

## 技術詞彙

本技術詞匯表載有本文件內所用有關我們及我們業務的詞匯。部分該等詞匯及其定義未必與有關詞匯的業界標準定義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按於特定期間收取的已訂約物業管理費加權平均值計算
「中標率」	指	截至期末我們的中標總數除以截至期末我們提交的投標總數
「B to B for C」	指	公司之間為企業僱員及居民家庭的利益的一種交易形式
「中國指數研究院」 或「中指院」	指	中國指數研究院
「商務物業」	指	就本文件而言，指定用於商務用途的物業
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約面積」	指	根據我們的經營物業管理服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的面積，包括收費管理面積及未交付面積
「E+FM智慧雙平台」	指	指我們的FM智慧管理信息平台，它連接我們維持的設施、技術人員及管理我們的營運團隊以管理我們的保養服務，而「O+」平台則為我們的企業客戶提供僱員福利的靈活解決方案。
「FM」	指	涵蓋多個學科的行業，通過整合人員、場所、過程及技術確保建築環境的功能

---

## 技術詞彙

---

「高端商務物業」	指	在位置（例如位於市中心或中央商務區）、樓宇設計（例如每層建築面積達1,000平方米或以上）、樓宇裝修（例如大堂地板採用大理石及花崗石鋪設）、設施及設備（例如每部電梯服務面積不超過5,000平方米）、物業管理服務（例如委聘知名物業服務企業提供全天候安保服務及維保服務）方面達到標準的樓宇
「一線城市」	指	2019年第一財經新一線城市研究所指定的城市，如北京、上海、深圳及廣州
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所最初自2013年起指定的城市，根據第一財經新一線城市研究所於2019年發佈的資料，該等城市為成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、瀋陽、寧波及昆明。根據弗若斯特沙利文的資料，「新一線城市」一詞最初由第一財經新一線城市研究所於2013年提出，其根據商業資源集聚度、城市樞紐性、城市人活躍度、生活方式多樣性等因素發佈「城市商業魅力排行榜」。第一財經新一線城市研究所曾於2013年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年發佈中國新一線城市排行榜。根據弗若斯特沙利文的資料，第一財經隸屬於上海文化廣播影視集團有限公司，而上海文化廣播影視集團有限公司是中國具有全球影響力的最大媒體及綜合文化產業集團之一，擁有全方位媒體組合及相關業務。根據弗若斯特沙利文的資料，許多知名機構如新華通訊社和中國日報亦有引用「新一線城市」一詞
「面積」	指	建築面積

---

## 技術詞彙

---

「在管面積」	指	物業開發商已交付或準備交付予業主的物業面積，就此而言，我們就提供服務的合約義務收取物業管理費
「包干制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，我們每月收取所有單位（無論出售或未出售）預先確定的每平方米物業管理費，此為由我們的僱員及分包商所提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責定期分別支付出售及未出售單位的物業管理費
「第三方物業開發商開發的物業」	指	獨立於卓越集團的第三方物業開發商獨自開發的物業以及卓越集團與其他物業開發商共同開發但卓越集團並無持有控股權益的物業
「住宅小區」或「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施（如商業或辦公單位，但不包括純商務物業）的純住宅或混合用途的物業
「住宅物業管理服務」	指	就本文件而言，我們就住宅物業、寫字樓及酒店式公寓提供的住宅物業管理服務
「留存率」	指	截至期末的在管物業總數除以截至期末的在管物業及我們於同期終止管理的物業的總數
「研發園區」	指	規劃及劃為容納及促進主要進行研究、開發及其他創新活動的業務及機構的區域

---

## 技術詞彙

---

「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究院於2019年指定的30個主要城市
「中國物業服務百強企業」	指	由中指院公布的按綜合競爭力進行年度排名的中國物業服務企業，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任
「未交付物業」	指	物業開發商未準備好交付予業主的物業，就此而言，我們並未就提供物業管理服務的合約義務開始收取物業管理費
「長江三角洲地區」	指	就本文件而言，中國的一個經濟區，包括上海、浙江省部分地區及江蘇省部分地區，包括但不限於南京、蘇州、嘉興、湖州、台州、滁州、六安、南通及蕪湖