

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，足以令本文件或其所載任何陳述產生誤導。

本文件僅供參考，並不構成向公眾提出認購或收購權證的要約、廣告或邀請。

權證為複雜的產品，投資者應對其採取審慎態度。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我們的基本上市文件（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。

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分應收款項（如有）。

無抵押結構性產品

單一單位信託基金權證的推出公佈 及 補充上市文件

將由



發行人：星展銀行有限公司
(根據新加坡法例註冊成立的有限責任公司)
(公司註冊編號：196800306E)

發行

主要條款

權證 證券代號	28824	28827
流通量提供者經紀編號	9762	9762
發行額	40,000,000 份權證	40,000,000 份權證
形式	歐式現金結算	歐式現金結算
類別	認購	認沽
信託基金	領展房地產投資信託基金	領展房地產投資信託基金
基金單位	信託基金的現有已發行單位	信託基金的現有已發行單位
買賣單位	1,000 份權證	1,000 份權證
每份權證的發行價	0.25 港元	0.25 港元
到期時就每個買賣單位應付的現金結算款 (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	73.88 港元	58.00 港元
平均價 ¹ (適用於各系列權證)	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	1 個基金單位
每份權利的權證數目	10 份權證	10 份權證
與權證相關的基金單位數目上限	4,000,000 個基金單位	4,000,000 個基金單位
推出日 (適用於各系列權證)	2021 年 10 月 12 日	
發行日 (適用於各系列權證)	2021 年 10 月 15 日	
上市日期 ² (適用於各系列權證)	2021 年 10 月 18 日	
估值日 ³ (適用於各系列權證)	緊接到期日前的五個營業日各日	
到期日 ⁴	2022 年 4 月 29 日	2022 年 4 月 29 日
結算日 (適用於各系列權證)	(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	港元
引伸波幅 ⁵	28.40%	29.70%
實際槓桿比率 ⁵	9.34 倍	6.14 倍
槓桿比率 ⁵	26.68 倍	26.68 倍
溢價 ⁵	14.51%	16.79%

¹ 來自聯交所每日報價表 (或會因應產品細則第 3 條所列的任何事項 (如資本化發行、新基金單位發行、分派或類似事項) 而對該等收市價作出任何必要的調整) 的算術平均值。

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) 整日停市; 或(ii) 當日早於一般收市時間收市, 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 在發生市場中斷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, 詳見產品細則第 1 條。

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 該數據在權證有效期內可能出現波動, 並且不可與其他衍生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

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 8 月 24 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「結構性產品的一般細則」（「一般細則」）及「現金結算單一單位信託基金權證的產品細則」（「產品細則」，並與一般細則一併統稱為「細則」）兩節。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。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建議。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，則閣下僅可以我們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分應收款項（如有）。

發行人的信貸評級是甚麼？

發行人的信貸評級如下：

評級機構	於推出日的評級展望)
穆迪投資者服務公司	Aa1 (穩定)
標普環球評級公司	AA- (穩定)

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
- 如發行人的信貸質素下降，信貸評級可能被調低。

權證並無評級。

發行人的信貸評級及信貸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，以不時取得有關發行人的評級及展望的最新資料。

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？

發行人是受香港金融管理局及新加坡金融管理局（「新加坡金融管理局」）規管的持牌銀行。我們亦是證券及期貨條例（香港法例第 571 章）項下的註冊機構，可從事第 1 類（證券交易）、第 4 類（就證券提供意見）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動。

發行人是否涉及任何訴訟？

除上市文件所披露者外，發行人及其附屬公司並不知悉任何針對發行人或其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？

除我們的基本上市文件附錄五及六所披露者外，自 2020 年 12 月 31 日以來，發行人的財政或經營狀況並無任何重大不利變動。

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」相關資產的工具。投資衍生權證並無給予閣下於相關資產的任何權利。衍生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。

認購權證乃為認為相關資產的價格將於權證有效期內上升的投資者而設。

認沽權證乃為認為相關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鈎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「現金結算款」（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。倘若現金結算款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參考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。我們將申請權證於聯交所上市及買賣。我們將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。由上市日期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相關資產（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；
- 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）；
- 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；
- 中期利率及相關資產的預期分派；
- 相關資產的流通量；
- 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相關資產的價格所影響，故此衍生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（就認購權證而言）或下跌（就認沽權證而言）但相關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相關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相關資產的價格對權證價格的影響更大；及/或
- 時間價值下跌或會抵銷相關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，其時間價值會下跌得越快。

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： 星展唯高達香港有限公司
地址： 香港鯉魚涌華蘭路 18 號港島東中心 16 樓
電話號碼： 3668 6088

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。其為一名已與我們訂立協議的第三方經紀，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？

- 有關相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）下列相關信託基金的網站以取得有關相關基金單位的資料（包括相關信託基金的財務報表）：

相關信託基金	網站
領展房地產投資信託基金	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 hk.warrants.dbs.com 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 hk.warrants.dbs.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款（如有）扣除。倘若現金結算款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新基金單位發行、紅利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)因法律變更而導致我們履行於權證項下的責任變得不合法或不切實可行，或(ii)因法律變更事件而令我們維持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，請參閱一般細則第 13 條及產品細則第 3 及 5 條。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

倘現金結算款為正數，則權證將於到期日以買賣單位的完整倍數自動行使。倘現金結算款為零或負數，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款（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）以確保現金結算款（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。

倘於結算日發生交收中斷事件，或會延遲支付現金結算款（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，參見產品細則第 2 條。

閣下可在何處瀏覽權證的相關文件？

以下文件的副本可於香港交易所披露易網站(www.hkexnews.hk)以及本公司網站 hk.warrants.dbs.com 瀏覽：

- 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，其中載有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；及
- 我們的核數師 PricewaterhouseCoopers LLP 發出的同意書。

The documents above are available on the website of the HKEX at www.hkexnews.hk and our website at hk.warrants.dbs.com.

權證於上市日期前會否進行任何買賣？

權證有可能於上市日期前進行買賣。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期前進行任何權證買賣，我們將於上市日期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上市文件轉載其分別於 2020 年 2 月 12 日及 2021 年 2 月 9 日發出的報告，及／或引述其名稱。核數師的報告並非專為載入上市文件而編製。核數師並無持有我們或我們任何附屬公司的股份，亦無權利（無論可依法執行與否）認購我們或我們任何附屬公司的任何證券。

授權發行權證

我們的行政總裁於 2021 年 1 月 18 日授權發行結構性產品。

信託基金的免責聲明

信託基金的名稱僅供識別。「LINK 領展」是 The Link Management Limited（「LML」）的註冊標誌。權證並非由 LML 或其任何附屬公司所推薦、認可、發售或發起。LML 就投資於權證所作意見對權證之擁有人或任何公眾人士不作任何聲明或保證。LML 及其任何附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提呈發售、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提呈發售、出售、交付或買賣。

提呈發售或轉讓權證亦受我們的基本上市文件「銷售及轉讓限制」一節所規限。

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管理人並無任何權利。

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) 現金結算款的可能範圍；
- (vi) 中期利率及相關基金單位的預期分派；
- (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新基金單位發行、紅利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，請參閱產品細則第 3 及 5 條。

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)因法律變更事件而導致我們履行於權證項下的責任變得非法或不切實可行，或(ii)因法律變更事件而令我們維持權證的對沖安排變得非法或不切實可行，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，請參閱一般細則第 13 條及產品細則第 4 條。

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款（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，並且可能管有有關信託基金及／或相關基金單位的重要資料，或刊發或更新有關信託基金及／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款（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，我們及我們的聯屬公司均無法控制或預測相關信託基金受託人或管理人的行為。信託基金的受託人或管理人並無(i)以任何方式參與發售權證，亦無(ii)任何責任在採取任何可能影響權證價值的公司行動時顧及閣下的權益。

信託基金的管理人負責根據信託基金的投資目標和信託基金的章程文件所載的投資限制而作出投資和其他交易決定。信託基金的管理手法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，基金單位的市價亦受有關風險影響。

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

信託基金是 REIT。閣下應注意，REIT 的主要投資目標為投資於房地產投資組合。REIT 須承擔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，這可能導致 REIT 無能力維持或改善房地產投資組合，並為未來收購提供資金；(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所需的維修及保養；(f)違反任何物業法律或規例；(g)房地產投資相對欠缺流通性；(h)房地產稅項；(i)物業投資組合的任何隱藏權益；(j)保費的任何增加及(k)任何不受保損失。

REIT 的基金單位的市價與每個基金單位的資產淨值亦可能存在差別。此乃由於 REIT 的基金單位的市價亦視乎多個因素而定，包括但不限於(a)房地產投資組合的市值及可見前景；(b)經濟狀況或市況的變動；(c)類似公司的市場估值變動；(d)利率變動；(e)REIT 的基金單位相比其他股本證券的可見吸引力；(f)基金單位市場及 REIT 市場日後整體的規模及流通性；(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。

金融機構（處置機制）條例

金融機構（處置機制）條例（「**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）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穩定並具延續性。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賬，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，發行人須受**FIRO**規管及約束。有關處置機制當局根據**FIRO**對發行人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，因此，閣下或不能收回權證的所有或部分應收款項。

新加坡金融管理局行使處置權力未必在發行人控制範圍之內

新加坡金融管理局對經營不善的金融機構（或面臨倒閉風險的金融機構，或違反其監管責任的金融機構）擁有若干處置權力，而新加坡金融管理局可在上述金融機構無力償債前行使該等處置權力。該等處置權力載於新加坡法律第186章新加坡金融管理局法案（「**新加坡金融管理局法案**」）。

新加坡金融管理局的處置權力其中包括轉移金融機構全部或部分業務的權力、命令強制轉讓金融機構的股份的權力、命令強制重組該機構的股本的權力、行使法定權力致使新加坡金融管理局暫緩與新加坡金融管理局可對其行使其處置權力的金融機構（包括新加坡持牌銀行）訂立金融合約的對手方的提早終止權（包括抵銷及淨額結算權）、法定自救制度、跨境認可處置行動、債權人保障措施及處置資金。新加坡金融管理局亦擁有法定自救權，以撇銷或轉換於新加坡註冊成立的銀行或於新加坡註冊成立的銀行的控股公司的債務為權益。該等權力伸延至發行人及我們的控股公司星展集團控股有限公司（「**星展集團控股**」）。根據新加坡金融管理局法案第IVB部4A分部，受新加坡金融管理局的法定自救權所限的工具類別包括於2018年11月29日或之後發行的股權工具及無抵押後償債務。

倘新加坡金融管理局對我們及／或星展集團控股行使其處置權力，可能對星展集團控股及其附屬公司的業務、財務狀況以及經營業績造成不利影響。

我們並非集團的最終控股公司

我們並非我們所屬且名稱所涉及集團的最終控股公司。我們所屬集團的最終控股公司為星展集團控股。

有關我們的更新資料

並無有關我們的更新資料。

參與各方

發行人

星展銀行有限公司

總辦事處

新加坡濱海林蔭大道12號
濱海灣金融中心第三座樓
(新加坡郵區018982)

香港主要營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心18樓

流通量提供者

星展唯高達香港有限公司

香港
鯉魚涌
華蘭路18號
港島東中心 16 樓

香港法律顧問

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

核數師

PricewaterhouseCoopers LLP

7 Straits View, Marina One
East Tower, Level 12
Singapore 018936