

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算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倚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  
公告  
有關

**(1) 非常重大出售建議**

**(2) 終止睿富房地產基金建議及  
取消睿富房地產基金上市地位建議**

**(3) 恢復買賣**

**非常重大出售建議**

董事會宣佈，於二零一零年二月三日，受託人(作為賣方)與管理人(代表睿富房地產基金)已分別就關於向買方出售BVI公司訂立該協議。BVI公司持有香港特殊目的公司的全部已發行股本，而香港特殊目的公司持有物業的合法及實益所有權以及所有相關權利及權益。於出售完成後，睿富房地產基金將不再持有構成本集團的絕大部分營運業務及被出售集團的資產的任何權益。

買方就被出售集團應付的最初代價約19億港元(視乎出售完成後調整而定)，乃歸因於物業的價值人民幣29億元(按匯率1.1357港元兌人民幣1元計算，約為33億港元)，較於二零零九年十二月十五日的物業評估價值人民幣31億元(按匯率1.1357港元兌人民幣1元計算，約為35億港元)折讓約6.5%。

## **終止睿富房地產基金建議及取消睿富房地產基金上市地位建議**

鑒於被出售集團包含本集團絕大部分的營運業務及資產，董事會認為，於該物業(為睿富房地產基金的唯一重大資產)被出售後，睿富房地產基金將沒有剩餘營運房地產資產以符合房地產投資信托基金守則，因而不能履行房地產投資信托基金營運的標準，因此，按照房地產投資信托基金守則睿富房地產基金應終止，而基金單位隨之須取消於聯交所上市。由於終止及隨之的取消上市地位為建議出售的自然結果，董事會明白建議出售應被視為建議終止及建議取消上市地位的一個重要部分。建議出售、建議終止及建議取消上市地位須獲基金單位持有人於特別大會上以規定投票標準方式通過綜合決議案，方可作實(有關詳情將於通函內披露)。

於本公告刊發日期後21日內一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有建議出售、建議終止、建議取消上市地位及其他相關事宜的詳情(包括但不限於列明建議有關日期的時間表)；(2)物業估值報告；(3)會計師報告；(4)關於餘下集團的未經審核備考財務信息概要；(5)洛希爾致受託人的函件；及(6)特別大會通告，將在可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

## **恢復基金單位買賣**

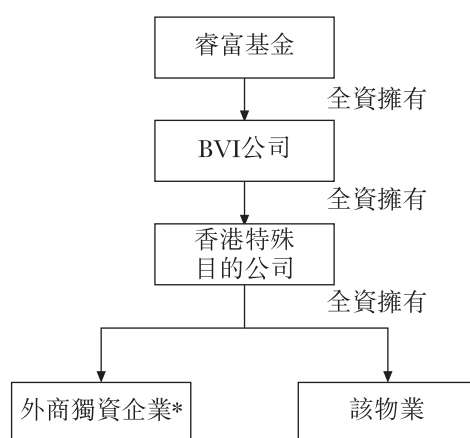
應管理人的要求，基金單位由二零一零年二月四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發出及刊發本公告。管理人已申請於二零一零年二月十一日上午九時三十分起基金單位恢復於聯交所買賣。

由於建議不一定出售完成，故基金單位持有人及睿富房地產基金的準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## 1. 建議出售

茲提述日期為二零零九年九月三日及二零零九年十一月三十日的公告，分別宣佈管理人與高盛進行的策略性審查，以就睿富房地產基金的未來策略方向考慮策略性投資選擇，及董事會就建議出售進行公開招標程序。

於二零一零年二月三日，受託人(作為賣方)與管理人(代表睿富房地產基金)分別與買方出售BVI公司訂立該協議。BVI公司持有香港特殊目的公司的已發行股本，而香港特殊目的公司持有該物業的合法及實益所有權以及所有相關權利及權益。下圖說明睿富房地產基金於建議出售前的架構：



\* 於中國成立的外商獨資企業，僅為香港特殊目的公司在中國進行行政職能而成立。

於出售完成後，睿富房地產基金將不再持有構成本集團的絕大部分營運業務及被出售集團的資產的任何權益。

### 1.1 該協議的條款

該協議的主要條款如下：

#### 1.1.1 日期

二零一零年二月三日

#### 1.1.2 訂約方

賣方： 受託人(作為睿富房地產基金的受託人)。

管理人： 管理人(作為睿富房地產基金的管理人)。

買方： 豐樹印度中國基金有限公司。

據董事所知、所悉、所信，及經過所有合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為獨立於睿富房地產基金及睿富房地產基金的關連人士的第三方。有關買家的其他詳情於本公告第6.2節披露。

### 1.1.3 出售的資產

被出售股份，為BVI公司的全部已發行股本。BVI公司為於英屬維爾京群島成立的有限責任公司，由睿富房地產基金全資擁有。BVI公司成立的唯一目的是持有香港特殊目的公司的全部已發行股本，並不進行其他業務活動。

香港特殊目的公司為於香港成立的有限責任公司，為BVI公司的全資附屬公司。香港特殊目的公司成立的唯一目的是持有該物業，並無其他業務活動。香港特殊目的公司持有該物業的合法及實益所有權。

該物業稱為佳程廣場，位於中國北京市朝陽區東三環路霞光里18號。睿富房地產基金透過香港特殊目的公司間接全資擁有該物業的合法及實益所有權。有關該物業的其他詳情，其中包括其物業評估價值，將載入即將寄發予基金單位持有人的通函的物業估值報告內。

被出售集團截至二零零八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財務資料將載入會計師報告內作為通函的附錄。

### 1.1.4 託管安排

#### (i) 託管賬戶

賣方、管理人、買方及託管代理已訂立託管安排，據此，賣方、管理人及買方委任託管代理作為執行該協議所載事項的託管代理，而託管代理則同意開設託管賬戶，並承諾根據託管安排履行託管、付款及放款。

(ii) 按金

根據該協議，買方已於該協議日期後首個工作天將按金1.8億港元存入賣方的指定賬戶，賣方亦承諾待收到按金後，將於接獲管理人書面通知已開設及可使用託管賬戶後兩(2)個工作天內，指示其銀行將一筆相等於按金的款項(連同在進行有關轉賬前該筆款項在賣方賬戶所賺取的任何利息)存入託管賬戶。

倘任何條件未能在最後期限前五(5)個工作天內達成導致出售完成無法作實，或倘賣方或管理人未有遵守該協議項下若干特定責任或出售完成並非因買方過失而無法作實，則須於最後期限(二零一零年五月十五日)從託管賬戶向買方支付一筆相等於按金的款項(連同根據該協議規定的應計利息)。

倘賣方及／或管理人選擇根據該協議賦予彼等各自的終止權終止該協議(其他詳情載於本公告第1.1.7(iv)節)，管理人、賣方及買方須共同指示託管代理向買方指定賬戶存入一筆相等於按金的款項(連同根據該協議規定的應計利息)。

在其他情況下，倘主要因買方過失導致出售完成無法作實，則須從託管賬戶向賣方支付一筆相等於按金的款項(連同根據該協議規定的應計利息)。

(iii) 託管金額

託管賬戶賬面結餘的應計利息須增加至託管賬戶的賬面結餘，並構成託管金額(1.5億港元)的一部分，而託管代理的費用須以託管賬戶的賬面結餘撥付。

倘(a)賣方及／或管理人違反該協議的保證或任何其他條文；及(b)向下調整最初代價(如本公告第1.1.5(iii)節所披露)，則託管金額可供買方追索。

倘於託管結束日期並無任何未支付索償，託管賬戶的賬面結餘(如有)將於託管結束日期支付予賣方。

#### 1.1.5 代價及支付代價

##### (i) 代價

總代價包括最初代價及該協議指定的出售完成後調整(詳情載於本公告第1.1.5(iii)節)。

最初代價約19億港元(按1.1357港元兌人民幣1元的匯率計算)(「最初代價」)，須由買方於出售完成時以現金方式應付予賣方。計算方式如下：

- (a) 負1,439,888,000港元，被出售集團目標資產淨值(「目標資產淨值」)(約為二零零九年十二月三十一日被出售集團的資產淨值，就此目的不包括該物業的賬面價值及遞延稅項)；加
- (b) 按出售完成日期前五(5)個工作天的匯率將人民幣29億元(即買方根據其收購BVI公司的協議對該物業進行的估值)轉換為港元所產生的款項(按1.1357港元兌人民幣1元的匯率計算，約33億港元)。

總代價乃由訂約各方參考多項因素經公平磋商後釐定，有關因素包括於二零零九年十二月十五日的物業評估價值人民幣31億元(按1.1357港元兌人民幣1元，約為35億港元)、買方對物業價值的商業評估、最近期的可資比較市場交易及被出售集團的現有營運業務。

買方就被出售集團應付的最初代價約19億港元(視乎出售完成後調整而定)，乃歸因於物業的價值人民幣29億元(按匯率1.1357港元兌人民幣1元計算，約為33億港元)，較二零零九年十二月十五日的物業評估價值人民幣31億元(按匯率1.1357港元兌人民幣1元計算，約為35億港元)折讓約6.5%。

此通函將載有經參考餘下集團的未經審核備考財務資料，就按每個基金單位的基準就建議應佔價值的聲明。

(ii) 其他付款

除最初代價外，於出售完成時，買方須促使相關被出售集團支付或代表相關被出售集團支付下列款項：

- (a) 向借款人賬戶支付出售完成時銀行債務(將於出售完成前不少於五(5)個工作天知會買方有關詳情)；及
- (b) 透過按同日價值轉賬存入方式向賣方指定賬戶支付集團內部應付款項目標(181,098,000港元)。

(iii) 調整條文

買方應付賣方款項乃視乎下列於該協議的調整條件並參考出售完成報表釐定：

- (a) 就最初代價而言，倘被出售集團按照出售完成報表所載的實際資產淨值(不包括任何遞延稅項及該物業的賬面價值)：(i)超過目標資產淨值(或少於其負資產值)，買方須向賣方支付一筆金額相等於該超出額的款項；或(ii)低於目標資產淨值(或高於其負資產值)，則須從託管賬戶撥出一筆金額相等於該不足之數的款項向買方支付該差額或向其支付託管賬戶的賬面結餘(以較少者為準)；及
- (b) 就集團內部應付款項目標而言，倘出售完成報表所示被出售集團欠睿富房地產基金的款項淨額：(i)超過集團內部應付款項目標，買方(為其本身及代表被出售集團內相關公司)須向賣方支付一筆金額相等於該超出額的款項；或(ii)低於集團內部應付款項目標，則須從託管賬戶撥出

一筆金額相等於該不足之數的款項向買方支付該差額或向其支付託管賬戶的賬面結餘(以較少者為準)。集團內部應付款項目標的任何調整將計入被出售集團的資產淨值調整目標，因此賣方不會就該調整對買方進行淨值轉移。

根據該協議調整條文由賣方或買方(按適用)支付或代表賣方或買方(按適用)支付的任何款項，須於訂約方釐定出售完成報表日期後五(5)個工作天內支付。

#### 1.1.6 出售完成及先決條件

##### (i) 出售完成

最後條件達成或(下文條件第1.1.6(ii) a條除外)獲豁免之日後第五(5)個工作天或訂約方共同協定的其他日期(但無論如何不得遲於最後期限二零一零年五月十五日)為出售完成之日期(「**出售完成日期**」)。

##### (ii) 先決條件

待以下條件達成後，出售完成方告作實：

- (a) 基金單位持有人按規定投票標準(或按證監會規定)在將舉行的股東特別大會批准建議；
- (b) 在達成條件當日前並無任何重大不利變動；及
- (c) 在達成條件當日前並無嚴重違反任何保證。

除本公告所載條件外，出售完成概無須獲得其他批准或同意後方告作實。

#### 1.1.7 其他主要條款

##### (i) 保證及稅務彌償保證

該協議載有符合市場慣例的一般買賣交易商業保證，以及就被出售集團於出售完成前的稅項負債作出稅務彌償保證。



(ii) 索償限額

買方同意，其根據該協議向賣方及管理人提出的任何索償僅限於託管賬戶不時之賬面結餘。在不涉及任何欺詐或不當行為的情況下，買方無權對賣方或管理人採取任何其他措施以追回任何差額（如有）。

除非有關索償金額（與就絕大部分相同的事實及情況而提出的相關索償總計）超過500,000港元，否則根據該協議管理人或賣方毋須承擔該等索償；以及除非及直至有關索償與涉及其他相關索償的任何其他款項或可收回款項（不包括管理人或賣方因上述下限而毋須承擔責任的相關索償金額）總計超過10,000,000港元及倘總計金額超過10,000,000港元，則管理人或賣方須全數負責而非僅負責差額。

(iii) 申索時限

根據該協議，除非買方於(a)出售完成日期後五個月及(b)託管賬戶內結餘減至零當日或之前，就相關索償向管理人發出通知，並合理詳述相關索償的性質及申索的數額（詳述買方計算其所聲稱已蒙受的虧損），否則賣方及管理人毋須承擔相關索償。

倘於託管結束日期（即出售完成日期後七個月當日或之後的首個工作天）無任何未支付的索償，託管賬戶的結餘（如有）應於託管結束日期支付予賣方。

(iv) 賣方及／或管理人的終止權

倘(a)買方根據該協議所付的款項，或管理人合理地認為，買方有可能根據該協議所付的款項，須按中國稅務機關規定或根據中國相關法律作任何代扣代繳；或(b)賣方、管理人或任何本集團公司僅因為訂立該協議及／或執行該協議項下擬進行的交易，或管理人合理地認為，賣方、管理人或任何

本集團公司有可能僅因為訂立該協議及／或執行該協議項下擬進行的交易，被中國相關稅務機關徵收任何稅項，則賣方及／或管理人有權在出售完成日期上午一時正（香港時間）前任何時間，向買方發出通知終止該協議。

## 1.2 建議中期分派

待董事會批准及在遵守信託契約（信託契約標明分派超過年度可分派收入90%的睿富房地產基金的盈餘現金可於管理人的指示下作出）及房地產投資信託基金守則條款規定的情況下，建議出售所得款項淨額，連同睿富房地產基金的大部分應計現金儲備將以建議中期分派方式，於出售完成後盡快在合理實際可行情況下（及根據房地產投資信託基金守則第11.8條，在任何情況下睿富房地產基金最終清盤之前，其要求詳情載於下文段落）以現金按比例分派予於記錄日期（有關記錄日期及暫停辦理過戶登記期間的詳情將於通函內披露）名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則第11.8條（附註2及3），受託人須確保睿富房地產基金的清盤須於建議終止生效日期起十二個月內出售完成。倘受託人認為符合基金單位持有人最佳利益的話，睿富房地產基金的清盤可於受託人認為恰當的較後期間出售完成（惟合共不得超過24個月）。須就該事宜以公告方式告知基金單位持有人。此外，睿富房地產基金清盤所產生的所有現金所得款項均須按比例分派予基金單位持有人。倘睿富房地產基金的清盤歷時超過六(6)個月，則須就每六個月期間完結時接獲的銷售所得款項支付中期分派，惟倘該期間並無作出銷售則除外。待睿富房地產基金的清盤出售完成後，一筆一次性分派將於睿富房地產基金清盤出售完成日期起一(1)個月內向基金單位持有人作出。睿富房地產基金的清盤出售完成後，僅可以現金向基金單位持有人作出分派。

## 2. 建議終止及建議取消上市資格

### 2.1 建議終止及建議取消上市資格的理由

鑒於被出售集團擁有本集團絕大部分的營運業務及資產，董事會認為，於該物業(為睿富房地產基金的唯一重大資產)被出售後，睿富房地產基金將沒有餘下營運房地產資產來符合房地產投資信託基金守則並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，而基金單位隨之須取消於聯交所上市。由於終止及隨之的取消上市地位為建議出售的自然結果，董事會認為建議出售應被視為建議終止及建議取消上市地位不可缺少的一部分。建議出售、建議終止及建議取消上市地位須獲基金單位持有人於特別大會上以規定投票標準方式通過綜合決議案，方可作實(有關詳情將於通函內披露)。

根據房地產投資信託基金守則，於基金單位持有人批准建議終止後，睿富房地產基金將不再增設、取消或出售基金單位。董事會擬申請基金單位暫停於聯交所買賣，直至睿富房地產基金取消上市地位之後為止，於基金單位暫停買賣後，不會辦理基金單位過戶登記及於基金單位持有人名冊可作出任何其他變更。買賣安排的詳情，包括基金單位的最後交易日，及申請基金單位過戶以符合於建議終止後獲分派資格的最後時間將載入通函內。

為遵守房地產投資信託基金守則第11.9及11.10條，儘管睿富房地產基金正在清盤，其將繼續編製其年報，及於出售完成睿富房地產基金的清盤時，將編製下列各項：(i)管理人就睿富房地產基金表現的審閱及意見；(ii)受託人報告，表示管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約(如適用)的條文管理及將基金清盤；(iii)睿富房地產基金的財務報表；及(iv)核數師報告。此外，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出售完成後三(3)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。

## 2.2 建議終止的生效日期、費用及條件

受遵守房地產投資信託基金守則及信託契約條款所規限，建議終止日期將為以下所有條件達成後的首個工作天：

(i) 基金單位持有人根據規定投票標準批准建議；

(ii) 出售完成；及

(iii) 出售完成建議中期分派。

## 2.3 建議取消上市資格的條件

根據終止建議的生效條件（有關建議終止生效的詳情載於本公告第2.2節），董事會將向聯交所申請，就建議取消上市地位及取消基金單位在聯交所上市。

## 2.4 計劃估值

為遵守房地產投資信託基金守則第11.4(e)條，物業估值報告將作為通函附錄寄發，以提供睿富房地產基金的估值。

## 2.5 基金單位持有人的其他選擇

倘建議不獲基金單位持有人批准，董事會鑒於建議出售失敗，將就睿富房地產基金的未來策略方向分析及考慮策略性投資選擇，重新考慮策略性審查的選擇。董事會謹此向基金單位持有人明確指出，現時並無就有關另一項交易進行任何磋商或協議，亦確定董事會並無提呈或進行另一項交易。有關策略性審查的詳情於二零零九年九月三日及二零零九年十一月三十日刊發的公告內披露。

### 3. 董事及受託人意見

董事(包括獨立非執行董事)經考慮多項因素，包括高盛的財務意見(於本公告第8節作詳細討論)後，認為，建議出售、建議終止及建議取消上市資格就基金單位持有人的利益而言屬公平合理。

受託人已就建議出售、建議終止及建議取消上市資格向洛希爾(獨立於管理人、受託人及買方)徵求財務意見。根據洛希爾提供的資料，洛希爾建議受託人按照管理人向受託人作出的指示訂立該協議。因此，受託人並不反對建議有關出售。有關洛希爾在其致受託人函件中就建議的公平性及合理性的意見的其他詳情將作為通函附錄寄發予基金單位持有人。

### 4. 建議清盤及建議取消

於建議終止生效後，董事會建議根據信託契約及房地產投資信託基金守則將睿富房地產基金進行清盤。

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，於終止睿富房地產基金後，受託人應(作為睿富房地產基金清盤過程的一部分)監督管理人將變賣睿富房地產基金任何餘下資產，而受託人應確保管理人將償付睿富房地產基金賬戶的尚未償還借貸或代其償付有關借貸連同其任何尚未支付的應計利息，並應確保全數清償睿富房地產基金的其他全部債項及負債。

任何應付賬款及清盤費用付清後，於記錄日期名列基金單位持有人名冊的全體基金單位持有人(有關記錄日期及暫停辦理過戶登記期間的詳情載於通函內)將有權按比例收取來自建議清盤的可供分派予基金單位持有人的任何所得款項(包括來自本公告上文所述變賣睿富房地產基金任何餘下資產的款項)。於出售完成建議出售及建議中期分派後，睿富房地產基金預期將不會有任何重大的剩餘資產。

## 5. 有關建議出售的睿富房地產基金財務資料及財務影響

出售完成後，睿富房地產基金將不再持有被出售集團任何權益。相關權益構成本集團絕大部分營運業務及資產。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，被出售集團的未經審核除稅後(虧損)/溢利淨額分別約(1.51億港元)及約22百萬港元。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日，該物業的佔用率分別為88.6%及76.5%。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日年度被出售集團未經審核營業額分別為225,124,000港元及111,766,000港元。

睿富房地產基金於二零零八年十二月三十一日的經審核資產淨值為2,445,172,000港元而其於二零零九年六月三十日的未經審核資產淨值為2,312,520,000港元。

管理人估計建議終止及建議出售的成本將分別為5百萬港元及80.3百萬港元。該80.3百萬港元包括16.5百萬港元及1.6百萬港元，分別為管理人費用及受託人費用，合共佔該物業價值應佔代價的0.55%(按1.1357港元兌人民幣1元的匯率計算，約3.3億港元)。

按建議出售及建議終止的總估計成本約為85.3百萬港元，建議出售的最初代價約19億港元(假設實經調整資產淨值將與目標經調整資產淨值相同，以及匯率為1.1357港元兌人民幣1元)，以及於二零零九年十二月十五日的物業評估價值人民幣31億元(按1.1357港元兌人民幣1元約為35億港元)，估計本集團或會因建議出售按持續營運基準錄得會計虧損。

有關被出售集團財務資料及有關建議出售的財務影響的其他詳情將於通函內披露。

## 6. 睿富房地產基金及買方的資料

### 6.1 睿富房地產基金

睿富房地產基金為房地產投資信託基金，乃為長期投資於中國各大城市的各類優質機構性寫字樓及綜合用途物業而設立。

### 6.2 買方

買方是在開曼群島註冊的豐樹印度中國基金有限公司(私募基金組成的私人公司)，該基金專注於在印度和中國進行商業、住宅及房地產綜合開發項目的投資以為其投資者獲得最好的投資收益。豐樹印度中國基金有限公司由豐樹印度中國基金管理私人有限公司負責管理，該基金管理公司隸屬於豐樹產業私人有限公司。

豐樹產業私人有限公司是以亞洲為主要發展腹地的領先房地產資產管理公司，總部設在新加坡。公司擁有的房地產資產總額達62億新加坡元，以辦公樓、物流、工業、商業園和零售／生活物業為主。此外，公司在亞洲各地還管理著價值56億新加坡元的第三方物業，通過上市的房地產投資信託(豐樹物流信託與力寶與豐樹信託)及其他私募房地產基金。

據董事所知、所悉、所信，經作出所有合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為獨立於睿富房地產基金及睿富房地產基金的關連人士的第三方。有關買家的其他詳情於本公告第6.2節披露。

## 7. 房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則的涵義

建議出售構成睿富房地產基金的非常重大出售，因此須(其中包括)獲基金單位持有人於股東特別大會批准。

根據房地產投資信託基金守則、上市規則及信託契約的條款，董事會建議於股東特別大會向基金單位持有人提呈建議出售、建議終止及建議取消上市資格批准綜合決議案，並將就綜合決議案採用規定投票標準(即代表於股東特別大會上親身或委派代表投票的基金單位持有人持有的基金單位附有的票數最

少75%的基金單位持有人(以投票表決方式)批准)。於本公告刊發日期，據董事所知，須於股東特別大會上放棄投票的唯一基金單位持有人為持有基金單位的董事會成員，即於基金單位持有權益的管理人關連人士，而該等權益與所有其他基金單位持有人所持有者並不相同。

## 8. 建議的理由及好處

睿富房地產基金成立於二零零七年六月，乃房地產投資信託基金，旨在長期投資於中國、香港及澳門各大城市的各類優質機構性寫字樓及綜合用途物業。睿富房地產基金於成立房地產投資信託基金時收購物業作為初步投資。被出售集團由物業組成，並且作為唯一的房地產資產。

截至二零一零年二月三日，基金單位的價格自睿富房地產基金上市以來，較首次公開發售時的收市價下跌26.2%，而同期恒生指數則下跌5.8%。基金單位的每日收市價由睿富房地產基金上市以來介乎1.53港元至5.19港元，十二個月成交量加權平均價(「成交加權平均價」)為2.87港元。基金單位於二零一零年二月三日(即簽訂該協議後基金單位在聯交所暫停買賣之前的最後交易日)的收市價為3.80港元，相當於睿富房地產基金於二零零九年六月三十日的未經審核資產淨值折讓23.7%。

較(i)自睿富房地產基金上市日期起截至二零零七年十二月三十一日止期間；(ii)截至二零零八年十二月三十一日止財政年度；(iii)截至二零零九年十二月三十一日止財政年度；及(iv)由二零零九年九月三日(即策略性審查刊發日期)起截至二零一零年二月三日(即簽訂該協議當日)止期間的平均每日資產淨值折讓分別為20.4%、45.9%、46.6%及36.0%。平均每日資產淨值折讓乃按睿富房地產基金於相關期間的基金單位收市價與睿富房地產基金於當時最近已發表的財務報表所作比較計算。

董事認為，由於出現折讓，收市價並未能反映物業以及以至基金單位持有人的應佔價值。基金單位較於二零零九年八月十四日刊發的中期業績公佈所披露的於二零零九年六月三十日的資產淨值折讓23.7%。



睿富房地產基金現時以其資產值、市值及企業價值計為於香港上市的最小房地產投資信託基金。自睿富房地產基金上市以來，該房地產投資信託基金並沒有成為足夠的研究對象(目前只有兩名分析員進行積極的研究)，其股份流通量有限，每日交易量平均為3.8百萬港元，及自二零零九年九月三日(即策略性審查公佈日期)起每日平日成交量為2.2百萬港元，分別佔現時市值的0.2%及0.1%。鑒於香港上市房地產投資信託基金的現有交易價及負債水平限制，董事會認為，透過具增值作用的收購令睿富房地產基金取得增長仍非易事。

董事會亦認為，中國寫字樓及物業市場於短期內對睿富房地產基金的營運業務而言仍然充滿挑戰，乃因(i)經濟及營商環境多變；及(ii)中國北京甲級寫字樓供應持續增加令競爭加劇，對短期的內部盈利增長構成負面影響。

鑒於上述因素，誠如二零零九年九月三日所公佈，管理人連同財務顧問高盛進行策略檢討，以就睿富房地產基金的未來策略方向分析及研究其策略投資選擇。誠如二零零九年十一月三十日所公佈，根據策略檢討得出的建議，董事會議決就建議出售進行公開招標。

就公開招標而言，管理人於二零零九年十一月三十日宣佈，有興趣人士可於二零零九年十二月十八日前就物業提交非約束力的建議書。該通告於二零零九年十一月三十日於南華早報及香港經濟日報，以及於二零零九年十一月三十日在北京文匯報及於二零零九年十二月一日在中國日報刊登。此外，高盛透過諮詢管理人，透過聯絡潛在有興趣人士、於進行上述策略性檢討接觸的人士及回應市場反饋查詢，為被出售集團尋找潛在買家。透過進行公開招標，我們聯絡了52名人士，其中22名簽訂保密協議，對被出售集團進行詳細的盡職調查。公開招標出售完成後，被出售集團的潛在買家在預定期限二零零九年十二月十八日提交11份初步非約束力建議書，當中10份符合建議規定。於適當考慮該等初步提呈後，六(6)名投標者獲挑選進行第二輪招標，並須於二零零九年十二月二十四日開始直至二零一零年一月四日期間重新確認其初步建議書，確認能於二零一零年一月終前簽訂該協議，及就該協議的草擬稿提供詳細意見。於兩名投標者要求延期兩日後，高盛於二零一零年一月六日接獲四

分確認並符合第二輪招標要求的建議書。在該等建議書中，董事會認為買方的建議書代表最佳的價格、交易確定性、資金確定性及合約條款的組合，因此董事會給予買方三個星期的專有時間，以進行其確認性盡職調查以及就建議出售的條款達成最後協議。專有時間於二零一零年一月二十九日屆滿，但董事會在考慮各顧問的意見後深信可在最短時間內，按董事會接納的條款與買方進行交易並符合基金單位持有人的最佳利益，與買方達成協議，因此與買方繼續進行磋商，直至訂約方於二零零九年二月三日簽訂該協議為止。專有時間屆滿後，高盛聯絡第二輪招標期間有興趣的投標者，通知其專有時間屆滿，及沒有收到有關被出售集團的任何其他建議書。

於就達致進行建議出售的決定時，董事會及管理人已評估睿富房地產基金可採取的不同策略，認為建議出售乃單位持有人獲取最大價值的途徑，並最有可能確保成功的交易，以符合單位持有人的利益。

## 9. 一般資料

於本公告刊發日期後21日內，一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人函件，當中載有建議出售、建議終止及、建議取消上市資格其他相關事宜的詳情(包括惟不限於列明建議有關日期的時間表)；(2)物業估值報告；(3)會計師報告；(4)餘下集團的未經審核備考財務資料；(5)洛希爾致受託人函件；及(6)特別大會通告的通函，將盡快寄發予基金單位持有人。

## 10. 恢復基金單位買賣

應管理人的要求，基金單位由二零一零年二月四日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出及刊發本公告。管理人已申請於二零一零年二月十一日上午九時三十分起恢復基金單位於聯交所的買賣。

由於建議不一定通過或出售完成，故基金單位持有人及睿富房地產基金的準投資者於買賣基金單位時務請審慎行事

## 11. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「會計師報告」	指	為遵守上市規則，將載入通函作為附錄的會計師報告；
「該協議」	指	賣方、買方及管理人於二零一零年二月三日就建議出售訂立的有條件買賣協議；
「物業評估價值」	指	於二零零九年十二月十五日該物業經評估價值人民幣31億元（按匯率1.1357港元兌人民幣1元計算，約為35億港元）。物業評估價值乃根據香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）向該物業進行的估值計算；
「董事會」	指	董事會
「BVI公司」	指	Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島成立的公司，由睿富房地產基金全資擁有；
「工作天」	指	星期六、星期日或香港、新加坡、紐約或中國公眾假期以外的日子；
「買方」	指	豐樹印度中國基金有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司；
「通函」	指	睿富房地產基金就建議出售、建議終止、建議取消上市資格及本公告所述其他事宜而發行的通函；

「出售完成」	指	根據該協議出售完成建議出售；
「出售完成時銀行債務」	指	香港特殊目的公司就有抵押定期貸款融資最高達1,400百萬港元(根據香港特殊目的公司與蘇格蘭皇家銀行香港分行於二零零七年六月八日訂立的融資協議)的全部可動用到期款項，並將由相關被出售集團公司於出售完成時償還，以解除其就該項融資的有關負債，金額將由管理人於出售完成前不少於五(5)個工作天以書面通知買方；
「出售完成日期」	指	最後一項條件獲得達成或(條件第1.1.6(ii)條除外)豁免日期起計五(5)個工作天後當日(惟不遲於二零一零年五月十五日)，或訂約方可能協定的其他日期；
「出售完成報表」	指	根據該協議經同意或釐定本集團於出售完成日期的出售完成賬目及報表；
「條件」	指	該協議訂明的出售完成先決條件；
「關連人士」	指	房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義；
「按金」	指	買方須於該協議日期後的首個工作天支付予賣方的1.8億港元；
「董事」	指	管理人的董事；
「被出售集團」	指	BVI公司、香港特殊目的公司及外商獨資企業的統稱；
「被出售股份」	指	一(1)股BVI公司股份，即BVI公司的全部已發行股本；
「股東特別大會」	指	就基金單位持有人批准建議而召開的股東特別大會，其有關詳情將於通函披露；

「託管賬戶」	指	以託管代理名義在渣打銀行的獨立指定計息賬戶；
「託管代理」	指	根據託管協議委任的渣打銀行(香港)有限公司；
「託管協議」	指	賣方、買方、管理人及託管代理根據該協議於二零一零年二月三日訂立的託管協議；
「託管金額」	指	1.5億港元；
「託管結束日期」	指	出售完成日期起計滿七(7)個月當日或之後的首個工作天；
「高盛」	指	管理人的財務顧問高盛(亞洲)有限責任公司
「本集團」	指	睿富房地產基金及其附屬公司；
「香港特殊目的公司」	指	香港佳程廣場有限公司，於香港註冊成立的公司，為BVI公司的全資附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最初代價」	指	本公告第1.1.5條所界定的涵義；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「最後期限」	指	二零一零年五月十五日或訂約方可能協定的較後日期；
「管理人」	指	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；
「特別大會通告」	指	就特別大會與通函一併寄發以酌情考慮及批准建議的通告；

「訂約方」	指	該協議的訂約方；
「主要估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為睿富房地產基金為遵守房地產投資信託基金守則委任的主要估值師；
「該物業」	指	位於中國北京市朝陽區東三環路霞光里18號及名為「佳程廣場」的物業，詳情載於物業估值報告；
「物業估值報告」	指	主要估值師所編製作為通函附錄寄發的物業估值報告；
「建議」	指	有關建議出售、建議終止、建議取消上市資格的建議的統稱；
「建議取消上市資格」	指	建議取消基金單位於聯交所買賣的資格；
「建議出售」	指	賣方根據該協議向買方建議出售BVI公司的全部已發行股本；
「建議中期分派」	指	本公告第1.2節所披露向基金單位持有人以現金作出的建議中期分派；
「建議終止」	指	建議根據房地產投資信託基金守則終止睿富房地產基金；
「中國」	指	中華人民共和國；
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金；
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，並不時作出修訂、補充或以其它方式修改；
「餘下集團」	指	出售完成後被出售集團除外的集團(即睿富房地產基金)；

「規定投票標準」	指	代表基金單位持有人所持基金單位所附帶投票權至少75%的基金單位持有人親身或通過委任代表於股東特別大會就與相關建議有關的決議案以投票表決方式所作批准；
「洛希爾」	指	洛希爾父子(香港)有限公司，受託人在無管理人指示或指導的情況下委任的獨立專業人士；
「睿富房地產基金」	指	睿富中國商業房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用的條件限制；
「賣方」	指	受託人，為睿富房地產基金的受託人；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，不時作出修訂、補充或以其它方式修改；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「策略性審查」	指	管理人連同高盛於二零零九年九月進行的策略性審查，以就睿富房地產基金的未來策略方向分析及考慮策略性投資選擇(包括投資、收購、撤資、財務重組、公開或私人融資(包括發售證券)、兼併或其他業務合併交易、涉及全部或部分睿富房地產基金的銷售交易、合營企業或涉及睿富房地產基金或可供睿富房地產基金進行的其他業務)，及董事會就建議出售進行公開招標程序。策略性審查之其他詳情已於二零零九年九月三日及二零零九年十一月三十日刊發的公告內披露；

「集團內部應付款項目標」	指	181,098,000港元(即於二零零九年十二月三十一日被出售集團欠付睿富房地產基金的金額約數，餘款包括睿富房地產基金向／代表被出售集團提供的貸款及經營開支，以及被出售集團償還的款項(無抵押、免息及於要求時償還))；
「目標資產淨值」	指	本公告第1.1.5條所界定的涵義；
「信託契約」	指	受託人及管理人於二零零七年五月二十八日訂立構成睿富房地產基金的信託契約及其任何修訂；
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，睿富房地產基金的受託人；
「基金單位」	指	睿富房地產基金的基金單位。
「基金單位持有人」	指	登記為持有基金單位的任何人士，包括登記為聯名持有人的人士；
「外商獨資企業」	指	格威物業管理(北京)有限公司為香港特殊目的公司所擁有於中國成立的外商獨資企業；及
「%」	指	百分比。

本公告乃承董事會命作出，各董事願就本公告所載陳述之準確性個別及共同承擔責任。管理人及其董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知及所信，概無遺漏任何其他事實以致本公告所載任何陳述有所誤導。

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，二零一零年二月十一日

截至本公告日期止，管理人董事包括主席兼非執行董事Kurt William Roeloffs, Junior先生、執行董事Paul Thomas Keogh先生、非執行董事Brian David Chinappi先生、Mark Bradley Fogle先生、Niel Thassim先生及蘇德揚先生；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。