

儘管全球及香港經濟於2017年開始走出陰霾，希慎商舖及寫字樓業務卻仍然面對重大的結構性轉變。於本年報中，我們重點闡述應付該等挑戰的工作，同時詳述更重要的一點，就是如何預早籌劃未來，於我們扎根的特色利園社區繼續發揮影響力，讓到訪人士不單只感受到銅鑼灣的脈搏，還有香港的城市脈搏。



結構性轉變

零售

- / 世代轉移：千禧世代和Z世代的顧客驅使提供產品和服務的地點、內容、方式和時間作出改變
- / 人口變化：需迎合旅客、「新香港」居民和「舊香港人」的需求
- / 科技進步：電子商務、無處不在的社交媒體、以及對流動技術的依賴所帶來的挑戰
- / 商場營運商及零售商：需要互相合作，為顧客帶來獨特及個人化的購物體驗
- / 奢侈品行業的改變：奢侈品還包括提倡身心健康及以兒童為主要對象的產品



寫字樓

- / 年輕和新白領階層：偏好較流動的工作方式和在與人多接觸的環境下工作
- / 共用工作間：日漸流行的重大趨勢，打破寫字樓市場的原有格局，營運者均以獨特方式招攬用戶
- / 傳統的寫字樓租賃：跨國企業選擇遷往非中環核心區域，離開中環租金昂貴的地段
- / 寫字樓選址銅鑼灣：方便而具成本效益，但來自其他港島及九龍寫字樓區域的競爭激烈



希慎2017年的 業務進展

繼續營造一個零售及寫字樓共融的
生態系統，回應現今用戶對社區
友善環境的需求

靈活策劃我們的商舖租戶組合，
結合知名租戶與新進品牌的力量。
利園三期是我們生活時尚熱點的
延伸，進一步確定我們以時尚生活
及餐飲為重點的發展





大規模的租戶協作計劃吸引了大眾
關注、人流和消費；銷售獎勵計劃
亦錄得良好的銷售數字



在禮頓中心為新興非政府組織
提供寫字樓，反映希慎繼續
致力推動創新，服務社群

LEE GARDEN TWO

LEE GARDENS



常客獎勵計劃的會員人數
錄得按年大幅百分比增長，
同時帶來穩健的銷售額增長

利園三期

定位為利園區生活時尚熱點的
延伸，寫字樓部分歡迎來自
不同行業的租戶

於2017年落成，首名寫字樓
租戶於十二月遷入



以健康為主題，提供緩跑徑、
綠化天台和蝴蝶園



一名主要租戶為知名以社區
為本的共用工作間品牌



商場部分包括特色食肆和
生活用品店



展望未來

提供更科技化的工作空間，
帶來更多協作和經驗分享

在具有強烈歸屬感的社區，
透過餐飲和身心健康元素，
加強推廣時尚生活方式

從多方面探索共享經濟，包括加強
發展共用工作間社區和共居安排

♥ like

定義新零售業的常態，當中
顧客對獨特性、可持續發展、
真誠及個人化服務有一定要求

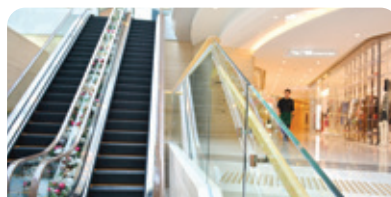


tea time



Free
WiFi
Zone

LEE GARDENS



find your workspace



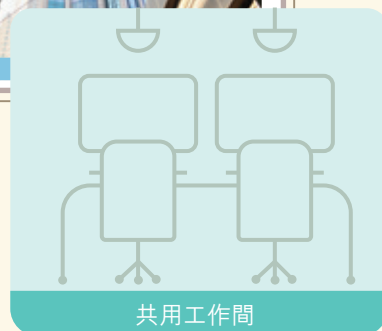
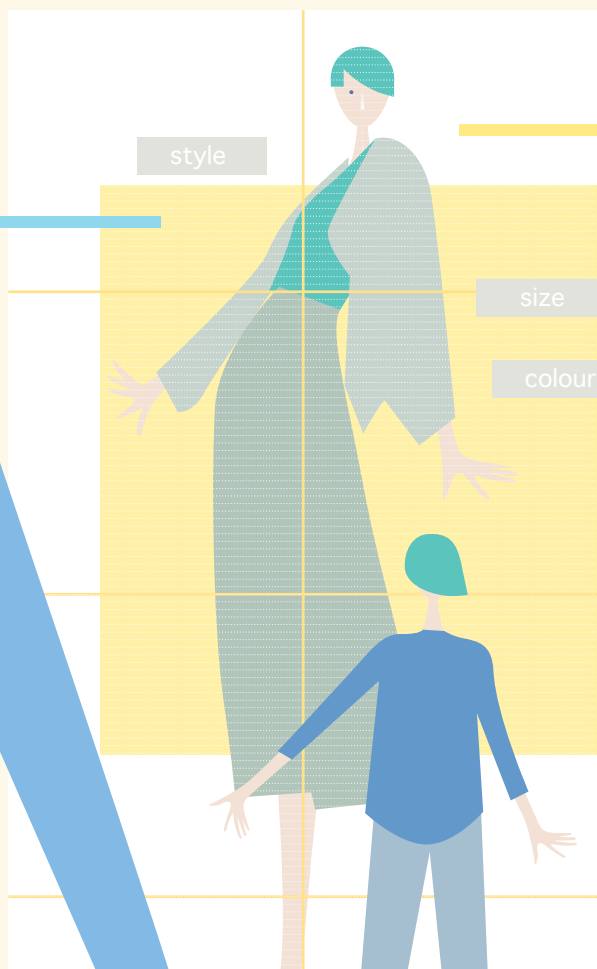
Lee Garden Three



be our partner



會議室



共用工作間



營造可持續發展、扎根社區
的工作環境，重視工作與
生活上的平衡



銳意創新，為利園區
精心策劃精彩活動

繼續支持經典
奢侈品品牌



概覽

- 12 希慎利園區
- 13 主要公司資料
 - 13 我們的業務組合
營運方針
 - 14 創優增值
 - 16 我們的資產
- 18 2017年表現概覽
- 22 從銅鑼灣脈搏…
 - …發展成為香港的城市脈搏
- 24 主席報告

1



概覽

業務表現

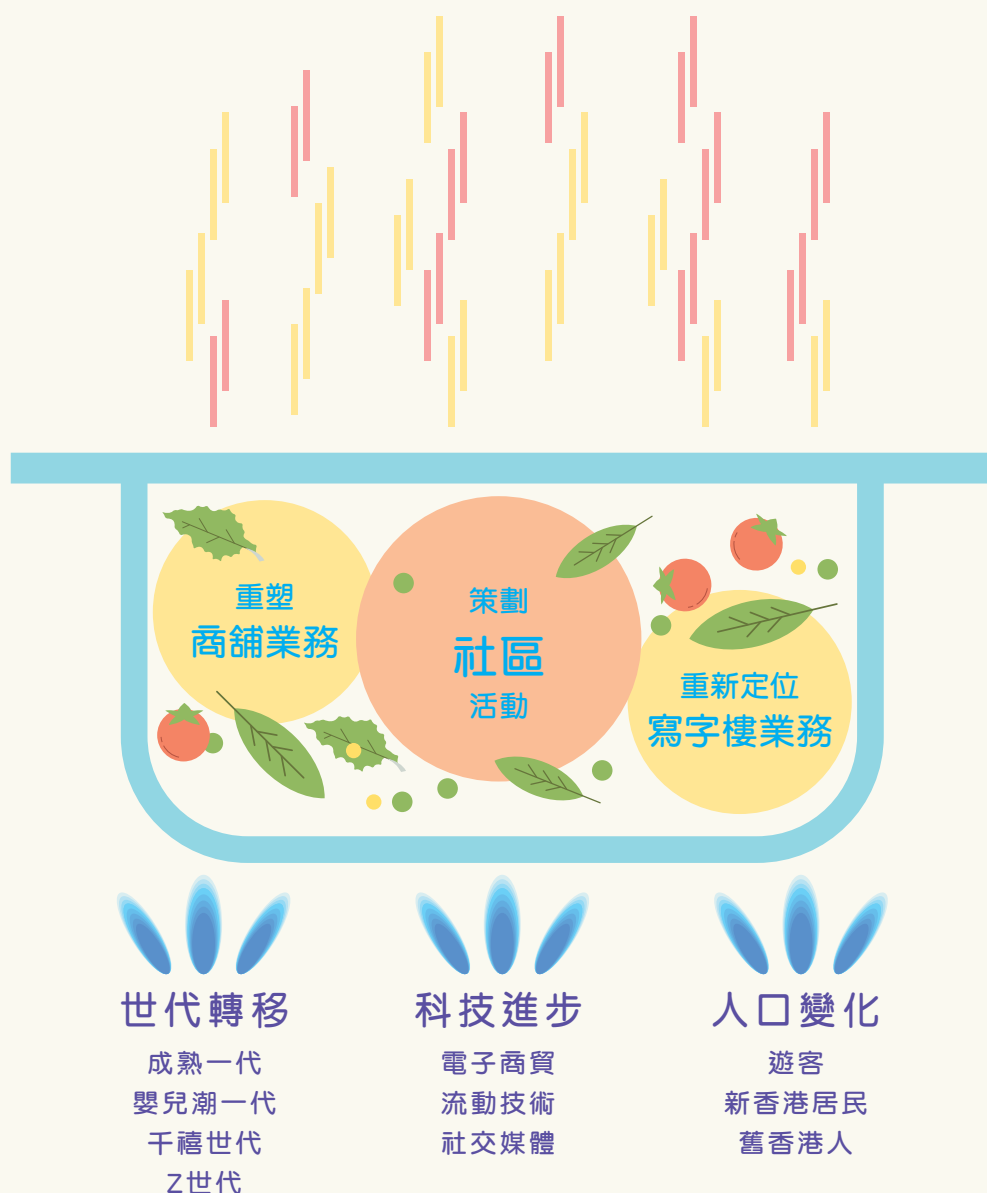
企業管治

財務報表及估值

銅鑼灣脈搏



希慎的利園區是一個對比鮮明、包羅萬有的社區。經典高檔品牌與時尚生活商舖塑造出這裡的零售佈局，天衣無縫地融入提倡工作與生活平衡、以及採用高科技設備的辦公室環境之中。然而，由於世代轉移、人口變化和科技不斷進步，此地區及其營商環境正面對結構性挑戰。為此，本集團重新定位及重塑零售策略和營運方法，為顧客帶來與別不同的體驗，並於寫字樓業務組合引入協作性工作模式。此外，我們亦銳意創新，為利園區一帶和鄰近社區精心策劃多姿多彩的活動。



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4.5百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面，當中包括剛落成的利園三期，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。

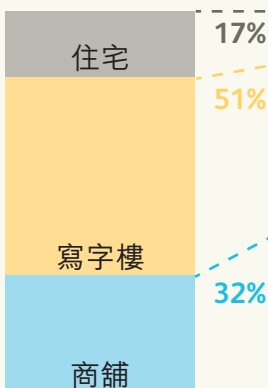
希慎的物業組合從事主要是商舖及寫字樓業務，本質均衡及多元化。

總覽

投資物業

(按樓面面積計算，不包括利園三期)

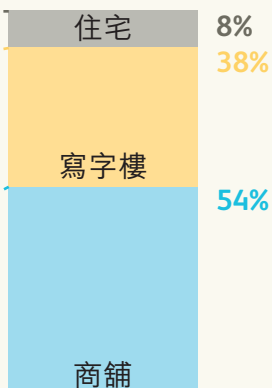
總樓面面積
約4.1百萬平方呎



投資物業

(按營業額的貢獻劃分)

營業額
3,548百萬港元



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。

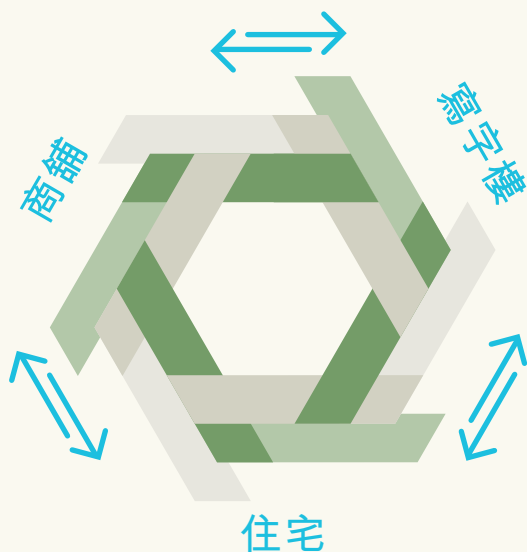
核心價值

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



業務單位互動協作，
交叉銷售促進協同效應
的機會，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



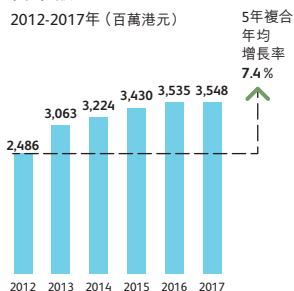
集團將繼續聚焦銅鑼灣，同時尋求核心物業以外的發展機會

收益增加

透過積極管理
(包括調整租戶組合)

營業額

2012-2017年 (百萬港元)

**資產增值**

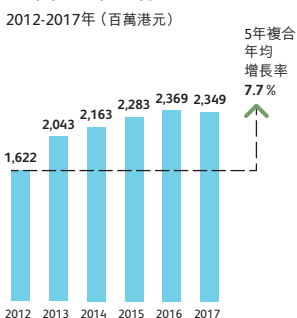
為長遠增值作出準備或提供短期
回報之項目兼而有之

財務成績

提高盈利

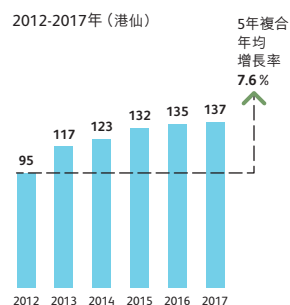
經常性基本溢利

2012-2017年 (百萬港元)

**每股股息**

提供穩定增長

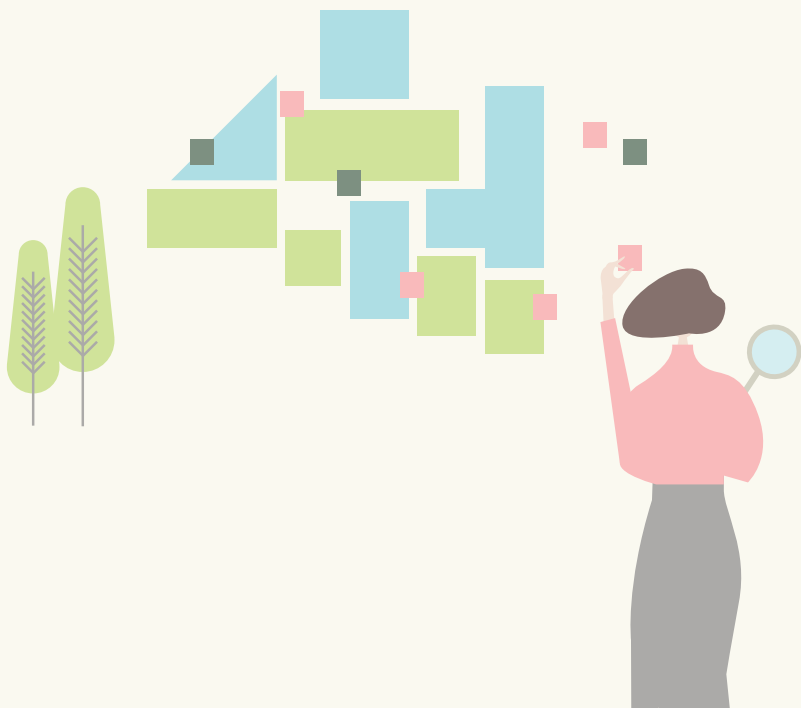
2012-2017年 (港仙)

**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



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

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

城中最高級的商廈及
時尚熱點



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

利園三期

銅鑼灣新寧道1號
落成年份2017

建築面積約 467,000 平方呎
層數 32 車位 201

利園區的最新商廈



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

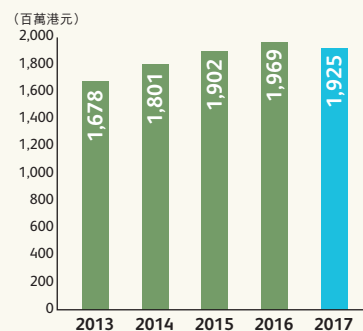
2017年表現概覽

財務表現

營業額 **3,548**百萬港元
▲0.4%

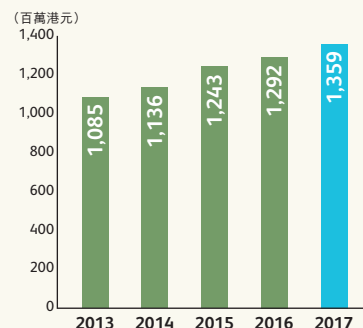
商舖業務

1,925百萬港元 ▼2.2%



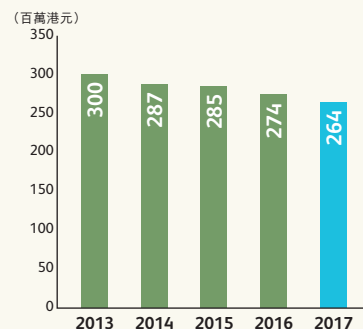
寫字樓業務

1,359百萬港元 ▲5.2%

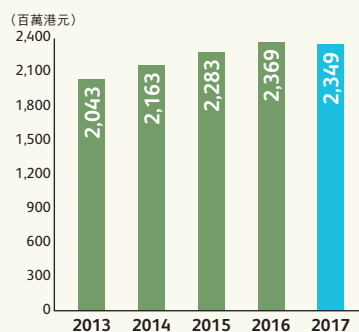


住宅業務

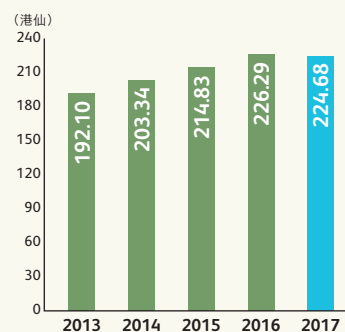
264百萬港元 ▼3.6%



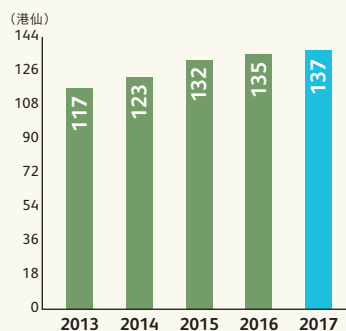
經常性
基本溢利 **2,349**百萬港元
▼0.8%



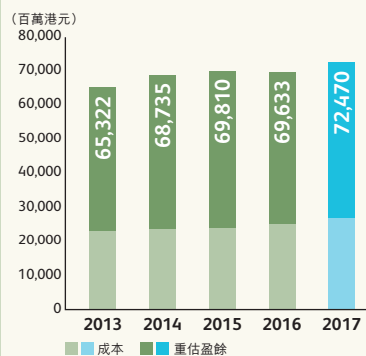
每股經常性
基本盈利 **224.68**港仙
▼0.7%



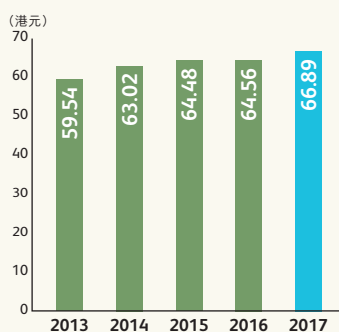
每股股息 **137**港仙
▲1.5%



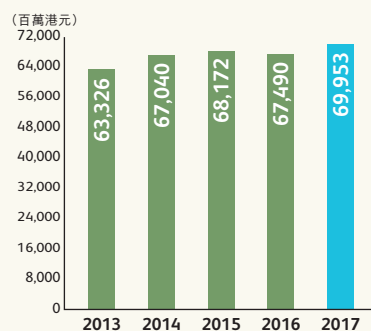
物業價值 **72,470**百萬港元
▲4.1%



每股資產
淨值 **66.89** 港元
▲ **3.6%**



股東權益 **69,953** 百萬港元
▲ **3.6%**



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

17.1 倍

(2016年：20.5倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

5.0%

(2016年12月31日：5.4%)

平均借貸成本

3.4%

(2016年：3.8%)

平均債務期限

4.3 年

(2016年12月31日：4.3年)

定息債務佔債務總額

74.9%

(2016年12月31日：73.4%)

資本市場發債

74.9%

(2016年12月31日：73.4%)

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



2017年表現概覽

非財務表現



環境保護

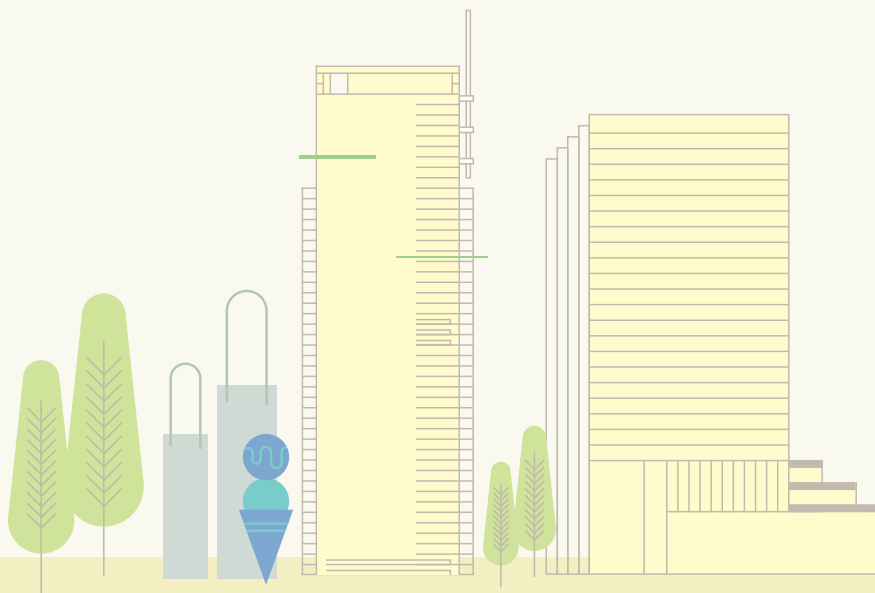
「AA」

- MSCI 環球可持續發展指數給予「AA」評級

「AA」

- 恒生可持續發展企業指數給予「AA」評級

- 利園三期榮獲美國綠色建築協會 LEED (建築主體與外殼類別) 金級前期認證
- 利園一期寫字樓榮獲香港綠色建築議會綠建環評 BEAM Plus 標準既有建築的「最終鉑金級」認證；利園三期和希慎廣場則分別獲得綠建環評 BEAM Plus 標準新建建築及既有建築的「暫定鉑金級」認證



MSCI 2017 Constituent
MSCI Global
Sustainability Indexes



恒生可持續發展企業
指數系列 2017 - 2018成份股



PLATINUM
鉑金級
LEED 2009
HKBRC
綠建築評



暫定
鉑金級
BEAM Plus
HKBRC
綠建築評



暫定
鉑金級
BEAM Plus
HKBRC
綠建築評

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。

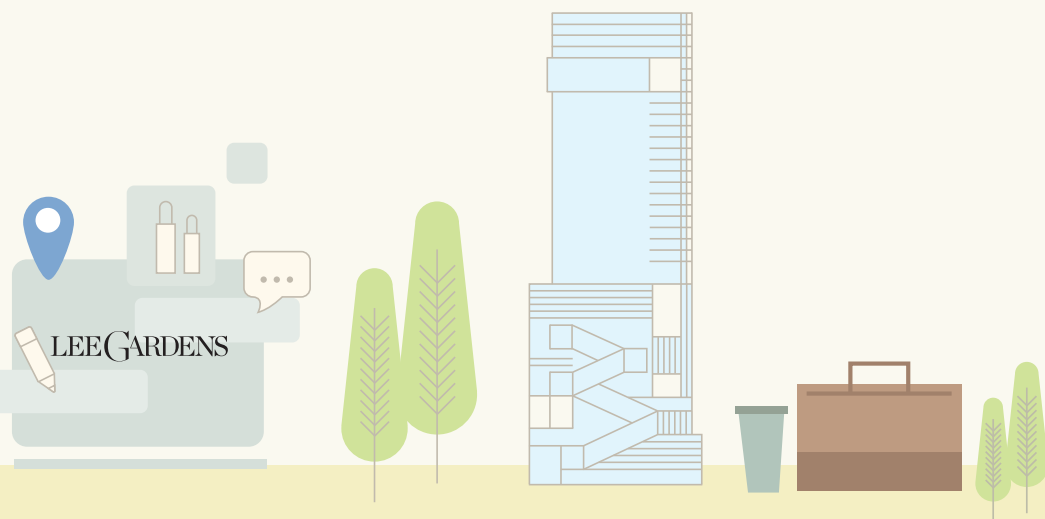


社區參與

- 富時社會責任環球指數成份股
- MSCI 環球可持續發展指數：
「人力資源發展」一項的「行業五大領袖」
- 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）銀狀（2017年度）

企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發 2017 年度最佳企業管治大獎（大市值非恒指成份股組別）金獎
- 榮獲香港上市公司商會頒發 2017 年度香港公司管治卓越獎（類別二：主板公司一恒生綜合指數成分股公司）
- 榮獲香港管理專業協會 2017 年「最佳年報獎」銅獎（一般組別）



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



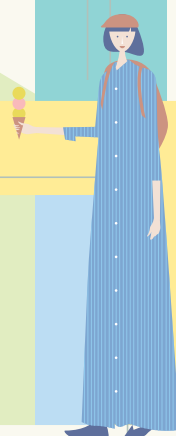
從銅鑼灣脈搏 ...



... 發展成為 香港的城市脈搏



在結構性挑戰的衝擊下，我們決心豐富利園區的不同層面。消費的未來趨勢將改寫提供產品或服務的方式、時間及內容。而消費者亦會要求品質具永續性和獨特性。這將成為「新零售」時代，線上及線下平台加強協作，而品牌及業主均需要再審視接觸顧客的最佳方式。辦公室社區亦將成為協作和分享經驗的溫床。我們正努力使利園區發展成香港的城市脈搏。



主席報告

我們積極推動商業房地產行業的創新發展，並引入突破性技術，同時發揮本身的主要優勢，促進長遠增長。



受惠於寬鬆的貨幣政策、刺激性的財務政策，加上整體貿易表現改善，全球經濟在2017年錄得合理增長。

香港經濟亦已走出2016年的陰霾。勞工市場穩健、資產價格及股市強健，均有助創造財富效應，以刺激本地消費上升。此外，2017年的來港旅客人數亦令人鼓舞，其中內地旅客人數較2016年增長3.9%。

受利好的宏觀條件帶動，香港零售業銷售額扭轉數年來的跌勢，錄得輕微增長，其中以珠寶鐘錶的表現最為強勁，而幾乎所有中低檔商品類別均有健康增長。

儘管經濟復甦勢頭看來相當強勁，但結構性轉變亦不容忽視。在本報告中，我們將就集團正面對的挑戰，匯報最新情況。更重要的是，我們將重點描述集團於2017年應對挑戰採取的措施，以及集團為回應這些轉變而訂立的中短期計劃。

零售

以零售業來說，最明顯的結構性轉變莫過於「世代轉移」。千禧世代及Z世代的需要，與之前的世代並不相同，而為了配合他們的需要，提供產品和服務的地點、內容、方式和時間亦相應改變。香港也出現一個明顯的「人口變化」，作為成熟和精明的消費者，內地旅客和「新香港」居民同樣追求優質的產品和服務。我們需要同時滿足遊客、來港十至二十年的新香港人、以及「舊香港人」的需求。

零售業的另一個結構性轉變，是科技日益發達。電子商務銷售額不斷上升、流動技術的主導優勢與日俱增，而在日常生活中，社交媒體更是無處不在：這些因素促使零售商須嚴陣以待，採取迅速及重大的應對措施。我們作為業主及為各類零售商提供營運場地，亦必須不斷提升零售環境的質素，應對這些變化。正如本報告中有關希慎2017年業務進展的章節所說述，我們推行計劃與租戶衷誠合作，正好印證我們重視與租戶的夥伴關係。

隨著世代和人口的轉變，加上廣泛的科技應用，許多購物人士都會於消費時深入反思他們真正的需要。品牌、零售商，以及網上營運商都採取行動應對這個趨勢。希慎作為業主及商場營運商，需要重塑及重新構想策略及營運層面的種種。現在來說，給予購物人士特別的關注，就和向他們直接銷售商品同樣重要。為了提供這種「額外的特殊」體驗，零售商和商場營運商正透過提供既貼心而又獨特的商品和服務，盡力使購物變成一種愉快、有趣的社會生活體驗，同時善用科技提升當中的獨特元素。本港各商場現在普遍採用這種體驗式手法以招徠顧客。希慎已開展這個新式商舖業務旅程，且不斷調整為顧客營造的購物體驗。

於顧客要求愈來愈高的環境下，奢侈品行業近年面對相當的挑戰。儘管消費者對若干奢侈品，例如珠寶及鐘錶的購買意欲，已經回升到較早前的水平，但於高端商品類別中，近年的消費者行為及品味都有所轉變。奢侈品不再只限於獨家或高價的商品，還包括提倡身心健康和以兒童為主要對象的產品。

寫字樓

寫字樓租賃業務亦面對本身的重大挑戰，這些挑戰也大多與世代變更有關。投身社會的年輕人現在喜歡更靈活、更流動的工作模式，而不希望整天坐在辦公桌前或寫字樓裡。他們希望在工作中接觸社會，而不只是同事，好讓他們可以與其他領域及範疇的人士互相交流意見，建立聯繫。

共用工作間的概念應運而生，打破了寫字樓市場的原有格局，並且是一個日漸流行的趨勢。多個國際知名的共用工作間品牌已經立足香港，而其他更多區域和本地公司，亦紛紛以獨特方式招攬短期或長期寫字樓用戶，影響漸見。為迎合這種協作性的工作模式，希慎已將其於寫字樓組合的比重提高至超過5%。

從較傳統的角度來看，中環仍然是中資金融機構首選的營商據點，而許多為這些客戶服務的專業機構，亦紛紛以創新高或貼近紀錄高位的租金租用中環的寫字樓。中環寫字樓市場的溢出效應，為非中環核心區域的寫字樓市道帶來支持，而某些跨國企業選擇遷往這些距離中環僅兩三個港鐵站的熱門地點，例如銅鑼灣。我們留意到在中環區以外，銅鑼灣與來自港島及九龍其他寫字樓區的租賃價值依然存在差距，而來自這些地區的競爭依然激烈。

希慎2017年的業務進展

希慎繼續推行各項措施來應對於商舖業務及寫字樓業務的挑戰。

集團在銅鑼灣的商業物業組合比例均衡，而新近更加入利園三期這幢定位為利園區生活時尚熱點延伸的商廈。2017年12月，利園三期首個新寫字樓租戶正式入伙。新商廈的寫字樓亦吸引其他不同行業的跨國企業進駐，當中多家公司的內部裝修工程已接近竣工，即將投入運作。著名以社區為本的共用工作間品牌Spaces，已選擇利園區作為在香港的旗艦基地，正突顯我們將堅定參與發展共用寫字樓市場。此外，商場部分將迎來多家特色食肆及生活用品店，與利園區的現有商店互相輝映。

希慎的商舖組合方面，除了挽留知名租戶外，我們還為強化商戶組合而引入不少流行時尚品牌，與原有的餐飲設施相輔相成。

集團以新的租戶協作計劃作為推廣重點，例如與經翻新的Louis Vuitton路易威登店建立夥伴關係、舉辦成為城中熱話的誠品書店夏季活動，以及舉行色彩繽紛的I.T.推廣活動。這些活動獲得媒體廣泛報道，因而吸引大量人流，刺激消費增加。我們深受歡迎的銷售獎勵計劃亦錄得良好的銷售數字。我們的常客獎勵計劃，包括為尊貴會員而設的Club Avenue及為一般購物人士而設的Lee Gardens Plus，其會員人數相對去年取得顯著的百分比增幅，更重要的是帶來穩健的銷售額增長。

寫字樓業務組合方面，我們繼續為來自不同行業和類型的租戶提供辦公用地。我們創建一個共融的寫字樓社區，以滿足現今的用戶需求。我們擁有一個多元化的寫字樓租戶組合，包括銷售、銀行業、金融、保險、科技、推廣身心健康相關行業，以及高檔品牌。

此外，我們在禮頓中心為三個新興非政府組織提供寫字樓，反映希慎繼續致力推動創新，服務社群。這三個組織的背景各異，分別從事設計和長者服務、表演藝術和科技開發。

展望未來

利園區的商舖業務一直被視為與推廣優雅生活格調的品牌有關。我們將會繼續支持經典奢侈品品牌的同時，並會於本身的社區環境中，透過餐飲、身心健康元素，加強推廣時尚生活方式。這將定義新零售業的常態，反映顧客對可持續發展、真誠，及獨特性的要求。

與商舖業務組合比較，寫字樓業務組合將相對平穩。我們將繼續致力營造可持續發展、扎根社區的工作環境，提供租戶員工所重視的均衡生活。我們還會提供更科技化的工作空間，帶來更多協作和經驗分享的機會。展望未來，我們將從多方面探索共享經濟，包括加強發展共用工作間社區及共居安排。

對集團兩大業務來說，我們需要加快向市場推出新猷。我們積極推動商業房地產行業的創新發展，並引入突破性技術，同時發揮本身的主要優勢，促進長遠增長。展望將來，我們將會加強數碼化發展及更加重視數據的作用，同時確保應用科技於消費者層面，協助顧客與品牌溝通互動。

最後，誠如去年的年報所述，希慎一向銳意創新，為利園區精心策劃精彩活動。於2017年，我們繼續作出較小規模但意義重大的改進，例如協助利園協會舉辦雞蛋仔和雪糕節，以及為國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華提供場地。在去年年底，我們重塑利園酒店飲勝吧的項目充滿懷舊色彩，大獲好評。我們將繼續探索以短期和長遠計劃以提升利園區的吸引力，使區內的林蔭大道、各具形態的橫街小巷、先進的高樓大廈、古老的低層建築、各式各樣的企業、白領階層和來自五湖四海的遊客融為一體，合力打造一個獨特的社區。

業務表現

本集團於2017年的營業額為3,548百萬港元，較2016年的3,535百萬港元輕微增加0.4%。於2017年年底，集團的商舖業務組合的出租率為97%，寫字樓業務組合的出租率為96%，住宅業務組合則為75%。商舖及寫字樓業務的出租率並不包括於2017年12月中落成的利園三期。

作為集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，輕微下跌0.8%至2,349百萬港元（2016年：2,369百萬港元），反映營業額隨市況輕微上升，以及利園三期落成後的開支增加。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利下跌0.7%至224.68港仙（2016年：226.29港仙）。

基本溢利（不包括投資物業公平值的未變現變動）為2,491百萬港元，較2016年的2,369百萬港元增加5.1%，主要反映年內來自一名商舖租戶的一次性賠償142百萬港元（2016年：無）（經扣除稅項及非控股權益）。按基本溢利計算，每股基本盈利相應增加5.3%至238.26港仙（2016年：226.29港仙）。

本集團2017年的公佈溢利為3,636百萬港元（2016年：1,218百萬港元），反映集團投資物業估值公平值收益853百萬港元（2016年：公平值虧損1,187百萬港元）。於2017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增加4.1%至72,470百萬港元（2016年：69,633百萬港元），反映多項因素結合而成：寫字樓租賃前景普遍向好、多項增值工程完成、利園三期竣工後的估值上升，以及商舖租賃前景改善。各物業組合的資本化利率與2016年12月31日所應用的維持不變。

股東權益上升3.6%至69,953百萬港元（2016年：67,490百萬港元），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17.1倍（2016年：20.5倍）及淨債務與股東權益比率為5.0%（2016年：5.4%）。

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111港仙（2016年：109港仙）。連同第一次中期股息每股26港仙（2016年：26港仙），全年股息總額為每股137港仙（2016年：135港仙），按年增加1.5%。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

在2017年，儘管香港經濟已擺脫困境，但希慎仍需應對業務領域中的重大轉變。我們的管理層和同事共同構思並完成不少成功的項目，居功至偉。我謹藉此機會向他們的辛勤努力衷心致謝，並感激董事同寅的鼎力支持和英明指引。

儘管地緣政局受不明朗因素困擾，加上美國可能進一步加息，以及中國經濟或會放緩，但全球經濟的擴張趨勢相信將於2018年持續。香港經濟預期將繼續受消費支出上升所帶動。

希慎已推行一系列措施，應對商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。利園三期的落成，為集團商業物業組合內兩項結構性轉變中的業務注入更強動力。我們亦已訂立全盤計劃，冀能在區內持份者的協助下，進一步規劃利園社區的精彩未來。我們熱切期待於未來一年續締豐碩成果。

利蘊蓮

主席

香港，2018年2月28日