

# 道琼斯精选房地产证券指数 编制方法

2024 年 4 月

这文件的原文为英文，并翻译成中文以便阅览。如中英文版本存在差异，概以英文版为准。英文版本刊登于 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji)。

标普道琼斯指数： 指数编制方法

# 目录

引言	3
指数目标、摘要和指数系列	3
支持文件	4
资格标准	5
指数股票池	5
资格条件	5
标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级	6
多种股票类别	6
指数构建	7
成分股选择	7
成分股权重	7
指数计算	8
指数维护	9
重新调整	9
企业行动	9
可投资权重因子(IWF)	9
其他调整	9
货币计算及额外指数回报系列	10
基准日期及历史数据	11
指数数据	12
计算回报类型	12
指数管理	13
指数委员会	13
指数政策	14
公告	14
备考文件	14
节假日安排	14
重新调整	14
交易所意外停市	14

	重新计算政策	14
	实时计算	14
	联系信息	15
指数发布		16
	指数代码	16
	指数数据	17
	网站	17
附录一		18
	标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级	18
	REIT 类别	18
	REIT 子类别	18
	股权 REIT	18
	按揭 REIT	19
	混合 REIT	19
附录二		20
	编制方法变更	20
免责声明		22
	表现披露 / 回溯试算数据	22
	知识产权通知 / 免责声明	23
	ESG 指数免责声明	24

# 引言

## 指数目标、摘要和指数系列

道琼斯精选房地产证券指数(RESI)旨在衡量上市房地产证券的表现，包括合格房地产运营公司(REOC)及房地产投资信托(REIT)。

REIT 指数为房地产证券指数的子集，仅包括合格 REIT。地区指数仅代表在指定地区交易的证券。有关各指数成分股权重的信息，请参阅 *指数构建* 一节。

纳入道琼斯精选房地产证券指数的公司必须为股权所有人及商业及 / 或住宅房地产的运营商，定义见我们的 REIT/RESI 行业分类层级。道琼斯精选房地产证券指数系列的部分成员包括：

- 道琼斯美洲精选房地产证券指数
- 道琼斯美洲精选 REIT 指数
- 道琼斯美国、加拿大和墨西哥精选房地产证券指数
- 道琼斯亚太精选房地产证券指数
- 道琼斯亚太精选 REIT 指数
- 道琼斯欧洲发达市场精选房地产证券指数
- 道琼斯欧洲发达市场精选 REIT 指数
- 道琼斯欧洲精选房地产证券指数
- 道琼斯欧洲精选 REIT 指数
- 道琼斯全球精选房地产证券指数
- 道琼斯全球精选 REIT 指数
- 道琼斯全球（美国除外）精选房地产证券指数
- 道琼斯全球（美国除外）精选 REIT 指数
- 道琼斯中东和非洲精选房地产证券指数
- 道琼斯中东和非洲精选 REIT 指数
- 道琼斯美国精选房地产证券指数
- 道琼斯美国精选 REIT 指数
- 道琼斯美国精选 REIT 具上限指数
- 道琼斯美国精选短期 REIT 指数
- 道琼斯美国精选中期 REIT 指数
- 道琼斯美国精选长期 REIT 指数

有关道琼斯品牌指数采用的基于标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级的更多细分指数，请参阅 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji)。

## 支持文件

本编制方法应与支持文件一并阅读，这些文件提供了有关本文所述政策、程序和计算的详情。编制方法中提及的参考资料将指引读者查阅相关支持文件，以获得关于特定主题的进一步信息。本编制方法的主要补充文件列表和这些文件的超链接如下：

支持文件	URL
《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》	<a href="#">股票指数政策与实务</a>
《标普道琼斯指数的指数计算方法》	<a href="#">指数计算方法</a>
《标普道琼斯指数的流通量调整方法》	<a href="#">流通量调整编制方法</a>
《标普道琼斯指数的全球行业分类标准编制方法》	<a href="#">全球行业分类标准编制方法</a>

该编制方法由标普道琼斯指数创建，以达到上述目标，即测量受限于该编制方法文件的每个指数的基础收益。对该编制方法的任何修改或偏离均由标普道琼斯指数全权判断及酌情做出，以使指数继续达到其目标。

# 资格标准

## 指数股票池

指数股票池是指标普全球宽基市场指数(BMI)中位于发达或新兴市场国家且划分至房地产行业（定义见全球行业分类标准(GICS®)）的所有公司。中国 A 股不符合资格。

详情请参阅我们网站 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji) 上的标普全球 BMI 指数、标普 / IFCI 指数编制方法

## 资格条件

纳入该指数的股票须符合以下要求：

- 于基本面数据相应参考日期为指数股票池的组成部分。
- 有关公司必须为股权所有人及商业及 / 或住宅房地产的运营商。REIT 必须从直接拥有和经营传统房地产资产中产生租金收入。排除在该等主要指数之外的公司包括下列基于 GICS 及 / 或标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级的公司：
  - 专门 REIT：铁路、监狱、广告等
  - 木材 REIT
  - 塔 REIT
  - 混合 REIT
  - 按揭 REIT
  - 房地产金融公司
  - 按揭经纪和银行
  - 商业和住宅房地产经纪和房地产代理
  - 房屋建筑商、大规模土地业权人及未改善细分土地业权人
  - 25%以上房地产资产来自直接按揭投资的公司

*应注意，截至 2007 年 9 月 21 日，医疗保健 REIT 合资格纳入指数。截至 2020 年 6 月 22 日，净租赁公司合资格纳入指数。*

- 非成分股于纳入时必须具有至少 2 亿美元的最低流通市值(FMC)。若成分股连续两个季度的流通市值低于 1 亿美元，则成分股不符合纳入资格。
- 在公司通过拥有及运营房地产资产所得总收入中，非成分股必须至少拥有 75%。若公司通过拥有及运营房地产资产所得收入低于其总收入的 50%，或直接按揭投资连续两个季度占公司资产的 25%以上，或被归类为按揭或混合 REIT，则成分股不符合纳入资格。

若未提供季度财务数据，则对公司最近报告半年度或年度申报期间（而非两个连续季度）的收入和资产进行评估。

- 在重新调整参考日期之前三个月，非成分股必须具有至少 500 万美元的日交易值中位数(MDVT)。（当前成分股为 150 万美元。）

**道琼斯美国、加拿大和墨西哥精选房地产证券指数**包括道琼斯全球精选房地产证券指数中所有位于美国、加拿大和墨西哥的公司。

**道琼斯美国精选短期 REIT 指数、道琼斯美国精选中期 REIT 指数和道琼斯美国精选长期 REIT 指数。**

根据不同 REIT 领域（详述于下表）的一般平均租赁期限，道琼斯美国精选 REIT 指数成分股分为短期、中期和长期类别。

指数	REIT 分类*
道琼斯美国精选短期 REIT 指数	住宅 REIT 酒店 / 住宿 REIT 活动房屋 REIT 私人仓储 REIT 独户住宅 REIT 学生公寓 REIT
道琼斯美国精选中期 REIT 指数	工业 REIT 购物中心 REIT 工厂直销店 REIT 多元化 REIT 零售及其他 REIT 数据中心 REIT 独立机构 REIT
道琼斯美国精选长期 REIT 指数	医疗保健 REIT 商场 REIT 写字楼 REIT

\* 基于附录一详述的标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级。

### 标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级

标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级专门用于对 REIT 进行分类。其结构独立于 GICS。

标普道琼斯指数股票池中的各 REIT 分为三个类别：股票类、按揭类或混合类。

请参阅附录一，了解层级中使用的类别和定义。

### 多种股票类别

所有符合资格标准的多股份类别上市公司合资格纳入指数。有关该等指数多股份类别处理方法的详情，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》中“多股份类别”一节的“方法 A”。

# 指数构建

## 成分股选择

每次重新调整时，所有合格股票均会被选中并构成各指数。RESI 指数包括合格 REOC 和 REIT，而 REIT 指数仅包括 RESI 指数中的合格 REIT。

## 成分股权重

除下列指数外，各指数按流通市值加权计算。

**道琼斯美国精选短期 REIT 指数、道琼斯美国精选中期 REIT 指数和道琼斯美国精选长期 REIT 指数。**该指数按流通市值加权，单一公司权重上限为 5%。

**道琼斯美国 REIT 具上限指数。**该指数按 FMC 加权，每次重新调整时受以下限制：

- 任何一家公司的权重不得超过 10%。
- 所有权重高于 4.5% 的公司的总权重不得超过 22.5%。

该指数每日审查每家公司的指数权重。只有当权重超过 5% 的公司总和超过 25% 时，才会设置每日上限。如果需要设置每日上限，则在超过每日权重上限的交易日收盘后公布变更，参考日期在同一交易日收盘后，变更在下一个交易日收盘后生效。虽然每日都对上限进行审查，但指数上限的设置频率可能较低。季度和每日上限设置流程均按以下程序执行：

1. 根据重新调整价格参考日期反映的价格，以及重新调整生效日期的成分股、已发行股份和 IWF，按 FMC 对每家公司进行加权。
2. 如果任何公司的权重超过单一公司权重限制，则将该公司的权重上限设置为 10%，并按比例将所有超额权重重新分配至未设置上限的公司。如果在重新分配后，任何公司突破单一公司上限，则反复重复上限设置流程，直至没有公司突破公司上限。
3. 接下来，该指数对公司进行审查，以确认权重超过 4.5% 的公司权重合计不超过指数总权重的 22.5%。
4. 如果违反第 3 步中的规定，则按 FMC 权重降序排列所有公司，并找出权重最小且超过 4.5% 的公司。降低该公司的权重，直至符合第 3 步的规则或该公司的权重达到 4.5%。
5. 按比例将超额权重重新分配至权重低于 4.5% 的所有公司。任何通过重新分配获得权重的公司均不能突破 4.5% 的上限。反复重复上限设置流程，直至符合第 3 步。
6. 指数份额分配至每个成分股以得出上述计算的权重。指数份额是根据重新调整前的价格分配，因此，由于市场波动，重新调整时每个成分股的实际权重与这些权重有所不同。

有关上限阈值的详情，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》中“监管上限要求”一节。



## 指数计算

指数采用所有标普道琼斯指数的股票指数所使用的除数方法计算得出。

有关指数计算方法的更多信息，请分别参阅《标普道琼斯指数的指数计算方法》中“具上限市值”及“非市值加权指数”部分。

有关流通量调整方法，请参阅《标普道琼斯指数的流通量调整方法》。

# 指数维护

## 重新调整

该等指数每季度会进行重新调整，于 3 月、6 月、9 月和 12 月第三个周五收盘后生效。作为重新调整过程的一部分，会对指数构成、股份及可投资权重因子(IWF)进行调整（如必要）。基本面数据参考日期分别为 2 月、5 月、8 月和 11 月的第三个周五。指数份额按重新调整生效日期前七个营业日的价格分配。由于指数份额按重新调整生效日期前的价格分配，因此重新调整时每只股票的实际权重将因市场波动而有别于目标权重。

**新增。**除分立外，在两次重新调整间隔期间不会新增公司到指数中。

**分立。**一般而言，在下次重新调整之前，母公司和分立公司都会保留在指数中，前提是各公司将继续为上市房地产公司或 REIT。

**剔除。**在两次重新调整间隔期间，如果一家公司发生合并、收购、退市或破产等企业事件，则可能从指数中剔除。在两次重新调整间隔期间，不会替代已剔除的成分股。

此外，从标普全球 BMI 指数中移除的公司同时从指数中移除。

## 企业行动

企业行动（例如拆股、股息派发、分立及新股增发）于除息日前一日收盘后采纳。交换要约导致的股份变动于除息日应用。

*有关企业行动的更多信息，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》的市值指数一节。*

## 可投资权重因子(IWF)

道琼斯精选房地产证券指数中的所有股票均会获得一个流通量因子，称为可投资权重因子(IWF)。IWF 介于 0 到 1 之间，为说明公司上市股份的调节因子。股票在指数中的相对权重由公司的经调整市值决定。

*详情请参阅《标普道琼斯指数的流通量调整方法》。*

**股份。**有关已发行股份变动的详情，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与程序编制方法》。

## 其他调整

倘被剔除的股票无法获得市场价格，则可由指数委员会在确认投资者交易破产或停牌股票时所面临的限制后酌情按零或最低价格剔除。

## 货币计算及额外指数回报系列

除下列指数外，各指数以欧元和美元计算：

- 道琼斯全球精选房地产证券指数—澳元、欧元、英镑和美元。
- 道琼斯全球精选 REIT 指数—欧元、英镑和美元。
- 道琼斯美国、加拿大和墨西哥精选房地产证券指数—美元。
- 道琼斯美国精选房地产证券指数—美元。
- 道琼斯美国精选 REIT 指数—美元。
- 道琼斯美国精选 REIT 具上限指数—美元。
- 道琼斯美国精选短期 REIT 指数—美元。
- 道琼斯美国精选中期 REIT 指数—美元。
- 道琼斯美国精选长期 REIT 指数—美元。

WMR 提供的实时即期汇率用于持续实时指数计算。

每天在伦敦时间下午四时 WMR 汇率会被采集并用于指数的日终计算。这些中期市场定价由 WMR 根据 LSEG 数据计算，并可在 LSEG 页面查询。

除本编制方法所详述的指数外，标普道琼斯亦提供额外回报系列的指数版本，包括但不限于以下版本：货币、货币对冲、递减、公平值、反向、杠杆及风险控制。有关完整指数清单，请参阅 [S&P DJI Methodology & Regulatory Status Database](#)。

有关不同类型指数计算的信息，请参阅《标普道琼斯指数的指数计算方法》。

有关计算若干类型指数（包括递减、动态对冲、公平值及风险控制指数）所需的输入数据，请参阅 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji) 上的参数文件。

## 基准日期及历史数据

指数的历史数据、基准日期及基准值列于下表。

指数	发布日期	首个定价日	基准日	基准值
道琼斯美洲精选房地产证券指数	2006/03/21	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯美洲精选 REIT 指数	2006/03/21	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯美国、加拿大和墨西哥精选房地产证券指数	2020/12/01	2010/06/18	2010/06/18	1000
道琼斯亚太精选房地产证券指数	2006/03/21	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯亚太精选 REIT 指数	2006/03/21	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯欧洲发达市场精选房地产证券指数	2006/03/21	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯欧洲发达市场精选 REIT 指数	2006/03/21	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯欧洲精选房地产证券指数	2006/03/21	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯欧洲精选 REIT 指数	2006/03/21	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯全球精选房地产证券指数（价格回报及总回报）	2006/03/21	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯全球精选房地产证券指数（净总回报）	2006/11/07	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯全球精选 REIT 指数（价格回报及总回报）	2006/03/21	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯全球精选 REIT 指数（净总回报）	2006/11/07	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯全球（美国除外）精选房地产证券指数（价格回报及总回报）	2006/03/21	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯全球（美国除外）精选房地产证券指数（净总回报）	2006/11/07	1992/12/31	1992/12/31	1000
道琼斯全球（美国除外）精选 REIT 指数（价格回报及总回报）	2006/03/21	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯全球（美国除外）精选 REIT 指数（净总回报）	2006/11/07	2004/12/31	2004/12/31	1000
道琼斯中东和非洲精选房地产证券指数	2006/03/21	2003/12/31	2003/12/31	1000
道琼斯中东和非洲精选 REIT 指数	2006/06/18	2006/06/17	2006/06/17	1000
道琼斯美国精选房地产证券指数（价格回报）	1998/12/31	1998/12/31	1998/12/31	87.50
道琼斯美国精选房地产证券指数（总回报）	1987/01/30	1987/01/30	1987/01/30	89.19
道琼斯美国精选 REIT 指数（价格回报）	1998/12/31	1998/12/31	1998/12/31	103.43
道琼斯美国精选 REIT 指数（总回报）	1987/01/30	1987/01/30	1987/01/30	669.54
道琼斯美国精选短期 REIT 指数	2016/08/22	2000/09/15	2000/09/15	1000
道琼斯美国精选中期 REIT 指数	2016/08/22	2000/09/15	2000/09/15	1000
道琼斯美国精选长期 REIT 指数	2016/08/22	2000/09/15	2000/09/15	1000
道琼斯美国精选 REIT 具上限指数	04/15/2024	06/18/2004	06/18/2004	1000

# 指数数据

## 计算回报类型

标普道琼斯指数对多种回报类型的计算因定期现金股息的处理方法而异。定期现金股息的分类由标普道琼斯指数确定。

- 价格回报(PR)版本的计算不需要就定期现金股息做出调整。
- 总回报(TR)版本在除息日交易结束时将定期现金股息再投资，而不考虑预扣税。
- 净总回报(NTR)版本（如有）在扣除适用的预扣税后，于除息日交易结束时将定期现金股息再投资。

如果除息日没有定期现金股息，上述三个指数的日常表现将一致。

如需可用指数的完整列表，请参阅每日指数水平文件（“.SDL”）。

*有关定期与特别现金股息分类及计算净回报时所用税率的更多信息，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》。*

*有关回报类型计算的更多信息，请参阅《标普道琼斯指数的指数计算方法》。*

# 指数管理

## 指数委员会

指数委员会负责维护指数。所有委员都是标普道琼斯指数员工中的全职专业人士。委员会定期举行会议。在每次会议上，委员会审核可能影响指数成分股的未决企业行动、对比指数构成与市场的统计数据、被视为加入指数的候选公司以及任何重大的市场事件。此外，指数委员会可以修订涉及选择公司、处理股息、股份数目或其他事项规则的指数政策。

标普道琼斯指数将有关其指数变动的信息和相关事项视为潜在的市场动向和材料。因此，指数委员会所有讨论均需要保密。

标普道琼斯指数的指数委员会保留在应用编制方法时做出例外处理（如必要）的权利。所有与本文件或补充文件所列一般规则做出不一致处理的例外情况，客户均会收到标普道琼斯尽可能早的提前通知。

除了日常管理指数及维护指数编制方法外，指数委员会至少在任何 12 个月期间审查编制方法一次，以确保指数继续达到既定目标，数据和编制方法仍然有效。在有些情况下，标普道琼斯指数亦会向市场发出征询寻求外部建议。

*有关编制方法的质量保证及内部审核的信息，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》。*

# 指数政策

## 公告

每日对所有指数成分股进行评估，以获取计算指数水平和回报所需数据。影响日常指数计算的所有事件通常通过指数公司事件报告(.SDE)提前公布，并每日发送给所有客户。

有关详情，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》的“公告”一节。

## 备考文件

除企业事件文件(.SDE)外，标普道琼斯指数在每次重新调整期间会提供成分股备考文件。在重新调整日期之前通常每天提供备考文件，并包含对即将到来的重新调整有效的所有成分股及其相应权重和指数份额。

有关重新调整完整时间表及备考文件交付时间的信息，请浏览 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji)。

## 节假日安排

指数在整个日历年内按日计算。只有在指数成分股挂牌的所有交易所正式闭市或 WMR 不发布汇率服务之日，才停止计算指数。

请浏览网站 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji) 参阅完整的节假日安排。

## 重新调整

指数委员会可能因市场假日与预定重新调整日期重合或临近等原因，而更改预定的重新调整日期。标普道琼斯会尽早公布任何此类变更。

## 交易所意外停市

有关交易所意外停市的信息，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》。

## 重新计算政策

有关重新计算政策的信息，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》。

## 实时计算

部分指数在相关交易时段内执行实时盘中指数计算。实时指数不重述。

有关计算和价格中断、专家判断和数据层次的信息，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务编制方法》。

#### **联系信息**

有关指数的问题，请联系：[index\\_services@spglobal.com](mailto:index_services@spglobal.com)。



# 指数发布

指数水平可通过标普道琼斯指数网站 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji)、主要报价供应商（参阅以下代码）、多家投资类网站以及各类平面及电子媒体查询。

## 指数代码

以下表格列出本文件所载指数的主要指数代码。本文件亦涵盖以下所有可能存在的指数版本。如需本文件所涵盖指数的完整清单，请参阅 [S&P DJI Methodology & Regulatory Status Database](#)。

指数（货币）	回报类型	BBG	路透代码
道琼斯美洲精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWAMRS	.DWAMRS
	总回报	DWAMRST	.DWAMRST
道琼斯美洲精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWAMRT	.DWAMRT
	总回报	DWAMRTT	.DWAMRTT
道琼斯美国、加拿大和墨西哥精选房地产证券指数	价格回报	DJNARSUP	.DJNARSUP
	总回报	DJNARSUT	.DJNARSUT
道琼斯亚太精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWAPRS	.DWAPRS
	总回报	DWAPRST	.DWAPRST
道琼斯亚太精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWAPRT	.DWAPRT
	总回报	DWAPRTT	.DWAPRTT
道琼斯欧洲发达市场精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWEDRS	.DWEDRS
	总回报	DWEDRST	.DWEDRST
道琼斯欧洲发达市场精选房地产证券指数（欧元）	价格回报	DWEDRSE	.DWEDRSE
	总回报	DWEDRSET	.DWEDRSET
道琼斯欧洲发达市场精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWEDRT	.DWEDRT
	总回报	DWEDRTT	.DWEDRTT
道琼斯欧洲发达市场精选 REIT 指数（欧元）	价格回报	DWEDRTE	.DWEDRTE
	总回报	DWEDRTET	.DWEDRTET
道琼斯欧洲精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWEURS	.DWEURS
	总回报	DWEURST	.DWEURST
道琼斯欧洲精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWEURT	.DWEURT
	总回报	DWEURTT	.DWEURTT
道琼斯全球精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWGRS	.DWGRS
	总回报	DWGRST	.DWGRST
道琼斯全球精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWGRT	.DWGRT
	总回报	DWGRTT	.DWGRTT
道琼斯全球（美国除外）精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWXRS	.DWXRS
	总回报	DWXRST	.DWXRST
道琼斯全球（美国除外）精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWXRT	.DWXRT
	总回报	DWXRTT	.DWXRTT
道琼斯中东和非洲精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWMFRS	.DWMFRS
	总回报	DWMFRST	.DWMFRST
道琼斯中东和非洲精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWMFRT	.DWMFRT
	总回报	DWMFRST	.DWMFRST
道琼斯美国精选房地产证券指数（美元）	价格回报	DWRSF	.DWRSF
	总回报	DWRSFT	.DWRSFT
道琼斯美国精选 REIT 指数（美元）	价格回报	DWRTF	--

指数（货币）	回报类型	BBG	路透代码
	总回报	DWRTFT	--
道琼斯美国精选短期 REIT 指数（美元）	价格回报	DJUSSTRP	--
	总回报	DJUSSTRT	--
道琼斯美国精选中期 REIT 指数（美元）	价格回报	DJUSMTRP	--
	总回报	DJUSMTRT	--
道琼斯美国精选长期 REIT 指数（美元）	价格回报	DJUSLTRP	--
	总回报	DJUSLTRT	--
道琼斯美国精选 REIT 具上限指数（美元）	价格回报	DWRTFCUP	.DWRTFCUP
	总回报	DWRTFCUT	.DWRTFCUT

### 指数数据

每日成分股及指数水平数据可通过订阅获取。

如需了解产品信息，请联系标普道琼斯指数 [www.spglobal.com/spdji/contact-us](http://www.spglobal.com/spdji/contact-us)。

### 网站

如需了解更多信息，请参阅标普道琼斯指数网站 [www.spglobal.com/spdji](http://www.spglobal.com/spdji)。

# 附录一

## 标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级

标普道琼斯指数 REIT/RESI 行业分类层级专门用于对 REIT 进行分类。股票池中的各 REIT 分为三个类别：股权类、按揭类或混合类。其结构独立于任何更宽泛的行业分类系统。

### REIT 类别

**股权。** 主要拥有和运营传统盈利性房地产（包括工业、写字楼、零售、住宅、酒店、私人仓储、医疗保健和商业房地产）的 REIT。

**按揭。** 直接或通过购买按揭或按揭证券间接借款给房地产业主和 / 或运营商的 REIT。

**混合。** 同时参与股权和按揭投资的 REIT。

### REIT 子类别

在采用确定 REIT 公司主要分类所用方法时，根据 REIT 公司自身报告的主要投资组合重点来确定 REIT 子类别。任何 REIT 在任何指定时间均可能持有或不持有其他物业类型或债务票据。

### 股权 REIT

**工业。** 重点是工业建筑投资。这包括制造厂、物流设施、装配空间、配送中心和仓库。

**写字楼。** 重点是写字楼投资。这包括商业建筑、摩天大楼、写字楼园区、商业运营和员工工作空间。

**零售。** 重点是零售物业投资。该类别进一步细分为：

- **商场：**重点是投资商场（定义为主要包括全国和 / 或地区品牌门店的大型封闭式零售中心）。
- **购物中心：**重点是投资购物中心（定义为本地小型购物中心，通常是包含若干全国品牌门店但大部分为本地零售品牌的露天设施）。这些中心通常称为生鲜超市或本地 / 社区购物中心。这包括单租户的独立零售地点。
- **工厂直销店：**重点是投资直销中心（定义为全国性品牌打折出售商品的购物点）。一般情况下，这些购物点为露天店铺，且商场名称中含有 outlet（直销）一词。
- **独立机构：**重点是对提供中长期租赁的独立机构的投资，根据其租约，承租人负责物业的保养和开支。通常，承租人提供定期需要的产品或服务，例如餐厅、剧院、健身中心、药店及便利店。该等 REIT 通常使用三重净租赁。
- **其他：**重点是任何投资于零售物业且无法归类为上述任何类别的 REIT（例如餐厅、休闲、娱乐、音乐会场地及主题公园）或任何包含上述多种物业类型的投资组合。

**住宅。** 重点是住宅物业投资。该类别进一步细分为：

- **公寓：**重点是多单元住宅和公寓楼投资。
- **活动房屋：**重点是针对单个家庭的活动房屋社区投资，包括活动住房或共居住宅。
- **独户住宅：**重点是针对独户住宅及相关社区的投资。
- **学生公寓：**重点是针对学生公寓、宿舍及校园住宅社区的投资。

**酒店 / 住宿。** 重点是酒店或住宿物业投资。

**私人仓储。** 重点是私人仓储物业投资。

**多元化。** 重点是多种物业类型投资，而不偏向投资组合中的任何一种物业类型。

**医疗保健。** 重点是医疗保健行业所用物业投资，例如医院、医生办公室、辅助生活设施、老年人住房和专门用于医疗保健研究的实验室。

**木材。** 重点是对拥有及经营木材生产及采伐所用土地的 REIT 的投资。

**数据中心。** 重点是针对数据中心的投资，这些数据中心通常在相关主要业务领域运营：租赁、批发、主机托管、电力和互联服务。

**塔：**重点是针对通常出租给电信公司的垂直塔式结构的投资。

#### **按揭 REIT**

**商业。** 借款给商业物业业主或运营商或投资于商业性按揭和 / 或按揭证券。

**住宅。** 借款给住宅物业业主或运营商或投资于住宅性按揭和 / 或按揭证券。

#### **混合 REIT**

混合类别下没有子类别。

## 附录二

### 编制方法变更

自 2015 年 1 月 1 日以来的编制方法变更如下：

变更	生效日 (收盘后)	编制方法	
		变更前	变更后
更新 SPDJI REIT/RESI 行业分类层级	2023/06/16	如需查看先前的 SPDJI REIT/RESI 行业分类层级，请参阅 <a href="#">此处</a> 。	请参见 <a href="#">附录二</a> 。
数据中心 REIT 资格条件	2022/06/17	25%以上的收入来自主机托管、互联、管理基础设施、电力补偿或间接投资的数据中心 REIT <b>不符合资格</b> 。	25%以上的收入来自主机托管、互联、管理基础设施、电力补偿或间接投资的数据中心 REIT <b>符合资格</b> 。
取消 SPDJI REIT/RESI 行业分类层级的专门 REIT 类别中的租赁 REIT 子类别	2020/06/19	如需查看先前的 SPDJI REIT/RESI 行业分类层级，请参阅 <a href="#">此处</a> 。	请参见 <a href="#">附录二</a> 。
收入筛选	2020/06/19	净租赁企业不会被视为拥有和运营传统房地产。因此，当计算收入比例时，此类租赁结构下产生的收入不会计入合格部分。	净租赁企业被视为拥有和运营传统房地产。因此，当计算收入比例时，此类租赁结构下产生的收入会计入合格部分。
重新调整参考日期	2017/09/15	重新调整参考日期为重新调整前一个月的最后一个营业日。	重新调整参考日期为重新调整前一个月的第三个周五。
流动性规则	2017/03/17	就新增指数而言，公司股票的流动性必须与其他机构持有的房地产证券相称。 <ul style="list-style-type: none"> <li>通过公司的一个月每日股份数总额与目前已发行流通股调整股份的比例来衡量流动性，从而确定交投活跃的上市股份数目。一个月期间指前一个月最后一个营业日至基本面数据参考日期。</li> <li>该比例须至少为15%，公司才合格纳入指数。</li> </ul> <p>若公司股票失去流动性或在上一季度有10个以上非交易日，则于下次重新调整时将该公司从指数中剔除。</p>	就新增指数而言，在重新调整参考日期之前三个月，股票必须具有至少 500 万美元的日交易值中位数(MDVT)。 <p>若在重新调整参考日期之前三个月，公司股票日交易值中位数(MDVT)降至 150 万美元以下，则于下次重新调整时将该公司从指数中剔除。</p>
指数股票池	2016/09/16	指数股票池是指道琼斯全球总体股市指数中位于发达或新兴市场国家且划分至房地产超级行业（定义见专有行业分类体系）的所有公司。	指数股票池是指标普全球宽基市场指数 (BMI)中位于发达或新兴市场国家且划分至房地产行业（定义见全球行业分类标准 (GICS®)）的所有公司。

变更	生效日 (收盘后)	变更前	编制方法 变更后
多种股票类别	2015/09/18	一些公司拥有一个以上类别的已发行普通股。在道琼斯精选房地产证券指数中，各公司只能被代表一次。股价基于一个类别（通常是流动性最强的类别），而股数则基于已发行股份总数计算。为确定拥有多类股票公司的可用流通量，标普道琼斯指数采用各股份类别的公司总市值比例作为权重，计算股票的加权平均可投资权重因子(IWF)。对结果进行审核，以确保在将加权平均 IWF 用于指数所含类别时，拟购买的股份不会明显大于有关类别的可用流通量。	所有符合资格标准的多股份类别上市公司合格纳入指数。有关该等指数多股份类别处理方法的详情，请参阅《标普道琼斯指数的股票指数政策与实务》文件中“多股份类别”一节的“方法 A”。

# 免责声明

## 表现披露 / 回溯试算数据

在适用情况下，S&P Dow Jones Indices 及其指数相关附属公司（“S&P DJI”）对不同的日期做出界定，以便通过提供更透明的信息，协助我们的客户。起值日是为既定指数设定计算价值（当前价值或回溯试算价值）的首日。基准日是为计算目的而为指数设立固定价值的日期。发布日是某指数价值首次被视为生效的日期：凡在指数发布日前的任何日期或时期提供的指数价值均视为回溯试算价值。S&P DJI 将发布日界定为众所周知向公众发布（例如，通过本公司的公共网站或其向外部的资料传送途径发布）指数价值的日期。对于 2013 年 5 月 31 日前介绍的道琼斯品牌指数，将把发布日（在 2013 年 5 月 31 日前，称为“介绍日”）定为禁止对指数方法论做出进一步变更的日期，而该日期可能先于指数的公开发布日期。请参阅指数编制方法了解关于指数的更多详情，包括重新调整的方法、重新调整的时间、新增及删除标准以及所有指数计算）。

指数发布日前列示的信息均基于假设回溯试算表现，并非实际表现，乃基于发布日生效的指数编制方法。然而，创建不反映一般当前市场环境的市场异常期或其他时期的回溯试算历史数值时，可放宽指数方法论规则，捕获足够大的证券样本空间，以模拟指数旨在衡量的目标市场或指数旨在捕获的策略。例如，可减少市值和流动性阈值。此外，分叉尚未被纳入标普加密货币指数的回测试算数据中。对于标普加密货币前 5 名和 10 均等权重指数，未虑及该方法的托管要素；回溯试算历史基于截至发布日符合监管要素的指数成分股。此外，由于在复制指数管理决策方面的局限性，故在回溯试算表现中对企业行动的处理可能不同于面对实时指数时的处理。回溯试算表现反映了在获知以往事件及可能对指数表现有积极影响的因素的情形下对指数方法论的运用和对指数成分股的挑选，不能解释所有可能影响业绩的财务风险，且可能被视为反映幸存者 / 前视性偏差。实际回报可能明显有别于并低于回溯试算的回报。过去的表现不能表明或保证未来的业绩。

通常情况下，S&P DJI 会在生成回溯试算的指数数据时，在计算中使用实际历史成分股数据（例如历史价格、市值及企业行为数据）。由于 ESG 投资仍处于发展的早期阶段，故计算某些 ESG 指数所用的某些数据点可能无法在整个预期的回溯试算历史数据期间获得。其他指数也可能存在相同的数据可用性问题。若无法获得所有相关历史期间的实际数据，S&P DJI 可能会使用 ESG 数据的“回溯数据假设”（或拉回）过程来计算回溯试算的历史表现。“回溯数据假设”是一个将指数成分股公司可用的最早实际实时数据点应用于指数表现中所有先前历史实例的过程。例如，回溯数据假设本身假定当前并无参与特定业务活动（也称为“产品参与”）的公司过去也从未参与该业务活动，同样也假定当前参与特定业务活动的公司过去也参与该业务活动。与仅使用实际数据的可行性相比，回溯数据假设允许将假设的回溯试算扩展到更多过往年份。有关“回溯数据假设”的更多信息，请参阅常见问题。任何在回溯试算历史数据中采用回溯假设的指数的方法论和资料便览都将作出明确说明。该方法论将包括一个附录，其中有一个表格列明使用回溯预测数据的具体数据点和相关时期。列示的指数回报并不代表可投资资产 / 证券的实际交易结果。S&P DJI 维护指数，并计算所列表或讨论的指数水平及表现，但并不管理任何资产。

指数回报并不反映所支付的任何销售费用，或投资者为购买指数相关证券或旨在跟踪指数表现的投资基金时可能支付的费用。征收这些费用及收费，会造成证券 / 基金的实际和回溯试算表现逊于所示指数表现。举一个简单的示例，如果 100,000 美元的投资在 12 个月内获得 10% 的指数回报率（即 10,000 美元），但在

期末对投资征收了1.5%的实际资产费用加之应计利息（即1,650美元），则当年净回报率为8.35%（即8,350美元）。在三年期内，假设年回报率为10%，年末征收1.5%的年费，则累积总回报率为33.10%，总费用为5,375美元，累积净回报率为27.2%（即27,200美元）。

## 知识产权通知/免责声明

© 2024 年标普道琼斯指数版权所有。保留所有权利。S&P、S&P 500、SPX、SPY、The 500、US500、US 30、S&P 100、S&P COMPOSITE 1500（标普综合1500）、S&P 400、S&P MIDCAP 400（标普中盘400）、S&P 600、S&P SMALLCAP 600（标普小盘600）、S&P GIVI、GLOBAL TITANS、DIVIDEND ARISTOCRATS、精选行业指数、S&P MAESTRO、S&P PRISM、S&P STRIDE、GICS、SPIVA、SPDR、INDEXOLOGY、iTraxx、iBoxx、ABX、ADBI、CDX、CMBX、MBX、MCDX、PRIMEX、HHPI 及 SOVX 是 S&P Global, Inc.（“S&P Global”）或其附属公司的注册商标。DOW JONES、DJIA、THE DOW 和道琼斯工业股票平均价格指数是 Dow Jones Trademark Holdings LLC（“Dow Jones”）的商标。这些商标连同其他商标已授予 S&P Dow Jones Indices LLC。未经 S&P Dow Jones Indices LLC 书面许可，禁止全部或部分重新分发或复制有关内容。本文件不构成 S&P DJI 在未获得所需牌照的司法管辖区内提供服务的要约。除某些定制指数计算服务外，S&P DJI 提供的所有信息均属非私人用途，不用于满足任何人士、实体或个人团体的需求。S&P DJI 就向第三方提供指数授权及提供定制计算服务收取报酬。指数过去的表现不能表明或保证未来的业绩。

不可能直接投资于指数。对指数所代表的资产类别的投资，可通过基于该指数的投资工具来进行。S&P DJI 没有保荐、担保、销售、推广或管理由第三方提供并试图凭借任何指数的表现提供投资回报的任何投资基金或其他投资工具。S&P DJI 概不保证基于指数的投资产品能够准确追踪指数表现或提供正投资回报。S&P DJI 并非投资顾问、商品交易顾问、受托人、“发起人”（如1940年《投资公司法》（经修订）所界定）或“专家”（如15 U.S.C. § 77k(a)中所列举），S&P DJI 不对投资任何此类投资基金或其他投资工具的适当性做出任何陈述。不得根据本文件所载声明的任何内容，做出投资于任何此类投资基金或其他投资工具的决策。S&P DJI 并非税务顾问。将某个证券、商品、加密货币或其他资产纳入指数并非 S&P DJI 关于购买、销售或持有该证券、商品、加密货币或其他资产的建议，亦不能被视作投资或交易建议。

这些资料依据来自据信可靠来源的一般公众可用信息，仅为提供资料而编制。这些资料所载的任何内容（包括指数数据、评级、信用相关分析和数据、研究、估值、模型、软件或其他应用程序或由此得出的结果）或其任何部分（“有关内容”），未经 S&P DJI 的事先书面许可，不得以任何方式或通过任何途径予以修改、反向工程、复制或分发，或储存于数据库或检索系统中。有关内容不得用作任何非法或未经授权用途。S&P DJI 及其第三方数据提供商和许可人（统称“S&P Dow Jones Indices 相关方”）概不保证有关内容的准确性、完整性、及时性或有效性。不论任何原因，S&P Dow Jones Indices 相关方概不对使用有关内容获得之结果的任何错误或遗漏负责。有关内容“按原样”和“按原状”提供。S&P DOW JONES INDICES 相关方却并非涉及有关内容的运作不受中断，或有关内容可与任何软件或硬件配置兼容方面的任何及所有明示或隐含的保证，包括但不限于任何适销性、特定目的或用途的合适性、无故障、无软件错误或无瑕疵的保证。S&P Dow Jones Indices 相关方概不对任何一方使用有关内容招致的任何直接、间接、附带、惩戒性、补偿性、惩罚性、特殊或相应而生的损害赔偿、讼费、开支、律师费或损失（包括但不限于收入损失或利润和机会成本损失）承担法律责任，即使在已获悉可能发生该等损害的情况下亦然。

信用相关信息和其他分析（包括评级）、研究及估值一般由 S&P Dow Jones Indices 的许可人和/或联属公司提供，包括但不限于 S&P Global Market Intelligence 等 S&P Global 旗下其他公司。有关内容中的任何信用相关信息和其他相关分析和陈述仅代表发布当日的意见，而非事实的陈述。任何意见、分析和评级确认的决定，均不构成买入、持有或卖出任何证券或做出任何投资决定的建议，并不论及任何证券的适合性。有关内容以任何形式或格式出版后，S&P Dow Jones Indices 不负责其更新。当做出投资和其他商



业决策时，不应依赖有关内容，且不应以有关内容代替用户、其管理层、员工、顾问及/或客户的技术、判断和经验。S&P DJI 并非受托人或投资顾问。尽管 S&P DJI 从据信可靠来源获取信息，但 S&P DJI 不会对接收到的任何信息进行审计或独立验证。S&P DJI 保留随时因监管或其他原因修改或终止任何指数的权利。指数可能由于各种因素，包括 S&P DJI 无法控制的外部因素，而需要对指数进行重大调整。

如果监管机构出于特定监管目的而让一家评级机构在某一司法管辖区确认在另一个司法管辖区发布的评级，则 S&P Global Ratings 保留随时全权酌情决定转让、撤销或中止上述确认的权利。S&P Dow Jones Indices（包括 S&P Global Ratings）概不承担因转让、撤销或中止确认产生的任何义务，且不对据称因此遭受的任何损害承担任何法律责任。S&P Dow Jones Indices LLC 的联属公司（包括 S&P Global Ratings）一般可能向证券发行人或承销商或债务人收取评级和某些信用相关分析的报酬。该等 S&P Dow Jones Indices LLC 的联属公司（包括 S&P Global Ratings）保留传播其意见和分析的权利。S&P Global Ratings 提供的公开评级和分析请参见其网站 [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)（免费）和 [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) 及 [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com)（订阅），并可能通过其他渠道（包括 S&P Global Ratings 出版物和第三方再分销商）分销。有关我们评级费用的其他信息，请参阅 [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees)。

S&P Global 将其各个分部和业务部门的活动相互隔离，以保持其各自活动的独立性和客观性。因此 S&P Global 的某些分部和业务部门也许拥有其他业务部门没有的信息。S&P Global 已制定政策和流程，确保就每个分析流程获取的非公开信息的保密性。

此外，S&P Dow Jones Indices 向众多组织（包括证券发行人、投资顾问、经纪商、投资银行、其他金融机构和金融中介）提供广泛的服务或提供与这些组织相关的服务，并可能因此向这些组织收取费用或其他经济利益，这些组织包括 S&P Dow Jones Indices 推荐、评级、纳入模型组合、评估或以其他方式处理的证券或服务所属的组织。

部分指数使用全球行业分类标准 (GICS®)，该标准由 S&P Global 和 MSCI 制定，是 S&P Global 和 MSCI 的专有财产和商标。MSCI、S&P DJI 和参与制作或编撰任何 GICS 分类的任何其他方概不对相关标准或分类（或使用相关标准或分类获得之结果）做出任何明示或隐含的保证或声明，所有相关方特此明确卸弃所有涉及上述任何标准或分类的独创性、准确性、完整性、适销性或特定目的合适性方面的保证。在不限制前述任何规定的原则下，MSCI、S&P DJI 及它们的任何附属公司或参与制作或编撰 GICS 分类的任何第三方，在任何情况下都不对任何直接、间接、特别、惩罚性、相应而生的或任何其他损害（包括利润损失）承担任何法律责任，即使在已获悉可能发生该等损害的情况下亦然。

S&P Dow Jones Indices 产品受提供这些产品所依据的协议条款和条件规限。需经 S&P Dow Jones Indices 许可，方可展示及/或分发使用、基于及/或提及任何 S&P Dow Jones Indices 及/或指数数据的任何产品或服务及/或创建其衍生作品。

## ESG 指数免责声明

标普道琼斯指数提供的指数寻求基于（但不限于）特定环境、社会或治理 (ESG) 指标或以下指标相结合，来选择、剔除指数成分股及/或确定其权重：环境指标（包括对自然资源的有效利用、废物产量、温室气体排放或对生物多样性的影响）；社会指标（如不平等及对人力资本的投入）；治理指标（如稳健的管理结构、员工关系、员工薪酬、纳税合规性、对人权的尊重、反腐败及反贿赂问题）；特定可持续性或与价值观相关的公司参与指标（例如，制造/分销争议性武器、烟草制品或热煤）或争议监控（包括研究媒体报道，以确定牵涉 ESG 相关事件的公司）。

标普道琼斯 ESG 指数在选择指数成分股及/或确定其权重时，会用到 ESG 指标及评分。ESG 评分或评级寻求衡量或评估一家公司或一项资产在环境、社会及企业治理问题方面的表现。

标普道琼斯 ESG 指数所用的 ESG 评分、评级及其他数据，乃直接或间接由第三方提供（请注意，这些第三方可能是 S&P Global 的独立联属公司或非联属实体），因此，标普道琼斯 ESG 指数反映 ESG 因素的能力取决于这些第三方数据的准确性及可得性。

ESG 评分、评级及其他数据可能是已刊发的资料（意味着数据乃按公司或资产披露或公布的数据原样提供）、建模得出的（意味着数据乃使用专有建模流程得出，创建数据仅用到了代理）或已刊发的及建模得出的资料（意味着数据同时来自已刊发数据与建模数据，或来源于在专有评分或厘定流程中使用已刊发数据/信息的供应商）。

ESG 评分、评级及其他数据，不论来自外部及/或内部来源，均乃基于定性及判断性评估，特别是，目前尚无定义明确的市场标准，且在评估 ESG 因素及考虑因素方面存在多种方法及编制方法。因此，任何 ESG 评分、评级或其他数据都难免存在主观性和酌情性元素，不同的 ESG 评分、评级及/或数据来源可能使用不同的 ESG 评定或评估编制方法。关于某特定公司、资产或指数的可持续性 or 影响，不同的人（包括 ESG 数据评级或评分提供者、指数管理者或用户）可能得出不同结论。

如某指数使用直接或间接由第三方提供的 ESG 评分、评级或其他数据，标普道琼斯指数对该等 ESG 评分、评级或数据的准确性或完整性概不负责。尚不存在清晰、明确的（法律、监管或其他）测试或框架，用以确定‘ESG’、‘可持续’、‘良好治理’、‘无不利环境、社会及/或其他影响’或其他等效标记目标。由于缺乏定义明确的市场标准，且存在多种方法，故运用判断力成为必要。因此，关于‘ESG’、‘可持续’、‘良好治理’、‘无不利环境、社会及/或其他影响’或其他等效标记目标，不同的人对同一投资、产品及/或策略的分类可能不同。此外，关于什么构成‘ESG’、‘可持续’、‘良好治理’、‘无不利环境、社会及/或其他影响’或其他等效标记目标的法律及/或市场定位，可能会随着时间的推移而改变，特别是，在发布进一步监管或行业规则及指导及 ESG 可持续金融框架更加完善之后。

建议标普道琼斯 ESG 指数的潜在用户仔细阅读相关指数编制方法及相关披露，以确定该指数是否适于其潜在用途或投资目标。