

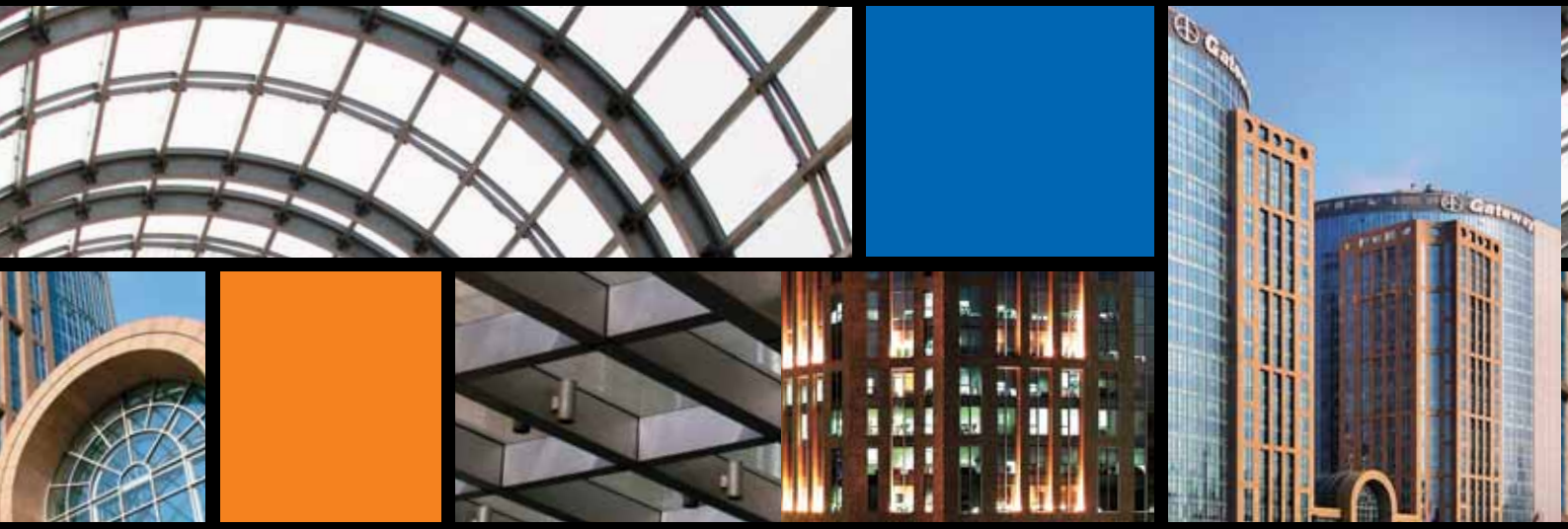


# RREEF China Commercial Trust

## 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)



## 中期報告 2007

管理人



睿富

睿富中國房托基金管理有限公司



# 目錄

|    |              |
|----|--------------|
|    | 頁次           |
| 2  | 公司資料         |
| 3  | 背景           |
| 4  | 主席報告         |
| 5  | 分派           |
| 6  | 管理層討論及分析     |
| 9  | 企業管治         |
| 11 | 關連人士交易       |
| 12 | 關連人士於基金單位的權益 |
| 15 | 簡明中期財務報表     |
| 20 | 簡明中期財務報表附註   |
| 34 | 獨立審閱報告       |

|                  |   |
|------------------|---|
| 睿富房地產基金管理人       | 睿富中國房托基金管理有限公司  |
| 管理人的董事會          |   |
| 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<br>Michael Eugene BUQUOI先生<br>Niel THASSIM先生<br>田力先生 |
| 獨立非執行董事          | Jack Richard RODMAN先生<br>Mark Henry FORD先生<br>孟曉蘇博士                         |
| 管理人的負責人員         | Paul Thomas KEOGH先生(基金管理人)<br>黎偉杰先生<br>Robert Michael BYRNE先生               |
| 物業管理人(作為管理人的代理人) | 北京仲量聯行物業管理服務有限公司  |
| 受託人              | 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  |
| 管理人的公司秘書         | 連少梅女士   |
| 睿富房地產基金的核數師      | 畢馬威會計師事務所   |
| 管理人的法律顧問         | 普衡律師事務所   |
| 獨立物業估值師          | 戴德梁行有限公司  |
| 主要往來銀行           | 香港上海滙豐銀行有限公司<br>蘇格蘭皇家銀行有限公司香港分行<br>中國工商銀行北京商務中心區支行                          |
| 基金單位過戶處          | 卓佳證券登記有限公司<br>香港灣仔皇后大道東28號<br>金鐘匯中心26樓                                      |
| 註冊辦事處            | 香港<br>皇后大道中2號<br>長江集團中心53樓  |
| 網址               | <a href="http://www.rreefchinatrust.com">www.rreefchinatrust.com</a>        |

睿富中國商業房地產投資信託基金(「睿富房地產基金」)乃根據睿富房地產基金的受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)與睿富房地產基金的管理人睿富中國房托基金管理有限公司(「管理人」)於二零零七年五月二十八日訂立的信託契約(「信託契約」)所成立。

睿富房地產基金以單位信託基金組成，並乃根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，長期投資於位於中國主要城市、香港及澳門的多元化機構優質辦公樓及多用途物業(其中大部份物業指定作辦公樓用途)物業組合。

睿富房地產基金初步投資位於北京朝陽區的優質甲級辦公樓佳程大廈(「物業」)，該物業位於北京三大著名商業區之一的北京燕莎區，由兩幢25層高的大樓組成，樓面總面積合共超過130,000平方米。就品質而言，物業被認為是北京四大最優質樓宇之一。

睿富房地產基金於二零零七年六月二十二日(「上市日期」)開始營運，睿富房地產基金於同日完成收購該物業及其基金單位(「基金單位」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本中期報告涵蓋期間由上市日期至二零零七年六月三十日止(「報告期間」)。

本人謹代表管理人的董事會（「董事會」），欣然向各位呈報睿富房地產基金的首份中期報告。

憑藉睿富作為後盾，睿富房地產基金在二零零七年六月二十二日於香港聯交所主板上市。睿富為德意志銀行集團旗下的房地產及基建投資管理分支機構，並為全球著名的房地產投資管理人之一。

作為睿富房地產基金的管理人，我們的主要目標乃透過投資位於中國主要城市、香港及澳門的多元化機構優質辦公及多用途物業組合，而為睿富房地產基金單位持有人（「基金單位持有人」）提供經調整風險的長期總回報。

睿富房地產基金組合旨在向基金單位持有人定期提供穩定的現金分派，而有關分派具有長期持續增長潛力，長遠而言可提升組合的價值。

北京佳程大廈為睿富房地產基金的首項資產，位置優越，設計匠心獨運，擁有高質素的租戶組合。管理人將與物業管理人密切合作，確保該物業繼續超越市場表現，為基金單位持有人帶來穩定的現金分派及資本增值。

展望未來，管理人將積極物色、評估及選擇性地收購有潛力使睿富房地產基金作出的分派持續增長及／或可長遠提高組合價值的物業。為最有效的方式執行收購策略，管理人將利用睿富的收購資源，為睿富房地產基金物色及協助把握合適的收購機會。

本人謹代表董事會，感謝管理層及全體員工對睿富房地產基金成功上市所付出的努力及貢獻。我們期望能繼續獲得彼等之鼎力支持，為基金單位持有人的利益創造價值。

**Kurt William Roeloffs Junior**

主席

睿富房地產基金管理人

睿富中國房托基金管理有限公司

二零零七年八月十日

按管理人的政策，將於上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間向基金單位持有人分派相等於睿富房地產基金年度可分派收入的100%款項，並於隨後的每個財政年度分派不少於睿富房地產基金年度可分派收入的90%。根據信託契約及遵照房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」），睿富房地產基金於每個財政年度須向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入（根據房地產投資信託基金守則的經審核除稅後收入淨額）的90%。

睿富房地產基金於報告期間向基金單位持有人分派的未經審核可分派收入約為4,740,000港元。根據就睿富房地產基金首次公開發售（「首次公開發售」）而於二零零七年六月十一日發出的發售通函（「發售通函」）所述的分派政策，睿富房地產基金的首次分派將於公佈其截至二零零七年十二月三十一日止財政期間的末期業績後宣佈，並預期將不遲於二零零八年五月二十九日支付。其後，每年分派兩次，即就截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間作出的分派。

## 業務回顧

自上市日期起，管理人一直專注處理前業主轉讓物業擁有權及營運事宜。此過程涉及(其中包括)通知所有租戶及物業新擁有權的其他相關方、向管理人移交所有財務及營運資料，以及實施管理人的營運程序。

物業的出租率由二零零七年三月三十一日的94.2%增至二零零七年六月三十日的95.2%，而每出租平方米的平均每月租金維持在人民幣273元的水平。

物業的六份租約將於二零零七年到期須予續約，佔物業可出租總面積約4.4%。該六份租約的其中一份已於二零零七年三月續約，相對前租金水平增加5%。物業管理人已開始與其他五名租戶洽談續租事宜。

物業管理人於二零零七年上半年一直積極尋找新租戶及與準租戶磋商。鑑於燕莎區及北京的整體優質甲級辦公樓空間供應有限，以及物業設施優越，管理人有信心物業的出租率及平均每月租金中期而言將保持強勁。

## 財務回顧

睿富房地產基金於報告期間的收益總額及直接成本總額分別約為8,401,000港元及432,000港元，而物業收入淨額約為7,969,000港元。經考慮若干非物業經營收入及開支後，睿富房地產基金於報告期間的綜合純利約為81,229,000港元。

合共484,400,000個基金單位已於睿富房地產基金上市時以每個基金單位5.15港元發行。首次公開發售所得款項約2,494,660,000港元連同銀行融資1,400,000,000港元乃用於收購該物業，及支付與首次公開發售有關的開支及費用，包括債務相關付款。

於二零零七年六月三十日，睿富房地產基金取得蘇格蘭皇家銀行有限公司香港分行貸款融資總額為1,400,000,000港元(扣除交易成本前)。貸款為期5年。於二零零七年六月三十日，睿富房地產基金的資產負債比率(定義為借貸總額佔資產總值的百分比)為30.8%。

於二零零七年六月三十日，睿富房地產基金的現金結餘及銀行存款合共約為373,034,000港元，而有關到期日則各不相同，以應付財務承擔及營運資金所需。

## 物業概要

(於二零零七年六月三十日)

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 位置        | 中國北京朝陽區         |
| 落成年度      | 二零零五年           |
| 建築樓面面積    | 130,488.1平方米    |
| 總可出租面積    | 106,393.8平方米    |
| 停車位數目     | 675             |
| 出租率       | 95.2%           |
| 於報告期間的營業額 | 8,401,000港元     |
| 估值        | 4,084,327,000港元 |

## 公眾持有基金單位數目

於本中期報告日期，管理人確認根據睿富房地產基金可取得的公開資料及就管理人所深知，睿富房地產基金維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所指定的公眾持有基金單位數目。

## 已發行新基金單位

管理人確認於報告期間，除於首次公開發售時發行的484,400,000個基金單位外，概無發行新基金單位。

## 購回、出售或贖回基金單位

根據信託契約，除非及直至獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）不時發出的有關守則及指引以及適用法律許可，管理人不得代表睿富房地產基金購回或贖回任何基金單位。管理人代表睿富房地產基金確認於報告期間概無購買、出售或贖回基金單位。

## 房地產出售及購買概要

於報告期間，睿富房地產並無達成任何房地產出售及購買交易。



## 表現概覽

(於二零零七年六月三十日)

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 資產淨值                             | 2,491,996,000港元 |
| 每個基金單位的資產淨值                      | 5.14港元          |
| 於報告期間的最高成交價                      | 5.05港元          |
| 成交價較每個基金單位資產淨值的最高溢價 <sup>1</sup> | 不適用             |
| 於報告期間的最低成交價                      | 4.50港元          |
| 成交價較每個基金單位資產淨值的最高折讓              | 12.45%          |
| 每個基金單位的淨收益 <sup>2</sup>          | 不適用             |

附註：

1. 期內的最高成交價為5.05港元，低於二零零七年六月三十日的每個基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每個基金單位資產淨值的溢價。
2. 根據發售通函所述的分派政策，睿富房地產基金的首次分派將於公佈其於上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間的末期業績後宣派，並預期將不遲於二零零八年五月二十九日支付。因此，報告期間的可分派收入連同二零零七年下半年的可分派收入將支付予於首次分派記錄日期的睿富房地產基金的登記基金單位持有人。

## 合規手冊

管理人已採用一套合規手冊(「合規手冊」)，乃載有睿富房地產基金管理及營運的主要措施、適用規例及法例，以確保相關規則及規例獲妥為遵守。

於報告期間，管理人及睿富房地產基金遵守合規手冊內列明的企業管治規例。

## 管理人的董事會

董事會主要領導並監控管理人及睿富房地產基金的業務及事務的日常管理，確保已制定適當的風險管理、內部合規及監控、行為守則及合規政策。

董事會由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。根據管理人的組織章程細則，所有董事均須於每屆管理人股東週年大會退任，及合資格可膺選連任。管理人將於任何時間均確保其董事會成員至少三分之一乃由獨立非執行董事組成。

董事會負責確保管理人向基金單位持有人履行受信及法定職責，且該等職責較所有其他職責(包括管理人的股東權益)優先。

## 審核、風險及監察委員會

根據香港上市公司公認慣例，管理人已成立審核、風險及監察委員會。

審核、風險及監察委員會成員大部份為獨立非執行董事，其中最少一名擁有適當的會計或相關財務管理專業知識。成員為獨立非執行董事Mark Henry Ford先生、Jack Richard Rodman先生及孟曉蘇博士以及非執行董事Kurt William Roeloffs Junior先生及Niel Thassim先生。

審核、風險及監察委員會透過監察管理人遵守其證監會發牌條件、信託契約、房地產投資信託基金守則及其他規管規定(經不時修訂)的情況，以及透過檢討其守規、營運風險管理及內部審核計劃，協助董事會履行其職責。審核、風險及監察委員會的目標，是透過審閱睿富房地產基金的財務報表及披露文件的完整性及質素，以及檢討睿富房地產基金的審核、會計及財務申報過程，協助董事會履行其職責。

## 披露委員會

披露委員會由董事會委任，確保向基金單位持有人所披露的資料及向公眾發表的公佈準確而完整。

披露委員會由一名獨立非執行董事、兩名非執行董事及一名執行董事組成，即Jack Richard Rodman先生、Kurt William Roeloffs Junior先生、Brian David Chinappi先生及Paul Thomas Keogh先生。

## 管理及投資委員會

管理及投資委員會協助管理人的高級管理人員制定、推行及監察管理人的計劃及政策。其成員計有管理人的基金管理人(「基金管理人」)兼執行董事Paul Thomas Keogh先生及四名非執行董事Kurt William Roeloffs Junior先生、Michael Eugene Buquoi先生、Brian David Chinappi先生及Niel Thassim先生。

## 薪酬委員會

薪酬委員會監控董事及行政人員薪酬及彼等表現評估的各方面。薪酬委員會由一名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，分別為Mark Henry Ford先生、Kurt William Roeloffs Junior先生及Niel Thassim先生。

## 管理人的董事及僱員以及管理人於基金單位的買賣守則

管理人已採納董事及管理人於睿富房地產基金單位的買賣守則(「基金單位買賣守則」)。基金單位買賣守則的延伸適用對象為任何管理人的高級行政人員或高級職員或特定目的公司(即各物業控股公司，其主要目的為直接或間接持有或擁有睿富房地產基金所擁有的物業或為其安排融資)或董事會可能確定的管理人僱員(統稱為「管理人員」)。

管理人員已接受特定查詢，而彼等於報告期間內已遵守基金單位買賣守則所載的規定條文。

## 權益披露

管理人亦已採納監察管理人及董事披露權益的程序，而證券及期貨條例第XV部的條文須被視為適用於管理人、董事及管理人的最高行政人員以及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士。在上述被視為適用條文中，基金管理人被視為管理人的最高行政人員。

根據信託契約及透過視為根據證券及期貨條例第XV部的申請，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人須申報權益及須通知聯交所及管理人彼等於睿富房地產基金的權益。管理人須存置登記名冊，旨在就睿富房地產基金單位的權益作出披露，並已在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄的日期。

## 中期報告的審閱

睿富房地產基金於報告期間的中期報告已由審核、風險及監察委員會以及披露委員會審閱。中期財務報告亦由睿富房地產基金核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

下文載述涉及睿富房地產基金及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1條)的關連人士交易資料。

## 關連人士交易－收入

除「與受託人關連人士的交易」一節所披露者外，下表載列睿富房地產基金於報告期間獲取其部份收入的所有關連人士交易資料：

| 關連人士名稱              | 與睿富房地產<br>基金的關係 <sup>1</sup>                  | 關連人士<br>交易的性質 | 報告期間<br>的收入<br>港元 |
|---------------------|---|---------------|-------------------|
| 北京佳程格偉休閒<br>俱樂部有限公司 | 睿富房地產基金重大<br>持有人及管理人的<br>董事 <sup>2</sup> 的聯繫人 | 租賃交易          | 270,413           |
| 北京佳程房地產開發<br>有限公司   | 睿富房地產基金重大<br>持有人及管理人的<br>董事 <sup>2</sup> 的聯繫人 | 租賃交易          | 59,358            |
| <b>總計：</b>          |   |               | <b>329,771</b>    |

附註：

- 具房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
- 睿富房地產基金重大持有人及董事為田力先生。

## 與受託人關連人士的交易

### 一般銀行及金融服務

於報告期間，睿富房地產基金已委託滙豐集團<sup>1</sup>內若干公司提供一般銀行及金融服務，即銀行存款、網上銀行及自此賺取的利息。

附註：

- 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本中期報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括該等以睿富房地產基金受託人的身份組成的附屬公司)。

房地產投資信託基金守則規定有關基金的各關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須於中期年報中披露所持權益。根據組成睿富中國商業房地產投資信託基金的信託契約，證券及期貨條例第XV部的條文獲視為適用於管理人、管理人的董事及基金管理人以及於基金單位擁有權益或淡倉的人士。

## 管理人、董事及基金管理人所持權益

按管理人根據信託契約附表三所存置的登記冊所記錄，管理人、董事及基金管理人於基金單位所持權益及淡倉如下：

| 姓名 | 於上市日期      |               | 於二零零七年六月三十日 |               |
|----|------------|---------------|-------------|---------------|
|    | 基金單位<br>數目 | 所持基金<br>單位百分比 | 基金單位<br>數目  | 所持基金<br>單位百分比 |
| 田力 |            |               |             |               |
| 好倉 | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |

## 主要基金單位持有人及其他人士所持權益

按管理人根據信託契約附表三所存置的登記冊所記錄(「登記冊」)，管理人及董事或基金管理人以外的各名人士於基金單位所持權益及淡倉如下：

| 名稱   | 於上市日期      |               | 於二零零七年六月三十日 |               |
|--|------------|---------------|-------------|---------------|
|  | 基金<br>單位數目 | 所持基金<br>單位百分比 | 基金<br>單位數目  | 所持基金<br>單位百分比 |
| AT Asset Management<br>(Asia-Pacific) Limited <sup>(1)</sup> |            |               |             |               |
| 好倉   | 49,000,000 | 10.11%        | 49,000,000  | 10.11%        |
| Alliance Trust Plc <sup>(1)</sup>                            |            |               |             |               |
| 好倉   | 49,000,000 | 10.11%        | 49,000,000  | 10.11%        |
| Prudential Plc <sup>(2)</sup>                                |            |               |             |               |
| 好倉   | 39,000,000 | 8.05%         | 39,000,000  | 8.05%         |

## 關連人士於基金單位的權益

| 名稱  | 於上市日期      |               | 於二零零七年六月三十日 |               |
|---|------------|---------------|-------------|---------------|
|   | 基金<br>單位數目 | 所持基金<br>單位百分比 | 基金<br>單位數目  | 所持基金<br>單位百分比 |
| HSBC Asia Holdings BV <sup>(3)</sup>      |            |               |             |               |
| 好倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 淡倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| HSBC Asia Holdings (UK) <sup>(3)</sup>    |            |               |             |               |
| 好倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 淡倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>(3)</sup>               |            |               |             |               |
| 好倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 淡倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 德意志銀行 <sup>(4)</sup>                      |            |               |             |               |
| 好倉  | 40,084,000 | 8.27%         | 87,385,000  | 18.04%        |
| 淡倉  | 4,750,000  | 0.98%         | 48,440,000  | 10%           |
| HSBC Holdings BV <sup>(3)</sup>           |            |               |             |               |
| 好倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 淡倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| HSBC Finance (Netherlands) <sup>(3)</sup> |            |               |             |               |
| 好倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 淡倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 滙豐控股有限公司 <sup>(3)</sup>                   |            |               |             |               |
| 好倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| 淡倉  | 48,440,000 | 10%           | 48,440,000  | 10%           |
| OZ Management L.L.C. <sup>(5)</sup>       |            |               |             |               |
| 好倉  | 36,000,000 | 7.43%         | 39,800,000  | 8.22%         |
| 新加坡政府投資有限公司 <sup>(6)</sup>                |            |               |             |               |
| 好倉  | 50,000,000 | 10.32%        | 50,000,000  | 10.32%        |
| Henderson Global Investors Limited        |            |               |             |               |
| 好倉  | 30,750,000 | 6.34%         | 30,750,000  | 6.34%         |

附註：

根據二零零七年六月三十日的登記冊

1. AT Asset Management (Asia-Pacific) Limited為Alliance Trust Plc的全資附屬公司，而Premier Alliance Trust Investment Funds由Alliance Trust Plc擁有88.80%權益。根據證券及期貨條例，由AT Asset Management (Asia-Pacific) Limited以投資管理人身份所持的49,000,000個基金單位之好倉指Alliance Trust Plc及Premier Alliance Trust Investment Funds被視為擁有權益的同一批基金單位。
2. Prudential Plc控制Prudential Holdings Ltd全部已發行股本，而Prudential Holdings Ltd持有Prudential Corporation Holdings Ltd的100%權益。Prudential Asset Management (Hong Kong) Ltd為Prudential Corporation Holdings Ltd的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，由Prudential Plc以投資管理人身份所持的39,000,000個基金單位之好倉指Prudential Holdings Ltd、Prudential Corporation Holdings Ltd及Prudential Asset Management (Hong Kong) Ltd被視為擁有權益的同一批基金單位。
3. 香港上海滙豐銀行有限公司所持的48,440,000個基金單位之好倉及48,440,000個基金單位之淡倉指HSBC Asia Holdings BV、HSBC Asia Holdings (UK)、HSBC Holdings BV、HSBC Finance (Netherlands)及滙豐控股有限公司被視為擁有權益的同一批基金單位，而該等所持權益由德意志銀行香港分行共同持有。香港滙豐銀行有限公司於上述基金單位之權益與一項授予香港滙豐銀行有限公司(按發售通函所披露為其中一名聯席全球協調人)的超額配股權有關。
4. 34,756,000個基金單位之好倉乃實益擁有，而48,879,000個基金單位之好倉及44,690,000個基金單位之淡倉則以擁有抵押權益的人士的身份持有。此外，3,750,000個基金單位之好倉及淡倉由香港上海滙豐銀行有限公司共同持有。
5. OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Master Fund, Ltd.、Fleet Maritime, Inc.、GPV LVII LLC, Goldman Sachs & Co. Profit Sharing Master Trust及OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.為OZ Management L.L.C.的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，由OZ Management L.L.C.以投資管理人身份所持的39,800,000個基金單位之好倉指OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Master Fund, Ltd.、Fleet Maritime, Inc.、GPV LVII LLC, Goldman Sachs & Co. Profit Sharing Master Trust及OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.被視為擁有權益的同一批基金單位。
6. 50,000,000個基金單位之好倉由新加坡政府投資有限公司以投資管理人的身份持有。
7. 30,750,000個基金單位之好倉由Henderson Global Investors Limited持有(作為投資管理人)。

除上文所披露者外，管理人並不知悉睿富房地產基金的任何關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)及在「登記冊」上的人士於二零零七年六月三十日持有任何基金單位。

## 綜合收益表

由二零零七年六月二十二日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間—未經審核

|                                  | 附註   | 千港元     |
|----------------------------------|------|---------|
| 營業額                              | 4    | 8,401   |
| 直接成本                             | 5    | (432)   |
| 物業收入淨額                           |      | 7,969   |
| 其他收入—利息收入                        |      | 470     |
| 其他收入淨額—滙兌收益淨額                    |      | 213     |
| 行政開支                             |      | (1,105) |
| 被收購者可識別淨資產公允價值的<br>權益超出業務合併成本的數額 |      | 76,594  |
| 經營溢利                             |      | 84,141  |
| 融資成本                             | 6(a) | (2,072) |
| 除稅前溢利                            | 6    | 82,069  |
| 所得稅                              | 7    | (840)   |
| 基金單位持有人應佔資產淨值的變動                 |      | 81,229  |

第20頁至第33頁的附註屬此等簡明中期財務報表的部份。



**綜合資產負債表**

於二零零七年六月三十日－未經審核

|                                | 附註   | 千港元                |
|--------------------------------|------|--------------------|
| <b>非流動資產</b>                   |      |                    |
| 投資物業                           | 9    | 4,084,327          |
| <b>流動資產</b>                    |      |                    |
| 應收賬款及其他應收款項                    | 10   | 5,541              |
| 應收關連人士款項                       | 11   | 8,087              |
| 現金及現金等價物                       | 12   | 373,034            |
|                                |      | <u>386,662</u>     |
| <b>總資產</b>                     |      | <u>4,470,989</u>   |
| <b>流動負債</b>                    |      |                    |
| 租戶按金                           |      | (68,922)           |
| 預收租金                           |      | (1,184)            |
| 應付賬款及其他應付款項                    | 13   | (62,594)           |
| 本期稅項                           | 7(b) | (28,268)           |
| 應付賣方款項                         | 15   | (220,955)          |
|                                |      | <u>(381,923)</u>   |
| <b>流動資產淨值</b>                  |      | <u>4,739</u>       |
| <b>總資產減流動負債</b>                |      | <u>4,089,066</u>   |
| <b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b> |      |                    |
| 銀行借貸                           | 14   | (1,379,105)        |
| 遞延稅項負債                         |      | (217,965)          |
|                                |      | <u>(1,597,070)</u> |
| <b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>   |      | <u>(1,978,993)</u> |
| <b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>           |      | <u>2,491,996</u>   |
| <b>已發行基金單位數目</b>               |      | <u>484,400,000</u> |
| <b>基金單位持有人應佔的每個基金單位資產淨值</b>    |      | <u>5.14港元</u>      |

第20頁至第33頁的附註屬此等簡明中期財務報表的部份。

### 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

由二零零七年六月二十二日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間—未經審核

|  | 千港元              |
|--|------------------|
| 於首次公開發售時向基金單位持有人發行基金單位的<br>所得款項淨額(減發行成本) | 2,410,767        |
| 本期基金單位持有人應佔資產淨值的變動                       | 81,229           |
| 於二零零七年六月三十日的結餘                           | <u>2,491,996</u> |

第20頁至第33頁的附註屬此等簡明中期財務報表的部份。

## 分派表

由二零零七年六月二十二日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間—未經審核

|                              | 千港元      |
|------------------------------|----------|
| 本期基金單位持有人應佔資產淨值的變動           | 81,229   |
| 調整：                          |          |
| 被收購者可識別淨資產公允價值的權益超出業務合併成本的數額 | (76,594) |
| 融資成本                         | 105      |
|                              | (76,489) |
| 可分派收入總額                      | 4,740    |
| 每個基金單位分派(附註)                 | 不適用      |

附註：

- (i) 誠如發售通函所披露，睿富房地產基金於上市日期後的首次分派將是由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間。
- (ii) 根據信託契約，睿富房地產基金在任何情況下均須確保，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年度可分派收入的90%。按管理人的政策，於上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間將向基金單位持有人分派相等於睿富房地產基金的年度可分派收入100%的款項作為股息，並於隨後的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90%。

第20頁至第33頁的附註屬此等簡明中期財務報表的部份。

## 簡明綜合現金流量表

由二零零七年六月二十二日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間—未經審核

|                                    | 附註 | 千港元         |
|------------------------------------|----|-------------|
| 營運活動所用現金淨額                         |    | (7,451)     |
| 投資活動所用現金淨額                         |    | (1,571,582) |
| 融資活動所得現金淨額                         |    | 1,952,067   |
| 本期的現金及現金等價物增加淨額及<br>於二零零七年六月三十日的結餘 | 12 | 373,034     |

第20頁至第33頁的附註屬此等簡明中期財務報表的部份。

## 1. 一般事項

睿富房地產基金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之管理人(「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之受託人(「受託人」))於二零零七年五月二十八日訂立之信託契約(「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條獲認可之香港集體投資計劃。睿富房地產基金於二零零七年六月二十二日於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)上市。

睿富房地產基金是以多元化投資組合長期投資於位於中國主要城市、香港及澳門機構優質寫字樓及多用途物業(其中大部份物業指定作辦公樓)而成立之房地產投資信託。其營業地點位於香港皇后大道中2號長江集團中心53樓。

簡明中期財務報表獲授權於二零零七年八月十日刊發。

## 2. 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

簡明中期財務報表已按照房地產投資信託基金守則及香港聯交所證券上市規則之適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港會計準則》(「《香港會計準則》」)第34號「中期財務報告」。

### (b) 財務報表的編製基準

簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致管理人董事局之獨立審閱報告載於第34頁。

編製簡明中期財務報表所用之計量基準為歷史成本法，惟投資物業以其公允價值列賬除外(誠如附註2(f)所載之會計政策所闡釋)。

在編製符合《香港會計準則》第34號之簡明中期財務報表時，管理層須按截至年度報告日為基礎，對影響資產、負債、收入及開支所運用之政策及記述金額作出判斷、估計和假設。實際結果或有別於估計金額。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司

附屬公司乃指由本集團控制之實體。當本集團有權監管某實體之財務及營運政策，藉此從其業務中取得利益，即存在控制權。在評估控制權時，現時可行使之潛在表決權會考慮在內。

於附屬公司之投資乃自控制權開始當日起至控制權終止當日止於簡明中期財務報表中綜合計算。集團內部結餘和交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，均在編製簡明中期財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致之未變現虧損之抵銷方法與未變現溢利相同，惟抵銷額僅限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

### (d) 商譽

商譽乃指業務合併成本超出本集團於被收購者可識別資產、負債及或然負債公允淨值之利益之數額。

商譽以成本值減累計減值虧損列賬。商譽會分配至現金產生單位，並每年接受減值測試。

本集團於被收購者可識別資產、負債及或然負債之公允淨值權益超出業務合併成本之數額，乃即時於損益表中確認。

### (e) 基金單位持有人之資金

根據信託契約，睿富房地產基金之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日，而睿富房地產基金須於各財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於睿富房地產基金終止後，須根據彼等於終止日期於睿富房地產基金所佔之權益比例支付自銷售或變現睿富房地產基金資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據《香港會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人之資金被分類為財務負債。

### (f) 投資物業

投資物業乃指擁有或根據租賃權益(見附註2(g))持有之土地及／或樓宇，用以賺取租金收入及／或用作資本增值。

投資物業以公允價值於合併資產負債表列賬。因投資物業公允價值變動或報廢或出售而產生之盈虧將於損益確認。來自投資物業之租金收入將按附註2(n)(i)及2(n)(ii)所述入賬。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (g) 租賃資產

倘本集團決定賦予一項安排(包括一項或連串交易)可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產,以換取一次付款或連串付款之權利,則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出,且不論該安排是否屬法定租賃形式。

凡不會將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃,均分類為經營租賃,惟以經營租賃持有而符合投資物業定義之物業,乃按個別物業基準分類為投資物業,而倘分類為投資物業,則猶如其以融資租賃持有而入賬(見附註2(f))。

### (h) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項乃按公允價值初始確認,其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬,惟折現影響不重大之情況則除外。於該等情況下,應收款項按成本減呆壞賬減值虧損列賬。

呆壞賬減值虧損乃按財務資產之賬面值與預計未來現金流量現值(倘折現影響重大應予以貼現)兩者間之差額計算。

### (i) 附息借款

附息借款於起始時以公允價值減應佔交易成本確認。於初始確認後,附息借款以攤銷成本列賬,而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額,連同任何應付利息及費用,採用實質利率算法於借款期內於損益表中確認。

### (j) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項乃按公允價值初始確認,其後按攤銷成本列賬,惟折現影響不重大之情況除外。於該等情況下,應付款項按成本列賬。

### (k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款,以及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大,並在報告期間後三個月內到期之短期高流動性投資。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (I) 所得稅

- (i) 本期所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動乃於損益確認。
- (ii) 本期稅項指採用於結算日已生效或大致上已生效之稅率就各期間應課稅收入計算之預期應繳稅項，以及就過往年度之應繳稅項作出之任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別由可扣稅與應課稅的暫時差異產生，即資產及負債就財務報表上之賬面值與其計稅基礎之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免產生。

除若干特別例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以資產可能用於抵銷未來應課稅溢利者為限)均會予以確認。支持確認由可扣稅暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生之數額；惟有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定現有之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及稅項抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用稅項虧損或稅項抵免撥回之同一期間內轉回。

不確認為遞延稅項資產及負債之暫時差異皆源自以下有限之例外情況：不可在稅務方面獲得扣減而產生暫時差異之商譽；不影響會計或應課稅溢利之資產或負債(惟該等資產或負債並非業務合併之部份)之初次確認；以及於附屬公司之投資(倘屬應課稅差異，則以本集團可控制轉回之時間，並且在可見將來不大可能轉回之暫時差異為限；或倘屬可抵扣差異，則以可能在將來轉回之差異為限)。

已確認遞延稅項金額乃根據資產及負債賬面值預期變現或清償之方式，採用於結算日訂定或大致上訂定之稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日予以審閱，倘預期不再可能獲得足夠應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面值會被調低。但如日後有可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減則會轉回。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (I) 所得稅 (續)

(iv) 本期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其有關變動將會各自分開呈列，且不予抵銷。倘本集團有法定強制執行權將本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合下列額外條件，則本期稅項資產及遞延稅項資產可分別與本期稅項負債及抵押稅項負債互相抵銷：

- 本期稅項資產及負債：本集團有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 遞延稅項資產及負債：倘該等遞延稅項資產及負債與同一稅務機關就下列其中一項所徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，該等實體計劃在日後各個預期有大額遞延稅項負債或資產將予清償或收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

### (m) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生事件承擔法律或推定責任，而履行該等責任可能會導致經濟利益外流並能作出可靠估計時，則會就該等時間或金額不定的負債計提準備。倘貨幣時間值重大，則按履行責任預計所需開支之現值計提準備。

倘須流出經濟利益之機會不大，或無法可靠地估計有關金額，則會將該責任披露為或然負債，惟經濟利益外流可能性極低之情況則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流可能性極低之情況則除外。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (n) 收入確認

倘經濟利益可能流向本集團，而收入及成本(如適用)能可靠計量，則會在損益將收入確認為下列項目：

#### (i) 經營租賃之租金收入及廣告收入

經營租賃應收之租金收入及廣告收入於租期所涵蓋期間內，以等額分期在損益確認，惟倘有其他基準能更清楚反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所獲取之租賃獎勵措施乃於損益確認為應收租賃付款淨值總額的組成部分。或然租金於其賺取之會計期間內確認為收入。租金收入不包括營業稅。

#### (ii) 停車場收入

停車場收入按應計基準確認為收入。停車場收入不包括營業稅。

#### (iii) 利息收入

利息收入於應計時採用實際利息法確認。

### (o) 借貸成本

借貸成本於其產生之期間內在損益列支。

### (p) 相關人士

就簡明中期財務報表而言，倘出現以下情況，則某人士被視為與本集團相關：

- (i) 該人士能夠直接或間接地透過一間或多間中介公司控制本集團或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團與該人士同時受到共同控制；
- (iii) 該人士乃本集團之主要管理人員，或該個人之近親，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；
- (iv) 該人士乃(i)所述人士之近親，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (v) 該人士乃為本集團或作為本集團相關人士之任何實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。

某人之近親指可能預期會於與實體進行交易時影響該個人或受該個人影響之該等家族成員。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (q) 分部報告

分部是指本集團內可明顯區分之組成部份，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在一個特定經濟環境提供產品或服務(地區分部)，並且承擔不同於其他分部之風險和回報。

分部收益、支出、業績、資產和負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理基準分配至該分部之項目之數額。例如，分部資產主要包括投資物業及應收賬款，而分部負債主要包括經營負債。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用之分部資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。

未能分類之項目主要包括財務與企業資產、付息借款、稅項結餘、企業與財務支出。

## 3. 分部報告

本集團大部分業務均位於中華人民共和國(「中國」)並在中國進行，且本集團之唯一主要業務為物業投資，因此，並無按業務及地區分部呈列分部資料。

## 4. 營業額

營業額指出租投資物業所產生之收入總額扣除營業稅。期內於營業額確認之各主要收益類別金額如下：

|             | 千港元         |
|-------------|-------------|
| 租金收入        | 7,861       |
| 停車場收入       | 86          |
| 租賃廣告牌所得廣告收入 | 896         |
| 營業稅         | (442)       |
|             | <hr/>       |
|             | 8,401       |
|             | <hr/> <hr/> |

## 5. 直接成本

|        | 千港元         |
|--------|-------------|
| 物業管理費  | 35          |
| 城市房地產稅 | 384         |
| 土地使用稅  | 13          |
|        | <hr/>       |
|        | 432         |
|        | <hr/> <hr/> |

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

## (a) 融資成本：

|        | 千港元         |
|--------|-------------|
| 借貸利息   | 1,967       |
| 其他借貸成本 | 105         |
|        | <hr/>       |
|        | 2,072       |
|        | <hr/> <hr/> |

## (b) 其他項目：

|       |             |
|-------|-------------|
| 管理人費用 | 680         |
| 受託人酬金 | 50          |
| 核數師酬金 | 270         |
| 利息收入  | (470)       |
|       | <hr/> <hr/> |

## 7. 所得稅

## (a) 綜合收益表內之所得稅指：

本期稅項一期內中國預扣所得稅撥備

千港元

840

---

---

840

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。本集團須按扣除5%營業稅後之租金總收入之10%繳納中國預扣所得稅。

## (b) 綜合資產負債表內之本期稅項指於結算日之預扣應付稅項。

## 8. 未計與基金單位持有人交易之每個基金單位盈利

於報告期間之每個基金單位基本盈利為0.168港元。每個基金單位基本盈利乃根據本集團之本期基金單位持有人應佔資產淨值之變動(向基金單位持有人作出任何分派前81,229,000港元及期內已發行基金單位數目484,400,000個計算)。

由於每個基金單位盈利並無潛在攤薄，故並無呈列截至二零零七年六月三十日止期間之每個基金單位攤薄盈利。

## 9. 投資物業

千港元

透過業務合併(誠如附註15所述)之增加及  
於二零零七年六月三十日之結餘

4,084,327

- (a) 就首次公開發售睿富房地產基金之基金單位而言，投資物業由戴德梁行有限公司(其僱員為香港測量師學會之資深會員，對所估物業之位置及類別具備近期經驗)按現況下之公開市值基準透過經考慮租約期滿時收入增加之可能性後資本化收入淨額，並參考可資比較市場交易後進行估值。管理人認為該等投資物業於截至二零零七年六月三十日止之短暫相隔期間內，其公允價值並無重大變動。
- (b) 投資物業之公允價值為4,084,327,000港元。投資物業在中國根據中期租約持有。
- (c) 本集團之投資物業已抵押作本集團獲授銀行貸款安排之擔保(附註14)。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

|          | 千港元         |
|----------|-------------|
| 應收租金     | 4,661       |
| 其他應收款項   | 82          |
| 遞延租金應收款項 | 744         |
| 預付款      | 54          |
|          | <hr/>       |
|          | 5,541       |
|          | <hr/> <hr/> |

計入應收租金之款項包括其賬齡分析如下之應收賬款：

|              | 千港元         |
|--------------|-------------|
| 即期至逾期一個月內    | 2,606       |
| 逾期一個月以上及至三個月 | 2,055       |
|              | <hr/>       |
|              | 4,661       |
| 其他應收款項       | 82          |
| 遞延租金應收款項     | 744         |
| 預付款          | 54          |
|              | <hr/>       |
|              | 5,541       |
|              | <hr/> <hr/> |

出租物業之每月租金會預先收取，而租戶並無獲給予特定賒賬期。本集團持有足夠之租戶按金以承擔潛在之信貸風險。

## 11. 應收關連人士之款項

應收關連人士之款項乃無抵押、免息及須於接獲通知時付款。

## 12. 現金及現金等價物

|          | 千港元         |
|----------|-------------|
| 於銀行之定期存款 | 150,004     |
| 銀行存款及現金  | 223,030     |
|          | <hr/>       |
|          | 373,034     |
|          | <hr/> <hr/> |

### 13. 應付賬款及其他應付款項

計入應付賬款及其他應付款項之款項包括其賬齡分析如下之應付賬款：

|                 | 千港元         |
|-----------------|-------------|
| 應付賬款            | 8,369       |
| — 一個月內或於接獲通知時到期 | 54,225      |
|                 | <hr/>       |
| 其他應付款項          | 62,594      |
|                 | <hr/> <hr/> |

### 14. 銀行借貸

於二零零七年六月三十日，銀行借貸須於下列日期償還：

|          | 千港元         |
|----------|-------------|
| 兩年後但於五年內 | 1,379,105   |
|          | <hr/> <hr/> |

根據銀行借貸協議，本集團已獲授一項為數1,400,000,000港元（扣除交易成本前）的信貸，由定期貸款提取首日起為期五年。本集團已於二零零七年六月二十二日全數提取定期貸款。

定期貸款之銀行借貸由下列各項作為抵押：

- 於二零零七年六月三十日之賬面淨值為4,084,327,000港元之投資物業按揭（附註9）；
- 以本集團之附屬公司Hong Kong Gateway Plaza Co Ltd.之名義開立之銀行賬戶之銀行結餘押記；
- 轉讓投資物業之所有租賃協議項下之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；及

於二零零七年六月三十日，銀行借款之實質利率為年息5.88厘。銀行借款之賬面值與其公允價值相若。

## 15. 業務合併

於二零零七年六月二十二日，睿富房地產基金向持有一項優質商業物業之田力先生（「賣方」）收購兩家特定用途實體。應向賣方支付之購買代價約為2,009,654,000港元。

由二零零七年六月二十二日（上市日期）至二零零七年六月三十日止期間之全部基金單位持有人應佔資產淨值之變動皆來自所收購業務。

所收購資產及所承擔負債之詳情如下：

|                              | 千港元         |
|------------------------------|-------------|
| 投資物業                         | 4,084,327   |
| 應收賬款及其他應收款項                  | 7,569       |
| 現金及現金等價物                     | 216,647     |
| 租戶按金                         | (68,922)    |
| 預收租金                         | (1,184)     |
| 應付賬款及其他應付款項                  | (65,998)    |
| 應付關連人士之款項                    | (3,098)     |
| 本期稅項                         | (27,428)    |
| 有抵押定期貸款                      | (1,837,700) |
| 遞延稅項負債                       | (217,965)   |
| 所收購資產及所承擔負債                  | 2,086,248   |
| 被收購者可識別淨資產公允價值之權益超出業務合併成本之數額 | (76,594)    |
| 應付賣方之總代價                     | 2,009,654   |
| 尚未支付之代價                      | (220,955)   |
| 已取購之現金                       | (216,647)   |
| 現金流出淨額                       | 1,572,052   |



## 16. 關連人士交易及重大相關人士交易

期內，本集團根據房地產投資信託基金守則及《香港會計準則》第24號與若干關連人士及相關人士訂立下列交易：

| 關連人士／相關人士   | 與本集團之關係                      |
|---|------------------------------|
| 滙豐機構信託服務<br>(亞洲)有限公司(「受託人」)                       | 睿富房地產基金之受託人                  |
| 滙豐控股有限公司及其聯系人士(「滙豐」)<br>以及該集團其他成員公司<br>(統稱「滙豐集團」) | 受託人之關連人士                     |
| 睿富中國房托基金管理有限公司                                    | 睿富房地產基金之管理人                  |
| 北京佳程房地產開發有限公司                                     | 睿富房地產基金一名大股東之<br>聯系人士及管理人之董事 |
| 北京佳程格偉休閒俱樂部有限公司                                   | 睿富房地產基金一名大股東之<br>聯系人士及管理人之董事 |

### (a) 與關連人士／相關人士之交易

|                                      | 千港元 |
|--------------------------------------|-----|
| 租金收入(附註(i))                          | 330 |
| 受託人費用(附註(ii))                        | 50  |
| 管理人費用(附註(iii))                       | 680 |
| 已收／應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(ii))：<br>—滙豐集團 | 470 |

附註：

- (i) 該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 根據信託契約，受託人有權收取存置財產(定義見信託契約)(「存置財產」)價值不超過0.03%(以年率計算)之酬金，而該酬金或會增加至最高為存置財產價值之0.06%(以年率計算)，而最低費用為每月50,000港元。
- (iii) 管理人費用按存置財產價值之0.4%(以年率計算)之基本費用及物業收入淨額(定義見信託契約)3%(以年率計算)之浮動費用之總額計算。

## 16. 關連人士交易及重大相關人士交易 (續)

(b) 與關連人士／相關人士之結餘如下：

|                  | 千港元             |
|------------------|-----------------|
| 應收／(應付)下列人士款項淨額： |                 |
| — 受托人            | (50)            |
| — 睿富中國房托基金管理有限公司 | (680)           |
| — 滙豐集團           | 156,387         |
| — 北京佳程房地產開發有限公司  | 8,087           |
| — 賣方             | (220,955)       |
|                  | <u>(20,111)</u> |

## 17. 會計估計及判斷

應用本集團之會計政策時，主要估計之來源及關鍵之會計判斷載列如下。

## 投資物業之估值

於達致投資物業之公允價值時，管理人已考慮不同來源之資料，包括獨立專業估值師行於考慮租約期滿時收入增加之可能性後所進行之估值及其他現有市場調查報告。

管理人對公允價值之估計涉及若干假設，(其中包括)相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適用折現率及預期未來之市場租金。

## 18. 已頒佈但在截至二零零七年十二月三十一日止年度會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能帶來之影響

截至此等簡明中期財務報表日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零七年十二月三十一日止年度會計期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋。

本集團正對該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次採用期間構成之影響作出評估。至今所得之結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 致睿富中國房托基金管理有限公司(「管理人」)董事會

### 引言

我們已審閱列載於第15頁至第33頁之睿富中國商業房地產投資信托基金中期財務報告，此中期財務報告包括於二零零七年六月三十日的綜合資產負債表與由二零零七年六月二十二日(上市日期)至二零零七年六月三十日止期間的綜合收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計會事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零零七年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零零七年八月十日