到當前利率和掉期交易對手的當前信用度。

非公開買賣的權益投資之公允價值乃按照此等投資的資產淨值而釐定。

(ii) 於公允價值層級之間的工具轉移

截至2026年6月30日止六個月，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出。按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

(b) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

於2025年12月31日及2026年6月30日，本集團之金融工具（以攤銷成本列賬）的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

16. 承擔

於結算日，本集團就投資物業及物業、廠房及設備之資本承擔（未於財務報表作出撥備）如下：

港幣百萬元	2026年 6月30日	2025年 12月31日
已簽約	2,295	4,174
已授權但尚未簽約	1,652	2,532
	3,947	6,706

上述金額已包括本集團應佔其合營企業已授權但尚未簽約的資本承擔，為人民幣1.99億元（或港幣2.29億元）（2025年12月31日：無）。

於結算日，本集團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））。

此外，本集團一間全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，租賃一項物業作分租用途，有關租賃尚未生效。在符合若干租賃條件下，該租賃協議於為期20年租賃期內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））。

17. 或然負債

截至結算日，本集團的重大或然負債如下：

- (a) 我們就內地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；及
- (b) 本公司向一名出租人發出一項不可撤回及無條件擔保，金額為人民幣7.64億元（或港幣8.80億元）（2025年12月31日：人民幣7.64億元（或港幣8.46億元）），以擔保本公司一間附屬公司（作為承租人）已承諾或須承擔之租賃付款。

18. 審閱及核准中期財務報告

本中期財務報告為未經審核，但已經由審核委員會審閱。董事會於2026年7月31日許可刊發中期財務報告。

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

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

財務日誌

財政期	2026年1月1日至2026年6月30日
中期業績公布	2026年7月31日
截止辦理股份過戶	2026年8月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2026年8月14日
中期股息記錄日期	2026年8月14日
中期股息派發日期	2026年9月25日

股份上市

於2026年6月30日，5,203,082,528股股份在香港聯合交易所有限公司上市，本公司以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所：00101
路透社：0101.HK
彭博：101 HK
美國預託證券證券識別統一號碼／票據代號：41043M104/HLPPY

股份資料

於2026年6月30日之股價：每股港幣6.89元
於2026年6月30日之市值：港幣358.5億元

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
電話：2862 8555
傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

郭美嫻
電郵：ir@hanglung.com