

A panoramic view of the Hong Kong skyline, including the Bank of China Tower and other skyscrapers, under a cloudy sky.

# 鼎豐集團

# DIFFER GROUP

6878.HK

2019年3月

DISCLAIMER

# 免責聲明

此檔或資料可能包括一些「前瞻性預測」，包括但並不限於，有關公司戰略部署的實施、及未來業務發展和經濟表現的預測。

這些前瞻性預測雖然代表我方對業務發展的判斷和未來期望，但一系列的風險、不確定因素和其它法定要求可能會導致實際的發展及結果與我們的期望或預測有重大差距。

這些因素包括但並不限於，(1)市場概況、宏觀經濟、政府和規管的趨向變化；(2)本地和國際證券市場匯率和利率的變動；(3)競爭壓力；(4)科技發展；(5)客戶、承諾者及夥伴的財務狀況或信貸條件的變化，以及他們經營市場策略的變動；(6)法律法規的變動；(7)管理層和公司組織架構的變動；及(8)其它可能對公司業務和財務模式或有重大負面影響的關鍵因素等。

我們沒有任何責任(且明確聲明免除任何此類責任)因應市場新資訊、未來活動或其他情況來更新或修改此檔或資料之前瞻性預測。

未經我方事先書面同意下，此檔或資料不能被複印、派發或以任何方式傳送予任何其它人士，或被以任何形式融合於其它檔或材料中。

此檔並不構成，(1)對任何在香港或其它地區之證券的銷售邀約；(2)對達成任何證券的收購、出售或認購之協議的邀約；或(3)與任何證券的發行有關。

未經我方書面允許，此檔(和所載的資料)不可作為任何印刷用途或派發予任何其他人。

# 目 录

## CONTENTS

1

關於鼎豐  
ABOUT DIFFER



2

2018年全年業績  
2018 ANNUAL RESULTS



3

業務概覽和發展方向  
BUSINESS OVERVIEW



4

問答  
Q&A



5

附錄  
APPENDIX

# SECTION 01

---

# 關於鼎豐

ABOUT DIFFER

## INTRODUCTION

# 鼎豐簡介

鼎豐集團成立於2008年，已從一家金融服務公司發展成為金融控股、文旅產業並存的多元化、規模化、綜合化的集團公司。鼎豐集團控股於2013年12月在香港聯交所創業板掛牌上市，成為海西第一家在香港上市的類金融集團，並於2015年7月成功轉往主機板上市（股份代號：6878.HK）。憑藉穩健、快速的業務增長，集團獲選2015年福布斯“中國上市潛力企業100強”、2017年“金港股最具價值金融股公司”及福布斯亞洲最佳中小上市企業。

金融控股以資產管理和融資租賃雙引擎驅動金融服務的持續增長，並借力在香港平臺獲發的金融牌照拓展境外證券交易及資產管理業務，推動集團進一步走向專業化和國際化。依託強大的金融背景，鼎豐集團將業務版圖從金融控股積極延伸至文旅產業，以文化旅遊、特色小鎮為核心，涵蓋健康養生、商業資產、住宅資產、酒店資產、物業管理等領域，開創高效、靈活的“發現價值，創造價值，實現價值”的產融結合業務模式。

鼎豐集團秉持“誠信、感恩、縝密、敢為”的精神，穩健發展金融業務，深耕文旅產業，在新經濟新金融的浪潮中乘勢而上，致力於構建完善的綜合性金融服務平臺和多元化資產管理藍圖，為股東、員工和社會創造更大價值。



DIFFER HISTORY

## 發展歷程



HONORS &amp; AWARDS

# 鼎豐榮譽

- 2019**
  - 第二屆中國卓越IR最佳創新獎
- 2018**
  - 鼎豐集團榮獲2017年福布斯亞洲最佳中小上市企業
- 2017**
  - 鼎豐集團榮獲2017年度最具價值金融股公司
- 2016**
  - 鼎豐集團榮膺2015/2016年度香港公益金頒發“公益榮譽獎”
  - 鼎豐集團榮獲香港投資者關係協會第二屆香港投資者關係大獎“卓越獎”
- 2015**
  - 鼎豐集團榮獲香港“銀行及金融服務企業獎•最佳大中華融資金融企業”大獎
  - 鼎豐集團榮獲“金典獎”暨全國助力中小企業成長十佳金融服務平臺
  - 鼎豐集團榮登“2015福布斯中國上市潛力企業100強”榜單第11位
- 2014**
  - 鼎豐集團、鼎豐創投連續三年雙雙榮獲“年度納稅大戶”稱號
- 2013**
  - 鼎豐集團榮獲“美麗中國·百佳創新示範企業”稱號

CORE COMPETITIVENESS

# 核心競爭力

總部位於廈門，受惠福建自貿區及「一帶一路」等扶持政策

海西地區市值最大、牌照最全的類金融上市企業，獲福建省政府及廈門市政府大力支持

多元化業務板塊，可適時靈活調整策略

地域網路優勢促進與商會及銀行的關係(其中長期合作的銀行超過10家，遠超同業)

嚴格的批核管理加上高效健全的風險管理系統，於2018年全年錄得約0.5%的低壞賬率

擁有強大的資產管理團隊，有能力處置短、中、長期的不良資產和價值資產，更進一步延伸至文旅產業

## SECTION 02

---

# 2018年全年業績

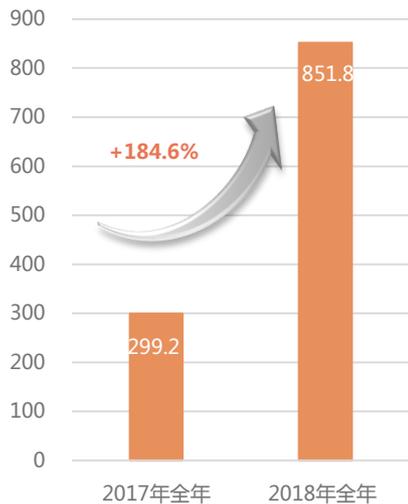
2018 ANNUAL RESULTS

2018 ANNUAL RESULTS SUMMARY

# 2018全年業績概覽

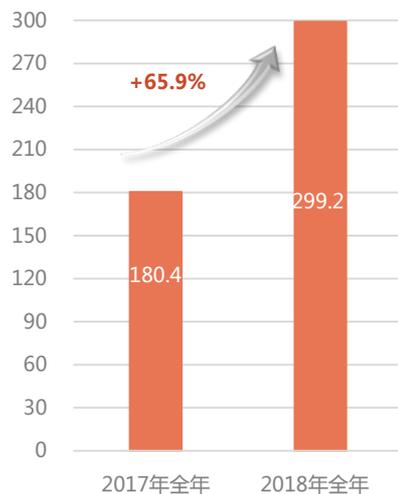
## 營業額

(人民幣 百萬元)



## 溢利

(人民幣 百萬元)



完成收購鼎豐文旅事項，出售鼎豐天境1期及2期使資產管理收入大幅增長

鼎豐文旅發展專案為資產管理業務帶來重大收益

鞏固資本基礎、加快發展不良資產及價值資產業務

2018 ANNUAL RESULTS SUMMARY

# 2018全年業績概覽

(人民幣千元)	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	同比變化
營業額	299,268	851,809	+184.6%
資產管理業務	118,053	715,038	+505.6%
融資租賃服務	52,831	33,610	-36.4%
金融服務*	128,384	103,161	-19.6%
溢利	180,420	299,276	+65.9%
股東應占溢利	174,336	264,223	+51.6%
每股基本盈利(人民幣分)	4.12	5.56	+35.0%
每股資產淨值(人民幣分)	30.9	30.2	-0.7%
平均股本回報率(%)	14.4%	18.1%	+3.7%
平均資產回報率(%)	13.9%	19.9%	+6.0%

自完成對鼎豐文旅的收購以來，資產管理業務得到進一步拓展，從不良資產延伸至價值資產。出售鼎豐天境1期及2期帶來可觀收入。

集團的融資租賃服務收入減少乃受期內香港的融資租賃收入貢獻減少所致。香港將集中資源發展1號牌和9號牌相關證券業務。

鑒於中國各銀行收緊信貸控制而中小企業融資服務需求龐大，委託貸款服務收入略有增加，但財務顧問服務收入則因客戶取得銀行融資金額減少而下調。因此，整體金融服務收入下降。

溢利增加主要由於資產管理業務收入大幅增加。

\*包括快捷貸款服務，財務顧問服務，供應鏈金融服務及擔保服務

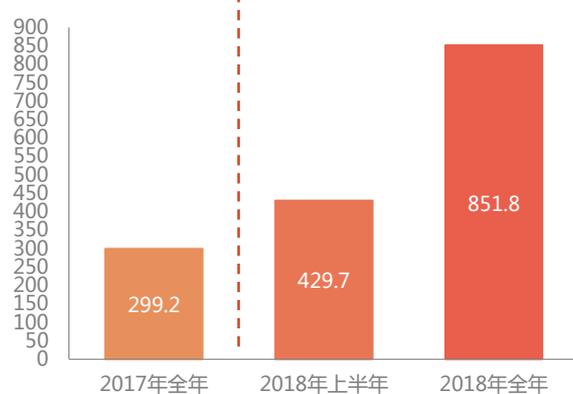
股份代号 / Stock Code: 6878.HK

# 收入分析

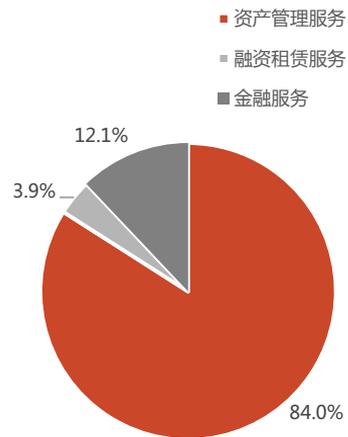
多元化業務適應市場需求→收入持續增長

## 收益

(百萬元人民幣)



## 收益按業務分析%



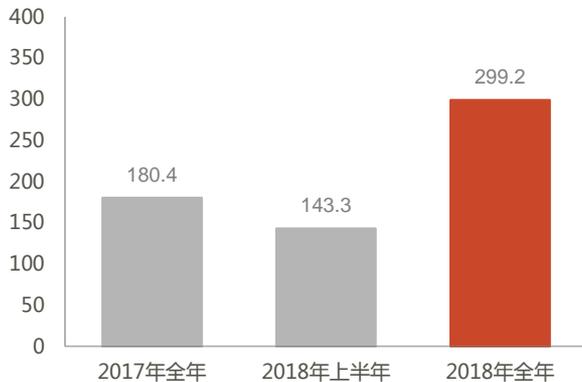
\* 包括快捷貸款服務，財務顧問服務，供應鏈金融服務及擔保服務

- 2018年，集團把更多資源投入至盈利能力及可持續性更高的業務，資產管理業務收益占比進一步上升，錄得爆發式增長

# 溢利分析

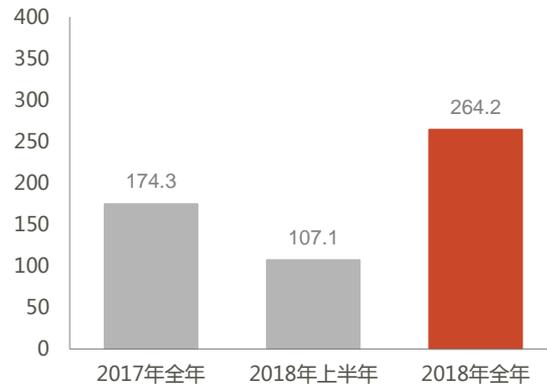
## 溢利

(百萬元人民幣)



## 股東應占溢利

(百萬元人民幣)



- 集團把握經濟週期及相關利好政策帶來的機遇，積極調整業務策略，將發展重心集中於拓展資產管理業務，再度錄得理想佳績。
- 2018年全年，集團整體營業額大幅上升184.6%至約人民幣8.51億元，期內溢利躍升65.9%至約人民幣2.99億元，每股基本盈利增長至5.56分。

OTHER INCOME, COST AND EXPENSE ANALYSIS

# 其他收入、成本及開支分析

(人民幣 千元)	截至12月31日止十二個月		變化
	2017年 (經重列)	2018年	
投資物業公平值收益	-	56,495	N/A
收購附屬公司產生的議價購買收益	-	40,072	N/A
出售附屬公司收益	-	31,947	N/A
物業發展成本	-	466,131	N/A
雇員福利開支	33,276	39,547	+18.8%
折舊及攤銷開支	2,375	4,349	+83.1%
經營租賃開支	3,003	7,629	+154.0%
以股權結算以股份為基礎的付款	8,335	3,729	-55.2%
其他開支	51,864	51,545	-0.6%
融資成本	56,337	35,505	-36.9%

投資物業公平值收益來自廈門兩項投資物業的公平值變動，有關物業乃以經營租約持有以賺取租金；及興建中的處州府城項目。

由於嘉禾集團的公平值高於代價，故本集團就收購嘉禾集團獲得議價購買收益。

主要由於出售鼎豐網絡及其子公司的100%股權。

其主要為鼎豐天境第一期及第二期的土地成本、建築成本及其他相關成本。

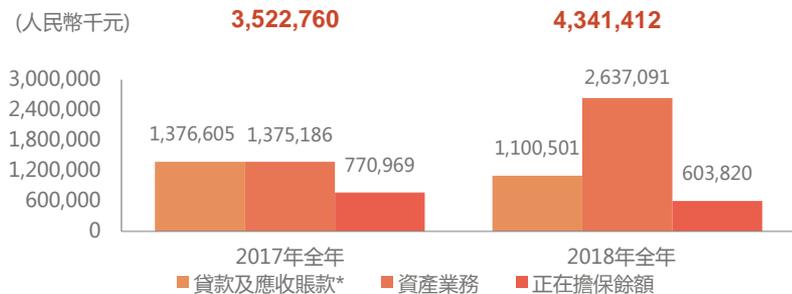
2018年度雇員福利開支比2017年度有所增加，主要原因由於完成收購及業務擴展後的員工數目增加所致。2017年度員工226人增加至2018年度308人。

其他開支減少主要是由於應收融資租賃、貸款及賬款以及其他應收款項的減值虧損減少。

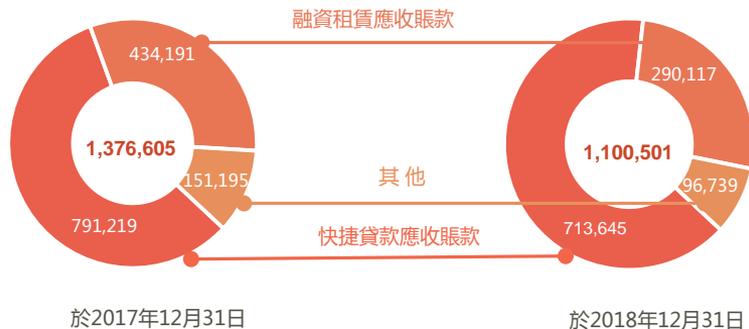
股份代号 / Stock Code: 6878.HK

# 財務資源及壞賬

## 財務資源分佈



## 貸款及應收賬款分析 (人民幣千元)



(人民幣 千元)		於2017年12月31日 (經重列)	於2018年12月31日
主要 財務 數據	總借款 (包括銀行及其他貸款、公司債券及可換股債券)	629,675	611,945
	現金及銀行結餘 (包括銀行保證金)	88,266	125,503
	淨資本負債比率*	39.5%	29.6%
	逾期還款比率	2.8%	7.4%
	應收款損失準備比率*	1.6%	0.5%

\* 淨資本負債比率 = (總借款 - 現金) / 總資本

\* 應收款損失比率 = 壞賬撥備 (不計資產管理業務) / 總貸款應收賬

OPERATING CAPITAL MANAGEMENT

# 營運資本管理

(人民幣 千元)	於2017年12月31日	於2018年12月31日
	(經重列)	
現金及銀行結餘	60,537	85,656
有限制銀行存款	17,729	39,847
貨款及應收賬款	1,376,605	1,100,501
流動資產淨值	999,863	1,205,354
資產淨值	1,371,595	1,641,832

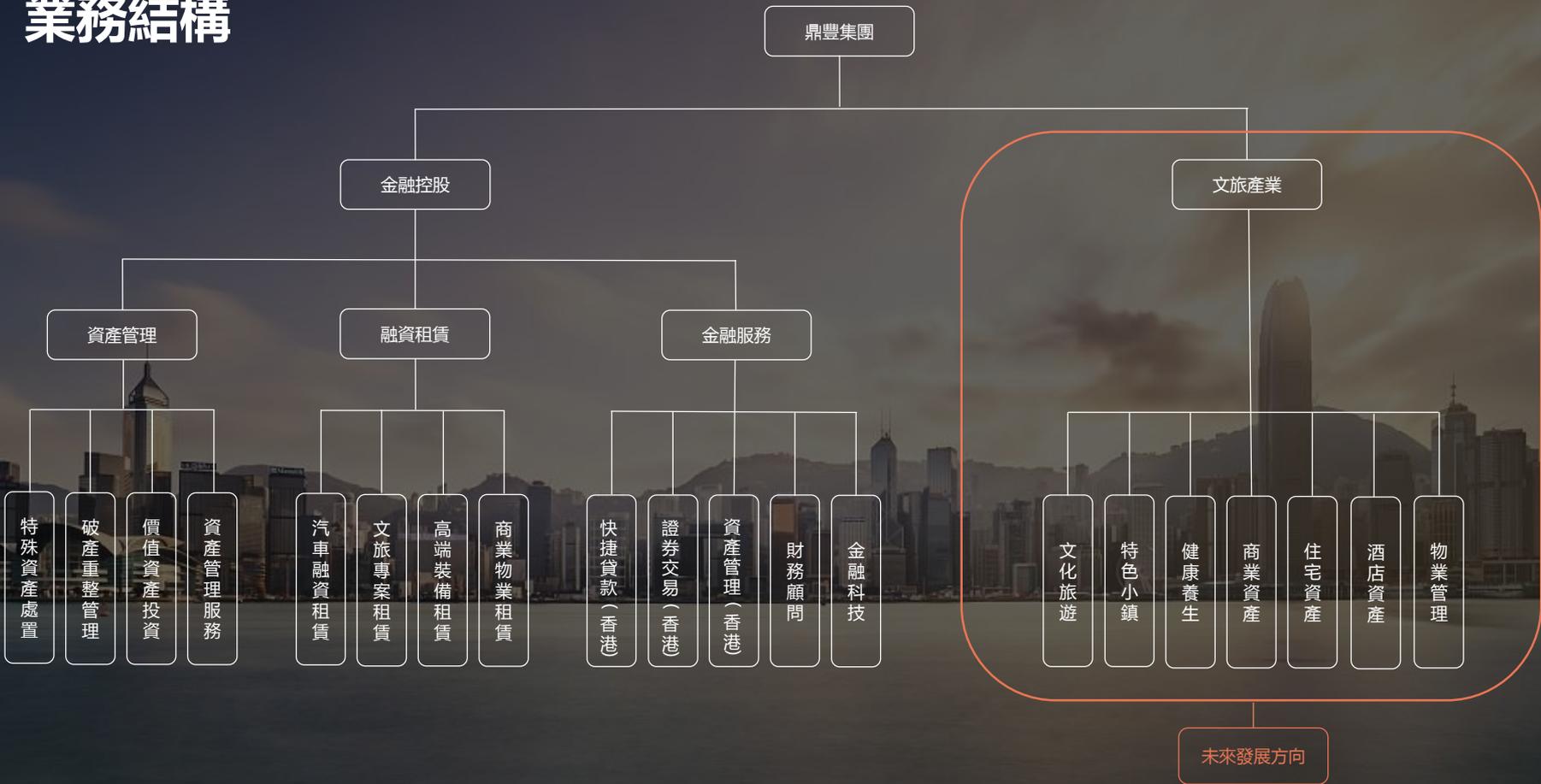
## SECTION 03

---

# 業務概覽和發展方向

BUSINESS OVERVIEW

# 業務結構



FINANCIAL HOLDINGS

# 金融控股

鼎豐金融控股具有多年類金融行業經驗及資源優勢，擁有專業化的精英團隊、縝密的風控體系、全面的金融合作網路，業務範圍涵蓋資產管理、融資租賃、金融服務等三大領域。

鼎豐金融控股把握新時代國家全面深化改革的歷史機遇，堅持業務創新，推進產融結合，不斷優化資產結構，不斷提升專業能力和服務品質，積極推動資產管理、融資租賃、金融服務、文旅產業等多元化業務的協同發展，為客戶提供安全、優質、可靠的多元化服務。

資產管理

融資租賃

金融服務

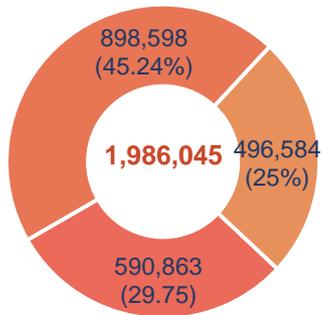
豐富經驗及  
專業風控管  
理

BUSINESS SCALE

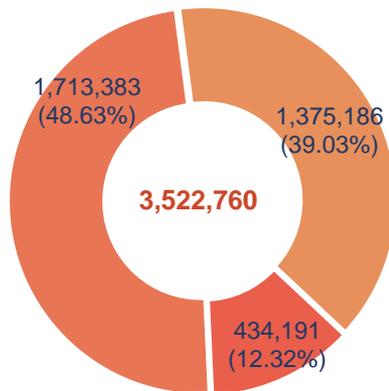
# 業務規模

## 近三年金融控股業務規模 (人民幣千元)

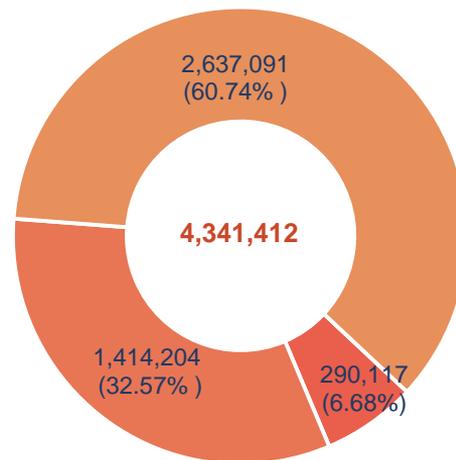
■ 融资租赁 ■ 金融服务 ■ 资产管理



於2016年12月31日

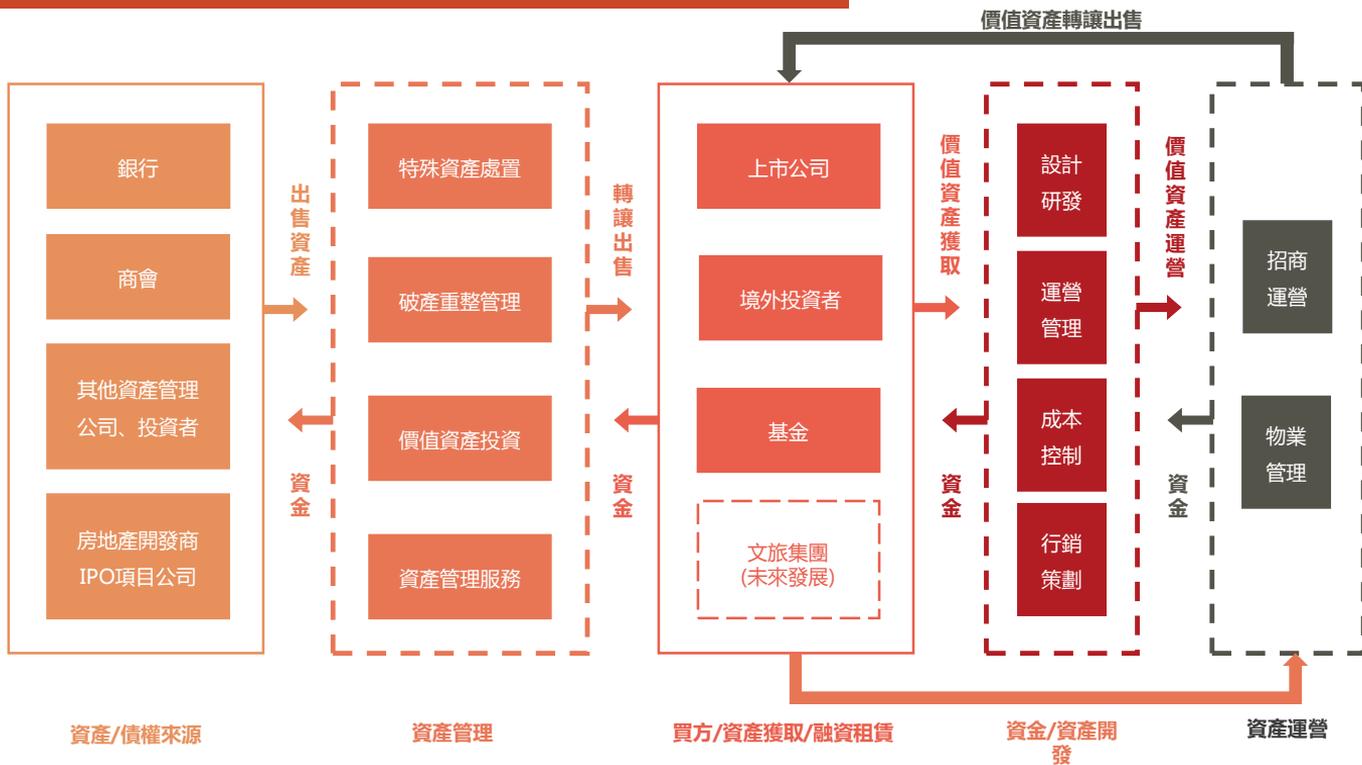


於2017年12月31日



於2018年12月31日

# 金融控股——資產管理



# 金融控股——資產管理

資產管理業務依託行業資源及專業優勢，以收購特殊資產為核心，通過訴訟、轉讓、資產置換、並購重組、股權投資等多元化手段，以最快速度將資產盤活，獲得高投資回報率。

資產管理團隊對具有投資價值的資產進行專業開發運營後產生溢價。同時，對持有資產通過基金合作、盤活持有資產。

## 1 特殊資產處置

- 儲備大量的項目和客
- 資源專業的資產處置團隊，處置能力強

## 2 破產重整管理

- 經過全面調查，對重組過程中的風險進行有效防控
- 重組和投資，恢復提升企業價值

## 3 價值資產投資

- 挖掘高回報率的價值資產
- 通過資源整合提升資產價值具備“投融管退”健全風控體系的管理平臺

## 4 資產管理服務 (未來重心)

- 自有特殊資產資料庫
- 通過標準化和資訊化管理全流程服務

# 金融控股——融資租賃

融資租賃業務秉承“金融+產業”經營理念，打造獨特的行業競爭優勢。

## 1 汽車融資租賃

- 憑借多年經營所建立的完善風險控制體系
- 結合大資料等技術，打通汽車流通供應鏈上下游，降低風險
- 具體業務包括：汽車以租代購、汽車售後回租、新能源網約車租賃服務、國企/政府平臺汽車經營性租賃、旅遊房車租賃等

## 2 文旅專案租賃

- 以文化旅遊設備設施、遊覽工具、景區管網建設等為中心
- 融資租賃推動文旅產業的發展
- 具體業務包括：文化旅遊設施的直接租賃/售後回租、文旅項目物業租賃、文旅項目的經營性租賃等

## 3 高端裝備租賃

- 汽車製造、電子資訊、高端醫療設備、新材料、新能源、工業機器人等行業進行深度融合
- 具體業務包括：高端裝備的直接租賃/售後回租、高端裝備的經營性租賃等

## 4 商業物業租賃

- 解決物業持有者長期資金固化、佔用問題，實現更大的經濟價值
- 具體業務包括：物業售後回租、物業經營性租賃、房租融資性產品、物業及其配套設施租賃業務等

# 金融控股——金融服務

金融服務業務包括快捷貸款（香港）、財務顧問等，並通過在香港平臺獲發的金融牌照拓展境外證券交易及資產管理業務，同時積極將金融科技與金融服務場景相結合，讓金融科技融入業務，打造高效率、低風險的綜合性金融服務平臺。

1

快捷貸款

為客戶提供短期融資服務。

2

證券交易（香港）

通過香港平臺獲發的1號牌為客戶提供以下服務：股票及股票期權的買賣/經紀服務。

3

資產管理（香港）

通過香港平臺獲發的9號牌以全權委託形式為客戶提供資產管理。

5

財務顧問

為境內具備高成長性、優質的擬上市公司提供規範化的前期服務。

6

金融科技

- 運用雲計算、大資料以及區塊鏈等新型資料分析和存儲技術，加強經營管理，提升服務效率和市場競爭效率
- 金融科技以金融需求為導向，以科技創新應用為支撐，利用先進技術和管理方法
- 通過創新旅遊供應鏈金融產品、智慧旅遊平臺、智能帳戶管理，優化獲客管道，提升營運效率，強化風險控制，降低成本、提高效率。

# 風險管理



CULTURAL TOURS

# 文旅產業

文旅產業以文化旅遊、特色小鎮為核心，涵蓋健康養生、商業資產、住宅資產、酒店資產、物業管理等領域。依託鼎豐集團強大的金融背景及行業資源，文旅產業與金融控股最大限度發揮協同效應，在專案獲取、開發、運營上優勢互補、資源分享，通過專業的開發運營實現資產價值提升和利潤的可持續增長。

項目獲取

專案開發

專案運營

文化旅遊

特色小鎮

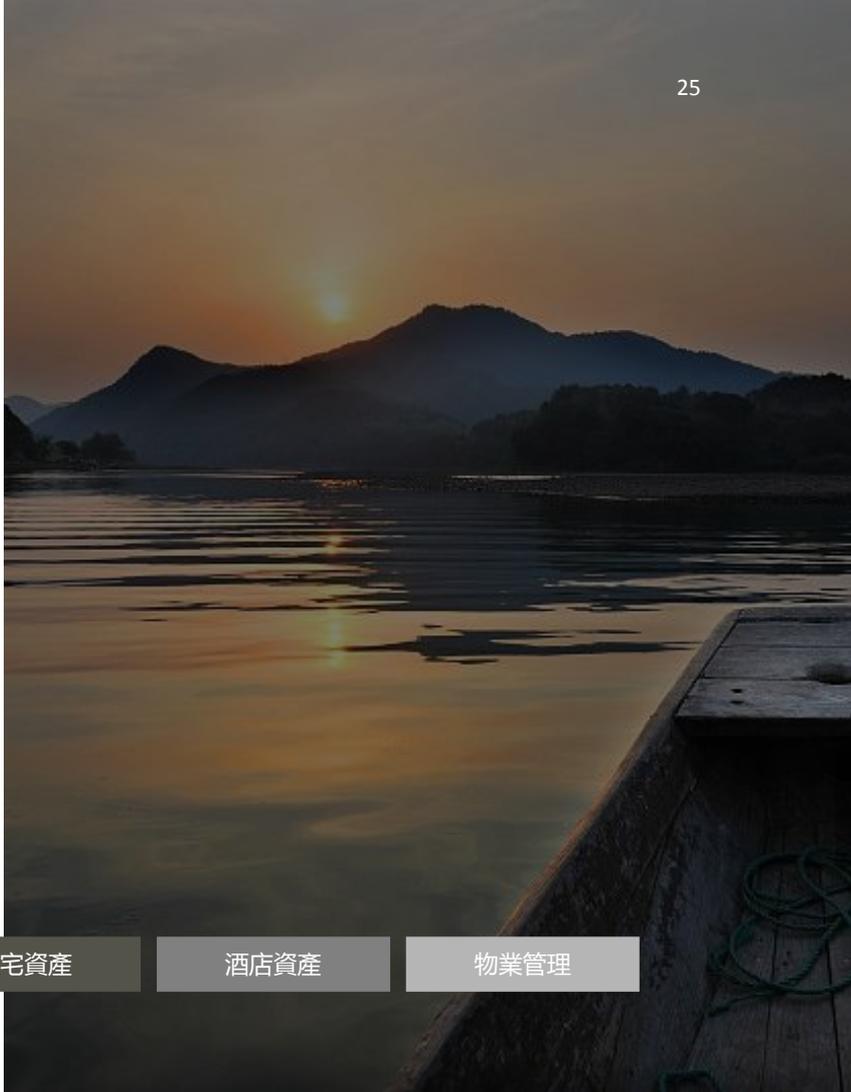
健康養生

商業資產

住宅資產

酒店資產

物業管理



# 文旅產業——運作模式

## 1 項目獲取

文旅集團通過鼎豐集團資產管理平臺，憑藉各地商會及國企合作資源，依託多家金融機構的深厚合作基礎，以收購特殊資產為核心，借力鼎豐集團完善的法律、審計、造價諮詢、酒店顧問、商業顧問等內、外部戰略合作機構，通過多種資產處置手段，將特殊資產變成頗具投資價值的優良資產。

## 2 專案開發

文旅集團擁有經驗豐富的開發管理團隊，下設設計研發、運營管理、成本控制、行銷策劃、招商運營、物業管理等專業部門。在專案開發管理過程中，針對可售資產通過精確的市場定位及行銷手段產生高溢價的銷售額。同時，依託鼎豐集團的金融服務平臺，對持有資產採用基金合作、資產證券化等方式，為專案再開發、資產再整理提供資金保障。

## 3 專案運營

針對專案開發完成後的酒店及商業等持有資產，文旅集團旗下成立商業管理與物業管理公司，對所持有的資產通過專業運營，實現資產的保值、增值。同時借力集團強大的金融背景，通過資本市場運作，盤活持有資產，為新增項目提供充足的資金儲備。

CULTURAL TOURS — REPRESENTATIVE PROJECTS

# 文旅產業——代表專案



## 處州府城

浙江麗水

占地面積112畝，定位為浙西南文化旅遊時尚休閒商業聚落。



## 佘鄉古鎮

(鳳凰古鎮)

浙江麗水

占地面積411畝，定位為中國首個佘族民俗文化古建街區。



## 鼎豐·天境

浙江麗水

專案規劃25棟高層住宅，配星級會所、主題花園、幼稚園，定位為中國佘鄉首席高端人文社區。



## 鼎豐·壹城

浙江龍泉

專案位於沿濱江核心區域，規劃建設住宅、商業及國際五星級酒店，交通便利。整個綜合體項目獨具文化特色和現代城市風貌。

股份代号 / Stock Code: 6878.HK

CULTURAL TOURS —PROJECTS SUMMARY

# 文旅產業——項目總覽

項目	項目種類	土地面積(平方米)	可出售面積(計容)	總建築面積(平方米)	狀況
鼎豐天境	住宅/商業	99,729	284,227	377,168	在建/部份銷售
處州府城	商業	74,721	43,227	97,928	在建
禦湖尊邸	住宅/商業	125,513	236,900	282,722	在建
書香豪庭	住宅/商業	23,762	35,644	64,983	在建
鳳凰古鎮	商業	173,934	190,979	311,585	在建
鼎豐壹城	住宅/商業	145,688	406,507	547,537	在建
龍都麗景	住宅/商業	72,290	134,062	195,445	未施工

# SECTION 04

---

# 問答

Q & A

# SECTION 05

---

# 附錄

APPENDIX

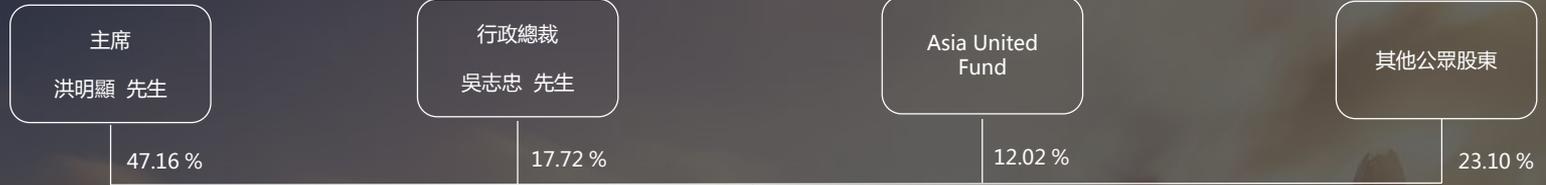
EXPERIENCED MANAGEMENT TEAM

# 經驗豐富的管理團隊

<p><b>洪明顯 先生</b> 主席兼執行董事</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責制定、管理及規劃集團整體策略</li> <li>福建閩商資本聯合會創會會長、廈門市光彩事業促進會副會長、廈門市工商聯（總商會）副主席</li> <li>於企業管理方面累積近十五年經驗</li> <li>高級經濟師</li> </ul>
<p><b>吳志忠 先生</b> 行政總裁兼執行董事</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責集團的整體業務發展及管理</li> <li>於企業管理累積逾十五年經驗</li> </ul>
<p><b>蔡華談 先生</b> 非執行董事兼榮譽主席</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責制定集團的整體業務擴展策略</li> <li>負責監控集團的合規事務</li> <li>於管理及公共事務方面累積約30年經驗</li> </ul>
<p><b>譚偉德 先生</b> 財務總監兼公司秘書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責集團的財務報告及公司秘書事宜</li> <li>於審計及財務管理累積逾15年經驗</li> <li>英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員</li> </ul>
<p><b>鄭潤聰 先生</b> 融資部總裁</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責集團融資事務及資本操作</li> <li>于金融行業方面包括審計、私募基金及上市公司累積逾二十年經驗</li> <li>英國特許會計師公會資深會員</li> </ul>

SHAREHOLDING STRUCTURE

# 股權架構



**鼎豐集團控股有限公司**  
Differ Group Holding Company Limited

- 股份代號：6878.HK
- 已發行股份數目（截至2019年3月28日）：6,363,387,880股

## CONDENSED CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

## 簡明綜合收益表

人民幣 千元	截至12月31日止十二個月	
	2017 (經重列)	2018
來自資產管理業務的收入	118,053	715,038
來自金融相關服務的收入	181,215	136,771
出售附屬公司的收益	-	31,947
投資物業的公平值收益	7,094	56,495
其他收入	53,230	35,805
物業發展成本	-	(466,131)
雇員福利開支	(33,276)	(39,547)
折舊及攤銷開支	(2,375)	(4,349)
經營租賃開支	(3,003)	(7,629)
以股權結算以股份為基礎的付款	(8,335)	(3,729)
其他開支	(51,864)	(51,545)
分占聯營公司(虧損)/收益	492	(7,076)
分占合營企業業績	10,910	-
收購附屬公司產生的議價購買收益	1,861	40,072
按公平值計入損益的金融資產公平值變動	-	6,750
衍生金融工具公平值變動	1,960	-
贖回可換股債券的收益	8,770	-
融資成本	(56,337)	(35,505)
除所得稅前溢利	228,395	407,367
所得稅開支	(47,975)	(108,901)
年內溢利	180,420	299,276
年內溢利歸屬於股東	174,336	264,223

CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

## 簡明綜合財務狀況表

人民幣千元	於2017年12月31日 (經重列)	於2018年12月31日
<b>非流動資產</b>	900,379	1,030,786
物業、廠房及設備	19,847	19,178
預付土地租賃	6,105	-
投資物業	321,000	600,200
于聯營公司之權益	20,499	15,529
有限制銀行存款	10,000	-
應收融資租賃款項、貸款及應收賬款	275,120	180,899
預計款項、按金及其他應款項	83,038	83,680
商譽	33,400	33,400
其他金融資產	-	97,900
可供出售金融資產	131,370	-
<b>流動資產</b>	2,406,300	3,117,131
物業存貨	669,263	800,367
其他存貨	-	385
應收融資租賃款項、貸款及應收賬款	1,101,485	919,602
預付款項、按金及其他應收款項	540,890	775,651
其他金融資產	-	3,619
應收稅項	16,396	15,240
有限制銀行存款	17,729	39,847
現金及銀行結餘-代客戶持有	-	23,775
現金及銀行結餘-一般客戶	60,537	85,656
分類為持作銷售的資產	-	452,989

CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

# 簡明綜合財務狀況表

<b>流動負債</b>	1,406,437	1,771,175
應付賬項	141,710	417,764
應計費用、其他應付款項、已收按金及遞延收入	1,004,269	177,137
合約負債	-	885,395
稅項撥備	37,932	79,519
銀行及其他借貸	180,801	193,090
公司債券	41,725	18,270
<b>流動資產淨值</b>	999,863	1,205,354
<b>資產總值減流動負債</b>	1,900,242	2,236,140
<b>非流動負債</b>	528,647	594,308
已收按金及遞延收入	31,025	83,497
銀行及其他借貸	61,950	142,630
公司債券	225,199	257,955
承兌票據	120,000	-
遞延稅項負債	90,473	110,226
<b>資產淨值</b>	1,371,595	1,641,832
<b>權益</b>		
股本	8,292	10,585
儲備	1,299,197	1,601,401
本公司擁有人應占權益	1,307,489	1,611,986
非控股權益	64,106	29,846
<b>權益總額</b>	1,371,595	1,641,832



# THANKS !

---