

富时EPRA Nareit全球房地 地产指数系列

版本12.0

This document has been translated from English and in case of any discrepancy the English version shall prevail.



**FTSE
RUSSELL**
An LSEG Business



目录

第一部分 导言	3
第二部分 管理职责	5
第三部分 富时罗素指数政策	7
第四部分 定义合格证券池	9
第五部分 成分股的资格标准和定期审核	14
第六部分 成分股公司的变更	19
第七部分 公司行为和事件	21
第八部分 编制和计算方法	23
附录1 合格市场的分类	24
附录2 指数分类	27
附录3 计算总收益和股息预扣税率所使用的股息	33
附录4 外汇汇率	34
附录5 计算日程	35
附录6 权重上限指数的权重上限方法 (见Appendix 2)	37
附录7 EBITDA筛选	39
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	42
附录9 实时指数状态	51
附录10 国籍	52
附录11 更多信息	54

第一部分 导言

1. 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”是指创收型房地产的拥有、买卖和开发等活动。

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指数和富时EPRA Nareit亚太发达市场精选REITs净税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 富时罗素特此告知指数系列用户, 可能存在某些情况(包括不受富时罗素控制的外部事件)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, 富时罗素或富时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》的任何不准确之处, 及/或
- 任何对本《基本规则》中描述的政策和程序的不恰当使用和误用, 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 富时罗素

富时罗素(FTSE Russell)是富时国际有限公司、法兰克罗素公司、富时全球债务资本市场有限公司(及其附属公司富时全球债务资本市场股份有限公司和富时固定收益欧洲有限公司)、富时固定收益有限责任公司、富时(北京)咨询有限公司、路孚特基准服务(英国)有限公司、路孚特有限公司和Beyond Ratings有限公司的商号名称。

第二部分

管理职责

2. 管理职责

2.1 富时国际有限公司（富时）

2.1.1 富时为本指数系列的基准管理人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；
- 根据本《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；
- 对指数进行推广宣传。

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。

2.3 咨询委员会

2.3.1 为向富时罗素提供建议和指引，富时罗素设立了三个富时EPRA Nareit地区咨询委员会：

- 富时EPRA Nareit亚洲地区咨询委员会
- 富时EPRA Nareit欧洲地区咨询委员会
- 富时EPRA Nareit美洲地区咨询委员会

富时EPRA Nareit全球房地产指数系列地区咨询委员会的职权范围已于富时罗素网站上载列，并可通过以下链接获得。

[FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series Regional Advisory Committee.pdf](#)

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。

- 2.4** 富时罗素负责富时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 对本《基本规则》的修订**
- 2.7.1** 本《基本规则》须由富时罗素定期审核(至少每年一次), 以确保其继续恰当地反映本指数系列的目标。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** 富时罗素股票指数的原则声明中指出, 当富时罗素或富时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。做此决定后, 富时罗素应当尽早将之告知市场。任何该等处理将不被视为对本《基本规则》的例外或改变, 也不可作为未来行动的先例; 但富时罗素将考虑是否应随之更新本《基本规则》, 以使其更加清晰。
- 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

富时罗素指数政策

3. 富时罗素指数政策

本《基本规则》应与下列政策文件一起阅读，这些文件可通过以下链接访问：

3.1 公司行为和事件指南

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 关于富时罗素股票指数的原则声明（《原则声明》）

由于指数需要跟上不断变化的市场而本《基本规则》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，富时罗素将参考下列的声明原则来决定合适的处理方案。此指导原则总结了富时罗素编制指数的理念。《原则声明》每年接受一次审核。任何由富时罗素提出的更改建议都会先提交给富时罗素指数政策咨询委员会讨论，然后再由富时罗素的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

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富时罗素的决定提出上诉。

请使用下面的链接查阅富时罗素投诉程序：

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

请使用下面的链接查阅富时罗素上诉程序：

[Appeals Against Decisions.pdf](#)

3.4 关于暂停交易和市场关闭的指数政策

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 客户无法在某个市场交易或无法交易某只证券时的指数政策

富时罗素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 or a Security.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。

有关富时罗素的重新计算政策和指引文件的详情, 请使用以下富时罗素网站链接或联系:
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

富时罗素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 富时罗素指数的管治框架

为管理好旗下指数, 富时罗素采用了一个囊括产品、服务和技术管理在内的管治框架。该框架包含伦敦证券交易所集团的三条线防御风险管理框架, 旨在确保符合IOSCO (国际证监会组织) 金融市场基准原则²、欧洲基准条例³和英国基准条例⁴的要求。富时罗素管理框架可通过以下链接获得:

[FTSE Russell Governance Framework.pdf](#)

3.9 实时状态的定义

3.9.1 针对实时计算的指数, 请参考以下指南详细了解实时状态的定义:

[Real Time Status Definitions.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

定义合格证券池

4. 定义合格证券池

4.1 上市

富时EPRA Nareit全球房地产指数系列仅包含于附录1中所列国家上市交易的房地产证券。该证券必须在合格的证券交易所上市。有关合格市场和板块的名单, 请参阅富时全球股票指数系列基本规则。⁵

4.2 剔除被市场监管的证券

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 / 地区	交易所	分类
中国	上海证券交易所	特别处理 (ST)
	深圳证券交易所	
希腊	雅典证券交易所	受监管特别板块
印度	孟买证券交易所	分级监管措施 (GSM)
	印度国家证券交易所	
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	变更交易方法 (ATM)
	台北交易所	
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	第二类板
	迪拜金融市场	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 (REITs) 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 不合格的证券类型

4.3.1 如果公司在提交给该指数系列中上市所在国家的正式备案文件中被认定为有限合伙(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, 则其将不符合纳入资格。

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 国籍分配

4.4.1 根据《[确定国籍指南](#)》(指南)被分配至新兴市场国籍的潜在或现有指数成分将在富时EPRA Nareit全球房地产指数系列中保留该国籍。

4.4.2 根据指南被分配至发达市场国籍的潜在或现有成分股, 若其上两个年度各年的年度总EBITDA中少于75%(潜在成分股)或50%(现有成分股)来自发达市场(按照富时罗素的分类), 其将不被分配发达市场国籍⁶。相反, 若其在与贡献该两个年度最高比例EBITDA之新兴市场(按照富时罗素的分类)的相似时区的合格市场(按照富时罗素的分类)交易, 该公司将被分配至该新兴市场的国籍。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。

最新的年度报告(定义于规则4.6)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。

4.4.3 如果应用上述规则4.4.2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。

4.4.4 如果应用上述规则4.4.2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。

4.4.5 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。

附录10以可视化方式展示了富时EPRA Nareit全球房地产指数系列的国籍规则如何运作。

4.5 合格的行业类别

4.5.1 初始的合格证券池由以下行业分类基准(ICB)类别下的公司构成: 房地产(行业35)和仓储设施(从属行业40201050)。此外, 住宅建设(从属行业40202010)类别下的公司仅有资格被纳入新兴市场指数池。

发达市场和新兴市场指数池还均可能包含行业分类标准的以下类别公司:

- 封闭式投资(从属行业30204000), 前提是公司的大部分营收来源于房地产活动。
- 计算机服务(从属行业10101010), 前提是公司的大部分营收来源于拥有、运营或租赁数据中心业务。
- 酒店和旅馆业(从属行业40501025), 前提是:
 - i) 根据收入计算, 公司拥有其所经营酒店至少75%的股权; 并且
 - ii) 提供其产品组合的收入明细, 以证明其自有房产的客房租金收入。

4.5.2 富时罗素可能会在EPRA、Nareit和地区咨询委员会的指引下扩大潜在合格公司的定义。

⁶如需详细了解如何开展EBITDA测试, 请参阅本规则的第4.7-4.10节和附录7。

4.6 报告要求

为了被考虑纳入指数, 公司必须公开发布英文版本*的经审计年度报告。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。

*日本的英文版本经审计财务报告同样符合资格。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。

关于报告要求的注释:

- i) 现有指数成分股须在财政年度后12个月内编写上述合格年度报告。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。
- ii) 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。

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。

4.7 EBITDA测试 – 通则

4.7.1 为了符合指数纳入资格, 公司EBITDA中的大部分必须来自合格的房地产活动。关于如何在实践中应用该规则, 请参阅下文以及本基本规则的附录7。对于潜在和现有成分股, EBITDA纳入和剔除规则及门槛有所不同。具体不同点列于规则4.8和4.9。

关于EBITDA测试通则的注释:

- i) 一般而言, “相关房地产活动”是指创收型房地产的拥有、买卖和开发等活动。该指数将这些定义为“传统”房地产活动。
- ii) 若公司基于最新的年度报告符合EBITDA标准, 且符合所有其他被纳入指数的标准, 则其将于下一次季度审核时被纳入指数内。
- iii) 若公司未能符合EBITDA标准, 则在下一次季度审核时其将没有资格被纳入指数。
- iv) 自2023年6月指数审核起, 出于下述的EBITDA测试目的, 待售住宅的建设将在所有地区被视为相关房地产活动。若任何公司50%以上的收入来自住宅建筑活动, 且根据行业分类标准被归类为从属行业“住宅建筑”(40202010), (按照规则4.5.1) 其将仅有资格被纳入新兴市场指数。

4.7.2 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: 如需更多信息, 请参阅附录7:

- i) 房地产融资。
- ii) 提供建筑管理、总承包和项目管理服务。
- iii) 提供保险、电力供应、经纪和其他服务。
- iv) 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。
- v) 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。
- vi) 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。
- vii) 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。
- viii) 林地和农地。
- ix) 户外广告。
- x) 就EBITDA筛选而言, 数据中心的服务收益将不被视为房地产收益。

- xi) 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 EBITDA测试 - 潜在成分股

4.8.1 除创收型房地产的拥有、买卖和开发（传统房地产活动）之外，以下活动也将被视为符合资格，前提是公司总EBITDA中的至少50%来自传统房地产活动：

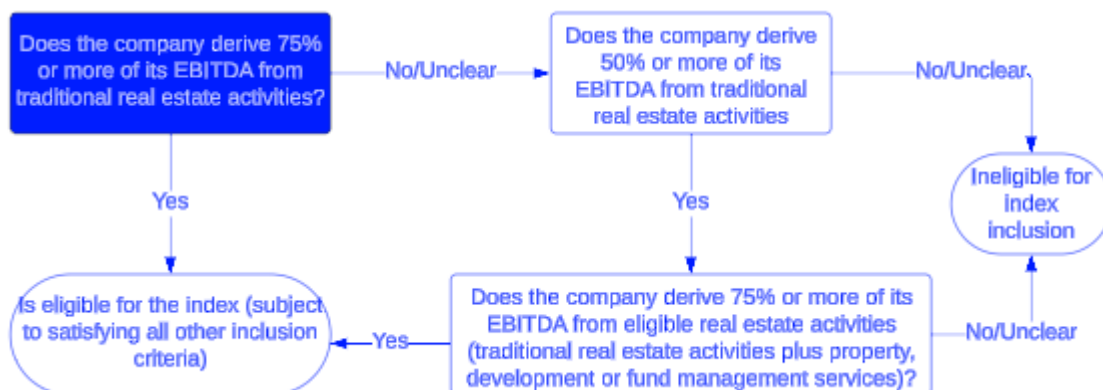
- 物业和开发管理服务。
- 基金管理 – 前提是将基金直接投资于房地产或间接投资于其他房地产公司或基金的股份。对投资于任何其他资产类别的基金的管理将不被视为合格的房地产活动。

公司还必须将其合并资产总额的至少50%投资于创收型房地产和/或开发或投资于房地产的公司或基金。其年度报告中必须提供充分详情，以方便对上述条件的分析。如果所提供信息不充分，任何物业、开发或基金管理收入将被视为不符合规则4.8.2的资格。

4.8.2 潜在成分股前一个完整财政年的总合并EBITDA中必须有至少75%来源于相关房地产活动。如果所提供的信息不足以充分确定EBITDA方面的资格，则证券将不被纳入指数。详情请参阅规则4.8.1和附录7。

4.8.3 年度总EBITDA中超过25%的比例来自前沿或独立市场（按照富时罗素的分类）的潜在成分股将不符合被纳入富时EPRA Nareit全球房地产指数系列的资格。

4.8.4 概括而言，针对潜在成分股的EBITDA测试流程如下：

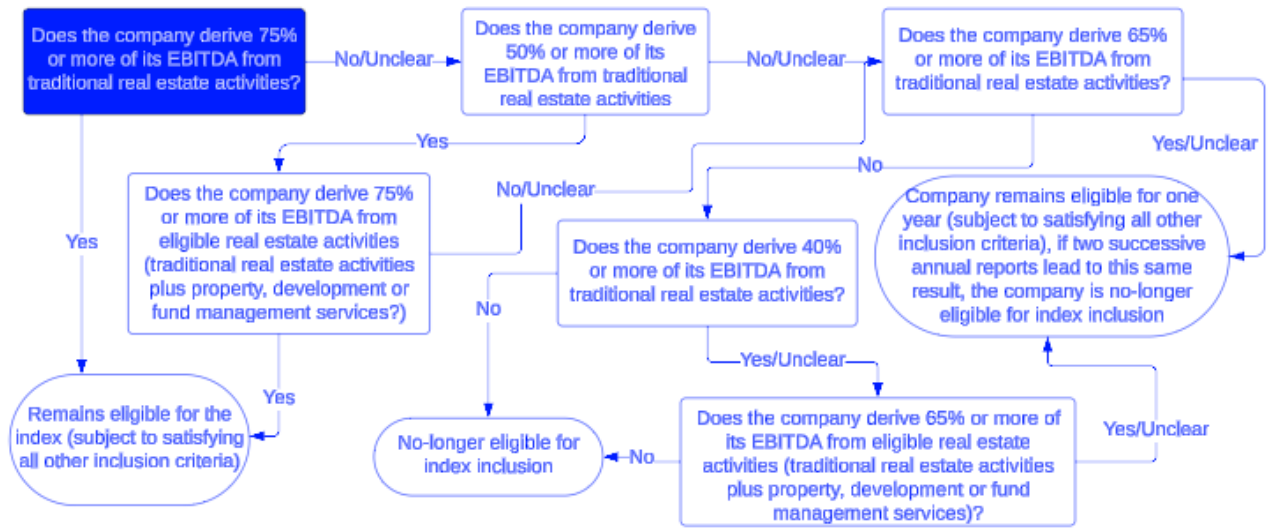


4.9 EBITDA测试 - 现有成分股

4.9.1 为获得该指数的成员资格，现有成分股需已达到规则4.8列出的标准。为保留其指数成员资格，现有成分股必须遵守与潜在成分股相同的条件，但以下方面除外：

- i) EBITDA中来自合格房地产活动的比例低于75%（但仍在65%或以上）的成分股将被给予额外一年的宽限期，以重新达到75%的门槛。成分股报告的总EBITDA中若来源于相关房地产活动的比例低于65%，其将被剔除，且不享有额外的一年宽限期。
- ii) 针对现有成分股，将总EBITDA中需有50%的比例来源于传统房地产活动（规则4.8.1）这一门槛降低到40%，即如果成分股符合资格的EBITDA中来自传统房地产活动的比例不足40%，其将被剔除出指数。
- iii) 如果现有成分股提供的信息不足以明确确定其在EBITDA方面的资格，其将被给予一年的宽限期，待其在下次年报中提供充足的信息。如果连续两年提供的信息不充分，成分股将失去留在指数内的资格。

4.9.2 概括而言，针对现有成分股的EBITDA测试流程如下：



第五部分

成分股的资格标准和定期审核

5. 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，此为指数审核截止日期。

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 富时罗素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。

满足第四部分所列规则的所有公司均具备被纳入富时EPRA Nareit全球房地产指数系列的资格，前提是需达到下述的筛选要求。

5.2.2 请参阅附录8了解特殊指数的准入标准和审核流程。

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:

已開發市场

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:

已開發市场

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

5.6.1 每只证券将在3月和9月进行半年度流动性测试。自2023年12月起, 潜在的新成分股将于每个季度接受流动性测试。

- **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。
- **6月审核:** 将测试潜在新成分股从上年度5月份首个交易日至本年度4月份最后一个交易日期间的流动性。此次审核将不测试现有成分股的流动性。
- **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。
- **12月审核:** 将测试潜在新成分股从上年度11月份首个交易日至本年度10月份最后一个交易日期间的流动性。此次审核将不测试现有成分股的流动性。

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, 每个月必须有至少五个交易日; 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。若成分股在最后六个月中有至少四个月 (按比例相当于12个月中有八个月) 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6月份的季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

富时罗素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

富时罗素将“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 公众持有的公司投票权百分比计算如下：

$$\frac{\text{The number of votes in the hands of shareholders that are unrestricted as determined by the application of FTSE Russell free float definitions}}{\text{The total number of votes conferred by the shares outstanding of all the company's voting securities including those that have not been admitted to trading on a regulated venue}}$$

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：

$$\frac{65\text{m (i. e. } 100\text{m Class A voting rights} * 65\% \text{ float)}}{3.1\text{bn (i. e. } 100\text{m Class A} + 3\text{bn Class B)}} = 2.097\% \text{ of the company's voting rights in public hands}$$

5.9 美国证券交易委员会《外国控股公司问责法案》（HFCAA）

5.9.1 自2021年12月起，美国证券交易委员会（SEC）实施了《外国控股公司问责法案》（HFCAA）。HFCAA要求上市公司会计监督委员会（PCAOB）有能力对在美国证券交易所上市的公司进行独立审计。连续三年（根据2021、2022和2023财年的年度申报）不遵守HFCAA将导致不合规的证券被从美国证券交易所退市。不遵守HFCAA的证券将被SEC列入“确定摘牌名单”。

如果证券连续第二年被SEC列入“确定摘牌”名单，将适用以下处置：

5.9.2 对在本地上市的指数成分股的处置

- 针对在美国上市的指数成分股，若其同时在本地上市，则在至少提前四周发出通知的前提下，在下一富时全球股票指数系列季度审核时将由美国上市转为本地上市。本地上市无需通过指数流动性资格筛查。

“本地上市”被定义为在以下证券交易所上市：

- 香港联合交易所（HKEX）- 指定为中国P股
- 新加坡交易所（SGX）- 指定为中国S股
- 上海证券交易所（SSEC）- 指定为中国A股

若被包括在互联互通名单上，则有资格被纳入富时EPRA Nareit全球房地产指数系列

- 深圳证券交易所（SZSE）- 指定为中国A股

若被包括在互联互通名单上，则有资格被纳入富时EPRA Nareit全球房地产指数系列

5.9.3 对未在本地上市的指数成分股的处置

- 针对在美国上市的成分股，若尚未在本地上市但当地证券交易所已经公开宣布其将在本地上市的确上市日期，则该成分股将被保留至当地上市后的开始交易日期，之后在至少提前四周发出通知的前提下，该美国上市证券将在随后的季度审核中转为本地上市。本地上市无需通过指数流动性资格筛查。

为避免这类在美上市证券被从富时罗素指数中剔除，本地上市后必须在不合规的第三年之前至少四周开始交易。为免生疑问，举例来说，如果SEC预期在2024年3月1日之前报告第三年的不合规情况，则本地上市证券必须在2024年5月1日之前开始交易，并且该美国上市证券必须在SEC预期报告日期之前转换为本地上市，且至少提前T+5天发出通知。

- 如果在美国上市的指数成分股没有在本地上市, 则该指数成分股将自该证券连续两年被添加到HFCAA“确定摘牌”名单之日起在富时罗素指数中保留三个月, 以给当地证券交易所留出时间对已确定的本地上市进行公开宣布。如果三个月后, 当地证券交易所未发布公告确认本地上市日期, 则在至少提前四周发出通知的前提下, 该美国上市指数成分股将在下次季度审核时被剔除。

未在本地上市的美国上市指数成分股自连续两年被确定列入HFCAA“确定摘牌”名单到三个月后被剔除之间, 任何导致该指数成分股指数份额增加的自愿公司行为, 以及因指数审查导致的任何规模区段变化将不会反映在富时罗素指数中。

如果在美国上市的指数成分股被从富时罗素指数中剔除后其本地上市证券开始交易, 则就纳入指数资格而言, 其将被视为新股票。

- 若在美国上市的指数成分股因HFCAA被剔除出富时罗素指数, 但在第三次测试期因符合HFCAA而被保留在美国上市, 则该成分股在被从SEC“确定摘牌”名单除名后的12个月之后将被重新考虑纳入指数。就纳入指数资格而言, 其将被视为新股票。
- 任何确认被列入SEC“确定摘牌”名单的在美上市非成分股, 在其被SEC“确定摘牌”名单除名后的12个月之后, 才有资格被考虑纳入富时罗素指数。
- 如果《加速外国控股公司问责法案》(AHFCAA)被SEC采纳, 将合规时间表从三年减至两年, 则富时罗素将改为自在美国上市的指数成分股被确认列入HFCAA“确定摘牌”名单的第一年起开始执行上述指数处置措施。

如需进一步了解HFCAA在富时罗素指数中的实施情况, 请参阅[《外国控股公司问责法案》\(HFCAA\) 常见问题](#)。

5.10 交易筛选

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. 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，并将由富时罗素公布。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数据。

已開發市场

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第四部分；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, 富时罗素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。
- 6.3.6 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”。
- 6.3.7 快速纳入公司没有资格被纳入富时EPRA Nareit全球55%美国权重上限指数。
- 6.3.8 可变、尽力承销和直接上市的IPO*将不被考虑快速纳入, 因为富时罗素:
- 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。
- 6.3.9 可变、尽力承销和直接上市的IPO将在下一次审核时被考虑纳入指数, 前提是在审核截止日之前有公开披露*(在IPO之后发布)可供确定新的股权结构。纳入指数仍须符合所有其他资格标准。如果IPO后的股权结构在审核截止日仍然未被披露, 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。

6.4 删除

6.4.1 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。

6.4.2 在生效日期删除

若现有成分股以现金或不合资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。

6.4.3 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. 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。股票价格在截止日将有所调整。这些行为包括：

- 资本偿还
- 配股 / 授权发行
- 股票转换
- 分拆（向下分拆） / 反向拆分（股份合并）
- 发行红股（资本化或发行红股）

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，富时罗素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

7.4.1 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Error! Reference source not found.）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. 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 计算指数时将使用实时发布的WMR基准实时汇率。计算收盘价格时使用的汇率为英国时间16:00的WMR基准收盘即期汇率（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WMR基准收盘即期汇率（见Appendix 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，以及
 - 指数在当天的开始时的市值。
- “当天的开始”定义为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
	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

地区	国家 / 地区	发达	新兴
----	---------	----	----

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%。

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
冰岛*		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。

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。

*冰岛将于2022年9月从前沿市场被重新划分为二级新兴市场。对冰岛的纳入将于2022年9月、2022年12月和2023年3月分三批实施。

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。

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(REITs)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

墨西哥

智利

哥伦比亚

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。

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	新西兰
中国香港*	新加坡
日本	韩国

亚太区新兴市场*

中国 ¹⁰	巴基斯坦
印度	菲律宾
印尼	中国台湾
马来西亚	泰国

¹⁰ 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	冰岛 ¹¹
卡塔尔	沙特阿拉伯
罗马尼亚	南非
土耳其	阿联酋

¹¹ 冰岛将于2022年9月从前沿市场被重新划分为二级新兴市场。对冰岛的纳入将于2022年9月、2022年12月和2023年3月分三批实施。

其他指数

欧洲发达市场（仅限英国） ^{2*}	亚太发达市场精选REITs
欧洲发达市场流动40（英国除外） ²	欧洲发达市场流动40 ²
纯澳大利亚 ²	纯亚洲发达市场 ²
全球非房地产投资信托	全球房地产投资信托
全球（美国除外）非房地产投资信托	全球（美国除外）房地产投资信托
美洲非房地产投资信托	美洲房地产投资信托
亚太区非房地产投资信托	亚太区房地产投资信托
欧洲、中东和非洲非房地产投资信托	亚洲（日本除外）房地产投资信托 ¹²
欧洲非房地产投资信托	欧洲、中东和非洲房地产投资信托
中东和非洲非房地产投资信托	欧洲房地产投资信托
发达市场非房地产投资信托 ²	中东和非洲房地产投资信托
发达市场（亚洲除外）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（欧洲除外）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（美国除外）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
亚洲发达市场非房地产投资信托 ²	发达市场（美国除外）房地产投资信托 ²
欧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
新兴市场非房地产投资信托	欧洲发达市场房地产投资信托 ^{2*}
亚太区新兴市场非房地产投资信托	新兴市场房地产投资信托
欧洲、中东和非洲新兴市场非房地产投资信托	美洲新兴市场非房地产投资信托
欧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
中东和非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
英国房地产投资信托	中东和非洲新兴市场房地产投资信托
发达市场高股息 ^{2*}	英国非房地产投资信托
亚洲发达市场高股息 ^{2*}	欧洲发达市场（英国除外）高股息 ^{2*}
亚洲发达市场33 ^{2*}	美国高股息*

¹² 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

富时EPRA Nareit全球55%美国权重上限指数

富时EPRA Nareit全球房地产投资信托55%美国权重上限指数

富时EPRA Nareit发达市场55%美国权重上限指数

富时EPRA Nareit发达市场房地产投资信托55%美国权重上限指数

富时EPRA Nareit发达市场55%租赁权重上限指数

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。所有股息将按照所宣派的应用。

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。

相关税率信息可向富时罗素查询。

*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，获得富时罗素的预扣税指南：

[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，则将会使用之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。

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。并没有适用于在周末开市的任何市场的独立计算。如果市场在周末临时开市交易且接下来的周一为市场假期，则富时罗素将在周一收盘时的指数计算中使用周末交易的收盘价。为免生疑，定期在周末开市交易的市场（如大多数中东市场）在周一为市场假期的计算中将不使用周末的收盘价。

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
亚太发达市场精选REITs	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

指数	开盘	收盘
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”或在有关地区包含“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e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。

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月的第三个星期五收盘后实施。

富时EPRA Nareit全球55%美国权重上限指数的权重上限确定流程

富时EPRA Nareit全球55%美国权重上限指数的权重上限如下：

美国成分股每季度的上限为指数权重的55%。

权重上限的确定采用3月、6月、9月和12月第二个星期五收盘时的价格以及第三个星期五之后的星期一经公司行为调整的已发行股份和自由流通量。权重上限在3月、6月、9月和12月的第三个星期五收盘后实施。

在审核月第二个星期五之后宣布、自审核生效日起生效的公司行为/事件将不会导致任何进一步的调整。

对于星期五不交易的成分股，将使用前一天的收盘价，并于审查月第三个星期五收盘后实施权重上限（即自下星期一开盘时生效）。

附录7

EBITDA筛选

尽管房地产EBITDA（税息折旧及摊销前利润）与常用财务语境下的EBITDA存在关联，但房地产EBITDA测试/筛选使用的是富时EPRA Nareit全球房地产指数系列基本规则（本文件）的指南和经审计年报中提供的财务信息。房地产EBITDA筛选不使用公司报告的EBITDA数据。

房地产EBITDA指的是房地产（RE）活动在相关收益中所占的份额，其计算公式为：

$$(1) \text{ Real Estate EBITDA} = \frac{\text{RE Income} - \text{RE Expenses}}{\text{RE Income} + \text{Non RE Income} - \text{RE Expenses} - \text{Non RE Expenses}}$$

其中，RE和非RE收入及支出构成总收入和支出的一部分。未包括在RE和非RE收入及支出中的项目被称为“除外项”。

如下文详细所述，除外项包括折旧和摊销（依据《通用会计准则》）、未实现损益、税项和利息费用。

房地产EBITDA筛选		
房地产	非房地产	除外项
收入		
总租金收入	非租金收入	未实现损益
来自租客的服务成本偿还	融资租赁利息	银行利息收入、外汇损益、对冲工具收益、金融资产公允价值变动以及现金和风险管理活动产生的任何其他财务收入（若未被明确确定为业务分部）（注H）
	其他运营收入，包括第三方费用（注D）	
根据规则4.8.1所规定条件提供基金、物业和开发管理服务	提供施工管理、总承包和项目管理服务	
建造待住宅被视为相关房地产活动	收入的50%（或更多）来自住在建筑活动的公司没有资格被纳入发达市场指数（见规则4.7.1）	
出售所投资物业的收益损失（注C）	出售所购得物业的收益损失（注C）	
来自未合并联营公司的净财产收入份额（注A）		
对房地产公司/活动的非合并股权投资资本利得和股息（注I）	对非房地产公司/活动的非合并股权投资的资本利得和股息（注I）	
	银行利息收入、外汇损益、对冲工具收益、金融资产公允价值变动，以及现金和风险管理活动产生的任何其他财务收入（若被明确确定为业务分部或收入产生的重要组成部分）（注H）	
支出		
物业运营费用	非RE活动费用	折旧和摊销
地租费用	其他运营费用，（注E和F）	税项

房地产EBITDA筛选		
房地产	非房地产	除外项
与基金、物业和开发管理服务相关的费用（见规则4.8.1）	与被视为与房地产活动无关的其他服务相关的费用	
与符合条件的RE活动相关的G&A（注F）	与非RE活动相关的G&A（注F）	利息支出

注 A –（合并和分部间交易）

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。若该情况发生，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。

作为合并的主要原则之一，应出于合并目的抵销实体内部的所有交易。这包括母公司、子公司、联营公司和合营公司之间可被视为分部间交易的所有交易。因此，该模型在计算相关房地产EBITDA和总EBITDA之前将所有行均考虑为抵销净额。如果公司采用权益法合并其部分子公司，同时还使用比例合并法进行分部报告，则应在年度报告中提供两种方法之间的适当调节。如果未指定两种会计方法的调节，则将适用于不确定或不明确报告的方法。

注 B –（物业净收入）

不强制报告物业净收益。

注 C –（未实现损益以及公司处置和终止经营的处理）

出售所投资物业的已实现损益将包含在房地产EBITDA的计算中，并被作为相关房地产活动。投资物业、开发中物业或库存物业的公允价值变动的未实现损益将被排除在房地产EBITDA测试之外。

若出售所购得物业带来重大收益 / 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。“重大”与否将由公司的披露决定，并应进行相应标记。

与子公司、联营公司和合资公司的部分或全部处置相关的净收入，以及与集团公司结构变化相关的任何其他收入或费用，不包括在房地产EBITDA的测试中。来自终止经营业务的净收入也不包括在内。

注 D –（其他不符合条件的运营收入 – 费用）

例子包括不符合规则4.8.1所述标准的第三方管理、开发和租赁收费。

注 E –（其他不符合条件的运营收入 – 其他物业收入）

这包括与物业营运并非直接相关的营运费用。

注 F –（按比例分配）

若一般和行政、公司、经常费用或其他营运费用未被清晰地分配予年度报告的任何报告部分，则该模型将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 –（来自物业基金的费用）

若能就有关基金的性质、所有权和营运收入细目提供充分披露，则来自公司所管理物业基金的任何净营运收入份额将被视为符合条件的收入。来自物业重新估值、公允价值调整和管理费的收益 / 亏损将被排除。

注 H – (利息、汇兑损益、金融资产公允价值变动和其他运营收入)

银行利息收入、外汇损益、对冲工具收益、金融资产公允价值变动以及现金和风险管理活动产生的任何其他财务收入均不包括在房地产EBITDA计算中, 除非被评估的公司在其最新年度报告中将特定财务活动明确列为EBITDA筛选条件。在这种情况下, 与该分部相关的财务收入将包含在房地产EBITDA计算中, 并被视为非相关房地产收入。

注 I – (股息收入/股权金融投资收益)

来自非合并股权投资(包括股权基金和股权投资工具)的资本收益和股息包含在房地产EBITDA计算中, 并被视为非相关房地产收入。如果此类股权投资属于规则4.67所述的对从事相关房地产活动的公司的投资, 则该收入将被视为相关房地产收入。

注 J – (为确定国籍, 对收入明细或数据不充分的公司的处理)

为优先确保指数系列的稳定性和质量, 除非有清晰准确的信息支持纳入或剔除, 否则不会实施此类决定。未清晰或未明确报告的收入将不被视为符合房地产EBITDA筛选条件, 并可能影响纳入或剔除决定。

对于潜在成分股, 如果公司的年度报告没有提供足够的详细信息, 说明同时包含相关房地产活动与其他活动的收入或利润的性质或构成, 则此类收入或利润将全部被视为非相关房地产活动。

如果在评估当前指数成分股时观察到相同情况, 指数合作伙伴将使用代理变量来识别此类收入或利润的估计细分, 而不是将整个上市证券视为非相关房地产活动。在对当前和潜在的指数成分股进行国籍评估时, 将同样采用这一逻辑。请注意, 在公司随后的年度报告发布之前以及下次指数审核之前评估潜在的剔除/纳入时, 将采用该代理方法。

其他注释(语言要求)

房地产EBITDA测试使用的是附录7中的指南和经审计的英文版本年度/财年报告中提供的财务信息。

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, 富时罗素已将富时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

- 相关投资范围为FTSE EPRA Nareit全球房地产系列。
- 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

- 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

- 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。富时罗素、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:

- 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。
- 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. 投资焦点指数系列已经推出, 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11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(REITs) 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(REITs) 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(REITs) 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(REITs) 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（REITs）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（REITs）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（REITs）或上市房地产信托（LPT）。这包括购物中心、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（REITs）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（REITs）或上市房地产信托（LPT）。

x. 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（REITs）或上市房地产信托（LPT）。

xi. 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（REITs）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的筛选过程。
- 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税务立场以除税净额计算，其成分股的权重上限为10%。

10. 富时亚太发达市场精选REITs指数

- a. 富时EPRA Nareit亚太地区精选REITs指数是为反映来自澳大利亚、新加坡和中国香港的房地产投资信托的表现而设计。

- b. 富时EPRA Nareit亚太地区精选REITs指数是一只可交易指数, 并应用额外的流动性筛选, 以剔除在上述精选池内交易量最低的公司。

专门指数的成分股的资格标准和定期审核

11. 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（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。

12. 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（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. 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（富时罗素）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。

13. 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。

14. 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（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. 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，富时罗素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）。

15. 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（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. 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。

16. 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（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. 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，富时罗素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。

17. 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，则使用富时罗素的历史数据。
- 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该信息，则使用富时罗素的历史股息率数据。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富时罗素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。

18. 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. 指数成分股将使用截至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至高于第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38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。

19. 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。

20. 富时亚太发达市场精选REITs指数

- a. 指数将在每年的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。为免生疑, 本条款也适用于下文(d)中引用的ADTV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. 在审核时, 指数池将由富时EPRA Nareit发达市场REITs指数中来自澳大利亚、中国香港和新加坡的成分股构成。该精选池内的合格证券将根据其在之前252个交易日的日均交易量数据(“ADTV数据”)进行排名。ADTV数据排名最低25%的证券将被排除在指数之外。

专门指数的成分股变更

21. 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。

22. 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。

23. 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。

24. 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富时罗素提出, 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富时罗素审核。
 - 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。

25. 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）的变更将由富时罗素提出, 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 / 非租赁分类将由富时罗素审核。
 - 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。

26. 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富时罗素提出, 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富时罗素审核。
 - 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。

27. 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。

28. 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。
- e. 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情况下实体被考虑纳入。

29. 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。

30. 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。

31. 富时亚太发达市场精选REITs指数

a. 当成分股被添加至富时EPRA Nareit 全球房地产指数系列时，其将被视为纳入下一次的季度审核。

b. 两次审核之间的更改将与富时EPRA Nareit 全球房地产指数系列保持一致。成分股若被从相应池中移出，其也将被从指数中剔除。

附录9

实时指数状态

富时EPRA Nareit全球房地产指数可能实时计算（见附录2）。

如需详细了解实时的定义，请参阅以下指南：

[Real Time Status Definitions.pdf](#)

附录10 国籍

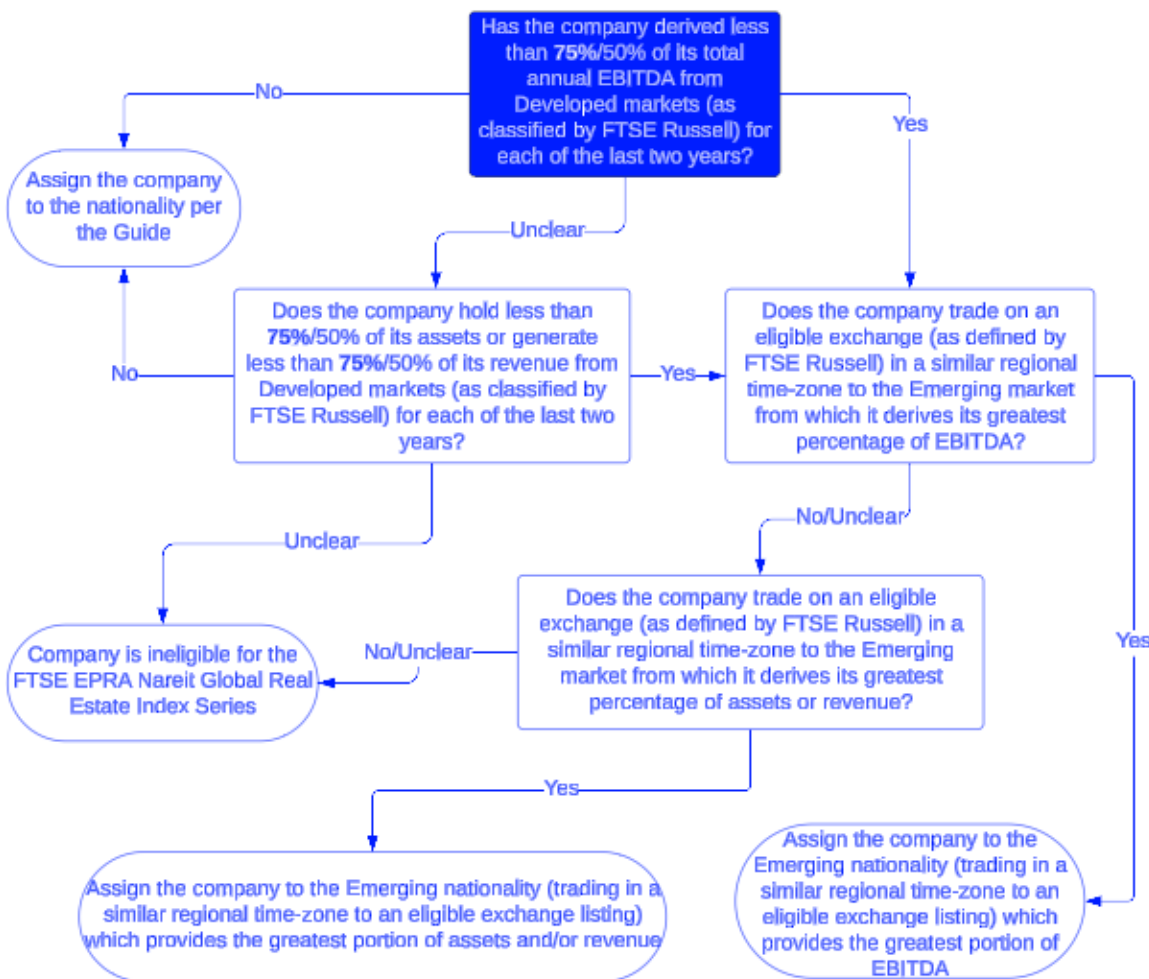
富时 EPRA Nareit 全球房地产指数系列中的国籍:

第1步

根据《确定国籍指南》(指南)被分配至新兴市场国籍的潜在或现有指数成分将在富时EPRA Nareit 全球房地产指数系列中保留该国籍。下方的第2步适用于根据指南被分配至发达市场国籍的所有公司。

请注意, 这些测试中的门槛会有所不同, 具体取决于公司是富时EPRA Nareit全球房地产指数系列的潜在成分股还是现有成分股。

第2步



在第2步中被确定新兴市场国籍的成分股, 若其 EBITDA 中的最大比例连续两年来自另外新兴市场, 则该成分股可能被更改为另外新兴市场国籍。

在第2步中被确定新兴市场国籍的成分股, 若其 EBITDA 中的75%或更高比例连续两年来自发达市场, 则其国籍可能被更改为富时全球股票指数系列中指定的国籍。

如果现有成分股发生重大公司事件, 则其国籍可能根据最近年度经审计的财务报表年度报告或重组招股说明书进行评估。

附录11

更多信息

富时罗素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，欢迎于富时罗素网站www.lseg.com/en/ftse-russell/浏览。此网站上亦载有联系详情。

EPRA

有关房地产筛选标准和EPRA的更多信息可于www.epra.com获取。此网站上亦载有联系详情。

免责声明

©伦敦证券交易所集团公司及其相关集团公司（“伦交所集团”）2024年版权所有。伦交所集团包括（1）富时国际有限公司（“富时”）、（2）法兰克福罗素公司（“罗素”）、（3）富时全球债务资本市场股份有限公司和富时全球债务资本市场有限公司（合称“富时加拿大”）、（4）富时固定收益欧洲有限公司（“富时FI欧洲”）、（5）富时固定收益有限责任公司（“富时FI”）、（6）富时（北京）咨询有限公司（“WOFE”）、（7）路孚特基准服务（英国）有限公司（“RBS”）、（8）路孚特有限公司（“RL”）和（9）Beyond Ratings有限公司（“BR”）。保留所有权利。

富时EPRA Nareit全球房地产指数系列由富时国际有限公司或其附属公司、代理方或合作伙伴计算，或代表其计算。富时国际有限公司是由英国金融行为监管局授权和监管的基准管理机构。路孚特基准服务（英国）有限公司是由英国金融行为监管局授权和监管的基准管理机构。

FTSE Russell®（富时罗素）是富时、罗素、富时加拿大、富时FI、富时FI欧洲、WOFE、RBSL、RL和BR的商业名称。“FTSE®”、“Russell®”、“FTSE Russell®”、“FTSE4Good®”、“ICB®”、“WMTM™”、“FR™”和“Beyond Ratings®”以及本文中使用的任何其他商标和服务标志（无论是否注册）是由伦交所集团的相关成员或其各自的许可方拥有或许可的商标和/或服务标志，并由富时、罗素、富时加拿大、富时FI、富时FI欧洲、WOFE、RBSL、RL或BR拥有或根据许可使用。

所有信息仅供参考。本文件中包含的所有信息和数据均由伦交所集团从其认为准确且可靠的来源获得。然而，由于可能存在人为和机械不准确之处以及其他因素，此类信息和数据仅按“原样”提供，不提供任何形式的保证。伦交所集团的任何成员或其各自的董事、管理人员、员工、合作伙伴或许可方均未就任何信息或伦交所集团的产品或使用伦交所集团产品所得结果的准确性、及时性、完整性、适销性作出任何明示或暗示的宣称、预测、保证或陈述，包括但不限于指数、利率、数据和分析，或伦交所集团的产品对于其可能用于任何特定目的的适用性或适当性。信息的用户应承担其可能使用或允许使用该等信息的全部风险。

伦交所集团的任何成员或其各自的董事、高级职员、雇员、合作伙伴或许可方均不对以下情况承担任何责任或义务：（a）在获取、收集、编译、解释、分析、编辑、转录、传输、传达或交付任何此类信息或数据时，或使用本文件或本文件链接时，因任何不准确之处（疏忽或其他）或其他情况而引起、导致或与之相关的任何全部或部分损失或损害，或（b）任何直接、间接、特殊、后果性或附带损害，即使伦交所集团的任何成员事先被告知由于使用或无法使用此类信息而导致此类损害的可能性。

伦交所集团的任何成员或其各自的董事、高级职员、雇员、合作伙伴或许可方均不提供投资建议，本文件中的任何内容均不应被视为构成财务或投资建议。伦交所集团的任何成员或其各自的董事、高级职员、雇员、合作伙伴或许可方均不就投资任何资产的可取性或此类投资是否会给投资者带来任何法律或合规风险作出任何陈述。投资任何此类资产的决定不应依赖本文件中提供的任何信息。不能直接投资指数和利率。将某项资产纳入指数或利率并非建议购买、出售或持有该资产，也不代表确认任何特定投资者可以合法购买、出售或持有该资产或包含该资产的指数或利率。若未从有执照的专业人士处获得具体的法律、税务和投资建议，不应根据本文件中包含的一般性信息采取行动。

未经伦交所集团相关成员的事先书面许可，不得以任何形式或通过任何方式（电子、机械、影印、录音或其他方式）复制、存储在检索系统中或传播本文件所提供信息的任何部分。使用和分发伦交所集团的数据需获得伦交所集团和/或其许可方的许可。

