

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

由二零一二年一月一日至
二零一二年六月三十日止期間的中期業績報告

二零一二年中期業績

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二零一二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

- 於二零一二年六月三十日，未經審核睿富房地產基金的基金單位持有人(「基金單位持有人」)應佔資產淨值合共為12.14百萬港元或每個基金單位0.026港元。
- 睿富房地產基金於報告期內的虧損為1.58百萬港元。
- 二零一二年中期分派的141.6百萬港元(每股0.305港元)的支票已於二零一二年五月十一日以平郵方式寄發予基金單位持有人。
- 於二零一二年六月三十日，睿富房地產基金持有的現金為57.97百萬港元。
- 信託正進行清盤程序。

- 誠如二零一二年五月三日公告所提及，取消上市地位建議及取消授權建議將於索償被香港特別行政區高等法院最終判定(或被撤銷或中止)後並信託正進行清盤把當時睿富房地產基金的所有資產(如有)派予基金單位持有人後，在可行情況下盡快進行。
- 索償仍在進行，而德意志銀行、管理人和受託人將繼續全力抗辯。

除文義另有所指外，下列詞彙之以下涵義通用於本公告。所有其他特註詞彙與二零一零年三月五日的通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

「二零一二年中期分派」	指	於二零一二年五月三日宣告及公佈的每個基金單位0.305港元的中期分派金額，來自睿富房地產基金的可動用現金儲備。二零一二年中期分派每個基金單位的派付支票已於二零一二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13頁的分派表。
「二零一一年六月三十日的裁決」	指	於二零一一年六月三十日就香港特別行政區高等法院申請頒佈的裁決。
「二零一二年五月三日公告」	指	睿富房地產基金於二零一二年五月三日有關二零一二年中期分派及其他事情的公告。
「上訴」	指	田力先生於二零一一年七月十三日對二零一一年六月三十日的裁決提出的上訴。
「索償」	指	田力先生於傳訊令狀內的一切索償。有關詳情請參閱本公佈第5頁。
「法院申請」	指	受託人已決議就最終分派中應分派予單位持有人的適當數額向香港法院申請的指令。

「德意志銀行」	指	德意志銀行。
「出售」	指	信託人(作為睿富房地產基金的信託人)根據二零一零年二月三日的買賣協議出售所有 Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited (「BVI Gateway」) 的已發行股本予豐樹印度中國基金有限公司。
「最終分派」	指	現金儲備，在清還債權人、清盤費用及索償相關的費用後，將會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。
「上訴的裁決」	指	於二零一一年十二月二十一日由香港特別行政區高等法院就上訴頒佈的裁決。
「原估計清盤時間」	指	二零一零年中期報告曾指出，除不可預見的情況外，管理人估計清盤建議，取消上市地位建議及取消授權建議將於二零一零年十二月三十一日前完成。
「物業」	指	北京佳程廣場。
「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。
「準備金」		與二零一二年五月三日的公告內的定義具有相同的含義
「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。
「田力」	指	賣家、物業的原持有人並於二零零七年六月出售物業予睿富房地產基金。
「受託人通知」	指	於二零一零年十月二十九日，受託人根據受託人條例（香港法例第29章）第29條在香港特別行政區憲報、若干份報章及其他公開渠道中發出通知，根據該條當中包括的內容，任何聲稱享有睿富房地產基金資產及／或以其他方式擁有該等資產的人士（單位持有人除外），必須於二零一零年十二月三十日中午十二時正前（香港時間）將其聲稱內容的所有詳情送交受託人。受託人並無收到有關受託人通知的反向索償。
「傳訊令狀」	指	田力先生於二零一一年七月五日在香港特別行政區高等法院以原告人身份發出的傳訊令狀、德意志銀行為第一被告、管理人為第二被告、受託人為第三被告。有關詳情請參閱本公佈於第5頁內載列的清盤一節。

管理人報告

清盤

田力先生發出的傳訊令狀

二零一一年七月五日，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，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1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未詳細指明的損害賠償。

於二零一二年六月三十日索償仍在進行，根據法律意見，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。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。

附註：

1. 該款項指最初保留款包括(i)受託人持有的作為抵押品的156百萬港元(美元20百萬元)的保留金以作為賣方履行於二零零七年六月四日田力先生(作為賣方)與受託人(買方)及管理人簽訂的買賣協議條文的保證。(ii)未付予賣方首次代價的餘下結餘64.95百萬港元及(iii) BVI Gateway 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，應付賣方而宣派股息的50百萬港元。

二零一二年中期分派

- 誠如二零一二年五月三日公告所提及，管理人及受託人已同意採取步驟向睿富房地產基金的基金單位持有人作大部分淨資產的中期分派。
- 二零一二年中期分派的141.6百萬港元(每股0.305港元)的支票已於二零一二年五月十一日以平郵方式寄發予基金單位持有人。

最終分派

於索償被法院最終判定(或被撤銷或中止)後，並在清還債權人、清盤費用及索償相關的費用後，睿富房地產基金的現金儲備餘額(如有)有可能用於最終分派。

取消上市地位建議及取消授權建議將於索償被法院最終判定(或被撤銷或中止)後並根據最終分派把當時睿富房地產基金的所有資產(如有)派予基金單位持有人後，在可行情況下盡快進行。

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睿富房地產基金的最終分派，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。

有關準備金餘額的安排、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議

誠如二零一二年五月三日公告所提及，除提款清償不時產生的成本及開支外，受託人將根據信託契據以信託方式為基金單位持有人持有準備金，直至索償被法院最終判定(或被撤銷或斷定)後及於扣除睿富房地產基金一切支出、費用、開銷及其他應付款和應計款(包括管理人及受託人的支出及開銷)後的準備金餘額(如有)。

如二零一二年五月三日公告所提及，於索償被香港特別行政區高等法院最終判定(或被撤銷或斷定)後及於扣除睿富房地產基金一切支出、費用、開銷及其他應付款和應計款(包括管理人及受託人的支出及開銷)後的準備金餘額(如有)及於清盤建議後，將於可行情況下盡快會根據基金單位持有人截至睿富房地產基金最終清盤當日各自所持的單位數量按比例分發予基金單位持有人。倘若準備金不足以支付任何在管理人、受託人或睿富房地產基金的名下發生的額外支出、費用及開銷，將由管理人及／或受託人雙方議定的比例分攤。因此，於此情況下不會要求基金單位持有人補償由受託人或管理人發起的任何該等開支。

如有任何下一步計劃及有關清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的時間表，管理人將會遵照適用監管規定，在合理可行的情況下盡快再作公佈告知基金單位持有人有關詳情。

財務表現

由於出售已於二零一零年四月完成，睿富房地產基金不再持有任何於BVI Gateway及其附屬公司，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營運業務及資產)的任何權益。因此於報告期間並沒有關於物業的營業額及支出。

截至二零一二年六月三十日止六個月，信託錄得1.58百萬港元的期內虧損。基金單位持有人應佔資產淨值由於二零一一年十二月三十一日155.3百萬港元或每個基金單位0.335港元下降至於二零一二年六月三十日12.14百萬港元或每個基金單位0.026港元。

財務管理

於報告期末，信託擁有57.97百萬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清盤建議的開支。

行政開支

報告期間的行政開支(包括管理人費用，信託人費用，核數師酬金，法律及其他專業費用)為1.81百萬港元。

基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一二年六月三十日的基金單位持有人應佔資產淨值合共為12.14百萬港元或每個基金單位0.026港元。

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信託資基金守則及信託契約的清盤建議。有關清盤建議的進度的詳情請參閱第5頁。

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，信託人應(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，而信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全部其他債項及負債。

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參與最終分派。

有關清盤建議及其他的情況，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最終分派金額及有關支票寄發日期等詳情，管理人將作進一步公告。

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進行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。基金單位將持續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。取消上市地位建議生效日及安排須獲聯交所批准及就索償的進度而定。

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根據證券及期貨條例第104條獲香港證監會認可為房地產投資信託基金的授權。睿富房地產基金所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。

全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月－未經審核

(除非另有指明，以港元列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千元	二零一一年 千元
銀行存款利息收入		226	236
行政開支		(1,808)	(17,658)
未計稅項及與基金單位持有人 交易前的虧損	3	(1,582)	(17,422)
所得稅	4	—	—
與基金單位持有人交易前的期內 虧損及全面收益		<u>(1,582)</u>	<u>(17,422)</u>
每基金單位虧損－基本及攤薄	6	<u>(0.003)元</u>	<u>(0.038)元</u>

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

資產負債表

於二零一二年六月三十日

(除非另有指明，以港元列示)

		二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千元	千元
流動資產			
應收賬款及其他應收款項		—	11
現金及現金等價物	7	57,973	206,445
		<u>57,973</u>	<u>206,456</u>
總資產			
		<u>57,973</u>	<u>206,456</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	8	34,935	40,236
應付賣方款項	9	10,900	10,900
		<u>45,835</u>	<u>51,136</u>
流動資產淨值			
		<u>12,138</u>	<u>155,320</u>
總資產減流動負債			
		<u>12,138</u>	<u>155,320</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
		<u>45,835</u>	<u>51,136</u>
基金單位持有人應佔資產淨值			
		<u>12,138</u>	<u>155,320</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>0.026元</u>	<u>0.335元</u>

上述資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

除非另有指明，以港元列示－未經審核

	千港元
於二零一一年一月一日的結餘	189,216
截至二零一一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	
期內虧損及全面收益總額	(17,422)
於二零一一年六月三十日及二零一一年七月一日的結餘	171,794
截至二零一一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	
期內虧損及全面收益總額	(16,474)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年 一月一日的結餘	155,320
截至二零一二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	
支付二零一二年中期分派	(141,600)
期內虧損及全面收益總額	(1,582)
於二零一二年六月三十日的結餘	12,138

上述報表應與隨附附註一併閱讀。

分派表

截至二零一二年六月三十日止六個月－未經審核

(除非另有指明，以港元列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
與基金單位持有人交易前的期內虧損	(1,582)	(17,422)
期內可分派收入	—	—
其他分派 (附註(ii))	(141,600)	—
分派總額	(141,600)	—
每個基金單位分派 (附註(ii))	0.305	—

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) 於二零一二年五月三日宣告的141,600,000元(每基金單位0.305元)的其他分派包括睿富房地產基金的可動用現金儲備。睿富房地產基金的二零一二年中期分派已於二零一二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。

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」)現正進行終止及清盤程序，有關詳情請參閱相關睿富房地產基金的公告及以下附註2。

管理人的註冊辦事處位於香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場五十二樓。

中期財務報告(包括未經審核的簡明中期財務報表)於二零一二年八月二十一日獲批准刊發。

2 編製基準

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。

香港會計師公會頒佈了數項香港財務報告準則的修訂並在睿富房地產基金的本會計期間生效。這些修訂對睿富房地產基金的財務報表並沒有影而睿富房地產基金並無應用這些修訂。

中期財務報表乃根據二零一一年年度財務報表所採納相同的會計政策而編製。

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的全部已發行普通股股本)(「出售」)。因此，BVI Gateway及其附屬公司於二零一零年四月十二日已不再從信託中綜合計算。

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，並將根據房地產基金守則取消於聯交所的上市地位及清盤。有關二零一零年六月三十日期間的中期財務報告及二零一零年年度報告內所提及睿富房地產基金的清盤建議，取消上市地位建議及取消授權建議的原估計時間將予延遲的原因為(1)受託人根據受託人條例(香港該例第29章)第29條發出的受託人通知及(2)受託人的法院申請(「法院申請」)。

受託人在法院申請中尋求法院指令包括受託人是否可以進行睿富房地產基金全部淨資產的分派(包括扣減相關費用)，而不必保留任何資產以應付田力先生有可能提出的索償(見附註9)。該法院申請在二零一一年五月三十一日在香港特別行政區高等法院進行聆訊並在二零一一年六月三十日頒佈裁決。香港特別行政區高等法院在裁決中，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。

二零一一年七月十三日，田力先生以某些程序性事項，包括但不只限於其聲稱的未有收到二零一一年五月三十一日對該法院申請展開聆訊的妥善通知，以及聲稱高等法院法官拒絕為審理田力先生在二零一一年六月二十九日入稟的訴訟各方傳訊令狀而延遲頒佈裁決等為理由，在高等法院提出對以上裁決的上訴(「上訴」)。

二零一一年七月二十二日，管理人、受託人和田力先生的代表出席在民事上訴案排期主任面前進行的會議，並根據法院在二零一一年七月二十九日作出的指示，該上訴案已定於二零一一年十一月二十三日在香港特別行政區高等法院上訴法庭進行聆訊。

於二零一一年十一月二十三日，上訴在香港特別行政區的上訴法庭進行聆訊。上訴法庭於二零一一年十二月二十一日の上訴判決中駁回上訴。因此，香港特別行政區高等法院在二零一一年六月三十日裁決中所作出的聲明(即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保留任何資產)維持原判。

由於田力先生並無在二零一二年一月十八日(即上訴的上訴期屆滿之日)或之前提交上訴許可申請至香港特別行政區終審法院，上訴的上訴期已經告終。

二零一一年七月五日，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，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(附註9)的款額，並且主張有權得到於二零零七年六月四日簽訂的買賣協議的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管理人於二零一一年七月七日公告所提及的某些事項的損害賠償。

於二零一二年六月三十日，索償仍在進行，根據法律意見，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。

誠如二零一二年五月三日宣告，取消上市地位建議及取消授權建議將於索償被高等法院最終判定(或被撤銷或中止)後並根據清盤建議把當時睿富房地產基金的所有資產(如有)派予基金單位持有人後，在可行情況下盡快進行。

睿富房地產基金已不再被管理人視為持續經營業務，於二零一二年六月三十日，資產的價值為可變現價值，負債乃是預計結算金額而終止及清盤成本亦作撥備。

3 未計稅項及與基金單位持有人交易前的虧損

未計稅項及與基金單位持有人交易前的虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
管理人費用	312	426
其他法律及專業費用(附註(i))	648	16,200
受託人費用	303	303
核數師酬金	192	300

(i) 其他法律及專業費用為截至二零一一年六月三十日期間對有關上訴及索償作出的法律費用撥備。

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

4 利得稅

由於睿富房地產基金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。

5 分部報告

於出售後睿富房地產基金於期內並沒有營業額，以及期內經營開支皆為總部開支，因此於現在及從前的報告期間並無分部資料呈列。

6 與基金單位持有人交易前的每個基金單位虧損

截至二零一二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虧損為0.003元(截至二零一一年六月三十日止六個月每個基金單位溢利為0.038元)。與基金單位持

有人交易前的每個基金單位基本虧損乃根據睿富房地產基金期內與基金單位持有人交易前的虧損為1,582,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利為17,422,000元)及期內的加權平均數464,161,000(截至二零一一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虧損並無潛在攤薄，故並無呈列每個基金單位攤薄虧損。

7 現金及現金等價物

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
銀行定期存款	—	190,000
銀行存款及現金	57,973	16,445
	<u>57,973</u>	<u>206,445</u>

8 其他應付款項及應計費用

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
終止及清盤費用(附註(i))	3,311	3,711
其他法律費用撥備(附註(ii))	30,477	33,539
其他應付款項及應計費用(附註(iii))	816	2,848
應付管理人款項	331	138
	<u>34,935</u>	<u>40,236</u>

(i) 該款項為睿富房地產基金的終止及清盤估計費用。

(ii) 其他法律費用撥備為根據信託契約相關條款而訂有關索償的估計法律費用。

以下為法律費用撥備的詳情：

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
管理人法律顧問－高偉紳律師事務所	11,688	13,124
信託人法律顧問－年利達律師事務所	18,789	20,415
	<u>30,477</u>	<u>33,539</u>

(iii) 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300,000元(二零一一年十二月三十一日：300,000元)。

9 應付賣方款項

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 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)	(276,597)
	10,900	10,900
	10,900	10,900

截至二零一二年六月三十日止六個月，管理人經取得法律意見後，已保留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。

於二零一二年六月三十日的結餘10,900,000元指管理人就可能支付田力先生(「賣方」)款項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(見附註2及10(i))。

管理人已預先知會賣方所行使的抵銷。賣方於上訴及索償，指出其對抵銷提出異議。上訴已被駁回而索償仍在進行當中詳情請參閱附註2。根據所收到的法律意見，管理人仍然認為，至二零一二年六月三十日止該等抵銷為合適及合法。

10 會計估計

應用本集團的會計政策時，主要估計的來源載列如下。

(i) 應付賣方款項

對於應付田力先生，賣方的款項，根據法律意見，管理人有可能於未來作出修改。

(ii) 終止、清盤費用及其他費用撥備

受託人法院申請的最終費用取決於索償的進度而定。

誠如二零一二年五月三日公告所提及，倘若準備金不足以支付任何在管理人、受托人或睿富房地產基金的名下發生的額外支出、費用及開銷，將由管理人及／或受托人雙方議定的比例分攤。

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，就本集團截至二零一二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，並受現正進行的法庭行動決定所規管的強調事項，有關中期報告的編製基準請參閱附註2。

公眾流通量

根據公開資料及管理人所知，於二零一二年六月三十日，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二零一二年九月三十日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，二零一二年八月二十一日

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先生及Niel Thassim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。