

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈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

由二零零九年一月一日至
二零零九年十二月三十一日止年度的末期業績公佈

二零零九年末期業績

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二零零九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

- 分派總額為136.0百萬港元，即每個基金單位分派0.2930港元¹。
- 平均現行租金²增加百分之四點三至每月每平方米人民幣201.0元。
- 零售資產優化計劃一期於報告期間內竣工，而睿富房地產基金的資產－佳程廣場(「物業」)已獲得五家餐飲租戶。
- 信託維持462.9百萬港元的充裕現金結餘及百分之三十五點零的穩健資本負債比率³。

¹ 根據於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。

² 平均現行租金指物業於某一指定時間內的每月租金(不包括管理費及其他雜項收入)。

³ 按借款總額1,400百萬港元佔資產總額的百分比計算。

睿富房地產基金於報告期間亦面對以下挑戰：

- 信託於報告期間的除稅後虧損為5.9百萬港元，主要因為投資物業估值減值116.6百萬港元所致。除去估值減少以及撥回遞延稅11.7百萬港元的影響，經調整的除稅後溢利總額為99.0百萬港元。
- 投資物業的公允價值由二零零八年十二月三十一日的人民幣3,197.0百萬元下降百分之三點零，至二零零九年十二月三十一日的人民幣3,100.0百萬元。
- 平均現貨租金由二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間的每月每平方米人民幣287.4元⁴減至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⁵。
- 物業的出租率達百分之七十六點五，略低於二零零九年十二月三十一日的北京甲級辦公樓的平均出租率百分之七十七點一⁶。

管理人報告

策略性審查

於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佈中，管理人基於經濟及業務環境發生變化，宣佈進行策略性審查（「**策略性審查**」），而此項審查就信託而言是適當的且符合睿富房地產基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）的利益，旨在就睿富房地產基金的未來策略方向分析和考慮策略性投資選擇。該等選擇可能包括投資、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的業務或可供睿富房地產基金進行的其他業務。因此，管理人已聘請Goldman Sachs (Asia) L.L.C.協助進行策略性審查，並提供任何有關策略性意見。

董事會根據就策略性審查所提出的建議，決定進行公開招標程序（「**銷售程序**」），為銷售物業探索商機。銷售程序已按照《房地產投資信託基金守則》（「**房地產投資信託基金守則**」）、構成睿富房地產基金的信托契據（「**信託契據**」）及所有其他適用法律法規進行。

⁴ 平均現貨租金指物業於二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間錄得的每月租金總額（不包括管理費及續約時可根據預定機制進行租金檢討的租約）。

⁵ 平均現貨租金於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間錄得。

⁶ 根據萊坊於二零零九年第四季度發表的數據。

如二零一零年二月十一日所公佈，銷售程序使滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(睿富房地產基金的受託人(「受託人」))與管理人(代表睿富房地產基金)就向豐樹印度中國基金有限公司出售Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited(物業的最終控股公司)(「出售建議」)而於二零一零年二月三日訂立有條件買賣協議。有關出售建議(尚待基金單位持有人批准)理由的進一步詳情，載於日期為二零一零年二月十一日的公佈(「出售事項公佈」)、日期為二零一零年二月十一日的澄清公佈(「澄清公佈」)及將於二零一零年三月四日或之前(除香港證券及期貨事務監察委員會批准予以延長外)就(其中包括)出售建議向基金單位持有人發出的通函(「通函」)。

倘若出售建議獲基金單位持有人批准且進行並完成，董事會認為，睿富房地產基金將沒有剩餘營運房地產資產以履行房地產投資信託基金守則營運的標準，故睿富房地產基金將根據房地產投資信託基金守則予以終止，且其後於香港聯合交易所有限公司買賣的上市地位將被取消。出售建議、終止睿富房地產基金建議及取消睿富房地產基金基金上市地位建議須待基金單位持有人於單位持有人於特別大會上以合併決議案方式批准。有關該等建議事項及單位持有人特別大會的進一步詳情已載於出售事項公佈、澄清公佈並將載於將予刊發的通函內。

財務表現

於二零零九年下半年，由於北京辦公樓市場的一般營商環境進一步惡化及供需失衡，以致睿富房地產基金於報告期間的經營環境持續充滿挑戰。

報告期間的物業收入淨額為179.8百萬港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度下降百分之十一點零。

於報告期間，信託錄得除稅後虧損5.9百萬港元，主要由於投資物業的公允價值減少116.6百萬港元至二零零九年十二月三十一日的3,520.7百萬港元所致。除去投資物業估值減少以及撥回遞延稅11.7百萬港元的影響，二零零九年止全年經調整的除稅後溢利為99.0百萬港元。物業估值下跌連同報告期間作出的分派以致基金單位持有人應佔資產淨值從二零零八年十二月三十一日的每個基金單位5.27港元⁷減至二零零九年十二月三十一日的4.92港元⁷。鑒於市況充滿挑戰，該等業績符合管理人的預期。

⁷ 根據分別於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已發行的464,161,000個基金單位計算。

就報告期間而言，信託現正作出分派總額為136.0百萬港元，或每個基金單位為0.2930港元，分派金額較截至二零零八年十二月三十一日止年度同期的分派總額169.2百萬港元為低，這反映出睿富房地產基金受艱難的經營環境所影響。儘管經營環境嚴峻，信託由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間的末期分派將為68.0百萬港元，當中包括作全數分派的可分派收入41.5百萬港元及額外分派的26.5百萬港元。

通過維持穩健的現金結餘，管理人繼續執行其審慎的財務管理。因此，管理人能夠在符合未來營運資金需求的同時選擇向基金單位持有人繼續分派資金盈餘。

明智的財務管理

於報告期間，睿富房地產基金繼續維持雄厚穩健的財務狀況，特點為借貸期長、負債比率低及現金儲備充裕。管理人透過謹慎的財務管理，務求確保信託以最優化的資本成本獲得充足的流動資金。

於二零零九年十二月三十一日，睿富房地產基金將資本負債比率維持在百分之三十五點零的保守水平。該資本負債比率完全符合信託契約及房地產投資信託基金守則訂明的規定。

於報告期末，信託亦擁有462.9百萬港元的現金及銀行結餘。管理人的財務策略旨在維持最佳的現金水平，並提供一個穩健的空間以滿足借貸價值比率及房地產投資信託基金守則契約。

透過優化零售空間提升收入潛力

於二零零九年七月，管理人已完成零售資產優化計劃一期工程項目於物業三樓的零售裝修工程。於二零零九年十二月三十一日，可用零售面積的百分之三十五點二已租出，部分已於二零零九年第四季度開始零售經營。餘下百分之六十四點八的零售面積亦已於二零一零年一月租賃予一家中餐館經營者，因此所有零售面積於本公佈日期已悉數租出。

除擴大向物業租戶提供便利設施及服務的範圍外，零售資產優化計劃亦將會為信託帶來更多租金收入，並有助保留租戶。

房地產出售及購買概要

於報告期間，概無進行任何購買或出售。於二零一零年二月三日，睿富房地產基金與豐樹印度中國基金有限公司就出售Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited (物業的最終控股公司) 訂立協議。有關詳情載於本公佈「策略性審查」一節。

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)

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度
營業額	210,833	225,124
物業經營開支	(31,020)	(23,156)
物業收入淨額	179,813	201,968
投資物業公允價值減少	(116,576)	(430,530)
其他收入	5,634	14,091
匯兌收益淨額	1,362	117,346
行政開支 ¹	(35,986)	(32,824)
與基金單位持有人交易前的年度虧損	(5,948)	(173,584)

財務比率

每個基金單位虧損－基本及攤薄	(0.01港元) ²	(0.37港元) ³
於十二月三十一日債務償還比率 ⁴	6.07	3.55

分派 (除非另有指明，以千港元列示)

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度
分派	136,000 ⁵	169,205 ⁶
每個基金單位末期分派	0.1465港元 ⁷	0.1774港元 ⁷
每個基金單位中期分派	0.1465港元 ⁸	0.1871港元 ⁸
每個基金單位分派總額	0.2930港元 ⁷	0.3645港元 ⁷
於十二月三十一日的收市價	3.24港元	2.64港元
於十二月三十一日每個基金單位總分派收益率	9.0%	13.8%

資產負債表(除非另有指明，以千港元列示)

	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日
投資物業	3,520,670	3,631,153
(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,100百萬元； 二零零八年十二月三十一日：人民幣3,197百萬元)		
資產淨值(除非另有指明，以千港元列示)		
基金單位持有人應佔資產淨值	2,284,940	2,445,172
每個基金單位資產淨值	4.92港元 ⁷	5.27港元 ⁷
財務比率		
於十二月三十一日的資本負債比率 ⁹	35.0%	33.5%

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 根據報告期間的加權平均數464,161,000個已發行基金單位計算。
- 3 根據由二零零八年一月一日至十二月三十一日的加權平均數473,786,858個已發行基金單位計算。
- 4 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。
- 5 136.0百萬港元的二零零九年分派包括可分派收入淨額101.8百萬港元及自現金儲備撥出的額外分派34.2百萬港元。進一步資料詳述於本公佈的分派表。
- 6 169.2百萬港元的二零零八年分派包括可分派收入淨額100.7百萬港元及自現金儲備撥出的額外分派68.5百萬港元。進一步資料詳述於本公佈的分派表。
- 7 根據分別於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日已發行的464,161,000個基金單位計算。
- 8 根據分別於二零零九年六月三十日及二零零八年十一月十一日已發行的464,161,000個基金單位計算。
- 9 按借款總額1,400.0百萬港元佔資產總額的百分比計算。

營業額

於報告期間，信託錄得營業額210.8百萬港元，包括206.0百萬港元為物業租金收入、4.5百萬港元為停車場租金收入及0.3百萬港元為廣告租金收入。與二零零八年全年營業額225.1百萬港元相比，報告期間的營業額下降百分之六點三，反映出北京辦公樓市場嚴峻的營商環境。

物業經營開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度，物業經營開支增加百分之三十四點零，這主要是由於二零零九年租賃交易數量較大令租賃佣金增加及向第三方租賃代理支付的租賃佣金獎勵增加所致。此外，報告期間亦產生其他開支，如維修及保養、應收租金減值虧損及市場推廣費用。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為179.8百萬港元，佔營業額百分之八十五點三。與二零零八年全年物業收入淨額202.0百萬港元比較下降百分之十一點零。

行政開支

報告期間的行政開支合共36.0百萬港元，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。於報告期間，行政開支增加百分之九點六，這主要是由於與租賃交易數量較大而導致有關的法律及專業費亦相對增加所致。

融資成本

於報告期間，受惠於香港的低利率環境，睿富房地產基金的借貸成本大幅減少。報告期間的融資成本為29.6百萬港元（包括4.2百萬港元預付銀行債項費用的攤銷），而二零零八年全年的融資成本則為63.0百萬港元。

年度虧損

睿富房地產基金於報告期間錄得除稅後虧損5.9百萬港元，而二零零八年全年除稅後虧損為173.6百萬港元。

物業估值

根據主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司於二零零九年十二月三十一日進行的估值計算，物業估值為3,520.7百萬港元(人民幣3,100百萬元)，較過往於二零零八年十二月三十一日的估值3,631.2百萬港元(人民幣3,197百萬元)下跌百分之三點零。

基金單位持有人應佔資產淨值

投資物業估值下跌連同報告期間內作出的分派令基金單位持有人應佔資產淨值減至二零零九年十二月三十一日的2,284.9百萬港元或每個基金單位4.92港元，較二零零八年十二月三十一日下降百分之六點六。

分派

信託宣告末期分派⁸68.0百萬港元(即每個基金單位份派0.1465港元)，預計將於二零一零年四月九日(星期五)或前後支付予於二零一零年三月十七日(星期三)名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

因此，二零零九年已宣佈分派總額為136.0百萬港元，相當於每個基金單位分派0.2930港元。每個基金單位分派金額較二零零八年全年每個基金單位分派總額0.3645港元減少百分之十九點六。分派包含本年度可分派收入總額101.8百萬港元，以及自現金儲備撥出的額外分派34.2百萬港元。進一步資料詳述於本公佈的分派表內。

資本架構

睿富房地產基金穩健的資本架構，乃以股本及長期借款組成。於二零零九年十二月三十一日，已發行基金單位總數為464,161,000個。

信託持有一項1,400.0百萬港元的貸款融資，該項融資於二零零七年六月二十二日(「上市日期」)動用。貸款自上市日起為期五年，年利率為香港銀行同業拆息加一點二厘。

⁸ 由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止的期間。

財務比率

睿富房地產基金於二零零九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)為百分之三十五點零(於二零零八年十二月三十一日為百分之三十三點五)。

信託亦處於足以應付借款承擔的良好財務狀況。於二零零九年十二月三十一日，信託的債務償還比率為六點零七倍(於二零零八年十二月三十一日為三點五五倍)。

於二零零九年十二月三十一日，信託的資本負債比率及債務償還比率均符合貸款融資協議內訂明的規定。

流動資金

於二零零九年十二月三十一日，睿富房地產基金的現金及銀行結餘總額為462.9百萬港元。信託目前的現金狀況可提供充裕的財務資源，以滿足現時的營運資金、分派付款及已承諾的資本開支需求。

經營概覽

除非另有指明，經營概覽內所有貨幣金額均以人民幣列值。

於二零零九年十二月三十一日的物業組合	
平均現行租金	每月每平方米人民幣201.0元
平均現貨租金 ¹	每月每平方米人民幣208.1元
出租率	76.5%
估值 ²	人民幣3,100.0百萬元 (HK\$3,520.7百萬港元)

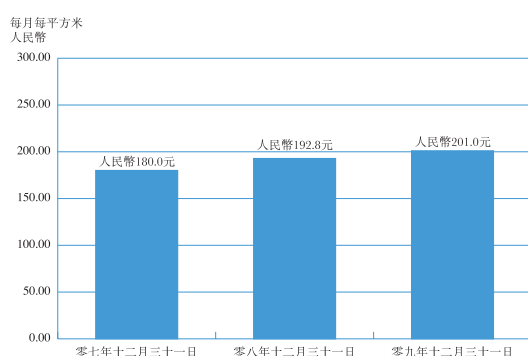
附註

1. 由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止的期間。
2. 根據高力國際物業顧問(香港)有限公司於二零一零年一月二十九日就物業於二零零九年十二月三十一日的估值所發表的估值報告。

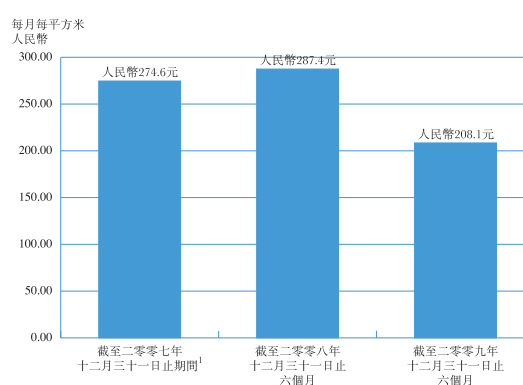
租金提升

於報告期間，平均現行租金自二零零八年十二月三十一日的每月每平方米人民幣192.8元上升百分之四點三至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。同時，平均現貨租金則自二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間的每月每平方米人民幣287.4元，下跌至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。

平均現行租金



平均現貨租金



附註

1. 由二零零七年六月二十二日至二零零七年十二月三十一日止期間

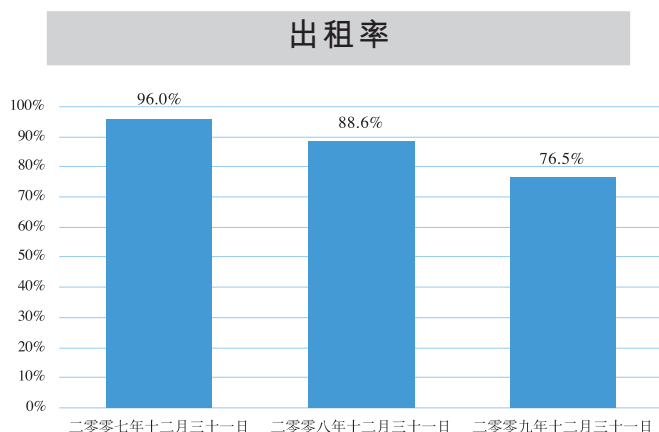
租賃活動

按可出租面積計，百分之三十一點六的物業租約已於二零零九年內約滿到期。於報告期末，按可出租總面積計，約百分之五十一點三於二零零九年租約到期的租戶已續期，而百分之四十八點七的該等租戶則選擇不續期。

於報告期間，已作實的新租約涉及面積4,437.9平方米及現有租戶擴充租賃面積5,060.3平方米，新租賃及擴充租賃面積合共佔可出租總面積的百分之八點七。

出租率

物業出租率由二零零八年十二月三十一日的百分之八十八點六下跌至二零零九年十二月三十一日的百分之七十六點五。此項減少乃歸因於北京辦公室空間相對過剩以及業務環境充滿挑戰。



展望

由於實施有力的財政及貨幣刺激計劃，中國經濟於二零零九年增長強勁，增長率為百分之八點七。作為中國的首都，北京的本地生產總值（「本地生產總值」）於二零零九年上升百分之十點一，人均本地生產總值超過10,000美元。

甲級辦公樓的資本值於二零零八年第三季度至二零零九年第一季度下滑。於二零零九年第二季度，中國經濟及房地產行業透過中國金融機構被注入大量流動資金，此下滑趨勢有所減緩。自二零零九年第二季度起，甲級辦公樓的資本值已反彈並於二零零九年全年上升三個百分點，使二零零八年十二月三十一日至二零零九年十二月三十一日期間的資本化率壓縮七十點零個基點。

於二零零九年第四季度，經濟復蘇使北京辦公樓租賃成交量上升，中國本地公司需求較大。儘管如此，甲級辦公空間供應持續增加，二零零九年已落成供應淨額0.9百萬平方米⁹。因此，甲級辦公樓整體出租率於二零零八年十二月三十一日的百分之八十二點一進一步縮減至二零零九年十二月三十一日的百分之七十七點一。

於二零零九年首九個月，辦公樓市場平均租金回落百分之十，之後，由於二零零九年第四季度租賃成交量較大，辦公樓市場平均租金下降情況趨於平穩。然而，儘管市場氛圍及租賃業務均有所改善，租戶對價格仍然十分敏感。

預計二零一零年將有1.05百萬平方米⁹的甲級辦公樓空間投入市場，故出租率及平均市場租金預計於二零一零年將保持平穩。

管理人預期於二零一零年物業經營環境仍將面臨挑戰。

⁹ 根據萊坊於二零零九年第四季度發表的數據。

財務報表

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	4 & 5	210,833	225,124
物業經營開支	6	(31,020)	(23,156)
物業收入淨額	7(b)	179,813	201,968
其他收入		5,634	14,091
滙兌收益淨額		1,362	117,346
行政開支		(35,986)	(32,824)
融資成本	7(a)	(29,644)	(62,991)
		121,179	237,590
投資物業的公允價值減少		(116,576)	(430,530)
未計稅項及與基金單位持有人 交易前的溢利／(虧損)	7	4,603	(192,940)
所得稅	8	(10,551)	19,356
與基金單位持有人交易前的年度 虧損		(5,948)	(173,584)
每個基金單位虧損－基本及攤薄	9	(0.01)元	(0.37)元

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
未計與基金單位持有人交易前的年度虧損	(5,948)	(173,584)
年度其他全面(虧損)／收入		
換算附屬公司財務報告之滙兌差額	<u>(3,943)</u>	<u>120,927</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(9,891)</u></u>	<u><u>(52,657)</u></u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

(除非另有指明，以港元列示)

	附註	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動資產			
投資物業	10	3,520,670	3,631,153
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	17,620	14,202
現金及現金等價物		462,887	531,639
		480,507	545,841
總資產		<u>4,001,177</u>	<u>4,176,994</u>
流動負債			
預收租金		9,140	15,323
其他應付款項及應計費用	12	70,147	66,887
租戶按金	13	49,724	51,861
本期稅項		33,085	32,646
應付賣方款項	14	23,803	27,286
		185,899	194,003
流動資產淨值		<u>294,608</u>	<u>351,838</u>
總資產減流動負債		<u>3,815,278</u>	<u>3,982,991</u>
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			
有抵押銀行貸款		1,389,605	1,385,405
遞延稅項負債		140,733	152,414
		1,530,338	1,537,819
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)		<u>1,716,237</u>	<u>1,731,822</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>2,284,940</u>	<u>2,445,172</u>
已發行基金單位數目		<u>464,161,000</u>	<u>464,161,000</u>
基金單位持有人應佔的 每個基金單位資產淨值		<u>4.92元</u>	<u>5.27元</u>

上述綜合資產負債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
截至二零零九年十二月三十一止年度
(除非另有指明，以港元列示)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一月一日的結餘	2,445,172	2,750,734
年度全面虧損總額	(9,891)	(52,657)
已向基金單位持有人支付的分派	(150,341)	(173,728)
回購及註銷基金單位及相關費用	—	(79,177)
於十二月三十一日的結餘	<u>2,284,940</u>	<u>2,445,172</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

分派表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(除非另有指明，以港元列示)

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
與基金單位持有人交易前的年度虧損	(5,948)	(173,584)
調整：		
投資物業的公允價值減少	116,576	430,530
遞延稅項	(11,658)	(43,053)
非現金融資成本	4,200	4,200
非現金滙兌收益淨額	(1,362)	(117,346)
	<u>107,756</u>	<u>274,331</u>
年度可分派收入	<u>101,808</u>	<u>100,747</u>
分派總額：		
已付中期分派		
— 可分派收入	60,290	53,020
— 額外分派 (附註(ii))	7,710	33,844
	<u>68,000</u>	<u>86,864</u>
將支付予基金單位持有人的末期分派		
— 可分派收入	41,518	47,727
— 額外分派 (附註(ii))	26,482	34,614
	<u>68,000</u>	<u>82,341</u>
分派總額	<u>136,000</u>	<u>169,205</u>
每個基金單位分派：		
— 已付每個基金單位的中期分派 (附註(iii))	0.1465元	0.1871元
— 將支付予基金單位持有人的每個 基金單位的末期分派 (附註(iv))	0.1465元	0.1774元
每個基金單位的分派總額	<u>0.2930元</u>	<u>0.3645元</u>

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各年度可分派收入的百分之九十。按管理人的政策，每個財政年度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) 34,192,000元的額外分派款項(每個基金單位0.0736元)將由睿富房地產基金的可動用現金儲備撥付，使截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的總分派達136,000,000元(每個基金單位0.2930元)。

- (iii) 於二零零八年八月十三日公佈睿富房地產基金二零零八年中中期業績之後，總數為2,030,000個基金單位已被睿富房地產基金回購並其後註銷，而根據於二零零八年十一月十一日(即二零零八年中中期分派的截止過戶日期)已發行464,161,000個基金單位計算，已於二零零八年十一月二十六日支付每個基金單位的實際中期分派為0.1871元。

- (iv) 睿富房地產基金的二零零九年末期分派預期將於二零一零年四月九日(星期五)或前後支付予二零一零年三月十七日(星期三)名列於基金單位持有人名冊上的基金單位持有人。

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

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。

睿富房地產基金及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務乃於中華人民共和國(「中國」)進行物業投資。管理人的註冊辦事處位於香港皇后大道中2號長江集團中心48樓。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒行新香港財務報告準則、香港財務報告準則的若干修訂及新詮釋，並於本集團本會計期間首次生效。當中與本集團財務報表有關的各項如下：

- 香港會計準則第1號(二零零七年已修訂)，財務報表的呈列
- 香港會計準則第23號(二零零七年已修訂)，借貸成本
- 香港財務報告準則第8號，經營分部
- 香港會計準則第32號(修訂本)，可予沽售的金融工具及因清盤而產生的責任

香港會計準則第23號(二零零七年已修訂)及香港財務報告準則第8號並無對本集團的財務報表造成任何重大影響，乃因其修訂及詮釋與本集團已採取的政策一致。香港會計準則第1號(二零零七年已修訂)及香港會計準則第32號(修訂本)對綜合財務報表造成的影響如下：

香港會計準則第1號(二零零七年已修訂)

採納香港會計準則第1號(二零零七年已修訂)後，倘收支的全部項目期內確認為損益的一部份，則於綜合收益表內呈列，否則於新主要報表綜合全面收益表內呈列。相關金額則已重新分類，以符合新呈列方式，其呈列方式變動對呈列損益、任何期內呈列的收支總額或資產淨值並無造成任何影響。

香港會計準則第32號(修訂本)

香港會計準則第32號(修訂本)規定，倘實體的工具(或其組成部份)對該實體施加責任，僅可於清盤時方可按比例向另一方交付實體的資產淨值股份，則在符合若干特定準則下，該等工具或其組成部份應分類為權益工具。管理人已對該修訂作出考慮，並認為由於會分類為權

益的組成部份為數很小，故香港會計準則第32號(修訂本)對發行予基金單位持有人的基金單位的綜合財務報表並無重大影響。因此，繼續將基金單位分類為金融負債，代表睿富房地產基金須向基金單位持有人分派不少於睿富房地產基金可分派收入之90%的責任。

3 非常重大出售建議、終止信託建議及取消信託上市地位建議

於二零一零年二月十一日，管理人的董事會宣佈於二零一零年二月三日，受託人與管理人代表睿富房地產基金與獨立第三方豐樹印度中國基金有限公司就建議出售Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited(「BVI Gateway」)(「建議出售」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)。BVI Gateway持有香港佳程廣場有限公司(「香港佳程」)的全部已發行股本，而香港佳程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。根據該協議建議出售完成後(「完成」)，睿富房地產基金將不再持有BVI Gateway任何權益。相關權益構成本集團絕大部分營運業務及資產。待管理人的董事會批准及受信托契據所規限，建議出售的所得款項淨額須於建議出售完成後分派予基金單位持有人。

由於該建議出售將構成一項非常重大出售，而須申報及獲基金單位持有人於股東特別大會上批准。倘建議出售獲基金單位持有人批准及完成，睿富房地產基金將沒有剩餘營運房地產資產以履行房地產投資信託基金營運的標準，並將按照房地產投資信託基金守則予以終止。基金單位隨之將取消於香港聯交所上市。於睿富房地產基金的清盤完成後，將向基金單位持有人作出現金分派。

建議出售的潛在財務影響及股東特別大會日期的詳情載於管理人將寄發予基金單位持有人的有關通函內。由於建議出售的代價乃根據賦予物業的價值人民幣29億元計算，以致BVI Gateway的綜合資產淨值賬面值較建議出售的代價為高，故本集團預期建議出售將錄得會計虧損。

4 分部報告

本集團透過分部管理業務。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，編製年度財務報表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年度損益。

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、投資物業公允價值改變及所得稅開支及抵免的分部資料。

	於中國的物業投資		總部		綜合	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
分部收益	210,833	225,124	—	—	210,833	225,124
分部業績	179,813	202,139	(35,986)	(32,824)	143,827	169,315
銀行存款利息收入	3,824	6,590	1,810	7,330	5,634	13,920
滙兌收益淨額	1,362	117,346	—	—	1,362	117,346
融資成本	(29,644)	(62,991)	—	—	(29,644)	(62,991)
	155,355	263,084	(34,176)	(25,494)	121,179	237,590
投資物業公允價值減少	(116,576)	(430,530)	—	—	(116,576)	(430,530)
未計稅項及與基金單位 持有人交易前的 溢利／(虧損)	38,779	(167,446)	(34,176)	(25,494)	4,603	(192,940)
所得稅	(10,551)	19,356	—	—	(10,551)	19,356
與基金單位 持有人交易前的年度 溢利／(虧損)	28,228	(148,090)	(34,176)	(25,494)	(5,948)	(173,584)

4 分部報告(續)

(b) 分部資產及負債

分部資產包括所有投資物業、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、銀行借款及個別分部應佔遞延稅項負債。

	於中國的物業投資		總部		綜合	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
分部資產	<u>3,767,407</u>	<u>3,922,577</u>	<u>233,770</u>	<u>254,417</u>	<u>4,001,177</u>	<u>4,176,994</u>
年內非流動分部資產增加	<u>6,516</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,516</u>	<u>—</u>
分部負債	84,859	82,692	67,955	78,665	152,814	161,357
本期稅項	33,085	32,646	—	—	33,085	32,646
有抵押銀行借款	1,389,605	1,385,405	—	—	1,389,605	1,385,405
遞延稅項負債	<u>140,733</u>	<u>152,414</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>140,733</u>	<u>152,414</u>
總負債	<u>1,648,282</u>	<u>1,653,157</u>	<u>67,955</u>	<u>78,665</u>	<u>1,716,237</u>	<u>1,731,822</u>

5 營業額

本集團的主要業務為於中國進行物業投資。

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)。年內於營業額確認的各主要收益類別金額如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
物業租金收入	205,951	219,945
停車場租金收入	4,601	5,179
廣告租金收入	<u>281</u>	<u>—</u>
	<u>210,833</u>	<u>225,124</u>

本集團客戶基礎廣闊，只有與最大租戶寶馬中國進行的交易超逾本集團收入10%。二零零九年，寶馬中國於物業、廣告及停車場租金貢獻收入總額為35,665,000元(二零零八年：35,350,000元)，其中包括本集團所知由寶馬中國共同控制的實體。

6 物業營運開支

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
城市房地產稅	17,181	16,733
租賃代理的佣金	6,716	3,336
物業管理費	2,101	2,222
維修費用	1,981	—
呆賬撥備	1,316	—
市場推廣費用	823	—
壞賬撇銷	—	389
土地使用稅	482	335
印花稅	250	137
其他	170	4
	<u>31,020</u>	<u>23,156</u>

7 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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 融資成本：		
銀行借貸利息	25,444	58,791
其他借貸成本	4,200	4,200
	<u>29,644</u>	<u>62,991</u>
(b) 其他項目：		
管理人費用	21,399	22,774
其他法律及專業費用	5,172	2,918
受託人酬金	1,613	1,253
核數師酬金		
— 審核服務	1,150	1,150
— 其他服務	450	515
估值師酬金	280	70
銀行費用	37	39
投資物業應收租金減直接開支31,020,000元 (二零零八年：23,156,000元)	<u>(179,813)</u>	<u>(201,968)</u>

截至二零零八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，而本集團概無與相關方訂立僱傭合約。

8 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項		
中國預提稅項(附註(ii))	22,203	23,697
中國企業所得稅(附註(iii))	6	—
	<u>22,209</u>	<u>23,697</u>
遞延稅項		
暫時差異的轉回	(11,658)	(43,053)
	<u>10,551</u>	<u>(19,356)</u>

(i) 由於本集團於年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) 中國預提稅項乃根據視作盈利基準按總租金收入的10%計算。

(iii) 中國企業所得稅乃按相關實體除稅前溢利的25%計算。

(b) 所得稅支出／(抵免)和按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)的對賬：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
除稅前溢利／(虧損)	4,603	(192,940)
按適用稅率計算的除稅前		
溢利／(虧損)的名義性稅項	464	(19,294)
免稅收入的稅務影響	(700)	(13,143)
不可扣減開支的稅務影響	10,787	13,081
	<u>10,551</u>	<u>(19,356)</u>
年內實際稅項支出／(抵免)		

(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結算日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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
投資物業重新估值產生的遞延稅項：		
於一月一日	152,414	184,160
滙兌差額	(23)	11,307
於損益表中扣除	(11,658)	(43,053)
	<u>140,733</u>	<u>152,414</u>
於十二月三十一日	<u>140,733</u>	<u>152,414</u>

9 未計與基金單位持有人交易的每個基金單位虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度的每個基金單位未計與基金單位持有人交易前的基本虧損為0.01元(二零零八年：0.37元)。未計與基金單位持有人交易前每個基金單位基本虧損乃根據本集團的本年未計與基金單位持有人交易的虧損5,948,000元(二零零八年：173,584,000元)及以加權平均計算的已發行基金單位的464,161,000(二零零八年：473,786,858)個計算。

由於本年度及過往年度每個基金單位並無潛在攤薄虧損，故並無呈列每個基金單位攤薄虧損。

10 投資物業

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於一月一日	3,631,153	3,822,187
滙兌差額	(423)	239,496
添置	6,516	—
公允價值減少	(116,576)	(430, 530)
	<u>3,520,670</u>	<u>3,631,153</u>
於十二月三十一日	<u>3,520,670</u>	<u>3,631,153</u>

(a) 高力國際物業顧問(香港)有限公司已重估投資物業佳程廣場於二零零九年十二月三十一日的價值。物業估值師為香港測量師學會資深會員，對進行估值的物業的地點及類別有近期經驗。有關估值乃按市值基準，經參照折現現金流量分析、投資方法及直接比較法而計算進行。

(b) 投資物業位於中國按中期租約持有。於二零零九年十二月三十一日，投資物業已授予本集團的銀行貸款作為抵押。

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。

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，部分租約可選擇續期，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付款總額如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
一年內	180,509	162,230
一年以上但五年以內	218,957	141,433
五年以上	13,578	31,820
	<u>413,044</u>	<u>335,483</u>

11 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應收租金	2,477	1,139
減：呆賬撥備	(1,316)	—
	<u>1,161</u>	<u>1,139</u>
其他應收款	4,797	1,435
按金及預付款	11,662	11,628
	<u>17,620</u>	<u>14,202</u>

(a) 賬齡分析

於二零零九年十二月三十一日，計入應收賬款及其他應收賬款的款項包括其賬齡分析如下的應收租金：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
已過期一個月以內	352	—
已過期一至三個月	809	1,058
已過期三個月以上十二個月以內	—	81
	<u>1,161</u>	<u>1,139</u>

應收租金於發票日期起計14日內到期，租戶須全數支付未繳結餘。

(b) 應收租金的減值

應收租金的減值虧損採用撥備賬戶記賬，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。

呆賬撥備1,316,000元指年內撥備賬戶變動。

(c) 並無減值的應收租金

管理人密切及定期監控及檢討各筆應收租金，確保就任何不可收回債項確認足夠減值虧損。管理人認為已收取充裕的租金按金用作彌補潛在信貸風險。

12 其他應付款項及應計費用

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
其他應付款項及應計費用 (附註(i))	63,396	59,591
應付管理人員費用	3,574	2,809
其他應付管理人款項 (附註(ii))	3,177	4,487
	<u>70,147</u>	<u>66,887</u>

(i) 所有其他應付款項及應計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268,000元(二零零八年：29,000元)。

(ii) 該款項為無抵押、免息且並按要求償還。於年內，已向管理人支付1,310,000元。

13 租戶按金

預期將於超過一年以後支付的租戶按金的金額為33,213,000元(二零零八年：23,169,000元)。

14. 應付賣方款項

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
收購所得款項保留金 (附註(i))	156,000	156,000
首次未付代價結餘 (附註(ii))	114,955	114,955
賣方基金單位分派保留金 (附註(iii))	16,542	8,492
抵銷款項 (附註(iv))	(263,694)	(252,161)
	<u>23,803</u>	<u>27,286</u>

附註

(i) 根據與賣方訂立的買賣協議，該款項指受託人持有作為抵押品的20百萬美元(156百萬港元)的保留金，以作為賣方履行買賣協議中條文的保證。根據買賣協議，保留金的解除取決於概無嚴重違反保證，致使買方(須根據管理人的推薦意見採取行動)個人認為其將對(其中包括)信託的財務狀況、盈利或資產造成重大不利影響。

- (ii) 該款項包括未付予賣方首次代價的餘下結餘64,955,000元(此結餘受載於買賣協議的成交後調整機制所限)，以及BVI Gateway就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，應付賣方而宣派的股息50,000,000元所限，該50,000,000元結餘須待賣方於指定期限內無條件完成買賣協議下的若干責任後方可清償。
- (iii) 該款項指信託向賣方(作為基金單位持有人)作出的截至二零零八年十二月三十一日止期間的中期及末期分派。該款項乃根據法律意見，並按照信託契約條款，現由管理人保留，原因是向賣方提出的索償使賣方須向受託人或管理人支付款項。
- (iv) 管理人及受託人已根據買賣協議及法律意見，行使受託人或管理人所控制欠付賣方的潛在債項的抵銷權，以抵銷對虧損或開支的申索。

於二零零九年，管理人根據法律意見，已繼續行使其權利抵銷下述款項：

- 賣方聯繫人士的應收管理費用為198,120元；
 - 根據日期為二零零七年六月四日訂立的買賣協議，存有缺陷的設備而令賣方違反作出的保證產生的開支567,350元；
 - 賣方聯繫人士的應收雙倍延期租金及管理費用共1,654,703元；
 - 與賣方聯繫人士有關的復原成本為6,667,803元；
 - 與收購投資物業中存有缺陷設備的有關金額共2,445,400元。
- (v) 於二零零九年十二月三十一日應付賣方款項的結餘將由信託保留，以待信託對賣方概無其他索償方予解除。管理人已持續於行使抵銷權前通知賣方。賣方曾於二零零九年六月指出其對有關抵銷有所爭議，往後概無就此接獲任何其他通知。根據所得的法律意見，管理人仍認為該等抵銷為適當和合法。
- (vi) 根據賣方及受託人於二零零七年六月四日訂立的稅務契約，賣方將就於稅務契約日期或之前發生的任何事件，或因參考該等事件而產生的任何形式的稅務負債；及受託人或其附屬公司就根據稅務契約成功索償而產生及應付的所有成本、費用及利息，向受託人(為其本身及代表附屬公司)作出彌償。

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，就本集團截至二零零九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有關非常重大出售建議、終止信託建議及取消信託上市地位建議的強調事項，其詳情載於本公佈附註3。由於出售建議及隨之發生的終止信託及取消信託上市地位仍須向基金單位持有人申報及獲其批准，故本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表已按持續基準呈列並將業務呈列為持續經營。

公眾流通量

根據公開資料及管理人所知，於二零零九年十二月三十一日，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，於二零零九年，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香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14《企業管治常規守則》所載的守則條文。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

睿富房地產基金將於二零一零年三月十五日(星期一)至二零一零年三月十七日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續。於該期間不會辦理任何基金單位過戶登記。

為符合資格收取二零零九年末期分派，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格，必須於二零一零年三月十二日(星期五)下午四時三十分前交回睿富房地產基金的基金單位過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

末期分派將於二零一零年四月九日(星期五)或前後支付予基金單位持有人。

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二零一零年四月三十日(星期五)或之前寄發予基金單位持有人。

單位持有人週年大會

管理人將於適當時候向基金單位持有人寄發通告，詳列二零一零年睿富房地產基金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托基金的管理人)
管理人主席
Kurt William Roeloffs, Junior

香港，二零一零年二月二十五日

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；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。