


公司评级 **增持（维持）**

报告日期 2026 年 02 月 01 日

基础数据

01 月 30 日收盘价（港元）	9.44
总市值（亿港元）	477.35
总股本（亿股）	50.57

来源：聚源，兴业证券经济与金融研究院整理

相关研究

【兴证海外地产】恒隆地产：专注高端商场，引领重奢消费-2025.10.19

【兴证海外地产】恒隆地产：内地零售业态表现稳定，维持稳定派息-2025.07.31

分析师：孙钟涟

S0190521080001

请注意：孙钟涟并非香港证券及期货事务监察委员会的注册持牌人，不可在香港从事受监管的活动。

sunzhonglian@xyzq.com.cn

分析师：宋健

S0190518010002

BMV912

songjian@xyzq.com.cn

恒隆地产(00101.HK)
派息稳定，25H2 零售额加速修复
投资要点：

- **业绩符合预期，派息维持稳定：**2025 年公司实现营收 99.5 亿港元，同比-11.5%，主要因物业销售收入同比-83%至 2.64 亿港元；而核心业务物业租赁收入表现稳定，仅同比下滑 1%至 93.89 亿港元。因低毛利的物业销售业务收入结转少于去年同期，相应拖累减少，2025 年公司核心净利润同比+3%至 32.02 亿港元。基于稳健的业绩兑现，公司 2025 年 DPS 维持 0.52 港元，对应 2026 年 1 月 30 日收盘价股息率为 5.3%，较中国 10 年期国债到期收益率利差维持 3 个百分点以上。
- **内地商场零售额逐季度加速增长：**2025 年，公司内地商场组合的物业租赁收入同比增长 1%至 48.71 亿元人民币，整体出租率因租户组合优化同比提升 2 个百分点至 96%。此外，2025Q3 和 2025Q4 公司内地商场组合的零售额分别同比增长 10%和 18%，呈加速增长趋势，内地商场组合的平均日客流量也创下历史新高。优异的经营表现主要得益于非奢业态结构优化和租户组合调整，2025 年公司引入了 200 个首店品牌，内地商场组合中个人护理与美容净租用面积同比提升了 4%、餐饮净租用面积同比提升了 3%。
- **V.3 策略下探索短回报周期的轻资产模式：**公司 V.3 策略是以上海、杭州、无锡、昆明四大核心城市为基础，以长期租赁运营形式获取已有项目的周边商业体作为扩展部分，扩大已有项目的物理空间，提升市场影响力。公司预计杭州恒隆广场扩展项目、无锡恒隆广场扩展项目、上海南京西路 1038 号商业运营项目应占资本支出约 10 亿元人民币，较过去重资产投入模式成本更低，回报周期也大幅缩短，有望成为公司业绩增长点之一。
- **净负债率、有息负债规模进一步下降：**截至 2025 年末，公司净负债率同比下滑 0.7 个百分点至 32.7%，有息负债规模同比下降 6.6%至 535.89 亿港元，平均借贷利率同比下降 0.5 个百分点至 3.8%。我们预计随着杭州恒隆广场商场部分开业，公司资本开支将逐步缩减，净负债率仍有下降空间。
- **维持“增持”评级：**我们认为内地商场组合的零售额修复有望在 2026 年传导至租金端，公司业绩、派息均有望保持稳健，我们预计公司 2026/2027/2028 每年可维持每股现金派息 0.52 港元，2026 年 1 月 30 日收盘价对应 2026 年预计股息收益率达 5.3%，维持“增持”评级。
- **风险提示：**派息不及预期；商场零售额表现不及预期；增量项目开业后表现不及预期。

主要财务指标

会计年度	2025	2026E	2027E	2028E
营业总收入（百万港元）	9,950	11,540	10,979	11,260
同比增长	-11.5%	16.0%	-4.9%	2.6%
核心净利润（百万港元）	3,202	3,281	3,422	3,495
同比增长	3.5%	2.5%	4.3%	2.2%
毛利率	65.6%	61.0%	66.2%	66.1%
ROE	1.4%	2.4%	2.5%	2.6%
每股核心收益（港元）	0.37	0.64	0.67	0.68
每股股息（港元）	0.52	0.52	0.52	0.52

数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

附表
资产负债表

单位: 百万港元

会计年度	2025	2026E	2027E	2028E
流动资产	23,299	25,057	23,879	27,532
现金及银行结存	6,335	6,688	7,245	8,998
应收账款及其他应收款	2,692	4,096	2,362	4,262
待售物业	14,272	14,272	14,272	14,272
非流动资产	199,613	202,713	205,313	207,313
投资物业	167,897	167,897	167,897	167,897
发展中投资物业	27,359	30,459	33,059	35,059
其他物业、厂房及设备	3,055	3,055	3,055	3,055
合营企业权益	1,076	1,076	1,076	1,076
其他资产	73	73	73	73
递延税项资产	153	153	153	153
资产总计	222,912	227,770	229,192	234,845
流动负债	15,424	20,836	20,637	24,576
银行贷款及其他借贷	4,913	4,913	4,913	4,913
应付账款及其他应付款	10,167	15,579	15,380	19,319
应付税项	318	318	318	318
租赁负债	26	26	26	26
非流动负债	63,022	61,022	61,022	61,022
银行贷款及其他借贷	48,676	46,676	46,676	46,676
递延税项负债	14,092	14,092	14,092	14,092
租赁负债	254	254	254	254
负债合计	78,446	81,858	81,659	85,598
股本	43,837	43,837	43,837	43,837
储备	90,892	91,517	92,284	93,124
少数股东权益	9,737	10,557	11,413	12,286
股东权益合计	144,466	145,911	147,533	149,247
负债及权益合计	222,912	227,770	229,192	234,845

现金流量表

单位: 百万港元

会计年度	2025	2026E	2027E	2028E
除税前溢利	3,961	5,468	5,703	5,826
营运资金的变动	584	4,008	1,535	2,039
经营活动产生现金流量	3,832	9,036	6,767	7,403
资本支出	-3,580	-3,100	-2,600	-2,000
投资活动产生现金流量	-3,546	-3,073	-2,564	-1,955
净增银行贷款	-3,787	-2,000	0	0
已付股息	-1,747	-2,655	-2,655	-2,655
融资活动产生现金流量	-6,488	-5,610	-3,646	-3,695
现金净变动	-6,202	353	557	1,753

数据来源: wind、兴业证券经济与金融研究院

注: 每股收益均按照最新股本摊薄计算

利润表

单位: 百万港元

会计年度	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入	9,950	11,540	10,979	11,260
营业成本	-3,423	-4,506	-3,715	-3,817
毛利	6,527	7,035	7,264	7,443
行政及其他费用	-652	-669	-637	-653
其他收入净额	54	27	27	27
投资物业公允价值变动	-1,051	0	0	0
净财务支出	-920	-928	-954	-995
联营及合营收益	3	3	3	3
税前利润	3,961	5,468	5,703	5,826
税项	-1,633	-1,367	-1,426	-1,456
净利润	2,328	4,101	4,277	4,369
少数股东损益	522	820	855	874
归属母公司净利润	1,806	3,281	3,422	3,495
核心净利润	3,202	3,281	3,422	3,495

主要财务比率

会计年度	2025	2026E	2027E	2028E
成长性				
营业收入增长率	-11.5%	16.0%	-4.9%	2.6%
毛利润增长率	1.1%	7.8%	3.3%	2.5%
核心净利润增长率	3.5%	2.5%	4.3%	2.2%
盈利能力				
毛利率	65.6%	61.0%	66.2%	66.1%
核心净利率	32.2%	28.4%	31.2%	31.0%
ROE	1.4%	2.4%	2.5%	2.6%
偿债能力				
资产负债率	35.2%	35.9%	35.6%	36.4%
净负债率	32.7%	30.8%	30.1%	28.5%
流动比率	1.5	1.2	1.2	1.1
营运能力				
资产周转率	0.04	0.05	0.05	0.05
每股资料 (港元)				
每股核心收益	0.65	0.64	0.67	0.68
每股股息	0.52	0.52	0.52	0.52
每股净资产	27.4	26.5	26.7	26.8
估值比率 (倍)				
PE	25.7	14.7	14.1	13.8
PB	0.3	0.4	0.4	0.4

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深300指数为基准；北交所市场以北证50指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

有关财务权益及商务关系的披露

兴证国际证券有限公司及/或其有关联公司在过去十二个月内与民生商银国际控股有限公司、民银国际融资（香港）有限公司、天风证券、天风国际证券集团有限公司、瑛泰医疗、兴业银行、乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司、高邮市城市建设投资集团有限公司、江苏银行股份有限公司、红星冷链（湖南）股份有限公司、米多多集团股份有限公司、南安市发展投资集团有限公司、淄博市张店区国有资产运营有限公司、盐城市大丰区海城实业发展有限公司、江苏银行、海南橡胶、合盛农业有限公司、广东天域半导体股份有限公司、成都兴城投资集团有限公司、江苏平仲科技发展集团有限公司、泰兴市江桥投资建设发展有限公司、江西省信用融资担保集团股份有限公司、龙南旅游发展投资（集团）有限责任公司、广州开发区控股集团有限公司、澄达国际有限公司、江阴国有资本控股（集团）有限公司、盐城市大丰区诸城实业发展有限公司、盐城市大丰区城市发展投资控股集团有限公司、东台惠民城镇化建设集团有限公司、东台市城市建设投资发展集团有限公司、淄博高新国际投资有限公司、淄博高新国有资本投资有限公司、四川港荣投资发展集团有限公司、上海银行、临工重机股份有限公司、泰兴市润嘉控股有限公司、泰州化工新材料产业发展集团有限公司、安徽华恒生物科技股份有限公司、福建海西新药创制股份有限公司、迈威（上海）生物科技股份有限公司、环世国际物流控股有限公司、圣火科技集团有限公司、芯迈半导体技术（杭州）股份有限公司、金叶国际集团有限公司、上海挚达科技发展股份有限公司、紫金黄金国际有限公司、紫金矿业集团股份有限公司、土耳其主权基金、北京讯众通信技术股份有限公司、安井食品集团股份有限公司、拨康视云制药有限公司、黄山旅游集团有限公司、周六福珠宝股份有限公司、湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司、CMBC International Holdings、CMBC International Funding (HK) Limited、TFI Overseas Investment Limited、TIANFENG SECURITIES、TF International Securities Group Limited、INT MEDICAL、INDUSTRIAL BANK、UETD CONSTRUCTION & DEVELOPMENT STATE-OWNED CAPITAL INVESTMENT OPERATION (GROUP) CO., LTD.、GAOYOU CITY CONSTRUCTION INVESTMENT DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、Bank of Jiangsu Co., Ltd Yangzhou Branch、Hongxing Coldchain (Hunan) Co., Ltd.、Miduoduo Group Inc.、NAN' AN DEVELOPMENT INVESTMENT GROUP CO., LTD.、Zibo Zhangdian District State-owned Assets Operation Co., Ltd.、Yancheng Dafeng Haicheng Industrial Development Co., Ltd.、BANK OF JIANGSU、CHINA HAINAN RUBBER INDUSTRY、HALCYON AGRI CORPORATION LIMITED、Guangdong Tianyu Semiconductor Co., Ltd.、CHENGDU XINGCHENG INVESTMENT GROUP CO., LTD.、Jiangsu Pingzhong Technology Development Group Co., Ltd.、Taixing Jiangqiao Investment Construction and Development Co., Ltd.、Jiangxi Provincial Credit Financing Guarantee Group Co., Ltd.、LONGNAN TOURISM DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP CO., LTD.、Guangzhou Development District Holding Group Limited、Chengda International Co., Limited、Jiangyin State-owned Assets Holding (Group) Co., Ltd.、Yancheng Dafeng Xiecheng Industrial Development Co., Ltd.、Yancheng Dafeng Urban Development Investment Holding Group Co., Ltd.、Dongtai Huimin Urbanization Construction Group Co Ltd、Dongtai Urban Construction and Investment Group Co Ltd、Zibo High-Tech International Investment Co., Limited、Zibo Hi-Tech State-Owned Capital Investment Co., Ltd.、SICHUAN GLOPORT INVESTMENT DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、BANK OF SHANGHAI、Lingong Heavy Machinery Co., Ltd.、TAIXING RUNJIA HOLDINGS CO., LTD.、TAIZHOU CHEMICAL NEW MATERIALS INDUSTRY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、Anhui Huaheng Biotechnology Co., Ltd.、Fujian Haixi Pharmaceuticals Co., Ltd.、Mabwell (Shanghai) Bioscience Co., Ltd.、Worldwide Logistics Holding Inc.、Holyfire Technology Group Limited、Silicon Magic Semiconductor Technology (Hangzhou) Co., Ltd.、GOLDEN LEAF INTERNATIONAL GROUP LIMITED、SHANGHAI ZHIDA TECHNOLOGY DEVELOPMENT CO., LTD.、ZIJIN GOLD INTERNATIONAL COMPANY LIMITED、Zijin Mining Group Co., Ltd.、Turkey Wealth Fund、BEIJING XUNZHONG COMMUNICATION TECHNOLOGY CO., LTD.、ANJOY FOODS GROUP CO., LTD.、Cloudbreak Pharma Inc.、Huangshan Tourism Group Co., Ltd.、Zhou Liu Fu Jewellery Co., Ltd.、Huzhou Wuxing Industrial Investment Development Group Co., Ltd.、Wu xing Industry Investment Hu sheng Company Limited 有投资银行业务关系。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益

或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效,任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点,一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求,在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估,并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求,必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果,本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的,但本公司不保证其准确性或完整性,也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断,本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌,过往表现不应作为日后的表现依据;在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告;本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时,本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改,投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明,本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证,任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民,包括但不限于美国及美国公民(1934年美国《证券交易所》第15a-6条定义为本「主要美国机构投资者」除外)。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司(香港证监会中央编号: AYE823)于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示,否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权,本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品,或再次分发给任何其他人,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载,本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下,兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易,也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此,投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

兴业证券研究

上海

地址: 上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层
邮编: 200135
邮箱: research@xyzq.com.cn

北京

地址: 北京市朝阳区建国门外大街甲6号世界财富大厦32层01-08单元
邮编: 100020
邮箱: research@xyzq.com.cn

深圳

地址: 深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼
邮编: 518035
邮箱: research@xyzq.com.cn

香港(兴证国际)

地址: 香港德辅道中199号无限极广场32楼全层
邮编: 518035
邮箱: ir@xyzq.com.hk