

2015年，無論於環球及香港，在經濟及金融方面均挑戰重重。在本年報內，我們希望展現希慎在預期之中及意料之外的商業環境轉變下，作出部署，變中求進，以及各團隊成員透過創新意念、靈活變通、行事專業、團隊精神和高效達標的表現，為持份者帶來獨特和愉快的服務體驗。



商舖業務



新訂租金

平均增加約

25%



估計

租戶銷售額

增加約

10%



100%

出租率

希慎貫徹多元化策略，重新調整集團的商舖租戶組合，轉移至中價及大眾化市場，在零售業普遍低迷的環境下帶來成果。



商舖業務



20+

家知名品牌旗艦店
進駐我們的商舖組合



O2O

於線上成功推廣，
帶動線下銷售

我們建立了為不同客群服務的穩定基礎，致力對購物人士提供獨特而稱心的體驗。



精彩盛事



在零售業低迷的環境下，

整體人流

錄得約 **5%** 增長



3 個 商舖組群

都分別錄得購物人士
人數上升

不論是充滿動感的瑜伽練習、聖誕節期間令人目不暇給的聖誕球，或是輕鬆愉快的兒童烹飪班，我們各式各樣的活動吸引來自遠近的參加者。



餐飲食肆



62 間餐飲選擇，
包括
7 間米芝蓮星級
或推薦食府



5 家著名國際餐廳選擇
利園區為他們於香港
首個的據點



估計
餐飲租戶銷售額
增加約

10%

我們商場的美食價格豐儉由人，分別吸引喜歡輕鬆悠閒、追求時尚、或商務食客，亦提供適合家庭聚會的選擇。



寫字樓



新訂租金
平均增加約

30%



99%

出租率

市場對優質寫字樓需求殷切，但供應緊絀，我們的寫字樓組合因而受惠。我們亦積極透過資產增值計劃翻新及優化各商廈。



寫字樓



利園區寫字樓 =

工作與生活平衡 +
成本效益

自2013年

18 間優質寫字樓租戶由
中環及金鐘遷入利園區

現有

25 間科技、媒體和電訊企業
進駐能激發靈感的利園區

除了具有高成本效益，利園區寫字樓交通便捷、設施優越，並鄰近種類繁多的商舖及食府，提供一個無可比擬的平衡作息環境。



可持續發展



利園一期（寫字樓部分）

是香港 **首幢**

榮獲綠建環評 BEAM Plus
（既有建築）暫定鉑金級
認證的商業樓宇



回收

975,000+ 公斤
廢紙及
3,000+ 公斤
膠瓶



貢獻

1,300+ 小時
義工服務時數

我們以「用心營建・精彩生活」為使命，致力為各持份者及業務所在的社區帶來正面及可持續的改變。

1

18 主要公司資料

18 今日希慎、營運方針、
如何於日常營運體現核心價值

20 創優增值

22 均衡的業務組合

24 希慎社區

26 2015 年表現概覽

30 主席報告

概覽

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值



主要公司資料

今日希慎

希慎擁有之物業組合，主要位於香港充滿活力的銅鑼灣區心臟地帶，並形成物業組群。由於業權集中，可加強我們為各租戶帶來協同效應的能力，繼而令我們優質的商舖、寫字樓及住宅組合真正出類拔萃。

於過去十年，我們的規模大致相同，有約4.1百萬平方呎的樓面（不包括重建中的物業）。同期集團的收入增長接近三倍。

如何於日常營運體現核心價值

— 獨特而稱心的體驗

超越顧客期望的愉快體驗

內部顧客

員工及部門

← 獨特而

靈活變通 + 行事專業

營運方針

願景

我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。

使命

我們的物業組合，由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專業人員進行策略性的規劃和管理，為各持份者帶來持續而可觀的回報。

核心價值

領導力
追求卓越
授權發揮
公民使命
負責可靠
互相尊重
自我 / 互相推動
企業家精神
積極聯繫
可持續性

稱心的體驗 →

對外顧客

購物人士及租戶



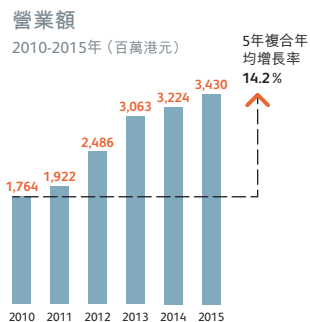
+ 團隊精神 + 高效達標

創優增值



(優化地區品牌)

收益增加
透過積極管理
(包括調整租戶組合)



資產增值
為長遠增值作出準備或提供短期回報
之項目兼而有之

希慎廣場

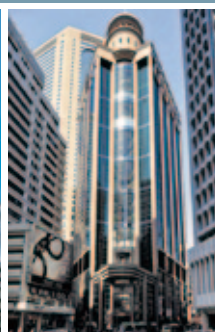
利舞臺廣場

利園二期

資產增值後



資產增值前



除財務貢獻外，其他方面之卓越表現亦提供了重要支持：

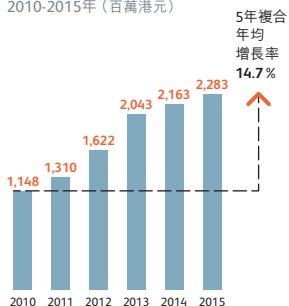
環境保護
將業務對環境構成的影響減至最低，並同時達致更高的效率

員工
保持優質的工作環境，有利員工盡顯潛能

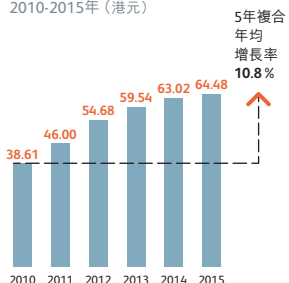
集團將繼續聚焦銅鑼灣，同時尋求核心物業以外的發展機會

財務成績提高盈利及
資產淨值**經常性基本溢利**

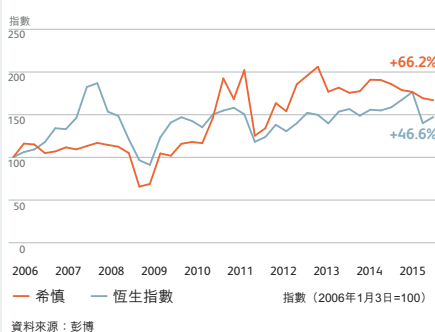
2010-2015年（百萬港元）

**每股資產淨值**

2010-2015年（港元）

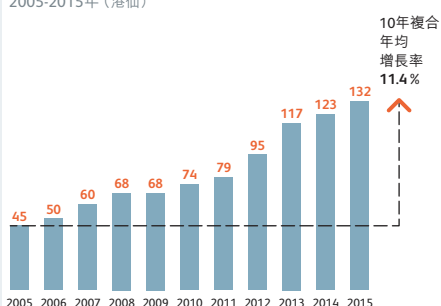
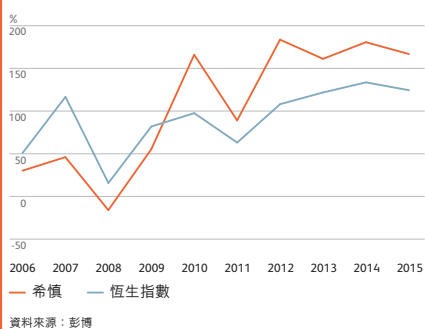
**股票價格增長率**

長遠增值

**每股股息**

提供穩定增長

2005-2015年（港仙）

**經風險調整的總回報 —
穩定及可衡量的增長**希慎對比恆生指數
累計總回報**社區參與**在業務所在地的社區
作出貢獻**企業管治**恪守強健的管治原則是達致長遠
穩定及可持續表現的核心

均衡的業務組合

希慎的物業組合從事主要是商舖及寫字樓業務，本質均衡。

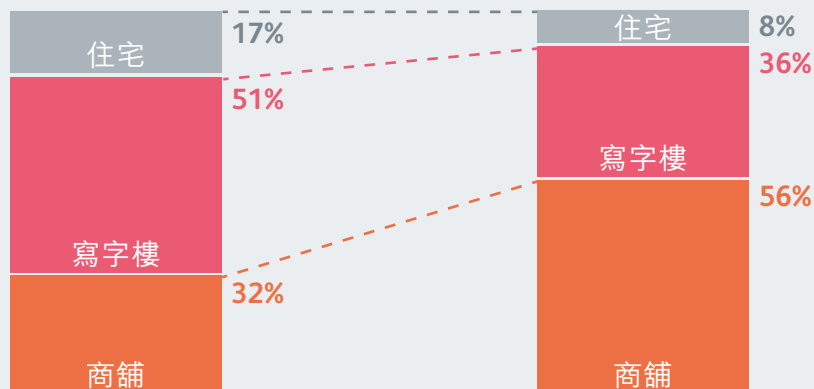
我們的商舖組合吸引國際知名及受歡迎的本地品牌進駐，提供不同價格檔次及風格的產品。寫字樓組合則租予不同的跨國及本地企業。

總覽

投資物業

(按樓面面積計算，不包括重建中的物業)

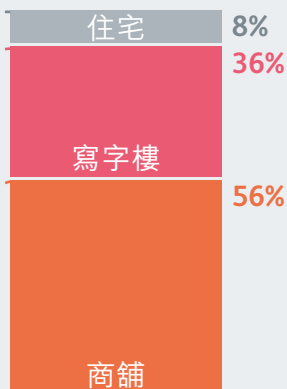
總樓面面績
約4.1百萬平方呎



投資物業

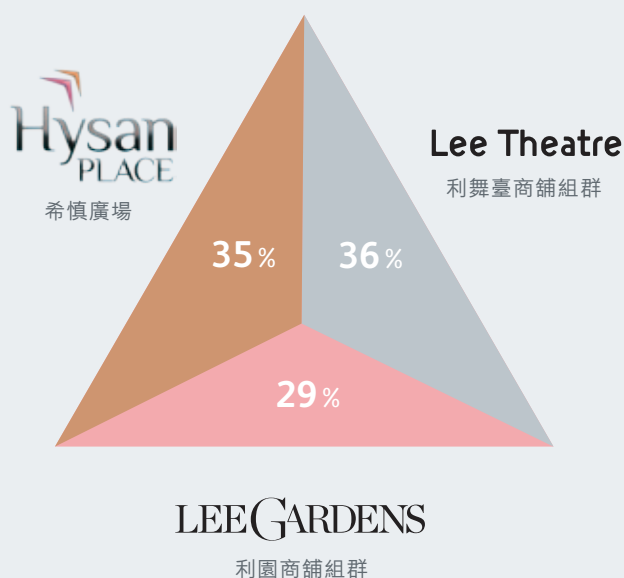
(按營業額的貢獻劃分)

營業額
3,430百萬港元



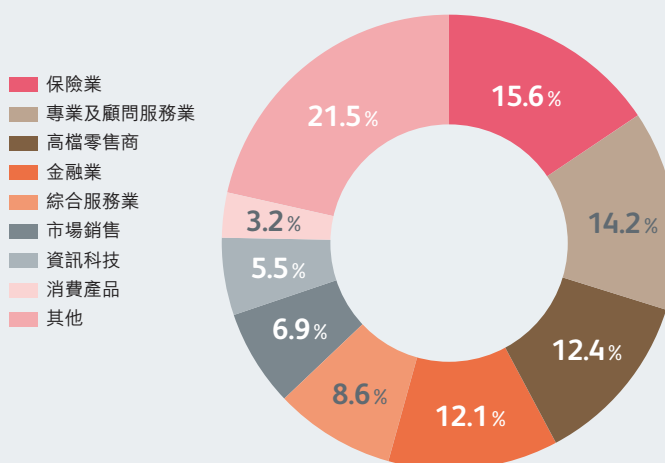
多姿多彩、別具特色的 商舖組合

希慎旗下共有三個商舖組群，每個佔商舖業務建築面積約三分之一。希慎廣場帶領時尚潮流，是大型旗艦店之集中地。利園商舖組群為高檔品牌提供雅緻豪華的優質商舖，因而聞名。利舞臺商舖組群則展現健康的運動活力形象，並匯聚城中著名食府。



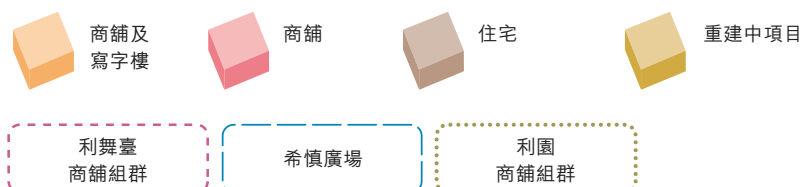
適合不同企業的 寫字樓組合

所屬行業的首四位分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業，合佔可供出租總樓面面積約54%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過20%。



希慎社區

一個獨特的工作、消閒和購物熱點



城中最環保的商廈及
時尚熱點

希慎廣場

銅鑼灣軒尼詩道500號
落成年份2012

建築面積約 716,000 平方呎
層數 40 車位 66

商舖組合

- 擁有、推廣及管理總樓面面積約 1.3百萬平方呎的優質商舖
- 我們的商舖組合包括三個位於不同地點、匯聚不同檔次零售商的組群。在 LEE GARDENS 品牌之下，它匯聚各具特色的地面商舖及購物商場，並與鄰近熱鬧的少層數住宅區互相輝映

寫字樓組合

- 擁有、推廣及管理總樓面面積約 2.1百萬平方呎的優質寫字樓組合
- 我們的寫字樓組合定位為中環暨金鐘區外的可靠選擇，尤其適合著重工作與生活平衡及成本效益的企業

住宅組合

- 位於香港半山的竹林苑，總樓面面積合共約0.7百萬平方呎
- 竹林苑提供優質的設施及一應俱全的個人化住客服務，而且交通便捷，為住客帶來高質素的國際化生活體驗

匯聚跨國企業及
高檔品牌

利園一期

銅鑼灣希慎道33號
落成年份1997

建築面積約 900,000 平方呎
層數 53 車位 200

寬尚的寫字樓及
知名的兒童時裝及
用品樓層

利園二期

銅鑼灣恩平道28號
落成年份1992 /
翻新商場部分2003

建築面積約 627,000 平方呎
層數 34 車位 167

樓高25層的寫字樓 /
商舖綜合大樓

利園五期

銅鑼灣希慎道18號
落成年份1989 / 翻新年份2009

建築面積約 132,000 平方呎
層數 25

交通便捷的寫字樓地點，
並設有商舖

利園六期

銅鑼灣禮頓道111號
落成年份1988 / 翻新年份2004

建築面積約 80,000 平方呎
層數 24

集受歡迎寫字樓及
運動消閒商舖於一身

禮頓中心

銅鑼灣禮頓道77號
落成年份1977 / 翻新年份2011

建築面積約 430,000 平方呎
層數 28 車位 321

位於黃金地段的寫字樓 /
商舖綜合大樓

希慎道壹號

銅鑼灣希慎道1號
落成年份1976 / 翻新年份2011

建築面積約 169,000 平方呎
層數 26

香港其中一個廣受歡迎
的商場，提供眾多購物
及餐飲選擇

利舞臺廣場

銅鑼灣波斯富街99號
落成年份1994 / 低層翻新2013年

建築面積約 317,000 平方呎
層數 26

即將成為市內
最著名商廈之一

利園三期

銅鑼灣
將於2017年年底完成

於半山區提供國際化
生活體驗

竹林苑

半山堅尼地道74-86號
落成年份1985 / 翻新年份2002

建築面積約 691,000 平方呎
住宅單位總數 345 車位 436

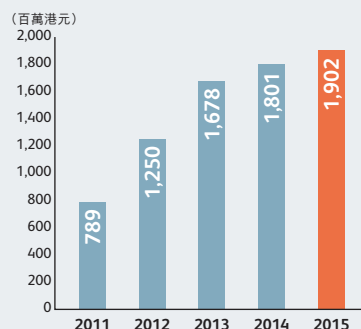
2015 年表現概覽

財務表現

營業額 **3,430**百萬港元
▲6.4%

商舖業務

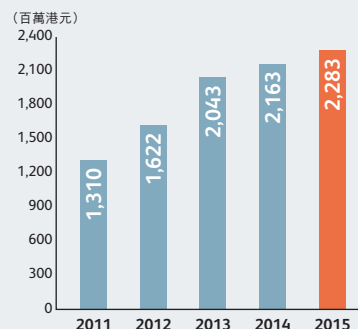
1,902百萬港元 ▲5.6%



經常性基本溢利 **2,283**百萬港元
▲5.5%

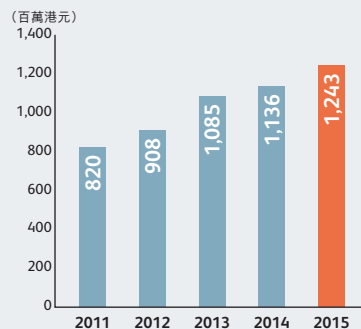
經常性基本溢利

2,283百萬港元 ▲5.5%



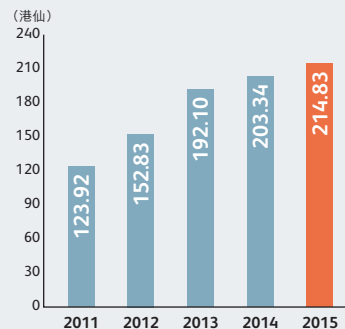
寫字樓業務

1,243百萬港元 ▲9.4%



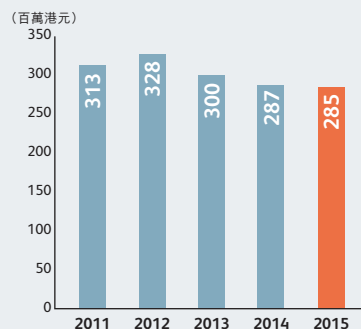
每股經常性基本盈利

214.83港仙 ▲5.7%



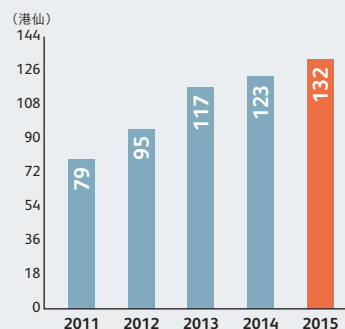
住宅業務

285百萬港元 ▼0.7%



每股股息

132港仙 ▲7.3%

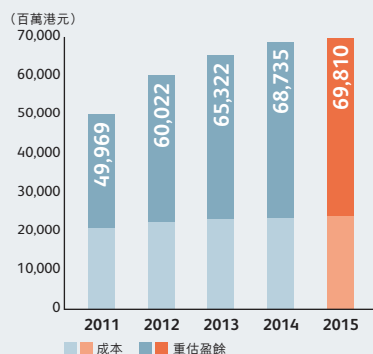


每股
資產淨值

64.48港元
↑2.3%

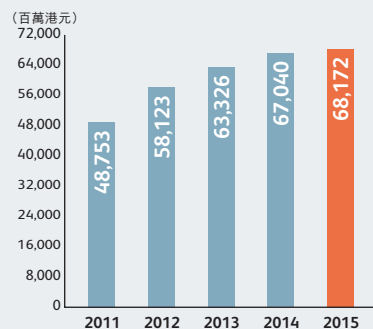
物業價值

69,810百萬港元 ↑1.6%



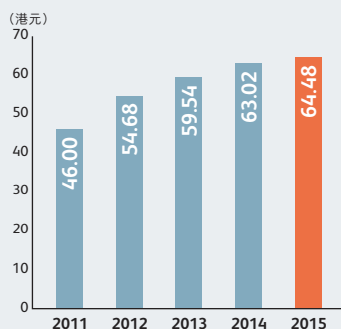
股東權益

68,172百萬港元 ↑1.7%



每股資產淨值

64.48港元 ↑2.3%



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

19.5 倍

(2014年：17.1倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

3.0%

(2014年12月31日：4.2%)

平均借貸成本

3.5%

(2014年：3.2%)

平均債務期限

6.3 年

(2014年12月31日：5.6年)

定息債務：佔債務總額

94.9%

(2014年12月31日：76.3%)

資本市場發債

94.9%

(2014年12月31日：83.0%)

信貸評級

穆迪：A3

標準普爾：BBB+

附註：

- 1 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出
- 2 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益

2015 年表現概覽

非財務表現

環境保護

「AA」

- MSCI 環球可持續發展指數給予「AA」評級，並且是「綠色建築機遇」一項中的「行業5大領袖」

「AA」

- 恒生可持續發展企業指數給予「AA」評級

- 利園一期寫字樓是香港首幢商業樓宇榮獲綠建環評 BEAM Plus (既有建築) 暫定鉑金級認證
- 世界綠色組織舉辦首屆「企業可持續發展大獎」的得獎者
- 最佳業務實踐獎 — 「綠色發展」組別獎項



2015 Constituent
MSCI Global
Sustainability Indexes



恒生可持續發展企業
指數系列 2015 - 2016 成份股

希慎興業有限公司獲納入任何MSCI綜合指數，以及本年報使用MSCI的標誌、服務商標或指數名稱，概不構成MSCI或其任何關聯公司對希慎興業有限公司的贊助、認可或宣傳。MSCI綜合指數為MSCI獨家擁有。MSCI及MSCI綜合指數的名稱與標誌均屬MSCI或其關聯公司的商標或服務商標。

社區參與

- 希慎是富時社會責任環球指數及斯托克®全球環境、社會和治理領袖指數的成份股
- 入圍香港社會服務聯會舉辦「傑出伙伴合作計劃獎」決賽（參賽項目為「Exploration for Hope」）
- 最佳業務實踐獎 — 「公司企業社會活動」組別獎項
- 社會福利署推廣義工服務督導委員會義務工作嘉許狀（團體）金狀（2015年度）



企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發2015年度最佳企業管治資料披露大獎（大市值非恒指成份股組別）金獎
- 榮獲香港管理專業協會2015年度「最佳年報獎」優異年報獎



Hong Kong Institute of
Certified Public Accountants
香港會計師公會



主席報告



我們有信心希慎憑藉獨特的定位，可在香港受惠於中國持續發展時把握機遇。

回顧

我們預計2015年會挑戰重重，但想不到局勢比預期更動盪，景況更艱難。油價暴跌、中國經濟明顯放緩、全球地緣局勢令人憂慮，令市場烏雲密布。本地方面，零售業銷售額加速下跌，尤以奢侈品為甚。縱然這個情況在經濟處於調整階段時，已是意料中事，但消費模式及顧客組合仍難免受到當中結構性轉變所影響。

雖然商舖市場轉弱，但在供應緊絀和中國金融機構的需求帶動下，商業寫字樓市場轉強。整體而言，2015年上、下半年度的表現可謂涇渭分明。在下半年，中國經濟增長放緩、人民幣貶值，加上股市下滑且動盪不定，即時對香港帶來了直接的衝擊。

踏入2016年，我們繼續致力建設已妥善均衡、獨樹一幟及精心策劃的物業組合。憑著強健的資產狀況及靈活的資本管理，我們處於有利位置應對來年種種不利的局面，同時可探索機遇進一步壯大希慎的實力。

業務表現

本集團於2015年的營業額為3,430百萬港元，較2014年的3,224百萬港元增加6.4%。於2015年年底，集團的商舖業務組合全數租出。寫字樓業務組合的出租率為99%，住宅業務組合則為89%。

作為集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利均上升5.5%至2,283百萬港元（2014年：2,163百萬港元）。這些表現主要反映商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續改善。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利增加5.7%至214.83港仙（2014年：203.34港仙）。

本集團於2015年的公佈溢利為 2,903百萬港元（2014年：4,902百萬港元），下跌40.8%，反映年內集團投資物業估值的公平值收益減少。於2015年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合重估價值增加1.6%至69,810百萬港元（2014年：68,735百萬港元），部分原因是2015年第四季敲定的利園三期設計，較之前估值所採用的通用假設，更具效益。獨立估值師的估值提高，亦反映本集團寫字樓投資物業組合的租金上升。股東權益增加1.7%至68,172百萬港元（2014年：67,040百萬港元）。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為19.5倍（2014年：17.1倍）及淨債務與股東權益比率為3.0%（2014年：4.2%）。

資本管理

本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股107港仙（2014年：100港仙）。連同第一次中期股息每股25港仙（2014年：23港仙），全年股息總額為每股132港仙（2014年：123港仙），按年增長7.3%。股息將以現金派發。

希慎於2015年8月宣布進行自2007年以來的首次股份購回，體現集團靈活的資本管理。年內，集團購回6.75百萬股股份，有助進一步提升股東價值，包括帶動資產淨值及每股盈利上升。我們將密切監察市場動向，並可能在2016年繼續推行股份購回。

抗逆力及靈活性

2015年，社會政治及全球經濟和金融環境充滿挑戰，這個局面將延續至2016年，而且前景將更不明朗。消費額以至購物次數和人數，均反映消費者信心下跌。

雖然人民幣對美元及與美元掛鈎的港元轉弱，但相對大部分其他貨幣仍表現強勁。日益成熟的中國旅客較有興趣以相對較強的人民幣前往歐洲及其他亞洲國家如日本等旅遊和消費。

奢侈品零售業在2015年極具挑戰性，希慎見證這方面的銷情下滑。我們一直預期，經過十年的強勁增長後，奢侈品市場會回復正常走勢，因此我們貫徹多元化策略，重新調整集團的商舖租戶組合，轉移至中價及大眾化市場，並充分發揮在兒童、運動休閒產品市場已建立的優勢。

希慎繼續為三個商舖組群建立及調整清晰定位。按規模計算，每個組群約佔集團商舖物業組合的三分之一。集團以妥善均衡、多姿多彩的商舖組合，作為推動商舖策略的平台，有助希慎確立有利定位，迎接未來各種挑戰。

我們以更廣泛的客戶群為目標，繼續致力為租戶、購物人士和其他訪客營造獨特而稱心的體驗。對我們來說，單是滿足客戶的期望並不足夠。希慎團隊每位成員均秉持創新意念、靈活變通、行事專業、團隊精神和高效達標的要求，為持份者帶來愉快和驚喜的服務體驗，超越他們的期望。

我們「超越預期」策略的第一步是使商舖租戶組合更趨多元化。近年來，集團建立的商舖組合獲得超過20家旗艦店進駐，涵蓋各類商品及不同價格檔次。希慎廣場及利舞臺組群增添了不少健康及休閒品牌，針對不同客戶群，從而建立「運動活力」的形象及觀感，吸引不同年紀但同樣注重健康及工作與生活平衡的市民。

在商舖業務中，餐飲服務漸漸成為不可或缺的一環。希慎引入新概念的食品店，迎合精明的消費者對創意和新奇產品的需求。集團旗下商場的美食價格豐儉由人，分別吸引喜歡輕鬆悠閒、追求時尚、要求嚴格或商務食客，亦提供適合家庭聚會的選擇。希慎的商舖物業組合中有七家米芝蓮星級或推薦食府。這個「美食天堂」的美譽，提升了希慎商舖組群超越購物體驗的消閒熱點形象。

我們繼續投入大量的資源，積極舉辦獨特的推廣活動及計劃，增加到訪的人流。在零售業普遍低迷的環境下，希慎商舖組合於2015年全年的人流較2014年增加約5%。其他購物商場顯然加強各項推廣活動，但我們希望透過與租戶緊密合作，設計針對性的推廣活動，以配合他們的市場推廣策略，建立與其他商場截然不同的定位。

最後一點，我們已在各方面進一步提升客戶服務。我們清楚明白，商用物業業主不應只是關注租戶，更應放眼顧客身上。因此，我們採取措施營造美好的客戶體驗，包括持續優化 Club Avenue 貴賓服務、於兒童天地推出深受歡迎的嶄新活動，以及為前線物業管理人員提供全新且更完善的培訓架構。

集團的物業高度集中在銅鑼灣繁盛商業區，創造獨特的集群優勢，讓我們多元化的租戶組合、豐富多樣的美食選擇、數目眾多的旗艦商店、備受歡迎的推廣活動，以及一貫贏盡讚譽的客戶服務均可以產生更大效應。我們計劃為物業組合維持一種整體方略，打造利園區為一個優質體驗的獨特品牌。

2015年，集團的寫字樓業務組合繼續受惠於香港金融業及相關行業對優質寫字樓的殷切需求。同時，雖然中國內地的證券及金融公司繼續進駐核心中環區供應有限的寫字樓，但其他行業卻將目光投向銅鑼灣，尤其是利園區，以享有足以媲美核心中環區的優越設施、完善配套及交通網絡。

香港社商賢匯最近進行的調查再次顯示，本地上班族要取得工作與生活平衡，最重要的考慮因素是交通便利、完善的工作設施，及工作地點附近一應俱全的商店、食肆及消閒場所。我們的寫字樓物業組合正能充分滿足所有這些要求，令我們引以為傲。此外，利園區寫字樓的成本效益相比如中環及金鐘等其他核心地區，仍然具有重大優勢。

利園三期重建進度理想，預計可於2017年年底完成，比原先預期的完工時間2018年略為提早。此項目的一個特點是增加約200個車位，以吸納更多駕車的購物人士前來希慎的商舖物業組合，並大大紓緩銅鑼灣的泊車問題。

在環境及社區層面，利園一期的寫字樓很榮幸獲頒綠建環評BEAM Plus（既有建築）的暫定「鉑金級」認證，是全港首個達此重要綠色建築標準的商廈寫字樓。我們亦欣然匯報，我們的RE:SHARE A WISH願望•傳遞——聖誕球企劃，透過出售設計師以回收水樽製作的限量版聖誕球，為香港救助兒童會籌得逾1.1百萬港元善款。

展望

我們相信，香港作為全球最多旅客的城市，無論是作為一個個體或日趨外向型的中國的一部分，都會繼續在國際舞台上佔有適切而重要的一席之地。2016年，本港市場，尤其是高級零售業將持續處於調整階段，而貨幣及股票市場波動以及中國增長放緩，均會帶來挑戰。

希慎對香港，特別是銅鑼灣商業中心區，了解透徹，並致力作出貢獻，我們以此為榮。其多元化且均衡的業務組合及穩健的資產狀況為集團帶來抗逆力。我們有信心希慎憑藉獨特的定位，可在香港受惠於中國持續發展時把握機遇。我們預期集團來年將保持穩定表現。

鳴謝

我謹代表董事會，向管理層及員工於2015年的辛勤付出衷心致謝。我亦感謝董事會仝寅在年內的睿智意見。我特別要感謝將於5月股東周年大會結束後退任董事的聶雅倫先生。他於2009年11月加入希慎擔任獨立非執行董事，對他擔任審核委員會主席期間提供明智意見和辛勤工作，我謹致衷心謝意。此外，我亦感謝容韻儀女士，她自2008年4月至2015年10月期間擔任執行董事，在任期間對希慎貢獻良多，在此祝願她前程萬里。

利蘊蓮

主席

香港，2016年3月8日