

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



# RREEF China Commercial Trust 睿富中國商業房地產投資信托基金

根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第104條獲認可之香港集體投資計劃  
(股份代號：625)

由  
睿富中國房托基金管理有限公司  
管理

由二零一零年一月一日至  
二零一零年十二月三十一日止年度的末期業績公佈

## 二零一零年末期業績

睿富中國房托基金管理有限公司(作為睿富中國商業房地產投資信托基金(「睿富房地產基金」或「信託」)的管理人(「管理人」))的董事會(「董事會」)茲公佈，睿富房地產基金截至二零一零年十二月三十一日止年度(「報告期間」)的經審核末期業績如下：

### 主要業績摘要

- 隨睿富房地產基金的基金單位持有人「(基金單位持有人)」批准就出售、終止及取消上市地位建議的綜合特別決議案後，出售已於二零一零年四月十二日順利完成。
- 已於二零一零年五月派付的每個基金單位4.10<sup>1</sup>港元的二零一零年中期分派來自出售的銷售所得款項以及睿富房地產基金的可動用現金儲備。
- 託管金額共129.2百萬港元已於託管結束日期全數轉賬至信託的銀行賬戶。信託並沒有違反協議內的陳述及保證。
- 隨派付二零一零年中期分派後，於二零一零年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值合共為189.2百萬港元或每個基金單位0.41<sup>1</sup>港元。
- 睿富房地產基金於報告期內的溢利為68.8百萬港元。
- 借款總額1,400.0百萬港元已於二零一零年四月十二日全數悉還，因此於二零一零年十二月三十一日信託並無任何借貸。

<sup>1</sup> 根據已發行的464,161,000個基金單位計算。

除文義另有所指外，下列詞彙之以下涵義通用於本公告。所有其他特註詞彙與通函所界定者具相同涵義。

「二零一零年中期分派」	指	於二零一零年四月十五日宣告及公佈的4.10港元的每個基金單位中期分派金額，來自出售的銷售所得款項，及睿富房地產基金的可動用現金儲備。二零一零年中期分派每個基金單位的派付支票已於二零一零年五月十一日寄發予二零一零年四月二十三日名列於基金單位持有人名冊上的基金單位持有人。有關詳情請參閱本公告第18頁內載列的分派表。
「該協議」	指	管理人，滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)及豐樹印度中國基金有限公司於二零一零年二月三日就由信託人出售BVI Gateway全數已發行股本予豐樹印度中國基金有限公司訂立的買賣協議。
「BVI Gateway」	指	擁有香港特殊目的公司全數已發行股本的Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊的公司。
「法院申請」	指	受託人已決議就末期分派中應分派予單位持有人的適當數額向香港法院申請的指令。  二零一一年二月十八日，受託人在香港特別行政區高等法院展開法律程序。受託人在法院申請中，尋求法院指令包括受託人是否可以進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必保留任何資產以應付任何該物業的原賣方田力先生有可能提出的索償。
「出售完成」	指	該協議的完成。
「出售完成日期」	指	出售完成日期即二零一零年四月十二日。
「出售」	指	信託人(作為睿富房地產基金的信託人)根據該協議出售所有BVI Gateway的已發行股本予豐樹印度中國基金有限公司。
「託管賬戶」	指	以託管代理名義在渣打銀行(香港)有限公司的獨立指定計息賬戶。
「託管金額」	指	於出售完成日期託管賬戶內最初的150.0百萬港元，於二零一零年六月二十二日完成報表的審核締結後，該金額調整為129.2百萬港元。
「託管餘額」	指	於託管結束日期的託管金額，即129.2百萬港元。
「託管結束日期」	指	出售完成日起期計滿七個月後的第一個工作天，即二零一零年十一月十二日。
「本集團」	指	信託及其附屬公司。

「香港特殊目的公司」	指	香港佳程廣場有限公司，一間於香港註冊的公司，持有物業及格威物業管理(北京)有限公司，亦同時為BVI Gateway的全資附屬公司。
「原估計清盤時間」	指	二零一零年中期報告曾指出，除不可預見的情況外，管理人估計清盤建議，取消上市地位建議及取消授權建議將於二零一零年十二月三十一日前完成。
「取消授權建議」	指	取消睿富房地產基金於證券及期貨條例第104條獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)授權並認可的房地產投資信託基金的建議。於清盤建議完成後，管理人將代表睿富房地產基金向證監會申請取消授權建議。
「取消上市地位建議」	指	取消睿富房地產基金單位於聯交所的上市地位的建議。管理人已於二零一零年三月向聯交所申請取消上市地位建議。其生效日及有關安排須獲聯交所批准。
「清盤建議」	指	睿富房地產基金根據由管理人及信託人於二零零七年五月二十八日簽訂的信託契約(「信託契約」)及證監會刊發的房地產投資信託基金守則作出的清盤建議，自終止完成日即二零一零年五月十二日起，管理人已就清盤建議展開程序。
「終止」	指	睿富房地產基金根據房地產投資信託基金守則作出的終止。終止的生效日期為二零一零年五月十二日。
「受託人通知」	指	於二零一零年十月二十九日，受託人根據受託人條例(香港法例第29章)第29條在香港特別行政區憲報、若干份報章及其他公開渠道中發出通知，根據該條當中包括的內容，任何聲稱享有睿富房地產基金資產及／或以其他方式擁有該等資產的人士(單位持有人除外)，必須於二零一零年十二月三十日中午十二時正前(香港時間)將其聲稱內容的所有詳情送交受託人。受託人並未收到有關受託人通知的反向索償。

## 管理人報告

### 策略性審查

於二零一零年四月十五日刊發的二零零九年年報所提及，管理人已聘請高盛(亞州)有限公司協助進行策略性審查(「策略性審查」)，旨在就睿富房地產基金的未來策略方向作出分析和考慮策略性投資選擇。根據策略性審查所提出的建議，管理人進行公開招標程序為銷售物業探索商機，從而引致以下事項於報告期間發生：

出售：

- (i) 於二零一零年二月三日，管理人、信託人及豐樹印度中國基金有限公司就有關出售簽訂的該協議；
- (ii) 於二零一零年三月五日，管理人就出售及其他事項尋求基金單位持有人的批准所刊發的通函；
- (iii) 於二零一零年三月三十一日召開的特別大會上，基金單位持有人透過綜合特別決議案批准出售，終止及取消上市地位建議；
- (iv) 於二零一零年四月十二日，出售已完成，睿富房地產基金不再持有BVI Gateway，香港特殊目的公司及格威物業管理(北京)有限公司(統稱「本集團」，該等公司構成本集團絕大部份的營運業務及相關資產)的任何權益；
- (v) 於二零一零年四月十九日，睿富房地產基金單位已於聯交所停止買賣直至取消上市地位建議生效日；及
- (vi) 於二零一零年五月十一日，管理人已寄發每個基金單位二零一零年中期分派的支票予二零一零年四月二十三日名列於基金單位持有人名冊的基金單位持有人。
- (vii) 於二零一零年十一月十二日，託管餘額的129.2百萬港元已轉賬至睿富房地產基金的銀行賬戶內。

終止：

鑒於於出售完成後，睿富房地產基金沒有餘下營運房地產資產，並未符合房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金經營的標準，因此，睿富房地產基金應按照房地產投資信託基金守則終止。誠如二零一零年五月十一日公佈，睿富房地產基金已根據地產投資信託基金守則於二零一零年五月十二日正式終止。

有關出售及終止的詳情請參閱二零一零年二月十一日，二零一零年三月三十一日，二零一零年四月十二日，二零一零年五月十一日、二零一零年十一月十日、二零一一年一月三十一日及二零一一年二月二十四日的公告及通函。

收取託管餘額：

監於根據該協議所進行的完成調整，託管金額由原來的150百萬港元下跌至129.2百萬港元，此下跌來自完成調整而並沒有因違反該協議內的陳述及保證。信託並沒有違反該協議內的陳述及保證。託管餘額的129.2百萬港元已於託管終止日期(二零一零年十一月十二日)全數轉賬至睿富房地產基金的銀行賬戶。

清盤：

於二零一零年十月二十九日，受託人根據受託人條例(香港法例第29章)第29條在香港特別行政區憲報、若干份報章及其他公開渠道中發出通知，根據該條當中包括的內容，任何聲稱享有睿富房地產基金資產及／或以其他方式擁有該等資產的人士(單位持有人除外)，必須於二零一零年十二月三十日中午十二時正前(香港時間)將其聲稱內容的所有詳情送交受託人。於二零一零年十一月二日，管理人獲受託人告知，受託人已議決就就末期分派中應分派予單位持有人的適當數額向香港法院申請指令。由於受託人發出受託人通知並決定提出法院申請，董事會於二零一零年十一月十日宣佈原估計清盤時間將有待受託人法院申請的結果以及受託人收集任何對受託人通知的回應而定。

於二零一一年一月三日，管理人收到受託人律師的通知，受託人並未收到任何有關受託人通知的索償。有關詳情請參閱睿富房地產基金於二零一一年一月三十一日的公告。

二零一一年二月二十四日的公告中提述，受託人於二零一一年二月十八日在香港特別行政區高等法院展開法律程序。受託人在法院申請中，尋求法院指令包括受託人是否可以進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必保留任何資產以應付任何該物業的原賣方田力先生有可能提出的索償。田力先生及管理人各自於法院申請中被列稱為答辯人。該法院申請並無向管理人提出索償或要求濟助。相反，管理人獲邀以名義上的答辯人的身份參與該等法律程序，以便能提供受託人或法院可能需要的任何協助。

由於受託人提呈法院申請之故，董事會於二零一一年二月二十四日的公告中宣佈，實施清盤建議、取消上市地位建議及睿富房地產基金按照適用的監管規定適時取消授權的建議的時間將會延遲，以等待法院申請的結果。睿富房地產基金的末期分派將會視法院申請之結果以及清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的費用(包括與受託人的法院申請相關的費用)而定。

待管理人根據適用監管規定取得進一步的消息後，將儘快再刊發公告講述關於受託人法院申請的進度及結果、及至清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議進度修改的時間表。

## 財務表現

於二零一零年四月十二日，出售已完成。因此，睿富房地產基金不再持有任何於BVI Gateway，香港特殊目的公司及格威物業管理(北京)有限公司(構成睿富房地產基金及其附屬公司絕大部分的營運業務及相關資產)的任何權益。雖然本報告期間涵蓋截至二零一零年六月三十日止六個月，但其有關物業的營業額及開支只涉及到自二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日期間。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，物業收入淨額由截至二零零九年十二月三十一日止年度的179.8百萬港元下降至46.9百萬港元。此乃由於物業經營期較短及出租率較低所致。

於本報告期間，信託錄得68.8百萬港元的期內溢利，此乃由於193.4百萬港元的經出售附屬公司而實現的匯兌差額及抵銷123.7百萬港元的出售附屬公司虧損所致。

隨着於二零一零年四月十二日出售完成，二零一零年四月九日支付的二零零九年末期分派及二零一零年五月十一日支付的二零一零年中期分派後，基金單位持有人應佔資產淨值由於二零零九年十二月三十一日2,284.9百萬港元或每個基金單位4.92港元下降至於二零一零年十二月三十一日189.2百萬港元或每個基金單位0.41港元。

於報告期間，信託派發1,903.1百萬港元或每個基金單位4.10港元的二零一零年中期分派，這包括來自出售的銷售所得款項及睿富房地產基金的可動用現金儲備。

## 財務管理

自出售后，1,400百萬港元的貸款已根據該協議的條款於二零一零年四月十二日(出售完成日期)全數悉還，因此於二零一零年十二月三十一日，睿富房地產基金並無任何負債。

於報告期末，信託擁有215.5百萬港元的現金及銀行結餘。管理人的財務策略旨在維持最理想的現金水平以支付債權人及清盤建議的開支。

## 房地產出售及購買概要

於二零一零年二月三日，管理人、信託人與豐樹印度中國基金有限公司就買賣BVI Gateway(當時物業的最終控股公司)訂立該協議。有關詳情載於本公告之「策略性審查」一節。出售已根據該協議於二零一零年四月十二日完成。

## 財務概覽

### 主要財務業績

收益表(除非另有指明，以千港元列示)

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度
營業額	53,159	210,833
物業經營開支	(6,242)	(31,020)
物業收入淨額	46,917	179,813
出售附屬公司虧損	(123,747)	—
經出售附屬公司而實現的匯兌差額	193,439	—
投資物業公允價值減少	—	(116,576)
其他收入	1,124	5,634
匯兌收益淨額	672	1,362
行政開支 <sup>1</sup>	(24,977)	(35,986)
融資成本	(19,048)	(29,644)
與基金單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)	68,775	(5,948)

### 財務比率

每基金單位溢利／(虧損)－基本及攤薄	HK\$0.15 <sup>2</sup>	(HK\$0.01) <sup>2</sup>
於十二月三十一日的債務償還比率 <sup>3</sup>	不適用	6.07

分派(除非另有指明，以千港元列示)

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度
分派	1,903,060 <sup>4</sup>	136,000 <sup>5</sup>
每個基金單位末期分派	—	HK\$0.1465 <sup>6</sup>
每個基金單位中期分派	HK\$4.10 <sup>6</sup>	HK\$0.1465 <sup>6</sup>
每個基金單位分派總額	HK\$4.10 <sup>6</sup>	HK\$0.2930 <sup>6</sup>
於期末／年末基金單位收市價	HK\$ 4.35 <sup>7</sup>	HK\$3.24
於十二月三十一日每個基金單位總分派收益率	不適用 <sup>8</sup>	9.0%

資產負債表(除非另有指明，以千港元列示)

	於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日
<b>資產淨值</b>		
基金單位持有人應佔資產淨值	189,216	2,284,940
基金單位持有人應佔的每個基金單位資產淨值	HK\$0.41 <sup>9</sup>	HK\$4.92 <sup>9</sup>
<b>財務比率</b>		
資本負債比率 <sup>10</sup>	—	35.0%

附註

- 1 行政開支包括管理人費用、受託人費用、核數師酬金、法律及其他專業費用。
- 2 根據截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度的加權平均數464,161,000個已發行基金單位計算。
- 3 債務償還比率指淨現金流量對融資成本扣除報告期間攤銷的預付銀行債項費用後的比率。此為不適用，原因為借款總額1,400.0百萬港元已於二零一零年四月十二日全數悉還。
- 4 1,903.1百萬港元的二零一零年中期分派包括來自出售的銷售所得款項及睿富房地產基金的可動用現金儲備。進一步資料詳述於本公告的分派表。
- 5 136.0百萬港元的二零零九年總分派包括可分派收入淨額101.8百萬港元及自可動用現金儲備撥出的額外分派34.2百萬港元。
- 6 根據分別於二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的464,161,000個已發行基金單位計算。
- 7 按二零一零年四月十九日(即通函所披露睿富房地產基金單位於聯交所的最後交易日)的基金單位收市價計算。於二零一零年四月十九日直至取消上市地位建議生效日期之前睿富房地產基金基金單位已停止買賣。
- 8 此為不適用，原因為二零一零年中期分派主要包括來自出售的銷售所得款項及睿富房地產基金的可動用現金儲備。進一步資料詳述於本公告的分派表。
- 9 根據分別於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日已發行的464,161,000個基金單位計算。
- 10 按借款總額1,400.0百萬港元佔二零零九年十二月三十一日的資產總額的百分比計算，貸款已於二零一零年四月十二日(出售完成日期)全數悉還，因此於二零一零年十二月三十一日睿富房地產基金並沒有任何銀行借貸。



參考本中公告第3頁策略性審查部分。管理人、信託人及豐樹印度中國基金有限公司簽署的該協議，隨着於二零一零年四月十二日出售完成日期協議完成後，睿富房地產基金不再持有BVI Gateway，香港特殊目的公司及格威物業管理(北京)有限公司(構成本集團絕大部分的營運業務及相關資產)的任何權益。因此，於本報告期內有關物業的營業額及開支只覆蓋自二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日期間。

其他與物業無關的項目覆蓋自二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日的報告期間。

### **營業額**

信託錄得53.2百萬港元的營業額，包括51.6百萬港元的物業租金收入及1.6百萬港元的停車場租金收入。與截至二零零九年十二月三十一日止年度的營業額210.8百萬港元相比，該下降乃主要由於於二零一零年四月十二日出售了物業的間接所有權，而持續嚴峻的北京辦公樓市場的營商環境亦導致較低的物業收入。

### **物業經營開支**

物業經營開支(包括物業管理費，房地產稅及土地使用稅)為6.2百萬港元。與截至二零零九年十二月三十一日止年度的物業經營開支31.0百萬港元相比，該下降乃由於二零一零年四月十二日出售了物業的間接所有權所致。

### **物業收入淨額**

報告期間的物業收入淨額為46.9百萬港元，佔營業額百分之八十八點二。物業收入淨額的下跌乃主要由於於二零一零年四月十二日出售了物業的間接所有權所致。

### **行政開支**

報告期間的行政開支(包括管理人費用，信託人費用，核數師酬金，法律及其他專業費用)為25.0百萬港元。該等行政開支較截至二零零九年十二月三十一日止年度下降百分之三十點六，乃由於二零一零年四月十二日出售後期間的資產總值下降導致管理人及信託人費用減少所致。

### **融資成本**

報告期間的融資成本為19.0百萬港元，包括因於二零一零年四月十二日預付借款而註銷預付費用的未攤銷結餘10.4百萬港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則為29.6百萬港元。

## 年度溢利

於報告期間，睿富房地產基金錄得年度溢利68.8百萬港元，相比下，截至二零零九年十二月三十一日止年度的虧損為5.9百萬港元。

## 基金單位持有人應佔資產淨值

鑒於出售及派付二零一零年中期分派，於二零一零年十二月三十一日的基金單位持有人應佔資產淨值合共為189.2百萬港元或每個基金單位0.41港元。

## 分派

### 政策

管理人的政策是向基金單位持有人分派不少於睿富房地產基金每個財政年度可分派收入的百分之九十。根據信託契約及遵照房地產投資信託基金守則，倘管理人認為睿富房地產基金擁有可動用資金的情況下，亦可酌情分派額外款項。

### 二零一零年總分派

於報告期內，信託已宣告其中期分派為1,903.1百萬港元或每個基金單位4.10港元。此中期分派包括來自出售的銷售所得款項及睿富房地產基金的現金儲備，該金額已於二零一零年五月十一日派付予於二零一零年四月二十三日名列於基金單位持有人名冊上的基金單位持有人。

睿富房地產基金經調整後的與基金單位持有人交易前的期內虧損為114.9百萬港元，二零一零年的可分派收入為零，因此二零一零年並無末期分派。

現金儲備，在清還債權人、清盤費用及法院申請相關的費用後，將會向於二零一零年四月二十三日名列於基金單位持有人名冊上的基金單位持有人作出末期分派。

## 資本架構

於二零一零年十二月三十一日，睿富房地產基金已發行基金單位總數為464,164,000個。於報告期間，並無註銷或發行基金單位。信託曾持有一項1,400.0百萬港元的貸款融資，該項融資於上市日期二零零七年六月二十二日悉數動用，由於出售，該項融資亦於二零一零年四月十二日全數悉還。

## 財務比率

由於於二零一零年四月十二日，該項融資已全數悉還，睿富房地產基金於二零一零年十二月三十一日的資本負債比率(按借款總額佔總資產的百分比計算)為百分之零，而於二零零九年十二月三十一日的百分之三十五點零。

## 流動資金

於二零一零年十二月三十一日，睿富房地產基金的現金及銀行結餘為215.5百萬港元，信託目前的現金狀況預期可提供充裕的財務資源，以滿足營運資金需求。

## 經營概覽

除非另有指明，經營概覽內所有貨幣均以人民幣列值。

於二零一零年四月十二日的物業組合	
平均現行租金	每月每平方米人民幣201.9元
平均現貨租金 <sup>1</sup>	每月每平方米人民幣217.6元
出租率	出租率71.4%

附註

<sup>1</sup> 由二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日止期間。

## 租金提升

平均現行租金自二零零九年十二月三十一日的每月每平方米人民幣201.0元上升百分之零點四至二零一零年四月十二日的每月每平方米人民幣201.9元。平均現貨租金亦自二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間的每月每平方米人民幣208.1元，上升至二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日的每月每平方米人民幣217.6元。

## 出租率

物業出租率由二零零九年十二月三十一日的百分之七十六點五下跌至二零一零年四月十二日的七十一點四。此項減少乃歸因於北京辦公室空間相對過剩及業務環境充滿挑戰。

## 展望

### 清盤建議(持續)

自終止生效日即二零一零年五月十二日後，管理人已展開根據房地產投信託資基金守則，信託契約及所有適用監管規定的清盤建議。

為遵守房地產投資信託基金守則第11.8至11.10條及信託契約條款，於終止完成後，信託人應(作為睿富房地產基金清盤建議過程的一部份)監督管理人變賣睿富房地產基金任何餘下資產，而信託人應確保管理人將清還任何睿富房地產基金賬戶的借貸或以其名義的借貸(連同任何尚未支付的應計利息)，並確保全數清還睿富房地產基金的全部其他債項及負債。

任何應付賬款及清盤費用付清後，於二零一零年四月二十三日所有名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人將有權按比例收取來自清盤建議的可供分派予基金單位持有人的任何所得款項(包括來自上文所述變賣睿富房地產基金任何餘下資產的款項)。

有關清盤建議及其他的情況，包括但不限於變賣睿富房地產基金餘下資產後的每個基金單位的最後分派及有關支票寄發日期等詳情，管理人將作進一步公告。

根據房地產投資信託基金守則第11.10條及信託契約，於清盤建議完成後，須辦妥以下事項：

- (i) 管理人就有關睿富房地產基金表現的審閱及意見，及釋述出售的程序，出售價格及重要條款；
- (ii) 信託人報告載列管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約有關條款管理及對進行睿富房地產基金清盤；
- (iii) 睿富房地產基金的財務報表；
- (iv) 核數師報告。

根據房地產投資信託基金守則第11.11條，須在睿富房地產基金清盤完成三個月內向基金單位持有人寄發睿富房地產基金的財務報表，並向證監會提呈。

### 取消上市地位建議(持續)

睿富房地產基金單位自二零一零年四月十九日起已於聯交所停止買賣，而睿富房地產基金的基金單位持有人名冊已自二零一零年四月二十三日停止登記。基金單位將持續停止買賣而名冊亦繼續停止登記直至取消上市地位建議生效日。除去任何不可預見的情況，管理人預期取消上市地位建議將於二零一零年十二月三十一日前完成。取消上市地位建議生效日及安排須獲聯交所批准及法院申請的結果而定。

### 取消授權建議(持續)

於清盤建議完成後，管理人將向證監會申請取消根據期貨條例第104條認可為房地產投資信託基金的授權。除去任何不可預見的情況，管理人預期取消授權建議生效日將於二零一零年十二月三十一日前完成。取消授權建議生效日及安排須獲證監會批准及法院申請建議的結果而定。

有關上述事項的詳情及安排將根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及房地產投資信託基金守則作進一步公告。

## 財務報表

### 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	4 & 9	53,159	210,833
物業經營開支	5 & 6(b)	(6,242)	(31,020)
物業收入淨額	6(b)	46,917	179,813
其他收入		1,124	5,634
行政開支		(24,977)	(35,986)
融資成本	6(a)	(19,048)	(29,644)
匯兌收益淨額		672	1,362
		4,688	121,179
出售附屬公司虧損		(123,747)	—
經出售附屬公司而實現的匯兌差額		193,439	—
投資物業的公允價值減少		—	(116,576)
未計稅項及與基金單位			
持有人交易前的溢利	6	74,380	4,603
所得稅	7	(5,605)	(10,551)
與基金單位持有人交易前 的期內溢利／(虧損)		68,775	(5,948)
每基金單位溢利／(虧損)			
— 基本及攤薄	8	\$0.15	\$(0.01)

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
與基金單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)	68,775	(5,948)
扣除稅項後期內的其他全面收益：		
出售附屬公司而實現的匯兌差額	(193,439)	—
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	—	(3,943)
	<hr/>	<hr/>
期內全面收益總額	<u>(124,664)</u>	<u>(9,891)</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日  
(除非另有指明，以港元列示)

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	—	3,520,670
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	12	24	17,620
現金及現金等價物		215,534	462,887
		215,558	480,507
<b>總資產</b>		<b>215,558</b>	<b>4,001,177</b>
<b>流動負債</b>			
預收租金		—	9,140
其他應付款項及應計費用	13	15,442	70,147
租戶按金	14	—	49,724
本期稅項	7(c)	—	33,085
應付賣方款項	15	10,900	23,803
		26,342	185,899
<b>流動資產淨值</b>		<b>189,216</b>	<b>294,608</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>189,216</b>	<b>3,815,278</b>
<b>非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>			
有抵押銀行借	16	—	1,389,605
遞延稅項負債	7(d)	—	140,733
		—	1,530,338
<b>總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>		<b>26,342</b>	<b>1,716,237</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>189,216</b>	<b>2,284,940</b>
<b>已發行基金單位數目</b>		<b>464,161,000</b>	<b>464,161,000</b>
<b>基金單位持有人應佔的 每個基金單位資產淨值</b>		<b>\$0.41</b>	<b>\$4.92</b>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。



基金單位持有人應佔綜合資產淨值變動表  
 截至二零一零年十二月三十一日止年度  
 (除非另有指明，以港元列示)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
於一月一日結餘	2,284,940	2,445,172
年度溢利／(虧損)	68,775	(5,948)
其他全面收入	(193,439)	(3,943)
年內全面收入總額	(124,664)	(9,891)
已向基金單位持有人支付的分派	197,216	(150,341)
於十二月三十一日的結餘	189,216	2,284,940

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

## 分派表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
與基金單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)	68,775	(5,948)
<b>調整：</b>		
非現金經出售附屬公司而實現的匯兌差額	(193,439)	—
非現金融資成本	10,395	4,200
非現金匯兌(收益)／虧損淨額	(672)	(1,362)
投資物業的公允價值減少	—	116,576
遞延稅項	—	(11,658)
調整總額	(183,716)	107,756
與基金單位持有人交易前的調整後期內 (虧損)／溢利	(114,941)	101,808
年度分派收入	—	101,808
<b>分派總額：</b>		
已付中期分派		
— 可分派收入	—	60,290
— 額外分派	—	7,710
— 其他分派(附註(ii))	1,903,060	—
	1,903,060	68,000
將支付予基金單位持有人的末期分派		
— 可分派收入	—	41,518
— 額外分派	—	26,482
	—	68,000
<b>分派總額</b>	<b>1,903,060</b>	<b>136,000</b>
年度分派百分比(附註(iii))	不適用	134%
<b>每個基金單位分派(以港元列示)：</b>		
— 已付每個基金單位的中期分派(附註(ii))	\$4.10	\$0.1465
— 將支付予基金單位持有人的 每個基金單位的末期分派	\$—	\$0.1465
<b>每個基金單位的分派總額</b>	<b>\$4.10</b>	<b>\$0.2930</b>

附註

- (i) 根據信託契約，睿富房地產基金須確保，於每個財政年度分派或可分派予基金單位持有人的款項總額不得少於其該年度可分派收入的百分之九十。按管理人的政策，於每個財政年度將向基金單位持有人分派睿富房地產基金的年度可分派收入至少百分之九十。在管理人認為信託擁有可動用資金的情況下，亦可酌情分派額外款項。
- (ii) 於二零一零年四月十五日宣告的1,903,060,000元(每基金單位4.10元)的其他分派包括出售的銷售所得款項及睿富房地產基金的可動用現金儲備並已於二零一零年五月十一日支付予二零一零年四月二十三日名列於基金單位持有人名冊上的基金單位持有人。
- (iii) 年度分派百分比按年度分派總額除以年度分派收入計算。據上述附註(i)所提及的可分派收入於二零一零年為不適用，原因為經調整後與基金單位持有交易前的虧損為114,941,000元。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，以港元列示)

### 1 一般事項

睿富中國商業房地產投資信託基金(「睿富房地產基金」或「信託」)乃根據由睿富中國房托基金管理有限公司(作為睿富房地產基金的管理人(「管理人」))與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為睿富房地產基金的受託人(「受託人」))於二零零七年五月二十八日訂立的信託契約(「信託契約」)以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃。睿富房地產基金的基金單位於二零零七年六月二十二日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

睿富房地產基金現正進行終止及清盤程序，有關詳情請參閱相關睿富房地產基金的公告及本公告附註2。

管理人的註冊辦事處位於香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場五十二樓。

### 2 主要會計政策

綜合財務報表乃按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒佈的所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋以及香港一般公認會計原則)而編製。此綜合財務報表亦已符合證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)及聯交所證券上市規則的適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等香港財務報告準則已於本集團的本會計期間生效或提早採納。該等變動則會於本年度及過往會計期間的綜合財務報表內反映。睿富房地產基金所採納的主要會計政策摘要列示如下。

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本法。

根據日期為二零一零年二月三日的買賣協議(「該協議」)，於二零一零年四月十二日，睿富房地產基金透過向豐樹印度中國基金有限公司出售Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited (「BVI Gateway」)全部已發行普通股股本(BVI Gateway持有物業控股公司香港佳程廣場有限公司(「香港佳程廣場」)的全部已發行普通股股本)(「出售」)。因此，自二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日止期間BVI Gateway及其附屬公司(「出售集團」)所產生的收益及相對費用已計入信託的年報中。

出售事項之後，睿富房地產基金並無餘下經營房地產，以符合作為房地產信託經營的準則，因此將被終止，並將根據房地產基金守則取消於聯交所的上市地位及清盤。有關二零一零年六月三十日期間的中期財務報告內所提及睿富房地產基金的清盤建議，取消上市地位建議及取消授權建議的原估計時間將予延遲的原因為(1)受託人根據受託人條例(香港該例第29章)第29條發出的受託人通知及(2)受託人的法院申請(「法院申請」)。

受託人在法院申請中尋求法院指令包括受託人是否可以進行睿富房地產基金全部淨資產的分派(包括扣減相關費用)，而不必保留任何資產以應付田力先生有可能提出的索償(見附註15)。於二零一零年十一月十日及二零一一年二月二十四日管理人董事會的公告提及條訂的時間表有待法院申請的結果。

睿富房地產基金已不再被管理人視為持續經營業務，於二零一零年十二月三十一日，資產的價值為可變現價值，負債乃是預計結算金額而終止及清盤成本亦作撥備。

### 3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團之本會計期間首次生效之兩項新《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》修訂及新詮釋。其中，下列變動與本集團之財務報表相關：

- 《香港財務報告準則》第三號業務經營分部(二零零八修訂本)
- 《香港會計準則》第二十七號(經修訂)綜合及獨立財務報表
- 《香港財務報告準則》的改進(二零零九)

本集團未採納任何本會計期間並未生效之新準則或詮釋。

採納此等修訂對本期間及過往其間的財務報表並無產生任何重大影響，原因如下：

- 《香港財務報告準則》第3號及香港會計準則第二十七號的主要修訂對本集團的財務報表並無重大影響，因修訂祇會於本集團進行相關交易(如業務合併)時首次生效，亦無需重列就過往此類交易已紀錄的金額。
- 《香港財務報告準則》第3號的修訂(就確認被收購方的遞延稅項資產)及香港會計準則》第二十七號(涉及將超出非控股權益所佔權之虧損分配至非控股權益(前稱少數股東權益))並無重大影響，因為無須重列前期紀錄的金額，而本期間概無該遞延稅項資產或產生虧損。

#### 4 營業額

本集團的主要業務直至出售前為於中華人民共和國（「中國」）進行物業投資，睿富房地產基金自出售後並無任何業務。

營業額指物業租金收入、停車場租金收入及廣告租金收入（扣除營業稅）。期內於營業額確認的各主要收益類別金額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
物業租金收入	51,578	205,951
停車場租金收入	1,581	4,601
廣告租金收入	—	281
	<u>53,159</u>	<u>210,833</u>

本集團於出售前客戶基礎廣闊。只有與最大租戶寶馬中國進行的交易超逾本集團收入10%。於二零一零年年度，寶馬中國於物業、廣告及停車場租金貢獻收入總額為8,678,000元（二零零九年：35,665,000元），其中包括本集團所知由寶馬中國共同控制的實體。

#### 5 物業營運開支

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
房地產稅	5,038	17,181
壞賬撇銷	226	1,316
租賃代理佣金的(退還)／支付	(152)	6,716
物業管理費	152	2,101
土地使用稅	136	482
維修費用	—	1,981
市場推廣費用	—	823
印花稅	—	250
其他	842	70
	<u>6,242</u>	<u>31,020</u>

## 6 未計稅項及與基金單位持有人交易前的溢利

未計稅項及與基金單位持有人交易前的溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(a) 融資成本：		
銀行借貸利息	5,153	25,444
其他借貸成本(附註(i))	13,895	4,200
	<u>19,048</u>	<u>29,644</u>
(b) 其他項目：		
管理人費用	6,894	21,399
其他法律及專業費用	12,143	5,172
受託人酬金	955	1,613
核數師酬金		
— 審核服務	1,260	1,150
— 其他服務	4,475	450
估值師酬金	—	280
銀行費用	19	37
投資物業應收租金減直接開支6,242,000元 (二零零九年：31,020,000元)	<u>(46,917)</u>	<u>(179,813)</u>

(i) 其他借款成本包括於截至二零一零年十二月三十一日止年度因償還借貸而實現的預付費用的未攤銷結餘的10,395,000元(見附註16)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度及二零零九年十二月三十一日止年度期間，睿富房地產基金概無委任任何董事，而本集團概無與他方訂立僱傭合約。

## 7 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
<b>本期稅項</b>		
中國預扣所得稅(附註(ii))	5,602	22,203
中國企業所得稅(附註(iii))	3	6
	<u>5,605</u>	<u>22,209</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的轉回	—	(11,658)
	<u>5,605</u>	<u>10,551</u>

(i) 由於本集團於期內並無賺取任何香港利得稅應課稅收入，因此並無作出香港利得稅撥備。

(ii) 中國預扣所得稅乃以視作溢利基準按租金收入總額的百分之十計算。

(iii) 中國企業所得稅乃按相關實體應課稅溢利的百分之二十五計算。

(b) 所得稅支出和按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
除稅前溢利	74,380	4,603
按適用稅率計算的除稅前溢利的名義性稅項	7,438	464
免稅收入的稅務影響	(7,121)	(700)
不可扣減開支的稅務影響	5,288	10,787
年度實際稅項支出	5,605	10,551

(c) 綜合資產負債表內的本期稅項指：

綜合資產負債表內的本期稅項指於報告期末的中國預提稅項及企業應付所得稅。

(d) 遞延稅項負債

綜合資產負債表內已確認遞延稅項負債的成分及年內變動如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
投資物業重新估值產生的遞延稅項：		
於一月一日	140,733	152,414
匯兌差額	99	(23)
出售(經出售附屬公司)	(140,832)	—
損益表中計入	—	(11,658)
於十二月三十一日	—	140,733



## 8 與基金單位持有人交易前的每個基金單位溢利／(虧損)

截至二零一零年十二月三十一日止年度與基金單位持有人交易前的每個基金單位基本溢利為0.15元(截至二零零九年十二月三十一日止年度每個基金單位虧損為0.01元)。與基金單位持有人交易前的每個基金單位基本溢利乃根據本集團期內與基金單位持有人交易前的溢利為68,775,000元(截至二零零九年十二月三十一日止年度的虧損為5,948,000元)及期內的加權平均數464,161,000(截至二零一零年十二月三十一日止年度為464,161,000)個已發行基金單位計算。

由於本期間及過往期間每個基金單位溢利／(虧損)並無潛在攤薄，故並無呈列每個基金單位攤薄溢利／(虧損)。

## 9 分部報告

本集團透過分部管理業務。直至出售前，本集團的業務主要於中國進行，本集團的主要業務為物業投資。

根據香港財務報告準則第8號，編製中期財務報告所披露分部資料的方式，與按本集團高級行政管理人員就評估分部表現及分配分部間資源所採用的資料一致。本集團高級行政管理人員就此按以下基準監控各須申報分部應佔業績、資產及負債：

### (a) 分部收益及業績

收益及開支乃參考該等分部帶來的收入及產生的開支分配至須申報分部。

申報分部表現採用的呈列方法為相關分部期內損益。

除取得有關分部業績的分部資料外，管理層亦獲提供有關分部直接管理的收益、現金結餘的利息收入、借款利息開支、匯兌差額淨值、投資物業公允價值改變及所得稅開支及折充的分部資料。

	於中國的物業投資		總部		綜合	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
分部收益	53,159	210,833	—	—	53,159	210,833
分部業績	46,917	179,813	(24,977)	(35,986)	21,940	143,827
銀行存款利息收入	735	3,824	389	1,810	1,124	5,634
匯兌收益／(虧損)淨額	672	1,362	—	—	672	1,362
融資成本	(19,048)	(29,644)	—	—	(19,048)	(29,644)
	<u>29,276</u>	<u>155,355</u>	<u>(24,588)</u>	<u>(34,176)</u>	<u>4,688</u>	<u>121,179</u>
出售附屬公司虧損 經出售附屬公司而 實現的匯兌差額	—	—	(123,747)	—	(123,747)	—
投資物業的公允價值減少	—	(116,576)	—	—	—	(116,576)
未計稅項及與基金單位 持有人交易前的溢利 ／(虧損)	29,276	38,779	45,104	(34,176)	74,380	(4,603)
所得稅	(5,605)	(10,551)	—	—	(5,605)	(10,551)
與基金單位持有人 交易前的期內 溢利／(虧損)	<u>23,671</u>	<u>28,228</u>	<u>45,104</u>	<u>(34,176)</u>	<u>68,775</u>	<u>(5,948)</u>

## (b) 分部資產及負債

分部資產包括投資物業、應收賬款及其他應收款項及現金及現金等價物。受分部直接管理的分部負債包括預收租金、其他應付款項及應計費用、租戶按金、本期稅項、銀行借款及遞延稅項負債。

	於中國的物業投資		總部		總部綜合	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元	二零零九年 千元
分部資產	—	3,767,407	215,558	233,770	215,558	4,001,177
年內非流動						
分部資產增加	13,022	6,516	—	—	13,022	6,516
分部負債	—	84,859	26,342	67,955	26,342	152,814
本期稅項	—	33,085	—	—	—	33,085
有抵押銀行借貸	—	1,389,605	—	—	—	1,389,605
遞延稅項負債	—	140,733	—	—	—	140,733
總負債	—	1,648,282	26,342	67,955	26,342	1,716,237

於本年度及過往年度，概無任何分部間的收益、溢利或虧損、資產及負債。

## 10 出售附屬公司

於二零一零年二月三日，管理人、受託人與豐樹印度中國基金有限公司就出售BVI Gateway全部已發行普通股股本訂立該協議，BVI Gateway持有物業控股公司香港佳程廣場的全部已發行股本。於二零一零年四月十二日出售完成以後，睿富房地產基金不再持有BVI Gateway、香港佳程廣場及格威物業管理(北京)有限公司(構成本集團絕大部分的營運業務及資產)的任何權益。

出售交易詳情如下：

	二零一零年 千元
投資物業	3,536,177
應收賬款及其他應收款項	12,734
現金及現金等價物	221,112
預收租金	(14,331)
租戶按金	(52,382)
應付賬款及其他應付款項	(64,776)
結欠睿富房地產基金款項	(125,483)
本期稅項	(31,939)
銀行借款	(1,400,000)
遞延稅項負債	(140,832)
	<hr/>
所出售的資產淨值	1,940,280
出售附屬公司虧損	(123,747)
交易成本	76,575
結清應收一家附屬公司款項	125,483
	<hr/>
總代價	2,018,591
	<hr/> <hr/>
	二零一零年 千元

由下列方式支付：

於完成日期所收取現金代價	1,889,383
於託管結束日期所收取現金代價	129,208
	<hr/>
	2,018,591
	<hr/> <hr/>

出售事項的現金所得款項淨值分析：

	二零一零年 千元
出售事項的現金所得款項	2,018,591
現金出售	(221,112)
	<hr/>
	1,797,479
	<hr/> <hr/>

## 11 投資物業

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
於一月一日	3,520,670	3,631,153
匯兌差額	2,485	(423)
添置	13,022	6,516
出售(經出售附屬公司)(附註(i))	(3,536,177)	—
公允價值減少	—	(116,576)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	—	3,520,670
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (i) 投資物業位於中國，按中期租約持有。原應符合投資物業定義並根據經營租約持有的所有土地及物業，均歸類為投資物業。於出售前，投資物業已授予本集團的銀行作為貸款抵押(附註16)。自出售附屬公司後(附註10)，本集團於二零一零年十二月三十一日不再持有任何投資物業。
- (ii) 出售前，本集團根據經營租約出租其投資物業。租約一般初步為期兩至六年，部分租約可選再續期，屆時將重新磋商所有條款。

本集團根據不可撤銷的經營租約在日後應收的最低租約條款總額如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
一年內	—	180,509
一年以上但五年以內	—	218,957
五年以上	—	13,578
	<u>—</u>	<u>413,044</u>

## 12 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
已過期一個月以內	—	352
已過期一至三個月	—	809
	<u>—</u>	<u>1,161</u>
應收租金，扣除呆賬撥備	—	1,161
其他應收款	24	4,797
按金及預付款	—	11,662
	<u>24</u>	<u>17,620</u>

應收租金的減值虧損採用準備賬戶記賬，除非管理人信納回收金額機會甚微，就此而言，減值虧損則直接撇銷應收租金。

呈賬撥備226,000元指二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日準備賬戶變動，所有應收租金，扣除呆賬撥備於此日後已出售(附註10)。

## 13 其他應付款項及費用

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
終止及清盤費用(附註(i))	11,618	—
其他應付款項及預提費用(附註(ii))	2,771	63,396
應付管理人員費用	1,053	3,574
其他應付管理人款項(附註(iii))	—	3,177
	<u>15,442</u>	<u>70,147</u>

- (i) 該款項為睿富房地產基金的終止及清盤估計費用。法院申請的最終費用有可能與撥備存差異，並取決於受託人法院申請的結果(附註17(ii))。
- (ii) 其他應付款項及預費用均於一個月內到期或應要求到期，預期可於一年內償還。其他應付款項及應計費用包括應付受託人款項101,000元(二零零九年：268,000元)。
- (iii) 該款項為無抵押，免息且按要求償還。

#### 14 租戶按金

於二零零九年，預期將於一年以後支付的租金按金的金額為33,213,000元。租戶按金已隨二零一零年四月十二日出售。

#### 15 應付賣方款項

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
收購所得款項保留金	156,000	156,000
首次未付代價結餘	114,955	114,955
賣方基金單位分派保留金	16,542	16,542
抵銷款項	(276,597)	(263,694)
	<u>10,900</u>	<u>23,803</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度，管理人經取得法律意見後，已持續行使其抵銷權利以抵銷應付賣方款項，以補償信託的虧損及／或所產生的額外開支。

於二零一零年十二月三十一日的結餘10,900,000元指管理人就支付田力先生(「賣方」)款項作出的現時及臨時計算。此為視乎其後發展而定的不具約束力指引(見附註2及17(i))。

管理人已繼續預先知會賣方所行使的抵銷。賣方已於二零零九年六月及二零一零年五月指出，其對抵銷提出異議。根據所收到的法律意見，管理人仍然認為，該等抵銷為合適及合法。

## 16 有抵押銀行借款

於二零一零年十二月三十一日，須償還的有抵押銀行借款如下：

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
銀行借款，有抵押	—	1,400,000
預付費用的未攤銷結餘	—	(10,395)
	<hr/>	<hr/>
兩年後但於五年內	—	1,389,605
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據銀行借貸協議，本集團已獲授一項為數1,400,000,000元(扣除交易成本前)的信貸，年利率為香港銀行同業拆息加1.2%，由定期貸款提取日起為期五年。本集團已於二零零七年六月二十二日全數提取定期貸款。

定期貸款主要由(其中包括)下列各項作為抵押：

- 本集團於出售前持有的投資物業按揭；及
- 倘若違反契約，轉讓投資物業相關的所有租賃協議項下的租金收入及一切其他所得款項及包括一切權利、所有權及權益。

根據該協議，銀行貸款1,400,000,000元已於二零一零年四月十二日全數悉還，預付費用的未攤銷結餘10,395,000元已於截至二零一零年十二月三十一日年度的綜合收益表入賬。

## 17 會計估計

應用本集團的會計政策時，主要估計的來源載列如下。

### (i) 應付賣方款項

對於應付賣方的款項，此款項有待受託人的法院申請結果而定(見附註15)。

### (ii) 終止及清盤費用

受託人法院申請的最終費用乃取決於受託人法院申請的結果。因此，於未來信託有可能產生額外的律師及行政費用的負債，有關費用計入於綜合收益表內的行政開支。

## 獨立核數師報告

信託的核數師在彼等的獨立核數師報告中包含「強調事項」一段，其詳情載列如下：

核數師在沒有無保留意見的情況下，就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表編製的獨立核數師報告包括睿富房地產基金正進行終止及清盤程序的強調事項，有關綜合財務報表的編製基準的詳情載於本公佈附註2。

## 公眾流通量

根據公開資料及管理人所知，於二零一零年十二月三十一日，睿富房地產基金超過百分之二十五的已發行基金單位由公眾所持有。

## 已發行基金單位

管理人確認，於報告期間，並無購回、銷售或贖回任何睿富房地產基金單位且並無發行新基金單位。於本公佈日期的已發行基金單位總數為464,161,000個。

## 僱員

睿富房地產基金由管理人進行外部管理，因此並無僱用任何員工。

## 企業管治

於報告期間，睿富房地產基金及管理人已全面遵守合規手冊內列明的企業管治規例。於適用程度下，睿富房地產基金及管理人亦已遵守聯交所上市規則附錄14《企業管治常規守則》所載的守則條文。

## 審閱末期業績

於報告期間的末期業績已由管理人的審核、風險及守規委員會以及披露委員會根據彼等各自的職權範圍審閱。載於本公佈的財務資料亦已獲睿富房地產基金的核數師確認。

## 刊發年報

睿富房地產基金於報告期間的年報將於二零一一年四月三十日(星期六)或之前寄發予基金單位持有人。



## 單位持有人週年大會

睿富房地產基金的二零一一年單位持有人週年大會暫定於二零一一年六月十七日(星期五)召開。根據信託契約的規定，管理人將於適當時候向基金單位持有人寄發通告，詳列單位持有人週年大會的詳情。

## 前瞻性陳述

本公佈載有若干屬「前瞻」性質或可能使用多項「前瞻性」詞語的陳述。該等陳述乃根據董事會目前對有關睿富房地產基金經營中的行業及市場的信念、假設、期望及預測撰寫。該等陳述將受管理人控制範圍以外的各種風險、不明朗及其他因素所影響。

承董事會命  
睿富中國房托基金管理有限公司  
(作為睿富中國商業房地產投資信託基金的管理人)  
管理人主席  
**Kurt William Roeloffs, Junior**

香港，二零一一年三月二十一日

於本公佈日期，管理人的董事為主席兼非執行董事Kurt William Roeloffs, Junior先生；執行董事Paul Thomas Keogh先生及蘇德揚先生；非執行董事Niel Thassim先生；以及獨立非執行董事Jack Richard Rodman先生、Mark Henry Ford先生及孟曉蘇博士。