

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)
(「睿富房地產基金」或「信託」)
(股份代號：625)

由
睿富中國房托基金管理有限公司
管理

關於清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的公告

繼 2016 年 5 月判決後，已進行各種嘗試以試圖追討應屬睿富房地產基金的應收法律費用，但均未能成功。有關該等嘗試的詳情概述於下文「試圖追討應收法律費用」一節。

管理人在諮詢受託人後，認為繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議符合基金單位持有人的最佳利益，原因如下：

- i) 儘管自 2018 年以來已作出一切切實可行的努力，但管理人仍無法向田力先生追討任何部分應收法律費用。預計田力先生產業的破產管理將是一個漫長的過程，且資產回收存在高度不確定性。該過程由破產管理署署長集中管理，而應收法律費用(作為無擔保債務)將排在任何有擔保和優先債務之後，並將與任何剩餘回收的其他經證實的無擔保債務按比例支付；
- ii) 繼續維持信託對基金單位持有人並無其他額外財務利益。2010 年和 2012 年向基金單位持有人作出中期分派，金額來自 Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited 全部已發行股本的出售所得款項和信託的可動用現金儲備。誠如 2021 年中期報告所披露，睿富房地產基金於 2021 年 6 月 30 日的負債淨額合共為 2.791 百萬港元或每個基金單位 0.006 港元。管理人預計維持信託會招致額外成本，這會使睿富房地產基金的財務狀況惡化；及
- iii) 誠如 2021 年中期報告所披露，鑒於收回該等應收法律費用的估計時間、性質及可能性，於 2021 年 6 月 30 日已就 20.0 百萬港元作出撇賬。

因此，管理人在諮詢受託人後，現將採取措施繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。根據管理人提供的資料以及基金單位持有人於 2010 年 3 月 31 日舉行的基金單位持有人特別大會上授予管理人和受託人的批准和授權，受託人不反對繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。

作為清盤建議的一部分，睿富房地產基金截至清盤賬目日期的賬目將予以擬備，以確定可用於最終分派的所得款項。由於信託於 2021 年 6 月 30 日的淨負債為 2.791 百萬港元或每個基金單位 0.006 港元，且清盤建議將招致其他成本，因此，截至本公告日期，管理人預計最終分派將不會有任何所得款項可供使用（在此情況下將不會作出最終分派）。管理人將於 2021 年 10 月 7 日或前後發出中期公告，以通知基金單位持有人任何最終分派金額（儘管不大可能）或不作出任何最終分派。

管理人將於 2021 年 10 月 7 日或前後發出中期公告後向證監會提交取消授權建議的申請，而預期取消授權建議將於證監會授出取消授權建議的批准後在 2021 年 10 月 18 日或前後進行。聯交所上市委員會已於 2010 年 3 月 26 日批准取消上市地位建議，而預期取消上市地位建議將於進行取消授權建議的同日進行。有關清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的指示性時間表，請參閱下文「清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的指示性時間表」一節。

管理人將根據適用監管要求，發出中期公告，並於清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議完成後發出完成公告，以告知基金單位持有人最新情況。

茲提述：

- 1) 睿富房地產基金於 2010 年 5 月 11 日就（其中包括）終止建議的生效日期為 2010 年 5 月 12 日所刊發的公告（「**2010 年 5 月公告**」）；
- 2) 睿富房地產基金於 2011 年 7 月 4 日就（其中包括）滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（以其作為信託受託人的身份，「**受託人**」）於 2011 年 2 月 18 日向高等法院提交的法院申請的結果（其中披露：高等法院於 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（「**2011 年 6 月裁決**」）所刊發的公告；
- 3) 睿富房地產基金於 2011 年 7 月 7 日就田力先生在 2011 年 7 月 5 日就若干索償於高等法院以原告人身份並以德意志銀行（「**德意志銀行**」）作為第一被告人、睿富中國房托基金管理有限公司（「**管理人**」）作為第二被告人以及受託人作為第三被告人發出傳訊令狀所刊發的公告；
- 4) 睿富房地產基金於 2011 年 7 月 14 日就田力先生對 2011 年 6 月裁決提出的上訴（「**對 2011 年 6 月裁決的上訴**」）所刊發的公告；
- 5) 睿富房地產基金於 2011 年 12 月 23 日就上訴法庭於 2011 年 12 月 21 日下達駁回對 2011 年 6 月裁決上訴的裁決書（「**2011 年 12 月裁決**」）所刊發的公告；
- 6) 睿富房地產基金於 2012 年 2 月 10 日就（其中包括）2011 年 12 月裁決的上訴期告終、睿富房地產基金著手進行最終分派、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議所刊發

的公告；

- 7) 睿富房地產基金於 2012 年 5 月 3 日就（其中包括）向睿富房地產基金的基金單位持有人作出大部分淨資產的中期分派（而非末期分派）、清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議須待索償的最終判定所刊發的公告（「**2012 年 5 月公告**」）；
- 8) 睿富房地產基金於 2016 年 2 月 25 日就 2016 年 2 月 15 日高等法院對索償下達裁定德意志銀行、管理人和受託人勝訴的判決書（「**2016 年 2 月裁決**」）所刊發的公告；
- 9) 睿富房地產基金於 2016 年 3 月 21 日就田力先生對 2016 年 2 月裁決提出上訴（「**對 2016 年 2 月裁決的上訴**」）所刊發的公告；
- 10) 睿富房地產基金於 2016 年 8 月 3 日就上訴法庭對 2016 年 2 月裁決的上訴聆訊訂於 2017 年 5 月 9 日至 2017 年 5 月 12 日進行所刊發的公告；
- 11) 睿富房地產基金於 2017 年 6 月 28 日就上訴法庭於 2017 年 6 月 23 日下達判決書駁回對 2016 年 2 月裁決的上訴（「**2016 年 6 月裁決**」）所刊發的公告；
- 12) 睿富房地產基金於 2017 年 7 月 27 日就田力先生對 2017 年 6 月裁決提出上訴許可申請（「**上訴許可申請**」）所刊發的公告；
- 13) 睿富房地產基金於 2017 年 10 月 24 日就上訴法庭於 2017 年 10 月 20 日下達判決書駁回上訴許可申請（「**2017 年 10 月裁決**」）所刊發的公告；及
- 14) 睿富房地產基金於 2017 年 11 月 29 日就 2017 年 10 月裁決的上訴期告終及田力先生再無權利就索償有關的訴訟程序提出上訴所刊發的公告（「**2017 年 11 月公告**」）。

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與上述公告所界定者具有相同涵義（如適用）。

背景

誠如 2010 年 5 月公告所披露，在建議出售完成後，建議中期分派每個基金單位 4.10 港元已分派予基金單位持有人，而終止建議的生效日期為 2010 年 5 月 12 日。其後，受託人尋求聲明，且高等法院於 2011 年 6 月裁決中作出聲明，表示受託人應進行信託全部淨資產的分派，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。

管理人在諮詢受託人後，採取措施進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。然而，誠如 2012 年 5 月公告所披露，經諮詢證監會及受託人後，管理人擱置有關程序，等待法院對田力先生提出的索償作出最終裁決，而管理人與受託人同意，向基金單位持有人作出每個基金單位 0.305 港元的中期分派。

高等法院就索償下達 2016 年 2 月裁決，裁定德意志銀行、管理人和受託人勝訴，而田力先生其後嘗試對 2016 年 2 月裁決提出上訴，但未能成功。誠如 2017 年 11 月公告所披露，田力先

生並無提出進一步上訴，其就索償提出上訴的權利已於相關上訴期告終後終止。

田力先生應付的應收法律費用

根據高等法院於 2016 年 5 月 10 日就與 2016 年 2 月裁決相關的訟費作出的判決（「2016 年 5 月判決」），管理人和德意志銀行的訟費於 2018 年 4 月 13 日至 2018 年 4 月 15 日為期三天的聆訊已被評定並准予獲判總額 16,565,566.07 港元，其中 50% 的訟費（即 8,282,783.04 港元）應編配予管理人。受託人已另行與田力先生就其根據 2016 年 5 月判決相關的訟費達成協議，總額為 4,660,500 港元加上以判決利率計算的自裁決之日起至全數付款完成為止的累計利息。

根據上訴法庭於 2017 年 8 月 24 日（於 2017 年 8 月 24 日作出更正）就與對 2016 年 2 月裁決的上訴有關的訟費作出的判決（「2017 年 8 月判決」），管理人的訟費於 2019 年 5 月 9 日為期一天的聆訊已被評定並准予獲判總額 2,951,586.60 港元。在評估了與預期收益相關的成本後，受託人並未根據 2017 年 8 月判決尋求評定以收回其訟費成本。

根據信託契約第 12.3 條（就受託人而言）和第 13.3 條（就管理人而言），受託人和管理人均有權就其分別作為受託人和管理人提出的任何訴訟、成本、索償、損害、開支或要求按照彌償條款索取賠償，並就此追索「存置財產」（定義見信託契約，廣義上指睿富房地產基金的所有資產）。因此，受託人和管理人均已根據信託契約及其他適用規定，從睿富房地產基金的資產中償付其各自的法律費用。

管理人和受託人若可成功向田力先生追討及收取任何法律費用，有關款項將由信託受益（「應收法律費用」），但概不能保證管理人和受託人何時能夠追討任何應收法律費用。應收法律費用的最終金額取決於田力先生的付款。截至 2021 年 5 月 5 日，田力先生須支付的實際法律費用加應計利息為 34.31 百萬港元。

試圖追討應收法律費用

已進行各種嘗試以試圖追討應屬睿富房地產基金的應收法律費用，但均未能成功。管理人和德意志銀行採取的步驟概述如下。

對香港物業的押記令

管理人已於 2018 年 9 月 20 日向高等法院申請並取得一項針對田力先生在香港的一處住宅物業（「香港物業」）權益的最終押記令，香港物業的業權由田力先生及另一名共同所有人分權共有。上述最終押記令已於 2018 年 10 月 8 日於土地註冊處登記。

押記令並不產生任何出售香港物業的權利，而管理人可通過向法院申請判令藉出售田力先生於香港物業的權益，從而強制執行押記令。然而，根據外聘法律顧問向管理人提供的法律意見，法院很少下令進行此類出售，因為此類出售香港物業的部分權益（而非出售整個香港物業，其後按比例分配出售所得款項予其他共同所有人），僅能以大幅折讓變現，亦可能遭其他共同所有人的反對。

法定要求償債書

管理人於 2019 年 7 月 15 日至 2019 年 8 月 6 日期間多次嘗試以面交方式向田力先生送達法定要求償債書，要求支付（其中包括）欠付管理人的款項（「**法定要求償債書**」）。已在田力先生的六個已知地址作出該等以面交方式送達的嘗試，該等地址乃根據田力先生擔任董事、公司秘書及／或股東的多間香港公司提交的近期公開文件所得，惟並無任何嘗試成功。

於 2019 年 8 月 7 日，一封附有法定要求償債書副本的預約函分別以郵寄形式發送予田力先生的上述六個地址，要求彼親自赴約以便向其送達法定要求償債書副本。上述預約函已抄送予田力先生的法律代表。然而，並無收到田力先生或其法律代表的回應或通訊。

於 2019 年 8 月 16 日，通過在《東方日報》（中文版）及《南華早報》（英文版）刊登廣告向田力先生送達法定要求償債書。於同日，一封附有法定要求償債書副本及廣告的信函分別寄送予田力先生的上述六個地址，並向其法律代表發出一份信函副本。信函指出，田力先生未有赴約，亦未提出替代會面安排，惟並無收到田力先生或其法律代表的回應或通訊。

管理人盡其所知及所信，法定要求償債書並無獲遵從或撤銷，而且並無未決的撤銷法定要求償債書的申請。

破產呈請及破產令

於 2020 年 6 月 23 日，德意志銀行作為擬呈請人，向高等法院提交草擬破產呈請文件，以獲准對田力先生展開破產法律程序，理由是彼未能遵從法定要求償債書。展開破產程序的許可已於 2020 年 10 月 29 日授出。其後，針對田力先生的破產呈請於 2020 年 11 月 10 日提交，並排期於 2021 年 1 月 20 日聆訊（「**破產呈請**」）。原定聆訊日期後來被延期至 2021 年 3 月 17 日，以待破產呈請以替代送達方式送達田力先生。

於 2020 年 12 月 9 日，破產管理署署長將破產呈請的提要在土地註冊處針對田力先生於香港物業的權益註冊。

於 2021 年 3 月 17 日，高等法院對田力先生發出破產令，並命令破產管理署署長成為田力先生產業的臨時受托人（「**破產令**」）。破產令已送達田力先生的已知地址及其法律代表。

決定繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議

管理人在諮詢受託人後，認為繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議符合基金單位持有人的最佳利益，原因如下：

- i) 儘管自 2018 年以來已作出一切切實可行的努力，但管理人仍無法向田力先生追討任何部分應收法律費用。預計田力先生產業的破產管理將是一個漫長的過程，且資產回收存在高度不確定性。該過程由破產管理署署長集中管理，而應收法律費用（作為無擔保債務）將排在任何有擔保債務和優先債務之後，並將與任何剩餘回收的其他經證實的無擔保債務按比例支付；

- ii) 繼續維持信託對基金單位持有人並無其他額外財務利益。2010 年和 2012 年向基金單位持有人作出中期分派，金額來自 Beijing Gateway Plaza (BVI) Limited 全部已發行股本的出售所得款項和信託的可動用現金儲備。誠如睿富房地產基金日期為 2021 年 8 月 17 日的 2021 年中期報告（「2021 年中期報告」）所披露，睿富房地產基金於 2021 年 6 月 30 日的負債淨額合共為 2.791 百萬港元或每個基金單位 0.006 港元。管理人預計維持信託會招致額外成本，這會使睿富房地產基金的財務狀況惡化；及
- iii) 誠如 2021 年中期報告所披露，鑒於收回該等應收法律費用的估計時間、性質及可能性，於 2021 年 6 月 30 日已就 20.0 百萬港元作出撇賬。

因此，管理人在諮詢受託人後，現將採取措施繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。根據管理人提供的資料以及基金單位持有人於 2010 年 3 月 31 日舉行的基金單位持有人特別大會上授予管理人和受託人的批准和授權，受託人不反對繼續進行清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議。

清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的指示性時間表

待證監會及聯交所批准後，清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議的時間表預計如下：

事件	日期
睿富房地產基金截至此日期（「清盤賬目日期」）的賬目將予以擬備.....	.. 2021 年 9 月 30 日
發出所有清盤報告及公佈最終分派（如有）金額（「中期公告」）.....	於 2021 年 10 月 7 日或前後
公佈完成清盤建議及取消授權建議及取消上市地位建議的生效日期（「完成公告」）.....	於 2021 年 10 月 15 日或前後
完成信託的清盤.....	於 2021 年 10 月 15 日或前後
信託的取消授權及取消上市地位.....	於 2021 年 10 月 18 日或前後

如果上述指示性時間表有任何變動，管理人將按照適用監管要求刊發公告告知基金單位持有人最新情況。

清盤建議

為遵守《房地產投資信託基金守則》第 11.8 至 11.10 條及信託契約的適用條文，受託人應（作為清盤建議的一部份）監督管理人變現睿富房地產基金任何餘下資產並確保全數清還睿富房

地產基金的全部其他債項及負債。

誠如睿富房地產基金日期為 2010 年 4 月 15 日的公告所披露，基金單位持有人名冊自 2010 年 4 月 23 日起停止辦理過戶登記直至取消上市地位建議生效日期。在清還任何債權人及清盤費用後，於 2010 年 4 月 23 日名列基金單位持有人名冊上的基金單位持有人將有權按比例參與來自清盤建議可用於向基金單位持有人分派之任何所得款項（包括來自變現任何餘下資產的所得款項）（「**最終分派**」）。

睿富房地產基金截至清盤賬目日期的賬目將予以擬備，以確定可用於最終分派的所得款項。誠如上文所披露，由於信託於 2021 年 6 月 30 日的淨負債為 2.791 百萬港元或每個基金單位 0.006 港元，且清盤建議將招致其他成本，因此，截至本公告日期，管理人預計最終分派將不會有任何所得款項可供使用（在此情況下將不會作出最終分派）。管理人將於 2021 年 10 月 7 日或前後發出中期公告，以通知基金單位持有人最終分派的金額（儘管不大可能）或不作出任何最終分派。

倘若信託餘下資產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產生的任何額外支出、費用及開銷，將由管理人及／或受託人按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就任何該等開支作出補償。

於 2021 年 10 月 7 日或前後，將按照《房地產投資信託基金守則》第 11.10 條及信託契約擬備以下文件（「**清盤報告**」）：

- i) 管理人就睿富房地產基金的表現而發表的檢討及意見，以及闡述物業的出售過程、交易價格及有關出售的主要條款（「**管理人報告**」）；
- ii) 受託人報告，表明管理公司已按照《房地產投資信託基金守則》及信託契約的條款管理睿富房地產基金及將其清盤（「**受託人報告**」）；
- iii) 睿富房地產基金截至清盤賬目日期的財政報表，和表明有關財政報表已根據睿富房地產基金的簿冊及記錄適當地編製的核數師報告（「**財政報表**」）；及
- iv) 表明管理人是否已按照《房地產投資信託基金守則》及信託契約進行睿富房地產基金清盤的核數師報告。

管理人報告、受託人報告及財政報表將以郵寄方式寄發予基金單位持有人，並上載至信託的網站 www.dws.com/en-hk/microsites/china-commercial-trust/ 以及聯交所網站 www.hkexnews.hk。清盤報告的結論概要將載於中期公告。

取消上市地位建議及取消授權建議

管理人將於 2021 年 10 月 7 日或前後發出中期公告後向證監會提交取消授權建議的申請，而預期取消授權建議將於證監會授出取消授權建議的批准後在 2021 年 10 月 18 日或前後進行。聯交所上市委員會已於 2010 年 3 月 26 日批准取消上市地位建議，而預期取消上市地位建議將於進行取消授權建議的同日進行。

管理人將根據適用監管要求，發出中期公告，並於清盤建議、取消上市地位建議及取消授權建議完成後發出完成公告，以告知基金單位持有人最新情況。

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，2021年8月30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 *David Wyndham Edwards* 先生；以及獨立非執行董事 *Mark Henry Ford* 先生。