



博源控股有限公司

拟议澳大利亚证券交易所代码: BHL

ACN 608 897 963

公司展示

2016年9月

免责声明

本演示文稿（以下简称“**演示文稿**”）由蓝山资本（悉尼）私人有限公司（“**蓝山**”）和博源控股有限公司（“**本公司**”或“**BHL**”）提供。本演示文稿将被视为机密信息。接收者绝不得复制，制作或分发给任何人，除非经蓝山及本公司双方明确同意。该演示文稿仅向接受者提供信息，且仅用于协助接受者以评估其在交易中的潜在参与。

演示文稿的有限目的

该演示文稿不旨在包含所有信息，接收者根据其在交易中的潜在参与考评估可能对材料提出要求或考虑。某些信息尚未列入演示文稿，即使接受者可能考虑此类信息是决定是否参与交易的必要信息。包含于本演示文稿的信息仅为一般性质信息。它来自公共信息及非公开信息。在演示文稿中不包含蓝山或公司或任何其他顾问已证实或已实施的独立评估信息（包括下面讨论的前瞻性陈述），其均没有纠正更新或修改演示文稿或其任何信息的义务。接收者必须依靠自身独立调查演示文稿中的所有信息，该演示文稿对接收者不是，不意味着是参与交易的建议或要约，接受者在任何交易中必须对其参与提议进行自己的独立评估。

不承担任何责任，声明或保证

无论蓝山，本公司或其任何董事，高级职员，雇员和顾问对任何陈述或保证明示或暗示），或包含或遗漏的任何信息，演示文稿（包括前瞻性陈述），或在任何交易评估过程中传递给接受者的任何书面或口头，及本演示文稿中任何陈述或保证，明示或暗示内容的准确性，完整性或彻底性，或向接受者提供的任何其它信息不应具有任何法律责任（由疏忽或以其他方式造成除外）。

前瞻性信息

演示文稿还可能包含的预期未来业绩的定量声明，如所有一切基于一定假设（前瞻性陈述）的预测，预报，计算，前瞻性陈述或估计。前瞻性声明涉及主观判断，并基于大量假设，并受到显著的不确定性和偶然性，其中有许多不在蓝山及本公司的控制范围之内，并且不得被证明是正确的。任何陈述或保证所做的任何前瞻性陈述不一定会实现，或发生或基于合理假设，或已得到的正确金融计算是。未来的实际情况可能会与前瞻性声明有所不同显著。每个接收者应对前瞻性声明进行独立审查，包括所依据的假设和从其中衍生的金融计算。

免责声明 - 续

2016财年利润

当嘉兴项目每一期的建设完成，公司的收入来源已从地产开发转向租金收入。董事相信公司的地产开发业务较之物业租赁业务利润更高。相应的，董事相信基于截止至2016年5月31日的审阅财务报表，公司在2016财年的利润将会显著低于2015财年以反应这段过渡期的情况。投资者需注意2016年第四季度完成后，公司预计在嘉兴的地产开发项目会产生低于原先的收入。公司计划聚焦于澳洲地产并发现合适的开发项目以延续其经营模式。

投资者

该投资者简报仅用于接受者或以BHL名义接收。通过参加本次投资者简报，您声明并保证，如果你是在澳大利亚，你是未经披露文件的证券要约人（根据2001年公司法定义（联邦），根据公司法第708（8）或708（11）第6D.2，您豁免披露要求。

该投资者简报的条款不代表向您或其他人作出证券要约，并不构成广告或证券建议要约。如果有任何此类要约，则应向澳大利亚证券和投资委员会（ASIC）提交的招股说明书。任何有意取得证券的人士将需要完成附加申请表格，或将伴随，招股书。本投资者简报中提供的信息内容可能与招股说明书中存在重大差异，并可能在实质上呈现不同方式。

投资者简报只是一个总结。并不是招股说明书，且未包含要求在招股说明书中予以披露的所有信息。BHL保留更改包含在此投资者简报中的信息的权利。

本投资者简报不构成，出售要约或邀约，邀请或推荐购的BHL任何证券，本投资者简报或任何其内容的形成也不构成合同或承诺的基础。本投资者简报不构成在澳大利亚以外任何司法管辖区的证券的要约，除下述允许的范围内。

海外发行

本文稿的分布以及在澳大利亚以外司法管辖区的投资者受法律限制，拥有此文稿的接受者应征求意见并遵守这些限制，任何不遵守限制的行为可能会违反适用的证券法。

如果要约通过与ASIC递交的招股章程，澳大利亚境外的有意收购者由责任获得所有必要的批准任何发行证券。如果BHL采取要约本投资者简报和参与出席，及其顾问构成由申请人陈述和保证已取得所有相关批准。

在任何此类要约，出售或招揽可能不能合法进行的司法管辖区中，本公司将不会提供销售，也不征购购买要约。任何不遵守这些规定可能会违反适用的证券法。

投资亮点

在ASX上市的第一家中国房地产开发商。作为大型企业佳源集团的一部分，拥有丰富开发经验

2015年财政年度销售约A\$2,000万，税后净利润约 A\$610万

上市前估值A\$5,000万，市盈率8.19x

在中国持有地产，并计划在澳大利亚上市后成为当地大型房地产开发商

公司拟在2016年财政年度派发股息

经验丰富的董事会和管理层

由德勤审计以及仲量联行进行独立估值

浙江佳源房地产集团



东方城
嘉兴



中环广场
绍兴



名城
杭州

浙江佳源于中国各大城市发展
总开发面积超过2000万平方米，覆盖了13个省和44个城市



- 成立于1995年，浙江佳源房地产集团（浙江佳源）是一家在中国从事房地产开发，规划设计，工程施工，物业管理及酒店管理的公司。2016年在中国最大的房地产公司中排名第40位¹
- 截止2015年3月，浙江佳源累计开发98个项目，涉及从住宅和商业综合体到酒店以及混合用途建筑
- 浙江佳源将其部分资产于2016年3月份在香港联交所上市，截至目前其市值大约8千万港币（HKEX: 2768）
- 2016年6月，BHL从浙江佳源收购嘉兴博源房地产开发有限公司

1. 排名每年由中国房地产研究会，中国房地产协会以及中国房地产测评构成

BHL概述

财务概览¹

- 博源控股有限公司 (BHL或公司) , 通过其全资子公司嘉兴博源房地产开发有限公司, 在中国浙江省嘉兴市开发并管理房地产
- BHL正在嘉兴市王江泾镇, 一个快速发展的当地城镇的心脏地带, 建设一个混合用途物业项目 (嘉兴项目)
- BHL上市后致力于在澳洲进行房地产开发及管理的项目, 作为其国际化战略的一部分

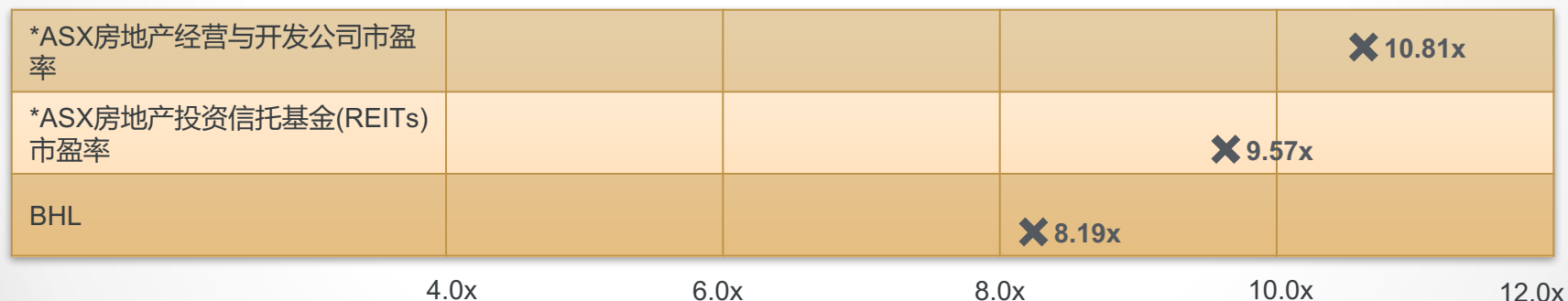
	2015.12.31	2014.12.31
销售入	A\$2,010万	A\$1,080万
税后净利润	A\$610万	A\$330万
有形净资产 ²	A\$3,780万	A\$4,170万

- 上市前估值- A\$5,000万 @8.19x P/E , 在2015年12月31日有形净资产为A\$3,780万
- 澳大利亚房地产开发商以及房地产投资信托基金在澳大利亚证券交易所交易的平均市盈率超过10.05倍
- BHL融资最多A\$2,000万并需要至少400名新股东
- BHL拟在2016年财政年度派发股息

1. 所有数据由德勤审计
2. 在2015年12月BHL股本减少约A\$1270万, 作为上市重组计划的一部分

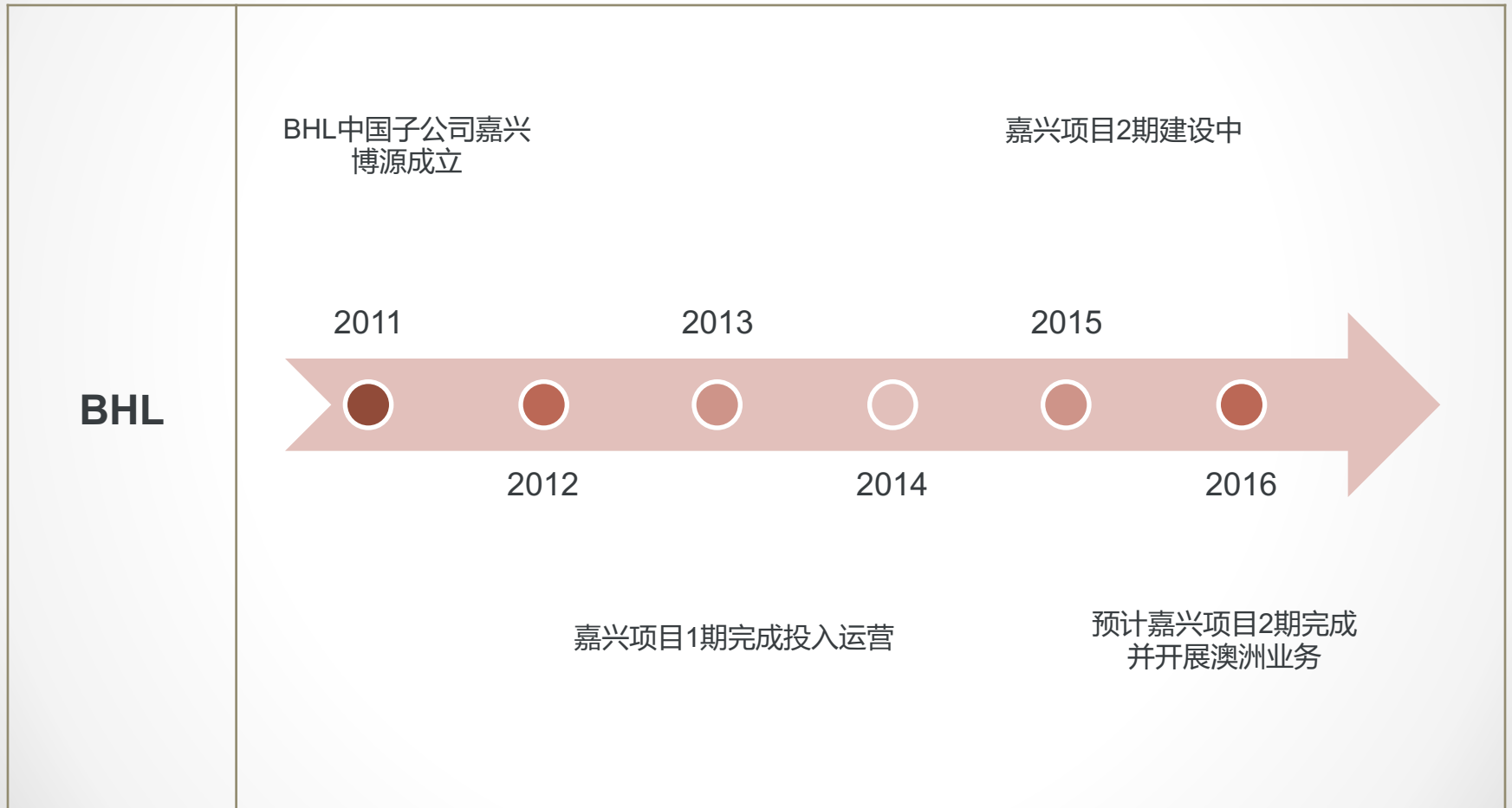
交易详情和估值

上市前估值	A\$5,000万	IPO股票价格	A\$0.20
资金筹集	A\$1,500 至 2,000万	所提供的股份数量	7,500 至 10,000万股



*平均市盈率不包括异常值和亏损企业

重要里程碑



业务概况 - 中国

- BHL目前正在中国浙江省嘉兴市王江泾开发一个混合用途的地产项目，包括两个阶段。项目为涵盖零售，住宅，酒店及休闲用途于一体的综合建筑群
- 位于中国的东南海岸，浙江省是中国重要的经济和商业中心
- 嘉兴位于浙江省东北部，王江泾位于嘉兴市
- 王江泾为一个充满活力的当地城镇，并距离中国东南沿海主要城市如上海，杭州，苏州，宁波一个半小时以内车程



嘉兴项目



- 包含两个阶段的混合用途物业项目
- 项目总建筑面积约123,021平方米
- 项目为涵盖零售，住宅，酒店和休闲于一体的综合建筑群

第1阶段：已完成	平方米
零售供出售	14,286
公司自有零售	14,262
地下零售及车库	14,302
辅助区	1,846
小计	44,696
第2阶段：除12号楼已完成	平方米
住宅供出售	12,556
公寓供出售	12,314
公司自有公寓	9,213
零售供出售	13,211
公司自有零售	16,771
地下车库	7,711
辅助区	6,548
小计	78,324
总计	123,021

由于四舍五入，以上数据相加不一定等于总数

嘉兴项目

组	阶段	截至2015年5月31日市场价值 由仲量联行提供（人民币）	截至2015年5月31日市场价值 由仲量联行提供（澳元）
组 I	阶段 I & II	125,158,000	26,245,633
组 II	阶段 I & II	143,334,000	30,057,140
组 III	阶段 II (仅限12号楼)	171,205,000	35,901,689
	总计	439,697,000	92,204,462

- 上表显示仲量联行截至2015年5月31日的估价。估值折算成澳币约为A\$9,230万（按汇率RMB:AUD = 4.7684 计算）
- 组 I: 此类别已经完成，目前正在销售。截至2015年5月31日，此类别物业估价人民币125,158,000元（或 A\$2,620万）
- 组 II: 此类别已经完成，为本公司自持的投资性物业
- 组 III: 此类别仅指第II阶段中的12号楼，目前已经完成
- 仲量联行评估了嘉兴项目总建设面积的64%。未评估的部分包括 1) 已售物业 2) 不出售非投资性地下物业 以及 3) 公共设施部分

资料来源：仲量联行估值报告

嘉兴项目

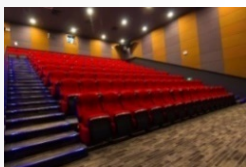
阶段 1

现有租客



江南大厦超市

嘉兴最大的连锁超市



大地影院

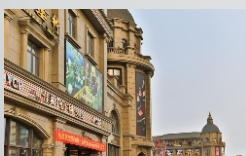
3D现代电影院



新洲国际健身会所



动漫城



KTV, 餐厅, 红酒吧, 理疗中心等等

- 公司已将组II阶段1的所有零售区域出租给物业管理公司万博汇，为期10年。2015年租金为人民币410万元，之后每年增长5%
- 截至2015年12月，万博汇已将其管理的部分出租给各项商家

业务概况 – 澳大利亚

- 嘉兴项目完成后，公司计划成为澳大利亚大型的房地产开发商
- 公司已与Cyan Stone Pty Ltd (Cyan Stone) 和其他机构签署多份关于Lindfield项目， Marsden Park项目，猎人谷项目以及Austral项目的协议
- 坐落于新南威尔士州上北岸的Lindfield，Lindfield项目是一个住宅地产项目，而该公司代理销售该物业并收取服务费
- 位于新南威尔士州西北的 Marsden Park，Marsden Park项目分为六个地块，将进行财产开发和销售
- 猎人谷项目包括位于新南威尔士州猎人谷旅游胜地Pokolbin的两片土地，预计建造度假村客房
- 位于新南威尔士州西南的Austral，Austral项目将进行土地分割，并土地上建造别墅



业务概况 – 澳大利亚

下述协议已由公司签署

- 公司协助Cyan Stone在中国代理销售Lindfield和Marsden Park项目
- 公司向Cyan Stone子公司购买Marsden Park中一块遗产保护用地并开发
- 公司向Cyan Stone购买猎人谷土地并开发
- 公司向TCAP Partners Pty Ltd购买Austral土地并开发

猎人谷项目

- 猎人谷是澳大利亚最古老和最知名的葡萄酒产区之一，拥有超过150间酒厂，一直以来为国内和国际游客最热门的目的地之一
- 下猎人谷，其中包括Pokolbin，是该地区最繁忙，游客最多的区域，并且是大部分酒厂的基地



Marsden Park项目

- Marsden Park是一个新兴的商业发展中心，为新南威尔士州政府部门规划的西北优先发展区，25年后预计容纳额外的7万新房和20万新增人口.
- 西北优先发展区将同时获得新的轨道交通基础设施，如西北铁路线和升级后Richmond铁路线支持



Lindfield项目

- Lindfield位于悉尼的上北岸，距离悉尼中央商务区仅13公里距离
- 统计学证明是悉尼最安全的地区之一，拥有美丽的公园，大片土地，和便捷的火车到城市中心
- 北岸著名的上部郊区已经见证了房价多年来的稳定增长，富裕家庭居住以拥有著名的私立和优秀的公立学校



Austral项目

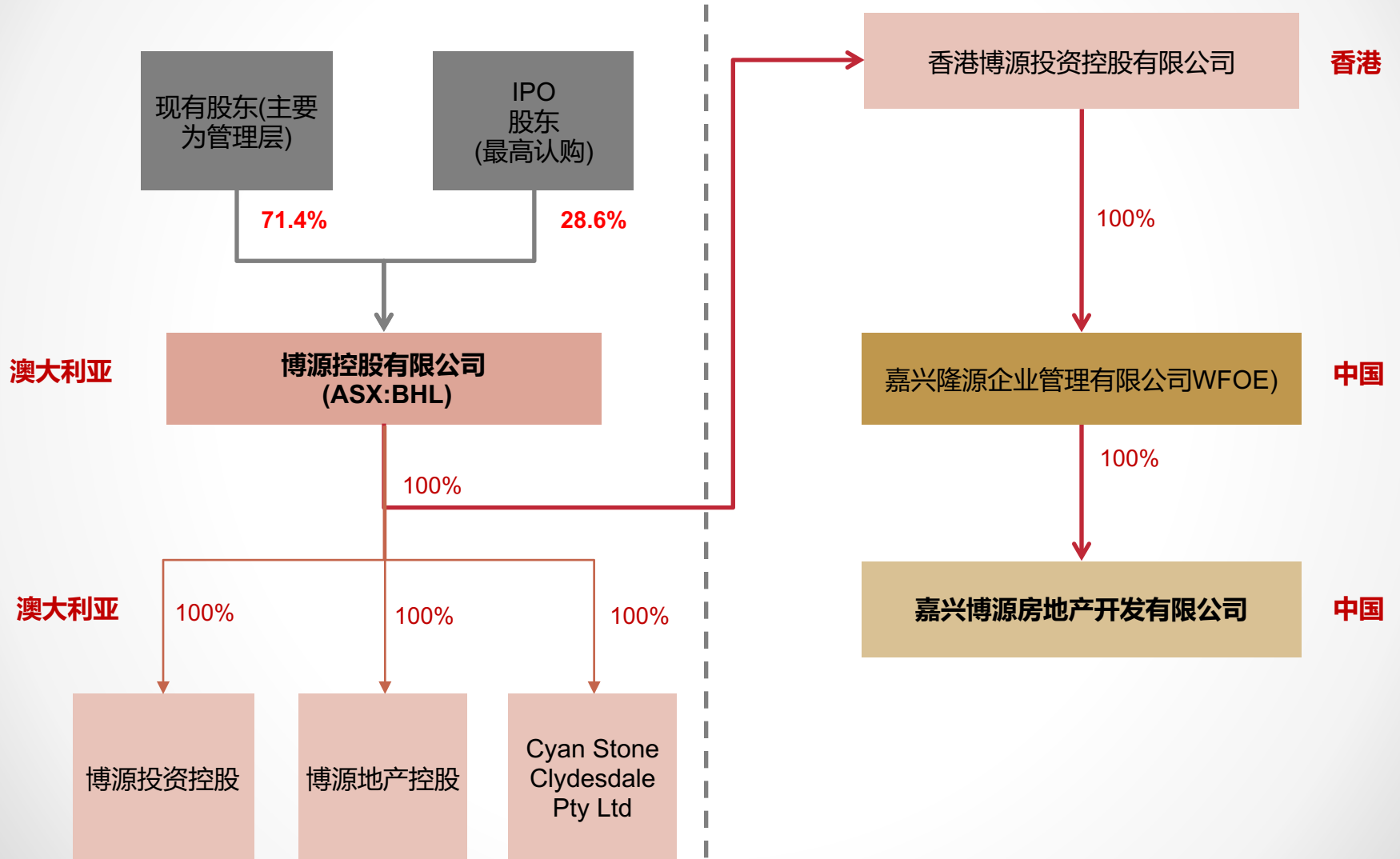
- Austral为悉尼西南优先发展区的一部分，位于在Austral和Leppington North分界线附近，其中计划建成超过17,350套新房并拥有54,000居民
- 正在规划的Leppington主要城市中心预计将在位于项目2公里东南为止，与新建成的Leppington火车站和周围的土地一同划为商业和零售用途



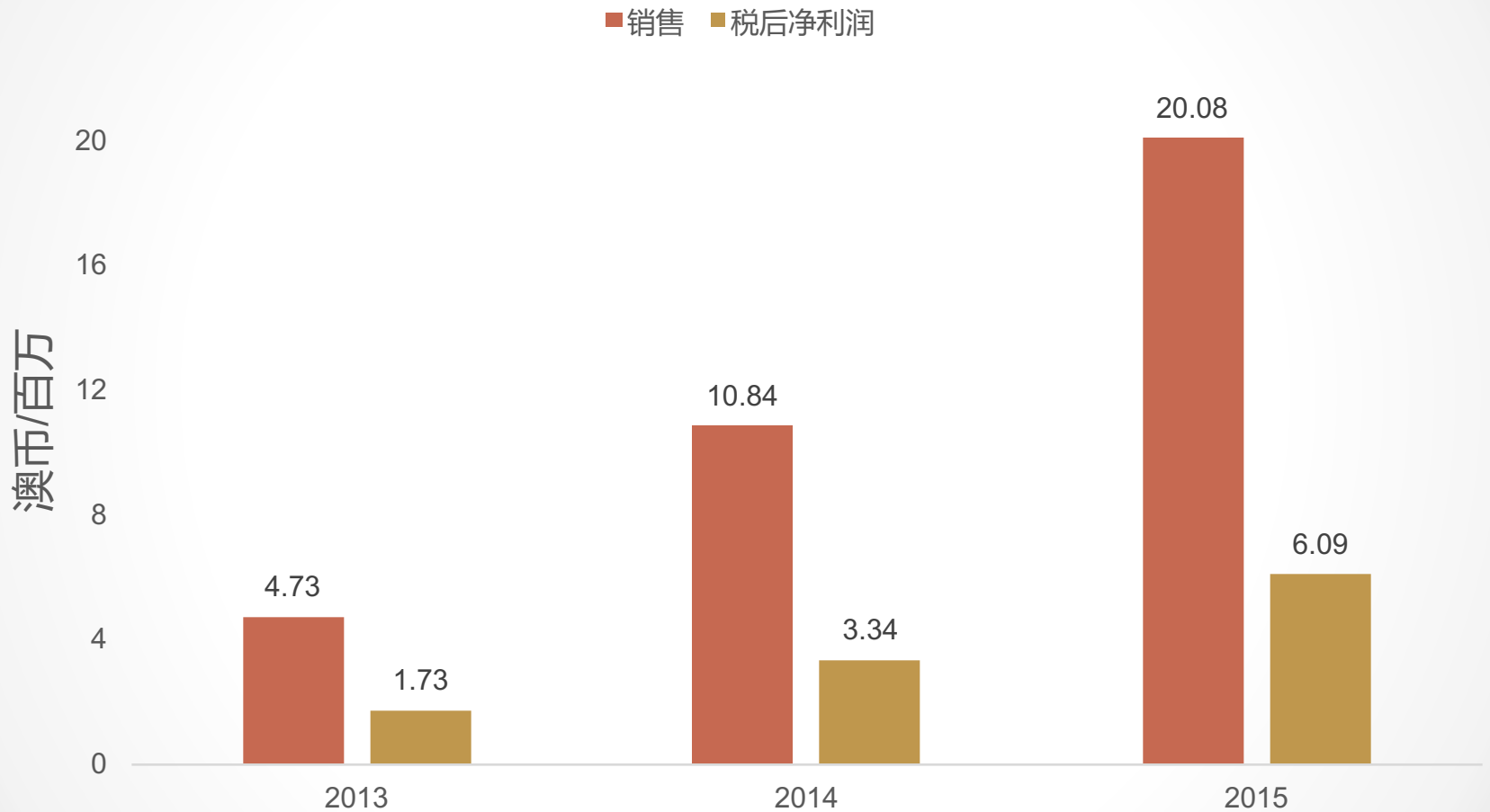
企业管治及任命

- BHL致力于有效管理内部控制及其业务的公司治理
- 公司已按照《ASX公司治理原则和建议》第3版实施内部控制机制及公司治理，尤其是：
 - 董事会独立主席
 - 5位董事会成员中3位为独立董事
- 独立主席Saliba博士是一位公司高管和董事，在若干行业中有着丰富经验。他之前曾参与澳大利亚公开上市项目，并熟悉公司治理的最佳方案及上市后的合规
- 董事万先生是澳大利亚居民及中国公民，拥有超过20多年的房地产开发及管理经验。他同时担任BHL集团的首席执行官
- 德勤（澳大利亚和中国）为BHL集团的审计师以及IPO的独立调查会计师
- HWL Ebsworth 为IPO的澳大利亚法律顾问，竞天公诚为中国法律顾问
- 仲量联行为项目的独立物业估值师

ASX上市公司结构

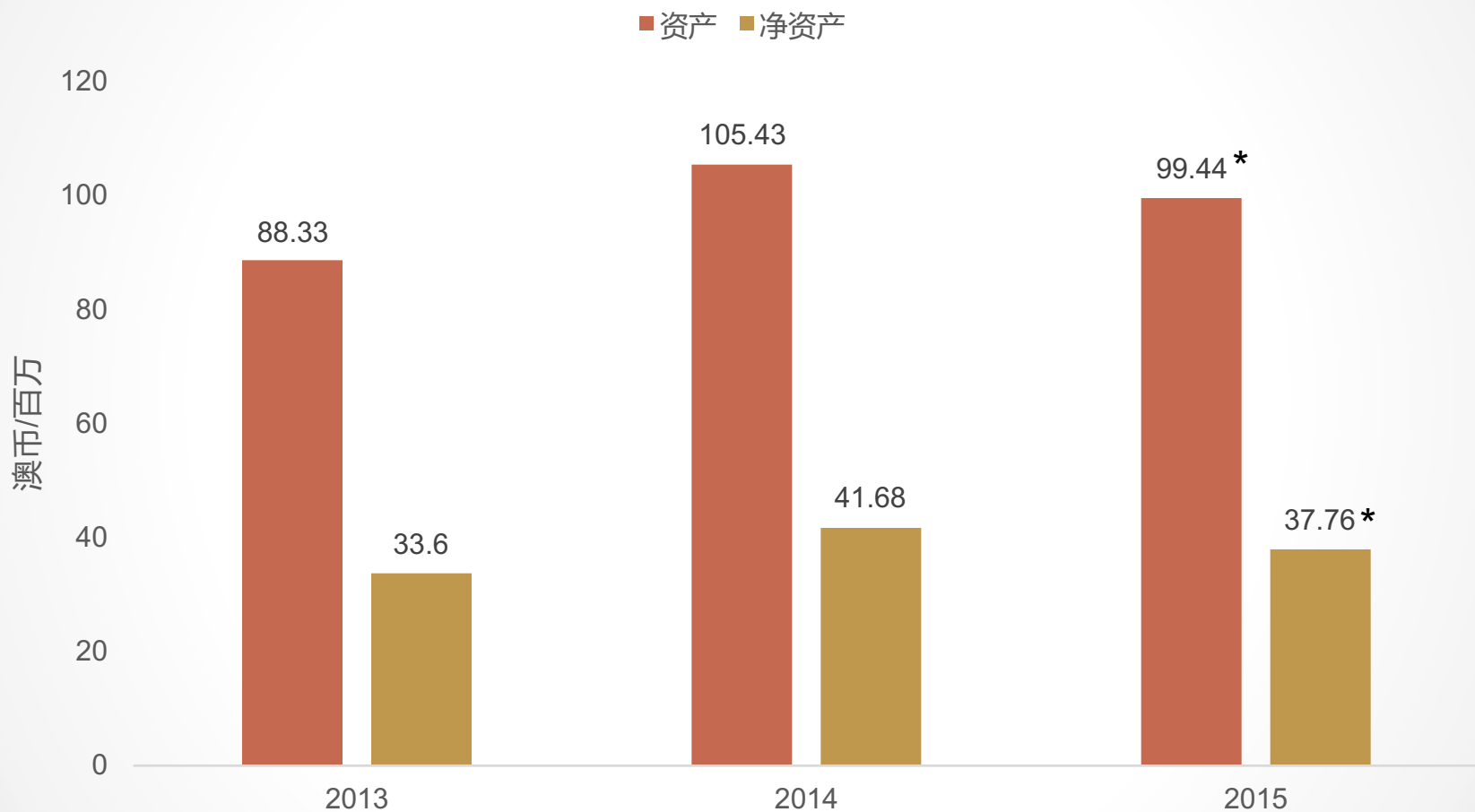


财务表现



所有财务数据由澳大利亚德勤审计; 财政年度截至12月31日
税后净利润包括投资性地产的公允价值变动

财务表现 - 续



* 2015年12月BHL的股本减少约A\$1,270万作为上市重组计划的一部分

可类比公司分析

市场数据截止2016年9月9日

ASX上市公司		股价 (澳币)	市值 (百万澳币)	市盈率
部分房地产开发及管理公司				
CWP	Cedar Woods Properties	4.66	372	7.17x
FRI	Finbar Group	0.84	193	8.67x
PPC	Peet	0.95	461	11.47x
SDG	Sunland Group	1.45	238	8.61x
BHL	Boyuan Holdings Limited	0.20	50	8.19x
部分房地产投资信托(REITs)				
MGR	Mirvac	2.22	8,273	10.28x
SCG	Scentre Group	5.28	28,272	10.42x
SCP	SCA Property Group	2.39	1,775	11.9x
SGP	Stockland Group	5.05	12,223	10.62x

数据来源：晨星

BLUEMOUNT CAPITAL

表达意向

蓝山资本

Level 22 Grosvenor Place 225 George Street Sydney NSW 2000 Australia

AFSL授权代表号码. 456663

Len McDowall
董事总经理

电话: +61 418 673 066

电子邮件: len.mcdowall@bluemountcapital.com

Eric Sun (普通话)
高级顾问

电话: +61 413 255 516

电子邮件: eric.sun@bluemountcapital.com