

本專用技術詞彙載有本招股章程(「附錄五 — 市場研究報告」所載市場研究報告除外)所用與我們業務相關的詞語。因此，該等詞語及其涵義未必與行業通用的涵義或用法一致，尤其是在估值方法方面。

「平均實際月租」	指	對於投資物業而言，平均每平方呎租用面積的每月實際租金，即每月淨租金收入除以物業可出租面積(按出租率調整)的商
「平均市值月租」	指	<p>對於投資物業而言，指定時間內每月基本租金，不包括管理費。</p> <p>平均市值月租實質指本集團與租戶訂立租約時物業的市場租金。由於考慮到月內所訂各項租約，故平均市值月租的計算僅限於辦公場所而不適用於零售場所。</p> <p>由於月內零售場所的租賃交易有限(如非無)，故倘月內並無零售場所租賃交易，則本公司無法作出計算。至於本集團的辦公場所，由於各物業的辦公場所數目遠大於零售商場數目，月內租賃交易量較高，本公司因而可獲得數據用以計算辦公場所的平均市值月租。</p> <p>此外，同一樓宇內不同位置的零售場所的租金差額(例如地下樓層租金遠高於其上樓層)遠大於辦公場所，而不同樓層的辦公場所租金差額較小。由於不同樓層的零售場所租金有相當差別，故計算其平均市值月租可能會有誤導。</p> <p>基於 GardenEast 的大部份租約介乎一至六個月，加上月租已按市租計價，故平均市值月租並不適用於本集團服務式住宅。租期短讓本集團可緊跟市租調整服務式住宅的租金。</p>
「平均出租率」或 「平均入住率」	指	相關期間各月結出租率或入住率的平均數

「基本租金」	指	對於任何期間的任何物業而言，根據相關期間內有效的所有租約應計的租金收入總和
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「核心商業區」	指	核心商業區
「會議酒店」	指	所提供設施與服務可滿足大型團體與社團會議與展銷需求的酒店，會議酒店客房數目一般超過500間，有大量功能與宴會場地，一般超過30,000平方呎
「公契」	指	就香港的多業權樓宇而言，向香港土地註冊處登記的法律文件，當中載列業主、佔用人、租戶及物業管理代理就私人物業、樓宇公用地方及設施的控制、行政、維修及管理等方面的權利、利益及責任
「甲級」	指	現代化且一般具備優質裝潢、靈活佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統及運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及泊車設施的樓宇
「建築面積」	指	每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，包括任何陽台的整體面積及樓宇外牆厚度，但一般不包括屋宇署不視作屬於建築面積一部份的任何面積
「可出租面積」	指	本公司於任何指定時間認為可出租的物業面積，包括物業整體公用地方或公用設施的面積以及用作物業管理及維護的配套設施面積(不包括車位面積)
「總租金收入」或 「租金收入」	指	就任何物業確認的租金收入總額，包括基本租金、營業額租金、許可費、停車場總收入及其他就物業確認的收入，以及服務費、管理費、空調費、宣傳徵費及任何其他有關物業的附加費
「可售業權」	指	在符合特定條件的情況下可訂立買賣協議出售的業權，惟須全面披露有關物業的所有業權問題或狀況

「港鐵」	指	聯交所主板上市公司香港鐵路有限公司(股份代號：66)經營的快速大眾鐵路運輸系統
「淨租金收入」	指	總租金收入減支出
「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督所發出證明相關發展項目或樓宇適合佔用(並規定發展項目或樓宇的指定用戶)的書面許可證，或其他司法權區有關部門發出的相應文件
「出租率」或「入住率」	指	租戶已租用及佔用、預留作指定用途及已訂立但尚未開始履行的租約所涉及的面積總和佔可出租總面積的百分比
「支出」	指	與管理物業相關的一切費用，包括但不限於僱員成本、冷水費及電費、市場推廣費用、溜冰場費用、停車場費用、冷氣費、清潔費、樓宇維修與服務、升降機維修及(就空置面積而言)政府地租
「租金調幅」	指	對於任何物業而言，租約續租或訂立新租約時釐定的新租金與該物業即將到期或舊有租金的差額
「續租率」	指	對於任何期間的任何物業而言，(a)該期間續訂的租約(不論有關相同空間或物業內其他空間)應佔相關物業總面積除以(b)該期間屆滿的租約應佔相關物業總面積所得的商
「平均客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間的酒店客房收入總額除以可出租總住宿晚數計算所得的商
「分部收益」	指	包括(i)合併損益及其他全面收益表所示營業額、(ii)出售持作出售之投資物業所得款項總額及(iii)我們應佔共同控制實體的分部收益
「平方呎」	指	平方呎。倘以平方米列示的面積換算成平方呎，則按1平方米：10.764平方呎的比例換算
「平方米」	指	平方米(亦見上文「平方呎」的釋義)

「截至到期加權平均租期」	指	對於二零一二年十二月三十一日的任何物業而言，(1)(a)於二零一二年十二月三十一日各份既有租約所涉物業的可出租面積乘以(b)該等租約的剩餘租期月份數目之積，除以(2)二零一二年十二月三十一日該物業所有相關租約所涉可出租面積總和所得的商
--------------	---	---