

專用定義

本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

調整	指	本發售通函「分派政策」一節賦予的涵義。
年度可供分派收入	指	本發售通函「分派政策」一節賦予的涵義。
每月平均租金	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓有關期間各自的每月平均租金，其計量方法乃將有關期間的租金收入除該有關期間的月數。
每已出租可出租面積的每月平均租金	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓於有關期間，(a)該有關期間每月平均租金除(b)該有關期間(i)可出租面積乘(ii)平均出租率所得的商。
平均出租率／ 平均入住率	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓各自於有關期間之平均出租率，是將(a)有關期間每個月終之出租率之和，除(b)有關期間之月數計量之商；對於北京東方君悅大酒店，則為指定期內已出租客房總晚數除可出租客房總晚數，惟迎賓房及供僱員住宿的房間除外。
平均房價	指	於指定期間，酒店的出租總收入(包括客房有關的服務費)除該期間已出租客房總晚數。
基本租金	指	以下較短者的租金收入：(i)餘下的租約期及(ii)由租約生效日至第一個提前退租選擇權日期(如有)，不包括任何按營業額計算的租金(如適用)及其他費用和退款(如有)。
複合年增長率	指	以複式計算的年增長率，為總百分比增長率的N次方，N為所涉期間的年度數目。
代收費用	指	於信託契約使用時，就有關房地產物業而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，租戶及許用合約持有人應付予受託人或有關特別目的投資工具的空氣調節費、管理費、推廣費、土地使用費、水電費、清潔及其他費用(視情況而定)。
承租水平	指	對東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓而言，於有關時間東方新天地、東方經貿城或東方豪庭公寓(視情況而

專用定義

定)已承租的可出租面積(平方米)佔其可出租總面積的百分比。就此而言,「承租」就特定面積方面,指租約在該等有關時間於以下情況存在:(i)倘有關該面積的租賃協議其租約年期已生效及並未屆滿;或(ii)有關該面積的租賃協議其租約年期將於該有關時間後生效。

存置財產	指	於信託契約使用時,匯賢產業信託所有資產,包括現時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的所有法定投資(包括但不限於特別目的投資工具),以及發行基金單位產生的認購款項或申請認購款項,及投資套現所得款項的任何權益。
每基金單位分派	指	每基金單位分派。
國內生產總值／ 本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值。
甲級寫字樓	指	一般位於商業中心區的寫字樓,多數為鋼架結構。樓面規則實用,寫字樓空間可自由間隔;標準樓面面積超逾1,000平方米(建築樓面面積),地台承重力在每平方米200公斤以上;此類寫字樓大部分提供雙重電力供應,供電量每平方米逾60伏安,並利用品牌空調系統於不同區域調節溫度及濕度;另外,每人每小時的新鮮空氣須逾30立方米;設有24小時冷熱水供應;其他特點及服務應包括:有品牌的升降機,等候時間少於40秒;充足的停車位,每車位服務面積少於250平方米;智能寫字樓作業系統(稱為5A系統)及;聲譽良好的物業管理公司。
建築樓面面積	指	有關物業的總樓面面積,包括該物業樓宇外牆內各層面積(包括任何地庫)及樓宇內各陽台面積(以陽台整體尺寸計算,包括每邊厚度),並計入樓宇外牆厚度,但不包括只為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸,或垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供的其他設施,或接收通訊及廣播服務的設施,或僅為安放升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務等機電設備的樓面面積。

專用定義

經營毛利	指	就北京東方君悅大酒店而言，所有經營北京東方君悅大酒店直接或間接收益及收入(任何形式)及使用及佔有(業務干擾)保險實際已收的所得款項(扣除有關調整或收集該等收益及收入所需開支)，減維護、經營及管理北京東方君悅大酒店業務的全部成本及開支，計量方法載於酒店管理協議。
總收入	指	<p>於信託契約使用時，就有關房地產物業而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，於該期間營運該房地產所應計或產生的所有收入，包括但不限於基本租金、按營業額收取的租金、許用合約費、房租收益、餐飲收益、洗衣及乾洗服務、電訊、互聯網、其他通訊服務、傳真服務等的收益，以及代收費用及租戶、許用合約持有人、特許銷售商、客戶、客人或顧客應付之其他金額(經扣除所有回扣、退款、減免或折扣及免租期內之回扣)、業務干擾保險付款、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及營運該房地產應佔之其他收入，但不包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 銷售及／或出售房地產及／或營運設備所獲得或產生之款項或其任何部分；(ii) 投購保險所得的全部款項(但不包括計入總收益的業務干擾保險付款)；(iii) 所有租金按金及其他可予退還之保證按金；及(iv) 該房地產之租戶、許用合約持有人及使用人銷售或供應服務或貨品而須支付的所有貨品及服務稅或增值稅(不論現時或將來生效)，該等稅項須由受託人或有關特別目的投資工具(視情況而定)向稅務機關負責。
公里	指	公里。
土地增值稅	指	土地增值稅。
租約	指	向租戶批出東方廣場物業單位的租約。「各租約」亦據此解釋。
市值	指	進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，

專用定義

在知情、審慎及不受脅逼下於估值日買賣一項物業的估計款項。

資產淨值	指	資產淨值，總資產減總負債。
淨平方米	指	具附錄六一戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場賦予的涵義之函件。
物業收入淨額	指	於信託契約使用時，就有關房地產而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，期間的總收入減該房地產物業營運開支。
出租率／入住率	指	東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓各自於有關時間，按租約佔用的可出租面積除有關時間末可出租總面積。就此而言，「已租用」指關於特定面積，租約存在於該有關時間，而倘於該有關時間關於該面積的租賃協議其年期已生效而並未屆滿，則租約被視為存在。
物業營運開支	指	於信託契約使用時，就有關房地產而言，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，就任何財政年度或部分而言，匯賢產業信託或相關特別目的投資工具於該房地產營運、維護、管理及市場推廣過程中直接產生的所有成本及開支。
物業價值	指	於信託契約使用時，所有房地產價值，不論受託人直接持有，或透過特別目的投資工具間接持有，惟倘特別目的投資工具並非匯賢產業信託(除北京東方廣場公司外)全資擁有，則匯賢產業信託應佔該特別目的投資工具的房地產價值，佔相關房地產總值的比例，應與其擁有該特別目的投資工具的權益比例一致。
房地產	指	任何土地及任何土地上的權益、期權或其他權利，按此定義，「土地」包括以任何形式保有的土地(不論是否與地面分離)，以及建築物或其部分(不論完成與否，亦不論以水平或垂直或其他方式劃分)，以及物業單位和可繼承產業(有形和無形)，以及任何產業權或其中的利益。
可出租面積	指	由北京東方廣場公司於任何指定時間釐定東方新天地每個單位可供出租面積，但不包括整體共用的公共或樓宇

專用定義

設施範圍，以及為管理及維護作配套用途的面積；另外北京東方廣場公司於任何指定時間釐定東方經貿城及東方豪庭公寓每個單位可供出租面積，包括其分配的整體共用的公共或樓宇設施範圍，以及為管理及維護作配套用途的面積。

租金收入	指	租戶按租約應付的基本租金及按營業額收取的租金(如適用)，不包括任何租賃有關收入、管理費及停車位收入。
平均可出租客房收入	指	每間可供應客房的收入，以酒店客房總收入(包括有關服務費)除一個特定期可供出租客房總晚數計量。
出租客房晚數	指	於指定期間酒店客房可供客人留宿最長至24小時的次數，不包括迎賓房或僱員住宿的房間。
特別目的投資工具	指	匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則，透過其持有或擁有房地產，以全資或控股方式直接或間接擁有的實體。
平方米	指	平方米。
平方米(建築樓面面積)	指	具附錄六一戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場賦予的涵義之函件。
租戶	指	按租約所列的租戶。
按營業額收取的租金	指	按租戶銷售營業額事前釐定的百分比計量租金。