

投資匯賢產業信託的主要風險

本節僅為關於投資匯賢產業信託若干風險的綜覽，投資者宜與本發售通函全文一併閱讀。請參閱本發售通函「風險因素」一節所載有關上述及其他相關風險之詳情。

匯賢產業信託於上市時的唯一房地產投資權益為其所持位於北京的東方廣場的投資權益。匯賢產業信託通過持有根據相關合營文件及有關中國法律在中國成立的中外合作經營企業之權益，持有於東方廣場的投資¹。

投資者應注意(其中包括)以下關於投資匯賢產業信託的主要風險：

(1) 匯賢產業信託所持東方廣場的權益之有限定期限現餘下約38年

- 上市後，匯賢產業信託的唯一房地產投資為於東方廣場的權益。
- 除非提前終止，否則匯賢產業信託所持東方廣場的投資權益將於2049年1月24日終止，即上述投資權益的持有人—北京東方廣場公司的合營期結束之時。

(2) 北京東方廣場公司的合營期結束後，匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值將降至零，而匯賢產業信託或會終止

- 匯賢產業信託可能會亦可能不會作出東方廣場以外的其他房地產投資。
- 合營期終止時，匯賢產業信託所持東方廣場的投資價值將降至零。
- 倘若東方廣場仍為匯賢產業信託的唯一房地產投資權益，於北京東方廣場公司的合營期屆滿或終止後，匯賢產業信託將會因為其無法符合房地產投資信託基金守則有關維持認可資格的規定而須取消認可資格及除牌。

(3) 匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值最終會隨時間而下降，直至合營期結束時會降至零

- 匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值最終會隨時間而下降，合營期接近結束時，價值或會迅速遞減。於合營期結束時，該價值將降至零。
- 匯賢產業信託所持東方廣場投資權益的價值下降，將減低每個基金單位的資產淨值。
- 每個基金單位的資產淨值突變，或使基金單位的市價大幅波動。

(4) 境內合營夥伴的若干行動或會對匯賢產業信託帶來實質負面影響

- 匯賢產業信託是通過北京東方廣場公司持有東方廣場的權益，北京東方廣場公司為根據合資文件及中國相關法律成立的中外合作經營企業。匯賢產業信託全

¹ 請參閱本發售通函附錄九及本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件」一節。

投資匯賢產業信託的主要風險

資擁有的匯賢投資為北京東方廣場公司的境外合營夥伴，而匯賢產業信託並不持有境內合營夥伴。

- 若干重要事宜²須經境內合營夥伴(或其委任的北京東方廣場公司董事)批准或同意。倘若未能獲得所需境內合營夥伴的批准或同意，可對北京東方廣場公司造成實質負面影響，並對匯賢產業信託構成實質影響。
- 倘若境內合營夥伴違反合資文件，或對匯賢產業信託構成實質負面影響。

(5) 人民幣匯率風險

- 現時，人民幣不可自由兌換並須受外匯管制及其他限制所限。
- 無法保證人民幣不會貶值。
- 匯賢產業信託的基本貨幣為人民幣。不常用人民幣的投資者須因人民幣兌其常用貨幣的匯率波動而承擔匯率風險。

(6) 基於法律限制或其他原因，匯賢產業信託或以人民幣以外的貨幣作出分派

- 人民幣跨境匯款受到多項限制，亦可能受中國政府或其他機關施加的進一步規限。倘匯賢投資無法從北京東方廣場公司收取人民幣，或無法以其他方式按滿意的條款取得充足的人民幣，匯賢產業信託或以人民幣以外的貨幣作出分派。

(7) 流通性風險

- 中國境外有限的人民幣供應及外幣兌換人民幣的限制或會對基金單位的流通性及買賣價格構成負面影響。
- 因此，無法保證基金單位持有人將能按其意願的價格、數額及時間出售其基金單位，亦不能保證可按在香港聯交所上市以港元計值的證券相若的價格水平、數額及時間出售基金單位。

(8) 概無保證投資回報

- 概不向投資者作出擔保。投資者或無法取回全數投資金額。

² 與那些重要事宜有關的進一步詳情，請參閱本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。