

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evergrande Real Estate Group Limited

恒大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

澄清公告

茲提述本公司於二零一二年六月二十一日午後不久發出的公告。本公告旨在反駁該報告中涉及本集團的相關指控或評論。

董事會亦知悉近期本公司股份的價格下跌且交易量出現不尋常的變動。董事會謹此聲明，除本公告所披露者外，並無根據上市規則第13.23條須予披露的有關擬定收購或變現的磋商或協議，董事會亦不知悉有任何根據上市規則第13.09條施加的一般責任下須予披露而會影響股價的事宜。

股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述恒大地產集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於二零一二年六月二十一日午後不久發出的公告，內容有關香櫟研究(「香櫟研究」)發表的一份聲稱本公司以會計謀略及賄賂掩蓋本公司實際是無力償債的報告(「該報告」)。本公司謹此澄清該報告中的有關指控完全失實。

本公司並不瞭解香櫟研究的身份，且公司管理層在公佈該報告前並無與彼等進行聯繫的記錄。因此，本公司建議股東及投資者於閱讀及使用該報告中的信息時須格外審慎。本公司正向其法律顧問作出諮詢，並將考慮對香櫟研究採取法律行動。

該報告中包含針對本公司的若干毫無根據的指稱或評論。本公告旨在反駁該報告中有關本集團的該等指稱或評論。

該報告中有關本集團的指稱或評論

(1) 該報告第一節

該報告聲稱本公司存在會計錯報，包括誇大資產或少報負債。

1. 該報告所臆想的本集團對於收購公司以及融資方面安排的會計處理是毫無根據的。

報告中提到本集團採用表外融資的方法進行公司收購，是完全歪曲了本集團的實際會計操作。本集團對於收購持有土地的公司，在財務報表中已將該等公司進行合併，並將尚未支付的代價在資產負債表中列為收購土地的應付款項。而對於本集團所實施的信託融資，本集團根據香港會計準則作為負債處理，並未將其作為少數股東權益核算。反映在二零一一年十二月三十一日本集團合併財務報表的少數股東權益人民幣22億元並不涉及任何回購安排。

同時，本集團於二零一一年度合併財務報表中披露的關於收購土地使用權的承諾人民幣211億元，是指已經簽約但由於未取得土地使用權從而不需在財務報表中反映為負債的金額。報告將此承諾事項與資產負債表所應包括之負債混為一談，完全是背離一般會計常識，體現了報告編寫人會計知識的貧乏。

因此報告提到本集團通過所謂的合營公司模式低估負債是基於其錯誤的主觀臆想，所採用的數據更是完全錯誤的。

2. 報告聲稱本集團虛構銀行存款餘額的論點是毫無根據地指責管理層的動機。

本集團於二零一一年十二月三十一日現金及現金等價物以及受限制現金的總額為人民幣282億元。本集團對現金實施嚴格管控，我們瞭解到本公司之獨立會計師羅兵咸永道會計師事務所已在其對本公司二零一一年年度合併財務報告審計過程中實施了內控測試、發出銀行詢證函等審計程序，並對本公司二零一一年年度合併財務報告出具了標準無保留意見的審計報告。

首先，報告中採用一個籠統的方法去推斷所謂「真實」的銀行存款餘額是具有明顯誤導性的。報告簡單地採用期初及期末平均的方法並沒有考慮銀行存款在各個月份之間的變動。同時，報告只採用了眾多房地產公司中的4家作為參考，也並未解釋相關的根據。以上這些充分顯現報告編寫人不負責任的態度。

其次，本集團銀行存款絕大部分是存放於銀行的活期存款賬戶，而中國大陸二零一零年至二零一一年的銀行活期存款年利率為0.36%至0.50%，與本集團利息收入比例是相若的。同時，本集團部分銀行存款存放在香港的美元存款，而香港的美元存款的利率遠遠低於中國大陸的銀行存款利率。

因此，報告聲稱本集團虛構銀行存款餘額是毫無根據的。

3. 報告聲稱本集團過分多報足球、排球及文化產業項目價值是誤讀了財務數據。

報告所述的其他分部資產人民幣162億元是本集團內部往來餘額抵銷前的金額。經過內部往來餘額抵銷後，其他分部資產實際為人民幣85億元，其中酒店資產人民幣39億元，以及與房地產開發相關的建築公司之資產(如集團內工程公司、材料設備公司、園林公司、土石方公司、金屬材料公司、建築設計院、工程監理公司)及足球、排球、文化產業公司等資產。管理層認為，其他分部資產沒有計提撥備的需要。因此，該報告所指其他分部資產被嚴重高估是毫無依據的。

4.1 該報告推斷投資物業評估值的方法錯誤。

根據香港財務準則第40條，投資性房地產的公允價值是指在公平交易中熟悉情況的當事人之間自願進行房地產交換的價格。確定投資性房地產的公允價值時，應當參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格(市場公開報價)；無法取得同類或類似房地產現行市場價格的，可以參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素。從而對投資性房地產的公允價值作出合理估計；也可以基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。同時根據香港會計準則的規定，投資物業的範圍包括符合投資物業定義的在建物業。

本集團部分投資物業現處於在建狀態(約佔總體投資物業的31%)，暫未產生租金收入。而部分已完工投資物業所處社區現時人口入住處於初始階段，物業租金收入尚處於較低水平。隨著該等社區逐步成熟，未來租金收入也預計會逐步提升。管理層在估算投資物業的公允價值時充分考慮了上述因素的影響，並參考了獨立評估師進行的評估，符合香港財務報告準則的要求。

因此，報告僅採用當年租賃收入來推算本集團投資物業公允價值是錯誤的並具有重大誤導性。

4.2 報告提到本集團通過高估投資物業成本從而低估可售物業成本是完全錯誤的。

本集團在計算物業銷售成本以及投資物業成本的方法是一致的。本集團的單位物業成本是按物業造價除以相關建築面積計算，不存在將可售物業成本分攤至投資物業成本的情況。

報告在計算投資物業的單位成本時假設一個車位的建築面積為10平方米，而此假設是完全不合理並且顯示出報告編寫人嚴重缺乏行業經驗。車位的建築面積實際上除汽車本身停放所佔面積之外，還需要包含停車場公共道路的分攤等，因此每個車位的建築面積約為25-30平方米。

報告採用一個錯誤的假設從而計算出錯誤的投資物業單位成本，因此其所進一步得出的推論更是完全錯誤而且毫無道理的。

5. 報告提到我們二零一一年上半年交付物業沒有結轉相應土地成本的結論是無實質根據的。

二零一一年上半年我們交付物業500萬平方米，結轉的土地相關成本是37.8億。土地成本的核算是按照香港會計準則的要求根據已交付物業所佔土地面積分攤土地成本。

而報告極其不嚴謹地簡單按期初、當期增加、期末的面積及均價信息推斷我們當年的交樓面積及成本，是極其錯誤的。

6. 報告採用其他營業收入來衡量其他應收款的周轉天數是完全誤讀了財務數據。

報告中所述的其他收入包括建築服務收入、物業管理收入及物業租賃收入，其相應的應收款項已經在財務報告的應收賬款中核算並披露。而其他應收款主要包括本集團在正常業務過程中所支付的保證金、訂金、代墊款、備用金和待攤費用等。其他應收款與其他收入完全不相關，因此報告編寫人以這兩項不相關的會計科目計算周轉天數是完全不合理，所作出的推論更是毫無依據。本集團亦不存在向任何公司員工放貸的情況。

另外，包括在其他應收款中的應收關聯方款項已按照香港財務報告準則以及香港公司條例在合併財務報表予以披露。

7. 財政部每年都會對國內重點企業進行會計信息質量的例行檢查，而該次檢查對像是香港上市公司旗下的廣州恒大地產集團有限公司（「廣州公司」）二零零九年度會計檢查的結果。

本公司於二零零九年年底在境內外共有150家子公司，而財政部檢查的廣州公司僅為其國內的一家子公司，旗下又有50多家公司。廣州公司由一家國內會計師事務所進行審計。

財政部檢查報告中包含的主要問題為廣州公司管理層在編製二零零九年度依照中國會計準則的法定會計報表時，僅列示了廣州公司單獨會計報表，並未編製其合併報表。

本公司一貫按照香港財務報告準則編製合併財務報告，所有子公司（包括廣州公司的旗下子公司）均已予以合併。

在適用的情況下，本公司之獨立會計師羅兵咸永道會計師事務所已將以上回復中包含的財務數據與本集團經審核的合併財務報表作一比較，並發現數據一致。

(2) 該報告第二節

該報告稱本公司透過賄賂當地官員以大幅低於當時市價的價格獲取土地儲備。該報告亦稱，中國政府正開始執行閒置土地相關法律，倘政府繼續執行相關法律，本公司面臨遭受巨額罰金及喪失大部份土地儲備的風險。

- 公司從二零零六年開始，就超前進入二三線城市，到二零一一年底，公司項目的97%都位於二三線城市，我們所購買的土地，也均在這些城市房價較低、有發展潛力的城鄉結合部區域；這些城市在我們進入時，房地產發展都剛起步，絕大部分城市房價都在三、五千元／平方米。這些城市的房價和一線城市的房價相比是天壤之別，將我們的地價與其他的大部分項目在一線城市或發達的二線城市的公司相比，是毫無意義的。
- 公司所有的項目都是依法依規取得，並且依法取得建設規劃許可證、建築工程規劃許可證、施工許可證以及商品房預售許可證，公司取得土地後一向快速開發、快速銷售，從來沒有一塊閒置土地。
- 公司取得項目有兩種方式，一是依法依規在土地市場通過招拍掛取得，二是通過二級市場並購取得。在二級市場並購項目時，原項目出讓方溢價出讓，該溢價部分無正式發票。在二級市場並購項目完全與政府無關，不可能存在行賄政府官員之說。報告中將溢價成本無發票臆測為行賄，是一種惡意中傷。
- 公司在此嚴正聲明，公司歷來秉承遵紀守法、守法經營，從來沒有、將來永遠也不會通過賄賂他人來獲取利益。

(3) 該報告第三節

1. 該報告稱，儘管合約銷售持續快速增長，惟現金存款總額卻持平。

報告根據本集團的預收賬款沒有變動而質疑合約銷售的真實性是沒有根據的。根據會計準則，當預售未交樓時，公司會將收到的款項記入預收賬款，直至交樓確認收入時從預收賬款轉入銷售收入。預收賬款是個既有轉入也有轉出的會計帳目，不能毫無常識地簡單比較預收款項餘額以斷定我們虛構合約銷售。

本集團二零一一年合約銷售為803億，當年實際回款681億，回款率理想。

2. 該報告稱，本集團的債務結餘持續激增。

報告將預收賬款、遞延稅款、應付稅款定義為借款，但這樣的定義並不符合市場慣例。這幾個會計帳目都是同經營業務密切相關的，根本不是融資性的負債。特別是預收賬款，更是只需在交付物業時轉出，不存在償還現金的問題。

實際上我們的財務結構良好，實際借款只有517億，短期借款更只有約102億，淨負債率處於67%的健康水平。

3. 該報告稱，本集團以20%–30%的成本向中國信託業借款人民幣67億元。

上年年末信託借款平均利率約12%，這裡所說的利率20%–30%的信託借款是毫無根據的。

上年末的國內借款(含信託借款)平均利率僅為8.38%，是一個很合理的水平。

信託借款是我們融資手段的補充，僅佔借款總額的14%，屬很正常的業務水平，以此推測我們有很大財務危機也是毫無理據的。

4. 該報告稱，本公司管理層鼓勵編造預售。

公司在二零一二年一月合約銷售額人民幣22.2億元，二月合約銷售額人民幣20.2億元，三月合約銷售額人民幣40.2億元，四月合約銷售額人民幣81.9億元，五月合約銷售額人民幣103.7億元；報告中對公司所謂的有動力編造預售的理由是荒謬而毫無根據的。

5. 該報告稱，本公司的新項目不具吸引力且大幅打折。

公司從二零零九年到二零一一年銷售逐年增長。二零零九年公司擁有32個在售項目，合約銷售額303.0億元，二零一零年公司擁有56個在售項目，合約銷售額504.2億元，二零一一年公司擁有121個在售項目，合約銷售額803.9億元。這得益於公司

超前進入二三線城市。至於在不同的時期，樓盤售價有所波動，也都是正常的銷售行為。報告中以某個城市某個時點的價格波動來進行推論，是別有用心的。

6. 該報告稱，本公司下令延遲推出項目、解僱員工及延期支付建設合約款項。

公司銷售及回款情況良好、現金流強勁，旗下項目都在按計劃有序施工，並按照工程進度支付工程款；至於所謂裁員計劃，完全是當時市場的誤解。公司當時並非減少公司員工總數，而是調整人員編製、優化整合人力資源結構，總員工數量實際上仍然是逐年增加的；

二零一一年七月，公司對服務滿一定年限的員工進行7折購房，這是公司給予員工的福利政策，每三年一次，而且對員工有嚴格的購房資格審查及條件限制，並非以此推銷樓盤；

公司的預售活動自覺接受政府和公眾的監督，旗下所有在售項目均經過當地政府備案及批准，由於公司產品質量上乘、價格適中，項目熱銷是客觀事實；

報告中對以上事實，僅僅依靠未經證實的傳聞，妄加揣測。

(4) 該報告第四節

該報告稱主席及控股股東許家印先生(「許先生」)持有偽造的文憑。該報告稱許先生使用龐氏式的債務交易及透過暗中資產交換來為本公司融資。

- 關於許主席的所有簡介，都是真實的，許主席也從未誇大其任何學歷和頭銜，也從未以任何相關頭銜謀取任何利益；
- 關於公司的重組歷史及上市前的所有融資活動，在招股書中已有詳盡披露，所有對於投資者回報的承諾，是基於主席對公司發展充滿信心，而且事實上也取得了多贏的結果；
- 報告中對公司重組歷史以及融資活動進行無端猜測，也是惡意誤導；

- 許主席個人購買山頂別墅，完全是按照當時的市場價購買，報告中以周邊物業平均價格來評判這個交易，並推斷出極其荒謬的結論。

(5) 該報告第五節

該報告稱，許先生已將25億美元用於支持許先生的若干「愛好項目」。

- 報告中將公司投資足球、排球，以及涉足很少的文化產業，列為主席的個人愛好，是無稽之談；所謂的投入超過162億元人民幣，更是無中生有。
- 公司投資足球、排球，是提升公司品牌的行為。足球二零一一年投入為5.0億元人民幣，收入為4.2億元人民幣，公司淨投入實際上為8,000多萬元人民幣；排球、文化產業等二零一一年合計投入資金不足7,000萬元人民幣。

董事會亦知悉近期本公司股份的價格下跌且交易量出現不尋常的變動。董事會謹此聲明，除本公告所披露者外，並無根據上市規則第13.23條須予披露的有關擬定收購或變現的磋商或協議，董事會亦不知悉有任何根據上市規則第13.09條施加的一般責任下須予披露而會影響股價的事宜。

股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公告乃承董事會之命而作出，董事會各董事願就本公告所載資料的準確性承擔個別及共同的責任。

承董事會命
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，二零一二年六月二十二日

於本公佈日期，董事局由11名成員組成，分別為執行董事許家印先生、夏海鈞先生、李鋼先生、謝惠華先生、徐湘武先生、徐文先生、賴立新先生及何妙玲女士；以及獨立非執行董事余錦基先生、周承炎先生及何琦先生。