

## 釋 義

於本[編纂]內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制指明人士或受指明人士直接或間接控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士
「安徽眾安房地產」	指	安徽眾安房地產開發有限公司，於2001年8月9日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接全資附屬公司
「[編纂]」		
「章程細則」或「細則」	指	於2014年5月31日採納並不時修訂之本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具[編纂]所賦予涵義
「[編纂]」	指	[編纂]根據[編纂]申請認購[編纂]的配額，基準為於記錄日期下午4時30分各[編纂]每持有[編纂](按完整倍數計算)可認購20股[編纂]
「白塔新城」	指	白塔新城，根據仙居縣人民政府的白塔鎮整體規劃批准函件(2010年至2020年)(仙居縣政府2011年第64號)將於白塔新城用地開發的新城
「白塔新城用地」	指	指白塔新城開發用地，佔地合共約10平方公里

---

## 釋 義

---

「白塔鎮合作協議」	指	白塔鎮政府與眾安盛隆就成立白塔發展所訂立日期為11月15日的合作協議(經白塔鎮政府、眾安盛隆及眾安建設於2014年6月6日訂立的補充協議所補充)，其詳細資料載於本文件「業務–土地發展」一節
「白塔鎮政府」	指	中國浙江省台州市仙居縣白塔鎮人民政府，為獨立第三方
「[編纂]」		
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	香港銀行開放予公眾辦理一般銀行業務的任何日子，香港的星期六及星期日除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「[編纂]發行」	指	於本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料–3.本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案」一節所述將本公司股份溢價賬的進賬[編纂]港元[編纂]而發行[編纂]股股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「[編纂]」		

---

## 釋 義

---

「[編纂]」

「[編纂]」

「朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同」 指 浙江眾安、杭州國土局及杭州蕭山政府於2014年4月3日訂立有關朝陽社區地塊的國有建設用地使用權出讓合同

「朝陽社區地塊」 指 一塊位於中國浙江省杭州蕭山區朝陽社區蜀山街，市心路以東，石岩山河以南，西河路以西及南四路以北的土地

「國家開發銀行合作協議」 指 國家開發銀行(為獨立第三方)與眾安建設於2014年4月24日訂立的合作協議，內容有關中國浙江省新市鎮發展的投資及融資

「淳安民福」 指 淳安民福旅遊置業有限公司，由外資企業投資並於2003年10月24日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「第698號通知」 指 國家稅務總局於2009年12月10日頒佈的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》

「寧波慈溪地塊」 指 寧波慈溪慈東濱海區龍山新城的地塊(商業部分)

「慈溪房地產開發」 指 慈溪眾安房地產開發有限公司，於2013年2月28日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司

## 釋 義

「本公司」或「我們」	指	中國新城市商業發展有限公司，於2013年7月2日根據開曼群島法律註冊成立之有限公司
「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	香港法例第622章香港公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具[編纂]所賦予涵義
「控股股東」	指	具[編纂]所賦予之涵義，就本文件而言，指緊隨[編纂]後本公司的控股股東，即Ideal World、眾安、全好及施先生(均為「控股股東」)。進一步詳情請參閱於本文件「與控股股東之關係」一節
「合作協議」	指	余姚眾安置業與余姚時代廣場置業於2014年3月16日訂立的合作協議，內容有關由余姚眾安置業提供時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的管理及監督，委聘余姚眾安置業為獨家項目經理，有關詳情載於本文件「持續關連交易」一節
「董事」	指	本公司董事
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「[編纂]」		

## 釋 義

「[編纂]」	指	將由本公司指定的[編纂]填妥的[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前之期間，則指本公司現時的附屬公司及由該等附屬公司或（視情況而定）其前身公司進行的業務
「杭州多瑙河」	指	杭州多瑙河置業有限公司，於2003年3月7日根據中國法律成立的有限公司，為眾安間接非全資附屬公司
「杭州德宏」	指	杭州德宏新型建材有限公司，前稱杭州德宏投資管理有限公司，於2008年2月1日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州發改委」	指	杭州發展及改革委員會
「杭州富凱企業管理」	指	杭州富凱企業管理有限公司，於2011年3月2日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州匯宏」	指	杭州匯宏投資管理有限公司，於2008年2月19日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州匯駿」	指	杭州匯駿信息技術有限公司，於2007年12月5日根據中國法律成立的外商獨資企業，為眾安的間接全資附屬公司
「杭州駿杰」	指	杭州駿杰投資管理有限公司，於2007年12月4日根據中國法律成立的外商獨資企業，為眾安的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「杭州國土局」	指	杭州市國土資源局蕭山分局，為獨立第三方
「杭州蕭山政府」	指	中國浙江省杭州市蕭山區人民政府蜀山街道辦事處，為獨立第三方
「杭州蕭山眾安假日酒店」	指	杭州蕭山眾安假日酒店有限公司，於2007年5月28日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州正江」	指	杭州正江房地產開發有限公司，於2006年3月16日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州眾強」	指	杭州眾強建築實業有限公司，於1996年4月22日根據中國法律成立的有限公司，持有眾安房地產蕭山開發（本公司持有其90%的附屬公司）10%的權益。杭州眾強的實益股東為戚小敏及陳軍民，彼等亦為蕭山雲中霞（持有眾安間接非全資附屬公司浙江眾安10%權益）的實益擁有人
「合肥假日酒店」	指	合肥眾安假日酒店有限公司，由外資企業投資並於2008年3月18日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「恒利企業」	指	恒利企業管理（杭州）有限公司，於2006年12月4日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「恒隆商廈」 指 杭州眾安恒隆商廈有限公司，於2005年9月20日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「香港會計師公會」 指 香港會計師公會

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

---

## 釋 義

---

「滙駿建材」	指	滙駿建材物資貿易(杭州)有限公司，於2008年7月16日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「匯駿國際」	指	匯駿(國際)控股有限公司，於2005年3月4日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「滙駿置業」	指	浙江滙駿置業有限公司，於2005年4月1日根據中國法律成立的中外合資合營公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「Ideal World」	指	Ideal World Investments Limited，於2003年11月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司之董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自之聯繫人並無關連(定義見[編纂])的人士
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「[編纂]」		



## 釋 義

「日本農業技術諒解備忘錄」	指	高崎與眾安建設於2014年4月22日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關將日本農業知識及技術引進中國之合作意向
「江蘇嘉潤」	指	江蘇嘉潤置業有限公司，於2011年9月9日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的合營公司
「江蘇協眾」	指	江蘇協眾投資有限公司，於2011年4月14日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的合營公司
「聯席賬簿管理人」 或「聯席牽頭經辦人」	指	[編纂]
「土地增值稅」	指	中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，於「與行業有關的法律及法規」一節詳述
「土地收購協議」	指	杭州匯宏與安徽眾安房地產於2014年3月20日訂立的土地收購協議，內容有關收購溫哥華城大酒店座落的土地連同其上的在建樓宇，有關詳情載於本文件「業務－近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」一節
「最後實際可行日期」	指	2014年6月7日，即本文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「[編纂]」		

---

## 釋 義

---

「[編纂]」

「陸埠鎮政府」 指 中國浙江省余姚市陸埠鎮人民政府，為獨立第三方

「陸埠鎮新城鎮化諒解備忘錄」 指 陸埠鎮政府與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關開發陸埠鎮土地及就規劃相關開發提供相關協助之合作意向

「[編纂]」

「國土資源部」 指 中國國土資源部

「財政部」 指 中國財政部

「商務部」 指 中國商務部

「諒解備忘錄」 指 不具約束力諒解備忘錄

「施先生」 指 施侃成先生（別名施中安），本公司主席、非執行董事兼控股股東

「國家發改委」 指 中國國家發展和改革委員會

「新慈溪眾安」 指 慈溪眾安置業有限公司，於2013年12月6日按其公司前身慈溪房地產開發的分立，根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接非全資附屬公司

「新企業所得稅法」 指 於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》

## 釋 義

「不競爭承諾」	指	由控股股東與本公司於2014年5月31日訂立的不競爭承諾契約，其詳情載於本文件「與控股股東之關係—不競爭承諾」一節
「非[編纂]」	指	於記錄日期下午四時三十分名列眾安香港股東登記分冊的眾安海外股東，其登記分冊所示地址位於特定地區
「[編纂]」	指	將由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)於[編纂]或之前協定不超過[編纂]港元及預期不低於[編纂]港元的每股股份最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)
「[編纂]」		
「超額配股權」	指	我們將會代表國際包銷商向獨家全球協調人授出的購股權，獨家全球協調人根據[編纂]於[編纂]項下遞交申請最後一日後30日內任何時間代表國際包銷商予以行使，並規定我們按[編纂]發行最多合共[編纂]股額外股份，佔初步[編纂]的15%，以應付[編纂]的超額分配(如有)，有關詳情載於「全球發售的架構—超額配股及穩定價格」一節
「眾安海外股東」	指	於眾安股東名冊分冊之地址為香港境外司法權區的眾安股份登記持有人
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本文件而言，本文件有關中國之提述不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區
「中國政府」	指	中國中央政府及其政治分部，包括省、直轄市及其他地區或地方政府機構，或文義所指其中任何機構
「中國法律顧問」	指	金誠同達律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「舊有公司條例」	指	2014年3月3日前不時生效的《公司條例》(香港法例第32章)
「[編纂]」		
「開業前管理協議」	指	合肥假日酒店與安徽眾安房地產於2014年3月20日訂立的開業前管理協議，內容有關由合肥假日酒店提供溫哥華城大酒店持續建設及發展的整體管理及監督，委聘合肥假日酒店為獨家項目經理，有關詳情載於本文件「持續關連交易」一節
「[編纂]」		
「物業估值公司」	指	世邦魏理仕有限公司
「千島湖土地使用權合同」	指	淳安民福與淳安縣國土資源局於2014年5月28日就千島湖土地訂立國有建設用地使用權出讓合同

## 釋 義

「千島湖土地」	指	一幅位於中國浙江省杭州淳安縣千島湖鎮西南面的土地。該用地毗鄰杭州千島湖的旅遊景點，並將組成杭州千島湖潤洲度假酒店項目的一部分
「祺瑞企業」	指	祺瑞企業管理(杭州)有限公司，於2005年11月21日根據中國法律成立的外商獨資企業，為眾安の間接全資附屬公司
「祺瑞管理」	指	祺瑞商業管理(杭州)有限公司，按其公司前身祺瑞企業的分立於2013年10月18日根據中國法律成立為外商獨資企業及本公司的直接全資附屬公司
「[編纂]」	指	眾安股份登記持有人([編纂]除外)，於記錄日期下午四時三十分名列眾安香港股份登記分冊並持有[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」		
「餘下眾安集團」	指	眾安及其附屬公司，就本[編纂]而言，不包括本集團
「重組」	指	就組成本集團的業務進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「[編纂]」		
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

## 釋 義

「國家外管局」	指	中國國家外匯管理局
「工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「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	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「上海眾安房地產開發」	指	上海眾安房地產開發有限公司，於2004年1月19日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司所發行每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳諾丁漢」	指	深圳諾丁漢建築與城市設計諮詢有限公司，為獨立第三方
「深圳諾丁漢養老管理服務諒解備忘錄」	指	深圳諾丁漢與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關於中國新城鎮共同開辦養老管理服務之合作意向
「獨家全球協調人」	指	[編纂]
「獨家保薦人」	指	交銀國際(亞洲)有限公司
「特定地區」	指	就[編纂]而言，指中國及／或有關其他地區，而董事及本公司認為按有關司法權區法律的法律限制或該司法權區的有關監管機構或證券交易所要求，排除於[編纂]屬必要或權宜之舉

## 釋 義

「[編纂]」	指	本公司股份於[編纂]獨立[編纂]，預期將以[編纂]及[編纂]方式進行
「[編纂]」		
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「附屬公司」	指	具公司(清盤及雜項條文)條例第2條所賦予涵義
「主要股東」	指	在本公司任何股東大會有關行使或控制行使10%或以上表決權的人士
「朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同」	指	眾安盛隆、杭州國土局及杭州蕭山政府訂立的國有建設用地使用權出讓補充合同，作為就朝陽社區地塊的商業部分於2014年4月3日訂立的朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓合同的補充協議
「台州市農業現代化諒解備忘錄」	指	台州市政府與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關實現台州市農業現代化之合作意向
「台州市政府」	指	中國浙江省台州市人民政府，為獨立第三方
「高崎」	指	高崎股份有限公司，為獨立第三方

---

## 釋 義

---

「時代廣場住宅部分」	指	座落於眾安時代廣場(二期)商業綜合體之上的住宅物業
「桐廬縣農業現代化諒解備忘錄」	指	桐廬縣政府與眾安建設於2014年4月21日訂立的不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關實現桐廬縣農業現代化之合作意向
「桐廬縣政府」	指	中國浙江省杭州市桐廬縣人民政府，為獨立第三方
「桐廬開發合營公司」	指	桐廬小源山養生投資開發有限公司，於2014年3月31日根據中國法律成立的合營公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「桐廬新城用地」	指	桐廬新城發展用地包括小源山峽谷，連同入口面積至小源山峽谷的土地約為25平方公里
「桐廬縣合作協議」	指	桐廬縣人民政府鳳川街道辦事處與眾安盛隆就組成桐廬開發合營公司所訂立日期為2013年11月26日之合作協議(經桐廬縣人民政府鳳川街道辦事處、眾安盛隆及眾安於2014年6月6日訂立的補充協議所補充)，其詳細資料載於本[編纂]「業務-土地發展」一節



---

## 釋 義

---

「城鎮化諒解備忘錄」	指	桐廬縣農業現代化諒解備忘錄、台州市農業現代化諒解備忘錄、日本農業技術諒解備忘錄、浙江理工大學農產品供應諒解備忘錄、深圳諾丁漢養老管理服務諒解備忘錄及陸埠鎮新城鎮化諒解備忘錄
「往績記錄期」	指	截至2013年12月31日止三個年度
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「美國」	指	美利堅合眾國，包括哥倫比亞特區、其領地及屬土
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「[編纂]」		
「溫哥華城大酒店」	指	溫哥華城市項目規劃的在建中酒店
「[編纂]」		
「白馬房地產開發」	指	杭州白馬房地產開發有限公司，於2002年6月27日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「全好」	指	全好管理有限公司，於2007年5月3日在英屬處女群島註冊成立的公司，由控股股東施先生全資擁有

## 釋 義

「蕭山雲中霞」	指	杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司，於1997年4月1日根據中國法律成立的有限公司，持有眾安間接非全資附屬公司浙江眾安10%的股權。蕭山雲中霞的實益股東為戚小敏及陳軍民，彼等亦為持有眾安房地產蕭山開發(本公司持有其90%的附屬公司)10%權益的杭州眾強的實益股東
「[編纂]」		
「余姚房地產開發」	指	余姚眾安房地產開發有限公司，於2010年3月5日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場開發」	指	余姚眾安時代廣場開發有限公司，按其公司前身余姚房地產的分立於2013年8月5日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場管理」	指	余姚眾安時代廣場商業管理有限公司，於2011年12月6日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場置業」	指	余姚眾安時代廣場置業有限公司，按其前身公司余姚眾安置業的分立於2013年8月13日根據中國法律成立的中外合營公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「余姚眾安置業」	指	余姚眾安置業有限公司，於2010年12月10日根據中國法律成立的中外合營公司，為眾安的間接非全資附屬公司

## 釋 義

「浙江理工大學」	指	浙江理工大學總務處，為獨立第三方
「浙江理工大學農產品供應諒解備忘錄」	指	浙江理工大學與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關浙江理工大學向眾安建設購買眾安建設及其合作夥伴生產之農業產品之意向
「浙江眾安」	指	眾安集團有限公司，前稱浙江眾安房地產開發有限公司，於1997年12月26日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司
「眾安」	指	眾安房產有限公司，於2007年3月13日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：672)，為本公司的控股股東
「眾安長宏投資」	指	杭州眾安長宏投資管理有限公司，於2011年8月26日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安商業投資」	指	浙江眾安商業投資管理有限公司，於2011年8月1日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安建設」	指	浙江省眾安城市建設投資有限公司，於2013年12月17日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安集團」	指	眾安及其附屬公司，包括本集團

## 釋 義

「眾安國際航運」	指	眾安國際航運(香港)有限公司，於2011年10月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安鯉魚門」	指	杭州眾安盛隆鯉魚門置業有限公司，於2014年4月21日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安服務」	指	浙江眾安物業服務有限公司(前稱為杭州蕭山眾安物業服務有限公司)，於1998年11月18日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司
「眾安置業」	指	眾安置業(中國)有限公司，於2013年6月20日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為眾安的直接全資附屬公司
「眾安房地產蕭山開發」	指	浙江眾安房地產蕭山開發有限公司，於1997年4月3日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安股份」	指	眾安股本中每股面值0.10港元的普通股
「眾安股東」	指	眾安股份的持有人
「眾安盛隆」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司，按其前身公司浙江眾安的分立於2013年9月9日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

## 釋 義

---

如本文件載述的於中國成立的實體或公司的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。