



## 本期專題: 2008年回顧

2008年房地產市萎靡不振，在上半年國家持續的宏觀調控政策及下半年全球金融海嘯的影響下，導致需求和價格下跌。雖然近期中國政府採取了寬鬆的貨幣政策和積極的財政政策，放鬆了針對房地產市場的調控，出台了擴大內需、鼓勵住房消費的系列措施，但市場暫時未有明顯恢復。

憑藉母公司中央國有企業的背景及行業地位，及其所給予的支持下，本集團2008年基本完成了各項工作計劃，保持了平穩較快的發展的速度。2008年4月，本集團收購深圳投資公司事項獲得了國家商務部正式批准，為公司發展奠定良好基礎。面對嚴峻的經濟和房地產市場形勢，本集團採取了審時度勢、未雨綢繆的應變措施，一方面以保持健康的現金水平為首要任務，暫緩獲取高成本土地，使整體土地成本保持在合理水平；另一方面集中精力發展現有項目，通過已經建立的良好銀企合作平台和政企合作關係，各個項目均順利獲得銀行貸款，項目工程如期進行；同時集團及時調整銷售策略，合理定價，及時推盤，取得較好的銷售業績。其中，位於上海的盛唐福邸及保利家園一期別墅開盤當日全部售罄；位於濟南的保利芙蓉花園，開售當天即售出超過7成單位共402套；以及貴陽的保利雲山國際，開售當天售出超過9成單位共320套，成績斐然。此外，本集團位於多個一線城市的投資物業，08年也取得了良好的成績，包括了北京保利大廈及上海證券大廈，出租率及租金均達到了歷史較高的水準。

展望2009年，國內房地產市場依然充滿挑戰，本集團相信，隨著中國政府「4萬億元刺激內需政策」的實施，利息下調及退稅等各種有利政策，國內經濟會實現穩定增長，消費者信心將逐步提升。本集團將以平穩發展和穩健增長為目標，將銷售工作繼續放在首位，進一步控制成本，以謹慎的態度抓住機遇增加新的土地儲備，不斷提升公司業績，為股東爭取最大回報。

### 投資者關係聯絡人 - 保利(香港)投資有限公司

蔡偉生 - 投資部總經理  
地址：香港夏愨道18號海富中心第一座2503室  
電話：(852) 2810 6216  
傳真：(852) 2804 1211  
電郵：ir@polyhongkong.com.hk  
公司網頁：http://www.polyhongkong.com.hk

### 公關顧問 - IPR 奧美公關

劉麗恩 - 執行董事總經理  
地址：香港皇后大道中99號中環中心26樓2608-10室  
電話：(852) 2136 6952  
傳真：(852) 3170 6606  
電郵：callis.lau@iprogilvy.com



## 最新消息

### 上海保利金爵公寓上調價格加推一期第二批單位

集團旗下上海保利金爵公寓2月3日加推一期第二批單位。加推的三幢小高層，均價較首批單位上調500元/m<sup>2</sup>至10,500元/m<sup>2</sup>，銷售情況反映熱烈。

### 廣州保利城項目一期工程已全部封頂

集團旗下廣州保利城項目自年中開售以來，項目工程進展順利，一期工程於1月份全部封頂，會所已全部投入使用。另外，樣板房已經完成并開始對外展示。

### 深圳保利劇院舉行2009新年音樂會

集團旗下的深圳保利文化廣場內的保利劇院於12月24-25日舉行了09年愛樂樂團新年音樂會，該演出是繼08年中央電視台新年音樂會後又一次在深圳保利劇院舉行的國家級新年晚會演出。繼舉行了一系列的知名的藝術演出後，深圳保利劇院已經成爲了當地最高水準的文藝演出場所。

### 貴陽保利溫泉新城榮獲國家4A級旅遊景區資格

集團旗下位於貴陽市的保利溫泉新城於2008年12月7日正式通過了全國旅遊景區質量等級審評，獲評爲國家4A級旅遊景區資格。

### 南寧保利山水怡城開工奠基儀式隆重舉行

集團旗下位於南寧市興寧區的保利山水怡城於2008年12月6日舉行了隆重的開工奠基儀式。南寧市黨委副書記覃孟征、市黨委常委及統戰部部長胡建華、興寧區黨委書記李勤、興寧區區長劉爲民、市建委主任高新、市房產局局長馮炳浩等人士出席奠基儀式。

### 貴陽保利溫泉新城榮獲「國際花園社區」銀獎

集團旗下位於貴陽市的保利溫泉新城於2008年12月由國際公園協會(IFPPA)主辦的「2008年度國際花園城市與國際花園社區」競賽中，榮獲「國際花園社區」銀獎。該項目爲本年度西部地區唯一獲獎樓盤，也是貴州省首個獲此大獎的住宅項目。

### 貴陽保利雲山國際開售當天售出超過九成單位

集團於2008年11月推售位於貴陽市的保利雲山國際項目，共320個單位，開售當天售出超過9成單位，認購金額約1.6億元人民幣。

### 濟南保利芙蓉開售當天即售出超過七成單位

集團於2008年10月份正式公開發售於濟南市的首個開發項目保利芙蓉花園，開售當天即售出超過7成單位共402套，共約3.7萬平方米，認購金額約2.4億元人民幣。

### 十、一黃金週前夕三盤齊推創佳績

集團於2008年「十、一黃金週」前夕推出三個住宅樓盤，分別是上海金爵公寓、廣州保利城及哈爾濱保利水韻長灘，各項目銷售理想，認購總金額約4億元人民幣。





## 開發進展

本季度，集團的南寧保利龍騰上園、上海保利家園（別墅）、深圳海語西灣等項目已竣工開始交付買家使用，並擁有正在施工項目共**17**個，施工面積約**235**萬平方米。各項目基本按照計劃如常進行施工，在季內竣工項目包括深圳海語西灣、上海保利家園一期別墅、上海盛唐福邸，此外上海保利廣場已經在**12**月封頂；武漢保利華都一期正進行內部裝修，即將竣工。



上海保利家園實景圖

## 銷售動態

2008年第四季度總銷售面積約**18**萬平方米，包括新開售項目**6**個，分別為：廣州保利城、貴陽保利雲山國際、濟南保利芙蓉花園、哈爾濱保利水韻長灘、哈爾濱保利公園九號及上海金爵公寓。截至**2008**年**12**月**31**日，本集團在售項目合共**16**個，**2008**年累計售出面積約**51**萬平方米，符合**50-70**萬平方米的預期目標。



濟南保利芙蓉開盤現場

## 土地儲備

本季度，本集團沒有吸納任何土地儲備。於**2008**年底，本集團在**11**個城市，擁有土地儲備規劃建築面積約**570**萬平方米，可滿足未來二至三年的開發需要。



## 本期項目介紹：貴陽保利溫泉新城

貴陽保利溫泉新城是本集團首個進入貴州省省會貴陽市的項目。項目位於城區烏當區，依靠城市主幹道，可直達主城區，距貴陽市中心僅7公里，交通方便快捷，東臨貴陽市母親河南明河下游，背靠山嶺，自然景觀開闊。項目佔地48.2萬平方米，建築面積達100.5萬平方米，為大型溫泉生態、高綠化率都市文化地產項目，項目依山傍水，擁有獨一無二的溫泉公園、溫泉會所、五星級酒店、文化藝術交流中心(內設博物館、演藝中心、影劇院)、歐陸風情商業街、學校、幼兒園等設施，設施配套一應俱全。

項目的優越位置、設計及設施，受到了當地消費者的歡迎，於2007年6月開售第一期當天630個單位全數售罄，2008年中二期開售當天也即獲認購586套單位，認購率高達95%。在銷售獲得好成績的同時，項目更榮獲了國際公園協會(IFPRA)主辦的「2008年度國際花園城市與國際花園社區」競賽中「國際花園社區」銀獎；並且獲得國家旅遊局評為國家4A級旅遊景區資格。

本集團自2006年開始進駐貴陽市，於短短的3年時間內，憑藉開發速度和品質，已經發展成為當地最受歡迎的開發商之一，銷售成績有目共睹，保利溫泉新城銷售於2007至2008年連續兩年均名列前茅。「保利」品牌更成為當地居民認可的名牌。



貴陽保利溫泉新城一期實景圖



貴陽保利溫泉新城二期實景圖



## 公司簡介

保利(香港)投資有限公司的控股股東中國保利集團是大型中央國有企業之一，是中國前列著名房地產發展商。作為中國保利集團旗下的唯一海外上市房地產公司，保利(香港)在獲取土地及資金方面具有獨特的優勢。保利(香港)主要於華中及西南地區發展中高端住宅及商業項目，開發項目遍佈上海、廣州、南寧、貴陽及武漢等12個城市。另外，保利(香港)擁有優質投資物業組合，地標項目包括上海證券大廈及北京保利大廈等。保利(香港)目前共有逾30個項目處於不同開發階段，土地儲備及在建項目按建築面積計算逾900萬平方米。

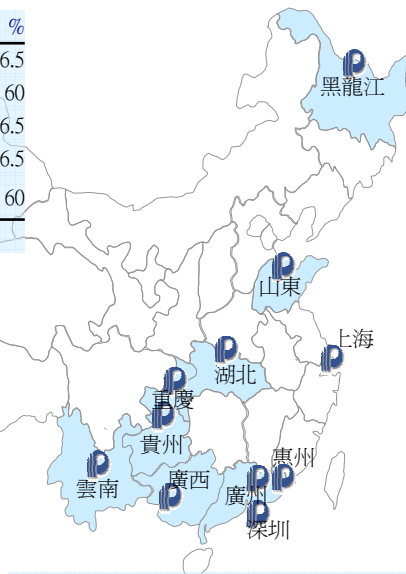
哈爾濱	GFA	%
哈爾濱頤和家園南區	168	51
哈爾濱水韻長灘一期	97	58
哈爾濱保利公園九號一期	143	51
哈爾濱水韻長灘二期、三期及四期	606	58
哈爾濱頤和家園北區	365	51
哈爾濱保利公園九號二期	138	51
	1,517	

貴陽	GFA	%
貴陽保利溫泉新城一期及二期	422	66.5
貴陽保利雲山國際一期	310	60
貴陽保利溫泉新城三期及四期	583	66.5
貴陽市保利國際廣場	243	66.5
貴陽保利雲山國際項目二期及三期	360	60
	1,918	

南寧	GFA	%
南寧龍騰上園	127	75
南寧保利21世家	190	75
南寧龍湖藍灣	485	75
南寧保利山水怡城	271	75
	1,073	

昆明	GFA	%
昆明保利寧湖峰境一期	57	80
昆明保利寧湖峰境二期	222	80
	279	

惠州	GFA	%
惠州市博羅縣沿江路地塊	269	80
	269	



廣州	GFA	%
廣州保利城一期	223	51
廣州保利城二期及三期	333	51
	556	

深圳	GFA	%
深圳海語西灣	91	51
	91	

深圳保利文化廣場	133	100
	133	

北京	GFA	%
北京保利大廈	71	75
北京麗京花園別墅	9	100
	80	

重慶	GFA	%
重慶保利小泉別墅一期及二期	40	51%
重慶綠地翠谷二期及三期	374	30%
重慶保利小泉別墅三期	18	51%
	432	

武漢	GFA	%
武漢保利文化廣場	143	100%
武漢保利華都一期及二期	322	100%
金銀潭地塊	230	100%
	695	

武漢湖北保利白玫瑰大酒店	33	100%
	33	

濟南	GFA	%
濟南保利花園一期	156	100%
濟南保利花園二期	110	100%
濟南保利芙蓉	84	100%
	350	

上海	GFA	%
上海保利廣場	102	90
上海保利家園一期及二期	190	100
上海金利公寓	181	50.1
上海金爵公寓	146	50.1
上海盛唐府邸	33	50.1
上海保利家園三期及四期	214	100
上海嘉定雙單路地塊	305	100
上海唐鎮唐興路地塊	241	50.1
上海江灣新城地塊	14	100
	1,426	

上海證券大廈	48	100
	48	