

香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「規則」）而刊載，旨在提供有關我們的資料；我們願就本文件的資料承擔全部責任。我們在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本文件所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本文件或其載任何陳述產生誤導。

本文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購權證的邀請或要約。

權證乃複雜產品。閣下務須就此審慎行事。投資者務須注意，權證的價格可急升亦可急跌，權證持有人或會損失所有投資。因此，有意購買者應確保其了解權證的性質，並於投資權證之前仔細閱讀基礎上市文件（定義見下文）及本文件內列明的風險因素；如有需要，應尋求專業意見。

權證構成我們（作為發行人）而非任何其他人士的一般無抵押合約責任，倘若我們清盤，各權證與我們的所有其他無抵押責任（法律規定優先的責任除外）具有同等地位。如閣下購買權證，閣下是倚賴我們的信譽，而根據權證，閣下對發行基金單位的信託基金，信託基金的受託人或管理人或任何其他人士並無任何權利。倘若我們無力償債或未能履行我們於權證項下的責任，則閣下可能無法收回有關權證的全部或部份應收款項（如有）。

無抵押結構性產品

單一單位信託基金權證的發行公佈

及

補充上市文件



發行人：瑞士銀行
(UBS AG)

（於瑞士註冊成立之有限責任公司）
透過其倫敦分行行事

保薦人：瑞銀証券亞洲有限公司
(UBS Securities Asia Limited)

主要條款

權證證券代號	15827
流通量提供者經紀編號	9740
發行額	60,000,000 份權證
形式	歐式現金結算
類別	認購
信託基金	領展房地產投資信託基金
基金單位	信託基金現有已發行單位
買賣單位	1,000 份權證
每份權證的發行價	0.180 港元
到期時就每個買賣單位應付的現金結算金額 (如有)	如屬一系列認購權證： $\text{權利} \times (\text{平均價} - \text{行使價}) \times \text{一個買賣單位}$ 每份權利的權證數目 如屬一系列認沽權證： $\text{權利} \times (\text{行使價} - \text{平均價}) \times \text{一個買賣單位}$ 每份權利的權證數目
行使價	85.050 港元
平均價 ¹	每個估值日的一個基金單位收市價的算術平均值
權利	1個基金單位
每份權利的權證數目	10 份權證
與權證相關的基金單位數目上限	6,000,000個基金單位
推出日	2021年6月17日
發行日	2021年6月21日
上市日 ²	2021年6月22日
估值日 ³	緊接到期日前的五個營業日各日
到期日 ⁴	2021年12月22日
結算日	(i)到期日；或(ii)根據細則釐定平均價當日（以較後者為準）後第三個中央結算系統結算日
結算貨幣	港元
引伸波幅 ⁵	25.00%
實際槓桿比率 ⁵	10.16倍
槓桿比率 ⁵	42.33倍
溢價 ⁵	13.98%

¹ 由聯交所每日報價列表得出，但可對該等收市價作出必要的任何調整，以反映細則5所列的任何事件（如資本化、新基金單位發行、分派或類似項目）。

² 在推出日與預定上市日（不包括該兩日）之間的期間內，如在任何營業日因任何惡劣天氣而導致聯交所(i) 整日停市；或(ii) 當日早於一般收市時間收市，則上市日將被延遲（毋須作任何進一步的通知或公佈），致使在推出日與延遲上市日（不包括該兩日）之間有兩個營業日不受上述發生的事件影響。

³ 在發生市場干擾事件的情況下可能予以押後，惟估值日不可與到期日重疊或遲於到期日，詳見細則2(C)。

⁴ 倘該日為星期六、星期日或香港公眾假期，則為緊隨並非星期六、星期日或香港公眾假期的日子。

⁵ 此項數據在權證期內可能出現波動，且未必可與其他衍生權證發行機構提供的同類資料互相比較。每家發行機構可能使用不同的計價模式。

重要資料

權證為涉及衍生工具的上市結構性產品。除非閣下完全了解及願意承擔權證所涉的風險，否則切勿投資權證。

閣下投資權證前應閱覽甚麼文件？

本文件必須與我們於2021年3月23日刊發的基礎上市文件（「**基礎上市文件**」）（經其任何增編所補充）（統稱「**上市文件**」）一併閱讀，尤其是我們的基礎上市文件所載「以現金結算之單一單位信託基金權證之條款及條件」（「**細則**」）一節。本文件（與我們的基礎上市文件及「產品概要」一節所述的各份增編一併閱讀時）於本文件日期為準。閣下應仔細閱讀上市文件所載的風險因素。閣下在決定投資權證前，亦應考慮閣下的財政狀況及投資目標。我們不能向閣下提供投資意見。閣下在投資權證前必須確定權證是否符合閣下的投資需要。

權證是否有任何擔保或抵押？

無。我們於權證項下的責任並無獲任何第三方擔保，亦無以我們的任何資產或其他抵押品作抵押。當閣下購買我們的權證時，閣下所倚賴的是我們而非任何其他人士的信譽。倘若我們無力償債或未能履行我們於權證項下的責任，則閣下僅可以發行人的無抵押債權人身份提出申索。在此情況下，閣下可能無法收回有關權證的全部或部份應收款項（如有）。

發行人的信貸評級是甚麼？

發行人的長期信貸評級如下：

評級機構	於推出日的評級
Moody's Deutschland GmbH	Aa3 (穩定展望)
S&P Global Ratings Europe Limited	A+ (穩定展望)

評級機構一般會向被其評級的公司收取費用。在評估我們的信譽時，閣下不應只倚賴我們的信貸評級，因為：

- 信貸評級並非買入、出售或持有權證的推薦意見；
- 公司的信貸評級可能涉及難以量化的因素，例如市場競爭、新產品及市場的成敗以及管理能力；
- 高信貸評級未必表示低風險。我們於推出日的信貸評級僅供參考。倘若我們的信貸評級被調低，權證的價值可能因而下跌；
- 信貸評級並非權證的流動性或波動性的指標；及
- 倘我們的信貸質素下降則信貸評級可能被調低。

權證並無評級。

發行人的信貸評級或會按各評級機構的全權酌情決定隨時更改或撤回。閣下應利用所得的公開資料自行研究，以不時取得有關發行人的評級的最新資料。

發行人是否受規則第15A.13(2)條所指的香港金融管理局或規則第15A.13(3)條所指的證券及期貨事務監察委員會規管？

我們是受香港金融管理局規管的持牌銀行。除此以外，我們獲瑞士金融市場管理局(Financial Market Supervisory Authority)認可及受其規管，亦獲審慎監管局(Prudential Regulation Authority)認可，並須受金融市場行為監管局(Financial Conduct Authority)規管，以及受英國審慎監管局(Prudential Regulation Authority)的有限規管。

發行人是否涉及任何訴訟？

除上市文件所披露外，我們及我們的附屬公司並不知悉有任何針對我們或我們的附屬公司提出而尚未了結或威脅提出的重大訴訟或索償。

我們的財政狀況自上個財政年度完結以來有否改變？

我們的財務或經營狀況自2020年12月31日以來並無重大不利變動。

產品概要

權證為涉及衍生工具的上市結構性產品。本概要向閣下提供有關權證的主要資料。閣下不應單憑本概要所載資料而投資權證。閣下在決定是否投資前，應閱讀並了解本文件的餘下章節，以及其他上市文件。

權證概覽

- **何謂衍生權證？**

衍生權證是一項給予持有人權利，於到期日或之前按稱為行使價的預設價格「購買」或「出售」掛鉤資產的工具。投資衍生權證並無給予閣下於掛鉤資產的任何權利。衍生權證的價格一般相當於掛鉤資產價格的一部分，並可為閣下提供槓桿回報。相反地，亦可能擴大閣下的損失。

認購權證乃為認為掛鉤資產的價格將於權證有效期內上升的投資者而設。

認沽權證乃為認為掛鉤資產的價格將於權證有效期內下跌的投資者而設。

- **閣下如何及何時可取回閣下的投資？**

權證為與相關基金單位掛鉤的歐式現金結算衍生權證。歐式權證僅可於到期日行使。當權證獲行使時，持有人有權根據上市文件所述的條款及細則獲得一筆稱為「**現金結算金額**」（經扣除任何行使費用（定義見下文「權證有哪些費用及收費？」分節「行使費用」一段））的現金款項。**倘若現金結算金額等於或低於行使費用，則閣下將損失閣下於權證的所有投資。**

- **權證如何運作？**

權證於到期時的潛在回報乃相關基金單位的行使價與平均價的差額計算。

倘相關基金單位的平均價高於行使價，則認購權證將於到期時自動行使，而持有人無需交付任何行使通知。平均價越高於行使價，到期時的收益將越高。倘平均價等於或低於行使價，閣下將損失閣下於認購權證的所有投資。

倘相關基金單位的平均價低於行使價，則認沽權證將於到期時自動行使，而持有人無需交付任何行使通知。平均價越低於行使價，到期時的收益將越高。倘平均價等於或高於行使價，閣下將損失閣下於認沽權證的所有投資。

- **閣下於到期日前可否出售權證？**

可以。我們已申請將權證於聯交所上市及買賣。我們已作出一切所需安排以便權證獲納入中央結算及交收系統（「**中央結算系統**」）。權證須待取得上市批准後方可發行。由上市日起至權證的最後交易日止（包括首尾兩日），閣下可於聯交所買賣權證。權證的最後交易日與到期日之間應有三個中央結算系統結算日。概無申請將權證於任何其他證券交易所上市。

權證僅可按買賣單位（或其完整倍數）轉讓。若於聯交所轉讓權證，目前須於有關轉讓後不遲於兩個中央結算系統結算日進行交收。

流通量提供者將提供買入及 / 或賣出價為權證建立市場。參見下文「流通量」一節。

- **閣下的最高損失是甚麼？**

權證的最高損失將為閣下的全部投資金額加任何交易成本。

- **哪些因素釐定衍生權證的價格？**

衍生權證的價格一般視乎掛鉤資產（即權證的相關基金單位）的價格而定。然而，於衍生權證整段有效期內，其價格將受多項因素影響，其中包括：

- 衍生權證的行使價；
- 掛鉤資產的價值及價格波幅（即掛鉤資產價格隨時間波動的量度單位）；
- 到期前剩餘時間：一般而言，衍生權證尚餘有效期越長，其價值將越高；
- 中期利率及掛鉤資產的預期股息分派；
- 掛鉤資產的流通量；
- 衍生權證的供求；
- 我們的相關交易成本；及
- 衍生權證發行人的信譽。

由於衍生權證的價格不僅受掛鈎資產的價格所影響，故此衍生權證的價格變動未必與掛鈎資產的價格變動成比例，甚至可能背道而馳。例如：

- 若掛鈎資產的價格上升（就認購權證而言）或下跌（就認沽權證而言）但掛鈎資產的價格的波幅下跌，權證的價格或會下跌；
- 若權證處於極價外時（如當公平市值低於0.01港元時），權證的價格未必會受掛鈎資產的價格的任何上升（就認購權證而言）或下跌（就認沽權證而言）所影響；
- 若一系列權證的市場流通量偏高，權證的供求情況或會較掛鈎資產的價格對權證價格的影響更大；及/或
- 時間值下跌或會抵銷掛鈎資產的價格的任何上升（就認購權證而言）或下跌（就認沽權證而言），尤其當權證越接近到期時，其時間值會下跌得越快。

投資權證的風險

閣下必須閱讀本文件「主要風險因素」一節，以及我們的基礎上市文件所載的風險因素。閣下在作出投資決定時應一併考慮所有此等因素。

流通量

- **如何聯絡流通量提供者提供報價？**

流通量提供者：瑞銀證券香港有限公司(UBS Securities Hong Kong Limited)
地址：香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓
電話號碼：+852 2971 6628

流通量提供者受聯交所及證券及期貨事務監察委員會規管。其為發行人的聯屬公司，並將於提供報價方面擔任我們的代理人。閣下可按上文所述電話號碼致電流通量提供者要求提供報價。

- **流通量提供者回應報價最長需時多久？**

流通量提供者將於10分鐘內回應報價，而報價將顯示於有關權證於聯交所的指定交易版面上。

- **買入與賣出價之間的最大差價：20個價位**

- **提供流通量的最少權證數量：20個買賣單位**

- **在何種情況下流通量提供者並無責任提供流通量？**

流通量提供者在若干情況下並無責任提供流通量。該等情況包括：

- (i) 於交易日每個上午交易時段的首五分鐘或於首次開始交易後的首五分鐘；
- (ii) 開市前時段或收市競價交易時段（如適用）或聯交所指定的任何其他情況；
- (iii) 當權證或相關基金單位因任何原因暫停交易；
- (iv) 當並無權證可供莊家活動進行時。在此情況下，流通量提供者須繼續提供買入價。我們或我們的任何聯屬公司以受信人或代理人身份持有的權證並非可供進行莊家活動的權證；
- (v) 當出現流通量提供者控制以外的運作及技術問題，導致流通量提供者提供流通量的能力受阻時；
- (vi) 若相關基金單位或股票市場於短時間內出現異常價格變動及高波幅水平，導致嚴重影響流通量提供者尋求對沖或將現有對沖平倉的能力；或
- (vii) 若權證的理論價值低於0.01港元。倘流通量提供者選擇在此情況下提供流通量，將同時提供買入及賣出價。

有關當流通量提供者未能提供流通量時的主要風險的進一步資料，閣下應閱讀「主要風險因素」一節「二級市場流通量可能有限」分節。

閣下如何取得進一步資料？

- **有關信託基金及相關基金單位的資料**

閣下可瀏覽聯交所網站 www.hkex.com.hk 或（如適用）下列信託基金的網站以取得相關基金單位的資料（包括有關信託基金的財務報表）：

有關信託基金

領展房地產投資信託基金

網站

www.linkreit.com

- **權證發行後有關權證的資料**
閣下可瀏覽聯交所網站https://www.hkex.com.hk/products/securities/structured-products/overview?sc_lang=zh-hk 或我們的網站 http://warrants.ubs.com/home/html/warrants_c.html 以取得有關權證的資料或我們或聯交所就權證所發出的任何通知。
- **有關我們的資料**
閣下應參閱本文件「有關我們的更新資料」一節。閣下可瀏覽<http://www.ubs.com> 以取得有關我們的一般公司資料。

我們已於本文件載入有關網站的提述，以指明如何可取得進一步資料。於該等網站顯示的資料並不構成上市文件的一部分。我們概不就於該等網站顯示的資料的準確性或完整性承擔任何責任。閣下應自行作出盡職審查（包括但不限於網上搜尋），以確保閣下在檢視的是最新資料。

權證有哪些費用及收費？

- **交易費用及徵費**
就於聯交所進行的每項交易而言，聯交所收取0.005%的交易費，而證券及期貨事務監察委員會則收取0.0027%的交易徵費。該等費用按權證的代價價值計算，須由買賣雙方自行支付。現時暫停徵收投資者賠償基金的徵費。
- **行使費用**
閣下有責任支付任何行使費用。行使費用指就行使權證所產生的任何收費或開支（包括任何稅項或稅款）。任何行使費用將自現金結算金額（如有）扣除。倘若現金結算金額等於或低於行使費用，則毋須支付任何款項。於本文件日期，毋須就現金結算權證（包括權證）支付任何行使費用。
- **印花稅**
於香港轉讓現金結算權證（包括權證）現時毋須支付任何印花稅。

閣下謹請注意，任何交易成本將減少閣下的盈利或增加閣下於權證的投資損失。

權證的法定形式是甚麼？

各系列權證將由一份以香港中央結算（代理人）有限公司（其為權證的唯一法定擁有人）的名義登記的總額證書代表。我們將不會就權證發出正式證書。閣下可安排閣下的經紀代表閣下於證券賬戶內持有權證；或如閣下擁有中央結算系統投資者戶口持有人的證券戶口，閣下可安排以該戶口持有權證。閣下將須倚賴中央結算系統的記錄及／或閣下自經紀收取的結單，作為閣下於權證的實益權益的憑證。

我們可否調整權證的條款或提早終止權證？

當發生若干事件（包括但不限於信託基金進行供股、新基金單位發行或作出現金分派、相關基金單位的拆細或合併或影響信託基金的重組事項），我們有權調整權證的條款及細則。然而，我們無責任就影響相關基金單位的每項事件調整權證的條款及細則。

倘若我們(i)因法律變動事件而導致我們履行於權證項下的責任變得不合法或不可行，或(ii)因法律變動事件而令我們維持權證的對沖安排變得不合法或不可行，則我們可提早終止權證。在此情況下，我們應付的款項（如有）將為權證的公平市值減去按我們所釐定將任何有關對沖安排平倉的成本，而有關款項或會大幅低於閣下的最初投資，甚至可能是零。

有關調整或提早終止事宜的詳情，請參閱細則5, 12 及13。該等事件可能對閣下的投資有負面影響，而閣下或會蒙受損失。

權證的交收方式

倘現金結算金額為正數，則權證將於到期日以買賣單位的完整倍數自動行使。倘現金結算金額為零或負數，或等於或低於行使費用，則閣下將損失閣下的所有投資。

我們將在不遲於結算日以結算貨幣向香港中央結算（代理人）有限公司（作為權證的登記持有人）交付一筆相等於現金結算金額（經扣除任何行使費用（如有））的現金款項，然後香港中央結算（代理人）有限公司會將該款項分派予閣下的經紀（及如適用，其託管人）的證券戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的證券戶口（視情況而定）。閣下或須倚賴閣下的經紀（及如適用，其託管人）以確保現金結算金額（如有）已存入閣下於閣下的經紀所設立的戶口。我們一經向經營中央結算系統的香港中央結算（代理人）有限公司付款，即使中央結算系統或閣下的經紀（及如適用，其託管人）並無向閣下轉賬閣下所佔的付款，或延遲轉賬該付款，就該付款而言，閣下對我們再無任何權利。

倘於結算日發生干擾交收事件，或會延遲支付現金結算金額（如有），而我們亦因此未能於該日透過中央結算系統交付有關款項。有關進一步資料，參見細則3(E)。

閣下可在何處查閱權證的相關文件？

直至到期日止，以下文件可於平日（星期六、星期日及假期除外）的一般營業時間於香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓查閱：

- 各上市文件（分別備有英文及中文版本），包括：
 - 本文件
 - 我們的基礎上市文件
 - 日期為2021年5月28日的基礎上市文件增編
- 我們的最近期經審核綜合財務報表及任何中期或季度財務報表；
- 我們核數師的同意書；及
- 我們於2006年4月10日簽立的文據。

各上市文件亦可於香港交易所披露易網站 (www.hkexnews.hk) 以及我們的網站 http://warrants.ubs.com/home/html/warrants_c.html 瀏覽。

The Listing Documents are also available on the website of the HKEX at www.hkexnews.hk and our website at http://warrants.ubs.com/home/html/warrants_e.html.

權證於上市日前會否進行任何買賣？

權證有可能於上市日前進行買賣。倘若我們或我們的任何附屬公司或聯營公司自推出日起至上市日前進行任何權證買賣，我們將於上市日前向聯交所匯報該等買賣，而有關報告將於聯交所網站刊出。

核數師是否同意於上市文件載入其報告？

我們的核數師（「核數師」）已發出且並無撤回同意書，同意按現行的形式及內容在我們的基礎上市文件轉載其於2021年3月4日發出的報告，及／或引述其名稱。核數師的報告並非為載入我們的基礎上市文件而編製。核數師並無擁有我們或我們集團的任何成員公司的股份，亦無權利（無論可依法執行與否）認購或提名他人認購我們或我們集團的任何成員公司的任何證券。

授權發行權證

我們的董事會於2001年9月19日授權發行權證。

信託基金免責聲明

信託基金的名稱僅作識別之用。「LINK 領展」是領匯管理有限公司（「LML」）的註冊標誌。權證並非由LML或其任何聯屬公司保薦、認許、出售或推廣。LML就投資於權證所作意見對權證的擁有人或任何公眾人士不作任何聲明或保證。LML及其任何聯屬公司對權證的運作、市場推廣、買賣或銷售並不承擔任何義務或責任。

銷售限制

權證並無亦不會根據1933年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，故此在任何時間不會在美國境內直接或間接發售、出售、交付或買賣，亦不會向任何美國人士（定義見證券法）或代其或為其利益直接或間接發售、出售、交付或買賣。

發售或轉讓權證亦受我們的基礎上市文件所指定的銷售限制所規限。

用語及差異

除另有所指外，本文件的用語具有細則所載的涵義。本文件與我們的基礎上市文件如有任何歧義，概以本文件為準。

主要風險因素

閣下必須連同我們的基礎上市文件所載的風險因素一併閱讀以下主要風險因素。以下主要風險因素並不一定涵蓋與權證有關的所有風險。閣下對權證如有任何問題或疑問，閣下應徵求獨立專業意見。

無抵押結構性產品

權證並無以我們的任何資產或任何抵押品作抵押。

信譽風險

如閣下購買權證，閣下是倚賴我們而非任何其他人士的信譽。倘若我們無力償債或未能履行我們於權證項下的責任，則不論相關基金單位的表現如何，閣下僅可以我們的無抵押債權人身份提出申索，且可能無法收回有關權證的全部或部分應收款項（如有）。根據權證的條款，閣下對信託基金的受託人或經理並無任何權利。

解散及復蘇機制

我們（即瑞士銀行）於瑞士註冊成立。根據瑞士銀行法，倘存在合理憂慮實體負債過重、擁有嚴重的流動資金問題或於任何相關期限屆滿後不再符合資本充足率要求，則瑞士金融市場監督管理局（「FINMA」）能夠就瑞士的銀行及瑞士的金融集團的母公司（如瑞士銀行及瑞銀集團有限公司（即我們的控股公司））行使廣泛的法定權力。該等權力包括以下權力：(i)轉讓於權證項下的全部或部分負債予另一實體；及(ii)轉換為權益或撇減於權證項下的負債。相關解散機關就瑞士銀行行使任何解散權力均可能會對權證的價值或閣下於權證的潛在回報造成重大不利影響。在最差情況下，閣下可能無法取回任何投資款項，閣下可能損失閣下的全部投資。

金融機構（處置機制）條例

金融機構（處置機制）條例（香港法例第628章）（「FIRO」）於二零一六年六月獲得香港立法會通過。FIRO（第8部、第192條及第15部第10分部除外）已於二零一七年七月七日起生效。

FIRO旨在為金融機構設立一個有序處置的機制，以避免或減輕對香港金融體系穩定和有效運作（包括繼續履行重要的金融職能）所構成的風險。FIRO旨在向相關處置機制當局賦予和及時與有序的處置有關的各種權力，以使出現經營困境的金融機構能夠具有穩定性與延續性。具體而言，預期在符合某些保障措施的情況下，有關處置機制當局將獲賦予權力，以影響債權人於處置時收取的合約性權利及財產性權利以及付款（包括任何付款的優先順序），包括但不限於對出現經營困境的金融機構的全部或部分負債進行撇帳，或將有關全部或部分負債轉換為權益。

作為受香港金融管理局規管的認可機構，我們須受FIRO規管及約束。有關處置機制當局根據FIRO對我們行使任何處置權力時，或會對權證的價值造成重大不利影響，因而閣下或不能收回所有或部分權證到期款項。

權證並非保本且於到期時可能毫無價值

雖然權證的成本可能相當於相關基金單位價值的一部分，但權證的價格變動可能較相關基金單位的價格變動更迅速。基於權證既有的槓桿特點，相關基金單位的價格的輕微變動或會導致權證的價格出現重大變動。

有別於股票，權證的年期有限並將於到期日到期。在最壞的情況下，權證或會於到期時變得毫無價值，而閣下將損失所有投資。衍生權證只適合願意承擔可能損失其所有投資的風險的具經驗投資者。

權證可能會波動

權證的價格可急升亦可急跌。閣下於買賣權證前應仔細考慮（其中包括）下列因素：

- (i) 權證當時的買賣價；
- (ii) 權證的行使價；
- (iii) 相關基金單位的價值及價格波幅；
- (iv) 到期前剩餘時間；
- (v) 現金結算金額的可能範圍；
- (vi) 中期利率及相關基金單位的預期股息分派；
- (vii) 相關基金單位的流通量；
- (viii) 相關交易成本（包括行使費用（如有））；
- (ix) 權證的供求；及
- (x) 發行人的信譽。

除相關基金單位的買賣價外，權證的價格亦可能受所有此等因素影響。因此，權證的價格變動未必與相關基金單位的價格變動成比例，甚至可能背道而馳。閣下在作出投資決定時應一併考慮所有此等因素。

時間耗損

在所有其他因素均相同的情況下，權證的價值有可能隨時間而遞減。因此，權證不應被視為長線投資產品。

有別於投資相關基金單位

投資權證有別於投資相關基金單位。於權證的整段有效期內，閣下對相關基金單位並無任何權利。相關基金單位的價格變動未必導致權證的市值出現相應變動，尤其當權證的理論價值等於或低於0.01港元時。倘若閣下有意購買權證以對沖閣下相關基金單位的風險，則閣下於相關基金單位及權證的投資均有可能蒙受損失。

暫停買賣

倘相關基金單位暫停於聯交所買賣，則權證將暫停買賣一段相若期間。如延長暫停買賣期間，則權證的價格或會因該延長暫停買賣而產生的時間耗損而有重大影響，並可能在恢復買賣時出現大幅波動，對閣下的投資有不利影響。

二級市場流通量可能有限

流通量提供者可能是權證的唯一市場參與者，因此，權證的二級市場流通量可能有限。二級市場流通量越少，閣下越難以在到期前變現權證的價值。

謹請閣下注意，流通量提供者未必可在出現阻礙其提供流通量的運作及技術問題時提供流通量。即使流通量提供者可於該等情況提供流通量，但其提供流通量的表現或會受不利影響。例如：

- (i) 流通量提供者所報的買入與賣出價之間的差價或會遠超於其一般水平；
- (ii) 流通量提供者所提供的流通量數目或會遠低於其一般水平；及/或
- (iii) 流通量提供者回應報價的所需時間或會大幅長於其一般水平。

與調整有關的風險

當發生若干事件（包括但不限於信託基金進行供股、新基金單位發行或作出現金分派、相關基金單位的拆細或合併或影響信託基金的重組事項），我們有權調整權證的條款及細則。然而，我們無責任就影響相關基金單位的每項事件調整權證的條款及細則。任何調整或不作出任何調整的決定或會對權證的價值造成不利影響。有關調整的詳情，請參閱細則5及12。

可能提早終止

倘若信託基金終止或信託基金的受託人清盤，權證將會失效且不再具任何效力。此外，倘若我們(i)因法律變動事件而導致我們履行於權證項下的責任變得非法或不可行，或(ii)因法律變動事件而令我們維持權證的對沖安排變得非法或不可行，則我們或會提早終止權證。在此情況下，我們應付的款項（如有）將為權證的公平市值減去按我們所釐定將任何有關對沖安排平倉的成本，而有關款項或會大幅低於閣下的最初投資，甚至可能是零。有關我們提早終止的權利的詳情，請參閱細則10及13。

權證的行使與結算之間存在時差

權證的行使與支付現金結算金額（經扣除行使費用（如有））之間存在時差。透過中央結算系統以電子方式交收或付款或會出現延誤。

利益衝突

我們及我們的附屬公司及聯屬公司均從事各類商業及投資銀行、經紀、基金管理對沖、投資及其他活動，並且可能管有信託基金及／或相關基金單位的重要資料，或刊發或更新信託基金及／或相關基金單位的研究報告。該等活動、資料及／或研究報告或會涉及或影響信託基金及／或相關基金單位，且或會引致對閣下不利的後果或就發行權證構成利益衝突。我們並無責任披露該等資料，且或會在無需考慮權證的發行的情況下，刊發研究報告及從事任何該等活動。

在我們的日常業務過程中，我們及我們的附屬公司及聯屬公司或會就其本身或就我們客戶的利益進行交易，並可能就信託基金及／或相關基金單位或有關衍生工具訂立一項或多項交易。此舉或會間接影響閣下的利益。

並無直接合約權利

權證以總額登記方式發行，並於中央結算系統內持有。閣下將不會收取任何正式證書，而閣下的名稱將不會記入權證的登記冊內。閣下於權證的權益的憑證及最終支付現金結算金額（經扣除行使費用（如有））的效率均受中央結算系統規則所規限。閣下將需倚賴閣下的經紀（或（如適用）其直接或間接託管人）及閣下自其收取的結算書，作為閣下於權證的權益的憑證。閣下對我們並無任何直接合約權利。為保障閣下作為權證投資者的權利，閣下將需倚賴閣下的經紀（及（如適用）其直接或間接託管人）代表閣下採取行動。倘閣下的經紀或（如適用）其直接或間接託管人：

- (i) 未能根據閣下的指示採取行動；
- (ii) 無力償債；或
- (iii) 未能履行其責任，

則閣下將需在向我們提出申索的權利前，根據閣下與閣下的經紀之間的安排條款先向閣下的經紀採取行動，以確立閣下於權證的權益。閣下在採取該等法律程序時或會遇到困難。此乃複雜的法律範疇，有關進一步資料，閣下應尋求獨立法律意見。

與信託基金有關的一般風險

在上文「利益衝突」一分節所載情況的規限下，我們或我們任何聯屬公司概無控制或預測有關信託基金之受託人或管理人採取行動的能力。信託基金之受託人或管理人概無(i)以任何形式參與權證的發售，或(ii)亦無任何義務在採取任何可能影響權證之價值的公司行動時考慮閣下之權益。

信託基金管理人須負責按與投資目標相符及根據信託基金章程文件所載的投資限制，作出有關信託基金管理的投資及其他交易決定。信託基金管理的形式以至採取行動的時機對信託基金的表現可能有重大影響。因此，基金單位的市價亦承受該等風險所規限。

亦須承受信託基金章程文件所載的投資目標及／或投資限制可能出現重大變動或並未有遵守或計算信託基金的資產淨值的方法有重大改變的風險。此外，監管信託基金的適用法律及法規亦有可能限制信託基金的營運，並限制其達致投資目標的能力。

與房地產投資信託基金（「REIT」）有關的風險

信託基金為REIT。閣下應注意，REIT的主要投資目標為投資於房地產組合。REIT須承受有關投資房地產的風險，包括但不限於(a)政治或經濟狀況的不利變動；(b)利率變動及會否獲得債務或股本融資，而此舉可能導致REIT無能力維持或改善房地產組合及為日後的收購進行融資；(c)環境、分區及其他政府規則的變動；(d)市場租金的變動；(e)物業組合的任何所需的維修和保養；(f)違反任何物業法律或法規；(g)房地產投資相對欠缺流通量；(h)房地產稅項；(i)物業組合的任何隱藏利益；(j)保費的任何增幅及(k)任何不受保的損失。

REIT的單位的市價與每個單位的資產淨值或會存在差異。此乃由於REIT的單位的市價亦視乎多個因素而定，包括但不限於(a)房地產組合的市值及預期前景；(b)經濟狀況或市況的變動；(c)類似公司的市場估值的變動；(d)利率變動；(e)REIT的單位相對其他股本證券的預期吸引力；(f)單位及REIT整體市場日後的規模及流通量；(g)監管制度（包括稅制）日後的任何變動及(h)REIT實施其投資及增長策略及挽留其主要人員的能力。

以上風險或會對基金單位的表現及我們權證的價格有重大影響。

閣下不應僅倚賴上市文件作為投資決定的唯一準則

上市文件並無考慮到閣下的投資目標、財政狀況或特定需要。上市文件內的任何內容均不應視為我們或我們聯屬公司於投資權證或相關基金單位的建議。

有關我們的更新資料

並無有關發行人的補充資料。

參與各方

我們之總辦事處

**瑞士銀行
(UBS AG)**
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zurich
Switzerland

及

Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel
Switzerland

我們之辦事處

瑞士銀行倫敦分行
5 Broadgate
London
EC2M 2QS
United Kingdom

我們之香港營業地點

香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
52樓

保薦人

**瑞銀證券亞洲有限公司
(UBS Securities Asia Limited)**
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
52樓

核數師

Ernst & Young Ltd
Aeschengraben 9
P.O. Box 2149 CH-4002 Basel
Switzerland

流通量提供者

**瑞銀證券香港有限公司
(UBS Securities Hong Kong Limited)**
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
52樓