

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

由二零一一年一月一日至  
二零一一年十二月三十一日止年度的末期業績公佈

## 二零一一年末期業績

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二零一一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

- 於二零一一年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值合共為155.3百萬港元或每個基金單位0.335港元。
- 睿富房地產基金於報告期內的虧損為33.9百萬港元，主因為於報告期間作出與上訴及索償有關法律費用撥備的30.5百萬港元所致。
- 信託正進行清盤程序。
- 於二零一一年二月十八日，受託人呈交法院申請，而於二零一一年六月三十日香港特別行政區高等法院的裁決中，作出受託人尋求的聲明，表示受託人應進行睿富房地產基金全部資產的分派，而不必為應付田力先生可能提出的任何索償保留任何資產。

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

- 二零一一年七月五日，田力先生在香港特別行政區高等法院以原告人身份發出傳訊令狀，德意志銀行為第一被告人、管理人為第二被告人、受託人為第三被告人。
- 二零一一年七月十三日，田力先生於香港特別行政區高等法院提出上訴。
- 於二零一一年十一月二十三日，上訴在香港特別行政區高等法院上訴法庭進行聆訊。香港特別行政區高等法院上訴法庭於二零一一年十二月二十一日の上訴判決中駁回上訴。因此，香港特別行政區高等法院在二零一一年六月三十日的裁決中所作出的聲明(即受託人應進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必為應付田力先生可能提出的任何索償保留任何資產)維持原判。由於田力先生並無在二零一二年一月十八日(即上訴的上訴期屆滿之日)或之前提交上訴許可申請至香港特別行政區終審法院，上訴的上訴期已經告終。

管理人及受託人現已協定依照適用監管規定，在切實可行的情況下儘快逐步實行睿富房地產基金向基金單位持有人進行最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。目前，管理人預期睿富房地產基金將於二零一二年五月十二日或之前向基金單位持有人進行最終分派。

除文義另有所指外，下列詞彙之以下涵義通用於本公佈。所有其他特註詞彙與二零一零年三月五日刊發的通函(「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(「基金單位持有人」)。有關詳情請參閱本公佈第17頁內載列的分派表。

「**二零一一年六月三十日的裁決**」指於二零一一年六月三十日香港特別行政區高等法院就法院申請頒佈的裁決。有關詳情請參閱本公佈於第5至7頁內載列的清盤一節。

「**上訴**」指田力先生受託人的法院申請於二零一一年七月十三日所獲判決提出上訴。有關詳情請參閱本公佈於第5至7頁內載列的清盤一節。

「**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。

「**索償**」指田力先生於傳訊令狀內的一切索償。有關詳情請參閱本公佈第5至7頁內載列的清盤一節。

「**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。有關詳情請參閱本公佈於第5至7頁內載列的清盤一節。

「**出售完成**」指該協議的完成。

「**出售完成日期**」指出售完成日即二零一零年四月十二日。

「**德意志銀行**」指德意志銀行。

「**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**」指於出售完成日期存放於託管賬戶內最初的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。

「**最終分派**」指現金儲備，在清還債權人、清盤費用、上訴及索償相關的費用後，將會於二零一二年五月十二日當日或以前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。

「**本集團**」指於出售前信託及其附屬公司。

「**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。

「**上訴的裁決**」指於二零一一年十二月二十一日香港特別行政區高等法院就上訴頒佈的裁決。有關詳情請參閱本公佈於第5至7頁內載列的清盤一節。

「**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。

「物業」指北京佳程廣場。

「取消授權建議」指取消睿富房地產基金於證券及期貨條例（「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」）授權並認可為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（「房地產投資信託基金守則」）作出的清盤建議，自終止生效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。終止的生效日為二零一零年五月十二日。

「田力」指賣家、物業的原持有人並於二零零七年六月出售物業予睿富房地產基金。

「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。受託人並無收到有關受託人通知的反向索償。

「傳訊令狀」指田力先生於二零一一年七月五日在香港特別行政區高等法院以原告人身份發出的傳訊令狀、德意志銀行為第一被告、管理人為第二被告、受託人為第三被告。有關詳情請參閱本公佈於第5至7頁內載列的清盤一節內的「田力先生發出的傳訊令狀」一節。

## 管理人報告

### 出售

於二零一一年三月二十一日刊發的二零一零年年報所提及，於二零一零年三月召開的特別大會上，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；信託已於二零一零年完成以下事項：

- (i) 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(該等公司構成本集團絕大部分的營運業務及資產)的任何權益；
- (ii) 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；
- (iii) 於二零一零年五月十一日，管理人已寄發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；
- (iv) 於二零一零年五月十二日，睿富房地產基金已根據房地產投資信託基金守則正式終止；及
- (v) 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。

### 清盤

#### 受託人通知

由於受託人發出受託人通知並決定提出法院申請建議，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的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無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。

## 受託人的法院申請

誠如二零一一年二月二十四日的公告中提述，管理人收到受託人通知其已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(包括扣減相關費用)，而不必保留任何資產以應付任何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。

該法院申請在二零一一年五月三十一日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並在二零一一年六月三十日頒佈裁決。香港特別行政區高等法院在二零一一年六月三十日的裁決中，作出受託人尋求的聲明，表示受託人應進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必為應付田力先生可能提出的任何索償保留任何資產。

二零一一年七月十三日，田力先生以某些程序性事項，包括但不只限於其聲稱的未有收到二零一一年五月三十一日對該法院申請展開聆訊的妥善通知，以及聲稱香港特別行政區高等法院法官拒絕為審理田力先生在二零一一年六月二十九日入稟的訴訟各方傳訊令狀而延遲頒佈於二零一一年六月三十日的裁決等為理由，提出對以上裁決的上訴。

二零一一年七月二十二日，管理人、受託人和田力先生的代表出席在民事上訴案排期主任面前進行的會議，並根據法院在二零一一年七月二十九日作出的指示，該上訴案已定於二零一一年十一月二十三日在香港特別行政區高等法院上訴法庭進行聆訊。

於二零一一年十一月二十三日，上訴在香港特別行政區高等法院上訴法庭進行聆訊，香港特別行政區高等法院上訴法庭於二零一一年十二月二十一日の上訴判決中駁回上訴。因此，香港特別行政區高等法院在二零一一年六月三十日的裁決中所作出的聲明(即受託人應進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必為應付田力先生可能提出的任何索償保留任何資產)維持原判。

由於田力先生並無在二零一二年一月十八日(即上訴的上訴期屆滿之日)或之前提交上訴許可申請至香港特別行政區終審法院，上訴的上訴期已經告終。

管理人及受託人現已協定依照適用監管規定，在切實可行的情況下儘快逐步實行睿富房地產基金向基金單位持有人進行最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。目前，管理人預期睿富房地產基金將於二零一二年五月十二日或之前向基金單位持有人進行最終分派。

## 田力先生發出的傳訊令狀

二零一一年七月五日，田力先生在香港特別行政區高等法院以原告人身份發出傳訊令狀，德意志銀行為第一被告人、管理人為第二被告人、受託人為第三被告人。

田力先生在該傳訊令狀中提出若干索償，其中包括以下項目：

1. 對德意志銀行、管理人和受託人共同和分別地提出，質疑抵銷的款額，並且主張有權得到最初保留款額<sup>1</sup>以及田力先生聲稱受託人及／或管理人應該退回的289,426,166港元；及
2. 對德意志銀行和管理人共同和分別地提出未詳細指明的損害賠償。

根據法律意見，董事會和受託人認為，以上索償完全不具理據；德意志銀行、管理人和受託人將全力抗辯。管理人已經繼續就該索償的重大事態發展，向基金單位持有人發給最新消息。

附註：

1. 該款項指最初保留款包括(i)受託人持有的作為抵押品的156百萬港元(美元20百萬元)的保留金以作為賣方履行於二零零七年六月四日田力先生(作為賣方)與受託人(買方)及管理人所簽訂的買賣協議條文的保證；(ii)未付予賣方首次代價的餘下結餘64.95百萬港元；及(iii) BVI Gateway截至二零零六年十二月三十一日止年度，於睿富房地產基金收購前，應付賣方而宣派股息的50百萬港元。

## 財務表現

由於出售已完成，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資產)的任何權益。因此自出售於二零一零年完成後再沒有關於物業的營業額及支出。

截至二零一一年十二月三十一日止，信託錄得33.9百萬港元的期內虧損。基金單位持有人應佔資產淨值由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0.408港元下降至於二零一一年十二月三十一日155.3百萬港元或每個基金單位0.335港元。

## 財務管理

於報告期末，信託擁有206.4百萬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

睿富房地產基金唯一持有的物業已於二零一零年完成出售。

## 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)

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度
營業額	—	53,159
物業經營開支	—	(6,242)
物業收入淨額	—	46,917
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
利息收入	645	1,124
匯兌收益淨額	—	672
行政開支 <sup>1</sup>	(34,541)	(24,977)
融資成本	—	(19,048)
與基金單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利	(33,896)	68,775
<b>財務比率</b>		
每基金單位(虧損)/溢利—基本及攤薄	(HK\$0.07) <sup>2</sup>	HK\$0.15 <sup>2</sup>

#### 分派(除非另有指明，以千港元列示)

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度
總分派	— <sup>3</sup>	1,903,060 <sup>4</sup>
每個基金單位末期分派	— <sup>3</sup>	—
每個基金單位中期分派	— <sup>3</sup>	HK\$4.10 <sup>5</sup>
每個基金單位分派總額	— <sup>3</sup>	HK\$4.10 <sup>5</sup>
於年末基金單位收市價	HK\$4.35 <sup>6</sup>	HK\$4.35 <sup>6</sup>
於十二月三十一日每個基金單位總分派收益率	不適用	不適用 <sup>7</sup>



資產負債表(除非另有指明，以千港元列示)

	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一零年 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	155,320	189,216
基金單位持有人應佔的每個基金單位資產淨值	HK\$0.335 <sup>8</sup>	HK\$0.408 <sup>8</sup>

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及撥備。
- 2 根據截至二零一一年十二月三十一日及二零一零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 由於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金額為虧損，於報告期內及二零一零年的可分派收入為零，因此並無宣告二零一一年中期及末期分派及二零一零年末期分派。進一步資料詳述於本公佈的分派表。
- 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佈的分派表。
- 5 根據於二零一零年十二月三十一日的464,161,000個已發行基金單位計算。
- 6 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將停止買賣。
- 7 此為不適用，原因為二零一零年中期分派包括主要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佈的分派表。
- 8 根據分別於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日的464,161,000個已發行基金單位計算。

由於出售已於二零一零年四月完成，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資產)的任何權益。因此於報告期間並沒有關於物業的營業額及支出。

### 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34.5百萬港元。因上訴及索償，於報告期內就有關事項額外作出30.5百萬港元的法律費用撥備。

### 融資成本

隨著出售，1,400.0百萬港元的貸款融資亦於二零一零年四月十二日全數悉還(為出售完成日期)，因此於二零一一年十二月三十一日及報告期間，睿富房地產基金並無貸款及融資成本。

### 期內虧損

於報告期間，睿富房地產基金錄得虧損33.9百萬港元，相比下，截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利為68.8百萬港元。報告期間的虧損為對上訴及索償有關法律費用撥備的30.5百萬港元所致。二零一零年十二月三十一日止年度的溢利主要來自經出售附屬公司而實現的匯兌差額193.4百萬港元抵銷出售附屬公司虧損123.7百萬港元所致。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一一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155.3百萬港元或每個基金單位0.335港元。

### 資本架構

於二零一一年十二月三十一日，睿富房地產基金已發行基金單位總數為464,161,000個。於報告期間，並無註銷或發行基金單位。

### 流動資金

於二零一一年十二月三十一日，睿富房地產基金的現金及銀行結餘為206.4百萬港元。信託目前的現金狀況可提供充裕的財務資源，以滿足營運資金需求。

## 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。

### 二零一一年分派總額

由於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金額虧損為33.9百萬港元，於二零一一年內的可分派收入為零，因此二零一一年並無中期及末期分派。

### 最終分派

現金儲備，在清還債權人、清盤費用、上訴及索償相關的費用後，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最終分派。

誠如睿富房地產基金二零一二年二月十日公告中披露，管理人及受託人現已協定依照適用監管規定，在切實可行的情況下儘快逐步實行睿富房地產基金向基金單位持有人進行最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。

目前，管理人預期睿富房地產基金將於二零一二年五月十二日或之前向基金單位持有人進行最終分派。

管理人將會根據適用的監管規定，在合理可行的情況下儘快再次發出公告，告知基金單位持有人關於重大事態發展以及關於睿富房地產基金的最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的時間表之消息。

## 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資信託基金守則，信託契約及所有適用監管規定的清盤建議。有關清盤建議的進度的詳情請參閱第5至7頁。

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(連同其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；及
- (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建議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。取消上市地位建議生效日及安排須獲聯交所批准。

取消授權建議(持續)

管理人將向證監會申請取消根據證券及期貨條例第104條獲香港證監會認可為房地產投資信託基金的授權。睿富房地產基金的取消授權建議生效日及安排須獲證監會批准。

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

### 收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
營業額	3 & 8	—	53,159
物業經營開支	4	—	(6,242)
物業收入淨額		—	46,917
利息收入		645	1,124
行政開支		(34,541)	(24,977)
融資成本	5(a)	—	(19,048)
匯兌收益淨額		—	672
		(33,896)	4,688
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
未計稅項及與基金單位			
持有人交易前的(虧損)/溢利	5	(33,896)	74,380
所得稅	6(a)	—	(5,605)
與基金單位持有人交易前			
的期內(虧損)/溢利		(33,896)	68,775
每基金單位(虧損)/溢利—基本及攤薄	7	(\$0.073)	\$0.148

睿富房地產基金已於二零一零年四月十二日出售所有投資物業的業務及相關資產，它因而現正進行終止及清盤。截至二零一零年十二月三十一日的比較數字主要包括停止投資物業業務的收入及相關支出。詳情請參閱財務報表的附註2。

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

## 全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
與基金單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利	(33,896)	68,775
扣除稅項後期內的其他全面收益：		
經出售附屬公司而實現的匯兌差額	—	(193,439)
期內全面收益總額	<u>(33,896)</u>	<u>(124,664)</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

## 資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

(除非另有指明，以港元列示)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		11	24
現金及現金等價物		206,445	215,534
		<u>206,456</u>	<u>215,558</u>
<b>總資產</b>		<u>206,456</u>	<u>215,558</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提費用	9	40,236	15,442
應付賣方款項	10	10,900	10,900
		<u>51,136</u>	<u>26,342</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>155,320</u>	<u>189,216</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>155,320</u>	<u>189,216</u>
<b>總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>		<u>51,136</u>	<u>26,342</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>155,320</u>	<u>189,216</u>
<b>已發行基金單位數目</b>		<u>464,161,000</u>	<u>464,161,000</u>
<b>基金單位持有人應佔的 每個基金單位資產淨值</b>		<u>\$0.335</u>	<u>\$0.408</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至二零一一年十二月三十一日止年度  
(除非另有指明，以港元列示)

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
於一月一日結餘	189,216	2,284,940
年度(虧損)／溢利	(33,896)	68,775
其他全面收入	—	(193,439)
年內全面收入總額	(33,896)	(124,664)
已向基金單位持有人支付的分派	—	(1,971,060)
於十二月三十一日的結餘	155,320	189,216

上述報表應與隨附附註一併閱讀。



## 分派表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
與基金單位持有人交易前的期內(虧損)/溢利	(33,896)	68,775
<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
非現金匯兌收益淨額	—	(672)
調整總額	—	(183,716)
與基金單位持有人交易前的調整後期內虧損	(33,896)	(114,941)
年度分派收入	—	—
<b>分派總額：</b>		
已付中期分派		
— 其他分派(附註(ii))	—	1,903,060
將支付予基金單位持有人的末期分派	—	—
<b>分派總額</b>	<b>—</b>	<b>1,903,060</b>
年度分派百分比(附註(iii))	不適用	不適用
<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
— 將支付予基金單位持有人的 每個基金單位的末期分派	\$—	\$—
<b>每個基金單位的分派總額</b>	<b>\$—</b>	<b>\$4.10</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二零一一年為不適用，原因為經調整後睿富房地產基金的虧損為33,896,000元。

## 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佈及本公佈附註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 遵例聲明及編製基準

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數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公司的本會計期間生效。新訂及經修訂的香港財務報告準則不會對睿富房地產基金截至二零一一年十二月三十一日年度止的財務報表造成任何重大影響。睿富房地產基金沒有採用未在本會計期間生效的新訂及經修訂的財務報告準則。

編製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截至二零一零年十二月三十一日止年報中。

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及二零一零年年度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10)。該法院申請在二零一一年五月三十一日在香港特別行政區高等法院(「高等法院」)進行聆訊，並在二零一一年六月三十日頒佈裁決(「裁決」)。高等法院在裁決中，作出受託人尋求的聲明，表示受託人應進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必為應付田力先生可能提出的任何索償保留任何資產。

二零一一年七月十三日，田力先生以某些程序性事項，包括但不只限於其聲稱的未有收到二零一一年五月三十一日對該法院申請展開聆訊的妥善通知，以及聲稱高等法院法官拒絕為審理田力先生在二零一一年六月二十九日入稟的訴訟各方傳訊令狀而延遲頒佈裁決等為理由，在高等法院提出對以上裁決的上訴(「上訴」)。

二零一一年七月二十二日，管理人、受託人和田力先生的代表出席在民事上訴案排期主任面前進行的會議，並根據法院在二零一一年七月二十九日作出的指示，該上訴案已定於二零一一年十一月二十三日在香港特別行政區高等法院上訴法庭(「上訴法庭」)進行聆訊。

於二零一一年十一月二十三日，上訴在上訴法庭進行聆訊。上訴法庭在二零一一年十二月二十一日の上訴判決中駁回上訴。因此，高等法院在裁決中所作出的聲明(即受託人應進行睿富房地產基金全部淨資產的分派，而不必為應付田力先生可能提出的任何索償保留任何資產)維持原判。

由於田力先生並無在二零一二年一月十八日(即上訴的上訴期屆滿之日)或之前提交上訴許可申請至香港特別行政區終審法院，上訴的上訴期已經告終。

管理人及受託人現已協定依照適用監管規定，在切實可行的情況下儘快逐步實行睿富房地產基金向基金單位持有人進行最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。目前，管理人預期睿富房地產基金將於二零一二年五月十二日或之前向基金單位持有人進行最終分派。

二零一一年七月五日，田力先生在高等法院以原告人身份發出傳訊令狀，德意志銀行為第一被告人、管理人為第二被告人、受託人為第三被告人。

田力先生在該傳訊令狀中提出若干索償(附註9(ii))，其中包括以下項目：

1. 對德意志銀行、管理人和受託人共同和分別地提出，質疑抵銷(附註10)的款額，並且主張有權得到於二零零七年六月四日簽訂的買賣協議的最初保留款額以及田力先生聲稱受託人及／或管理人應該退回的289,426,166元；及
2. 對德意志銀行和管理人共同和分別地提出管理人於二零一一年七月七日公告所提及的某些事項的損害賠償。

根據法律意見，董事會和受託人認為，以上索償完全不具理據；德意志銀行、管理人和受託人將全力抗辯。

### 3 營業額

睿富房地產基金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及停車場租金收入（扣除營業稅）。

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
物業租金收入	—	51,578
停車場租金收入	—	1,581
	<u>—</u>	<u>53,159</u>

### 4 物業營運開支

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
房地產稅	—	5,038
壞賬撇銷	—	226
租賃代理佣金的退還	—	(152)
物業管理費	—	152
土地使用稅	—	136
其他	—	842
	<u>—</u>	<u>6,242</u>

## 5 未計稅項及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利

未計稅項及與基金單位持有人交易前的(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
(a) 融資成本：		
銀行借貸利息	—	5,153
其他借貸成本(附註(i))	—	13,895
	<u>—</u>	<u>19,048</u>
(b) 其他項目：		
管理人費用	845	6,894
其他法律及專業費用(附註(ii))	31,475	12,143
受託人費用	603	955
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	1,260
— 其他服務	—	4,475
銀行費用	1	19
投資物業應收租金減直接開支零元 (二零一零年：6,242,000元)	—	(46,917)
	<u>—</u>	<u>(46,917)</u>

(i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度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。

(ii) 其他法律及專業費用包括於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間對有關上訴及索償作出的法律費用撥備的30,500,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一零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，而並無與他方訂立僱傭合約。

## 6 所得稅

(a) 收益表內的所得稅指：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
本期稅項		
中國預扣所得稅 (附註(ii))	—	5,602
中國企業所得稅 (附註(iii))	—	3
	<u>—</u>	<u>3</u>
	<u>—</u>	<u>5,605</u>

(i) 由於睿富房地產基金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(虧損)/溢利的對賬：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(33,896)</u>	<u>74,380</u>
按適用稅率計算的除稅前(虧損)/溢利的名義性稅項	(5,593)	7,438
免稅收入的稅務影響	(106)	(7,121)
不可扣減開支的稅務影響	<u>5,699</u>	<u>5,288</u>
年度實際稅項支出	<u>—</u>	<u>5,605</u>

## 7 與基金單位持有人交易前的每個基金單位(虧損)／溢利

截至二零一一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虧損為0.073元(截至二零一零年十二月三十一日止年度每個基金單位溢利為0.148元)。與基金單位持有人交易前的每個基金單位基本(虧損)／溢利乃根據睿富房地產基金期內與基金單位持有人交易前的虧損為33,896,000元(截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利為68,775,000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(虧損)／溢利並無潛在攤薄，故並無呈列每個基金單位攤薄(虧損)／溢利。

## 8 分部報告

睿富房地產基金透過分部管理業務。直至出售前，睿富房地產基金的業務主要於中國進行，睿富房地產基金的主要業務為物業投資。

根據香港財務報告準則第8號，編製財務報告所披露分部資料的方式，與按睿富房地產基金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。睿富房地產基金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、滙兌差額淨值及所得稅開支的分部資料。

	於中國的物業投資		總部		總數	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
分部收益	—	53,159	—	—	—	53,159
分部業績	—	46,917	(34,541)	(24,977)	(34,541)	21,940
銀行存款利息收入	—	735	645	389	645	1,124
滙兌收益淨額	—	672	—	—	—	672
融資成本	—	(19,048)	—	—	—	(19,048)
	—	29,276	(33,896)	(24,588)	(33,896)	4,688
出售附屬公司虧損 經出售附屬公司而 實現的滙兌差額	—	—	—	(123,747)	—	(123,747)
	—	—	—	193,439	—	193,439
未計稅項及與基金 單位持有人交易前 的(虧損)/溢利 所得稅	—	29,276	(33,896)	45,104	(33,896)	74,380
	—	(5,605)	—	—	—	(5,605)
與基金單位持有人 交易前的期內 (虧損)/溢利	—	23,671	(33,896)	45,104	(33,896)	68,775

(b) 分部資產及負債

分部資產包括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其他應付款項及預提費用。

	於中國的物業投資		總部		總數	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
分部資產	—	—	206,456	215,558	206,456	215,558
年內非流動分部 資產增加	—	13,022	—	—	—	13,022
分部負債	—	—	51,136	26,342	51,136	26,342
基金單位持有人 應佔資產淨值					155,320	189,216

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。

## 9 其他應付款項及預提費用

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
終止及清盤費用 (附註(i))	3,711	3,618
其他法律費用撥備 (附註(ii))	33,539	8,000
其他應付款項及預提費用 (附註(iii))	2,848	2,771
應付管理人員費用	138	1,053
	<u>40,236</u>	<u>15,442</u>

(i) 該款項為睿富房地產基金的終止及清盤估計費用。最終費用有可能與撥備存差異，並取決於清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的程度而訂 (附註11(ii))。

(ii) 根據信託契約內的相關條款，其他法律費用撥備為有關上訴及索償的估計法律費用。最終費用有可能與撥備存差異，並取決於索償的程度而訂 (附註11(iii))。以下為法律費用撥備的詳情：

	二零一一年 十二月三十一日 千元 (經審核)	二零一一年 六月三十日 千元 (未經審核)
管理人法律顧問－高偉紳律師事務所	13,124	15,500
信託人法律顧問－年利達律師事務所	20,415	7,500
	<u>33,539</u>	<u>23,000</u>

(iii) 所有其他應付款項及預提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。其他應付款項及預提費用包括應付受託人款項300,000元 (二零一零年十二月三十一日：101,000元)。

## 10 應付賣方款項

	二零一一年 千元	二零一零年 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)	(276,597)
	<u>10,900</u>	<u>10,900</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，管理人經取得法律意見後，已保留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。

於二零一一年十二月三十一日的結餘10,900,000元指管理人就可能支付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11(i))。

管理人已預先知會賣方所行使的抵銷。於上訴及索償，賣方指出其對抵銷提出異議。上訴已被駁回而索償仍在進行當中，詳請參閱附註2。根據所收到的法律意見，管理人仍然認為，至二零一一年十二月三十一日，該等抵銷為合適及合法。

## 11 會計估計

應用睿富房地產基金的會計政策時，主要估計的來源載列如下。

### (i) 應付賣方款項

對於應付田力，(賣方)的款項，此款項有待管理人根據法律意見的將來修改而定。

### (ii) 終止及清盤費用

受託人法院申請的最終費用乃取決於清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的進展。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，有關費用計入於收益表內的行政開支。

### (iii) 其他法律費用撥備

最終費用有可能與撥備有異，並取決於索償的進展。因此於未來信託有可能產生額外的律師費用，有關費用計入於收益表內的行政開支。

## 12 財務報告期後的事項

由於上訴法庭已駁回上訴及誠如睿富房地產基金二零一二年二月十日公告中披露，管理人及受託人現已協定依照適用監管規定，在切實可行的情況下儘快逐步實行睿富房地產基金向基金單位持有人進行最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。額外行政開支預計為4,705,000元，此款項並未包含於本財務報表內。

## 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，就信託截至二零一一年十二月三十一日止年度的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，於二零一一年十二月三十一日，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

睿富房地產基金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二零一二年四月三十日(星期一)或之前寄發予基金單位持有人。

## 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托基金的管理人)  
管理人主席  
**Kurt William Roeloffs, Junior**

香港，二零一二年三月二十三日

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。