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，旨在提供有關我們及我們的擔保人的資料；我們及我們的擔保人願就本文件的資料承擔全部責任。我們及我們的擔保人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，足以令本文件或其所載任何陳述產生誤導。

本文件僅供參考，並不構成任何收購、購買或認購認股權證的邀請或要約。

認股權證為複雜的產品，投資者應就此審慎行事。投資者務須注意，認股權證的價格可急升亦可急跌，認股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認股權證的性質，並於投資認股權證之前仔細閱讀基本上市文件（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。

認股權證構成我們（作為發行人）而非任何其他人士的一般無抵押合約責任，擔保構成我們的擔保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，各認股權證與我們及我們的擔保人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。如閣下購買認股權證，閣下是倚賴我們及我們的擔保人的信譽，而根據認股權證，閣下對發行相關單位的信託、信託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認股權證項下的責任，或我們的擔保人無力償債或未能履行其於擔保項下的責任，則閣下可能無法收回有關認股權證的部份或全部應收款項（如有）。

無抵押結構性產品

單一單位信託認股權證的推出公佈
及
補充上市文件

將由

J.P.Morgan

發行人：**J.P. Morgan Structured Products B.V.**

（*於荷蘭註冊成立的有限公司*）

發行及由

擔保人：**JPMorgan Chase Bank, National Association**

（*根據美利堅合眾國法律組成的國家銀行組織*）

無條件及不可撤回地擔保

經辦人：**J.P. Morgan Securities plc** 及 **J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited**

主要條款

認股權證 證券代號	**27372**
流通量提供者經紀編號	9707
發行額	60,000,000 份認股權證
形式	歐式現金結算
類別	認購
信託	領展房地產投資信託基金
單位	信託現有已發行單位
買賣單位	1,000 份認股權證
每份認股權證的發行價	0.251 港元
到期時就每手買賣單位應付的現金結算金額（如有）	*如屬一系列認購認股權證*: 權益 x（平均價 – 行使價）x 一手買賣單位 每項權益的認股權證數目 *如屬一系列認沽認股權證*: 權益 x（行使價 – 平均價）x 一手買賣單位 每項權益的認股權證數目
行使價	70.070 港元
平均價[1]	每個估值日期的一個單位收市價的算術平均值
權益	一個單位
每項權益的認股權證數目	10 份認股權證
與認股權證相關的單位數目上限	6,000,000
推出日	2021 年 9 月 20 日
發行日	2021 年 9 月 23 日
上市日期[2]	2021 年 9 月 24 日
估值日期[3]	緊接到期日前的五個營業日各日
到期日[4]	2022 年 3 月 30 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]	27.00%
實際槓桿比率[5]	8.77 倍
槓桿比率 [5]	25.76 倍
溢價 [5]	12.27%

[1] 由聯交所每日報價列表得出，但該收市價可為反映細則 6 所述的任何事件，例如資本化發行、新單位發售、分派或類似事件而作出任何必要調整。

[2] 在推出日與預定上市日期（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) 全日停市；或(ii) 早於有關日期一般收市時間收市，則上市日期將被延遲（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期（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] 在發生市場受阻事件的情況下可能予以押後，惟估值日期不可與到期日重疊或遲於到期日，詳見細則 4(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] 該數據在認股權證有效期內可能出現波動，並且不可與其他衍生認股權證發行人提供的類似資料比較。每一發行人可能使用不同的估值模式。

重要資料

認股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認股權證所涉的風險，否則切勿投資認股權證。

閣下投資認股權證前應閱覽甚麼文件?

本文件必須與我們於 2021 年 4 月 7 日刊發的基本上市文件（「**基本上市文件**」）（經其任何增編所補充）（統稱「**上市文件**」）一併閱讀，尤其是我們的基本上市文件所載「現金結算單一信託認股權證的條款及細則」（「**細則**」）一節。本文件（與我們的基本上市文件及「產品概要」一節所述的各份增編一併閱讀時）於本文件日期為準確。閣下應仔細閱讀上市文件所載的風險因素。閣下在決定投資認股權證前，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。閣下在投資認股權證前必須確定認股權證是否符合閣下的投資需要。

認股權證是否有任何擔保或抵押?

我們於認股權證項下的責任由我們的擔保人無條件及不可撤回地擔保。倘若我們無力償債或未能履行我們於認股權證項下的責任，而我們的擔保人無力償債或未能履行其於擔保項下的責任，則閣下僅可以發行人及我們的擔保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認股權證的全部或部份應收款項（如有）。

我們的擔保人的信貸評級是甚麼?

我們的擔保人的目前長期債務信貸評級如下：

評級機構	*於推出日的評級*
穆迪投資者服務公司	Aa2 (穩定展望)
標普環球評級公司	A+ (穩定展望)

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

- 信貸評級並非買入、出售或持有認股權證的推薦意見；
- 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。我們的擔保人於推出日的信貸評級僅供參考。倘若我們的擔保人的信貸評級被調低，認股權證的價值可能因而下跌；
- 信貸評級並非認股權證的流通量或波幅的指標; 及
- 如我們的擔保人的信貸質素下降則信貸評級可能被調低。

認股權證並無評級。

我們的擔保人的信貸評級及評級展望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，以不時取得有關我們的擔保人的評級及評級展望的最新資料。

發行人或我們的擔保人是否受規則第 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?

我們不受規則第 15A.13(2)或規則第 15A.13(3)條所述之任何機構規管。我們的擔保人是受香港金融管理局規管的持牌銀行，同時也是根據美國法律（包括國家銀行法(National Bank Act)）組成並受其規管的國家銀行社團。

發行人或我們的擔保人是否涉及任何訴訟?

除上市文件披露者外，就發行人及我們的擔保人之所知及所信，發行人及我們的擔保人分別就認股權證的發行而言，並無尚未了結或面臨威脅的任何訴訟或重大申索。

我們或我們的擔保人的財政狀況自上個財政年度完結以來有否改變?

除基本上市文件「有關擔保人的資料」一節，第一份補充披露文件「發行人截至 2020 年 12 月 31 日止年度之年報」一節及第二份補充披露文件「擔保人截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之綜合財務報表」一節所披露外，自我們或我們的擔保人（視情況而定）最近期（以合併基準）刊發經審核財務報表日期以來，我們或我們的擔保人的財務狀況並無出現就認股權證的發行而言，會對我們履行本身責任或我們的擔保人履行其擔保責任的能力有重大不利影響的重大不利轉變。

認股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認股權證的主要資料。閣下不應單憑本概要所載資料而投資認股權證。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。

認股權證概覽

- **何謂衍生認股權證?**
  衍生認股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」相關資產的工具。投資衍生認股權證並無給予閣下於相關資產的任何權利。衍生認股權證的價格一般相當於相關資產價格的一部分，並可為閣下提供槓桿回報。相反地，亦可能擴大閣下的損失。

  認購認股權證乃為認為相關資產的價格將於認股權證有效期內上升的投資者而設。

  認沽認股權證乃為認為相關資產的價格將於認股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?**
  認股權證為與相關單位掛鈎的歐式現金結算衍生認股權證。歐式認股權證僅可於到期日行使。當認股權證獲行使時，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「認股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認股權證的所有投資。**

- **認股權證如何運作?**
  認股權證於到期時的潛在回報乃參考相關單位的行使價與平均價的差額計算。

  倘相關單位的平均價高於行使價，則認購認股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認股權證的所有投資。

  倘相關單位的平均價低於行使價，則認沽認股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認股權證的所有投資。

- **閣下於到期日前可否出售認股權證?**
  可以。我們將申請認股權證於聯交所上市及買賣。我們將作出一切所需安排以便認股權證獲納入中央結算及交收系統（「**中央結算系統**」）。認股權證須待取得上市批准後方可發行。由上市日起至認股權證的最後交易日止（包括首尾兩日），閣下可於聯交所買賣認股權證。認股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。概無申請將認股權證於任何其他證券交易所上市。

  認股權證僅可按買賣單位（或其完整倍數）轉讓。若於聯交所轉讓認股權證，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／或賣出價為認股權證建立市場。參見下文「流通量」一節。

- **閣下的最高損失是甚麼?**
  認股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。

- **哪些因素釐定衍生認股權證的價格?**
  衍生認股權證的價格一般視乎相關資產（即認股權證的相關單位）的價格而定。然而，於衍生認股權證整段有效期內，其價格將受多項因素影響，其中包括：

  - 衍生認股權證的行使價；
  - 相關資產的價值及價格波幅（即相關資產價格隨時間波動的量度單位）；
  - 距離到期前剩餘時間：一般而言，衍生認股權證尚餘有效期越長，其價值將越高；
  - 中期利率及相關資產的預期分派；
  - 相關資產的流通量；
  - 衍生認股權證的供求；
  - 我們的相關交易成本；及
  - 衍生認股權證發行人及我們的擔保人的信譽。

由於衍生認股權證的價格不僅受相關資產的價格所影響，故此衍生認股權證的價格變動未必與相關資產的價格變動成比例，甚至可能背道而馳。例如：

- 若相關資產的價格上升（就認購認股權證而言）或下跌（就認沽認股權證而言）但相關資產的價格的波幅下跌，認股權證的價格或會下跌；
- 若認股權證處於極價外時（如當公平市值低於 0.01 港元時），認股權證的價格未必會受相關資產的價格的任何上升（就認購認股權證而言）或下跌（就認沽認股權證而言）所影響；
- 若一系列認股權證的市場流通量偏高，認股權證的供求情況或會較相關資產的價格對認股權證價格的影響更大；及/或
- 時間值下跌或會抵銷相關資產的價格的任何上升（就認購認股權證而言）或下跌（就認沽認股權證而言），尤其當認股權證越接近到期時，其時間值會下跌得越快。

投資認股權證的風險

閣下必須閱讀本文件「主要風險因素」一節，以及我們的基本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： J.P. Morgan Broking (Hong Kong) Limited
  地址： 香港干諾道中 8 號遮打大廈 23–29 樓
  電話號碼： +852 2800 7878

  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認股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

- **提供流通量的最少認股權證數量：**20 手買賣單位

- **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) 當認股權證或相關單位因任何原因暫停交易；

  (iv) 當並無認股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認股權證並非可供進行莊家活動的認股權證；

  (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) 若認股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?

- **有關信託及相關單位的資料**

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

有關信託	*網站*
領展房地產投資信託基金	www.linkreit.com

- **認股權證發行後有關認股權證的資料**
  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://www.jpmwarrants.com.hk* 以取得有關認股權證的資料或我們或聯交所就認股權證所發出的任何通知。

- **有關我們及我們的擔保人的資料**
  閣下應參閱本文件「有關我們及我們的擔保人的更新資料」一節。 閣下可瀏覽 *http://www.jpmwarrants.com.hk* 以取得有關我們的擔保人的一般公司資料。

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。

認股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。該等費用按認股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。行使費用指就行使認股權證所產生或預扣的任何收費或開支（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，毋須就現金結算認股權證（包括認股權證）支付任何行使費用。

- **印花稅**
  於香港轉讓現金結算認股權證（包括認股權證）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認股權證的投資損失。

認股權證的法定形式是甚麼?

各系列認股權證將由一份以香港中央結算（代理人）有限公司（其為認股權證的唯一法定擁有人）的名義登記的總額證書代表。我們將不會就認股權證發出正式證書。閣下可安排閣下的經紀代表閣下於證券賬戶內持有認股權證；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認股權證。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，作為閣下於認股權證的實益權益的憑證。

我們可否調整認股權證的條款或提早終止認股權證?

當發生若干事件（包括但不限於信託進行新單位發售、派送紅利單位或作出現金分派、相關單位的分拆或合併或影響信託的重組事項），我們有權調整認股權證的條款及細則。然而，我們無責任就影響相關單位的每項事件調整認股權證的條款及細則。

倘若我們(i)因法律變動而導致我們履行於認股權證項下的責任變得不合法或不切實可行，或(ii)因法律變動事件而令我們維持認股權證的對沖安排變得不合法或不切實可行，則我們可提早終止認股權證。在此情況下，我們應付的款項（如有）將為認股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 6、12 及 14。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。

認股權證的交收方式

倘現金結算金額為正數，則認股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（作為認股權證的登記持有人）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。

倘於結算日發生結算受阻事件，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 4(D)。

閣下可在何處查閱認股權證的相關文件?

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 J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 的辦事處（地址為香港中環干諾道中 8 號遮打大廈 23-29 樓）查閱：

- 各上市文件（分別備有英文及中文版本），包括:
  - 本文件
  - 我們的基本上市文件
  - 日期為 2021 年 4 月 28 日的補充披露文件（「**第一份補充披露文件**」）
  - 日期為 2021 年 9 月 3 日的補充披露文件（「**第二份補充披露文件**」）；
- 我們的 2020 年年報，當中載有我們截至 2020 年 12 月 31 日止年度的財務報表；
- 我們的擔保人截至 2020 年 12 月 31 日止年度的合併財務報表，包括於 2020 年及 2019 年 12 月 31 日的合併資產負債表及截至 2020 年 12 月 31 日止三個年度各年的相關合併利潤表、權益變動表、綜合收益表及現金流量表；
- 我們的擔保人的未經審核半年度合併財務報表（如有）；
- 我們的註冊成立契據；
- 我們的擔保人的組織細則及章程；
- 日期為 2021 年 4 月 7 日的擔保書（「**擔保**」）；
- 我們截至 2020 年 12 月 31 日止年度的核數師 Mazars Accountants N.V. 同意在第一份補充披露文件中轉載其就發行人截至 2020 年 12 月 31 日止年度的財務報表的審計報告之函件；
- 我們的擔保人的核數師 PricewaterhouseCoopers LLP 同意在基本上市文件中轉載其就擔保人的 2020 年合併財務報表的審計報告之函件；及
- 有關發行認股權證的日期為 2010 年 5 月 3 日的經修訂及重訂文據（不時作出修訂或補充）。

各上市文件亦可於香港交易所披露易網站 *www.hkexnews.hk* 以及本公司網站 *http://www.jpmwarrants.com.hk* 瀏覽。

The Listing Documents are also available on the website of the HKEX at *www.hkexnews.hk* and our website at *http://www.jpmwarrants.com.hk*.

認股權證於上市日前會否進行任何買賣?

認股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認股權證買賣，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審計報告?

我們截至 2020 年 12 月 31 日止年度的核數師及我們的擔保人的核數師（「**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上市文件轉載其分別於 2021 年 4 月 13 日及 2021 年 2 月 23 日發出的審計報告，及／或引述其名稱。核數師的審計報告並非為載入我們的上市文件而編製。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。

授權發行認股權證

我們的董事會於 2021 年 3 月 30 日通過決議案，授權發行認股權證。根據我們的擔保人的董事會於 2015 年 12 月 8 日採納的決議案，授權給予擔保。

信託免責聲明

信託的名稱僅供識別用途。「LINK 領展」是 The Link Management Limited（「**LML**」） 的註冊標誌。認股權證並非由 LML 或其任何聯屬公司保薦、認許、出售或推廣。LML 就投資於認股權證不作任何意見，對認股權證的擁有人或任何公眾人士亦不作任何聲明或保證。LML 及其任何聯屬公司對認股權證的運作、市場推廣、買賣或銷售並不承擔任何義務或責任。

銷售限制

認股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。

發售或轉讓認股權證亦受我們的基本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。本文件與我們的基本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本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認股權證有關的所有風險。閣下對認股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
認股權證並無以我們或我們的擔保人的資產或任何抵押品作抵押。

信譽風險
如閣下購買認股權證，閣下是倚賴我們及我們的擔保人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認股權證項下的責任，或我們的擔保人無力償債或未能履行其於擔保項下的責任，則不論相關單位的表現如何，閣下僅可以我們或我們的擔保人的無抵押債權人身份提出申索，且可能無法收回有關認股權證的全部或部份應收款項（如有）。根據認股權證的條款，閣下對信託的受託人或管理人並無任何權利。

認股權證並非保本且於到期時可能毫無價值
雖然認股權證的成本可能相當於相關單位價值的一部分，但認股權證的價格變動可能較相關單位的價格變動更迅速。基於認股權證既有的槓桿特點，相關單位的價格的輕微變動會導致認股權證的價格出現重大變動。

有別於股票，認股權證的年期有限並將於到期日到期。在最壞的情況下，認股權證或會於到期時變得毫無價值，而閣下將損失所有投資。衍生認股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。

認股權證可能會波動
認股權證的價格可急升亦可急跌。　閣下於買賣認股權證前應仔細考慮（其中包括）下列因素：

(i) 認股權證當時的買賣價；
(ii) 認股權證的行使價；
(iii) 相關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) 中期利率及相關單位的預期分派；
(vii) 相關單位的流通量；
(viii) 相關交易成本（包括行使費用（如有））；
(ix) 認股權證的供求；及
(x) 發行人及我們的擔保人的信譽。

除相關單位的買賣價外，認股權證的價格亦可能受所有此等因素影響。因此，認股權證的價格變動未必與相關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，認股權證的價值有可能隨時間而遞減。因此，認股權證不應被視為長線投資產品。

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

暫停買賣
倘相關單位暫停於聯交所買賣，則認股權證將暫停買賣一段相若期間。如延長暫停買賣期間，則認股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認股權證的唯一市場參與者，因此，認股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認股權證的價值。

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（包括但不限於信託進行新單位發售、派送紅利單位或作出現金分派、相關單位的分拆或合併或影響信託的重組事項），我們有權調整認股權證的條款及細則。然而，我們無責任就影響相關單位的每項事件調整認股權證的條款及細則。任何調整或不作出任何調整的決定或會對認股權證的價值造成不利影響。有關調整的詳情，請參閱細則 6 及 12。

可能提早終止
倘若信託終止或信託的受託人清盤，認股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認股權證項下的責任變得不合法或不切實可行，或(ii)因法律變動事件而令我們維持認股權證的對沖安排變得不合法或不切實可行，則我們或會提早終止認股權證。在此情況下，我們應付的款項（如有）將為認股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 11 及 14。

認股權證的行使與結算之間存在時差
認股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，並且可能管有信託及／或相關單位的重要資料，或刊發或更新信託及／或相關單位的研究報告。該等活動、資料及／或研究報告或會涉及或影響信託及／或相關單位，且或會引致對閣下不利的後果或就發行認股權證構成利益衝突。我們並無責任披露該等資料，且或會在無需考慮認股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，並可能就信託及／相關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
認股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認股權證的登記冊內。閣下於認股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，作為閣下於認股權證的權益的憑證。閣下對我們或我們的擔保人並無任何直接合約權利。為保障閣下作為認股權證投資者的權利，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，以確立閣下於認股權證的權益。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之受託人或管理人採取行動的能力。信託之受託人或管理人概無(i)以任何形式參與認股權證的發售，或(ii)亦無任何義務在採取任何可能影響認股權證之價值的公司行動時考慮閣下之權益。

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

亦須承受信託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的資產淨值的方法有重大改變的風險。此外，監管信託的適用法律及法規亦有可能限制信託的營運，並限制其達致投資目標的能力。

與房地產投資信託基金（「房地產投資信託基金」）有關的風險
信託為房地產投資信託基金。閣下應注意，房地產投資信託基金的投資目標是投資房地產投資組合。各房地產投資信託基金須承受與投資房地產相關的風險，包括但不限於(a)政治或經濟環境的不利變動；(b)利率變動及會否獲得債務或股本融資，可能導致房地產投資信託基金無能力維持或改善房地產投資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)物業投資組合的任何規定維修和保養；(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)物業投資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。

房地產投資信託基金的單位的市價與每個單位的資產淨值亦可能出現差異。此乃由於房地產投資信託基金的單位的市價亦視乎多項因素而定，包括但不限於(a)房地產投資組合的市值及前景；(b)經濟或市場環境變動；(c)類似公司的市場估值變動；(d)利率變動；(e)房地產投資信託基金的單位相對其他股本證券的吸引力；(f)單位及房地產投資信託基金整體市場日後的市場規模及流通量；(g)監管制度（包括稅制）日後的任何變動及(h)房地產投資信託基金實施其投資及增長策略及挽留其主要人員的能力。

以上風險或會對單位的表現及我們認股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認股權證或相關單位的建議。

並非集團的最終控股公司
我們及我們的擔保人並非我們所屬集團的最終控股公司。

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 2016 年 6 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 2017 年 7 月 7 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 旨在授權處置機制當局決定是否啟動處置某金融機構，以及在實行處置時，施行何種穩定措施和行使何種其他權力。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。

發行人不受 FIRO 規管或約束。然而，作為受香港金融管理局規管的認可機構，擔保人須受 FIRO 規管及約束。有關處置機制當局根據 FIRO 對擔保人行使任何處置權力時，或會對認股權證的價值造成重大不利影響，因而閣下可能無法收回有關認股權證的部份或全部應收款項（如有）。

有關我們及我們的擔保人的更新資料

以下載列我們截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的未經審核財務報表（「**2021 年中期財務報表**」）摘錄。在以下各頁對頁數的提述是對 2021 年中期財務報表頁數的提述。摘錄並不完整，並應參閱該 2021 年中期財務報表（包括其附註）。2021 年中期財務報表可於 J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 的辦事處查閱，地址為香港干諾道中 8 號遮打大廈 23-29 樓。

J.P. MORGAN STRUCTURED PRODUCTS B.V.
資產負債表

	附註	未經審核 2021年 6月30日 千美元	2020年 12月31日 千美元
資產			
非流動資產			
應收賬款及其他應收款	7	4,700,000	1,800,000
流動資產			
按公允價值計入損益持有的金融資產	6	27,609,806	29,709,550
應收賬款及其他應收款	7	183,906	172,438
現金及現金等價物	8	8,408,772	5,965,558
當期稅項資產		5,977	–
資產總額		**40,908,461**	**37,647,546**
負債			
流動負債			
指定為按公允價值計入損益的金融負債	9	23,138,990	22,263,301
按公允價值計入損益持有的金融負債	10	4,470,816	7,446,249
應付賬款及其他應付款	12	12,690,625	7,317,125
當期稅項負債		–	7,354
銀行透支	8	18,454	28,357
負債總額		**40,318,885**	**37,062,386**
權益			
本公司權益股東應佔資本及儲備			
股本	13	26	26
股份溢價儲備		499,997	499,997
法定儲備		2	2
保留收益		89,551	85,135
權益總額		**589,576**	**585,160**
負債及權益總額		**40,908,461**	**37,647,546**

商會編號：34259454

第11頁至第29頁之附註屬本財務報表之組成部分。

J.P. MORGAN STRUCTURED PRODUCTS B.V.
收益表（未經審核）

截至六個月止期間	附註	未經審核 2021年6月30日 千美元	未經審核 2020年6月30日 千美元
費用及佣金收入	14	11,289	11,970
費用及佣金支出	14	–	(2,385)
行政支出		(11,077)	(7,844)
外匯收益淨額		15	57
經營利潤		**227**	**1,798**
利息收入	15	9,579	49,009
利息支出	15	(3,948)	(29,268)
利息收入淨額		**5,631**	**19,741**
除所得稅前利潤		**5,858**	**21,539**
所得稅支出	16	(1,442)	(5,366)
本公司權益股東應佔期間利潤		**4,416**	**16,173**

期間利潤產生自持續經營業務。

全面收益表

除上述財政期間的利潤外，概無其他全面收益或支出項目（2020年6月：零美元）。因此，本財政期間的利潤表示當前和上一財政期間的全面收益總額。

第11頁至第29頁之附註屬本財務報表之組成部分。

J.P. MORGAN STRUCTURED PRODUCTS B.V.

權益變動表（未經審核）

	股本	股份溢價儲備	法定儲備	保留收益	權益總額
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2020年1月1日結餘	**26**	**499,997**	**2**	**62,845**	**562,870**
期內利潤	–	–	–	16,173	16,173
於2020年6月30日結餘	**26**	**499,997**	**2**	**79,018**	**579,043**
於2021年1月1日結餘	**26**	**499,997**	**2**	**85,135**	**585,160**
期內利潤	–	–	–	4,416	4,416
於2021年6月30日結餘	**26**	**499,997**	**2**	**89,551**	**589,576**

第11頁至第29頁之附註屬本財務報表之組成部分。

J.P. MORGAN STRUCTURED PRODUCTS B.V.
現金流量表 (未經審核)

	附註	未經審核 2021年6月30日 千美元	未經審核 2020年6月30日 千美元
來自經營活動之現金流量			
除所得稅前利潤		**5,858**	**21,539**
已付所得稅		(14,773)	(6,476)
利息收入	15	(9,579)	(49,009)
利息支出	15	3,948	29,268
外匯收益淨額		(15)	(57)
		(14.561)	**(4,735)**
營運資金之變動			
按公允價值計入損益持有的金融資產減少／(增加)		2,099,744	(2,674,717)
應收賬款及其他應收款 (增加) ／減少		(11,453)	180,149
按公允價值計入損益持有的金融負債 (減少) ／增加		875,690	3,045,875
指定為按公允價值計入損益的金融負債增加／(減少)		(2,975,433)	(371,159)
應付賬款及其他應付款增加／(減少)		8,183	(70,657)
		(3,269)	**109,491**
來自經營活動之現金淨額		**(17,830)**	**104,756**
來自投資活動之現金流量			
JPMorgan Chase欠付的款項變動		(2,900,000)	(1,000,000)
已收取利息	15	9,579	49,009
來自投資活動之現金淨額		**(2,890,421)**	**(950,991)**
來自融資活動之現金流量			
應付JPMorgan Chase的款項變動		5,365,316	199,396
利息支出	15	(3,948)	(29,268)
融資活動已動用之現金淨額		**5,361,368**	**170,128**
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		**2,453,117**	**(676,107)**
期初現金及現金等價物淨額		5,937,201	4,240,573
期終現金及現金等價物淨額	8	**8,390,318**	**3,564,466**

第11頁至第29頁之附註屬本財務報表之組成部分。

參與各方

發行人

J.P. Morgan Structured Products B.V.
Luna ArenA
Herikerbergweg 238
1101 CM Amsterdam
The Netherlands

擔保人

JPMorgan Chase Bank, National Association
383 Madison Avenue
New York, New York 10179
United States of America

經辦人

J.P. Morgan Securities plc
25 Bank Street
Canary Wharf
London E14 5JP
England

J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
香港
干諾道中 8 號
遮打大廈 23-29 樓

流通量提供者

J.P. Morgan Broking (Hong Kong) Limited
香港
干諾道中 8 號
遮打大廈 23-29 樓

法律顧問

發行人及擔保人的法律顧問
（香港法律）

金杜律師事務所
香港
中環
皇后大道中 15 號
置地廣場
告羅士打大廈
13 樓

代理人

J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
香港
干諾道中 8 號
遮打大廈 23-29 樓

發行人截至 2020 年 12 月 31 日止年度的核數師

Mazars Accountants N.V.
Wilhelmina Tower
Delflandlaan 1
1007 JG, Amsterdam
The Netherlands

擔保人的核數師

PricewaterhouseCoopers LLP
獨立核數師
300 Madison Avenue
New York, New York 10017
United States of America