

各位股東：



於2008財政年度，本集團錄得溢利20.20億港元，較2007財政年度上升70%。年內溢利顯著增加，是由於本集團兩項主要業務，包括物業銷售及租賃業務之業績均有所改善。除撥備及融資成本前應佔經營溢利為17.61億港元，較2007財政年度上升逾45%。



新世界

過去十二個月是中國起伏多變之時期。中國本土接連遇上災難，2008年初南部經歷了前所未有的雪災，2008年5月西部又發生地震悲劇。然而，不幸之後，中國在2008年8月實現了北京奧運會之偉大夢想。

在房地產行業方面，中央政府自2007年9月底起壓抑過熱之市場。迅速發展之內地房地產市場逐漸轉為根據各個地域市場之供求動力而理性調整。南部部份城市如深圳之價格調整幅度較大。東北部部份城市之情況則較為穩定。

冷卻效應近期因全球金融海嘯而深化。信貸緊縮及預期全球經濟放緩，帶來眾多不穩定因素及風險。環顧全球經濟，中國是普遍認為最蓬勃之經濟體系。短期內，內地市場或會出現不合理表現，壓抑其健康增長。在評估市場時，我們相信中國房地產市場仍然處於週期之早期階段，急速城市化會帶來真實的房屋需求。長遠而言，市場將會根據其基本條件恢復至健康增長的軌道。

為應付相關風險，新世界中國地產將貫徹其審慎策略以管理其中國之業務。本集團擁有穩健的資產負債表，資產負債比率為31.8%。於2008年6月30日，手頭現金（本集團及其共同控制企業及聯營公司）總額為80億港元。加上我們來自租金之強勁經常性現金流量，本集團擁有充裕流動資金應付目前艱難之情況，以及撥資未來擴展及增長。

本集團專注於發展中型至大型之優質項目，以配合數目不斷增加之中至高收入家庭之房屋需求增長，以及從主要內地城市之穩健經濟增長中獲益。本集團預期，中高檔住宅物業市場仍然有重大增長潛力，原因是該等物業之需求將隨著內地經濟持續發展、隨之而來之城市化、收入提升及城市人口生活水平改善而繼續增加。此外，本集團相信，地域分散將會降低業務過份集中於中國內地某一城市或地區之風險。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2008年10月13日