

РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ

Си Кей Эссет Холдингз Лимитед
(CK Asset Holdings Limited)

Обыкновенные акции

Настоящее резюме проспекта ценных бумаг
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством
Российской Федерации о ценных бумагах

Адрес страницы в сети Интернет, используемой
Си Кей Эссет Холдингз Лимитед
(CK Asset Holdings Limited)
для раскрытия информации:
https://www.ckah.com/eng/investor_relations.html

Общие положения

Настоящее резюме проспекта ценных бумаг (далее - Резюме) составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» в связи с допуском акций CK Asset Holdings Limited (далее – Эмитент) к публичному обращению на организованных торгах, проводимых ПАО «СПБ Биржа» (далее - Биржа).

Настоящее Резюме составлено Биржей на основе информации, раскрытой Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited), и представляет собой краткое изложение на русском языке информации об Эмитенте, ценных бумагах Эмитента, допускаемых к торгам на организованном рынке ценных бумаг, и рисках, связанных с деятельностью Эмитента. При составлении настоящего Резюме использовалась информация из листингового документа, предоставленного Эмитентом Гонконгской фондовой бирже (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) в целях листинга в соответствии с правилами Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) от 8 мая 2015 года, а также учитывалась актуальная информация, раскрытая Эмитентом к дате составления настоящего Резюме, в частности, информация, содержащаяся в последнем годовом отчете Эмитента.

При составлении настоящего Резюме Биржа полностью полагалась на информацию, раскрытую Эмитентом, не осуществляла проверку указанной информации и не может гарантировать полноту и достоверность указанной информации. Биржа не отвечает за возможные ошибки в настоящем Резюме вследствие недостатков информации, раскрытой Эмитентом. Настоящее Резюме является вспомогательным источником информации, дополнительным по отношению к информации, раскрытой Эмитентом, и не может рассматриваться как официальный документ или официальный перевод.

Настоящее Резюме носит исключительно информационный характер, не является консультацией или рекомендацией в отношении ценных бумаг Эмитента, и Биржа не отвечает за любые последствия инвестиционных решений, принятых с использованием информации, содержащейся в настоящем Резюме. Настоящее Резюме не должно являться единственным источником информации при принятии инвестиционных решений в отношении ценных бумаг Эмитента, инвесторы должны учитывать иную доступную информацию об Эмитенте и его ценных бумагах, в том числе информацию, раскрываемую

Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited).

Настоящее Резюме составлено по состоянию на 17 июня 2022 года.

Информация об Эмитенте

Эмитент является одной из крупнейших девелоперских компаний в Гонконге. Эмитент является одним из лидеров рынка Гонконга исходя из доли рынка, а также имеет значительное присутствие на рынке Китая, и ведет деятельность на рынках Сингапура и Великобритании.

У Эмитента имеется значительный опыт в области девелоперских проектов, инвестиций в недвижимость и управлении портфелем недвижимости в рамках жилой недвижимости, офисной недвижимости, торговой и промышленной недвижимости, а также автомобильных стоянок и отелей. Эмитент осуществляет как отдельные девелоперские проекты, так и проекты по созданию крупных multifunctional комплексов недвижимости, как самостоятельно, так и посредством создания совместных предприятий и иных соглашений с партнерами.

Эмитент стремится развивать бизнес путем расширения своего географического присутствия. Ключевыми зарубежными девелоперскими проектами, которые реализовал Эмитент являются, например, финансовый центр Marina Bay и здание One Raffles Quay в Сингапуре, а также жилые комплексы Albion Riverside и Chelsea Waterfront в Лондоне.

Эмитент был учрежден с наименованием Cheung Kong Property Holdings Limited 2 января 2015 года в форме освобожденной от налогообложения компании с ограниченной ответственностью (exempted company with limited liability) в соответствии с законодательством Каймановых островов. В 2017 году наименование Эмитента было изменено на CK Asset Holdings Limited. Эмитент зарегистрирован по адресу Maples Corporate Services Limited PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands. Офис Эмитента в Гонконге расположен по адресу: 7th Floor, Cheung Kong Center, 2 Queen's Road Central, Hong Kong. Телефонный номер офиса Эмитента в Гонконге, включая междугородный телефонный код: +852 2128-88-88.

Информация о ценных бумагах Эмитента

К публичному обращению допускаются обыкновенные акции Эмитента с номинальной стоимостью 1 HKD (ISIN KYG2177B1014, CFI ESVUFR).

Обыкновенные акции Эмитента прошли листинг на бирже Гонконгской фондовой бирже (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) 3 июня 2015 года, где они торгуются под символом 1113. На 10 июня 2022 года было выпущено 3 643 583 833 обыкновенных акций. Согласно информации, размещенной на вебсайте Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited), на 17 июня 2022 года цена закрытия акций составила HKD 51,20. Минимальная и максимальная цена акции за 52 недели, предшествующие 17 июня 2022 года, составляла HKD 41,35 и 56,05 соответственно.

По итогам 2020 финансового года Эмитент выплатил в качестве итоговых дивидендов по HKD 1,46 на одну Аксию. По итогам 2021 финансового года Совет директоров Эмитент предложил одобрить на общем собрании акционеров выплату итоговых дивидендов в размере HKD 1,79 на одну Аксию. С учетом промежуточных дивидендов за 2021 финансовый год Эмитент выплатил HKD 2,20 на одну Аксию, при этом за 2020 финансовый год Эмитент выплатил HKD 1,80 на одну Аксию.

Любые решения по выплате дивидендов, в будущем будут приниматься Советом директоров Эмитента в зависимости от ряда факторов, включая финансовое положение и выручку Эмитента, его потребности в капитале, а также контрактные и юридические ограничения по выплате дивидендов, и возможности Эмитента в части получения дивидендов от дочерних компаний, и иные факторы.

Риски, связанные с деятельностью Эмитента

Следующие факторы риска, которым подвержен Эмитент при осуществлении своей деятельности, следует принимать во внимание при прочтении любых утверждений, содержащихся в настоящем Резюме, и принятии каких-либо инвестиционных решений. Перечень указанных факторов риска не является исчерпывающим, поэтому для принятия инвестиционных решений следует учитывать информацию, раскрываемую Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong).

Макроэкономические риски:

- *Гостиничному бизнесу свойственна цикличность, и макроэкономические факторы, а также иные факторы, находящиеся за пределами контроля Эмитента, могут негативно повлиять на спрос на товары и услуги Эмитента, предлагаемые в сегменте гостиничного бизнеса.*
- *Изменения в политическом курсе и экономической политике КНР и Гонконга могут негативно повлиять на бизнес Эмитента и перспективы его развития.*

Операционные риски:

- *Не существует гарантий, что в дальнейшем Эмитенту удастся приобретать необходимые ему участки земли по коммерчески оправданным ценам, а также приобретать необходимые для девелоперских проектов участки земли по ценам, сопоставимым с ценами, по которым Эмитент приобретал участки земли ранее.*
- *На результаты деятельности Эмитента могут негативно повлиять недостаток рабочей силы и/или рост стоимости стройматериалов и трудовых ресурсов.*
- *Эмитент зависит от внешних подрядчиков в части осуществления девелоперских проектов и предоставления иных услуг, и не существует гарантий, что данные подрядчики смогут предоставлять услуги надлежащего качества и в срок.*
- *Значительная часть выручки Эмитента приходится на продажу недвижимости, при этом успешность данных продаж зависит от ряда факторов, включая своевременную постройку Эмитентом объектов недвижимости, а также своевременный ввод в эксплуатацию и оперативную реализацию объектов недвижимости.*
- *Объемы продаж и уровень прибыли Эмитента зависят от предлагаемого Эмитентом ассортимента и иных факторов, и не существует гарантий, что Эмитент сможет поддерживать текущий объем продаж или уровень прибыли.*
- *Определенные части объектов недвижимости Эмитента являются частью системы гражданской противовоздушной обороны.*
- *На деятельность Эмитента могут негативно повлиять возможные споры, которые могут возникнуть у Эмитента с партнерами по совместным предприятиям.*
- *У Эмитента может не оказаться достаточных финансовых ресурсов, необходимых для покупки участков земли и осуществления будущих девелоперских проектов.*
- *Не существует гарантий, что Эмитент сможет привлекать и удерживать качественных арендаторов.*

- На финансовые результаты деятельности Эмитента в сфере сдачи недвижимости в аренду и управления объектами недвижимости может существенным образом негативно повлиять недостаток эффективного менеджмента.
- Эмитент сталкивается с высокими затратами на техническое обслуживание и ремонт принадлежащих ему гостиниц и инвестиционных объектов недвижимости.
- Гостиницы и инвестиционные объекты недвижимости Эмитента могут быть временно закрыты или столкнуться с низкой заполняемостью из-за проведения ремонтных работ и/или работ по модернизации данных объектов недвижимости или прилегающих объектов недвижимости.
- Некоторые из гостиниц Эмитента находятся под оперативным управлением сторонних компаний в соответствии с договорами об управлении данными гостиницами.
- В случае, если сторонние поставщики Эмитента не смогут поставлять высококачественную еду, напитки и иное продовольствие в срок и по приемлемым ценам, Эмитент может столкнуться с недостатком данных товаров, что может привести к снижению прибыльности его бизнеса.
- Для Эмитента существуют риски, связанные со случаями распространения болезней пищевого происхождения, загрязнения пищевых продуктов, и возможной подачей исков в отношении Эмитента в связи с подобными случаями.
- Низкий уровень ликвидности инвестиционной недвижимости Эмитента и отсутствие альтернативных способов использования инвестиционной недвижимости и отелей Эмитента может привести к тому, что Эмитент не сможет эффективно избежать негативного влияния на его бизнес, в случае падения стоимости его инвестиционной недвижимости.
- Успех деятельности Эмитента зависит от деятельности её ключевых сотрудников, включая руководство компании и иных работников.
- В различных юрисдикциях, где Эмитент ведет деятельность или имеет присутствие, он может облагаться различными видами налогов.
- Эмитент может столкнуться с ростом конкуренции на рынках Гонконга, Китая и иных регионов, где Эмитент ведет деятельность.
- Отрасль недвижимости в Китае находится в стадии развития, в связи с чем в рамках данной отрасли существует ряд существенных факторов неопределенности.
- На бизнес Эмитента может оказать негативное влияние сезонная волатильность гостиничного бизнеса.
- Аварии, травмы или незаконная деятельность на территории инвестиционной недвижимости Эмитента, строящихся объектов и гостиниц Эмитента может нанести существенный ущерб репутации Эмитента и привести к возникновению ответственности у Эмитента.
- Существует возможность, что в будущем Эмитент будет в основном использовать дивиденды дочерних и зависимых компаний, а также совместно контролируемых компаний для финансирования своей деятельности.
- На перспективы развития бизнеса Эмитентам может негативно повлиять распространение атипичной пневмонии, а также возникновение иных эпидемий и стихийных бедствий.

Правовые риски:

- Бизнес Эмитента в значительной степени зависит от ситуации на рынках недвижимости Гонконга и КНР.

- Существует риск, что Эмитенту не удастся получить разрешения со стороны государственных органов, необходимые для реализации девелоперских проектов или что Эмитент получит подобные разрешения позже полученного срока. Также существует риск, что Эмитент не сможет стать собственником участков земли, необходимых ему для реализации девелоперских проектов.

- В отношении Эмитента могут последовать штрафы или санкции в случае, если Эмитент не сможет произвести плату за участки, передаваемые ему государством или осуществить те или иные девелоперские проекты в соответствии с условиями, обозначенными в соглашениях о передаче земельных участков Эмитенту государством.

- В случае, если Эмитенту не удастся зарегистрировать те или иные договоры об аренде помещений вследствие отсутствия необходимых правоудостоверяющих документов, это может привести к негативным последствиям для бизнеса Эмитента.

- Эмитент может понести материальную ответственность в случае, если он не предоставит покупателям недвижимости возможность получить право собственности на те или иные квартиры, расположенные в многоквартирных домах в срок.

- Эмитент может подвергнуться штрафу и ему может потребоваться приостановить реализацию девелоперских проектов в случае если ему не удастся получить и/или продлить необходимые квалификационные сертификаты.

- Эмитент может быть вовлечен в судебные споры, а также судебные и иные разбирательства, связанные с его бизнесом, что может привести к наложению на Эмитента материальной ответственности.

- На деятельность Эмитента могут повлиять изменения в государственном регулировании и государственной политике Гонконга в отрасли недвижимости и в сфере гостиничного бизнеса.

- Для ведения бизнеса в КНР Эмитент должен соответствовать ряду постановлений правительства и нормативных актов, при этом правительством КНР могут быть внедрены дополнительные меры с целью ограничения роста рынка недвижимости.

- Инвестиционная недвижимость Эмитента в КНР расположена на участках земли, которые сданы в аренду на длительный срок государством. Существует неопределенность связанная с объемом средств, которые потребуются потратить Эмитенту в случае необходимости продления договоров аренды данных участков, а также относительно дополнительных условий подобных договоров.

- В отношении Эмитента могут быть предъявлены претензии в части соответствия построенных им объектов недвижимости государственным стандартам в области качества, а также иные претензии со стороны покупателей данных объектов недвижимости.

- В случае если Эмитент не сможет вести деятельность в соответствии с регулятивными требованиями в сфере экологии, это может привести к возникновению ответственности у Эмитента.

- Для Эмитента существуют риски, связанные с неопределенностью трактовки некоторых положений законодательства КНР, связанных с налогообложением в случае не прямой передачи долей в капитале компаний, являющихся налоговыми резидентами КНР.

- Существует значительная неопределенность касательно трактовки налогового законодательства КНР в части ставки налогообложения дивидендов, получаемых Эмитентами от компаний, являющихся налоговыми резидентами КНР.

- Для Компании и её акционеров существуют риски, связанные с неопределенностью трактовки некоторых положений законодательства КНР, включая некоторые законы и нормативные акты.

Финансовые риски:

- Уровень задолженности Эмитента может негативно повлиять на финансовое положение Эмитента, ограничить возможности Эмитента в части привлечения капитала, необходимого для финансирования его деятельности, а также ограничить возможности Эмитента в части поиска перспективных направлений деятельности.
- Изменения процентных ставок могут повлиять на рентабельность Эмитента и финансовые результаты его деятельности.
- Эмитент может столкнуться со значительными рисками перед тем, как начать получать прибыль от тех или иных девелоперских проектов.
- Оценочная стоимость объектов недвижимости, принадлежащей Эмитенту, может отличаться от фактической стоимости, по которой можно реализовать данные объекты недвижимости, при этом в дальнейшем оценочная стоимость может изменяться.
- Возможная прибыль или убыток в результате изменения рыночной стоимости объектов недвижимости Эмитента, может варьироваться время от времени, при этом прибыль может существенно снизиться, в то время как убыток может существенно вырасти.
- Резервы по уплату налогов на прирост стоимости земельных участков Эмитента могут оказаться недостаточными.
- Эмитент находится в частичной зависимости от доходов от сдаваемой в аренду недвижимости, и в случае возможного спада на рынке аренды спрос на недвижимость Эмитента, сдаваемую в аренду, может снизиться, а доходы Эмитента от сдачи недвижимости могут упасть.
- У Эмитента могут возникнуть убытки в связи с колебаниями валютных курсов.
- Меры валютного контроля могут ограничить возможности Эмитента в части использования части выручки, получаемой Эмитентом в юанях.

Бренд и маркетинг:

- Имиджу бренда Эмитента может быть нанесен ущерб, а права на интеллектуальную собственность Эмитента могут быть нарушены.
- Негативное освещение Эмитента или его деятельности в СМИ, как обоснованное, так и не обоснованное, может нанести ущерб деловой репутации Эмитента.

IT риски и безопасность:

- Возникновение сбоев в информационно-технических системах Эмитента может привести к приостановке деятельности Эмитента.

Риски, связанные с акциями Эмитента:

- У некоторых акционеров Эмитента имеется значительная доля акций Эмитента, и их интересы могут не совпадать с интересами иных акционеров.

- Решения о возможных дивидендных выплатах Эмитентом, а также его дивидендная политика, будут приниматься Советом директоров Эмитента.
- Для акций Эмитента может не сформироваться вторичный рынок, и цена акций может быть подвержена существенным колебаниям.
- Доля акционеров может подвергнуться размыванию в будущем.
- Эмитент не может гарантировать точность некоторых фактов и статистических данных, полученных от третьих лиц, содержащихся в листинговом документе.

Источники дополнительной информации об Эмитенте и его ценных бумагах

На Эмитента распространяются требования законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong), которые предусматривают обязанность Эмитента раскрывать информацию в форме годовых отчетов, финансовой отчетности и иную информацию. Указанная информация раскрывается на сайте Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong), а также на сайте Эмитента. Содержание указанных сайтов не включено в настоящее Резюме.

Все ссылки на адреса любых сайтов в настоящем Резюме являются лишь неактивными текстовыми ссылками. Для инвесторов эти документы, помимо прочего, могут быть источником информации об оценках и прогнозах уполномоченных органов управления Эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Однако инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут существенно отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.