

一般規定

融資公司與荷蘭銀行新加坡分行(作為融資代理及擔保受託人)，連同名列本發售通函之貸款人已訂立融資協議，其包括將於上市日期或緊接上市日期前提取之定期貸款融資港幣43.5億元，以及將於上市日期後首24個月內可供提取之循環信貸融資港幣150,000,000元。貸款融資須由上市日期起計五年當日償還。

提取定期貸款融資之所得款項將部分用作為收購事項融資，以及用作與融資協議有關之費用及開支。

貸款融資將須支付以下兩者總計之利息：

- (i) 每年60基點之息差；及
- (ii) 三個月HIBOR。

於上市日期，將就定期貸款融資及循環信貸融資支付75基點之預付費用，及將由融資協議訂立日期起，就(i)定期貸款融資(惟由融資協議訂立日期起直至二零零七年三月三十一日，有關承諾費上限為港幣1,100,000元)；及(ii)循環信貸融資支付每年25基點之承諾費(在各情況下，僅就未提取部分)。

貸款融資於上市日期或緊接上市日期前能否獲提供須待若干先決條件獲達成或豁免後，方可作實。該等條件包括但不限於由富豪產業信託、物業公司及融資公司(彼等為訂約方)各自訂立之信託契約、租賃協議、租賃擔保、酒店管理協議、買賣協議及其他重大合約。

貸款融資項下僅准許融資公司提取貸款融資之定期貸款部分一次，且不准許於定期貸款融資項下再次借款，而港幣150,000,000元之循環信貸融資可於上市日期後首24個月內供多次提取，而當時尚未提取之結餘須轉為並須成為融資協議之定期貸款。貸款融資須於出售初步酒店物業時被強制預先償還或在融資協議項下按融資公司選擇(於通知融資代理後)之任何時間自願預先償還。貸款融資可能亦須在任何適用司法權區屬於或成為不合法之情況下或在失責之情況下償還。

各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

違約事件

融資協議載有一般違約事件，如發生違約事件，該等融資之融資代理本身或於接到大多數貸款人之指示後，可要求即時償還貸款融資之未償還墊款連同應計利息、費用及其他金額，並取消貸款人於貸款融資下之承擔。該等事件包括(其中包括)：

- 未能於到期日或據融資協議條文另行應付日期內償還融資協議項下任何款項；
- 富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司未能全面及時地履行或遵守其在融資文件(定義見融資協議)項下之任何責任或承諾；及在收到融資代理就其認為可予補救之非金錢上違約事件所寄發之書面通知後20個營業日內，未能按其要求糾正相關違約行為至令融資代理滿意；
- 在融資協議中或就融資協議作出之任何聲明或保證於作出或被視為作出時在任何重大方面屬不正確或有誤導成分；
- 倘該等債項之總額超過港幣5,000,000元，則拖欠或被提前要求償還Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司中任何一間公司所欠之任何其他債務；
- 強制執行富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司、控股公司所產生之任何產權負擔或其他抵押或強制執行彼等所產生之任何擔保總額達港幣5,000,000元或以上；
- 未能獲得根據融資公司、Holding SPV、物業公司及控股公司註冊成立之司法權區之任何法例或規例就融資文件(定義見融資協議)所規定須授出之任何授權，或該等授權已失去十足效力及作用，而對彼等任何一方履行其在融資協議項下責任之能力可能產生重大不利影響；
- 債權人管有Holding SPV、控股公司、融資公司或物業公司任何一方之所有或部分業務或資產，或判決或其他法律程序對業務或任何彼等超過港幣5,000,000元之資產被強制執行且未於十日內撤銷；
- 富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司中任何一間公司出現無力償債、清盤、接受行政處理、重組、解散或破產事件；

融資協議

- 富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司中任何一間公司終止或威脅終止進行其重大部分之業務；
- 任何融資文件(定義見融資協議)或其任何條文因任何理由失去十足效力及作用或被終止或失效或不可強制執行，或該協議或其任何條文被終止或拒絕接受，或融資公司、富豪產業信託、Holding SPV、控股公司、物業公司任何一方或其任何協議方履行其各自於該協議項下之任何責任成為非法或不可強制執行；
- 政府或(就富豪機場酒店而言)機場管理局重新佔有初步酒店物業之全部或任何部分，或從政府或(視情況而定)從機場管理局獲得持有初步酒店物業之條款在重大方面遭違反，或初步酒店物業之全部或任何重要部分受限於強制購買或類似命令，或初步酒店物業之全部或重要部分遭破壞，而有關破壞可能會對Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司任何一方在履行其於融資協議下之責任之能力造成重大不利影響，且在此情況下，未獲得全部及充分之賠償或保障；
- 出現任何情況，使大部分貸款人有合理理據相信(其中包括)富豪產業信託、Holding SPV、融資公司、物業公司或控股公司任何一方履行其各自於融資文件(定義見融資協議)下之責任之能力已經或將會受到重大不利影響；
- 富豪產業信託未能實益擁有Holding SPV、控股公司、融資公司或物業公司股份之100%(因任何許可之出售而導致者除外)；及
- 基金單位不再在香港聯交所上市或於10個連續營業日期間或融資代理可能批准之該等較長期間暫停買賣。

倘發生融資協議項下之任何違約事件或潛在違約事件(並且持續)，融資協議亦禁止物業公司、融資公司、控股公司及Holding SPV向富豪產業信託派付股息或作出其他分派。此外，倘發生融資協議項下之任何違約事件(並且持續)，富豪產業信託亦被禁止向其基金單位持有人派付股息或作出其他分派。

契諾

融資協議載有若干一般契諾，限制Holding SPV、控股公司、融資公司及物業公司(在若干協定之例外情況規限下)(其中包括)產生額外債項及就彼等各自之物業、收益或其他資產設立抵押。確認契諾包括融資公司、Holding SPV、控股公司及物業公司簽訂之契諾，而根據該等契諾須(其中包括)：

- (就物業公司而言)就初步酒店物業向有信譽之保險公司購買或促使購買涵蓋物業、全面風險保障、恐怖活動、租金損失及第三方責任之保單；
- 遵守所有相關法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)，倘未有遵守該等法例及規例可能對受託人、物業公司、融資公司及控股公司履行彼等各自於融資文件(定義見融資協議)下之責任之能力造成重大不利影響；
- 促使在未取得融資代理事先同意之情況下，不會更換承租人、酒店管理人及／或初步酒店物業之估值師；
- 就融資協議而言，確保根據融資公司、富豪產業信託、Holding SPV、物業公司及控股公司註冊成立之司法權區之任何法例或規例所需之授權具備十足效力及作用；及
- 促使融資公司或任何物業公司不會借款、集資或產生信貸或任何其他債務或發出任何擔保／彌償保證，根據融資協議許可者除外。

融資公司亦必須符合以下比率：

貸款與估值

貸款與估值比率(即貸款融資項下尚未償還貸款之總額與初步酒店物業市值總額之比率)不超過40%。倘貸款與估值比率超過40%，則融資公司將有90日透過預付足夠金額之貸款以確保貸款與估值比率不會超過40%，從而糾正有關之違反。此項測試須於每年按為融資公司進行之新估值基準進行。

違反現金流量

倘於任何時間：

- (a) 前三個月期間之集體物業收入淨額少於在參考期間(定義見下文)內發生之相應三個月期間集體物業收入淨額之35% (「違反現金流量」)；或

- (b) 於發行銀行根據信用狀向任何物業公司及／或受託人支付任何款項當日起計之60日當日或之後，信用狀之金額少於港幣10億元(或於二零一一年六月三十日後，根據租賃擔保規定之該項金額)，

融資代理(代表大多數貸款人行事)可要求估值師迅速編製該等物業之估值，並將之交付予融資代理(「規定估值」)，而任何該等規定估值之成本須由融資公司承擔。

倘規定估值顯示，貸款與估值比率超過40%，則融資公司須即時以足夠金額預付貸款融資項下貸款，以確保貸款與估值比率不會超過40%。

「參考期間」指由二零零五年十月一日至二零零六年九月三十日之十二個月期間。

盈利對利息倍數

倘於任何時間，實際租金收入淨額總額與實際融資成本之比率(經融資公司計及於任何對沖文件下該期間就利息及／或溢價(根據有關對沖文件按對沖之條款攤銷)後應付或應收之所有金額(不包括根據任何對沖文件應付之任何費用及／或溢價(或其等值物)，而費用及／或溢價(或其等值物)已於上市日期或之前支付))少於前六個月期間之225%，則於支付融資成本後之所有盈餘租金收入將繳入凍結賬戶。倘兩個連續季度之盈利對利息倍數為225%以上，則於該凍結賬戶應計之任何款項將解除予融資公司。

負面契諾之規定包括(其中包括)各Holding SPV、控股公司、融資公司及物業公司不得：

- 購買或贖回其任何已發行股份或削減其股本；
- 於持續發生失責事件時或之後，向其任何股東宣佈或派付任何股息，或作出任何其他收入分派或償還任何股東貸款；
- 增設或准許維持對其全部或任何部分之資產之抵押(受許可之例外情況所規限)；
- 對任何人士產生或擁有未償還之任何財務負債(受許可之例外情況所規限)；
- 在未取得融資代理(按大多數貸款人之指示行事)之事先書面同意(該同意不得被無理耽誤或拖延)下，(就各間物業公司而言)銷售、出租、轉讓或以其他方式出售其全部或任何部分有關初步酒店物業之權益，不論是透過單項或多項交易，亦不論是否相關，惟根據融資協議許可者除外(訂立租賃協議已獲融資協議特別許可)；

- 向任何其他人士作出或授出任何貸款、彌償或擔保或以其他方式直接或間接或或然地就其任何債務或其他負債承擔責任(受許可之例外情況所規限)；或
- 進行房地產投資業務及相關活動以外之任何業務。

提供資料

根據融資協議，各融資公司、物業公司、控股公司及Holding SPV必須向融資代理：

- 於每個財政年度結束後180日內呈交融資公司及物業公司之全年經審核財務報表，以及於每個財政年度首六個月結束後120日內呈交融資公司及物業公司之未經審核中期財務報表；
- 在取得融資代理之事先書面同意下，於每年呈交由產業信託管理人自費由產業信託管理人委任之獨立物業估值師編製初步酒店物業之估值報告；
- 於每一財政年度結束起計180日內呈交富豪產業信託之年度經審核財務報表，以及於每一財政年度首六個月結束起計120日內呈交未經審核中期財務報表；
- 於每個曆月結束後30日內呈交未經審核每月管理損益表，以及重要表現準則；
- 於物業公司接獲初步酒店物業之經營預算後即時呈交該經營預算；及
- 向各基金單位持有人同時寄發重要通知、報告、賬目、通函、文件或其他重要資料。

抵押

貸款融資須以下列(其中包括)作為抵押：

- 初步酒店物業之法定押記及債權證；
- 轉讓物業公司根據租賃協議收取初步酒店物業之租金所得款項(但不包括承租人Favour Link International Limited之所有租金)；
- 轉讓物業公司收取任何出售初步酒店物業之所有銷售所得款項；
- 各租金賬戶、銷售所得款項賬戶及其他控制賬戶之押記；
- 轉讓物業公司為有關初步酒店物業擔保之若干保單及融資公司訂立之任何對沖協議；

融資協議

- 轉讓(其中包括)酒店管理協議、買賣協議、稅務彌償保證契約、租賃協議、機場管理局就富豪機場酒店授出之分租約、租賃擔保及信用狀；
- 富豪產業信託提供之擔保，以及融資公司、 **Holding SPV**、控股公司及物業公司共同及個別就融資公司、 **Holding SPV**、控股公司及物業公司於融資文件(定義見融資協議)下之責任提供擔保；
- 後償及轉讓融資公司、 **Holding SPV**、控股公司、物業公司及富豪產業信託間之股東及／或公司間貸款；
- **Holding SPV**、控股公司、融資公司及物業公司各自之所有承諾、物業、資產及權利之第一浮動押記；及
- **Holding SPV**、控股公司、融資公司及物業公司股份之衡平法押記。

本發售通函所述之利率對沖協議對手方將分佔上文所述之相同抵押。