**此乃要件　請即處理**

**閣下如**對本通函(「**本通函**」)任何方面或對閣下應採取的行動**有任何疑問**，應立即諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如**已將名下的中國新城鎮發展有限公司(「**本公司**」)普通股**全部出售或轉讓**，應立即將本通函連同隨附的股東週年大會通告及代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構、股票經紀、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函內作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
# 中國新城鎮發展有限公司

*(根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司)*

**(公司註冊編號：1003373)**
**新加坡股份代號：D4n.si**
**香港股份代號：1278**

## 致股東通函

## 有關

## (1)建議重選退任董事；
## (2)建議授出股份發行授權；及
## (3)股東週年大會通告

本公司謹訂於2014年4月30日(星期三)上午九時三十分假座新加坡濱海灣金沙大酒店(10 Bayfront Avenue, Singapore 018956) 3E-F會議廳舉行股東週年大會，召開大會的通告載於本通函第19頁至23頁。未能出席股東週年大會的股東，如欲委任代表代其出席股東週年大會並表決，須將本通函隨附的有關代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回本公司新加坡股份過戶代理人Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898(就於本公司英屬處女群島股東名冊登記的股東而言)，或本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(其地址由2014年3月31日起將更改至香港皇后大道東183號合和中心22樓)(就於本公司香港股東名冊分冊登記的股東而言)，或盡快且無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

日期為2014年3月28日的通函

# 目　錄


| 標題 | *頁次* |
|---|---|
| **釋義** | 1 |
| **致股東函件** | 6 |
| **1.　緒言** | 6 |
| **2.　重選退任董事** | 7 |
| **3.　建議授出股份發行授權** | 7 |
| **4.　董事及主要股東的權益** | 9 |
| **5.　股東週年大會及受委代表** | 13 |
| **6.　董事建議** | 14 |
| **7.　董事責任聲明** | 14 |
| **8.　備查文件** | 15 |
| **附錄一　擬重選的董事詳情** | 16 |
| **股東週年大會通告** | 19 |

*就本通函而言，除另有所指外，(倘文義許可)以下釋義適用於本通函全文：*

| | | |
|---|---|---|
| **「2013年股東週年大會」** | ： | 本公司於2013年4月30日舉行的股東週年大會 |
| **「股東週年大會」** | ： | 本公司將於2014年4月30日(星期三)上午九時三十分假座新加坡濱海灣金沙大酒店(10 Bayfront Avenue, Singapore 018956) 3E-F會議廳舉行的股東週年大會，其通告載於本通函第19頁至23頁 |
| **「股東週年大會通告」** | ： | 召開股東週年大會的通告載於本通函第19頁至23頁 |
| **「細則」** | ： | 本公司組織章程細則(經不時修訂、補充或修改)。 |
| **「董事會」** | ： | 董事會 |
| **「英屬處女群島」** | ： | 英屬處女群島 |
| **「國開行」** | ： | 國家開發銀行股份有限公司，乃中華人民共和國國務院成立的國有策略性金融機構 |
| **「國開金融」** | ： | 國開金融有限責任公司，乃國開行的全資附屬公司 |
| **「國開國際」** | ： | 國開國際控股有限公司，為由國開金融全資擁有的、於香港註冊成立的公司，而國開金融乃國開行全資擁有的附屬公司 |
| **「國開國際股份認購」** | ： | 根據國開國際股份認購協議建議認購國開國際5,347,921,071股新股份，詳情載於本公司與國開國際日期為2013年10月10日之聯合公告及本公司日期為2013年12月11日之通函 |
| **「國開國際股份認購協議」** | ： | 由本公司、國開國際及上置投資於2013年10月10日就國開國際股份認購所簽訂的有條件認購協議 |
| **「CDP」** | ： | The Central Depository (Pte) Limited或其代理人(視情況而定) |

| | | |
|---|---|---|
| **「本通函」** | : | 日期為2014年3月28日的本通函 |
| **「CNTD購股權計劃」** | : | 本公司於2010年9月3日舉行的特別股東大會上通過及採納的購股權計劃 |
| **「公司法」** | : | 新加坡法例第50章公司法(經不時修訂或修改) |
| **「本公司」** | : | 中國新城鎮發展有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司,其股份於新交所及香港聯交所上市 |
| **「寄存人代表委任表格」** | : | 隨附的有關委任受委代表為股東的代表委任表格 |
| **「直接權益」** | : | 具有新加坡賦予的涵義,就證券持有人而言指以其名義登記的證券及以其在CDP開立的直接證券賬戶持有的證券 |
| **「董事」** | : | 本公司當時的董事 |
| **「本集團」** | : | 於本通函日期的本公司及其附屬公司 |
| **「香港上市規則」** | : | 香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或修改) |
| **「香港」** | : | 中國香港特別行政區 |
| **「最後實際可行日期」** | : | 本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期,即2014年3月21日 |
| **「章程大綱」** | : | 本公司的組織章程大綱(經不時修訂、補充或修改) |
| **「中國」** | : | 中華人民共和國,而就本通函而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| **「代表委任表格」** | : | 寄存人代表委任表格及股東代表委任表格 |

| | | |
|---|---|---|
| **「有關期間」** | : | 批准新股份發行授權當日起至下列時間的最早者期間：<br><br>(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；<br><br>(ii) 本公司細則或英屬處女群島的任何其他適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期間屆滿時；及<br><br>(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更根據股份發行授權授予董事的權力時。 |
| **「供股」** | : | 於董事釐定的期間按彼等各自當時於該等股份(或如適用，該等其他證券)的比例提呈發售股份或發行賦予權利認購股份的購股權、認股權證或其他證券予於指定記錄日期名列本公司股東名冊的股份持有人(及如適用，予有權參與要約的本公司其他證券持有人)(在所有情況下受限於董事就零碎配額或經考慮位於適用於本公司的任何地區的任何獲認可監管機關或任何證券交易所的法律或規定項下的任何限制或責任可能視為必要或合宜的有關除外情況或其他安排) |
| **「證券賬戶」** | : | 由寄存人於CDP存置的證券賬戶，惟不包括附屬證券賬戶 |
| **「香港聯交所」** | : | 香港聯合交易所有限公司 |
| **「證券及期貨條例」** | : | 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改) |
| **「新加坡證券及期貨法」** | : | 新加坡證券及期貨法(新加坡法律第289章)(經不時修訂、補充或修改) |
| **「新交所」** | : | 新加坡證券交易所有限公司 |

| | | |
|---|---|---|
| **「股份發行授權」** | : | 股東於股東週年大會授出的一般授權，授權董事根據股東週年大會通告第7項普通決議案所載的條款配發、發行及買賣股份 |
| **「股東代表委任表格」** | : | 隨附的有關委任受委代表為股東的代表委任表格 |
| **「股東」** | : | 股份不時的正式登記持有人，惟倘登記持有人為CDP，則「股東」一詞就該等股份而言及在文義許可下，指於CDP（證券賬戶內記存該等股份）存置的寄存登記冊內名列寄存人的人士 |
| **「股份」** | : | 本公司無面值的普通股股份 |
| **「新加坡」** | : | 新加坡共和國 |
| **「新加坡上市規則」** | : | 新交所上市手冊所載的新交所上市規則 |
| **「上置投資」** | : | 上置投資控股有限公司，一間由執行董事施建先生及其配偶合共擁有63%權益的公司 |
| **「上置投資集團」** | : | 上置投資及其於本通函日期的附屬公司 |
| **「附屬公司」** | : | 本公司當時的附屬公司（定義見公司法第5條或公司條例第15條（香港法例第622章），經不時修訂或修改） |
| **「主要股東」** | : | 於本公司已發行並附投票權股份中擁有不少於5.0%權益的人士 |
| **「港元」** | : | 港元，香港法定貨幣 |
| **「新加坡元」** | : | 新加坡元，新加坡法定貨幣 |
| **「%」** | : | 百分比 |

「**寄存人**」及「**寄存登記冊**」兩詞須具有公司法第130A條或其任何法定修改（視情況而定）所賦予的涵義。

單數字詞（如適用）亦包括該字詞的複數，*反之亦然*，而男性的代名詞（如適用）亦包括女性及中性，*反之亦然*。人士一詞亦包括公司的意思。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。公司法、證券及期貨條例、新加坡上市規則、香港上市規則或其任何法定修改下界定並於本通函內使用的任何詞彙，須（如適用）具有公司法、證券及期貨條例、新加坡上市規則、香港上市規則或其任何法定修改（視情況而定）賦予的涵義。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指新加坡及香港（此兩個地區處於同一時區）時間。

由於數字湊整，本通函內表列數目與其總數或有差異。

*本文件備有英文本及中文本，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。*

**CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**
**中國新城鎮發展有限公司**
*(根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司)*
**(公司註冊編號:1003373)**
**新加坡股份代號:D4n.si**
**香港股份代號:1278**

*董事:*
施建先生*(執行主席)*
李耀民先生*(聯席主席、行政總裁、執行董事)*
施冰先生*(聯席行政總裁、執行董事)*
顧必雅女士*(營運總監、執行董事)*
茅一平先生*(副總裁、執行董事)*
錢毅鋒先生*(執行董事)*
余偉亮先生*(副主席、非獨立非執行董事)*
陳頌國先生*(首席獨立非執行董事)*
江紹智先生*(獨立非執行董事)*
張浩先生*(獨立非執行董事)*
葉怡福先生*(獨立非執行董事)*

*註冊代理:*
Tricor Services (BVI) Limited

*註冊辦事處:*
2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

*總部及香港主要營業地點:*
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
40樓4006室

新加坡及香港,2014年3月28日

致:股東

敬啟者:

## (1)建議重選退任董事;
## (2)建議授出股份發行授權;及
## (3)股東週年大會通告

### 1. 緒言

新加坡上市規則及香港上市規則載有條文以規管(其中包括)由其證券分別在新交所及香港聯交所進行第一上市的公司發行股份。本通函旨在向　閣下提供有關將於股東週年大會上提呈以批准根據新加坡上市規則、香港上市規則及所有適用法律及法規(i)建議重選退任董事;及(ii)建議授出股份發行授權的決議案的資料。

**重要提示：倘香港及新加坡的適用法律、規則及／或法規存有差異，須以較為嚴格的法律、規則及法規為準。**

## 2. 重選退任董事

於最後實際可行日期，執行董事為施建先生、李耀民先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生及錢毅鋒先生；非獨立非執行董事為余偉亮先生；及獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。

根據細則第86條，施冰先生、茅一平先生及陳頌國先生將輪席告退，惟符合資格於股東週年大會上膺選連任。

根據細則第86條，余偉亮先生將於股東週年大會上輪席告退，並已向本公司發出書面通知，指出其無意膺選連任，亦由於需處理其他業務而不會參加膺選連任。因此，余先生將不再為副主席。余先生已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼辭任而需提請股東垂注的事宜。

董事會謹此對余偉亮先生於其任期內對本公司作出的貢獻致以衷心感謝。

根據香港上市規則須予披露有關建議重選的退任董事的詳情載於本通函附錄一。

## 3. 建議授出股份發行授權

3.1 於2013年股東週年大會上，股東授出一般授權予董事，授權董事根據批准該授權的決議案所載的條款及在遵守香港上市規則、新加坡上市規則、所有適用法律規定及細則下，發行股份及／或作出或授出可能或將會需要發行股份的要約、協議或購股權。現有股份發行授權將會於股東週年大會結束時屆滿。

3.2 因此，股東週年大會通告第7項普通決議案所載的普通決議案將於股東週年大會上提呈，以尋求股東批准授出股份發行授權。建議股份發行授權載列如下：

(a) 一般及無條件批准在遵守下文(c)段及香港上市規則及新加坡上市規則下，董事於有關期間行使本公司一切權力，以配發、發行及處理任何未發行股份及作出或授出可能需要行使有關權力的要約、協議及購股權（包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證）；

(b) 上文(a)段的批准將授權董事於有關期間作出或授出可能需要於有關期間結束以內或之後發行股份的要約、協議及購股權（包括可轉換為股份的認股權證、債券及債權證）；

(c) 董事根據上文(a)段的批准配發或同意有條件或無條件配發或發行（不論根據購股權或其他）的股份總數不得超過已發行股份總數合共50.0%（根據下文(d)段予以調整），其中除(i)按*比例*向現有股東（包括根據供股）或(ii)根據股東於股東大會授出的特別授權以外配發或同意有條件或無條件配發或發行的股份總數不得超過於通過第7項普通決議案時已發行股份總數合共20.0%，且上述批准將相應受到限制；及

(d) （受限於新交所可能訂明的計算方式）就釐定董事按比例（包括供股）配發或同意有條件或無條件配發或發行（不論根據購股權或其他）的股份總數而言，已發行股份總數須按於通過第7項普通決議案時已發行股份總數，並經調整下列各項後得出：

(i) 轉換或行使於通過第7項普通決議案時存續的可轉換證券所產生的新股份；

(ii) 行使及歸屬於通過第7項普通決議案時尚未行使或存續的購股權或股份獎勵時所產生的新股份，惟該等購股權或獎勵須屬遵守新加坡上市規則授出；及

(iii) 任何其後的紅股發行、股份合併或拆細。

3.3 於最後實際可行日期，已發行股份數目為4,498,198,676股。因此，全面行使股份發行授權（除按比例外）將使本公司得以發行最多達899,639,735股新股份（假設於最後實際可行日期後及截至通過相關決議案授出股份發行授權並無發行或購回任何股份）。

3.4 假設國開國際股份認購於最後實際可行日期後及通過相關決議案授出股份發行授權前已完成，已發行股份數目將增至9,846,119,747股。因此，全面行使股份發行授權（除按比例外）將使本公司得以發行最多達1,969,223,949股新股份（假設於國開國際股份認購完成後及截至通過相關決議案授出股份發行授權並無發行或購回任何股份）。

3.5 授出股份發行授權將為董事帶來靈活性，以於符合本公司利益時發行新股份。

## 4. 董事及主要股東的權益

### 4.1 董事權益

4.1.1 董事於最後實際可行日期的權益如下：

| | 直接權益 | | 於最後實際可行日期<br>根據新加坡證券及<br>期貨法視作擁有權益 | | 根據香港證券及<br>期貨條例視作擁有權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *股份數目* | *概約<br>百分比*[1] | *股份數目* | *概約<br>百分比*[1] | *股份數目* | *概約<br>百分比*[1] |
| 施建[2][3] | 6,104,938 | 0.14 | 1,468,357,952 | 32.64 | 6,816,279,023 | 151.53 |
| 李耀民 | 8,352,672 | 0.19 | – | – | – | – |
| 施冰 | – | – | – | – | – | – |
| 顧必雅 | 3,000,000 | 0.07 | – | – | – | – |
| 茅一平 | 2,475,000 | 0.06 | – | – | – | – |
| 錢毅鋒 | – | – | – | – | – | – |
| 余偉亮 | 5,332,500 | 0.12 | – | – | – | – |
| 陳頌國 | 100,000 | 0.002 | – | – | – | – |
| 張浩 | – | – | – | – | – | – |
| 江紹智 | – | – | – | – | – | – |
| 葉怡福 | – | – | – | – | – | – |

*附註：*

(1) 權益百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份總數（即4,498,198,676股股份）計算得出。為免生疑，這不包括國開國際根據國開國際股份認購協議同意認購且於最後實際可行日尚未發行的5,347,921,071股股份。

(2) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

(3) 根據香港證券及期貨條例第XV部份，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據國開國際股份認購協議，上置控股及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條（見表4.2.1腳註(#)），上置控股被視為於國開國際根據香港證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益，及施建先生亦被視為於上置控股視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

4.1.2 假設國開國際股份認購於最後實際可行日期後完成（僅供說明用途），董事緊隨國開國際股份認購完成後（假設由最後實際可行日期直至國開國際股份認購完成止並無發行或購回任何股份（向國開國際發行新股份除外））的權益如下：

| | 直接權益 | | 緊隨國開國際股份認購完成後<br>根據新加坡證券及期貨法視作擁有權益 | | 根據香港證券及期貨條例視作擁有權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *股份數目* | *概約百分比*[1] | *股份數目* | *概約百分比*[1] | *股份數目* | *概約百分比*[1] |
| 施建[2][3] | 6,104,938 | 0.06 | 1,468,357,952 | 14.91 | 6,816,279,023 | 69.23 |
| 李耀民 | 8,352,672 | 0.09 | – | – | – | – |
| 施冰 | – | – | – | – | – | – |
| 顧必雅 | 3,000,000 | 0.03 | – | – | – | – |
| 茅一平 | 2,475,000 | 0.03 | – | – | – | – |
| 錢毅鋒 | – | – | – | – | – | – |
| 余偉亮 | 5,332,500 | 0.05 | – | – | – | – |
| 陳頌國 | 100,000 | 0.001 | – | – | – | – |
| 張浩 | – | – | – | – | – | – |
| 江紹智 | – | – | – | – | – | – |
| 葉怡福 | – | – | – | – | – | – |

*附註：*

(1) 權益百分比乃按緊隨國開國際股份認購完成後（假設由最後實際可行日期直至國開國際股份認購完成止並無發行或購回任何股份（向國開國際發行新股份除外））的已發行股份總數（即9,846,119,747股股份）計算得出。

(2) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；及(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

(3) 根據香港證券及期貨條例第XV部份，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條（見表4.2.1腳註(#)），上置投資被視為於國開國際所持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，因此，施建先生亦被視為於該等上置投資被視為擁有權益之股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

## 4.2 主要股東權益

4.2.1 主要股東於最後實際可行日期的權益如下：

| | 直接權益 | | 於最後實際可行日期根據新加坡證券及期貨法視作擁有權益 | | 根據香港證券及期貨條例視作擁有權益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *股份數目* | *概約百分比*(1) | *股份數目* | *概約百分比*(1) | *股份數目* | *概約百分比*(1) |
| 國開國際(2)(3) | – | – | 5,347,921,071 | 118.89 | 6,816,277,933 | 151.53 |
| 國開金融(2)(3) | – | – | 5,347,921,071 | 118.89 | 6,816,277,933 | 151.53 |
| 國開行(2)(3) | – | – | 5,347,921,071 | 118.89 | 6,816,277,933 | 151.53 |
| 上置投資(4) | 1,468,356,862 | 32.64 | – | – | 5,347,921,071 | 118.89 |
| 施建(5)(6) | 6,104,938 | 0.14 | 1,468,357,952 | 32.64 | 6,816,279,023 | 151.53 |

*附註：*

(1) 權益百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份總數（即4,498,198,676股股份）計算得出。為免生疑，這不包括國開國際根據國開國際股份認購協議同意認購的5,347,921,071股股份，及該等股份於最後實際可行日期尚未發行。

(2) 本公司已收悉表3（就於證券擁有之權益向主要股東／單位持有人發出之通知書）以發出通告，以待完成國開國際股份認購協議，根據新加坡證券及期貨法第4部份，國開國際視為於5,347,921,071股股份中擁有權益。5,347,921,071股股份佔本公司於最後實際可行日現有已發行股本約118.89%。國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，國開行及國開金融被視為於國開國際被視為擁有權益之5,347,921,071股股份中擁有權益。

(3) 根據證券及期貨條例，國開國際透過訂立國開國際股份認購協議而被視為已收購5,347,921,071股股份。此外，由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條（下文腳註(#)），國開國際被視為於上置投資所持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際被視為擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。

(4) 由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條（下文腳註(#)），上置控股被視為於國開國際根據證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益。

(5) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；及(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

(6) 根據香港證券及期貨條例第XV部份，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據國開國際股份認購協議，上置控股及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條（下文腳註(#)），上置控股被視為於國開國際根據香港證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益，及施建先生亦被視為於上置控股視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

(#) 證券及期貨條例第318(1)條規定，就披露責任而言，證券及期貨條例第317條適用的任何協議的每一方，均須視為擁有任何其他一方在該協議之外擁有的目標法團的任何有關股本之股份權益，不論該其他一方的權益是否依據該協議取得，亦不論該等權益是否包括依據該協議取得的任何權益。

證券及期貨條例第317條適用於兩人或以上人士訂立協議，而該協議中有條文訂定由其中一人或多於一人取得某一特定上市法團(「目標法團」)的有投票權股份權益，倘(其中包括)該協議訂有條文，對於該協議任何一方或多於一方在運用、保留或處置他們依據該協議取得的該目標法團的有投票權股份權益方面(不論是否連同他們在該等有投票權股份的任何其他權益一併運用、保留或處置)施加義務或限制。而該協議的任何一方事實上依據該協議取得該目標法團的有投票權股份權益。

4.2.2 假設國開國際股份認購於最後實際可行日期後完成(僅供說明用途)，主要股東緊隨國開國際股份認購完成後(假設由最後實際可行日期直至國開國際股份認購完成止並無發行或購回任何股份(向國開國際發行新股份除外))的權益如下：

| | **直接權益** | | **緊隨國開國際股份認購完成後<br>根據新加坡證券及<br>期貨法視作擁有權益** | | **根據香港證券及<br>期貨條例視作擁有權益** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *股份數目* | *概約<br>百分比*[1] | *股份數目* | *概約<br>百分比*[1] | *股份數目* | *概約<br>百分比*[1] |
| 國開國際[2] | 5,347,921,071 | 54.32 | – | – | 1,468,356,862 | 14.91 |
| 國開金融[3] | – | – | 5,347,921,071 | 54.32 | 6,816,277,933 | 69.23 |
| 國開行[3] | – | – | 5,347,921,071 | 54.32 | 6,816,277,933 | 69.23 |
| 上置投資[4] | 1,468,356,862 | 14.91 | – | – | 5,347,921,071 | 54.32 |
| 施建[5][6] | 6,104,938 | 0.06 | 1,468,357,952 | 14.91 | 6,816,279,023 | 69.23 |

*附註：*

(1) 權益百分比乃按緊隨國開國際股份認購完成後(假設由最後實際可行日期直至國開國際股份認購完成止並無發行或購回任何股份(向國開國際發行新股份除外))的已發行股份總數(即9,846,119,747股股份)計算得出。

(2) 由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條(見表4.2.1腳註(#))，國開國際被視為於上置投資所持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。

(3) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據新加坡證券及期貨法第4部份及證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份及國開國際被視為擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。

(4) 由於根據國開國際股份認購協議，上置投資及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條(見表4.2.1腳註(#))，上置投資被視為於國開國際根據證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益。

(5) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；及(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

(6) 根據香港證券及期貨條例第XV部份，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生為上置投資的控股股東，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據國開國際股份認購協議，上置控股及國開國際各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條（見表4.2.1腳註(#)），上置控股被視為於國開國際根據香港證券及期貨條例被視為已收購之5,347,921,071股股份中擁有權益，及施建先生亦被視為於上置控股視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

## 5. 股東週年大會及受委代表

5.1 召開股東週年大會的通告載於本通函第19頁至23頁。於股東週年大會上，普通決議案將予提呈，以通過（其中包括）重選退任董事及授出股份發行授權。

5.2 未能出席股東週年大會的股東，如欲委任代表代其出席股東週年大會並表決，須盡快將隨附的股東代表委任表格按其上印列的指示填妥、簽署及交回本公司新加坡股份過戶代理人Tricor Barbinder Share Registration Services的辦事處，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898（就於本公司英屬處女群島股東名冊登記的股東而言），或本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（其地址由2014年3月31日起將更改至香港皇后大道東183號合和中心22樓）（就於本公司香港股東名冊分冊登記的股東而言），惟無論如何最遲須於股東週年大會指定舉行時間48小時前送達。填妥並交回股東代表委任表格後，股東如可出席，則仍可代替受委代表親身出席本公司股東週年大會，並於會上投票。倘該等股東出席大會，則股東的股東代表委任表格將被視為已撤銷論。股東毋須採取進一步行動。

5.3 寄存人如欲出席股東週年大會並於會上表決，而在不早於股東週年大會舉行時間48小時前的時間名列CDP向本公司提供的CDP記錄，則可作為CDP的代表出席。有關寄存人如屬個人，並欲親身出席股東週年大會，則毋須採取進一步行動，可出席股東週年大會並於會上表決，而毋須交回任何代表委任表格。有關寄存人如未能親身出席，並欲委任代名人代其出席並表決，而有關寄存人如非個人，須盡快將寄存人代表委任表格按其上印列的指示填妥、簽署並交回本公司新加坡股份過戶代理人Tricor Barbinder Share Registration Services的辦事處，地址為新加坡

羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898，惟無論如何不遲於股東週年大會的指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回寄存人代表委任表格後，寄存人如可出席，則仍可代替其代名人，親身出席股東週年大會並於會上表決。

## 6. 董事建議

6.1 董事欣然建議，退任董事（其詳情載於本通函附錄一）於股東週年大會上重選連任。

6.2 董事認為，重選退任董事及授出股份發行授權均符合本公司的最佳利益。因此，董事建議股東表決贊成有關將於股東週年大會上提呈以重選退任董事及授出股份發行授權的決議案。

## 7. 董事責任聲明

根據新加坡上市規則，董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函構成有關本通函建議的決議案的所有重大事實的完整及真實披露，且發行人及其附屬公司及董事並不知悉有遺漏任何事實足致本通函任何陳述產生誤導。

本通函載有遵照香港上市規則提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事共同及個別就此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面準確完備，並無誤導或欺詐，且概無遺漏任何其他事宜，致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

倘通函中的資料乃從已發佈或公開來源摘錄或自指定來源獲得，則董事的唯一責任為確保有關資料已按其適當形式及內容準確無誤地從該等來源摘錄及／或在通函轉載。

## 8. 備查文件

以下文件的副本將由即日起至股東週年大會舉行日期(包括該日)的一般營業時間內於本公司新加坡股份過戶代理人Tricor Barbinder Share Registration Services的辦事處(地址為新加坡羅敏申路80號#02-00,新加坡郵區068898)以及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(其地址由2014年3月31日起將更改至香港皇后大道東183號合和中心22樓))可供查閱:

(a) 章程大綱及細則;及

(b) 本公司截至2013年12月31日止財政年度的年報。

代表董事會
**中國新城鎮發展有限公司**
**施 建**
*執行主席*

**董事會函件 – 重選退任董事**

於最後實際可行日期，執行董事為施建先生、李耀民先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生及錢毅鋒先生；非獨立非執行董事為余偉亮先生；及獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。

根據細則第86條，施冰先生、茅一平先生及陳頌國先生將輪席告退，惟將符合資格於股東週年大會上膺選連任。根據細則第86條，余偉亮先生將於股東週年大會上輪席告退，並已向本公司發出書面通知，指出其無意膺選連任，亦由於需處理其他業務而不會參加膺選連任。余偉亮先生已確認，彼與董事會概無意見分歧，亦無有關彼辭任而需提請股東垂注的事宜。

根據香港上市規則須予披露有關建議重選的退任董事的詳情載列如下：

**建議重選董事的詳情**

*以下為根據細則於股東週年大會上建議重選的董事的詳情。*

**施冰先生**，30歲，於2007年12月加入本集團，並於2007年12月12日獲委任為執行董事。他其後於2010年11月30日獲調任聯席行政總裁兼執行董事。施先生負責本集團項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。他亦擔任本集團旗下多間附屬公司的董事會成員員。施先生於2007年5月畢業於南加州大學，取得會計學學士學位。他為本公司執行主席及控股股東施建先生的兒子。本公司助理總裁左昕女士是施先生的配偶。

除上文所披露者外，施先生於過往三(3)年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位，亦無其他重要任命及專業資格。施先生與其他董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，施先生並無於任何股份中持有任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。根據他與本公司所簽日期為2013年11月20日的服務合同，施先生已獲委任為執行董事，自2013年10月22日起計為期一(1)年（須根據細則輪值退任及膺選

連任），除非其中一方給予另一方不少於六(6)個月通知或根據服務合同的其他條款予以終止。他有權享有每年1,600,000港元的薪酬。施先生的薪酬乃參考本公司的表現及盈利能力，以及行業薪酬基準及現行市況釐定。

除上文所披露者外，並無任何有關施先生的其他事宜須知會股東及並無其他資料須根據香港上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

**茅一平先生**，45歲，於1993年加入上置投資集團。他其後於2006年11月加入本集團，於2006年11月30日及2007年11月22日分別獲委任為執行董事及副總裁。他自2007年4月1日起擔任瀋陽李相區新城項目（「**瀋陽項目**」）的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。彼亦擔任本集團旗下多間公司的董事會成員。

茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，茅先生於過往三(3)年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位，亦無其他重要任命及專業資格。除持有上置投資1%的股權外，茅先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，茅先生於2,475,000股股份中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。根據他與本公司所簽日期為2013年11月25日的服務合同，茅先生已獲委任為執行董事，自2013年10月22日起計為期一(1)年（須根據細則輪值退任及膺選連任），除非其中一方給予另一方不少於六(6)個月通知或根據服務合同的其他條款予以終止。他有權享有每年2,000,000港元的薪酬。茅先生的薪酬乃參考本公司的表現及盈利能力，以及行業薪酬基準及現行市況釐定。

除上文所披露者外，並無任何有關茅先生的其他事宜須知會股東及並無其他資料須根據香港上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

**陳頌國先生**，49歲，於2007年9月25日獲委任至董事會。他為首席獨立非執行董事及本公司審計委員會主席及本公司提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。

陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。他為新加坡特許會計師協會資深會員、澳洲特許會計師公會資深會員及澳洲會計師公會、內部審計師協會（新加坡分會）及新加坡董事協會會員。陳先生現為尼克廈陳與司徒會計事務所董事總經理及尼克廈中國主席。他曾任尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。他亦擔任新交所上市基金騰飛房產信託的管理人騰飛基金管理（新加坡）有限公司董事會成員。他於2006年10月至2008年10月擔任慈善組織企業家精神總裁。陳先生為彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司及友發國際有限公司的董事會成員，以上公司全於新交所上市。陳先生曾在Pertama Holdings Limited擔任董事會成員，但已在2014年1月10日辭任。

除上文所披露者外，陳先生於過往三(3)年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位，亦無其他重要任命及專業資格。陳先生與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，陳先生於100,000股股份中擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。根據本公司所簽日期為2013年11月20日的委任函，陳先生已獲委任為獨立非執行董事，自2013年10月22日起計為期一(1)年（須根據細則輪值退任及膺選連任），除非其中一方給予另一方不少於一(1)個月通知或根據委任函的其他條款予以終止。他有權享有每年80,000新加坡元的薪酬另加會議津貼2,800新加坡元。茅先生的薪酬乃參考本公司的表現及盈利能力，以及行業薪酬基準及現行市況釐定。

除上文所披露者外，並無任何有關陳先生的其他事宜須知會股東及並無其他資料須根據香港上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

**CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**
**中國新城鎮發展有限公司**
*(根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司)*
**(公司註冊編號:1003373)**
**新加坡股份代號:D4n.si**
**香港股份代號:1278**

## 股東週年大會通告

**茲通告**本公司將於2014年4月30日(星期三)上午九時三十分假座新加坡濱海灣金沙大酒店(10 Bayfront Avenue, Singapore 018956) 3E-F會議廳舉行股東週年大會(「**股東週年大會**」)。由於股東週年大會將於訂明時間舉行,為免幹擾股東週年大會的進行,敬請　閣下準時出席。股東週年大會乃為進行下列事項:

### 普通事項

1. 省覽及採納董事報告及截至2013年12月31日止財政年度的經審核財務報表以及有關核數師報告。 **(第1項決議案)**

2. (a) 根據本公司組織章程細則第86條重選下列退任董事:

   (i) 施冰先生**見解釋附註(i)** **(第2項決議案)**

   (ii) 茅一平先生**見解釋附註(ii)** **(第3項決議案)**

   (iii) 陳頌國先生**見解釋附註(iii)** **(第4項決議案)**

   (b) 指出余偉亮先生退任董事。**見解釋附註(iv)**

3. 批准就截至2014年12月31日止財政年度支付董事袍金合共155,600新加坡元及590,000港元予獨立非執行董事,並就此按季度作出付款。**見解釋附註(v)** **(第5項決議案)**

4. 續聘安永會計師事務所為本公司核數師,任期直至本公司下屆股東週年大會為止,並授權董事釐定其薪酬。 **(第6項決議案)**

5. 進行可於股東週年大會上妥為進行的任何其他普通事項。

**特別事項**

考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案（不論是否有任何修訂）：

6. 配發及發行股份的權利。 **（第7項決議案）**

**動議**：

(a) 一般及無條件批准在遵守下文(c)段及香港上市規則及新加坡上市規則下，董事於有關期間（定義見本普通決議案下文）行使本公司一切權力，以配發、發行及處理任何未發行股份及作出或授出可能需要行使有關權力的要約、協議及購股權（包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證）；

(b) (a)段的批准將授權董事於有關期間（定義見本普通決議案下文）作出或授出可能需要於有關期間結束以內或之後規定將予發行股份的要約、協議及購股權（包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證）；

(c) 董事根據上文(a)段的批准配發或同意有條件或無條件配發或發行（不論根據購股權或其他）的股份總數不得超過已發行股份總數合共50.0%（根據下文(d)段予以調整），其中除(i)按比例向現有股東（包括根據供股（定義見本普通決議案下文））；或(ii)根據股東於股東大會上授出的特定授權以外，配發或同意有條件或無條件配發或發行的股份總數不得超過於通過本普通決議案時已發行股份總數合共20.0%，且上述批准將相應受到限制；及

(d) (受限於新交所可能訂明的計算方式)就釐定董事按比例(包括供股)配發或同意有條件或無條件配發或發行(不論根據購股權或其他)的股份總數而言,已發行股份總數須按於通過本普通決議案時已發行股份總數,並經調整下列各項後得出:

(i) 轉換或行使於通過本普通決議案時存續的可轉換證券所產生的新股份;

(ii) 行使或歸屬於通過本普通決議案時尚未行使或存續的購股權或股份獎勵時所產生的新股份,惟該等購股權或獎勵須遵守新加坡上市規則授出;及

(iii) 任何其後的紅股發行、股份合併或拆細。

就本普通決議案而言:

(A) 「**有關期間**」指通過本普通決議案當日起至下列時間的最早者期間:

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時;

(ii) 細則或英屬處女群島的任何其他適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期間屆滿時;及

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更根據本普通決議案授予董事的權力時;及

(B) 「**供股**」指於董事釐定的期間按彼等各自當時於該等股份(或如適用,該等其他證券)的比例提呈發售股份或發行賦予權利認購股份的購股權、認股權證或其他證券予於指定記錄日期名列本公司股東名冊的股份持有人(及如適用,予有權參與要約的本公司其他證券持有人)(在所有情況下受限於董事就零碎配額或經考慮位於適用於本公司的任何地區的法律或任何獲認可監管機關或任何證券交易所的規定項下的任何限制或責任可能視為必要或合宜的有關除外情況或其他安排)。**見解釋附註(vi)**

7. 根據CNTD購股權計劃(「**該計劃**」)授出購股權及發行股份的權力。**(第8項決議案)**

**動議**授權董事不時根據該計劃條文提供及授出購股權，並配發及發行根據該計劃項下的購股權獲行使可能須予配發及發行的股份數目，惟根據該計劃將予配發及發行的股份總數不得超過不時已發行股份(不包括庫存股份)總數的10.0%。**見解釋附註(vii)**

承董事會命
*聯席公司秘書*
**劉秀珍**
**陳秀玲**

新加坡及香港，2014年3月28日

*解釋附註：*

(i) 施冰先生將於獲重選為本公司董事後留任為聯席行政總裁兼執行董事。施冰先生的資料詳情載於年報「董事及高級管理層履歷」一節及第22及23頁。

(ii) 茅一平先生將於獲重選為本公司董事後留任為副總裁兼執行董事。茅一平先生的資料詳情載於年報「董事及高級管理層履歷」一節及第22及24頁。

(iii) 陳頌國先生將於獲重選為本公司董事後留任為首席獨立非執行董事、董事會審計委員會主席以及董事會提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。陳頌國先生乃由董事會參考提名委員會的意見後批准為獨立董事。陳頌國先生的資料詳情載於年報「董事及高級管理層履歷」一節及第22及25頁。

(iv) 余偉亮先生將於股東週年大會上輪值退任，惟彼已向本公司發出書面通知，表示無意膺選連任，亦由於需處理其他業務而不再參加膺選連任。因此，余偉亮先生不再為本公司副主席。

(v) 第5項決議案乃批准就截至2014年12月31日止財政年度將按季給予本公司獨立非執行董事（即陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生）的董事袍金總款項155,600新加坡元及590,000港元。

(vi) 第7項決議案授權董事自通過該決議案當日起至下屆股東週年大會當日，發行股份及作出或授出可轉換為股份的工具（如認股權證或債權證），以及根據該等工具發行股份，最多達不超過已發行股份總數合共50.0%的金額，設有除按比例向股東的發行以外的已發行股份總數20.0%的分限額。就釐定可予發行的股份總數而言，已發行股份的百分比須按於通過該決議案時的已發行股份總數，經調整下列各項後得出：(a)轉換或行使於通過該決議案時尚未行使或存續的任何可轉換證券或購股權或股份獎勵的歸屬時產生的新股份，及(b)任何其後的紅股發行、股份合併或拆細。在行使第7項決議案賦予的權力時，本公司須遵守新交所及香港聯交所的規定（除非獲新交所或香港聯交所（視情況而定）豁免）、英屬處女群島法例的所有適用法律規定及公司組織章程大綱及細則。

(vii) 第8項決議案授權董事根據該計劃提呈及授出購股權以及配發及發行新股份，惟根據該計劃將予配發及發行的新股份總數不得超過不時已發行股份總數的10.0%。

*附註：*

1. 有權出席大會並於會上投票的本公司股東有權委任超過一名代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。

2. 倘寄存人欲委任一名或以上代表，則必須於不少於股東週年大會指定舉行時間前48小時填妥、簽署及交回隨附的寄存人代表委任表格至本公司的新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898。

3. 倘股東欲委任一名或以上代表，必須於不少於股東週年大會指定舉行時間前48小時填妥、簽署及交回隨附的股東代表委任表格至（就於本公司英屬處女群島股東名冊登記的股東而言）本公司的新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898，或（就於本公司香港股東名冊分冊登記的股東而言）本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（其地址由2014年3月31日起將更改至香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

4. 倘股東委任超過一名代表，彼須註明各名代表所代表的其持股比例（以整數百分比列示）。倘未有註明有關持股量比例，則名列首位之委任代表將被視為代表該股東之100.0%持股量，而名列次位之委任代表則被視為所委任之替任代表。

5. 委任一名或以上代表的文據必須由委任人或其以書面形式正式授權的代理人親筆簽署。倘委任一名或以上代表的文據乃由公司簽立時，其必須以其公司印鑑或其代理人或經正式授權的高級職員親筆簽立。