

一般詞彙

除非文義另有所指，否則下列詞彙於本發售通函內具有以下涵義：

「調整」	指本發售通函「分派政策」一節所賦予的涵義。
「申請表格」	指白色申請表格及黃色申請表格，或按文義所指的任何一種表格。
「估值」	指由獨立物業估值師評估某項物業於二〇〇五年九月三十日的價值。
「認可估值師」	指獲信託人代表越秀房託基金以書面委任的公司根據信託契約為越秀房託基金的任何獲授權投資提供估值。
「公司細則」	指管理人的公司細則。
「聯營公司」	指房託基金守則所賦予的涵義。
「聯繫人士」	指房託基金守則所賦予的涵義。
「審核委員會」	指管理人的審核委員會。
「BVI公司的經審核財務報表」	指本發售通函附錄二所載有關BVI公司的經審核合併財務報表。
「物業的經審核財務報表」	指本發售通函附錄一所載有關物業的經審核合併財務報表。
「核數師報告」	指本發售通函「關連人士交易—有關信託人關連人士的豁免—給予信託人的關連人士的一般銀行及金融服務」一節所賦予的涵義。
「銀行業條例」	指香港法例第155章銀行業條例，包括到目前為止的修訂、補充或以其他方式的修改。
「董事會」	指管理人的董事會。

一般詞彙

「房屋所有權證」	指廣州市國土局的房地產權證，以證明土地使用權及建於有關土地上的樓宇的所有權。
「營業日」	指香港持牌銀行一般營業的日子(不包括星期日、公眾假期及於週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的任何時間在香港懸掛八號或以上的熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)。
「BVI」	指英屬處女群島。
「BVI公司」	指柏達、金峰、福達及京澳，即白馬單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位各自的擁有人，而「BVI公司」指上述任何一方。
「BVI公司股份」	指BVI公司全部已發行股本中的股份。
「中央商務區」	指中央商務區。
「中央結算系統」	指香港結算設立及經營的中央結算及交收系統。
「中央結算系統經紀參與者」	指獲准以經紀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，聯名人士或法團。
「中央結算系統參與者」	指中央結算系統經紀參與者，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。

「城建大廈單位」

指城建大廈合共165項房產的單位(位於中國廣州天河區體育西路185、187及189號)，所有權證明書為C3123814、C3123815、C3123816、C3123817、C3123818、C3123819、C3123820、C3123821、C3123822、C3123823、C3123824、C3123825、C3123826、C3123827、C3123828、C3123829、C3123830、C3123831、C3123832、C3123833、C3123834、C3123835、C3123836、C3123837、C3123838、C3123839、C3123840、C3123841、C3123842、C3123843、C3123844、C3123845、C3123846、C3123847、C3123848、C3123849、C3123850、C3123851、C3123852、C3123853、C3123854、C3123855、C3200765、C3200766、C3200767、C3200768、C3200769、C3200770、C3200771、C3200772、C3200773、C3200774、C3200776、C3200777、C3200778、C3200779、C3200780、C3200781、C3200782、C3200783、C3200784、C3200785、C3200786、C3200787、C3200788、C3200789、C3200790、C3200791、C3200792、C3200793、C3200794、C3200795、C3200796、C3200797、C3200798、C3200799、C3200800、C3202001、C3202002、C3202003、C3202004、C3202131、C3202132、C3202133、C3202134、C3202135、C3202136、C3202137、C3202138、C3202139、C3202140、C3202141、C3202142、C3202143、C3202144、C3202145、C3202146、C3202147、C3202148、C3202149、C3202150、C3202151、C3202152、C3202153、C3202154、C3202155、C3202156、C3202157、C3202158、C3203066、C3203067、C3203068、C3203069、C3203070、C3203071、C3203072、C3203073、C3203074、C3203075、C3203076、C3203077、C3203078、C3203079、C3204063、C3204064、C3204065、C3204066、C3204067、C3204068、C3204069、C3204070、C3204071、C3204072、C3204073、C3204074、C3204075、C3204076、C3204077、C3209177、C3209178、C3209179、C3209180、C3209181、C3209182、C3209183、C3209184、C3209185、C3209186、C3209187、C3209188、C3209189、C3209190、C3209191、C3209192、C3209193、C3209194、C3209195、C3209196、C3209197、C3209198、C3209199、C3209200、C3209201、C3209202、C3209203。

「公司條例」

指香港法例第32章現行的公司條例(經修訂、補充或以其他方式修改)。

「公司法」

指第八屆全國人民代表大會常務委員會於一九九三年十二月二十九日採納的中國公司法。

一般詞彙

「完成」	指根據重組契約完成買賣BVI公司股份。
「關連人士交易」	指具有房託基金守則所賦予的涵義。
「關連人士」	指具有房託基金守則所賦予的涵義。
「持續關連人士交易」	指具有本發售通函「關連人士交易—豁免嚴格遵守房託基金守則第8章的若干條文」一段所賦予的涵義
「彌償保證契約」	指預期於完成時由Holdco、信託人、管理人、GCCD BVI及越秀投資就GCCD BVI及越秀投資向管理人、信託人及Holdco (為其本身及作為各間BVI公司的信託人) 作出彌償保證而訂立的契約。
「存置資產」	指越秀房託基金的全部資產。
「董事」	指管理人的董事。
「越龍」	指Dragon Yield Holding Limited，在BVI註冊成立的公司，亦為越秀投資的全資附屬公司。
「選擇表格」	指已寄予或將寄予越秀投資合資格股東的選擇表格，以使彼等可行使越秀投資合資格股東選擇權 (倘彼等有此意欲)。
「融資協議」	指BVI公司、Holdco及貸款銀行於二〇〇五十二月七日就貸款融資訂立的融資協議。
「財政年度」	指： (i) 就首個財政年度而言，由成立越秀房託基金日期 (包括該日) 起至二〇〇五年十二月三十一日止期間； (ii) 就最後財政年度而言，由越秀房託基金終止日期前最接近的一月一日起至越秀房託基金終止日期 (包括該日) 止期間；及 (iii) 在所有其他情況下，每年截至十二月三十一日止的十二個月期間。

一般詞彙

「二〇〇五年預測期間」	指由二〇〇五年十二月二十一日(預期上市日期)至二〇〇五年十二月三十一日止期間。
「二〇〇六年預測期間」	指截至二〇〇六年十二月三十一日止年度。
「財富廣場單位」	指財富廣場合共83項房產的單位(位於中國廣州天河區體育東路114、116及118號)，所有權證明書的編號為C3097281、C3097280、C3097279、C3097278、C3098282、C3098281、C3098280、C3098279、C3098278、C3098277、C3098276、C3098275、C3098274、C3098273、C3098272、C3097277、C3097276、C3097275、C3097274、C3097273、C3097272、C3097271、C3097270、C3097269、C3097268、C3097267、C3097266、C3098286、C3098285、C3098284、C3098283、C3897235、C3897155、C3897154、C3897153、C3897152、C3897151、C3897150、C3897149、C3897148、C3897147、C3897146、C3897145、C3897144、C3897156、C3897246、C3897245、C3897244、C3897243、C3897242、C3897241、C3897240、C3897239、C3897238、C3897237、C3897236、C3878365、C3878364、C3878363、C3878362、C3878361、C3878360、C3878359、C3878358、C3878357、C3878356、C3878355、C3878354、C3878352、C3878351、C3878350、C3878349、C3878348、C3878347、C3878346、C3878345、C3878344、C3878343、C3878342、C3878341、C3878340、C3878339、C3878353。
「福達」	指Full Estates Investment Limited(福達地產投資有限公司)，在BVI註冊成立的公司，亦為信託人(作為越秀房託基金信託人的身分)的全資附屬公司。
「GCCD」	指廣州市城市建設開發有限公司，在中國註冊成立的公司，亦為越秀投資的附屬公司。
「GCCD BVI」	指城市建設開發集團(中國)有限公司，在BVI註冊成立的公司，亦為越秀投資的全資附屬公司。
「GCCD集團」	指廣州市城市建設開發集團有限公司(前稱廣州市城市建設開發總公司)，一間中國國有企業，獨立於越秀集團及越秀投資集團。

一般詞彙

「GCCD物業」	指財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位，而「GCCD物業」指上述任何一項。
「一般條件」	指具有本發售通函「關連人士交易—若干交易的豁免—有關信託人的關連人士」一節所賦予的涵義。
「全球發售」	指香港公開發售及國際發售。
「越秀投資」	指越秀投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市。
「越秀投資集團」	指越秀投資及其附屬公司。
「越秀投資不合資格海外股東」	指於二〇〇五年十二月九日越秀投資股東名冊上的地址位於香港以外的越秀投資股東，且考慮到有關地方法例的法律限制或該地方有關監管機構或證券交易所的規定，該等股東須被豁除在特別股息及越秀投資合資格股東選擇權外，越秀投資董事經合理查詢後認為此豁除乃屬必要或有利。
「越秀投資合資格股東」	指於二〇〇五年十二月九日營業時間結束時其姓名在越秀投資股東名冊上的越秀投資股東（越秀投資不合資格海外股東除外）。
「越秀投資合資格股東選擇權」	指越秀投資授予的選擇權，且各越秀投資合資格股東可行使該選擇權，以選擇收取現金付款代替根據特別股息建議轉讓予彼的全部或部分基金單位，並須按照或受規限於本發售通函「全球發售的架構—特別股息」一節條款及條件或選擇表格內的條款及條件。
「越秀房託基金」	指越秀房地產投資信託基金，將組成單位信託基金並將根據證券及期貨條例第104條獲批准的集體投資計劃。

一般詞彙

「越秀房託基金集團」	指具本發售通函「關連人士交易—緒言」一節所賦予的涵義。
「越秀投資股東」	指越秀投資的股東
「越秀投資股份」	指越秀投資股本中每股0.10港元的股份。
「港元」	指香港法定貨幣港元。
「香港財務報告準則」	指香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，包括到目前為止的修訂、補充或以其他方式的修改。
「香港會計師公會」	指香港會計師公會（過往的英文名稱為Hong Kong Society of Accountants）。
「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。
「Holdco」	指King Profit Holdings Limited，正將名稱更改為越秀房託（控股）2005有限公司，在香港註冊成立的公司，亦為信託人（作為越秀房託基金信託人的身份）的全資附屬公司。
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區。
「香港公開發售」	指根據本發售通函及申請表格詳述的條款及條件建議按發售價向香港公眾人士發售香港公開發售基金單位。
「香港公開發售基金單位」	指根據香港公開發售初步發售的60,000,000個基金單位（可按本發售通函「全球發售的架構」一節予以調整及重新分配）。
「香港聯交所」	指香港聯合交易所有限公司或其任何繼承者。

一般詞彙

「香港包銷商」	指本發售通函「包銷－香港包銷商」一節所載的香港公開發售包銷商。
「香港包銷協議」	指由越秀投資、GCCD BVI、管理人、聯席全球協調人及香港包銷商於二〇〇五年十二月十一日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。
「滙豐集團」	指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，除非文義另有所指，否則不包括信託人及其自營附屬公司（信託人的附屬公司，但作為越秀房託基金信託人的附屬公司除外）。
「滙豐集團中介公司」	指具本發售通函「關連人士交易－若干交易的豁免－給予信託人的關連人士的一般銀行及金融服務」一節所賦予的涵義。
「獨立市場研究顧問」	指高緯物業顧問有限公司。
「獨立物業估值師」	指高力國際物業顧問（香港）有限公司。
「初步代價」	指Holdco須根據重組契約就BVI公司股份支付的初步代價，即4,014,180,000港元。
「稅務條例」	指現時經修訂、補充或修改的稅務條例（香港法例第112章）。
「國際發售」	指按發售價向機構、專業及其他投資者發售國際發售基金單位以換取現金，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」	指國際發售中初步提呈發售予投資者的523,000,000個基金單位(可予調整及重新分配)及行使超額配售權而發行的最多87,450,000個額外基金單位及發售基金單位。
「國際包銷商」	指由聯席全球協調人牽頭的一組國際發售包銷商。
「國際包銷協議」	指預期將由(其中包括)越秀投資、GCCD BVI、越龍、管理人、聯席全球協調人及國際包銷商於二〇〇五年十二月十五日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。
「首次公開發售所得款項」	指根據全球發售發行基金單位的所得款項,即相等於根據全球發售已發行的基金單位數目(由超額配售權所包含基金單位的所得款項及發售基金單位所得款項除外)乘以發售價。
「首次公開發售交易成本」	指管理人或信託人因代表越秀房託基金進行全球發售而產生的一切成本及開支
「發行價」	指根據信託契約可予發行的新基金單位的價格。
「IT」	指資訊科技。
「聯席全球協調人」	指香港上海滙豐銀行有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及DBS Bank Ltd.。
「京澳」	指Keen Ocean Limited(京澳有限公司),在BVI註冊成立的公司,亦為信託人(作為越秀房託基金信託人的身分)的全資附屬公司。

一般詞彙

「國土局」	指中國國土資源及房屋管理局。
「最後實際可行日期」	指二〇〇五年十二月六日，即本發售通函付印前最後確定其中所載資料的最後實際可行日期。
「租賃代理」	指白馬物業管理公司及怡城。
「貸款銀行」	指花旗銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及DBS Bank Ltd.的香港分行。
「上市代理人」	指香港上海滙豐銀行有限公司。
「上市協議」	指信託人、管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就適用於越秀房託基金的監管後機制訂立的協議。
「上市日期」	指基金單位首次上市的日期，預期為二〇〇五年十二月二十一日，自此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現行的證券上市規則。
「貸款融資」	指貸款銀行授予BVI公司為數165,000,000美元的三年期浮動息率貸款融資。
「貸款所得款項」	指BVI公司根據貸款融資借取的總金額。
「管理人」	指越秀房託資產管理有限公司。
「最高發售價」	指根據全球發售每個基金單位的最高價格3.075港元(不包括適用的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)。
「最低發售價」	指根據全球發售每個基金單位現時預期的最低價格2.850港元(不包括適用的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)。

一般詞彙

「不適用」	指「不適用」。
「無意義」	指「無意義」。
「金峰」	指Moon King Limited (金峰有限公司)，在BVI註冊成立的公司，亦為信託人(作為越秀房託基金信託人的身分)的全資附屬公司。
「提呈發售」	指越秀投資以發售價提呈發售的發售基金單位以換取現金，為國際發售一部分，須按照及受規限於本發售通函所載的條款及條件，詳情載於本發售通函「全球發售的架構」一節下「國際發售」分節。
「發售價」	指根據全球發售將予發行及配售的每個基金單位的最終港元價格(不包括經紀佣金1.0%、香港聯交所交易費0.005%及證監會交易徵費0.005%)，詳情請參閱本發售通函「全球發售的架構」一節。
「普通決議案」	指由基金單位持有人提出，並獲出席者或有投票權者以簡單多數通過的決議，惟會議的法定人數必須達到有兩名或以上共持有已發行基金單位10.0%的基金單位持有。
「超額配售權」	作為國際發售的一部分，越秀投資將根據國際包銷協議向聯席全球協調人授出選擇權，要求越龍向投資者發售最多達87,450,000個基金單位。
「柏達」	指Partat Investment Limited (柏達投資有限公司)，在BVI註冊成立的公司，亦為信託人(作為越秀房託基金信託人的身分)的全資附屬公司。
「中國人民銀行」	指中國人民銀行。
「中國」	指中華人民共和國。除非文義另有所指，否則本通函所指的中華人民共和國或中國，不適用於香港、澳門特別行政區或台灣。

一般詞彙

「定價日」	指就全球發售釐定發售價的日期，預期於二〇〇五年十二月十五日(星期四)或前後。
「承兌票據」	指本發售通函「重組－越秀投資集團重組－初步代價」一節所賦予的涵義。
「物業」	指白馬單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位，「物業」指上述任何一個單位。
「物業顧問」	指仲量聯行有限公司。
「收款銀行」	指香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及交通銀行香港分行。
「規例S」	指美國證券法S規例。
「房託基金守則」	指證監會公佈的房託基金守則，包括到目前為止的修訂、補充或以其他方式的修改。
「重組契約」	指Holdco、信託人、管理人、GCCD BVI及越秀投資於二〇〇五年十二月七日訂立的重組契約，有關詳情載於本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－重組契約」一節。
「報告會計師」	指羅兵咸永道會計師事務所。
「保留事項」	指具有本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－GCCD委任金峰為其代表及向金峰作出的不可撤銷承諾」一節所賦予的涵義。
「負責人員」	指根據證監會第125條獲委任的管理人負責人員。
「人民幣」	指人民幣，即中華人民共和國的法定貨幣。
「國家外匯管理局」	指中國國家外匯管理局。

一般詞彙

「國家工商局」	指中國國家工商行政管理總局。
「發售基金單位」	指合共最多達17,000,000個基金單位，即基金單位總數上限，相當於(i)越秀投資合資格股東可選擇行使越秀投資合資格股東選擇權的基金單位；及(ii)越秀投資不合資格海外股東在其他情況下有權按特別股息收取的基金單位數目。
「發售基金單位包銷商」	指聯席全球協調人。
「沙士」	指嚴重急性呼吸道症候群。
「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，包括到目前為止的修訂、補充或以其他方式的修改。
「重大股東」	指具有房託基金守則所賦予的涵義。
「特別股息」	指越秀投資董事會於二〇〇五年十一月二十三日有條件宣派予於二〇〇五年十二月九日營業時間結束時其姓名在越秀投資股東名冊上的越秀投資股東的特別股息，詳情載於本發售通函「全球發售的架構」一節「特別股息」分節。
「特殊目的機構」	指任何主要目的為持有或擁有房地產(包括其他特殊目的機構的股份)或為越秀房託基金安排融資的公司或企業。於上市日期，只有Holdco及BVI公司為特殊目的機構。
「特別決議案」	指由出席會議的及有權親身或由受委代表投票的基金單位持有人以75.0%或以上的大比數通過的基金單位持有人決議案，惟會議的法定人數必須達到有兩名或以上持有不少於25.0%的已發行基金單位的基金單位持有人出席。
「穩定價格操作人」	指花旗環球金融亞洲有限公司。

一般詞彙

「印花稅條例」	指香港法例第117章印花稅條例，包括到目前為止的修訂、補充或以其他方式的修改。
「超群」	指Superinvestor Limited (超群有限公司)，在BVI註冊成立的公司。
「租賃服務協議」	指由福達、金峰及京澳與怡城簽訂的租賃服務協議，以及由管理人及柏達與白馬物業管理公司簽訂的租賃服務協議，而「租賃服務協議」指兩者任何一份。
「可分派收入總額」	指具有本發售通函「分派政策」一節所賦予之涵義；
「信託契約」	指信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日就設立越秀房託基金而訂立的信託契約（經任何補充契約修訂）。
「信託人」	指越秀房託基金的信託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。
「信託人關連人士」	指任何一位信託人的董事、高級行政人員或負責人員，以及信託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。
「信託人條例」	指香港法例第29章信託人條例，包括到目前為止的修訂、補充或以其他方式的修改。
「包銷商」	指香港包銷商、國際包銷商及發售基金單位包銷商。
「包銷協議」	指香港包銷協議及國際包銷協議。
「基金單位」	指越秀房託基金的基金單位。
「基金單位借入協議」	指越秀投資、越龍及穩定價格操作人於二〇〇五年十二月十五日或前後訂立的基金單位借入協議
「基金單位過戶處」	指卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）或可能不時獲委任為越秀房託基金的基金單位過戶處的該等人士。

一般詞彙

「美國」	指美利堅合眾國。
「基金單位持有人」	指基金單位當時的登記持有人(包括登記作為聯名持有人的人士)。
「城鎮土地條例」	指一九九〇年五月頒佈的中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓條例。
「美元」	指美元，美國法定貨幣。
「美籍人士」	指具有S規例所賦予的涵義。
「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，其概要載於本發售通函附錄六。
「維多利廣場單位」	指維多利廣場(位於中國廣州市天河區體育西路101號)的九項房產的單位，所有權證明書編號為C3864888、C3871824、C3871823、C3872315、C3872314、C3872313、C3872312、C3872311及C3871822。
「白馬合營公司」	指廣州白馬服裝市場有限公司，一家於中國註冊的中外合營公司，亦為越秀投資的附屬公司。
「白馬物業管理公司」	指廣州白馬物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為越秀投資的附屬公司。
「白馬單位」	指九項房產的單位，位於中國廣州市越秀區站南路16號的業權證明書編號為C3895226，位於中國廣州市越秀區站南路14、16、18號的業權證明書編號為C3895227、C3895228、C3895229、C3895230、C3895231、C3895232、C3895233及C3895234。

一般詞彙

「興城」	指廣州市興城實業發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，亦為越秀投資的附屬公司。
「怡城」	指廣州怡城物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司及越秀投資的附屬公司。
「越秀」	指越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的公司，亦為越秀投資控股股東。
「越秀集團」	指越秀及其附屬公司。