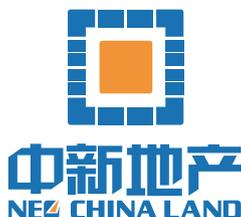


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通告乃屬重要文件，債券持有人請即處理。債券持有人如對其應採取的行動有任何疑問，應自行尋求財務意見，包括有關任何稅務影響，並應諮詢彼等的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他合適的認可獨立專業顧問。



NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新地產集團(控股)有限公司

(前稱中新集團(控股)有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(香港聯交所股份代號：563)

於二零一一年到期之1,340,000,000港元零息可換股債券持有人通告

(香港聯交所股份代號：2528)

ISIN：XS 0254896 169

公共代碼：0254896 16)

本通告內容有關中新地產集團(控股)有限公司(「本公司」)於二零一一年到期之1,340,000,000港元零息可換股債券(「債券」)。本通告使用經日期為二零零九年五月十八日之補充信託契據所修訂債券之條件所界定之詞彙。以下乃根據債券之條件中條件第17項(通知)而刊發予債券持有人之債券持有人通告。

控制權變動時兌換權之通告

茲根據條件第6.7項通告，於二零一零年六月二十四日發生控制權變動(即有關事件)。因此，發出本通告後，於任何行使兌換權致使有關兌換日為於(1)有關控

制權變動；及(2)向債券持有人發出本控制權變動通告之日兩者之較後者起計30日期間內，換股價須根據下列公式予以調整：

$$NCP = OCP / (1 + (CP \times c/t))$$

其中：

NCP = 進行該調整後的換股價，即5.26港元。

OCP = 該調整前的換股價，即5.52港元。為免疑慮，就此而言，OCP為適用於就根據條件第6.7項進行任何兌換的有關兌換日之換股價。

換股溢價(「CP」) = 32.0%，以分數列示。

c = 由控制權變動兌換期之首日起(包括該日)至二零一一年六月十二日(不包括該日)之日數，即283日。

t = 由二零零六年六月十二日(包括該日)起至二零一一年六月十二日(不包括該日)之日數，即1,826日。

就此基準，即時生效的NCP為5.26港元。

債券現時為總額證書形式。

根據歐洲結算系統(或任何替代結算系統)之規定，就已發行的總額證書所涉及債券所附的兌換權，可透過提交或以主要代理人指示提交或由代表有關債券記賬權益之持有人已填妥的一份或以上兌換通知而行使。

債券持有人如欲查詢詳情，可聯絡：

主要代理人
The Bank of New York Mellon
One Canada Square
40f
London E14 SAL
United Kingdom
Fax +44(0) 207 964 2536
corpsovaame@bnymellon.com

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
執行董事
賈伯煒

香港，二零一零年九月一日

於本通告日期，董事會成員包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。