

---

## 技術詞彙

---

本技術詞彙載有本招股章程所使用有關本公司，以及就我們的業務或我們在本招股章程使用的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其獲賦予之涵義未必與標準行業釋義相同。

「改建及加建工程」	指	對既有樓宇進行的建築工程，旨在於並無涉及拆卸該既有樓宇下提升該既有樓宇的價值
「平均售價」	指	除非另有所指，按建築面積計的平均售價
「具約束力基本條款」	指	就向地政總署申請契約修訂而言，由地政總署所提供的一組條款，其反映已提出的所有技術及規劃事宜，包括地價金額(於地政總署估價組討論)、行政費用餘額(如有)及應付訂金(一般佔已協定地價的10%)
「建築事務監督」	指	建築物條例項下的屋宇署署長，為屋宇署主管
「建築命令」	指	建築事務監督根據建築物條例發出的命令
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署，透過強制執行建築物條例，為私營現有及新建樓宇的業主及佔用人提供服務
「建築物條例」	指	香港法例第123章建築物條例
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「CBD」	指	傳統核心商業區
「完成」	指	就一項物業發展項目而言，發出佔用許可證或完工證(以較遲者為準)
「發展」	指	於空置用地上發展新樓宇

---

## 技術詞彙

---

「活化措施申請期屆滿」	指	(1)促進在非工業地帶重建的若干措施(即(a)容許以「按實補價」的原則(即按最佳用途及擬議發展密度)評定在非工業地帶修訂土地契約／換地作重建的工廈的土地補價；及(b)如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年)；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施的申請期於二零一六年三月三十一日屆滿。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(ix)活化措施」
「建築面積」	指	建築面積
「公頃」	指	公頃，一公頃相等於107,639平方呎
「重型貨車」	指	車輛總重介乎24.0至38.0公噸的柴油重型貨車
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港建築師學會」	指	香港建築師學會
「香港測量師學會」	指	香港測量師學會
「ISO」	指	國際標準化組織
「ISO 9001」	指	ISO制訂的其中一項標準，目的為通過交付優質產品及服務提高客戶滿意度
「ISO14001」	指	ISO制訂的其中一項標準，當中制訂環境管理系統的準則
「千帕」	指	千帕，為壓力計量單位
「輕型貨車」	指	包括汽油輕型貨車及柴油輕型貨車
「固定總包價格合約」	指	按規定或固定價格提供特定服務的一種建築合約
「米」	指	米

---

## 技術詞彙

---

「立方米」	指	立方米
「新建工業大廈」	指	自二零一一年來起落成的私人分層工廠，不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉
「非污染工業用途」	指	任何並不涉及因噪音、污水排放、震動、氣味、廢氣、煙霧、煙塵、灰、塵埃或礫石而有損大樓及設施佔用人的活動的工業用途。一般而言，其包括涉及成型、生產、設計、研發、改裝、測試、質量監控、調適、維修、裝嵌、包裝、貯存及分發貨品及物料的用途，當中並無產生環境污染或對鄰居造成滋擾
「佔用許可證」	指	由香港屋宇署根據香港法例第123章建築物條例第21條發出的書面許可證，其允許就許可證或另一司法權區的相關機關發出的相應文件所載的目的佔用一幢新樓宇
「OHSAS 18001」	指	國際職業健康及安全管理系統規定
「OU(B)」	指	其他指定用途(商貿)，主要擬作一商貿用途的地帶。新的「商貿」樓宇經常准許進行資訊科技與電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業的混合用途。現有工業大廈及工辦大廈內亦容許具有較低火警危險而且不會直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途
「規劃署」	指	香港政府規劃署
「地積比率」	指	將樓宇的建築面積除以樓宇所在地盤的面積所得的樓宇比率
「私人分層工廠」	指	設計作一般製造流程及用途的處所，包括與該等流程直接相關的配套寫字樓，並一般由發展商擬定作銷售或出租
「私人工貿大廈」	指	指定或認證作工貿用途的樓面空間

---

## 技術詞彙

---

「私人特殊廠房」	指	所有其他廠房處所，主要是專為特殊製造流程而建，每間廠房通常由一名廠東使用
「私人貨倉」	指	設計或改建作倉庫或冷藏庫的處所，以及其配套寫字樓
「暫定基本條款」	指	就向地政總署申請契約修訂而言，由地政總署所提供的一組條款，其反映在地區地政會議上提出的所有技術及規劃事宜，當中並不包括地價及行政費用金額
「重建」	指	重建既有樓宇為新樓宇，當中涉及拆卸既有樓宇並以新樓宇替代
「活化」	指	活化措施項下之任何其中一項措施
「活化措施」	指	香港政府頒佈的一套活化措施，以促進重建及整幢改裝較舊的工業大廈，其於二零一零年四月一日生效（經不時修訂、補充及／或另行修改）。活化措施包括(1)促進在非工業地帶重建的措施（當中包括(a)降低香港法例第545章土地（為重新發展而強制售賣）條例項下的強制售賣令申請門檻；(b)容許以「按實補價」的原則（即按最佳用途及擬議發展密度）評定在非工業地帶修訂土地契約或換地作重建的工廈的地價；及(c)如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年；及(2)促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—香港地產業的監管概覽—(ix)活化措施」

---

## 技術詞彙

---

「工作室寫字樓」	指	自二零一一年起落成而平均單位建築面積低於2,000平方呎的寫字樓，作商業用途及後勤辦公室營運，具備電梯大堂、保安服務、物業管理、獨立空調、水電設施以及私家車、重型貨車及輕型貨車停車位。樓層高度最少達3.5米及樓面負荷量最少達3千帕
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米