

產品資料概要

三星亞太高息房地產信託(新西蘭除外)ETF (三星 ETF 信託 II 的子基金)

三星資產運用(香港)有限公司

Samsung Asset Management (Hong Kong) Limited

2026 年 9 月 24 日

本基金是被動式交易所買賣基金。
本概要提供本基金的重要資料。
本概要是發行章程的一部分。
閣下不應單憑本概要作投資決定。

資料便覽

股份代號：	09187 – 美元櫃台	03187 – 港幣櫃台
股份簡稱：	三星高息房託-U – 美元櫃台	三星高息房託 – 港幣櫃台
每手買賣單位：	50 個基金單位– 美元櫃台	50 個基金單位– 港幣櫃台
管理人：	三星資產運用（香港）有限公司 Samsung Asset Management (Hong Kong) Limited	
受託人：	花旗信託有限公司 Cititrust Limited	
全年經常性開支比率*：	1.73%*	
上一曆年跟蹤偏離度**：	-2.24%**	
相關指數：	標普高收益亞太地區（新西蘭除外）房地產投資信託精選指數	
基準貨幣：	美元(USD)	
交易貨幣：	美元(USD) – 美元櫃台 港幣(HKD) – 港幣櫃台	
本基金財政年度終結日：	3 月 31 日	
分派政策：	就所有基金單位(不論是在港幣櫃台或美元櫃台買賣)每季度(一般為每年三月、六月、九月及十二月)(如有)以美元分派，由管理人酌情決定 [^] 。若子基金的營運成本高於子基金就其現金及所持有投資產品所得的收益，則可能不支付分派。分派可由管理人酌情決定從資本或實際從資本以及收入支付。	
ETF 網址：	www.samsungetfhk.com (該網址並未經證監會審核)	

* 經常性開支比率數字是基於子基金截至 2025 年 9 月 30 日為止的中期報告 2025(未審核)所載的支出的年度化數字，以子基金同期的平均資產淨值的某個百分率表示。此數字可能每年變更。

** 這是上一歷年實際跟蹤偏離度。有關最新的實際跟蹤偏離度資料，投資者應參閱子基金的網址。

[^] 避免引起疑問，請注意於 2020 年 12 月並沒有作出分派。

本基金是甚麼產品？

三星亞太高息房地產信託(新西蘭除外)ETF(「子基金」)是三星 ETF 信託 II 的子基金，而三星 ETF 信託 II 是根據香港法律設立的傘子單位信託。子基金的單位(「基金單位」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。基金單位如上市股票一樣在聯交所買賣。子基金是《單位信託及互惠基金守則》(「守則」)第 8.6 節規定的被動式管理的跟蹤指數交易所買賣基金，惟並非根據《房地產投

資信託基金守則》獲認可。

子基金是直接投資於相關指數(定義見下文)成分證券的實體 **ETF**。

目標及投資策略

目標

子基金的投資目標是提供在扣除費用及支出前緊貼標普高收益亞太地區（新西蘭除外）房地產投資信託精選指數（「**相關指數**」）表現的投資業績。

策略

管理人為實現子基金的投資目標，擬主要採用完全複製策略，大致上按照相關指數成分股在相關指數所佔的相同比重，直接投資於該等成分股。

若採用完全複製策略並不有效或切實可行，或在管理人認為符合子基金及單位持有人最佳利益的情況下，管理人可採用代表性抽樣策略，直接或間接投資於可共同反映相關指數的投資特徵的代表性證券樣本，旨在複製相關指數的表現。如採用代表性抽樣策略，子基金可能持有或可能不持有相關指數包含的所有證券，並可能持有不包括在相關指數內的證券組合，惟該等證券的整體特徵須與相關指數具有高度相關性。在採用代表性抽樣策略時，管理人可容許子基金偏離相關指數的比重，但任何成分股偏離相關指數比重的最大幅度將不得超過有關比重的 ± 3 個百分點。

子基金可全權酌情決定，並在其認為適當的情況下，可不限次數地轉換採用完全複製策略或代表性抽樣策略，而毋須事先通知投資者，此舉的目的是確保達致子基金的投資目標。

子基金最多可將其資產淨值的 **100%** 直接投資於在新加坡、香港、澳洲、日本和南韓上市的房地產投資信託基金（「**房地產基金**」）。

子基金亦可為進行現金管理而投資於貨幣市場基金及現金存款，惟該等投資預期不超過子基金資產淨值的 **5%**。

管理人可於同一時間代表子基金進行最高佔子基金資產淨值 **25%**，預期佔子基金淨資產值約 **20%** 的證券借出交易，並可隨時收回借出的證券。所有該等交易只可與管理人可接受並具有適當財務實力的機構訂立。作為其證券借出交易的一部分，子基金將收取足夠的現金及／或流動資產作抵押品，其價值在證券借出協議期間，將至少相等於借出證券的環球估值（包括利息、股息及其他後續權利）的 **100%**，每日按市價計算。受託人將負責安全保管所收到及管有的該等抵押品。子基金將不會以所收到的抵押品進行再投資。

倘子基金進行證券借出交易，所有產生的收益（在適用法律和監管要求允許的範圍內，扣除直接及間接開支以作為管理人、證券借出代理人及／或其他服務供應商就該等交易所提供的服務的合理及正常報酬後）應退還予子基金。有關證券借出交易的成本將由借用人承擔。

管理人現時並無意讓子基金投資於任何金融衍生工具作對沖或非對沖(即投資)用途，也不會訂立銷售及回購交易或逆向回購交易及其他類似場外交易。子基金的投資策略須受發行章程訂明的投資及借貸限制所規限。

相關指數

相關指數是自由流通市值加權指數，用以量度標普亞太區房地產投資信託指數（「**母指數**」）內股息率最高的 **30** 隻房地產基金的表現，不包括在新西蘭註冊的房地產基金。相關指數涵蓋在新加坡、香港、澳洲、日本和南韓註冊的成分股。

相關指數由標普道瓊斯指數（「**指數提供者**」）編製和公佈。管理人(及其每名關連人士)均獨立於指數提供者。

相關指數是一項淨總回報指數。淨總回報指數致力複製涵蓋相關指數成分股的投資組合按照把股息等所得付款（在扣除任何預扣稅或持有相關指數成分股的投資者一般須承擔的其他金額後）再投資的基礎計算的整體回報。相關指數以美元計值和報價。

至 2026 年 3 月 31 日為止，相關指數有 30 隻成分股，總市值約為 1401.9 億美元。相關指數於 2020 年 4 月 27 日推出，於 2007 年 1 月 31 日的基礎水平為 1,000。

相關指數成分股名單、其各自的比重及有關相關指數的附加資料（包括最近的收市指數水平，以及與相關指數有關的其他重要訊息），可在指數提供者的網址 https://www.spglobal.com/spdji/en//indices/strategy/sp-high-yield-asia-pacific-ex-new-zealand-reits-select-index/?geographicalRegion=hong-kong&complianceLevel=sfc_hk&cvmlanguage=1#overview（該網址並未經證監會審核）取得。

供應商代號

彭博：SPHYARUN

衍生工具的使用

子基金將不會基於任何目的而使用衍生工具。

本基金有哪些主要風險？

投資涉及風險。請參閱發行章程，了解風險因素等資料。

1. 一般投資風險

- 子基金投資組合的價值可能因下列任何主要風險因素而下跌，因此閣下在子基金的投資可能蒙受損失，概不保證可取回本金。

2. 貨幣風險

- 子基金的相關投資可以子基金基準貨幣以外的貨幣計值。子基金的資產淨值可能受這些貨幣與基準貨幣之間匯率的波動及匯率管制的變化的不利影響。

3. 亞太區市場房地產行業的集中風險

- 子基金的投資集中於單一地區（亞太區）的房地產行業。與其他具有較多元化投資組合的基金相比，子基金的價值可能較為波動。
- 子基金的價值可能較容易受影響亞太區特定市場（新加坡、香港、澳洲、日本和南韓）的經濟、政治、政策、外匯、流動性、稅務、法律或監管事件等方面不利的情況影響。

4. 與投資於房地產基金相關的風險

- 一般：子基金投資於房地產基金，因此投資者須承受直接擁有房地產的風險，以及與房地產基金的組織結構和營運方式相關的特定風險。
- 房地產行業風險：房地產基金的投資組合將受到其擁有或營運的相關物業的價值變化所影響，而且很可能會受到房地產市場的表現所影響。房地產基金的價值可能受到多項因素影響，從而影響子基金的表現，這些因素包括但不限於以下各項：(i) 一般經濟及市場狀況變動；(ii) 房地產物業價值變動；(iii) 與當地經濟狀況、過度建設及競爭加劇有關的風險；(iv) 物業稅及營運開支增加；(v) 土地分區法律改變；(vi) 租金收入、社區價值或物業對租戶的吸引力改變；(vii) 融資供應狀況；(viii) 利率和槓桿水平變動；(ix) 專業的管理技能；及 (x) 意外事故或徵用損失。
- 營運及管理風險：房地產基金的表現和價值取決於專業的管理技能，而其投資可能集中於數目較少的物業，或集中於某一地區或某一類型物業。此外，房地產基金亦嚴重依賴現金

流量，尤其依賴資本市場的正常運作。若承租人違責，房地產基金在執行其權利時可能有所延誤，而且為保障其投資可能會引致大量成本。此外，就房地產基金本身的支出而言，子基金將須按比例承擔有關支出。子基金層面的任何股息政策或支付的股息，並不代表相關房地產基金的股息政策或支付的股息。

- 利率風險：利率波動可能會導致房地產基金的借款所產生的利息成本增加，並可能對物業市場的活動水平帶來負面影響。房地產基金的財務狀況及其作出分派的能力可能受到不利影響。利率變動亦可能影響房地產基金單位的交易價格。
- 流動性風險：房地產基金（與其他股票相比）的流動性較弱，可能會影響子基金以預期價格和時間買入或出售有關資產的能力，因此可能對子基金的表現產生不利影響。
- 監管風險：房地產收益和價值可能會受到適用的當地及外國法例（包括稅務法例），以及政府行動的不利影響。房地產基金亦可能無資格獲享有利的監管待遇。
- 槓桿風險：房地產基金可能會使用槓桿，因而令投資風險增加，並須承受債務融資所涉及的相關風險，在利率上升期間可能會對房地產基金的營運和市值產生不利影響。與房地產基金使用槓桿有關的財務契約可能會影響房地產基金有效營運的能力。若房地產基金清盤，其資產首先會用作償還債權人，而持有人將只可從餘下的任何資產中獲得分配。

5. 亞太區市場風險

- 子基金將投資於亞太區，而區內某些交易所可能有權暫停或限制任何證券在相關交易所買賣。政府或監管機構亦可實施可能影響金融市場的政策。
- 子基金將投資於亞太區，而區內某些國家或地區可能會限制外國投資或匯回收益、資本或出售證券所得收益，或可能會干預外匯匯率。子基金投資於這些國家或地區可能會招致較高的成本。這些限制可能會局限子基金在這些國家或地區的投資能力，導致子基金延遲投資或匯回資本，以及影響子基金跟蹤相關指數表現的能力。

6. 證券借出交易風險

- 借方可能不能按時歸還證券，或根本不能歸還證券。為此，子基金追討貸出證券時可能蒙受損失或延誤。這可能局限子基金履行贖回要求的交收或付款責任的能力。
- 作為其證券借出交易的一部分，子基金須收取足夠的現金及／或流動資產作抵押品，其價值至少相等於借出證券的環球估值的 100%，於每日計算。然而，存在抵押品價值不足的風險，不論是由於抵押品的定價不準確、抵押品價值出現不利的市場走勢、貸出證券的價值即日飆升、抵押品發行人信貸評級調降，或買賣抵押品的市場缺乏流動性。若借方未能歸還貸出的證券，這可能導致子基金蒙受巨額的損失。
- 子基金進行證券借出交易，須承受營運風險，例如延誤或未能結算。延誤或未能結算可能局限子基金履行贖回要求的交收或付款責任的能力。

7. 新指數風險

- 相關指數是一項新指數，僅於 2020 年 4 月 27 日推出。因此，相對於其他營運歷史較長，並跟蹤較成熟指數的 ETF，子基金可能須承受較高的風險。

8. 多櫃台風險

- 倘基金單位在各櫃台之間的跨櫃台轉換暫停，及／或經紀和中央結算系統參與者的服務水平有任何限制，單位持有人將僅能在一個櫃台買賣其基金單位，從而妨礙或延誤投資者的買賣。在各櫃台買賣的基金單位的市價可能相距甚遠。
- 因此，投資者在聯交所買入或賣出港幣買賣基金單位時，其所支付的可能較多於或所收到

的可能較少於就美元買賣基金單位所付或所得的款額，反之亦然。

9. 其他貨幣分派風險

- 投資者應注意，所有基金單位的分派額僅以基準貨幣（美元）支付。倘若單位持有人並無美元賬戶，有關單位持有人或須承擔將分派額從美元折算為港幣或任何其他貨幣的有關費用和收費。單位持有人亦可能須承擔與處理分派額有關的銀行或財務機構的費用和收費。建議單位持有人向其經紀查詢有關分派的安排。

10. 從資本或實際從資本作出分派的風險

- 從資本或實際從資本支付股息相當於退還或提取投資者部分原有之投資或任何歸屬於該原有投資的資本收益。上述任何分派額可導致子基金的每基金單位資產淨值即時減少。

11. 被動式投資風險

- 在正常市況下，子基金並不會以「主動方式管理」，因此，即使相關指數的走向不利，管理人亦不會採取任何臨時的防禦措施。當相關指數下跌時，子基金的價值亦會下跌，投資者或會損失其相當部分的投資。在特殊市況及／或極端情況下，為符合子基金及單位持有人的最佳利益，管理人可能會採取臨時防禦措施以保護子基金。

12. 跟蹤誤差風險

- 子基金可能須承受跟蹤誤差風險，即其表現未必可確切跟蹤相關指數表現的風險。此跟蹤誤差可能基於所採用的投資策略及／或費用及支出。管理人將監控及努力管理該風險，並盡量減低跟蹤誤差。概不能保證於任何時候均可確切地或完全複製相關指數的表現。

13. 交易風險

- 基金單位在聯交所的買賣價格由基金單位的供求等市場因素主導。因此，基金單位可能按子基金資產淨值的大幅溢價或折價買賣。
- 由於投資者在聯交所購買或出售基金單位將支付若干收費(例如交易費及經紀費)，投資者在聯交所購買基金單位時可能須支付多於每基金單位資產淨值的款項及在聯交所出售基金單位時可能收到少於每基金單位資產淨值的款項。

14. 交易差異的風險

- 由於子基金所投資的市場可能於基金單位並未有報價之時開市，子基金投資組合內有關證券的價值可能在投資者未能購入或出售子基金的基金單位之日變更。
- 子基金所投資的市場與聯交所交易時段的差異，亦可能增加基金單位價格相對於子基金資產淨值的溢價或折價水平。
- 在若干證券交易所上市的證券對買賣價上落的交易波幅設有限制，但在聯交所上市的基金單位則沒有。此項差異亦可能增加基金單位價格相對於子基金資產淨值的溢價或折價水平。

15. 終止風險

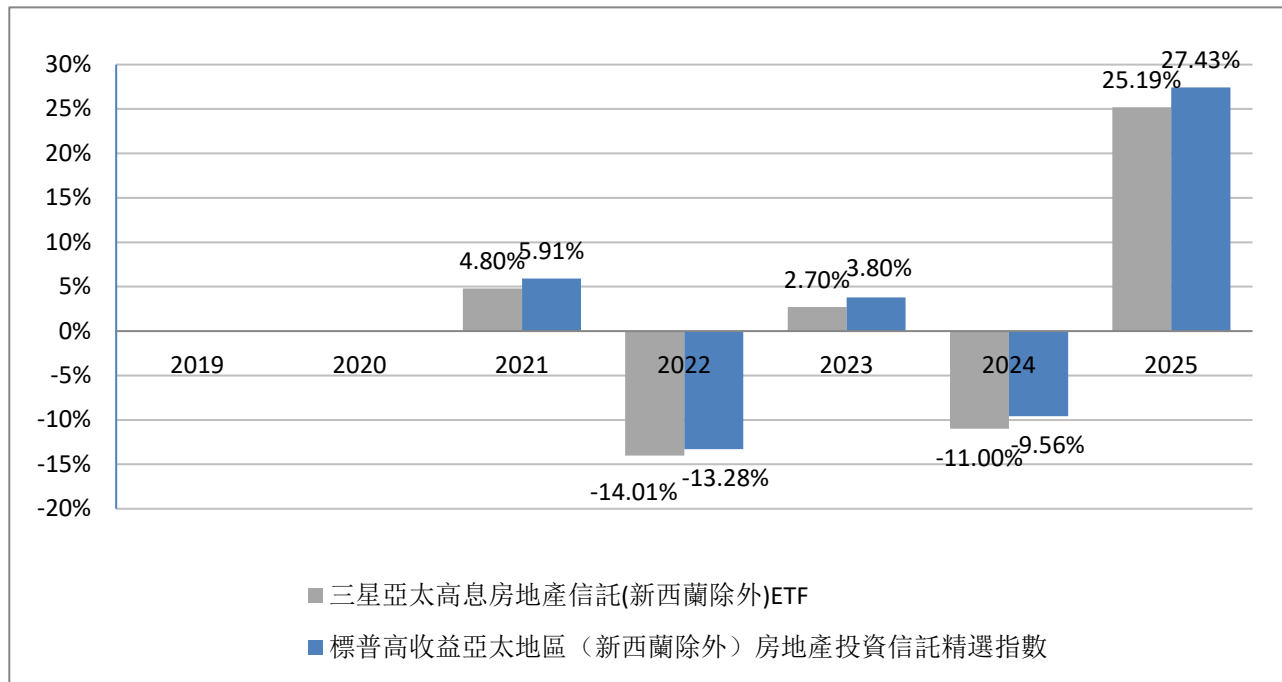
- 子基金在若干情況下或會提前終止，例如相關指數不再可供作為基準或子基金的規模跌至500萬美元以下。子基金終止時，投資者未必能取回其投資，而且可能會蒙受損失。

16. 對莊家依賴及流動性的風險

- 雖然管理人將盡其最大努力訂立安排，以令每個櫃台至少一名莊家(可能是同一名莊家)為基金單位維持市場，而且每個櫃台至少有一名莊家(可能是同一名莊家)在根據有關造市協議規定終止造市安排之前發出至少三個月的通知，但若港幣或美元買賣基金單位沒有莊家或只有一名莊家，基金單位在市場的流動性可能受到不利影響。亦概不能保證任何莊家活動將

會奏效。

本基金的表現如何？



- 過往表現資料並不代表未來表現。投資者可能無法取回所投資的全部金額。
- 表現以曆年末的資產淨值作為比較基礎，股息滾存再作投資。
- 這些數據顯示子基金於上述曆年的價值升跌。業績數據以美元計算，包括持續性開支但不包括在香港交易所交易費用。
- 如年內沒有顯示有關的過往業績表現，即代表當年沒有足夠數據用作提供業績表現之用。
- 子基金的相關指數為標普高收益亞太地區（新西蘭除外）房地產投資信託精選指數
- 子基金推出日期：2020年 10 月15 日

本基金有否提供保證？

子基金並不提供任何保證。閣下未必能取回投資本金。

投資本基金涉及哪些費用及收費？

有關其他費用及支出的詳情，請參閱發行章程內「費用及支出」一節。

在聯交所買賣子基金的收費

費用	由閣下繳付
經紀費	市場收費率
交易徵費	成交價的 0.0027% ¹
交易費	成交價的 0.00565% ²
財匯局交易徵費	成交價的 0.00015% ⁴
印花稅	沒有
跨櫃台轉換費	每項指示港幣 5 元 ³

¹ 基金單位成交價 0.0027% 的交易徵費由買賣雙方支付。

- ² 基金單位成交價 **0.00565%** 的交易費由買賣雙方支付。
- ³ 就從一櫃台轉換至另一櫃台的跨櫃台轉換指示，香港結算公司將就每項指示向每名參與者收取港幣 **5 元**。投資者應向其各自經紀查明有關任何額外費用的資料。
- ⁴ 財匯局交易徵費為單位交易價格的 **0.00015%**，由買賣雙方各自支付。

子基金持續繳付的費用

以下收費將從子基金中扣除，閣下會受到影響，因為子基金的資產淨值會因而減少，從而影響買賣價格。

費用	每年收費率(佔子基金資產值的百分比)
管理費*	0.65%
受託人費用*	0.10%，每月最低收費 2,000 美元
表現費	沒有
行政管理費	沒有

* 請注意，此等費用在向單位持有人發出一個月通知後可增至允許的最高水平。有關須支付的費用及收費、該等費用的允許最高收費以及可能由于基金承擔的其他持續性費用的進一步詳情，請參閱發行章程「費用及支出」一節。

其他費用

閣下在買賣子基金的基金單位時可能需要支付其他費用。

其他資料

閣下可在下列網址 www.samsungetfhk.com (並未經證監會審核或批准)閱覽以下有關子基金的資料(有中、英文版本)：

- 發行章程，包括產品資料概要(不時修改)
- 子基金最新的已審核年度財務報告及未經審核的中期半年度財務報告(只提供英文版)
- 任何有關子基金的重大變更而可能對其投資者有影響的通知，例如對發行章程(包括產品資料概要)或信託及／或子基金的組成文件作出重大修改或增補
- 管理人就子基金發出的任何公告，包括與子基金及相關指數有關的資料、暫停增設及贖回基金單位、暫停計算其資產淨值、更改費用及暫停和恢復買賣其基金單位的通知
- 接近實時的子基金指示性每基金單位資產淨值(以港幣和美元表示，每個交易日全日每 15 秒更新一次)
- 子基金最後收市資產淨值及子基金最後收市每基金單位資產淨值(以港幣和美元表示) (每日更新一次)
- 子基金的過往表現資料
- 子基金的追蹤偏離及追蹤誤差
- 子基金的全面投資組合資料(每日更新一次)
- 子基金參與交易商及莊家的最新名單
- 於 12 個月滾動期內分派額(若有)的組成(即從(i)可供分派淨收入，及(ii)資本支付的相對款額)

上文所述接近實時並以港幣和美元表示的指示性每基金單位資產淨值只屬指示性，僅供參考。此數字於聯交所交易時段內每 15 秒更新一次，由 ICE Data Services 計算。

每基金單位接近實時的指示性港幣資產淨值使用實時的港幣：美元外匯匯率計算 – 其計算方法是將每基金單位接近實時的指示性美元資產淨值乘以使用 ICE Data Indices LLC 提供的實時港幣：美元外匯匯率報價。

每基金單位的最後收市港幣資產淨值屬指示性，僅供參考。其計算法是將每基金單位的最後收市美元資產淨值乘以使用 **WM Reuters** 於同一交易日倫敦時間下午四時提供的港幣匯率報價得出的假定外匯匯率。香港市場收市時，每基金單位的官方最後收市美元資產淨值及每基金單位的指示性最後收市港幣資產淨值將不會予以更新。

重要提示

閣下如有疑問，應諮詢專業意見。

證監會對本概要的內容並不承擔任何責任，對其準確性或完整性亦不作出任何陳述。