



Heng Fai Enterprises Limited

恒輝企業控股有限公司

Hong Kong Stock Exchange: 185

股份代号：0185

2014年7月



在引领行业趋势的高收益美国房地产投资信托中，努力把握早期投资良机

免责声明

本手册内容及信息仅供参考，所载内容及信息概不构成对任何有价证券、金融工具的出售要约或要约购买之游说招揽，也不提供有关任何投资服务及投资策略的建议。集团的过往表现及经营业绩仅属历史数据，不作为集团未来业绩的保证。本手册可能包含涉及风险和不确定性的前瞻性表述和意见，而实际结果可能与前瞻性表述及意见中所论及或预期情况产生巨大差异。集团及集团董事、员工或代理人概不承担下述责任义务：

- 1、修正或更新本手册中的前瞻性表述或意见；
- 2、任何前瞻性表述或意见所述情况没有发生或经实践证明不正确。

未经集团事先许可，禁止复制或传播本手册所载内容。对任何因使用此表述或对表述内容做进一步讨论或由表述而引起的任何直接或间接的损失，恒辉企业控股有限公司及其管理人员、董事及雇员概不承担任何责任。

公司概况

恒辉企业控股有限公司（「恒輝企業」）

股份代号	: 185
上市日期	: 1972年12月
已发行股份	: 3,602,657,172
股价(截至2014年4月4日)	: 0.425港元
市值(截至2014年4月4日)	: 15.31亿港元

成功转型成为房地产及医疗房地产投资信托管理公司，在美国房地产市场占据一席之地

- 实现资产管理规模的可持续增长
 - 稳定而高之股息收益
- 由集团主席陈恒辉领导的资深管理团队
- 在国际企业重组领域积累了40多年的丰富经验
 - 成功为来自全球各地不同行业的35家企业实现重组

股票行情

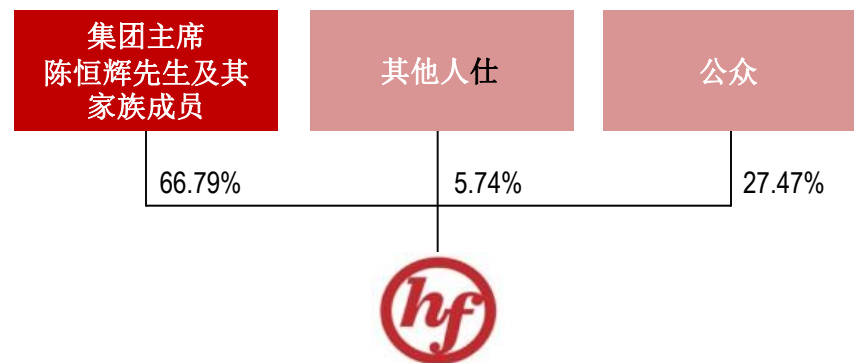
股价（港元）

低价/高价: 0.08 – 0.44港元



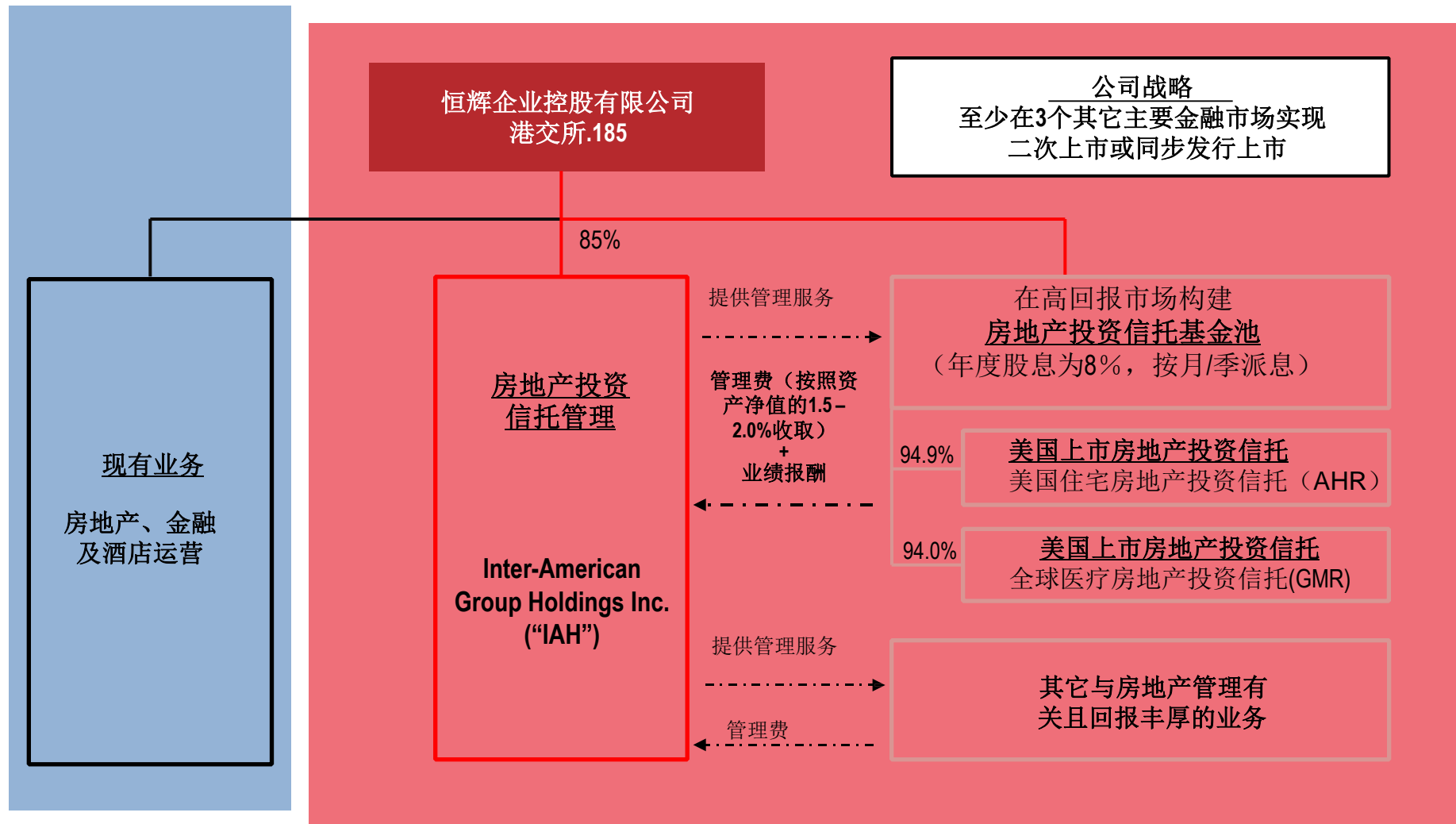
股权结构

(截至2014年3月31日)



业务转型

面向美国房地产及医疗市场高收益房地产投资性的战略转型



恒辉企业的战略发展方向

2013年12月，恒辉企业正式公布其重点业务转型战略

恒辉企业从前的业务策略

企业价值主张: 根据未来发展趋势实现业务流程重组和转型

财务状况:
以非经常性收入为主。收入波动较大，以长远发展作为价值导向

恒辉企业最新业务策略

企业价值主张: 实现可持续增长，增加股东经常性股息收入及增加收入来源

财务状况:
利润更加丰厚，按月或按季支付经常性股息

在美国开展房地产投资信托管理业务。

关于恒辉企业

✓ 恒辉企业控股有限公司 (前稱特速集团有限公司)

从单纯建筑公司成功转型成为一间专注于把握重组商机的企业

- 市值由1992年的3,000万港元（380万美元）增长至2014年的逾14亿港元（1.8亿美元）

公司发展里程碑



管理团队



集团主席陈恒辉先生

- 成功为来自全球各地不同行业的35家企业进行重组
- 在资金管理领域拥有40多年丰富经验

- 过去40年公司重组的杰出案例



管理团队 (续)

骄人业绩

American Pacific Bank

✓ 美国太平洋银行

1987年，以每股0.25美元收購此面臨破產之銀行

重组后: 成为一间在美国纳斯达克上市且品质卓越的高资产银行，其连续5年以上將壞賬率保持為零。

- 1997年，在美国所有上市银行中业绩排名第二十一位。
- 2003年，在西雅图时报举办的“年度西北区100大上市公司”评选中，排名第十三位。
- 2005年，每股售价达12美元



✓ 中国燃气控股有限公司

1997年，以每股0.50港元代價收購在香港聯合交易上市之瀕臨倒閉日本时装零售公司

重组后: 成为中国最大的天然气分销商

- 中国燃气目前股价为每股11港元，市值达560亿港元

管理团队 (续)

骄人业绩



✓ Global Med Technologies, Inc.

自1998年以来，公司從事血库、医院、中央输血中心进行信息管理软件研发筹资

重组后: 成为美国市场领军企业，占有 28% 的市场份额

- 2010年，美国大型上市医疗保健公司、全球血液管理解决方案行业翘楚—**Haemonetics Corp** 以6000万美元的代价收购。
- 与初始投资相比，收购后价值倍增。



✓ SingHaiyi Group Ltd 新海逸集团有限公司 (前身为SingXpress Land Ltd)

起初是一間店面裝置業務供應商公司，随后以建筑装饰而著称

重组后: 成為一間成长型房地产开发公司

- 3年内，市值由400万新加坡元激增至5亿新加坡元。

管理团队 (续)



Tony Chan, 董事总经理

- 於美國華爾街及亞洲投資銀行相關領域擁有逾15年經驗
- 於兩家投資銀行公司專門負責亞洲股本金融產品
- 從2003年11月至2013年9月，擔任新交所上市公司新海逸集團執行董事
- 曾於英國NASD持牌證券行任職證券經理人
- 擁有英屬哥倫比亞大學商貿〔榮譽〕學士，主修金融

为何选择房地产投资信托?为何选择美国市场?

实现从亚洲房地产市场向美国房地产市场的明确战略转型

1 与亚洲相比，进军美国房地产和医疗资产市场会更具吸引力。

- 收益更高
- 初期成本低
- 资本增值潜力更高

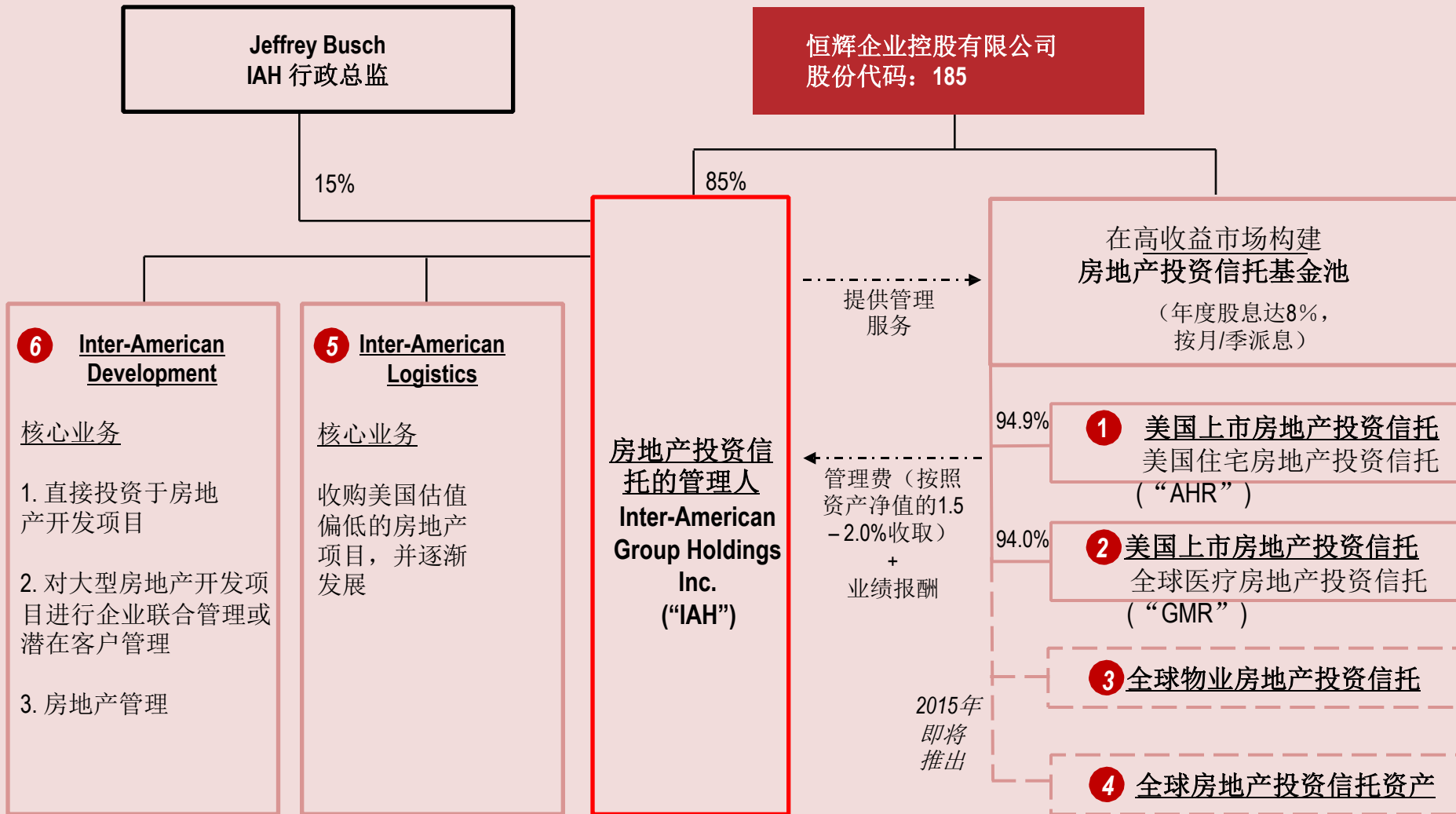
2 恒辉企业及其房地产信托投资基金组合能有效为亚洲投资者提供满足其需求的经常性收益和未来资本收入。

恒辉企业房地产投资信托的管理前景

制定旨在保持业绩增长及带来经常性股息收入的经营战略

- 1 主要在美国成立并发展房地产投资信托，以便获得丰厚的可持续收益（即年息8%）
- 2 通过由Inter-American Group Holdings Inc.（“IAH”）直接管理房地产投资信托，来开发高度发展且极具潜力的经常性收入来源。
- 3 通过在各交易所实现二次上市或同步发行上市（如英国另类投资市场、新交所）来为公司及房地产投资信托筹集更多资金。

业务概览



房地产投资信托管理

1 美国住宅房地产投资信托("AHR")

- 是一间美国上市公司，在就业率和入住率高的区域精选一批已出租的单一家庭住宅进行投资
- 遵循严格的承保标准，包括对地理位置、周边条件、租户组合、以及资本升值潜力等多方审核，并获得区域市场的鼎力支持
- 年度的目标股息收益为8%，按季支付



房地产投资信托管理(续)

2 全球医疗房地产投资信托 (GMR)

- 是一间美国上市公司，对三方净租赁医疗房地产进行投资
- 无须支付设备维护管理费
- 按月支付 (适合退休人士的需求)
- 年度目标股息收益为**8%**，按月支付



房地产投资信托管理(续)

2015年即将推出

3 全球物业房地产投资信托(“GPR”)

- 於日本、美国、加拿大、中国大陆、新加坡、马来西亚、香港及欧洲等地购买能带来可持续增长的高收益全球小众房地产
- 年度目标股息收益率为8%，按月支付

全球房地产投资信托资产(“GRA”)

4

- 投资于高收益、高现金流、以及财务状况雄厚的资产（如数据中心、工业设施、生产设备等）
- 年度目标股息收益率为10%，按月支付

5 Inter-American Logistics – 房产项目“孵化式”发展

- 收购尚未满足AHR投资标准（如暂未出租）的低价美国房地产项目
- 进行翻新，以提高此类房地产项目的租金收益

退出策略

- 房产项目一旦能符合AHR严格的承保标准并达到收益目标，即让其从此遵循美国住宅房地产投资信托（AHR）
- 直接出售予想直接获得高收益房产所有权的海外投资者

6 Inter-American Development(“IAD”)- 房地产开发项目

- 拥有一批经验丰富的管理团队，旨在把握低风险、高回报的美国房地产项目开发良机。

IAD业务的3项收入来源

- 把握独特的项目开发机遇并直接投资
- 对大型房地产开发项目进行企业联合管理或潜在客户管理
- 对在美国的物业进行第三方管理（如推行绩效奖励政策）

IA管理团队



Jeffrey Busch
行政总监



- 曾效力于两任美国总统，担任住房和城市发展部(HUD) 副部长及美国驻联合国日内瓦大使
- 监督住房和城市发展部预算达**32亿美元**的住房和商业房地产开发
- 作为房地产开发者、管理者和投资者，拥有**20多年**从业经验。
- 已开发了价值达数亿美元的大型住宅、商业、酒店、及零售物业项目
- 毕业于纽约大学斯特恩商学院，并取得纽约大学公共管理学硕士学位、埃默里大学法学博士学位。

IA管理团队(续)



Eric Illowsky
营运总监



- 曾在迪士尼公司、Cox Communications、美国网络公司（USA Networks）、好莱坞媒体公司（Hollywood Media Corp）从事大型商业交易以及建立企业伙伴关系
- 在房地产行业经验丰富，曾参与乔治敦投资（Georgetown Investments）、JLR地产、格兰大道联营公司（Grand Avenue Associates）硬资产投资
- 作为一名董事兼顾问，他负责多户住宅收购中的资料收集、评估及成交工作，并进行风险分析和财务监督
- 1998年至2008年，他曾负责好莱坞媒体公司的收购、分销、合作伙伴开发及各类经营整合等工作。
- 他曾就读于沃顿商学院和加州大学洛杉矶分校并获得商学学位

IA管理团队(续)



David Young

全球医疗房地产投资信托
行政总裁

- 在90年代，他曾负责医疗保健房地产投资者(NYSE/ HCP) 的业务发展，在他的带领下，该信托的投资组合资产从3亿美元增长至35亿美元，投资者年度内部回报率达23%。



- 2002年，由他设计并共同推出了Windrose房地产投资信托（NYSE/ WRS）。2007年，WRS并入位于俄亥俄州托莱多市的医疗保健房地产投资信托（NYSE/ HCN）

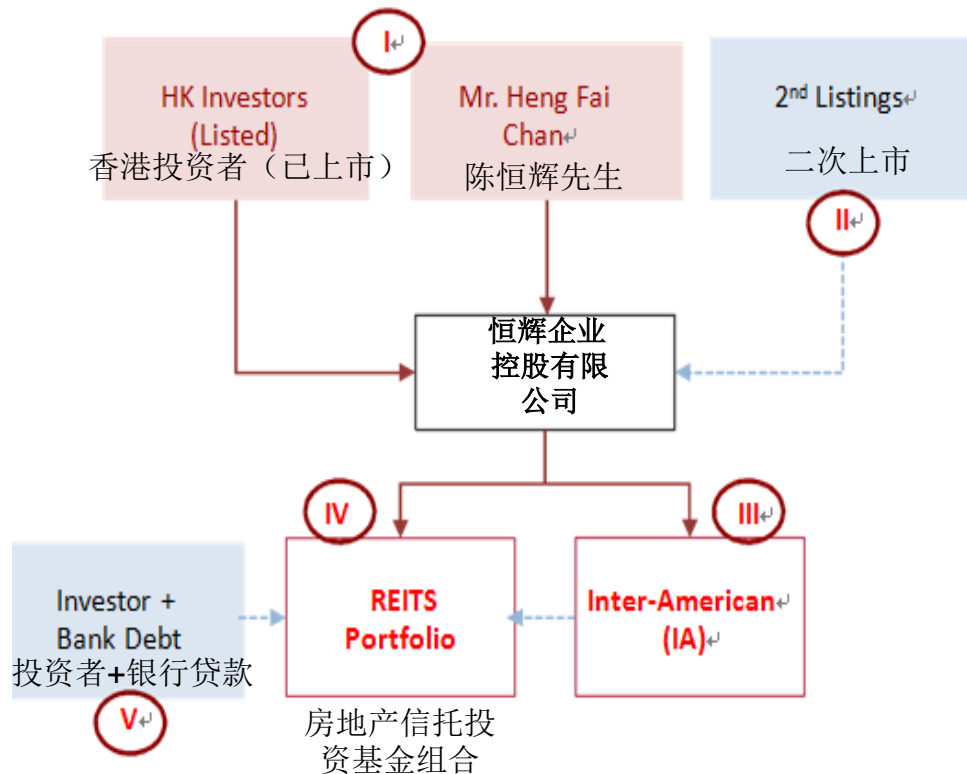


- 为通用电气金融服务公司设计并开发了一项专门的医院房地产金融业务，并曾亲自监督许多大型医院和医师诊所房地产项目的成功融资



房地产信托投资基金组合的管理架构

恒辉企业将持有IA85%的股权，并已投资于房地产投资信托及房地产开发项目



说明:

- I. 恒辉企业现在的投资者
- II. 在伦敦另类投资市场交易所二次上市，随后在新加坡和美国上市
- III. IAH是一间从事房地产投资信托管理及房地产开发的公司
- IV. 房地产投资信托基金组合包括：AHR, GMR, GPR及GRA
- V. 未来房地产投资信托的投资者及银行债务

恒辉企业如何实现美国住宅房地产投资信托的增值

实现美国住宅房地产投资信托境外交易〔OTC〕(预计将于2014年7月成功上市); 进一步提升资质, 寻求在纳斯达克〔NASDAQ〕全球市场上市

收购单一家庭住宅(SFHs), 通过翻新实现增值, 且使其符合严格的承保标准

目标: 派发截至2014年3月31日年度首季的8%股息

AHR旗下资产

美国独院住宅



覆盖城市:

- 德克萨斯州，达拉斯市
- 德克萨斯州，休斯敦市
- 佐治亚州，亚特兰大市
- 北卡罗来纳州，夏洛特市
- 佛罗里达州，坦帕市
- 佛罗里达州，奥兰多市



我们的房地产投资信托管理策略

- 1 实现房地产投资信托附属AHR的资本化，并派发约8%的年度股息
- 2 与AHR签署长期协议，由恒辉企业占股85%的IAH进行管理
- 3 IA的管理费实际相当于房地产投资信托净年值的1.5-2%
- 4 房地产投资信托规模的扩大会增加管理费和利润。
- 5 IAH 获得房地产投资信托8%以上年度股息的20%
- 6 开发高回报率的辅助收入项目，如销售保险、公用事业设施、家庭监控设备等

恒辉企业财务回顾

	2013	2012	2011	2010	2009
千港元		截至3月31日年度			
年度盈亏	30,004	(188,286)	51,282	190,974	(111,587)
千港元		截至3月31日			
公司所有人应占权益	904,396	820,040	962,685	772,679	427,704