

風 險 因 素

於基金單位的投資涉及重大風險。潛在投資者於決定是否投資基金單位前，應仔細考慮下文所述的風險因素以及本發售通函所載的所有其他資料。

集體投資計劃的投資旨在提供長遠回報，投資者不應預期能獲取短期收益。

投資者應知悉基金單位價格及從基金單位所賺取的收益可升亦可跌。投資者應注意其未必能取回所有原本投資，亦未必能獲取任何分派。

於決定是否投資於基金單位前，潛在投資者應向其顧問尋求有關按其個別情況就其潛在投資提供的專業意見。

與匯賢產業信託有關的風險

北京東方廣場公司的合營期有限，當北京東方廣場公司合營期於2049年1月24日當日(約38年後)屆滿時，北京東方廣場公司將解散，匯賢產業信託的東方廣場權益價值相等於零。

匯賢產業信託的資產是其於匯賢投資的權益。匯賢投資是北京東方廣場公司的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有中國政府授出東方廣場的土地使用權及房屋所有權。北京東方廣場公司的合營期為50年，自1999年1月25日起至2049年1月24日止。北京東方廣場公司合營期的屆滿日期為中國政府授出東方廣場的土地使用權及房屋所有權屆滿日期(即2049年4月21日)前約三個月。除非匯賢投資與境內合營夥伴延長雙方訂立協議的合營期，而中國有關審批機構批准有關延期，否則北京東方廣場公司的合營期將於2049年1月24日屆滿，北京東方廣場公司屆時將根據中國法律、規則及規例解散。合資文件規定，北京東方廣場公司合營期於2049年1月24日屆滿(除非延期)之後，在匯賢投資撤回其注資時，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場(即匯賢產業信託通過屬北京東方廣場公司外資方匯賢投資作出的初始唯一房地產投資))將無償歸境內合營夥伴所有。有關合資文件詳情，見「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。屆時，匯賢投資與匯賢產業信託將不再擁有東方廣場的直接或間接權益或其收入。因此，除非匯賢產業信託於北京東方廣場公司合營期屆滿前取得及持有能產生經常性租金收入的其他房地產投資，否則，匯賢產業信託的東方廣場權益價值將隨時間而減少，而當北京東方廣場公司合營期於2049年1月24日當日(約38年後)屆滿時，其價值相等於零，因此不能保證持有及／或出售基金單位所得回報(如有)可超過基金單位持有人的投資成本。

事實上，東方廣場往後的價值變化難以確定，原因是東方廣場的價值將視乎多個市場及物業專屬因素而定。市場因素與東方廣場不同物業組成部分的未來供求有關，此等供求影響租金、收入、空置率等。物業專屬因素關乎東方廣場未來實際狀況、租戶概況、當前租金及出租率、物業管理質量、土地使用權餘下年期等。儘管土地使用權餘下年期對東方廣場價值有所影響，惟並非唯一決定性因素。東方廣場價值亦受上述其他相關市場及物業因素影響，因此，難以斷定土地使用權餘下年期任何時間東方廣場價值變化。然而，理論

風 險 因 素

上，假設上述所有估值因素及資本化比率於土地使用權餘下年期保持不變，可能預期觀察到其價值在土地使用權完結前呈指數下降。換言之，在初始年度，價值每年減少較少，隨著趨近土地使用權年期終結年度價值每年減少持續擴大。

北京東方廣場公司的合營期將於土地使用權及房屋所有權的現有期限屆滿日期前屆滿，因此延長土地使用權及房屋所有權的限期，匯賢產業信託亦無法從中受惠。

誠如上文所述，北京東方廣場公司的合營期屆滿日期(2049年1月24日)為東方廣場的土地使用權及房屋所有權現有期限屆滿日期(即2049年4月21日)前約三個月。此外，合資文件規定，北京東方廣場公司合營期屆滿後，在滙賢投資撤回其注資後，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場)將無償歸境內合營夥伴所有。因此，除非北京東方廣場公司的合營期額外延長至現有屆滿日期2049年1月24日後約三個月以上，否則即使有關延長或續期根據當時適用的中國法律及政策及／或因北京東方廣場公司與相關人士或機關進一步協定或安排或循其他途徑而授予北京東方廣場公司，北京東方廣場公司與滙賢產業信託仍不能因延長或續期(如有)東方廣場的土地使用權及／或房屋所有權的期限而從中受惠。此外，即使東方廣場的土地使用權及／或房屋所有權屆滿日期於日後得以延長或續期，滙賢投資未必可因土地使用權及房屋所有權的任何延長或續期而從中受惠，惟滙賢投資可參與或以其他方式受惠於土地使用權及／或房屋所有權的有關延長或續期者除外。

滙賢產業信託的潛在投資者於作出投資決定前，應假設北京東方廣場公司的合營期不會延長，滙賢投資與境內合營夥伴亦不會就經營東方廣場而重新或繼續合作，致令滙賢投資或滙賢產業信託可於北京東方廣場公司的合營期屆滿後受惠。

北京東方廣場公司的合營期可能提早終止。

儘管合資文件所載的北京東方廣場公司的合營期於2049年1月24日屆滿，惟由於不可抗力或滙賢投資或境內合營夥伴違約以外的理由難以執行合資文件的條款、滙賢投資違約、境內合營夥伴違約或北京東方廣場公司董事會會議與會北京東方廣場公司董事一致批准，北京東方廣場公司的合營期可予提早終止。有關進一步詳情，請參閱「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 合營期提早終止」一節及發售通函附錄九「關於中外合作經營企業的中國法律 — 終止」一段。滙賢投資於提早終止時獲分派的北京東方廣場公司資產與合營期屆滿時所獲分派資產可能有別，視乎北京東方廣場公司合營期終止的情況而定。

北京東方廣場公司需徵得境內合營夥伴同意的若干事宜。

根據關於北京東方廣場公司的合資文件，關於北京東方廣場公司的若干事宜須經出席北京東方廣場公司相關董事會會議的董事一致批准。該等事宜包括修訂北京東方廣場公司的組織章程、北京東方廣場公司註冊資本的增減或轉讓、解散北京東方廣場公司、抵押北京東方廣場公司的資產、北京東方廣場公司組織架構的合併、分立或變動、有關東方廣場

風 險 因 素

及附於東方廣場其他固定資產的使用權期限超過北京東方廣場公司合營期屆滿日(即2049年1月24日,除非延期)的事宜、與東方廣場及附於東方廣場其他固定資產擁有權有關之交易、於合營期屆滿後或相關法律法規訂明可能影響境內合營夥伴或滙賢投資所持北京東方廣場公司的權益及權利之任何其他事宜。此外,2049年1月24日後有關東方廣場及附於東方廣場其他固定資產的使用權涉及的事宜或與東方廣場及附於東方廣場其他固定資產擁有權有關之交易須經滙賢投資及境內合營夥伴同意。

北京東方廣場公司有12名董事,滙賢投資有權委任其中9名,而境內合營夥伴則有權委任餘下三名董事。根據關於北京東方廣場公司的合資文件,只要沒有危及北京東方廣場公司的法律地位、境內合營夥伴的固定資產擁有權以及其餘下資產的分派權益,則境內合營夥伴將積極支持通過北京東方廣場公司董事會上提呈的所有決議案。然而,無法保證有關須出席北京東方廣場公司董事會會議的董事一致批准的事宜定必獲得北京東方廣場公司董事會一致批准。倘若未能取得境內合營夥伴委任的董事或境內合營夥伴批准,須經北京東方廣場公司董事及/或北京東方廣場公司合作夥伴一致同意的事宜將不可進行,屆時可能損害(其中包括)滙賢產業信託獲取融資的能力,從而損害滙賢產業信託的財務狀況、業務及經營業績,最終損害滙賢產業信託向其基金單位持有人作出分派的能力。

人民幣不可自由兌換。境內滙入滙出人民幣受到相當的限制,北京東方廣場公司能否將人民幣款項滙入香港以及滙賢產業信託能否以人民幣作出分派,或須視乎中國政府日後施加的限制而定。

北京東方廣場公司的收入絕大部分是人民幣。滙賢產業信託依賴收取北京東方廣場公司支付的股息或款項,故此計劃以人民幣向其基金單位持有人作出分派。目前,人民幣不可自由兌換。儘管中國政府近年大幅減少對經常賬例行外滙交易的控制,但中國政府仍繼續規管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。香港的參與銀行於2009年7月獲准根據試點計劃從事人民幣結算業務,此屬經常賬業務。2010年6月,試點計劃拓展至中國二十多個省市(包括北京),容許世界各國進行人民幣貿易及其他經常賬項目結算。據報,北京及廣東省等地區的商業銀行會向外資公司提供有關將人民幣股息滙出中國境外的服務。誠如中國法律顧問通商律師事務所向管理人作出的建議,如北京東方廣場公司等外商投資公司的股息及其他分派/付款(無論以外幣或人民幣作出)代表其海外投資者應佔溢利,均可依法滙出中國的海外,而毋須獲得相關外滙管理局的事先批准或授權。據中國法律顧問的意見,北京東方廣場公司就滙賢投資應佔溢利的股息及其他分派/付款向滙賢投資作出的人民幣滙款,可透過提供滙款服務的商業銀行滙出中國,北京東方廣場公司毋須取得相關外滙管理局的任何事先批准或授權。進一步詳情載於本發售通函「附錄九—中國有關法律及法規概覽及其物業法與香港法例若干方面的比較—外滙管制」一節。

概無保證中國政府日後將持續逐步減低控制跨境人民幣滙款,亦不能保證日後不會頒佈新中國法規,限制人民幣滙入或滙出中國。倘若北京東方廣場公司無法將人民幣滙出中國,滙賢產業信託需尋找離岸人民幣向基金單位持有人作出分派,而能否如此行事則視乎

風險因素

中國境外人民幣的整體供應而定，故此無法保證匯賢產業信託定能按滿意的條款取得離岸人民幣，亦不能保證定能取得離岸人民幣，因而不能保證能以人民幣向基金單位持有人作出分派。

人民幣幣值的波動可影響基金單位持有人的分派金額、基金單位市值及變現價。

誠如本發售通函「分派政策」一節所述，向基金單位持有人所作的分派是以人民幣宣派及派付，惟須遵從適用法律及監管規定。誠如上文「風險因素 — 人民幣不可自由兌換。境內滙入滙出人民幣受到相當的限制，北京東方廣場公司能否將人民幣款項滙入香港以及匯賢產業信託能否以人民幣作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定」一節所述，人民幣不可自由兌換，概無保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣滙入或滙出中國。如有限制，北京東方廣場公司或需將其人民幣收入先兌換為美元及／或港元等其他貨幣，再以其他貨幣向滙賢投資支付股息、分派及其他款項，在此情況下，滙賢投資需於市場出售其他貨幣及購入人民幣(如有)，將北京東方廣場公司以人民幣以外的貨幣支付的股息、分派及其他款項再換回人民幣，方便以人民幣向基金單位持有人作出分派。

人民幣兌外幣的滙率波動，受中國及國際政治及經濟條件及其他眾多因素的變動影響。中國政府於2005年7月引入有限度浮動貨幣制度，人民幣與一籃子貨幣掛鈎。人民幣兌籃子各貨幣的滙率或會大幅波動，人民幣日後亦會重新估值。

人民幣價值的波動(包括人民幣貶值)、買賣價差及其兌換(包括基金單位持有人為其本身將人民幣以外貨幣兌換成人民幣)可能使基金單位持有人最終收取的人民幣金額低於其原應收取的人民幣金額(倘北京東方廣場公司能以人民幣代替其他貨幣向滙賢投資支付股息、分派及其他款項)。人民幣貶值亦可能造成基金單位市值及基金單位變現價格下降。

分派或會以人民幣以外貨幣派發。

誠如上文「風險因素 — 人民幣不可自由兌換。境內滙入滙出人民幣受到相當的限制，北京東方廣場公司能否將人民幣款項滙入香港以及匯賢產業信託能否以人民幣作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定」一節所述，人民幣不可自由兌換，概無保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣滙入或滙出中國。如有限制，北京東方廣場公司以人民幣以外貨幣向滙賢產業信託支付股息或其他分派，而滙賢產業信託無法按令人滿意的條款取得足夠的人民幣或完全無法取得人民幣作分派，管理人可酌情以港元或美元代替人民幣，向基金單位持有人派付全部或部分分派(如有)。

風 險 因 素

中國境外的人民幣供應有限，兌換人民幣卻受到限制，因而可能損害基金單位的流通性及匯賢產業信託日後籌集人民幣資金的能力。

基於中國政府限制跨境人民幣資金流動，中國境外的人民幣供應有限。

自2004年2月起，根據中國中央政府與香港政府訂立的安排，香港的持牌銀行可向香港居民及特定業務客戶提供有限的人民幣銀行服務。中國中央銀行中國人民銀行亦為香港的參加分行設立人民幣清算結算系統。根據結算協議，所有企業可於香港開立人民幣戶口，從此不再限制企業兌換人民幣，亦不再限制香港不同戶口之間人民幣款項轉賬，惟須視乎個別銀行的慣例及香港銀行可能不時施加的其他適用監管規定而定。

倘若投資者屬個別人士，於開立人民幣銀行戶口或結算人民幣款項時將受到若干的限制，其中包括：

- 人民幣銀行戶口僅供香港居民開立；
- 每名以人民幣存款戶口兌換的客戶現時每人每日可兌換的人民幣上限為人民幣20,000元，而親臨銀行兌換現鈔的客戶每人每次可兌換最多人民幣20,000元；及
- 每天每戶滙入中國的人民幣上限為人民幣80,000元，滙款服務僅供限於人民幣存款戶口持有人將人民幣從其人民幣存款戶口滙入中國，且中國境內的戶口名稱須與香港銀行的人民幣銀行戶口名稱相同。

屬個別人士的基金單位持有人尤須注意，由於人民幣兌換每天有上限，倘若從匯賢產業信託收取的分派或出售任何基金單位所得款項超出每天上限，將人民幣款項兌換為其他貨幣可能需時。潛在投資者亦需累積充足的人民幣支付認購價以及申請基金單位相關的其他費用。

上列限制並不全面，原因是不同銀行或有不同及／或額外的限制。

現有中國境外以人民幣計值的金融資產之規模有限。於2011年2月底，獲准於香港從事人民幣銀行業務的機構所持人民幣存款總額約為人民幣4,080億元。此外，香港金融管理局亦要求參加分行保存其人民幣存款總額不少於25%（包括現金及其於人民幣結算銀行之結算戶口結餘），因而進一步限制參加分行的備用人民幣作兌換服務或借予客戶。人民幣業務參加分行並無中國人民銀行直接提供的人民幣流動資金支持。人民幣結算行僅獲得中國人民銀行提供的境內流動資金支持，以便計算參加分行有限類別交易的人民幣持有量，包括為企業進行跨境貿易結算提供兌換服務及個人客戶提供每人每天最多人民幣20,000元後的人民幣持有量。人民幣結算行毋須計算參加分行因其他外匯交易或兌換服務所持的人民幣，而參加分行需自行向離岸市場尋找人民幣以便計算其人民幣持有量。

儘管預期離岸人民幣市場將繼續垂直且橫向發展，但仍受中國有關外匯法律法規施加眾多限制所限。概不保證日後不會頒佈將限制離岸人民幣供應的新中國法律法規。鑒於基

風 險 因 素

金單位將以人民幣計值及買賣，中國境外人民幣的有限供應或損害基金單位的流通性。因此，匯賢產業信託的買賣市場僅有限及匯賢產業信託日後籌集人民幣資金的能力或有不足。

外幣兌換為人民幣的限制可能對基金單位流通性及交易價造成不利影響。

人民幣的兌換有若干限制(請參閱上述題為「中國境外的人民幣供應有限，兌換人民幣卻受到限制，因而可能損害基金單位的流通性及匯賢產業信託日後籌集人民幣資金的能力」的風險因素)。該等因素或會影響投資者在香港聯交所買賣人民幣基金單位的流通性，損害基金單位的市場需求，繼而影響基金單位在二級市場的流通性及交易價。因此，基金單位持有人或未能按在香港上市以港元計值的其他股本產品的方式，適時在二級市場出售基金單位，而交易價可能未能反映基金單位內在價值。

匯賢產業信託將主要通過其所持北京東方廣場公司的間接權益經營業務，並依賴東方廣場所作的分派，而分派能力及分派成本涉及多項風險。

匯賢產業信託將主要通過其所持北京東方廣場公司的間接權益經營業務，其房地產投資只有東方廣場。於北京東方廣場公司合營期，北京東方廣場公司將向匯賢投資派付股息及其他分派／付款，而匯賢投資向 Hui Xian BVI 所作分派多寡，以及 Hui Xian BVI 間接向匯賢產業信託所作分派的多寡均受限於(其中包括)北京東方廣場公司的業務及財務狀況(包括現金流量狀況)、可分派溢利的多寡、可能限制北京東方廣場公司將股息匯出中國的適用法律法規或 Hui Xian BVI、匯賢投資及／或北京東方廣場公司已或可能訂立協議的條款。

尤其是，北京東方廣場公司可供分派予匯賢投資的溢利是按中國公認會計準則計算。北京東方廣場公司可供分派溢利與匯賢產業信託可供分派的(將按香港財務報告準則釐定)將會不同，兩者在若干重大方面有異，包括但不限於北京東方廣場公司的物業及其他固定資產的折舊、攤銷及減值虧損及遞延稅項的會計處理方法不同。截至2007年12月31日、2008年12月31日及2009年12月31日止年度及截至2010年10月31日止十個月，根據中國公認會計準則及香港財務報告準則，折舊、攤銷及遞延稅項的會計處理方法不同分別導致北京東方廣場公司可供分派溢利增加約人民幣160,000,000元、約人民幣155,000,000元、約人民幣157,000,000元及約人民幣131,000,000元，而根據香港財務報告準則，北京東方廣場公司的物業及其他固定資產並無錄得減值虧損。此外，根據中國相關財務法規，可供分派的溢利須經扣除根據中國法律規定轉撥法定儲備基金後予以釐定。

此外，根據相關中國法律及會計規定釐定可供北京東方廣場公司向匯賢投資分派的溢利金額，或會少於匯賢產業信託根據其分派政策按香港財務報告準則決定向基金單位持有人分派的金額。在該等情況下，其中一項可能被採納以解決該情況的方式是，北京東方廣場公司根據相關中國法律並按照北京東方廣場公司與匯賢投資訂立的股東貸款協議，透過償還北京東方廣場公司欠付的現有股東貸款(包括相關利息款項)方式將現金匯入匯賢投資，惟須向相關外匯機關辦理必要的核准程序。此外，在上述的任何情況下，管理人擬運

風 險 因 素

用貸款融資項下之循環信貸融資支持滙賢產業信託以人民幣作出分派。倘滙賢產業信託動用貸款融資項下的循環信貸融資或任何其他借貸以支持其進行分派，或會招致額外的融資成本，因而減低滙賢產業信託的可供分派收入。

東方廣場的表現或經營業績若不理想，將損害滙賢產業信託的整體表現及滙賢產業信託向其基金單位持有人分派的能力。倘若東方廣場及滙賢產業信託持有或其後可能擁有直接或間接權益的任何其他物業未能產生足夠的經營溢利，將損害滙賢產業信託的收入、現金流量及分派能力。此外，倘若北京東方廣場公司及／或持有滙賢產業信託其他房地產投資的任何其他實體(如有)沒有足夠的現金流量或可分派溢利、盈餘或儲備，或滙賢產業信託通過其持有東方廣場或其他房地產投資的實體(如有)於任何財務年度未能作出預期的分派水平，將損害滙賢產業信託的收入、現金流量及向其基金單位持有人派付或維持分派的能力。

除需要充足的可供分派溢利外，北京東方廣場公司向滙賢投資作出分派的能力將視乎其備用現金，其中計入的項目包括資本開支及償債付息責任(如有)。

另外，融資協議的條款規定滙賢產業信託及北京東方廣場公司維持若干財務比率，並載有其他限制。滙賢產業信託及北京東方廣場公司達致該等財務比率之能力可能受其控制以外之事件所影響。管理人無法保證滙賢產業信託或北京東方廣場公司將有能力滿足該等比率。進一步詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。該等條文可能對管理人對市況轉變作出反應、把握其相信有利之商機、未來為滙賢產業信託取得融資、支付未來所需資本開支或承受未來滙賢產業信託業務衰退之能力構成不利影響。

中銀貸款協議載有若干契諾，規定北京東方廣場公司向其股東派付股息或作出分派以及償還其股東貸款的本金額或利息之前，須先償還中銀向北京東方廣場公司墊付貸款之當期末償還本金額及利息。進一步詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。此等條文限制北京東方廣場公司向滙賢投資派付股息，並限制向滙賢投資償還股東貸款的本金及利息，因而可能影響滙賢產業信託向基金單位持有人作出分派的能力。

此外，利率波動或增加貸款融資及中銀貸款協議項下產生的利息成本，故此可能損害滙賢產業信託的財務狀況及滙賢產業信託向其基金單位持有人作出分派的能力。進一步詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。

概不保證北京東方廣場公司、滙賢投資及／或 Hui Xian BVI 日後將有充足可分派溢利或盈餘向滙賢產業信託派付股息或支付墊款，同時無法保證分派水平會隨時間增加、東方廣場各租約的租金按合同上升、或收取的租金及酒店營運收入將增加滙賢產業信託現金流量以供分派予基金單位持有人。

分派未必準時。

在適用法律及法規要求的規限下，將以人民幣向基金單位持有人宣派及派付分派。按滙賢產業信託最初的分派政策，每年分別就截至12月31日止六個月及截至6月30日止六個月分派兩次，預計分別於每年6月底及11月底派付。倘若中國相關法律法規及／或行政理由

風 險 因 素

拖延北京東方廣場公司將人民幣從中國匯入香港的匯賢產業信託，或會延後向基金單位持有人派付分派的時間。管理人計劃利用貸款融資項下循環信貸撥資匯賢產業信託作出人民幣分派。進一步詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。然而，無法保證有關貸款融資適時可供使用，亦不能保證有關貸款融資足以應付全數分派或匯賢產業信託能以令人滿意的條款取得其他人民幣資金或完全無法取得人民幣資金。倘若有關貸款融資不足或基於任何理由無法使用及匯賢產業信託無法以令人滿意的條款從其他途徑取得足夠的人民幣資金，分派或會拖延，且不能於預計時間作出分派，亦可能無法作出分派。

北京東方廣場公司應付予匯賢投資的股息或須繳納中國預提稅，且匯賢產業信託可能須就全球收入繳納中國稅項。

根據中國企業所得稅法，非居民企業外國投資者於2008年1月1日後從其投資的中國企業賺取的股息須按10.0%的稅率繳納預提稅，除非該非居民企業的註冊成立司法管轄權區與中國已訂有稅收協定，訂明經下調的預提稅率。根據中國及香港於2006年8月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘外國投資者直接擁有中國外商投資企業最少25.0%股份，則中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息經相關稅務機關批准後須按不高於5.0%的稅率繳納預提稅。然而，根據國家稅務總局於2009年10月發出的通函，無實質業務的「管道公司」或空殼公司不會享有稅務優惠。因此，北京東方廣場公司付予匯賢投資的股息須按5.0%的稅率繳納預提稅，惟須獲相關稅務機關批准。就北京東方廣場公司於2011年1月20日向匯賢投資宣派的人民幣5,000萬元股息而言，匯賢投資經中國有關稅務機關批准，享有優惠稅務待遇，減按5.0%稅率繳納中國預提稅。

此外，根據中國企業所得稅法，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並須就其全球收入按25.0%的稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」的定義為對企業的生產、業務經營、員工、財務、會計及財產實施實際性全面管理及控制的機構。中國稅務機關對此寬泛定義的詮釋仍不明確。於本發售通函日期，匯賢投資並無獲中國稅務機關通知或知會其就中國企業所得稅而言屬中國稅務居民企業。倘中國稅務機關其後釐定匯賢投資及／或匯賢產業信託應分類為居民企業，匯賢投資及／或匯賢產業信託的全球收入須按25.0%的稅率繳納中國企業所得稅，其經營盈利將減少。除上述規定之外，中國企業所得稅法亦規定，倘一間居民企業直接投資另一間居民企業，作出投資的居民企業向被投資企業收取的股息可豁免繳納所得稅，但須滿足若干條件。因此，倘若匯賢投資被分類為居民企業，匯賢投資收取北京東方廣場公司的股息可能豁免繳納所得稅。然而，目前仍不明確中國稅務機關將如何詮釋於中國企業擁有所有權權益之離岸公司的稅務居民待遇。此外，若匯賢產業信託日後被中國稅務機關視為中國稅務居民企業，非居民企業基金單位持有人自轉讓基金單位變現的任何收益或會被視為源自中國收入，因而須按最多10.0%的稅率繳納中國預提稅。

風 險 因 素

上述中國現行稅務法律法規或詮釋如有變動，或未來頒佈任何中國新法律法規，可提高預提稅稅率或限制或撤回稅務優惠待遇，或對北京東方廣場公司向滙賢投資派付股息的應繳稅項構成不利影響，最終或對滙賢產業信託及基金單位持有人造成不利影響。

滙賢產業信託或就有關東方廣場營運針對北京東方廣場公司提出索償而招致損失。

北京東方廣場公司現時及將繼續於中國聘用若干員工履行若干核心職能(如公司行政、人力資源及監督工作)、酒店營運及與東方廣場有關的其他職能(有關北京東方廣場公司僱員安排的進一步資料載於本發售通函「東方廣場及業務—僱員」一節)。無法保證日後不會因北京東方廣場公司僱員或第三方就北京東方廣場公司僱員提供的服務遭受的損毀、損失或傷害而針對北京東方廣場公司提出索償。北京東方廣場公司僱員或第三方就北京東方廣場公司僱員提供的服務提出索償招致的虧損未必全數受保，在此情況下，滙賢產業信託或會招致損失。

滙賢產業信託及管理人均為新成立實體，故此並無全備的經營往績供投資者依賴作投資決定。

管理人於2010年10月26日註冊成立，而滙賢產業信託則於2011年4月1日成立。儘管長實集團及和記黃埔集團之前共同間接擁有滙賢投資及東方廣場大部分權益，並由長實的若干附屬公司管理，並且管理人的管理團隊具備管理東方廣場及／或 Hui Xian BVI 集團的經驗，但滙賢產業信託僅於完成時取得東方廣場的間接權益。因此，滙賢產業信託及管理人並無營運歷史及往績可供判斷，閣下或許難以評核其業務及前景。尤其是，本發售通函所載滙賢產業信託的歷史財務資料未必能反映其未來的經營業績、財務狀況及現金流量，亦未必反映出於所示期間各期假設滙賢產業信託為獨立單獨實體的經營業績、財務狀況及現金流量。另外，不能保證管理人將能成功以房地產投資信託基金或公開上市實體經營滙賢產業信託，故此滙賢產業信託或招致虧損。

滙賢產業信託現有及將來的借貸會招致財務風險。

倘若未能準時償還現有或將來銀行借款，貸款銀行或宣佈拖欠款項並沒收抵押品。另外，倘若違反有關貸款協議項下若干財務契諾，貸款銀行或將之宣佈為違責事件，並要求即時償還貸款協議項下所有未償還貸款及其他應付款額，同時沒收抵押品。

根據北京東方廣場公司及中銀分別於2008年12月30日及2009年2月12日訂立的兩份按揭協議，中銀定期貸款及中銀循環融資由東方廣場的一項按揭作抵押。倘中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議所載的任何違約事件發生，中銀可沒收有關抵押品。詳情載於「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議」一節。

融資由 Hui Xian BVI 持有的滙賢投資股份作質押。倘融資協議所載的任何違約事件發生，滙賢控股可沒收有關抵押品。詳情載於「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件—融資協議」一節。

滙賢產業信託亦可能不時需要債務融資，以實行管理人之投資策略。滙賢產業信託將受到通常與債務融資相關之風險所影響。借貸本金及利息之付款或使滙賢產業信託無足夠

風 險 因 素

現金資源營運其物業或向基金單位持有人作出所需分派，以保持其房地產投資信託基金之資格。匯賢產業信託債務水平及其目前或未來貸款協議對其所施加之限制或會產生重大不利後果，包括但不限於以下各項：(i)其現金流量或不足以支付所需本金及利息；(ii)其或無法借入或按有利條款借入所需額外資金；(iii)其或無法於到期時為債項再融資或再融資條款可能會遜於原有債項之借貸條款；(iv)其或不履行義務，而貸款人或承按人可能沒收其物業並要求強制出售所按揭之物業，或止贖擁有物業之實體之權益並要求強制出售該等實體；(v)其受到融資協議及中銀貸款協議內限制性契諾之限制，及可能受到未來貸款協議之類似限制性契諾之限制，而該等契諾會限制或可能限制匯賢產業信託或北京東方廣場公司之經營或對其產生其他不利影響，如其借入額外債項、收購物業、進行若干其他投資、提供資本支出或向基金單位持有人作出分派，以及要求其作出肯定的契諾之能力，該等契諾可能要求彼等撥出資金維持或償還抵押按金；(vi)其可能違反融資協議項下及未來貸款文件內之限制性契諾，而使貸款人有權要求提前其履行債務責任；及(vii)其任何貸款協議項下之違約可能導致其他負債之連帶違約。

若出現任何該等事件，匯賢產業信託之財務狀況、經營業績、現金流量、可供向基金單位持有人作出分派的現金、每基金單位交易價及其履行其償債付息責任的能力或會受到重大不利影響。

於中國滙出人民幣存有重大限制，匯賢產業信託償付融資的能力可能受到中國政府施加的限制所影響。

匯賢投資已獲取人民幣融資。為撥付匯賢投資可根據融資借取的任何還款金額及就此應付利息，匯賢投資需要具備足夠人民幣，以履行到期借款的付款責任。儘管北京東方廣場公司所得收益幾乎全為人民幣，但能否以人民幣向匯賢投資派付股息及其他分派則取決於多項因素，包括但不限於適用法規及法律規定。誠如本發售通函「風險因素 — 人民幣不可自由兌換。境內滙入滙出人民幣受到相當的限制，北京東方廣場公司能否將人民幣款項滙入香港以及匯賢產業信託能否以人民幣作出分派，或須視乎中國政府日後施加的限制而定」一節所載的風險因素所指，概無法保證日後不會頒佈新中國法規，限制人民幣滙入或滙出中國。因此，不能保證北京東方廣場公司以人民幣向匯賢投資派付股息及其他分派的能力於日後不會受到限制。此外，由於中國政府對跨境人民幣資金流施加限制，中國境外的人民幣流通量有限，匯賢產業信託未必可於中國境外取得足夠人民幣或完全無法取得任何人民幣。倘北京東方廣場公司無法把人民幣資金撤離中國，而匯賢產業信託無法於中國境外取得足夠人民幣，或無法償付其所借取的任何融資金額的本金及利息。詳情載於「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

利率波動或會對匯賢產業信託的價值造成不利影響。

東方廣場的業務受地方、地區及國際經濟環境影響，具體而言，利息波動或會增加貸款融資及中銀貸款協議項下的利息成本，對匯賢產業信託的財務狀況及匯賢產業信託向基金單位分派的能力造成不利影響。此外，利率波動與其他經濟市場環境變動，都可能對物

風 險 因 素

業市場活動水平造成不利影響，亦可能對匯賢產業信託的收入、其物業價值、財務表現及狀況造成重大不利影響。貸款融資及中銀貸款協議進一步詳情，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。

因 Hui Xian Cayman 違反重組協議所收的賠償有限，原因是只有匯賢控股擔保其表現，且匯賢控股最終股東概無提供任何擔保。

匯賢控股就Hui Xian Cayman在重組協議項下責任(包括其違反就Hui Xian BVI集團及東方廣場作出的任何聲明、保證及彌償保證的責任)提供擔保。然而，Hui Xian Cayman的任何最終股東的財力或較Hui Xian Cayman雄厚，惟並無就Hui Xian Cayman的責任提供擔保。故此，倘Hui Xian Cayman違反重組協議，而Hui Xian Cayman未能向匯賢產業信託全數賠償，甚或無法賠償時，匯賢產業信託將不能向Hui Xian Cayman任何最終股東尋求任何賠償，因此，在Hui Xian Cayman違反重組協議項下責任時，匯賢產業信託蒙受或招致的一切損失及責任或未能得到全數賠償。

匯賢產業信託只可進行有限的借貸。

匯賢產業信託借貸需承受的限制中，其借貸受房地產投資信託基金守則所規限，借款額不得超過其總資產值45.0%。按匯賢產業信託於上市日期的借貸(於2011年4月6日償還部分中銀定期貸款後約為人民幣2億元)及本發售通函附錄二所載匯賢產業信託未經審核備考財務狀況表所載匯賢產業信託資產總值，現有借貸總額將佔匯賢產業信託資產總值不超過1.0%。倘若融資額按類似基準悉數提取，融資項下已提取現有借貸及借貸總額將佔匯賢產業信託資產總值不超過5.0%。然而，均無法保證隨時間過去，匯賢產業信託的資產經重估或其他原因，匯賢產業信託之貸款將不會超過其總資產值45.0%。匯賢產業信託可能不時需要提取其銀行融資並使用透支，但基於45.0%借貸限制或無法如此行事。匯賢產業信託亦可能在以房地產作抵押的資產抵押交易中未能及時獲得商業上有利之融資，或根本不能獲得融資，尤其是基於持有東方廣場土地使用權的方式及若干事宜須經出席北京東方廣場公司董事會會議的董事一致批准的規定(見上文「北京東方廣場公司需徵得境內合營夥伴同意的若干事宜」一節的風險因素)。此外，使用借貸或會增加匯賢產業信託承受不利經濟因素之風險，包括利率上升及經濟衰退。

匯賢產業信託之增長取決於超出其控制範圍之外部資金來源。

據管理人的政策，其於上市日期至2011年12月31日期間及截至2012年12月31日止財政年度向基金單位持有人作出的分派金額相等於匯賢產業信託年度可供分派收入之100.0%，其後每個財政年度則為匯賢產業信託年度可供分派收入最少90.0%。此外，為保持作為房地產投資信託基金之資格，根據房地產投資信託基金守則規定匯賢產業信託每年須將其至少90.0%之經審核稅後年度淨收入作分派之用。另外，管理人可酌情分派額外金額(包括資本)。因此，匯賢產業信託可能無法自營運現金流量中為未來資本需要提供資金，包括為任何必要之收購進行融資。故此，其可能倚靠外部資金來源擴大其投資組合，而該等資金可能無法按商業上可接受的條款獲取或根本無法獲取。若匯賢產業信託無法自外部來源獲得資金，其或未能於出現策略性機會時收購物業、履行其償債付息責任或向基金單位持有人作出現金分派，以保持其作為房地產投資信託基金之資格。

風 險 因 素

倘若 Hui Xian BVI 集團無法繼續獲取融資，將損害其業務、業務持續增長的能力及財務穩定性。

Hui Xian BVI 集團過去及現時一直欠負匯賢控股及其他貸款人龐大金額。於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年10月31日，Hui Xian BVI 集團的流動負債淨額分別為約人民幣77.45億元、約人民幣82.98億元、約人民幣70.19億元及約人民幣60.01億元，主要屬匯賢控股提供的借貸及根據中銀定期貸款協議借取的貸款。

儘管匯賢控股的借貸將償還(包括利用發售所得款項淨額)或轉讓予受託人(作為匯賢產業信託的受託人)，因而將大幅縮減 Hui Xian BVI 集團的流動負債淨額，然而，倘若中銀不再向 Hui Xian BVI 集團提供融資，或匯賢產業信託無法按商業上可接受的條款取得足夠或額外的資金，或倘若匯賢產業信託需要龐大的營運資金或現金流出，匯賢產業信託未必有足夠的流動資產或信貸能力應付所有現金需求(包括償還銀行及其他借貸)，故此或遭貸款人或其他債權人提出索償或訴訟。在此情況下，匯賢產業信託的財務狀況或會受損，匯賢產業信託未必能成功實行其業務策略，亦因而會損害其業務、前景及財務穩定性。

匯賢產業信託倚賴若干主要人員，而任何主要人員離職或會對其業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

匯賢產業信託之成功部分取決於管理人、北京東方廣場公司之主要行政人員及若干其他高層要員之持續服務及表現，就物業管理人而言，則取決於獲委任主要行政人員的服務及表現。該等人員或會於未來離開管理人、北京東方廣場公司及／或物業管理人，且其後可能會與其及匯賢產業信託競爭。任何該等人員離職或會對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

匯賢產業信託之成功倚賴管理人、物業管理人及酒店管理人經營東方廣場之能力，彼等無法有效及有效率經營東方廣場可能對東方廣場之價值及匯賢產業信託之經營業績產生重大不利影響。

匯賢產業信託倚賴管理人管理其經營及其地產資產組合。管理人並無經營往績，且倚賴其將自匯賢產業信託所收取有關物業管理、收購及銷售之費用及其他補償，以進行其經營。

物業管理人成立後，物業管理人將提供若干物業管理功能及服務。北京東方廣場公司將與物業管理人訂立經營管理協議，據此履行東方廣場所有日常業務及管理工作(不包括北京東方君悅大酒店)。根據經營管理協議，物業管理人將負責提供有關東方廣場(不包括北京東方君悅大酒店)的物業管理協調服務、租賃管理服務及市場推廣服務，並以代理身份代表北京東方廣場公司挑選及建議提供有關服務的服務供應商，同時，物業管理人亦會代表北京東方廣場公司監察有關服務供應商的表現。此外，北京東方君悅大酒店由酒店管理人按酒店管理協議管理。酒店管理人可全權酌情管理、經營及推廣北京東方君悅大酒店，惟若干事宜須經北京東方廣場公司批准。

風 險 因 素

物業管理人或酒店管理人無法妥善管理東方廣場將損害東方廣場的相關價值、匯賢產業信託經營業績、向基金單位持有人作出分派的能力以及償還到期債務的能力。此外，匯賢產業信託與管理人的關係轉差，或管理人與物業管理人或酒店管理人的關係轉差，均會阻礙各自管理匯賢產業信託經營及其房地產資產組合之能力。

管理人、酒店管理人及若干物業服務供應商的業務受限於規例、其發牌、合資格及批准條件。

管理人須根據證券及期貨條例獲發牌照，以進行屬受規管活動的資產管理。酒店管理人及若干北京東方廣場公司的物業服務供應商(包括但不限於北京港基及北京高衛)須持有必要的資格證書，並就其各自的業務取得中國相關政府部門的批准。無法保證管理人、酒店管理人及該等物業服務供應商各自將按其牌照及審批條件經營管理。管理人高級職員的離任或使管理人損失其擔任匯賢產業管理人的牌照。倘若酒店管理人及該等物業服務供應商違反其各自牌照的若干條件及／或批准條件，或使其損失或遭撤回擔任東方廣場有關部分物業服務供應商或酒店管理人的牌照或批准。倘若管理人不獲發證券及期貨條例規定的牌照，或酒店管理人或該等物業服務供應商不再持有中國有關法律法規規定的牌照或必要批准或遭撤回，匯賢產業信託或另需委任其他持牌或經審批管理公司及／或物業服務供應商。管理人、酒店管理人及／或物業服務供應商如有離任，或會嚴重損害匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績。倘未有另一間持牌或認可的管理公司願意替代現任管理人，則受託人可能終止匯賢產業信託。

倘若經營管理協議及／或酒店管理協議屆滿或提前終止，匯賢產業信託日後未必能按類似條款訂立新經營管理協議及／或新酒店管理協議。

經營管理協議或酒店管理協議(將於2019年12月31日屆滿)終止或屆滿後，按照當其時的市況，管理人未必能及時或按經營管理協議或酒店管理協議(視乎情況而定)類似條款取代有關物業管理人或酒店管理人。在沒有物業管理人或酒店管理人的期間，管理人將需自行直接經營東方廣場，匯賢產業信託經營上或遇上嚴重中斷，管理東方廣場、若干公司及行政服務涉及的成本或會增加。

失去關鍵租戶或其租戶(包括匯賢產業信託之關連人士)業務下滑或對匯賢產業信託之財務狀況及經營業績產生不利影響。

若關鍵租戶業務下滑或其他財政困難，如破產或無力償債，其或無法及時支付租金。匯賢產業信託就未付租金向破產租戶提出之索償或不會足額支付。此外，匯賢產業信託或會就任何迫遷程序消耗時間及支出，並無法於該等程序期間收回租金。再者，其關鍵租戶決定不再續約或提前終止租約(關鍵租戶有權行使終止權之情況)時，其或無法重新出租該樓面。即使關鍵租戶決定續租或租用新樓面，續租或新租約之條款，包括所需翻新成本或

風 險 因 素

對租戶之優惠條款，對匯賢產業信託而言或遜於現行租約之條款。基於該等情況，匯賢產業信託之現金流量或會減少，而且其或無法向基金單位持有人作出分派。

此外，倘若該等關鍵租戶業務下滑，或會削弱其財務狀況並導致其無法按時支付租金甚或違反租約。從事特定行業的租戶或因其行業衰退而受到影響，因而可能未能及時支付租金或違反租約。關鍵租戶亦可能因為其他原因未能續簽租約。若任何關鍵租戶違約、未能及時支付租金或未能續簽租約，匯賢產業信託於行使其業主權利時或會有所延誤，或於保護其投資過程中產生重大成本及無法重新出租有關樓面。

匯賢產業信託於租約到期時或未能續期、出租空置樓面或重新出租。

截至2011年1月31日止，東方新天地已出租可出租總面積約有17.9%、32.0%及17.8%之租約，而東方經貿城已出租可出租總面積則約有25.4%、35.1%及29.8%之租約分別於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度屆滿。管理人不能保證租約將會續期或東方廣場可按相當於或高於現時的租值重新出租。倘東方廣場租值下降，匯賢產業信託現有租戶不續訂租約或匯賢產業信託未能重新出租現有樓面及租約將到期之樓面的主要部分，匯賢產業信託之財務狀況、經營業績、現金流量、每基金單位之買賣價，以及其償債付息之能力會受到重大不利影響。有關東方新天地及東方經貿城的租約到期詳情，請參閱本發售通函附錄五。

因東方廣場之物業重估所致之物業價值減少可導致匯賢產業信託於該年之年度綜合溢利淨額減少，亦可引發融資協議的若干失責事件，從而產生不利後果。

匯賢產業信託所持物業須按房地產投資信託基金守則之規定定期進行重估。根據匯賢產業信託之會計政策(現時乃根據房地產投資信託基金守則所規定)及依據適用之香港財務報告準則，其投資物業之任何估值減少可導致全面收益表產生非現金支出，及可使年度綜合溢利淨額大幅下降。根據信託契約，某一財政年度的年度可供分派收入乃經管理人按匯賢產業信託於該財政年度經審核財務報表計算，代表著匯賢產業信託及特別目的投資工具於該財政年度的綜合經審核除稅後溢利淨額，經調整以撇銷若干調整(定義見本發售通函「分派政策」一節)之影響。儘管管理人可以(但基於並非調整而毋須)在其年度分派中包括有關任何未變現物業重估虧損，管理人能否如此行事須視乎及可能受限於遵守房地產投資信託基金守則規定之資產負債率，該守則現時限制匯賢產業信託之借貸不得超過匯賢產業信託之資產總值之45.0%。

倘物業重估引致資產總值減少及因此匯賢產業信託之借貸按佔資產總值之比例增加而超出適用之借貸限制規定，管理人須保留本應用作向基金單位持有人分派之資金，從而增加匯賢產業信託之資產總值，而匯賢產業信託或須受到進一步借貸限制。

風 險 因 素

管理人可能改變匯賢產業信託的投資策略。

匯賢產業信託有關若干活動(包括投資及收購)的政策，將由管理人釐訂。基金單位持有人及潛在投資者應注意，根據房地產投資信託基金守則、信託契約、上市協議及適用法律的規定，管理人有絕對酌情權決定匯賢產業信託的投資策略、匯賢產業信託所作的投資及收購，此舉或會減低匯賢產業信託的淨收入，甚至招致損失。

匯賢產業信託、管理人、長實集團、置富產業信託與泓富產業信託有潛存利益衝突。

就房地產投資信託基金守則而言，匯賢產業信託上市後，長實將被視為匯賢產業信託的主要持有人之「聯繫人」。長實集團的主要業務包括物業發展及於中國(包括北京)和其他地方進行投資。長實集團從事發展供銷售用途的大規模優質物業，並對零售、辦公室、服務式公寓及酒店領域進行投資。因此，匯賢產業信託與長實集團在若干方面可能彼此競爭。長實可通過其全資附屬公司以基金單位持有人身份就匯賢產業信託的事務(所指的是須基金單位持有人投票且 Hui Xian Cayman 毋須放棄投票的有關事宜)影響 Hui Xian Cayman 之權利，包括批准收購或出售等重大公司交易。此外，兩名非執行董事(即甘慶林及葉德銓)及管理人若干高級行政人員身兼長實及／或其聯屬公司的董事及／或高級行政人員。另外，於最後可行日期，管理人由長實全資附屬公司擁有管理人30.0%的權益，而ARA間接擁有管理人30.0%的權益，長實則間接擁有ARA約15.6%的權益，而獲委聘向北京東方廣場公司提供服務的若干服務供應商亦為長實附屬公司。長實間接持有置富產業信託及泓富產業信託的基金單位，其日後可能投資與匯賢產業信託直接或間接構成或可能構成競爭的其他房地產投資信託基金。置富產業信託及泓富產業信託分別由置富資產管理有限公司及泓富資產管理有限公司管理，兩家公司均屬ARA的全資附屬公司。儘管現時泓富產業信託的物業及置富產業信託的物業位於香港，而匯賢產業信託擁有權益的初始物業位於中國，但置富產業信託及泓富產業信託日後可能投資位於中國的物業。因此，將來匯賢產業信託可能就物業收購及租賃契機，與長實集團、置富產業信託及泓富產業信託彼此競爭。同時，匯賢產業信託日後可能與長實集團、置富產業信託及泓富產業信託彼此收購物業或其他資產或進行其他交易。不能保證匯賢產業信託、管理人、長實集團、置富產業信託與泓富產業信託不存有利益衝突。尤其是，上述潛在收購、租賃契機及交易及協定有關潛在收購、租賃契機及交易條款時可能會出現利益衝突。

管理人為ARA的聯營公司。匯賢產業信託就物業收購及租賃契機與ARA管理的房地產投資信託基金及私人房地產基金有潛存利益衝突。

ARA、其附屬公司及聯營公司從事公開上市房地產投資信託基金管理業務，包括泓富產業信託和置富產業信託及投資亞洲(包括中國)的私人房地產基金管理業務。ARA間接持有管理人30.0%的權益，而ARA其中兩名董事亦為管理人的董事。葉德銓先生為ARA非執行董事及置富產業信託之管理人非執行董事。因此，葉先生以董事身份承擔匯賢產業信託的職務，同時以置富產業信託之管理人及ARA的董事身份兼任置富產業信託及ARA的職務，在角色上或有衝突。此外，林惠璋先生也是ARA主要股東兼董事、泓富產業信託及置富產業

風險因素

信託的管理人之董事。因此，由於林先生為董事，於匯賢產業信託承擔職務，亦為置富產業管理人、泓富產業管理人及ARA的董事，分別於置富產業信託、泓富產業信託及ARA承擔職務，故此林先生在角色上或有衝突。

儘管ARA管理的私募房地產基金主力發展風險較匯賢產業信託為高的策略及投機性房地產，及置富產業信託及泓富產業信託側重香港地區(並非中國)，因而減低有關衝突，惟利益衝突可導致作出並非符合匯賢產業信託基金單位持有人的最佳利益。尤其是，匯賢產業信託一方與ARA一方管理的公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金或會因潛在收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託一方與ARA一方管理的公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金日後或會互相收購物業或其他資產或進行其他交易。上述潛在收購、租賃契機及交易及協定有關潛在收購、租賃契機及交易條款時可能會出現利益衝突。

管理人為中信證券國際的聯營公司。匯賢產業信託、管理人與中信證券集團之間潛存利益衝突。

中信證券集團的主要業務包括證券及期貨交易、包銷與保薦、自營交易、資產管理、證券投資顧問服務、財務顧問、研究及固定收入服務。中信證券集團為其本身及／或其客戶從物業相關證券及基金交易。中信證券國際間接持有管理人40.0%的股權。此外，殷可及關文輝除擔任管理人董事職務外，亦身兼中信證券集團若干成員公司的董事及高級行政人員。儘管匯賢產業信託與中信證券集團的業務範疇不同，概不保證匯賢產業信託、管理人與中信證券集團不存有利益衝突。尤其是，倘若匯賢產業信託與中信證券集團進行交易，協定有關交易條款時可能會出現利益衝突。

全球負面經濟環境，可能對匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

全球金融危機於2008年爆發並蔓延至2009年，拖累全球經濟增長顯著放緩，若干市場(包括匯賢產業信託業務所處的中國)出現經濟萎縮、商業及消費者拖欠率上升、消費者信心轉弱、市場波幅擴大。是次全球金融危機對東方廣場構成不利影響。詳情載於本發售通函「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析」一節。縱然中國及其他國家的經濟有復甦的跡象，但我們不能向閣下保證全球金融危機不會重臨。

匯賢產業信託擁有權益的東方廣場，是其初始唯一的房地產投資項目，當中包括位於北京的零售、辦公室、服務式住宅及酒店物業，易受該等前所未見的經濟環境引致消費減少及可支配收入下降所影響。匯賢產業信託可能受(其中包括)下列因素影響：

- (a) 其租戶有機會未能按時或甚至不能支付租金，削弱匯賢產業信託的收入及現金流；
- (b) 零售及商用空間的需求有機會減少或波動，令租戶租用的空間空置或縮小，令該等空間有機會出現供過於求的現象；

風 險 因 素

- (c) 市場對酒店客房、服務式公寓單位及設施的需求可能減低或波動，導致空置率上升
- (d) 租金、房價及其他經營收入會有下調壓力；
- (e) 流動資金減少或波動，借貸有機會出現困難；
- (f) 匯賢產業信託的一名或以上借款人或承保人，未能履行其對匯賢產業信託所作承諾的機會增加；及
- (g) 交易對手風險上升。

日後如出現全球經濟下滑或金融市場動盪，或會損害東方廣場零售、辦公室、酒店及服務式公寓各租戶的業務，導致東方廣場的整體需求減少，東方廣場的租金、房價及其他收入亦有所下降。此外，由於匯賢產業信託的租金收入部分來自東方廣場租戶的營業額，此部分相比基本租金較易受到影響，只要消費者對東方廣場租戶的貨品及服務之需求下降，亦會減低匯賢產業信託來自零售物業的租金收入，最終損害匯賢產業信託的經營業績。

在亞洲及其他地區爆發傳染病或出現任何其他嚴重公共衛生問題，可能會對匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

在亞洲或其他地方爆發甲型流感 (H1N1-2009)、禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症等傳染病，加上因而對旅遊施加的任何限制及／或實施檢疫，可能會對亞洲及其他地區的經濟及商業活動(包括北京的消費)造成負面影響，從而對匯賢產業信託的收入及表現造成打擊。現不能確保就傳染病所採取的任何預防措施將會有效。日後在亞洲及其他地區爆發傳染病或出現任何其他嚴重公共衛生問題，可能會對東方廣場的業務經營、匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

Hui Xian Cayman 以匯賢產業信託為受益人作出的陳述、擔保及彌償保證受到若干限制。

Hui Xian Cayman 以匯賢產業信託為受益人作出的陳述、擔保及彌償保證(見本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節)在其範圍、金額及索償時間方面受到若干限制。概不保證匯賢產業信託因其間接取得東方廣場權益所承擔或招致的一切損失或責任(如有)可根據上述陳述、擔保及彌償保證全數獲得補償。

閣下應僅依賴本發售通函所載之資料作出閣下之投資決定，而不應依賴新聞報導所刊載之個別陳述。

於本發售通函刊發前，報章及傳媒可能就匯賢產業信託及／或東方廣場以及發售作出報導，當中亦包括若干有關匯賢產業信託惟並無載入本發售通函之財務預測、其他前瞻性陳述及資料。概不應以任何方式將所刊載之新聞報導詮釋為匯賢產業信託之租金或溢利預測。管理人並無授權於報章或傳媒中披露任何有關資料。匯賢產業信託對任何該等報章或傳媒報導或任何有關資料之準確性或完整性概不負責。管理人對任何有關資料或出版刊物

風 險 因 素

之恰當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘於本發售通函以外其他出版刊物出現之任何有關資料與本發售通函所載資料不符或互相衝突，管理人概不承擔責任。

因此，閣下應僅依賴本發售通函所載之資料作出之投資決定，而不應依賴任何其他資料。

與東方廣場有關的風險

匯賢產業信託現依賴東方廣場提供其全部收入，導致匯賢產業信託承受集中風險。

匯賢產業信託現依賴東方廣場提供其全部收入，相比持有多於一項物業的房地產投資信託基金，尤其是所持物業分佈於多個不同地區或投資種類較廣的房地產投資信託基金，匯賢產業信託的風險水平較高。倘出現任何情況，導致東方廣場的業務或經營受到負面影響或其對租戶的吸引力下降，或會對東方廣場所得收入構成負面影響，而匯賢產業信託將無其他物業的收入可抵銷上述情況下產生的任何持續虧損。集中投資於東方廣場導致匯賢產業信託將大大受制於中國整體市況，尤以北京為甚。

東方廣場位於北京，匯賢產業信託的表現受北京及中國整體的經濟及房地產市況和中國政府就壓抑過熱的中國房地產市場實施的經濟措施所影響。

匯賢產業信託現時擁有權益的唯一房地產東方廣場位於北京，匯賢產業信託須承擔中國(尤其是北京)整體經濟及房地產市況轉壞的風險。當地房地產市況或損害東方廣場的價值，如供應過剩、其他競爭商業物業的表現或商業空間需求減少。

匯賢產業信託的業務、財務狀況以及經營業績相當依賴北京及中國整體的經濟表現。北京及／或中國整體經濟或房地產市場的衰退或損害匯賢產業信託。

倘若北京其他商業區冒起，東方廣場的吸引力或受影響。

東方廣場其中吸引之處在於其位處北京主要商業區之一。隨著北京其他商業區冒起，開始受從商人士青睞，東方廣場對租戶及酒店住客的吸引力或有所減少。其他商業區的發展會吸引東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓現有租戶離開東方廣場，而現有酒店住客可能選擇其他酒店，迫使匯賢產業信託降低東方廣場的租金及房價以挽留現有租戶及酒店住客，吸引新租戶及酒店住客。因此，匯賢產業信託的業務、財務狀況及經營業績或受不利影響。

風險因素

東方廣場賺取的收入及東方廣場的價值可能受多項因素的不利影響。

東方廣場賺取的收入及東方廣場的價值可能受多項因素的不利影響，包括：

- (a) 租約屆滿或終止後出現的空置空間令空置率上升，削弱匯賢產業信託的收入以及其透過服務費收回若干營運成本的能力；
- (b) 北京東方廣場公司、物業管理人及酒店管理人未能按時向租戶及酒店住客收取租金及收費或甚至不能收取租金及收費；
- (c) 因經濟逆轉的影響，租戶及代理要求退回部分租金及房價；
- (d) 租戶、酒店住客及代理要求豁免遲交租金、房價及服務費的利息；
- (e) 租戶應付的租金，以及經協定的續租及新租約的其他條款可能遜於現有租約條款；
- (f) 東方廣場經常需要翻新、裝修及修繕；
- (g) 本地及國際的經濟氣候及房地產市場市況（例如零售建築面積、辦公室空間、服務式公寓及／或酒店客房／設施供過於求或需求縮減、市場租金及房價變動以及東方廣場的營運開支變動）；
- (h) 鄰近地區的現有及新零售、辦公室、服務式公寓及／或酒店物業的競爭增加；
- (i) 管理人未能提供充足管理及保養或購買或設定充足保障；
- (j) 其他物業及／或酒店經營對租戶及酒店住客的競爭，可能影響東方廣場的租金及其他收入或出租率水平；及
- (k) 自然災害、天災、戰亂、恐怖襲擊、動亂、民亂、傳染病流行以及其他非管理人能控制的事件。

因此，東方廣場的現時租金回報未必能持續。

倘物業開支（例如維修費、物業管理費、物業稅以及其他營運開支）增加但收入未有相對上升，則匯賢產業信託向基金單位持有人作出分派的能力可能受到不利影響。

可能增加物業開支的因素包括但不限於下列各項：

- (a) 工資、價格、能源成本及維修成本上升；
- (b) 尋求新租戶及酒店住客的代理佣金開支上升；
- (c) 物業稅評估及其他法定收費上升；
- (d) 法定法例、規例或政府政策變動，令遵守有關法例、規例或政策的成本上升；
- (e) 外判服務成本增加；
- (f) 通脹率上升；
- (g) 保費及利率上升；
- (h) 有關調整租戶組合的成本增加；及
- (i) 北京東方君悅大酒店的經營成本上升。

風險因素

建築物及設備之盡職調查或未能發現所有重大缺陷、違反法律及規定行為及其他缺點。

就匯賢產業信託收購東方廣場權益而言，獨立物業顧問第一太平戴維斯工程顧問有限公司已進行盡職調查審核、調查及檢查。第一太平戴維斯工程顧問有限公司就其盡職審查調查報告發出之函件載於本發售通函附錄八。盡職審查調查報告包括：(i)視察東方廣場；(ii)以最近期審批之樓宇圖則核實現有樓宇平面圖及用途；(iii)視察所有可到達之樓宇部份，包括臨門正街、屋頂、窗及天窗；(iv)檢查現有或潛在危險；及(v)視察電力及電機圖則及裝置，包括空調、消防設施、水管及渠道鋪設。然而，就東方廣場實質狀況方面之盡職調查反映事實有限。無法保證該等審核、調查或檢查(或匯賢產業信託、管理人、聯席上市代理人及包銷商倚靠之有關審核、調查及檢查報告)已披露影響東方廣場組合之所有缺陷或缺點。尤其無法保證並無：(i)潛在或未發現之缺陷或缺點；或(ii)該等審核、調查或檢查報告內之不準確或缺點，而其中任何一項或對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

樓宇或設備之潛在損壞引發損失或責任，或會對盈利及現金流量有不利影響。

如按上文所述，東方廣場存在設計、建築或其他潛在物業或設備損壞，則除本發售通函所披露者外，或需增加資本開支、特殊維修或保養支出，或產生向第三者支付賠償或承擔其他責任。該等物業或設備損壞所引發之各種開支或責任可能導致不能預測模式及水平之支出，或會嚴重損害匯賢產業信託之盈利及現金流量。

房地產賣家或擁有房地產權益的公司作出之法定或合約陳述、保證或賠償，難以令因上述物業或設備損壞而需承擔之費用或責任提供滿意之保障。

東方廣場的評估值以各種假設為基礎，而北京東方廣場公司可出售東方廣場之價格或與東方廣場之評估值或最初收購價值不同。

獨立物業估值師之估值報告載於本發售通函之附錄五。獨立物業估值師進行其估值時主要使用收入資本化方法。估值以若干假定(詳情見本發售通函附錄五「假設」一段)為基礎，而就其性質而言乃主觀及不確定並可能與市場之實際衡量數值大相逕庭。此外，一般物業估值，尤其是獨立物業估值師進行之估值，往往包括對與東方廣場有關之若干因素之主觀判斷，如其相關市場地位、其財政及競爭實力、地點及其物質條件。收入資本化法的主要驅動因素為市場租金及資本化率。獨立物業估值師按此方法計算評估值時，其已估算於2049年4月前東方廣場土地使用權未到期年限可賺取的租金收入，並應用其估計的資本化率(獲採納估計市場租金及估計資本化率之詳情載於本發售通函附錄五「估值方法」一段)。利用有別於獨立物業估值師採納的市場租金及／或資本化率，或使東方廣場的評估價值與

風 險 因 素

評估值大相逕庭。因此，東方廣場之評估值並非且不保證為目前或將來按彼等價值設定之售價。北京東方廣場公司可出售東方廣場之價格可能低於東方廣場之評估值或其最初收購價值，因而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

東方廣場或其部分可能被強制收回。

中國政府有權根據適用法律條文於出讓期屆滿前強制收回中國之任何土地。若出現任何強制收回中國物業之行動，中國政府將向土地使用權人作出補償。詳情可參閱本發售通函附錄九「終止土地使用權及收回物業」一段。倘若中國政府強制收回東方廣場的土地使用權，北京東方廣場公司獲賠償的金額或低於匯賢產業信託就東方廣場的間接投資所支付的價格，因而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

與匯賢產業信託業務所處行業有關的風險

投資於房地產涉及一般性風險。

投資房地產及東方廣場所得收入涉及各種風險，包括但不限於：(i)政治或經濟條件之不利變化；(ii)當地不利市場條件(匯賢產業信託業務所處市場的房地產供過於求或需求縮減)；(iii)租戶之財務狀況；(iv)融資備用額多寡，如債務或股本融資變化，以致匯賢產業信託不能以優惠條款獲取融資以進行日後之收購；(v)利率及其他經營開支變化；(vi)環境法律及規定、區域法規及其他政府法律法規、規則及財政政策之變化；(vii)出現與房地產有關之環境索償；(viii)市場租金變化；(ix)能源價格變化；(x)物業類型及地點之相對受歡迎程度變化導致某一市場上某一類物業空間供應過剩或租戶需求下降；(xi)物業業主競爭租戶或會導致空置或無法按有利條款出租空間；(xii)現有租約到期時無法續訂租約或重新出租空間；(xiii)由於租戶破產或無力償債或其他原因，無法按時向租戶收取租金或根本無法收取租金；(xiv)保險受保範圍不足或保費增加；(xv)通貨膨脹率上升；(xvi)管理人無法提供或促使提供足夠保養及其他服務；(xvii)影響該等物業之缺損需要進行修補或需對該等物業進行維修及保養導致未可預見之資本支出；(xviii)房地產投資之流通性相對較低；(xix)相當倚靠現金流以為物業組合進行保養及改善工程；(xx)營運成本上升，包括房地產稅；(xxi)實地勘查或盡職審查沒有涵蓋的任何缺陷或非法構築物；(xxii)管理人的管理風格及策略；(xxiii)匯賢產業信託的物業對租戶的吸引力；(xxiv)遵規成本；(xxv)按有利條款租出物業的能力；(xxvi)斷電、天災、戰爭、恐怖襲擊、不承保損失及其他因素。

許多該等因素或造成租用率、租金或房價或經營開支波動，對房地產價值及房地產之收入造成負面影響。東方廣場之年度估值將反映該等因素並因此可能上下波動。若中國房地產市場價格或經濟突然衰退，匯賢產業信託之房地產資產資本值或大幅減低，因而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

物業投資之低流通性或對匯賢產業信託產生不利影響。

匯賢產業信託主要投資於房地產，涉及風險較擁有不同投資種類之組合為高。物業投資，尤其是如匯賢產業信託有意投資之高價值物業之流通性相對較低。尤其是北京收購／

風險因素

出售酒店物業及服務式公寓物業一向並不活躍，並受多項並非匯賢產業信託所能控制的因素影響，如整體經濟狀況、融資備用多寡、利率及其他因素(包括供求)。此外，倘若酒店物業及服務式公寓基於競爭、樓齡、需要縮減或其他原因而無法獲利，該等物業或許未能即時轉作其他用途。將酒店或服務式公寓轉作其他用途一般需要龐大資本開支。上述種種因素連同酒店物業出售後附隨的酒店管理協議通常會繼續，均會限制潛在買家的數目，故此影響匯賢產業信託在需要或有意出售所持北京東方君悅大酒店間接權益時的出售能力。

由於匯賢產業信託的相關資產主要屬房地產投資，而該投資的流動性一向較低，再加上上文「風險因素 — 與匯賢產業信託有關的風險」一節所載首兩項風險因素所述，北京東方廣場公司及境內合營夥伴的組織法律形式，均可能限制匯賢產業信託適時出售其所持匯賢投資的權益，亦限制其因迎合經濟、財務及投資狀況轉變而改變其投資組合的能力。例如，匯賢產業信託或無法以較短的通知期變現其資產，或被迫以遠低於原應的價格割價盡快出售有關資產。此外，由於房地產資產流通性低以及境內合營夥伴的權利，匯賢產業信託及北京東方廣場公司或難以於以資產為本的貸款交易中獲得以房地產物業作擔保之及時及商業上之有利融資。該等因素可能對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響，因而對匯賢產業信託向基金單位持有人作預期分派之能力產生不利影響。

酒店業易受週期以及匯賢產業信託及酒店管理人控制範圍以外之其他因素所影響。

酒店業為週期性行業，且一般極易受全球、地區或本地經濟變動所影響。鑒於北京之酒店服務需求受經濟增長影響，全球、地區或本地衰退均可導致需求下降，因而或會影響酒店業務。匯賢產業信託及酒店管理人控制範圍以外之其他不利因素包括政治動盪、天災、法律變更以及其他可能不利旅遊業及酒店業務(包括北京之酒店預訂以及酒店之餐飲業務)。倘發生一項或以上之上述事件，北京東方君悅大酒店及匯賢產業信託的經營業績或會受損。

匯賢產業信託面對競爭。

北京的辦公室、零售、服務式公寓及酒店物業領域均為競爭激烈的市場。匯賢產業信託與眾多寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業的發展商、擁有人及營運商就租戶或住客競爭。寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業的新供應亦就租戶或住客方面帶來額外的競爭。此外，其他競爭寫字樓、零售、酒店及服務式公寓不斷翻新及升級，或會減低較舊或現有物業的競爭力。

無法保證東方廣場業務所處市場的新晉或現有競爭對手不會提出更低的租金／房價，或提供更大的便利、更佳的服務或配套設施，或發展、大幅擴充或改善設施。無法有效競爭將損害東方廣場的表現以及匯賢產業信託的財務狀況。

風 險 因 素

即使酒店及服務式公寓的出租率下降，其經營成本及開支未必減少。

無論酒店及服務式公寓的出租率如何，若干經營成本務必產生。酒店一週七天每天24小時經營，每週、每月或每季的出租率如何，亦不會大幅增減成本。因此，經營酒店及服務式公寓涉及龐大的固定成本，因而限制營運商以削減成本的方法來應付不利市況的能力，而此等限制在酒店及服務式公寓市場疲弱時或會影響盈利能力，從而可能損害匯賢產業信託的財務狀況。

匯賢產業信託或需承擔超出保額之重大損失。

東方廣場可能遭受火災或其他原因造成之物質損壞，而匯賢產業信託或北京東方廣場公司或遭受公共法律責任索償，招致保額或無法完全補償之損失(包括損失租金)。此外，匯賢產業信託尚未就若干類別的損失投保，如戰爭及核污染之損失。若出現未受保損失或損失超過受保限額，匯賢產業信託或北京東方廣場公司或須支付賠償及／或喪失投資於受影響物業之資本以及來自東方廣場之預期未來收入。然而，匯賢產業信託或北京東方廣場公司將須對與東方廣場有關之任何債務或其他財政義務，例如已承諾之資本開支承擔責任。而第三方保險公司亦有可能無法保持足夠再保險以保障可能出現之任何損失。任何重大未受保損失或對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，倘若匯賢產業信託的現有保單到期，將須要求續保其保單並就可接納受保條款進行洽商，承擔保險市場價格波動之風險，包括保險費增加之可能性。管理人將定期監控保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保險之範圍。將來任何保險費之大幅提升或可提供受保範圍之減低，或對匯賢產業信託之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

匯賢產業信託可能就環境事宜導致重大開支或須承擔責任。

匯賢產業信託之營運受多項環境法律所管制，包括有關空氣污染管制、水污染管制、廢物棄置、噪音污染管制、防火管制及危險品儲存之管制。根據該等法律，房地產之業主或營運人或因在該物業產生空氣污染、噪音污染或存有或排放危險或有毒化學品而須承擔責任，包括罰款或監禁。此外，匯賢產業信託為符合該等環境法律，可能須作出資本開支。倘未有有效牌照而出現污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或未能糾正污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或不符合防火管制措施，匯賢產業信託可能須承擔責任，或對其租賃房地產或以房地產作抵押進行借貸造成重大不利影響。

與中國有關的風險

東方廣場位於中國。因此，匯賢產業信託的經營業績、財務狀況及前景相當程度會受中國經濟及其他發展的影響。

風險因素

中國經濟及其他政策可影響匯賢產業信託的業務。

中國經濟在眾多方面有別於大部分已發展國家的經濟，包括：

- (a) 經濟及政治架構；
- (b) 發展程度；
- (c) 增長率；
- (d) 外匯管制；及
- (e) 資源分配。

儘管中國政府一直實施經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，過去30年中國經濟蓬勃發展，但不同地域及不同經濟領域的增長並不平衡。此外，中國政府繼續實施自上而下的政策監管各行業的發展，並以各種渠道控制中國經濟的增長，如資源分配、貨幣政策、控制外幣計值負債的支付及向個別行業或企業提供優待。儘管管理人相信上述改革將有利於匯賢產業信託的整體長線發展，但無法預測中國經濟及其他政策的改變會否損害匯賢產業信託目前或未來的業務、財務狀況及經營業績。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素。

東方廣場位於中國，其業務經營主要受中國的法律和法規監管。中國的法律制度以成文法為基礎，而法院以往的判決只可作為參考。自1979年以來，中國政府頒佈多項涉及外商投資、公司組織和管治、商務、稅務和貿易等與經濟事務有關的法律和法規，以發展全面的商業法律體系。然而，由於這些法律和法規仍不斷因應經濟及其他狀況轉變而發展，加上公佈的案例數量有限及法院以往判決不具約束力，故中國的法律和法規的特定詮釋或未能確定。

中國的土地和房產法律，包括有關土地權屬和建築物所有權的法律，適用於業主和租戶的法規和法律，仍在發展和改革中。近些年來，就相關土地和房產法律問題，全國人大、國務院、國土資源部及住房和城鄉建設部等頒佈了多項法律、行政法規和部門規章。此外，許多省市的地方人民代表大會和地方政府機構也頒佈了各種地方性法規或地方性規章。上述法律、行政法規、部門規章、地方性法規和地方性規章的詮釋及應用或會存在不明朗因素。

與投資基金單位有關之風險

匯賢產業信託基金單位及以人民幣計值的證券的上市、交易及結算或未能如期實行。

匯賢產業信託將為在香港上市的首隻以人民幣計值的房地產投資信託基金。以人民幣計值的證券從未於香港上市、交易及結算，不能保證有關系統不會出問題，或不會出現其他流程問題。如有問題，不能保證基金單位能如期上市、交易及結算。

風 險 因 素

匯賢產業信託基金單位為首隻在香港聯交所上市以人民幣計值的證券，並非所有股票經紀或託管商已準備及能夠進行匯賢產業信託基金單位的交易及結算。

以人民幣計值的證券從未在香港交易及結算，不能保證有關系統不會出問題，或不會出現其他流程問題。儘管香港聯交所於2011年3月已進行人民幣上市產品交易及結算端對端模擬測試及參與者付款試驗運作，然而，部分股票經紀未能參與該測試及試驗運作。不是全部曾參與測試及試驗運作的人士都能成功完成測試及試驗運作，至於該等成功完成測試及試驗運作的人士，亦概不保證彼等已準備就緒買賣以人民幣計值的證券。投資者應注意，並非所有股票經紀已準備及能夠進行匯賢產業信託基金單位的交易及結算，因此，投資者或未能透過若干股票經紀買賣基金單位。

匯賢產業信託不能根據公司條例以協議計劃或強制收購的方法私有化。

匯賢產業信託並非一間公司，故此香港法例第32章公司條例並不適用於匯賢產業信託。因此，如要私有化匯賢產業信託，則不能如其他在香港聯交所上市的公司進行私有化般根據公司條例以協議計劃及強制收購方法進行，亦不可引用公司條例。

基金單位從未公開交易，而發售或不會產生基金單位之活躍或流通市場。

進行發售前，基金單位並無公開市場，而發售後或不會出現或保持基金單位之活躍市場。儘管發售完成後基金單位將於香港聯交所上市，但不保證將發展一個基金單位之交易市場或(若確實發展一個市場)彼等市場之流通性。

基金單位持有人將實際上從屬於 Hui Xian BVI 集團債權人所有現有及將來之索償。

Hui Xian BVI 集團債權人之索償將較匯賢產業信託就該等實體之資產提出之索償擁有優先權(匯賢產業信託為 Hui Xian BVI 集團之非從屬債權人情況除外)。預期匯賢投資根據貸款融資產生負債，匯賢產業信託日後可能擁有權益的 Hui Xian BVI 集團成員及／或其他特別目的投資工具於日後可能直接產生無抵押或有抵押義務。Hui Xian BVI 集團有抵押債權人將擁有有抵押資產索償之優先權，而 Hui Xian BVI 集團所有債權人將排名於匯賢產業信託索償之前(匯賢產業信託為 Hui Xian BVI 集團之非從屬債權人情況除外)。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。因此，無法保證基金單位持有人可按照發售價或任何價格處置其基金單位或根本無法處置其基金單位。因此，基金單位持有人僅可透過第二市場向第三方出售該等基金單位而變現或處置其基金單位。

發售後基金單位價格或下跌。

基金單位發售價將由 Hui Xian Cayman、管理人及聯席賬簿管理人透過協議予以釐定，並且對完成發售後基金單位之市價不具指示性。發售後基金單位或按大幅低於發售價之價

風 險 因 素

格交易，以及基金單位價格或會波動。基金單位價格將取決於多項其他因素，而該等因素或不時變動。該等因素包括但不限於：(i)匯賢產業信託業務及投資以及中國房地產市場預計前景；(ii)匯賢產業信託實際財務及經營業績與投資者及分析師預期之差異；(iii)匯賢產業信託收入或盈餘估計值或分析師建議或預測之變化；(iv)本地及國際一般經濟及市況之變化；(v)匯賢產業信託資產市值；(vi)同類公司市場估值變化；(vii)利率上升；(viii)基金單位相對其他股票證券(包括與房地產行業無關之其他股票證券)之預計吸引力；(ix)基金單位將來之市場規模及流通性以及香港一般房地產投資信託基金將來之市場規模及流通性；(x)規管制度之任何未來變化，包括一般及具體涉及香港房地產投資信託基金及物業業主及運營商之稅務體制；(xi)匯賢產業信託成功實施其投資及增長策略以及保留其關鍵人員之能力；及(xii)廣泛之市場波動，包括股票市場疲軟及利率增加。

基於(其中包括)該等原因，基金單位或按高於或低於每個基金單位應佔淨資產值之價格交易。若匯賢產業信託根據投資目的保留營運現金流量，作為運營資金儲備或為其他目的，該等所保留之資金儘管增加其有關資產價值，或不會相應地增加基金單位之市場價格。若匯賢產業信託未能滿足市場有關未來盈利及現金分派之預期或會對基金單位之市價產生不利影響。

此外，概不向投資者作出擔保。基金單位持有人或無法取回全數投資金額。若匯賢產業信託被終止或被清盤，投資者有可能失去其基金單位內所有或部分投資。

投資基金單位須承受外匯風險。

人民幣兌港元及其他外幣的價值時有波動，並受到中國及國際政治及經濟狀況變動以及眾多其他因素的影響。基金單位以人民幣買賣，管理人計劃以人民幣支付所有有關匯賢產業信託的分派款項。因此，此等人民幣款項的港元價值於市場上會隨當其時的匯率漲跌而有所不同。例如，基金單位持有人於購買基金單位時須按當時適用的匯率將港元兌換為人民幣。倘若基金單位持有人買入與賣出基金單位期間人民幣兌港元貶值，基金單位持有人原以港元所作的投資之價值將會下降(降幅或不獲基金單位交易價的漲幅(如有)所抵銷)。

本發售通函內前瞻性資料或被證明不準確。

本發售通函載有自上市日期至2011年6月30日期間有關預測純利及分派水平等前瞻性陳述。此等前瞻性陳述以若干有關管理人策略及匯賢產業信託或管理人將來經營所處環境之假設為基礎，而有關假設涉及相當程度且並非匯賢產業信託所能控制的不明朗因素及無法預測的因素(見本發售通函「溢利預測」一節)。此外，匯賢產業信託的收入取決於一眾因素，包括管理人全面實行其策略的能力、能否直接或間接收取北京東方廣場公司的股息及分派、能否收取東方廣場的租金以及北京東方君悅大酒店業務的盈利能力。租金、股息及分派以及北京東方君悅大酒店的盈利能力或因種種理由而下降，包括出租率、租金及房價下跌、租戶無力支付或拖欠租金，而由於假設之若干或所有事件及情況或不會按預期出現或目前未預計事件或情況可能出現，租金、股息及分派以及盈利能力下降可能對匯賢產業信託獲取預期分派之能力產生不利影響。由於該等前瞻性陳述及財務資料反映管理人現時對

風 險 因 素

未來事件的看法，或多或少涉及風險、不明朗因素及假設。此等陳述僅代表其作出當日的情況，並純粹反映管理人當時的意見，而管理人概無責任就新資訊、情況或未來發展作出更新。儘管管理人並無理由懷疑有關前瞻性陳述所依據的假設，但仍有已知及未知風險、不明朗因素及其他因素可使匯賢產業信託或管理人的實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述及財務資料明示或暗示的任何未來業績、表現或成就大相徑庭。

匯賢產業信託持有房地產之物業收益不等於基金單位之收益。

一般而言，物業收益按淨物業收入數額(按照有關物業產生之收入數額減該等物業產生之維護、經營、管理及租賃物業而產生之支出計算)與該等物業之現行價值對比之比率計算。然而，基金單位之收益是以基金單位應付股息與基金單位購買價對比之比率計算。儘管該兩項收益之間或有互為關係，二者並非相同，並有所不同。

可供未來出售之基金單位數量或對基金單位之市價產生不利影響。

無法預測基金單位未來出售或基金單位未來可供出售之程度將對基金單位市價產生何種影響(如有)。於完成發售後，未計及基金單位借貸協議及假設超額配售權並無獲行使，預期 Hui Xian Cayman 及匯賢控股將分別擁有當時已發行基金單位之54.0%及6.0%。倘超額配售權獲全數行使，預期 Hui Xian Cayman 將擁有當時已發行基金單位之54.0%，而匯賢控股將不會直接擁有任何基金單位。儘管包銷協議載有限制出售 Hui Xian Cayman 所持的基金單位，但無法保證其他各方不會大量出售基金單位或 Hui Xian Cayman 不會大量處置其有關基金單位。發售後於公開市場出售大量基金單位或被認為會出現該等出售，或會對基金單位之通行市價產生不利影響。

倘若額外發行的基金單位之定價低於資產淨值，基金單位資產淨值將會攤薄。

信託契約擬定可能發行新基金單位，發行價可能高於、相等於或低於基金單位當時現有資產淨值。倘若新基金單位以低於資產淨值發行，現有基金單位的資產淨值將會攤薄。

由於全部或部分管理人報酬會以基金單位支付，將攤薄基金單位持有人的權益。

全部或部分管理人報酬會以基金單位代替現金支付。再者，向管理人以基金單位之方式付款時，該等基金單位之發行價可能低於匯賢產業信託之資產淨值，亦可能因而對基金單位持有人造成即時攤薄。請參閱本發售通函「管理人 — 管理人的費用、成本及開支」一節。

信託契約之條文可暫停某人士擁有或視作擁有基金單位權益所涉及之若干權利。

信託契約載有條文，要求相關人士如購入或出售基金單位之權益，須向管理人披露有關資料。倘管理人相信有人士並未遵守信託契約內之權益披露條文，則無論該人士是否基金單位持有人，管理人有絕對酌情權對該人士所持有或被視作持有權益之所有或部分基金

風 險 因 素

單位採取若干行動，包括暫停該等基金單位之投票權、暫停向該等基金單位作出分派，以及暫停該等基金單位之轉讓及登記。

基金單位或會於香港聯交所除牌。

香港聯交所就證券(包括基金單位)如要在香港聯交所持續掛牌制定了若干規定。無法向投資者保證匯賢產業信託可繼續符合有關維持在香港聯交所上市地位之所需規定，又或香港聯交所不會改變上市規定。一旦基金單位於香港聯交所除牌，匯賢產業信託或需終止營運。

投資基金單位涉及稅務風險。

雖然北京東方廣場公司須繳納中國稅項，而滙賢投資須繳納香港稅項，但作為以單位信託組成及證券及期貨條例第104條下獲認可之集體投資計劃，匯賢產業信託獲豁免繳納香港利得稅。匯賢產業信託、北京東方廣場公司及滙賢投資以及匯賢產業信託控制的任何其他實體稅務地位之任何變化，或中國、香港或英屬處女群島之一般或影響基金單位持有人之任何其他司法管轄權區內稅務法例之任何變化，或會影響匯賢產業信託所持投資之價值或影響匯賢產業信託達到其投資目標之能力或改變基金單位持有人之稅後收益。香港的房地產投資信託基金在多個重大方面或與其他司法管轄權區的房地產投資信託基金不同。若閣下對閣下之稅務情況有任何疑問，請向閣下之稅務顧問徵詢意見。

房地產投資信託基金守則的歷史相較短淺，其條文的應用及詮釋之確定性較低。

證監會根據證券及期貨條例第104(1)條的規定獲得授權認可集體投資計劃，惟可附加其認為適當的條件。儘管匯賢產業信託須遵從的房地產投資信託基金守則早於2003年8月生效(於2005年6月及2010年6月經修訂)，但直至2005年底才有首隻房地產投資信託基金在香港聯交所上市，於最後可行日期，在香港聯交所上市的房地產投資信託基金只有八隻。房地產投資信託基金守則並無法律效力，基於其歷史相較短淺以及在香港聯交所上市的房地產投資信託基金的數目有限，詮釋及如何強制執行房地產投資信託基金守則所載條文之確定性或會較低。證監會保留檢討其授權認可房地產投資信託基金的權利，可按其認為適當的情況下修訂授權條件或撤回授權。此外，不能保證未來的立法、行政裁定、法院裁決或房地產投資信託基金守則的變更不會損害房地產投資信託基金的業務、財務狀況及經營業績或基金單位持有人的投資。

中國及香港的會計準則可予改變。

中國及香港的會計準則可予改變。因此，匯賢產業信託、北京東方廣場公司及滙賢投資以及匯賢產業信託所控制且須遵照該等會計準則的任何其他實體之財務報表，可能因推行任何該等經修訂的會計準則而受影響。

該等會計準則改變的範圍及時間，現仍屬未知之數，並須由有關當局確認。管理人未能確定該等建議改變的影響，及無法保證該等改變將不會嚴重影響匯賢產業信託的財務報表或其經營業績的呈列。此外，該等改變可能對匯賢產業信託向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響。