





各位股東：

於2008財政年度，本集團錄得營業額293.6億港元和股東應佔溢利為96.7億港元，分別上升26%及124%。物業銷售、租賃、基建、服務及百貨等經常性業務的貢獻均錄得滿意增長。總分部業績為88.8億港元，按年上升64%。

全球金融市場近月備受美國次按問題困擾，信貸危機加上對全球經濟放緩的憂慮，正威脅著各經濟體系。作為全球最開放的市場之一，香港亦無法獨善其身。儘管香港經濟將難免受到拖累，政府實施的監管及措施仍能確保香港具備穩健的金融架構，來抵禦「金融海嘯」的衝擊。

在目前的情況下，本集團將會繼續以審慎的態度管理業務。憑藉營運不斷改善，本集團目前資產負債表穩健而槓桿比率理想。此外，本集團核心業務提供穩健的經常性現金流。充裕的流動資金足以應付本集團現有業務所需以及新增的發展計劃。

展望未來，本集團深信即將動工的全新項目，足以支持集團持續增長。就基建業務而言，大部分現有項目均錄得穩定的增長，並具備防守性，而新項目則將於可見將來提供貢獻。當中包括新投資的重慶水務集團、廣州燃料公司、廣州市南沙港快速路及溫州狀元巖新創建國際碼頭。

就服務業務而言，羅湖免稅店以及協興建築有限公司的新建築項目等全新業務，將即時提高本集團的溢利。此外，大型項目如現正動工興建的會展中心中庭擴建工程、鐵路集裝箱中心站項目以及葵涌全新物流中心預期長遠亦可帶來強勁增長。

中央政府加強管制內地物業市場的措施在全球金融危機影響下進一步為物業市場降溫。中國被普遍視為全球增長最蓬勃的經濟體系。短期而言，內地物業市場可能受到不理性行為的影響而拖累其穩健增長。然而，綜觀整體情況，本集團相信中國仍然處於物業週期的早段，在高速城市化發展下推動實際的房屋需求。長遠而言，市場將根據其基本因素恢復穩健增長。

隨著內需持續增長、個人收入穩步上揚，加上政府對通脹監控得宜，本集團相信中國內地之經濟以及零售業將維持穩健。本集團將會繼續積極拓展中國百貨店業務，最終目標是成為中國舉足輕重的百貨店營運商。

整體而言，本集團將繼續密切留意風險並調整計劃，為我們的股東爭取最佳利益。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2008年10月14日