

在環球逆境及本地因素夾擊下，香港和希慎於2019年面臨極大的挑戰。面對困境，希慎執行果斷積極的應對方案和支援措施，以紓緩租戶乃至區內社群所受到的影響。希慎的業務均衡，寫字樓及商舖兩大業務產生協同效應，有助集團在遇上預期以外的狀況時，更有抵禦能力。

展望將來，我們將繼續與持份者保持緊密的合作關係，並建立新的夥伴關係，共度時艱。作為一間信譽超卓的物業投資、發展及管理公司，希慎將於穩健的基礎上，繼續邁步向前。

目錄

1 概覽

第8頁

2 業務表現

第22頁

3 企業管治

第38頁

4 財務報表、 估值及其他資料

第109頁

均衡雙核業務 產生協同效應



擴闊顧客層面帶動

多元化商舖組合 靈活發展

希慎的**均衡雙核業務**營運模式，為公司提供穩固根基。2019年，寫字樓業務組合與商舖業務組合的營業額大致相若。

精明的寫字樓顧客群之需求持續增加，繼續推動**商舖業務邁向多元化**的方向發展。**均衡的業務組合**，加上兩大業務所產生的**協同效應**，將不斷激發和推動我們的業務發展。

希慎的利園區不僅擁有理想的租戶組合，更是充滿朝氣及精彩活動的活力社區……



OFFICE

多姿多采的時尚生活體驗吸引

精明寫字樓租戶

活力社區

利園區的地理優勢和歷史底蘊，為希慎雙核業務的營運模式提供理想的背景。多年來，希慎一直積極進行資產增值、重建發展、策劃社區、優化租戶組合，以及推動各式社區盛事與活動。利園區現已成為不同年齡和社會階層人士的首選熱點。



2019年 社區活動亮點

希慎為 Bizhouse 揭幕，運用經過活化的唐樓提供生活和工作空間。我們亦開展希慎藝文活動，以推廣本土藝術創作。Urban Sky 亦已登場，將一個未被充分利用的空間改造成為大受歡迎的表演場地。



我們加強了以廣大購物人士為對象的推廣活動，繼續幫助租戶吸引更多顧客。寫字樓業務方面，靈活工作間的租戶為我們的業務平台增添文化多元性，同時進一步強化我們的零售及服務商戶組合。



商業科技應用

透過集團的區域 Wifi 和物聯網，我們就訪客統計資料及人流模式方面取得更多資訊。我們使用數據分析和人工智能，以強化集團於數碼經濟世界中所推行的策略。我們社交媒體的追隨者顯注增長，與顧客的互動因而更頻繁，有助我們進一步了解及預測他們的個人喜好。

科技亦直接優化我們的日常營運。我們正將兩項常客獎勵計劃整合到一個平台之上，以提升效率和方便用戶。此外，我們亦於2019年推出了電子禮券 (EGC) 系統。





加強 可持續發展

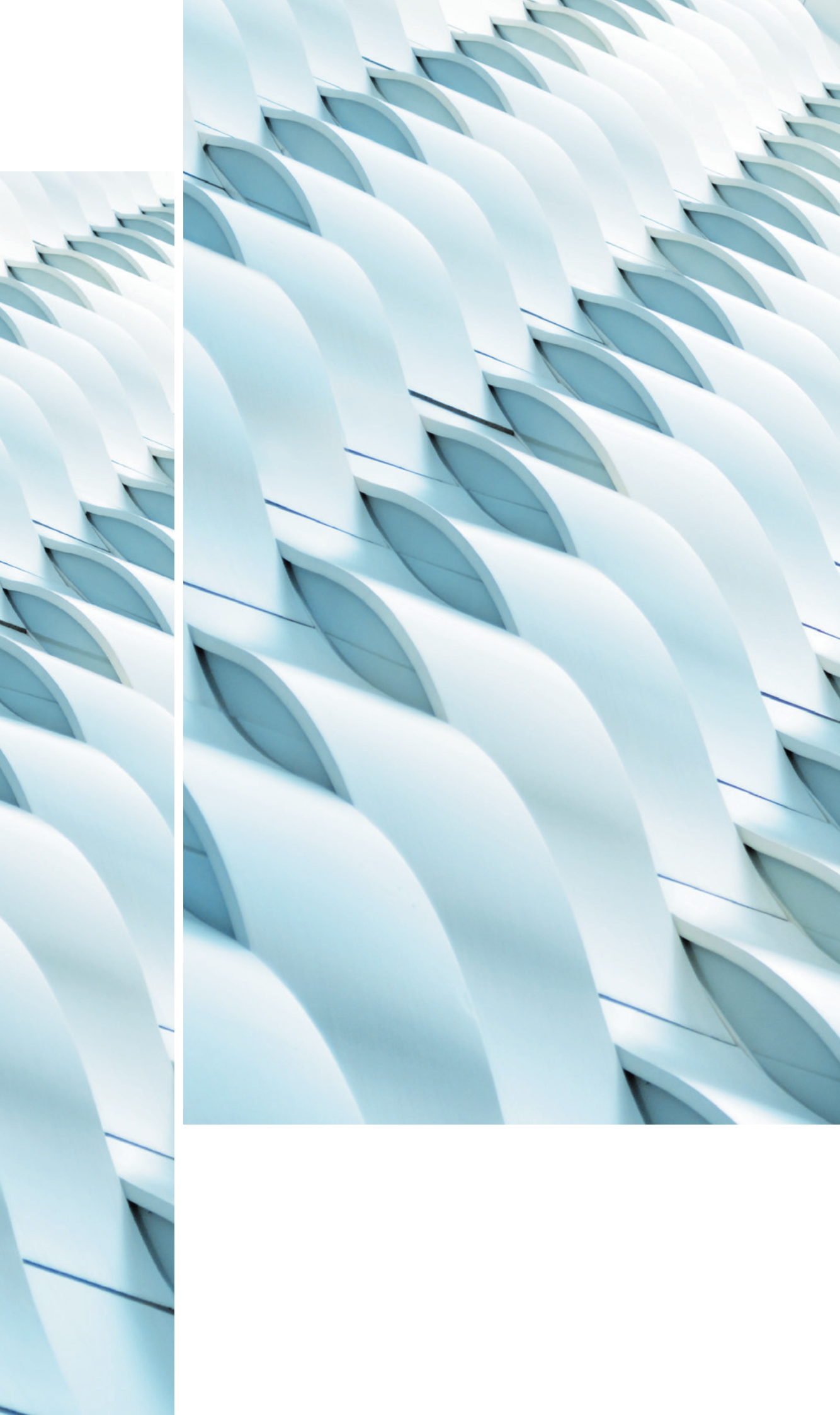
希慎扎根銅鑼灣多年，自然會考慮到長遠的可持續發展。董事會已設立可持續發展委員會，以監察環境、社會與管治的議題。我們已作好準備，進一步將目標明確的可持續發展項目納入公司的策略性計劃之中。



10	主要公司資料
10	我們的業務組合
11	創優增值
12	我們的資產
14	2019年表現概覽
18	主席報告

概覽

1



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，我們能加強推動不同租戶及活力社區之間的協同效應，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，致力與租戶成為夥伴。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生態系統。



創優增值

財務貢獻：

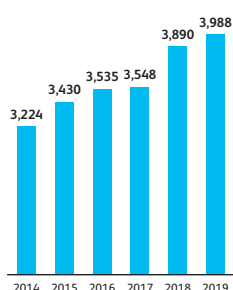
- 持續及穩步增長的總回報
- 資產強健

積極管理

包括調整租戶組合增加收益，同時推行**資產增值**項目，獲取短期及較長期的回報，為公司創造價值

營業額

2014-2019年（百萬港元）

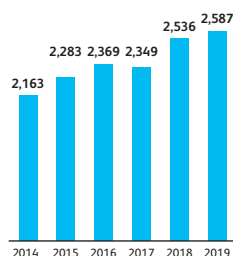


財務貢獻

提高盈利

經常性基本溢利

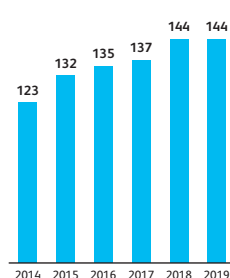
2014-2019年（百萬港元）



每股股息

提供穩定增長

2014-2019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



社區參與

積極貢獻業務所在的社區



員工

創造優質的工作環境，讓員工發揮潛能



企業管治

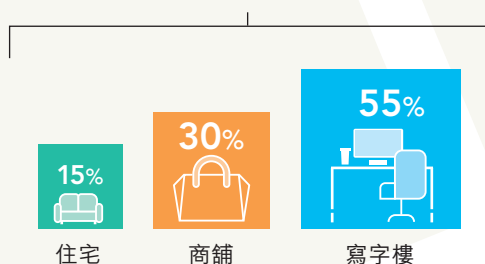
嚴格管治是長遠可持續表現的要訣



我們的資產

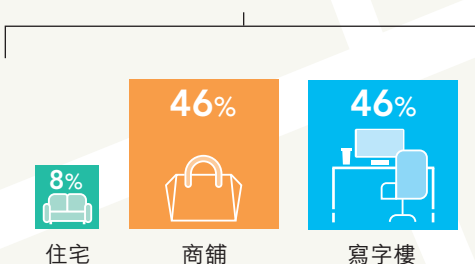
投資物業
按樓面面積計算

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 **3,988** 百萬港元



希慎廣場

落成年份2012

城中最高級的商廈及時尚熱點

建築面積約	寫字樓	商舖
716,000 平方呎	63%	37%
層數	車位	
40	66	

利舞臺廣場

落成年份1994/ 低層翻新2013年

香港其中一個廣受歡迎的商場，提供眾多購物及餐飲選擇

建築面積約	商舖
314,000 平方呎	100%
層數	
26	

禮頓中心

落成年份1977/ 翻新年份2011

集受歡迎寫字樓及運動消閒商舖於一身

建築面積約	寫字樓	商舖
430,000 平方呎	75%	25%
層數	車位	
28	321	

利園一期

落成年份 1997

匯聚跨國企業及高檔品牌

建築面積約	寫字樓	商舖
903,000 平方呎	78%	22%
層數	車位	
53	200	

竹林苑

落成年份 1985 / 翻新年份 2019

於半山區提供國際化生活體驗

建築面積約	住宅單位總數	車位
691,000 平方呎	345	436

利園二期

落成年份1992 / 翻新商場部分2019

寬倘的寫字樓及知名的兒童時裝及用品樓層

建築面積約	寫字樓	商舖
621,000 平方呎	75%	25%
層數	車位	
34	167	

利園三期

落成年份 2017

利園區的最新商廈

建築面積約	寫字樓	商舖
467,000 平方呎	83%	17%
層數	車位	
32	201	

利園五期

落成年份1989 / 翻新年份2009

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

建築面積約	寫字樓	商舖
132,000 平方呎	88%	12%
層數		
25		

希慎道壹號

落成年份1976 / 翻新年份2011

位於黃金地段的寫字樓 / 商舖綜合大樓

建築面積約	寫字樓	商舖
169,000 平方呎	77%	23%
層數		
26		

利園六期

落成年份1988 / 翻新年份2004

交通便捷的寫字樓地點，並設有商舖

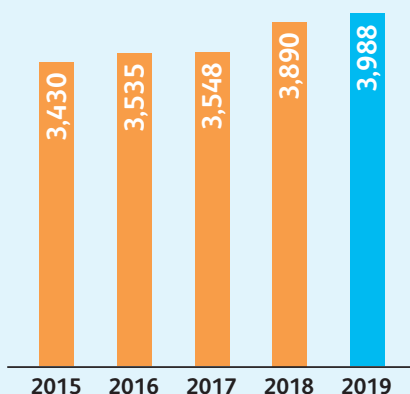
建築面積約	寫字樓	商舖
80,000 平方呎	91%	9%
層數		
24		

2019年表現概覽

財務表現

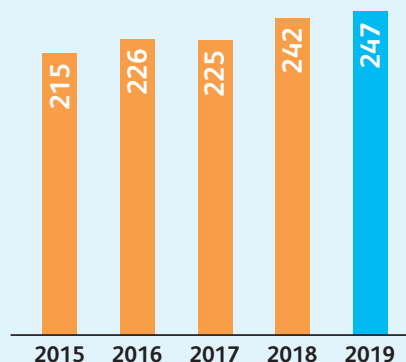
營業額 3,988百萬港元

↑2.5%



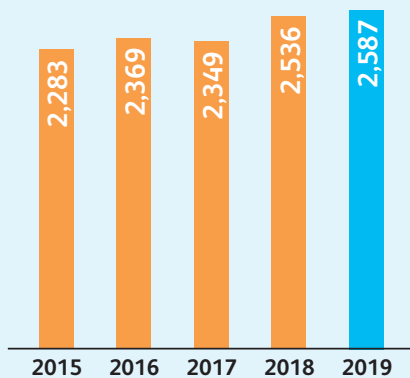
每股經常性 HK247港仙

基本盈利 ↑2.1%

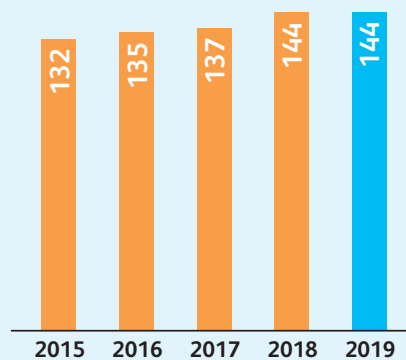


經常性 2,587百萬港元

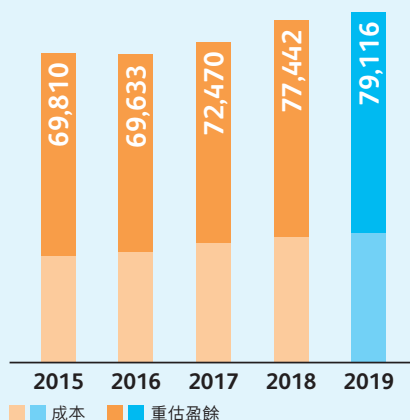
基本溢利 ↑2.0%



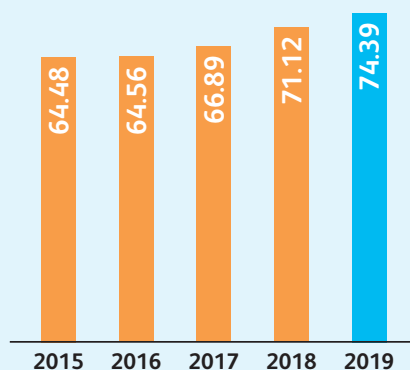
每股股息 144港仙



物業價值 **79,116**百萬港元
↑**2.2%**



每股資產
淨值 **74.39**港元
↑**4.6%**



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

17.0倍

(2018年：18.1倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

4.1%

(2018年12月31日：4.7%)

有效利率

3.4%

(2018年：3.4%)

平均債務期限

6.6年

(2018年12月31日：3.9年)

定息債務佔債務總額

84.0%

(2018年12月31日：75.5%)

資本市場發債

84.0%

(2018年12月31日：75.5%)

信貸評級

穆迪：**A3**

惠譽：**A-**

標準普爾：**BBB+**

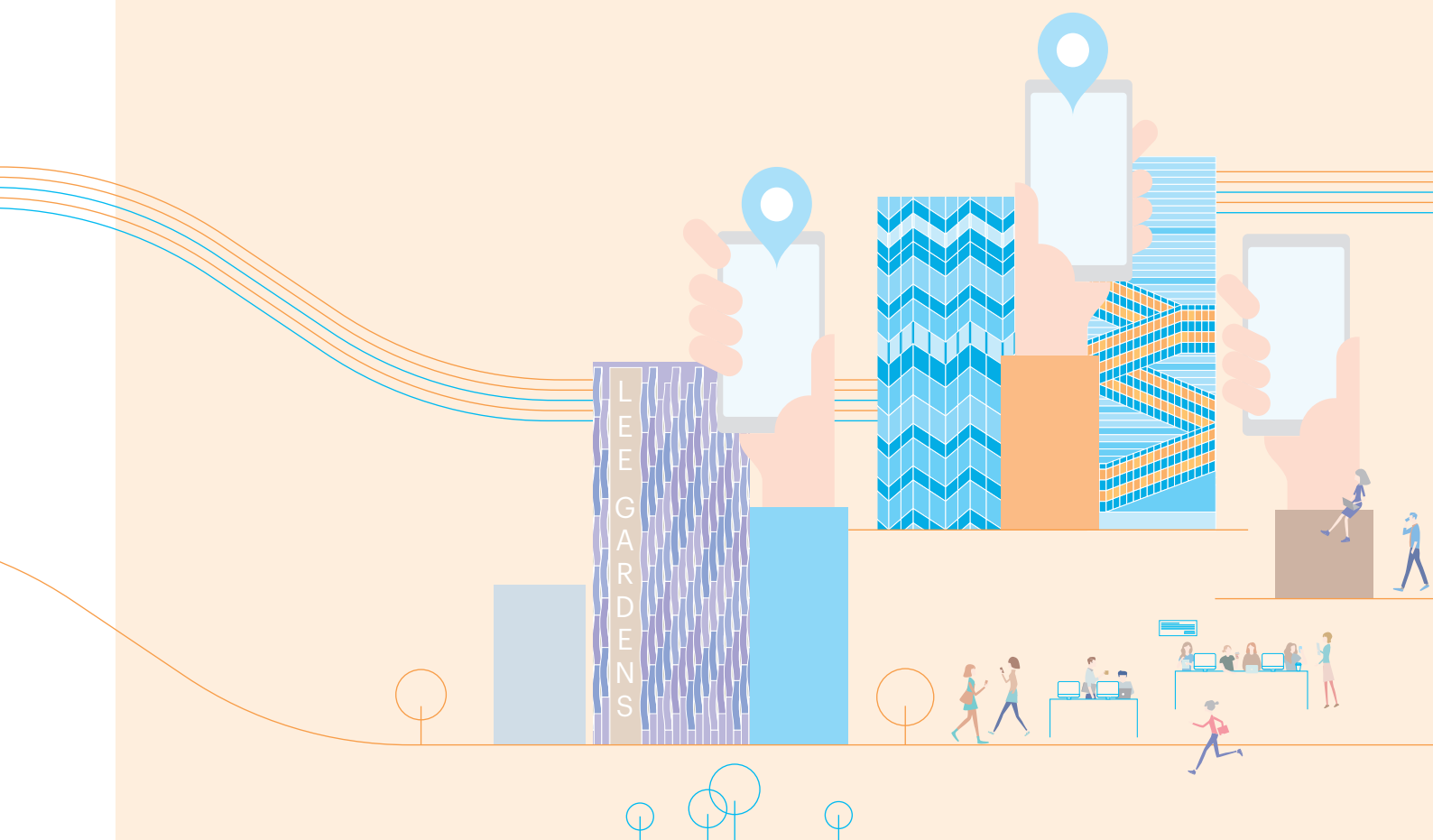
附註：

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、現金及現金等值後除以股東權益

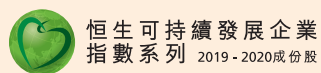
2019年表現概覽

環境、社會與管治殊榮

- 恒生可持續發展企業指數「AA」評級
- MSCI ESG 評級「A」評級
- 富時社會責任指數系列成份股
- 利園三期榮獲美國綠色建築協會LEED（建築主體與外殼類別）金級認證及綠建環評（BEAM Plus）新建建築最終鉑金級評級
- 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



- MerComm, Inc. 2019年國際 ARC Awards 銀獎 (傳統年報 — 房地產發展 / 服務：多樣用途組別)
- 香港投資者關係協會2019年投資者關係大獎最佳年報獎 (中型股)
- 香港會計師公會2019年度最佳企業管治大獎 (大市值非恒指成份股組別) 金獎
- 香港管理專業協會2019年最佳年報獎之優異年報



MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

希慎興業有限公司使用 MSCI ESG Research LLC 或其關聯公司的資訊。MSCI 的標誌、商標、服務商標或指數名稱，概不構成 MSCI 對希慎興業有限公司的贊助、認可、推薦或宣傳。MSCI 的服務及資訊為 MSCI 及其資料提供者所擁有，以收集時的狀況提供，亦不作出保證。MSCI 的名稱與標誌均屬 MSCI 的商標或服務商標。

主席報告



希慎2019年的營業額上升2.5%，經常性基本溢利則增加2.0%。上半年的強勁表現減輕了下半年因不理想營商環境帶來的負面影響。我們的寫字樓、商舖和住宅業務組合的新訂租金保持穩健，而出租率則令人滿意。

不同方面的沖擊

2019年，環球不穩環境以及中美關係持續緊張等外來因素，對香港整體經濟構成負面影響。本地方面，下半年的社會事件為本港經濟以及希慎部分的業務帶來了即時的不利影響。訪港旅客人數急劇減少，再加上社會不穩期間商舖及食肆不時停業，令本地消費大幅下滑。零售業（尤其是化妝品及某些受來自中國內地訪客追捧的熱門品牌）和餐飲業首當其衝。與2018年相比，香港的零售業銷售額全年下跌11%。希慎的商舖租戶估計銷售額自七月開始急劇下跌，與香港的整體狀況相應。

應對危機

面對艱難時勢，希慎的管理團隊加倍努力，務求為公司員工、租戶和購物人士提供安全的環境。為應對商舖和寫字樓租戶所受影響，管理團隊執行了果斷積極的解決辦法和支援措施。各個持份者在危機期間攜手努力，印證了希慎多年以來致力建設社區的成果，彼此間的緊密關係表露無遺。

均衡業務組合產生協同效應

希慎業務均衡發展，形成「雙向共贏」的營運模式，為公司提供穩固基礎。商舖業務本質上雖較波動，但與較穩定的寫字樓業務能夠相輔相成。希慎的寫字樓業務組合佔營業額比重約為46%，與商舖業務組合的營業額比重大致相同。

許多品牌，特別是高級品牌，經過多年擴張後或會考慮整合。利園區能夠吸引品牌進駐與續租，確立了我們的地區策劃方針以及與租戶深厚的合作夥伴關係。除了高級品牌外，利園區還有眾多零售、服務及餐飲商戶，為市民、遊客及不同年齡層的消費者提供不同價格的選擇。這些多元化的服務、商舖和食肆，成為了我們活力充沛的商業社區的中流砥柱。隨著利園三期落成，利園區內多姿多采的配套、以及位處主要交通樞紐銅鑼灣帶來之便利等的優點，更是得到本地及跨國公司，包括國際金融機構等等的肯定。這些眼光更精明、要求更高的寫字樓顧客群進駐區內，勢將繼續推動零售業務向更廣泛及更多元化方向發展。這種良性循環的正向互動關係，將繼續激發並推動集團業務邁步向前。均衡的業務組合，結合由兩大業務所產生的協同效應，將有助希慎在遇上預期以外的狀況時，更有抵禦能力。

利園區的靈活工作間

靈活工作間或共享工作間的租戶在為我們的業務平台加添朝氣和文化多元性的同時，亦更進一步強化我們的零售及服務商戶組合。儘管共享工作間業內正面臨無可避免的整合，預料唯有業務模式成熟的企業才能免於被淘汰，但我們仍然認為靈活工作間的業務模式仍會是寫字樓生態系統的主要部分。對需要靈活的日常營運安排，亦重視配套便利和充滿活力的工作環境的企業客戶和企業家來說，銅鑼灣，特別是利園區，仍然是他們挑選寫字樓地點的不二之選。

活力充沛的社區

利園區位於香港島連峰之下的商業區核心，集合低層建築與現代化高樓，社區環境別樹一格。這項地理優勢及歷史特質，正好配合我們的「雙向共贏」營運模式。自從利希慎先生在近一百年前買下這座山丘（現名利園）以來，由居民、購物人士、上班族、企業構成的這個社區已顯著成長。多年以來，本公司一直積極進行資產增值、重建發展、策劃社區、改變租戶組合，以及推動各式社區活動。利園區現在已成為不同年齡層及階層人士的優越選擇，包括本地市民、新到港移民，以及遊客。

2019年底，希慎為Bizhouse揭幕。經過活化的唐樓置身個性十足的社區，結合了居住和工作空間。我們和附近的業主及利園協會合作進行其他變革，將區內的大街小巷轉化成獨特、充滿活力而時尚的懷舊香港社區，並結合反映現今需求及喜好的新潮流。

來到利園區上班、消遣、購物的人士，皆會為社區帶來生氣。大部分經常到訪利園區的顧客都是常客計劃的長期會員。我們正將兩項常客計劃整合到一個平台之上。這樣能確保包括新的流動應用程式、積分獎勵系統、會員通訊在內的一切營運都能夠數碼化，以精簡的服務流程帶來更好的用戶體驗。我們亦期待在2020年第一季為尊貴級別會員專用的新設施揭幕。

2019年間，尤其是下半年，我們加強了專注於廣大購物人士的推廣活動，務求幫助租戶吸引更多顧客。我們其中一個對象群是親子顧客。我們正在籌備成立一所兒童學院，當中會有提供生活技能班等課程。這些項目的目標，是與年輕人及其家人建立長期關係和聯繫。

加強可持續發展

希慎已在銅鑼灣扎根接近百年，自然會考慮到長遠的可持續發展。而近年來，持份者對社區可持續發展的要求明顯增加。過去十年，本集團在綠色建築的建設和營運方面一直走在前沿。董事會已決定設立可持續發展委員會，以監察環境、社會與管治的議題，並已得到管理層的可持續發展執行委員會及工作小組的支持。我們已做好準備，進一步將有明確及可衡量目標的可持續發展項目納入中長期計劃之中。

股息

本公司董事會欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股117港仙（2018年：117港仙）。連同第一次中期股息每股27港仙（2018年：27港仙），全年股息總額為每股144港仙（2018年：144港仙）。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

2019年是充滿考驗的一年。我要衷心感謝管理團隊以及前線同事的努力和奉獻精神。我亦要感謝董事會同寅的支持和意見。此外，劉遵義教授將於2020年5月股東周年大會結束後退任獨立非執行董事。劉教授在任內對希慎貢獻良多，提供明智意見和辛勤工作，我謹在此致衷心謝意。

在環球逆境與本地因素（包括COVID-19擴散）籠罩之下，香港在2020年的經濟前景未見明朗。希慎將會與租戶保持緊密合作，並繼續與我們的社區密切聯繫，共渡時艱。本集團亦將在核心地區內外繼續探索，發掘機遇。

利蘊蓮

主席

香港，2020年2月20日