

基本规则



富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列

v10.8

目录

1.0	导言 ..	3
2.0	管理职责 ..	5
3.0	FTSE Russell 指数政策	7
4.0	资格标准 ..	9
5.0	成分股的资格标准和定期审核 ..	12
6.0	成分股公司的变更	16
7.0	公司行为和事件	18
8.0	编制和计算方法	20
	附录 1：合格市场的分类	21
	附录 2：指数分类	23
	附录 3：计算总收益和股息预扣税率所使用的股息	28
	附录 4：外汇汇率	29
	附录 5：计算日程	30
	附录 6：权重上限指数的权重上限方法（见附录 2）	32
	附录 7：EBITDA 筛选	34
	附录 8：专门指数的成分股的资格、资格标准、定期审核和变更	36
	附录 9：实时指数状态	46
	附录 10：更多信息	47

第一部分

导言

1.0 导言

- 1.1 本文件列出富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列构建和管理的基本规则。基本规则副本可向富时国际有限公司（“富时”）索取。
- 1.2 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列是为反映全球合格上市房地产股票的普遍趋势而设计。相关房地产活动定义为拥有、买卖和开发会产生收入的房地产的活动。
- 1.3 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列为投资者提供全面且互补的指数，包括地区和国家指数、高股息指数、投资焦点指数，以及房地产投资信托和非房地产投资信托系列。本指数系列是为反映涉足于全球主要房地产市场/地区特定范畴的公司的股票表现而设计，主要市场/地区为美洲、欧洲、中东和非洲以及亚洲。
- 全球房地产市场的定义见附录 1。
- 1.4 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列在指数设计中未考虑 ESG 因素。
- 1.5 **指数构建方式**
- 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列包含可归类为全球性、地区性和专门指数的指数。
- 本系列内的指数分类的定义见附录 2。
- 1.6 各指数会计算出两个价值：(1)价格收益和(2)总收益。净税收总收益价值也会被计算（见附录 3）。
- 1.7 主要计算货币是欧元，但指数于收盘时也以美元、英镑和日元计算。富时 EPRA Nareit 纯澳大利亚指数也以澳元计算。富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数的主要计算货币是港币。
- 1.8 下列某些指数会或因被要求而在本指数系列中被计算：
- 价格指数和总收益指数。
 - 基于某特定预扣税率计算的净税收总收益指数。
 - 除基础货币（欧元）之外的其他货币计算的指数
 - 货币对冲指数。
 - 权重上限指数。
 - 全球、地区和单一国家指数。
 - 行业指数。

更多客户定制指数亦可根据需求计算，包括产业、国家和行业剔除指数。所选指数基于实时计算并发布。

1.9 IOSCO

1.9.1 富时认为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列符合 2013 年 7 月出版的 IOSCO 金融基准原则。

1.10 FTSE Russell 特此告知指数系列用户，可能存在某些情况（包括不受 FTSE Russell 控制的外部事件）导致指数系列需要修改或停止，因此任何引用指数系列的金融合约或其他金融工具或使用指数系列衡量其业绩表现的投资基金应能够承受，或以其他方式处理指数系列的修改或停止的可能性。

1.11 指数使用者若意欲追踪本指数或购买声称追踪本指数的产品，应先在投资其或其客户资产前，评估指数方法的优点及进行独立投资评估。无论是否出于疏漏或其他原因，FTSE Russell 或富时 EPRA Nareit 全球指数咨询委员会的任何委员都不会承担由于以下原因对任何人造成的损失、伤害、索赔和费用：

- 任何因依赖本基本规则，及/或
- 本基本规则的任何错误或不准确之处，及/或
- 任何对本基本规则中描述的政策或程式的不适用和误用，及/或
- 任何本指数编制或成分股资料错误或不准确之处。

1.12 FTSE Russell

FTSE Russell 是富时国际有限公司、Frank Russell Company、FTSE Global Debt Capital Markets Limited（和其附属公司 FTSE Global Debt Capital Markets Inc.和 FTSE Fixed Income Europe Limited）、FTSE Fixed Income LLC、The Yield Book Inc.和 Beyond Ratings 的商号名称。

第二部分

管理职责

2.0 管理职责

2.1 富时国际有限公司（富时）

2.1.1 富时为指数系列的基准管理员。¹

2.1.2 富时负责本指数系列的日常计算、制作和运作，并将：

- 保存所有成分股的权重记录；
- 根据基本规则变更成分股及其权重；
- 定期对本指数系列进行指数审核，且执行依基本规则的规定进行的审核结果的变更；
- 宣布指数持续维护以及定期审核过程导致的成分股权重变化；
- 传播指数系列。

2.2 EPRA 和 Nareit

2.2.1 EPRA 和 Nareit 负责分析财务报表相关的资格测试，包括候选和现有成分股的 EBITDA 测试，以确立其纳入富时 EPRA Nareit 指数和分配至新兴和发达市场子系列的资格。EPRA 和 Nareit 也将决定成分股的投资焦点分类并按房地产行业分类各成分股。

2.2.2 EPRA 和 Nareit 也就可能符合纳入指数资格的公司的架构、运营和财务报告的某些方面，以及与某些可能限制部分投资机构投资于该等公司和将该等公司纳入成分股的股票指数的公司相关的监管规定提供研究、指导和说明。

¹ 在本文件中，“管理人”一词的含义与欧洲议会和理事会 2016 年 6 月 8 日关于用于金融工具和金融合同中基准、或用于衡量投资基金绩效的指数的条例（欧盟）2016/1011（欧洲基准条例）以及《基准（修订和过渡性条款）（退出欧盟）条例 2019》（英国基准条例）中的定义相同。

2.3 咨询委员会

2.3.1 为协助对指数进行监督，已设立三个富时 EPRA Nareit 地区咨询委员会。

- 富时 EPRA Nareit 亚洲指数咨询委员会
- 富时 EPRA Nareit 欧洲、中东和非洲指数咨询委员会
- 富时 EPRA Nareit 美洲指数咨询委员会

富时 EPRA Nareit 咨询委员会的职权范围已于 FTSE Russell 网站上载列，并可通过以下链接获得。

[FTSE EPRA Nareit Regional Advisory Committee.pdf](#)

2.4 FTSE Russell 负责富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的日常管理和就基本规则的诠释作出决定。

2.5 基本规则可在任何时候经补充、被全部或部分修改、修订或撤销。补充、修改、修订和撤销可能会导致指数编制或计算的方法有变，或以其他方式影响富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。所有决定将即时公布。公布更改建议的日期和更改建议生效的日期应相隔至少三个月，除非更改与受影响方的利益并无冲突。指数不会承担由于补充、修改、修订或撤销富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列基本规则造成的任何损失。

2.6 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的编制者将采取权力范围内的所有行动以确保富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的组成、计算、公布及调整准确符合相关规则。然而，富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的编制者和富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列咨询委员会不会就股价、指数的计算和公布、用于调整指数的资讯以及实际调整的任何不准确之处承担任何责任。

2.7 基本规则的修订

2.7.1 这些基本规则须由 FTSE Russell 定期审核（至少每年一次），以确保它们继续最能反映指数系列的目标。审核过程将包括就任何更改建议咨询富时 EPRA Nareit 地区咨询委员会。

2.7.2 FTSE Russell 股票指数的原则声明中指出，当 FTSE Russell 或富时 EPRA Nareit 地区咨询委员会认定基本规则未提及，或者无法具体、明确地适用于某事项决策时，任何决定应尽可能基于原则声明中的规定。作此决定后，FTSE Russell 应当尽早告知市场其决定。任何该等处理将不被视为例外或对基本规则的改变，或作为未来行动的先例，但 FTSE Russell 考虑是否应随之更新规则，使其更加清晰。

2.8 基本规则的状态

2.8.1 本基本规则提供有关富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的编制方法以及指数发布信息。

第三部分

FTSE Russell 指数政策

3.0 FTSE Russell 指数政策

本基本规则应与下列政策文件一起阅读，这些文件可以通过以下链接获得：

3.1 公司行为和事件指南

- 3.1.1 由于公司行为和事件导致的成分股公司变更的全部细节可以通过以下链接的公司行为和事件指南获得：

[Corporate Actions and Events Guide.pdf](#)

3.2 关于 FTSE Russell 股票指数系列的原则声明（原则声明）

由于指数需要跟上不断变化的市场而基本规则却无法预测所有的偶发事件，所以当基本规则不能完全覆盖某个特定的事件或发展时，FTSE Russell 将参考下列的声明原则来决定合适的处理方案。此指导原则总结了 FTSE Russell 编制指数的理念。原则声明将接受年度审核，任何由 FTSE Russell 提出的更改建议都会先提交 FTSE Russell 政策咨询委员会讨论，然后再由 FTSE Russell 指数治理委员会予以批准通过。

请通过以下链接查阅原则声明：

[Statement of Principles.pdf](#)

3.3 查询、投诉及上诉

- 3.3.1 某个成分股公司或潜在成分股公司（或代表该公司的专业顾问）、某个国家性组织或一组不少于十名来自不同组织、行使专业能力的指数用户可对 FTSE Russell 的决定提出上诉。

请使用下面的链接查阅 FTSE Russell 投诉程序：

[Benchmark Determination Complaints Handling Policy.pdf](#)

请使用下面的链接查阅 FTSE Russell 上诉程序：

[Appeals Against Decisions.pdf](#)

3.4 关于暂停交易和市场关闭的指数政策

3.4.1 在暂停交易或市场关闭情况下的指数变化处置指南，请使用下面的链接：

[Index Policy for Trading Halts and Market Closures.pdf](#)

3.5 客户无法进行交易的市场情况的指数政策

3.5.1 FTSE Russell 的详细指数处置政策可通过以下链接获得：

[Index Policy in the Event Clients are Unable to Trade a Market.pdf](#)

3.6 重新计算政策和指引

当重大错误或偏差出现时，富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列会被重新计算。本指数系列的用户将被以合适的媒介通知。

有关 FTSE Russell 的重新计算政策和指引文件的详情，请使用以下 FTSE Russell 网站链接或联系：info@ftserussell.com.

[Recalculation Policy and Guidelines Equity Indices.pdf](#)

3.7 关于指数编制规则变更的政策

3.7.1 FTSE Russell 的指数编制规则变更的详细政策可通过下列链接获得：

[Policy for Benchmark Methodology Changes.pdf](#)

3.8 FTSE Russell 的管理框架

3.8.1 为了管理指数，FTSE Russell 采用了一个包括产品、服务和技术管理在内的管理框架。该框架包括伦敦证券交易所集团的三条防线风险管理框架，旨在确保遵守 IOSCO 的金融基准原则²，欧洲基准条例³ 和英国基准条例⁴。FTSE Russell 管理框架可通过以下链接获得：

[FTSE Russell Governance Framework.pdf](#)

² IOSCO 金融基准原则最终报告, FR07/2013 年 7 月 13 日

³ 欧洲议会和理事会 2016 年 6 月 8 日关于用于金融工具和金融合同中基准、或用于衡量投资基金绩效的指数的条例（欧盟）2016/1011

⁴ 基准（修订和过渡性条款）（退出欧盟）条例 2019

第四部分

资格标准

4.0 资格标准

- 4.1 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列只包含在附录 1 列出的其中一个国家交易的房地产证券。该证券必须在正式的证券交易所上市。有关合格市场和交易来源的名单，请参阅富时全球股票指数系列基本规则。⁵
- 4.2 受证券交易所监管和已分配到以下任何一个板块的证券不符合资格被纳入指数。若现有成分股被分类为不合格的板块，通常会在下季审核从指数中删除，且该股票若不再被监管则仅在其被删除 12 个月之后才被考虑是否可以被纳入指数。考虑其是否符合被纳入资格时，该股票将被视为新发行股票。

国家	交易所	分类
中国	上海证券交易所 深圳证券交易所	特别处理 (ST)
印度	孟买证券交易所 印度国家证券交易所	分级监管措施 (GSM)
马来西亚	马来西亚交易所	PN17
波兰	华沙证券交易所	警示名单
新加坡	新加坡交易所	观察名单
韩国	韩国交易所	行政事项
中国台湾	中国台湾证券交易所 台北交易所	变更交易方法 (ATM)
泰国	泰国证券交易所	根据泰国证券交易所证券除牌规定第 9(6)号可能面临除牌的公司
土耳其	伊斯坦布尔证券交易所	观察名单
阿联酋	阿布扎比证券交易所 迪拜金融市场	第二类板 B 类板

⁵ 注意：除了在富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列基本规则所列出的合格市场外，在东京证券交易所交易的房地产投资信托 (REIT) 板块交易的证券亦符合纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的资格。

在指数审核结果公布日之后、生效日之前，证券被确定为上述分类，将按个案处理，一般可能会导致定期指数审核添加，可投资比例及已发行股分变化不再在即将进行的审查时被实施。

- 4.3 A. 初始公司体系由属于以下行业分类标准分类的公司组成：行业分类标准房地产（行业 35）⁶、行业分类标准住宅建设（行业 40202010）及行业分类标准仓储设施（从属行业 40201050）。此外，该体系还可能包含属于行业分类标准封闭式投资（从属行业 30204000）的公司，前提是该公司的大部分营收来源于房地产活动。
- B. FTSE Russell 与其他行业分类标准可能会在 EPRA、Nareit 和地区咨询委员会的指引下扩展初始范围。
- C. 根据公司正式备案为有限责任合伙（LLP）、有限合伙（LP）、业主有限合伙（MLP）、公开交易合伙（PTP）、有限责任公司（LLC）及商务发展公司（BDC）的公司将不符合纳入资格。
- D. 优先股不符合纳入指数的资格。就本指数而言，瑞典“D”类股份与优先股有相同特性，因此同样不符合资格。
- 4.4 相关房地产活动定义为拥有、买卖和开发会产生收入的房地产。
- 4.5 房地产公司必须在前一个完整财政年底从相关房地产活动获取其总 EBITDA 的至少 75%。
- 4.6 建造为出售的住宅被视为仅于亚洲地区和新兴市场的相关房地产。
- 4.7 报告营收时，不得包括非相关活动之收入。以下事件不被视为相关房地产活动：
- A. 房地产融资。
- B. 提供建筑管理、总承包和项目管理服务。
- C. 提供物业管理、设施管理、保险、电力供应、经纪、投资管理基金和服务。请参阅附录 7 以获取更多信息。
- D. 控股公司被排除在指数外。控股公司定义为其净资产有多于百分之 50 投资于其他上市公司的证券的公司。
- E. 石油和天然气等商品的储存库/设备。来自零售燃料站的收益被视为符合资格。
- F. 主要的收益产生活动附带房地产所有权的公司，包括游戏、主题公园和其他娱乐事业的公司。
- G. 基础设施资产，包括运输资产（道路、桥、隧道、机场等）、能源和公用事业资产（发电、燃料等）、水和废物管理资产、通信资产（线基网络、空基网络等）以及监狱。
- H. 林地和农地。
- I. 户外广告。
- J. 就 EBITDA 筛选而言，标记为代管的数据中心收益仅在有足够详情的情况下被视为房地产收益，以确保不包含不符合资格的活动的收益。
- K. 来自停车场和停车服务的收益不被视为相关房地产活动，除非该等收益为被视为相关房地产活动附带的收益。
- 4.8 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的成分股需于适用情况下符合以下所有标准：
- A. 以英文公布其公开可得的已审核年度报告的公司才可纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列*。这定义为由损益表、资产负债表、董事审阅和全部账目附注组成的英文版本当前账目。

⁶ 富时指数已于 2021 年 3 月迁移至新的 ICB 行业分类标准体系。

*日本的英文版本已审核财务报告同样合格。在特殊情况下，美国的报告要求可能为正式公告或备案以及只适用于美国公司的年度报告。

- B. 若某公司刚以英文作年度报告，其在符合其他所有纳入指数标准的情况下于下一次季度审阅符合资格纳入指数内。
- C. 现有指数成分股须在财政年度后 12 个月内编写规则 4.8A 所定义的合格年度报告。未能编写报告的公司将于下一个季度审阅中不符合纳入资格。
- D. 若某公司根据其最新的年度报告（规则 4.8A）符合 EBITDA 标准，且符合所有其他纳入指数的标准，则于下一个季度审阅符合资格纳入指数内。
- E. 若某公司未能符合 EBITDA 标准（见规则 4.5），则于下一个季度审阅不符合资格纳入指数内。
- F. 如果年度报告在审阅的截止日 20 个交易日内公布，考虑纳入指数将推迟至随后的审核，以有充足时间全面分析所得信息。
- G. 年度总 EBITDA 超过 25%来自前沿或独立市场（由 FTSE Russell 分类）的潜在成分股将不符合资格纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。

请参阅附录 8 了解特殊指数的资格标准。

4.9 国籍分配

- 4.9.1 将富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列潜在成分股分配国籍的程序一般会根据富时确定国籍文件的程序进行，文件可从 FTSE Russell 网站上获取，亦可从下面链接获取：

[Determining Nationality.pdf](#)

- 4.9.2 若原本应被分配至发达市场国籍的潜在成分股于上两个年度各年的年度总 EBITDA 少于 75%来自发达市场（由 FTSE Russell 分类），其将被分配至占其于上两个年度 EBITDA 最高百分比的新兴市场（由 FTSE Russell 分类）的国籍。如果公司的年度报告提供的细节不足以明确确定公司 EBITDA 的地域分布，则上述计算将酌情基于资产或收入。如果年度报告提供的详细信息不足以使用 EBITDA、资产或收入进行明确确定，则公司将因报告不充分而失去被纳入发达市场指数的资格。

最新的年度报告（定义于规则 4.8A）中只有一年已审核财务报表或有英文首次公开招股章程的潜在成分股将根据最近可得的一年已审核财务报表被审核及分类。

- 4.9.3 若先前被分配至发达市场（由 FTSE Russell 分类）国籍的现有成分股于上两个年度各年自发达市场获取其年度总 EBITDA 少于 50%，其将被分配至占其 EBITDA 所占比例最大的新兴市场的国籍。如果公司的年度报告提供的细节不足以明确确定公司 EBITDA 的地域分布，则上述计算将酌情基于资产或收入。如果年度报告提供的详细信息不足以使用 EBITDA、资产或收入进行明确确定，则公司将因报告不充分而失去被纳入发达市场指数的资格。
- 4.9.4 如果应用上述规则 4.9.2 或 4.9.3 确定国籍的成分股连续两年 EBITDA 的最高百分比来自另一新兴市场，其国籍可能会变更为该新兴市场。
- 4.9.5 如果应用上述规则 4.9.2 或 4.9.3 确定国籍的成分股连续两年 EBITDA 的 75%来自发达市场，其国籍可能会变更为在富时全球股票指数系列中被分配的国籍。
- 4.9.6 如果现有成分股经历重大公司事件，可能会根据最近年度报告中最近一年的已审核财务报告或重组章程评估该公司的国籍。

第五部分

成分股的资格标准和定期审核

5.0 成分股的资格标准和定期审核

5.1 审核日期

5.1.1 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列在 3 月、6 月、9 月和 12 月进行季度审核。审核是根据截至审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据进行。定期审核的结果将在富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列地区咨询委员会的季度会议上汇报。

5.1.2 定期审核导致的任何成分股调整将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后实施（即周一生效）。股票权重（包括自由流通量）的后续调整将同时生效。

5.1.3 富时负责公布定期审核结果。

5.2 审核过程

5.2.1 季度审核采用的纳入和删除证券的规则旨在为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列成分股的选择提供稳定性，同时通过纳入或删除股价大幅上升或下跌的证券或其合格房地产活动明显增长或缩减的公司，以确保指数继续反映上市房地产市场状况。

5.2.2 满足规则 4.1 至 4.10 的所有公司符合资格纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列，惟受详述如下的三个筛选要求所限。

5.3 规模规则

5.3.1 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的规模规则是以地区指数市值百分比（应用可投资权重之后）表达的相对计量所计算。目前并非本指数系列成分股的证券必须达到纳入指数的基点界限，该界限高于现有成分股被剔除的基点界限。采用不同规模界限旨在为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列成分股的组成提供稳定性，同时通过纳入或删除市值明显增长或缩减的证券，以确保本指数继续反映市场状况。规模界限以基点表达，并如下所述。

5.4 纳入指数系列

于季度审核中，在其各自地区指数的可投资市值（应用可投资权重之后）等于或大于以下基点的非成分股将符合资格纳入指数系列：

发达市场

a) 亚洲股票	0.10%
b) 欧洲、中东和非洲股票	0.10%
c) 美洲股票	0.10%

新兴市场

a) 亚洲股票	0.30%
b) 欧洲、中东和非洲股票	0.30%
c) 美洲股票	0.30%

纳入指数时，潜在纳入成分股时必须将其至少 50%的总资产投资于房地产。

5.5 从本指数系列中删除

于季度审核中，如果富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的现有成分股在其各自地区的可投资市值（应用可投资权重之后）低于以下基点的，其会从本指数系列中剔除。

发达市场

a) 亚洲股票	0.05%
b) 欧洲、中东和非洲股票	0.05%
c) 美洲股票	0.05%

新兴市场

a) 亚洲股票	0.15%
b) 欧洲、中东和非洲股票	0.15%
c) 美洲股票	0.15%

5.6 流动性

每只证券将在 3 月和 9 月进行半年度流动性测试。

- **3 月审核：**将测试从 1 月第一个交易日到上一年度 12 月最后一个交易日期间的流动性。
- **9 月审核：**将测试从上一年度 7 月第一个交易日到本一年度 6 月最后一个交易日期间的流动性。

每只证券的流动性通过计算其每月日成交量的中位数进行测试。

证券的成交量数据将在市场开放时从周日到周五（在适用情况下）的交易日取得。

在计算每月日成交量的中位数时，每个月必须有至少 5 个交易日；否则该月将被忽略并不纳入计算。若测试期少于 12 个月时，流动性测试将按比例应用。

每只证券每个月的日交易量按照其交易数量占其测试期间最后一个交易日的自由流通量调整后的发行股本的百分比计算。该月的日交易量按降序排列，若有奇数交易天数，取排序位于中间该日的数值作为中位数；若有偶数交易天数，则取排序位于中间的两日之均值作为中位数。

零交易量的交易日也参与排序，所以若某证券一个月中有超过一半的交易日无交易，该月交易量的中位数为零。

任何暂停交易的期间不会被包含在测试中。

只有交易所的交易日会被包含在计算中，即交易所假日会被排除。

- A. 审核时无十二个月交易记录的新发行股份必须至少有二十天的交易记录。非成分证券在全面市场审核前十二个月中须有十个月的按每月日交易量中值计算的换手率至少达到其发行股本的 0.05%（应用任何可投资权重之后），否则该证券不符合资格纳入指数系列。
- B. 现有成分股必须在全面市场审核前十二个月中有至少八个月的按每月日交易量中值计算的换手率至少达到其发行股本的 0.04%（应用任何自由流通量权重之后）。当现有成分股未能通过测试，其将再接受测试，测试期的最后六个月将按比例评估。若成分股在最后 6 个月中有

至少 4 个月（按比例相当于 12 个月中有 8 个月）通过测试，其将被视为通过流动性测试。未能通过两次测试的现有成分股将会被删除。

- C. 若不符合按规则 6.3.1 所定义纳入指数系列的新发行股份至少有二十个交易日，其将在下个季度审核符合资格纳入指数系列。每个月按照每月日交易量中值计算的换手率必须至少达到（可投资权重调整后）*股本的 0.05%，自上市后流动性审核按比例适用。若新发行股份并无将至少 50% 总资产投资于房地产，其流动性将从其符合此资格标准时被测试。公司应在审核时应该符合该等标准。

富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的现有成分股因未能通过流动性筛选而从指数中删除后，将仅在被删除后 12 个月才重新被考虑是否纳入指数。考虑其是否符合被纳入资格时，该股票将被视为新发行股票。例如，在 2020 年 3 月被删除的证券最早将仅在 2021 年 9 月的半年度审核中重新被考虑是否符合资格。

5.7 自由流通量

5.7.1 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列根据自由流通量及外国所有权限制进行调整。

A. 初始权重

自由流通量将利用可获得的公开信息进行计算，四舍五入到小数点后第 12 位。自由流通量小于或等于 5% 的公司将被指数中删除。

有关自由流通量限制的详情可通过以下链接获得：

[Free Float Restrictions.pdf](#)

B. 外国所有权限制

FTSE Russell 指数方法考虑到由政府、监管机构或公司章程施加于外国人在一个公司中的持股限制。

有关外国所有权限制的更多详情可使用以下链接获得：

[Foreign Ownership Restrictions and Minimum Foreign Headroom Requirement.pdf](#)

C. 最低外国投资者可投资余额比例规定

FTSE Russell 将“外国投资者可投资余额比例”定义为外国投资者可得的股份在该公司的外国所有权限制（FOL）中所占的百分比，即 $(FOL - \text{外资持股}) / FOL$ 。

例如，若某公司的外国所有权限制为 49%，其中 39% 被外国投资者持有，则外国投资者可投资余额比例为 20.41%，即 $(49\% - 39\%) / 49\%$ 。

有关最低外国投资者可投资余额比例规定的更多详情可使用以下链接获得：

[Foreign Ownership Restrictions and Minimum Foreign Headroom Requirement.pdf](#)

5.8 最低投票权

5.8.1 被分配发达市场国籍的公司必须有多于 5% 的公司投票权（所有股票证券合计，包括可识别的未上市或未交易的股票）由不受限制的股东持有，否则将被视为不符合资格纳入指数。被引用为“不附投票权”或仅提供法定最低权利的股份将被视为不具有投票权，因其与最低投票权审核有关。新兴市场证券不受此要求所限。

5.8.2 目前不符合上述要求的具发达市场国籍的现有成分股有 5 年的宽限期。如果其后继续未能符合最低投票权规定，则将于 2022 年 9 月的审核时从 FTSE Russell 指数中剔除。

5.8.3 公众持有的公司投票权百分比计算如下：

根据 FTSE Russell 自由流通量定义确定的不受限制股东持有的投票数量
所有具投票权的公司证券的已发行股份赋予的总票数，包括并未获准在受监管场所交易的证券

例如，公司A拥有1亿股上市A类股，每股可投1票，自由流通量为65%。公司还拥有3亿股未上市B类股，每股可投10票。

对上市A类股是否符合高于5%公司投票权规定的评估测试如下：

$$\frac{6,500 \text{万 (即1亿A类股投票权 * 65\%自由流通量)}}{31 \text{亿 (即1亿A类股投票权 + 30亿B类股投票权)}} \\ = 2.097\% \text{ 公司投票权由公众持有}$$

5.9 交易筛选

5.9.1 在过去一年内（截至并包括审核截止日期）未在 60 个或以上交易日交易的现有成分股或非成分股将不符合资格（继续）纳入指数。定期/特殊市场假日以及非计划市场关闭不计入总数；另外，将不予考虑证券没有交易的原因。如果证券上市交易时间不满一年，该 60 日的期限将根据其上市后的可供交易日数按比例计算。请注意：

- 所有标准交易日将纳入计算范围（周五和周日视情况而定）。
- 计算中将不包括特殊的非标准交易日（例如，不考虑特殊的周六交易）。
- 如果需要按比例计算，将以上一年截至并包括审核截止日期的相关市场可交易日数作为计算基础。例如，市场 ABC 在截至审核截止日期的年度期间有 253 个可交易日，因此，如果证券上市后的 23.7%（60/253）或更多可交易日没有交易，则该证券将不符合纳入资格。
- 证券因本项筛选而从指数中删除后，将仅在被删除后 12 个月才重新被考虑是否纳入指数。考虑其是否符合被纳入资格时，该股票将被视为新发行股票。

第六部分

成分股公司的变更

6.0 成分股公司的变更

6.1 成分股公司变更的影响

6.1.1 影响一只或以上的成分证券的决定或事件可能导致富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列所依据的投资范围的组成出现变更。

6.2 快速纳入水平

6.2.1 在其各自地区的可投资市值（应用任何可投资权重之后）等于或大于以下基点的新发行股票将会在第五个交易日收盘后纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。纳入资格将使用首个交易日的收盘价决定。若第五个交易日临近指数审核，FTSE Russell 可自行决定在事先通知之后在指数审核生效日快速纳入新成分股。

各地区的快速纳入水平将在 3 月、6 月、9 月和 12 月进行季度审核时设定。地区性的快速纳入水平乃基于审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据决定，并将由 FTSE Russell 公布。请注意，若这些日期为非交易日或星期六或星期日，则将会使用之前的交易日的的数据。

发达市场

a) 亚洲股票	0.40%
b) 欧洲、中东和非洲股票	0.20%
c) 美洲股票	0.15%

新兴市场

a) 亚洲股票	0.40%
b) 欧洲、中东和非洲股票	0.60%
c) 美洲股票	0.60%

6.3 审核以外的纳入

6.3.1 当某公司（无论是否现有的指数成分公司）进行首次公开发售时，如果其满足以下条件，将符合快速纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的资格：

- 发行新股票证券的公司将其至少 50% 的总资产投资于房地产，并符合第四部分的额外公司资格标准；以及
- 新发行证券符合第四部分的证券资格标准，并且具有超过有关地区快速纳入水平的可投资市值（见规则 6.2.1）。

注意：评估其是否符合快速纳入资格时，仅有在 IPO 期间发售的股份将纳入可投资市值的计算中，而若其符合资格，则仅有所发售股份将纳入指数的计算中。

若某公司发行多于一条线的股票，各股票证券将个别接受资格测试。合格证券将在第五个交易日收盘后纳入指数内。若第五个交易日临近指数审核，FTSE Russell 可自行决定在事先通知之后在指数审核生效日快速纳入新成分股。

- 6.3.2 若证券并不符合即时快速纳入指数的资格，该证券将在下一次审核重新被考虑其纳入资格，但仍须符合最少 20 个交易日的规定（见规则 5.6.1C）。
- 6.3.3 如果出现股份化的情况，在上市后新的合格证券的全部自由流通量即时转至私人股东，则该证券的纳入将从开始交易后推迟一个月，前提是需在这时间展示出足够的流动性（见规则 5.6 中的定义）。
- 6.3.4 如果某成分股公司通过向现有股东发行新股权，藉此分拆为两家或以上公司，而分拆后组成的公司将继续满足 5.3 至 5.7 规则，则该等公司能继续拥有前身公司所属的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列内相同基准指数的成分股资格。
- 6.3.5 新符合资格的证券（例如：获升级到合格市场的非成分股）将在下一次季度审核中审视其纳入资格。
- 6.4 若某公司因公司重组或行业分类标准系统的分类结构审核而被行业分类标准系统重新分类至合格从属行业，该公司将在下一次季度审核中被考虑其纳入资格，前提是 a) 其在这时间展示出足够的流动性（见规则 5.6 中的定义），b) 有关重组/转型的正式文件已在各自的司法管辖区内报备，以及 c) 该公司已公开提供足够水平的财务数据以建立符合其水平的“相关房地产活动”。
- 6.5 可变和尽最大努力 IPO* 将不被考虑快速纳入，因为 FTSE Russell 将：
- 无法确认是否符合最低自由流通量要求；以及
 - 无法为指数计算确定准确的自由流通量。

若在上市首日收盘之前确认已发行的股份数量（例如特定持有人公开披露出售若干股份的承诺），则直接上市 IPO 将有资格被考虑快速纳入指数。若在上市首日收盘之前并无任何相关披露，则该公司不被视为可快速纳入指数。

- 6.5.1 可变和尽最大努力 IPO 以及不符合快速纳入资格的直接上市 IPO 将在下一次审核时被考虑纳入指数，如果在审核截止日之前有公开披露* 可供确认发行期间出售的准确股份数量或 IPO 后的股权结构。纳入指数仍须符合所有其他资格标准。若 IPO 期间出售的股份数量或 IPO 后的股权结构在审核截止日仍然未知，则对该公司的评估将推迟至随后的审核。

* 公开披露通常通过公司备案、证券交易所通告或股权监管公告等方式进行。

6.6 删除

- 6.6.1 股份将在以下情况从成分股名单中删除：

- 成分股被其证券交易所摘牌、进入破产程序、无力偿付或被清盘。

6.6.2 在生效日期删除

若现有成分股以现金或不合格票证或被其所处或其他国家的非上市公司收购，则现有成分股在收购的生效日期被删除。

6.6.3 在确认后删除

如某公司被收购后剩余的自由流通量小于等于 15%，则该公司下次审核中不会被考虑纳入指数中，除非成分股被删除日和调整施行日之间须至少相隔六个月。

第七部分

公司行为和事件

7.0 公司行为和事件

7.1 由于公司行为和事件导致的成分股公司变更的全部细节可以通过以下链接的公司行为和事件指南获得：

[Corporate Actions and Events Guide.pdf](#)

富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列对于公司行为和事件处理方法的详情可通过以下链接获得：

[Treatment of Corporate Actions and Events](#)

公司“行为”指一项有预期除权日的对股东有影响的行为。股票价格在除权日将有所调整。其包括：

- 资本偿还
- 增资配股／授权发行
- 股票转换
- 分拆（分部）／反向拆分（股份合并）
- 红股发行（资本或发行红股）

公司“事件”是基于指数编制规则有可能影响指数的对公司新闻（事件）的反应。例如，某公司宣布战略投资者出售其股份（二次募集）——其可导致指数中可自由流通量权重变化。当需要进行指数调整时，FTSE Russell 将发布关于变更时间的通告。

7.2 发行股本

7.2.1 成分股发行的股本数量变更处置方法详见公司行为和事件指南。

7.3 可投资权重

7.3.1 成分股自由流通量变动处置方法详见公司行为和事件指南。

7.4 分拆

若某成分股公司通过向现有股东发行新股权，藉此分拆为两家或以上公司，分拆后组成的公司可能有资格继续拥有前身公司所属的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列内相同指数的成分股资格。若有资格继续作为成分股，则拆分实体（多家实体）将保留在其母公司所在的相同指数中，直至下一个季度审核，如果存在至少 20 个交易日的记录，其则将进行规模（规则 5.3）、流动性（规则 5.6）和扣除利息、税收、折旧和摊销前的收益（规则 4.5）测试，以评估其继续纳入指数的资格。需注意，根据数据可用性和审查时间，行业成员资格可能会在没有 20 个交易日记录的情况下更新。

更多详情请参考公司行为和事件指南。

7.5 合并和收购

7.5.1 收购、合并和分拆的处置方法可以在公司行为和事件指南中找到。

7.5.2 请参阅附录 8 了解特殊指数成分股的变更。

7.6 暂停交易

关于暂停交易的处置规则可在公司行为和事件指南中找到。

第八部分

编制和计算方法

8.0 编制和计算方法

8.1 价格

8.1.1 对有当地证券交易所报价的证券，富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列视市场情况使用实际市场收盘价或最后交易价格进行计算。

8.1.2 计算指数时将使用由汤森路透实时发布的实时外汇汇率。计算收盘价格时使用的汇率为英国时间 16:00 的 WM/路透收盘即期汇率（见附录 4）。计算富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数的收盘价格时使用的汇率为英国时间 09:00 的 WM/路透收盘即期汇率（见附录 4）。

8.2 计算频率

8.2.1 请参阅附录 5 了解富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的计算列表。

8.3 计算方法

8.3.1 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列采用连续相乘的帕氏计算方法计算。

8.3.2 富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列于特定日子的表现通过计算以下因素的差距而决定：

- 指数截至当天收盘时的市值及
- 指数在当天的开始时的市值

“当天的开始”定义为之前一天在调整资本变更、可投资权重变更、纳入和删除后的收盘价。

8.3.3 当出现资本变更时，调整即予应用，以令富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的表现能反映投资者的体验。

附录 1：合格市场的分类

合格市场的分类

原则上，公司被分配到公司在上市时注册成立和上市的国家。

富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列

地区	国家/地区	发达	新兴
美洲	巴西		X
	加拿大	X	
	智利		X
	哥伦比亚		X
	墨西哥		X
	秘鲁		X
	美国	X	

地区	国家/地区	发达	新兴
亚太区	澳大利亚	X	
	中国 ⁷		X
	中国香港	X	
	印度		X
	印尼		X
	日本	X	
	马来西亚		X
	新西兰	X	
	巴基斯坦		X
	菲律宾		X
	新加坡	X	
	韩国	X	
	中国台湾		X
	泰国		X

⁷ 不同中国股份类别将作为独立地区审核，自富时全球股票指数系列的 2019 年 3 月半年度审核起生效。

中国 A 股（根据北向中国互联互通机制提供）：第一阶段的实施于 2020 年 6 月完成，代表各证券可投资权重的 25%。

地区	国家/地区	发达	新兴
欧洲、中东和非洲	奥地利	X	
	比利时/卢森堡	X	
	捷克共和国		X
	丹麦	X	
	埃及		X
	芬兰	X	
	法国	X	
	德国	X	
	希腊		X
	匈牙利		X
	爱尔兰	X	
	以色列	X	
	意大利	X	
	科威特		X
	荷兰	X	
	挪威	X	
	波兰	X	
	葡萄牙	X	
	卡塔尔		X
	罗马尼亚*		X
沙特阿拉伯		X	
南非		X	
西班牙	X		
瑞典	X		
瑞士	X		
土耳其		X	
阿联酋		X	
英国	X		

韩国自 2009 年 9 月起符合资格纳入发达市场指数。

以色列自 2009 年 3 月起符合资格纳入发达市场指数。

阿联酋自 2010 年 9 月起符合资格纳入新兴市场指数。

阿根廷自 2010 年 9 月起符合资格纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。

摩洛哥自 2015 年 6 月起符合资格纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。

希腊的市场地位于 2016 年 3 月由发达市场变更至新兴市场。

卡塔尔的市场地位于 2016 年 9 月由前沿市场变更至新兴市场。

波兰的市场地位于 2018 年 9 月由先进市场变更至新兴市场。

科威特的市场地位于 2018 年 9 月由未被分类变更至新兴市场。

沙特阿拉伯于 2019 年 3 月符合资格纳入新兴市场指数。

*罗马尼亚自 2020 年 9 月起符合资格纳入新兴市场指数。

有关合格市场和交易来源的名单，请参阅富时全球股票指数系列基本规则。⁸

富时罗素宣布自 2022 年 3 月 7 日起将俄罗斯从富时股票指数中剔除

⁸ 注意：除了在富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列基本规则所列出的合格市场外，在东京证券交易所交易的房地产投资信托（REIT）板块交易的证券亦符合纳入富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的资格。

附录 2：指数分类

指数分类

指数系列的旗舰指数为富时 EPRA Nareit 全球指数¹。以²标示的指数于 2009 年 3 月重新命名以加入“发达”字眼。⁹

地区分类如下：

全球

富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列包括：

- 全球指数¹
- 全球（美国除外）指数¹

美洲

富时 EPRA Nareit 美洲系列包括：

美洲^{1*}

北美洲*

加拿大

美国*

美洲新兴市场*

巴西

智利

哥伦比亚

墨西哥

秘鲁¹⁰

⁹ 指数系列的旗舰指数为富时 EPRA Nareit 全球指数¹。以²标示的指数于 2009 年 3 月重新命名以加入“发达”字眼。

¹⁰ 秘鲁的市场地位于 2020 年 9 月由次级新兴市场重新分类至前沿市场。

亚洲

富时 EPRA Nareit 亚洲系列包括：

亚太区^{1*}

亚太区发达市场^{2*}

澳大利亚
中国香港*
日本

新西兰
新加坡
韩国

亚太区新兴市场*

中国¹¹
印度
印尼
马来西亚

巴基斯坦
菲律宾
中国台湾
泰国

¹¹ 中国 A 股（根据北向中国互联互通机制提供）：第一阶段的实施于 2020 年 6 月完成，代表各证券可投资权重的 25%。

欧洲、中东和非洲

富时 EPRA Nareit 欧洲、中东和非洲系列包括：

欧洲、中东和非洲^{1*}

欧洲发达市场 ^{2*}	奥地利
欧洲发达市场（英国除外） ^{2*}	比利时／卢森堡
欧洲、中东和非洲发达市场	丹麦
中东和非洲发达市场	芬兰
欧元区*	法国
欧元区发达市场	德国
欧元区新兴市场	爱尔兰
	以色列 ¹
	意大利
	荷兰
	挪威
	波兰
	葡萄牙
	西班牙
	瑞典
	瑞士
	英国*

欧洲、中东和非洲新兴市场*

欧洲新兴市场*
中东和非洲新兴市场*

捷克共和国	埃及
希腊	匈牙利
科威特	俄罗斯
卡塔尔	沙特阿拉伯
罗马尼亚 ¹²	南非
土耳其	阿联酋

¹² 罗马尼亚的市场地位于 2020 年 9 月由前沿市场重新分类至次级新兴市场。

其他指数

欧洲发达市场（仅限英国） ^{2*}	欧洲发达市场流动 40 ²
欧洲发达市场流动 40（英国除外） ²	纯亚洲发达市场 ²
纯澳大利亚 ²	全球房地产投资信托
全球非房地产投资信托	全球（美国除外）房地产投资信托
全球（美国除外）非房地产投资信托	美洲房地产投资信托
美洲非房地产投资信托	亚太区房地产投资信托
亚太区非房地产投资信托	亚洲（日本除外）房地产投资信托 ¹³
欧洲、中东和非洲非房地产投资信托	欧洲、中东和非洲房地产投资信托
欧洲非房地产投资信托	欧洲房地产投资信托
中东和非洲非房地产投资信托	中东和非洲房地产投资信托
发达市场非房地产投资信托 ²	发达市场房地产投资信托 ²
发达市场（亚洲除外）非房地产投资信托 ²	发达市场（亚洲除外）房地产投资信托 ²
发达市场（欧洲除外）非房地产投资信托 ²	发达市场（欧洲除外）房地产投资信托 ²
发达市场（美国除外）非房地产投资信托 ²	发达市场（美国除外）房地产投资信托 ²
亚洲发达市场非房地产投资信托 ²	亚洲发达市场房地产投资信托 ²
欧洲发达市场非房地产投资信托 ^{2*}	欧洲发达市场房地产投资信托 ^{2*}
新兴市场非房地产投资信托	新兴市场房地产投资信托
亚太区新兴市场非房地产投资信托	美洲新兴市场非房地产投资信托
欧洲、中东和非洲新兴市场非房地产投资信托	欧洲、中东和非洲新兴市场房地产投资信托
欧洲新兴市场非房地产投资信托	欧洲新兴市场房地产投资信托
中东和非洲新兴市场非房地产投资信托	中东和非洲新兴市场房地产投资信托
英国房地产投资信托	英国非房地产投资信托
发达市场高股息 ^{2*}	欧洲发达市场（英国除外）高股息 ^{2*}
亚洲发达市场高股息 ^{2*}	美国高股息*
亚洲发达市场 33 ^{2*}	

¹³ 新加坡税务立场

专门指数

富时 EPRA Nareit 专门系列包括：

投资焦点

- a) 发达市场²
- b) 亚洲发达市场²
- c) 欧洲发达市场²
- d) 北美洲
- e) 澳大利亚
- f) 中国香港
- g) 日本
- h) 英国
- i) 美国

房地产行业

- a) 发达市场²
- b) 亚洲发达市场²
- c) 欧洲发达市场²
- d) 欧元区
- e) 北美洲
- f) 英国
- g) 美国
- h) 新兴市场（于 2011 年 5 月推出）

超流动

- a) 发达市场超流动
- b) 欧洲发达市场超流动
- c) 亚洲发达市场超流动
- d) 美国超流动

权重上限指数

为服务投资者，于每次审核时，若干指数就个别成分股设下权重上限并计算出其权重上限版本：

- 富时 EPRA Nareit 欧元区权重上限指数*
- 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场权重上限指数^{2*}
- 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（英国除外）权重上限指数^{2*}
- 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 权重上限指数^{2*}
- 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（英国除外）流动 40 权重上限指数^{2*}

请参阅附录 6 了解计算权重上限方法的详细信息。

实时计算的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数以星号（*）标示。所有其他指数于收盘时计算。

时间是英国时间。

于实时计算期间，计算外汇汇率时使用由汤森路透实时发布的即期汇率。

附录 3：计算总收益和股息预扣税率所使用的股息

股息根据其除息日用于富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的总收益指数的计算中。所有股息均按所公布应用。

同时会根据机构投资者所得股息的最高预扣税率计算净税收总收益指数系列，这些机构投资者并非汇款公司所在国家的居民，也不能藉双重征税条约而受惠。

相关税率信息可向 FTSE Russell 查询。

*富时分配予公司的国籍载述于富时全球股票指数系列基本规则中。

净税收指数使用的预扣税率可通过以下链接获得：

[预扣税服务](#)

请参考以下链接，获得 FTSE Russell 的预扣税指南：

[FTSE_Russell_Withholding_Tax_Guide.pdf](#)

附录 4：外汇汇率

计算富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列使用的外汇汇率为由 The WM Company 编制的 WM/路透收盘即期汇率。该服务为世界性，在咨询领先的金融市场从业者后设立，为指数计算、投资管理和投资组合估值所需的外汇定下每日标准。

在英国时间 16:00 前后，有关服务每隔一段短时间从多家参与报价的银行和外汇交易商选出约 112 种货币兑美元的代表性买入价和卖出价汇率。异常的数据将被剔除，并选出每种货币的中位数汇率。

选择使用英国时间 16:00 作为外汇汇率参考时间能从欧洲大陆的多家参与汤森路透系统的公司获取大量适时的报价，并反映伦敦和纽约外汇交易市场在交易高峰期的需要。汇率由全球各地提供者所提供，使其适用于全球所有时区的估值用途。若 WM Company 未有公布 WM/路透收盘即期汇率，则将会使用前一天的汇率以计算富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。

富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数使用由汤森路透于指数收盘时（英国时间 09:00）所提供的外汇汇率。

有关 The WM/路透收盘即期汇率服务的更多信息可向 The WM Company 索取，地址为 World Markets House, Crewe Toll, Edinburgh, EH4 2PY。电话：+ 44 (0) 131 315 2000

附录 5：计算日程

A) 正常日程

指数系列约在北美证券市场收市后不久的英国时间 21:30 - 22:00（格林尼治标准时间）每天计算一次。指数系列的所选指数基于实时计算并发布。

指数系列在一个或以上的成分股市场开盘的每个工作日计算。然而，指数或不会在 1 月 1 日发布。并没有适用于在星期六开盘的任何市场的独立计算。

指数	开盘	收盘
全球指数*	00:00	21:10
发达市场指数**	00:00	21:10
新兴市场指数	00:00	21:10
全球（美国除外）指数*	00:00	21:10
发达市场（美国除外）指数**	00:00	21:10
发达市场高股息指数**	00:00	21:10
发达市场（中东和非洲除外）指数	00:00	21:10
亚太区指数*	00:00	10:00
亚洲发达市场指数**	00:00	09:00
亚洲发达市场高股息指数**	00:00	09:00
亚洲发达市场 33 指数**	00:00	09:00
亚太区新兴市场指数	00:00	10:00
澳大利亚指数	00:00	07:15
中国香港指数	02:00	08:00
日本指数	00:00	06:40
美洲指数*	13:00	21:10
北美洲指数	14:30	21:10
美洲新兴市场	13:00	21:10
美国指数	14:30	21:10
美国高股息指数	14:30	21:10

欧洲、中东和非洲指数*	07:00	16:30
欧洲、中东和非洲发达市场*/**	07:45	16:30
欧洲、中东和非洲新兴市场	07:00	16:00
欧洲指数*	08:00	16:30
欧洲发达市场指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场权重上限指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场（仅限英国）指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场房地产投资信托指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场非房地产投资信托指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场（英国除外）指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场（英国除外）权重上限指数**	08:00	16:30
欧洲发达市场（英国除外）高股息指数**	08:00	16:30
欧元区指数	08:00	16:30
欧元区权重上限指数	08:00	16:30
欧洲新兴市场指数	08:00	16:00
中东和非洲指数**	07:00	15:40
中东和非洲新兴市场指数	07:00	15:40
英国指数	08:00	16:30

注意：

1. 时间是英国时间。
2. 于实时计算期间，计算外汇汇率时使用由汤森路透实时发布的即期汇率。

* 指数于 2009 年 3 月推出。

** 指数于 2009 年 3 月由“全球”重新命名为“发达”在有关地区包含“发达”字眼。

附录 6：权重上限指数的权重上限方法（见附录 2）

权重上限根据以下方法应用于指数的成分股：

指数成分股按其可投资市值进行排名，以决定各成分股的权重。

第一阶段

任何权重大于 10% 的公司的权重将以 10% 为上限。所有排名较低的公司的权重被相应调高。若有排名较低的公司的权重仍超过 10%，其权重也以 10% 为上限。此过程会一再重复，直至没有成分股的权重超过 10% 为止。

第二阶段

(a) 最大公司的权重以 10% 为上限

若多于一家公司于的权重于第一阶段以 10% 为上限，则随后所有在之前权重以 10% 为上限的公司的权重根据以下详述的规则作出变更。

例如，若第二最大公司的权重以 10% 为上限，其权重将如以下第二阶段 b 详述下调至 9%。因此将仅有某公司在指数的权重为 10%。

(b) 第二最大公司的权重以 9% 为上限

若第二最大公司的权重大于 9%，则该公司的权重以 9% 为上限，其余公司的权重被相应调高。

按照本程序，若那些公司的各自权重超过 5% 而总指数权重不大于 40%，则无需进一步设定权重上限。然而，若那些公司的各自权重超过 5% 而总指数权重大于 40%，则进入第二阶段 c 的程序。

请注意：当超出 40% 的界限时，即使第二最大公司的权重未被限制，我们也会进入第二阶段 c 的程序。

(c) 第三最大公司的权重以 8% 为上限

若第三最大公司的权重大于 8%，则该公司的权重以 8% 为上限，其余公司的权重被相应调高。

按照本程序，若那些公司的各自权重超过 5% 而总指数权重不大于 40%，则无需进一步设定权重上限。然而，若那些公司的各自权重超过 5% 而总指数权重大于 40%，则进入第二阶段 d 的程序。

请注意：当超出 40% 的界限时，即使第三最大公司的权重未被限制，我们也会进入第二阶段 d 的程序。

(d) 第四最大公司的权重以 7% 为上限

若第四最大公司的权重大于 7%，则该公司的权重以 7% 为上限，其余公司的权重被相应调高。

按照本程序，若那些公司的各自权重超过 5% 而总指数权重不大于 40%，则无需进一步设定权重上限。然而，若那些公司的各自权重超过 5% 而总指数权重大于 40%，则进入第二阶段 d 的程序。

请注意：当超出 40%的界限时，即使第四最大公司的权重未被限制，我们也会进入第二阶段 e 的程序。

(e) 第五最大公司的权重以 6%为上限

若第五最大公司的权重大于 6%，则该公司的权重以 6%为上限，其余公司的权重被相应调高。

经过本程序后，若那些公司的各自权重超过 5%而总指数权重不大于 40%，则无需进一步设定权重上限。

然而，若那些公司的各自权重超过 5%而总指数权重大于 40%，则进入第二阶段 f 的程序。

请注意：当超出 40%的界限时，即使第五最大公司的权重未被限制，我们也会进入第二阶段 f 的程序。

(f) 第六最大公司的权重以 4%为上限

若第六最大公司和任何排名较低的公司的权重大于 4%，则那些公司的权重以 4%为上限，而排名较低的公司的权重被相应调高。

然后程序进入第三阶段。

第三阶段

应用了第二阶段的程序后，我们会检查各公司的权重。若那些公司的各自权重超过 5%而总指数权重合共大于 40%，则需要进一步设定权重上限，而第二阶会一再重复。

公司根据 3 月、6 月、9 月和 12 月的第二个星期五收盘时的价格以及第三个星期五后的星期一的经公司行为调整后的发行股本和自由流通量设定权重上限。权重上限在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后实施。

附录 7：EBITDA 筛选

REESA 认可的财务报表模型（2007 年 9 月）

EBITDA 筛选

房地产营运收入和费用：

总租金收益

融资租赁利息

来自租客的服务成本偿还

可偿还的服务成本

房地产营运费用

地租费用

来自未合并联营公司的净房地产收入份额（注 A）

净房地产收入（NPI），（注 B）

其他营运收入和费用（OOIE）：

世界房地产销售/收购以作销售的收益/损失，（注 C）

其他营运收益和费用，包括第三方收费，（注 D）

其他营运费用（注 E 和 F）

一般和行政费用

股息收入

来自未合并联营公司的 OOIE 份额，（注 A）

其他营运收入和费用总额（注 G）

未计财务成本和税项前的营运收入（EBITDA）

注 A – 该模型适用于未来可能无法根据国际财务报告准则使用比例合并法的情况。若这情况确实发生，为报告重要行业指标、净房地产收入和营运收入的合并计量，标准报表将在报表的合适部分报告公司在产生自未合并联营公司的这些相同指标所占的份额。

若可使用比例合并法，当有关公司符合资格使用比例合并法时，个别单行项目将反映未合并联营公司的业绩的按比例份额。

此外，对于可能不会以比例合并法报告的重大未合并联营公司，该模型使这些重大未合并联营公司的份额能按照管理层自行决定在报表的合适部分报告。

注 B – 报告净房地产收益将并非强制

注 C – 若收购以作销售的房地产的销售带来重大收益/损失，则应在报表的正文中分别报告销售所得收益和销售成本。这类收益/损失的例子之一是重大商业大楼销售的所得。

- 注 D - 例子包括第三方管理、发展和租赁收费。
- 注 E - 这包括与房地产营运并非直接相关的营运费用。
- 注 F - 若一般和行政、公司、经常费用或其他营运费用并未清晰地分配予年度报告的任何报告部分，则该模型会考虑基于不同营运分部的收入细目作出按比例分配。
- 注 G - 若能就有关基金的性质、所有权的百分比和营运收入细目提供适当披露，则来自公司管理的房地产基金自净营运收入的任何份额被视为合格收入。来自房地产重新估值、公允价值调整和管理费的收益／亏损将被排除。

附录 8：专门指数的成分股的资格、资格标准、定期审核和变更

专门指数的成分股资格要求

除了地区和国家指数以外，FTSE Russell 已将富时 EPRA Nareit 系列扩展至包括全新和创新基准指数。这些指数和其资格标准于下文列出。

1) 富时 EPRA Nareit 纯亚洲发达市场和富时 EPRA Nareit 纯澳大利亚指数

- a) 相关投资范围为 FTSE EPRA Nareit 全球房地产系列。
- b) 富时 EPRA Nareit 纯亚洲发达市场指数包含的亚洲公司房地产公司在前一个完整财政年底在亚洲从相关房地产活动获取其总 EBITDA 的至少 60%。富时 EPRA Nareit 纯澳大利亚指数包含纳入富时 EPRA Nareit 纯亚洲发达市场指数的公司。

2) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 和富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40（英国除外）指数

- a) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 指数和富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40（英国除外）指数的相关投资范围为富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数。这两项指数的规则与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的标准规则相同。两项指数均由富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数中成交量/市值最高的 40 只股票组成。

3) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数

- a) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数衍生自富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数。英国公司的权重根据英国的国内生产总值相对于欧洲的国内生产总值进行调整。该比率应用于指数内的英国公司的市值。指数的计算和组成与富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数相同，因此其成分股与后者相同。有关比率的更多详情可于附录 8.12d 找到。

4) 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场房地产投资信托和非房地产投资信托指数

该指数系列的规则与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的标准规则相同。FTSE Russell、EPRA 和 Nareit 将进行以下筛选，以在当前审核后决定将组成富时 EPRA Nareit 全球房地产投资信托和非房地产投资信托指数系列的股票：

a) 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场房地产投资信托指数系列：

- 获认可的房地产投资信托法例必须已在成分股注册国家生效。

以及

- 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场房地产投资信托指数由以下成分股组成：按照其最新发布并经指数合作伙伴（富时、EPRA 和 Nareit）核准的财务账目或监管公告，在其注册国家以房地产投资信托的方式营运的所有成分股。

b) 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场非房地产投资信托指数系列：

- 成分股注册国家并没有获认可的房地产投资信托法例。

或

- 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场非房地产投资信托指数由以下成分股组成：按照其最新公布并经指数合作伙伴（富时、EPRA 和 Nareit）核准的财务账目或监管公告，在其注册国家并不符合房地产投资信托的资格的所有成分股；或作出正式公告，表示其无法满足其注册国家的房地产投资信托法例的成分股。

5) 富时 EPRA Nareit 投资焦点指数系列

a) 投资焦点指数系列经已推出，以加强现有富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列，并扩展行业内的市场范围。投资焦点指数系列的背后理念是显示出多只上市房地产股票的特色。富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的各成分股将被分类为租赁或非租赁。投资焦点将会基于公司在最新公布的年度财务报表中披露的 EBITDA 作出有关分类。若已公布的财务报表未能就 EBITDA 来源提供足够详情以作出决定，则将会改为使用收益来源以计估租赁或非租赁的分类。分类将会按照以下规则决定：

- b) 若某公司来自房地产的 EBITDA 或收益在两年期间的每年均大于或等于 70% 的总 EBITDA 或收益，则该公司将会被分类为租赁类。
- c) 若某公司来自房地产的 EBITDA 或收益在两年期间的每年均少于 70% 的总 EBITDA 或收益，则该公司将会被分类为非租赁类。
- d) 若某公司进行重大公司重组，则可能改为使用最新信息评估该公司的分类。
- e) 若未能取得相等于两年信息的 EBITDA 或收益来源，则将会使用最新信息取代欠缺的信息。

6) 富时 EPRA Nareit 发达市场和新兴市场房地产行业指数系列

a) 房地产行业指数系列的相关投资范围为富时 EPRA Nareit 发达市场房地产指数和富时 EPRA Nareit 新兴市场房地产指数。房地产行业指数系列的背后理念是通过将现有成分股按照总投资账面资产分为九个清晰类别，显示出多只上市房地产股票的特色。这做法的目的是为投资者提供机制，以就房地产业者的不同方面管理其不同风险回报状况的比重，包括办公楼、零售中心、工业设施、出租房/度假村、住宅和其他种类的房地产。

b) 房地产行业将会基于公司在最新公布的财务报表中披露的总投资账面资产作出有关分类。富时 EPRA Nareit 发达市场房地产指数和富时 EPRA Nareit 新兴市场房地产指数的各成分股将被分类至以下列出的其中一个房地产行业：

c) 公司被分类至以下其中一个房地产行业：

i) 医疗保健

总投资账面资产的 75% 或以上投资于医疗保健房地产的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

ii) 自存仓

总投资账面资产的 75%或以上投资于自存仓房地产的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

iii) 工业

总投资账面资产的 75%或以上投资于工业仓库和分销设施的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

iv) 办公楼

总投资账面资产的 75%或以上投资于办公楼的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

v) 工业/办公楼混合

并非工业（N741）或办公楼（N742）房地产行业的成员，但总投资账面资产的 75%或以上投资于工业仓库、分销设施和办公楼的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

vi) 住宅

总投资账面资产的 75%或以上投资于住宅房地产的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。这包括公寓大楼和住宅社区。

vii) 零售

总投资账面资产的 75%或以上投资于零售房地产的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。这包括购物商场、城区和社区购物中心以及工厂直销店。

viii) 出租房/度假村

总投资账面资产的 75%或以上投资于出租房和度假村房地产的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

ix) 数据中心

总投资账面资产的 75%或以上投资于数据中心的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

i) 专门房地产

总投资账面资产的 75%或以上投资于并未在以上 i) 至 ix) 列出的单一房地产行业的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

ii) 多元房地产

在两个或以上房地产行业拥有、管理和租赁大量资产，而没有任何单一房地产行业达到 75% 的总投资账面资产界限的房地产投资信托公司（REIT）或上市房地产信托（LPT）。

7) 富时 EPRA Nareit 发达市场高股息指数系列

- a) 富时 EPRA Nareit 发达市场高股息指数系列是为衡量富时 EPRA Nareit 发达市场房地产指数系列的投资范围内的高股息股票的表现而设计。
- b) 富时 EPRA Nareit 发达市场高股息指数系列是为使投资者捕捉较高复利回报的长期效应，以及受惠于与传统市值加权指数的较低相关性而创建。

8) 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数

- a) 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数是为反映来自澳大利亚、中国香港、新加坡、新西兰和日本的最大和流动性最佳的公司的表现而设计。
- b) 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数是可交易指数，涵盖亚太区发达国家按市值计算最大的 33 只成分股，并设有首先纳入作为房地产投资信托上市的公司的筛选过程。若成分股的总数少于 33，则纳入非房地产投资信托。

9) 富时 EPRA Nareit 亚洲（日本除外）房地产投资信托 10%权重上限日元指数

- a) 富时 EPRA Nareit 亚洲（日本除外）房地产投资信托 10%权重上限日元指数是为反映来自中国、中国香港、印度、印尼、马来西亚、巴基斯坦、菲律宾、韩国、中国台湾和泰国的房地产投资信托的表现而设计。
- b) 富时 EPRA Nareit 亚洲（日本除外）房地产投资信托 10%权重上限日元指数是可交易指数，涵盖亚洲发达和新兴国家按市值计算的成分股，并设有仅纳入作为房地产投资信托上市的公司筛选过程。
- c) 富时 EPRA Nareit 亚洲（日本除外）房地产投资信托 10%权重上限日元指数使用新加坡报税务立场以除税净额计算，其成分股的权重上限为 10%。

专门指数的成分股的资格标准和定期审核

10) 富时 EPRA Nareit 纯亚洲发达市场和富时 EPRA Nareit 纯澳大利亚指数

- a) 指数将在 3 月、6 月、9 月和 12 月作为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的一部分进行季度审核。
- b) 季度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的季度审核将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步实施（即周一生效）。

11) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 和富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40（英国除外）指数

- a) 指数将在 3 月、6 月、9 月和 12 月作为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的一部分进行季度审核。
- b) 季度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的季度审核将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步实施（即周一生效）。
- d) 在审核时，两个指数的投资领域将由富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场系列的成分股组成。富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 指数由富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数中成交量和/或市值最高的 40 只股票组成。编制者（FTSE Russell）将使用相同数据进行以下筛选，以在当前审核后决定将组成指数系列的 40 只股票：
 - i) 所有由于当前审核而纳入富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数的公司将会按照其成交量与市值（在应用任何可投资权重后）进行排名。成交量基于审核前两个季度的成交量计算。
 - ii) 所选的成分股为按成交价值*计算排名最高的成分股，其次是按市场计算排名最高的成分股，然后是按成交价值计算排名第二的成分股，如此类推，直至选出 40 只证券为止。

*成交价值乃使用每日成交量乘以每日收盘价计算。

- iii) 不被纳入(b)项下的筛选程序的现有指数成分股仅在其最高排名（按成交量或市值计算）低于上一只被选成分股的排名 10 名以外的情况下从指数中删除。
- iv) 从指数中删除的公司在下次季度审核期间不符合纳入资格。新纳入指数的公司不得在下次季度审核期间从指数中删除。
- v) 经上述审核方法而得出的成分股将组成富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 指数。审核时将应用排除所有英国上市的进一步筛选。余下的成分股将组成富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40（英国除外）指数。

12) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数

- a) 指数将在 6 月作为富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场系列的一部分进行年度审核。
- b) 年度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的年度审核将在 6 月第三个星期五收盘后与富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场系列同步实施（即周一生效）。
- d) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数衍生自富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数。在年度审核时，英国公司的权重根据英国的国内生产总值除以欧洲的国内生产总值得出的比率进行调整。该比率应用于指数内的英国公司的总市值。该上限因子/比率由 EPRA 每年提供。国内生产总值数字为经济合作与发展组织主要经济指标的每年数字，于以下网站发布：<https://data.oecd.org>。审核过程使用上一个日历年年末的国内生产总值数字以及上一个日历年年末的汇率。

13) 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场房地产投资信托和非房地产投资信托指数

- a) 指数将在 3 月、6 月、9 月和 12 月作为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的一部分进行季度审核。
- b) 季度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的季度审核将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后实施（即周一生效），与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列保持一致。
- d) 富时 EPRA Nareit 全球/发达市场/新兴市场房地产投资信托和非房地产投资信托指数衍生自富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。因此，在季度审核中，该系列会作出调整，以反映富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列所实施的变更。此外，各成分股被指定为房地产投资信托或非房地产投资信托，使其分别成为有关指数的成员。在 EPRA 和 Nareit 的协助下，FTSE Russell 于每个季度筛选所有股票并将其分配至相关分类（见附录 8.4）。

14) 富时 EPRA Nareit 投资焦点指数系列

- a) 指数将在 3 月、6 月、9 月和 12 月作为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的一部分进行季度审核。
- b) 季度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的季度审核将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步实施（即周一生效）。
- d) 富时 EPRA Nareit 投资焦点指数衍生自富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。因此，在季度审核中，该系列会作出调整，以反映富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列所作出的变更。此外，各成分股被分类为租赁或非租赁。EPRA 筛选所有股票并将其指定为在附录 8.5 中详述的相关分类。公司的投资焦点分类将在每年按照其最新公布的年度账目进行审核并在下一次季度审核中实施。

15) 富时 EPRA Nareit 全球行业指数系列

- a) 指数将在 3 月、6 月、9 月和 12 月作为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的一部分进行季度审核。
- b) 季度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的季度审核将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步实施（即周一生效）。
- d) 富时 EPRA Nareit 全球行业指数衍生自富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列。因此，在季度审核中，该系列会作出调整，以反映富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列所作出的变更。公司的分类将在每年按照其最新公布的年度账目进行审核并在下一个季度审核中实施。在 EPRA 和 Nareit 的协助下，FTSE Russell 于每个季度筛选所有股票并将其分配至在附录 8.6 中详述的相关分类。

16) 富时 EPRA Nareit 发达市场高股息指数系列

- a) 指数将在 9 月进行年度审核，时间与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的季度审核一致。
- b) 年度审核将使用 9 月首个星期五之前的星期三收盘时的数据，并考虑富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列在 9 月的季度审核的成分股变更。
- c) 年度审核将于 9 月第三个星期五收盘后与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步实施（即周一生效）。
- d) 于每次审核时，能提供百分之二或以上的预测/预估一年股息率的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列成分股（见附录 8.16f）符合资格纳入富时 EPRA Nareit 高股息指数系列。若成分股未能提供预测/预估一年股息率，则使用 FTSE Russell 的历史数据。
- e) 富时 EPRA Nareit 高股息指数将不设有固定数目的成分股。
- f) 预测/预估一年股息率数据来自汤森路透 I/B/E/S。若投资范围成分股未能就审核提供这信息，则使用 FTSE Russell 的历史股息率数据。股息率根据在审核数据截止日的每股预测/预估一年股息

率除以相关 FTSE Russell 成分股的股份价格的数字计算。汤森路透 I/B/E/S 的数据将在 8 月第三个星期四收盘时取得。

17) 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数

- a) 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数将于 6 月和 12 月进行半年度审核。
- b) 指数成分股将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据进行编制，并考虑半季度审核实施的任何变更。
- c) 指数审核将与富时 EPRA Nareit 全球指数系列同时实施，即在 6 月和 12 月第三个星期五收盘后实施（即周一生效）。
- d) 在审核时，合格股份按照其可投资市值（计及自由流通量后）排名。任何分类为房地产投资信托，而可投资市值大于或等于富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场指数的 0.40% 的公司将纳入指数内，直至选出 33 只成分股为止。若不再有房地产投资信托符合有关规模规则，则非房地产投资信托按照可投资市值排名，下一家排名最高的公司纳入指数内，直至选出 33 只成分股为止。
- e) 为使指数更加稳定并降低换手率和成本，在审核时，33 只股票的界限的两边将加入 5 只股票作为缓冲。
 - I. 当合格公司按照可投资市值排名时，公司排名在定期审核时升高于第 28 位将被纳入相关指数。
 - II. 当合格公司按照可投资市值排名时，公司排名在定期审核下跌至低于第 28 位将从相关指数中删除。
- f) 在审核时，指数将维持固定数目的成分股。对于该指数若符合纳入条件的公司数目多于被删除的数目，则当前指数中排名最低的成分股将被删除，以确保半年度审核时纳入和删除的公司数目相同。同样，若符合删除条件的公司数目多于纳入的数目，则将纳入当前未被包含于指数但排名最高的公司，使半年度审核时纳入和删除的公司数目相等。
- g) 指数将在审核时设定权重上限，股票的权重不得高于指数的百分之 10，国家的权重不得高于指数的 40%。设定权重上限时，将使用第二个星期五的经公司行为调整的收盘价计算，并使用审核实施日开始交易时（即第三个星期五后的下一个工作日）的成分股和可投资权重计算。

18) 富时 EPRA Nareit 亚洲（日本除外）房地产投资信托 10% 权重上限日元指数

- a) 指数将在 3 月、6 月、9 月和 12 月作为富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列的一部分进行季度审核。
- b) 季度审核将使用审核生效日期之前四周的星期一收盘时的数据。
- c) 指数的季度审核将在 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个星期五收盘后（即周一生效）实施，与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列保持一致。
- d) 指数将在审核时设定权重上限，股票的权重不得高于指数的百分之十。设定权重上限时，将使用第二个星期五的经公司行为调整的收盘价计算，并使用审核实施日开始交易时（即第三个星期五后的下一个工作日）的成分股和可投资权重计算。

专门指数的成分股变更

19) 富时 EPRA Nareit 纯亚洲发达市场和富时 EPRA Nareit 纯澳大利亚指数

- a) 新增成分股将在合格股票的第五个交易日纳入指数系列。
- b) 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场指数系列同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 纯亚洲发达市场和富时 EPRA Nareit 纯澳大利亚指数中删除。
- c) 若成分股被非成分股收购，则成分股将从指数中删除。

20) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40 和富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场流动 40（英国除外）指数

- a) 若成分股的数目由于公司行为而偏离于 40，则指数仅在季度审核时而非公司行为发生时重新平衡。因此，新增成分股将仅会在季度审核时纳入指数，因为成分股的数目在审核期间并不固定在 40。
- b) 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数系列同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数中删除的成分股也将从指数中删除。

21) 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数

- a) 新增成分股与成分股的变更将与富时 EPRA Nareit 发达市场指数同步纳入指数系列。
- b) 从相关的富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数中删除。
- c) 若成分股被非成分股收购，则成分股将从富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场（仅限英国）指数中删除。
- d) 若两只指数成分股合并、或一只指数成分股被另一成分股收购，则应用于可投资市场的因子予以调整，令新的实体在指数内保留与再合并指数权重总和相同的权重。若指数成分股进行复合重组或业务分拆，则新的分拆公司只要继续是富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场指数的成分股便将保留纳入指数的资格。新的分拆公司将保留与其母公司相同的因子，直至下一次年度审核为止。

22) 富时 EPRA Nareit 房地产投资信托指数和非房地产投资信托指数

- I. 对于首次公开发售，若成分股的房地产投资信托地位不明，则成分股将纳入富时 EPRA Nareit 非房地产投资信托指数，除非：
 - a) 成分股作出正式公告表示其选择或遵循其注册国家的房地产投资信托法例。
 - b) 或，成分股在其最新公布在年度账目中符合房地产投资信托地位的资格。
- II. 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 房地产投资信托和非房地产投资信托指数中删除。
- III. 分类变更：
 - a) 公司分类的变更将由 FTSE Russell 提出，必要的调整将与成分股变更的实施同时进行。
 - b) 若某成分股是导致某成分股（或某成分股的一部分）被另一成分股吸收的合并、重组和复合收购的主体，则所产生的成分股的房地产投资信托地位将由 FTSE Russell 审核。
 - c) 因公司分类的变更而产生的任何调整将在指数任何相关成分股的变更实施时同时实施。

23) 富时 EPRA Nareit 投资焦点指数系列

- I. 新增成分股将与富时 EPRA Nareit 发达市场指数同步纳入指数系列。
- II. 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 发达市场指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 投资焦点指数系列中删除。

III. 分类变更：

- a) 公司分类（租赁／非租赁）的变更将由 FTSE Russell 提出，必要的调整将与成分股变更的实施同时进行。
- b) 若某成分股是导致某成分股（或某成分股的一部分）被另一成分股吸收的合并、重组和复合收购的主体，则所产生的成分股的租赁／非租赁分类将由 FTSE Russell 审核。
- c) 因公司分类的变更而产生的任何调整将在指数任何相关成分股的变更实施时同时实施。

24) 富时 EPRA Nareit 全球行业指数系列

- a) 新增成分股将与富时 EPRA Nareit 发达市场发达市场指数同步纳入指数系列。
- b) 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 发达市场指数系列同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 发达市场指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 全球行业指数系列中删除。
- c) 分类变更
 - I. 公司分类的变更将由 FTSE Russell 提出，必要的调整将与成分股变更的实施同时进行。
 - II. 若某成分股是导致某成分股（或某成分股的一部分）被另一成分股吸收的合并、重组和复合收购的主体，则所产生的成分股的工业分类将由 FTSE Russell 审核。
 - III. 因公司分类的变更而产生的任何调整将在指数任何相关成分股的变更实施时同时实施。

25) 富时 EPRA Nareit 发达市场高股息指数系列

- a) 新增成分股将仅会在 9 月的年度审核时纳入指数系列。
- b) 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 全球指数系列同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 发达市场指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 发达市场高股息指数系列中删除。

26) 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场 33 指数

- a) 若成分股纳入富时 EPRA Nareit 全球指数系列，其将在下一次半年度审核中被考虑纳入指数内。然而，快速纳入规则已经实施，以涵盖任何重大的首次公开发售。
- b) 若公司具备房地产投资信托地位，在指数内按可投资市值的公司排名等于或大于第 10 位，则新发行的股份将在审核期间纳入指数内。新证券被纳入指数将在其第五个交易日收盘后实施，而指数将需要被重新设定权重上限。
- c) 若成分股的相关投资领域被删除，则成分股将在适用情况下从指数中删除。从指数中删除的成分股将不会被替换，直至下一次定期审核为止。
- d) 若指数成分股进行复合重组或业务分拆，则新的分拆公司将不会被考虑纳入指数内，除非其继续是合格投资范围的部分，而其可投资市值大于市值最小的指数成分股。若其符合纳入资格，则指数有可能有多过 33 只成分股，直至下一次半年度审核为止。

若两只指数成分股合并、或一只指数成分股被另一成分股收购，将会产生一个空缺。该空缺将不会被填补，指数将继续有少于 33 只成分股，直至下一次半年度审核为止。若指数成分股收购非指数成分股或与其合并，则新的实体将保留在指数内。若现有成分股被非成分股收购，则新创建的非成分股仅在符合所有资格条件的前提下实体被考虑纳入。

27) 富时 EPRA Nareit 超流动指数系列

- a) 富时 EPRA Nareit 超流动指数系列将在 3 月进行年度审核，并将由以下指数组成：
 - 富时 EPRA Nareit 发达市场超流动指数
 - 富时 EPRA Nareit 欧洲发达市场超流动指数
 - 富时 EPRA Nareit 亚洲发达市场超流动指数
 - 富时 EPRA Nareit 美国超流动指数

- b) 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 指数同步进行。从相关的富时 EPRA Nareit 指数中删除的成分股也将从富时 EPRA Nareit 超流动指数系列中删除。
- c) 请参阅富时超流动指数系列基本规则获取更多信息。

28) 富时 EPRA Nareit 亚洲（日本除外）房地产投资信托 10%权重上限日元指数

- a) 新增成分股将与富时 EPRA Nareit 全球房地产指数同步纳入指数系列。
- b) 审核期间的变更将与相关的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列同步进行。



附录 9：实时指数状态

实时计算的富时 EPRA Nareit 全球房地产指数（见附录 2）可在以下其中一个指示出现时获得
关于实时定义的更多详细信息，请参阅以下指南：

[Real Time Status Definitions.pdf](#)

附录 10：更多信息

FTSE Russell 基本规则中所使用术语的词汇表可使用下面的链接获得：

[Glossary.pdf](#)

有关富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列更多信息，欢迎于 FTSE Russell 网站 www.ftserussell.com 浏览。详细联系方式也可于网站获得。

EPRA

有关房地产筛选标准和 EPRA 的更多信息可于 www.epra.com 获取。详细联系方式也可于网站获得。

© 2022 London Stock Exchange Group plc and its applicable group undertakings (the "LSE Group"). The LSE Group includes (1) FTSE International Limited ("FTSE"), (2) Frank Russell Company ("Russell"), (3) FTSE Global Debt Capital Markets Inc. and FTSE Global Debt Capital Markets Limited (together, "FTSE Canada"), (4) FTSE Fixed Income Europe Limited ("FTSE FI Europe"), (5) FTSE Fixed Income LLC ("FTSE FI"), (6) The Yield Book Inc ("YB") and (7) Beyond Ratings S.A.S. ("BR"). All rights reserved.

The FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series is calculated by or on behalf of FTSE International Limited or its affiliate, agent or partner. FTSE International Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority as a benchmark administrator.

FTSE Russell® is a trading name of FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI Europe, FTSE FI, YB and BR. "FTSE®", "Russell®", "FTSE Russell®", "FTSE4Good®", "ICB®", "The Yield Book®", "Beyond Ratings®" and all other trademarks and service marks used herein (whether registered or unregistered) are trade marks and/or service marks owned or licensed by the applicable member of the LSE Group or their respective licensors and are owned, or used under licence, by FTSE, Russell, FTSE FI Europe, FTSE Canada, FTSE FI, YB or BR.

All information is provided for information purposes only. Every effort is made to ensure that all information given in this publication is accurate, but no responsibility or liability can be accepted by any member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors for any errors or for any loss from use of this publication or any of the information or data contained herein.

No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors make any claim, prediction, warranty or representation whatsoever, expressly or impliedly, either as to the results to be obtained from the use of the FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series or the fitness or suitability of the Index Series for any particular purpose to which it might be put.

No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors provide investment advice and nothing in this document should be taken as constituting financial or investment advice. No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors make any representation regarding the advisability of investing in any asset. A decision to invest in any such asset should not be made in reliance on any information herein. Indices cannot be invested in directly. Inclusion of an asset in an index is not a recommendation to buy, sell or hold that asset. The general information contained in this publication should not be acted upon without obtaining specific legal, tax, and investment advice from a licensed professional.

No part of this information may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission of the applicable member of the LSE Group. Use and distribution of the LSE Group index data and the use of their data to create financial products require a licence with FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI Europe, FTSE FI, YB, BR and/or their respective licensors.