

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Heng Fai Enterprises Limited

恒輝企業控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：185)

截至二零一四年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

恒輝企業控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年九月三十日止六個月(「期間」)之未經審核綜合業績，有關業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益賬

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
收益	3	32,064	14,622
銷售成本		(989)	(887)
毛利		31,075	13,735
其他營運收入		2,628	967
出售按公平值計入損益之金融資產收益		648	1,740
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益(虧損)		10,078	(11,318)
已收回壞賬		-	57
行政開支		(41,868)	(52,225)
重估投資物業之公平值收益		14,657	13,933

簡明綜合損益賬(續)
截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
經營溢利(虧損)	4	17,218	(33,111)
融資成本	5	(4,512)	(2,912)
分佔聯營公司業績		(988)	(291)
除所得稅前溢利(虧損)		11,718	(36,314)
所得稅支出	6	(1,844)	(180)
期間溢利(虧損)		<u>9,874</u>	<u>(36,494)</u>
應佔期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		9,758	(36,264)
非控股權益		116	(230)
		<u>9,874</u>	<u>(36,494)</u>
每股盈利(虧損)	8		
		港仙	港仙
—基本及攤薄		<u>0.27</u>	<u>(1.01)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益賬
截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
期間溢利(虧損)	<u>9,874</u>	<u>(36,494)</u>
其他全面開支：		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(12,339)</u>	<u>(9,668)</u>
期間其他全面開支	<u>(12,339)</u>	<u>(9,668)</u>
期間全面虧損總額	<u>(2,465)</u>	<u>(46,162)</u>
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(2,068)	(45,932)
非控股權益	<u>(397)</u>	<u>(230)</u>
	<u>(2,465)</u>	<u>(46,162)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	15,197	14,903
預付租賃款項		20,759	20,999
投資物業	9	980,591	711,914
於聯營公司之權益		3,780	3,120
可供出售金融資產		3,334	3,334
已抵押銀行存款		4,716	4,738
		<u>1,028,377</u>	<u>759,008</u>
流動資產			
存貨		177	215
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	10	61,280	49,425
應收貸款		612	612
按公平值計入損益之金融資產		92,339	126,350
已抵押銀行存款		30,402	49,535
銀行結餘及現金		44,793	102,732
		<u>229,603</u>	<u>328,869</u>
持作出售資產		—	6,450
		<u>229,603</u>	<u>335,319</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項以及應計費用	11	12,453	8,887
借貸—即期部分		138,818	101,716
融資租約承擔—即期部分		221	103
應繳稅項		2,322	481
結欠一名董事款項		28,224	61,165
		<u>182,038</u>	<u>172,352</u>
流動資產淨值		<u>47,565</u>	<u>162,967</u>
資產總值減流動負債		<u>1,075,942</u>	<u>921,975</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借貨—非即期部分		236,957	99,590
融資租約承擔—非即期部分		715	345
遞延稅項		270	270
		<u>237,942</u>	<u>100,205</u>
資產淨值		<u>838,000</u>	<u>821,770</u>
資本及儲備			
股本	12	989,646	970,951
儲備		<u>(146,221)</u>	<u>(144,153)</u>
本公司擁有人應佔權益		843,425	826,798
非控股權益		<u>(5,425)</u>	<u>(5,028)</u>
權益總額		<u>838,000</u>	<u>821,770</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

1. 一般資料

恒輝企業控股有限公司(「本公司」)為在香港註冊成立並以香港為註冊地之上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)之主要業務為投資控股、物業投資及買賣、酒店業務、證券買賣及投資、財資投資、物業發展及房地產投資信託及房地產發展管理。

未經審核綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表已於二零一四年十一月二十八日經董事會批准刊發。綜合財務報表為未經審核，但已經本公司審核委員會審閱。

2. 編製基準及主要會計政策

本截至二零一四年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。國際會計準則(「國際會計準則」)第34號與香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」一致，因此本未經審核簡明綜合財務報表亦按香港會計準則第34號編製。

管理層在編製符合國際會計準則／香港會計準則第34號規定的未經審核簡明綜合財務報表時所做的判斷、估計和假設，會影響會計政策的應用和按目前情況為基準計算的呈報資產和負債、收入和支出的金額。實際結果可能與估計金額有異。

本未經審核簡明綜合財務報表應當結合本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。本集團的金融風險管理政策已載列於本公司二零一四年年度報告。截至二零一四年九月三十日止六個月，金融風險管理政策沒有重大改變。

本集團未經審核簡明綜合財務報表闡述了自截至二零一四年三月三十一日止年度的年度財務報表刊發以來，在瞭解本集團的財務狀況變動和表現方面確屬重要的事件和交易。此未經審核簡明綜合財務報表沒有包括按照《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)或《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)規定編製完整財務報表所需的所有資料。

本未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致。

3. 分部資料

本集團分為六個(二零一三年:六個)主要經營分部—證券買賣及投資、財資投資、物業投資及買賣、酒店業務、物業發展以及房地產投資信託及房地產發展管理。該等主要經營業務為執行董事向各分部分配資源及評估其表現之基準。

有關向執行董事提供之本集團可報告分部資料載列如下：

	分部收益		分部業績	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
按可報告分部劃分：				
融資業務	-	12	-	(630)
證券買賣及投資	3,940	1,663	14,304	(8,652)
財資投資	413	656	(383)	568
物業投資及買賣	18,521	8,541	28,293	19,137
酒店業務	3,644	3,750	(1,086)	110
物業發展	-	-	(160)	-
房地產投資信託及 房地產發展管理	5,546	-	(2,010)	-
	32,064	14,622	38,958	10,533
未分配其他收入			2,581	138
未分配公司開支			(26,652)	(45,245)
經營溢利(虧損)			14,887	(34,574)
融資成本			(2,181)	(1,449)
分佔聯營公司業績			(988)	(291)
除所得稅前溢利(虧損)			11,718	(36,314)
所得稅支出			(1,844)	(180)
期間溢利(虧損)			9,874	(36,494)

4. 經營溢利(虧損)

	截至以下日期止六個月	
	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
折舊	907	652
預付租賃款項攤銷	240	240
股息收入	(3,940)	(1,663)

經營溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

折舊	907	652
預付租賃款項攤銷	240	240
股息收入	(3,940)	(1,663)

5. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行貸款及透支之利息	4,512	1,566
非可換股債券之利息支出	-	1,346
	<u>4,512</u>	<u>2,912</u>

6. 所得稅支出

於同期及期間，香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

海外溢利之稅項乃就期間估計應課稅溢利，按實體經營業務所在國家之現行稅率計算。

	截至以下日期止六個月	
	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)
本期稅項		
—香港	-	-
—海外	1,825	-
	<u>1,825</u>	<u>-</u>
過往年度撥備不足		
—海外	19	180
	<u>19</u>	<u>180</u>
期間稅項開支總額	<u>1,844</u>	<u>180</u>

7. 股息

於期間或於截至二零一三年九月三十日止六個月(「同期」)均無派付任何股息。本公司董事不建議派付任何中期股息。

8. 每股溢利(虧損)

每股基本溢利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔期間溢利約9,758,000港元(同期：虧損約36,264,000港元)及於期間內已發行普通股加權平均數3,640,886,683股(同期：3,588,449,786股)計算。

於同期及期間，概無任何潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 投資物業／物業、廠房及設備

於本期間，本集團收購投資物業、物業、廠房及設備約249,700,000港元(同期：約43,900,000港元)。

10. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

於報告期間結算日，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	1,931	414
61至90日	505	38
90日以上	9,887	7,532
	<hr/>	<hr/>
	12,323	7,984
其他應收款項、按金及預付款項	48,480	40,964
預付租賃款項	477	477
	<hr/>	<hr/>
	61,280	49,425
	<hr/>	<hr/>

11. 貿易及其他應付款項以及應計費用

於期間結算日，貿易應付款項根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	563	153
61至90日	-	-
90日以上	-	-
	<hr/>	<hr/>
	563	153
其他應付款項及應計費用	11,890	8,734
	<hr/>	<hr/>
	12,453	8,887
	<hr/>	<hr/>

12. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日	3,602,657,172	970,951
發行新股份	<u>53,000,000</u>	<u>18,695</u>
於二零一四年九月三十日	<u>3,655,657,172</u>	<u>989,646</u>

13. 資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團借貸約376,700,000港元(二零一四年三月三十一日：201,300,000港元)，主要以本集團賬面總值約871,000,000港元(二零一四年三月三十一日：667,200,000港元)之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、汽車及銀行存款作抵押。

14. 資本承擔

於期間結算日，本集團擁有以下資本承擔：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就收購投資物業已訂約但未於簡明綜合財務報表內 提供之資本開支	<u>-</u>	<u>20,186</u>

15. 關連方交易

於期間，除向董事(作為主要管理人員)支付酬金以作為主要管理人員之報酬外，並無於期間與彼等訂立任何交易(同期：無)。

16. 期後事項

於二零一四年十月八日，本公司股本賬進賬款項減少一筆相當於800,000,000港元之款項(「資本削減」)，並於同日生效。由資本削減產生之進賬額撥至本公司資本削減儲備賬，其中約651,000,000港元已用於抵銷本公司賬戶內之累計虧損。

管理層討論及分析

業務回顧

與同期之營業額約14,600,000港元相比，本集團於期間錄得營業額約32,100,000港元，增加約119%。營業額上升，主要由於實行二零一三年十二月制定之全新房地產投資信託擁有及管理策略。

本公司同期虧損約36,300,000港元之狀況扭轉為本期間擁有人應佔溢利約9,800,000港元，反映新企業策略之貢獻。

因此，本公司同期每股虧損1.01港仙扭轉為本期間每股基本盈利為0.27港仙。

物業發展

本集團繼續物色新物業發展項目及具吸引力之投資機遇(主要於美國)，亦正評估重建其於亞洲之投資組合中若干較舊物業之可行性，以促進長期增長。

酒店業務

期間，酒店業務分部之收益下跌3%至約3,600,000港元，致使分部虧損約1,100,000港元，而同期則錄得溢利約100,000港元。

證券買賣

期間，本集團之證券業務錄得經營溢利約14,300,000港元，而同期則錄得經營虧損約8,700,000港元。

物業投資及買賣

期間，物業投資及買賣分部貢獻收益約18,500,000港元(同期：8,500,000港元)及經營溢利約28,300,000港元(同期：19,100,000港元)，包括重估投資物業公平值收益約14,700,000港元(同期收益則約為13,900,000港元)。

房地產投資信託及房地產發展管理

於期間，新房地產投資信託及房地產發展管理分部貢獻約5,500,000港元之收益(同期：零)及造成約2,000,000港元之經營虧損(同期：零)。

其他投資

於二零一四年九月三十日，本集團持有RSI International Systems Inc. (「RSI」，於加拿大證券交易所創業板上市之公司)約25.9%已發行股本。期間，本集團分佔RSI虧損約1,000,000港元。

流動資金及資金來源

於二零一四年九月三十日，本集團之權益總額約為838,000,000港元(二零一四年三月三十一日：821,800,000港元)，銀行結餘、現金及已抵押銀行存款則約為79,900,000港元(二零一四年三月三十一日：157,000,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。總借貸增至約376,700,000港元(二零一四年三月三十一日：201,800,000港元)，主要由於為配合新企業策略，期間獲取銀行融資以於美國收購單棟出租單位(「單棟出租單位」)及醫療設施。借貸主要以港元、新加坡元及美元列值。於二零一四年九月三十日，本集團之流動比率為1.3(二零一四年三月三十一日：1.9)，資產負債比率(定義為總借貸減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款相對資產總值之比率)則為23.6%(二零一四年三月三十一日：4.1%)。

有關重大投資之重大收購及出售交易

於二零一三年十二月六日，本集團制定三管齊下策略(「該策略」)，涉及(i)開拓及發展主打美國之房地產投資信託(「房地產投資信託」)，目標年度回報率達8.0%；(ii)本集團透過其擁有85%權益且於美國註冊成立之附屬公司Inter-American Group Holdings Inc.(美州集團控股公司)(「IA Group」)直接管理該等房地產投資信託，藉此建立穩定經常性收入來源；及(iii)透過在多間國際交易所上市為本公司及房地產投資信託集資。

為實行該策略，於期間內：

- (a) American Housing REIT, Inc.(美州房地產投資信託)(「AHR」)(一間本集團擁有99.6%權益且於美國註冊成立之公司)收購約80間主要位於美國德薩斯州達拉斯及候斯頓市區之單棟出租單位，總收購代價約為8,600,000美元。期間，AHR派付兩個連續季度之股息，年度回報率超過8.0%。
- (b) Global Medical REIT, Inc.(國際醫療房地產投資信託)(「GMR」)(一間本集團擁有99.5%權益且於美國註冊成立之公司)以約25,200,000美元收購兩間位於美國內布拉斯加州奧馬哈市及北卡羅萊納州阿什維爾市之醫療設施。期間，GMR派付四個連續月份之股息，年度回報率超過8.0%。

或然負債

本公司已就Corporate Residence Pte Ltd(一間由新海逸集團有限公司及本集團分別擁有90%及10%權益之公司)所獲銀行融資按比例向銀行提供2,100,000新加坡元擔保。

外匯風險

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債以美元、港元、新加坡元及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定，而本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團將來可能制定外匯對沖政策，為涉及日圓及新加坡元之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及與表現掛鈎花紅。本集團亦可向合資格僱員授出購股權。員工成本總額(包括期間董事酬金)達23,300,000港元(同期：32,600,000港元)。

於二零一四年九月三十日，本集團聘用約60名僱員。

資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團主要以賬面總值約871,000,000港元(二零一四年三月三十一日：667,200,000港元)之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、汽車及銀行存款作為約376,700,000港元(二零一四年三月三十一日：201,300,000港元)借貸之抵押。

前景及展望

為配合該策略，本集團已透過其擁有85%權益之美國附屬公司IA Group實行一項嶄新策略，擁有及管理於美國上市之房地產投資信託，有關房地產投資信託每季或每月派發高於平均水平之股息，年度回報率超過8%。除股息回報率外，本集團於最近回顧期內已開始就所管理房地產投資信託資產收取1.5%至2.0%管理費，且預期該收益來源將隨著房地產投資信託規模擴大而增長。

本集團現時擁有兩間在美國場外交易市場上市的房地產投資信託American Housing REIT Inc.(美州房地產投資信託)(「AHR」)及Global Medical REIT Inc.(國際醫療房地產投資信託)(「GMR」)。前者現時擁有單棟出租單位組合，而後者正建立治理高度急性病症之醫療設施組合；兩項房地產投資信託均位於美國，且正籌劃轉往納斯達克主板市場掛牌，倘撇除任何不可預見情況，應於截至二零一五年三月三十一日止年度前成事。

AHR擬按指示性50%或以上貸款價值比率取得銀行融資，以加快建造單棟出租單位的步伐。期間，GMR以代價21,700,000美元收購一間位於美國奧馬哈市之長期急性病症護理醫院，隨後以代價2,520,000美元收購一間位於美國北卡羅萊納州阿什維爾市之整形外科手術中心。本集團計劃積極提升GMR資產淨值，透過與有意退出房地產市場風險之開發商以及擬出售實質資產以專注其核心業務之營運商合作，對準情勢資產。

IA Group亦正於美國物色及爭取重大物業開發機遇並將由其旗下開發項目公司Inter-American Development, LLC(美州國際發展公司) (「IAD」)管理。IAD由具備豐富經驗之團隊帶領，現正物色可由其擔當可向第三方分拆物業之主開發商之項目。憑藉其管理能力，本集團相信，在目前美國房地產市場週期所處階段，該等機遇可提升股東價值。

本集團已委任Allenby Capital Limited為其指定顧問及經紀，以考慮於英國另類投資市場作第二上市。本集團期望進軍英國股本市場，藉以加快推行發展計劃及房地產投資信託策略，並將於有重大最新進展時另行刊發公佈。

董事之證券交易

本公司已採納標準守則，作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，且全體董事確認其已於期間內全面遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第13.51B(1)條更新董事資料

根據上市規則第13.51B條，本公司二零一四年年報日期後之若干董事資料變更載列如下：

本公司一名非執行董事兼副主席林家禮博士於二零一四年九月十二日獲委任為銘源醫療發展有限公司及中國天然氣集團有限公司(均為聯交所上市公司)獨立非執行董事，並不再為Next-Generation Satellite Communications Limited及遠東控股國際有限公司(均為聯交所上市公司)之獨立非執行董事，分別自二零一四年八月十四日及二零一四年十月二十一日起生效。

企業管治常規守則

本公司已於整個期間採納上市規則附錄十四所載之原則，並已遵守當中所載企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文（「守則條文」）及（如適用）建議最佳常規，惟下列偏離情況除外：

- i. 概無非執行董事按特定任期獲委任，此已偏離守則條文第A.4.1條之規定。然而，由於董事須遵守本公司組織章程細則及上市規則輪值告退之規定，故董事會認為，本公司已設立足夠措施確保本公司企業管治常規不較守則條文寬鬆。
- ii. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席本公司之股東大會。非執行董事林家禮博士因其當時不在香港而未能出席本公司於二零一四年八月二十八日舉行之股東週年大會。

審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論（其中包括）審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱期間之未經審核中期財務資料。審核委員會由三名獨立非執行董事黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生組成。

於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網址www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」及本公司網址<http://www.hengfaenterprises.com>「投資者關係」公佈以供閱覽。

承董事會命
恒輝企業控股有限公司
董事總經理
陳統運

香港，二零一四年十一月二十八日

於本公佈日期，執行董事為陳恒輝先生、陳統運先生、陳玉嬌女士；非執行董事為林家禮博士及鄺國禎先生；及獨立非執行董事為黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生。