

РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ

Чайна Ванки Ко., Элтиди
(China Vanke Co., Ltd.)

Обыкновенные акции класса «Н»

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

Адрес страницы в сети Интернет, используемой
Чайна Ванки Ко., Элтиди
(China Vanke Co., Ltd.)
для раскрытия информации:
<https://www.vanke.com/en/investor>

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 China Vanke Co., Ltd. (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 23 июня 2014 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 07 февраля 2023 года.

Информация об Эмитенте

Эмитент является китайской компанией, специализирующейся в основном на девелопменте и управлении недвижимостью. Эмитент в основном строит товарное жилое жилье, а также оказывает услуги по управлению недвижимостью. Эмитент также занимается производными видами деятельности, связанными с городскими вспомогательными услугами, включая бизнес с коммерческой недвижимостью, логистический бизнес с недвижимостью, лыжный бизнес, долгосрочную аренду квартир и бизнес для пожилых людей. Эмитент осуществляет свою деятельность в регионах Гуанчжоу и Шэньчжэнь, Пекине, Шанхае и Чэнду в Китае.

За 2021 год выручка Эмитента составила 452,80 млрд юаней в годовом исчислении, увеличившись на 8,0% по сравнению с предыдущим отчетным периодом. Чистая прибыль, приходящаяся на акционеров Эмитента, составила 22,52 млрд юаней, что на 45,7% меньше, чем в прошлом отчетном периоде. Снижение прибыли произошло в основном из-за более низкой валовой прибыли в девелоперском бизнесе, снижения инвестиционного дохода и резерва под обесценение активов.

Эмитент первоначально был зарегистрирован 30 мая 1984 года в соответствии с законодательством Китайской Народной Республики. Впоследствии 14 июля 2017 года Эмитент внес изменения в данные о регистрации. Эмитент зарегистрирован по адресу: Vanke Center, No. 33 Huanmei Road, Dameisha, Yantian District, Shenzhen, the People's Republic of China. Телефонный номер офиса Эмитента, включая междугородный телефонный код: +86 0755 2560-6666.

Информация о ценных бумагах Эмитента

К публичному обращению допускаются обыкновенные акции класса «Н» Эмитента с номинальной стоимостью 1,00 CNY (ISIN CNE100001SR9, CFI ESVUFR) (далее – Акции).

Обыкновенные акции класса «Н» Эмитента прошли листинг на Гонконгской фондовой бирже (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) 25 июня 2014 года, где они торгуются под символом 2202. На 31 января 2023 года было выпущено и находилось в обращении 1 906 512 938 Акции. Согласно информации, размещенной на вебсайте Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited), на 07 февраля 2023 года цена закрытия Акции составила HKD 15,040. Минимальная и максимальная цена Акции за 52 недели, предшествующие 07 февраля 2023 года, составляла HKD 9,870 и 21,700 соответственно.

По результатам 2020 и 2021 финансового года Эмитент выплатил в качестве итоговых дивидендов по CNY 12,50 и CNY 9,70 на каждые десять Акции соответственно.

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:

- *Неблагоприятные макроэкономические условия, нестабильность мировых финансовых рынков, слабый экономический рост или даже падение экономик как в отдельных странах и регионах, так в мировой экономике в целом, могут привести к сокращению расходов физических и юридических лиц, а значит, негативно повлиять на доход, получаемый Эмитентом, ухудшить результаты его операционной деятельности, а также оказать влияние на перспективы его бизнеса.*
- *Изменения в политическом и экономическом курсе правительства КНР, а также жесткое регулирование отрасли, в которой ведет деятельность Эмитент, могут оказать существенное негативное воздействие на бизнес, финансовое состояние и результаты его деятельности, а также привести к тому, что Эмитент не сможет реализовать стратегии роста и (или) расширения.*
- *Существенный и (или) длительный спад экономики КНР и (или) мировой экономики в целом может в значительной степени отрицательно повлиять на бизнес Эмитента и его финансовое положение.*
- *Ухудшение условий доступа к капиталу на рынках, где Эмитент ведет хозяйственную деятельность, или в странах, где Эмитент имеет значительные инвестиции, в том числе связанное с его рейтингами, и (или) других компаний той же отрасли, и (или) стран, в которых Эмитент осуществляет деятельность, может негативным образом повлиять на результаты его деятельности.*
- *Введение протекционистских мер в рамках торговой политики КНР может оказать неблагоприятное влияние на бизнес Эмитента.*
- *Результаты деятельности Эмитента могут быть подвержены негативному влиянию в связи с форс-мажорными обстоятельствами, в том числе природными катастрофами, войнами и прочими происшествиями.*
- *Пандемия COVID-19 и подобные ей угрозы системе здравоохранения могут нанести серьезный ущерб бизнесу Эмитента, его финансовому положению и результатам его операционной деятельности*

Операционные риски:

- *Несмотря на сравнительно высокие темпы роста бизнеса Эмитента, в будущем Эмитент может оказаться не в состоянии поддерживать их на прежнем уровне. При этом данные о результатах Эмитента в прошлом могут не являться достоверным индикатором результатов его деятельности или перспектив в будущем.*
- *Качество продуктов и (или) услуг Эмитента может меняться время от времени, что может привести к снижению объемов продаж и операционной рентабельности, а также репутационному риску для Эмитента.*
- *Сезонные колебания деловой активности могут существенным образом повлиять на результаты деятельности Эмитента.*

- Эмитенту, клиентам и партнерам Эмитента оказывают услуги третьи лица. Качество таких услуг, а также их стоимость могут опосредованно оказать негативное влияние на деятельность Эмитента.
- Эмитент в своей деятельности полагается на работу его ключевых сотрудников, включая руководителей, а также опытного и высококвалифицированного персонала. Помимо этого на результаты деятельности Эмитента оказывают влияние усилия его сотрудников в части сохранения и поддержания корпоративной культуры, а также ценностей Эмитента. По этой причине, в случае если Эмитент не сможет нанимать, удерживать и мотивировать сотрудников, Эмитент может столкнуться с негативными последствиями для своего бизнеса.
- Неспособность Эмитента выходить на новые рынки и расширять географический охват своей деятельности может негативно сказаться на его бизнесе, а также перспективах и темпах его развития.
- В рамках своей деятельности Эмитент сталкивается с острой конкуренцией со стороны других игроков рынка. При этом, несмотря на то, что у Эмитента имеется успешный опыт ведения конкурентной борьбы, существует риск, что Эмитент не сможет выстоять в конкурентной борьбе в будущем, что может привести к падению доли рынка и потере части клиентской базы.
- Эмитент полагается на ограниченное количество поставщиков и посредников в части закупки ключевых компонентов и сырья. По этой причине возможный дефицит поставок с их стороны может негативно повлиять на бизнес Эмитента.
- Участие Эмитента в стратегических альянсах, сделках слияний и поглощений, а также инвестиционных проектах может негативно сказаться на его бизнесе, деловой репутации, финансовом положении, а также результатах его деятельности.
- Эмитент несет риск некачественного управления операционными издержками, связанными с осуществлением текущей деятельности, затратами на реструктуризацию или расширение бизнеса, а также неэффективной организации работы Эмитента, в том числе при расширении бизнеса.
- В процессе разработки проекта сложно обеспечить безопасность, соответствующее качество и как результат достичь цели разработки проекта в установленные сроки при строгом соблюдении контроля затрат и качества.
- Рост цен на строительные материалы, рост стоимости рабочей силы в сочетании с увеличением стоимости безопасного строительства снижает прибыль проектов Эмитента.
- Несвоевременное завершение проектов Эмитентом может повлиять на денежные потоки и результаты деятельности.
- Некоторые из проектов требуют переселения жителей и сноса существующих построек. В связи с чем существует риск увеличения затрат и задержек.
- В случае если Эмитент не сможет приобрести земельные участки в желаемых местах, подходящих для застройки, по коммерчески приемлемым ценам в будущем, то это может повлиять на его бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы.
- Общая площадь некоторых жилых комплексов может отличаться от первоначально разрешенной.
- Владельцы недвижимости могут не нанять Эмитента в качестве поставщика услуг по управлению недвижимостью, в результате чего бизнес может быть существенно и неблагоприятно затронут.
- Наличие разногласий с партнерами в рамках совместных предприятий, может неблагоприятно повлиять на бизнес Эмитента.

Правовые риски:

- В случае отсутствия необходимых для ведения деятельности разрешений со стороны государственных органов, а также лицензий и разрешительной документации бизнес Эмитента может столкнуться с серьезными последствиями, которые могут сказаться на его финансовом положении и результатах его деятельности.
- Эмитент ведет деятельность в соответствии с определенными нормативными положениями, и внедрение нового регулирования может привести к возникновению у Эмитента дополнительных обязательств и необходимости соблюдать дополнительные требования.
- В отношении Эмитента могут быть поданы иски в связи с его деятельностью, и у него могут возникнуть издержки, связанные с сопутствующими судебными расходами.
- Эмитент может оказаться не в состоянии защитить свою интеллектуальную собственность от незаконного использования третьими лицами, что в долгосрочной перспективе может неблагоприятно сказаться на его бизнесе и уровне конкурентоспособности.
- Ужесточение налогового надзора за сделками слияний и поглощений в КНР может негативно повлиять на бизнес Эмитента, его стратегию в части приобретения активов или реструктуризации, а также на стоимость акций Эмитента.
- Неспособность Эмитента защитить его интеллектуальную собственность может нанести ущерб его бизнесу и негативно повлиять на результаты его деятельности.
- В рамках правовой системы КНР имеется ряд факторов неопределенности, которые могут затруднить защиту интересов Эмитента в судебных инстанциях.
- На деятельность Эмитента могут существенно повлиять изменения в национальной или местной политике в отношении индустрии недвижимости КНР.
- Эмитент может быть оштрафован, а земли могут быть конфискованы правительством КНР, в том случае если Эмитент не построит недвижимость в срок или нарушит условия договоров, в соответствии с которыми ему предоставляются земли.
- Налог на прирост стоимости земли (LAT), рассчитанный соответствующими налоговыми органами КНР, может отличаться от расчета обязательств по LAT для целей резервирования, что может оказать неблагоприятное влияние на финансовое положение Эмитента.
- На Эмитента распространяются различные экологические законы и нормы КНР. Любые изменения в эти нормативные акты повлияет на бизнес Эмитента.
- Страхование Эмитента может быть недостаточным для покрытия всех рисков, связанных с его деятельностью.
- Присутствует существенный риск того, что некоторые решения иностранных судов в отношении Эмитента или его сотрудников в пользу акционеров, являющихся резидентами КНР, могут быть не исполнены.

Финансовые риски:

- Эмитент подвержен риску несвоевременной оплаты со стороны клиентов, в том числе со стороны государственных организаций или компаний с государственным участием, а также риску абсолютной неплатежеспособности указанных лиц.
- Деятельность Эмитента по управлению свободными денежными средствами, а также по снижению рисков изменения цен на услуги (товары) Эмитента

подвержена рыночному, валютному рискам, а также риску изменения процентных ставок.

- Изменение стандартов бухгалтерской отчетности может повлиять на уже объявленные финансовые результаты Эмитента.

- Ограничения на обмен валюты в КНР могут снизить способность Эмитента эффективно использовать его выручку, а значит, могут негативным образом сказаться на его финансовом положении, деятельности и возможностях в части выплаты дивидендов.

- Имеющаяся задолженность и условия заключенных долговых соглашений могут ограничивать финансовую гибкость Эмитента.

- Широкий спектр видов платежей, которые принимает Эмитент, подвергают его рискам, связанным с необходимостью привлекать третьи лица для их обработки.

- Эмитент выступает гарантом ипотечных кредитов некоторых своих клиентов, соответственно он может нести ответственность перед банками-залогодержателями, если клиенты не выплатят свои ипотечные кредиты.

- При наличии банковского займа или соглашения о доверительном финансировании Эмитент соглашается с определенными ограничениями, которые могут неблагоприятно повлиять на бизнес.

- Оценочная стоимость имущества Эмитента может отличаться от его фактической стоимости реализации. В случае если фактическая стоимость реализации имущества будет значительно ниже его оценочной стоимости, это может оказать существенное неблагоприятное влияние на бизнес, результаты эксплуатации и финансовое состояние.

Бренд и маркетинг:

- Если Эмитент не сможет поддерживать, защищать и улучшать репутацию своего бренда, возможности Эмитента в части поддержания и наращиванию клиентской базы могут быть ограничены.

- Если Эмитент не сможет поддерживать узнаваемость своего бренда, его бизнес может столкнуться с трудностями в части привлечения новых контрагентов или клиентов.

- В отношении бизнеса Эмитента могут быть применены неконкурентные методы борьбы, а также иные меры негативного воздействия со стороны третьих лиц, включая жалобы в надзорные органы, негативное освещение в блогах, а также распространение отрицательных суждений о его бизнесе, которые могут нанести ущерб его репутации и привести к снижению доли рынка, оттоку клиентов и падению выручки.

- Эмитент несет существенные издержки, связанные с маркетингом и сбытом продукции, при этом некоторые из маркетинговых кампаний и методов сбыта продукции могут не привести к ожидаемым выгодам.

- Эмитент может быть подвергнут пристальному вниманию со стороны общественности, и в отношении него могут быть поданы жалобы в соответствующие регуляторные органы. Кроме того, Эмитент может столкнуться с негативным освещением в СМИ и необоснованными обвинениями, что может нанести существенный ущерб его деловой репутации, а также негативно повлиять на его бизнес и перспективы его развития.

- Финансовые результаты деятельности Эмитента зависят от его способности осуществлять инновации и успешно запускать новые продукты путем вложения в маркетинг. При этом Эмитент может оказаться не в состоянии вовремя приспособливаться к изменениям в предпочтениях потребителей.

- Девелоперский бизнес подлежит претензиям в соответствии с установленными законом гарантиями качества. Если против Эмитента будет предъявлен ряд претензий в соответствии с его гарантиями, то репутация, бизнес, результаты деятельности и финансовое положение могут быть существенно и неблагоприятно затронуты.

IT и безопасность:

- Эмитент несет риски, связанные с обеспечением сохранности информации, имеющей значение для деятельности Эмитента, в том числе информации о продуктах, технологиях, персональной информации работников и клиентов и т.д. Неправомерный доступ к такой информации или неправомерное раскрытие такой информации могут нанести ущерб деятельности Эмитента.

- Возможные взломы и хакерские атаки, направленные против сайтов Эмитента, и возможные вследствие подобных атак сложности с защитой персональных данных могут нанести ущерб деловой репутации Эмитента и негативно повлиять на его бизнес, а также существенным образом сказаться на его финансовом положении, результатах его деятельности.

- В случае если Эмитент не сможет применять новые технологии при разработке своих мобильных приложений, сайтов и информационных систем, обеспечивая при этом их соответствие запросам потребителей и постоянно развивающимся отраслевым стандартам, это может негативным образом сказаться на его бизнесе.

- Нормальный ход деятельности Эмитента зависит от функционирования инфраструктуры интернета и сетей стационарной связи в КНР.

Риски, связанные с акциями Эмитента:

- Цена акций Эмитента подвержена рыночному риску, может быть сильно волатильной и значительно измениться в результате неточных или негативных оценок аналитиков и иных лиц, в том числе содержащих непроверенную и (или) недостоверную информацию.

- Эмитент не может гарантировать, что любая, принятая им программа по выкупу активов будет полностью реализована или что какая-либо такая программа приведет к росту акционерной стоимости в долгосрочном периоде. Кроме того, действия Эмитента в рамках программы по выкупу активов могут привести к росту волатильности его акций, а также истощить денежные ресурсы Эмитента.

- Если финансовые аналитики не будут в своих обзорах освещать бизнес Эмитента или будут выставлять его в невыгодном свете, цена и торговые объемы Акции могут значительным образом снизиться.

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

- У Эмитента может не оказаться возможностей для выплаты дивидендов в объемах, предусмотренных его дивидендной политикой.

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.