



2021年是希慎業務 發展具里程碑意義的一年。

我們實現了集團中長期策略計劃下的一系列重大投資。該策略聚焦利園區「核心業務」的持續策展及擴充，及投資於「增長支柱」，為集團建構更均衡及多元的業務組合。

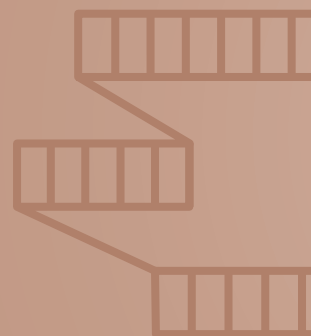
利蘊蓮
主席

核心業務及策略支柱

大灣區
共享工作間
業務



活化利園區



連接性

發展及銷售
住宅項目



目錄

C 主席報告
第2頁

1 概覽
第14頁

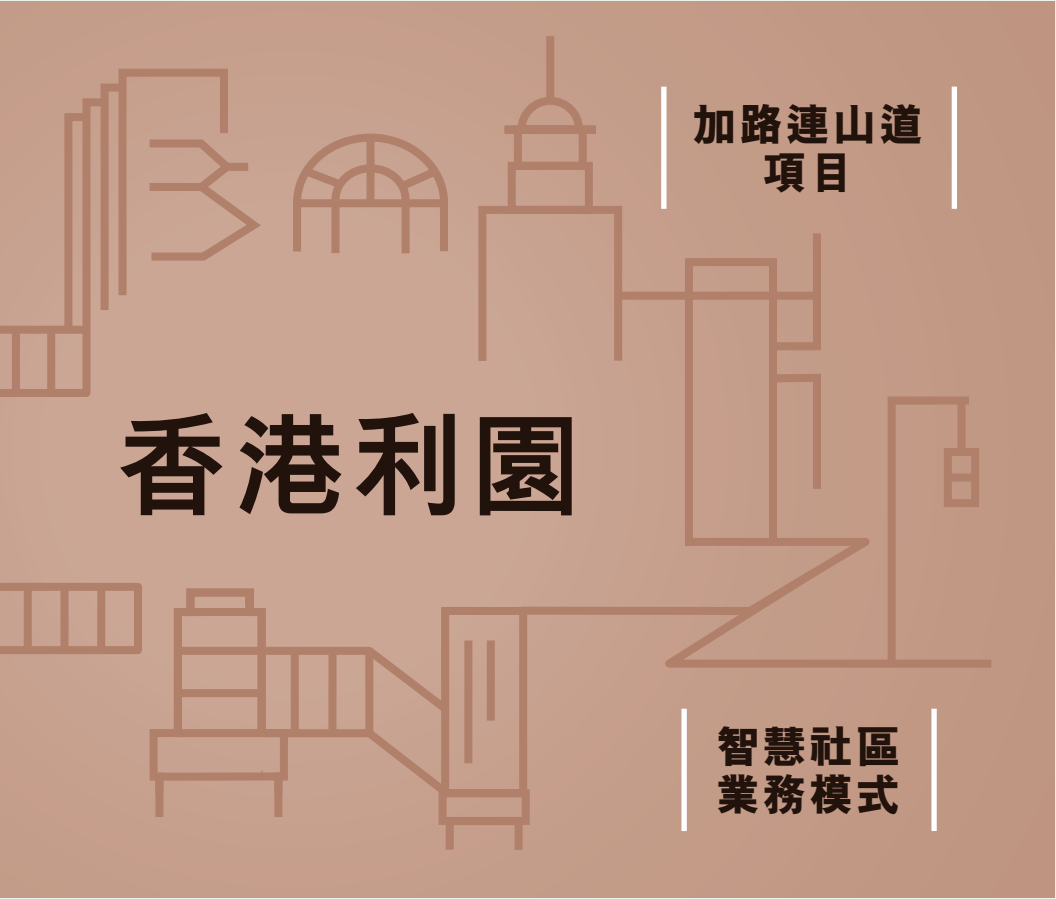
2 業務表現
第24頁

3 企業管治
頁40頁

4 財務報表、
估值及其他資料
第101頁



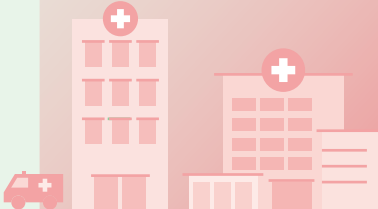
上海利園



加路連山道
項目

香港利園

智慧社區
業務模式



優質醫療業務

我們歡迎各持份者就這份報告給予意見。請將您的意見發送至
hysan@hysan.com.hk。

為減少印製及分發印刷本所耗費的資源，希慎採用電子方式發佈可持續發展報告，並可供公眾在希慎興業網站 (www.hysan.com.hk) 閱覽。集團只印製有限數目的印刷本，並主要派發予股東。

可持續發展報告摘要載於本年報第91至93頁。



掃描QR碼瀏覽
2021年可持續發展報告



希慎的核心物業組合

希慎擁有享負盛名的綜合物業組合，其地處香港最著名的黃金地段之一，近百年來一直是本公司的業務核心，未來亦將繼續締造卓績。「利園」已成為一個廣受肯定的知名品牌。利園的物業組合緊密結合於區內，擁有高人流的自然優勢，為我們提供足夠規模並發揮「社區實驗室」的作用，推出及測試各種便利顧客的數碼方案，為他們創造價值。我們的智慧社區業務模式，以及精心規劃的街舖組合，能聯繫人群，推廣「美好生活」，使利園通達、共融。我們從事負責任和可持續的物業發展，顧及各種環境及社會因素。希慎亦因其商場和物業的卓越且盡心的服務標準名聞遐邇。

我們將繼續強化核心業務，為其灌注活力，加路連山道項目的擴展計劃是重要的一步。此項目將擴大希慎的核心物業版圖，加入大型的綠化社區空間，並繼續添加重要的生活格調元素。我們亦將為現有物業進行大型資產提升工程，包括建立奢侈品牌旗艦店的專區、更新希慎廣場以保持其領導潮流的角色，並為區內街道添加豐富姿彩。

全球形勢瞬息萬變，風險重重，但同時亦機遇處處。在核心業務之外，我們確立了策略支柱，中長期將為集團建構更均衡、多元、風險平衡及優勢互補的業務組合。

我們對這些增長支柱的投資理念建基於多項因素：有關投資必須補足集團的核心業務、輕資產、不依賴集團作為純資本的提供方但善用我們自身優勢與成熟及專業的營運商合作，而更重要的是，有利於拓展地域版圖。

2021年主要成就概述

2021年是希慎業務發展的分水嶺。我們實現了集團中長期策略計劃下的一系列重大投資，建立策略支柱，以促進地域多元化、投資輕資產業務、及把握各種能補足和鞏固集團核心業務的商機。此外，我們的大埔「發展及銷售」項目為集團開展了交易類資產的策略支柱，將帶來週期性的盈利補充。

我們於2021年的投資包括成功投得香港加路連山道項目、收購上海靜安區一商業發展項目、與IWG合作推展大灣區共享工作間業務，及投資新風集團，助其擴展在中國內地的優質醫療業務。

我們正籌備開售在香港大埔的住宅項目。集團亦參與了土瓜灣區一個市區重建項目。我們更於各種綠色融資活動方面領先業界，其中包括取得迄今香港市場上最大額的一筆綠色貸款。

加路連山道項目拓展集團銅鑼灣核心版圖

希慎於2021年投得加路連山道項目，為利園拓展策略取得一塊重要拼圖。

加路連山道項目位於利園建築群東南面與歷史悠久的南華體育會運動場之間。南華會運動場為香港人提供體運用地，至今已歷數代。加路連山道項目是希慎物業版圖的自然延伸，為利園三期締造的人氣生活格調更添風采。

加路連山道項目一帶綠蔭繁茂，自然景觀美不勝收。項目設計將以當中一棵具標誌性及歷史意義的細葉榕為焦點，融合廣達60,000平方呎的綠地。該項目將發展成為香港最具特色的市區綠洲，供大眾享用。

加路連山道項目將興建優質甲級商業綜合大樓，為利園增加約30%的面積。我們亦會替政府興建社區設施。項目亦將毗鄰計劃興建的地區法院大樓。這些新建項目將為該地區帶來更多人流。

我們擁有卓越的技巧在建築密集的環境中為我們的社區注入多姿多采的生活元素，對此我們引以自豪。加路連山道項目將為各持份者引入更多別具特色的設計，進一步體現希慎對社區的需要及期望的深切了解。

當項目於2026年落成時，覆蓋整個利園區的區域連接計劃亦將完成，其中包括由銅鑼灣港鐵站至加路連山道的全天候行人通道系統。此外，我們預計數條小巴路線將會遷往加路連山道項目的一個全天候交通樞紐，我們亦計劃進一步改善區內的車流。

建設「上海利園」

上海是世界上最繁華的國際大都會之一，希慎早已在此作出一項極為成功的投資——徐匯區的港匯廣場。最近，我們在這城市的另一區收購了樓高24層的商廈，名為上海利園，拓展了我們的物業組合。其位於靜安區的核心地帶，區內擁有上海獨有的「石庫門」建築，與融匯新舊建築的利園區有相類的氛圍。

我們將發揮在香港建設社區的經驗，為項目注入希慎的品牌特色——智能社區、交通連接，新舊融合、重視傳統，以及保留地道特色。

夥拍知名共享工作間營運商 IWG 拓展大灣區業務

早在 COVID-19 疫情爆發之前，工作空間的應用乃至辦公室的概念已在不斷演變。希慎視共享工作間業務為高速增長的業務範疇，與我們傳統的寫字樓物業組合相輔相成，同時可為寫字樓物業組合提供有效的風險對沖。對企業來說，如何管理供求關係以及節省大型辦公室的固定成本已成重要考量。可以預料，上班族將會在後疫情時代繼續採用混合辦公模式。

我們已與 IWG 成立一個 50/50 合資企業。IWG 是歷史悠久的國際品牌，亦是全球最成功的共享工作間營運商之一。我們對大灣區的發展機遇滿懷信心。

投資中國內地優質醫療業務

醫療及保健行業在現今商用物業的重要性日益提升，在希慎的物業組合中亦能觀察到這種現象。中國內地的優質醫療服務行業增長迅速，我們投資新風集團，作為策略性部署。

新風集團的經營範圍遍及全國各地，包括急症醫院、網上醫院服務、復康及養老醫院、腫瘤中心、救護中心、門診診所、家庭醫療網絡、醫生集團、培訓中心及醫療保險服務等。

透過這項投資，我們與世界級的營運商於高增長領域合作，將集團的投資地域擴展至大灣區及上海以外地區。

希慎大埔住宅項目開售在即

希慎的大埔項目即將於2022年第二季左右開售，令我們深感振奮。這個項目的特色包括上乘設計、優質用料、優美園景、完善設施，單位坐擁吐露港近360度的浩瀚海景、背對蒼巒疊翠及靜謐慈山寺的美麗景致，而且更將受惠於香港政府發展及擴充北部都會區的政策。

2022年展望

全球將繼續受到疫情的重大衝擊。香港現正步入境況維艱的第三年，疲態盡現。在宏觀層面，我們正面對利率上揚、潛在通脹、失業率上升及國家政策變化等，而全球地緣政治局勢則持續緊張。幸而，香港與大灣區其他地區的連繫日益緊密，有潛力在區內發展中擔任重要的角色。

希慎現已具備優越條件，把握各策略增長支柱帶來的機遇，並強化及改進核心物業組合，將利園建設成為適合未來世代生活、工作和發展的一片樂土。

利蘊蓮

主席

香港，2022年2月24日

擴展及連接 利園區

加路連山道

加路連山道項目是希慎利園拓展策略的一塊重要拼圖。希慎計劃將加路連山道地段發展為配備社區設施的優質商業建築，與希慎現有的利園設施產生顯著的協同效應。這項長期投資項目將於2026年竣工，項目除了擴大利園區物業組合的規

模達30%外，更將鞏固希慎在香港的領導地位及銅鑼灣區作為本港市民及遊客的一個消閒好去處的重要性。該項目廣達60,000平方呎的綠地，亦將令該地段發展成為香港最具特色的市區綠洲。





加強區內商廈的連接性及行人暢達度

建議中的行人通道系統將為市民往返銅鑼灣港鐵站、現有的利園區和日後加路連山道地段的擴建部分提供舒適宜人和全天候的步行環境，並提升加路連山道項目的潛在價值。





建立支柱

發展 上海利園

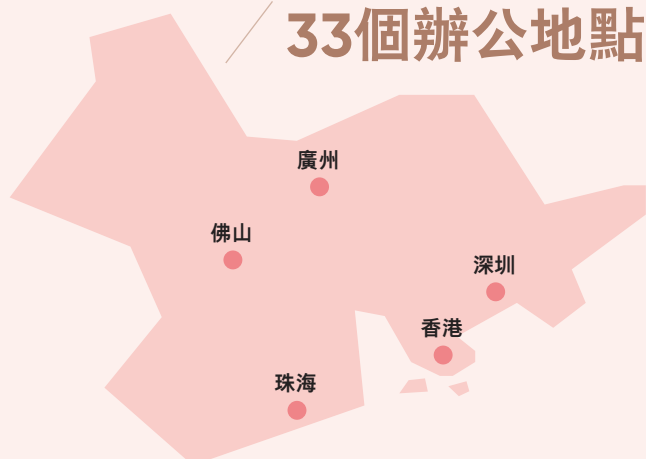


上海是世界上最繁華的國際大都會之一。希慎最近收購了一座樓高24層的商廈，名為上海利園，拓展了我們的物業組合。該商廈位於靜安區的核心地帶，距離上海自然博物館站三分鐘步程，離南京西路及大中里僅一站之隔。該區域有著濃厚

的歷史氣息，與融匯新舊建築的利園區有相類的氛圍。

我們將發揮在香港建設社區的經驗，為項目注入希慎的品牌特色——智能社區、交通連接、新舊融合，以及保留地道特色。

5個城市 33個辦公地點



希慎夥拍知名共享工作間營運商 IWG，管理其於大灣區的33個現有辦公地點。透過這項安排，我們將把握大灣區增長迅速的龐大辦公空間市場，並繼續擴大 IWG 品牌的業務。

快速演化發展的辦公空間生態是希慎的發展願景中的重要一環。當中 IWG 扮演了滿足現代共享經濟模式的重要角色。合營公司亦體現雙方對大灣區經濟增長潛力的信心。



夥拍 IWG 拓展 大灣區共享工作間業務

建立支柱





推出 大埔優質住宅 項目



希慎的合資住宅發展項目位於大埔翠綠山巒之巔，已準備就緒於2022年上半年推出。該低密度項目提供262個獨立屋和單位，是希慎不斷追求卓越設計與設施的印證。

隨著香港「北部都會區」的未來發展，項目的地理優勢將越見明顯，與對岸繁華的深圳商務區互相輝映。待竣工後，大埔項目將成為在該地區工作的企業高管及專業人士理想的安居之地。



積極策劃 土瓜灣住宅 項目 的商舖部分

希慎最近透過認購有關合資公司的25% 權益，發展一個位於九龍土瓜灣庇利街／榮光街的市區重建局住宅項目。

該優質項目鄰近發展蓬勃的啟德商住區，距離土瓜灣及宋皇臺港鐵站只有五分鐘步程。希慎將會發揮所長，積極策劃和推動項目商舖部分的設計和營運。

建立支柱



透過新風集團投資 優質醫療業務

醫療及保健行業在現今商用物業的重要性日益提升，在希慎的物業組合中亦能觀察到這種現象。中國內地的優質醫療服務行業增長迅速，我們投資新風集團，作為策略性部署。

新風集團的經營範圍遍及全國各地，包括急症醫院、網上醫院服務、復康及養老醫院、腫瘤中

心、救護中心、門診診所、家庭醫療網絡、醫生集團、培訓中心及醫療保險服務等。

透過這項投資，我們與世界級的營運商於高增長領域合作，將集團的投資地域擴展至大灣區及上海以外地區。

建立支柱



對抗新冠疫情

2021年對香港而言依然是艱難的一年，因 COVID-19 疫情令這個城市未能完全恢復正常。希慎於年內為社區提供廣泛支持。我們從多方面向租戶提供全力支援，其中包括向旗下的餐飲業及服務業租戶提供逾1,000部醫療級空氣淨化機。

我們夥拍港安醫療設立了全港首個位於商場內的疫苗接種推廣中心。我們亦透過港安及保良局為弱勢社群及前線人員提供體檢服務，為接種疫苗作好準備。

我們99%的員工已於2021年年底前接種兩劑疫苗，對此我們深感自豪。





概覽

- 16 主要公司資料
 - 16 我們的業務組合
 - 17 創優增值
 - 18 我們的資產
- 20 2021年表現概覽
- 22 財務業績概覽

主要公司資料

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

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。

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及
創建一個可持續發展的生態系統。我們
的中長線策略聚焦利園區「核心業務」
的持續策展及擴充，及投資於「增長支
柱」，為希慎建構更均衡及多元的業務
組合。

創優增值

財務貢獻：

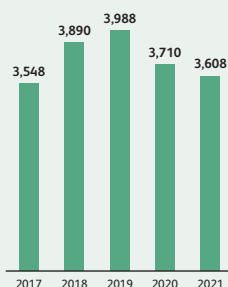
- 持續及穩步增長的總回報
- 資產強健

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

2017-2021年（百萬港元）

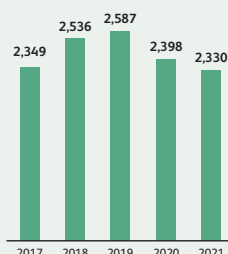


財務貢獻

堅實的業務基礎以應對各種挑戰

經常性基本溢利

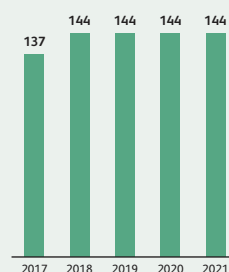
2017-2021年（百萬港元）



每股股息

提供穩定回報

2017-2021年（港仙）



財務貢獻外的卓越表現：

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 寫字樓及商舖

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 商舖

香港其中一個最受歡迎的商場，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 寫字樓及商舖

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	車位
430,000 平方呎	28	321

希慎道壹號 寫字樓及商舖

位於黃金地段的寫字樓 / 商舖綜合大樓
落成年份1976 | 翻新年份2011

建築面積約	層數
169,000 平方呎	26

上海

上海利園

位於最繁華城市之一的甲級商廈
收購年份2022

建築面積約	層數
736,000 平方呎	24



利園一期 寫字樓及商舖

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 寫字樓及商舖

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 寫字樓及商舖

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 寫字樓及商舖

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

落成年份1989 | 翻新年份2009

建築面積約	層數
132,000 平方呎	25

利園六期 寫字樓及商舖

交通便捷的寫字樓地點，並設有商舖

落成年份1988 | 翻新年份2004

建築面積約	層數
80,000 平方呎	24

竹林苑 住宅

於半山區提供國際化生活體驗

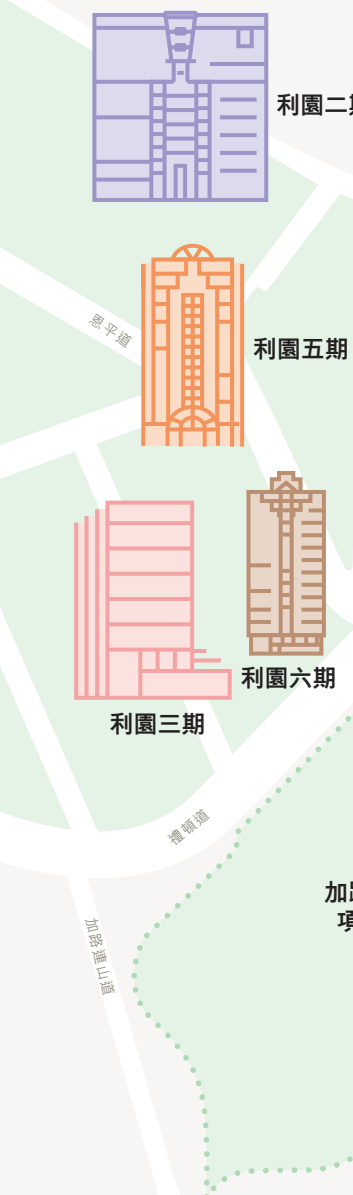
落成年份1985 | 翻新年份2019

建築面積約	住宅單位總數	車位
691,000 平方呎	345	436

堅尼地道



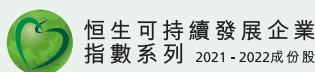
竹林苑



2021年表現概覽

➤ 環境、社會與管治殊榮

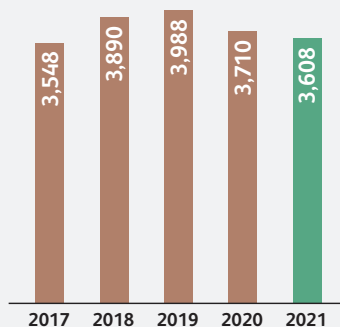
- 全球房地產可持續性基準 (GRESB)「四星」，並獲「綠色之星」稱號。連續三年公開披露獲得「A」級評級
- 恒生可持續發展企業指數「AA」評級
- MSCI ESG 評級「A」評級
- 富時社會責任指數系列成份股
- Sustainalytics ESG 風險評級：「低風險」
- 香港投資者關係協會2021年投資者關係大獎 — 「最佳投資者關係公司」、「最佳年報」、「ESG 卓越大獎」、「最佳 ESG — 環境」、「最佳 ESG — 社會」、「最佳 ESG — 企業管治」(中型股)
- 香港會計師公會2021年度最佳可持續發展公司 / 機構獎 (中市值非恒指成份股組別) 金獎
- 香港管理專業協會2021年最佳年報獎之優秀環境、社會及管治資料報告獎
- 香港管理專業協會2020/21年度香港可持續發展獎之機構組別卓越獎 (大型機構組別)
- MerComm, Inc 2021國際ARC Awards榮譽獎 (傳統年報 — 房地產發展 / 服務：多樣用途組別)



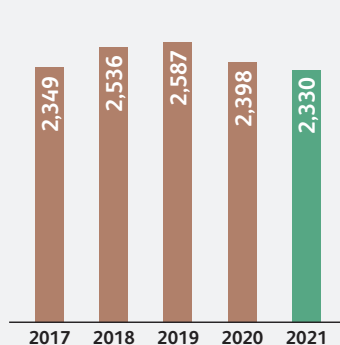
希慎興業有限公司使用 MSCI ESG Research LLC 或其關聯公司的資訊、MSCI 的標誌、商標、服務商標或指數名稱，概不構成 MSCI 對希慎興業有限公司的贊助、認可、推薦或宣傳。MSCI 的服務及資訊為 MSCI 及其資料提供者所擁有，以收集時的狀況提供，亦不作出保證。MSCI 的名稱與標誌均屬 MSCI 的商標或服務商標。

財務表現

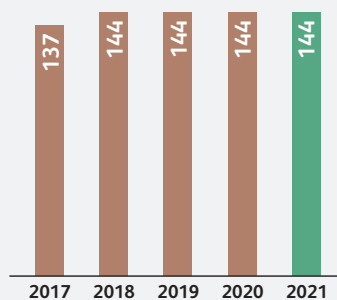
營業額 **3,608**百萬港元
↓ 2.7%



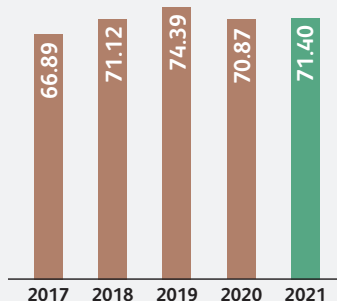
經常性基本溢利 **2,330**百萬港元
↓ 2.8%



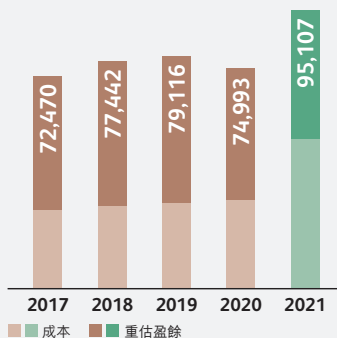
每股股息 **144**港仙



每股資產淨值 **71.40**港元
↑ 0.7%



物業價值 **95,107**百萬港元
↑ 26.8%



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

9.1倍

(2020年：9.8倍)

淨債務與權益比率 (附註2)

11.7%

(2020年：淨現金)

有效利率

2.9%

(2020年：3.0%)

平均債務期限

6.1年

(2020年：6.8年)

定息債務佔債務總額

75%

(2020年：88%)

資本市場發債

92%

(2020年：89%)

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. 淨債務與權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額

財務業績概覽

1 營業額

營業額按年下跌2.7%。COVID-19疫情令寫字樓業務繼續受壓。隨著經濟基本因素及市場情緒的改善，商舖業務開始恢復。住宅業務錄得下跌，主要因為來港外籍人士的需求有限。

集團寫字樓業務組合的營業額減少4.7%至1,728百萬港元（2020年：1,814百萬港元），其中包括按營業額收取的租金5百萬港元（2020年：7百萬港元）。回顧期內，香港寫字樓租賃市場需求下降，租金因而受壓。由於主要租戶相繼縮減業務規模，中環及灣仔／銅鑼灣市場受最大影響。然而，數間悠久的共享工作間運營商逆勢而動，在銅鑼灣等黃金商業地擇機擴張。

集團商舖業務組合的營業額增加1.3%至1,620百萬港元（2020年：1,600百萬港元），其中包括錄得升幅的112百萬港元按營業額收取的租金（2020年：44百萬港元）。隨著COVID-19疫情較穩，就業市場好轉以及政府消費券計劃的推出，香港零售業銷售額於2021年內有整體改善。然而，跨境客流仍基本停滯，遊客消費微乎其微，各零售行業的復甦，有賴來自內地與海外的遊客量上升。

希慎住宅業務組合的營業額減少12.2%至260百萬港元（2020年：296百萬港元）。由於來港專業外籍人士人數低落，豪宅租賃市場繼續受壓。我們於2021年向客戶推出靈活租賃方案，為需要在竹林苑短住的客戶提供更多選擇。我們亦調整中介費，同時推行租戶轉介計劃，以期吸引新租戶。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情載於第26至30頁的業務回顧。

2 財務支出

財務支出下降至393百萬港元，2020年則為546百萬港元，原因是本集團將用於物業發展融資資金的利息支出資本化。為了受惠於市場上充裕的流動資金及低息環境，本集團於2020年根據中期票據計劃發行新一批票據，籌集約70億港元。2021年，與該融資活動有關的財務支出為394百萬港元（2020年：313百萬港元）。年內本集團的實際有效利率為2.9%，2020年則為3.0%。

截至2021年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬元
1 營業額	3,608
營業費用	(773)
營業盈利	2,835
投資收入	92
其他虧損	(8)
2 財務支出	(393)
3 投資物業之公平值變動	(720)
4 應佔聯營公司之業績	458
4 應佔合營公司之業績	(3)
除稅前溢利	2,261
稅項	(358)
本年度溢利	1,903
永續資本證券持有人及其他非控股權益應佔溢利	(520)
本公司擁有人應佔溢利	1,383

截至2021年12月31日止年度的股東應佔基本溢利

	百萬元
本公司擁有人應佔溢利	1,383
非營業項目	947
5 基本溢利	2,330

截至2021年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬元
營業盈利	2,835
其他營運資金變動金額	(19)
物業、機器及設備之折舊	29
經營業務所得現金	2,845
淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資	(1,126)
淨借貸	7,507
扣除分派及交易成本後發行永續資本證券所得款項	(459)
銀行存款	8,340
利息及稅項	(861)
支付股息	(1,617)
購回股份代價	(146)
3 收購投資物業及其他資本開支	(22,334)
現金流出淨額	(7,851)
定期存款、現金及現金等值	24,935
減：存放3個月後到期的定期存款	(10,546)
於2021年1月1日之現金及現金等值	14,389
於2021年12月31日之現金及現金等值*	6,538
*代表：	
定期存款、現金及現金等值	8,404
存放3個月後到期的定期存款	(1,866)
	6,538

於2021年12月31日的綜合財務狀況表

	百萬元
資產淨額	
3 投資物業	95,107
其他長期投資	9,516
定期存款、現金及現金等值	8,404
其他資產	4,346
總資產	117,373
借貸	(18,657)
稅項	(1,091)
其他負債	(9,740)
	87,885
資本及儲備	
股本	7,723
保留溢利	64,873
其他儲備	15,289
	87,885

於2021年1月1日的綜合財務狀況表

	百萬元
資產淨額	
3 投資物業	74,993
其他長期投資	7,655
定期存款、現金及現金等值	24,935
其他資產	2,172
總資產	109,755
借貸	(18,970)
稅項	(1,031)
其他負債	(2,305)
	87,449
資本及儲備	
股本	7,722
保留溢利	65,131
其他儲備	14,596
	87,449

截至2021年12月31日止年度的綜合保留溢利

	百萬元
於2021年1月1日的保留溢利	65,131
本年度股東應佔溢利	1,383
購回股份	(146)
本年度已派之股息	(1,497)
其他儲備變動	2
於2021年12月31日的保留溢利	64,873

3 投資物業

本集團的投資物業組合於2021年12月31日之估值為95,107百萬元，較去年年底的74,993百萬元上升26.8%。主要是因為於2021年5月成功以地價19,778百萬元投得香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按市值進行重估。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損720百萬元（2020年：4,903百萬元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映商舖業務面對困境，加上寫字樓業務因環球經濟不明朗而轉弱。

4 應佔聯營及合營公司之業績

本集團於聯營公司的投資主要為位於中國上海的上海港匯廣場（為零售、寫字樓及住宅綜合項目）之權益。本集團應佔聯營公司業績增加至458百萬元（2020年：225百萬元），主要由於本集團應佔聯營公司投資物業之公平值收益（扣除相關的遞延稅項）達172百萬元（2020年：12百萬元公平值虧損）。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至2020年及2021年12月31日止年度按公平值重估。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目及IWG共享工作間業務的權益。賬面值上升反映2021年9月投資IWG共享工作間業務。

5 基本溢利

基本溢利按年下跌2.8%。有關基本溢利及公佈溢利對賬的進一步詳情載於第27頁的業務回顧。