

华证 A 股房地产精选指数编制方案

一、指数名称和代码

指数名称：华证 A 股房地产精选指数

指数简称：A 股地产精选

英文名称：SSI A Share Real Estate Select Index

英文简称：SSI A Share Real Estate Select

指数代码：995125

二、指数基日和基点

该指数以 2014 年 12 月 31 日为基日，以 1000 点为基点。

三、样本选取方法

1. 样本空间

同华证全指指数样本空间中的沪深 A 股

2. 可投资性筛选

过去 1 年的日均成交金额位于其所在证券交易所全部上市证券的前 80%。

3. 选样方法

(1) 在符合上述可投资性筛选条件的样本空间内，选取房地产行业主营业务为中国内地房地产开发销售和物业租赁管理服务的上市公司作为备选样本；

(2) 选取房地产相关业务收入占比超过 80%的上市公司；

- （3）剔除存在严重 ESG 风险的上市公司¹；
- （4）剔除现金短债比由高到低排序后 20%且小于 1 和资产负债率（剔除预收款项后）由低到高排序后 20%的上市公司；
- （5）剔除净利润（TTM）由高到低排序后 10%的上市公司；
- （6）根据资产负债率（剔除预收款项后）、毛利率（TTM）和净利润（TTM）等权计算综合得分，并对房地产开发销售收入占比低于 70%、现金短债比小于 1 或大于 10、资产负债率（剔除预收款项后）小于 50%的公司得分进行调整，调整系数为 0.3，将剩余证券按照调整后的综合得分由高到低排名，选取前 40 只证券作为指数样本，如数量不足 40 只则全部纳入。

四、指数计算

指数计算公式为：

$$\text{报告期指数} = \frac{\text{报告期样本的调整市值}}{\text{除数}} \times 1000$$

其中，调整市值=∑（股价×调整股本数×权重因子）。调整股本数的计算方法、除数修正方法参见计算与维护细则。权重因子介于 0 和 1 之间，以使样本按照综合因子倾斜加权²，单一样本权重不超过 15%，前五大样本权重合计不超过 60%。

五、指数样本和权重调整

1. 定期调整

¹ 即华证 ESG 尾部风险类型为“严重警告”的上市公司

² 综合因子基于资产负债率（剔除预收款项后）、毛利率（TTM）和净利润（TTM）等权计算

指数样本每半年调整一次，调整实施时间为每年 6 月和 12 月的第 10 个交易日。

权重因子随样本定期调整而调整，调整时间与指数样本定期调整实施时间相同。在下一个定期调整日前，权重因子一般固定不变。

2. 临时调整

特殊情况下将对指数样本进行调整。当样本退市时，将其从指数样本中剔除。样本公司发生收购、合并、分拆、停牌等情形的处理，参照计算与维护细则处理。