

## 一般定義

本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購	指	匯賢產業信託根據重組協議收購 Hui Xian BVI 股份。
收購費用	指	於信託契約使用時，匯賢產業信託直接或間接收購任何房地產，須根據信託契約向管理人支付不超過收購價1.0%的收購費用(視乎情況按匯賢產業信託於所收購房地產的權益按比例計算)。
申請表格	指	白色、黃色及綠色申請表格，或視乎文義其中一種。
評估值	指	由獨立物業估值師於2011年1月31日就個別物業評估的市值，載於本發售通函附錄五。
ARA	指	ARA Asset Management Limited，於2002年7月1日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並於新加坡證券交易所有限公司上市。於最後可行日期，為長實聯屬公司，長實間接擁有其15.6%股權。
組織章程	指	管理人的組織章程。
轉讓債務	指	現存債務本金人民幣10億元之一部分(或其他可能由Hui Xian Cayman與管理人協定的本金額，惟須介乎人民幣7億元至人民幣15.5億元的範圍)，將由Hui Xian Cayman根據重組協議轉讓予受託人(以匯賢產業信託受託人身份)。
聯繫人	指	證券及期貨條例賦予的涵義。
基本費用	指	於信託契約使用時，管理人於有關時間定期收取每年不超過物業價值0.3%的費用(及於信託契約日期為0.3%)，或其他根據信託契約不時固定或以其他方式釐定的費率。
北京港基	指	北京港基世紀物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為長實附屬公司。
北京高衛	指	北京高衛世紀物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為長實附屬公司。
董事會	指	董事會。
中銀	指	中國銀行股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限

## 一般定義

		公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：03988)及A股則於上海證券交易所上市(股票代碼：601988)。
中銀國際	指	中銀國際亞洲有限公司，可從事證券及期貨條例第V部項下(第1類)及就機構融資提供意見(第6類)受規管活動的持牌法團。
中銀貸款協議	指	中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議。
中銀循環融資	指	根據中銀循環融資協議與中銀訂立總額人民幣500,000,000元的循環貸款融資。
中銀循環融資協議	指	北京東方廣場公司(作為借方)與中銀(作為貸方)於2009年2月12日訂立有關總額為人民幣500,000,000元的循環融資的信貸融資協議及相關的擔保協議。
中銀定期貸款	指	根據中銀定期貸款協議與中銀訂立總額人民幣1,100,000,000元的定期貸款。
中銀定期貸款協議	指	北京東方廣場公司(作為借方)與中銀(作為貸方)於2008年12月30日訂立有關總額為人民幣1,100,000,000元的定期貸款的定期貸款協議及相關的擔保協議。
北京東方廣場公司	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業。
北京東方廣場公司商標	指	由北京東方廣場公司擁有的商標或服務標誌，根據北京東方廣場公司商標許用契約許可管理人使用，並建議根據經營管理協議許可物業管理人使用。
營業日	指	香港持牌銀行一般營業日子(不包括星期日、公眾假期及於平日上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至中午十二時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)。
英屬處女群島	指	英屬處女群島。
中央結算系統	指	香港結算設立及管理的中央結算及交收系統。
中央結算系統結算參與者	指	獲准以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士。
中央結算系統託管商參與者	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士。

## 一般定義

中央結算系統投資者戶口持有人	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司。
中央結算系統參與者	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人。
CEPA	指	內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排。
長實	指	長江實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00001)。
長實集團	指	長實及其附屬公司。
長江基建	指	長江基建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：01038)。
中國人壽	指	中國人壽保險(集團)公司，一家於中國註冊成立的有限公司。
中信証券	指	中信証券股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600030)。
中信証券融資	指	中信証券融資(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例第V部項下證券交易(第1類)、就證券提供意見(第4類)及就機構融資提供意見(第6類)受規管活動的持牌公司。
中信証券集團	指	中信証券國際、其控股公司及各自的附屬公司。
中信証券國際	指	中信証券國際有限公司，中信証券全資附屬公司。
長江生命科技	指	長江生命科技集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00775)。
完成	指	根據重組協議條文完成轉讓 Hui Xian BVI 的股份及出轉轉讓債務。
關連人士	指	具房地產投資信託基金守則所賦予之涵義。
控股股東	指	任何人士或一組人士共同有權行使或控制行使計劃持有人大會上30.0%或以上投票權(或收購、合併及股份購回

## 一般定義

守則不時指定之其他數額作為觸發強制性全面收購建議之水平)。

可轉換工具	指	任何由匯賢產業信託或任何特別目的投資工具發行可轉換或交換為基金單位的證券，或任何供認購或發行基金單位(或該等可轉換或交換為基金單位的證券)任何認購權或認股權證或類似權利；而「根據」任何可轉換工具發行基金單位則指行使根據該等可轉換工具之條件及條款下的任何轉換、交換、認購或類似權利(視情況而定)而發行的基金單位。
Cranwood	指	Cranwood Company Limited，一家於利比里亞共和國註冊成立的公司
北京東方廣場公司商標許用契約	指	北京東方廣場公司及管理人於2011年4月8日訂立的契約，有關授予管理人使用北京東方廣場公司商標的許可。
匯賢商標特許契約	指	Hui Xian BVI 及管理人所訂立的契約，有關授予管理人使用匯賢商標的許可。
稅務契約	指	Hui Xian Cayman 就若干稅務責任以受託人(以匯賢產業信託受託人身份)為受益人於上市日期前與 Hui Xian BVI 訂立的契約。
董事	指	管理人的董事。
出售變現費用	指	於信託契約使用時，根據信託契約應向管理人支付出售變現費用，該費用將不超過匯賢產業信託所出售或出售變現的任何土地房地產售價0.5%(及於信託契約日期為0.5%)(視乎情況按匯賢產業信託於所出售房地產的權益比例計算)。
境內合營夥伴	指	北京東方鴻聯文化有限責任公司，一家於中國成立的境內有限公司，為北京東方廣場公司的中國合作夥伴。
戴德梁行	指	北京戴德梁行物業管理有限公司。
電子退款	指	倘投資者以白表eIPO服務申請，且以單一銀行戶口支付申請款項，指定白表eIPO服務供應商將向其申請付費的戶口退還款項。白表eIPO服務供應商將不會就退款收取任何額外費用或收費。

## 一般定義

合資格參與者名單	指	香港交易所網站 ( <a href="http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm">http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb_c.htm</a> ) 所列已確認準備就緒進行人民幣證券買賣及／或結算交易的參與者名單，名列者為成功完成香港交易所於2011年3月舉行的人民幣準備測試並確認準備就緒進行人民幣證券買賣及／或結算交易的香港交易所參與者。
行政人員	指	管理人於本發售通函日期的行政人員。
現有借貸	指	Hui Xian BVI 借款之債項總額，包括於緊接完成前尚欠 Hui Xian Cayman 之所有未償還本金、利息或其他款項(為清楚起見，Hui Xian BVI 其時根據上市前分派已宣派而仍未支付的分額除外)。
現有債務	指	緊接完成前 Hui Xian BVI 尚欠 Hui Xian Cayman 的總額(即現有借貸另加 Hui Xian BVI 其時上市前分派已宣派而仍未支付的分額)。
貸款融資	指	根據融資協議批予滙賢投資合共人民幣1,400,000,000元有抵押信貸融資，包括滙賢控股作出的循環信貸融資人民幣100,000,000元及循環信貸融資人民幣1,300,000,000元。
融資協議	指	循環信貸融資協議，以及與貸款融資有關之抵押文件及其他協議，包括任何補充或修訂。
融資函件	指	融資協議所界定之涵義。
預測期間	指	由上市日期至2011年6月30日期間。
置富產業信託	指	置富產業信託，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板(股份代號：778)及於新加坡證券交易所有限公司主板上市。
北京東方君悅大酒店	指	東方廣場的北京東方君悅大酒店。
綠色申請表格	指	待白表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。
港元	指	港元，香港法定貨幣。

## 一般定義

香港交易所	指	香港交易及結算所有限公司。
香港財務報告準則	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
香港會計師公會	指	香港會計師公會。
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。
控股公司	指	Hui Xian BVI 及滙賢投資。
香港	指	中國香港特別行政區。
香港公認會計原則	指	香港公認之會計原則。
香港公開發售	指	根據並受限於本發售通函及申請表格所述之條款及條件，按發售價在香港向公眾發售基金單位。
香港公開發售基金單位	指	匯賢產業信託根據香港公開發售初步發售之400,000,000個基金單位(可按本發售通函「發售架構」一節予以調整)。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
香港包銷商	指	香港公開發售之包銷商，名稱載於本發售通函「包銷—香港包銷商」一節。
香港包銷協議	指	由管理人、Hui Xian Cayman、聯席牽頭包銷商及香港包銷商於2011年4月8日就香港公開發售訂立之包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
香港基金單位登記處	指	香港中央證券登記有限公司。
酒店設施及設備	指	北京東方君悅大酒店所有家具及設備，包括貴賓廳、寫字樓、公眾場地及其他家具、地毯、布簾、燈光及類似項目；烹調及洗衣設備；特別酒店設備，包括(a)所有設施用以營運(i)貴賓廳，包括電視機、迷你酒吧及保險箱，(ii)宴客廳，及(iii)員工儲物室，(b)寫字樓設備，包括凱悅國際指示的電腦軟硬件，(c)餐室推車，(d)物料處理設備，(e)清理及工程設備，及(f)接載客人及員工的車輛。

## 一般定義

酒店總經理	指	酒店管理人指定負責營運及管理北京東方君悅的總經理。
酒店管理協議	指	北京東方廣場公司及酒店管理人於2001年7月27日訂立的協議，關於(其中包括)就北京東方君悅提供若干管理服務，經雙方於2002年9月13日及2011年3月28日訂立的兩份補充協議修訂。
酒店管理人	指	中國凱悅有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為Hyatt International Corporation全資附屬公司，而Hyatt International Corporation為一家於美國特拉華州成立的有限公司，乃北京東方君悅大酒店的管理人。
Hui Xian BVI	指	Hui Xian (B.V.I.) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，完成後由匯賢產業信託全資直接擁有。
Hui Xian BVI 集團	指	Hui Xian BVI 及其附屬公司。
Hui Xian BVI 股份	指	組成Hui Xian BVI 全部已發行股本的股份。
Hui Xian Cayman	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，由匯賢控股全資直接擁有。
匯賢控股	指	匯賢控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司。
匯賢控股認購	指	匯賢控股根據匯賢控股認購協議載列的條款及條件以發售價認購300,000,000個基金單位。
匯賢控股認購協議	指	匯賢控股與管理人根據匯賢控股同意認購300,000,000個基金單位而於2011年4月8日訂立認購協議。
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由Hui Xian BVI 全資直接擁有。
匯賢產業信託	指	匯賢產業信託，為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。
匯賢商標	指	由Hui Xian BVI 擁有的商標或服務標誌，根據匯賢商標許用契約許可管理人使用。
和記黃埔	指	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其



## 一般定義

		股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00013)。
和記黃埔集團	指	和記黃埔及其附屬公司。
凱悅國際	指	Hyatt International Corporation，一家於美國註冊成立的公司。
國際財務報告準則	指	國際財務報告準則。
獨立物業估值師	指	美國評值有限公司。
獨立非執行董事	指	獨立非執行董事。
國際發售	指	按發售價提呈國際發售基金單位予機構、專業及其他投資者認購，以籌措現金，詳情載於本發售通函「發售架構」一節。
國際發售基金單位	指	國際發售中初步提呈發售予投資者之1,600,000,000個基金單位(可予調整)及超額配售權下最多300,000,000個額外基金單位。
國際包銷商	指	由聯席賬簿管理人牽頭之一組國際發售包銷商。
國際包銷協議	指	預期將由管理人、Hui Xian Cayman、聯席賬簿管理人及國際包銷商等於2011年4月19日或前後就國際發售訂立之包銷協議，詳情載於本發售通函「包銷」一節。
首次公開發售	指	在香港首次公開發售基金單位。
發行價	指	根據信託契約可予發行之新基金單位之價格。
仲量聯行	指	中信仲量聯行有限公司
聯席賬簿管理人	指	中信証券融資、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司。
聯席牽頭包銷商	指	中信証券融資、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司。
聯席上市代理人	指	中信証券融資、香港上海滙豐銀行有限公司及中銀國際亞洲有限公司。
合資文件	指	滙賢投資及境內合營夥伴於1998年11月16日訂立合營合同及組織章程，並分別經各方於2008年6月13日之補充協議所修訂及補充。



## 一般定義

最後可行日期	指	2011年4月7日，確定本發售通函所載若干資料的最後可行日期。
上市協議	指	受託人(作為匯賢產業信託的受託人)、管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就匯賢產業信託訂立的協議。
上市日期	指	基金單位首次上市之日期，預期為2011年4月29日，自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
主板	指	香港聯交所營運之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於香港聯交所之創業板，且與之並行營運。
管理費	指	應付予管理人之管理費，包括基本費用及浮動費用。
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於2010年10月26日在香港根據公司條例註冊成立的公司。
管理人集團	指	本發售通函「關連人士交易一簡介」一節賦予的涵義。
市場顧問	指	仲量聯行及戴德梁行。
市價	指	於信託契約使用時，緊接有關基金單位向管理人發行日期前十個交易日期間，管理人按基金單位成交量加權平均價釐定之價格。
最高發售價	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之最高價格人民幣5.58元(須全數繳足)。
最低發售價	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位預期應付之最低價格人民幣5.24元(須全數繳足)。
發售價	指	根據發售將予發行及配發之每個基金單位之最終人民幣價格(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.003%證監會交易徵費)，釐定發售價詳情請參閱本發售通函「發售架構」一節。
發售	指	香港公開發售及國際發售。

## 一般定義

發售通函	指	本發售通函，就基金單位於香港聯交所主板首次公開發售及上市而發行。
東方海外國際	指	東方海外(國際)有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：00316)。
經營管理協議	指	由北京東方廣場公司與物業管理人就東方廣場(不包括北京東方君悅大酒店)提供若干有關營運、管理及市場推廣服務提呈訂立的協議。
普通決議案	指	在基金單位持有人大會上獲提呈並獲出席及有投票權者以簡單多數通過之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10.0%之基金單位持有人。
東方廣場	指	一組位於中國北京東城區東長安街一號的發展群，稱為東方廣場，包括東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓、北京東方君悅，以土地使用證京市東港澳臺國用(2006出)10128號及房屋所有權證京房權證市東港澳臺字10283號為代表。
超額配售權	指	匯賢控股將向國際包銷商授出的配售權，可由穩定價格操作人諮詢聯席賬簿管理人意見後代表國際包銷商行使，藉此要求匯賢控股根據發售以發售價向投資者出售最多300,000,000個基金單位(佔發售項下基金單位總數15.0%)作為國際發售的一部分，目的為(其中包括)補足基金單位超額配售(如有)。
中國人民銀行	指	中國人民銀行。
中國公認會計準則	指	中國公認之會計準則。
中國	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
上市前分派	指	Hui Xian BVI於2011年4月7日向當時唯一股東(即Hui Xian Cayman) 宣派盈餘人民幣7,300,000,000元，Hui Xian BVI 截至最後可行日期仍未支付該分派。
定價日	指	就發售釐定發售價之日期，預期為2011年4月19日。
物業顧問	指	第一太平戴維斯工程顧問有限公司。

## 一般定義

物業管理人	指	一家正在中國辦理成立手續的有限公司，為管理人全資附屬公司(將名為北京匯賢企業管理有限公司)。
泓富產業信託	指	泓富產業信託，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：808)。
記錄日期	指	於信託契約使用時，管理人為釐定基金單位持有人分派金額之分派權利而釐定之每個分派期間之一個或多個日期。
S規例	指	美國證券法S規例。
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準，或就信託契約而言，則不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除。
相關金額	指	境內合營夥伴根據合資文件有權獲得若干付款，詳情及涵義載於「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。
相關日期	指	視乎情況，發行或建議發行任何基金單位或可轉換工具之有關協議或其他文據的日期，或授出任何可轉換工具之日期(以較先者為準)。
重組協議	指	由受託人、管理人、Hui Xian Cayman 及匯賢控股就集團重組於2011年4月8日訂立的協議，涉及(其中包括)轉讓 Hui Xian BVI 股份及出讓債務轉讓予受託人及向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位(或Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他數目之基金單位)。
「負責人員」	指	根據證券及期貨條例的規定獲委任管理人的負責人員。
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣。
人民幣清算銀行	指	中國銀行(香港)有限公司。
外匯管理局	指	國家外匯管理局。

## 一般定義

結算協議	指	中國人民銀行與人民幣清算銀行就人民幣清算業務訂立的結算協議(及其修訂)，進一步擴大香港參與銀行的人民幣業務範圍。
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，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
主要持有人	指	具房地產投資信託基金守則所賦予之涵義。
特別決議案	指	在基金單位持有人大會上獲提呈並獲親身或委派代表出席及有投票權者以75.0%或以上之大比數票通過(須以投票表決方式進行)之決議案，惟會議之法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25.0%之基金單位持有人。
穩定價格操作人	指	香港上海滙豐銀行有限公司
附屬公司	指	(i) 就匯賢產業信託而言，任何公司： (a) 一半以上的已發行股本或股權權益直接或間接由匯賢產業信託實益擁有； (b) 於基金單位持有人大會上一半以上投票權直接或間接可由匯賢產業信託行使或控制； (c) 為匯賢產業信託另一家附屬公司(具有下文(ii)段涵義)的附屬公司； (ii) 任何其他情況下，具有公司條例第2條涵義的附屬公司。
收購守則	指	證監會發出的香港公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂)。
東方新天地	指	東方廣場的東方新天地，包括三層購物商場，分為七個主要區域，分別為首層及地鐵層的第一區至第五區、時光別館及天空大道。
東方豪庭公寓	指	東方廣場的東方豪庭公寓，兩座豪華服務式公寓組成東方廣場一部分，分別名為尊萃豪庭及匯賢豪庭，統稱東方豪庭公寓。
東方經貿城	指	東方廣場的東方經貿城，八座甲級寫字樓建築群組成東方廣場一部分，統稱東方經貿城。

## 一般定義

信託契約	指	Hui Xian Cayman、受託人及管理人於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託之信託契約(以經任何補充契約修訂者為準)。
受託人	指	匯賢產業信託之受託人德意志信託(香港)有限公司。
受託人關連人士	指	具本發售通函「關連人士交易一簡介」一節賦予的涵義。
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
包銷商	指	香港包銷商及國際包銷商。
包銷協議	指	香港包銷協議及國際包銷協議。
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位。
基金單位借貸協議	指	穩定價格操作人及匯賢控股於2011年4月19日或前後所訂立之基金單位借貸協議。
美國	指	美利堅合眾國。
基金單位持有人	指	基金單位之登記持有人。
美元	指	美元，美國法定貨幣。
美國證券法	指	1933年美國證券法(經修訂)。
估值報告	指	獨立物業估值師編製之估值報告，載於附錄五。
浮動費用	指	於信託契約使用時，根據信託契約應付管理人的浮動費用。
白表eIPO	指	透過指定白表eIPO網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請表格，以申請人名義申請將予發行的香港公開發售基金單位。
白表eIPO服務供應商	指	香港中央證券登記有限公司。

除非另有指明，人民幣金額已按人民幣0.84190元兌1.00港元之匯率換算，此匯率乃中國人民銀行於最後可行日期設定的滙兌交易通行匯率。這並非說明任何人民幣金額本可以或可以按上述匯率或任何匯率結算。