

公司代码：600053

公司简称：九鼎投资

昆吾九鼎投资控股股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
公司拟不实施分红、送股和资本公积金转增股本，剩余可分配利润留存下一年度。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	九鼎投资	600053	江西纸业、st江纸、中江地产

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	易凌杰	黄亚伟
办公地址	江西省南昌市东湖区沿江北大道1379号紫金城A栋写字楼	江西省南昌市东湖区沿江北大道1379号紫金城A栋写字楼
电话	0791-88666003	0791-88666003
电子信箱	600053@jdcapital.com	600053@jdcapital.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司从事的主营业务未发生变化。根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司的主营业务之一为私募股权投资管理业务，属于大类“J 金融行业”中的子类“69 其他金融业”，主营业务之二为房地产开发与经营，属于“K70 房地产业”。

（二）报告期内公司的经营模式

1、私募股权投资管理业务

公司作为一家 PE 机构，拥有不同于一般实体企业和其他类型金融企业的商业模式。公司的商业模式可以总结为“融、投、管、退”四个主要阶段，即通过私募方式向基金出资人募集资金，将募集的资金投资于企业的股权，最终通过股权的增值为基金赚取投资收益。公司通过向基金收取管理费及管理报酬来获取收入。

经过长时间的探索、实践和积累，公司形成了一整套有关募资、投资、管理、退出的流程，并由公司各业务部门分工协作，密切配合，完成各项工作。其在管基金多以合伙企业的组织形式设立，该等合伙企业的普通合伙人主要由公司的下属子公司担任。

2、房地产开发与经营业务

2017 年，公司房地产业务继续聚焦“紫金城”项目的开发和销售。“紫金城”项目定位为南昌市区核心地段的中高档住宅及物业的开发及销售，主要客户定位为本地及外来中高端消费群体。

“紫金城”项目销售模式为公开发售，报告期内可售物业为“紫金城”项目四期新增住宅、三期尾盘住宅、车位、底商，出租物业为 A 栋写字楼。报告期内“紫金城”项目四期高档精装修住宅项目已完成结构主体封顶，进入后期建设阶段。

（三）报告期内的行业情况

1、私募股权投资行业

2017 年，私募基金行业继续巩固回归本源、恪守本质、明确底线、立足诚信的规范发展新阶段。2017 年 4 月，中国基金业协会“资产管理业务综合报送平台”第二阶段上线运行，各私募基金管理人均需通过“资产管理业务综合报送平台”提交管理人登记申请、备案私募基金，按要求持续更新管理人信息与私募基金运行信息，以及办理申请加入协会成为会员等相关事宜。

截至 2017 年 12 月底，已登记私募基金管理人管理规模的共 19,049 家，平均管理基金规模 5.83 亿元，其中：管理基金规模在 100 亿元及以上的有 187 家，管理基金规模在 50-100 亿元的 238 家，管理基金规模在 20-50 亿元的有 599 家。

2017 年，私募股权投资行业整体仍呈平稳增长态势。从机构数量来看，我国私募股权、创业投资基金管理人 13,200 家，管理正在运作的基金 28,465 只，管理基金规模 7.09 万亿元，涨幅平稳，市场活跃度增加的同时，机构间竞争加剧。

2017 年，私募股权市场整体呈现出以下几个特征：

第一，一级市场与二级市场价差红利缩小。2017 年以来，IPO 常态化背景下，市场供应整体增加，二级市场估值中枢缓慢下移。由于过去几年，一级市场整体竞争已较为激烈，估值水平被

逐渐推高，未来几年一二级市场之间的价差还可能进一步缩小。

第二，股权市场投资退出相对仍较快。IPO 发行常态化背景下，IPO 节奏逐渐加快，相较此前几年，投资机构的退出节奏也相应加快。

第三，资金来源进一步机构化。随着投资模式的变化，投资机构需要更长周期、更大规模的战略性资金，而大型机构是这类资金的主要提供者。未来，大型机构将在股权基金出资中占据更高的比例，且更加多元化。过去几年，私募基金机构投资者主要为信托、家族资金、银行私行、集团财务公司等；目前，机构投资者主体进一步增加，FOF 机构、大型国企、保险公司、上市公司等机构投资者正成为股权投资越来越重要的资金来源。

2、房地产行业

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，比上年增长 3.0%，住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.4%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，下降 7.0%。房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，比上年增长 15.8%；土地成交价款 13,643 亿元，增长 49.4%。

从 2017 年开始，房地产市场调控政策密集出台，政府限购、限贷力度及各项监管措施频频加码，同时决策层强调应加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。房价结束了快速上涨，房地产开发投资进一步放缓。在“房住不炒”精神的指引下，分类调控仍是房地产市场主基调。热点城市政策不断收紧，房地产金融监管逐步加强，着力抑制投资投机性需求。

2017 年各部委多次强调把防控金融风险放到更加重要的位置。银行业金融机构被要求建立全口径房地产风险监测机制，房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资被纳入监测范围，未来将定期开展房地产压力测试。

与此同时，近期中央出台住房租赁市场管理条例，加快购租并举住房制度建设，深化土地、人口改革，加快长效机制的建立，为房地产平稳健康发展构建良好的环境。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年		本年比上年 增减(%)	2015年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	4,753,833,196.50	4,337,710,683.78	4,247,025,098.42	9.59	4,663,046,937.15	4,592,220,891.72
营业收入	755,990,822.26	1,644,153,622.09	1,644,153,622.09	-54.02	1,123,764,262.98	1,123,764,262.98
归属于上市公司股东的净利润	323,846,456.64	642,838,739.84	627,944,084.89	-49.62	303,223,440.92	286,535,708.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	304,787,450.59	616,298,463.44	613,399,141.53	-50.55	155,674,302.56	152,564,336.99
归属于上市公司股东的净资产	2,014,363,943.25	1,751,993,750.77	1,683,979,561.75	14.98	1,209,728,943.78	1,156,609,409.71
经营活动产生的现金流量净额	-59,252,695.20	880,550,630.97	880,550,630.97	-106.73	500,646,473.13	500,646,473.13
基本每股收益（元/股）	0.7470	1.4828	1.4484	-49.62	0.6994	0.6609
稀释每股收益（元/股）	0.7470	1.4828	1.4484	-49.62	0.6994	0.6609
加权平均净资产收益率（%）	17.20	43.15	43.91	减少25.95个百分点	28.57	28.51

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	147,439,964.24	183,129,914.45	126,217,381.82	299,203,561.75
归属于上市公司股东的净利润	54,769,196.76	75,787,635.44	4,649,837.16	188,639,787.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	54,078,588.53	74,820,833.12	5,180,083.34	170,707,945.60
经营活动产生的现金流量净额	-133,372,378.97	35,753,872.69	-73,125,980.56	111,491,791.64

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					17,978		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					16,372		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
江西中江集团有限责 任公司	0	313,737,309	72.37	0	质押	307,034,500	境内 非国 有法 人
查国平	4,040,412	5,320,000	1.23	0	未知		未知
中国证券金融股份有 限公司	3,602,654	5,222,189	1.20	0	未知		未知
陈雪明	1,030,000	4,360,000	1.01	0	未知		未知
拉萨昆吾九鼎产业投 资管理有限公司	680,500	3,008,345	0.69	0	无		境内 非国 有法 人
崔檣	-1,254,594	2,142,500	0.49	0	未知		未知
朱楷	1,859,558	2,114,758	0.49	0	未知		未知
杨杉	-100,800	2,052,818	0.47	0	未知		未知
吴爱国	2,008,325	2,008,325	0.46	0	未知		未知
徐浪	451,264	1,472,668	0.34	0	未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东中江集团与拉萨昆吾为一致行动人，且中江集团、拉萨昆吾和其他股东均不存在关联关系。公司未知前 10 名其他股东之间是否存在关联关系或者属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

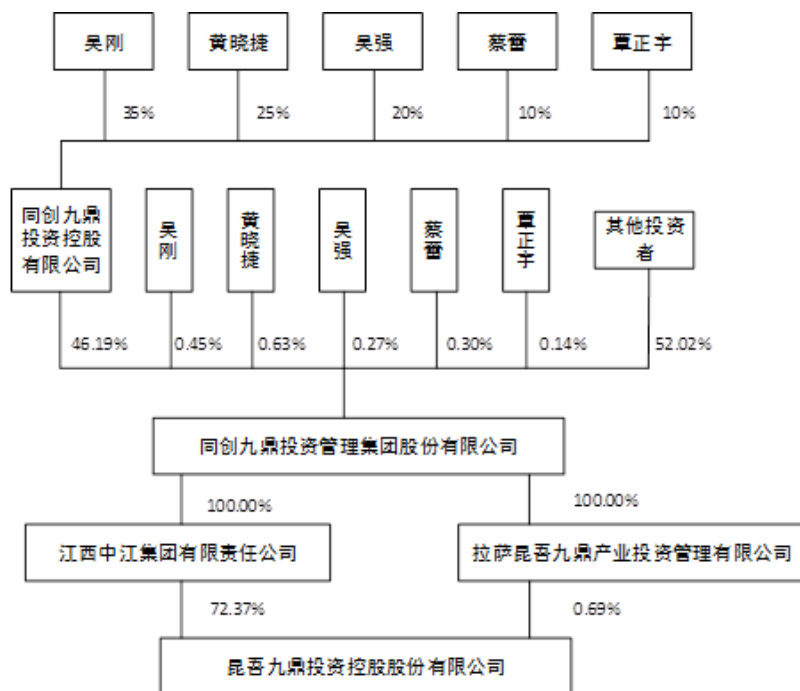
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司共实现营业收入 7.56 亿元，同比减少 54.02%（其中私募股权投资管理业务实现营业收入 7.13 亿元，较上年同期减少 43.20%；房地产业务实现收入 0.43 亿元，较上年同期减少 88.97%），营业成本 0.11 亿元，同比减少 95.32%；归属于母公司所有者的净利润 3.24 亿元，同比减少 49.62%。截至报告期末，公司资产总额 47.54 亿元，同比增加 9.59%；归属于母公司的所有者权益为 20.14 亿元，同比增长 14.98%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

报告期内，随着公司所处区域的开发建设，公司所持投资性房地产价值产生变动，公允价值计量模式比成本模式更能动态反映投资性房地产的公允价值，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，提高公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司决定对持有的投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

按照企业会计准则规定，本次会计政策变更对 2015 年年度，2016 年年度财务报表进行追溯调整，上述调整对定期报告报表科目的影响如下：

(1) 对 2015 年年度合并财务报表影响

(单位：人民币元)

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
投资性房地产	101,262,638.90	172,088,684.33	70,826,045.43	69.94
递延所得税负债	53,716,461.33	71,422,972.69	17,706,511.36	32.96
盈余公积	53,525,015.45	58,836,968.86	5,311,953.41	9.92
未分配利润	461,568,402.93	509,375,983.59	47,807,580.66	10.36
归属于母公司所有者权益合计	1,156,609,409.71	1,209,728,943.78	53,119,534.07	4.59

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
所有者权益合计	1,201,705,613.64	1,254,825,147.71	53,119,534.07	4.42
营业成本	717,622,925.32	713,476,304.56	-4,146,620.76	-0.58
公允价值变动收益	-	18,103,688.97	18,103,688.97	-
所得税费用	44,509,887.11	50,072,464.54	5,562,577.43	12.50
净利润	285,621,182.81	302,308,915.11	16,687,732.30	5.84
归属于母公司所有者的净利润	286,535,708.62	303,223,440.92	16,687,732.30	5.82

(2) 对 2016 年年度合并财务报表影响

(单位：人民币元)

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
投资性房地产	97,177,357.64	187,862,943.00	90,685,585.36	93.32
递延所得税负债	48,266,706.23	70,938,102.57	22,671,396.34	46.97
盈余公积	56,057,456.01	62,858,874.92	6,801,418.91	12.13
未分配利润	978,594,847.26	1,039,807,617.37	61,212,770.11	6.26
归属于母公司所有者权益合计	1,683,979,561.75	1,751,993,750.77	68,014,189.02	4.04
所有者权益合计	1,738,920,298.94	1,806,934,487.96	68,014,189.02	3.91
营业成本	244,199,802.22	240,334,039.68	-3,865,762.54	-1.58
公允价值变动收益	-	15,993,777.39	15,993,777.39	-
所得税费用	99,074,647.92	104,039,532.90	4,964,884.98	5.01
净利润	631,957,583.30	646,852,238.25	14,894,654.95	2.36
归属于母公司所有者的净利润	627,944,084.89	642,838,739.84	14,894,654.95	2.37

(3) 对公司 2017 年年度合并财务报表影响

经评估公司评估，截至 2017 年 12 月 31 日公司持有投资性房地产的公允价值为 2.12 亿，累计因公允价值变动形成应纳税暂时性差异确认的递延所得税负债约 2967 万元，其中 2017 年度新增递延所得税负债约 700 万元；增加 2017 年度净利润约 2100 万元，其中归属母公司所有者的净利润约 2100 万元。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本期纳入合并范围的子公司包括 72 家，与上年相比，因注销、转让减少 2 家，因新设立子公司而增加 3 家，具体见本节附注“九、在其他主体中的权益”。