



中華證券交易服務有限公司  
CHINA EXCHANGES SERVICES  
COMPANY LIMITED

# 中华交易服务国证 港股物业服务及管理指数 编制方案

2023年8月



## 目录

引言.....	3
1、指数名称与代码.....	4
2、指数基日与基点.....	4
3、样本选取方法.....	4
4、指数计算.....	5
5、指数样本调整.....	5
6、样本股权重调整.....	5
7、指数规则的修订和补充.....	6
8、信息披露.....	6
联系我们.....	7

## 引言

中华交易服务国证港股物业服务及管理指数(中华国证港股物业)由中华证券交易服务有限公司(中华交易服务)编制，由深圳证券信息有限公司(深证信息)代表中华交易服务计算及发布。

中华国证港股物业为证券价格指数，旨在反映香港上市物业管理服务公司的股价表现。

指数简称	发布日	指数样本
中华国证港股物业	2023-08-22	在香港交易所主板上市，公司主营业务涉及物业管理服务且该项收入较高的50只股票。

## 1、指数名称与代码

指数名称	指数简称	指数货币	指数代码
中华交易服务国证港股物业服务及管理指数	中华国证港股物业	港币	CESPSM
中华交易服务国证港股物业服务及管理全收益指数	中华国证港股物业R	港币	PSMHKDG

## 2、指数基日与基点

该指数以2014年12月31日为基日，以1000点为基点。

## 3、样本选取方法

### 3.1 样本空间

中华国证港股物业的样本空间为在香港交易所主板上市满一年，公司主营业务涉及物业服务及管理的股票。

### 3.2 选样方法

中华国证港股物业的样本按照以下方法选择：

- 剔除过去一年日均股价低于0.1港元的证券，剔除过去一年日均股价低于0.5港元且最近年报每股收益低于0的证券；
- 剔除过去一年或过去三个月日均成交金额低于300万港元的证券；
- 对剩余样本按照物业管理收入从高到低排名，选取前50名股票构成指数样本，样本不足50只时全部纳入。

## 4、指数计算

指数采用派氏加权法，依据下列公式逐日连锁实时计算：

$$\text{实时指数} = \text{上一交易日收市指数} \times \frac{\sum (\text{样本股实时成交价} \times \text{样本股权数} \times \text{权重调整因子})}{\sum (\text{样本股上一交易日收市价} \times \text{样本股权数} \times \text{权重调整因子})}$$

其中，样本股权数调整方法参见指数计算与维护细则，权重调整因子见“6、样本股权重调整”。

## 5、指数样本调整

### 5.1 定期调整

指数样本股实施半年度定期调整，于每年6月和12月的第二个星期五的下一个交易日实施。样本股调整方案通常在实施前两周公布。

在成分股达到50只后，披露备选股名单。在确定新入选样本股后，在剩余股票中按照排名从高到低选取样本数量5%的股票作为备选样本股。

### 5.2 临时调整

样本终止上市时，将其从指数样本中剔除，选择备选样本名单中排序最靠前的证券补足。

## 6、样本股权重调整

指数采用自由流通调整市值加权法，在指数计算时，设置调整因子，使得物业管理公司的个股权重上限为15%，非物业管理公司的个股权重上限为3%，前五大权重股合计权重不超过60%。

权重调整因子每年调整2次，于样本股定期调整时实施。在下一个定期调整日之前，权重调整因子一般固定不变。

## 7、指数规则的修订和补充

根据市场的发展变化和指数用户的反馈，中华交易服务和深证信息适时将对指数规则进行修订或补充。指数规则的调整须提早对市场公布。

## 8、信息披露

为保证指数的客观性、中立性和权威性，建立严格的信息披露制度，确保指数的透明、公开和公平。

- 任何信息在公开披露之前，任何人包括工作人员不得私自向外界公开，不得私自接受媒体采访。
- 信息披露的媒体包括但不限于中华证券交易服务有限公司及深圳证券信息有限公司网站。

## 联系我们

欲了解更多详情，请联络：

### 指数授权

中华证券交易服务有限公司

香港中环康乐广场八号交易广场一期50楼

电话：852 2803 8200

传真：852 2868 3770

电邮：cescinfo@cesc.com

网站：<https://www.cesc.com/>

### 客户服务

深圳证券信息有限公司(指数服务委托商)

中国广东省深圳市罗湖区深南东路5045号深业中心

电话：0086 755 8320 2239

传真：0086 755 8324 3723

电邮：[index.service@cninfo.com.cn](mailto:index.service@cninfo.com.cn)

网站：<http://www.cnindex.com.cn/>