

## 定 義

在本招股說明書中，除文意另有所指，否則下列術語應具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接受一個人士或實體控制、或受一個人士或實體的直接或間接共同控制的人士或實體
「安徽國元信託」	指	安徽國元信託有限責任公司*，一家於2001年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事資金管理、資金投資、放貸和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣11億元且為獨立第三方
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格和 <b>綠色</b> 申請表格，或按文意所指的其中任何一種申請表格
「組織章程細則」 或「細則」	指	我們於2012年11月6日有條件批准及採用並將於上市日期生效的組織章程細則，經不時予以修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「快速公交」	指	快速公交
「營業日」	指	於香港銀行一般開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「年均複合增長率」	指	年均複合增長率
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算 參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商 參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士

## 定 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者，中央結算系統託管商參與者或者中央結算系統投資者戶口持有人
「王董事長」	指	我們創始人、董事及控股股東王振華先生
「長沙新城」	指	長沙新城萬博置業有限公司*，我們於2011年3月28日在中國成立的子公司
「常州新城東昇」	指	常州新城東昇房地產開發有限公司*，我們於2009年6月4日在中國成立的子公司
「常州福隆」	指	常州福隆房地產開發有限公司*，我們於2007年2月6日在中國成立的子公司
「常州新城」	指	常州新城房產開發有限公司*，我們於1998年4月26日在中國成立的子公司
「常州新城創佳」	指	常州新城創佳房地產開發有限公司*，我們於2010年1月22日在中國成立的子公司
「常州新城東郡」	指	常州新城東郡房地產開發有限公司*，我們於2005年12月27日在中國成立的子公司
「常州新城廣場」	指	常州新城廣場置業有限公司*，我們於2006年12月13日在中國成立的子公司
「常州新城宏業」	指	常州新城宏業房地產有限公司*，我們於2009年12月28日在中國成立的子公司
「常州新城金郡」	指	常州新城金郡房地產有限公司*，我們於2009年9月11日在中國成立的子公司
「常州新城科達」	指	常州新城科達投資諮詢有限公司*，我們於2010年2月4日在中國成立的子公司

## 定 義

「常州新城萬博」	指	常州新城萬博置業有限公司*，我們於2007年5月16日在中國成立的子公司
「常州新城萬佳」	指	常州新城萬佳房地產開發有限公司*，我們於2009年12月10日在中國成立的子公司
「常州新城萬盛」	指	常州新城萬盛房地產有限公司*，我們於2010年6月12日在中國成立的子公司
「常州恒福」	指	常州市恒福置業有限公司*，我們於2009年11月26日在中國成立的子公司
「常州嘉馳」	指	常州嘉馳汽車配件有限公司*，我們於2007年1月16日在中國成立的子公司
「常州經典設計」	指	常州新城經典建築設計有限公司*，我們於2010年2月4日在中國成立的子公司
「常州萬方」	指	常州萬方新城房地產開發有限公司*，我們於2007年2月6日在中國成立的子公司
「常州富域」	指	常州富域發展有限公司*，我們於2002年4月27日在中國成立的子公司
「常州吾悅百貨」	指	常州吾悅百貨有限公司*，我們於2011年4月22日在中國成立的子公司
「常州新龍」	指	常州新龍創置房地產開發有限公司*，我們於2004年9月16日在中國成立的子公司
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有規定，否則本招股說明書中有關中國的地理或統計的提述不包括香港、中國澳門特別行政區和中華民國

## 定 義

「中國指數研究院」	指	中國指數研究院是2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等中國研究資源的中國物業研究機構。中國指數研究院為獨立於獨家保薦人的獨立第三方
「重慶國際信託」	指	重慶國際信託有限公司*，一家於1981年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事信託融資相關業務。註冊資本為人民幣10億元且為獨立第三方
「中國國際金融 香港證券有限公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第三號法例，經綜合及修訂）
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章），並不時予以修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	本集團的控股股東，即Wealth Zone Hong Kong、First Property、Infinity Fortune和王董事長
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，專業測量公司和物業估值人
「外資房地產企業」	指	根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商管理局、外匯管理局於2006年7月11日頒發的《關於規範房地產市場外資准匯入和管理的意見》（規管投資中國物業而非持作自用的海外機構或個人）成立的外資房地產企業

## 定 義

「First Priority Group Limited」	指	First Priority Group Limited，於2003年2月18日在英屬處女群島註冊成立的公司（截至最後實際可行日期由我們的控股股東Infinity Fortune全資擁有）
「新城控股」	指	新城控股集團有限公司*，我們於1996年6月30日在中國成立的子公司
新城萬博	指	新城萬博置業有限公司*，我們於2008年1月24日在中國成立的子公司
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「國聯信託」	指	國聯信託股份有限公司*，一家於1987年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事信託融資相關業務。註冊資本為人民幣12億元且為獨立第三方
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	我們在香港公開發售中提呈發售以供認購的141,800,000股新發行股份（須根據本招股說明書「全球發售的結構」一節所述予以重新分配）
「香港宏盛」	指	香港宏盛發展有限公司，我們於2010年8月30日在香港註冊成立的子公司
「香港公開發售」	指	根據本招股說明書及申請表格所述條款及條件，按發售價提呈香港發售股份予香港的公眾人士以供認購而籌集現金

## 定 義

「香港承銷商」	指	本招股說明書中「承銷－香港承銷商」一節所載列的香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商與我們就香港公開發售訂立的香港承銷協議
「獨立第三方」	指	根據上市規則不被視為本公司關聯人士的個人或公司
「Infinity Fortune」	指	Infinity Fortune Development Limited，由本集團創始人兼控股股東王董事長設立的全權信託Hua Sheng信託實益擁有
「國際發售股份」	指	我們根據國際發售提呈發售的1,276,200,000股新發行股份，連同因行使超額配售權提呈發售的任何額外股份（須根據本招股說明書「全球發售的結構」一節所述，予以重新分配）
「國際發售」	指	於美國境外根據S規例（包括向香港的機構及專業投資者以及預期對國際發售股份有相當需求的其他投資者但不包括香港的散戶投資者），而於美國根據144A規則按發售價向合資格機構買家有條件發售國際發售股份，以籌集現金，進一步詳情載於本招股說明書「全球發售的結構」一節
「國際買家」	指	本招股說明書中「承銷－國際發售」一節所述的國際發售承銷商及國際購買協議訂約方
「國際購買協議」	指	獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、國際買家及我們於定價日或前後就國際發售訂立的國際購買協議
「江蘇新城」	指	江蘇新城地產股份有限公司*，我們於1997年10月10日成立的子公司（其B股於上海證券交易所上市）（股份代號：900950）

## 定 義

「江蘇省國際信託」	指	江蘇省國際信託有限責任公司*，一家於 <b>1992</b> 年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣 <b>24</b> 億元。由於本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節定義及披露的乙類安排，其乃我們的關連人士。有關詳情，請參閱「關連交易」一節
「交銀國際信託」	指	交銀國際信託有限公司*，一家於 <b>1981</b> 年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣 <b>12</b> 億元且為獨立第三方
「金壇新城」	指	金壇市新城萬郡置業有限公司*，我們於 <b>2011</b> 年 <b>3</b> 月 <b>22</b> 日在中國成立的子公司
「聯席賬簿管理人」	指	美林國際、中國國際金融香港證券有限公司和海通國際
「聯席牽頭經辦人」	指	美林遠東有限公司、中國國際金融香港證券有限公司和海通國際（就香港公開發售而言）；美林國際、中國國際金融香港證券有限公司和海通國際（就國際發售而言）
「昆山新城創宏」	指	昆山新城創宏房地產有限公司*，我們於 <b>2011</b> 年 <b>6</b> 月 <b>20</b> 日在中國成立的子公司
「昆山新城創域」	指	昆山新城創域房地產有限公司*，我們於 <b>2011</b> 年 <b>6</b> 月 <b>23</b> 日在中國成立的子公司
「土地增值稅」	指	<b>1994</b> 年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本招股說明書附錄四「稅項及外匯」一節
「最後實際可行日期」	指	<b>2012</b> 年 <b>11</b> 月 <b>10</b> 日，即本招股說明書付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份在聯交所上市

## 定 義

「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份在香港聯交所上市的日期，預計在2012年11月29日或前後，自此我們的股份獲准在香港聯交所買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，並不時予以修訂、補充或以其他方式修改
「組織章程大綱」或「大綱」	指	於2012年11月6日有條件批准及採納，並於上市日期生效，且不時予以修訂的組織章程大綱
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或者其前身中華人民共和國建設部
「南京新城創置」	指	南京新城創置房地產有限公司*，我們於2002年9月9日在中國成立的子公司。
「南京新城萬嘉」	指	南京新城萬嘉房地產有限公司*，我們於2010年1月13日在中國成立的子公司
「南京新城允升」	指	南京新城允升房地產有限公司*，我們於2010年11月19日在中國成立的子公司
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會



## 定 義

「北方國際信託」	指	北方國際信託股份有限公司*，一家於 <b>1987</b> 年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣 <b>8</b> 億元且為獨立第三方
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購及發行的發售股份每股發售股份最終港元價格（不包括 <b>1%</b> 經紀佣金、 <b>0.003%</b> 證監會交易徵費及 <b>0.005%</b> 聯交所交易費），將按本招股說明書「全球發售的結構－釐定發售價」一節所述而釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份的統稱（包括因行使超額配售權而額外發行的股份（如相關））
「超額配售權」	指	我們於遞交香港公開發售申請截止日期後最多 <b>30</b> 日期間的任何時間，將根據國際購買協議向聯席賬簿管理人（代表國際買家）授出的選擇權（可由聯席賬簿管理人（代表國際買家）行使），要求我們按發售價配發及發行最多合共 <b>212,700,000</b> 股額外股份（佔根據全球發售初步發售股份數目的 <b>15%</b> ），以（其中包括）補足國際發售超額配售（如有），有關詳情載於本招股說明書「全球發售的結構－超額配售權」一節
「中國人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，由全國人民代表大會於 <b>1993</b> 年 <b>12月29</b> 日頒佈且於 <b>1994</b> 年 <b>7月1</b> 日生效，並不時予以修訂、補充或以其他方式修改
「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機構，包括省、市級及其他地區或地方政府機構，或視乎文義所指其中任何一個

## 定 義

「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	藉唯一股東於2011年9月12日通過的書面決議（經日期為2012年6月30日的股東書面決議案修訂）採用的股份獎勵計劃，其主要條款載於本招股說明書「歷史及重組－僱員獎勵計劃－首次公開發售前股份獎勵計劃」和「法定及一般信息－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」等章節
「定價日」	指	釐定全球發售發售價的日期，預計為2012年11月22日或前後，但不遲於2012年11月27日
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值人戴德梁行編製的物業估值報告，載於本招股說明書附錄三
「合資格機構買家」	指	144A規則所指的「合資格機構買家」
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本招股說明書「歷史及重組－重組」一節所述的我們的資產和負債（包括我們的子公司及聯營公司的資產和負債）的重組
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行管理總局
「香港證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），並不時予以修訂、補充或以其他方式修改

## 定 義

「上海愛建信託」	指	上海愛建信託投資有限責任公司，一家於1986年根據中國法律成立的私營公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣10億元。上海愛建信託由上海愛建股份有限公司全資擁有且為獨立第三方
「上海富銘」	指	上海富銘房地產開發有限公司*，我們於2009年9月7日在中國成立的子公司
「上海新城創宏」	指	上海新城創宏房地產有限公司*，我們於2010年1月26日在中國成立的子公司
「上海新城創佳」	指	上海新城創佳置業有限公司*，我們於2008年3月20日在中國成立的子公司
「上海新城創域」	指	上海新城創域房地產有限公司*，我們於2011年5月10日在中國成立的子公司
「上海新城東郡」	指	上海東郡房地產開發有限公司*，我們於2007年5月31日在中國成立的子公司
「上海新城金郡」	指	上海新城金郡房地產有限公司*，我們於2010年3月26日在中國成立的子公司
「上海新城南郡」	指	上海新城南郡房地產有限公司*，我們於2010年2月9日在中國成立的子公司
「上海新城萬嘉」	指	上海新城萬嘉房地產有限公司*，我們於2003年3月19日在中國成立的子公司
「滬甯經濟走廊」	指	上海與南京之間的走廊，長約300公里，處於連接中國長江經濟帶和沿海經濟帶的位置，覆蓋6個城市：即上海、蘇州（包括昆山）、無錫、常州（包括金壇）、鎮江和南京

## 定 義

「上海萬之城」	指	上海萬之城房地產開發有限公司，一家在中國成立、由上海新城萬嘉和上海萬科房地產有限公司分別持有50%的公司
「山西信託」	指	山西信託有限責任公司，一家於1988年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、放貸和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣11億元。由於本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節定義及披露的乙類安排，其乃我們的關連人士。有關詳情，請參閱「關連交易」一節
「購股權計劃」	指	藉本公司股東於2012年11月6日通過的書面決議有條件採用的購股權計劃，其主要條款於本招股說明書附錄七「法定及一般信息－E.購股權計劃」一節概述
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	我們的股份持有人
「獨家全球協調人」	指	美林國際
「獨家保薦人」	指	美林遠東有限公司
「穩定價格操作人」	指	海通國際證券有限公司
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	Wealth Zone Hong Kong (作為放貸人) 與穩定價格操作人 (作為借款人) 訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有公司條例第2條賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

## 定 義

「蘇州新城創佳」	指	蘇州新城創佳置業有限公司*，我們於2007年10月11日在中國成立的子公司
「往績記錄期間」	指	截至2009年、2010年和2011年12月31日止財政年度及截至2012年6月30日止六個月
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）以及根據該法案頒佈的規則及法規
「承銷商」	指	香港承銷商與國際買家
「承銷協議」	指	香港承銷協議與國際購買協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地和所有受其管轄的地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「我們」、「我們的」、 「本公司」或「本集團」	指	新城發展控股有限公司（一家於2010年4月23日在開曼群島註冊成立的公司和其所有子公司（包括江蘇新城及其所有子公司）（除非文義另有所指），或（如文意指其註冊成立前的任何時間）其目前子公司的前身所從事的業務以及隨後這些子公司根據重組就全球發售所從事的業務
「Wealth Zone Hong Kong」	指	Wealth Zone Hong Kong Investments Limited，一家於2003年7月17日在英屬處女群島註冊成立的公司以及截至最後實際可行日期由我們的控股股東First Priority Group Limited全資擁有
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請，以申請人名義申請將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢新城宏盛」	指	武漢新城宏盛置業有限公司*，我們於2012年5月12日在中國成立的子公司

## 定 義

「無錫新城創置」	指	無錫新城創置房地產有限公司*，我們於2010年5月6日在中國成立的子公司
「無錫新城萬博」	指	無錫新城萬博置業有限公司*，我們於2011年1月6日在中國成立的子公司
「無錫新城萬嘉」	指	無錫新城萬嘉置業有限公司*，我們於2007年8月14日在中國成立的子公司
「長江三角洲」	指	位於華東的經濟區，覆蓋江蘇省、浙江省和上海市
「中誠信託」	指	中誠信託有限責任公司，一家於1995年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸和信託融資相關業務，註冊資本為人民幣25億元且為獨立第三方
「中融國際信託」	指	中融國際信託有限公司，一家於1993年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、證券交易和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣14億元且為獨立第三方
「中泰信託」	指	中泰信託有限責任公司，一家於2002年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣5億元。由於本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節定義及披露的乙類安排，其乃我們的關連人士。有關詳情，請參閱「關連交易」一節

除非文意另有所指，本招股說明書中所指「2009年」、「2010年」及「2011年」分別為截至2009年、2010年和2011年12月31日止的年度。

\* 指中國公司或實體名稱的英文譯名或相反情況，僅供識別。