

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
2019 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

作为一家 PE 机构，公司的商业模式不同于一般实体企业和其他类型金融企业，可总结为“募、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。

经过长期探索、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

2019 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，本期竣工项目为“紫金城”四期住宅项目，竣工面积 139,841.86 平方米。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；“紫金城”四期住宅项目基本售罄。本期房地产销售业务实现销售收入 1,578,916,810.6 元，其中商品房销售收入确认金额为 1,495,886,336.17 元，对应销售面积为 104,907.32 平方米。

（三）报告期内的行业情况

1、私募股权投资行业

2019 年，我国私募股权投资行业兼具发展与调整的双重特点，行业内分化与差异化程度加剧。私募股权投资行业在募资、投资及退出方面表现如下：

募资方面，2019 年我国私募股权投资市场募资难的困境仍未完全缓解，新募集基金数量和金额双双下降。与此同时，资金端分化明显，投资主体机构化、国资化趋势进一步增强，募资集中度较高，国家级大基金及国有资本支撑作用凸显。面对募资的难点、痛点，监管部门完善相关政策，资管新规细则等政策的出台，一定程度上为募资市场增添了动力。

投资方面，受宏观经济、募资、二级市场等因素影响，2019 年私募股权投资机构的投资活跃度和投资金额均大幅下降。就投资方向而言，随着私募股权投资机构在科技行业布局的加深及科创板开板、国家政策鼓励等方面因素的推动，市场投资行为主要集中在 IT、互联网、生物医药及医疗健康、半导体及电子设备等行业，其中 IT 行业继续保持第一，互联网、生物医药及医疗健康、半导体及电子设备位列其后，机械制造、能源与矿产、食品饮料等领域关注度有所提升；就投资风

格而言，经济下行压力增大导致投资机构更加倾向于处于扩张期、成熟期的企业。

退出方面，2019年私募股权投资市场退出笔数呈上升趋势，IPO仍然是私募股权投资市场第一大退出方式，受益于科创板贡献，其发生笔数同比大幅上升；股权转让、并购退出笔数位列第二、第三。虽然退出笔数有所增加，但由于国内经济增长放缓，一、二级市场价差红利缩小等原因，投资机构退出回报走低；同时，私募股权投资市场的发展也使得IPO无法满足投资机构退出需求，并购、股权转让、回购等多元化退出方式逐步成为投资机构选择。

2、房地产行业

2019年楼市在下行压力中韧性前行，虽部分城市购房需求尚未充实，但在核心城市新房销售稳定、三四线城市体量犹存的支撑下，整体行业规模仍较2018年微增；在土地购置面积增速持续回升下，房企开发投资额增速维持两位数高增速，并具有一定韧性。然而新开工面积增速保持低位，办公类库存不降反升，这一系列现象都表示着楼市依旧处于下行阶段。

步入2019年以来，房地产开发投资额始终维持两位数高增速。年初在新开工面积与施工面积的双向推动下，开发投资额累计增速在一季度末冲至11.98%的历史高点，但随后在房企有意放缓开工速度下，开发投资额增速缓缓回落。至11月，全国房地产开发投资额累计同比增10.2%，较1-10月增速继续收窄0.1个百分点，完成了累计增速的“七连降”。11月开发投资额增速的下降主要是由于新开工面积在本月有所回落，加之北方部分城市迎来“冻工期”，致使开发投资额增速走低。需要注意的是，2019年全年开发投资额得以在大体量下保持高增速是高水平施工面积与后进发力的土地购置面积共同作用的结果。房企月均施工面积较2018年有明显上升，这在一定程度上奠定了开发投资额高增速度的基础。2019年全国月均施工面积达2.22亿平方米，超2018年月均水平14%。在新开工面积增速持续下降的背景下，开发投资额增速无力继续冲高，但较高的施工水平在一定程度上保障了开发投资额具有较高体量，同时下半年开始发力上扬的购置面积放缓了开发投资额增速回落的速度。

融资方面，2019年初延续了2018年底的短暂宽松态势，房企融资“小阳春”出现，但是由于4月份的土地市场过于火热，在“房住不炒”的调控基调下，房企融资再度收紧，且呈现更加严峻的趋势。5月17日，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》(银保监发[2019]23号文，简称“23号文”)，明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资，正式拉开了今年融资政策收紧的序幕，此后政府陆续推出了对于信托贷款、开发贷以及海外债的限制政策，融资环境趋冷。

2019年，在“房住不炒”的政策基调下，各地“因城施策”促进房地产市场平稳发展。南昌楼市

整体平稳，在“金三银四”、“金九银十”的特别节点上，市场有所上扬，而下半年成交则呈现稳中走低态势。2019年8月5日，南昌市房管局发布了《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》（以下简称《通知》），《通知》对南昌市“三限房”销售行为进行了进一步规范。三限房的规范执行彻底改变了南昌楼市格局，一些非限购区域也因三限房新政演变成了限购楼盘。

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

	2019年	2018年		本年比上年 增减 (%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	3,891,693,566.03	5,939,559,310.02	5,927,333,639.00	-34.48	4,765,963,501.14	4,753,833,196.50
营业收入	2,201,133,810.88	815,133,091.69	815,133,091.69	170.03	755,990,822.26	755,990,822.26
归属于上市公司股东的净利润	792,190,570.54	102,021,353.03	284,207,238.90	676.49	450,990,986.97	323,846,456.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	788,435,075.83	100,493,722.41	282,726,484.80	684.56	431,901,440.01	304,787,450.59
归属于上市公司股东的净资产	2,623,787,648.29	2,174,539,259.92	2,166,410,735.54	20.66	2,022,445,591.11	2,014,363,943.25
经营活动产生的现金流量净额	271,148,231.93	1,501,764,796.74	1,501,624,329.88	-81.94	-59,171,757.59	-59,252,695.20
基本每股收益（元/股）	1.8273	0.2353	0.6555	676.58	1.0403	0.747
稀释每股收益（元/股）	1.8273	0.2353	0.6555	676.58	1.0403	0.747
加权平均净资产收益率（%）	33.43	4.86	13.59	增加 28.57个 百分点	23.86	17.2

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	297,814,596.25	132,315,734.92	141,520,694.04	1,629,482,785.67
归属于上市公司股东的净利润	222,612,902.43	-3,863,385.08	7,272,108.47	566,168,944.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	222,361,024.09	-4,202,828.21	7,815,322.97	562,461,556.98
经营活动产生的现金流量净额	-13,594,099.90	109,473,721.16	77,613,402.11	97,655,208.56

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2019 年度，本公司发生同一控制下企业合并，公司根据企业会计准则相关规定调整报表。

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）					20,561		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					19,691		
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		313,737,309	72.37		质押	250,327,197	境内非 国有法 人
查国平	772,199	9,522,199	2.20		未知		未知
金洪正	1,875,000	7,830,000	1.81		未知		未知
中国证券金融股份有 限公司		5,222,189	1.20		未知		未知
拉萨昆吾九鼎产业投 资管理有限公司		5,038,541	1.16		未知	5,000,000	境内非 国有法 人
陈雪明	63,400	4,294,100	0.99		未知		未知
香港中央结算有限公 司	177,084	1,147,749	0.26		未知		未知
中国农业银行股份有 限公司—中证 500 交	-320,600	1,059,955	0.24		未知		未知

易型开放式指数证券投资基金							
蔡自巍		1,012,369	0.23		未知		未知
中国银行股份有限公司—广发中证养老产业指数型发起式证券投资基金	294,832	971,494	0.22		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						

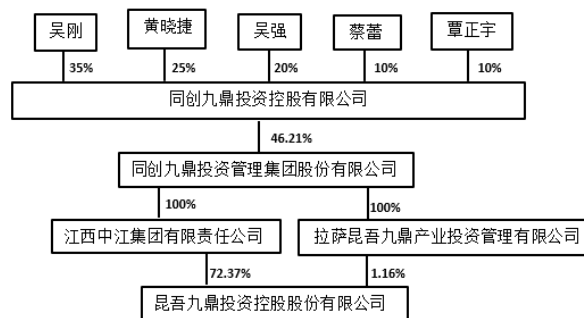
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 22.01 亿元，同比增加 170.03%（其中私募股权投资管理业务实现营业收入 6.18 亿元，较上年同期减少 13.32%；房地产业务实现收入 15.83 亿元，较上年同期增加 1448.15%），营业成本 5.01 亿元，同比增加 793.52%；归属于母公司所有者的净利润 7.92 亿元，同比增加 676.49%。截至报告期末，公司资产总额 38.92 亿元，同比减少 34.48%；归属于母公司的所有者权益为 26.24 亿元，同比增长 20.66%。

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

公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（统称“新金融工具准则”）。公司从 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，并根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，选择对上年同期比较报表进行追溯调整。

财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）同时废止。本公司对财务报表格式进行了修订。对本公司财务报表的影响请参见本报告第十一节“财务报告”中“五、44.重要会计政策及会计估计的变更”。

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 51 家，与上年相比，因注销、转让减少 5 家，因新设立子公司而增加 1 家，因同一控制下企业合并增加 1 家。纳入合并范围私募股权基金 29 只，具体见本节附注“九、在其他主体中的权益”。