



**Independent Research**  
Unabhängige Finanzmarktanalyse GmbH

**Sponsor:**

**XETRA**

DEUTSCHE BÖRSE  
GROUP

# **Entry Standard-Researchguide**

**anlässlich der**

## **Entry und General Standard Konferenz**

**vom 2. bis 4. Mai 2011**

**Frankfurt am Main, den 2. Mai 2011**

**Datum der Erstveröffentlichung: 02.05.2011**

**Bitte lesen Sie den Hinweis zur Erstellung dieses Dokumentes, die Hinweise zu möglichen Interessenkonflikten, die Pflichtangaben zu § 34b Wertpapierhandelsgesetz und die Haftungserklärung am Ende dieses Dokumentes. Diese Finanzanalyse im Sinne des § 34b WpHG ist nur zur Verteilung an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien gemäß § 31a WpHG bestimmt.**

Datum der Veröffentlichung 02.05.2011  
Analyst S. Bongardt

Aktienperformance (in %)		
	absolut	relativ zum DAX
1 Monat	18,1	11,6
3 Monate	9,0	9,7
6 Monate	81,1	72,2
12 Monate	-	-

Aktiendaten	
Aktienanzahl (in Mio. Stück)	11,000
Schlusskurs	8,20 Euro
	Xetra, 15.04.2011, 17:35
Marktkapitalisierung	90,20 Mio. Euro
Tagesumsatz (Ø 100 Tg. in Stk.)	9.633
52W Hoch	08.02.2011 8,87 Euro
52W Tief	14.10.2010 4,28 Euro
Erstnotiz	26.05.2010
ISIN	VGG3223A1057
Reuters (Code)	JT9.DE
Bloomberg (Code)	JT9

Unternehmensdaten	
Land	CH
Branche	Finanzdienstleistungen
Segment	Entry Standard/Open Market
Investor Relations	Frank Schwarz (IR-Agentur)
Telefon	+49 (0) 611 - 1745 398-11
E-mail	Schwarz@schwarzfinancial.com
Vorstand	Xiyi Sun
	Patrick P.L. Chan
	Zhu Ming Hao Alan
Homepage	www.eu-asia.com.cn

Finanzkalender	
Datum	Anlass
21.03.2011	Jahreszahlen
25.03.2011	Hauptversammlung

**News**

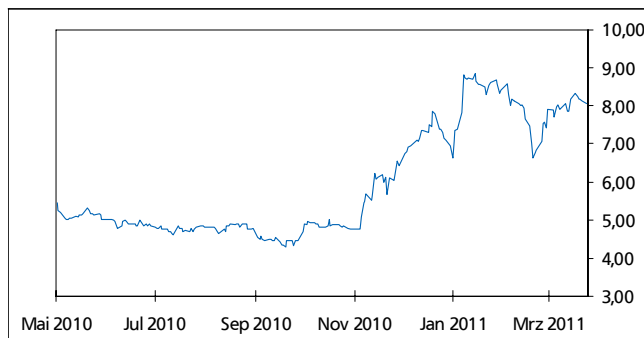
25.03.2011 Board überprüft die Kapitalstruktur des Unternehmens, Verlegung des Hauptsitzes nach Deutschland erwogen

21.03.2011 Euro Asia plant Ausbau der Grundstücksfläche in 2011 auf knapp 0,76 (0,46) Mio. qm

21.03.2011 Rumpfgeschäftsjahr 2009/10 (15 Monate): Umsatz 10,5 Mio. Euro, EBITDA rund 2,4 Mio. Euro

Aktionärsstruktur	
	Anteil
EU-Asia-America Building Material Co. Ltd.	63,6%
Patrick Chan	18,2%
Soaring Dragon Investments Ltd	9,1%
Streubesitz	9,1%

Quelle: Euro Asia Premier Real Estate Co Ltd



Quelle: Bloomberg

## Unternehmensprofil

Die Euro Asia Premier Real Estate Company Limited, mit Sitz auf den British Virgin Islands, ist als Immobilienentwickler in der Stadt Weifang in der chinesischen Provinz Shandong tätig. Diesbezüglich ist die Gesellschaft im lokalen Markt über Niederlassungen tätig, die sich im gemeinsamen Besitz mit der Entwicklungsgesellschaft SNI befinden. Das Unternehmen erzielt Mieterlöse aus bestehenden Gewerbeobjekten und entwickelt des Weiteren Immobilienprojekte. Vor dem Hintergrund der guten regionalen Vernetzung mit der Regionalverwaltung, Banken, politischen Entscheidungsträgern und anderen Immobilienentwicklern soll der weitere Ausbau in der Weifang-Region forciert werden.

## Unternehmenshistorie

- 2006 Gründung des Vorgängerunternehmens Preamus Limited
- 2009 Umfirmierung in Euro Asia Premier Real Estate Company Limited
- 2010 Gründung der 100%igen Tochtergesellschaft Cheong Sung

## Aktuelle Geschäftsentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 erzielte die Euro Asia Premier Real Estate ein positives Nettoergebnis von 0,59 Mio. RMB (entsprechend einem Gewinn von 0,06 Mio. Euro; vergleichbare Vorjahreswerte liegen aktuell nicht vor). Die Umsatzerlöse für 2010 lagen bei rund 91,0 (zum Vergleich Geschäftsjahr 2008/2009 (30.09.): 0,0) Mio. RMB. Bei Verwaltungsaufwendungen von 15,58 (2008/2009: 5,46) Mio. RMB bezifferte sich das operative Ergebnis auf +4,88 (2008/2009: -5,46) Mio. RMB. Das zum 31.12.2010 ausgewiesene Eigenkapital lag bei rund 239,90 (30.09.2009: 9,52) Mio. RMB - entsprechend einer Eigenkapitalquote von rund 93%. Die liquiden Mittel lagen zum 31.12.2010 bei 0,22 (1,00) Mio. RMB.

## Neues Projekt in Qingzhou City

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zwischen einer Tochtergesellschaft der Euro Asia und Shandong New Industries wurde jüngst ein Kaufvertrag abgeschlossen (Volumen: 30 Mio. RMB), der die Übertragung eines Grundstücks in Qingzhou City (Wirtschaftsraum im Westen von Weifang City) vorsieht. Das Grundstück hat eine Größe von rund 14.500m<sup>2</sup> (Wohn- und Gewerbeflächen: 51.000m<sup>2</sup>). In diesem Zusammenhang wurde ein Vorvertrag mit einem Joint Venture-Partner unterzeichnet, der die Entwicklungskosten (91,8 Mio. RMB) des Projekts übernimmt und im Gegenzug 50% am Joint Venture erhält. Die entsprechenden Bau- und Siedlungsgenehmigungen werden bis zum 31.05.2011 erwartet; die Fertigstellung des Projekts soll bis Ende 2012 erfolgen. Das Unternehmen erwartet durch den Verkauf des Projekts Umsatzerlöse von rund 200 Mio. RMB sowie einen Vorsteuergewinn von 46 Mio. RMB. Neben diesem Gemeinschaftsprojekt werden unverändert ausgewählte Immobilienentwicklungen ausschließlich durch Euro Asia durchgeführt. Hierbei erfolgt die Finanzierung durch einen Vorabverkauf von Projektteilen - wie beispielsweise beim Projekt Cloud Lake (Bekanntgabe: Januar 2011).

## Ausblick und Fazit

Durch die Förderung der Urbanisierungsbewegung in Second und Third Tier-Städte hinein und die Erschwerung des Zuzugs in First Tier-Städte durch die chinesische Zentralverwaltung sind die Rahmenbedingungen für Euro Asia unseres Erachtens weiterhin gut. In Zusammenhang mit der bereits hohen Wirtschaftskraft in Weifang sollte dies die Nachfrage nach Immobilien insgesamt weiter erhöhen. Das Unternehmen erwartet für 2011 eine Versechsfachung der sich in Entwicklung befindlichen Flächen auf 202.000 m<sup>2</sup>. Der Bestand an Grundstücksflächen für künftige Entwicklungen soll auf rund 757.000 m<sup>2</sup> erhöht werden.

## Ausgewählte Kennzahlen

IFRS	2007/08	2008/09	2010
Umsatz (in Mio. RMB)	-	0,00	91,00
EBITDA (in Mio. RMB)	-	-5,50	4,88
EBIT (in Mio. RMB)	-	-5,50	4,88
Nettoergebnis (in Mio. RMB)	-	-5,50	0,59
Ergebnis je Aktie (in RMB)	-	-0,50	0,05
Dividende je Aktie (in RMB)	-	-	-
Umsatzwachstum (yoy)	-	-	-
EBITDA-Marge	-	-	5,4%
EBIT-Marge	-	-	5,4%
Nettomarge	-	-	0,6%

Quelle: Euro Asia Premier Real Estate Co Ltd

## SWOT-Analyse

### Stärken und Chancen

- robuste Eigenkapitalquote
- gute Aussichten für Projektentwicklungen in Region Weifang
- Ausbau des Grundstückvermögens

### Schwächen und Risiken

- Gefahr der Überhitzung am chinesischen Immobilienmarkt
- Unternehmen ist abhängig von gutem Zugang zu Grundstücksflächen

Quelle: Independent Research

## Disclaimer

### Erläuterung Anlageurteil Aktien – Einzelemittenten- (Gültig ab dem 18.12.2009)

Kaufen:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Gewinn von mindestens 15% aufweisen.
Halten:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten eine Wertentwicklung zwischen 0 und 15% aufweisen.
Verkaufen:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Verlust aufweisen.

### Erläuterung Anlageurteil Aktien - Einzelemittenten – (Gültig bis zum 17.12.2009)

Kaufen:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Gewinn von mindestens 15% aufweisen.
Akkumulieren:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Gewinn zwischen 0% und 15% aufweisen.
Reduzieren:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Verlust zwischen 0% und 15% aufweisen.
Verkaufen:	Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 6 Monaten einen absoluten Verlust von mindestens 15% aufweisen.

### **Pflichtangaben nach § 34b WpHG und Finanzanalyseverordnung**

#### Wesentliche Informationsquellen

Wesentliche Informationsquellen für die Erstellung dieses Dokumentes sind Veröffentlichungen in in- und ausländischen Medien wie Informationsdienste (z.B. Reuters, VWD, Bloomberg, DPA-AFX u.a.), Wirtschaftspresse (z.B. Börsenzeitung, Handelsblatt, FAZ, FTD, Wallstreet Journal, Financial Times u.a.), Fachpresse, veröffentlichte Statistiken, Ratingagenturen sowie Veröffentlichungen der analysierten Emittenten.

#### Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen:

##### Aktienanalysen:

Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u.a. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Ertragswert der Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Unternehmenserfolge, d.h. des Barwertes der zukünftigen Nettoausschüttungen des Emittenten, darstellt. Der Ertragswert wird somit durch die erwarteten künftigen Unternehmenserfolge und durch den angewandten Kapitalisierungszinsfuß bestimmt. In der Peer-Group-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinn-Verhältnis, Kurs-/Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt.

#### Sensitivität der Bewertungsparameter:

Die zur Unternehmensbewertung zugrunde liegenden Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung und Bilanz sind datumsbezogene Schätzungen und somit mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode besteht ein deutliches Risiko, dass das Kursziel nicht innerhalb des erwarteten Zeitrahmens erreicht wird. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck oder bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten. Solche Nachfrageschwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, der gesamtkonjunkturellen Aktivität oder in einigen Fällen durch Änderungen bei gesellschaftlichen Wertevorstellungen ergeben. Veränderungen beim Steuerrecht, beim Wechselkurs und, in bestimmten Branchen, auch bei Regulierungen, können sich ebenfalls auf Bewertungen auswirken. Diese Erörterung von Bewertungsmethoden und Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### **Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen:**

##### **Aktienanalysen:**

**Die Independent Research GmbH führt eine Liste der Emittenten, für die unternehmensbezogene Finanzanalysen („Coverliste Aktienanalysen“) veröffentlicht werden. Kriterium für die Aufnahme oder Streichung eines Emittenten ist primär die Zugehörigkeit zu einem Index (DAX®, EuroStoxx 50<sup>SM</sup> und Stoxx Europe 50<sup>SM</sup>). Zusätzlich werden ausgewählte Emittenten aus dem Mid- und Small-Cap-Segment sowie des US-Marktes berücksichtigt. Hierbei liegt es allein im Ermessen der Independent Research GmbH, jederzeit die Aufnahme oder Streichung von Emittenten auf der Coverliste vorzunehmen. Für die auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführten Emittenten wird, wenn von der Independent Research GmbH als sinnvoll betrachtet, ein qualifizierter Kurzkommentar oder eine Studie verfasst. Dies erfolgt im Regelfall nach der Veröffentlichung von Unternehmenszahlen. Ferner werden täglich zu einzelnen auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführten Emittenten unternehmensspezifische Ereignisse wie z.B. Ad-hoc-Meldungen oder wichtige Nachrichten bewertet. Für welche Emittenten solche Veröffentlichungen vorgenommen werden, liegt allein im Ermessen der Independent Research GmbH. Darüber hinaus werden für auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführte Emittenten Fundamentalanalysen erstellt. Für welche Emittenten solche Veröffentlichungen vorgenommen werden, liegt allein im Ermessen der Independent Research GmbH.**

**Zur Einhaltung der Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes kann es jederzeit vorkommen, dass für einzelne auf der Coverliste Aktienanalysen aufgeführte Emittenten die Veröffentlichung von Finanzanalysen ohne Vorankündigung gesperrt wird.**

Interne organisatorische und regulative Vorkehrungen zur Prävention oder Behandlung von Interessenkonflikten:

Mitarbeiter/-innen der Independent Research GmbH, die mit der Erstellung und/oder Darbietung von Finanzanalysen befasst sind, unterliegen den hausinternen Compliance-Regelungen, die sie als Mitarbeiter/-innen eines Vertraulichkeitsbereiches einstufen. Die hausinternen Compliance-Regelungen entsprechen den Vorschriften der §§ 33 und 33b WpHG.

**Mögliche Interessenkonflikte - Stand: 02.05.2011 -**

**Mögliche Interessenkonflikte sind mit nachfolgenden Ziffern beim Emittentennamen gekennzeichnet.**

**Die Independent Research GmbH und/oder mit ihr verbundene Unternehmen:**

- 1) sind am Grundkapital des Emittenten mit mindestens 1 Prozent beteiligt.**
- 2) waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate an der Führung eines Konsortiums beteiligt, das Finanzinstrumente des Emittenten im Wege eines öffentlichen Angebots emittierte.**
- 3) betreuen Finanzinstrumente des Emittenten an einem Markt durch das Einstellen von Kauf- oder Verkaufsaufträgen.**
- 4) haben innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate mit Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Investmentbanking-Geschäften geschlossen oder eine Leistung oder ein Leistungsversprechen aus einer solchen Vereinbarung erhalten.**
- 6) haben mit den Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung zu der Erstellung der Finanzanalyse getroffen.**

**Stand: 02.05.2011**

**Independent Research GmbH  
Senckenberganlage 10-12  
D-60325 Frankfurt am Main**

**Zuständige Aufsichtsbehörde:**  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn  
und  
Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt

**Haftungserklärung**

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken. Dieses Dokument ist durch die Independent Research GmbH erstellt und zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz und/oder Niederlassungen im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Großbritannien oder Japan. Dieses Dokument darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden. Personen, die in den Besitz dieser Information und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Mit der Erstellung dieser Informationen ist die Independent Research GmbH insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Eine Investitionsentscheidung bezüglich irgendwelcher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines individuellen Beratungsgesprächs und/oder eines Prospekts oder Informationsmemorandums erfolgen.

Das Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittentin bzw. Wertpapiere durch die Independent Research GmbH dar. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.

Die Independent Research GmbH hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die Independent Research GmbH keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

Die Independent Research GmbH übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments verursacht und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

Die Informationen bzw. Meinungen und Aussagen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde. Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die steuerliche Behandlung von Finanzinstrumenten hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Investors ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein, die ggf. auch zurückwirken können.


Ogleich die Independent Research GmbH Hyperlinks zu Internet-Seiten von in dieser Studie erwähnten Unternehmen angeben kann, bedeutet die Einbeziehung eines Links nicht, dass die Independent Research GmbH sämtliche Daten auf der verlinkten Seite bzw. Daten, auf welche von dieser Seite aus zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder genehmigt. Die Independent Research GmbH übernimmt weder eine Haftung für solche Daten noch für irgendwelche Konsequenzen, die aus der Verwendung dieser Daten entstehen.

Die Independent Research GmbH ist berechtigt, Investment Banking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem/den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand dieser Studie sind. Die Research Analysten der Independent Research GmbH liefern ebenfalls wichtigen Input für Investment Banking- und andere Verfahren zur Auswahl von Unternehmen. Anleger sollten davon ausgehen, dass die Independent Research GmbH und deren jeweilige verbundene Unternehmen bestrebt sind bzw. sein werden, Investment Banking- oder sonstige Geschäfte von dem bzw. den Unternehmen, die Gegenstand dieser Studie sind, zu akquirieren, und dass die Research-Analysten, die an der Erstellung dieser Studie beteiligt waren, im Rahmen des geltenden Rechts am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können. Die Independent Research GmbH und/oder deren jeweilige verbundene Unternehmen sowie deren Mitarbeiter halten möglicherweise Positionen in diesen Wertpapieren oder tätigen Geschäfte mit diesen Wertpapieren.

Research-Analysten werden nicht für bestimmte Investment Banking-Transaktionen vergütet. Der/die Verfasser dieser Studie erhält/erhalten eine Vergütung, die (unter anderem) auf der Gesamtrentabilität der Independent Research GmbH basiert, welche Erträge aus dem Investment Banking-Geschäft und anderen Geschäftsbereichen des Unternehmens einschließt. Die Analysten der Independent Research GmbH und deren Haushaltsmitglieder sowie Personen, die den Analysten Bericht erstatten, dürfen grundsätzlich kein finanzielles Interesse an Finanzinstrumenten von Unternehmen haben, die vom Analysten ge covert werden.

Die Independent Research GmbH und ihre verbundenen Unternehmen und/oder Mitglieder ihrer Geschäftsleitung, ihrer leitenden Angestellten und/oder ihrer Mitarbeiter können Positionen in irgendwelchen in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumenten oder in damit zusammenhängenden Investments halten und können diese Finanzinstrumente oder damit zusammenhängende Investments jeweils aufstocken oder veräußern. Die Independent Research GmbH und ihre verbundenen Unternehmen können als Betreuer für die Finanzinstrumente oder damit zusammenhängender Investments fungieren, sie auf eigene Rechnung an Kunden verkaufen oder von ihnen kaufen, Investmentbank-Dienstleistungen für oder in Bezug auf diese Emittenten erbringen oder solche Dienstleistungen anbieten und können auch im Vorstand, sonstigen Organen oder Ausschüssen dieser Emittenten vertreten sein.

Mit Annahme dieses Dokumentes akzeptiert der Empfänger die Verbindlichkeit der vorstehenden Beschränkungen.

 Independent Research

Senckenberganlage 10-12  
60325 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (69) 971490-0  
Telefax: +49 (69) 971490-90  
E-Mail: [info@irffm.de](mailto:info@irffm.de)  
Internet: [www.irffm.de](http://www.irffm.de)