



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

公司最新的業務概況

本公司董事會欣然向各投資者及股東分享現時國內房地產業的情況及公司於 2009 年度的業務策略。

本公司根據上市規則第 13.09(1)條發佈本公告。

本公司根據上市規則第13.09(1)條發佈本公告。

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「**董事會**」)欣然向各投資者及股東分享現時國內房地產業的情況及公司於 2009 年度的業務策略：

國內房地產業的近況

- 2008 年 11 月 5 日，國務院出臺總額 4 萬億元的經濟振興計畫，表明中央對房地產的宏觀調控告一段落，政府繼續扶助地產業健康發展。國家已出臺了擴內需、促增長、穩樓市的七項措施，並將房地產業的地位上升到“國民經濟重要支柱產業”的地位。
- 隨著中央政府出臺更多優惠政策振興樓市，相信房地產業的最壞時刻已經過去，公司認為市場約需三至五個月培養信心，房價將趨向穩定。

公司近期的發展及策略

- 目前已完成一批投資物業的建設，市場估值總額約為人民幣 150 億元。主要包括四間酒店（廣州富力麗思卡爾頓酒店、廣州富力君悅大酒店、北京富力萬麗酒店及北京富力快捷假日酒店，總客房數為 1,590 間）、可租賃面積共達 201,000 平方米的兩幢國際標準甲級寫字樓及兩個商場（北京富力廣場及成都熊貓萬國商城，其中成都熊貓萬國商城目前處於重新修葺階段，預計於 2009 年中投入使用）。該等投資物業將大大加強本公司的融資能力。
- 2008 年施工總建築面積約為 5.8 百萬平方米。目前已領預售證而未出售物業的可售面積約為 210 萬平方米，金額合共人民幣約 200 億元。預期於 2008 年年底及 2009 年將增加約人民幣 170 億元的物業預售證。這合共人民幣 370 億元的可預售物業會為今後的銷售提供充足的貨源。
- 2009 年的全國合約銷售目標定為人民幣 220 億元，比 2008 年經修訂的合約銷售目標增長約 30%，並將根據市場情況每季度及時調整。人民幣 220 億元合約銷售額主要來自分佈於全國的 38 個項目，其中以銷售金額計，華南占 40%，華北占 44%，華西占 11%及華東占 5%。
- 繼續將重點放在廣州、北京、天津等傳統利潤中心。
- 2009 年投資物業的建設速度將適當放緩。
- 公司目前已形成全國性的戰略佈局，在十多個重要省會城市及經濟發展潛力巨大的一、二線城市打下了良好根基。2009 年將在此基礎上，發展面對不同市場的多種檔次、多種類型的產品，保證多個利潤增長點。
- 狠抓成本控制，加強經營管理，打造高性價比的產品，制定合理的價格策略。
- 降低淨資產負債率（目標在 2009 年底前降至 80%以內）
 - 降低開發成本，相應調低售價，增加銷售量，加快資金回籠；
 - 尋求合作夥伴共同開發優質的土地儲備；
 - 在銀行商業貸款以外，尋求更多的融資管道，如申請在國內發行公司債券，以補充流動資金並優化財務結構；
 - 繼續申請發行 A 股；及
 - 在價格合適時出售部份投資物業。

在現時富挑戰性的營商環境下，董事會相信本公司的資金及財務狀況良好。董事會深信本公司會繼續發展及提供高質素的物業予消費者。

承董事會命
董事長
李思廉

香港，二零零八年十一月二十四日

於本通告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黃開文先生、戴逢先生和黎明先生。

**僅供識別*