

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：

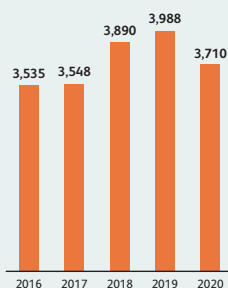
- 持續及穩步增長的總回報
- 資產強健

積極管理

均衡的商舖及寫字樓物業組合，配合多元化的租戶；多年來與租戶建立的深厚夥伴關係，在逆境中發揮了關鍵作用

營業額

2016-2020年（百萬港元）

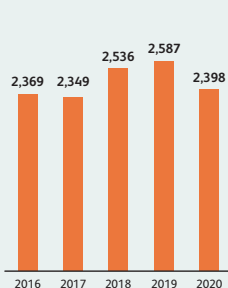


財務貢獻

堅實的業務基礎以應對各種挑戰

經常性基本溢利

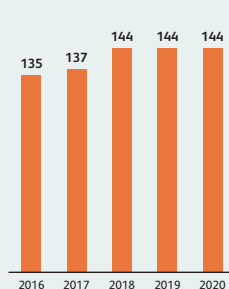
2016-2020年（百萬港元）



每股股息

提供穩定回報

2016-2020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



希慎廣場

城中最高級的商廈及時尚熱點

落成年份2012

建築面積約	層數	車位
716,000 平方呎	40	66

利舞臺廣場

香港其中一個廣受歡迎的商場，
提供眾多購物及餐飲選擇

落成年份1994 |
低層翻新2013年

建築面積約	層數
314,000 平方呎	26

禮頓中心

集受歡迎寫字樓及運動
消閒商舖於一身

落成年份1977 |
翻新年份2011

建築面積約	層數
430,000 平方呎	28

車位
321

竹林苑

於半山區提供國際化生活體驗

落成年份1985 | 翻新年份2019

建築面積約	住宅單位總數	車位
691,000 平方呎	345	436

希慎廣場



啟超道

柏樹山道

利舞臺廣場

希慎道
壹號



雲東街

宏福道

禮頓道



禮頓中心

堅尼地道



竹林苑

利園一期

匯聚跨國企業及高檔品牌

落成年份1997

建築面積約	層數	車位
903,000 平方呎	53	200

利園二期

寬倘的寫字樓及知名的兒童時裝及用品樓層

落成年份1992 | 翻新商場部分2019

建築面積約	層數	車位
621,000 平方呎	34	167

利園三期

利園區的最新商廈

落成年份2017

建築面積約	層數	車位
467,000 平方呎	32	201

利園五期

位於香港其中一個最著名的商業地段之寫字樓 / 商鋪綜合大樓

落成年份1989 | 翻新年份2009

建築面積約	層數
132,000 平方呎	25

希慎道壹號

位於黃金地段的寫字樓 / 商鋪綜合大樓

落成年份1976 | 翻新年份2011

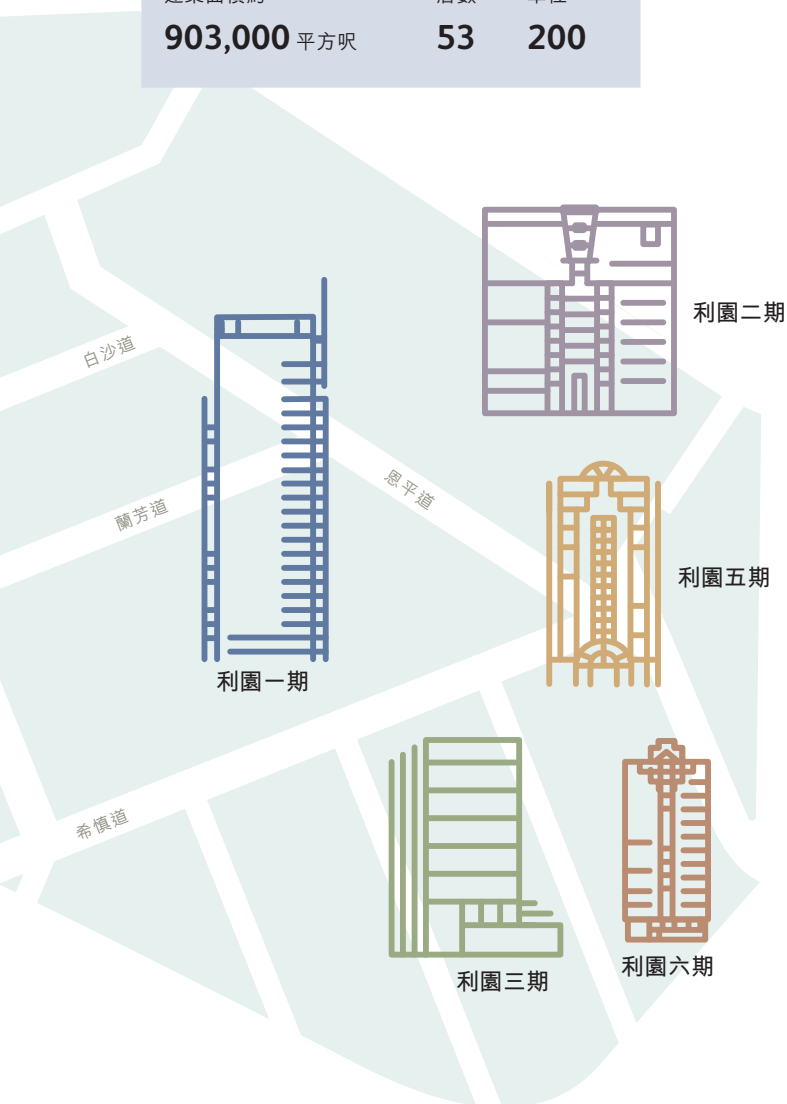
建築面積約	層數
169,000 平方呎	26

利園六期

交通便捷的寫字樓地點，並設有商鋪

落成年份1988 | 翻新年份2004

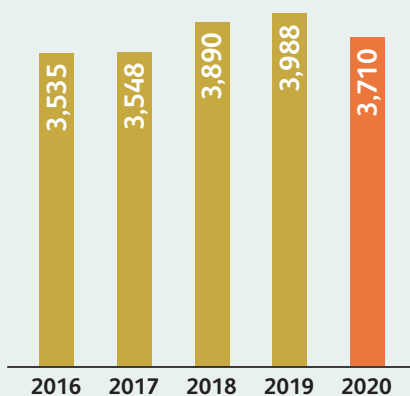
建築面積約	層數
80,000 平方呎	24



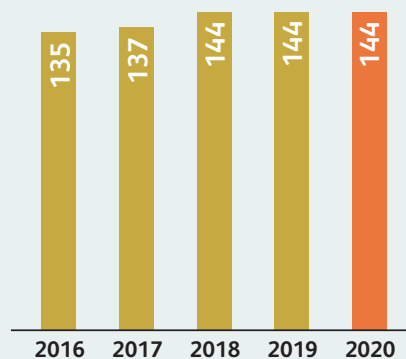
2020年表現概覽

財務表現

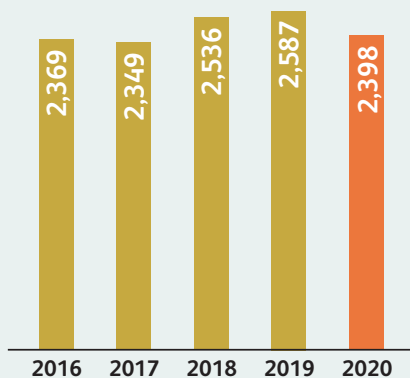
營業額 **3,710**百萬港元
↓ 7.0%



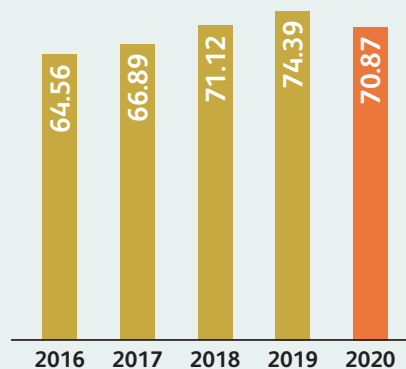
每股股息 **144**港仙



經常性
基本溢利 **2,398**百萬港元
↓ 7.3%



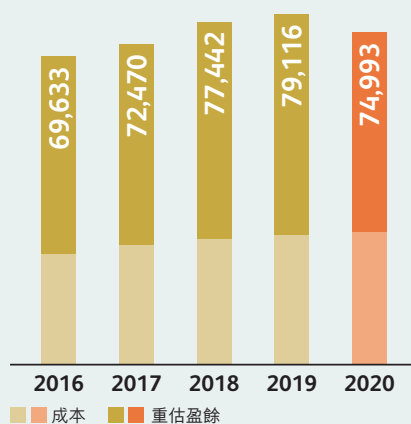
每股資產
淨值 **70.87**港元
↓ 4.7%



物業價值

74,993 百萬港元

↓ 5.2%



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

9.8倍

(2019年：17.0倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

淨現金

(2019年12月31日：3.9%)

有效利率

3.0%

(2019年：3.4%)

平均債務期限

6.8年

(2019年12月31日：6.6年)

定息債務佔債務總額

88%

(2019年12月31日：84%)

資本市場發債

88%

(2019年12月31日：84%)

信貸評級

穆迪：A3

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

2020年表現概覽

環境、社會與管治殊榮

- 全球房地產可持續性標準 (GRESB)「三星」及「綠色」評級
- 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
- 香港公平貿易聯盟公平企業賞2020「金賞」
- MerComm Inc. 2020年國際 ARC Awards 銀獎 (可持續發展報告) 及榮譽獎 (年報)
- 香港管理專業協會2020年最佳年報獎之優異年報



恒生可持續發展企業
指數系列 2020 - 2021成份股



FTSE4Good



MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

希慎興業有限公司使用 MSCI ESG Research LLC 或其聯屬公司的資訊。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。

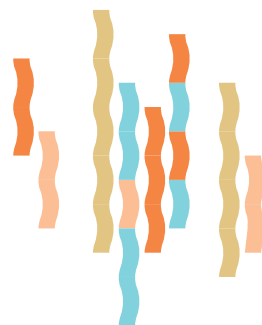
- 香港投資者關係協會**2020**年投資者關係大獎——
「最佳投資者關係公司」、「最佳年報」、
「最佳**ESG**——環境」、「最佳**ESG**——社會」、
「最佳**ESG**——企業管治」(中型股)
- **2020**年湯森路透 **ALB** 香港法律大獎——
「年度建築及房地產公司法務組大獎獲獎者」及
「年度合規和風險管理公司法務組大獎入圍者」
- 香港會計師公會**2020**年度最佳企業管治大獎(中市值
非恒指成份股組別)白金獎
- 《財資》雜誌**2020**年「**Triple A**」可持續資本市場區域
大獎之「最創新交易」(年度交易——房地產類別)



與主席訪談



利蘊蓮女士



對全球企業來說，2020年是困難的一年。香港最受哪些因素影響？

對香港及環球各國而言，2020年是

異常艱鉅的一年。

踏入2021年春季，我們仍未能清晰確定前景。

我們早已注意到因新世代年輕人正逐漸取代嬰兒潮一代所出現的「新常態」，及其於過去數年間為寫字樓及商舖業務帶來了結構性的變化。貿易戰、COVID-19疫情及社會事件等短期衝擊的出現也只是加快了改變的步伐。

在這種艱難的
時刻，希慎是怎樣
應對挑戰？

希慎扎根於香港銅鑼灣。我們有幸於香港其中一個最繁華及最具標誌性的地區中，持有一系列優質房地產，與區內的傳統唐樓相得益彰，為本地市民及遊客提供一個消閒好去處。我們擁有均衡的商舖及寫字樓物業組合，配合多元化的租戶，平衡了業務風險，也帶來穩定收入。我們亦繼續秉承循序漸進及可持續發展的業務增長模式。我們多年來與租戶及社群建立的深厚夥伴關係，在逆境中發揮了關鍵作用。

希慎怎樣應對寫字樓
和商舖業務方面因
2020年各事件而
加劇的結構性轉變？

寫字樓業務方面，靈活性和多元選擇對用家來說日益重要。這個要求早在近期的危機發生前數年已被觸發，因為年輕人追求不同的工作環境，他們要求靈活性、流動性、遙距辦公、工作與生活的平衡和自由度。僱主則著眼於成本以及能吸納人才的理想工作環境。科技亦為推動因素，有助提升工作效率和生產力。

商舖業務方面，消費需求也出現變化。年輕人有不同的追求，他們更樂於為體驗而非物質商品付出金錢。雖然香港市民採用電子商務步伐較慢，但趨勢正在形成，且網上購物愈來愈盛行。對美食、時尚生活及家品的追求亦更普及。希慎面對的挑戰是確保旗下的商場成為市民的首選消費熱點。我們歡迎訪客在我們旗下的商舖消費，在各式各樣的餐廳用膳，同樣重要的是，我們希望他們能建立情感上的忠誠度，令利園區成為長久及跨代的工作與消閒熱點。

希慎將怎樣運用科技，
繼續扎根銅鑼灣與時
並進？

科技化

這種生活方式已為X、Y、Z新世代所接納。我們對於這種生活方式亦完全認同，並已迅速建立新的基建設施，以便投入創新的工作模式。我們早於三年前在利園區已安裝了區域WiFi（達支援影片流暢播放的速度），以提升區內商場內外的無線網絡連接水平。這不單能方便商場的顧客，更有助我們在保障個人資料及私隱的前題下，運用大數據，以策展租戶事宜，及了解商場顧客群的喜好、類型與消費習慣。

為提高企業的分析能力、效率及生產力，並為租戶及其顧客帶來更佳的體驗，我們不斷加強數碼化及自動化設施。我們正建立一套高效能的流動數碼方案，包括無觸碰停車場、電子優惠券與獎賞、網店功能，提升客戶關係管理系統及交通及污染水平量度等內容。





可否分享希慎在未來十年的發展重點？

我們很幸運物業組合均**集中於銅鑼灣**。我們將繼續在此處投資、提升和發展核心業務，並把環境、社會及管治、藝術文化，以及身心靈健康理念融入物業組合中。憑藉穩健的資產負債狀況，以及獨特的利園社區營運模式，我們具備實力在香港以外地區尋找機會。

您對2021年的香港有什麼展望？

2021年的前景 仍未明朗。很大程度取決於香港以至世界各地的COVID-19疫情能否受控。希慎的均衡物業組合和財務實力為集團長期增長奠下堅實基礎。目前，我們將竭力照顧和激勵員工，注入新思維、創建社區項目，並保護及加強我們的資產。全球經濟將繼續有大量流動資金，在低息環境下提供經濟刺激措施，而世界各地的政府將聚焦於重啟經濟。

香港也不例外，我們需要令疫情受控，重啟經濟，改善民生。