

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

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)  
(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  
二零一零年六月三十日止期間的中期業績公佈

## 二零一零年中期業績

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六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期業績如下。

## 主要摘要

- 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。
- 每個基金單位4.10港元的二零一零年中期分派乃主要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。
- 隨派付二零一零年中期分派後，於二零一零年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值合共為201.1百萬港元或每個基金單位0.43港元。
- 睿富房地產基金於期內的溢利為80.6百萬港元，此乃由於因出售附屬公司時變現的匯兌差額所得收益193.4百萬港元抵銷出售附屬公司虧損123.7百萬港元所致。
- 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，二零一零年六月三十日的資本負債比率為零。

- 平均現行租金<sup>1</sup>略升百分之零點四至二零一零年四月十二日每月每平方米人民幣201.9元，平均現貨租金<sup>2</sup>由二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日期間則上升百分之四點六至每月每平方米人民幣217.6元。
- 報告期間的物業收入淨額為46.9百萬港元，原因是物業管理期較短及出租率較低。佳程廣場（「物業」）的出租率從二零零九年六月三十日的百分之八十五點四下跌至二零一零年十二月三十一日的百分之七十六點五，並進一步下跌至二零一零年四月十二日的百分之七十一點四。

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於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每個基金單位4.10港元的中期分派金額，主要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。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佈第十七頁的分派表。

「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。

「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。

<sup>1</sup> 平均現行租金指物業於某一指定時間的每月租金總額（不包括管理費及其他雜項收入）。

<sup>2</sup> 平均現貨租金指物業於二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日期間錄得的每月租金（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）。

「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十五日。

「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，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。

「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。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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的建議。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。

## 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。

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及二零一零年五月十一日的公告及通函。

## 託管金額

監於根據該協議所進行的完成調整，託管金額由原來的150.0百萬港元下跌至於二零一零年六月三十日的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。截至本公佈日期，並沒有違反該協議內的陳述及保證。

除於託管結束日期(即二零一零年十一月十五日)的任何未清付的索償外，託管賬戶內的一切餘款(如有)將會釋放。

## 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擁有任何於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經營性業務及資產)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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業收入淨額由截至二零零九年六月三十日止六個月的98.7百萬港元下降至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80.6百萬港元的期內溢利，此乃由於193.4百萬港元的經出售附屬公司而實現的滙兌差額抵銷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六月三十日201.1百萬港元或每個基金單位0.43港元。

於報告期間，信託派發1,903.1百萬港元或每基金單位4.10的二零一零年中期分派，這包括主要來自出售的銷售所得款項以及可動用現金儲備。通過維持穩健的現金結餘，管理人持續執行其審慎的財務管理。因此，管理人能夠在符合未來清盤建議及有關事宜的資金需求。

## 明智的財務管理

於二零零九年十二月三十一日，睿富房地產基金維持百分之三十五點零的保守水平的資本負債比率。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。1,400百萬港元的貸款已根據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，因此於二零一零年六月三十日，睿富房地產基金的資本負債比率已減至百分之零。

於報告期末，信託擁有135.9百萬港元的現金及銀行結餘。管理人的財務策略旨在維持最理想的現金水平以支付債權人及睿富房地產基金的清盤建議開支。

## 房地產出售及購買概要

於二零一零年二月三日，管理人、受託人與豐樹印度中國基金有限公司就出售BVI Gateway (物業的最終控股公司) 訂立該協議。有關詳情載於本公佈第四頁之「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)			
	截至六月三十日止六個月		
	2010	2009	
	(未經審核)	(未經審核)	
營業額	53,159	111,766	
物業經營開支	(6,242)	(13,046)	
物業收入淨額	46,917	98,720	
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	—	(113,450)	
銀行存款利息收入	930	3,409	
滙兌收益／(虧損)淨額	672	(3,281)	
行政開支 <sup>1</sup>	(12,943)	(15,126)	
融資成本	(19,048)	(17,048)	
與基金單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)	80,615	(47,196)	
<b>財務比率</b>			
每基金單位溢利／(虧損)－基本及攤薄	0.17港元 <sup>2</sup>	(0.10港元) <sup>2</sup>	
債務償還比率 <sup>3</sup>	6.08倍	4.51倍	
分派(除非另有指明，以千港元列示)			
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	中期分派	末期分派	中期分派
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)
分派	1,903,060 <sup>4</sup>	68,000 <sup>5</sup>	68,000 <sup>6</sup>
每個基金單位分派	4.10港元 <sup>7</sup>	0.1465港元 <sup>7</sup>	0.1465港元 <sup>7</sup>
基金單位收市價	4.35港元 <sup>8</sup>	3.24港元 <sup>9</sup>	2.70港元 <sup>10</sup>
每個基金單位年度化的分派收益率	不適用 <sup>11</sup>	9.04% <sup>7</sup>	10.85% <sup>7</sup>

資產負債表(除非另有指明，以千港元列示)		
	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
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	201,056	2,284,940
基金單位持有人應佔每個基金單位資產淨值	0.43港元 <sup>12</sup>	4.92港元 <sup>12</sup>
財務比率		
資本負債比率 <sup>13</sup>	0%	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六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月期間的加權平均數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過去12個月期間攤銷的預付銀行債項費用後的比率。
- 4 1,903.1百萬港元的二零一零年中期分派包括主要來自出售的銷售所得款項以及可動用現金儲備。進一步資料詳述於本公佈的分派表。
- 5 68.0百萬港元的二零零九年末期分派包括可分派收入淨額41.5百萬港元及自可動用現金儲備撥出的額外分派26.5百萬港元。
- 6 68.0百萬港元的二零零九年中期分派包括可分派收入淨額60.3百萬港元及自可動用現金儲備撥出的額外分派7.7百萬港元。
- 7 根據分別於二零一零年六月三十日、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。
- 8 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香港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之前睿富房地產基金基金單位將停止買賣。
- 9 於二零零九年十二月三十一日的基金單位收市價。
- 10 於二零零九年六月三十日的基金單位收市價。
- 11 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以及可動用現金儲備。進一步資料詳述於本公佈的分派表。
- 12 根據分別於二零一零年六月三十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。
- 13 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，因此於二零一零年六月三十日睿富房地產基金並沒有任何銀行借貸。

參考本公佈第四頁「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六月三十日的報告期間。

### **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。與截至二零零九年六月三十日止六個月的營業額111.8百萬港元相比，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。與截至二零零九年六月三十日止六個月的物業經營開支13.0百萬港元相比，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物業間接所有權所致。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淨額。

### **行政開支**

報告期間的行政開支(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)為12.9百萬港元。該等行政開支較截至二零零九年六月三十日止六個月下降百分之十四點四，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受託人費用減少所致。

### **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，而截至二零零九年六月三十日止六個月則為17.0百萬港元。



## 期內溢利

於報告期間，睿富房地產基金錄得溢利80.6百萬港元，相比下，截至二零零九年六月三十日止六個月的虧損47.2百萬港元，溢利主要來自經出售附屬公司而實現的滙兌差額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

鑒於出售及派付二零一零年中期分派，於二零一零年六月三十日的基金單位持有人應佔資產淨值合共為201.1百萬港元或每個基金單位0.43港元。

## 資本架構

於二零一零年六月三十日，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，並無撤銷或發行任何基金單位。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六月三十日的資本負債比率(按借款總額佔總資產的百分比計算)為百分之零與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

於二零一零年六月三十日，睿富房地產基金的現金及銀行結餘總額為135.9百萬港元。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的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。

## 二零一零年中期分派

就此報告期內，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。此中期分派包括主要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。

## 二零一零年末期分派

隨著出售完成及派付二零一零年中期分派後，除129.2百萬港元的託管金額及信託的可動用現金儲備外，睿富房地產基金並無其他重大資產。於託管結束日期（即二零一零年十一月十五日）後，任何於託管賬目的金額會全數釋放，而現金儲備，在清還債權人及清盤開支後，將會按比例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。

## 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	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。平均現貨租金則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期間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百分之七十一點四。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

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基金守則及信託契約的清盤建議。

根據該協議，管理人，豐樹印度中國基金有限公司，信託人及渣打銀行(香港)有限公司(作為託管代理)，訂立開設託管賬戶的託管協議。託管結束日期為出售完成日期起計滿七個月後的第一個工作天即二零一零年十一月十五日。除去任何不可預見的情況，管理人預期清盤建議將於二零一零年十二月三十一日前完成。

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，受託人應(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，而受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其他全部債項及負債。

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末期分派及有關支票寄發日期等詳情，管理人將作進一步公告。除託管賬戶內的129.2百萬港元及信託的可動用現金儲備外，於完成出售及派付二零一零年中期分派後睿富房地產基金將不會有任何重大的剩餘資產。有關託管金額及信託的現金儲備的詳情，請參閱本公佈的第五頁。

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。取消上市地位生效日及安排須獲聯交所批准。

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睿富房地產基金根據證券及期貨條例第104條獲證監會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。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。

## 綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(除非另有指明，以港元列示) – 未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	3	53,159	111,766
物業經營開支	4	(6,242)	(13,046)
物業收入淨額		46,917	98,720
銀行存款利息收入		930	3,409
行政開支		(12,943)	(15,126)
融資成本	5(a)	(19,048)	(17,048)
滙兌收益／(虧損)淨額		672	(3,281)
		16,528	66,674
出售附屬公司虧損	9	(123,747)	—
經出售附屬公司 而實現的滙兌差額		193,439	—
投資物業的公允價值減少		—	(113,450)
未計稅項及與基金單位持有人交易前 的溢利／(虧損)	5(b)	86,220	(46,776)
所得稅	6	(5,605)	(420)
與基金單位持有人交易前的期內溢利／(虧損)		80,615	(47,196)
每基金單位溢利／(虧損) – 基本及攤薄	7	0.17元	(0.10)元

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(除非另有指明，以港元列示) – 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
與基金單位持有人交易前的年度溢利／(虧損)	80,615	(47,196)
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)	—
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	—	(3,115)
期內全面收益總額	<u>(112,824)</u>	<u>(50,311)</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

**綜合資產負債表**

於二零一零年六月三十日

(除非另有指明，以港元列示) – 未經審核

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	—	3,520,670
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	129,208	17,620
現金及現金等價物		135,914	462,887
		<u>265,122</u>	<u>480,507</u>
<b>總資產</b>		<u>265,122</u>	<u>4,001,177</u>
<b>流動負債</b>			
預收租金		—	9,140
其他應付款項及應計費用	12	53,166	70,147
租戶按金		—	49,724
本期稅項		—	33,085
應付賣方款項	13	10,900	23,803
		<u>64,066</u>	<u>185,899</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>201,056</u>	<u>294,608</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>201,056</u>	<u>3,815,278</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)</b>			
有抵押銀行借款	14	—	1,389,605
遞延稅項負債		—	140,733
		<u>—</u>	<u>1,530,338</u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>64,066</u>	<u>1,716,237</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>201,056</u>	<u>2,284,940</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>0.43元</u>	<u>4.92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  
於二零一零年六月三十日  
除非另有指明，以港元列示－未經審核

	千港元
於二零零九年一月一日的結餘	2,445,172
截至二零零九年六月三十日止六個月基金單位 持有人應佔資產淨值變動	
已向基金單位持有人支付的分派	(82,341)
期內全面收益總額	(50,311)
	<hr/>
於二零零九年六月三十日及二零零九年七月一日的結餘	2,312,520
截至二零零九年十二月三十一日止六個月 基金單位持有人應佔資產淨值變動	
已向基金單位持有人支付的分派	(68,000)
期內全面收益總額	40,420
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日的結餘	2,284,940
截至二零一零年六月三十日止六個月 基金單位持有人應佔資產淨值變動	
已向基金單位持有人支付的二零零九年末期分派	(68,000)
已向基金單位持有人支付的二零一零年中期分派	(1,903,060)
期內全面收益總額	(112,824)
	<hr/>
於二零一零年六月三十日的結餘	<u>201,056</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。



## 分派表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(除非另有指明，以港元列示) – 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
與基金單位持有人交易前的 期內溢利／(虧損)	80,615	(47,196)
<b>調整：</b>		
非現金經出售附屬公司 而實現的滙兌差額	(193,439)	—
非現金融資成本	10,395	2,100
非現金滙兌(收益)／虧損淨額	(672)	3,281
投資物業的 公允價值減少	—	113,450
遞延稅項	—	(11,345)
調整總額	(183,716)	107,486
與基金單位持有人交易前的 調整後期內(虧損)／溢利	(103,101)	60,290
期內可分派收入	—	60,290
額外分派	—	7,710
其他分派(附註(ii))	1,903,060	—
<b>分派總額</b>	<b>1,903,060</b>	<b>68,000</b>
每個基金單位分派(附註(iii))	\$4.10	\$0.1465

### 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。

(iii) 睿富房地產基金的二零一零年中期分派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。

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

## 中期財務報告附註

(除非另有指明，以港元列示) — 未經審核

### 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。睿富房地產基金於二零零七年六月二十二日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

管理人的註冊辦事處位於香港皇后大道中二號長江集團中心四十八樓。

中期財務報告(包括未經審核的簡明中期財務報表)於二零一零年八月二十日獲批准刊發。

### 2 編制基準

中期財務報表乃根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告。

除以下所述，中期財務報表乃根據二零零九年年度財務報表所採納相同的會計政策而編製。

香港會計師公會頒佈了多項修訂、新準則及詮釋。這些修訂、新準則及詮釋在睿富房地產基金及其附屬公司(統稱「本集團」)的本會計期間生效或可供提早採納。這些發展對所呈報期間中期財務報表所應用之會計政策並沒有產生重大變動。

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，BVI Gateway及其附屬公司(「出售集團」)於二零一零年四月十二日已不再從信託中綜合計算，出售集團自二零一零年一月一日至二零一零年四月十二日止期間出售集團所產生的收益及相對費用已計入信託的中期財務報表中。

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，並將根據房地產投資信託基金守則取消於聯交所的上市地位及清盤。除去任何不可預見的情況，管理人及信託人預期程序將於二零一零年十二月三十一日前完成。

故此，睿富房地產基金已不再被管理人視為持續經營業務。於中期財務報表內，於二零一零年六月三十日，資產的價值為預計可變現價值，負債乃是預計結算金額而清盤及終止成本亦作撥備。

### 3 營業額

本集團的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）進行物業投資。

營業額指物業租金收入及停車場租金收入（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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
物業租金收入	51,578	109,444
停車場租金收入	1,581	2,322
	<u>53,159</u>	<u>111,766</u>

### 4 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
房地產稅	5,038	8,506
呆賬撥備	226	222
租賃代理佣金的（退還）／支付	(152)	2,768
物業管理費	152	1,089
土地使用稅	136	239
其他	842	222
	<u>6,242</u>	<u>13,046</u>

## 5 未計稅項及與基金單位持有人交易前的溢利／(虧損)

未計稅項及與基金單位持有人交易前的溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	5,153	14,948
其他借款成本(附註(i))	13,895	2,100
	<u>19,048</u>	<u>17,048</u>
(b) 其他項目：		
管理人費用	6,448	11,063
其他法律及專業費用	2,089	2,066
受託人酬金	650	733
核數師酬金	460	300
銀行費用	17	20
投資物業應收租金減直接開支 6,242,000元 (二零零九年：13,046,000元)	(46,917)	(98,720)
(i) 其他借款成本包括於截至二零一零年六月三十日期間因償還借貸而實現的預付費用的未攤銷結餘的10,395,000(參閱附註14)。		

本期間及過往期間，睿富房地產基金概無委任任何董事，而本集團概無與任何人訂立僱用合約。

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	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	11,765
中國企業所得稅(附註(iii))	3	—
	<u>5,605</u>	<u>11,765</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的轉回	—	(11,345)
	<u>5,605</u>	<u>420</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。

## 7 與基金單位持有人交易前的每個基金單位溢利／(虧損)

截至二零一零年六月三十日止六個月與基金單位持有人交易前的每個基金單位基本溢利為0.17元(截至二零零九年六月三十日止六個月每個基金單位虧損為0.10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80,615,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月的虧損為47,196,000元)及期內的加權平均數464,161,000(截至二零零九年六月三十日止六個月為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)。

## 8 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，編製中期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、因出售附屬公司所致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	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	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	111,766	—	—	53,159	111,766
分部業績	46,917	98,720	(12,943)	(15,126)	(33,974)	83,594
銀行存款利息收入	735	2,038	195	1,371	930	3,409
融資成本	(19,048)	(17,048)	—	—	(19,048)	(17,048)
滙兌收益／(虧損)淨額	672	(3,281)	—	—	672	(3,281)
	29,276	80,429	(12,748)	(13,755)	16,528	66,674
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)	—
投資物業的公允價值減少	—	(113,450)	—	—	—	(113,450)
未計稅項及與基金單位 持有人交易前 的溢利／(虧損)	29,276	(33,021)	56,944	(13,755)	86,220	(46,776)
所得稅	(5,605)	(420)	—	—	(5,605)	(420)
與基金單位持有人 交易前的期內 溢利／(虧損)	23,671	(33,441)	56,944	(13,755)	80,615	(47,196)

## (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		綜合	
	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
分部資產	—	3,767,407	265,122	233,770	265,122	4,001,177
分部負債	—	1,648,282	64,066	67,955	64,066	1,716,237
基金單位持有人 應佔資產淨值					201,056	2,284,940

於本期間及過往期間，概無任何分部間的收益、溢利或虧損、資產及負債。

## 9 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(構成本集團絕大部份的營運業務及資產)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)
所出售的附屬公司資產淨值	1,940,280
出售附屬公司的虧損	(123,747)
交易成本	76,575
結清應收一家附屬公司款項	125,483
總代價	2,018,591

	二零一零年 千元
由下列方式支付：	
所收取現金代價	1,889,383
應收代價 (附註11)	129,208
	<u>2,018,591</u>

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	1,889,383
現金出售	(221,112)
	<u>1,668,271</u>

#### 10 投資物業

	附註	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
於一月一日		3,520,670	3,631,153
滙兌差額		2,485	(423)
添置		13,022	6,516
出售 (經出售附屬公司)	9	(3,536,177)	—
公允價值減少		—	(116,576)
		<u>—</u>	<u>(116,576)</u>
於六月三十日 / 十二月三十一日		<u>—</u>	<u>3,520,670</u>

於出售附屬公司後，於二零一零年六月三十日本集團不再擁有任何投資物業。

#### 11 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
已過期一個月以內	—	352
已過期一至三個月	—	809
	<u>—</u>	<u>809</u>
應收租金，扣除呆賬撥備	—	1,161
應收代價 (附註(i))	129,208	4,797
按金及預付款	—	11,662
	<u>129,208</u>	<u>17,620</u>



- (i) 應收代價指於二零一零年六月三十日託管賬戶中的金額，而倘睿富房地產基金及／或管理人違反就附註9所述出售的該協議的保證或任何其他條文，則該金額可供豐樹印度中國基金有限公司追索。倘在二零一零年十一月十五日託管結束日期前沒有任何未清付的索償，託管賬戶的結餘將支付予信託。截至本報告日期止，並沒有任何對託管賬戶的索償。

## 12 其他應付款項及應計費用

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
應付管理人費用	6,448	3,574
其他應付管理人款項(附註(i))	337	3,177
其他應付款項及應計費用(附註(ii))	46,381	63,396
	<u>53,166</u>	<u>70,147</u>

- (i) 該款項為無抵押、免息且並按要求償還。

- (ii) 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1,843,000元(二零零九年十二月三十一日：268,000元)。

## 13 應付賣方款項

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 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>

截至二零一零年六月三十日止六個月，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。

於二零一零年六月三十日的結餘10,900,000元指管理人就可能支付予田力先生(「賣方」)款額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。特別是，應付款項將減少並有潛在可能終止，倘信託產生其他法律或其他費用或發現其他對賣方的其他索償。

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。

#### 14 有抵押銀行借款

於二零一零年六月三十日，須償還的有抵押銀行借款如下：

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
銀行借款，有抵押	—	1,400,000
預付費用的未攤銷結餘	—	(10,395)
	<u>—</u>	<u>(10,395)</u>
兩年後但於五年內	—	1,389,605
	<u>—</u>	<u>1,389,605</u>

根據該協議，銀行貸款1,400.0百萬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六月三十日止期間的綜合收益表入賬。

#### 獨立核數師的審閱報告

睿富房地產基金的核數師在彼等的獨立核數師審閱報告中包含「強調事項」一段，其詳情載列如下：

核數師在沒有對結論作保留的情況下，就本集團截至二零一零年六月三十日止期間的中期財務報告編製的獨立核數師審閱報告包括有關信託已進行終止及其清盤預期將於二零一零年十二月三十一日前完成的強調事項。

#### 公眾流通量

根據公開資料及管理人所知，於二零一零年六月三十日，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。

## 審閱中期業績

於報告期間的中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。

## 刊發中期報告

睿富房地產基金於報告期間的中期報告將於二零一零年八月三十一日(星期二)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託基金的管理人)

管理人主席

Kurt William Roeloffs, Junior

香港，二零一零年八月二十日

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。