

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

田力先生對德意志銀行、管理人和受託人發出傳訊令狀
以及
清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議可能出現延誤

2011年7月5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(「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；
2. 對德意志銀行和管理人共同和分別地提出：
 - a) 以德意志銀行和管理人的職員(在田力先生全不知情的情況下)不但明知發生欺詐行為而且沒有提出反對，更加設計和贊成欺詐行為，德意志銀

行及／或管理人的職員不當、非法地脅迫田力先生作出一次性付款，而且德意志銀行及／或管理人對田力先生作出欺詐性錯誤陳述，並違反與上市相關的某些合約及／或法定責任等為理由，申索損害賠償；及

- b) 以該一次性付款乃以不合法手段奪取為理由，申索該一次性付款的支付及／或賠償。

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。德意志銀行、管理人和受託人正在對索償預備正式回應，並將在規定期限內提交。管理人將會就索償的重大事態發展，向基金單位持有人發給最新消息。

管理人和受託人正在研究以上索償會否對睿富房地產基金的最終分派以及對清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的時間表產生影響。由於管理人和受託人就上述索償進行抗辯，視乎索償的結果而定，對索償的處理有可能會使睿富房地產基金承擔額外費用而且上述時間表可能受到延誤。管理人將會根據適用的監管規定，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。

茲提述(i)睿富房地產基金於2007年9月10日刊發的公告(「2007年9月10日公告」)；(ii)睿富房地產基金於2007年10月28日刊發的公告(「2007年10月28日公告」)；及(iii)睿富房地產基金於2011年7月4日刊發關於HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited (「受託人」)在2011年2月18日向香港特別行政區高等法院提交申請之結果的公告(「2011年7月4日公告」)。2007年10月28日刊發的公告中已經定義的用語在本公告中再次出現，且未有另行定義的，仍具相同意義。

2007年9月10日公告與2007年10月28日公告

在2007年9月10日公告中，董事會作出包括以下內容在內的宣佈：

- a) 管理人發現有關物業的租戶所支付的租金，與預期按照睿富房地產基金在2007年6月首次公開發售單位（「上市」）時向管理人披露的租約支付的租金存在差異；
- b) 經管理人要求，田力先生作為物業的賣方，已同意無條件即時一次支付278,526,708港元（「一次性付款」）至受託人的帳戶，以補足預期租金差額。該金額已於2007年9月7日支付至受託人的帳戶；及
- c) 管理人正採取緊急措施，調查並確定出現租金差異的原因。

在2007年10月28日公告中，董事會作出包括以下內容在內的宣佈：

- a) 董事會獨立小組委員會、高偉紳律師行及安永會計師事務所發現，田力先生的團隊成員作出佈局複雜的欺詐行為，以隱瞞物業租戶真正應付的較低租值。欺詐行為的核心涉及秘密訂立虛假租賃協議（高租金協議），並隱藏在上市的盡職審查過程中而不被發現，以代替租戶實際上訂立的較低價值租賃協議（低租金協議）（「欺詐行為」）。該項欺詐行為的詳情見於2007年10月28日公告的第11至12頁；
- b) 管理人已向田力先生發出函件，當中載有如2007年10月28日公告所指睿富房地產基金及管理人向其申索額外賠償約174,400,000港元的詳情。向田力先生寄發函件後，管理人已對其控制的約271,000,000港元首付款項（「最初保留款額」），行使合法的抵銷權，抵銷睿富房地產基金至2007年10月28日為止欠下田力先生

的約174,400,000港元(「抵銷」)。管理人將繼續就其代表睿富房地產基金往後由於田力先生的行為所產生的進一步損失和任何額外開支，對其控制的餘額(至2007年10月28日為止餘額約96,600,000港元)行使其合法的抵銷權。

根據睿富房地產基金在2011年3月21日公佈的最新已審計帳目，至2010年12月31日為止，管理人根據以上抵銷做法已經抵銷的總款額為276,597,000港元，而其保留的餘額為10,900,000港元。此筆餘額乃管理人對於截至2010年12月31日為止應支付予田力先生的款額的最新臨時計算數字。

雖然上述抵銷的詳情早已通知田力先生，並已在2007年10月28日公告以及睿富房地產基金其後的年度和中期業績之中公佈，在發出上述傳訊令狀之前，田力先生在2007年9月7日以來未有採取正式行動對上述一次性付款或抵銷提出質疑或爭議。

田力先生對德意志銀行、管理人和受託人發出傳訊令狀

2011年7月5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(「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對德意志銀行、管理人、受託人提出若干索償(「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：
 - a) 以德意志銀行和管理人的職員(在田力先生全不知情的情況下)不但明知發生欺詐行為而且沒有提出反對，更加設計和贊成欺詐行為，德意志銀行及／或管理人的職員不當、非法地脅迫田力先生作出一次性付款，而且德意

志銀行及／或管理人對田力先生作出欺詐性錯誤陳述，並違反與上市相關的某些合約及／或法定責任等為理由，申索損害賠償；及

- b) 以該一次性付款乃以不合法手段奪取為理由，申索該一次性付款的支付及／或賠償。

董事會和受託人對於傳訊令狀的索償之意見

董事會和受託人認為，傳訊令狀的索償（「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。德意志銀行、管理人和受託人正在對索償預備正式回應，並將在規定期限內提交。管理人將會就索償的重大事態發展，向睿富房地產基金的基金單位持有人（「基金基金單位持有人」）發給最新消息。

清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議可能出現延誤

董事會在2011年7月4日公告中宣佈，隨著高等法院在2011年6月30日頒佈裁決，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而保留任何資產，因此，管理人和受託人將採取措施，根據適用的監管規定，展開睿富房地產基金的清盤建議（「清盤建議」）、睿富房地產基金的取消上市地位建議（「取消上市地位建議」）及睿富房地產基金的取消授權建議（「取消授權建議」）。假設在2011年7月28日對以上裁決的上訴期（「上訴期」）屆滿之前，沒有任何有效的上訴申請被提交，睿富房地產基金的最終分派預期將於上訴期過後的兩個月內進行。

管理人和受託人正在研究以上索償會否對睿富房地產基金的最終分派以及對清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的時間表產生影響。由於管理人和受託人就上述索償進行抗辯，視乎索償的結果而定，對索償的處理有可能會使睿富房

地產基金承擔額外費用而且上述時間表可能受到延誤。管理人將會根據適用的監管規定，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。

承董事會命
睿富中國房托基金管理有限公司
睿富中國商業房地產投資信託基金之管理人
管理人主席
Kurt William Roeloffs, Junior

香港，2011年7月7日

於本公告日期，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、蘇德揚先生；非執行董事Niel Thassim先生；以及獨立非執行董事Mark Henry Ford先生、孟曉蘇博士、Jack Richard Rodman先生。