
一般詞彙

在本發售通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購費用	指	於信託契約使用時，指春泉產業信託直接或間接收購任何房地產，須根據信託契約向REIT管理人支付不超過收購價1.0%（於信託契約日期為1.0%）的收購費用（在適用情況下，可根據春泉產業信託於收購房地產的權益按比例計算）。
AD Capital	指	AD Capital Co., Ltd.，一間於日本成立的私募股權投資公司，其擁有REIT管理人已發行股本100%權益。
AD Capital Beijing	指	日開華創(北京)投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其為AD Capital的全資擁有附屬公司。
適用規則	指	證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則及其他所有適用於春泉產業信託的法律、法規及規例。
申請表格	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指其中任何一種。
估值	指	由獨立物業估值師對該物業於二零一三年八月三十一日評估的價值，載於本發售通函附錄四。
組織章程細則	指	REIT管理人的組織章程細則。
有聯繫人	指	具有證券及期貨條例所賦予的涵義。
基本費用	指	於信託契約使用時，指REIT管理人每年定期收取存置財產價值0.4%的費用。
北京國華	指	北京國華置業有限公司。
董事會	指	董事會。
樓宇管理協議	指	樓宇管理人及物業管理人於二零一一年十二月三十一日訂立一項有關為該物業提供若干樓宇管理服務的協議。
樓宇管理人	指	北京華貿第一太平物業管理有限公司。
營業日	指	香港持牌銀行一般營業日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸

一般詞彙

		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)。
CBD	指	中心商業區。
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全面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。
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個人、聯名人士或公司。
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。
華貿中心	指	華貿中心，包括以下部份的綜合開發區：(i)三座超甲級寫字樓；(ii)新光天地(按銷售計算為中國最大的百貨公司之一)及其他位於華貿購物中心、華貿廣場及華貿中心商業街的購物區；(iii)兩間五星級豪華酒店，即北京麗思卡爾頓酒店及北京JW萬豪酒店，以及(iv)住宅及服務式公寓大廈以及會所。
華貿購物中心	指	華貿中心的華貿購物中心。
高力	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司。
公司條例	指	香港法律第32章公司條例，包括到目前為止作出的修訂、補充或其他方面的修改。
完成	指	根據重組協議完成以RCA01股份轉換基金單位，應為上市日期前兩個營業日或前後。
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
可轉換工具	指	由春泉產業信託或任何特定目的投資機構發行的任何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可轉換或交換為基金單位的證券的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行使任何轉換、交換及／或認購權或類似權利(視情況而定)而發行基金單位。

一般詞彙

德意志銀行集團	指	德意志銀行及其附屬公司，除本文另有表明者外，並不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司但不包括以春泉產業信託的受託人的身份組成的該等附屬公司)。
日本政策投資銀行	指	日本政策投資銀行。
稅務契約	指	RCA Fund、受託人及AD Capital將予訂立的稅務契約。
董事	指	REIT管理人的董事。
出售變現費用	指	於信託契約使用時，指根據信託契約應向REIT管理人支付的出售變現費用，該費用不超過春泉產業信託直接或間接出售或出售變現的任何房地產售價的0.5%(於信託契約日期為0.5%)(在適用情況下，可根據春泉產業信託於出售房地產的權益按比例計算)。
戴德梁行	指	戴德梁行有限公司。
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服務供應商將向投資者的申請付款戶口退還的款項。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。
行政人員	指	REIT管理人於本發售通函日期的行政人員。
二零一三財政年度分派期間	指	由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間。
全球發售	指	香港公開發售及國際發售。
綠色申請表格	指	待白表eIPO服務供應商填妥的申請表格。
香港銀行同業拆息	指	香港銀行在銀行同業市場就介乎隔夜至一年特定期間提供的港元借貸利率。
港元	指	港元，香港法定貨幣。
香港交易所	指	香港交易及結算所有限公司。
香港特別行政區政府	指	香港特別行政區政府。
香港結算	指	香港中央結算有限公司。

一般詞彙

香港結算代理人	指	香港中央結算(代理人)有限公司。
香港	指	中國香港特別行政區。
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的條款及條件，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	春泉產業信託根據香港公開發售初步提呈發售的43,950,000個新基金單位(可按本發售通函「全球發售的架構」一節予以重新分配)。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司或其任何繼承者。
香港包銷商	指	香港公開發售的包銷商，其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REIT管理人、RCA Fund、AD Capital、獨家全球協調人及香港包銷商於二零一三年十一月二十二日或前後就香港公開發售訂立的包銷協議，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。
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	高力國際物業顧問(香港)有限公司。
獨立第三方	指	獨立於春泉產業信託的人士或公司，且並非其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
內部核數師	指	德豪財務顧問有限公司或其他獲委任以不時為管理人(就REIT而言)提供內部核數職能的服務供應商。
國際發售	指	按發售價純粹向機構、專業及其他投資者提呈發售國際發售基金單位，以籌措現金，詳情載於本發售通函「全球發售的架構」一節。

一般詞彙

國際發售基金單位	指	國際發售中初步向投資者提呈發售的395,550,000個基金單位(包括售賣單位持有人將予出售的341,500,000個銷售基金單位及春泉產業信託將予發售的54,050,000個新基金單位(可予重新分配)),及最多為售賣單位持有人根據超額配售權將予出售的65,925,000個額外銷售基金單位。
國際包銷商	指	一組國際發售包銷商。
國際包銷協議	指	預期將由REIT管理人、RCA Fund、AD Capital、獨家全球協調人及國際包銷商於二零一三年十一月二十九日(星期五)或前後就國際發售訂立的包銷協議,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的新基金單位的價格。
聯席賬簿管理人及 聯席牽頭經辦人	指	瑞士信貸(香港)有限公司及瑞穗證券亞洲有限公司。
北京JW萬豪酒店	指	華貿中心的北京JW萬豪酒店。
最後實際可行日期	指	二零一三年十一月十五日,即確定本發售通函所載若干資料的最後實際可行日期。
上市	指	基金單位在香港聯交所主板上市。
上市代理人	指	瑞士信貸(香港)有限公司。
上市協議	指	受託人、REIT管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就適用於春泉產業信託的上市後監管機制訂立的協議。
上市日期	指	基金單位首次上市的日期,預期為二零一三年十二月五日(星期四),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	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場),乃獨立於香港聯交所的創業板,且與之並行營運。

一般詞彙

MaplesFS	指	MaplesFS Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。
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全數繳足的最高價格4.03港元(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費)。
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全數繳足的最低價格3.81港元(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費)。
新基金單位	指	春泉產業信託根據全球發售按發售價將予發售的98,000,000個基金單位。
發售價	指	根據全球發售將予發行及配發的每個基金單位的最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費)，釐定發售價的詳情請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。
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。
普通決議案	指	由單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以簡單多數的投票方式通過的決議案，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有其時已發行基金單位不少於10%的單位持有人。
超額配售權	指	RCA Fund根據國際包銷協議授予國際包銷商的配售權，藉此要求RCA Fund按發售價最多出售65,925,000個銷售基金單位(佔全球發售項下基金單位總數15%)作為國際發售的一部份向投資者提呈發售，以(其中包括)補足基金單位的超額配發(如有)。
人行	指	中國人民銀行。
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。

一般詞彙

中國政府	指	中國政府。
中國法律顧問	指	中倫律師事務所。
定價日	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為二零一三年十一月二十九日(星期五)。
溢利預測期間	指	由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間。
該物業	指	華貿中心寫字樓1座(包括第4至28層及第16層設備及應急避難層，該層無可出租空間)及寫字樓2座(包括第4至32層及第20層設備及應急避難層，該層無可出租空間)的所有辦公樓層，以及華貿中心合共約600個停車位位於中國北京朝陽區建國路81號及79號。
物業顧問	指	株式會社日建設計。
物業管理協議	指	由RCA01及物業管理人於二零一一年八月三十日就為該物業提供若干樓宇管理、租務管理及現金管理服務而訂立的協議。
物業管理監督協議	指	由REIT管理人、受託人、RCA01、AD Capital及AD Capital Beijing於二零一三年十一月二十一日訂立的協議，據此(其中包括)，REIT管理人委任AD Capital及AD Capital Beijing協助監督該物業的物業管理。
物業管理人	指	北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司，於本發售通函日期，AD Capital擁有其40%資本所有權。
公眾單位持有人	指	除RCA Fund外所有單位持有人。
RCA01	指	RCA01，一間於二零零六年三月八日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。
RCA01股份	指	組成RCA01全部已發行股本的股份。
RCAC	指	RCAC，一間於二零零五年十二月十二日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其註冊辦事處為PO

一般詞彙

		Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。RCAC 為RCA Fund的普通合夥人。
RCA Fund	指	RCA Fund 01, L.P.，於二零零六年三月三日於開曼群島登記為獲豁免有限合夥的合夥制企業，其有限合夥人擁有有限責任，其註冊辦事處為PO Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
記錄日期	指	於信託契約使用時，指由REIT管理人為決定單位持有人獲分派金額之分派權利而就各分派期間決定的日期或多個日期。
S規例	指	美國證券法項下的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	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，包括到目前為止作出的修訂、補充或其他方面的修改或就信託契約而言，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。
相關日期	指	(視情況而定)發行或建議發行任何基金單位或可轉換工具的有關協議或其他文據的訂立日期，或授出任何可轉換工具當日(以較先者為準)。
REIT管理人	指	春泉資產管理有限公司，根據公司條例於二零一三年一月二十九日於香港註冊成立的公司。
REIT管理人關連人士集團	指	REIT管理人以及房地產投資信託基金守則定義下的控權實體、控股公司、附屬公司及聯屬公司及REIT管理人的董事、高級行政人員及高級人員及彼等各自的有聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)。
重組協議	指	受託人、REIT管理人、RCA Fund 及AD Capital於二零一三年十一月二十一日訂立的重組協議，據此，受託人有條件同意向RCA Fund發行基金單位以換取所有已發行RCA01股份。

一般詞彙

負責人員	指	根據證券及期貨條例委任的REIT管理人的負責人員。
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣。
銷售基金單位	指	售賣單位持有人將根據全球發售按發售價出售的基金單位。
新光天地	指	於華貿中心的新光天地。
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，包括到目前為止做出的修訂、補充或以其他方式修改。
重大持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
獨家全球協調人	指	瑞士信貸(香港)有限公司。
特殊目的機構	指	由春泉產業信託直接或間接根據房地產投資信託基金守則全資或大部份擁有的實體，春泉產業信託透過其持有或擁有房地產。
特別決議案	指	由單位持有人提出，並獲該等擁有投票權的出席者(親身出席或透過受委代表)以75.0%或以上的大部份票數以投票表決方式通過，惟會議法定人數須為兩名或以上合共登記持有現時已發行基金單位不少於25.0%的單位持有人。
特定追索權擔保	指	日本政策投資銀行與澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司新加坡分行(作為德意志信託(香港)有限公司的權益繼承者)於二零一三年一月十日訂立的特定追索權責任擔保。
春泉產業信託	指	春泉產業信託，一個以基金單位信託形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
穩定價格經辦人	指	瑞士信貸(香港)有限公司。
財務狀況表	指	RCA Fund根據重組協議向受託人及REIT管理人提交的RCA01財務狀況表。
定期貸款融資	指	向RCA01提供的有抵押定期貸款融資，總額為515,000,000美元。

一般詞彙

定期貸款融資協議	指	RCA01於二零一三年一月十日訂立的融資協議，金額為515,000,000美元及(如相關)有關定期貸款融資的抵押及其他協議。
北京麗思卡爾頓酒店	指	位於華貿中心的北京麗思卡爾頓酒店。
往績記錄期間	指	截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月。
信託契約	指	受託人(以春泉產業信託受託人的身份)構成春泉產業信託與REIT管理人於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(經任何補充契約修訂)。
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司。
受託人關連人士	指	包括(a)受託人的董事、高級行政或高級人員；(b)在(a)項所述人士的有聯繫人；及(c)受託人的控權實體、控股公司、附屬公司或聯屬公司。
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，包括到目前為止作出的修訂、補充或其他方面的修改。
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	春泉產業信託的基金單位。
基金單位借貸協議	指	預計RCA Fund與獨家全球協調人將於定價日前後訂立的基金單位借貸協議。
美國	指	美利堅合眾國。
單位持有人	指	任何登記為單位持有人的人士。
美元	指	美元，美國法定貨幣。
美國證券法	指	一九三三年美國證券法(經修訂)。
估值報告	指	獨立物業估值師編製的估值報告，載列於發售通函附錄四。

一般詞彙

浮動費用	指	每年應付REIT管理人佔春泉產業信託物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)的3.0%的費用。
白表eIPO	指	於網上透過白表eIPO指定網站(www.eipo.com.hk)以申請人本人名義申請將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。
中德證券	指	中德證券有限責任公司