

---

2016年，全球及香港時局動盪，對希慎構成重重挑戰。種種預期之內和意料之外的社會和政經形勢，加上集團各項業務面對多項結構性轉變，令情況更加嚴峻。在今天的年報中，我們詳述集團最近期的業績及成就、當前及預期出現的挑戰，並闡釋我們如何以利園區物業組合為核心，創建一個朝氣勃勃的社區，成為本地及外來租戶營商和顧客消費的首選熱點。

---

## 資產穩健優越

- 發展具吸引力的建築物，並增強區內建築物的連繫
- 推動綠化的環境
- 提供專業及負責任的物業管理服務
- 維持規劃完善的物業增值周期

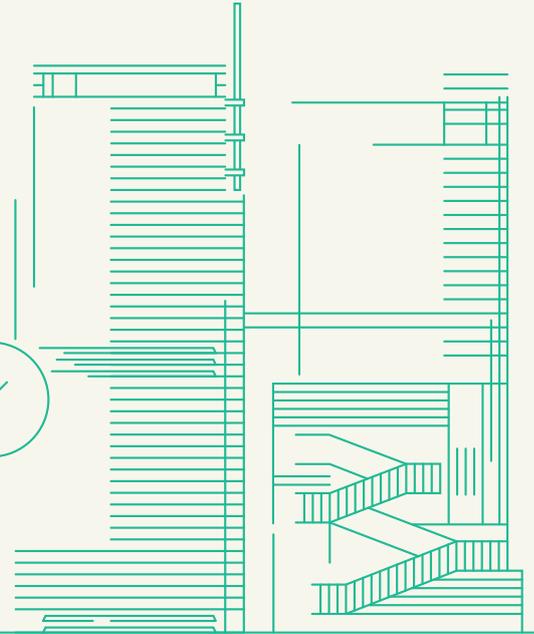
## 財政穩健

2016年營業額： 3,535百萬港元 (按年上升3.1%)	2016年經常性基本 溢利：2,369百萬港元 (按年上升3.8%)	出租率 (31/12/16)： 商舖：99% 寫字樓：96% 住宅：82%
--------------------------------------	--	---



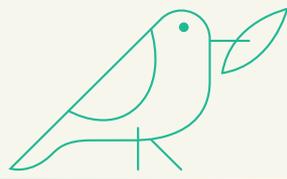
## 我們核心地區以外的投資機會

- 我們發展銷售項目：夥拍香港興業國際成功投得大埔兩幅住宅地皮
- 已作出充分及全面的準備，在香港及海外尋求更多配合公司策略的優質項目



# 我們的現況

集團財政表現穩健，並擁有一支強而有力的團隊，專注發展我們位於香港商業中心物業組合的潛力。我們亦同時尋找及掌握核心物業組合以外的各種投資機會。



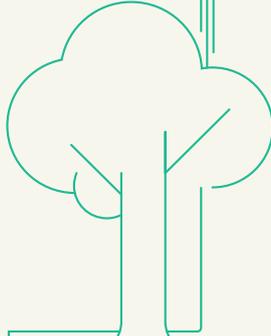
LEE GARDENS

Lee Theatre

Hysan Place

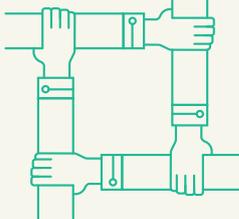
Lee Gardens

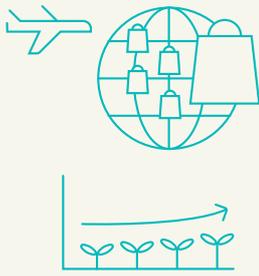
Discover More @  
LEE GARDENS



## 我們的團隊

- 不斷深化和擴增人才實力，讓團隊提供知識、經驗、技能及人脈
- 包括擁有豐富香港、中國內地及海外物業市場經驗的成員



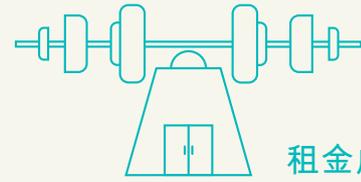


## 內地旅客消費 模式轉變

- 旅遊及稅務政策的發展
- 渴望到香港以外地區觀光購物的意欲
- 受匯率因素影響的購買力
- 宏觀經濟增長放緩

## 商舖業務組合面對 的結構性轉變

- 千禧世代偏愛數碼化
- 我們的客戶及租戶更重視身心健康和品味生活，令我們需要改變提供的選擇



## 租金成本上升

- 商舖租戶因而感到壓力
- 租戶整合商舖數目，或會導致空置率上升

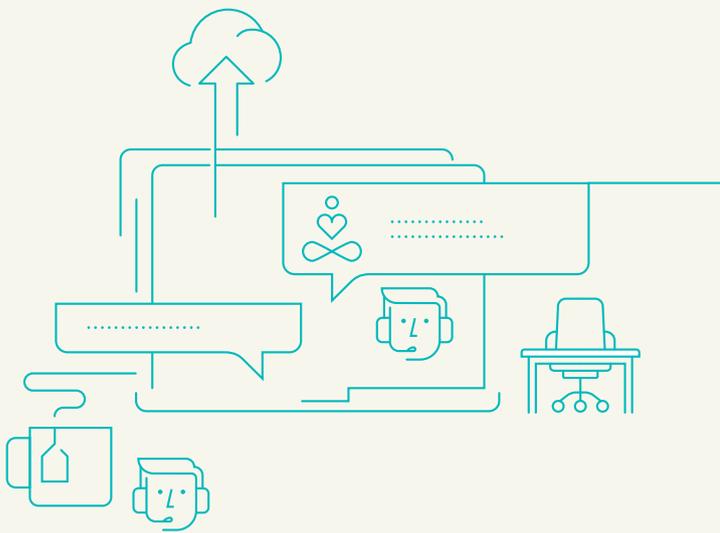
## 我們的競爭對手

- 業主轉移對象，加強爭取本地顧客
- 業主努力挽留租戶



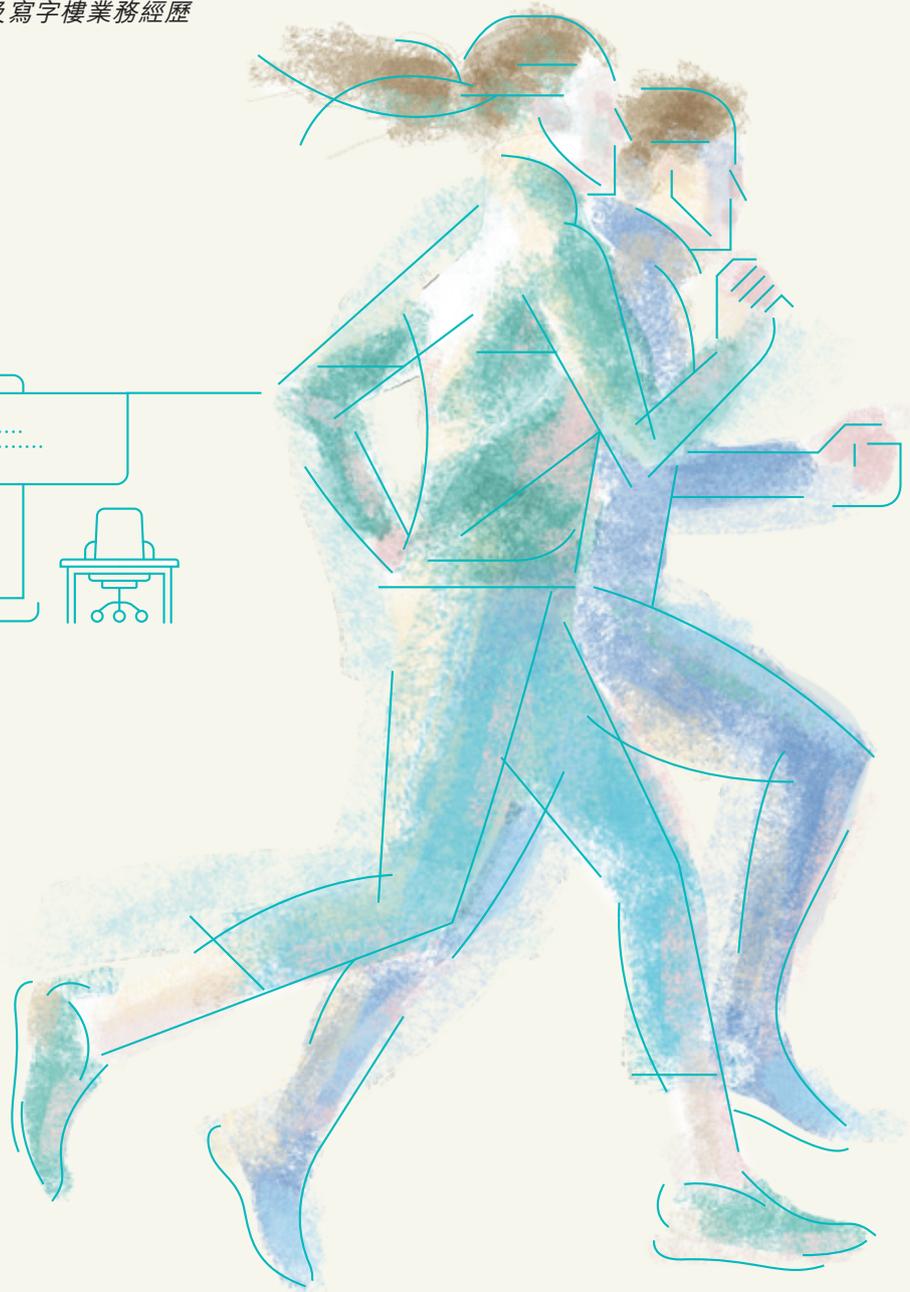
# 影響我們的趨勢

從千禧世代及中國內地旅客購物習慣的轉變，到日趨激烈的行內競爭；從預期的寫字樓供應增加到科技應用的急速普及；導致我們的商舖及寫字樓業務經歷重大的結構性轉變。



## 寫字樓業務組合 面對的結構性轉變

- 港島甲級寫字樓的供應勢必增加
- 開放式、按活動需要設計的辦公空間或共用工作空間日漸流行
- 科技普及及工作模式轉變令空間需求減少





更新硬件  
(建築設計、  
維修保養)

## 多層面策展活動

加強軟件  
(客戶服務、資訊科技、  
市場推廣及活動)

鼓勵各持份者互動  
和協作

繼續積極投入社區，  
推動發展

優化租戶組合及夥拍  
商業租戶營造與眾  
不同的客戶體驗



# 成功有道 — 創建社區 營造熱點

利園區向來是一個別具特色的小社區，區內街道寬闊、樹影婆娑，各類商舖應有盡有，歷史悠久的低矮樓房與現代化的高樓大廈並肩而立，互相輝映。在區內安居樂業、飲食購物的市民亦與利園區建立了深厚的感情連繫。為使利園區成為首選的消費熱點，我們銳意創新，為社區精心策劃各項精彩活動。



## 歡迎新社區成員

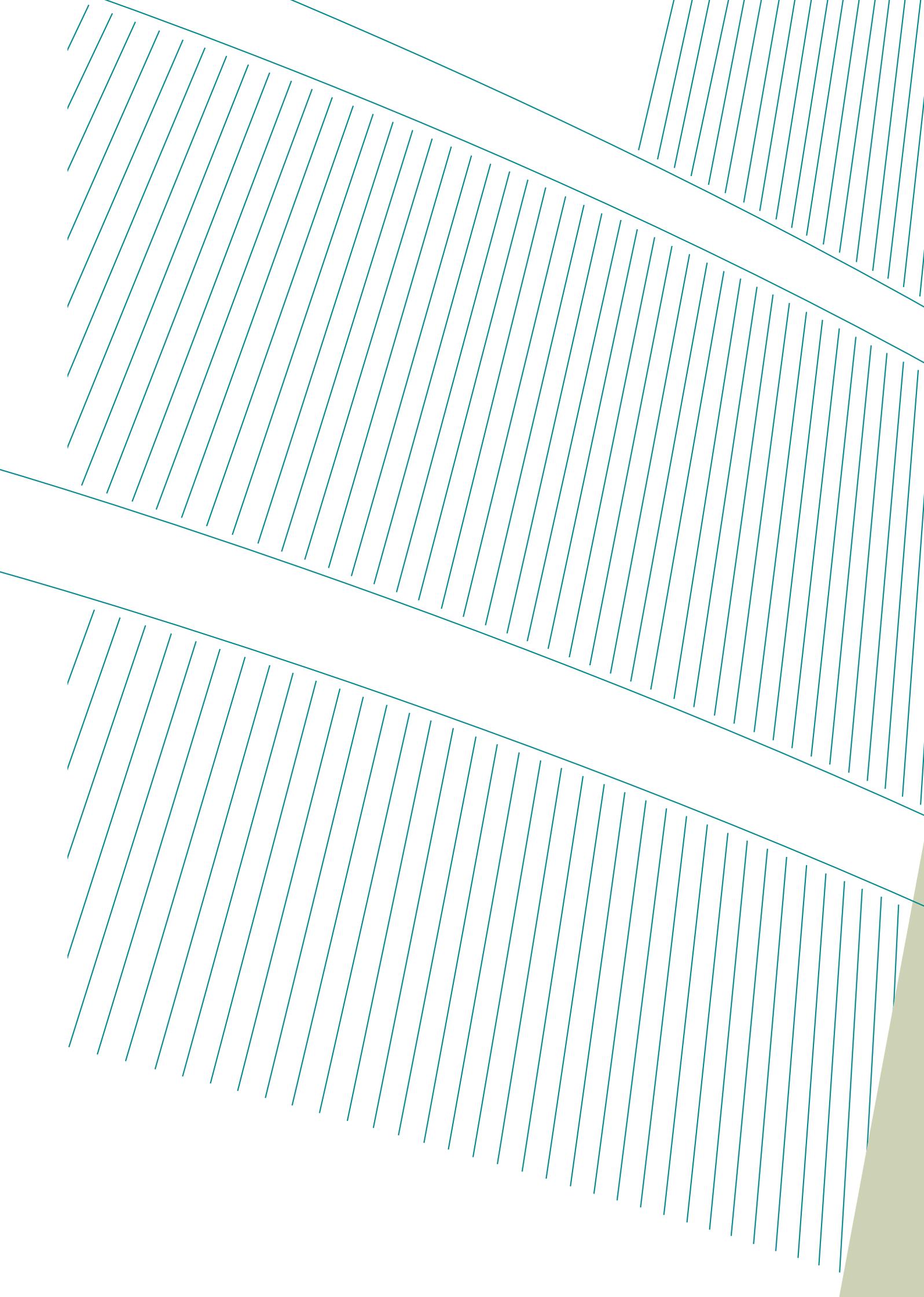
- 在香港工作和居住的內地專業人士及他們的家庭成員有所增加
- 他們的生活方式與來自世界各地長期居港的市民愈來愈接近
- 他們已成為利園區國際化社群的一份子



## 利園三期成功之處

- 預計於2017年年底竣工
- 爭取最高級別綠建環評 BEAM Plus 環保認證
- 在室內設立緩跑徑，以促進用戶的身心健康
- 帶來創新的生活潮流產品
- 推動業主、租戶、員工及社區人士進行多層面的互動交流



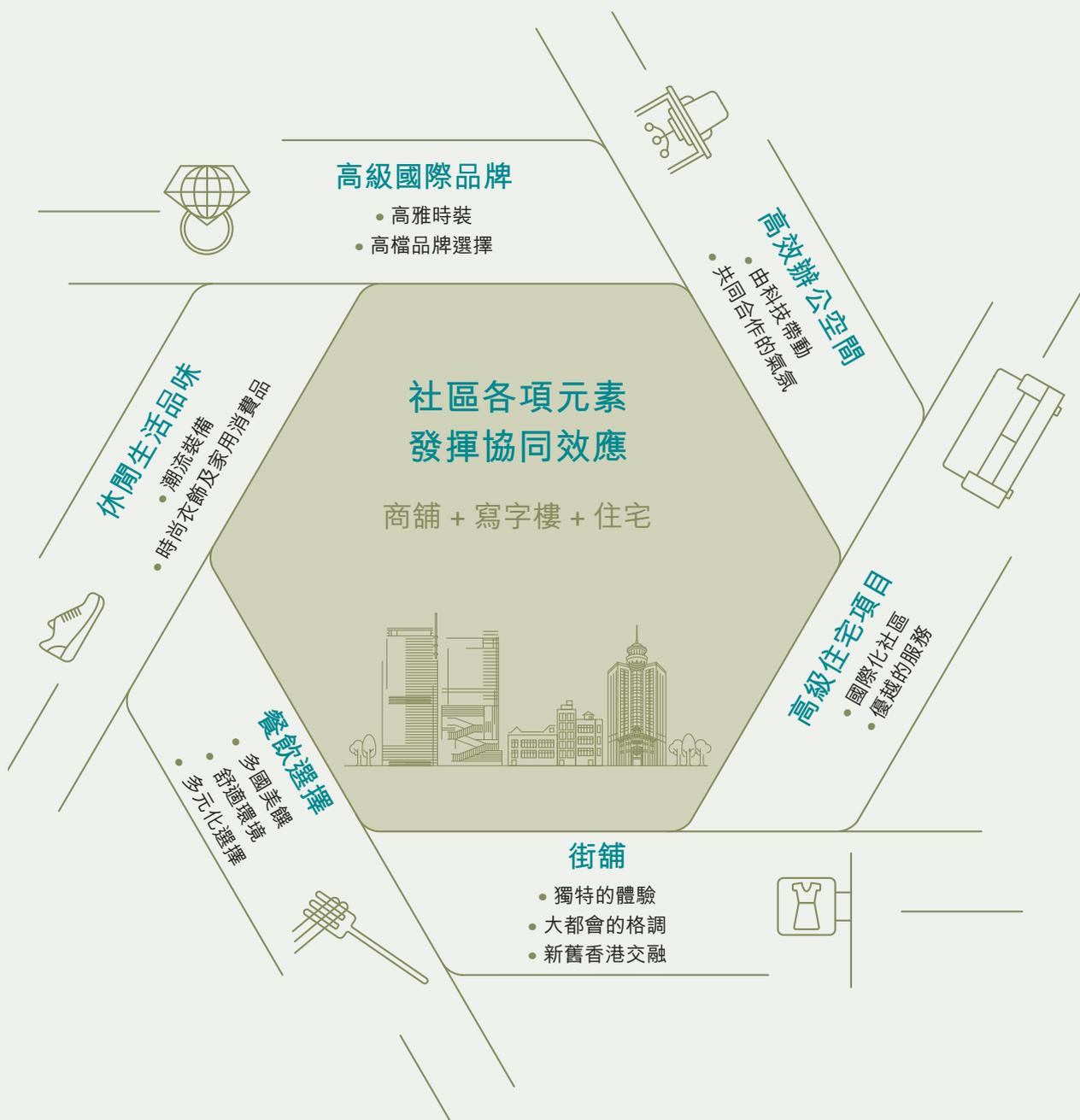


# 1 概覽

- 10 主要公司資料
- 10 我們的業務組合  
營運方針
- 12 創優增值
- 14 我們的資產
- 16 2016年表現概覽
- 20 主席報告

# 主要公司資料

## 我們的業務組合



希慎的投資物業組合主要位於利園區，而利園區是香港著名的銅鑼灣商業中心區內一個別具特色的地帶。由於業權集中，我們能在這個卓越的社區中為不同租戶帶來協同效應，締造獨特優勢。

我們擁有約4.1百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面（不包括重建中的物業），致力與租戶成為緊密的夥伴。我們努力了解租戶及顧客的需要，並將之連繫融合，創建一個可持續發展的社區。

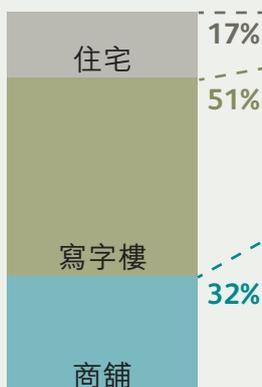
希慎的物業組合從事主要是商舖及寫字樓業務，本質均衡及多元化。

## 總覽

### 投資物業

（按樓面面積計算，不包括重建中的物業）

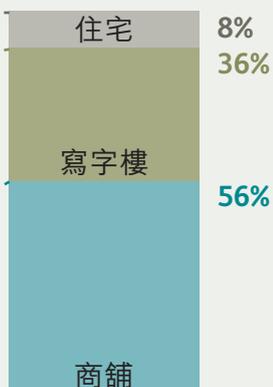
總樓面面積  
約4.1百萬平方呎



### 投資物業

（按營業額的貢獻劃分）

營業額  
3,535百萬港元



## 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

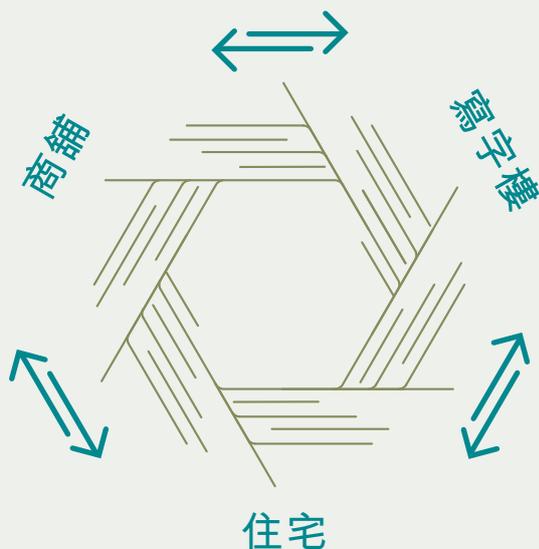
積極聯繫

可持續性

## 創優增值

### 財務成績：

- 穩定及逐漸增長的總回報
- 資產強健



業務單位互動暢順，  
帶動物業組合盡展潛能

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

創造優質的工作環境，  
讓員工發揮潛能



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

### 收益增加

透過積極管理  
(包括調整租戶組合)

#### 營業額

2011-2016年 (百萬港元)



#### 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

### 財務成績

提高盈利

#### 經常性基本溢利

2011-2016年 (百萬港元)



### 每股股息

提供穩定增長

2011-2016年 (港仙)

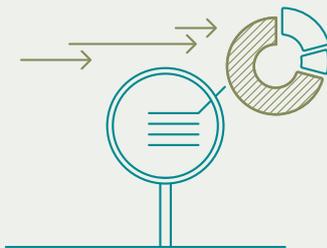


### 社區參與

積極貢獻業務所在的  
社區

### 企業管治

嚴格管治是長遠  
可持續表現的要訣



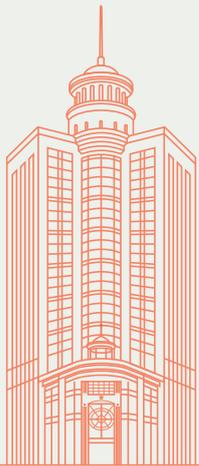
## 我們的資產

### 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 314,000 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



### 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

於半山區提供國際化  
生活體驗

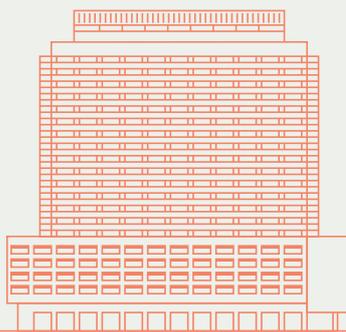


### 禮頓中心

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

集受歡迎寫字樓及  
運動消閒商舖於一身

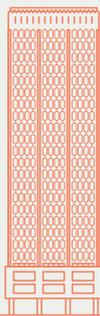


### 希慎道壹號

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

位於黃金地段的寫字樓 /  
商舖綜合大樓

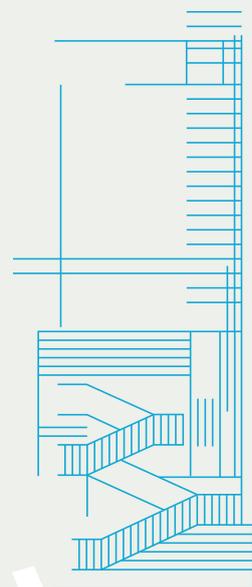


### 希慎廣場

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

城中**最環保**的商廈及  
時尚熱點



商舖及  
寫字樓



商舖



住宅



重建中項目

\* 利園一期、利園二期及利舞臺廣場之建築面積約數因翻新工程完成而作出修訂。



## 利園一期

銅鑼灣希慎道33號  
落成年份1997

建築面積約 903,000 平方呎\*  
層數 53 車位 200

匯聚跨國企業及  
高檔品牌

## 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 620,000 平方呎\*  
層數 34 車位 167

寬倘的寫字樓及  
知名的兒童時裝及  
用品樓層

## 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

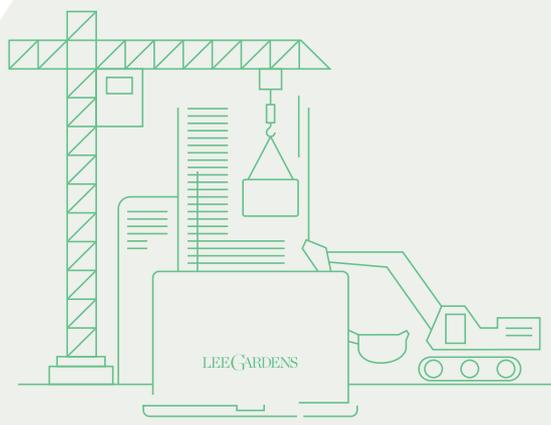
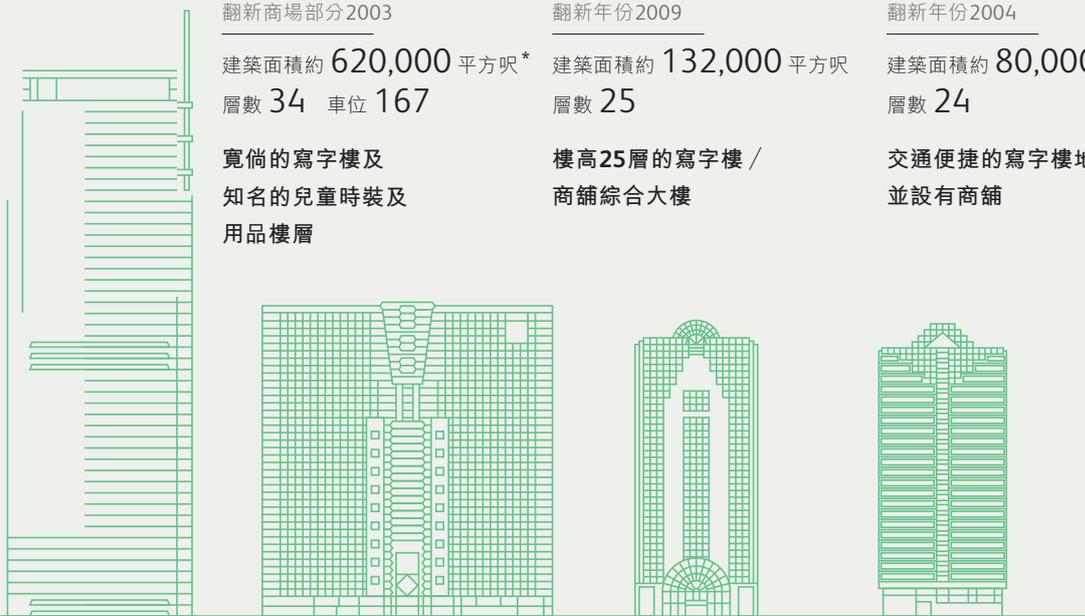
樓高25層的寫字樓 /  
商舖綜合大樓

## 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

交通便捷的寫字樓地點，  
並設有商舖



## 利園三期

銅鑼灣  
將於2017年年底完成

建築面積約 467,000 平方呎  
層數 32 車位逾 200個

即將成為市內  
最著名商廈之一

此圖不按比例

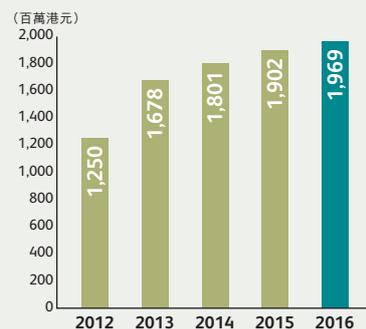
# 2016年表現概覽

## 財務表現

營業額 **3,535**百萬港元  
^ **3.1%**

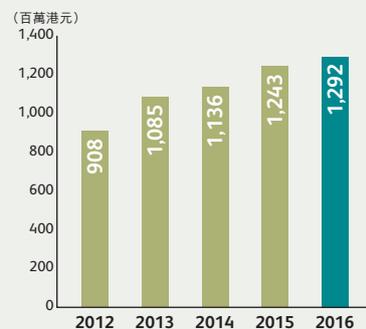
### 商舖業務

**1,969**百萬港元 ^ **3.5%**



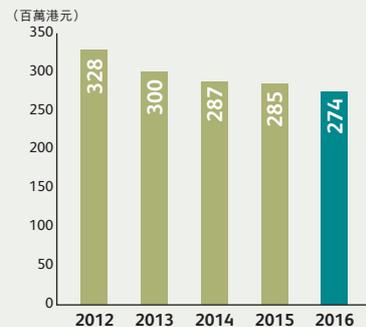
### 寫字樓業務

**1,292**百萬港元 ^ **3.9%**

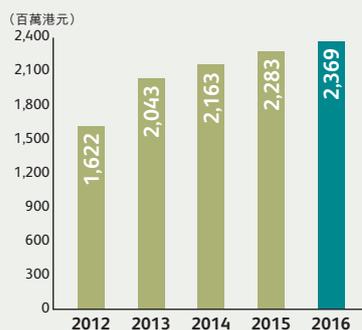


### 住宅業務

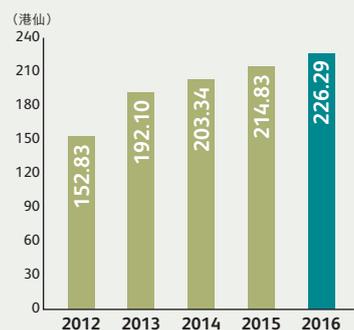
**274**百萬港元 v **3.9%**



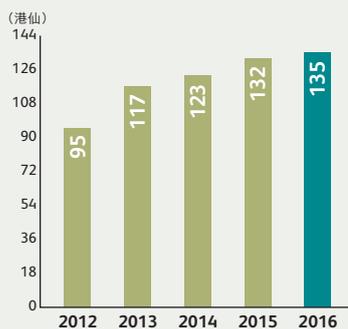
經常性基本溢利 **2,369**百萬港元  
^ **3.8%**



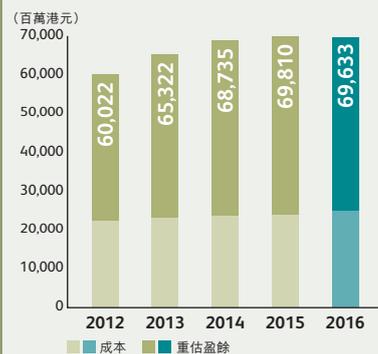
每股經常性基本溢利 **226.29**港仙  
^ **5.3%**



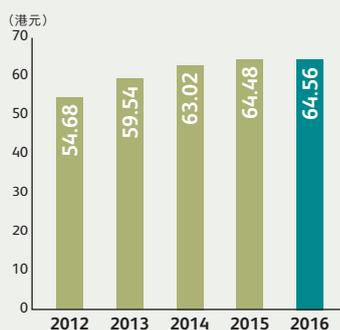
每股股息 **135**港仙  
^ **2.3%**



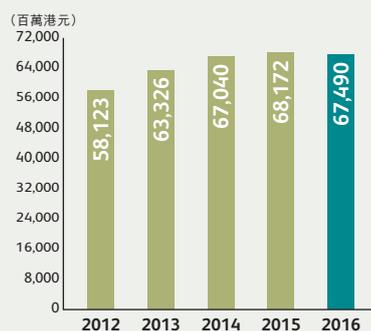
物業價值 **69,633**百萬港元  
v **0.3%**



每股資產  
淨值 **64.56** 港元  
▲ **0.1%**



股東權益 **67,490** 百萬港元  
▼ **0.1%**



## 審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

**23.5** 倍

(2015年：19.5倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

**5.4%**

(2015年12月31日：3.0%)

平均借貸成本

**3.8%**

(2015年：3.5%)

平均債務期限

**4.3** 年

(2015年12月31日：6.3年)

定息債務佔債務總額

**73.4%**

(2015年12月31日：94.9%)

資本市場發債

**73.4%**

(2015年12月31日：94.9%)

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

# 2016 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

- 利園一期寫字樓入圍香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦的香港「環保建築大獎2016」決賽
- 獲香港品質保證局「可持續發展評級與研究2016」評為首80名上市公司之一



MSCI

2016 Constituent  
MSCI Global  
Sustainability Indexes

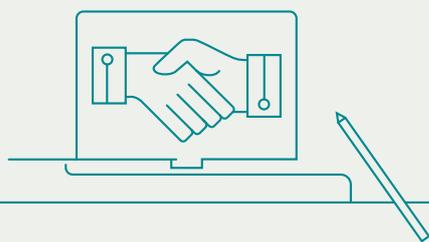


恒生可持續發展企業  
指數系列 2016 - 2017 成份股

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

- 富時社會責任環球指數成份股
- 利園協會創始成員。該地區組織向本地居民及旅客推廣利園區
- 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（2016年度）



LeeGardens  
Association



## 企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發  
2016年度最佳企業管治大獎  
（大市值非恒指成份股組別）  
金獎
- 榮獲香港管理專業協會  
2016年「最佳年報獎」  
的優秀環境、社會及管治  
資料披露獎



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



# 主席報告

我們的目標是使利園區成為香港市民和遊客的首選消費熱點。因此，我們銳意創新，為希慎的建築空間及場地精心策劃精彩活動。



## 宏觀環境

2016年年初時對於全球政治及經濟環境將持續不穩定的預測不幸成為事實，加上11月美國總統大選，原本已經充滿地緣政局張力和市場波動的一年更添不明朗因素。

過去一年，香港經濟備受外圍利淡因素衝擊。出口表現仍然疲弱，而作為香港另一經濟支柱的旅遊業依舊欲振乏力，來港內地旅客顯著減少。受到低息環境及穩定的就業情況支持，本地消費意欲於年底出現回升跡象。零售業銷售額雖受來港旅客人數進一步下降影響，但2016年最後數月的按年跌幅已見收窄。儘管奢侈品買家仍在減少，但中低價商品銷情回暖。

全球經濟氣候不明朗以及美元持續強勁，都對消費情緒和信心造成影響。隨著內地旅客的消費模式轉變，本地零售業銷售額已連續數季表現疲弱。面對此新常态，我們已經並將會繼續作出靈活部署，務求把握市場的結構性轉變所帶來的機遇。

## 我們的現況

首先，我們的財政表現穩健，資產狀況強健。儘管經濟低迷，集團於2016年的營業額和經常性基本溢利仍錄得增長，主要商業物業組合的出租率維持強健。我們將於「業務表現」一節詳述有關數據。

我們的資產穩健優越，不受任何不良資產困擾，而且物業增值周期規劃完善，於較長線的項目與提供即時回報的項目之間取得平衡。在這些項目中，利園三期的發展工程預期會提早完成，而利園一期的翻新工程已於2016年竣工，並吸引Valentino旗艦店進駐，於2017年1月開幕。

我們不斷尋求銅鑼灣核心地帶以外的投資機會，當中包括發展銷售項目。這些項目將成為推動希慎增長的新動力。2016年年底，我們成功投得位於大埔優越地段露輝路的兩幅住宅地皮，並很高興夥拍以發展優質低密度住宅項目見稱的香港興業國際，共同發展新項目。我們已作出充份及全面的準備，一方面繼續以利園物業組合作為核心，另一方面在香港及海外尋求更多配合公司策略的優質項目。

我們需要一支強而有力的管理團隊，提供所需的知識、技能及人脈，以配合優質物業的運作。於不明朗但機遇處處的宏觀環境下，我將繼續以執行主席身份，領導希慎團隊。近年我們正不斷深化和擴增人才實力，於年內更獲呂幹威先生加盟，擔任營運總監。呂先生於地產界擁有逾25年的高層行政管理經驗。憑著豐富中國內地及香港的營運經驗，加上對多個海外市場的深入認識，呂先生定能發揮所長，助集團向前邁進。

## 我們的挑戰

上述各項利好因素，帶動集團於2016年締造佳績。然而，我們亦注意到各項業務正面臨種種挑戰，首先是零售業的結構性轉變。

我們在中期業績報告中提到，千禧世代偏愛數碼化。他們重視線上溝通與流動通訊的生活方式，難免導致日益偏離傳統的購物思維。市民大眾亦已在反思生活上的優先次序，令增進身心健康及突顯個人品味的生活方式變得特別受重視。這種生活模式的轉變，亦正影響我們提供的食肆選擇。在別緻時尚、輕鬆休閒的環境享受較清淡健康的美食日益受到歡迎。大眾的購物習慣也在不斷轉變，其中內地旅客的購物趨勢已見諸不少報道。雖然希慎的物業組合對內地旅客的依賴程度不高，但他們仍然是一個重要的消費群。他們於香港的消費模式受到不同因素影響，當中包括國內旅遊及稅務政策的改變、國內旅客渴望到外地觀光購物的意欲、及他們因受匯率因素而影響的購買力、以及中國宏觀經濟增長放緩，及廣為人知的反貪腐行動等等。

除此之外，希慎還面對本港地產同業及其購物商場的更大直接競爭。這些商舖業主正轉移對象，加強爭取本地顧客而非旅客，同時積極吸引及挽留租戶。過去，我們在打造均衡的商舖組合及常客獎勵計劃方面佔有先機，但競爭對手現正全力趕上。

此外，我們留意到部分商舖租戶因營業額下降而令租金相對營業額的比例上升時或會倍感壓力，因而考慮整合旗下商舖組合，可能帶來租金下調壓力，亦可能令商店數目減少，無可避免導致空置率上升。

我們的寫字樓組合亦正經歷本身的結構性轉變。香港島甲級寫字樓的供應在未來數年勢必增加。需求方面，我們觀察到開放式和按活動需要設計的辦公空間日漸流行。在很多情況下，企業會使用共用工作空間作為臨時或較長期的辦公室。另外，隨著辦公室及個人流動科技在提升效率方面發揮更重要的作用，人手需求已相應下降，空間需求因而減少，因而進一步為集團的寫字樓租賃業務增添不明朗因素。

集團各業務單位的成功，離不開高效支援功能的支持。其中最重要的莫過於設置高效率的資訊科技系統及自動化程序，以提高效率及生產力。我們正善用顧客關係管理系統，並提升技術加強利用社交媒體，將有助前線物業管理、租賃團隊及市場推廣團隊鎖定目標客戶和向現有及新客戶進行推廣。

## 成功有道 — 創建社區 營造熱點

集團強健的財務狀況，加上穩健而多元化的物業組合，使我們處於有利的位置。然而，我們的商舖和寫字樓業務正面對真實及日漸逼近的挑戰和結構性轉變，必須積極應對。

利園區是一個別具特色的小社區，也是集團與眾不同的一大賣點。香港市民一向視利園區為銅鑼灣甚至香港一處別有洞天的地方。區內街道寬闊、樹影婆娑，有如繁囂的銅鑼灣鬧市中一個寧靜的綠洲。較有歷史的低矮樓房與現代化的高樓大廈並肩而立，互相輝映。在區內安居樂業、飲食購物的市民，有如在家中享受時光，亦與利園區建立了深厚的感情連繫，經歷數代而不變。

我們的目標是使利園區成為香港市民和遊客的首選消費熱點。因此，我們銳意創新，為希慎的建築空間及場地精心策劃精彩活動，其中包括更新硬件（建築設計、維修保養）及軟件（客戶服務、資訊科技、市場推廣及活動），同時優化集團物業組合中的商舖及租戶組合，並積極投入社區，推動發展。

以上因素互有關連。希慎的租戶、利園區內的廣大社群、經常或偶爾到訪的購物人士和辦公室訪客，都是我們的持份者，他們帶動我們的多層面策展活動並從中受惠。希慎鼓勵各方進行互動和協作，確保上述持份者能發揮助力，造就利園區成為集商場、寫字樓與住宅於一身的重要地區，長遠而言更可展示其可持續發展的實力。

其中一個互動的好例子與社區的新成員有關。儘管來港內地遊客減少，但在香港工作和居住的內地專業人士及他們的家庭成員卻有所增加。他們的工作、購物和飲食習慣與長時間居港的市民，不論是華裔或來自世界其他地方的人士愈來愈接近。他們於日常生活中與其他的持份者交往溝通，已經開始成為利園區國際化社群的一份子。

利園三期是希慎旗下的新建築物，預期於2017年年底竣工。如同集團旗下著名綠色商廈希慎廣場一樣，我們將為這幢新建的大樓爭取最高級別的綠建環評BEAM Plus標準。新大樓的天台將會局部綠化，有助減少建築物的熱島效應，並改善區內的微氣候。大廈亦有花園將種植各類花草樹木，吸引蝴蝶到來，以增進建築物的生物多樣性。此外，建築物還會採用綠化外牆，並在室內設立緩跑徑，以促進寫字樓用戶的身心健康。透過這些設計，我們希望進一步改善社區環境以及區內上班族和購物人士的健康。這幢優質的寫字樓/商場綜合大樓預期將吸引著名跨國公司租用。我們亦會繼續致力推動業主、租戶、員工及社區人士進行多層面的互動交流。

## 業務表現

本集團於2016年的營業額為3,535百萬港元，較2015年的3,430百萬港元增加3.1%。於2016年年底，集團的商舖業務組合的出租率為99%，寫字樓業務組合的出租率為96%，住宅業務組合則為82%。

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3.8%至2,369百萬港元（2015年：2,283百萬港元），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5.3%至226.29港仙（2015年：214.83港仙）。

本集團2016年的公佈溢利為1,218百萬港元（2015年：2,903百萬港元），下跌58.0%，反映集團投資物業估值公平值虧損1,187百萬港元（2015年：公平值收益695百萬港元）。於2016年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合進行的重估價值下跌0.3%至69,633百萬港元（2015年：69,810百萬港元），反映多項因素相互抵銷的結果：商舖租賃前景轉差、寫字樓租賃前景持續向好、多項增值工程完成，以及年內為利園三期項目支付的建築費用。各物業組合的資本化利率維持不變，與2015年12月31日所應用的相同。

股東權益下跌1.0%至67,490百萬港元（2015年：68,172百萬港元），主要反映投資物業估值的變動。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為23.5倍（2015年：19.5倍）及淨債務與股東權益比率為5.4%（2015年：3.0%）。

## 資本管理

本公司董事會欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股109港仙（2015年：107港仙）。連同第一次中期股息每股26港仙（2015年：25港仙），全年股息總額為每股135港仙（2015年：132港仙），按年增加2.3%。股息將以現金派發。

希慎繼續從市場購回股份，體現集團靈活的資本管理。年內，集團購回12.59百萬股股份（2015年：6.75百萬股）。

## 展望

全球政治及經濟環境持續波動。受多重因素影響，包括美國加息預期及中國經濟放緩，2017年的本地消費意欲仍將相對疲弱。

我們載述了集團為打造利園區成為一個社區所採取的策略。我們相信這獨特的策略將為集團建立與同業截然不同的定位。希慎已作出全面而充份的準備應對眼前的挑戰。

## 鳴謝

回顧2016年，管理層及全體員工努力不懈，共渡困境，我謹衷心致謝。我亦感激董事同寅的英明指引，同時要親自向於年內退任副主席及行政總裁的劉少全先生致以誠摯謝意。在擔任希慎行政總裁期間，他為集團奠定穩固根基，讓我們得以繼續將利園區發展成為香港最有活力的購物及寫字樓區之一。

利蘊蓮

主席

香港，2017年2月22日