

一般規定

各出租人(為富豪產業信託之附屬公司及初步酒店物業之登記業主)已與Favour Link International Limited就富豪機場酒店、富豪香港酒店(其應包括RHK支援房產及RHK特許協議之標的事項)、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店各自訂立一份獨立之租賃協議。

年期

各租賃協議之年期由上市日期起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

儘管各初步酒店物業乃根據獨立之租賃協議租賃，惟所有租賃協議均載有連帶違約條文，賦予有關出租人權利於(a)發出任何一份或以上其他租賃協議之終止通知導致任何該等其他租賃協議終止，及(b)任何初步酒店物業之承租人因未能根據有關酒店管理協議履行「業主」責任而導致該初步酒店物業之同一協議終止時終止租賃協議。除初步酒店物業嚴重損毀及發生不可抗力事件，只有出租人有權按特定條款提早終止租賃協議則例外。

租金

於二零零七年至二零一零年年度，承租人須於首個財政年度(每月預先於每個月首日)支付年度基本租金總額港幣630,000,000元(將由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算)，並於第二、第三及第四個財政年度分別支付港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，於首個至第四個財政年度各年內，承租人須每半年期末支付上述每個年度之浮動租金，金額相當於二零零七年至二零一零年各年集體物業收入淨額之超出部分分別100%、70%、60%及50%。僅該等其初步酒店物業產生物業收入淨額之超出部分之出租人(「有關出租人」)有權收取浮動租金。各有關出租人將有權收取浮動租金總額之零碎部分，金額相等於其物業收入淨額之超出部分佔所有有關出租人之物業收入淨額總超出部分之零碎部分。

倘承租人根據租賃協議支付由上市日期至二零一零年十二月三十一日止四個財政年度整段期間之浮動租金總額少於港幣220,000,000元，承租人須於第四個財政年度結束後95日內支付差額。惟就計算該差額而言，應首先自港幣220,000,000元之金額扣除就延遲完成酒店擴充計劃根據買賣協議實際已付之算定損害賠償總額及根據可供分派收入保證契約應付之金額(但不包括於有關期間之任何未付基本租金金額)(詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議—酒店擴充計劃」一節)。此外，倘任何租賃協議於二零一零年十二月三十一日前終止，港幣220,000,000元將予減少，減幅為扣除根據租賃協議分配予有關初步酒店物業之保證浮動租金金額。

租賃協議

於二零一零年至二零一四年，將由共同委任之獨立專業物業估值師在不遲於各該年度之九月三十日前進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括有關其後年度由二零一一年至二零一五年各初步酒店物業之市場租金金額(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)及抵押按金金額(「市場租金方案」)。承租人須支付租金下限及包含於市場租金方案內之每月基本租金兩者中之較高者，惟出租人之每月租賃收入將不得少於租金下限之十二分之一。

就富豪香港酒店而言，承租人就使用RHK支援房產須支付目前為每曆月港幣182,000元之額外租金(連若干支銷)，其相等於Cityability Limited(作為租戶)根據RHK支援房產協議不時應付予業主之金額。同時，承租人就使用RHK特許協議標的事項須支付目前合共為每曆月約港幣79,600元之額外金額，其相等於Cityability Limited根據RHK特許協議不時應付予許可人之金額。

經營權利及責任

承租人根據各租賃協議須管理及經營，或促使酒店管理人根據有關酒店管理協議之條款管理及經營初步酒店物業，以達致一個不遜於在上市日期為酒店業界普遍認同之初步酒店物業標準之標準，並達致為香港旅遊發展局不時對適用收費酒店指定之標準，以及提供標準與初步酒店物業相若之酒店所提供之一切合法或適當服務。

承租人有權於訂立租賃協議之同時透過訂立酒店管理協議將其經營及管理責任作出委託，根據酒店管理協議，酒店管理人同時獲出租人及承租人委任，由上市日期起為期二十年。倘因任何原因酒店管理人不再成為酒店管理協議之酒店管理人，承租人可在取得出租人之事先批准(及倘為富豪機場酒店，則香港機場管理局之批准)下，按不遜於酒店管理協議給予「業主」之條款委任替任酒店管理人。於租賃協議年期內，承租人須根據酒店管理協議承擔「業主」之所有責任，並採取措施促使酒店管理人履約。承租人在未得出租人之事先書面同意下不得修訂、修改或豁免酒店管理協議下酒店管理人之責任，或終止酒店管理協議。訂立酒店管理協議既不影響亦不減少或免除承租人在租賃協議下之責任。

倘為富豪香港酒店，承租人須遵守有關使用RHK支援房產之條款及限制，並就違反該責任使出租人獲得彌償。出租人承諾遵守RHK支援房產租賃協議之條款及限制，且不行使任何提早終止權利，亦不放棄其於該協議下針對業主之任何權利，並將行使續約權利及就已續約年期支付所釐定之租金。出租人於與RHK支援房產之業主協定於進行租金檢討時委任測量師釐定新租金前將進一步諮詢承租人。

日常保養及維修

承租人主要負責維修及保養初步酒店物業之室內裝置及外牆，包括(但不限於)機電設備、電梯、升降機、地面裝飾、傢俬、庭院及景觀、水喉、雪櫃、空調及通風系統、電視／收音機、電話設備，及傢俬、裝置及設備之少量更換，其中該等費用或開支金額每項目或每次少於港幣1,000元(或按出租人可能同意之該等較高金額)。

結構維修及更換

此外，承租人須保養及維修初步酒店物業之所有結構部分，包括(但不限於)地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

儘管如上文所述承租人有責任進行結構維修，但為維持初步酒店物業之結構安全，出租人須(倘需要)更換初步酒店物業之結構部分，包括(但不限於)地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

傢俬、裝置及設備

承租人須由上市日期至二零一零年十二月三十一日止每月向Holding SPV設立之傢俬、裝置及設備儲備按酒店收入總額之2%供款，其後則按共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議進行年度租金檢討時可能釐定之金額供款。酒店管理人將根據酒店管理協議就各初步酒店物業之傢俬、裝置及設備之添置及更換以傢俬、裝置及設備儲備付款。

增資

除投資屬傢俬、裝置及設備之界定範圍之例外情況，除非承租人事先與出租人就設計、建造標準、費用及開支負擔及任何增資建議之其他重大方面已有協定，否則承租人不得作出任何成本構成資本開支性質(根據香港採納之公認會計原則釐定)之投資(惟須符合法律或監管規定之所有與增資有關之成本及開支須由出租人獨力承擔)。此限制適用但不限於(a)初步酒店物業之生產性資產(或其任何部分)，例如酒店客房、餐廳、會議及宴會地點以及初步酒店物業結構之其他添置及擴建之產能增加之所有投資(但此限制不適用於酒店擴充計劃)；(b)為現有生產性資產重新定位及構思新概念而於綜合性項目之所有投資；及(c)大量更換初步酒店物業之廠房及機器(包括大量更換整個升降機系統、空調系統及渦爐)之所

有投資(「增資」)。一經協定，承租人將(或將促使酒店管理人)嚴格根據酒店管理協議之條款或出租人之書面協議進行及完成增資。一經完成，該等增資將屬出租人所有。倘出租人同意為對出租人有剩餘價值之增資之任何部分提供資金，出租人及承租人可於增資開始前一個月協定對基本租金作出調整。

酒店可出租面積

初步酒店物業有若干可出租面積(不包括酒店客房，但包括若干零售地方、泊車位及供酒店及零售相關用途及供安裝電訊設備及天線之其他空間及面積)，就此，承租人獲出租人授權(及其可根據酒店管理協議委託酒店管理人)管理、制定並落實租賃策略、規劃租戶組合及確定潛在轉租人、強制執行租約條件、進行租約／牌照行政工作、進行租金評估及制定轉租條款。各初步酒店物業之該等酒店可出租面積部分已由出租人於上市日期前出租(「現有租約」)。出租人取得之所有來自現有租約租戶及獲許可人之租金按金、租金及其他收入須於租賃協議年期內付予承租人。承租人須按出租人要求不時盡快向出租人支付該等租金按金金額，使出租人可於須根據現有租約之條款時按照現有租約之條款將該等租金按金退回租戶及獲許可人，並使出租人獲得不能續約之彌償。出租人有關遵例及強制執行租戶在現有租約下責任之所有費用均由承租人支付。就該等酒店可出租面積之其他部分而言，及於現有租約屆滿後，承租人獲准根據將由承租人按各租賃協議所列條款及在若干標準下所設定之轉租或特許將該等面積直接轉租或特許予第三方。

轉讓之限制

除非獲出租人事先書面同意，或向富豪之附屬公司出讓或轉讓並已訂立替代租賃協議、酒店管理協議及租賃擔保，且按根據租賃擔保發出之無條件及不可撤回擔保之相同條款及金額之第三方擔保已發出及交付予出租人，否則承租人不准出讓、轉讓、按揭、押記、分租或設立任何質押或留置權，或轉讓租賃協議之任何權利或責任。承租人作出之若干行動或與承租人有關之事件，包括收購、合併、自願清盤、授出授權書、以信託方式持有、承租人控股權(直接或間接)改變(除非因富豪集團重組、富豪集團一間成員公司在香港聯合交易所有限公司上市及承租人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及Regal Hotels International Holdings Limited保留該上市公司不少於30%權益則作別論)、出讓或分攤收入均(除非取得出租人之事先書面同意)被視為承租人違反轉讓限制。

毋須承租人同意下，各出租人獲准出售、出讓、轉讓或處置已租賃房產，條件是任何該等出售或處置須受租賃協議及酒店管理協議規限。出租人亦可透過債項擔保出讓有關初步酒店物業之利益或設置產權負擔，亦可出讓、轉讓及約務更替其在租賃協議下之所有責任予聯屬公司，但出租人須擔保該等聯屬公司履約。

出租人辦理酒店經營牌照及其他牌照之責任

出租人須根據(香港法例第349章)旅館業條例辦理並為經營牌照及其他牌照(包括普通食肆牌照)續牌,以使承租人或酒店管理人可於初步酒店物業經營酒店業務。然而,出租人毋須對未能為該等牌照續牌負責,除非未能續牌乃因出租人失責引致。與辦理及為該等牌照續牌有關之所有成本及開支應視作酒店經營業務支出,惟構成增資之任何該等成本及開支除外,其應由有關出租人及承租人以彼此協定之方式承擔(而為符合法律規定之任何該等成本及開支應由出租人承擔則除外)。承租人應或應促使酒店管理人,遵守相關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件,並使出租人就承租人失責而引致任何違反條件及相關負債獲得彌償。

暫停支付租金

倘任何初步酒店物業出現損壞致使該初步酒店物業不合宜或不適合營運,則待承租人或有關出租人(按有關文件可能規定者)作出維修時,租金(或該租金之公平比例)應視乎該損壞之性質及程度暫停支付,直至有關初步酒店物業完成維修為止。

然而,倘該損壞經出租人估計之維修或重建成本將超出按工料測量師釐定更換整幢初步酒店物業及其中之傢俬、裝置及設備與營運設備以回復初步酒店物業至其受損前狀況所需成本三分之一(「修復上限」),則承租人可給予60日通知終止租賃協議,惟條件是酒店管理人亦已根據有關酒店管理協議之條款而非以其他方式行使其終止權利。此外,有關出租人亦可決定不維修或重建初步酒店物業,如屬此情況則其應向承租人發出60日通知終止租賃協議。

如屬任何初步酒店物業之充公或拆卸令,倘維修或重建成本將超出修復上限,而出租人決定不維修或重建初步酒店物業,則有關租賃協議應於工料測量師釐定修復上限之日期終止。然而,倘僅初步酒店物業之部分受制於充公或拆卸令,惟不致令有關初步酒店物業之餘下部分當作酒店經營變得不合理,且維修及重建成本不會超出修復上限,則不應終止有關租賃協議,惟租金(或該租金之公平比例)應暫停支付,直至有關初步酒店物業重新投入使用,或合宜或適合使用,或充公或拆卸令獲解除為止。

終止

各出租人有權向承租人發出終止通知終止有關租賃協議：

- (i) 緊隨於終止通知日期後，當(a)富豪或承租人中斷或受威脅中斷其業務；(b)承租人或富豪任何一方出現無力償債；(c)未能維持及／或補足租賃擔保項下之無條件及不可撤回擔保或嚴重或持續違反有關租賃協議；及(d)倘承租人之股權(不論直接或間接)出現變動以致承租人不再為富豪集團之成員公司(除非因富豪集團重組、富豪集團一間成員公司在香港聯交所上市及承租人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪保留該上市公司不少於30%權益則作別論)；及
- (ii) 於不早於終止通知日期後三個月之日，當(a)未能支付基本租金或浮動租金或其他根據租賃協議應付之款項，而該拖欠一直持續至有關出租人發出書面通知後為期十四日；(b)倘承租人(或酒店管理人)未能根據有關酒店管理協議之規定標準經營及管理有關初步酒店物業，而出租人合理認為有關初步酒店物業在此情況下之業務出現重大不利變動；(c)承租人(或酒店管理人)未能持續購買所需保險；(d)發生其他失責以致發出有關其他初步酒店物業之任何其他租賃協議之終止通知；(e)承租人未能履行其根據酒店管理協議之責任(作為「業主」)以致該酒店管理協議終止；或(f)倘富豪違反租賃擔保。

酒店擴充計劃

酒店擴充計劃之成本(包括室內設計、裝飾、傢俬、裝置及設備之成本)均由賣方承擔。出租人須於酒店擴充計劃涉及之該部分完成時將該初步酒店物業之相關部分向承租人交吉，據此該相同部分將構成租賃協議之已租賃房產部分。不論酒店擴充計劃完成與否，租金不得作出調整(上調或下調)。

不可抗力事件

租賃協議之訂約方同意，以不可抗力事件妨礙遵守或履行根據租賃協議之責任為限及只要屬上述情況，出租人或承租人均毋須就其未能履行該等責任而負責，惟受影響之一方須於發生該事件後即時向另一方發出書面通知。就租賃協議而言，不可抗力事件為屬發出通知一方合理控制範圍以外並導致初步酒店物業之全部或大部分變得不適合作為酒店經營，或妨礙遵守或履行該責任而無法合理避免之事件，該等事件指杯葛、禁運、政府限制、恐怖襲擊、戰爭、類似戰爭行動、民眾暴動、騷動、叛亂、革命、地震、其他天災或

任何其他屬該受影響一方控制範圍以外之事件(但不包括疫病、流行病及其他傳染病)。於不可抗力事件停止後，受影響一方應即時向另一方發出進一步通知，及隨即遵守及履行有關責任。然而，倘於書面通知發出六個月內，並無發出不可抗力事件已停止之進一步通知，則任何一方可於其後隨時給予另一方不少於三個月之書面通知終止租賃協議，除非於通知期內不可抗力事件已停止。儘管在該等情況下其中一份租賃協議被終止，惟有關其他初步酒店物業之租賃協議將仍然具十足效力及作用。

租賃協議之修訂

租賃協議之任何修訂將僅於有關出租人及承租人均已簽署及待取得富豪產業信託之基金單位持有人批准(倘根據適用之監管規定或信託契約須取得該批准)後，方為有效。