

## 風 險 因 素

[編纂]於我們的股份涉及若干風險。閣下在[編纂]我們的股份之前，應審慎考慮本[編纂]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[編纂]。閣下應按個人具體情況就可能作出的[編纂]向有關顧問尋求專業意見。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務及經營業績取決於我們能夠吸引的客戶數量，其受到全球經濟狀況及旅遊及休閒行業共同面臨的若干風險的影響。

我們是全球領先的專注於休閒度假旅遊的綜合旅遊集團之一，通過建立覆蓋整個休閒度假旅遊及旅遊相關服務範圍的全球生態系統，為客戶提供一站式休閒及旅遊生活方式體驗。我們主要經營度假村及旅遊目的地並提供基於度假場景的服務及解決方案，如(i)娛樂和其他旅遊及文化相關服務及(ii)家庭旅遊及休閒相關產品的平台。因此，我們的業務對總體經濟環境尤其敏感，其受到及可能受到自助商務及休閒度假旅遊，及自主商務及消費者支出的水平的影響。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都可能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減少。

於往績記錄期，我們所有收益幾乎都從度假村及旅遊目的地的經營中產生。因此，我們度假村及旅遊目的地的遊客及訪客數量減少導致的收益大幅下降，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及旅遊目的地的消費支出，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、美洲及亞太區運營度假村及旅遊目的地。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。其中許多為旅遊及休閒行業共同面臨的因素，並且我們認為最重要的因素如下：

- 國際旅遊市場狀況低迷、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度假旅遊的需求；

## 風 險 因 素

- 我們經營所在地的競爭加劇及當地客房週期性供大於求；
- 旅遊模式或旅遊及休閒產業結構的變化，包括航空旅行稅務的任何增加或徵收新稅；
- 通脹導致的運營開支增加、人員成本及醫療保健相關成本增加、公用事業成本增加、稅收及保險成本增加，以及自然行為導致的意外成本及其後果及可能無法以提高入住率或客房費率來抵銷的其他因素；
- 與旅遊及休閒產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
- 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。

任何該等因素(或其組合)的影響可能會對我們的度假村及旅遊目的地的客房費率及入住率產生不利影響，及／或以其他方式導致我們的收入減少。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、旅遊目的地及基於度假場景的服務及解決方案的光顧。

作為在全球設有據點的主打休閒度假旅遊的全球領先綜合性旅遊集團之一，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餐的度假村的能力。我們目前經營三類度假村，即我們的Club Med山地度假村、Club Med陽光度假村及Club Med Joyview度假村。消費者品味及偏好的變化，特別是影響一價全包套餐模式及其他社會及人口趨勢的變化可能對訪客訪問次數產生不利影響。

我們的旅遊目的地及其他業務運營，如三亞亞特蘭蒂斯、旅遊產品及相關服務的成功，亦在很大程度上取決於我們能否成功預測及適應客戶不斷變化的旅遊、休閒及文化體驗的品味及偏好。倘我們的服務未能獲得客戶的充分認可，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

## 風 險 因 素

我們過往產生虧損淨額，且日後可能無法實現盈利。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們分別產生虧損淨額人民幣953.7百萬元、人民幣472.6百萬元、人民幣295.0百萬元及人民幣134.6百萬元。我們無法[●]保證[●]。我們實現盈利的能力受多種因素影響，其中很多因素並非我們所能控制。例如，國際旅遊市場狀況，國家、區域或地方政治、經濟及旅遊市場狀況的下滑，包括流行性疾病、旅遊事故、旅遊行業行為、運輸及燃料成本增加，或於我們經營所在國家的自然災害，可能會減少對休閒度假旅遊的需求，從而可能對我們度假村及旅遊目的地的房價及入住率產生不利影響，及／或以其他方式導致我們的收入減少。

倘我們不能增加收入以成功抵銷增加的成本及開支，則我們的利潤率、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。由於我們持續及增加於業務營運的投資，我們可能於日後產生虧損。我們亦可能由於宏觀經濟及監管環境變動、競爭動態及我們無法及時有效地應對該等變動而於日後產生虧損。

我們從第三方租賃部分度假村，任何該等租約被終止或未能續期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。

我們從協力廠商租賃歐非中東、美洲及亞太區的部分Club Med度假村。截至2018年6月30日，我們租賃及經營共43個度假村。根據租賃協議，我們有權佔用及使用處所作為Club Med度假村，並從此等經營產生收益，而我們一般會按季度基準向處所擁有人支付租金。初步租期一般介於12年至15年，通常可以重續。任何租賃終止或未能按同等有利條款重續或根本未重續均可能對我們的經營業績造成負面影響。

此外，我們無法向閣下保證第三方將不會就出租人對任何租賃物業的所有權或其他權利提出質疑，或出租人與我們不會因執行任何租賃協議或任何指稱的違反租賃協議行為而產生糾紛。該等質疑或糾紛或進而影響我們的租賃權益，甚至導致租賃協議終止，並對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

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。於往績記錄期，我們的絕大部分收入來自運營度假村及旅遊目的地，而由於適逢寒暑假假期及西方聖誕假期及中國農曆新年等若干假期，一般在夏季及冬季我們的運營表現較好，運營度假村的收入也會有所增加。詳情請參閱「財務資

## 風 險 因 素

料—影響本集團經營業績及財務狀況的主要因素—季節性」。由於上述因素，我們的經營業績可能不時大幅波動，故將一年內不同期間產生的收入進行比較可能並無意義。一年內某個期間的業績未必代表該年任何其他期間的預期業績。

**地緣政治、自然災害或其他災難性事件或爆發嚴重傳染病可能會嚴重擾亂我們的業務及營運，並對業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。**

嚴重的自然災害，例如颶風、森林火災、洪水、地震或山體滑坡，可能會中斷我們的運營、破壞物業及減少訪問受影響地區的度假村及旅遊目的地的遊客數量。例如，巴哈馬 Columbus Isle 度假村由於 2015 年的颶風華金而暫時關閉，特克斯和凱科斯群島 Turquoise, Turks & Caicos 度假村由於 2016 年遭受颶風厄瑪帶來的損害而暫時關閉。修復物業損壞耗時較長，且無法保證我們會有足夠的保險金以支付維修成本或業務中斷的開支。此外，該等災害可能會中斷或阻礙進入我們受影響的物業進行疏散，及可能導致受影響物業的訪問無限期減少。吸引遊客到我們度假村的能力亦受度假村及旅遊目的地所在的戶外環境的美感及自然美景的影響。嚴重的森林火災或自然事件造成的其他嚴重影響會對我們度假村及旅遊目的地的自然美景產生負面影響，並對訪問度假村及旅遊目的地的客戶數量產生長期的負面影響，因為環境需要數年或更長時間方可恢復。此外，特別是於假期或其他旺季期的惡劣天氣，甚至是惡劣天氣預測，可能影響消費者到訪我們的度假村及旅遊目的地。

此外，我們業務的營運可能因發生我們控制範圍以外的其他災難事件或爆發嚴重傳染病而被擾亂，包括爆發流行病或嚴重傳染病或消費者對潛在傳染病的擔憂。

我們不能預測日後任何自然災害或災難性事件或爆發嚴重傳染病可能對業務的影響(如有)。颶風、海平面上升、洪災及早災等自然災害的嚴重程度及發生頻率很可會因氣候變化而增加。非典、禽流感或豬型流感、中東呼吸症候群或其他能廣泛傳播的傳染病或會導致世界衛生組織及若干政府發出旅遊忠告以呼籲避免於非必要情況下前往受影響地區，以及施加旅遊限制或加強檢疫。該等舉措可能對國際旅行者的數量及對前往度假勝地及旅遊目的地的需求造成重大不利影響。此外，爆發非典、禽流感及豬型流感、中東呼吸症候群或其他能廣泛傳播的傳染病可能導致度假勝地及旅遊目的地及／或餐廳暫時關閉，進而對我們業務造成嚴重干擾。

**恐怖主義行為或威脅、戰爭或戰爭威脅或任何其他不利政治行動或威脅曾整體上給旅遊及休閒行業帶來不利影響，且該等不利影響或會持續或惡化。**

旅遊及休閒行業或會受到恐怖主義行為或威脅、戰爭或任何其他不利政治事件的不利影響。因此，我們的營運可能不時受安全憂慮的不利影響。法國、突尼斯及土耳其等目的

## 風 險 因 素

地發生恐怖主義行為曾大幅影響並可能會繼續影響國際旅行，從而影響全球對旅遊休閒服務及產品的需求。我們在多個司法權區經營業務，使我們需面對全球地緣的政治風險。例如，由於2016年的地區政治衝突，我們於北非及土耳其的度假村業務出現下滑。

此外，我們的業務亦受政治、經濟或社會動蕩等風險及不明朗因素的影響，有關影響或會導致客戶的旅行意願下降。例如，北非及中東局勢持續動蕩及日後發生襲擊的可能性或會導致對業務及休閒度假旅遊方式的負面影響加劇，因而影響我們的業務表現。因此，我們該等目的地(如摩洛哥)度假村的受歡迎程度或會受到不利影響。

此外，我們無法保證不會出現罷工、暴力犯罪或任何其他當地社會行動。任何長期社會衝突均可能對我們的業務及經營業績造成影響。

有關我們及我們合作夥伴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。

我們的願景是讓全球家庭更快樂。我們的使命是將「FOLIDAY」打造為一個廣泛認可的理念，讓其成為高端、量身定制、以家庭為中心的旅遊和休閒體驗的代名詞。於往績記錄期，我們的大部分收入來自運營度假村及旅遊目的地。我們亦因在中國以愛必儂品牌營運及管理旅遊目的地及提供基於度假場景的服務及解決方案產生小部分收益，例如(i)在多個旅遊地點以迷你營及泛秀品牌提供娛樂和其他旅遊及文化相關服務及(ii)以FOLIDAY及復遊旅行品牌提供家庭旅遊及休閒相關產品的平台。作為一家旅遊及休閒體驗提供商，我們能否吸引及留住顧客在一定程度上取決於外界對我們品牌的印象及我們的服務與產品質量。有關我們任何一個度假村、旅遊目的地及／或品牌的任何事件或不利輿論均可能對我們同一品牌下的業務整體造成不利影響。例如，有關我們任何一個Club Med度假村的任何事件或不利輿論均可能對我們Club Med品牌下的所有度假村造成不利影響，並可能導致客人人數減少及對我們的經營業績造成不利影響。另外，在乘坐我們安排的航班或其他交通工具過程中發生任何事故或會對我們的聲譽造成不利影響，因而影響我們的經營業績。

近年來社交媒體的使用範圍大幅擴大，放大了負面輿論的潛在影響。我們的度假村及旅遊目的地或其他運營商運營的任何度假村及旅遊目的地一旦發生任何廣受媒體關注或成為公眾話題的意外或受傷事故，特別是涉及客人安全、餐飲安全及／或設施質量的意外、受傷事故或事件，則可能損害我們的品牌或聲譽、導致失去消費者的信任、降低我們度假村及旅遊目的地的入住率及對我們的經營造成負面影響。

## 風 險 因 素

此外，雖然我們是三亞亞特蘭蒂斯的開發商，但 Atlantis 品牌並不屬於我們。我們的三亞亞特蘭蒂斯除棠岸項目外由 Atlantis 品牌擁有人 Kerzner 根據管理協議項下有關合約條款（並受其規限）管理。因此，除管理協議所訂明者外，我們對於三亞亞特蘭蒂斯的管理方式並無完全控制權。我們亦無對 Atlantis 品牌旗下其他物業的所有權及管理方式的控制權。於 2018 年 6 月 30 日，Kerzner 管理 Atlantis 品牌下的兩個物業，即亞特蘭蒂斯棕櫚酒店及三亞亞特蘭蒂斯。如 Atlantis 品牌的商譽在中國出現任何嚴重惡化或負面公眾意識，三亞亞特蘭蒂斯的商譽將受到負面影響，進而對三亞亞特蘭蒂斯的業務、財務狀況及經營業績產生重大負面影響。

對「復星」品牌聲譽的任何負面影響可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

作為復星國際的子公司，我們受益於復星國際的聲譽、客戶網絡及其穩固市場領導者的地位。我們及復星國際的其他子公司共享「復星」品牌。我們無法向閣下保證將不會有危害或損害「復星」品牌而涉及任何該等附屬公司的任何負面新聞或報導。我們未必能夠保護「復星」品牌，因為我們無力控制或影響與我們共享該品牌的其他實體的行為。對「復星」品牌的任何損害及未能保護「復星」品牌可能損害我們的聲譽並導致我們失去優勢且會對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的日常經營依賴信息技術系統，故該等系統發生故障或服務中斷可能會對我們的表現及業績造成負面影響。

我們利用信息技術系統進行日常經營。透過系統，我們可管理度假村、旅遊目的地及基於度假場景的服務及解決方案，例如預訂、入住／退房手續、收取付款及費用、服務預訂、客房維修及維護要求及檢討客戶在線評論。我們信息技術系統因電腦病毒、黑客或類似事件發生故障或服務中斷可能導致我們的業務活動中斷並對我們的經營造成其他重大不利影響。儘管我們已採取安全措施保護我們的系統，由於第三方行為、僱員失誤、瀆職或其他原因，系統在傳輸數據過程中或任何時候可能遭到入侵。中斷及與維修及更換系統相關的成本以及相關聲譽損害可能較大。儘管我們力求有效維護或更換信息技術系統，以維持日常經營及提供足夠網絡安全及保護，我們無法保證我們能夠防止由第三方引起的我們

## 風 險 因 素

信息技術系統的任何故障或服務中斷，這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。我們亦使用第三方的信息技術系統以促進我們的業務營運。例如，我們的航班預定主要通過一個全球收費系統及結算計劃系統。該等第三方信息技術系統的故障或服務中斷在我們的控制範疇以外，並可能對我們的業務營運產生重大不利影響。

未能確保及保障消費者個人資料的保密性可能招致處罰，對我們的聲譽有負面影響，並導致消費者不敢使用我們的平台。

我們提供服務時面臨安全收集、儲存及傳送保密信息的挑戰。我們持有關於消費者的若干個人資料，例如姓名、地址、聯繫資料及財務和信用資料。我們亦需向合作夥伴、第三方服務供應商及其他人士收集並提供個人資料，以便進行交易。我們在收集及使用個人信息時須遵守適用法律及法規，尤其是歐盟通用數據保護條例(2016年4月27日第2016/679號)，且未經客戶同意不得披露或使用該等信息。請參閱「監管概覽－電信服務－信息安全及審查」及「監管概覽－電信服務－隱私保護」。消費者亦期望完整保障該等保密信息，這對維持消費者對我們的信心及信任至關重要。我們依賴一系列程序及軟件控制保障我們所獲得或儲存於系統的數據的保密性。我們亦依賴與合作夥伴及第三方服務供應商的合約，確保彼等保護我們所提供的個人資料及彼等有權向我們提供個人資料。倘我們、業務合作夥伴或第三方服務供應商並無維持充足監控措施或未能實施新的或經完善的監控措施，該等數據可能會被濫用或保密性可能因其他方式而遭破壞。倘我們、業務合作夥伴或第三方服務提供者不恰當披露任何個人資料，我們可能面臨身份盜竊索償或相似欺詐索償或其他濫用個人資料(例如未經授權營銷或使用個人資料)的索償。我們系統中的保密信息或會因有意或無意安全破壞而遭泄露。儘管我們致力保護客戶隱私，上述失敗或被認為失敗的行動或會導致我們面臨消費者、政府機構或其他方提起的法律程序或訴訟、損害我們的聲譽及使我們面臨罰款及其他損失。此外，該等事件會帶來負面報道，並令消費者對我們失去信任及信心，這或會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績以及維繫我們平台用戶的能力造成重大不利影響。

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。

我們的度假村及旅遊目的地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，我們的任何度假村及旅遊目的地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

## 風 險 因 素

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 Club Med 度假村及迷你營為兒童提供服務，與不提供這種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照顧幼兒的幼兒照顧者或主持兒童活動的 G.O 照顧周到，兒童亦可能會意外受傷。顧客在參加度假村或水世界的水上樂園的運動或水上活動時也可能會受傷。倘我們的任何度假村及旅遊目的地發生意外或受傷事故，特別是兒童意外或受傷事故，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 Club Med 度假村的顧客提供一價全包套餐(包括食品及飲品)，並在三亞亞特蘭蒂斯運營食品及飲品設施，我們面對食物污染及相關賠償責任存在固有風險。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，則可能對我們在餐廳內外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、餐廳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向我們的餐廳提供食品、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。我們能否保持餐廳及餐飲業務一貫的品質及供應部分取決於我們能否以具競爭力的價格向可靠來源採購合乎我們規格及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，則我們餐廳、酒吧、咖啡館及美食廣場的供應和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旅遊市場經營業務。

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



## 風 險 因 素

我們的食品及飲品成本及／或導致我們餐廳的食品、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。

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、營業額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及不利影響。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影響我們的經營，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。

我們的度假村及旅遊目的地可能因度假村及旅遊目的地進行維修、更換或改建或翻新或地緣政治狀況、自然災害及惡劣天氣條件而遇到臨時關閉、營業額減少或入住率下降的情況。

我們的度假村及旅遊目的地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金。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。我們的度假村及旅遊目的地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，我們亦對若干度假村進行翻新。對我們的度假村及旅遊目的地進行的有關維修、更換、投資、改建或翻新可能會對我們吸引度假村及旅遊目的地的客人的能力造成重大不利影響，在部分情況下可能須部分或完全關閉一個度假村或旅遊目的地或一個

## 風 險 因 素

度假村或旅遊目的地內的餐廳或其他設施。於進行任何有關維修、更換、投資、改建或翻新期間，我們旅遊目的地內的度假村及住宿的入住率及／或平均房價及／或使用我們餐廳及設施的顧客人數可能會下降。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或旅遊目的地時的消費行為。

我們依賴第三方管理公司管理我們部分旅遊目的地的日常經營，而倘該等第三方管理公司再以商業可接受條款與我們合作或根本不合作，我們的業務可能受到重大不利影響。

我們依賴於第三方管理公司管理我們擁有的旅遊目的地三亞·亞特蘭蒂斯。三亞亞特蘭蒂斯由 Atlantis 品牌擁有人 Kerzner 管理(棠岸項目除外)，且我們未來可能開發更多旅遊目的地交由第三方等管理。我們就管理三亞亞特蘭蒂斯的日常運營與 Kerzner 訂立一份管理協議。有關該管理協議主要條款的進一步詳情，請參閱「業務——我們的主要業務——旅遊目的地——三亞亞特蘭蒂斯——管理三亞亞特蘭蒂斯」。倘管理協議在屆滿前被終止，在我們尋求替代 Kerzner 期間三亞亞特蘭蒂斯的運營可能會中斷。此外，該管理協議的年期為自三亞亞特蘭蒂斯開業日期起計 20 年，可在雙方同意後進一步續期五年。然而，我們面臨於初始期限到期後無法重續管理協議的風險，在該情況下我們將須物色新管理者。我們可能就物色並挽留新管理者而產生額外成本。新任管理者可能收取較 Kerzner 更高的費用。此外，三亞亞特蘭蒂斯將須更名，而這可能會在三亞亞特蘭蒂斯的市場推廣、翻新、品牌宣傳及酒店用品及裝置及傢具方面涉及重大的初始支出，且可能需要數年時間以新的品牌重新建立起成功的營運。

此外，由於三亞亞特蘭蒂斯的日常運營及市場推廣主要由 Kerzner 根據管理協議管理，我們承受並非我們所能控制的風險，例如，Kerzner 的任何行動倘被公眾認為不適宜，可能會導致負面輿論及媒體關注，從而可能會損害三亞亞特蘭蒂斯的聲譽。另外，倘 Kerzner 未能根據管理協議管理三亞亞特蘭蒂斯，可能對三亞亞特蘭蒂斯的經營及財務表現產生負面影響。

我們預計未來將開發更多旅遊目的地交由管理公司管理。未來的有關旅遊目的地可能承受與三亞亞特蘭蒂斯相似的風險。

我們倚重主要管理人員，該等主要管理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及高級管理層的持續貢獻。我們的大多數董事及高級管理層於旅遊及休閒行業擁有逾十年經驗。任何董事及高級管理層不再為本公司效力

## 風 險 因 素

均可能會對我們造成重大不利影響。鑒於董事及高級管理層於旅遊及休閒行業、市場發展的專業知識及經驗、彼等對旅遊物業開發的貢獻以及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。我們的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」。該等公司或組織有關的負面事件或宣傳或對董事全力投入我們業務管理的能力產生影響。此外，度假村村長及度假村經理等其他主要管理人員對我們的業務亦十分重要。失去任何度假村村長將對我們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。由於我們有效實踐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。

勞工短缺及中斷可能對我們經營造成不利影響或導致勞工成本增加，從而可能令我們的利潤減少。

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Club Med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。三亞亞特蘭蒂斯的水族館需要經驗豐富的潛水員進行日常維護。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，缺乏熟練勞工亦可能導致我們須支付較高工資而增加勞工成本，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、旅遊目的地及基於度假場景的服務及解決方案的信息。倘於線上平台可訪問的任何信息包含錯誤、虛假或誤導信息，第三方可能對我們就關於使用該信息遭受的損失採取

## 風 險 因 素

行動。再者，我們可能牽涉與僱員不當行為有關的糾紛，例如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。我們亦可能牽涉與參與度假村及旅遊目的地的建設及業務的日常經營的各方糾紛，包括與承包商、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。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有不同的意見，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／或延誤度假村和旅遊目的地的發展。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，我們不時牽涉糾紛。有關我們重大法律程序的資料，請參閱「業務－法律程序及[編纂]」。

我們的業務模式需要獲取資本，但我們可能無法以有利的條款獲得，且我們的債務融資存在相關風險及不確定性。

我們的業務模式需要獲取大量資金。自有物業一貫的業務模式需要大量資本維持高品質的設施及服務。我們的成功在較大程度上依賴自身維持度假村及旅遊目的地高品質的能力，這需要資本開支及資源翻新度假村及旅遊目的地的設施。倘我們不投入充足資本維持度假村及旅遊目的地的高品質，我們成功營銷及招攬遊客的能力將受到不利影響。

我們目前及過往主要以經營活動現金流量、信貸融資下的借款有關公司貸款為業務經營提供資金。於往績記錄期，除了自身資本開支外，我們亦獲取銀行借款為業務經營提供資金，例如興建三亞亞特蘭蒂斯及裝修數個Club Med度假村。截至2018年6月30日，我們的銀行借款為人民幣55億元。償還借款本金及利息可能會導致我們的現金資源不足以應對度假村及旅遊目的地的運營。尤其是，我們承擔的利率將受利率波動的潛在影響。我們無法向閣下保證，我們現有或未來銀行貸款適用的利率將不會大幅波動。利率波動將導致融資成本增加，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。

此外，我們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及利息，而除非我們能獲取其他資金來源，否則會造成貸款違約；(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；(iii)我們可能無法於債務到期時再融資或者再融資條款可能遜於現有的貸款條款；(iv)我們受貸款協議的限制條款限制，且可能受未來

## 風 險 因 素

貸款協議中的類似或其他限制條款，這可能限制或影響我們的業務經營，並限制我們獲取額外債務、收購及出售度假村、作出若干其他投資、作出資本開支、出售經營資產、宣派股息及作出其他分派及肯定性財務條款的能力，這可能要求我們撥出維護資金。倘上述任何一項發生，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。

我們的在建度假村及旅遊目的地竣工可能會延遲。

我們計劃於2020年底前開設若干新的度假村。此外，我們有兩個設計中的旅遊目的地，即麗江項目及太倉項目。該等度假村及旅遊目的地的竣工可能會受到眾多因素的不利影響，包括但不限於：

- 建築及樓宇材料、設備、承包商或技術勞工短缺；
- 施工事故；
- 自然災害；
- 不利天氣狀況；
- 複雜的水土地質條件；及
- 缺乏基礎設施。

就在建度假村及旅遊目的地而言，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。在建度假村及旅遊目的地可能面臨風險，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。在建度假村及旅遊目的地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，倘度假村及旅遊目的地的建設或翻新未能及時竣工，從該等度假村及旅遊目的地產生的收入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入不足。倘度假村及旅遊目的地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。

## 風 險 因 素

我們面臨度假村及旅遊目的地管理服務相關的風險。

我們在相關管理協議的框架內向部分度假村及旅遊目的地提供管理服務。例如，我們管理並非我們擁有的部分 Club Med 度假村，並透過愛必儂向中國的旅遊目的地提供管理服務。倘我們未能遵守相關管理協議的規定或未能全面遵守度假村或旅遊目的地業主或特許權持有人設立的規定，彼等可能會向我們索賠及／或終止我們的全部或部分服務。此類情況可能由以下原因引起：項目設計差強人意、錯誤、不當行為或度假村或旅遊目的地業主或特許權持有人聘請的僱員或承包商違約，而這些均超出了我們的控制範圍。例如，就我們根據管理協議管理的 Club Med 度假村而言，度假村業主可能會提供其部分自身人員經營度假村，因此，我們對此類度假村的控制權水平與我們自身全資擁有或租賃的度假村不同。度假村或旅遊目的地擁有人或特許權持有人可能會出於業務考慮而終止與我們的管理協議。此外，若出現實際取得的利潤低於協議約定的最低利潤的情況，擁有人或特許權持有人可能會終止與我們的管理協議、拒絕向我們支付管理費，甚至向我們要求賠償。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，我們擁有的或第三方為我們業務所提供的基礎設施及設備(包括水世界的上山吊椅、水族館及設施)需要費用進行維護、維修及更換，且容易出現計劃外的維護。在某些情況下，基礎設施或設備維修及更換的成本相較適用的度假村或旅遊目的地的收益而言可能並不值當。

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。當旅遊及休閒行業出現下滑時，該等限制可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇租用率及／或房費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、旅遊目的地的住宿、水族館及水世界可能存在設計、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

## 風 險 因 素

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)或未遵守與我們的度假村及旅遊目的地有關的若干監管規定的情況。此外，我們度假村及旅遊目的地以及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和旅遊目的地以及配套設施的經營帶來不利影響。

我們的度假村及旅遊目的地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可能損失，及我們的保險成本或會增加。

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、恐怖主義及政治暴力保險及交通風險保險。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。

我們在中國的旅遊目的地業務涉及銷售旅遊相關可售度假物業，其可能因中國房地產市場表現而受到影響並受中國房地產市場監管環境規限。

我們在中國的現有旅遊目的地業務，即三亞亞特蘭蒂斯，涉及旅遊相關可售度假物業的銷售，而我們未來可能開發其他可供銷售的旅遊相關可售度假物業。銷售旅遊相關可售度假物業受到一系列因素的影響，包括中國房地產市場的相關監管環境、我們項目的完成進度、銷售已開發度假物業的時機以及土地成本、建設成本或勞動力成本等任何費用的波動。

此外，我們住宅度假物業的銷售受到我們所開發旅遊相關房地產開發業務的一般市場或經濟狀況的限制。倘有關市場經濟下滑，亦可能對我們造成直接不利影響。另外，度假物業的開發受限於政府規定及政策。例如，我們於中國銷售住宅度假物業須向有關政府機

## 風 險 因 素

構尋求許可。我們可能因不可控因素無法及時取得該許可或根本無法取得該許可。截至最後實際可行日期，我們於三亞亞特蘭蒂斯擁有的8,653.4平方米的度假住宅單位由於政府政策變動而被限制預售及購買。我們無法向閣下保證日後不會出現類似情況。此外，海南省住房和城鄉建設廳於2018年3月頒佈《關於做好穩定房地產市場工作的通知》，對在海南省買賣住宅物業作出若干限制，從而可能影響我們銷售度假物業。

**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分散。雖然我們致力於為客戶提供優質旅遊及休閒產品及服務，並專注於難以進入的中端及高端市場，但是我們面臨同一地理市場同類等級及／或風格的競爭者的競爭。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。業務的成功將很大程度上取決於我們於例如品牌聲譽、公司形象、服務價格及質量及度假村及旅遊目的地地點的便利等方面的競爭能力。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，或度假村被要求降低房價，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。**

我們的申報貨幣為人民幣。人民幣兌歐元、港元、美元及其他貨幣的價值可能會由於中國政府的政策變動而發生波動，並在很大程度上取決於國內及國際經濟及政治發展，以及當地市場的供求狀況。未來市場力量或政府政策會如何影響人民幣、歐元、港元、美元或其他貨幣之間的匯率難以預測。此外，中國人民銀行還會定期對外匯市場進行干預以限制人民幣匯率波動並實現政策目標。

由於我們於全球開展業務，於日常經營期間收到客戶的外幣付款，且有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從外匯收益收取的人民幣金額，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。



## 風 險 因 素

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。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，換算分別產生匯兌差額虧損人民幣222.0百萬元、收益人民幣58.2百萬元、虧損人民幣396.4百萬元、虧損人民幣227.2百萬元及虧損人民幣138.1百萬元。更多資料請參閱「財務資料－影響本集團經營業績及財務狀況的主要因素－匯率波動及稅項－貨幣波動對折算的影響」。

[編纂][編纂]亦將以港元收取。因此，人民幣兌港元的任何升值，可能導致我們自[編纂][編纂]價值減少。相反，任何人民幣貶值情況可能對股份及任何應付股息的外幣價值產生不利影響。而且，僅有有限的工具讓我們以合理的成本降低我們的外幣風險敞口。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：

- 可用對沖未必直接完全應對尋求保障的風險；
- 對沖年期或面值未必與有關負債年期相匹配；
- 對沖交易的欠款方未必會履行其付款責任；
- 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
- 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。[編纂]可能令我們的資產淨值及利潤減少。

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本高昂而在商業上不可行。

## 風險因素

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。

倘我們的風險管理及內部控制政策及程序未能有效實施，我們的業務及前景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－風險管理及內部控制」。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。

我們未必能成功進行戰略投資及收購，且我們可能無法成功識別合適的收購目標，由此可能對我們的增長戰略造成負面影響。

未來我們可能不時作出戰略投資及收購。倘我們由於監管、財政或其他限制而未能作出或被限制作出該等戰略投資或收購，則我們可能無法有效落實我們的投資或擴充戰略。例如，根據酷怡(本集團與Thomas Cook成立以作為我們銷售渠道的合營企業)合營企業協議，除非取得合營企業合作夥伴的事先同意，否則本集團不得於與酷怡業務直接或間接構成競爭的任何中國業務中獲得及持有多數股權或獲得控制權。

收購一般涉及多種風險，包括但不限於：

- 我們缺乏新地區經營的經驗；
- 難以整合所收購業務或公司的業務及人員；

## 風 險 因 素

- 我們持續進行的業務可能中斷，且我們的管理層可能須兼顧其他事務；
- 維持或訂立新管理協議；
- 難以維持統一的標準、控制、程序及政策；
- 因整合新管理層及人員而損害與僱員及客戶的關係；
- 與所收購業務或公司有關的潛在負債未顯露；
- 如較原計劃需要更多資金以保持及增加所收購業務或公司的價值，或倘我們未能取得有關資金，則可能損失所收購業務或公司的價值；
- 如因與收購有關的商譽及其他無形資產作出攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務或公司於收購日期後蒙受虧損，將對我們的經營業績造成不利影響；
- 我們以商業上可以接受條款取得土地及土地使用權的能力，或者我們根本無法取得土地或土地使用權；及
- 我們以商業上可接受條款為我們的戰略投資及未來拓展取得外部融資的能力，或者我們根本不能取得外部融資。

無法保證我們將成功實施我們的投資戰略，亦無法保證我們將能夠按任何特定進度或任何特定規模擴充我們的業務組合。我們或無法以有利條款或於理想時段內進行收購或投資。

任何投資或收購亦可能令我們承受與該等投資或收購涉及的一般風險有關的風險或不確定性。以及跨境併購的風險。由於該等及其他風險以及不明朗因素非我們所能控制，我們可能無法成功落實我們的外部增長策略，由此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。即使我們能夠如願進行收購或投資，無法保證我們未來可就該等收購或投資獲得預期回報。

概不保證我們將能夠物色到額外合適收購目標或按可接受條款完成未來收購事項或戰略交易。倘我們未能成功物色到額外合適收購目標或按可接受條款完成未來收購事項或戰略交易，我們的業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

我們的成功取決於持續有效執行我們的業務策略及管理我們的增長，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及旅遊目的地提供引人入勝的體驗以及其他優質旅遊相關產品及服務、開發具有吸引力的旅遊項目和提供優質服務。我們

## 風 險 因 素

的收益亦取決於度假村、旅遊目的地及其他業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及管理度假村，而我們預期來自其他業務線的收益比例將加大，因而我們的收益組合可能發生變動，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、中國及我們經營所在國家有關旅遊休閒產業的監管環境變動、合適土地及充足資金的供應，或中國及／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，我們擬逐步打造其他旅遊目的地，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。

我們須遵守多個司法權區的法律法規，而有關法律法規一旦變動，則可能限制我們的業務及發展。

我們在40多個國家和地區經營業務，未來可能進一步擴大我們的全球佈局。因此，我們須遵守我們經營所在國家和地區的法律法規，而該等法律法規有所不同且不斷變化，並在安全、環境、旅遊、運輸、稅務等諸多方面有時會相互抵觸。有關法律法規的應用可能導致經營困難，並可能導致與供應商、業主、員工或當地政府對簿公堂的情況。

此外，我們經營所在國家和地區適用的法律法規一旦出現變動，則可能限制我們的發展能力。再者，遵守變更後的法律法規可能需要大量支出，由此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於往績記錄期錄得流動負債淨額，且日後可能繼續錄得流動負債淨額。

截至2015年、2016年及2017年12月31日、2018年6月30日及2018年9月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣4,315.6百萬元、人民幣2,594.3百萬元、人民幣3,810.9百萬元、人民幣5,815.3百萬元及人民幣7,254.9百萬元。於往績記錄期，我們錄得流動負債淨

## 風 險 因 素

額主要是由於來自棠岸項目買家預付款項的合約負債增加，以及為在中國的業務經營擴張提供資金而產生應付關聯公司款項。有關我們流動負債淨額狀況的詳細分析，請參閱「財務資料－主要綜合資產負債表項目的說明－流動資產(負債)淨額」。概無法保證我們將能夠增加我們的流動資金及錄得流動資產淨額。倘我們繼續錄得流動負債淨額，我們可能會面臨營運資金短缺且可能無法償付短期債務。任何該等事件或會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 我們面對客戶信用風險。

我們面對客戶信用風險，而我們的現金流量倚賴客戶及時支付我們的應收貿易款項。我們未必能夠及時收到付款。就以往而言，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，應收貿易款項周轉日數分別為14.1天、16.2天、23.5天及25.6天。2017年及2018年的應收貿易款項周轉日數增加，乃由於我們推出運營周期更長的業務。詳情請參閱「財務資料－主要綜合資產負債表項目說明－應收貿易款項－撥備政策－應收貿易款項周轉日數」。儘管我們的管理層對應收貿易款項及其他應收款項的可收回情況進行定期集體評估以及個別評估，但我們仍無法向閣下保證我們的客戶日後將向我們及時支付採購款項，或根本無法支付有關款項。倘我們的客戶未能及時向我們作出全額付款，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。進一步詳情亦請參閱本[編纂]「財務資料－有關財務風險的定量及定性披露－信用風險」各段。

### 我們的資產負債表中存在大額無形資產及商譽，並可能因減值虧損而減少。

截至2018年6月30日，我們無形資產(商譽除外)的賬面值為人民幣2,509.2百萬元，而我們的無形資產主要包括商標。我們因2015年2月收購Club Med而確認商譽人民幣1,533.3百萬元，而僅因匯率波動換算即導致2018年6月30日的商譽賬面值增至人民幣1,694.0百萬元。

我們每年至少進行一次商譽減值測試，而這需要對獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。我們每年對Club Med商標等無限使用年期的無形資產進行一次個別或現金產生單位層面的減值測試。有限年期的無形資產在產生經濟利益的年期內予以攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能減值時作評估減值。減值虧損只會在資產的賬面值高於可收回值時才予以確認。

## 風 險 因 素

估計使用價值需要我們在釐定有關現金產生單位的預期未來現金流量及為計算該等現金流量的現值選擇適當貼現率時作出估計及假設。倘未來實際情況嚴重有別於我們的現金流量預計，導致可收回金額低於有關現金產生單位或資產的賬面值，我們則可能發生大額減值虧損。商譽或無形資產的任何大額減值虧損均可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。更多詳情請參閱本[編纂][財務資料—關鍵會計政策、預測及判斷—業務合併、商譽及減值測試]及[附錄一—會計師報告]附註16及17。

出售附屬公司及出售物業、廠房及設備的收益屬非經常性質。因此，我們日後未必會錄得有關收益。

我們不時審視資產組合，並在時機及價格適當時審慎考慮出售若干資產。我們於2017年10月出售一家附屬公司，錄得收益人民幣192.5百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們亦分別錄得出售物業、廠房及設備收益人民幣17.5百萬元、人民幣91.6百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣25.8百萬元。詳情請參閱[附錄一—會計師報告]附註14及附註46。出售附屬公司及物業、廠房及設備屬非經常性質。因此，我們日後未必會錄得有關收益，從而可能影響我們的盈利能力。

我們的經營業績、財務狀況及前景可能因開發中物業及竣工待售物業的減值虧損而受到不利影響。

我們面對旅遊相關物業銷售市場的風險，而倘我們無法按時完成施工並以理想價格出售物業，我們可能承擔開發中物業及竣工待售物業的減值虧損。有關減值虧損可能於物業的賬面值超過其可收回金額時產生。截至2018年6月30日，開發中物業及竣工待售物業的金額分別為人民幣2,398.5百萬元及人民幣1,297.0百萬元。我們無法向閣下保證我們日後在不利市況中不會發生減值虧損。倘我們發生有關減值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能會受到不利影響。

我們面對按公允價值計入損益及其他全面收益的長期投資的公允價值變動，乃由於有關投資的估值可能涉及不可觀察輸入數據，需要作出存在固有不確定性的判斷及假設。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們按公允價值計入損益的長期投資分別為人民幣55.0百萬元、人民幣47.0百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣16.0百萬元，而按公允價值計入其他全面收益的長期投資分別為零、人民幣195.0百萬元、人民幣190.1百萬元及人民幣808.9百萬元。詳情請參閱[附錄一—會計師報告]附註21。

並無在活躍市場交易的投資的公允價值利用估值方法釐定，其中需要作出判斷及假設，並涉及使用貼現率及長期增長率等不可觀察輸入數據。我們主要依據各報告期末的市

## 風 險 因 素

況，利用我們的判斷作出假設。該等假設及估計發生變動可能嚴重影響該等投資各自的公允價值。我們控制以外的因素可能嚴重影響我們所使用的估計並導致我們所使用的估計發生不利變動，從而影響公允價值。該等因素包括但不限於整體經濟狀況、市場利率變動及資本市場穩定性。

我們利用的估值方法需要管理層作出重大判斷，因此本身存在不確定性，可能導致對有關投資的賬面值作出重大調整，從而對我們的經營業績產生重大不利影響。

**國際財務報告準則第 16 號生效後，我們的資產負債表及財務比率或會受到不利影響。**

國際財務報告準則第 16 號已於 2016 年 1 月頒佈，將於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效。於 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日以及 2018 年 6 月 30 日，我們的經營租賃承擔分別為人民幣 7,993.4 百萬元、人民幣 9,141.9 百萬元、人民幣 10,853.0 百萬元及人民幣 12,968.5 百萬元。我們將於上述新準則生效時應用該等準則，並對現有準則作出相應修訂。預期於 2018 年 12 月後到期的承擔將須於綜合財務狀況表內確認為資產使用權及租賃負債。確認資產使用權及租賃負債將對我們的資產負債表產生影響，因此可能影響我們的財務比率，如總資產回報率。

**我們或須繳納我們經營或業務所在司法權區的多種稅項。**

我們在全球 40 多個國家和地區開展業務，我們須繳納中國、法國、美國、巴西、比利時及日本等司法權區的多種稅項。我們經營所處各個司法權區(包括中國)的稅賦水平會受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規運用情況變動的影響，而有關變動(如有)可能會令我們的實際稅率上升。此外，稅收法律及適用慣例已變得日益複雜，尤其是在跨境交易方面。因此，儘管我們有意高效管理我們在各個司法權區的稅賦狀況，惟無法保證必定能實現期望的稅收結果。我們制定有轉移定價制度，我們認為該制度符合我們經營所處地點的適用法律及慣例，惟倘當地部門不認同我們有關集團內公司間跨境交易的轉移定價制度並在稅務訴訟中勝訴，則我們可能須繳納更高稅收費用及潛在罰款。最後，我們亦須在推出新業務所處的任何新司法權區繳納稅項，而有關稅項亦存在類似風險。所有該等因素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。

**我們的大量遞延稅項資產受會計估計的不確定因素影響。**

我們擁有大量受會計估計的不確定因素影響的遞延所得稅資產。截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 6 月 30 日，遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣 125.1 百萬

## 風 險 因 素

元、人民幣136.4百萬元、人民幣259.5百萬元及人民幣351.9百萬元。根據我們的會計政策，倘未來將有充足應課稅溢利或應課稅暫時差額可用，則會就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之變現主要視乎我們管理層對於未來是否將有充足應課稅溢利或應課稅暫時差額可用的判斷而定。對未來應課稅溢利的估計取決於非管理層所能控制的諸多因素。我們管理層會於各報告期末檢討遞延稅項資產的賬面值，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以動用為止。未確認遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以收回時確認。

**我們可能產生與環境事宜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。例如在中國，我們須向有關部門提交環境影響報告、環境影響聲明或環境影響登記表，以取得項目施工批文。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，度假村及旅遊景區擁有人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。

**我們所養護的動物對我們在三亞亞特蘭蒂斯的水族館及海豚灣實屬重要，而這些動物可能會面臨傳染性疾病。**

我們經營著一個水族館，並計劃在三亞亞特蘭蒂斯的海豚灣養育海豚。我們擁有的個別動物、特定種類動物或動物群可能會面臨傳染性疾病，並可能因疾病及其他原因死亡。儘管我們從未遇到此類事件，但倘我們水族館或海豚灣的任何動物中爆發傳染病或公眾認為某種疾病可能對人類健康有害，則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。



## 風 險 因 素

我們須遵守複雜及不斷演變的動物處理規管法律及規定，並可能卷入動物保護人士組織提起的申索及法律訴訟。

我們在複雜及不斷演變的監管環境中運營，並須遵守多項法律、規定及國際條約。我們須遵守涉及外來及本地野生動物進出口、瀕危物種、野生動物保護的動物處理規管法律法規。我們因該等法律及規定而產生合規成本，且違反任何該等法律及規定會使我們受到罰款及處罰，從而導致我們失去牌照及許可證，而一旦發生，則可能影響我們展示若干動物的能力。日後對現行法律、規定及條約的修訂或新法律、規定及條約可能會限制我們擁有動物的能力或以其他方式對我們的業務產生不利影響。

此外，動物保護人士及其他第三方團體可能不時於政府機構對我們提出申索及／或對我們提起法律訴訟。該等申索及法律訴訟可能依據的指控是我們沒有正確養護某些特色動物。儘管我們尋求結構化運營以遵守所有適用法律並在遭起訴時有力辯護，但我們無法保證日後可能對我們提出的申索及法律訴訟的結果。此外，相關的負面宣傳可能會對我們的聲譽及經營業績產生不利影響。

在實施餘下復星國際集團與我們之間業務劃分的若干安排時涉及不確定性。

為清晰劃分餘下復星國際集團與我們之間的業務，復星國際集團亦擬促使豫園同意終止股權託管安排（「終止託管」），當中授予豫園對麗江項目的股權權利。然而，終止託管須受限於多項外部批准及監管規定，而我們無法控制其時間或結果。倘終止託管未能落實，為符合經營宗旨，麗江項目需要精心安排，以便旅遊相關設施的建築面積保持在總建築面積50%以下，而豫園及復星國際將隨後促使根據股權託管協議將麗江項目出售予豫園或第三方。在此情況下，我們有可能須出售麗江項目。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」。

美國、歐盟及其他司法權區的經濟制裁法律可能使我們面臨潛在合規風險。

經濟制裁法律禁止於若干國家或與若干國家或政府，以及與被美國、歐盟或其他政府及國際或地區組織（如聯合國安全理事會）制裁的人士或實體進行業務。儘管我們經營的主要市場並非目前受到全面經濟制裁的司法權區，我們有極有限的業務乃於烏克蘭的克里米亞地區及古巴進行。因此，我們面臨國際制裁風險。儘管我們認為我們並無違反任何適用

## 風 險 因 素

制裁法律且概無業務活動應受當前適用法律的制裁，概無法保證我們未來能夠遵守該等制裁法律，特別是由於我們無法確切預測任何制裁法律或政策的詮釋或施行或其未來變動。任何我們對制裁法律的指控均將對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

### 與中國有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況、政府政策以及全球地緣政治及經濟等狀況可能持續影響我們的業務。

我們的部分業務、資產及營運位於中國，且收益來源於中國的營運，因此，我們的業務、財務狀況及經營業績在很大程度上受到中國經濟、政治、社會及監管環境的影響。中國政府通過施行產業政策及透過財政及貨幣政策規管中國宏觀經濟，以規管經濟及產業。

中國經濟已從計劃經濟過渡至以市場為導向的經濟。中國政府近年來已採取多項行動引入市場力量進行經濟改革，以減少國家在生產性資產方面的所有權，以及推進商業實體建立完善的企業管治。然而，中國大部分生產性資產仍由中國政府擁有。此外，中國政府通過頒佈產業政策，繼續對經濟及產業的監管發揮重要作用。中國政府通過資源分配、貨幣政策及向特定產業或企業提供優惠待遇，一直對中國的經濟增長保留重大控制權。

我們的表現一直並將繼續受到中國經濟的影響，而中國經濟又受到全球經濟的影響。有關全球經濟、中國與外國(包括美國)的政治關係以及世界多個地區政治環境的不確定性會持續影響中國經濟增長。雖然中國經濟在過去數十年內出現大幅增長，但不同地區及經濟部門的增長不均衡，無法保證有關增長可以持續。中國名義國內生產總值的增長率由2014年的8.2%降低至2015年的7.0%，但隨後回升至2017年的11.2%。近期，美國對若干中國產品大幅徵收關稅。為應對美國增加關稅，中國則對若干美國產品徵收關稅。美國與中國之間持續貿易緊張可能最終對全球經濟造成不利影響，從而可能影響我們的業務。

我們無法預測因當前經濟、政治、社會及監管發展而面對的所有風險及不確定性，且許多風險非本集團所能控制。所有該等因素均可能對我們的業務、營運及財務表現造成不利影響。例如，儘管中國具備完整的法律、規則及法規，經濟事務的行政管理仍在很大程度上取決於國家及地區政策的變動，包括法律、規則及法規的變動。受影響企業的關鍵人

## 風 險 因 素

員不時須接受中國監管部門的查詢，特別是若干業務活動受到較嚴密的政策關注時。回應該等查詢所須的時間及精力或對該等人士全力投入其公司的能力產生影響，迫使其承擔較少責任，或（於極端情況下）離職。若該等查詢產生負面宣傳（不論是否合理），亦可能對該等企業的經營業績產生負面影響。

併購規定及若干其他中國法規就外國[編纂]進行部分中國公司收購事項制訂複雜程序，這可能令我們更難以在中國通過收購實現增長。

《關於外國[編纂]併購境內企業的規定》或併購規定、《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2018年版）》及部分其他關於併購活動的法規及規則訂定了額外程序及規定，使外國[編纂]的併購活動不切實可行或更加費時及複雜，包括規定在部分情況下外國[編纂]取得中國境內企業控制權而變更該控制權的交易，必須事先向商務部申報。此外，《反壟斷法》規定經營者集中達到規定申報標準的，應事先向商務部申報。此外，商務部發佈及於2011年9月生效的《商務部實施外國[編纂]併購境內企業安全審查制度的規定》訂明，外國[編纂]進行會產生「國防安全」問題的併購及外國[編纂]可據此取得境內企業實際控制權從而產生「國家安全」問題的併購，須經由商務部嚴格審查，並須遵守禁止任何意圖繞過安全審查活動（包括通過代表委任或合約控制安排訂立交易）的規則。日後，我們可能會通過收購互補性業務擴大我們的業務。遵照上述法規及其他相關規定的要求完成該等交易可能費時，且所需的任何審批程序（包括自商務部或其地方主管部門取得審批）可能會延遲或約束我們完成該等交易的能力，從而可能影響我們擴大業務或保持市場份額的能力。此外，由於我們的最終控股人為內地自然人，我們的海外投資活動，如海外收購權利及資產，可能受限於《企業境外投資管理辦法》所載的限制、規定及程序。由於該辦法在近期頒佈，其應用、詮釋及實施存在不確定性。

根據企業所得稅法，我們可能被視為中國稅收居民企業，這可能對我們的盈利能力及閣下的[編纂]價值產生重大不利影響。

我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的公司。根據企業所得稅法及其實施條例，在中國境外註冊成立但其「實際管理機構」在中國境內的企業，就稅收而言，一般被視為「中國居民企業」及須就其全球收入按25%稅率繳納企業所得稅。「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。2009年4月、2011年7月及2014年1月，國家稅務總局發佈數份通知，澄清了對中國企業控制的外資企業的「實際

## 風 險 因 素

管理機構」的若干認定標準。我們目前並無被視為中國稅收居民企業。然而，倘我們被中國稅務機關視為中國稅收居民企業，我們將須就我們的全部全球收入按 25% 稅率繳納中國企業所得稅，這可能對我們的溢利以至可供分派予股東的保留盈利產生重大不利影響。

閣下可能須就我們派付的股息繳納中國預扣稅及就 [ 編纂 ] 繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的另作規定的任何適用稅收協約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬「非居民企業」且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但相關收入與該成立機構或營業地點並無實際關連的 [ 編纂 ] 支付的股息按 10% 稅率徵收預扣稅。倘該等 [ 編纂 ] 轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則有關收益一般須繳納 10% 中國所得稅。

根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施條例，向並非中國居民的外國個人 [ 編纂 ] 派付的源自中國境內的股息一般須按 20% 的稅率繳納中國預扣稅，而該等 [ 編纂 ] 因轉讓股份而變現的源自中國的收益一般須按 20% 的稅率繳納中國個人所得稅。任何中國稅項均可根據適用稅收協約或類似安排寬免或減免。

倘我們按「根據企業所得稅法，我們可能被視為中國稅收居民企業，這可能對我們的盈利能力及 [ 編纂 ] 產生重大不利影響。」所述被視作中國居民企業，我們就其股份派付的股息或轉讓其股份所變現的收益可能被視為源自中國境內的收入，及因此須繳納上述中國所得稅。倘中國就 [ 編纂 ] 或派付予非居民 [ 編纂 ] 的股息徵收所得稅，則閣下於 [ 編纂 ] 可能受到重大不利影響。

中國政府管制外幣兌換及限制人民幣匯出中國可能限制我們的外匯交易，可能限制我們派付股息及償還其他債務的能力，亦可能影響 [ 編纂 ]。

中國政府對人民幣兌換為外幣以及在若干情況下將貨幣匯出中國實施管制。我們有部分收入以人民幣收取。我們可將一部分收入兌換為其他貨幣以償還外幣債務，例如就股份支付已宣派的股息(如有)。缺少可動用外幣可能限制我們中國附屬公司將足夠外幣匯出中國，或以其他方式限制彼等償還外幣計值債務的能力。

根據現行中國外匯法規，經常賬戶項目(包括利潤分派以及貿易及服務相關外匯交易)可在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付，而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，

## 風 險 因 素

倘人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支(例如償還外幣計值貸款)，則須經主管政府部門批准或向主管政府部門登記。

鑒於人民幣走弱導致2016年中國資金大量外流，中國政府已實施更為嚴格的外匯政策並增強對重大資金向外流動的審查。國家外匯管理局就監管資本項目下的跨境交易實施更多限制及重大審核程序。中國政府日後可能酌情進一步限制經常賬目交易兌換外幣的能力。倘外匯管制體系妨礙我們獲取充足的外幣以滿足我們的外幣需求，則我們未必能以外幣向股東派付股息。

我們的部分物業位於被中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定若我們決定延長我們物業的土地使用權我們須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們根據中國政府授予的土地使用權持有部分物業。根據中國法律，土地使用權最長年期為40年(商業及混合用地)、50年(辦公綜合樓)及70年(住宅用地)。於屆滿後，除非土地使用權持有人申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。部分土地使用權出讓時會約定最晚開始施工日期等條件，未達成條件的公司可能受到罰款及處罰。

除就住宅用途取得的土地使用權，土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘延期申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益被收回則另作別論)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。截至[編纂]，與我們物業所獲授予者類似的由中國政府授予的土地使用權並無全期屆滿，故並無先例可預示倘本集團決定在其物業的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在年期屆滿前終止土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或未

## 風 險 因 素

批准延長我們任何物業的土地使用權年期，我們的營運及業務可能會受到干擾，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們有若干租賃協議並未向相關政府部門登記，並可能為此遭受處罰。

我們在中國租賃若干物業。截至最後實際可行日期，我們的若干租賃物業尚未於有關政府機關登記，而根據有關中國法律及法規，租賃物業須向有關政府登記及備案。根據中國法律顧問的意見，雖然缺少登記將不會影響租賃協議的有效性及其強制執行性，訂約方可能因每份未登記租約被處以罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。倘我們被處以罰款，我們可能產生額外開支。登記若干租賃協議需要各業主採取額外措施，而我們無法控制該等業主。我們無法向閣下保證，業主將與我們合作，而我們可以完成登記該等租賃協議及我們將來可能訂立的其他租賃協議。

我們可能需要繳納額外的社會保障和住房公積金供款以及相關政府部門判處的逾期付款及罰款。

根據適用中國法律及法規，我們的中國附屬公司須於社會保障及住房公積金部門登記，並為其僱員的社會保障及住房公積金供款。於最後實際可行日期，(i) 我們新成立但未僱傭任何全職僱員的中國附屬公司並未開通任何社會保障及住房公積金賬戶；及(ii) 一家中國附屬公司海南愛必儂物業管理有限公司未向其部分僱員的社會保障及住房公積金賬戶供款。

根據中國法律及法規，有關當局或要求中國附屬公司於規定時限內進行登記，倘未能遵守，我們的中國附屬公司或面臨結欠社會保障金金額不高於三倍的罰款，以及每間實體就未供款住房公積金或面臨介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。有關中國附屬公司將於當局提出任何要求或開始僱傭全職僱員時進行登記。

誠如我們的中國法律顧問所告知，倘相關社會保障及住房公積金管理機構要求我們支付欠付的社會保障金和住房公積金供款，而我們預測截至最後實際可行日期欠付的社會保障金和住房公積金供款金額不超過人民幣0.5百萬元，且我們將須支付有關金額(如適用)，倘我們未於規定時限內支付，則有關當局可能會對我們處以罰款。

於最後實際可行日期，有關政府部門並無責令我們對上述事項作出修正。但我們概無法向閣下保證中國政府機構未來不會因我們沒有支付社會保障金及住房公積金而對我們施加罰款。

## 風 險 因 素

關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用[編纂][編纂]向我們的中國附屬公司發放貸款或提供額外出資，這可能對我們的流動資金以及我們籌資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們以股東貸款或增加註冊資本的形式轉至我們的中國附屬公司的任何資金須取得中國有關政府機構的批准或於有關政府機構登記。根據關於中國外商投資企業的有關中國法規，向我們的中國附屬公司提供出資須遵守向外商投資綜合管理信息系統(FICMIS)進行必要備案及向中國其他政府機構登記的規定。此外，(i)我們的中國附屬公司取得的境外貸款必須向國家外匯管理局或其地方主管部門登記，及(ii)我們的各個中國附屬公司所取得貸款不得超過FICMIS所備案其註冊資本與其投資總額之間的差額。我們向我們的綜合聯屬實體提供的任何中期或長期貸款必須向國家發展和改革委員會及國家外匯管理局或其地方主管部門備案及登記。倘未來我們果真直接向我們的中國附屬公司提供出資或境外貸款，我們未必能夠就此及時辦理該等備案或登記。倘我們未能辦理該等備案或登記，我們動用[編纂][編纂]及資本化中國經營的能力或會受到負面影響，這可能對我們的流動資金以及我們籌資及擴充業務的能力產生不利影響。

2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**國家外匯管理局第19號文**」)，並於2015年6月1日生效。國家外匯管理局第19號文在全國掀起對外商投資企業外匯資本金結匯管理的改革，容許外商投資企業按意願選擇結匯其外匯資本金，但外商投資企業從其外匯資本金所轉換人民幣資金仍不得用於其業務範圍以外的支出。2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局第16號文**」)。國家外匯管理局第19號文及國家外匯管理局第16號文仍然禁止外商投資企業(其中包括)將從其外匯資本金所轉換人民幣資金用於其業務範圍以外的支出、投資於證券或保本型銀行產品以外的金融產品、向非關聯企業發放貸款或建設(除非屬其業務範圍以內)、購買非自用房地產。國家外匯管理局第19號文及國家外匯管理局第16號文或會嚴重限制我們將[編纂][編纂]匯至中國及在中國使用的能力，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國稅務機構加強對收購的審查可能對我們的業務、收購或重組策略或閣下的[編纂]價值產生不利影響。

2015年2月3日，國家稅務總局發佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「**7號文**」)，廢除了國家稅務總局先於2009年12月10日發佈的《關於加強非居

## 風 險 因 素

民企業股權轉讓企業所得稅管理的通知》(「698號文」)中的若干規定，當中若干其他規則亦就698號文作出澄清。7號文為有關非居民企業間接轉讓中國居民企業資產(包括股權，「中國應稅財產」)提供全面指引，同時加強中國稅務機構對該等轉讓的審查。

例如，7號文訂明，倘非居民企業透過直接或間接出售持有該等中國應稅資產的海外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，且有關轉讓被視為因規避中國企業所得稅而作出而不具有任何其他合理商業目的，中國稅務機關有權無視該海外控股公司的存在，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國應稅財產。

除7號文所規定外，於以下情形轉讓中國應稅財產應直接認為不具有合理商業目的，並須繳納中國企業所得稅：(i)境外企業股權75%以上價值直接或間接來自於中國應稅財產；(ii)間接轉讓中國應稅財產交易發生前一年內任一時點，境外企業資產總額(不含現金)的90%以上直接或間接由在中國境內的投資構成，或間接轉讓中國應稅財產交易發生前一年內，境外企業取得收入的90%以上直接或間接來源於中國境內；(iii)境外企業及直接或間接持有中國應稅財產的下屬企業雖在所在國家(地區)相關機構登記註冊，以滿足法律所要求的組織形式，但不足以履行其組織形式應有的功能，亦欠缺應有的風險承擔能力；或(iv)間接轉讓中國應稅財產交易在境外應繳所得稅稅負低於直接轉讓中國應稅財產交易在中國的可能稅負。

儘管7號文載有若干豁免(包括(i)倘非居民企業在公開市場買入並賣出持有該等中國應稅財產的已[編纂]海外控股公司的股權取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)倘在非居民企業直接持有並出售該等中國應稅財產的情況下，間接轉讓中國應稅財產，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得可以免予繳納中國企業所得稅)，7號文所涉豁免是否適用於轉讓我們的股份或我們未來於中國境外進行任何涉及中國應稅財產的收購交易，或中國稅務機關會否應用7號文而對該交易重新定性，仍屬不明確。因此，中國稅務機關或會視我們非中國居民企業的股東並非於公開市場上進行的任何股份轉讓或我們未來於中國境外進行任何涉及中國應稅財產的收購交易為受前述法規所限，從而會令我們的非中國居民企業股東或我們承擔額外的中國稅務申報責任或稅務負擔。



## 風 險 因 素

7號文所施加中國稅項負債及申報責任的規定並不適用於「在公開市場買入並賣出同一[編纂]境外企業股權的非居民企業」(「公開市場安全港」)，即釐定方式為按所收購及出售股份的訂約方、數目及價格是否未於先前協定，而是根據698號文的其中一條實施規則按照公開證券市場的一般買賣規則而釐定。一般而言，股東於聯交所或其他公開市場轉讓股份，倘有關轉讓乃屬於公開市場安全港之下，則毋須受7號文所施加的中國稅項負債及申報責任規限。誠如「有關本[編纂]及[編纂]的資料」一節所述，如有意[編纂]對認購、購買、持有、出售及處置股份的稅務涵義有任何疑問，務須諮詢其專業顧問。

倘我們中國居民股東或實益擁有人未能遵守中國相關外匯法規，則我們或會面臨處罰，包括限制我們向中國附屬公司注資的能力及中國附屬公司向我們分派利潤的能力。

國家外匯管理局已頒佈若干法規，規定中國居民及中國企業實體須就其直接或間接境外投資活動向國家外匯管理局地方分局進行登記並取得批准。國家外匯管理局於2014年7月發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)，規定中國居民或實體須就其為進行海外投資或融資而設立或控制離岸實體，向國家外匯管理局或其地方分局進行登記。該等規定適用於我們身為中國居民的股東，並可能適用於我們日後作出的任何境外收購。

根據該等外匯法規，中國居民若對境外公司直接或間接進行投資，或早於該等外匯法規實施前已進行有關投資，則須就該等投資辦理登記。此外，任何中國居民若身為境外公司的直接或間接股東，則須向國家外匯管理局地方分局更新有關該境外公司先前已備案的登記資料，以反映涉及其返程投資、股本變更(如增加或減少股本)、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更。倘若任何中國股東未有辦理所規定之登記或更新先前已備案的登記資料，則該境外母公司的中國附屬公司可能被限制向其境外母公司分派盈利及源於任何減資、轉股或清算的[編纂]，而境外母公司亦可能被限制向其中國附屬公司額外注資。此外，未能遵守上述各項外匯登記規定可能導致逃避適用外匯限制而按中國法律承擔責任，包括(i)國家外匯管理局規定於國家外匯管理局指定的時間內調回匯至海外或國內的外匯，處逃匯總額最多30%的罰款，及(ii)在嚴重違規的情況下，處逃匯總額最少30%至最多為其等值的罰款。

## 風 險 因 素

我們已要求據我們所知在本公司持有直接或間接權益的中國居民按適用外匯法規的規定作出必要申請、備案及更改。於最後實際可行日期，參與我們[編纂]股權計劃的全部63名中國公民均已遵循國家外匯管理局第37號文進行登記。我們致力遵循，並確保受條例規管的股東遵循相關國家外匯管理局規定及條例。然而，由於中國當局監管規定的實施存有既定不確定因素，有關登記未必如該等條例所規定可一直在所有情況下均切實可行。此外，我們未必可一直監督該等股東遵循37號文或其他相關條例。我們無法向閣下保證國家外匯管理局或其地方分局將不會發出明確規定或以其他方式詮釋有關中國法律法規。任何該等股東未能遵循37號文或其他相關條例，則可能令我們遭受罰款或法律制裁、限制我們的國內投資活動及海外或跨境投資活動、限制我們附屬公司向我們作出分派、支付股息或其他付款的能力或影響我們的股權結構，從而對我們的業務及前景造成不利影響。

由於該等外匯法規與其他批准規定的一致性存在不確定性，尚不清楚相關政府機構將會如何詮釋、修訂及實施該等法規及未來有關離岸或跨境交易的任何法規。我們無法預計該等法規會如何影響我們的業務經營或未來戰略。例如，我們可能就外匯活動(如匯出股息及外幣計值借款)面臨更為嚴格的審批程序，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

**未能遵守有關股份期權計劃登記規定的中國法規，可能使中國計劃參與者或我們面臨罰款及其他法律或行政制裁。**

根據7號文以及其他相關法規及規定，參與境外[編纂]公司股權激勵計劃的中國居民須到國家外匯管理局或其地方分局辦理登記及若干其他手續。身為中國居民的股權激勵計劃參與者須保有一名合資格境內代理機構(可為該境外[編纂]公司的中國附屬公司或該中國附屬公司選定的其他合資格機構)，以就股權激勵計劃代表其參與者辦理國家外匯管理局登記及其他手續。參與者亦須保有一家境外受託機構，以辦理個人行權、購買與出售股票或權益及相應資金劃轉等事項。此外，倘股份期權計劃、境內代理機構或境外受託機構發生任何重大變動或出現其他重大變動，境內代理機構須就股權激勵計劃向國家外匯管理局辦理登記變更。另外，7號文規定，參與境外非[編纂]特殊目的公司股權激勵計劃的中國居民於其行使[編纂]前可到國家外匯管理局或其地方分局辦理登記。我們以及我們獲授股份期權的中國僱員於本次[編纂]完成後將須遵守該等規定。我們的中國[編纂]持有人未能向

## 風 險 因 素

國家外匯管理局辦理登記，可能使該等中國居民面臨最高人民幣300,000元(如為實體)及最高人民幣50,000元(如為個人)的罰款及法律制裁，亦可能限制我們向中國附屬公司額外出資的能力，限制中國附屬公司向我們分派股息的能力，或以其他方式對我們的業務產生重大不利影響。

國家稅務總局亦已頒佈有關僱員股份獎勵的相關規則及法規。根據該等規則及法規，我們在中國工作的僱員將須因行使[編纂]而繳納中國個人所得稅。我們的中國附屬公司有義務就已授出[編纂]向相關稅務機關提交文件，並因[編纂]獲行使為其僱員預扣個人所得稅。倘我們的僱員未能根據相關規則及法規繳納或我們未能預扣其個人所得稅，則我們可能面臨政府主管機關施加的制裁。

**中國法律制度本身存在不確定因素，可能限制我們的股東可享有的法律保障。**

中國法律制度乃基於中國最高人民法院的成文法及其詮釋，未必如其他司法權區完善或成熟。過往法院判決可引用作參考，但作為先例的價值有限。因此，爭議的解決結果可能不一致或不可預見。

雖然中國政府致力加強對外商在中國投資的保障，中國仍未形成一套全面整合的法律制度。新頒佈的法律及法規可能不足以涵蓋中國經濟活動的所有方面，且其應用、詮釋及執行存在諸多不確定因素。此外，中國法律制度部分基於政府政策及可能具有追溯效力的行政法規。因此，我們可能無法及時獲悉是否違反若干政策或法規。

我們根據中國法律、規則及法規可獲得的法律保障可能有限。中國的任何法律訴訟或監管執行行動可能曠日持久，這可能分散資源及管理層注意力。此外，爭議的解決結果可能不一致或不可預見，並可能難以在中國執行判決及仲裁結果。

有關中國法律及法規的詮釋、實施及執行的該等不確定因素以及過往法院判決的先例價值有限的司法制度可能影響閣下可享有的法律賠償及保障，亦可能對[編纂]造成不利影響。

**閣下根據外國法律在中國或香港針對我們或我們的董事及管理層落實送達法律程序文件及執行判決或提呈原始訴訟時，可能遇到困難。**

我們是於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，及我們的部分資產位於中國，以及我們目前的部分業務亦於中國開展。此外，我們大多數現任董事和管理層是中國國民和居民，以及該等人士的絕大部份資產位於中國。[編纂]未必能在中國向我們或該等人士送達法律程

## 風 險 因 素

序文件。中國並未就認可及執行大多數其他司法權區的法院所作判決訂立條約或安排。於2006年7月14日，香港與中國簽訂了《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「《安排》」），據此，當事人如在訂有法院選擇書面協議的民商事案件中得到任何指定中國法院或任何指定香港法院作出的要求支付款項的可執行最終法院判決，可申請相關中國法院或香港法院認可及執行有關判決。法院選擇書面協議指雙方當事人於安排生效日期後訂立的明確指定某一香港法院或中國法院作為對某一爭議唯一有管轄權的法院的任何書面協議。因此，倘爭議各方不同意簽訂法院選擇書面協議，則未必可在中國執行香港法院作出的判決。因此，[編纂]可能難以或不可能針對我們在中國的若干資產或董事送達法律程序文件，以尋求在中國認可及執行境外判決。

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並未在[編纂]流通，且我們股份的流通性及[編纂]可能發生波動。

在[編纂]完成前，我們的股份並未在[編纂]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[編纂]。[編纂]乃由本公司與[編纂]（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[編纂]可能會於[編纂]完成後任何時間下跌至低於[編纂]。

股份[編纂]可能波動，從而可能令閣下遭受重大損失。

我們股份的[編纂]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、中國、美國及全球其他地區證券市場的整體市場狀況。尤其是，其他業務營運主要位於中國且其證券在香港[編纂]的公司的股份表現及市價波動，可能影響我們[編纂]的波動性。眾多總部位於中國的公司已將其證券在香港[編纂]，以及部分公司正在準備將其證券在香港[編纂]。部分該等公司的股價曾經歷劇烈波動，包括[編纂]價格大幅下跌。該等公司證券於其[編纂]之時或之後的交易表現可能影響整體[編纂]對總部位於中國但在

## 風 險 因 素

香港[編纂]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。

[編纂]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[編纂]將立即遭到攤薄。如未來我們發行額外股份，[編纂]股份[編纂]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[編纂]，尤其是由董事、行政人員及控股股東[編纂]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[編纂]的能力產生負面影響。

我們的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[編纂]期所規限。儘管我們目前並不知悉任何有關人士有意於[編纂]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。

我們的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[編纂]失去獲得股份溢價的機會。

於[編纂]完成後，我們的控股股東將聯合擁有我們已發行股份總數約[編纂]（假設[編纂]未獲行使）。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份資產、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，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，我們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。

分派股息將由董事會酌情決定，並須得到股東批准。決定宣派或支付股息及相關股息金額將取決於我們將來的經營及盈利、資本需求及盈餘、總體財務狀況、合約限制以及董

## 風 險 因 素

事認為有關的其他因素。請參閱「財務資料—股息」。因此，目前不能保證我們未來會否、何時及以何種形式支付股息。

由於股份在[編纂]與開始[編纂]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[編纂]，而交付日期預計為[編纂]後數個營業日。因此，[編纂]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[編纂]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[編纂]前下跌的風險。

開曼群島法律對少數股東權益的保障可能與香港法例有別。

公司事務由組織章程細則、開曼群島公司法和開曼群島普通法所監管。開曼群島與保障少數股東權益有關的法律在若干方面可能與香港現存法例或司法先例所確立者有別。這表示本公司少數股東可獲得的補償可能不同於彼等根據香港或其他司法權區法律將獲得的補償。本公司組織章程及開曼群島公司法概要載於本[編纂]附錄五。

本[編纂]的事實及統計數字可能來自多個資料來源，未必完全可靠。

本[編纂]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[編纂]內的若干事實及統計數據來自弗若斯特沙利文報告。然而，董事無法保證該等材料的準確度、質量或可靠性。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。本集團、聯席[編纂]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。由於樣本可能為偽造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。

## 風 險 因 素

---

有意[編纂]應細閱整份[編纂]，切勿依賴報章或其他媒體所載並無於本[編纂]披露或不符合本[編纂]所載資料的任何資料。

閣下務請細閱整份[編纂]且不應依賴報章或任何其他媒體所載並無於本[編纂]披露或不符合本[編纂]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[編纂]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[編纂][編纂]時，有意[編纂]僅應依賴本[編纂]所載的財務、經營及其他資料。