

本公告僅供參考，不構成證券購買或認購的邀約或建議。

香港證券及期貨事務監察委員會和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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容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

按上市協議第4(3)段及《房地產投資信託基金守則》
第10.3條作出的公告

恢復買賣

睿富中國房托基金管理有限公司發現北京佳程廣場的租戶所支付的租金，與預期按於上市時已向管理人披露的租約支付的租金存在差異。北京佳程廣場是睿富中國商業房地產投資信托基金（「睿富房地產基金」）持有的初期投資物業。

物業的賣方田力先生已無條件支付278,526,708港元至受託人的帳戶，以補足預期不足租金付款。此金額乃根據管理人初步計算的差異金額釐定，差異金額的獨立核證現正進行。田力先生已同意在必要時進一步付款。該付款與受託人已持有的2,000萬美元保證金不相關。因上述付款，管理人認為睿富房地產基金不會因確定的租金差異導致租金收入不足。

管理人正就保障單位持有人的權益考慮可行使的全部權利。在獨立非執行董事 Mark Ford 先生擔任主席的董事會小組委員會監督下，管理人現正展開全面及獨立調查。另已委托進行獨立估值。該等措施的結果將在其他公告中披露。

經管理人要求，睿富房地產基金的單位自2007年9月6日上午9時30分起暫停買賣，以待發放本公告。管理人已向香港聯合交易所有限公司申請睿富中國商業房地產投資信托基金的單位自2007年9月11日上午9時30分起恢復買賣。

投資者在買賣睿富房地產基金的單位時敬請審慎。

睿富中國房托基金管理有限公司，即睿富中國商業房地產投資信托基金（「**睿富房地產基金**」）的管理人，於2007年9月6日發出一項關於睿富房地產基金暫停買賣，以待按照日期為2007年6月21日的上市協議第4(3)段及《房地產投資信托基金守則》第10.3條作出公告的公告。

睿富房地產基金是根據HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited（「**受託人**」）與睿富中國房托基金管理有限公司（「**管理人**」）於2007年5月28日簽訂的信託契約組成的集體投資計劃。睿富房地產基金最初投資於北京佳程廣場（「**物業**」），物業為位於北京燕莎朝陽區的甲級寫字樓大廈。睿富房地產基金的單位於2007年6月22日開始上市。上市的銷售文件於2007年6月11日發出。

物業為一家股份被田力先生售予睿富房地產基金的公司（「**賣方**」）所擁有。睿富房地產基金上市後，賣方持有約10%的單位。管理人為賣方的董事。

因物業管理過渡所引致的操作原因，睿富房地產基金和賣方同意緊接收購物業後，租戶將繼續支付租金至賣方的帳戶，再由賣方將租金轉至物業的管理人北京仲量聯

行物業管理服務有限公司(「物業管理人」)的帳戶。在執行過渡性安排期間，預期按銷售文件中在收購前向管理人披露的租約支付的租金已全部由賣方轉交。

2007年7月，租戶獲指示將租金直接支付至物業管理人的帳戶。管理人在8月底發現北京佳程廣場的租戶所支付的租金，與預期按於睿富房地產基金上市時向管理人披露的租約支付的租金存在差異。

管理人正採取緊急措施，調查並確定出現租金差異的原因，該調查仍繼續進行。賣方向管理人解釋，賣方的代表向物業租戶提供預租租金優惠，該等優惠在不同租約中的較低租金數字中反映，但該等租約未向管理人披露。

管理人的優先考慮是保障單位持有人的利益。管理人的代表已與田力先生緊急會面。田力先生已取得據悉是先前未披露的有差異租約的副本並已向管理人提供該等副本。根據管理人所得資料，管理人按受影響租約的不同租期計算出租金差異的財務價值為278,526,708港元。經管理人要求，田力先生同意無條件即時一次支付278,526,708港元至受托人的帳戶，以補足向管理人披露的租約與現在浮現的有差異租約之間的預期租金差額。該金額已於2007年9月7日支付至受託人的帳戶。

管理人計算上述數目時乃假設租戶不行使解約條款，因此已考慮到租約下租金差異持續的最長時期。差異金額的計算正由一家國際會計師事務所獨立審閱。田力先生已作出書面承諾，倘若所支付的金額不足以補足租金差額，其定必在管理人要求後立即進一步付款。管理人預期經獨立計算的數目可能不同於但將非常接近初步計算及已支付的數目。田力先生對受託人的付款產生的效果是目前已預先收到根據為上市目的向管理人披露的租約將來應付的租金的其中重大部分。因上述付款，管理人認為睿富房地產基金不會因確定的租金差異引致租金收入不足。

自田力先生收到的付款與受託人根據與賣方訂立的股份購買協議持續持有、因購買物業而引起的2,000萬美元保證金無關，並且是該筆金額以外的付款。

此外，管理人已採取下列步驟：

1. 其董事會成立一個小組委員會，由獨立非執行董事Mark Ford先生任主席，負責監督全面及獨立調查的進行，以及為保障單位持有人的利益採取其他合適措施。
2. 聘請一家國際會計師事務所獨立審閱有差異租約引致的不足租金金額。
3. 要求受託人指示戴德梁行有限公司盡快對物業進行獨立估值。
4. 與受託人、證券及期貨事務監察委員會和香港聯合交易所有限公司緊密聯繫。

田力先生已同意在調查上與管理人全面合作，並且同意在上述調查未有結果前，暫時停止以管理人董事的身份積極參與事務。

管理人將盡快發出其他公告，提供獨立估值及上述其進行的調查的結果。

經管理人要求，睿富房地產基金的單位自2007年9月6日上午9時30分起在香港聯合交易所有限公司暫停買賣，以待發出本公告。管理人已向香港聯合交易所有限公司申請睿富房地產基金的單位自2007年9月11日上午9時30分起恢復買賣。

現時，投資者在買賣睿富房地產基金的單位時應審慎。

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，2007年9月10日

管理人各董事願就本公告所載資料的準確性個別及共同承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本公告內所表達的一切意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，及本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於本公佈刊發日期，管理人的董事為Kurt William Roeloffs, Junior先生(主席兼非執行董事)；執行董事Paul Thomas Keogh先生；非執行董事Brian David Chinappi先生、Michael Eugene Buquoi先生、Niel Thassim先生及田力先生；及獨立非執行董事Jack Richard Rodman先生、Mark Henry Ford先生及孟曉蘇博士。