

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新地產集團（控股）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份—股份代號：563；於二零一一年到期之可換股債券—股份代號：2528）

盈利警告

於本公告日期，淇澳島項目於中新地產賬目中的價值約為43.8億港元。淇澳島項目於二零零九年十二月三十一日之市價為人民幣22.5億元（按本公告日期香港營業時間結束時的適用匯率——人民幣1.00元兌1.14港元計算，約為25.7億港元）。

中新地產將於中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之綜合財務報表中就淇澳島項目確認一項約為20億港元之減值虧損，而有關減值虧損確認將會對中新地產截至二零零九年十二月三十一日止期間之報告業績產生重大不利影響。

中新地產集團財務狀況之進一步詳情將於公佈其截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表之時披露。

股東及準投資者務請留意，本公告之內容並不符合收購守則第10條之標準規定，且尚未根據收購守則申報本公告之內容。彼等在倚賴本公告之內容以評估要約之利弊及／或於買賣中新地產之股份、購股權、認股權證、可換股債券及中新地產的其他證券時務須審慎行事。

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條刊發。

中新地產集團（控股）有限公司*（「本公司」）董事會謹提呈本公司、上海實業控股有限公司及上海實業控股有限公司之全資附屬公司Novel Good Limited於二零一零年一月十九日作出之聯合公告（「聯合公告」），內容有關（其中包括）：-

- Novel Good Limited可能收購中新地產之股份，

- 中新地產可能出售其於淇澳島項目之權益，以及

-代表Novel Good Limited就於中新地產之已發行股份及中新地產所有尚未行使之可換股債券及認股權證（Novel Good Limited及其一致行動人士已擁有或已協定將會收購或認購者除外），以及註銷中新地產尚未行使之購股權的可能強制性有條件現金要約。

於本公告所採用之詞彙與聯合公告所採用者具有相同涵義。

於本公告日期，淇澳島項目於中新地產賬目中的價值約為43.8億港元。獨立物業估值師戴德梁行有限公司認為，淇澳島項目於二零零九年十二月三十一日之市價為人民幣22.5億元（按本公告日期香港營業時間結束時的適用匯率 — 人民幣1.00元兌1.14港元計算，約為25.7億港元）。

由於淇澳島項目之賬面價值及市價之差額，中新地產將於中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之綜合財務報表中就淇澳島項目確認一項約為2,000,000,000港元之減值虧損，而有關減值虧損確認將會對中新地產截至二零零九年十二月三十一日止期間之報告業績產生重大不利影響。

由於中新地產仍在編製中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止財務期間之綜合財務報表，本公告所載資料僅為董事會根據於本公告日期可取得之資料及中新地產集團之綜合管理賬目（並未經中新地產核數師審閱及審核）而作出之初步評估。

淇澳島項目之減值虧損約為20億港元，或會構成收購守則第10條項下的盈利預測，且須遵守收購守則第10.4條之規定由財務顧問及／或核數師申報。鑑於中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止財務年度之經審核綜合財務報表將於寄發載有要約之文件前儘快刊發，且有關財務報表將載於該文件或適當之回應文件中，故中新地產已要求且執行人員已批准本公告於並未完全遵守第10條的情況下刊發。

股東及準投資者務請留意，本公告之內容並不符合收購守則第10條之標準規定，且尚未根據收購守則申報本公告之內容。彼等在倚賴本公告之內容以評估要約之利弊及／或於買賣中新地產之股份、購股權、認股權證、可換股債券及中新地產的其他證券時務須審慎行事。

中新地產集團財務狀況之進一步詳情將於公佈其截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表之時披露。

承董事會命
中新地產地產集團（控股）有限公司
主席
劉義

香港，二零一零年一月十九日

於本公告日期，董事會包括：-

執行董事劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生；非執行董事黎亮先生；及獨立非執行董事聶梅生女士、高崙先生及張青林先生。

* 僅供識別

中新地產董事願就本公告所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他有關中新地產集團之事實，致使當中所載任何聲明有所誤導。