
希慎興業的根源可追溯至**1923**年，當年創辦人利氏家族購入近港島北面海岸的一座山丘。往後**95**年，利園區漸漸由優雅的休憩遊園，蛻變成為活力充沛的時尚生活集中地。

本年報的主題為「希慎、社區：緊扣相連」，以廣受歡迎的社交媒體項目「**Hysan95**」為藍本。「**Hysan95**」收錄了**95**個故事，活靈活現地呈現銅鑼灣的生活特色，以慶祝利園區建立**95**周年。作為我們的業務基地，利園區與銅鑼灣密不可分。我們繼續銳意發展利園區，成為香港的首選熱點。

www.hysan95.com



掃描QR碼瀏覽
Hysan95故事

希慎的2018年

- 2018年11月正式開幕
- 進一步催化集團提升時尚生活的動力
- 為利園區引入全新零售及餐飲概念，增添新意
- 為利園物業組合引入更多實力雄厚的寫字樓租戶

利園三期





商舖

- 強化租戶組合，以生活時尚、兒童及年輕一代相關的產品商店為重點
- 透過大型定期聚會和舉辦精彩活動，與租戶及第三方緊密合作
- 通過特色商場及街頭嘉年華活動營造的獨特體驗
- 配合受歡迎的推廣攻勢，強化重點品牌推廣計劃
- 常客獎勵計劃的會員數目及銷售額均顯著上升
- 啟動數碼轉型計劃，提供高速Wi-Fi、無紙化電子優惠券、互動指示牌及電子名錄等



加強寫字樓與商舖租戶的 聯繫

寫字樓

- 提供不同租金水平及面積的多元化寫字樓選擇
- 滙聚全年無休及豐富的時尚休閒生活及社區設施
- 銀行和金融業租戶現佔集團寫字樓組合超過20%的樓面面積
- 引進不同的共享工作間營運商，以補足現有租戶的空間要求，並吸引全新及朝氣勃勃的寫字樓用戶



“利園區著實是一個理想的辦公地點：具備先進設備及環保元素的寫字樓鄰近豐富多姿的商舖、社區關係密切、交通網絡完善。工作與生活亦於此緊密融合。”

利園協會董事
董彥鈞



“我們協助營運於希慎廣場天台的都市農圃。來這裡耕作的上班族都真心喜歡務農，雖然開始時會覺得辛苦，但收成時的滿足感是無法言喻的，他們面上都散發著這種光芒。”

香港有機生活發展基金 (SEED) 項目經理
劉勵君





作

“假如企業預期未來數年會急速增長，或跨國企業希望在香港快速設立據點，共享工作間都是最合適不過的選擇。銅鑼灣及利園區充滿活力，是設立共享工作間的理想地點。”

IWG 香港區總監
葉秀蘭





“無論大家居住在香港哪個地方，銅鑼灣都是人們聚首的其中一個熱門地點，而利園區就在其中心位置。”

El Grande Concepts 創辦人
James Robertson

“這裡嘈雜繁囂、趣味兼備、多姿多姿、應有盡有。無論做什麼事，銅鑼灣及利園區都是最佳好去處。如果你有想要的東西，你一定可在這裡找到。”

時裝指導 / 形象設計師 / 創意顧問
Grace Lam





活

“這裡是港島區最有活力的地方。這區是青少年流行文化的集散地，匯聚各種特色餐廳與多元化購物體驗。我們年少時於銅鑼灣相識，這裡是我們的起點。我們更於2014年結婚。”

住在銅鑼灣的一對夫妻
Paul和Jocelyn

“我的根在這區。有些買大閘蟹的客人，三代人都來幫襯我。”

利園協會會員老三陽的老闆
祁玉鳳



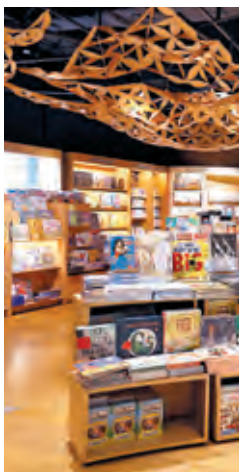
“這比賽舉辦了43年，賽事與香港的文化融為一體，衍生出一種獨一無二的現象。近幾年，我們嘗試在球場以外舉辦更多活動，希望創造一個真正全民參與的香港七人欖球節，而於利園區舉辦的嘉年華有著重要的角色。”

香港七人欖球賽總經理
Sam Pinder

玩

“來這裡學拳的人也很有趣，有於附近利園區上班的白領，也有住這邊或跑馬地的居民，是很有活力的一班學員，讓我真正感受到一家人的感覺。”

THE FIGHTERS CLUB 武術家與創辦人
梁軼超





“夜光巡遊的場面非常夢幻，因為燈籠偶及特別服飾都會亮起來。我仍記得第一次，我們一邊行一邊哭，深受感動。在利園區附近及周圍的途人，都很想分享這份創意與喜悅。”

香港青年藝術協會創辦人
麥蓮茜



樂



“人們到這裡尋找一份閒適，也會帶同小朋友，讓他們學習愛上閱讀。我們想為人提供憩息的地方，為身心充電。”

香港誠品書店總監
張曉玲





社區

銅鑼灣的市民是本區最大的資產，而希慎亦擔當著重要的角色。我們將繼續為社區注入更多元素，以促進持份者





之間的溝通互動，並將新舊元素融入社區，營造對比鮮明、豐富多姿的面貌。



1

概覽

- 14 主要公司資料
- 14 我們的業務組合
營運方針
- 15 創優增值
- 16 我們的資產
- 18 2018年表現概覽
- 22 注入活力…
…推動社區成長
- 24 主席報告



概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

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。

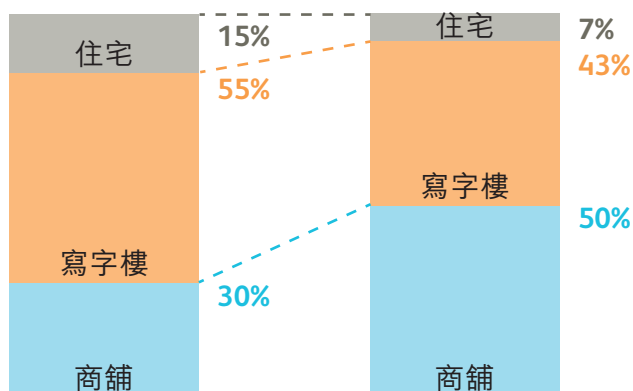
我們擁有約4.5百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面，當中包括剛開幕的利園三期，致力與租戶成為緊密的夥伴。我們努力了解租戶及顧客的需要，並將之連繫融合，創建一個可持續發展的社區。

總覽

投資物業

(按樓面面積計算)

總樓面面積
約4.5百萬平方呎



投資物業

(按營業額的貢獻劃分)

營業額
3,890百萬港元

營運方針

願景

成為行業內首屈一指的公司

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

財務貢獻：

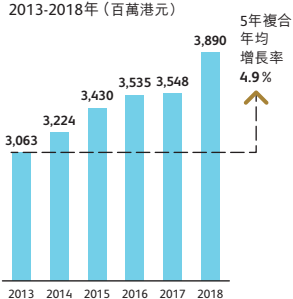
- 持續及穩步增長的總回報
- 資產強健

收益增加

透過積極管理
(包括調整租戶組合)

營業額

2013-2018年(百萬港元)



資產增值

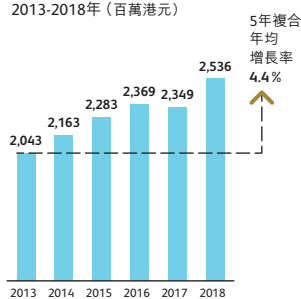
為長遠增值作出準備或提供短期
回報之項目兼而有之

財務貢獻

提高盈利

經常性基本溢利

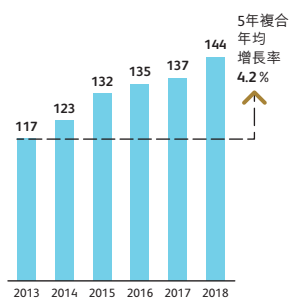
2013-2018年(百萬港元)



每股股息

提供穩定增長

2013-2018年(港仙)



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

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

商舖及寫字樓

商舖

住宅



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

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



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

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 621,000 平方呎*
層數 34 車位 167

寬尚的寫字樓及
知名的兒童時裝及
用品樓層

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



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

位於香港其中一個最
著名的商業地段之寫
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**



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**



* 利園二期之建築面積約數因資產優化工程完成而作出修訂。

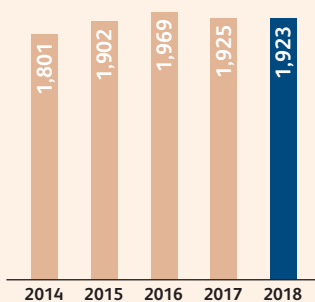
2018年表現概覽

財務表現

營業額 **3,890**百萬港元
↑ **9.6%**

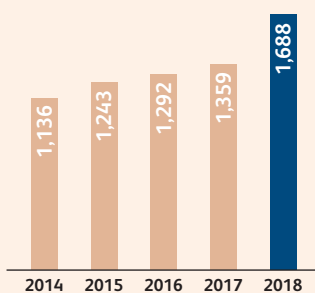
商舖業務

1,923百萬港元



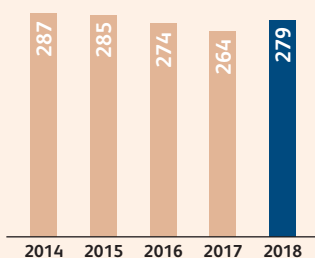
寫字樓業務

1,688百萬港元 ↑ **24.2%**

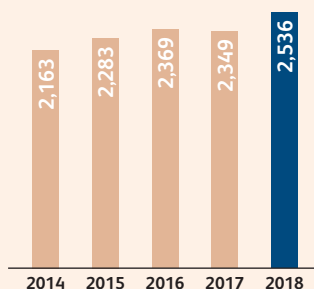


住宅業務

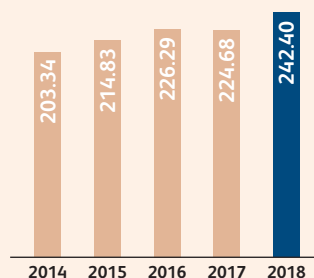
279百萬港元 ↑ **5.7%**



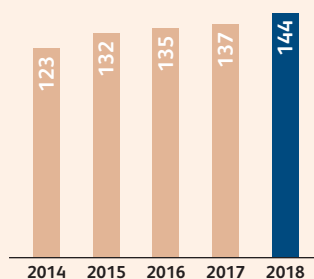
經常性
基本溢利 **2,536**百萬港元
↑ **8.0%**



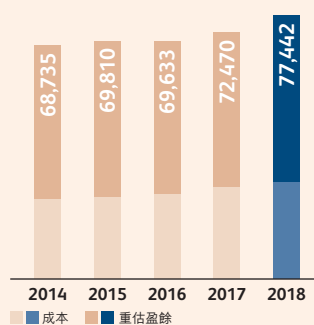
每股經常性
基本盈利 **242.40**港仙
↑ **7.9%**



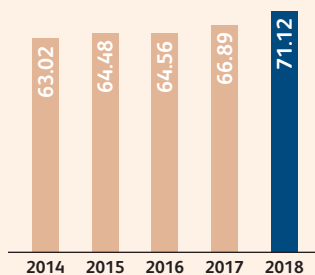
每股股息 **144**港仙
↑ **5.1%**



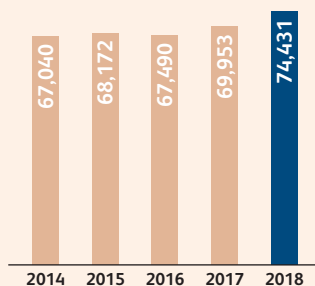
物業價值 **77,442**百萬港元
↑ **6.9%**



每股資產
淨值 **71.12** 港元
↑ **6.3%**



股東權益 **74,431** 百萬港元
↑ **6.4%**



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

18.1 倍

(2017年：17.1倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

4.7%

(2017年12月31日：5.0%)

平均借貸成本

3.6%

(2017年：3.4%)

平均債務期限

3.9 年

(2017年12月31日：4.3年)

定息債務佔債務總額

75.5%

(2017年12月31日：74.9%)

資本市場發債

75.5%

(2017年12月31日：74.9%)

信貸評級

穆迪：**A3**

標準普爾：**BBB+**

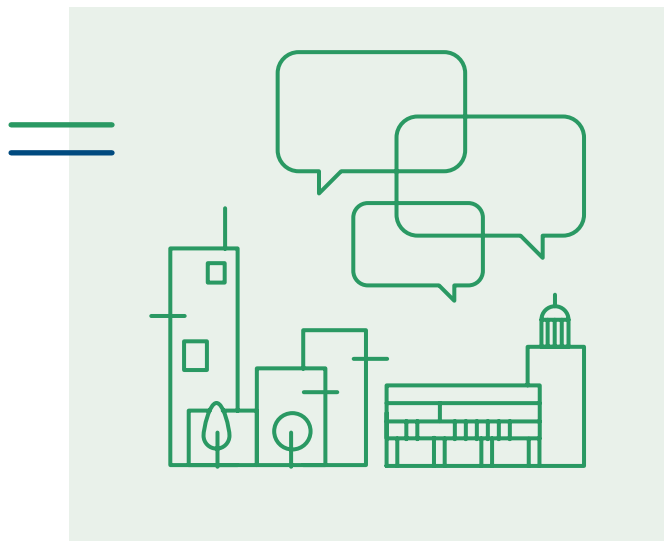
惠譽：**A-**

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、現金及現金等值後除以股東權益

2018年表現概覽

非財務表現



© Photographed by Geoff Letchford

環境保護

「AA」

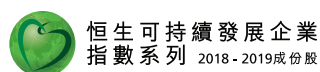
- MSCI環球可持續發展指數給予「AA」評級

「AA」

- 恒生可持續發展企業指數給予「AA」評級
- 希慎廣場榮獲綠建環評 (BEAM Plus) 既有建築最終鉑金級評級
- 利園三期獲中國綠色建築標識二星評級
- 希慎制定綠色融資框架並發行綠色債券



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

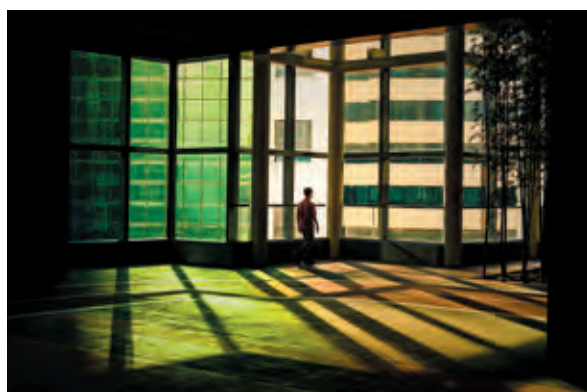
- 2018年富時社會責任環球指數成份股
- 社會福利署推廣義工服務督導委員會義務工作嘉許狀（團體）銀狀（2018年度）



© Photographed by Geoff Letchford

企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發2018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2018年「最佳年報獎」之優異年報



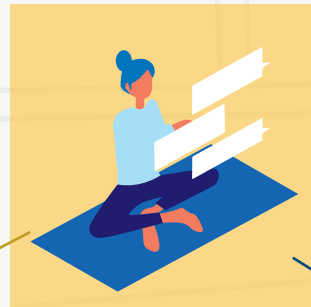
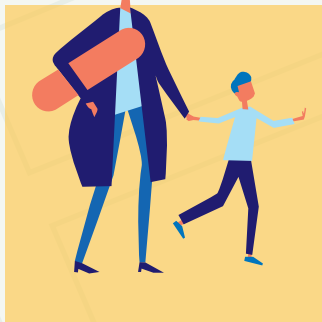
© Photographed by Geoff Letchford



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



注入活力 ...



多元化商舖

- 滙聚經典高檔品牌與新興潮流品牌
- 以千禧世代為對象的「新經典」產品和服務：凸顯生活格調、健康生活
- 豐富多元的餐飲選擇
- 寫字樓租戶帶來全新消費者組群，繼而影響商舖租戶組合

希慎廣場

均衡的商舖組合顧客群約有：

1/3 遊客

1/3 長居於此的本地人

1/3 「新香港居民」

(即過去約十年間來港定居之人士)

- 成為不同年代消費者的首選購物地點
- 廣受歡迎的常客獎勵計劃增進顧客的忠誠度

利舞臺廣場

希慎道壹號

禮頓中心

新舊交融

- 附近一帶的傳統商戶與潮流街舖互相輝映
- 與本地商會及鄰近業主合力活化唐樓



... 推動社區成長

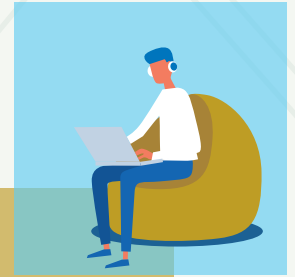
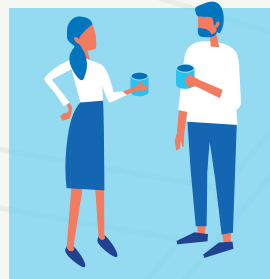
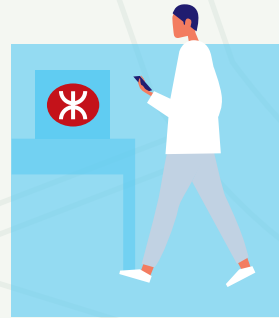
四通八達

港鐵港島綫帶來每小時

57,000+ 人次的人流

希慎廣場外設有**20+** 條路線的巴士站

提供**900+** 個停車位



利園二期

利園一期

利園五期

利園三期

利園六期

優質寫字樓

- 超過250萬平方呎的優質寫字樓；逾20,000名具消費力的上班族
- 銀行和金融業是佔用最大面積的租戶行業
- 共享工作間和靈活工作間是一個不斷發展的趨勢

數碼轉型

- 高速 Wi-Fi 系統
- 無紙化電子優惠券
- 增設更多數碼指示牌及互動電子名錄
- 更善用物聯網及分析技術



主席報告

利園區是大家
工作、
居住、玩樂
的首選社區，
代代相承。





本港經濟於2018年穩健增長，按年錄得3.0%增幅。勞動市場相對偏緊，但住宅樓市及股票市場於2018年下半年表現則未如以往暢旺。而2018年來港的旅客人數則保持升勢，較去年增加11.4%（訪港內地旅客的升幅更達14.8%）。

香港零售業銷售額於2018年上半年強勁增長13.4%，但隨著整體經濟增長放緩，下半年的升勢減弱至4.3%。2018年全年香港零售業銷售額增長8.8%。與2017年比較，所有類別皆有增長，當中珠寶首飾、鐘錶，以及藥物及化妝品的表現最佳。

對希慎來說，2018年是成果豐碩的一年。商舖業務組合的訪客流量增加，估計租戶銷售額的增長亦高於香港整體零售業銷售額的增幅。寫字樓新訂租金升幅強勁，出租率上升。然而，宏觀經濟因素以至租戶和消費者需求的結構性轉變，繼續為市場帶來挑戰。

利園物業組合擁有多項先天優勢：我們擁有一個豐富多姿、規劃靈活的商舖和商業物業組合，坐落在一個糅合了最現代化高樓大廈與香港古老建築群的新舊交融特色社區之中；而且物業組合更以實體設施、視覺效果、以及虛擬網絡與外界緊密聯繫。這些先天條件，結合我們經常舉辦的公眾活動，讓我們得以建立強大的社區凝聚力。

希慎2018年的業務進展

我們於2018年面對的市場挑戰與去年大致相同。其他額外的因素包括宏觀變化如利率上升、中國內地經濟放緩、人民幣貶值等，加上中美貿易的緊張關係，令情況更趨複雜化。

零售業方面，消費者希望獲得獨特體驗和數碼化服務。隨著人口結構的轉變，「新香港居民」（即大約十多年前移居香港的人口）現已成為增長中的強勁消費主力。此外，「世代轉移」意味著個人化、有品味且具啟迪性的「新經典」產品和服務現已成為千禧世代和較年輕購物人士所追求的目標，他們對身心健康和凸顯生活品味格調的產品和服務趨之若鶩。而優質的兒童用品和服務體驗，亦備受家長追捧。

獨特新穎、切合需要的零售商戶，是吸引頂級質素寫字樓租戶的重要因素。市場對靈活辦公空間的需求，推動集團加強與多家知名共享工作間品牌建立合作關係。我們構建了均衡比例的共享工作間租戶組合，以滿足由跨國機構到小型初創公司的不同要求。Spaces、theDesk和Compass等共享工作間營運商現已進駐利園物業組合。而另一大型營運商WeWork亦將加入它們的行列。

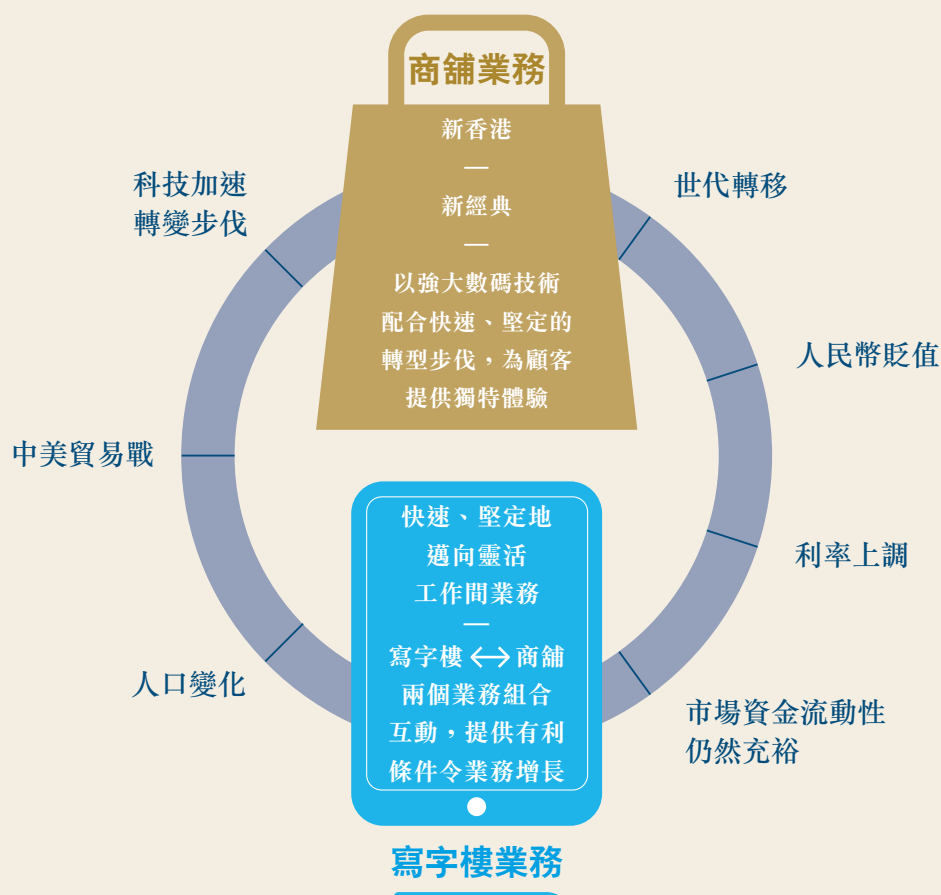
除了共享工作間外，傳統銀行和金融機構亦已選擇落戶利園，原因是利園的優質硬件及配套設施，以及所在社區提供的種種便利及充沛活力，正是提高員工投入感的關鍵所在。利園三期現在是多家知名國際金融機構，包括高盛和馬來亞銀行的營商據點。

於2018年11月正式開業的利園三期提供完美契機，讓我們加倍努力，致力配合顧客對生活格調的追求。大樓提供若干非常獨特的餐飲設施，以及推廣健康身心及以兒童為對象的產品，以滿足這一代消費者的殷切需求。

憑著利園三期吸納的新寫字樓租戶，加上物業組合內共享工作間租戶所帶來流動性更高、更多樣化的白領族，因而創造出全新的消費群體，改變了我們的商舖租戶招攬策略和組合。我們以整體組合的角度來分析及策劃物業組合，從而影響利園社區內的消費人流、消費力和逗留時間，並取得優勢。我們又引進新的餐飲熱點和更多飲品店，大受新寫字樓租戶歡迎。這群新成員已逐漸成為利園商舖的忠實顧客。

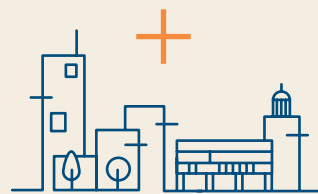
常客獎勵計劃亦有助提高前往物業組合的消費者的消費力和逗留時間。為一般購物人士而設的Lee Gardens Plus及為尊貴會員而設的Club Avenue，均發揮強大的吸引力。Lee Gardens Plus會員數目較去年增加逾倍。透過包括功能強大且簡單易用的應用程式等多個途徑，我們已建立一個吸引更多受眾的平台。同時，我們亦透過Club Avenue加強為尊貴會員提供的產品和服務水平。

在與租戶加強合作方面，我們引入大型定期商戶聚會和租戶聯絡團隊，大大有助我們加強與租戶的合作，推動以租戶為中心的推廣活動，創造雙贏。年內，我們與租戶合作舉辦了一系列別具特色的專享活動，以招徠高檔消費群。透過緊密的合作關係，希慎順利推出非常期待的電子優惠券項目。



希慎已推行一系列措施，應對宏觀環境下的不明朗因素，以及商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。

一直以來，利園區是一個糅合不同特色，精彩紛呈的社區。近年來，特別是2018年，我們將這些獨特元素融入社區，為社區營造對比鮮明、豐富多姿的面貌。先進商廈與低矮的古老建築群並肩而立；高級豪華品牌店與傳統商店互相輝映；跨國金融機構與共享工作間同處一廈。我們於提供以兒童為對象及推廣健康身心產品及服務方面已有良好基礎，並會繼續運用及加強這方面的優勢。此外，希慎肩負的任務是不斷為社區注入嶄新元素，以促進持份者之間的溝通互動。我們把不斷增強的數碼技術與希慎的種種姿采融為一體，其中包括都市農圃農作物散發的泥土氣息、參與夜光巡遊的閃亮巨型木偶、多家期間限定店為購物人士帶來驚喜體驗、還有 Hysan95 項目在社交媒體上訴說銅鑼灣今昔和未來的窩心故事。希慎亦透過整個物業組合中各棟大樓的發射站，提供覆蓋全區的高速 Wi-Fi 服務，加上使用簡便的環保電子優惠券、即將推出經改良的常客獎勵計劃應用程式等，均見證我們運用最新科技，打造更豐富的社區生活。



集中在最活力充沛及
為人熟悉的商舖熱點



更好的商舖租戶營商環境

寫字樓租戶組合更趨多元化、更完善的零售商戶組合、強勁的市場推廣活動、發展迅速的常客獎勵計劃、與租戶日趨緊密的合作關係、豐富的社區元素，種種因素結合互動，均有助改善商舖租戶的營商環境。商舖續約租金整體大致維持理想，反映我們租戶的成功，亦給予機會讓我們繼續果敢積極重新調整和定位物業組合。

集團創辦人利希慎先生在95年前買入東角山，並將其重新命名為利園。利先生從最初就希望開闢一個娛樂休憩的地方，讓不同社會階層的家庭都可以前來消磨一整日。今天的利園並無偏離他當年的遠大理想。我們希望利園繼續保留一貫特色、並持續發展，成為大家工作、居住、玩樂的首選社區。

業務表現

本集團於2018年的營業額為3,890百萬港元，較2017年的3,548百萬港元上升9.6%。於2018年年底，商舖及寫字樓業務組合的出租率分別為98%及97%，而住宅業務組合則改善至88%。

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，上升8.0%至2,536百萬港元（2017年：2,349百萬港元）。2018年的基本溢利亦為2,536百萬港元，較2017年已標準化的基本溢利（即扣除2017年來自一家商舖租戶的一次性賠償）上升8%。按經常性基本溢利及基本溢利計算，每股基本盈利相應上升至242.40港仙（2017年：224.68港仙及238.26港仙），分別增加7.9%及1.7%。

本集團2018年的公佈溢利為6,033百萬港元（2017年：3,636百萬港元），主要反映集團投資物業估值之公平值收益3,532百萬港元（2017年：853百萬港元）。於2018年年底，本集團投資物業組合的估值上升6.9%至77,442百萬港元（2017年：72,470百萬港元），這反映多項因素：核心物業組合的租賃前景普遍樂觀，以及多項資產增值工程完成等。各物業組合估值的資本化利率與2017年12月31日所應用的相同。

股東權益上升6.4%至74,431百萬港元（2017年：69,953百萬港元），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18.1倍（2017年：17.1倍）及淨債務與股東權益比率為4.7%（2017年：5.0%）。

股息

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117港仙（2017年：111港仙）。連同第一次中期股息每股27港仙（2017年：26港仙），全年股息總額為每股144港仙（2017年：137港仙），按年增加5.1%。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

我謹藉此機會，熱烈歡迎新任獨立非執行董事王靜瑛女士。王女士為星巴克中國的首席執行官，曾在亞太區不同機構擔任領導職位，經驗豐富。我相信王女士憑藉其出色的專業才能，將會進一步提升董事會的實力。我謹向在2018年辛勤努力的管理團隊衷心致謝，並感激董事會同寅的鼎力支持和英明指引。

在2018年下半年，香港經濟增長顯著放緩。展望2019年，中國結構性經濟放緩，以及中美兩國爆發貿易戰等負面宏觀因素，預料將會揮之不去，並將進一步影響物業和股票市場方面逐漸轉弱的信心。

希慎已推行一系列措施，應對宏觀環境下的不明朗因素，以及商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。利園三期的落成，為集團處於市場轉變中的商業物業組合注入更強動力。我們亦已訂立全盤計劃，冀能在區內持份者的支持下，繼續為利園社區規劃更精彩的未來。我們熱切期待於未來一年繼續締結豐碩的成果。

利蘊蓮

主席

香港，2019年2月21日