

## 詞彙

本技術詞彙包括本文件內有關我們及我們業務的技術詞彙。其中部分詞彙及其涵義未必與該等詞彙的業內標準涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按各物業管理合約訂明的物業管理費總額除以總在管建築面積計算，並按各項物業管理的月數予以調整
「中央製冷」	指	通過能源站運營對一組樓宇進行集中製冷，而樓宇通常位於住宅社區或商業綜合體
「中央製冷季節」	指	一年內較熱的季節，屆時我們將根據能源運維服務訂約為物業提供中央製冷，其時間及持續時長根據能源運維服務合約確定
「中央供暖」	指	對樓宇進行集中供暖，由中國政府按地區基準或通過能源站運營按地方基準提供
「中央供暖季節」	指	一年內較冷的季節，一般在11月中旬至3月中旬，屆時將在中國北方地區提供中央供暖
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們自客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的金額
「公共區域」	指	住宅物業中的大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等共享區域
「已竣工建築面積」	指	物業開發商已完成開發的物業的建築面積

---

## 詞彙

---

「合約建築面積」	指	本集團根據營運物業管理合約管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「數字孿生」	指	物理實體或系統的數字複製將物聯網、人工智能、機器學習及軟件分析與空間網絡圖整合，可用於優化運營及維護物業
「能源運維權」	指	能源站經營權
「能源系統」	指	用於提述智能系統的詞彙，該系統的設計旨在提供中央供暖、製冷、新風及空調系統等公用服務的同時節約能源
「一線城市」、 「二線城市」	指	《第一財經》說明城市分類如下：一線城市包括北京、上海、深圳和廣州；二線城市包括昆明、大連、廈門、合肥、佛山、福州、哈爾濱、濟南、溫州、長春、石家莊、常州、泉州、南寧、貴陽、南昌、南通、金華、徐州、太原、嘉興、煙台、惠州、保定、台州、中山、紹興、烏魯木齊、濰坊及蘭州
「甲醛」	指	HCHO或CH <sub>2</sub> O，室外空氣中的污染物及致癌物
「建築面積」	指	建築面積
「能源運維建築面積」	指	物業管理公司或其他類型服務提供商已開始提供能源運維服務且有權就提供服務的合約義務收取能源運維服務費的物業建築面積

---

## 詞彙

---

「在管建築面積」	指	物業管理公司開始提供物業管理服務及有權收取與提供服務的合約責任有關的物業管理費的物業建築面積
「綠色建築」	指	根據中指院，該詞彙通常用於中國物業發展及物業管理行業，指獲得住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。進一步詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－綠色建築物業管理」
「物聯網」	指	物聯網
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費就所有單位（無論是否出售）向物業開發商、業主及住戶收費，即我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用
「非認證物業」	指	未獲得綠色建築標識認證的物業管理項目
「控股股東的其他聯繫人」	指	當代投資集團及極地控股集團統稱為控股股東的其他聯繫人，我們向彼等（除當代置業集團外）提供服務

---

## 詞彙

---

「被動式房屋」	指	能效設計及建設標準，構思為一間不使用常規供暖及空調系統的被動式供暖或製冷樓宇，從而減少生態足跡
「PM2.5」	指	空氣中直徑少於2.5微米的顆粒物，可對心臟健康及死亡率產生有害影響
「獲取的項目」	指	自若干類型客戶取得的項目，可能與該等客戶開發或使用的物業有關
「自控股股東的其他聯繫人獲取的項目」	指	自控股股東的其他聯繫人（不包括當代置業集團），即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目
「自當代置業集團獲取的項目」	指	僅自當代置業集團獲取的項目
「自第三方開發商獲取的項目」	指	自獨立第三方獲取的項目
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或包含住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）但不包括純商業物業的混合用途物業
「保留率」	指	按期初在管物業的總數減去同期我們不再管理的物業數量，再除以期初在管物業的總數計算
「每平方米收益」	指	如中指院所訂明，收益總額除以年終在管建築面積，物業管理公司就該等在管建築面積通常提供物業管理及彼等服務組合中多種增值服務

---

## 詞彙

---

「第三方開發商」	指	屬獨立第三方的物業開發商
「物業服務百強企業」	指	中指院單獨或聯合其他機構基於多項關鍵指標(包括有關企業上一年度的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任)發佈的中國物業管理企業綜合實力年度排名，基於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年的數據，於2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年分別發佈的排名分別包括100家、210家、200家、200家、220家及244家企業，其中，2017年、2018年、2019年及2020年各年的企業數量均超過100家，乃由於多家分數相同或十分相近的企業排名相同
「未交付建築面積」	指	物業開發商尚未交付予業主的物業的總建築面積，我們就此尚未開始收取與提供物業管理服務的合約責任有關的物業管理費