

技術詞彙表

在本文件中，除非文義另有所指，否則本文件所用有關本集團及我們業務的若干詞彙的解釋及釋義具有下文所載涵義。有關詞彙及其涵義未必與該等詞彙的行業標準涵義或用法相符。

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「2019年大型物業服務百強企業」 | 指 | 根據中國指數研究院的資料，2019年物業服務百強企業中於2019年12月31日在管建築面積超過50百萬平方米或合約建築面積超過100百萬平方米的36家物業管理公司 |
| 「平均物業管理費」 | 指 | 經參考有關日期相關物業管理項目（不包含打包價項目）的收費建築面積，按每月每平方米收取的加權平均物業管理費 |
| 「酬金制」 | 指 | 我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包括自客戶收取或應收客戶的物業管理費的指定百分比或其中固定金額，其餘物業管理費將用於支付我們管理相關物業產生的開支，而扣除相關開支後物業管理費的任何過剩或不足部分，則歸屬於相關客戶或由相關客戶承擔 |
| 「公共區域」 | 指 | 由業主共同擁有的公共區域，包括車位、設備房、管理處、游泳池及會所，以及我們所管理社區內的通道及景觀區域 |
| 「合約建築面積」 | 指 | 我們根據物業管理服務合同管理的在管建築面積或合約建築面積，包括已交付及未交付的合約建築面積 |

技術詞彙表

| | | |
|----------|---|--|
| 「一二線城市」 | 指 | 根據中國指數研究院的資料及第一財經日報所載，於最後實際可行日期，該等城市包括中國的以下城市：(i)一線城市包括北京、上海、深圳及廣州；(ii)新一線城市包括成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、沈陽、青島、合肥及佛山；及(iii)二線城市包括寧波、昆明、福州、無錫、廈門、濟南、大連、哈爾濱、溫州、石家莊、泉州、南寧、長春、南昌、貴陽、金華、常州、惠州、嘉興、南通、徐州、太原、珠海、中山、保定、蘭州、台州、紹興、煙台及廊坊 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「在管建築面積」 | 指 | 我們根據相關物業管理服務合同已開始提供物業管理服務之物業的合約建築面積 |
| 「物聯網」 | 指 | 互聯網連接性向物理設備及日常物品的延伸，可使該等設備及物品收集及交換數據，或遠程監控該等設備及物品 |
| 「信息化」 | 指 | 信息技術 |
| 「包幹制」 | 指 | 我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們按預先釐定的物業管理費收費，即我們就在管物業提供的所有物業管理服務的「全包」費用，同時我們承擔管理相關物業的成本及開支 |

技術詞彙表

| | | |
|--------|---|---|
| 「外拓項目」 | 指 | (i)除融創集團的附屬公司、合營企業及聯營公司外的房地產開發商開發的物業管理項目或(ii)若干從非住宅物業的業主處獲取的物業管理項目(該等業主為獨立第三方)。於業績記錄期間，該等外拓項目包括浙江的金華曉郡花園項目、天津市規劃展覽館項目、天津濱湖大廈項目及黑龍江的哈爾濱理工大學項目。除該等外拓項目外，我們於業績記錄期間管理的其他物業管理項目是由融創集團(以及其合營企業及聯營公司)開發 |
| 「綜合實力」 | 指 | <p data-bbox="719 687 1367 768">中國指數研究院通過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：</p> <ul data-bbox="719 832 1367 1683" style="list-style-type: none"><li data-bbox="719 832 1367 959">• 物業管理規模(考慮總資產、在管物業數目、在管建築面積及公司經營所在城市數目)；<li data-bbox="719 1023 1367 1108">• 經營表現(考慮總收入、毛利、淨利潤、每名僱員收入及經營成本佔總收入百分比)；<li data-bbox="719 1172 1367 1300">• 服務質量(考慮客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合約續期率及星級社區數目)；<li data-bbox="719 1364 1367 1491">• 發展潛力(考慮收入增長、在管建築面積增長、儲備建築面積以及僱員人數及構成)；及<li data-bbox="719 1555 1367 1683">• 社會責任(考慮納稅金額、創造就業機會數目、保障性住房在管總建築面積及企業捐款金額) |

技術詞彙表

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「打包價項目」 | 指 | 我們按個別項目基準不參考任何建築面積收取打包價的物業管理項目 |
| 「儲備建築面積」 | 指 | 儲備物業管理項目的合約建築面積，即於有關日期合約建築面積與在管建築面積之間的差額 |
| 「住宅社區」或 「住宅物業」 | 指 | 純住宅物業或包含住宅單位及非住宅性質的配套設施（如商用或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商用物業 |
| 「收費建築面積」 | 指 | 我們計價物業管理費所參考的在管建築面積，不包括(i)若干公共區域（如設備房、管理處、會所及游泳池）的在管建築面積，及(ii)打包價項目的在管建築面積 |
| 「物業服務百強企業」 | 指 | 中國指數研究院基於多項關鍵指標（包括物業管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任）發佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，於2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年分別包括100家、100家、100家、210家、200家、200家、220家及244家此類公司，其中2015年、2016年、2017年、2018年及2019年各年的公司數目超過100家，原因是中國指數研究院將多家分數非常接近的公司並列排名，及物業服務十強企業指中國指數研究院於有關年度各年排名列出的物業服務十強企業 |