

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
2018 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

公司拟以 2018 年 12 月 31 日的总股本 433,540,800 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.40 元（含税），共计派发现金红利 320,820,192 元。公司拟不实施送股和资本公积金转增股本，剩余未分配利润 171,175,630.46 元留存下一年度。

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

2018 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”项目四期住宅项目售罄。

（三）报告期内的行业情况

1、私募股权投资行业

截至 2018 年 12 月底，中国基金业协会已登记私募基金管理人 24,448 家，较 2017 年末存量机构增加 2,002 家，同比增长 8.92%；已备案私募基金 74,642 只，较 2017 年末在管私募基金数量增加 8,244 只，同比增长 12.38%；管理基金规模 12.78 万亿元，较 2017 年末增加 1.68 万亿元，同比增长 15.12%；私募基金管理员工总人数 24.57 万人，较 2017 年末增加 7,422 人，同比增长 3.12%。

截至 2018 年 12 月底，已登记私募证券投资基金管理人 8,989 家，已备案私募证券投资基金 35,688 只，基金规模 2.24 万亿元；私募股权、创业投资基金管理人 14,683 家，私募股权投资基金 27,176 只，基金规模 7.71 万亿元，创业投资基金 6,508 只，基金规模 0.89 万亿元，其他私募证券投资基金管理人 776 家，其他投资基金 5,270 只，基金规模 1.94 万亿元。

截至 2018 年 12 月底，已登记私募基金管理人管理基金规模在 100 亿元及以上的有 234 家，管理基金规模在 50-100 亿元的有 274 家，管理基金规模在 20-50 亿元的有 671 家，管理基金规模在 10-20

亿元的有 801 家，管理基金规模在 5-10 亿元的有 1,155 家，管理基金规模在 1-5 亿元的有 4,308 家，管理基金规模在 0.5-1 亿元的有 2332 家。截至 2018 年 12 月底，已登记的私募基金管理人管理规模的共 21,381 家，平均管理基金规模 5.98 亿元。

2018 年，我国私募股权行业在资金募集、投资与退出回报等方面都表现出较高的趋同性。2018 年，我国私募股权市场呈现出以下几个特征：

募资方面，2018 年随着《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等一系列金融监管制度的发布与实施。加之，中美贸易摩擦不断，“募资难”已成为 2018 年国内股权投资机构的共识。与国内资金源头收紧的趋势相反，金融市场对外开发力度增加吸引了大量国际资本布局中国股权投资行业。总体而言，2018 年中国股权投资市场募资端出现了人民币基金遇冷、外资持续活跃的新特征，未来市场中具有双币种募资能力的投资机构将获得竞争优势。

投资方面，从投资行业来看，2018 年我国私募股权投资市场行业均集中在 IT、互联网和医疗健康领域。IT 领域超过了互联网，成为了资本最受关注的行业。围绕着人工智能、IT 硬件、软件、服务项目受到资本关注，传统互联网项目投资活跃度略有降低。生物医疗领域依旧保持良好的增长趋势。

退出方面，当前股权基金的退出主要集中在 IPO 退出、并购退出及股权转让三种方式，IPO 依旧是私募股权投资市场第一大退出方式，其次为并购和股权转让。但是，IPO 市场审核“严紧硬”的态势及“减持新规”影响下，股权投资基金 IPO 退出总量显著下滑，一级市场与二级市场价差红利缩小，随着二级市场估值中枢下移，一级市场整体竞争更为激烈，估值水平被逐渐推高，一二级市场之间的价差进一步缩小；与此同时，我国股权投资市场也在呼吁新的退出渠道，“科创板”的诞生将为中小企业的上市及股权投资机构的退出提供有力的补充。

2、房地产行业

2018 年中国房地产行业调控持续，短期内为防范市场风险，企业总体战略性放缓，以谨慎投资、加紧去化为主基调。不同规模、不同类型房企的拿地投资战略出现分化，但整体投资力度趋缓。而行业增速的放缓也对房企的发展战略提出了更高的要求，越来越多的房企通过更名突出多元业务板块定位，以谋求新的利润增长点。

房地产销售方面：2018 年，全国实现商品房销售面积 17.2 亿 m²，同比增长 1.3%；实现商品房销售金额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政策高压的累积效应之下，销售面积和金额同比增速分别较 2017 年放缓 6.4 和 1.5 个百分点。

房价整体趋稳、涨幅持续收窄，截至 2018 年底，百城新建住宅价格环比涨幅连续 26 个月在 1%

以内，其中 12 月单月环比涨幅为 0.25%、涨幅明显回落，36 个城市环比下跌，是年内下跌城市数量最大月份；2018 年百城住宅价格累计上涨 5.09%，较 2017 年收窄 2.06 个百分点。

房地产土地购置方面：2018 年，全国商品房新开工面积 20.93 亿 m²，创近十年新高，同比增加 17.2%，市场下行期房企倾向高周转，加紧开工出货。全年房地产开发企业土地购置面积 2.91 亿平方米，增长 14.2%，较去年回落 1.6 个百分点，土地成交价款 1.61 万亿元，同比增长 18.0%，比上年回落 31.4 个百分点，年内房企投资热情冲高回落，拿地趋于谨慎。全年房地产开发投资 12.03 万亿元，同比增长 9.5%，增速比上年提高 2.5 个百分点，较 1-11 月份回落 0.2 个百分点，增长后劲略有不足。

房地产开发建设方面：中央维持房地产资金监管力度，房地产融资渠道保持收紧，开发贷、发债、股权融资及海外融资等均受到影响，2018 年房地产开发资金来源 16.6 万亿元，同比上涨 6.4%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为 14.5%和 33.6%，自筹资金占比略有回升，销售市场的活跃，使得其他资金来源(主要为预收款和按揭款)占比再度提升 0.7 个百分点至 51.8%。

报告期内南昌地区房地产行业运行基本情况：2018 年南昌地区实现销售面积 750 万平方米，同比增长 7%；实现销售金额 775 亿元，同比增长 12%。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	5,927,333,639.00	4,753,833,196.50	24.69	4,337,710,683.78
营业收入	815,133,091.69	755,990,822.26	7.82	1,644,153,622.09
归属于上市公司股东的净利润	284,207,238.90	323,846,456.64	-12.24	642,838,739.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	282,726,484.80	304,787,450.59	-7.24	616,298,463.44
归属于上市公司股东的净资产	2,166,410,735.54	2,014,363,943.25	7.55	1,751,993,750.77
经营活动产生的现金流量净额	1,501,624,329.88	-59,252,695.20		880,550,630.97
基本每股收益(元/股)	0.6555	0.7470	-12.25	1.4828
稀释每股收益(元/股)	0.6555	0.7470	-12.25	1.4828
加权平均净资产收益率(%)	13.59	17.20	减少3.61个百分点	43.15

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	166,655,181.91	216,085,144.09	214,029,799.76	218,362,965.93
归属于上市公司股东的净利润	46,136,735.15	50,266,216.57	72,406,782.78	115,397,504.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	46,127,147.30	49,196,995.26	69,687,186.68	117,715,155.56
经营活动产生的现金流量净额	703,645,461.75	389,867,343.69	355,589,484.73	52,522,039.71

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）					24,175		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					22,665		
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	310,987,197	境内非 国有法 人
查国平	3,430,000	8,750,000	2.02	0	未知		未知
金洪正	4,565,000	5,955,000	1.37	0	未知		未知
中国证券金融股份有 限公司	0	5,222,189	1.20	0	未知		未知
拉萨昆吾九鼎产业投 资管理有限公司	2,030,196	5,038,541	1.16	0	无		境内非 国有法 人
陈雪明	-129,300	4,230,700	0.98	0	未知		未知
吴爱国	-408,325	1,600,000	0.37	0	未知		未知
中国农业银行股份有 限公司-中证 500 交易 型开放式指数证券投 资基金	821,528	1,380,555	0.32	0	未知		未知

蔡自巍	203,400	1,012,369	0.23	0	未知	未知
香港中央结算有限公司	321,294	970,665	0.22	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					

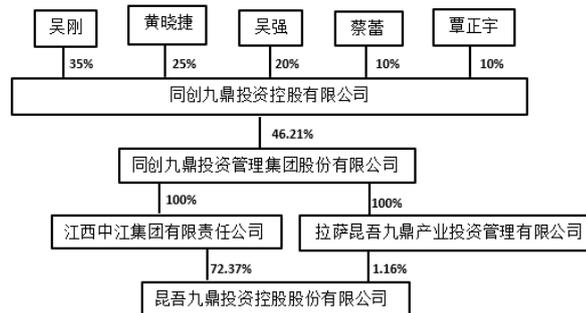
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

2018 报告期内，公司共实现营业收入 8.15 亿元，同比增加 7.82%（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 0.03%；房地产业务实现收入 1.02 亿元，较上年同期增加 138.46%），营业成本 0.56 亿元，同比增加 398.50%；归属于母公司所有者的净利润 2.84 亿元，同比减少 12.24%。截至报告期末，公司资产总额 59.27 亿元，同比增加 24.69%；归属于母公司的所有者权益为 21.66 亿元，同比增长 7.55%。

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

公司根据《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）的要求，公司作为执行企业会计准则且尚未执行新金融准则和新收入准则的非金融企业，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。

本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响，详见附注第十一节“五、33.重要会计政策和会计估计的变更”。

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

截至报告期末，公司纳入合并范围的子公司 54 家，与上年相比，因注销、转让减少 23 家，因新设立子公司而增加 5 家；新增纳入合并范围私募股权基金 63 只，具体见本节附注“九、在其他主体中的权益”。