

技術詞彙表

本技術詞彙表包含本文件中與本公司及我們的業務有關的詞彙。部分該等詞彙及其涵義可能與其標準行業涵義或用法不同。

「AI」	指	人工智能
「AIoT」	指	人工智能物聯網，人工智能技術與物聯網基礎設施的融合，以實現更高效的物聯網運營，改善人機交互，並加強數據管理和分析
「應用程序」	指	智能移動設備上的應用程序
「平均每月每平方米的飽和收入」	指	按住宅物業服務協議或物業及設施管理服務協議規定的期內最後一個月的服務費收入除以於同一期間末產生收益的在管總建築面積計算。據弗若斯特沙利文所告知，此處定義的「平均每月每平方米的飽和收入」(亦被稱為「平均每月每平方米的物業管理費」)的計算方法符合行業的常規。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，使用平均每月每平方米的飽和收入以評估住宅物業服務及物業及設施管理服務的服務費水平亦符合行業的常規
「國際房地產顧問「五大行」」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，指CBRE Group, Inc.、仲量聯行、Colliers International Group Inc.、戴德梁行和第一太平戴維斯(作為五大國際知名房地產諮詢公司)
「BIM」	指	建築設施物理及功能特徵的數字化表達
「BPaaS」	指	業務流程即服務，一種利用雲技術組合進行流程管理的業務流程外包模式

技術詞彙表

「收繳率」	指	截至相關期間末前累計收到的物業服務費佔同期應收飽和收入總額的百分比
「商企物業」	指	就本文件而言，指定用於商業用途的物業
「公共區域」	指	物業的共有區域，諸如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「社區經濟」	指	社區經濟作為一種優化的資源配置方式，可將社區內互不相聯的各種經濟成分變為利益共同體，建立一種新的經濟生產方式，從而帶動社區乃至更廣區域的經濟發展
「合約建築面積」	指	根據我們的經營物業服務協議，已由或擬由本集團管理的建築面積，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相整合，可用於優化運營及維護物業
「一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付予業主的物業建築面積，我們已經就物業合同提供服務要求開始收取物業服務費用的物業建築面積
「產業互聯網」	指	大數據、雲計算、智能終端以及網絡優勢於傳統行業的應用，以升級原有的傳統業態，進而達到內部效率和對外服務能力的提升

技術詞彙表

「物聯網」	指	將互聯網連接延伸到實體設備及日常物品上，允許該等設備及物品收集和交換數據，或對其予以遠程監控
「信息技術」	指	信息技術
「包干制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們收取的服務費，即為我們的員工及分包商提供的所有住宅物業服務或物業及設施管理服務的「全包」費用
「管理酬金制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們按住宅物業服務以及物業及設施管理服務之服務費總額的一定百分比收費
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即成都、杭州、重慶、西安、蘇州、武漢、南京、天津、鄭州、長沙、東莞、佛山、寧波、青島及瀋陽
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日的中國銀行同業外匯匯率並參照全球金融市場的現行匯率設定的外匯交易匯率
「外拓的物業」	指	僅由獨立於萬科企業的第三方物業開發商開發的物業以及萬科企業與其他物業開發商共同開發但萬科企業不持有控股權益的物業
「萬物雲街道」	指	一種戰略性選擇的街道，其中(i)我們擁有多個在管物業；及(ii)我們的員工可在20至30分鐘內往返於在管物業之間

技術詞彙表

「續約率」	指	按相關年末有效的住宅物業服務或物業及設施管理服務協議數量除以同年內任何期間現有住宅物業服務或物業及設施管理服務協議數量計算
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位及非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商企物業
「留存率」	指	對於住宅物業服務項目： 截至期末自前期末留存的住宅物業服務協議總數除以截至前期末的住宅物業服務協議總數；或 對於物業及設施管理項目： 截至期末自前期末留存的在管物業及設施管理項目產生的飽和收入總數除以截至前期末在管物業及設施管理項目產生的飽和收入總數
「飽和收入」	指	住宅物業服務協議或物業及設施管理服務協議中規定的服務費收入
「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於二〇二一年列明的城市，即合肥、昆明、無錫、廈門、濟南、福州、溫州、大連、哈爾濱、長春、泉州、石家莊、南寧、金華、貴陽、南昌、常州、嘉興、珠海、南通、惠州、太原、中山、徐州、紹興、台州、煙台、蘭州、濰坊及臨沂

技術詞彙表

「街道」	指	中國一個較小的行政區劃，通常為較大城區的一部分
「平方米」	指	平方米
「中標率」	指	某一期間我們中標的總數除以同期我們投標的總數
%	指	百分比