

風 險 因 素

投資於我們的股份涉及若干風險。閣下在投資我們的股份之前，應審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其為下文所述的風險及不確定因素。

發生以下任何事件均可能對我們的業務表現、財務狀況及／或經營業績或前景產生重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們股份的交易價可能下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

與我們業務及行業有關的風險

我們的業務及經營業績取決於我們吸引客戶的能力，而有關能力可能受到全球經濟狀況及全球度假村行業普遍面臨的若干風險所影響。

我們是全球高品質度假生活方式集團。以Club Med品牌為核心，我們經營高端一價全包度假村並提供輕資產度假場景服務，為全球賓客提供高端度假體驗。截至最後實際可行日期，我們在六大洲逾40個國家和地區進行銷售及營銷並經營69家度假村，包括山野滑雪度假村及陽光海濱度假村產品供應。因此，我們的業務對總體經濟環境尤其敏感，而有關經濟環境可能影響自主商務及休閒度假旅遊以及自主消費者支出的水平。尤其是，倘可支配收入減少、銷售稅或增值稅增加、失業率上升、運輸及燃料成本增加或因應有關經濟狀況的不確定性增加導致客戶的消費習慣改變，遊客數量及客戶於旅遊時花費的金額可能減少。

於往績記錄期，我們所有收益幾乎都從度假村的經營中產生。因此，我們度假村的遊客數量減少導致的任何收益大幅下降，可能對我們償還債務及支付直接成本的能力及我們以滿足優厚條款借款需求的能力產生重大不利影響，或令我們完全無法進行有關償還或滿足借款需求。經濟狀況的顯著惡化或持續衰落或會減少消費者於度假村的消費支出，可能導致入住率及遊客人數下降，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們目前於歐非中東、美洲及亞太地區運營度假村。我們的經營及經營業績受到許多因素的影響，該等因素或會對我們的業務產生不利影響。其中許多為全球度假村行業共同面臨的因素，並且我們認為最重要的因素為：(i)國際旅遊市場狀況低迷及國家、區域或地方政治、經濟及旅遊市場狀況惡化，包括流行病、旅遊相關事故、旅遊相關行業行動、運輸及燃料成本增加或我們經營所在國家及地區的自然災害，可能會減少消費者對休閒旅遊的需求；(ii)我們經營所在地的競爭加劇及當地客房週期性供大於求；(iii)旅遊模式或全球度假村產業結構的變化，包括航空旅行稅務的任何增加或徵收新稅；(iv)通脹導致的運營開支增加、人員及醫療保健相關成本增加、公用事業成本增加以及稅收及保險成本增加，以及自然行為導致的意外成本及可能無法以提高入住率或客房費率來抵銷的其他因素；(v)

風 險 因 素

與全球度假村行業有關的政府法律及法規的變化，包括與僱傭、食品及飲料製備及銷售、健康及酒類許可法律及環境事宜、財政政策及分區條例以及合規成本相關的法律及法規；及(vi)自然旅遊資源有限，這可能對我們拓展業務經營或以有利條款取得優質目的地資源的能力造成影響，或根本無法取得優質目的地資源。我們的度假場景服務亦受上述多項因素影響，同時亦取決於物業業主及開發商投資度假及休閒項目的意願與能力。

任何該等因素或其組合的影響可能會對我們的度假村的價格及入住率產生不利影響，及／或以其他方式導致我們的收益減少。該等因素或其組合亦可能對我們資產的價值造成不利影響，而在任何一種情況下，均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

消費者品味及偏好的變化可能會影響對我們度假村、高端一價全包度假產品及度假場景服務的需求。

作為在全球設有據點的全球領先高端一價全包度假運營商之一，消費者的品味及偏好對我們的業務運營至關重要。就我們的度假村而言，我們的成功在很大程度上取決於我們吸引客人光顧我們提供一價全包套票的度假村的能力。我們目前經營三個品牌旗下的度假村，即Club Med、地中海•鄰境及地中海•白日方舟，涵蓋山野滑雪度假村及陽光海濱度假村。就度假場景服務而言，我們能否取得成功取決於消費者對度假及休閒項目的需求，而我們就該等項目提供營運、管理、品牌建設及其他服務。消費者品味及偏好的變化，特別是影響一價全包度假模式普及性、體驗及生活方式類休閒活動及其他社會及人口趨勢的變化可能對光顧我們度假村的賓客人數及我們度假場景服務的需求產生不利影響。

我們從第三方租賃部分度假村，而該等租約的終止、不再重續或與其相關的糾紛均可能對我們的經營業績造成負面影響。

我們從第三方租賃歐非中東、美洲及亞太地區的部分度假村。截至最後實際可行日期，我們於租賃經營模式下運營41家度假村。根據該模式，我們有權將度假村物業作為Club Med度假村營運及管理，而出租人有權根據相關租賃協議收取租金，有關租金可包括固定租金，在若干情況下亦包括與度假村產生的營業額或收益掛鈎的浮動租金。我們一般訂立長期租賃協議，租期為15年，並通常可續期。

我們的租賃安排使我們面臨多種風險。我們的租約會產生長期固定租金義務，不受度假村經營表現影響，而我們根據不可抗力或類似條款可獲得的救濟有限。倘某租賃度假村的需求或經營狀況惡化，我們一般仍須受該等義務約束，此或會對我們的經營業績造成重大影響。我們可能無法於租約屆滿後以商業上可接受的條款重續租約或根本無法重續，業主可能尋求增加租金款項、施加不利合約條款或拒絕重續租約。租賃協議的解釋或履行

風 險 因 素

可能亦會產生爭議，而任何未能登記租賃或其修訂的情況均可能影響其可執行性，在極端情況下可能導致我們須遷出相關度假村。此外，我們無法向閣下保證出租方將繼續擁有相關物業的有效所有權或租賃權。倘出租人無力償債或相關物業被啟動強制執行或司法拍賣程序，我們可能須終止相關租約，並停止受影響度假村的營運。我們租賃安排的任何終止、不再重續或重大中斷可能要求我們搬遷或停止於受影響的度假村運營、增加我們的運營成本或資本支出，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與管理合約經營模式相關的風險，且我們經營的度假村的業主可能會終止我們的管理協議或不履行彼等的義務。

我們於相關管理協議框架內為我們並未擁有或租賃的部分度假村提供管理服務，據此，業主委聘我們經營及管理度假村。我們亦透過度假場景服務為主要於中國的若干度假及休閒項目業主及開發商提供運營、管理、品牌建設及其他服務。倘我們未能滿足相關管理或服務協議的要求或悉數履行該等度假村或項目的業主或開發商載列的其他要求，彼等可能會向我們索賠及／或全部或部分終止我們的服務。相反，業主或開發商可能無法履行其自身義務，包括出資、開發或交付相關物業，在此情況下，我們或無法按計劃營運相關度假村或項目。該等度假村或項目的業主或開發商可能因業務考量終止與我們的協議，此乃潛在風險。此外，倘達到的實際利潤低於協定門檻，業主或開發商可能會終止與我們的協議、拒絕向我們支付費用，或甚至要求我們賠償。於此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的經營業績可能因季節性及其他因素而波動。

我們的營運受季節性因素影響。我們度假村的需求通常於學校假期、主要公眾假日及度假旺季上升，尤其是夏季對我們陽光海濱度假村及冬季對我們山野滑雪度假村的需求。在冬季，我們自山野滑雪度假村產生較高利潤。因此，我們每年不同時期的收益、入住率及經營業績各有不同，不同時期之間的比較可能並不具參考意義。天氣狀況不佳及假日變更亦可能影響我們產品及服務的需求。詳情請參閱「財務資料 — 影響我們經營業績的主要因素 — 季節性」。

我們的財務及經營表現可能會因流行病、惡劣天氣狀況、自然災害及其他災難而受不利影響。

我們的財務及經營表現可能會因流行病、惡劣天氣狀況、自然災害及其他災難而受不利影響，特別是我們經營度假村的地區。傳染病的爆發可能會嚴重影響我們度假村的運營，包括旅行需求下降、營運限制以及需要隔離員工、客人或受影響的度假村區域。任何此類事件都可能對入住率、客人信心以及受影響度假村的安全聲譽產生不利影響。因流行病、惡劣天氣狀況、自然災害或其他災難（包括地震、颶風、颱風及山火）引致的損失，可能未獲投保或超出現有保險保障範圍。倘若出現未投保或保險不足的損失，我們可能會失

風 險 因 素

去於受影響度假村的全部或部分投資，以及預期的未來收益。此外，我們在應對於我們的度假村發生的重大事件或危機方面準備不足，可能導致營運中斷，並損害本公司聲譽。

我們的業務依賴國際旅遊，並可能因地緣政治緊張局勢、簽證及航空限制、旅遊警示以及其他跨境旅遊中斷而受到不利影響。

我們的賓客中極大一部分需要國際旅行方可到達我們的度假村，因此我們的業務取決於客戶持續進行跨境旅行的意願及能力。戰爭或戰爭威脅、地緣政治緊張局勢、武裝衝突、恐怖活動、社會動盪、出行相關事故、出行安全措施及國際安全關切升級（包括近期及持續的地區衝突及不穩定）可能降低或完全打消客戶前往受影響目的地旅行或國際旅行的意願。簽證政策、入境要求、移民管制或國家間雙邊關係的變動，可能使我們的客戶更難、成本更高或耗時更長地前往我們的度假村，尤其是前往其所在市場以外度假村的客戶。此外，航空旅行中斷（包括航班取消、航線減少、機票價格上漲、機場擁堵、罷工及航空法規變動）可能限制我們的客戶前往度假村的能力，並增加其度假成本。政府亦可能因應地緣政治事件、公共衛生緊急情況、自然災害或安全問題發出旅遊警示或實施旅行限制，可能阻止或妨礙前往受影響目的地的旅行。由於我們的度假村網絡遍及歐非中東、美洲及亞太地區，並依賴來自多元化客源市場的客戶，任何該等事態發展均可能減少對我們受影響目的地的度假村的需求，干擾我們的營運，並要求我們提供退款、重新預訂或尋求替代目的地，任何該等情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們的「Club Med」品牌或其他品牌的聲譽或價值受損，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們的成功於很大程度上依賴Club Med品牌的形象、聲譽及認知價值，該品牌創立於1950年，於高端一價全包度假行業擁有逾75年歷史。以我們的旗艦品牌Club Med為核心，我們已發展出涵蓋我們核心高端一價全包度假村產品、地中海•鄰境及地中海•白日方舟等子品牌及其他用於我們度假場景服務的品牌的綜合品牌組合，迎合不同度假場景的廣泛客戶群。我們能否持續維持及提升品牌組合及品牌價值，在很大程度上取決於我們能否透過全球度假村網絡持續提供高品質的高端一價全包度假體驗以滿足客戶需求，以及我們能否因應競爭壓力及不斷變化的客戶喜好持續創新。倘我們未能持續提供該等服務質量，我們的入住率可能下降，進而對我們的經營業績造成不利影響。由於我們亦透過度假場景服務及管理合約經營模式將品牌延伸至第三方，我們的業務合作夥伴、特許經營人或我們管理的度假村營運商倘未能遵循我們的標準及要求，或任何對我們品牌的濫用，均可能對我們的聲譽及品牌形象造成不利影響。此外，與任何服務業營運商一樣，我們會收到客戶的投訴。客戶可能投訴對我們度假村提供的服務標準不滿意。任何投訴（不論其性質及有效性）均可能影響我們的聲譽，進而對我們的經營業績造成不利影響（不論投訴是否合理），尤其在該等事宜於社交媒體上被放大時。我們亦可能需要產生額外成本以處理客戶的疑慮或保

風 險 因 素

護我們的聲譽。再者，倘我們未能及時識別及回應問題，我們的形象及聲譽可能受損，進而對我們的經營業績造成不利影響。

有關我們、我們業務合作夥伴或我們的控股股東的事件或不利輿論可能損害我們的品牌或聲譽並可能對我們的經營業績及前景造成負面影響。

我們的品牌及聲譽對我們的高端定位以及吸引及留住客戶的能力至關重要，而事件或負面報導(不論是否合理)均可能對其造成損害。該等事件或報導可能涉及(其中包括)我們度假村的安全事件、事故或受傷、食品安全或衛生問題、僱員或G.O.的不當行為、服務質量不足、數據或隱私洩露、訴訟、監管行動或環境、社會或管治事宜。由於我們在Club Med品牌及我們其他品牌下營運、授權及管理度假村及其他度假及休閒項目，並與一系列業務合作夥伴(包括品牌、技術、分銷及供應合作夥伴、我們管理的度假村業主及我們提供度假場景服務的項目擁有人及開發商)合作，涉及該等合作夥伴的負面報導或事件，或彼等未能達到我們的標準，亦可能被關聯至我們並損害我們的品牌及聲譽。同樣地，作為復星國際的附屬公司，有關我們控股股東或其聯屬公司的負面報導(即使與我們的業務無關)亦可能透過關聯影響我們。負面報導可迅速傳播，尤其透過社交媒體及在線評論平台，且可能難以控制或糾正。對我們品牌或聲譽的任何損害均可能減少對我們度假村及服務的需求，並可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。另請參閱「—倘我們的「Club Med」品牌或其他品牌的聲譽或價值受損，我們的業務及經營業績可能受到不利影響」、「—未能符合數據保護及網絡安全法律，或未能維護內部或客戶數據的完整性，可能會損害我們的聲譽，或導致我們須承擔相關費用、責任、罰款或面臨訴訟」、「—我們的度假村的意外或受傷事故可能對我們的聲譽造成不利影響並可能令我們承擔責任」及「—我們面對與食物傳染疾病、食物污染及相關責任申索事件有關的風險」。

我們於往績記錄期錄得負債淨額及流動負債淨額，使我們面臨流動資金風險，並可能影響我們的營運資金充足性。

截至2023年、2024年及2025年12月31日及2026年6月30日，我們錄得負債淨額分別約為187.5百萬歐元、171.7百萬歐元、147.0百萬歐元及171.9百萬歐元，主要由於過往期間確認的虧損產生累計虧絀。儘管我們於往績記錄期各期均錄得溢利，但我們無法向閣下保證我們日後能夠消除負債淨額狀況或累計虧絀，或維持盈利能力。我們的負債淨額狀況及累計虧絀可能限制可供分派的儲備，並對我們的財務狀況及市場對我們財務狀況的看法造成不利影響。參閱「財務資料」及「與控股股東的關係」。

此外，截至2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，我們錄得流動負債淨額分別約為1,088.9百萬歐元、1,056.4百萬歐元、1,041.0百萬歐元及673.9百萬歐元。我們的流動負債淨額主要是由於應計負債及其他應付款項、應付關聯公司款項、計息銀行及其他借款、應付貿易款項及我們租賃負債的流動部分。我們的流動負債淨額狀況使我們面臨流

風 險 因 素

動資金風險，而我們履行到期付款義務的能力取決於我們能否從經營活動產生足夠現金流量、維持獲得可用銀行融資的能力，以及(如需要)取得額外融資。倘我們未能如此，我們可能沒有足夠的營運資金為我們的營運提供資金及履行我們的義務，而我們或須按不利條款尋求額外融資，或根本無法取得融資。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或第三方的信息技術系統中斷，可能會對我們的業務及經營業績造成不利影響。

我們依賴信息技術系統以管理業務的多個層面，包括集中預訂、定價及收益管理系統、CRM與會員計劃、線上及移動預訂平台、付款處理、採購、人力資源及財務報告。我們亦依賴第三方業務合作夥伴的信息技術系統，包括分銷合作夥伴、旅行社、付款處理商，以及軟件和雲端服務供應商。我們的系統及業務合作夥伴的系統均容易因多種原因而受損、中斷或干擾，包括停電、硬件及軟件故障、通訊故障、網絡攻擊、電腦病毒、勒索軟件、人為錯誤、自然災害及其他我們無法控制的事件。該等系統一旦中斷或故障，可能會削弱我們接受及管理預訂、為客戶提供服務、處理付款及有效營運度假村的能力。此外，我們可能需要承擔巨額成本以升級、維護、保障或更換系統，而若未能及時進行，則可能擾亂我們的營運。上述任何情況均可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能符合數據保護及網絡安全法律，或未能維護內部或客戶數據的完整性，可能會損害我們的聲譽，或導致我們須承擔相關費用、責任、罰款或面臨訴訟。

於日常業務過程中，我們收集、儲存、處理及傳輸大量與客戶、員工及業務合作夥伴相關的個人資料及其他資料，包括姓名、聯絡詳情、支付卡資料及旅遊偏好。由於我們的業務遍及多個司法權區，因此須遵守一系列數據保護、隱私及網絡安全法律法規，包括歐盟的通用數據保護條例，以及我們營運所在其他司法權區的資料保護與網絡安全法律。請參閱「監管概覽 — 法國及歐盟法律法規 — 一般資料保護規例」。該等法律法規內容複雜、持續變化，且各司法權區之間可能各有不同，而遵守相關規定可能需要耗費大量時間、資源及費用。儘管我們已實施各項措施，但我們及業務合作夥伴的系統與數據仍可能面臨未經授權的存取、網絡攻擊、資料外洩、資料遺失或濫用，或其他難以偵測或預防的安全事件。任何實際或被指控違反適用資料保護或網絡安全法律之行為，或我們所持有資料的任何外洩或遭入侵，均可能導致調查、罰款、處罰、訴訟、補救成本及營運限制，並可能損害我們的聲譽及喪失客戶信任，上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的度假村的意外或受傷事故可能對我們的聲譽造成不利影響並可能令我們承擔責任。

我們的度假村存在發生意外或受傷事故的固有風險。由於我們的業務性質，包括我們無法控制的事故在內，我們的度假村可能不時發生安全事故。於往績記錄期曾發生包括

風 險 因 素

致命事故在內的該等事故。我們可能因該等事故而面臨投訴或訴訟，且我們的聲譽、業務、經營及財務狀況可能受到重大不利影響。而且，我們的任何度假村發生一宗或多宗意外或受傷事故可能會對我們在現有及潛在客人中的安全聲譽造成不利影響，使我們的整體入住率下降並因須採取額外的措施增加安全防範的透明度及有效性而使成本增加。此外，由於我們在度假村提供針對不同年齡的兒童俱樂部及家庭活動，與不提供同等程度或根本不提供有關服務的競爭對手相比，我們面臨更大的兒童安全風險。例如，即使我們將兒童保育設備保持在良好的狀態且我們的員工及主持兒童活動的G.O.照顧周到，兒童亦可能會意外受傷。顧客在參加度假村的運動、滑雪或水上活動時也可能會受傷。倘我們的任何度假村發生意外或受傷事故，特別是涉及兒童的意外或受傷事故，則我們的聲譽或會受損並可能須承擔受傷事故相關費用。我們的現有保單或無法提供足夠的保障，且我們可能無法在不增加成本或縮小投保範圍的情況下重續保單或取得新保單。

我們面對與食物傳染疾病、食物污染及相關責任申索事件有關的風險。

由於我們向度假村的顧客提供一價全包套票(包括食品及飲品)，因此我們面臨食物污染的固有風險及相關賠償責任。我們的食品質量部分取決於供應商所提供食材及原材料的質量。我們未必能發現供應品存在的所有缺陷，而食物污染可能由第三方食品供應商或其他並非我們所能控制的因素引起。由於我們的經營規模使然，我們亦面對若干僱員可能沒有遵守規章制度及規定的風險。食物中毒事件或會不時在我們的度假村發生。倘我們未能發現有缺陷的食品供應，或在經營中未能遵守相應的衛生、清潔及其他質量控制規定或標準，則可能對我們供應的食品質量造成不利影響，因而導致責任申索、投訴及相關負面輿論、人流量下降及有關部門對我們進行處罰及法院判定我們作出賠償。

我們依賴眾多供應商為我們的度假村運營提供食品、飲料及其他供應品，由此使我們承受多種風險，從而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

能否以具競爭力的價格及時採購到優質的食材及飲品對我們的業務非常重要。我們能否保持我們度假村一貫的品質及餐飲供應部分取決於我們能否向可靠來源採購合乎我們質量規格及足夠數量的新鮮食品及飲品以及相關供應品。倘供應商不及時交付優質的供應品，則我們度假村餐飲的供給將受到不利影響，而我們可能面臨顧客投訴及聲譽受損，尤其是鑒於我們在高端度假市場經營業務。

此外，我們承受可能無法獲得充足數量供應品及供應品價格可能大幅上漲的風險。我們的食品或飲品供應可能因各種原因而中斷，而許多原因並非我們所能控制，這可能增加我們的食品及飲品成本及／或導致我們度假村的食品、飲品及其他供應品短缺。該等因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

風 險 因 素

航班、住宿、地接社服務或其他旅行產品或相關服務的任何供應中斷，或旅行產品的價格上漲可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

我們的業務(尤其是我們的跟團遊業務)取決於一系列旅行產品及服務，包括航班、住宿、地接社服務及地面交通，且我們有時倚賴供應商或服務提供者向我們提供該等服務。為保持我們營運的靈活性，我們通常不會與供應商訂立長期安排，且我們的供應商可能隨時減少或停止為我們提供旅遊產品及服務，這會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。我們日後或會由於多種因素(包括相關行業的市場狀況或相關供應商或服務提供者的經營狀況)而面臨該等服務供應的短缺，這會對我們的業務造成重大不利影響。倘任何供應商或服務提供者不願或無法按可接受的價格向我們提供所需數量的相關產品或服務，我們可能無法以商業上可接受的價格、滿意的條款及時找到替代來源，甚至根本找不到替代來源。我們無法找到替代來源可能會延誤我們的經營，並對我們的收益造成不利影響。

此外，我們面臨機票價格、稅費及地接社費用及其他成本的波動。該等產品及服務的價格主要受市場驅動，並以我們對供應商及服務提供者的議價能力而定。我們可能無法透過提高我們產品及服務的價格抵銷我們供應品價格的上漲。倘我們大幅提高價格，我們或會喪失競爭優勢，且若我們不能將該漲幅轉嫁予客戶，我們可能無法維持現有毛利率，且會對我們業務的經營業績造成重大不利影響。

我們的度假村可能因維修、更換、翻新或改建而暫時關閉或縮減接待規模。

我們的度假村可能不時需要進行維修及更換，而維修及更換可能需要很長時間及投入大量資本開支。許多基礎設施及設備最終需要更換或大幅維修或進行現代化更新，可能導致我們的業務中斷，尤其是在旺季更是如此。我們的度假村亦可能不時需要進行翻新或改建工程來保持吸引力，同時還可能需要就可能出現的故障或問題或因新的規劃法律法規而進行維護或維修。

於往績記錄期，我們產生與翻新及維護現有度假村相關的資本支出，我們計劃繼續投資翻新及升級現有度假村設施。有關維修、更換、改建或翻新可能會對我們吸引受影響度假村的賓客的能力造成不利影響，可能須部分或完全關閉一家度假村或一家度假村內的設施。於此期間，受影響度假村的接待規模可能有所縮減。此外，有關活動造成的不便可能影響客人的滿意度及體驗，從而可能影響客人未來在選擇度假村時的消費行為。

風 險 因 素

我們依賴董事、高級管理層及其他主要人員，該等主要人員流失可能會損害我們的業務。

我們的日後業務及經營業績倚重董事、高級管理層及其他主要人員的持續貢獻。任何董事及高級管理層不再為本公司效力均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。鑒於董事及高級管理層於全球度假及生活方式行業、市場發展的專業知識及經驗、彼等管理我們業務的專業知識，彼等對我們的成功而言至關重要。若干董事於其他公司及組織擔任職務。請參閱「董事及高級管理層」。此外，度假村村長等其他主要人員對我們的業務亦十分重要，失去其將對度假村的營運產生不利影響。

我們預期董事及高級管理層團隊將持續在業務未來增長及成功方面擔當重要角色。然而，概無法保證我們將能挽留該等人員。倘任何董事及高級管理層不再為本公司效力，而我們未必能及時或根本無法聘請經驗豐富的新員工。由於我們有效實施業務策略的能力將取決於(包括其他因素)成功招攬及挽留高級管理層，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

若我們未能吸引、留住及培訓足夠數目的合資格僱員，尤其是我們的G.O.或我們遭遇勞工成本上漲、罷工或勞資糾紛，我們的營運及盈利能力可能受到不利影響。

我們的業務經營依賴我們吸引、挽留、培訓、管理及聘請充足數目的合資格及熟練僱員的能力。例如，我們度假村的G.O.至關重要，彼等向客戶提供優質服務，並分享我們友好而獨特的文化。倘我們未能培訓及挽留充足的G.O.，則可能對我們的吸引力及客戶滿意度產生不利影響。此外，由於我們的業務性質複雜，某些地區的合資格技術人才數量有限。我們可能會因可聘用勞工短缺或與僱傭相關的當地監管限制及規定(例如外籍僱員的簽證及工作許可規定)無法吸引及留住足夠數量的僱員，尤其是外籍G.O.。倘我們無法吸引、挽留、培訓及聘請充足的合資格及熟練僱員，則為我們的業務經營配備充足工作人員的能力或會被削弱，而任何G.O.員工短缺均可能影響度假村客戶滿意度。再者，缺乏熟練勞工或薪資、社保繳費或相關就業成本的增加亦可能增加勞工成本，從而可能令我們的利潤減少。

我們亦或會遭遇因罷工、勞工糾紛或其他動亂而導致運營出現中斷，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。因罷工或其他事件導致的任何中斷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能不時牽涉由我們的業務引起的法律及其他程序。

我們可能牽涉由我們的業務引起的法律及其他程序。例如，我們的線上平台包含關於度假村及服務的信息，倘於線上平台可訪問的任何信息包含錯誤或虛假或誤導信息，第

風 險 因 素

三方可能對我們就關於使用該信息遭受的損失採取行動。再者，我們可能牽涉與僱員不當行為有關的糾紛，例如我們的員工或G.O.有不當接觸行為或被察覺有不當行為或提供可能令客戶不悅的內容。我們亦可能與度假村建設及業務日常營運相關的各方發生糾紛，包括與業主、承包商、供應商、建築工人及零售商的合同糾紛、個人責任索賠及財產損害或其他侵犯產權的糾紛。我們亦可能捲入因業務營運而引起的其他訴訟、仲裁、行政程序或糾紛，包括合約、商業、僱傭、財產及其他申索。無論結果如何，該等糾紛可能導致法律或其他程序，並可能造成大量的成本、延誤發展計劃及轉移資源及管理的注意力。於經營過程中，我們亦可能與監管機構產生分歧，這可能使我們面臨行政訴訟及不利的裁決，從而引致懲罰及／或延誤發展。於該等情況下，我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流可能受到重大不利影響。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何具有重大意義的訴訟或索償。有關進一步資料，請參閱「業務 — 法律程序及合規」。

我們的融資安排及債務水平使我們面臨利率風險及受限制性財務契諾規限，且我們未必能夠取得額外融資為現有債務進行再融資或遵守有關契諾。

截至2023年、2024年及2025年12月31日及2026年6月30日，我們的債務包括計息銀行及其他借款分別為423.6百萬歐元、331.7百萬歐元、285.8百萬歐元及662.6百萬歐元，租賃負債分別為1,485.5百萬歐元、1,540.2百萬歐元、1,489.6百萬歐元及1,447.9百萬歐元，其中分別35%、32%、33%及32%於一年內到期。任何有關利率上升，或用作計量租賃負債的增量借款利率上升，均會增加融資成本，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們亦面臨債務水平相關的風險，包括(i)我們的現金流量或不足以用於償還到期借款本金、利息及租賃款項，而除非我們獲取其他資金來源，否則會造成貸款或租賃違約；(ii)我們或無法按有利條款或根本無法籌借到所需的額外資金或於債務到期時進行再融資；及(iii)我們貸款協議的限制性及財務契諾及未來財務安排中的類似或其他契諾可能載有有關我們的所有權及控制權變更的限制，限制我們獲取額外債務、收購及出售度假村、作出其他投資或資本開支、出售經營資產、宣派股息、作出其他分派的能力及修訂我們的組織章程文件。倘發生上述任何事項，我們的財務狀況、經營業績、現金流量及我們履行債務責任的能力或會受到重大不利影響。

我們新度假村的開發及開業可能遭遇延遲，我們可能無法就我們的新舊度假村獲取或重續所需的牌照、許可及批文。

我們在建的新度假村的竣工及開業或會出現延誤。我們計劃逐步擴充我們的度假村網絡，我們有多個儲備項目處於評估、磋商、簽約及開發的不同階段。該等新度假村的竣

風 險 因 素

工及開業可能受到眾多因素的不利影響，包括但不限於：(i)建築及樓宇材料、設備、承包商或技術勞工短缺；(ii)施工事故；(iii)自然災害；(iv)不利天氣狀況；(v)複雜的水土地質條件；及(vi)缺乏基礎設施。

就在建度假村而言，我們亦可能遭遇延遲或可能無法獲取所有必要政府及監管執照、許可、批准及授權。在建度假村可能面臨風險，包括承包商或其他第三方提供商違約或彼等面臨財務困難及建設成本增加令我們需要額外時間尋求額外融資，而此等因素均可能導致施工延遲。在建度假村延遲竣工可能會導致建設成本增加。此外，對於將由我們管理的在建度假村，度假村的業主可能會延遲建設時間表，這可能導致度假村延遲開業。

此外，倘度假村的建設或翻新未能及時竣工，從該等度假村產生的收益將會受到影響及延遲。概無法保證我們將不會出現竣工、交付或運營延遲情況，或我們日後將不會因相關延遲而面臨責任或收益不足。倘度假村竣工延遲或未能按照設計標準、時間表或預算竣工，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，運營現有度假村需要一系列牌照、許可及批文，該等牌照、許可及批文因司法權區及所提供度假村、設施及服務的類型不同而有所差異，而部分牌照、許可及批文設有有效期，須定期續期。我們無法向閣下保證我們將能及時取得或重續有關牌照、許可及批文，甚至根本無法取得或重續，包括因適用法律或監管要求的變化而導致無法取得或重續，或我們不會遭受任何不合規相關的罰款、懲罰、暫停營業或其他監管行動。

我們的新度假村會產生開業前開支，並在開發及爬坡期間產生相對偏低的收益，我們的度假村於翻新工程期間收益或會減少，我們的度假場景服務項目可能產生虧損後才貢獻收益，有關情況可能對我們的財務表現造成不利影響。

新度假村正式營運前，我們產生的開業前開支包括市場推廣、招募及培訓G.O及其他員工，以及其他初始營運成本。對於以自有及租賃模式營運的度假村，我們亦需要承擔相關營運成本；如屬自有度假村，我們還需承擔資本開支。新度假村開業後，一般需要經歷一段爬坡期（預計最長約三年），入住率及營運表現方能達致穩定水平。新度假村在開發及爬坡階段收益相對微薄，但仍持續產生固定及其他營運成本，或會出現營運虧損。由於我們計劃加快新度假村的開業節奏，預計我們產生的開業前開支總額將有所上升。尚未進入穩定經營階段的新增度假村，或會短期攤薄我們整體入住率及營運利潤率。此外，我們

風 險 因 素

現有度假村在翻新、升級或重新開發期間，收益可能下滑，或可能需要局部或全面暫停營業。我們的度假場景服務項目承受類似的時間風險。我們通常於開業前階段開始該等項目服務，包括項目籌備及施工進展監督，我們可能因此產生人員及其他營運成本，如同往績記錄期我們的部分文化旅遊舉措一樣。我們無法向閣下保證新度假村或度假場景服務項目能夠在預期時限內達到預定的入住率、收益或盈利能力，甚至根本無法達到，亦不保證任何翻新工程帶來的效益足以抵銷相關成本及收益受到的影響。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的度假村容納能力擴張若未能伴隨需求相應增長，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們計劃逐步擴充我們的度假村網絡及容納能力，包括開設新度假村，以及在若干情況下擴建或升級現有度假村。容納能力擴充取決於我們對未來預期需求的評估，而有關需求受多項我們無法控制的因素影響，包括整體經濟環境、消費者偏好、競爭格局以及本風險因素章節所載的其他因素。由我們決定開發新度假村至項目開業，通常相隔數年籌備期，期間市場環境及需求或會出現變化。倘若我們的度假村需求未能跟隨容納能力同步增長，或是在特定目的地、特定類型度假村新增容納能力，但相關需求並未如預期出現，我們的入住率或會下滑，定價亦面臨下行壓力。由於我們度假村的營運成本有相當部分屬固定成本，入住率下降或定價受壓未必能夠透過節省成本抵銷，並可能對我們的盈利能力構成不成比例的負面影響。任何度假村容納能力與需求未能匹配的情況，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們在經營業務時產生大量維護及營運成本。

我們在業務經營中產生較高的維護及經營成本。例如，我們的業務營運使用大量公用事業服務，如燃氣及水電。我們一般無法影響公用事業服務供應商向我們收取的價格，亦無法輕易轉向不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動可能會對我們的營運成本造成不利影響。因此，倘我們無法將成本漲幅轉嫁予客戶，則我們為保持向客戶提供服務所採購的產品及服務價格上漲可能會增加我們的營運成本。

此外，經營設施涉及大量固定成本，這可能會限制我們透過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當全球度假村行業出現下滑時，該等限制可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇入住率及／或平均每日房價或我們設施需求下降的影響。維護成本及經營成本的任何大幅增加可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們面對與我們營運有關的物業及設施缺陷或不足的若干風險。

對我們日常營運十分重要的物業及設施，如我們的度假村及其設施可能存在設計、建設或其他潛在物業或設備的缺陷或不足，需要大額資本開支、維修或維護開支或向第三方履行其他付款責任。此外，可能存在違反法律及法規（包括房地產相關法律法規）或未遵

風 險 因 素

守與我們的度假村有關的若干監管規定的情況。此外，我們度假村及其配套設施老化或不利天氣狀況可能導致缺損而需要修理或更換。該等缺損及／或為糾正而進行的維修、維護或更換將增加我們的成本，並可能對我們度假村及其配套設施的經營帶來不利影響。

我們的度假村可能受污染及其他法律問題的影響，而有關問題先前可能並未發現及／或糾正。這可能導致多項風險，包括被相關政府機關檢控的風險，及須支出預算之外的額外開支以糾正有關問題，包括支付罰款、罰金、損害賠償或額外資本開支或合規成本。

我們的保險範圍或無法充分涵蓋我們可能遭受的一切損失及負債。

我們在日常營運過程中面臨多項風險，如因火災、天災引致度假村遭受有形損失及因經營度假村而產生索償的風險。我們尋求以商業合理費用維持全面的投保範圍。我們投購的主要保險種類包括一般責任險、財產損失及業務中斷險、董事及高級職員責任保險以及適用法律法規或我們業務營運慣常要求的其他保單。然而，我們的保單並不涵蓋所有類型的損失及責任。概不保證我們的保險將足夠全額涵蓋我們投保的所有損失或責任，我們亦無法保證我們將能夠按有利條款為我們現有的保單續保，甚至根本無法續保。此外，倘我們遭受大額損失或提出大額保險索償，我們日後按商業合理費用取得保險保障的能力可能受重大不利影響。

我們面對激烈競爭，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所處行業競爭激烈且高度分散。我們與其他度假村品牌、一價全包度假村營運商、酒店及款待集團以及度假及生活方式服務供應商競爭，爭取消費者用於休閒旅遊及度假體驗的可自由支配開支。主要競爭因素包括獲取優質目的地資源、品牌認知度、產品定位、服務質素、客戶互動及綜合度假村營運能力。我們在獲取具吸引力的度假村地點、招聘及留任合資格的度假村員工及G.O.，以及在若干市場開發新度假村項目方面亦面臨競爭。此外，不能保證其他品牌競爭者不會以具有競爭力的服務及價格進入該市場，競爭者可能以類似或比我們更具有競爭力的價格提供更多設施及／或服務以吸引更多客戶。倘競爭者的努力取得成功，我們的業務可能受到不利影響。例如，我們的度假村可能經歷較低的入住率，或我們被要求降低費率，兩者都將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

外匯匯率波動或會導致我們的經營業績及外匯虧損出現波動。

我們的申報貨幣為歐元。由於我們於歐非中東、美洲及亞太地區經營業務，我們的經營業績面臨歐元與我們產生收益及產生成本的其他貨幣（包括美元、人民幣及其他多種貨

風 險 因 素

幣)之間的匯率波動風險，且主要附屬公司面臨將歐元、加元或巴西雷亞爾用作功能貨幣的貨幣風險。該等貨幣兌歐元的價值存在波動，並受(其中包括)國內及國際經濟及政治發展以及相關市場的供求影響。市場力量或政府政策未來如何影響該等匯率難以預測。

由於我們於全球開展業務，我們從客戶收取款項，並持有若干不同貨幣計值的銀行借款結餘。貨幣匯率的波動可能顯著減少我們從外幣業務確認的歐元收益金額，並對我們的負債狀況產生顯著影響。因此，我們受到貨幣匯率波動的影響，這可能導致經營業績波動並使我們難以或不可能比較不同期間的經營業績。

換算海外業務產生的匯兌差額於匯兌波動儲備中確認，其變動記入其他全面收益。此外，匯率變動對我們現金及現金等價物的影響為：於2023年、2024年及2025年分別減少0.3百萬歐元、0.4百萬歐元及3.5百萬歐元，截至2026年6月30日止六個月增加0.8百萬歐元。有關更多資料，請參閱「財務資料—財務風險披露—外幣風險」。

[編纂]所得款項亦將以港元收取。因此，歐元兌港元的任何升值，可能減少我們[編纂]所得款項的價值。相反，由於我們的申報貨幣為歐元，歐元與港元之間的匯率波動可能對股份以港元或其他外幣計值的價值及任何應付股息造成不利影響。此外，我們可按合理成本降低外幣風險敞口的工具可能有限。所有該等因素可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響，並可能降低我們股份及應付股息的外幣價值。

我們從事對沖交易，由此會限制收益及增加面臨虧損的風險。

由於我們的業務遍佈全球，我們於往績記錄期從事對沖交易以保障我們的債務不受利率變動及外匯匯率變動的影響，並降低我們所面對的市場波動風險。對沖可能無法為我們提供保障甚至可能對我們造成不利影響，原因包括：(i)可用對沖未必直接完全對應尋求保障的風險；(ii)對沖年期或面值未必與有關負債年期相匹配；(iii)對沖交易的欠款方未必會履行其付款責任；(iv)欠款方在對沖中的信貸質量可能被降級，以致削弱我們出售或轉讓對沖交易的能力；及(v)用於對沖的衍生工具價值可能不時根據會計準則作出調整以反映公允價值的變動。下調會降低我們的資產淨值及溢利。

此外，對沖涉及交易成本。該等成本可能隨著對沖所涵蓋的期間延長而增加，亦可能於利率或外匯匯率上升及波動期間增加。在劇烈波動期間，訂立對沖交易可能因所涉成

風 險 因 素

本高昂而在商業上不可行。以上任何因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們須遵守環境法律法規，並可能產生與環境成本有關的重大成本或責任。

我們的業務經營須遵守多項環境法律法規，包括有關水污染控制、空氣污染控制、土壤污染控制、噪音污染控制及其他污染物排放及處置控制的法律法規。若干司法權區內施工完成後，相關環保部門會檢查物業以確保符合適用環保標準。根據該等法律法規，度假村業主或運營商可能須就水污染控制、空氣污染控制、土壤污染控制、噪音污染控制及其他污染物排放及處置控制承擔責任，包括罰款或監禁。此外，我們可能須為遵守現行或新頒發的環境法律法規而付出龐大資本開支。倘未取得有效許可證而出現水污染、空氣污染、噪音污染、土壤污染或其他污染物污染，或未能對水污染、空氣污染、土壤污染或其他污染物污染作出補救，或存在任何環境法律法規、環境影響報告、環境影響聲明或環境影響登記表方面不合規，或未能自相關環境部門取得有效環境證書或完成檢查，則我們或須承擔責任或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們的風險管理及內部控制系統未能有效運作，我們的業務及聲譽可能受到重大不利影響。

我們近期強化了風險管理及內部控制政策及系統，以持續提升我們的風險管理能力及加強我們的內部控制。有關更多詳情，請參閱「業務 — 風險管理及內部監控」。然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制政策及程序將足以控制或使我們防範所有風險。該等不可預見或無法識別的風險，可能超過我們對嚴重性的預期。

我們的風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受我們可用的信息、工具、模型及技術限制。此外，鑒於我們風險管理及內部控制政策及程序若干方面的有限歷史，我們將需要額外時間實施該等政策及程序，以全面評估其影響及評估我們對其遵守的情況。此外，我們的僱員須花費時間適應該等政策及程序，且我們無法向閣下保證我們的僱員將能持續遵守或準確採用該等政策及程序。

倘我們的風險管理及內部控制政策、程序及系統未能有效實施，或倘該等政策、程序或系統未能及時取得預期結果，包括我們保持有效內部控制系統的能力，則我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的成功取決於我們的業務策略的持續有效執行及我們管理增長的能力，而倘我們未能如此執行，則我們的財務狀況及經營業績可能受到影響。

成功執行我們的業務策略取決於我們有能力在度假村提供引人入勝的體驗以及其他高端度假產品及服務、開發具有吸引力的度假村及度假產品和提供優質服務。我們的收益亦取決於Club Med度假村營運及度假場景服務的穩健及不斷變化收益組合。由於我們於往績記錄期內的大部分收益來自經營度假村，我們的收益組合可能會隨著時間而發生變動，且我們在管理我們的增長時或會面臨困難。

此外，我們業務策略的成功執行可能受多項因素的不利影響，有關因素包括主要管理人員流失、我們經營所在司法權區有關全球度假產業的監管環境變動、合適選址及充足資金的供應，或全球經濟衰退。如我們無法繼續執行我們的業務策略，我們或無法持續增長或維持市場地位，由此可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。特別是，我們計劃將我們的度假村網絡由最後實際可行日期的69家度假村擴展至2030年約85家度假村，由此可能給我們的管理、營運及財務資源造成巨大壓力。例如，我們未必有充足營運資金或融資來擴充我們的網絡及於世界頂級目的地的影響力。此外，我們可能對新市場本地狀況所知有限，而有關狀況可能有別於我們現時經營所在的市場狀況。我們無法向閣下保證，我們將能夠成功發揮經驗優勢將業務拓展至世界上其他目的地。當我們進軍新市場時，其他營運商可能已具有相關行業經驗或已在相關地域具備實力，而我們或會與之激烈競爭。我們或無法收回我們業務擴充過程中產生的成本或實現擬定或預期利益。我們亦無法向閣下保證我們能夠預見及解決在我們擴充過程中或會產生的所有問題，而未能解決有關問題或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能就商譽及無形資產錄得減值虧損。

我們的合併財務狀況表載有大量商譽及無形資產，主要來自收購Club Med。我們的無形資產主要包括被視為具有無限可使用年期的Club Med商標及專利，以及其他無形資產（如軟件）。我們至少每年對商譽及具有無限可使用年期的無形資產進行減值測試，並於事件或情況變化表明其賬面值可能無法收回時，對其他資產進行減值測試。減值測試要求我們作出重大估計及假設，包括相關資產或現金產生單位的預期未來現金流量或預測收益及特許權使用費率，以及用於計算其現值的折現率。倘實際結果與我們的估計出現不利差異，或市場、競爭或經濟狀況惡化，我們的商譽或無形資產的可收回金額可能低於其賬面值，而我們可能須確認減值虧損。任何重大減值虧損均可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們可能無法悉數收回應收貿易款項，從而可能導致減值虧損，對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管我們的度假村賓客中有較大部分須在入住前預付費用，但我們向若干客戶及交易對手方（包括旅行社、企業及會議會展客戶，以及就我們的度假場景服務而言，我們向其提供管理、營運、品牌許可及其他服務並收取費用的第三方項目業主及開發商）提供信貸期。截至2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，我們的應收貿易款項淨額分別為58.1百萬歐元、51.1百萬歐元、38.1百萬歐元及31.4百萬歐元，相應期間的應收貿易款項週轉天數分別為15.3天、10.4天、8.4天及5.8天。截至相同日期，我們有賬齡超過90天的應收貿易款項分別為3.2百萬歐元、1.2百萬歐元、0.8百萬歐元及1.4百萬歐元。倘我們的客戶或交易對手方財務狀況惡化，倘我們無法及時或根本無法收回欠款，或倘實際違約情況超出我們的估計，我們可能須就應收貿易款項確認額外減值虧損，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法收回我們的遞延稅項資產。

我們僅在相關實體及司法權區內有可能獲得未來應課稅溢利，且該等項目可動用該等溢利予以抵銷的情況下，方就可扣減暫時性差異以及未動用稅務抵免結轉及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。截至2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，我們確認的遞延稅項資產分別約為74.4百萬歐元、63.7百萬歐元、46.4百萬歐元及36.1百萬歐元，而我們未確認的稅項虧損分別約為448.9百萬歐元、420.6百萬歐元、462.5百萬歐元及361.8百萬歐元，就該等稅項虧損並未確認任何遞延稅項資產，原因是我們認為不大可能獲得充足的未來應課稅溢利以動用該等稅項虧損。遞延稅項資產的確認及計量需要管理層就未來應課稅溢利的可能時間及水平作出重大判斷，並參考相關應課稅實體及司法權區進行評估，因此一間實體或一處司法權區的稅項虧損通常不可用於抵銷另一間實體或一處司法權區的應課稅溢利，且我們的若干稅項虧損設有到期期限。倘我們未能在相關實體或司法權區於適用期限內產生足夠的應課稅溢利，或倘我們的估計或適用的稅務法例發生變動，我們可能無法動用或收回我們的遞延稅項資產，並可能須調低其賬面值，從而可能增加我們的所得稅開支，並對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

以股份為基礎的付款開支可能減少我們的溢利。

我們於2023年、2024年及2025年及截至2026年6月30日止六個月分別確認以權益結算以股份為基礎的付款開支4.7百萬歐元、3.2百萬歐元、3.0百萬歐元及0.8百萬歐元。該等開支乃因先前授予我們若干董事、高級管理層及其他僱員於FTG股份激勵計劃項下的股份激勵導致。該等計劃因2025年3月FTG私有化及除牌而被註銷或修訂，相關成本及現金結算責任由FTG而非我們承擔。我們已採納[編纂]前購股權計劃及[編纂]前股份獎勵計劃，並擬於[編纂]前授出[編纂]前購股權計劃項下所有可授出的購股權及獎勵。有關詳情，請參閱附錄四「法定及一般資料—D.[編纂]前股份計劃」。我們參考以權益結算的獎勵於授予日期的公允價值

風 險 因 素

計量其成本並於歸屬期內將該成本確認為開支，我們的溢利因此減少。由於公允價值乃按取決於重大判斷及假設的估值模型釐定，我們以股份為基礎的付款開支可能波動，而獎勵的任何註銷、修訂或結算可能加速或增加我們確認的開支。上述任何一項均會對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們的度假場景服務分部營運記錄有限，且於往績記錄期錄得經營虧損，且我們無法保證向閣下該分部將能實現或維持盈利能力。

我們的度假場景服務分部為一項輕資產業務，主要向中國的物業業主及開發商提供營運、管理、品牌及其他服務。該分部於往績記錄期各年度均錄得分部經營虧損，並於截至2026年6月30日止六個月錄得分部經營溢利。由於我們若干文化旅遊相關項目仍在初期階段，我們在獲得相應費用收入前可能繼續產生人員及其他營運成本。我們無法保證該分部將能實現或維持盈利能力，亦無法保證我們發展品牌授權及度假設施經營等較高利潤率服務的努力將能取得成功。倘該分部產生虧損或未能按我們預期的方式增長，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們歷史經營業績受到非經常性收益、彌償及撥備轉回以及其他項目的影響，可能無法在不同期間之間進行比較或作為我們未來表現的指標。

我們於往績記錄期的經營業績受到多項非經常性或波動項目的影響，包括出售物業、廠房及設備項目的收益、出售一間附屬公司的收益、撥備撥回收益、補償及彌償、僱員相關薪酬成本及訴訟撥備、稅務相關事項及度假村關閉費用。具體而言，我們於2025年及截至2025年6月30日止六個月確認補償及彌償，主要與我們位於北美洲的一家度假村的業務中斷彌償及資產彌償有關，而截至2026年6月30日止六個月並無再發生，因此截至2025年6月30日止六個月的其他收入及收益變動淨額變為截至2026年6月30日止六個月的其他開支淨額。該等項目中有多項屬非經常性性質或取決於我們無法控制的事件，且我們無法向閣下保證日後將能實現類似收益，或避免類似或更大的開支及撥備。因此，我們於任何以往期間的經營業績不可與任何其他期間的經營業績比較或並非我們未來表現的指標。

我們維持或改善盈利能力的的能力部分取決於我們控制營運成本的能力，且我們無法保證將能提升成本效益。

我們的營運屬勞動密集型，並涉及大量固定及半固定成本。於往績記錄期，於2023年、2024年及2025年及截至2026年6月30日止六個月，度假村固定經營成本(主要包括工資、薪金及福利費、設施維護費、水電費、稅費及保險)分別佔我們收益成本的45.1%、46.1%、46.3%及47.2%，而物業相關折舊、租賃及其他開支分別佔我們收益成本的16.6%、16.9%、17.7%及17.1%。該等成本中有多項承受通脹壓力及其他我們無法控制的因素，且可能隨時間推移而增加。我們維持或改善盈利能力的的能力部分取決於我們控制該等營運成本及實現

風 險 因 素

效率提升的能力，包括透過集中採購、度假村通用菜單框架、勞動力規劃、數字化及其他成本效益措施。該等措施中的若干項仍處於制定或實施階段，可能涉及大量的前期或一次性成本，並可能需要在若干司法權區與僱員、工會或政府機構進行諮詢或談判。我們無法向閣下保證該等措施將能成功實施或在預期時間內實現其預期效益，或根本無法實現，亦無法保證任何效率提升將足以抵銷營運成本的增加或維持或改善我們的盈利能力。倘我們無法控制營運成本或提升成本效益，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與我們經營所在司法權區的業務營運有關的風險

我們受多個司法權區的法律法規約束，而該等法律法規的變動可能限制我們的業務及發展。

我們經營所在地理市場的法律體系在各司法權區之間存在明顯差異，包括民法及普通法司法權區。與普通法體系不同，在民法體系下，先前法院判決可作為參考依據，但其參考價值有限。在若干市場，法律法規不斷演變，其解釋及執行可能存在不確定性。該等法律對我們業務的適用可能尚未確定，且行政或法院當局可能行使廣泛的自由裁量權，從而使預測結果或評估我們可獲得的法律保護水平變得困難。部分司法權區的法院亦可能拒絕執行外國判決或仲裁裁決。此外，部分司法權區的監管政策及解釋可能不會及時發佈，亦可能不明確或不一致、具有追溯效力，或與我們自身的詮釋有所不同。因此，我們可能直到違規發生後才知悉。監管不確定性亦可能使我們面臨無根據或無理取鬧的申索或法律訴訟。若干市場的行政及司法程序可能耗時長久且成本高昂，並可能分散管理層的注意力及資源。可能頒佈或解釋新的或經修訂的法律法規以適用於我們經營所在市場的業務。加強監管審查或適用法例的變動可能施加額外的合規負擔，限制我們的營運，減緩行業增長，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們經營所在國家及地區的經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動可能對我們的業務及前景造成不利影響。

我們於歐非中東、美洲及亞太地區多個國際地理市場經營業務。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到該等市場的政治、經濟及社會狀況的影響。我們各地理市場的經濟增長在地域上及在相關經濟體內各行業之間均存在不均衡。我們的地理市場或我們可能經營的任何其他市場出現任何經濟下滑（無論實際或預期）、經濟增長率進一步下降或其他不確定的經濟前景，均可能影響我們的業務、財務狀況及經營業績。我們經營所在國家及地區的經濟或政治環境變動可能增加我們的成本，增加我們的法律及商業風險，干擾我們的營運及影響我們的經營業績。

風 險 因 素

我們在全球運營可能令我們承擔美國、歐盟及其他司法權區施加的經濟制裁法律項下的合規風險以及交易對手方、聲譽及營運風險。

由美國、歐盟、英國及聯合國等執行的制裁法律及法規，禁止或限制在若干國家或政府開展業務或與其開展業務，亦禁止或限制與適用制裁計劃下被列名的若干人士或實體進行業務往來。雖然我們經營的主要市場並非目前受全面經濟制裁的司法權區，我們於俄羅斯設有一間全資附屬公司Club Med Russia LLC，該公司負責推廣及轉售我們位於俄羅斯境外度假村的度假住宿。於往績記錄期各期間，應佔俄羅斯的收益約佔我們的總收益的1%。

於往績記錄期間，我們並未發現本集團存在任何違反適用制裁法律或法規且會對相關人士造成重大制裁風險的活動；預計本集團的活動不會對相關人士造成任何重大二級制裁風險；本集團各實體均未被列為制裁對象，亦並非位於、註冊成立或設立於制裁國家；且本集團並非制裁交易方。

本集團過往透過監管監察及個案審查管理制裁合規事宜，並未設立正式獨立的制裁合規計劃或系統化的自動交易對手篩查機制。經濟制裁的監管環境持續發展，近年來受限制的活動及人員範圍大幅擴大。儘管本集團正在實施強化合規措施——包括制訂正式的制裁政策、專用篩查工具以及加強對Club Med Russia的監督，惟無法保證我們現時及日後可始終完全遵守所有適用的制裁法律，尤其是我們無法確切預測任何制裁法律或政策的解釋或其日後變動。任何實際或指稱的違反制裁行為，或與受制裁人士或司法權區產生任何關聯，均可能引致政府調查、罰款、銀行業務關係終止、負面公開報導或其他後果，繼而可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，監管審查的加強以及公眾對制裁合規性的認識提高，可能會影響任何在受定向制裁計劃管轄的司法權區內實際運營的公司的形象。

我們可能須在我們經營或設有業務據點的司法權區繳納各類稅項。

我們在歐非中東、美洲及亞太地區的多個司法權區經營業務，因此須在我們經營或設有業務據點的司法權區繳納各類稅項，包括企業所得稅、預扣稅、增值稅、商品及服務稅、旅遊稅及佔用稅、物業稅、僱員薪俸稅相關稅項及其他徵費。各司法權區的稅務法律及法規及其詮釋與執行方式差異甚大，可能不時變更，亦可能以不一致的方式或追溯效力應用。由於我們通過多個司法權區的附屬公司及分支機構經營，並在本集團成員公司之間進行跨境交易，我們亦須遵守轉讓定價規則及規管集團內部安排的其他規定，而稅務機關或會對我們所採取的立場提出質疑。此外，國際稅務發展（例如實施經濟合作與發展組織／

風 險 因 素

二十國集團侵蝕稅基及轉移利潤框架下的全球最低稅)可能增加我們的稅務負擔及合規成本。任何適用稅率的上調、新稅項的開徵、稅務法律或其詮釋的不利變動，或稅務機關對我們稅務立場的成功質疑，均可能導致額外稅務負債、利息及罰款，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

閣下在向我們及我們的管理層送達法律程序文件及執行判決時可能會遇到困難。

我們是一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，而我們的絕大部分資產及業務均位於香港境外，遍佈歐非中東、美洲及亞太地區的多個司法權區。此外，我們的大多數董事及高級管理層成員以及其大部分資產均位於香港境外。因此，投資者可能無法在香港境內向我們或該等人士送達法律程序文件，或在香港或其他地方執行香港法院對我們或該等人士作出的判決。在各個我們擁有資產及管理層所在的司法權區，外地判決及仲裁裁決的承認及執行須受該等司法權區的適用法律及程序以及任何生效的條約或互惠安排所規限。相關司法權區的法院可能基於各種理由(包括執行有關判決或裁決會違反當地公共政策)而拒絕承認或執行外地判決或裁決。因此，投資者在保障其權益或向我們或我們的管理層執行其權利時，可能會遇到困難、產生額外成本或面臨延誤。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並未在公開市場流通，且我們股份的流通性及市價可能發生波動。

在[編纂]完成前，我們的股份並未在公開市場流通。概不保證我們的股份在[編纂]完成後將形成或維持活躍的交易市場。[編纂]乃由本公司與整體協調人(為其本身及代表[編纂])磋商後釐定，未必能代表我們股份於[編纂]完成後的交易價格。我們股份的市價可能會於[編纂]完成後任何時間下跌至低於[編纂]。

由於股份在[編纂]與開始買賣之日相隔數個營業日，在股份開始買賣前一段時間內，我們的股份持有人將會面臨股份價格下跌的風險。

股份的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，股份只有在交付後方會在聯交所開始買賣，而交付日期預計為[編纂]後數個營業日。因此，投資者在此期間內可能無法出售或以其他方式買賣我們的股份，而股份持有人面臨出售至開始買賣期間可能出現的不利市況或其他不利事態發展導致股份價格在開始買賣前下跌的風險。

風 險 因 素

股份交易價格可能波動，從而可能令 閣下遭受重大損失。

我們股份的交易價格可能波動，並可能受到我們控制範圍之外的因素影響而大幅波動，包括香港及全球其他地區證券市場的整體市場狀況。尤其是，其他從事相同及類似行業且其證券在香港上市的公司的股份表現及市價波動，可能影響我們股份價格及交易量的波動性。部分該等公司的股價曾經歷劇烈波動，包括首次公開發售後價格大幅下跌。該等公司證券於其發售之時或之後的交易表現可能影響整體投資者對在香港上市的公司的情緒，因此可能影響我們股份的交易表現。不論我們的實際營運表現如何，該等廣泛的市場及行業因素可能對我們股份的市價及波動性造成重大影響。

閣下的投資將被立即及大幅攤薄，且未來亦有可能進一步被攤薄。

由於我們股份的[編纂]高於我們股份在緊接[編纂]前的每股有形賬面淨值，因此，於[編纂]購買我們股份的買家將立即遭到攤薄。如未來我們發行額外股份，[編纂]股份認購人的股權比例可能被進一步攤薄。

實際或被視為出售我們大量股份或有大量股份可供出售，尤其是由董事、行政人員及控股股東售出時，可能會對我們股份的市價產生不利影響。

於未來出售大量我們的股份，尤其是由董事、行政人員及控股股東售出時，或被視為或預期將作出該等出售時，可能會對我們股份在香港的市價以及我們在未來於我們認為合適的時機以我們認為合適的價格籌集股本的能力產生負面影響。

控股股東持有的股份須受自我們的股份開始於聯交所買賣當日起計的若干禁售期所規限。儘管我們目前並不知悉控股股東有意於禁售期屆滿後出售大量其持有的股份，但概不保證彼等不會出售任何其目前或未來可能擁有的股份。

控股股東對我們的公司行為擁有重大控制權，並可對重要的公司事務施加重大影響，這可能導致我們的股份價格降低並令 閣下失去獲得股份溢價的機會。

於[編纂]完成後，控股股東將擁有我們已發行股份總數約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使且並無根據[編纂]前股份計劃發行額外股份，且並無計及我們的控股股東根據[編纂]認購[編纂])。因此，控股股東將對我們的業務(包括有關合併、綜合及出售我們全部或絕大部分資產、推選董事及其他重大公司行動的決策)擁有重大影響力。此項所有權集中或會妨礙、延誤或阻止本公司控制權的變動，繼而可能削弱股東於本公司銷售股份中獲得溢價的機會，

風 險 因 素

亦或會降低我們的股份市價。該等行動即使遭到其他股東反對，亦可能會付諸實施。此外，控股股東的權益或會有別於其他股東的權益。請參見「與控股股東的關係」。

目前不能保證我們將來會否及何時支付股息。

董事會可完全酌情決定是否分派股息，惟須受開曼群島法律的若干限制所規限，即本公司僅可從利潤或股份溢價賬中派付股息，惟在任何情況下，倘派付股息會導致本公司在日常業務過程中無法償還到期債務，則不得派付股息。此外，我們向股東派付股息或作出其他分派的能力受多項因素影響，包括我們的業務及財務表現、資本及監管規定以及一般業務狀況。此外，股東可通過普通決議案宣派股息，惟不得超過董事會建議的金額。即使我們的董事會決定宣派及派付股息，未來股息(如有)的派付時間、金額及形式將取決於(其中包括)我們未來的經營業績及現金流量、我們的資本要求及盈餘、我們從附屬公司收到的分派金額(如有)、我們的財務狀況、合約限制及我們的董事會認為相關的其他因素。因此，閣下於我們股份的投資回報很可能完全取決於股份日後的任何價格升值。概不保證我們的股份將會升值，或甚至無法維持閣下購買我們股份時的價格。閣下在股份上的投資可能無法實現回報，甚至可能會損失閣下對股份的全部投資。

我們是一家開曼群島獲豁免公司，而由於開曼群島法律下有關股東權利的司法判例較其他司法權區更為有限，閣下保障股東權利的能力或會受到限制。

我們的公司事務受大綱及細則、《開曼群島公司法》及開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東針對董事及本公司提起法律訴訟的權利、少數股東提起的訴訟及董事對本公司的受信責任均在很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分源自開曼群島比較有限的司法先例及對開曼群島法院有說服力但不具約束力的英國普通法。開曼群島有關保護少數股東利益的法律在若干方面與根據少數股東可能所在的司法權區的法規及司法先例所確立的法律有所不同。有關詳情，請參閱附錄三「本公司章程及《開曼群島公司法》概要」。由於上述各項，少數股東或會難以通過對管理層、董事或主要股東提起訴訟以保障開曼群島法律賦予彼等的權益，相較於該等股東所在司法權區的法律，開曼群島法律給予少數股東的補救措施或會有所不同。

本文件的若干事實及統計數字可能來自多個資料來源，未必完全可靠。

本文件內若干事實及統計數字乃源自多份政府機關的刊物或公開可得的資料來源，乃與不同政府機關或獨立第三方溝通後取得，而董事相信該等資料屬可靠。例如，本文件內的若干事實及統計數據來自灼識諮詢報告。然而，董事無法保證該等材料的準確度、質

風 險 因 素

量或可靠性。董事認為有關資料的來源適當，並已在摘錄及轉載有關資料時採取合理審慎措施。彼等認為有關資料在任何重大方面並無失實或誤導，亦無遺漏任何重大事實而可能導致有關資料失實或誤導。我們、聯席保薦人或參與[編纂]的任何其他各方均無獨立核實有關資料，亦無就其準確性或完整性作出任何聲明。由於樣本可能有缺陷或無效或者所公佈資料與市場慣例存在差異或基於其他原因，該等事實及統計數字可能並不準確或可能無法與官方統計數字比較。閣下應權衡該等事實或統計數字的比重或重要性，且不應對其過分依賴。

本文件載有與我們的計劃、目標、預期及意向有關的前瞻性陳述，而該等陳述未必能反映我們於該等陳述所涉及期間的整體表現。

本文件載有若干「前瞻性」陳述及資料，並使用「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「期望」、「或會」、「應」、「應該」或「將」或類似用語等前瞻性詞彙。該等陳述包括(其中包括)對我們的增長策略以及對我們未來營運、流動資金及資本資源的預期的討論。股份投資者務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素，且任何或所有該等假設可能證實為不準確，因此基於該等假設的前瞻性陳述亦可能不正確。這方面的不明朗因素包括(但不限於)本節所識別者，其中許多並非我們所能控制。鑒於該等及其他不明朗因素，在本文件中載入前瞻性陳述不應被視為我們表明我們的計劃或目標將會達成，投資者不應過度倚賴該等前瞻性陳述。我們並無承擔任何義務公開更新或修訂任何前瞻性陳述，不論是由於新資料、未來事件或其他原因。

閣下應仔細閱讀整份文件，我們強烈告誡 閣下切勿倚賴任何報章文章及／或其他媒體所載有關我們、我們的業務或[編纂]的任何資料。

閣下務請細閱整份文件且不應依賴報章或任何其他媒體所載並無於本文件披露或不符合本文件所載資料的任何資料。

於[編纂]完成前，可能存在關於本集團及[編纂]的報章及媒體報道。我們的董事謹此向有意投資者強調，我們對該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，該等資料並非來自我們董事或管理團隊或獲彼等授權披露。我們的董事概不就任何該等資料是否適當、準確、完整及可靠，或報章或其他媒體所表達有關本集團或我們股份的任何預測、觀點或意見的公正性或適用性發表任何聲明。決定是否投資股份時，有意投資者僅應依賴本文件所載的財務、經營及其他資料。