



管理層之討論及分析

中期業績

Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 於截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合股東應佔溢利為港幣二千五百四十萬元，而去年同期則為港幣一千二百二十萬元。每股盈利為港幣九仙，去年同期則為港幣四點三仙。

股息

董事會議決向於二零零四年十二月三十一日 (「記錄日期」) 營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙 (截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)。預計中期股息大約於二零零五年一月十日派發給股東。

發行紅股建議

董事會議決建議按每持有四股現有股份可獲發一股紅股之基準，向於記錄日期營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東配發本公司股本中每股面值港幣0.10元之紅股 (「紅股」) (「發行紅股」)。紅股是已按面值繳足股本之股份，並由派發之日起與本公司其他已發行普通股份在各方面享有同等權利，惟不能享有董事會於二零零四年十二月一日宣派之中期股息及紅股。發行紅股須於股東特別大會上獲股東批准及香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市委員會授出批准紅股上市及買賣後方可作實。有關發行紅股之詳細資料已刊載於寄發予本公司股東之通函內。

業務回顧

受惠於本地經濟和物業市場逐漸的復甦，加上本集團於二零零四年八月開售其首項物業發展項目—「高爾夫景園」，並售出部分單位，令本集團維持良好的業績，期內錄得綜合營業額港幣三億六千二百五十萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣三億五千八百二十萬元)及除稅後綜合純利港幣二千五百四十萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣一千二百二十萬元)。

建築部

於回顧期內，建築部錄得對外營業額港幣一億七千零二十萬元(總營業額港幣一億八千五百五十萬元)，較去年同期下跌百分之三十一(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣二億四千六百八十萬元)。鑒於部份大型建築項目剛於上一個財政年度竣工，而若干新建築工程正開始，故本部門於期內所錄得的營業額相對地減低。

於回顧期內完成的主要工程包括本集團位於古洞之住宅發展項目—「高爾夫景園」、為建築署於元朗興建之一所中度智障兒童學校、位於金馬倫道三十三號之拆卸工程，以及香港機場管理局之第七期廁所改善工程。

現時仍在施工之工程包括為香港大學位於何世光夫人體育中心興建學生宿舍、香港房屋委員會石蔭村第五期建築工程、為東華三院於山東街及黑布街交界興建學校、於愉景灣聖公會偉倫小學之改善工程，及一項由本公司與協興建築有限公司組成之合營公司承建位於東涌之獨立花園洋房發展工程。

期內，本部門獲承判位於愉景灣北第十三期住宅發展之新合約，以及獲香港機場管理局授予第六期廁所改善工程。於二零零四年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣八億四千二百二十萬元。



建築材料部

建築材料部錄得對外營業額港幣五千二百五十萬元(總營業額為港幣五千五百三十萬元)，較去年同期之港幣二千二百九十萬元，上升百分之一百二十八點七。

期內，本部門獲授之新合約，包括為宇晴軒供應百利板；為映灣園供應及安裝百利板、木地板和廚櫃；為位於石岡之住宅發展項目供應及安裝廚櫃；為迪士尼停車場及香港大學於何世光夫人體育中心興建中之學生宿舍，供應及安裝假天花。

其他新工程合約包括供應喉管予香港仔隧道、香港國際機場客運大樓維修工程、愉景灣之中華電力變電站、樂葵徑之住宅發展項目、愉景灣北第十三期住宅發展項目、沙田工業中心，及若干地鐵站之維修工程。

於二零零四年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣一億一千七百四十萬元。

裝飾及維修部

本集團之裝飾及維修部錄得對外營業額港幣三千四百萬元(總營業額為港幣四千二百三十萬元)，較去年同期數字下降百分之五十一。

期內，負責之主要工程包括位於跑馬地雲地利台之外牆維修工程、美孚新村外牆維修、長江集團紅磡灣酒店發展項目之裝修合約，以及香港房屋委員會的保養工程合約，負責商場及停車場之保養及維修工程。

於回顧期內，本部門分別取得香港城市大學、佐丹奴公司和香港賽馬會之若干改建和維修工程合約。於二零零四年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣二億一千零五十萬元。

於期後，本部門獲承判位於花園道愛都大廈外牆維修工程合約，價值港幣七千零十萬元，以及位於新蒲崗寶光商業中心的加建及改建工程合約，價值港幣一千三百六十萬元。

健康產品部

於回顧期內，健康產品部的業績好轉。康而健有限公司繼續擴展其產品系列，並推出一款新健康產品——「一級野生冬蟲夏草口服液」。現時該公司於市場銷售的其他產品包括「學者靈芝系列」、「漢方」、「克糖安」和「暢通靈」。於期內，本部門的健康產品批發業務及以「健怡坊」之商號經營的健康產品零售連鎖店業務，得到滿意的進展。目前，本部門共經營十六間健怡坊店，分佈香港不同地區，主要售買健康護理儀器、健康補充產品及美容護理產品。

物業投資部

物業投資部錄得穩定的增長，租金收入來自本集團之投資物業，它們分別位於沙田之沙田工業中心、大圍之健怡坊中心（前稱永南大廈）、荃灣美環街二十三號至二十五號、大角咀必發道九十五號、九龍塘書院道四號和秀竹園道二十一號，以及位於平輦的一幅土地。

於回顧期內，本部門之租金收入總額為港幣四百八十萬元，較去年增加百份之一百一十六點五。於二零零四年九月三十日，本集團之樓宇投資之整體租出率大約為百份之六十六點八。

物業發展部

本集團首項物業發展項目——「高爾夫景園」已於二零零四年八月展開銷售。「高爾夫景園」位於古洞，前往上水火車站及落馬州管制站之交通十分方便。該項目包括六幢低密度住宅樓房，合共四十八個豪華單位。所有單位均設有露台，而且大部分更擁有獨特的高爾夫球場景觀。



隨著本地物業市場氣氛好轉，本集團於期內共售出十六個單位，平均售價為每平方尺港幣三千二百八十七元，帶來合共港幣七千二百九十萬元的收入。管理層預計於未來該項目將為本集團帶來可觀的回報。

物業代理及管理部

期內，本部門繼續透過提供項目及物業管理、代收租金及租賃代理等服務，為集團帶來穩定的收入。

前景

自二零零三年第三季起，經濟持續好轉，再加上物業市場出現令人鼓舞的回升，進一步刺激香港的商業投資和個人消費的增長。由二零零三年下半年開始，投資意慾好轉，「負資產」業主數目減少而使本地需求增強，以及失業率放緩，這意味著香港的通縮現象可能已大致消退。

從二零零三年八月起，住宅物業價格大大提升，尤其是豪華住宅市場。按揭利率持續處於低水平、強港元、香港政府推行穩定樓宇市場供求的政策、本地及全球經濟穩健復甦，以及物業市場從蕭條的局面反彈過來，使投資者和用家對香港物業市場重拾興趣和信心。

於期內，本集團透過銷售位於古洞的物業發展項目，取得滿意的收益。可是，在以上利好的因素下，樓宇建築業仍未見重大起色。在私營和公營兩方面，建築項目數目均減少。建築業競爭非常激烈，而於未來幾年樓宇建築業將會維持艱苦。

於過去幾年，本集團不斷尋找商機使業務多元化，例如從事物業發展、項目管理、健康產品零售和批發等業務。展望未來，本集團會努力擴展現有的核心業務、開拓這些多元化業務、以及尋找其他合適的投資機會去增強股東的財富。