

南方東英資產管理有限公司

2025 年 5 月 2 日

- 本產品乃被動式交易所買賣基金。
- 本概要向閣下提供有關本產品的重要資料。
- 本概要是章程的一部分。
- 閣下不應單憑本概要投資本產品。

資料便覽

股份代號:	3447
每手交易數量:	100 個單位
基金經理:	南方東英資產管理有限公司 CSOP Asset Management Limited
受託人及過戶處:	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
託管人:	香港上海滙豐銀行有限公司
指數:	富時 EPRA Nareit 亞太精選 REITs 權重上限淨稅指數
全年經常性開支比率#:	估計為 1.59%
估計年度跟蹤偏離度*:	估計為-1.72%
基本貨幣:	美元
交易貨幣:	港元
財政年度終結日:	12 月 31 日
派息政策:	每季度派息, 由基金經理酌情決定。基金經理目前擬於每年 1 月、4 月、7 月及 10 月派息, 但不保證會定期派息及(如派息)所派發的金額。 基金經理可酌情從資本中或實際上從資本中作出派息。任何涉及從子基金資本中作出派息或實際上從資本中作出派息的分派均可能導致每單位資產淨值即時減少。所有單位僅會收取以港元計值的分派。
ETF 網址:	https://www.csopasset.com/tc/products/hk-reits (此網站未經證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)審閱)

由於子基金乃新成立, 因此該數字僅為估計。此數字反映子基金在 12 個月內須支付的估計經常性開支, 以佔子基金的估計平均資產淨值的百分比表示。實際數字可能與估計數字不同, 且每年均可能有所變動。在子基金推出後首 12 個月內, 經常性開支比率數字以子基金平均資產淨值的 2% 為上限, 而任何超過子基金平均資產淨值 2% 的經常性開支將由基金經理承擔, 不會從子基金中扣除。

* 該數據為估計年度跟蹤偏離度。投資者應參閱 ETF 網站以獲得更加更新的實際跟蹤偏離度的信息。

這是甚麼產品?

本基金根據香港法例成立以單位信託形式組成, 為 CSOP ETF 系列二的子基金。南方東英富時亞太精選房地產信託 ETF (子基金) 的單位在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣(如同上市股份)。子基金乃根據《單位信託及互惠基金守則》(「守則」)第 8.6 章獲認可的被動式管理指數跟蹤交易所買賣基金, 但並未獲《房地產投資信託基金守則》認可。

目標及投資策略

目標

子基金的投資目標是提供緊貼富時 EPRA Nareit 亞太精選 REITs 權重上限淨稅指數(「指數」)表現的投資業績(扣除費用及開支前)。

策略

為達致其投資目標，子基金採用代表性抽樣策略。代表性抽樣策略涉及投資於具有代表性的抽樣證券，整體上形成可反映相關指數特徵之投資組合。

為了達至其投資目標，子基金主要採用實物代表性抽樣策略，將其資產淨值的最多 100% 投資於整體上與指數高度相關的代表性證券投資組合，惟成份股本身可能是或可能不是指數的成份股，並且可能是或可能不是在澳洲、日本、香港及新加坡上市的 REITs。基金經理可安排子基金偏離指數權重，但條件是任何成份股偏離指數權重的最大程度不得超過 3%，或基金經理在諮詢證監會後釐定的其他百分比。

子基金可將其最多 100% 的資產淨值直接投資於在澳洲、日本、香港及新加坡上市的房地產投資信託基金（「REITs」）。

子基金亦可將資產淨值最多 10% 投資於現金或現金等價物，包括貨幣市場基金（根據守則第 8.2 章獲證監會認可或守則第 7.11A 章所指的合資格計劃或非合資格計劃）以作現金管理用途。

子基金可進行證券借出交易，最高水平可達其資產淨值的 50%，預期水平約為資產淨值的 20%。

目前，基金經理無意將子基金投資於任何金融衍生工具以作對沖或非對沖（即投資）用途，且不會進行銷售及回購交易、逆向回購交易和其他類似的場外交易。

指數

指數旨在反映於澳洲、日本、香港和新加坡上市的 50 家市值最大 REITs 之表現。指數是富時 EPRA Nareit 全球房地產指數系列的一部分，涵蓋發達市場和新興市場。

指數作為富時 EPRA Nareit 全球房地產指數系列的一部分，將於 3 月、6 月、9 月和 12 月每季度進行檢討。每隻證券將在每年的 3 月和 9 月進行半年度流動性測試。自 2023 年 12 月起，候選新成份股將每季度接受流動性測試。

指數在檢討時將設定權重上限，任何成份股在指數中的權重均不得超過 10%。

指數為淨總回報指數，即其表現是根據股息或分派經扣除最高預扣稅後再投資而計算所得。指數是自由流通量市值加權指數。指數於 2024 年 11 月 28 日推出，於 2012 年 3 月 16 日的初始水平設為 1000。指數以美元計值及報價。於 2025 年 3 月 31 日，指數的可投資市值為 1,826.2 億美元及有 50 隻成份證券。

指數由富時羅素（「指數提供者」）編製及管理。基金經理（及其每名關連人士）獨立於指數提供者。

指數收盤水平、指數成分證券及其各自的權重和其他重要新聞可在 <https://www.lseg.com/en/ftse-russell/indices/epra-nareit> 取得（此網站未經證監會審閱）。指數的實時更新可通過資訊供應商彭博和 Refinitiv 獲得（指數的彭博代號為 EPASRECN，Refinitiv 代號為 FTEPASRECUSDN）。

運用衍生工具 / 投資衍生工具

子基金將不會運用衍生工具作任何用途。

有甚麼主要風險？

投資涉及風險。請參閱章程以了解風險因素等詳情。

1. 一般投資風險

- 概不保證子基金將會達致其投資目標。子基金投資組合的價值可能因以下任何主要風險因素而下跌，因此閣下對子基金的投資可能會蒙受損失。概不保證能夠償付本金。

2. 與投資於 REITs 有關的風險

- 一般風險：子基金於 REITs 有龐大投資，受到與直接擁有房地產相關的風險影響。
- 房地產行業風險：子基金承受與房地產相關的風險，包括但不限於房地產價值下跌、房地產相關證券發行人（作為房地產擁有人）可能拖欠按揭付款而導致失去其物業、環境責任、分區法律變動、可用融資及利率上升。子基金的價值可能會因房地產市場的變動而波動。
- 營運及管理風險：相關 REITs 的表現及價值取決於專業管理技能，其投資可能集中於相對少量物業、狹窄的地理區域或單一物業類型。相關 REITs 亦非常依賴現金流，且特別依賴資本市場的正常運作。
- 利率風險：利率波動可能增加 REIT 借貸的利息成本，並可能對房地產市場的活動水平構成不利影響。REIT 的財務狀況及其作出分派的能力可能會受到不利影響。利率變動亦可能影響 REIT 單位的成交價。
- 流動性風險：與其他股票相比，REITs 本身流動性較低，可能影響子基金以其屬意的價格及時間購買或出售 REITs 的能力，從而可能對子基金的表現造成不利影響。
- 監管風險：房地產收入及價值可能因適用的國內外法律（包括稅務法律）以及政府行動的不利影響而受損。REIT 亦可能不符合資格獲得有利的監管待遇。
- 投資於海外上市的相關 REITs 及其他集體投資計劃的風險：海外上市的相關 REITs 未獲證監會認可，子基金的股息 / 分派政策並不代表相關 REITs 的股息 / 分派政策。投資於相關 REITs 可能涉及額外成本。亦無法保證相關 REITs 一直有足夠的流動性來滿足子基金的贖回要求。

3. 亞太區地產行業集中風險

- 子基金的投資集中於單一地區（亞太區，具體而言為澳洲、日本、香港及新加坡）的房地產行業。
- 子基金價值的波幅可能超過投資組合更多元化的基金，亦可能較易受到會對澳洲、日本、香港及 / 或新加坡市場造成影響的不利經濟、政治、政策、外匯、資金流動、稅務、法律或監管事宜所影響。

4. 亞太區市場風險

- 子基金將會投資的某些亞太區交易所，可能有權暫停或限制於有關交易所的任何證券買賣。政府或監管機構實施的政策亦可能會影響金融市場。該等因素可能對子基金有負面影響。

5. 與證券借出交易有關的風險

- 證券借出交易可能涉及借用人可能無法按時或甚至根本不能歸還借出的證券的風險。子基金可能因此蒙受損失，或收回借出的證券時可能有延誤。這可能限制子基金根據贖回要求履行交付或付款責任的能力。
- 作為證券借出交易的一部分，子基金必須收取最少達每日借出證券估值 100% 的現金抵押品。然而，由於借出證券的定價不準確或借出證券的價值變動，故存在抵押品價值不足的風險。這可能導致子基金蒙受重大損失。
- 進行證券借出交易時，子基金須承受營運風險，例如延誤或未能結算。此等延誤及未能結算可能限制子基金根據贖回要求履行交付或付款責任的能力。

6. 新指數風險

- 指數屬新指數。與其他跟蹤較具規模且運作歷史較長的指數的交易所買賣基金相比，子基金或須承受較高風險。

7. 被動投資風險

- 子基金以被動方式管理，且由於子基金本身的投資性質，基金經理並無酌情權因應市場變動作出調整，亦不會在市場下跌時採取防禦措施。指數下跌預計將導致子基金資產淨值相應下降。

8. 買賣風險

- 子基金單位在聯交所的交易價格，由子基金單位供求等市場因素帶動。因此，子基金單位的交易價格可能較子基金資產淨值大幅溢價或折讓。

- 由於投資者在聯交所購買或出售子基金單位時需要支付若干費用（例如交易費和經紀費用），因此投資者在聯交所購買子基金單位時所支付的金額可能超過每單位資產淨值，而在出售子基金單位時收取的款額可能低於每單位資產淨值。

9. 跟蹤誤差風險

- 子基金只持有代表指數概況的具代表性證券樣本，並可能投資於未有列入指數的債券。因此，與其他完全複製指數的傳統 ETF 相比，子基金可能會出現更大的跟蹤誤差。此跟蹤誤差可能由於所使用的投資策略和費用及開支所導致。基金經理將監控並尋求管理此類風險，以盡量減少跟蹤誤差。概不能保證在任何時候都能確切地或完全複製指數的表現。

10. 交易時段差異風險

- 由於子基金投資的市場可能會在子基金單位並無定價時開市，子基金投資組合內證券的價值可能會在投資者無法買賣子基金單位的日子出現變動。子基金投資的市場的交易時間與聯交所不同，亦可能增加單位價格相對子基金資產淨值出現的溢價或折讓水平。

11. 貨幣風險

- 子基金的基本貨幣為美元但子基金的交易貨幣為港元。子基金的資產淨值及其表現可能會受到該等貨幣與基本貨幣之間匯率波動以及匯率管制變化的不利影響。

12. 終止風險

- 子基金可能於若干情況下被提前終止，如指數不再可用作基準，或子基金的規模減至人民幣 1.5 億元（或等值的子基金基本貨幣）以下。子基金終止時，投資者未必能取回其投資，並可能會蒙受損失。有關進一步詳情，投資者應參閱章程內「終止」一節。

13. 依賴市場莊家的風險

- 雖然基金經理須盡最大努力實施安排，使最少會有一名市場莊家為單位維持市場，及最少一名市場莊家會根據相關市場莊家協議在終止市場莊家安排前給予不少於 3 個月的通知，但如子基金單位並無市場莊家或只有一名市場莊家，子基金單位的市場流動性或會受到不利影響。此外，概不保證任何市場莊家活動將會有效。

14. 有關從資本中撥付分派的風險

- 基金經理可酌情從資本中撥付股息。基金經理亦可酌情從總收入中撥付股息，而子基金的全部或部分費用及開支則從子基金的資本中支取/撥付，導致供子基金派付股息的可分派收入有所增加，子基金因此可實際上從資本中撥付股息。從資本中撥付股息或實際上從資本金額中撥付股息相當於退還或提取投資者部分原有投資額或歸屬於該原有投資額的資本收益。
- 任何涉及從子基金的資本中撥付股息或實際上從資本中撥付股息，可導致每單位資產淨值即時減少。

本基金過往的業績表現如何？

由於子基金乃新設立，因此並無足夠的數據為投資者提供有關過往業績表現的有用指標。

有否提供保證？

如大多數基金一樣，本基金並不提供任何保證。閣下未必能取回閣下的投資款項。

有甚麼費用及收費？

在聯交所買賣子基金單位所產生的收費

費用	閣下所付金額
經紀費用	按市場費率
交易徵費	0.0027% ¹
會計及財務匯報局（「會財局」）	0.00015% ²
交易徵費	

交易費用	0.00565% ³
印花稅	無

- ¹ 交易徵費為單位成交價的 0.0027%，由每名買方及賣方支付。
² 會財局交易徵費為單位成交價的 0.00015%，由每名買方及賣方支付。
³ 交易費用為單位成交價的 0.00565%，由每名買方及賣方支付。

子基金應持續支付的費用

以下開支將從子基金中支付。由於支付此等開支會減低子基金相關單位的資產淨值，並可能影響子基金的成交價，因而對閣下造成影響。

	年率（佔單位資產淨值的百分比）
管理費*	每日計算資產淨值的 0.99%
受託人及託管人費用	最高為每日計算資產淨值的 0.10%
過戶處費用	每個參與交易商的每筆交易 15 美元
表現費	無
行政費	包括在受託人及託管人費用內
其他持續支付的費用	有關子基金應付的其他持續支付的費用詳情，請參閱章程
* 務請注意，管理費可藉向單位持有人發出一個月的事先通知而增加至允許上限的金額。有關應付費用及開支及該費用所允許的最高金額以及子基金可能承擔的其他經常性開支的詳情，請參閱章程「費用及開支」一節。	

其他費用

閣下買賣子基金單位時或須支付其他費用。請參閱章程以了解適用於增設或贖回單位或買賣單位的其他費用及開支的詳情。閣下亦應向中介人查核付款程序，包括閣下應用作結算該等費用的貨幣及如交易需作出任何貨幣兌換，匯率將如何釐定。

其他資料

閣下可在以下網站 <https://www.csopasset.com/tc/products/hk-reits>（此網站內容未經證監會審閱）閱覽以下有關子基金的資料。

- 章程及有關子基金的产品資料概要（經不時修改）；
- 最新年度經審核帳目及半年度未經審核報告（僅提供英文版本）；
- 有關章程、子基金的产品資料概要或子基金組成文件之重大修訂或增補的任何通知；
- 任何由子基金向公眾作出的公告，包括有關子基金及指數的資料、暫停計算資產淨值、更改收費、暫停及恢復單位發行、增設及贖回的通知；
- 於每個交易日接近實時（每 15 秒更新一次）的指示性每單位資產淨值（以港元計值）；
- 僅以美元計值的子基金最新資產淨值及以港元及美元計值的子基金每單位最新資產淨值；
- 子基金單位的過往業績表現資料；
- 子基金的全部持倉（每日更新）；
- 子基金的跟蹤偏離度及跟蹤誤差；
- 參與交易商及市場莊家的最新名單；及
- 最近 12 個月的股息組成（即從(i)可分派收入淨額及(ii)資本中撥付的派息金額及百分比）（如有）。

上文(e)項以港元計值的接近實時指示性每單位資產淨值及上文(f)項以港元計值的最新每單位資產淨值屬指示性質並僅供參考。以港元計值的接近實時指示性每單位資產淨值於聯交所交易時段內更新。以港元計值的接近實時指示性每單位資產淨值採用港元兌美元的實時匯率計算 - 計算方法為以美元計值的接近實時指示性每單位資產淨值乘以由 ICE Data Indices 在聯交所開市交易時提供的港元兌美元實時匯率。由於在相關市場休市時，以美元計值的每單位指示性資產淨值不會更新，因此在該段期間以港元計值的每單位指示性資產淨值的任何變動（如有）純粹由匯率的變動所導致。

港元的最新每單位資產淨值是以美元的最新每單位資產淨值乘以由路透社於該交易日下午 3 時正（香港時間）提供的美元匯率所計算的預設匯率計算。

詳情請參閱章程。

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。