

РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ  
Каунтри Гарден Холдинз Компани Лимитед  
(Country Garden Holdings Company 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  
Каунти Гарден Холдинз Компани Лимитед  
(Country Garden Holdings Company Limited)

для раскрытия информации:

<https://en.bgy.com.cn/investor.aspx>

### **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 Country Garden Holdings Company 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 проспекта ценных бумаг Эмитента от 3 апреля 2007 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 одним из лидеров девелоперского рынка КНР. Эмитент ведет деятельность в рамках КНР, где сосредоточены все его проекты и активы. Основным направлением деятельности Эмитента является реализация крупных объектов в области жилой недвижимости, а также строительство вилл, таунхаусов, многоквартирных домов, парковок и магазинов. Помимо этого, Эмитент также осуществляет строительство и монтаж различных типов сооружений, их внутреннюю отделку, а также управление объектами недвижимости. В рамках некоторых из своих проектов, Эмитент также осуществляет строительство гостиниц и управление ими.

В основном Эмитент осуществляет девелоперские проекты по строительству жилой недвижимости в новых в новых городских районах, где активно ведется городская застройка, и в пригородных районах мегаполисов, а также в центральных частях городов средних размеров. Основными клиентами Эмитента являются жители провинции Гуандун, при этом у Эмитента также имеются клиенты из Гонконга, Макао и иных прилегающих регионов.

Эмитент был учрежден 10 ноября 2006 года в форме освобожденной от налогообложения компании с ограниченной ответственностью (exempted company with limited liability) в соответствии с законодательством Каймановых островов. Эмитент зарегистрирован по адресу Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands. Офис Группы Эмитента в Китайской Народной Республике (КНР) расположен по адресу: Country Garden Centre No. 1 Country Garden Road, Beijiao Town, Shunde District, Foshan, Guangdong Province 528312, The PRC. Офис Эмитента в Гонконге расположен по адресу: Suite 1702, 17/F, Dina House, Ruttonjee Centre, 11 Duddell Street, Central, Hong Kong. Телефонный номер Эмитента, включая междугородный телефонный код: +86 757-6683-2635.

## **Информация о ценных бумагах Эмитента**

К публичному обращению допускаются обыкновенные акции Эмитента с номинальной стоимостью 0,1 HKD (ISIN KYG245241032, CFI ESRUFR).

Обыкновенные акции Эмитента прошли листинг на бирже Гонконгской фондовой бирже (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) 20 апреля 2007 года, где они торгуются под символом 2007. На 31 мая 2022 года было выпущено 23 148 390 946 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 4,31. Минимальная и максимальная цена акции за 52 недели, предшествующие 17 июня 2022 года, составляла HKD 3,34 и 9,58 соответственно.

По итогам 2019 финансового года Эмитент выплатил в качестве итоговых дивидендов по RMB 0,3425 на одну Аксию. По итогам 2020 финансового года Совет директоров Эмитент предложил одобрить на общем собрании акционеров выплату итоговых дивидендов в размере RMB 0,2498 на одну Аксию. С учетом промежуточных дивидендов за 2020 финансовый год Эмитент выплатил RMB 0,4553 на одну Аксию, при этом за 2019 финансовый год Эмитент выплатил RMB 0,5712 на одну Аксию.

Любые решения по выплате дивидендов в будущем будут приниматься Советом директоров Эмитента в зависимости от финансового положения и иных факторов, предусмотренных в дивидендной политике Эмитента. Совет директоров Эмитента может

предлагать и/или объявлять выплату дивидендов в течение финансового года, при этом решение о выплате любых итоговых дивидендов по результатам финансового года принимаются при условии одобрения на Общем собрании акционеров.

### **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:**

- *Эмитент в существенной степени зависит от роста рынка недвижимости КНР, особенно в провинции Гуандун*
- *Ограничительные меры, которые может предпринять правительство КНР с целью предотвращения перегрева рынка недвижимости, могут привести к снижению темпов роста отрасли недвижимости.*
- *Изменение политической, общественной и экономической обстановки в КНР, а также государственной политики КНР в данных сферах может негативно повлиять на бизнес Эмитента.*

#### **Операционные риски:**

- *Эмитент может оказаться не в состоянии получить достаточное количество участков под застройку объектами недвижимости.*
- *Не существует гарантий, что Эмитенту удастся успешно выйти на рынки новых регионов, а также, что Эмитенту удастся эффективно развивать новые для него направления бизнеса.*
- *Существует риск, что Эмитент не сможет получить необходимые разрешения на использования некоторых принадлежащих ему земельных участков.*
- *В случае, если Эмитенту не удастся получить одобрения со стороны регулирующих органов, необходимые для его девелоперских проектов или если возникнут задержки в получении данных одобрений, бизнесу и финансовым результатам деятельности Эмитента может быть нанесен ущерб.*
- *Эмитент может столкнуться со значительными рисками в части строительной деятельности, прежде чем он получит какую-либо прибыль от данной деятельности.*
- *Деятельность Эмитента подвержена сезонным колебаниям.*
- *На деятельность Эмитента все большее влияние оказывают независимые подрядчики.*
- *Объем продаж и предварительных продаж недвижимости Эмитента может снизиться в случае повышения стоимости ипотечного финансирования, или в случае если условия предоставления ипотечного финансирования станут менее привлекательными для инвесторов.*
- *Выручка Эмитента, получаемая от деятельности в сфере управления объектами недвижимости, может снизиться в случае, если владельцы недвижимости, строительство которой было осуществлено Эмитентом, откажутся от услуг Эмитента в качестве управляющей компании.*
- *В рамках деятельности Эмитента в сфере гостиничного бизнеса существует ряд факторов неопределенности.*

- Не существует гарантий, что покупатели или арендаторы недвижимости смогут пользоваться услугами компаний, занимающихся эксплуатацией и обслуживанием вспомогательной инфраструктуры объектов недвижимости, построенных Эмитентом.
- Успех деятельности Эмитента зависит от работы его руководства и другого ключевого персонала.
- Интересы некоторых крупных акционеров могут расходиться с интересами иных акционеров Эмитента.
- На бизнес Эмитента и финансовые результаты его деятельности может негативно повлиять наличие других бизнесов у некоторых крупных акционеров.
- Отрасль недвижимости КНР находится в стадии развития, и на рынке недвижимости еще не полностью развита вся необходимая инфраструктура и механизмы.
- Возможные эпидемии атипичной пневмонии и иных болезней могут негативно повлиять на экономику КНР или иных сопредельных стран, в результате чего перспективам развития бизнеса Эмитента может быть нанесен ущерб.

### **Правовые риски:**

- Эмитент может столкнуться с некоторыми правовыми и коммерческими рисками в случае, если ему не удастся получить необходимые свидетельства о годности объектов к эксплуатации.
- Для Эмитента существуют договорные и правовые риски, связанные с предварительной продажей недвижимости, включая риск того, что строительство недвижимости не будет завершено в срок, а также риски изменения законов и нормативных требований в части предварительной продажи недвижимости, которые могут негативно повлиять на бизнес Эмитента, его денежные потоки, финансовое положение, а также финансовые результаты его деятельности.
- У Эмитента не имеется страховки, достаточной для покрытия всего возможного ущерба, который может возникнуть в связи с деятельностью Эмитента, или возможных исков о возмещении ущерба, которые могут быть поданы в связи с деятельностью Эмитента.
- Эмитент может быть вовлечен в судебные и иные разбирательства, связанные с его деятельностью, в результате чего у Эмитента могут возникнуть значительные обязательства.
- Эмитент может быть вовлечен в споры, связанные со строительством недвижимости, а также судебные тяжбы.
- У Эмитента могут возникнуть дополнительные обязательства перед покупателями недвижимости, в случае если Эмитенту не удастся вовремя осуществить подачу документов в соответствующие государственные органы с целью получения свидетельств о праве собственности на недвижимость покупателей.
- Налоговые органы КНР могут оспорить методику расчета налога на прирост стоимости земли, применяемую Эмитентом.
- Возможная ответственность за загрязнение Эмитентом окружающей среды может привести к дополнительным затратам Эмитента.
- Свидетельства о собственности на некоторые из объектов недвижимости, построенных Эмитентом, не были получены.
- В рамках законодательства КНР имеются некоторые факторы неопределенности, которые могут негативно повлиять на бизнес и финансовые результаты деятельности Эмитента, а также не соответствовать интересам инвесторов в акции Эмитента.

### **Финансовые риски:**

- У Эмитента может оказаться недостаточно финансовых средств для приобретения земельных участков или финансирования строительства объектов недвижимости, а также для обслуживания долговых обязательств.
- У Эмитента значительный уровень долговой нагрузки, что может негативно повлиять на бизнес Эмитента и его финансовое положение.
- Для Эмитента существуют риски, связанные с тем, что квартальные финансовые результаты его деятельности за различные периоды могут существенно варьироваться.
- Эмитент выступает гарантом по ипотечным кредитам, предоставляемых покупателям недвижимости, таким образом у Эмитента могут возникнуть обязательства, перед банками, предоставляющим данные кредиты, в случае если покупатели недвижимости не смогут осуществлять выплаты по данным кредитам.
- Меры валютного контроля, предпринимаемые государством, могут негативно повлиять на стоимость акций Эмитента.
- Колебания курса юаня могут негативно повлиять на финансовое положение Эмитента.
- В случае, если дочерние компании Эмитента не смогут выплачивать дивиденды в его пользу, выручка Эмитента может значительно снизиться.

### **Бренд и маркетинг:**

- Рост конкуренции на рынке КНР, особенно в провинции Гуандун, может негативно повлиять на бизнес Эмитента и его финансовое положение.
- В случае незаконного использования торговой марки Эмитента, его бизнесу может быть нанесен ущерб, при этом партнеры Эмитента, использующие его торговые марки по лицензии также могут вести бизнес таким образом, что данным торговым маркам будет нанесен ущерб.

### **Риски, связанные с акциями Эмитента:**

- Ликвидность и рыночная цена акций Эмитента может быть подвержена значительным колебаниям.
- Инвесторы в акции Эмитента могут столкнуться с размыванием их доли.
- Продажа акционерами Эмитента значительного количества акций на открытом рынке может в существенной степени негативно повлиять на стоимость акций Эмитента.
- Объем дивидендов, выплаченных Эмитентом в прошлом не может являться ориентиром для оценки объема дивидендов, которые могут быть выплачены Эмитентом в будущем.
- Эмитент не может гарантировать точность некоторых фактов, прогнозных и иных статистических значений, источником для которых являются различные материалы государственных органов КНР, указанных в Проспекте эмиссии его акций.

### **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.