

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 2020 年年度报告

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人康青山、主管会计工作负责人易凌杰及会计机构负责人（会计主管人员）易凌杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅管理层经营与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

致股东的信

尊敬的各位股东：

2020 年，九鼎投资（以下简称“公司”或“我们”）实现归属于上市公司股东的净利润 0.87 亿元，同比减少 89%。其中，私募股权投资管理业务实现净利润 1.47 亿元，同比减少 37%；房地产业务实现净利润-0.6 亿元，同比减少 111%。

2020 年，公司管理的股权基金新增实缴规模 2.6 亿元，新增投资规模 3.2 亿元。截止 2020 年末，公司管理的基金已完全退出项目的投资本金 154.6 亿元，收回金额 406.2 亿元，回报倍数 2.63，综合 IRR 为 26.9%。截至 2020 年底，公司在管私募股权基金持有的尚未退出项目的剩余投资本金为 134.6 亿元。

2020 年末归属于上市公司股东的净资产 26.9 亿元。自 2015 年公司完成重大资产重组增加私募股权投资管理业务以来，五年时间公司每股净资产累计增长了 186%（加回现金分红后），年复合增长率 23.4%。公司的净资产如按照业务板块简要划分，约 9.6 亿元用于投资于 PE 类项目，约 0.8 亿元投资于九泰基金的股权，其余约 16.5 亿元用于房地产业务及流动资金。

公司的定位

公司定位于成为一家卓越的股权投资管理机构，现有的房地产开发业务也将继续存在。公司将持续完善并优化投资策略，强化募投管退各个环节的业务能力，不断提升股权投资管理业务的竞争力，持续增加基金管理规模，为出资人及股东创造优异回报。作为一家持续经营、立足长远发展的公司，我们主要通过不断扩大客户资金和自有资金的投资规模，持续实现较高的投资收益率，提升公司的内在价值。

公司的内在价值

公司主要经营私募股权投资管理及房地产开发业务，同时还持有九泰基金 26% 的股份，九泰基金的主营业务为公募基金管理。故公司的内在价值=PE 业务的价值+公募基金业务的价值+房地产业务的价值，这三块业务的价值可采用市场上通用的估值方法分别估计然后加总。投资者在判断公司的真实价值时，还应考虑政策和市场环境等因素综合估计。2020 年度公司的业务模式并未发生变化，该估值框架对理解公司的内在价值持续适用。

未来发展与展望

2020 年，中国经济在全球新冠疫情中率先复苏，成为 2020 年全球主要经济体中唯一实现正增长的国家。我们认为中国经济在未来仍将长期保持较快速度增长，中国企业也将在新时代背景下迎来新的发展机遇。过去几年，由于内外部多重因素影响，公司私募股权投资管理业务新增投融资规模较以前年度有较大幅度下滑，存量项目的退出速度也有所减缓，公司私募业务收入和利润下降明显。而房地产业务由于缺乏土地储备，经营业绩也并不稳定。展望 2021 年，公司在经营好存量地产项目的同时，将进一步聚焦私募股权投资管理业务领域，聚焦中国市场，坚持定位于开展对优质企业的成长性投资。我们将一如既往地坚持价值投资的理念，帮助企业改善经营管理，提升综合竞争力，促进经济效率的整体提升和社会资源的优化配置，以股权投资实践助推中国实体经济发展。

2021 年我们拟重点推动如下工作：（1）私募股权投资管理业务：在资产端，公司将继续巩固并加强一级市场成熟项目股权投资领域的投入，力争获得该领域更高的品牌知名度和市场份额。为达成上述目标，公司将持续完善并优化投资策略，建立更适应现阶段股权投资市场的团队和组织结构，打磨和构筑更高效的“项目来源-项目尽职调查-项目风险控制-项目投资-项目投后管理”体系；同时加大对先进制造、大健康、消费服务等重点领域及其细分行业的深度研究，推行“行研驱动-按图索骥-属地开发”的项目投资和开发策略，系统性提升投资项目的质量和数量，并积极赋能已投资企业，以实现优异的投资回报。在资金端，公司将采取灵活务实的策略，针对资产端的投资机会设计符合出资人需求的基金产品；在进一步加大对各类机构客户开发力度的同时，兼顾重点区域高净值客户的拓展，推动人民币基金及美元基金的新增募集。在退出端，公司一方面积极推动符合条件对接各层次资本市场，另一方面也通过并购、回购、转让等多种方式加快其他存量项目的退出，提高基金回款比率。（2）房地产业务：公司将继续推进存量“紫金城”项目后续地块的开发，包括推动一期一号楼的开工建设、开展五期住宅土地的获取及前期规划设计工作。同时，公司将继续推动紫金城商业项目的变现工作。

需要提示的是，上述经营计划并不构成对投资者的业绩承诺，投资者对此应保持足够的风险意识，上述重点工作存在不能实现或不能全部实现的风险，亦存在即使实现后未对公司短期业绩产生正面影响的风险。

分红

经综合考虑公司当前的现金及债务情况、业务发展规划及资金需求，为确保公司经营持续稳定发展，出于对股东利益的长远考虑，公司拟定 2020 年度利润分配预案为：不进行利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本，截止 2020 年末的未分配利润 14.3 亿结转入下年度。

股东大会

股东大会拟于 2021 年 5 月 14 日在北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园 2 号楼召开。除了会议报告和表决事项安排外，公司核心管理团队也将与各位参会的股东进行交流，听取各位股东对公司发展的意见和建议。欢迎大家届时参加。

九鼎投资董事会

二〇二一年四月

目录

第一节	释义	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	45
第七节	优先股相关情况.....	48
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	57
第十一节	财务报告.....	57
第十二节	备查文件目录.....	182

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、本企业、九鼎投资	指	昆吾九鼎投资控股股份有限公司，原江西中江地产股份有限公司
实际控制人	指	吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇
九鼎控股	指	同创九鼎投资控股有限公司
九鼎集团	指	同创九鼎投资管理集团股份有限公司，原北京同创九鼎投资管理股份有限公司
控股股东、中江集团	指	江西中江集团有限责任公司
昆吾九鼎	指	昆吾九鼎投资管理有限公司
拉萨昆吾	指	拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司
江中集团	指	江西江中制药（集团）有限责任公司
龙泰九鼎	指	龙泰九鼎投资有限公司
九信创新	指	北京九信创新资产管理有限公司
达孜九信	指	达孜九信资产管理有限公司
成都优博创	指	成都优博创通信技术有限公司
九州证券	指	九州证券股份有限公司
瑞泉基金	指	瑞泉基金管理有限公司
巴中川陕	指	巴中川陕革命老区振兴发展基金管理有限公司
秦巴九鼎	指	巴中秦巴九鼎投资管理有限公司
西藏九证	指	西藏九证资本投资有限公司
中江控股	指	江西中江控股有限责任公司，中江集团的原控股股东
中国基金业协会	指	中国证券投资基金业协会
紫星物业	指	江西紫星物业服务有限公司，原江西江中物业有限责任公司
江中投资	指	南昌江中投资有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
兴华会所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
PE	指	Private Equity，私募股权投资
IRR	指	内部回报率，又称内部收益率，是指项目投资实际可望达到的收益率。实质上，它是能使项目的净现值等于零时的折现率
《公司章程》	指	《昆吾九鼎投资控股股份有限公司章程》
报告期、本期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元 注：本报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上如有差异，系由四舍五入造成

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	昆吾九鼎投资控股股份有限公司
公司的中文简称	九鼎投资
公司的外文名称	Kunwu Jiuding Investment Holdings CO.,Ltd
公司的外文名称缩写	JDCapital
公司的法定代表人	康青山

二、 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
联系地址	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
传真	0791-88666007	0791-88666007
电子信箱	600053@jdcapital.com	600053@jdcapital.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	江西省南昌市东湖区董家窑路112号紫金城写字楼A座20层
公司注册地址的邮政编码	330006
公司办公地址	江西省南昌市东湖区沿江北大道1379号紫金城A栋写字楼
公司办公地址的邮政编码	330006
公司网址	http://www.jdcapital.com/
电子信箱	600053@jdcapital.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区裕民路18号北环中心1107室
	签字会计师姓名	洪爱民、刘颖

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年	
				调整后	调整前
营业收入	336,346,885.60	2,201,133,810.88	-84.72	815,133,091.69	815,133,091.69
归属于上市公司股东的净利润	86,759,426.38	792,190,570.54	-89.05	102,021,353.03	284,207,238.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,924,491.87	788,435,075.83	-89.74	100,493,722.41	282,726,484.80
经营活动产生的现金流量净额	-326,083,140.52	271,148,231.93	-220.26	1,501,764,796.74	1,501,624,329.88
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	2,685,964,569.76	2,623,787,648.29	2.37	2,174,539,259.92	2,166,410,735.54
总资产	3,362,559,593.54	3,891,693,566.03	-13.60	5,939,559,310.02	5,927,333,639.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.2001	1.8273	-89.05	0.2353	0.6555
稀释每股收益(元/股)	0.2001	1.8273	-89.05	0.2353	0.6555
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1867	1.8186	-89.74	0.2318	0.6521
加权平均净资产收益率(%)	3.27	33.43	减少30.16个百分点	4.86	13.59
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.05	33.27	减少30.22个百分点	4.81	13.52

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起采用新金融准则，对可比期间进行追溯调整，后文提及 2018 年度财务数据均为追溯调整后数据。

报告期内，公司实现营业收入 3.36 亿元，同比减少 84.72%，公司实现归属于上市公司股东的净利润 0.87 亿元，同比减少 89.05%。

其中私募股权投资管理业务实现营业收入 3.14 亿元，同比减少 49.17%，私募股权投资管理业务实现归属于上市公司股东的净利润 1.47 亿元，同比减少 37.13%。营业收入及净利润下降主要系私募股权投资管理业务新设基金规模减少、存量基金进入退出期导致管理费减少，同时项目退出数量、项目投资收益率降低导致管理报酬下降综合所致；

房地产业务实现营业收入 0.22 亿元，同比减少 98.59%，房地产业务实现归属于上市公司股东的净利润-0.60 亿元，同比减少 110.79%，营业收入及净利润下降主要系报告期内无新交付房产，确认收入金额同比减少所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

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	71,011,338.46	69,470,966.80	134,320,825.54	61,543,754.80
归属于上市公司股东的净利润	32,109,357.14	14,956,278.12	83,116,030.75	-43,422,239.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,869,126.84	14,050,115.07	85,478,540.76	-50,473,290.80
经营活动产生的现金流量净额	-40,041,122.83	-180,223,690.51	6,680,442.10	-112,498,769.28

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-1,122.80		-11,060.81	-165,691.22
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	8,505,642.46		1,616,799.45	3,910,826.67
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			202,784.41	70,314.78
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易				

性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	205,118.15		3,632,592.00	-6,171,083.62
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,915,555.87		-1,566,840.33	-4,906,060.05
其他符合非经常性损益定义的损益项目	72,634.34		36,419.02	7,547,472.95
少数股东权益影响额	-5,767.79		-54,988.35	-21,914.94
所得税影响额	973,986.02		-100,210.68	1,263,766.05
合计	5,834,934.51		3,755,494.71	1,527,630.62

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
采用公允价值计量的股权投资项目	1,010,724,973.45	940,701,287.42	-70,023,686.03	28,424,616.97
投资性房地产	209,220,726.00	209,425,844.15	205,118.15	205,118.15
合计	1,219,945,699.45	1,150,127,131.57	-69,818,567.88	28,629,735.12

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（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

2020 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，报告期内公司主要推进“紫金城”项目尾盘销售、一期一号楼的前期规划取证以及五期的筹备工作。此外，报告期内公司还完成了“紫金城”项目一至四期的土增税清算。

（三）报告期内的行业情况

1、私募股权投资行业

近年来，我国私募股权投资行业受宏观经济下行压力加大、监管趋严、资管新规、金融去杠杆等影响全面降温。2020年上半年，受复杂的国际国内环境和监管升级的影响下私募股权投资行业募资市场再受重创。进入第三季度以后，国内经济复苏带动私募股权投资行业募投市场均大幅回暖。整体来看，2020年，募资金额同比有所下降，投资金额同比小幅上升，受益于退出政策的优化，退出市场迎来新的春天。

募资方面，2020年我国私募股权投资市场募资难趋势延续。清科研究中心数据显示，2020年新募资总额9,404.29亿，同比下滑7.4%；新募基金数量2,600只，同比上升35.1%；单只基金平均规模3.62亿，同比下降31.5%。投资主体机构化、国资化趋势进一步增强，募资集中度较高。2020年，政府出资平台及引导金，累计出资超1,500笔，出资总额逾1,870亿。面对募资困境，基金管理人应积极梳理LP资源，调整募资节奏，为新基金储备更多资源。

投资方面，受国内外环境、经济形势及募资困难等因素影响，2020年上半年，私募股权投资机构的投资活跃度和投资金额均有所下降。但是进入第三季度，随着国内经济的复苏，投资市场开始回暖。总体来看，头部聚集效应愈演愈烈，无论在企业端还是机构端，均已形成不可逆态势。清科研究中心数据显示，2020年PE投资总金额6,795.74亿元，同比上升14.4%；投资案例数3,328起，同比下降2.6%。从投资行业来看，半导体及电子设备的投资金额大幅上升；化工原料及加工、清洁技术逆势活跃；IT、生物技术/医疗健康继续保持优势地位。就投资风格而言，投资机构更加倾向于处于扩张期、成熟期的企业。

退出方面，2020年，退出市场受益于A股科创板及创业板注册制落地，IPO退出案例数同比大幅增加，退出市场迎来了新的春天。科创板已平稳运行一年，科创板IPO笔数占IPO总数比例达到42.8%，相对2019的水平（41.4%）进一步升高。受到日益活跃的IPO退出的挤出效应，2020年并购/借壳数量同比下降22.7%；此外，通过股权转让、回购、清算等方式退出的数量同比上升14.1%。清科研究中心数据显示，2020年私募股权投资IPO退出案例达1442家，占比71%；股权转让、并购退出笔数位列第二、第三。就退出行业来看，生物技术/医疗健康排名第一，IT和半导体及电子设备位分别位列第二、第三。

2、房地产行业

政策方面，楼市调控差异化，长效机制加速完善。部分城市房价过快上涨，调控分化趋势加剧，经营性用地跨区域调剂加速，核心城市群与成渝都市圈土地供应增加；住房保障制度加速完善，多主体供应缓解大城市供需格局。

销售方面，量稳价升，结构分化。全年商品房销售额突破17万亿，增速8.7%超预期；住宅量价齐升拉动销售额增长，商办物业继续呈结构化恶化；量价表现区域分化极大，长三角与珠三角表现亮眼；营销与定位更精准，客户“成单率”提升。

土地方面，土地成交量价齐涨，长三角与湾区热度再升。土地成交前低后高，量价齐升再超预期；土地市场热度冲高回落，核心城市群三线城市楼面价高增；长三角与大湾区仍最受青睐，部分二线城市供需格局将改善。

资金方面，行业融资强监管，融资成本仍下行。行业融资前松后紧，销售持续超预期助力回款高增；货币宽松导致境内发债大涨，疫情海外扩散致使海外发债二季度受掣；境内发债成本先降后升，境外发债成本持续走低；信托融资规模同比略降，平均收益率持续下行。

2020年，南昌市本级供应土地总规模为15632亩，比去年计划供应量上调15%。具体如下：住宅用地6259亩，上调24%（其中：保障性住房用地759亩，下调28%，商品住宅用地5500亩，上调38%）；商服用地1400亩，下调8%；工矿仓储用地3509亩，上调7%；公共管理与公共服务用地1973亩，上调1%；交通运输用地2191亩，上调28%；水域及水利设施用地300亩，上调100%。

2020年，南昌市范围包括（东湖区、西湖区、青山湖区、红谷滩区、青云谱区、经开区、高新区、新建区、湾里、南昌县）城市土地出让总金额为628亿元，同比增长73%。南昌各区土地市场供需两旺，新建区土地出让面积全市最多，其次，便是紧邻的红谷滩区，南昌县土地出让面

积为第三位，土地出让面积最少的是东湖区。新建区全年收金总额突破 142 亿元，赢得全市榜首。红谷滩区收金 137 亿元，距第一名差 5 亿元。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）私募股权投资业务

公司在私募股权投资领域的竞争优势主要来自于以上几方面：

【项目开发】推行“行研驱动+按图索骥+属地开发”模式，建立了覆盖全国的项目开发网络，确保公司有足够多的优质项目来源且不依赖于外部财务顾问推荐。

【项目尽职调查】与私募股权投资行业投资人员兼顾很多个不同行业或领域的传统做法不同，公司坚持对投资人员进行行业分工。投资人员长期、持续专注于一个行业甚至一个细分行业的研究、跟踪、调查，投资的专业化程度相对较高。

【项目风险控制】公司建立风控中心，对风控人员和投资人员施行不同的考核和激励机制，提升风险控制的有效性。公司还建立了完整的评审机制等，最大限度控制项目的投资风险。

【基金运营管理】建立基金运营中心，依托专业团队及成熟机制，对数量众多、规模庞大的存量基金进行高效运营及管理，竭诚服务出资人，保障出资人利益。

【投后管理】建立投后管理中心，持续跟踪投资后项目，有效控制投后风险。同时，为已投企业提供增值服务，推动已投企业上市及协助开展并购整合和深度的资本运作，系统提升企业价值；与已投上市企业深化合作，丰富公司产品、服务，拓展业务纵深，实现与已投企业共同成长、价值共享。

【经验积淀与提炼】在行业内接触过的企业数、完成尽职调查的项目数和投资项目数都处于领先地位，具有多数 PE 机构不具备的丰富经验。

【优质客户】长期以来积累了一批优质且与公司保持长期合作的出资人，客户来源相对稳定。报告期内，公司继续加大各类型客户尤其是机构客户的拓展力度，促进客户结构的进一步优化。

（二）房地产业务

公司作为江西省内唯一一家上市房地产企业，秉持“品质为先、精益求精”的经营理念，强调以质而非以量取胜，坚持打造特色精品楼盘，着力控制开发风险。

公司多年深耕于南昌本土，在南昌具有良好的品牌影响力。公司目前虽只有“紫金城”一个项目，但品牌形象已获得南昌市场的高度认可，公司将持续致力于将“紫金城”打造成为南昌房地产行业的第一品牌。

公司对“紫金城”项目的定位是南昌首席“主城央·滨江畔·双公园·全学龄”的精品住宅小区，该项目具有若干独特的市场竞争优势。其一，地段和景观优势：“紫金城”位于南昌市中心城区东湖区，紧邻赣江，交通便利，风光旖旎，这一地段在南昌当地具有明显的稀缺性。其二，品质优势：“紫金城”采用 27 种节能环保技术，是目前南昌首屈一指的绿色环保和智能小区，小区内近三万平方米的中央景观公园，最大程度地满足高端客户对追求品质、亲近自然的人居需求。其三，配套优势：“紫金城”与名校合作，联手打造重点幼儿园、重点小学，并引进品牌中学，满足高端客户对子女教育的高要求。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）公司业务发展情况

1、私募股权投资业务

作为国内专注于私募股权投资领域的机构，九鼎投资秉持客户至上的价值理念，肩负为出资人创造优异回报的使命，聚焦投资主业积极应变，依托专业力量保持战略定力，坚守成长性投资的核心理念。

一方面，公司密切跟踪宏观经济和产业政策变化，继续加强对重点关注的大消费、大健康、先进制造等细分行业的深度研究，强化研究驱动，努力把握投资机遇。

另一方面，继续严格遵守各项法律法规，恪守管理人的职业操守，巩固和加强基金各项运营管理工作成果，不断优化基金管理制度，妥善处理好创收益和防风险的关系，以投资人利益最大化的原则，努力加强已投项目的投后管理和加快存量项目的退出工作。

同时，公司也将不断总结反思和改进工作中存在的各项不足，不断提升投资专业水平和投后管理能力，力争以更好的业绩和更优质的服务回馈各位合伙人的信任与托付。

2020年，公司管理的股权基金新增实缴规模 2.60 亿元；新增投资规模 3.19 亿元；报告期内完全退出项目的本金为 31.46 亿元，收回金额为 74.74 亿元；报告期内公司在管基金收到项目回款（含退出款、分红、业绩补偿款等）合计 49.43 亿元。公司报告期内获得管理费收入为 0.81 亿元，管理报酬收入为 2.18 亿元。报告期内，公司管理基金的已投企业中共有 42 个投资项目完全退出，其中上市减持退出 8 家，挂牌减持/转让退出 5 家，其他转让/回购退出 29 家。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司历史管理的基金累计实缴规模 380.70 亿元，在管基金剩余实缴规模 142.66 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司历史管理的基金累计投资规模为 335.43 亿元，尚未退出项目投资本金 134.60 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司历史管理的基金累计投资项目数量 365 家，尚未完全退出项目数量 166 家。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司私募股权投资业务已完全退出项目数量 189 家，已完全退出项目的全部投资本金为 154.56 亿元（收回金额为 406.17 亿元，综合 IRR 为 26.89%）；已上市及新三板挂牌但尚未完全退出的项目投资本金为 34.03 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司管理基金的已投企业在国内外各资本市场上市的累计达到 64 家，在新三板挂牌的累计达到 58 家。

2、房地产业务

公司存量房地产项目“紫金城”位于江西省省会南昌。国家再次强调了“房住不炒”的基调，这不仅是政府控制的目标所在，也是维护金融稳定、保证经济健康的条件。限制需求端膨胀。即通过限购，钳制炒作氛围。政策环境下，房价的金融属性大为减弱，投机空间也大幅减少。

报告期内，公司稳扎稳打，不盲目扩张，继续经营好南昌紫金城项目。报告期内公司无新增入市项目，全年合计完成住宅销售面积 860.21 平方米，销售金额 1,156.69 万元；结转并确认收入住宅面积为 364.66 平方米，确认住宅及车库收入合计 1,672.94 万元。报告期内，公司房地产业务实现销售总回款为 2,544.68 万元。

报告期内，公司加速推进“紫金城”项目剩余地块的开发工作，一方面积极推动一期一号楼的规划和取证；另一方面，加紧筹备五期的拿地和前期规划工作。

（二）内部管理

【人才工程】在人才工程方面，公司一方面积极推动内外部招聘渠道的搭建和维护，加强储备性人才引进，并优化团队成员，保障员工队伍质量稳步提升；一方面，积极探索员工激励机制建设，梳理历史绩效考核成果，从而促进公司团队整体业绩的达成。

【管理工程】基于市场变化、业务发展以及公司内部运行管理效能提升的需要，积极主动优化公司内部管理架构，进一步推进扁平化，减少授权层级，提升整体管理运营效能和决策效率。公司内部论坛升级以及移动化改造；公司财务系统的升级、集成；优化、升级了合格投资人管理模块、基金管理模块。上述工作提升了员工工作效率与客户服务水平，增强了公司业务管理与合规管理能力。

【行业研究】优化私募股权投资策略，以企业价值的成长性投资为核心，对于投资标准设置为企业应具有一定规模的收入利润，商业模式具有可行性、在同行业中具有一定的竞争优势、拥有合理的治理结构和高效奋进的管理团队。确认经营确定、上市确定、看重长期成长性三项投资策略要点。

【费用控制】为提高公司内部组织的运营效率，降低内部组织的运营成本，2020 年公司制定《利润中心考核管理办法》，公司对内部的主要一级组织及部分一级组织向下的二级组织按照利润中心进行考核管理，提升全员降本增效的意识。

【内部控制】公司董事会高度重视内部控制体系的强化和运行，报告期内，公司以完善内控制度、落实内控责任、强化内控执行力为重点，持续开展内控工作。根据发展需要，不断优化内部控制设计，持续改进内部控制评价机制，充分发挥内控体制的效率和效果，有效防范管理运作风险，促进了公司战略的实现与持续健康发展，达到了内控预期目标，在所有重大方面保持了有

效的内部控制。2020 年，公司完善分级授权审批流程，优化了货币资金分级授权审批权限及关联交易管理制度，继续强化了公司内部审批程序。

公司已根据《私募投资基金管理人内部控制指引》的要求建立全套管理人内部控制制度，并已在公司层面得到有效执行。公司已建立的内控制度如下表所示：

《私募投资基金管理人内部控制指引》中要求建立的制度	公司已发布的制度
防火墙与业务隔离制度	《公司防火墙与业务隔离制度》
人力资源管理制度	《员工手册》
风险控制制度	《公司运营风险控制制度》
资金募集制度	《资金开发管理办法》 《九鼎投资基金募集及路演行为合规指引（试行）》
信息披露制度	《公司基金信息披露管理办法》
关联交易制度	《关联交易管理制度》
授权制度	《授权制度》
合格投资者适当性制度	《投资者适当性管理制度》 《投资者分类和分类转化制度》 《适当性匹配制度》 《基金产品风险等级评价办法》 《档案管理制度》 《销售管理规范》 《投资者回访制度》 《投诉处理工作管理制度》 《基金销售人员履行投资者适当性职责职业规范与培训考核管理办法》 《监督问责制度》
募集机构遴选制度	《九鼎投资募集机构遴选制度（试行）》
财产分离制度	《财产分离制度》
防范利益输送和利益冲突制度	《公司利益冲突防范制度》
投资业务控制制度	《公司投资业务管理制度》
托管人遴选制度	《公司私募基金托管人遴选办法》
外包管理制度	《公司业务外包管理制度》

公司通过上述制度建立了防范利益输送和利益冲突机制，有效防控利益输送和利益冲突，从而实现公平对待所管理的全部基金和投资者。

【内幕信息监管】公司严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，加强内部信息知情人保密和登记报备工作。日常工作中加强内幕信息防控相关法规的宣传和学习，督促有关人员严格履行信息保密职责，杜绝内幕交易等违规行为的发生，进一步强化内幕信息保密工作。报告期内，公司严格按照有关法律、法规、《公司章程》和《公司基金信息披露管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有股东有平等机会获得信息。

（三）报告期内获奖情况

报告期内公司荣获了包括行业专业评级机构及主流媒体颁发的各类奖项。

颁奖机构	奖项名称
投中信息	投中 2019 年度中国最佳私募股权投资机构 TOP30
	投中 2019 年度中国最佳中资私募股权投资机构 TOP20
	投中 2019 年度中国新能源与清洁技术产业最佳投资机构 TOP10
21 世纪经济报道	2019-2020 年度医药健康领域投资竞争力：私募股权投资机构 TOP20
	2019-2020 年度智能制造领域投资竞争力：私募股权投资机构 TOP20
米内网	米内网战略合作伙伴

（四）基金信息情况

1、专门信息披露

(1) 基金管理人资质及业务的合规性

根据《私募投资基金监督管理暂行办法》及《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》，子公司作为基金管理人时，严格按照规定进行登记备案，并按照《私募投资基金信息披露管理办法》进行信息披露，公司及子公司设有专门岗位从事私募基金专业化管理工作。

公司及子公司管理的基金主要为合伙企业形式的私募股权投资基金，其普通合伙人大多由公司全资子公司担任。根据《合伙企业法》的规定，普通合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任，但由于基金协议中通常约定不允许基金对外举债及对外担保，因此普通合伙人对基金债务承担无限连带责任的风险可控，不会对公司财务和持续经营产生影响。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司在中国证券投资基金业协会登记备案的管理人共有 14 家，具体情况如下：

序号	名称	用户名	登记日期
1	昆吾九鼎投资管理有限公司	P1000487	2014.03.25
2	昆吾九鼎创业投资有限公司	P1000812	2014.04.17
3	西藏昆吾九鼎投资管理有限公司	P1000803	2014.04.17
4	管鲍九鼎（厦门）投资管理有限公司	P1000817	2014.04.17
5	河南昆吾九鼎投资有限公司	P1000840	2014.04.17
6	昆吾九鼎（北京）医药投资管理有限公司	P1000807	2014.04.17
7	苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	P1000698	2014.04.01
8	无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	P1000821	2014.04.17
9	厦门贞观九鼎投资管理有限公司	P1000841	2014.04.17
10	厦门昆吾炎汉产业投资管理有限公司	P1000703	2014.04.01
11	九鼎东江投资管理有限公司	P1006893	2015.01.28
12	天行九鼎股权投资管理（上海）有限公司	P1026789	2015.11.12
13	达孜县嘉润九鼎投资管理有限公司	P1027867	2015.11.25
14	北京九鼎大慧投资管理有限公司	P1065843	2017.11.21

(2) 基金管理情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司在管基金认缴出资总金额为 379.81 亿元，实缴出资总金额为 305.45 亿元。

公司及子公司在管基金认缴金额和实缴金额存在差异性的主要原因为部分基金的募集方式为根据投资进度分期缴付出资款项，以更大限度的提高资金使用率，保证基金投资人的利益。有关分期缴付出资款项的情况已于在管理基金的公司章程、合伙协议或基金合同中进行了约定，该等事项不构成出资违约。

1) 基金管理人出资及收益情况

2020 年，公司及子公司在其管理基金中的出资金额余额为 7.87 亿元，公司及子公司通过其在基金中的出资产生的投资收益为 0.17 亿元。

2) 基金一般收益分配机制

①基金管理费收入的确认

A、协议约定以基金认缴或实缴金额为基数收取的管理费

对协议约定以基金认缴或实缴金额为基数收取管理费的基金，通常分两种情况：一种是一次性收取并分期确认管理费。即管理人按照合伙协议约定的收费基数和收费比例一次性收取管理费，在合伙协议约定的经营期限分期确认管理费收入；另一种是分期收取并确认管理费收入，即在投资期内通常按照认缴或实缴金额和约定比例收取并确认管理费，在退出期内按照尚未退出项目投资成本和约定比例收取管理费，收费比例通常约定为 2%/年。由于基金设立第一年的运营时间不满 12 个月，因此第一年确认的管理费收入则为按照协议约定应收取的年度管理费金额*基金从正式设立至年底的天数/365。

B、协议约定以实际完成投资额为基数计提管理费的基金

协议约定以实际完成投资额为基数计提管理费的基金，该类基金管理费的计提基数为基金对外实际完成的投资额。收取频次多为一次性收取，收费比例为实际完成投资额的 2%-5%；部分基

金按期（如年/半年）收取管理费，收费比例一般为 2%/年，收费期限不足一年的，按照基金实际运营天数计算当期应收取的管理费。

此外，为避免重复收取管理费，部分 FOF 基金不收取管理费；处于经营期限延长期间的基金不再收取管理费。

②管理报酬收入的确认

A、设有回拨机制且未设 hurdle 条款（即基金设立时即设定的给基金管理人支付收益分成时基金需要达到的最低收益指标，实际收益达到该 hurdle 之后即可收取收益分成，否则基金管理人就不可收取收益分成）的基金的管理报酬收入的确认方式

所谓回拨机制，就是管理人在先行向基金收取收益分成后，如果基金最终的整体回报未达到协议约定的管理人收取收益分成的收益率条件，或者基金的整体回报虽然达到管理人收取收益分成的收益率条件，但先行收取的收益分成大于按照基金最终整体回报计算可以获得的收益分成的，则管理人需要将先行收取的收益分成或者多收取的收益分成退还给基金或基金出资人。

对有回拨机制但未设有 hurdle 条款的基金，昆吾九鼎在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金所投项目预计回款总额可否覆盖基金出资人的全部出资。如果测算的基金预计回款总额大于基金出资人的全部出资，则昆吾九鼎可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

B、设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金的管理报酬收入的确认方式

对设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金，昆吾九鼎在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则昆吾九鼎可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

C、既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

对既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金，昆吾九鼎在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则昆吾九鼎可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

D、既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金，昆吾九鼎在基金每次确定向出资人分配收益时，直接确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。

③投资顾问费收入的确认

投资顾问费收入是指昆吾九鼎为其他各方提供咨询服务所收取的报酬。昆吾九鼎按照协议的约定，按照权责发生制原则，在提供咨询服务的当期确认为收入。

2、报告期末存续基金的基本情况

序号	基金管理人	基金数量及类别			合计数量
		基金类别			
		股权投资基金	创业投资基金	证券投资基金	

1	昆吾九鼎投资管理有限公司	56	27		83
2	昆吾九鼎创业投资有限公司	5	3		8
3	西藏昆吾九鼎投资管理有限公司	36	59	6	101
4	厦门昆吾炎汉产业投资管理有限公司	2	7		9
5	管鲍九鼎（厦门）投资管理有限公司	1			1
6	北京九鼎大慧投资管理有限公司	1			1
7	昆吾九鼎（北京）医药投资管理有限公司	1			1
8	苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	1			1
9	天行九鼎股权投资基金管理（上海）有限公司	1			1
10	无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	1			1
11	Jiuding China GP Limited	1			1
12	Jiuding Dingfeng GP, LP.	1			1
	合计	107	96	6	209

3、重点基金情况

单位：万元

基金名称	备案情况	组织形式	成立时间	基金规模		存续期间		基金备案分类	基金管理人	基金托管人	已投资金额	已投资金额占比	已收回金额	已收回金额占比
				认缴规模	实缴规模	投资期	退出期							
苏州嘉岳九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2010/11/30	160,000.00	72,867.00		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	交通银行股份有限公司	71,286.00	97.83%	116,092.51	162.85%
嘉兴九鼎策略一期投资合伙企业（有限合伙）	已备案	有限合伙	2013/7/17	143,950.00	143,950.00		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	北京银行建国支行	142,012.30	98.65%	107,719.90	75.85%
苏州周原九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2010/6/9	99,800.00	99,800.00		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	中信银行股份有限公司北京分行营业部	96,817.38	97.01%	353,560.19	365.18%
苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2014/7/31	60,000.00	60,000.00		是	创业投资基金	西藏昆吾九鼎投资管理有限公司		60,000.00	100.00%	29,955.20	49.93%
苏州夏启宝寿九鼎医药投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/8/18	59,800.00	30,120.00		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	上海浦东发展银行北京分行	28,943.86	96.10%	37,520.41	129.63%
嘉兴春秋楚庄九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/6/8	45,695.00	39,106.75		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	兴业银行股份有限公司	37,840.11	96.76%	46,592.85	123.13%
苏州工业园区昆吾民乐九鼎投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/10/14	24,500.00	24,500.00		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	上海浦东发展银行杭州分行	22,635.24	92.39%	40,665.90	179.66%
苏州夏启盛世九鼎医药投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/7/5	16,765.22	15,932.58		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	13,702.11	86.00%	23,564.98	171.98%
苏州夏启卓兴九鼎医药投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2011/7/5	16,303.70	14,633.26		是	股权投资基金	昆吾九鼎投资管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	12,339.97	84.33%	21,195.29	171.76%
Jiuding China Growth Fund II, L.P.	不适用	有限合伙	2014/1/10	19,410 万美元	18,255.71 万美元		是	不适用	Jiu ding Ding feng GP, LP.		16,117.29 万美元	88.29%	3,184.66 万美元	19.76%
Jiuding China Growth Fund, L.P.	不适用	有限合伙	2010/2/10	12,360 万美元	12,360 万美元		是	不适用	Jiu ding China GP Limited		11,513.92 万美元	93.15%	26,918.62 万美元	249.22%

4、结构化基金产品

报告期内，无新增结构化基金产品。截至 2020 年 12 月 31 日，公司及子公司管理的尚在存续期的结构化基金有 3 只，公司董监高无结构化基金出资。

5、基金募集推介方式

(1) 自行销售及委托第三方销售情况

公司及子公司主要采取自行销售方式募集资金，报告期内公司无委托第三方销售的情况。

(2) 合格投资者制度执行情况

公司及子公司在基金募集和管理的各个阶段中，均严格按照《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金募集行为管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《基金募集机构投资者适当性管理实施指引（试行）》等法规和行业自律规则的规定，秉持恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则，履行说明、反洗钱等相关义务，并承担特定对象确定、投资者适当性审查、私募基金推介及合格投资者确认、设置冷静期并在冷静期后回访等相关责任。特别是对于通过代销机构销售的产品，除了与其签订代销协议外，还与代销机构共同实行穿透式核查最终投资者的适当性管理。公司在推介私募基金前，采取问卷调查等方式履行特定对象确定程序，对投资者风险识别能力和风险承担能力进行评估，投资者书面承诺符合合格投资者条件，制作风险揭示书，由投资者签字确认，并就投资者提供的资产证明文件或收入证明予以核查，将适当的基金产品销售给适合的投资者。

6、对当期收入贡献最大的前五只基金

单位：万元

基金名称	认缴金额	实缴金额	未退出投资		已退出投资		总投资	
			估值	回报倍数	估值	回报倍数	估值	回报倍数
宁波江北区同乐九鼎股权投资中心（有限合伙）	40,001.00	40,001.00	18,722.79	2.27	109,641.69	3.59	128,364.48	3.31
苏州天盘湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	16,959.00	16,959.00	23,701.41	2.25	28,111.80	5.38	51,813.21	3.28
苏州工业园区昆吾民乐九鼎投资中心（有限合伙）	24,500.00	24,500.00	24,004.40	2.83	36,005.62	2.54	60,010.02	2.65
苏州泰昌九鼎投资中心（有限合伙）	33,354.80	33,254.80			45,671.53	1.43	45,671.53	1.43
重庆振渝九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	240,000.00	66,948.05	44,672.43	0.95	18,954.45	1.01	63,626.88	0.97

基金对不同项目公允价值估值方式如下：

项目目前的状态				估值方法						
已上市或已挂牌且做市转让				市值法		按照报告日最近一个交易日的股票收盘价计算的市值计算				
未上市	截至报告日投资超过一年	报告日前半年内存在转让或再融资		市场法	市场乘法	最近融资价格法				
		报告日前半年内未发生转让	拟上市退出			公司四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过 50%且可比公司市盈率未超过 100	已经申报 IPO	按照转让或再融资的价格计算		
								预计 1 年内申报 IPO	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*80% 计算	
									预计 1 年后申报 IPO	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*70% 计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
公司最近一年内亏	已经申报 IPO	市净率（P/B）	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*80% 计算							

	或再融资	损或出现业绩下滑超过 50% 或可比公司市盈率超过 100	预计 1 年内申报 IPO	成本及其他方法	公允价值法/净资产法	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*70% 计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
			预计 1 年后申报 IPO			按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*60% 计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
		拟并购或回购或以其他方式退出	投资协议中约定回购条款			按照投资协议约定的回购条款计算
			投资协议中未约定回购条款			按照预计可收回金额作为估值结果
报告日前一年内新投资				成本法	按照投资成本计算	

7、基金备案情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及子公司在管基金共 209 只，其中已完成基金业协会备案并取得《私募投资基金备案证明》的在管基金共计 191 只；因无对外募集行为等原因无需在协会进行备案的基金共计 18 只。

8、基金投资情况

（1）基金投资的项目基本情况

1) 投资决策体系及执行情况

公司及子公司作为基金管理人，严格按照基金合伙协议或基金合同约定的决策方式及原则，履行管理人职责，执行合伙企业相关事项的决策程序。

2) 对投资标的的管理方式及执行有效性

对投资标的的形成控制的数量为 0 家。

截至本报告期末，在管基金累计对外投资的标的数量为 365 家，且均为纯财务投资。公司及子公司共向 173 个在管项目派驻董事 235 人次，派驻监事 46 人次，派驻高管 24 人次。

3) 综述基金与被投资标的的及其关联方的特殊利益安排

公司及子公司在管基金针对大部分已投资企业设置了对赌或回购条款，并对相关事项进行了约定，如已投资企业未达到约定的要求，在管基金将有权执行相关对赌条款和回购条款。

4) 成立年限及累计投资项目数量、累计投资总额；在管项目数量和在被管项目投资总额

公司及子公司在管基金成立年限视各基金实际设立情况不等，根据基金合伙协议之约定普遍存续期限在 5 年以上。截至本报告期末，公司及其下属企业作为基金管理人管理的基金累计投资项目 365 个，累计项目投资总金额 335.43 亿元人民币。

5) 基金已投资项目聘请外部专家参与尽职调查或投资顾问及费用支付情况

无

（2）重点项目基本情况

项目名称	所属行业	投资基金名称	持股比例	投资时间	退出方式	报告期内是否发生重大变化
项目一	医药	苏州寒武九鼎投资中心	7.48%	2011/8/25	拟上市退出	否
		嘉兴嘉禾九鼎投资中心	2.71%	2011/8/25	拟上市退出	否
		嘉兴嘉盛九鼎投资中心	2.28%	2011/8/25	拟上市退出	否
		苏州御风九鼎投资中心	1.01%	2018/2/2	拟上市退出	否
		成都川创投九鼎股权投资基金合伙企业	1.01%	2018/2/2	拟上市退出	否
		苏州惠康投资中心	0.43%	2015/7/24	拟上市退出	否
项目二	装备	国联昆吾九鼎（无锡）投资中心（有限合伙）	3.20%	2011/1/19	拟上市退出	否
		苏州周原九鼎投资中心（有限合伙）	11.80%	2011/1/19	拟上市退出	否
项目三	化工	苏州鲁资九鼎创业投资中心（有限合伙）	4.90%	2016/6/8	拟上市退出	否
		JD Logan Limited	11.43%	2016/6/8	拟上市退出	否

项目四	能源	苏州胤续九鼎投资中心（有限合伙）	8.00%	2018/3/7	拟上市退出	否
项目五	消费	苏州浦申九鼎投资中心（有限合伙）	10.00%	2015/10/27	拟上市退出	否
项目六	农业	苏州金秣九鼎创业投资中心（有限合伙）	0.80%	2014/4/28	拟上市退出	否
		嘉兴昭宣元安九鼎创业投资中心（有限合伙）	0.80%	2014/4/28	拟上市退出	否
		九江富祥九鼎投资中心（有限合伙）	2.80%	2011/9/5	拟上市退出	否
		嘉兴嘉盛九鼎投资中心（有限合伙）	2.73%	2011/9/5	拟上市退出	否
		九江联豪九鼎投资中心（有限合伙）	2.80%	2011/9/5	拟上市退出	否
项目七	消费	烟台昭宣元盛九鼎创业投资中心（有限合伙）	2.52%	2015/2/15	拟上市退出	否
		嘉兴九鼎策略一期投资合伙企业（有限合伙）	8.67%	2015/2/15	拟上市退出	否
		嘉兴昭宣元安九鼎创业投资中心（有限合伙）	2.52%	2015/2/15	拟上市退出	否
项目八	环保	苏州鼎成九鼎投资中心（有限合伙）	0.57%	2015/7/1	拟上市退出	否
		苏州惠康投资中心（有限合伙）	0.34%			

9、报告期内清算基金的情况

基金名称	存续时间 (年)	实缴金额 (万元)	清算原因	清算进展	基金累计回款 (万元)
苏州启利九鼎投资中心（有限合伙）	5	460.00	未开展业务	清算中	
嘉兴安顺九鼎投资合伙企业（有限合伙）	5	1,000.00	所有项目全部退出	清算中	1,942.00
嘉兴永泽九鼎投资中心（有限合伙）	9	4,572.00	所有项目全部退出	清算中	21,009.36
苏州金鸿九鼎投资中心（有限合伙）	5	4,343.00	所有项目全部退出	清算中	
苏州汇菁九鼎投资管理中心（有限合伙）	10	20.80	未开展业务	清算中	
苏州曼睐九鼎投资中心（有限合伙）	4	20,010.00	所有项目全部退出	清算中	31,716.31
苏州泰合金鼎九鼎投资中心（有限合伙）	10	11,793.60	所有项目全部退出	清算中	41,859.48
苏州众信九鼎投资中心（有限合伙）	6	1,500.00	所有项目全部退出	清算中	2,062.17
成都昆吾九鼎投资中心（有限合伙）	9	88.40	所有项目全部退出	清算中	183.83
苏州鸿信九鼎投资中心（有限合伙）	8	200.00	所有项目全部退出	清算中	2,910.52
嘉兴鼎荣投资合伙企业（有限合伙）	5	2,000.00	所有项目全部退出	清算中	2,500.00
厦门鸿泰九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	9	7,780.00	所有项目全部退出	清算中	33,712.08
厦门金泰九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	10	8,570.00	所有项目全部退出	清算中	38,134.91
厦门盈泰九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	10	15,400.00	所有项目全部退出	清算中	44,958.08
深圳汇贤创业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9	3,320.00	所有项目全部退出	清算中	8,769.66
苏州恒鑫九鼎投资中心（有限合伙）	5	2,000.00	所有项目全部退出	清算中	4,800.00
泰祥昆吾（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9	1,212.00	所有项目全部退出	清算中	1,696.00
青岛聚成昆鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	3	5,000.00	所有项目全部退出	清算中	6,777.89
苏州高耀九鼎创业投资中心（有限合伙）	5	2,000.00	所有项目全部退出	清算中	3,880.95
苏州工业园区昌泰九鼎投资中心（有限合伙）	4	8,000.00	所有项目全部退出	清算中	10,075.29
苏州恒古九鼎投资中心（有限合伙）	5	3,251.00	所有项目全部退出	清算中	4,359.28
苏州工业园区金帝创业投资中心（有限合伙）	9	3,600.00	所有项目全部退出	清算中	13,119.72
上海豪石九鼎股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9	10,500.00	所有项目全部退出	清算中	38,472.77
烟台金都股权投资基金中心（有限合伙）	2	200.00	未开展业务	清算中	

10、合作设立并运营投资基金共同担任基金管理人的基金情况
无

11、以自有资产投资的情况

(1) 投资金额占当期期末净资产 5%以上的自有资产投资项目情况
无

(2) 自有资产与受托资产在投资运作方式、报告期内收益方面的差异

公司及子公司作为私募基金管理人，通过私募的方式向投资人募集资金，并寻找潜在项目进行筛选、投资，最终择机退出以获得收益。在管基金一般采用有限合伙企业或契约型的组织形式设立，公司及子公司受托管理基金，向基金收取一定比例的管理费，并按照基金超额收益的一定比例提取业绩报酬。

公司及子公司用自有资产参与投资的情况主要分两种情况，一是在基金中作为 GP 出资；二是作为 LP 在基金中出资。

(3) 报告期内收入分别来自于自有资产管理与受托资产管理的金额及比例

报告期内收入来自自有资产管理的金额为 0.16 亿元（报表中计入“投资收益”），占比 4.90%；来自受托管理资产的金额为 3.14 亿元（报表中计入“主营业务收入”科目），占比 95.10%。

(4) 公司及子公司专业化管理制度的建设和执行情况，信息、决策和风险隔离机制，防范利益输送与利益冲突的机制

为了维护投资人和公司及子公司的合法权益，保障管理的基金得到公平待遇，防范利益输送或利益冲突，公司及子公司建设并执行了一系列的相关管理和内控制度，包括《公司投资业务管理制度》《运营风险控制制度》《公司基金信息披露管理办法》《公司防火墙与业务隔离制度》《公司利益冲突防范制度》和《保密制度》等。公司及子公司在运营过程中严格适用上述制度，采取中立公允性原则、专业性原则及保密性原则保障投资决策的公允，防范利益输送与利益冲突，保护投资人的利益。

(5) 目前公司及子公司在管基金所投项目全部为财务投资。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司共实现营业收入 3.36 亿元，同比减少 84.72%（其中私募股权投资管理业务实现营业收入 3.14 亿元，较上年同期减少 49.17%；房地产业务实现收入 0.22 亿元，较上年同期减少 98.59%）；营业成本 0.04 亿元，同比减少 99.27%；归属于母公司所有者的净利润 0.87 亿元，同比减少 89.05%。截至报告期末，公司资产总额 3.36 亿元，同比减少 13.60%；归属于母公司的所有者权益为 26.86 亿元，同比增加 2.37%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	336,346,885.60	2,201,133,810.88	-84.72
营业成本	3,645,042.94	501,270,483.79	-99.27
销售费用	10,946,708.45	11,919,285.51	-8.16
管理费用	204,842,108.75	350,201,993.14	-41.51
研发费用			
财务费用	42,012,811.62	52,775,169.29	-20.39
经营活动产生的现金流量净额	-326,083,140.52	271,148,231.93	-220.26
投资活动产生的现金流量净额	86,148,023.64	121,231,511.89	-28.94
筹资活动产生的现金流量净额	-163,398,043.95	-788,904,525.83	-79.29

营业收入变动原因说明:主要系本期房地产业务无新交付房产，确认收入金额同比减少和私募股权投资管理业务新设基金规模减少、存量基金进入退出期导致管理费减少，同时项目退出数量、项目投资收益率降低导致管理报酬下降综合所致；

营业成本变动原因说明:主要系本期房地产业务结算收入减少，从而结转确认的房地产营业成本同比减少所致；

销售费用变动原因说明:主要系本期房地产业务处于尾盘销售，对应销售人员薪酬及广告宣传费同

比减少所致；

管理费用变动原因说明：主要系私募股权投资业务咨询、职工薪酬和差旅费等降低所致；

财务费用变动原因说明：主要系本期借款规模同比减少导致；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期私募股权投资管理业务收回的现金减少和房地产项目缴纳税金增加综合影响所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内私募股权投资业务基金整体回款金额下降导致自有资金出资对应的回款同比下降所致；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期未分配现金股利，本期归还银行借款金额同比减少综合影响所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

本报告期实现营业收入 3.36 亿元，同比减少 84.72%，其中主营业务收入 3.31 亿元，同比减少 84.94%，营业成本 0.04 亿元，同比减少 99.27%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
私募股权投资	314,063,004.81			-49.17		
房地产	16,729,411.08	3,645,042.94	78.21	-98.94	-99.27	增加 9.96 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
私募股权投资	314,063,004.81			-49.17		
房地产	16,729,411.08	3,645,042.94	78.21	-98.94	-99.27	增加 9.96 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
私募股权投资	314,063,004.81			-49.17		
南昌市	16,729,411.08	3,645,042.94	78.21	-98.94	-99.27	增加 9.96 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

①私募股权投资管理业务：本期营业收入较上年同期减少 49.17%，主要系私募股权投资管理业务新设基金规模减少、存量基金进入退出期导致管理费减少，同时项目退出数量、项目投资收益率降低导致管理报酬下降综合所致；

②房地产业务：本期营业收入较上年同期减少 98.59%，主要系本期房地产业务无新交付房产，确认收入金额同比减少所致。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产	3,645,042.94	100.00	501,270,483.79	100.00	-99.27	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产	3,645,042.94	100.00	501,270,483.79	100.00	-99.27	

成本分析其他情况说明

房地产业务：本期营业成本较上年同期减少 99.27%，主要系本期房地产业务结算收入大幅减少，从而结转确认的房地产营业成本同比减少。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

① 私募股权投资管理业务：

前五名客户销售额 13,011.69 万元，占年度销售总额 41.43%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 13,011.69 万元，占年度销售总额 41.43 %。

前五名供应商采购额 2,527.28 万元，占年度采购总额 28.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

② 房地产业务：

前五名客户销售额 535.80 万元，占年度销售总额 32.03%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 355.62 万元，占年度采购总额 100%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明：

无

3. 费用

√适用 □不适用

项目	本期数	上期数	变动比例(%)	变动原因
财务费用	42,012,811.62	52,775,169.29	-20.39	主要系本期借款规模同比减少导致
管理费用	204,842,108.75	350,201,993.14	-41.51	主要系私募股权投资业务咨询、职工薪酬和差旅费等降低所致
销售费用	10,946,708.45	11,919,285.51	-8.16	主要系本期房地产业务处于尾盘销售，对应销售人员薪酬及广告宣传费同比减少所致
所得税费用	22,499,120.62	205,855,231.83	-89.07	主要系本期房地产业务为尾盘销售，利润下滑导致应纳税所得额同比减少

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-326,083,140.52	271,148,231.93	-220.26	主要系本期私募股权投资管理业务收回的现金减少和房地产项目缴纳税金增加综合影响所致
投资活动产生的现金流量净额	86,148,023.64	121,231,511.89	-28.94	主要系报告期内私募股权投资业务基金整体回款金额下降导致自有资金出资对应的回款同比下降所致
筹资活动产生的现金流量净额	-163,398,043.95	-788,904,525.83	-79.29	主要系本期末未分配现金股利，本期归还银行借款金额同比减少综合影响所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	213,376,372.70	6.35	639,483,526.80	16.43	-66.63	主要系本期缴纳税款和归还银行借款导致货币资金净流出所致
交易性金融资产	3,427,243.87	0.10	9,878,307.86	0.25	-65.31	主要系期末预期将在一年内收回的金融资产同比减少所致
应收账款	109,643,988.10	3.26	76,119,476.51	1.96	44.04	主要系期末尚未收回的管理报酬同比增加所致
其他应收款	63,874,049.89	1.90	141,663,176.68	3.64	-54.91	主要系本期收回基金往来款项所致
其他流动资产	15,267,233.46	0.45	6,384,250.00	0.16	139.14	主要系房地产业务预缴税款增加所致
应付账款	30,074,176.23	0.89	78,724,923.91	2.02	-61.8	主要系本期私募股权投资业务支付前期应付款项所致
预收款项	2,825,968.18	0.08	44,277,202.67	1.14	-93.62	原私募业务预收款项及房地产销售业务预收款项根据新收入准则调整至合同负债

合同负债	26,708,361.82	0.79			不适用	原私募业务预收款项及房地产销售业务预收款项根据新收入准则调整至合同负债
应交税费	15,290,112.39	0.45	463,690,659.44	11.91	-96.7	主要系本期房地产业务缴纳土地增值税和企业所得税所致
其他应付款	99,657,695.33	2.96	59,084,004.36	1.52	68.67	主要系本期往来款项增加所致
一年内到期的非流动负债	390,000,000.00	11.60	170,000,000.00	4.37	129.41	主要系公司长期借款余额中将于一年内到期的金额增加所致
其他流动负债	1,526,876.34	0.05			不适用	主要系根据新收入准则将合同负债对应的待转销项税额记入本项目所致
长期借款			300,000,000.00	7.71	-100	公司长期借款全部于一年内到期所致

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	42,792,158.94	诉讼冻结资金
长期股权投资	909,862,100.00	昆吾九鼎股权质押担保
合计	952,654,258.94	

其中货币资金 392,158.94 元和 42,400,000.00 元已分别于 2021 年 2 月和 2021 年 3 月解除冻结。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

1、2020 年私募股权投资行业经营情况如下：

截至 2020 年 12 月，中国投资行业协会已登记私募基金管理人 24,561 家，较 2019 年末存量机构增加 90 家，同比增加 0.37%；已备案私募基金 96,852 只，较 2019 年末在管基金数量增加 15,113 只，同比增长 18.49%；管理基金规模 15.97 万亿元，较 2019 年末增加 2.23 万亿元，同比增长 16.23%。

其中：已登记私募证券投资基金管理人 8,908 家，私募股权、创业投资基金管理人 14,986 家；私募资产配置类基金管理人 9 家，其他私募投资基金管理人 658 家。已备案私募证券投资基金 54,355 只，基金规模 3.77 万亿元；私募股权投资基金 29,403 只，基金规模 9.46 万亿元；创业投资基金 10,399 只，基金规模 1.60 万亿元；私募资产配置类基金 10 只，基金规模 9.96 亿元；其他私募投资基金 2,685 只，基金规模 1.15 万亿元。

2、2020 年房地产经营情况如下：

2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。

2020 年，东部地区房地产开发投资 74,564 亿元，比上年增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2

个百分点；中部地区投资 28,802 亿元，增长 4.4%，增速提高 0.8 个百分点；西部地区投资 32,654 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.1 个百分点；东北地区投资 5,423 亿元，增长 6.2%，增速持平。

2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%，降幅比 1-11 月份收窄 0.8 个百分点，上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1-11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。

2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比 1-11 月份收窄 4.1 个百分点，比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17,269 亿元，增长 17.4%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 8.7%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2020 年末，商品房待售面积 49,850 万平方米，比 11 月末增加 563 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 312 万平方米，办公楼待售面积增加 33 万平方米，商业营业用房待售面积减少 10 万平方米。

2020 年，房地产开发企业到位资金 193,115 亿元，比上年增长 8.1%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 26,676 亿元，增长 5.7%；利用外资 192 亿元，增长 9.3%；自筹资金 63,377 亿元，增长 9.0%；定金及预收款 66,547 亿元，增长 8.5%；个人按揭贷款 29,976 亿元，增长 9.9%。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南昌市	24,015.53		107,074.55	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

□适用 √不适用

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	南昌	紫金城	住宅及配套设施	7,477.03	860.21	364.66	467.23	1,180.71
			车位(单位:个)	686	103	103	1,205.71	

报告期内，公司共计实现销售金额 1,156.69 万元，销售面积 860.21 平方米，实现结转收入金额 1,672.94 万元，结转面积 364.66 平方米，报告期末待结转面积 1,180.71 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	南昌市	紫金城	写字楼	8,318.27	541.16	100.00	是	2.58
2	南昌市	紫金城	配套设施	3,564.00	14.29	100.00	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
39,000.00	7.86	0.00

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期末投资额	报告期初投资额	变动比例(%)
899,054,783.54	940,430,295.96	-4.40

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资单位	报告期末投资额	报告期初投资额	变动比例(%)
九泰基金管理有限公司	78,000,000.00	78,000,000.00	0.00
龙泰九鼎投资有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	0.00
合计	94,000,000.00	94,000,000.00	0.00

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
采用公允价值计量的股权投资项目	1,010,724,973.45	940,701,287.42	-70,023,686.03	28,424,616.97

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
昆吾九鼎投资管理有限公司	投资管理、投资咨询	50,000.00	152,529.39	143,822.83	31,218.56	13,293.74
九泰基金管理有限公司	基金募集、基金销售	30,000.00	21,890.82	15,111.09	15,019.81	-349.72

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

1、私募股权投资行业

展望 2021 年，我国宏观经济长期向好的基本面不会改变，私募股权投资行业环境在日益完善的资本市场体系的影响下将所改善。

(1) 募资方面：监管机构政策松绑将有利于保险资金进入私募股权投资行业

2020 年 11 月 13 日，银保监会发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》，明确取消保险资金财务性股权投资的行业限制。保险资金负债期限长，是私募股权投资基金优质的长期资金来源。监管机构对保险资金进入股权投资行业消除政策限制，将对私募股权投资行业募资产生有利的政策环境。

(2) 投资方面：投资更偏向于生物医药、半导体及电子制造、智能制造和新零售等新兴行业。

2021 年，国家政策将更加支持创新创业企业的发展。生物医药、半导体及电子制造、智能制造和新零售等新兴行业将进入高速发展期。行业中优质的企业往往能穿越估值涨跌周期，能在长期中实现价值增值。

(3) 退出方面：多项配套规则的发布将缩短私募股权投资行业的退出周期

2020 年 12 月 31 日，上海证券交易所和深圳证券交易所正式发布新修订的《上海证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所科创板股票上市规则》以及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等多项配套规则。多项配套规则的发布将疏通资本市场退出通道，从而缩短私募股权投资行业的退出周期。

2、房地产行业

2021 年，国务院政府工作报告指出，房地产方面坚持“房住不炒”的定位，稳地价、稳房价、稳预期，以促进房地产市场平稳健康发展，并延续经济工作会议中提出的要解决好大城市住房突出问题，首提尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要(草案)》中提到，实化量化“十四五”时期经济社会发展主要目标和重大任务，针对房地产方面提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

一个是 2021 年短期重点工作，一个是中长期的规划和远景目标。2021 年整体导向仍为“房住不炒”，具体而言，房地产方面仍然贯彻“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，这是自 2018 年政府工作报告首次提出“房住不炒”后，连续两年再次重申。不同的是，2021 年政府工作报告新增了“稳地价、稳房价、稳预期”的表述，现阶段地价、房价仍是不能触碰的红线。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司发展战略保持稳定。公司将坚持既有的经营宗旨：以国家法律法规为准则，以国家经济发展政策为指导，秉持价值投资的经营理念，以“发现并成就卓越企业，为出资人创造优异回报”为己任，助力推进资源优化配置，使公司得以长足发展，实现股东价值最大化。

公司定位于成为一家卓越的股权投资管理机构，现有的房地产开发业务也将继续存在。公司将持续完善并优化投资策略，强化募投管退各个环节的业务能力，不断提升股权投资管理业务的竞争力，持续增加基金管理规模，为出资人及股东创造优异回报。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、私募股权投资管理业务

2021 年，公司将聚焦股权投资管理领域，坚持定位于开展对优质企业的成长性投资。

在资产端，公司将继续巩固并加强一级市场成熟项目股权投资领域的投入，力争获得该领域更高的品牌知名度和市场份额。为达成上述目标，公司将持续完善并优化投资策略，建立更适合现阶段股权投资市场的团队和组织结构，打磨和构筑更高效的“项目来源-项目尽职调查-项目风险控制-项目投资-项目投后管理”体系；同时加大对先进制造、大健康、消费服务等重点领域及其细分行业的深度研究，推行“行研驱动-按图索骥-属地开发”的项目投资和开发策略，系统性提升投资项目的质量和数量，并积极赋能已投资企业，以实现优异的投资回报。

在资金端，公司将采取灵活务实的策略，针对资产端的投资机会设计符合出资人需求的基金产品；在进一步加大对各类机构客户开发力度的同时，兼顾重点区域高净值客户的拓展，推动人民币基金及美元基金的新增募集。

在退出端，公司一方面积极推动符合条件对接各层次资本市场，另一方面也通过并购、回购、转让等多种方式加快其他存量项目的退出，提高基金回款比率。

2、房地产业务

2021 年，公司将继续推进存量“紫金城”项目后续地块的开发，包括推动一期一号楼的开工建设、开展五期住宅土地的获取及前期规划设计工作。同时，公司将继续推动紫金城商业项目的变现工作。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、私募股权投资管理业务收入与投资收益波动的风险

作为一家 PE 机构，管理基金所投资项目的投资收益情况是其是否具有竞争力和持续发展能力的核心决定因素。公司私募股权投资管理业务主要收入有两类，一是管理费，通常按照管理基金规模的一定比例收取；二是管理报酬，在公司管理的基金所投项目实现投资收益时确认。管理报酬是目前 PE 机构最主要的盈利来源，但是管理报酬通常主要在投资后若干年内陆续实现，使得管理报酬在不同年度之间会有很大的波动，从而导致公司的业绩出现大幅波动，进而会影响上市公司后续年度的经营业绩。

2、项目投资收益高低对公司业绩产生的风险

公司过往已完全退出项目实现了较好的退出收益，但这并不意味着目前在管基金已投资项目未来的投资收益必然与之相同或接近。如果宏观经济出现较大下滑、股票市场持续低迷，则公司管理的基金的投资收益水平存在下滑的风险，其后续年度的业绩将受到影响，进而会影响公司后续年度的经营业绩。此外，目前 IPO 加速也可能导致 A 股上市公司数量增多而引起已投项目的溢价下降，同时受到 A 股市场实行注册制的影响，公司管理的基金的投资收益水平可能存在整体下降的风险，进而会影响公司后续年度的经营业绩。

3、在管基金项目投资失败的风险

公司所管理的基金主要为私募股权投资基金，主要投资为未上市公司股权。虽然公司已清算基金整体投资收益较高，但这并不意味着目前在管基金投资收益必然与之相同或接近。未来如果我国宏观经济出现较大的下滑，投资项目出现较大亏损，则存在导致公司投资失败的风险。

4、人才流失的风险

私募股权投资行业是典型的人才密集型行业，稳定的私募基金行业专业人才对公司的持续发展至关重要，也是公司能够持续保持行业领先地位的重要因素。公司在多年的经营中，培养了一支专业能力强、实践经验丰富的人才队伍，是国内私募股权投资管理机构中专业团队规模最大、体系最完整的机构之一，且公司已制定了有吸引力的薪酬制度和激励政策，以维持专业人才的稳定；同时，公司在运行中构建了相对分工明确的投资运转机制，对单个人员的依赖程度相对较低。

但是，该等措施不能完全解决专业人员流失对公司持续经营发展带来的不利影响，公司的经营可能存在因专业人才流失导致竞争力下降的风险。

5、公司下属子公司担任合伙企业的普通合伙人的风险

公司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。尽管公司担任普通合伙人的各子公司及其管理的基金不存在债务风险，公司对子公司的责任也仅以出资额为限，但如果公司及其下属子公司因管理制度未得到有效执行导致违法违规行为，或者违反合伙协议的约定给基金造成损失而承担无限连带责任，将给公司带来一定的经营风险。

6、在管项目、所投项目数量较多导致的管理风险

较多的在管项目、所投项目对公司的投后管理能力形成了较大考验。公司是否有足够的投后管理人员覆盖所有已投项目，相关投后管理人员是否具备相应的专业水平，公司投后管理体系及其他体系是否为所有项目配置了足够的资源等，都将直接影响相关项目的收益。

7、房地产行业政策风险

2021 年我国将坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，稳地价、稳房价、稳预期。“因城施策”，适度从紧的政策导向不会有根本改变，部分热点城市房地产调控政策也将持续加码。2021 年初南昌市人民政府办公室发布《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，但因部分条款与中央“稳地价、稳房价、稳预期”的要求不符，该政策一经发布便被收回，住建部也派出督导组赴南昌市现场督导房地产调控工作，并将南昌市列入房地产市场监测重点城市名单。房地产行业政策的变化给公司房地产业务的开发节奏、预期收益都将带来不确定的风险。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》的规定，在兼顾公司持续发展的基础上，为进一步明确公司对股东的合理投资回报，增强利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司经营及利润分配进行监督，公司制定了《江西中江地产股份有限公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》。上述事项经公司第六届董事会第十五次会议、第六届监事会第十次会议和 2015 年第一次临时股东大会审议通过，公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。公司制定的股东回报规划能够充分保护中小投资者的合法权益，分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备，符合《公司章程》的相关规定。

公司于 2017 年 7 月 6 日实施了 2016 年度股东大会审议通过的利润分配方案，公司 2016 年利润分配方案为：公司以 2016 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 4.35 元（含税），共计派发现金红利 188,590,248.00 元，占当年实现归属于母公司股东净利润的 30.03%。公司不实施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。

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年度母公司实现净利润 7,120,370.19 元，按规定以当年净利润的 10%提取法定盈余公积金 712,037.02 元，加上年初未分配利润 269,520,396.31 元，减去 2017 年已分配现金股利 188,590,253.59 元，2017 年可供股东分配的利润 87,338,475.89 元。

2017 年，公司不实施分红、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。

2018 年，经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年度母公司实现净利润

449,619,273.97 元，按规定以当年净利润的 10%提取法定盈余公积金 44,961,927.40 元，加上年初未分配利润 87,338,475.89 元，2018 年可供股东分配的利润 491,995,822.46 元。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 320,820,192.00 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。

2019 年，经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度母公司实现净利润 837,856,829.52 元，按规定以当年净利润的 10%提取法定盈余公积金 83,785,682.95 元，加上年初未分配利润 491,995,822.46 元，减去 2019 年已分配现金股利 320,820,192.00 元，2019 年末可供股东分配的利润 925,246,777.03 元。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。

2020 年，经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度母公司实现净利润 524,796,898.61 元，提取法定盈余公积金 24,451,877.71 元（截止 2020 年 12 月 31 日，本公司法定盈余公积累计金额已达到股本总额的 50%），加上年初未分配利润 925,246,777.03 元，2020 年末可供股东分配的利润 1,425,591,797.93 元。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) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2018 年	0.00	7.40	0.00	320,820,192.00	284,207,238.90	112.88

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动	解决同业竞争	九鼎集团、实际控制人	1、承诺人及控制的除上市公司之外的其他企业（以下简称“关联企业”）未直接或间接从事与上市公司构成实质竞争的业务，承诺人及关联企业之间不存在同业竞争关系。2、承诺人及关联企业将不以直接或间接的方式从事与上市公司经营的私募股权投资管理、房地产开发和物业管理	长期有效	否	是	无	无

报告中所作承诺	争		业务构成可能的直接或间接竞争的业务,且不进行任何损害上市公司利益的竞争行为。3、上述承诺在承诺人对上市公司拥有控制权的期间内持续有效且不可变更或撤销					
	解决关联交易	九鼎集团、实际控制人	1、承诺人与上市公司之间将尽量减少和避免关联交易;在进行确有必要且无法避免的关联交易时,将保证按市场化原则和公允价格进行公平操作,并按法律、法规以及规范性文件的规定履行关联交易程序及信息披露义务;不会通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。2、承诺人将不会要求上市公司给予与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更优惠的条件。3、承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为,在任何情况下,不要求上市公司向承诺人提供任何形式的违规担保。4、承诺人将忠实履行上述承诺,若未履行本承诺所赋予的义务和责任,承诺人将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承担相应的法律责任。	长期有效	否	是	无	无
	其他	九鼎集团、实际控制人	独立性:保持上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性,上述承诺持续有效,直至承诺人对上市公司不再拥有实际控制权为止。如违反上述承诺,并因此给上市公司造成经济损失,承诺人将向上市公司进行赔偿。	长期有效	否	是	无	无
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	九鼎集团、实际控制人	1、承诺人及控制的除上市公司之外的其他企业未直接或间接从事与上市公司构成实质竞争的业务,承诺人及关联企业之间不存在同业竞争关系。2、承诺人及关联企业将不以直接或间接的方式从事与上市公司经营的私募股权投资管理、房地产开发和物业管理业务构成可能的直接或间接竞争的业务,且不进行任何损害上市公司利益的竞争行为。3、上述承诺在承诺人对上市公司拥有控制权的期间内持续有效且不可变更或撤销。	长期有效	否	是	无	无
	解决关联交易	九鼎集团、实际控制人	1、承诺人与上市公司之间将尽量减少和避免关联交易;在进行确有必要且无法避免的关联交易时,将保证按市场化原则和公允价格进行公平操作,并按法律、法规以及规范性文件的规定履行关联交易程序及信息披露义务;不会通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。2、承诺人将不会要求上市公司给予与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更优惠的条件。3、承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为,在任何情况下,不要求上市公司向承诺人提供任何形式的违规担保。4、承诺人将忠实履行上述承诺,若未履行本承诺所赋予的义务和责任,承诺人将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承担相应的法律责任。	长期有效	否	是	无	无
	其他	九鼎集团、实际控制人	独立性:保持上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性,上述承诺持续有效,直至承诺人对上市公司不再拥有实际控制权为止。如违反上述承诺,并因此给上市公司造成经济损失,承诺人将向上市公司进行赔偿。	长期有效	否	是	无	无
其他对公司小股东所作承诺	解决同业竞争	中江集团	2011年3月,江中集团实施存续式分立,公司控股股东变更为中江集团。为保证上市公司独立运作、避免同业竞争,中江集团承诺:如本公司未来决定开展物业管理业务,中江集团将以市场公允价格转让江西紫星物业服务有限公司80%股权至本公司(公司现已持有20%股权),并严格履行上市公司关联交易决策及信息披露程序。同时,中江集团还承诺对于因分立而承继获得的本公司股份的处置将遵循《证	长期有效	否	是	无	无

			券法》、中国证监会相关法律法规的要求执行。				
--	--	--	-----------------------	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第九次会议和第八届监事会第八次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司从 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流量影响，详见附注第十一节“五、44.重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 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

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	65
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2021 年度财务审计机构和内部控

制审计机构，负责本公司 2021 年度的财务审计和内控审计工作。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼 (仲 裁)涉 及金 额	诉讼 (仲裁) 是否形 成预计 负债及 金额	诉讼(仲裁)进展 情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情 况
北龙经济开发区管理委员会(下称“卢龙管委会”)	昆吾九鼎、长顺建设集团有限公司(以下简称“长顺建设”)	-	民事诉讼	2017年7月14日,卢龙管委会(合同甲方)与长顺建设(合同乙方一)、昆吾九鼎(合同乙方二)就卢龙PPP项目,签订了《河北卢龙经济开发区绿色化工园基础设施建设PPP项目<项目合同>》,卢龙PPP项目涉及合作期限为12年,建设期2年,运营维护期10年,项目总投资约49,648万元人民币,其中项目公司本金9,948万元人民币,项目融资39,700万元人民币。各方约定:乙方(含乙方一、乙方二)负责卢龙PPP项目中相应的工程的投融资、建设、运营维护和移交工作,并按约定取得合理回报;并负责筹措项目前期、建设、运营、养护和维修所必需全部资金(包括资本金及债务资金),并负责偿还债务。各方共同组建项目公司,项目公司本金9,948万元人民币,其中,卢龙管委会出资994.8万元人民币,持股10%;昆吾九鼎与长顺建设出资8,953.2万元人民币,持股90%。项目建设期履约担保金2000万元人民币,由乙方提供,用于担保建设期按照合同约定标准及期限进行建设。同月,昆吾九鼎与长顺建设签订了《河北卢龙经济开发区绿色化工园基础设施建设PPP项目融资服务协议》,双方约定:以私募基金形式对项目公司持股,长顺建设作为LP全额认购基金份额8,953.2万元人民币。昆吾九鼎作为GP	20,000,000.00元	否	2019年3月,昆吾九鼎收到河北省秦皇岛市中级人民法院作出的《河北省秦皇岛市中级人民法院民事裁定书》(2018)冀03民初104号(以下简称“《民事裁定书》”)。昆吾九鼎基本账户2000万元被冻结。具体内容详见公司于2019年3月28日和2019年4月11日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告,编号:临2019-018和2019-020。	河北省秦皇岛市中级人民法院对此案进行公开审理,并于2020年9月25日下达了(2019)冀03民初104号《民事判决书》(一审判决),判决内容如下: 1、解除河北卢龙经济开发区管理委员会与长顺建设集团有限公司、昆吾九鼎投资管理有限公司于2017年7月14日签订的《河北卢龙经济开发区绿色化工园基础设施建设PPP项目<项目合同>》; 2、长顺建设集团有限公司、昆吾九鼎投资管理有限公司于本判决生效后十日内支付河北卢龙经济开发区管理委员会违约金306.39万元; 3、驳回河北卢龙经济开发区管理委员会的其他诉讼请求。根据河北省秦皇岛市中级人民法院下达的民事判决书,本次诉讼不会对公司本	一审判决后,卢龙管委会未在上诉期内上诉,一审判决生效。昆吾九鼎依据河北省秦皇岛市中级人民法院一审判决,履行了应由昆吾九鼎和长顺建设共同承担的全部判决义务,并向法院提交了解除查封的申请。经昆吾九鼎核对,因本案被冻结的银行账户资金解除冻结。

				不出资，仅作为基金管理人参与项目。				年度经营业绩产生重大影响，对公司正常生产运营亦不产生影响。	
尤紫雨	昆吾九鼎、昆吾九鼎深圳分公司	-	民事诉讼	昆吾九鼎前员工尤紫雨以昆吾九鼎、昆吾九鼎深圳分公司为被申请人向深圳市福田区劳动争议仲裁委员会申请仲裁，要求昆吾九鼎支付其绩效奖金 4240 万元，2018 年 4 月 30 日深圳市福田区劳动争议仲裁委员会作出深福劳人仲案[2018]48 号《仲裁裁决书》，裁决如下：昆吾九鼎支付尤紫雨九鼎绩效奖金人民币 400 万元。昆吾九鼎根据仲裁决议计提预计负债 400 万元。具体内容详见公司于 2019 年 3 月 7 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号临 2019-017。	42,400,000.00 元	否	昆吾九鼎及尤紫雨对仲裁结果均不认可，分别向北京市海淀区、深圳市福田区人民法院提起诉讼。经管辖权异议，两起诉讼均移送至北京市朝阳区人民法院管辖，进行合并审理。	北京市朝阳区人民法院对此案进行公开审理，并于 2020 年 12 月 18 日作出了（2020）京 0105 民初 7951 号《民事判决书》（一审判决），判决内容如下： 1、原告（被告）昆吾九鼎无需支付被告（原告）尤紫雨九鼎投资定向增发项目融资业绩奖金人民币四百万元； 2、原告（被告）昆吾九鼎无需支付被告（原告）尤紫雨律师费人民币三千七百七十三元五角八分； 3、驳回被告（原告）尤紫雨的全部诉讼请求。本次诉讼不会对公司本年度经营业绩产生重大影响，对公司正常生产运营亦不产生影响。	一审判决后尤紫雨不服，于 2021 年 1 月 1 日向北京市第三中级人民法院上诉，二审还未开庭。2020 年 12 月底，公司向北京市朝阳区人民法院申请以江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城 B 座 31 套房地产为昆吾九鼎提供担保，予以置换昆吾九鼎银行基本账户被冻结的资金 4,240 万元。经查询，昆吾九鼎银行基本账户 4,240 万元解除冻结，紫金城 B 座 31 套房地产资产被北京市朝阳区人民法院查封。
江西钨业控股集团有限公司（以下简称“志德通和”）	昆吾九鼎、江西志德通和九鼎投资管理有限公司（以下简称“志德通和”）	-	民事诉讼	2015 年 5 月 15 日，江钨控股与志德通和、昆吾九鼎签订《战略合作协议》。根据约定，志德通和、昆吾九鼎与中航信托签订股权转让协议，受让中航信托所持有的江西稀有稀土金属钨业集团有限公司（以下简称“江钨集团”）的全部股权（工商登记为 30%，实际持股 17.91%）；志德通和、昆吾九鼎受让股权后，依法推进改制重组工作。双方各自发挥各自优势，按照上市目标，加快钨等产业发展，实现各产业板块上市。自战略合作协议签订之	206,321,166.67 元	否	截至目前，案件未开庭审理；昆吾九鼎所持有部分控股及参股公司股权被冻结。详见具体内容详见公司于 2021 年 3 月 4 日刊登在《上海证券报》		

“江钨控股”)			<p>后，昆吾九鼎按照协议的约定，积极推进相关事宜，推动战略合作方案的实施，并按约定支付部分股权转让款，履行协议约定的出资义务。但是，在战略合作方案的推进过程中，昆吾九鼎发现江钨控股并未按照协议约定的事项进行合作，经过多次与江钨控股协商和沟通，均未果，在此情况下，昆吾九鼎暂停履行战略合作协议的相关约定。在此之前，2015年2月25日，江钨控股与志德通和另行签署了《合作框架协议》，双方约定以江钨控股集团旗下的各产业板块混合所有制改制和上市发展为目标共同推进全面战略合作。江钨控股此次诉讼主要请求为：解除上述提到的《合作框架协议》和《战略合作协议》；要求赔偿因志德通和和昆吾九鼎未履行《战略合作协议》而给其产生的经济损失、相关债务利息及资金占用费等，金额暂共计人民币206,321,166.67元。具体内容详见公司于2021年2月3日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临2021-016</p>			<p>和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临2021-017</p>		
---------	--	--	---	--	--	-------------------------------------	--	--

(三) 其他说明

适用 不适用

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

1、九鼎集团，现任公司董事长蔡蕾，现任公司董事吴刚、黄晓捷、覃正宇，曾任公司董事吴强，曾任公司董事兼总经理古志鹏于 2021 年 1 月 29 日收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书（[2021]7 号），因涉嫌信息披露违法，中国证监会决定：

- （1）责令同创九鼎投资管理集团股份有限公司改正，给予警告，并处以 60 万元的罚款。
- （2）对吴刚给予警告，并处以 30 万元的罚款。
- （3）对黄晓捷、覃正宇、古志鹏给予警告，并分别处以 10 万元的罚款。
- （4）对蔡蕾、吴强给予警告，并分别处以 5 万元的罚款。

2、九鼎控股，现任公司董事吴刚于 2021 年 1 月 29 日收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书（[2021]8 号），因涉嫌利用他人账户从事证券交易，中国证监会决定：

- （1）责令同创九鼎投资控股有限公司改正，没收违法所得 501,291,644 元，并处以 1 亿元罚款。
- （2）对吴刚给予警告，并处以 10 万元罚款

九鼎集团、九鼎控股及相关责任人高度重视并诚恳接受上述行政处罚决定，积极整改，全面完善公司合规及信息披露管理，及时进行信息披露，同时切实做好日常经营管理工作，杜绝此类事件再次发生。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

公司及其控股股东、实际控制人诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2020年2月28日，公司召开了第八届董事会第七次会议，审议通过了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于预计2020年度日常关联交易的议案》。相关内容详见公司于2020年2月29日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号临2020-006。

关联方名称	关联交易类型	定价原则	2020年预计交易金额（元）	2020年实际交易金额（元）	与本公司的关系
紫星物业①	接受物业服务	市场公允价格	17,000,000.00	11,374,618.20	公司直接控股股东子公司，公司参股子公司
九信创新②	提供咨询服务	市场公允价格	以实际发生数计算	2,331,051.89	公司间接控股股东全资子公司
达孜九信②	提供咨询服务	市场公允价格	以实际发生数计算	6,250,113.31	公司间接控股股东全资子公司
在管基金②	提供投资管理服务	市场公允价格	以实际发生数计算	301,953,179.17	公司管理的基金
成都优博创②	提供咨询服务	市场公允价格	以实际发生数计算	49,504.95	公司间接控股股东全资子公司
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司③	受托管理资产	市场公允价格	以实际发生数计算	1,000,000.00	公司间接控股股东全资子公司
江中投资③	受托管理资产	市场公允价格	以实际发生数计算	1,599,538,553.39	公司间接控股股东全资子公司

注：①报告期内此项日常关联交易实际交易金额为公司因接受劳务服务发生的支出；

②报告期内此项日常关联交易实际交易金额为当期公司为基金提供投资管理服务、投资顾问服务及咨询服务产生的收入；

③报告期内此项日常关联交易实际交易金额为公司新增关联受托管理的资产；江中投资新增金额系当期受让拉萨产业持有份额 1,599,538,553.39 元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

(1) 中江集团、拉萨昆吾为满足公司资金需求而向公司提供的流动资金

2020年2月28日、2020年3月16日，公司召开了第八届董事会第七次会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于2020年度向控股股东及其关联方拆入资金暨关联交易的议案》。相关内容详见公司于2020年2月29日、2020年3月17日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号临2020-006、临2020-012。

报告期初公司向控股股东中江集团借入资金余额为0万元，本期新增4,000.00万元本金和1.45万元利息，本期归还0元，期末借入资金余额为4,001.45万元。

(2) 向公司在管基金出借资金

2020年2月28日、2020年5月25日，公司分别召开了第八届董事会第七次会议、2019年年度股东大会，审议通过了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于预计2020年度公司及其下属子公司向其管基金出借资金暨关联交易的议案》。相关内容详见公司于2020年2月29日、2020年5月26日分别刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号临2020-006、临2020-025。

报告期初公司向在管基金出借资金余额为6,026.31万元，本期新增1,757.50万元，本期收回4,329.90万元，期末出借资金余额为3,453.92万元。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

当前，党中央高度重视贫困地区发展，推动乡村振兴战略，这与我们长期秉承的“金融服务实体”经营理念是高度契合的。公司将发挥多年积累的“资本+产业”运作能力和经验，以股权投资引导社会资本参与贫困地区发展建设。这既是对国家战略的回应，更是帮助出资人把握中国经济的新机会，实现我们企业新发展的必然选择。

作为中国本土 PE 的优秀代表，九鼎投资一直把自身发展与国家需求紧密结合，经过细致的调研，我们发现很多中西部贫困地区企业，在资源、劳动力、资本、技术、管理等方面都拥有自己的优势，蕴藏着巨大的发展潜力，只是由于缺乏资金和先进发展理念，才无法实现快速成长，也无缘得到资本市场的认可。因此，公司系统性地挖掘中西部县市、山区的优质企业，为其提供融资支持及平等高效的金融服务，从而解决融资难题，并积极对接先进的经营管理经验，帮助已投企业做大做强。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2020 年 8 月，为进一步贯彻落实党中央，国务院关于深入开展消费扶贫，助力打赢疫情防控和脱贫攻坚战的相关决策部署，加大消费扶贫力度助力部分未摘帽县如期脱贫和湖北省滞销农产品销售。公司结合实际需要，通过自愿采购等方式，积极购买和帮销未摘帽县及湖北省滞销农产品，采购金额合计 85,584.40 元。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

1、职工权益保护

公司始终坚持“以人为本”的核心价值观，把实现和维护全体员工的利益为工作的出发点和落脚点，保障员工的各项权益，促进员工的价值实现和全面发展，保护员工的身心健康，提升企业的凝聚力，实现员工与企业共同成长。

2、支持金融教育

对内设立九鼎投资学院，建设学习型组织，提升员工专业能力。对外长期支持刘鸿儒金融教育基金会、清华大学教育基金会等相关公益组织，推动金融教育事业健康、可持续发展。

2020 年，公司向北京市鸿儒金融教育基金会捐赠 100 万人民币，捐赠款专项用于支持金融学科建设。

3、公共关系和社会公益事业

企业履行社会责任是促进全球经济可持续发展与社会进步的重要基础。公司始终以维护社会发展和利益相关方的长期利益为己任。公司作为大型的机构投资者，积极响应并签署了联合国《尽责投资原则（PRI）》，在投资过程中重视环境保护、社会责任及公司治理方面的问题。公司在整体发展战略中引入了社会责任的理念，强化履责意识和能力。公司亦关注已投企业对经济、社会、环境、资源、文化的影响，并建立了相应的增值服务体系，帮助企业实现经济效益、社会效益和环境效益的可持续发展和包容性增长。

2020 年 8 月，公司通过自愿采购的方式，助力部分未摘帽县如期脱贫和湖北省滞销农产品销售，公司采购金额合计 85,584.40 元。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	20,769
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,337
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

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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	246,337,197	境内非国 有法人
查国平	-127,943	9,394,256	2.17	0	未知	0	未知
香港中央结算有限公司	4,535,356	5,683,105	1.31	0	未知	0	未知
拉萨昆吾九鼎产业投资管理 有限公司	0	5,038,541	1.16	0	质押	5,000,000	境内非国 有法人
陈雪明	41,600	4,335,700	1.00	0	未知	0	未知
中国证券金融股份有限公 司	-2,260,716	2,961,473	0.68	0	未知	0	未知
金洪正	-5,557,500	2,272,500	0.52	0	未知	0	未知
蔡自巍	-42,100	970,269	0.22	0	未知	0	未知
孙敏	0	919,000	0.21	0	未知	0	未知
赵辉	107,600	766,000	0.18	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
江西中江集团有限责任公司	313,737,309	人民币普通股	313,737,309				
查国平	9,394,256	人民币普通股	9,394,256				
香港中央结算有限公司	5,683,105	人民币普通股	5,683,105				
拉萨昆吾九鼎产业投资管理 有限公司	5,038,541	人民币普通股	5,038,541				
陈雪明	4,335,700	人民币普通股	4,335,700				
中国证券金融股份有限公 司	2,961,473	人民币普通股	2,961,473				
金洪正	2,272,500	人民币普通股	2,272,500				
蔡自巍	970,269	人民币普通股	970,269				
孙敏	919,000	人民币普通股	919,000				
赵辉	766,000	人民币普通股	766,000				
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						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	江西中江集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	蔡蕾
成立日期	2011 年 3 月 29 日
主要经营业务	行业投资、商业运营、酒店管理、商业贸易
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

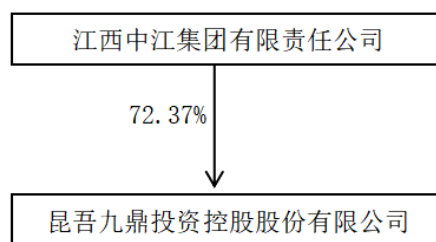
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	上述 5 人共同组成一致行动人；除吴强外，目前上

	述 4 人均在本公司担任董事
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

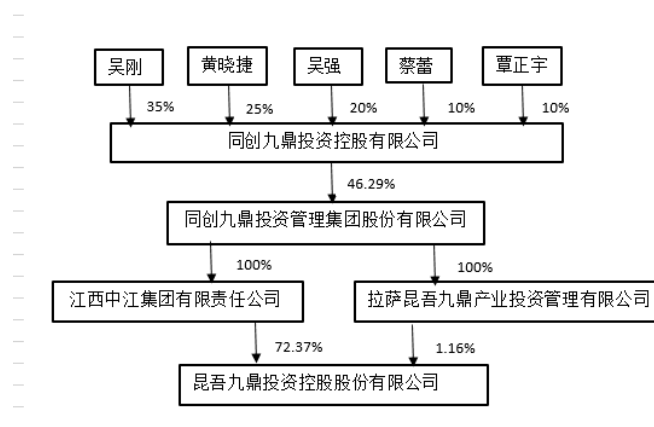
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
蔡蕾	董事长	男	48	2019年1月26日	2022年1月26日						是
康青山	副董事长	男	50	2019年1月26日	2022年1月26日					60.00	否
吴刚	董事	男	43	2019年1月26日	2022年1月26日						是
黄晓捷	董事	男	42	2019年1月26日	2022年1月26日						是
吴强	董事	男	40	2019年1月26日	2020年7月14日						是
覃正宇	董事	男	44	2019年1月26日	2022年1月26日						是
古志鹏	董事	男	36	2020年7月14日	2021年1月4日					60.00	否
赵根	董事	男	39	2021年1月4日	2022年1月26日						是
周春生	独立董事	男	54	2019年1月26日	2022年1月26日					10.00	否
向锐	独立董事	男	47	2019年1月26日	2022年1月26日					10.00	否
马思远	独立董事	女	36	2019年1月26日	2022年1月26日					10.00	否
刘炜	监事	男	44	2019年1月26日	2022年1月26日					54.45	否
刘玉杰	监事	女	43	2019年1月26日	2022年1月26日						是
谭龙龙	职工监事	女	36	2019年1月26日	2022年1月26日					57.00	否
康青山	总经理	男	50	2020年12月17日	2022年1月26日						否
古志鹏	总经理	男	36	2019年1月26日	2020年12月17日						否
白斌	副总经理	男	35	2019年1月26日	2022年1月26日	35,700	35,700			60.00	否
王亮	副总经理	男	37	2019年1月26日	2022年1月26日					60.00	否
易凌杰	财务总监、董事会秘书	男	35	2019年1月26日	2022年1月26日					60.00	否
合计	/	/	/	/	/	35,700	35,700		/	441.45	/

姓名	主要工作经历
蔡蕾	历任中铁信托研究部总经理、投资部总经理、董事会秘书；昆吾九鼎投资管理有限公司董事；九信资产管理股份有限公司董事。现任同创九鼎投资管理集团股份有限公司董事、副总经理；江西中江集团有限责任公司执行董事兼总经理；南昌江中投资有限责任公司董事兼总经理；昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事长。
吴刚	历任闽发证券投资银行部项目经理；证监会副处长、处长；广西北部湾国际港务集团总裁助理；昆吾九鼎投资管理有限公司董事长；九信资产管理股份有限公司董事。现任同创九鼎投资管理集团股份有限公司董事长；人人科技股份有限公司董事；人人控股股份有限公司董事；昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事。
黄晓捷	历任中国人民银行研究生部办公室副主任；九信资产管理股份有限公司董事；昆吾九鼎投资管理有限公司董事、经理。现任人人科技股份有限公司董事；同创九鼎投资管理集团股份有限公司董事、总经理；人人控股股份有限公司董事；昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事。
吴强	历任宏源证券资本市场部副总经理；安信证券投资银行部业务副总裁；国信证券投资银行部业务部总经理助理；昆吾九鼎投资管理有限公司董事；九州证券有限公司董事长；九信资产管理股份有限公司董事；昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事。现任人人科技股份有限公司董事；同创九鼎投资管理集团股份有限公司董事、副总经理；人人控股股份有限公司董事。
覃正宇	历任特区证券投资银行部高级经理；华西证券投资银行总部副总经理；国信证券投资银行部业务部副总经理等证券公司相关职务；昆吾九鼎董事。现任同创九鼎投资管理集团股份有限公司董事、副总经理；九州证券股份有限公司董事；昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事。
康青山	历任哈尔滨金融学院金融系团总支书记；黑龙江省人民政府办公厅一处主任科员；东方人寿保险股份有限公司董事会秘书处负责人；昆吾九鼎投资控股股份有限公司总经理。现任昆吾九鼎投资管理有限公司执行董事、总经理；昆吾九鼎投资控股股份有限公司副董事长、总经理。
赵根	历任四川师范大学商学院教师；成都农商银行授信审批部副主任、区域审批部主任、授信审批部总经理助理；九州证券总经理助理，现任九鼎集团副总经理、财务总监，昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事。
周春生	历任美国联邦储备理事会经济学家；中国证监会规划委委员；北京大学光华管理学院院长助理、高层管理者培训与发展中心主任、金融教授、博士生导师；香港大学荣誉教授；香港城市大学客座教授。现任长江商学院金融教授；南大傲拓科技江苏股份有限公司董事；长江教育发展基金会理事长；北亚资源控股有限公司（香港上市）、中环控股集团有限公司（香港上市）、本公司独立董事。
向锐	博士研究生学历，中国注册会计师（CPA），高级会计师，全国会计领军人才。历任西南交通大学经济管理学院讲师；厦门大学会计系博士后研究员。现任四川大学商学院教授、博士生导师；四川大学商学院管理会计研究中心主任；中国会计学会财务成本分会理事；四川省管理会计咨询委员会咨询专家；四川省高级会计师职称评审专家；四川省金融学会金融会计专业委员会副主任；成都德芯数字科技股份有限公司、深圳同兴达科技股份有限公司、本公司独立董事。
马思远	历任 KKR 投资顾问（北京）有限公司投后管理部助理分析师；安东石油集团投资与投资者关系管理部投资经理；摩根士丹利亚洲有限公司投资银行部总助；清华五道口金融学院主管。现任德到创新研究院执行院长，兼任清华大学国家金融研究院研究员，昆吾九鼎投资控股股份有限公司独立董事。
刘炜	会计硕士，正高级会计师，注册会计师，历任江西江中制药（集团）有限责任公司财务经理、高级审计经理、职工监事；江西中江控股有限责任公司职工监事；昆吾九鼎投资控股股份有限公司财务经理、财务总监。现任江西紫星物业服务有限公司董事长；昆吾九鼎投资控股股份有限公司监事。
刘玉杰	历任正光报警设备有限公司财务部会计；北京瀚翔沐泽科技有限公司财务部会

	计；中国移动通信集团终端有限公司财务部资金管理主管；昆吾九鼎投资管理有限公司财务经理。现任同创九鼎投资管理集团股份有限公司财务经理；昆吾九鼎投资控股股份有限公司监事。
谭龙龙	曾供职于北京市竞天公诚律师事务所；现任昆吾九鼎投资管理有限公司法务总监。
古志鹏	历任毕马威会计师事务所助理经理；中国科学院中国科学传播研究所业务主管；昆吾九鼎投资管理有限公司医药投资部投资经理、吉林业务部负责人、东北业务大区总经理；同创九鼎投资管理集团股份有限公司董事会秘书、副总经理；昆吾九鼎投资控股股份有限公司总经理。自 2020 年 7 月 14 日至 2021 年 1 月 4 日任昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事。
白斌	历任北京市京大律师事务所律师，昆吾九鼎投资管理有限公司投资经理、投资总监、资产管理总部总经理，北京九信创新资产管理有限公司执行董事、董事长。现任昆吾九鼎投资控股股份有限公司副总经理。
王亮	历任融科智地房地产股份有限公司企划办战略发展与管理经理；河南中正融信实业发展有限公司董事长；现任昆吾九鼎投资管理有限公司总经理助理，昆吾九鼎投资控股股份有限公司副总经理。
易凌杰	历任中审国际会计师事务所有限责任公司深圳分所高级审计员；德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所高级审计员；碧桂园控股有限公司财务经理；昆吾九鼎投资管理有限公司投资经理；现任昆吾九鼎投资控股股份有限公司财务总监兼董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡蕾	中江集团	执行董事、总经理	2015 年 10 月 23 日	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡蕾	九鼎集团	董事、副总经理	2019 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 11 日
蔡蕾	江中投资	执行董事、总经理	2015 年 10 月 9 日	
吴刚	九鼎集团	董事长	2019 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 11 日
吴刚	人人行科技	董事	2018 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 30 日
吴刚	人人行控股	董事	2018 年 11 月 24 日	2021 年 11 月 24 日
黄晓捷	九鼎集团	董事、总经理	2019 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 11 日
黄晓捷	人人行科技	董事	2018 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 30 日
黄晓捷	人人行控股	董事	2018 年 12 月 24 日	2021 年 12 月 24 日
吴强	九鼎集团	董事、副总经理	2019 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 11 日

吴强	人人行科技	董事	2018年12月30日	2021年12月30日
吴强	人人行控股	董事	2018年11月24日	2021年11月24日
覃正宇	九鼎集团	董事、副总经理	2018年11月24日	2021年11月24日
赵根	九鼎集团	财务总监		
周春生	长江商学院	金融教授		
周春生	长江教育发展基金会	理事长		
周春生	北亚资源控股有限公司	独立董事	2013年6月14日	
周春生	南大傲拓科技江苏股份有限公司	董事	2015年7月27日	
向锐	四川大学商学院	教授、硕士研究生导师		
向锐	中国会计学会财务成本分会	理事		
向锐	成都德芯数字科技股份有限公司	独立董事	2017年6月30日	
向锐	深圳同兴达科技股份有限公司	独立董事	2020年4月8日	
刘玉杰	九鼎集团	财务经理		
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由股东会决定，高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事会薪酬与考核委员会依据公司年度经营业绩状况和高级管理人员的履行职责情况，对高级管理人员的绩效进行综合考评，并根据考评结果确定其报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据考评结果按时支付完成。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	441.45 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吴强	董事	离任	工作变动
古志鹏	董事	选举	工作变动
古志鹏	总经理、董事	离任	工作变动
赵根	董事	选举	工作变动
康青山	总经理	聘任	工作变动

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

1、现任公司董事长蔡蕾，现任公司董事吴刚、黄晓捷、覃正宇，曾任公司董事吴强，曾任公司董事兼总经理古志鹏于 2021 年 1 月 29 日收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书（[2021]7 号），因涉嫌信息披露违法，中国证监会决定：

- （1）对吴刚给予警告，并处以 30 万元的罚款。
- （2）对黄晓捷、覃正宇、古志鹏给予警告，并分别处以 10 万元的罚款。
- （3）对蔡蕾、吴强给予警告，并分别处以 5 万元的罚款。

2、现任公司董事吴刚于 2021 年 1 月 29 日收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书（[2021]8 号），因涉嫌利用他人账户从事证券交易，中国证监会决定对吴刚给予警告，并处以 10 万元罚款。

相关责任人高度重视并诚恳接受上述行政处罚决定，积极整改，全面完善公司合规及信息披露管理，及时进行信息披露，同时切实做好日常经营管理工作，杜绝此类事件再次发生。

六、母公司和主要子公司的员工情况

（一）员工情况

母公司在职员工的数量	48
主要子公司在职员工的数量	212
在职员工的数量合计	260
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	4
技术人员	27
财务人员	19
行政人员	33
投资风控人员	60
投后人员	22
基金运营及管理人员	57
客户人员	33
合规法务人员	5
合计	260
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	4
硕士	103
本科	123
专科	26
专科以下	4
合计	260

（二）薪酬政策

√适用 □不适用

为实现员工在薪酬分配方面“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，促进公司各阶段经营管理目标的实现和公司持续、稳定、健康的发展，以公司现状、总体发展战略、中长期经营目标要求为基础，遵循“体现岗位价值，体现人才价值，发挥激励效用”的指导

思想，以保障性与激励性相结合的薪酬分配制度为核心，建立一个效率优先、兼顾公平的薪酬管理体系。

薪酬管理原则：

1、战略导向性原则：与公司发展阶段相适应，体现公司的价值取向和企业文化，支持公司中长期发展战略的实施。

2、内部公平性原则：基于科学的岗位分析，对各岗位的职责与对公司的贡献进行准确、客观、全面的衡量和判断，适度体现岗位价值的差异性，以保证薪酬的内部公平性。

3、外部竞争性原则：基于同行业外部劳动力市场的调查与分析，将整体薪酬设定于具有一定市场竞争力的水平。

4、总体平衡性原则：构建统一的岗位基础信息体系和薪酬设计框架体系，并在框架范围内允许一定的差异性和灵活性。

5、绩效导向原则：将员工绩效表现与其变动收入直接挂钩，通过绩效评估实现“业绩与收益一致”的激励原则，做到真正的绩效导向。

6、经济性原则：充分考虑公司的人工成本，使公司经营绩效与人力总成本保持适当平衡。薪酬支付理念：1) 为岗位付薪：体现岗位所承担责任与贡献的差别，实现以岗位职责定薪，合理拉开薪酬差距。2) 为能力付薪：体现因个人能力、素质、资历不同而产生的工作成果差异，实现合理的同岗不同酬。3) 为绩效付薪：根据个人实际创造绩效的优劣决定每个任职者的变动收入额度，强化激励力度。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司逐步构建起立体化的员工专业与综合能力提升体系。首先，按照公司、部门、个人三个层次以及新员工、老员工、核心骨干、中层干部、高管五个类别持续进行常态化的培训；其次，结合公司的战略和业务重点，快速推出专题培训。公司以九鼎投资学院为平台，不断丰富标准课程库，同时建设完成了员工的线上学习平台九鼎云，做到了员工的学习和提升线上线下结合、集中培训与碎片时间学习结合、公司统一定制与员工自主研发结合。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规规定和要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，促进公司规范运作。

截至报告期末，公司治理的实际情况符合中国证监会、上海证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询	决议刊登的披露日期
------	------	--------------	-----------

		索引	
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 25 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 26 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn	2020 年 3 月 17 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 7 月 14 日	www.sse.com.cn	2020 年 7 月 15 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
蔡蕾	否	6	6	6			否	2
吴刚	否	6	6	6			否	
黄晓捷	否	6	6	6			否	
吴强	否	4	4	4			否	
覃正宇	否	6	6	6			否	
古志鹏	否	2	2	2			否	
康青山	否	6	6	6			否	3
周春生	是	6	6	6			否	1
向锐	是	6	6	6			否	
马思远	是	6	6	6			否	

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	
通讯方式召开会议次数	
现场结合通讯方式召开会议次数	6

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会私募股权投资管理业务投资决策委员会（简称“PE 业务投资决策委员会”）、战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会以认真负责、勤勉诚信的态度，忠实的履行了各自职责，为完善公司治理结构，促进公司发展起到了积极的作用。

1、董事会 PE 业务投资决策委员会针对市场状况，结合公司战略目标和监管要求确定私募股

权投资管理业务发展方向；在充分考虑风险控制的基础上，对投资事项和投资品种进行决策。

2、董事会战略委员会审核了公司 2020 年年度经营计划。

3、董事会提名委员会对公司总经理、副总经理、财务总监与董事会秘书的任职资格进行审核并发表意见，并向公司董事会推选。

4、董事会审计委员会对公司各定期报告、监督内部审计工作等事项进行了专项审议，有效监督了公司的经营和管理情况。在年度报告审计工作期间，对会计师事务所的审计工作进行持续督导，加强与年审注册会计师的沟通，较好的完成了年度审计工作；对公司内部审计工作情况、内部控制规范化体系实施相关工作听取汇报、进行检查并提出相关建议；审阅内审工作计划，督促审计部严格按审计计划落实各项工作。

5、董事会薪酬与考核委员会根据公司 2020 年度经营业绩状况和高级管理人员的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考核结果确定对高级管理人员薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及高管人员的薪酬情况进行审议；对董事会聘任总经理、副总经理薪酬进行了审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

为进一步建立健全公司董事及高级管理人员的考评和薪酬管理制度，完善公司治理结构，公司特设立董事会薪酬与考核委员会，负责制定公司董事和高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案。薪酬与考核委员会根据高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；指导公司薪酬体系的设计工作，主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司《2020 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的公司《2020 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

(一) 审计意见

我们审计了昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“九鼎投资”）合并及母公司财务报表（以下简称“财务报表”），包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了九鼎投资 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于九鼎投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

(三) 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在本期财务报表审计中识别出的关键审计事项如下：

1、投资性房地产公允价值计量	
请参阅财务报表附注七、20所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2020年12月31日，九鼎投资以公允价值计量的投资性房地产余额为2.09亿元。对投资性房地产公允价值的确定需要管理层作出重大判断。九鼎投资聘请了外部独立评估机构出具估值报告以支持管理层的相关判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：</p> <p>(1) 了解、评价和测试了与投资性房地产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p> <p>(2) 分析评价管理层对投资性房地产估值的合理性和公允性；</p> <p>(3) 获取了外部独立评估机构出具的估值报告，并对外部独立评估机构的专业胜任能力及估值的客观性进行评价；</p> <p>(4) 对以公允价值计量的投资性房地产估值所使用估值模型及参数的合理性和适当性执行了复核程序。</p>
2、以公允价值计量的金融资产的估值	
请参阅财务报表附注十一所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2020年12月31日，九鼎投资以公允价值计量的金融资产的余额为9.41亿元，对于复杂的金融资产估值，需要管理层就估值模型、方法及</p>	<p>我们对以公允价值计量的金融资产估值实施的审计程序主要包括：</p> <p>(1) 了解、评价和测试了与金融资产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p>

<p>参数做出重大判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将以公允价值计量的金融资产的估值作为关键审计事项。</p>	<p>(2) 结合行业估值的相关惯例，评价九鼎投资采用的估值模型、分类、方法和参数的合理性；</p> <p>(3) 对存在活跃交易市场的金融资产期末估值的准确性进行了复核程序；</p> <p>(4) 对其他以公允价值计量的部分金融资产的估值参数是否被准确地输入至合理的估值模型执行了复核程序。</p>
---	--

(四) 其他信息

九鼎投资管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括九鼎投资 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

(五) 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估九鼎投资的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算九鼎投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督九鼎投资的财务报告过程。

(六) 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险；并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对九鼎投资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致九鼎投资不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就九鼎投资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少

数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人) 洪爱民

中国·北京
二〇二一年四月十四日

中国注册会计师：
刘颖

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	213,376,372.70	639,483,526.80
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	3,427,243.87	9,878,307.86
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	109,643,988.10	76,119,476.51
应收款项融资			
预付款项	七、7	214,869.00	126,560.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	63,874,049.89	141,663,176.68
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	1,613,698,517.67	1,614,462,513.65
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	15,267,233.46	6,384,250.00
流动资产合计		2,019,502,274.69	2,488,117,811.50
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	62,512,107.12	63,747,740.39
其他权益工具投资			

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
其他非流动金融资产	七、19	937,274,043.55	1,000,846,665.59
投资性房地产	七、20	209,425,844.15	209,220,726.00
固定资产	七、21	30,381,199.75	32,689,081.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	202,533.68	382,819.28
开发支出			
商誉	七、28	366,827.91	366,827.91
长期待摊费用	七、29	16,382,937.98	23,654,705.66
递延所得税资产	七、30	86,511,824.71	72,667,187.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,343,057,318.85	1,403,575,754.53
资产总计		3,362,559,593.54	3,891,693,566.03
流动负债：			
短期借款	七、32		29,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	30,074,176.23	78,724,923.91
预收款项	七、37	2,825,968.18	44,277,202.67
合同负债	七、38	26,708,361.82	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	13,685,646.11	18,014,209.50
应交税费	七、40	15,290,112.39	463,690,659.44
其他应付款	七、41	101,109,433.66	60,872,379.62
其中：应付利息		851,738.33	1,038,375.26
应付股利		600,000.00	750,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	390,000,000.00	170,000,000.00
其他流动负债		1,526,876.34	
流动负债合计		581,220,574.73	864,579,375.14
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45		300,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期应付款	七、48	2,677,629.50	2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	4,000,000.00	4,000,000.00
递延收益	七、51	1,671,403.77	1,671,403.77
递延所得税负债	七、43	40,924,422.57	37,517,365.47
其他非流动负债			
非流动负债合计		49,273,455.84	345,866,398.74
负债合计		630,494,030.57	1,210,445,773.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	185,499,087.08	187,374,761.59
减：库存股			
其他综合收益	七、57	20,032,400.27	42,739,230.67
专项储备			
盈余公积	七、59	216,770,400.00	192,318,522.29
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,830,121,882.41	1,767,814,333.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,685,964,569.76	2,623,787,648.29
少数股东权益		46,100,993.21	57,460,143.86
所有者权益（或股东权益）合计		2,732,065,562.97	2,681,247,792.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,362,559,593.54	3,891,693,566.03

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		8,387,880.66	58,090,617.08
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			894,240.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	35,937,534.47	53,919,666.58
其中：应收利息			
应收股利			

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
存货		1,613,698,517.67	1,614,462,513.65
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,723,410.91	11,200.00
流动资产合计		1,665,747,343.71	1,727,378,237.31
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	983,745,793.77	983,765,817.20
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		209,425,844.15	209,220,726.00
固定资产		29,146,080.06	30,806,623.36
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		75,082,819.11	65,727,335.34
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,297,400,537.09	1,289,520,501.90
资产总计		2,963,147,880.80	3,016,898,739.21
流动负债：			
短期借款			29,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		29,505,336.23	34,913,341.47
预收款项		2,825,968.18	5,739,976.28
合同负债		7,562,537.14	
应付职工薪酬		2,268,233.31	2,334,075.89
应交税费		468,739.30	433,885,549.26
其他应付款		269,064,179.46	304,799,214.14
其中：应付利息		851,738.33	1,038,375.26
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		390,000,000.00	170,000,000.00
其他流动负债		378,126.86	
流动负债合计		702,073,120.48	980,672,157.04
非流动负债：			
长期借款			300,000,000.00
应付债券			

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		2,677,629.50	2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,671,403.77	1,671,403.77
递延所得税负债		29,088,828.83	29,037,549.29
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,437,862.10	333,386,582.56
负债合计		735,510,982.58	1,314,058,739.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		151,733,900.29	151,733,900.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		216,770,400.00	192,318,522.29
未分配利润		1,425,591,797.93	925,246,777.03
所有者权益（或股东权益）合计		2,227,636,898.22	1,702,839,999.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,963,147,880.80	3,016,898,739.21

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

合并利润表

2020 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		336,346,885.60	2,201,133,810.88
其中：营业收入	七、61	336,346,885.60	2,201,133,810.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		246,487,457.78	1,167,565,566.90
其中：营业成本	七、61	3,645,042.94	501,270,483.79
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			

项目	附注	2020 年度	2019 年度
分保费用			
税金及附加	七、62	-14,959,213.98	251,398,635.17
销售费用	七、63	10,946,708.45	11,919,285.51
管理费用	七、64	204,842,108.75	350,201,993.14
研发费用			
财务费用	七、66	42,012,811.62	52,775,169.29
其中：利息费用		33,588,725.76	48,056,889.66
利息收入		3,431,969.78	6,259,527.76
加：其他收益	七、67	8,505,642.46	1,616,799.45
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	16,168,520.91	94,191,426.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,235,633.27	-17,761,765.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	11,298,215.28	-119,107,493.56
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-18,014,576.94	-10,564,559.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73		-11,060.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		107,817,229.53	999,693,356.16
加：营业外收入	七、74	154,227.00	23,726.97
减：营业外支出	七、75	4,070,905.67	1,590,567.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		103,900,550.86	998,126,515.83
减：所得税费用	七、76	22,499,120.62	205,855,231.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		81,401,430.24	792,271,284.00
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		81,401,430.24	792,271,284.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		86,759,426.38	792,190,570.54
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,357,996.14	80,713.46
六、其他综合收益的税后净额		-24,670,566.82	-28,126,953.75
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综		-22,706,830.40	-13,791,781.77

项目	附注	2020 年度	2019 年度
合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-22,706,830.40	-13,791,781.77
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-22,706,830.40	-13,791,781.77
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,963,736.42	-14,335,171.98
七、综合收益总额		56,730,863.42	764,144,330.25
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		64,052,595.98	778,398,788.77
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-7,321,732.56	-14,254,458.52
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2001	1.8273
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2001	1.8273

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：337,974.01 元。

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

母公司利润表

2020 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	22,283,880.79	1,583,238,897.26
减：营业成本	十七、4	3,645,042.94	501,270,483.79
税金及附加		-16,970,028.47	247,136,219.27
销售费用		10,946,708.45	11,919,285.51
管理费用		22,483,080.73	22,182,724.08
研发费用			
财务费用		44,945,912.09	55,543,525.33
其中：利息费用		33,588,725.76	47,037,540.34

项目	附注	2020 年度	2019 年度
利息收入		559,809.33	2,297,753.18
加：其他收益		5,656,015.59	1,444,318.07
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	565,979,976.57	259,925,820.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-20,023.43	-74,179.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		205,118.15	3,632,592.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		564,398.30	-896,104.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			-11,060.81
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		529,638,673.66	1,009,282,223.89
加：营业外收入			18,212.39
减：营业外支出		1,122.80	52,262.99
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		529,637,550.86	1,009,248,173.29
减：所得税费用		4,840,652.25	171,391,343.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		524,796,898.61	837,856,829.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		524,796,898.61	837,856,829.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			

项目	附注	2020 年度	2019 年度
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		524,796,898.61	837,856,829.52
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

合并现金流量表

2020 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		311,095,786.23	833,587,101.18
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	143,274,519.28	209,064,094.79
经营活动现金流入小计		454,370,305.51	1,042,651,195.97
购买商品、接受劳务支付的现金		149,262,092.81	340,379,472.50
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

项目	附注	2020年度	2019年度
支付给职工及为职工支付的现金		101,361,320.79	132,960,995.48
支付的各项税费		491,516,416.31	170,123,679.48
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（2）	38,313,616.12	128,038,816.58
经营活动现金流出小计		780,453,446.03	771,502,964.04
经营活动产生的现金流量净额		-326,083,140.52	271,148,231.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		161,939,569.72	111,070,322.52
取得投资收益收到的现金		34,613,454.29	102,127,438.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			14,546.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			170,523,128.94
收到其他与投资活动有关的现金	七、78（3）	3,004,398.33	11,341,040.00
投资活动现金流入小计		199,557,422.34	395,076,476.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,358.99	11,253,641.35
投资支付的现金		113,119,979.15	248,591,323.26
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78（4）	257,060.56	14,000,000.00
投资活动现金流出小计		113,409,398.70	273,844,964.61
投资活动产生的现金流量净额		86,148,023.64	121,231,511.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			25,467,396.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			25,467,396.40
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78（5）		9,150,000.00
筹资活动现金流入小计			34,617,396.40
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,538,043.95	395,390,922.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,777,181.26	22,273,599.45
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78（6）	11,860,000.00	18,131,000.00
筹资活动现金流出小计		163,398,043.95	823,521,922.23
筹资活动产生的现金流量净额		-163,398,043.95	-788,904,525.83
四、汇率变动对现金及现金等价		-3,166,152.21	-1,620,481.31

项目	附注	2020年度	2019年度
物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-406,499,313.04	-398,145,263.32
加：期初现金及现金等价物余额		577,083,526.80	975,228,790.12
六、期末现金及现金等价物余额		170,584,213.76	577,083,526.80

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

母公司现金流量表

2020 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,272,569.20	74,300,230.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		47,784,043.12	634,608,602.26
经营活动现金流入小计		80,056,612.32	708,908,832.26
购买商品、接受劳务支付的现金		9,897,043.75	133,815,453.04
支付给职工及为职工支付的现金		11,491,894.64	20,768,416.78
支付的各项税费		439,276,756.63	76,291,599.71
支付其他与经营活动有关的现金		83,444,830.37	431,589,793.78
经营活动现金流出小计		544,110,525.39	662,465,263.31
经营活动产生的现金流量净额		-464,053,913.07	46,443,568.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		566,000,000.00	560,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			14,546.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,004,398.33	11,341,040.00
投资活动现金流入小计		569,004,398.33	571,355,586.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,358.99	201,180.00
投资支付的现金			36,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			14,000,000.00
投资活动现金流出小计		32,358.99	51,151,180.00
投资活动产生的现金流量净额		568,972,039.34	520,204,406.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			9,150,000.00
筹资活动现金流入小计			9,150,000.00
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的		33,760,862.69	372,097,973.46

项目	附注	2020年度	2019年度
现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		11,860,000.00	10,131,000.00
筹资活动现金流出小计		154,620,862.69	792,228,973.46
筹资活动产生的现金流量净额		-154,620,862.69	-783,078,973.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-49,702,736.42	-216,430,997.75
加：期初现金及现金等价物余额		58,090,617.08	274,521,614.83
六、期末现金及现金等价物余额		8,387,880.66	58,090,617.08

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

合并所有者权益变动表
2020 年 1-12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	433,540,800.00				187,374,761.59		42,739,230.67		192,318,522.29		1,767,814,333.74		2,623,787,648.29	57,460,143.86	2,681,247,792.15
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	433,540,800.00				187,374,761.59		42,739,230.67		192,318,522.29		1,767,814,333.74		2,623,787,648.29	57,460,143.86	2,681,247,792.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,875,674.51		-22,706,830.40		24,451,877.71		62,307,548.67		62,176,921.47	-11,359,150.65	50,817,770.82
（一）综合收益总额							-22,706,830.40				86,759,426.38		64,052,595.98	-7,321,732.56	56,730,863.42
（二）所有者投入和减少资本														4,589,763.17	-12,664,599.35
1. 所有者投入的普通股														4,589,763.17	-12,664,599.35
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配								24,451,877.71		-24,451,877.71				-8,627,181.26	8,627,181.26

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
1. 提取盈余公积								24,451,877.71		-24,451,877.71					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-8,627,181.26	8,627,181.26
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他				-1,875,674.51									-1,875,674.51		-1,875,674.51
四、本期末余额	433,540,800.00			185,499,087.08		20,032,400.27		216,770,400.00		1,830,121,882.41		2,685,964,569.76	46,100,993.21	2,732,065,562.97	

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	433,540,800.00				187,704,969.99		23,035,031.31		108,532,839.34		1,413,597,094.90		2,166,410,735.54	884,737,407.89	3,051,148,143.43
加：会计政策变更							33,495,981.13				-33,495,981.13				
前期差错更正															
同一控制下企业合并					8,000,000.00						128,524.38		8,128,524.38	4,064,262.18	12,192,786.56
其他															
二、本年期初余额	433,540,800.00				195,704,969.99		56,531,012.44		108,532,839.34		1,380,229,638.15		2,174,539,259.92	888,801,670.07	3,063,340,929.99
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					-8,330,208.40		-13,791,781.77		83,785,682.95		387,584,695.59		449,248,388.37	-831,341,526.21	-382,093,137.84
(一) 综合收益总额							-13,791,781.77				792,190,570.54		778,398,788.77	-14,254,458.52	764,144,330.25
(二) 所有者投入和减少资本														-794,063,468.24	-794,063,468.24
1. 所有者投入的普通股														-794,063,468.24	-794,063,468.24
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配									83,785,682.95		-404,605,874.95		-320,820,192.00	-23,023,599.45	-343,843,791.45
1. 提取盈余公积									83,785,682.95		-83,785,682.95				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者 (或股东) 的分配											-320,820,192.00		-320,820,192.00	-23,023,599.45	-343,843,791.45
4. 其他															
(四) 所有者权益内部															

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益																
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
优先股		永续债	其他														
结转																	
1. 资本公积转增资本 (或股本)																	
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他					-8,330,208.40								-8,330,208.40				-8,330,208.40
四、本期期末余额	433,540,800.00				187,374,761.59		42,739,230.67		192,318,522.29		1,767,814,333.74		2,623,787,648.29	57,460,143.86			2,681,247,792.15

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

母公司所有者权益变动表
2020 年 1-12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	433,540,800.00				151,733,900.29				192,318,522.29	925,246,777.03	1,702,839,999.61
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	433,540,800.00				151,733,900.29				192,318,522.29	925,246,777.03	1,702,839,999.61
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									24,451,877.71	500,345,020.90	524,796,898.61
(一) 综合收益总额										524,796,898.61	524,796,898.61
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									24,451,877.71	-24,451,877.71	
1. 提取盈余公积									24,451,877.71	-24,451,877.71	
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	433,540,800.00				151,733,900.29				216,770,400.00	1,425,591,797.93	2,227,636,898.22

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	433,540,800.00				188,683,900.29					491,995,822.46	1,114,220,522.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他								108,532,839.34			108,532,839.34
二、本年期初余额	433,540,800.00				188,683,900.29			108,532,839.34	491,995,822.46		1,222,753,362.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-36,950,000.00			83,785,682.95	433,250,954.57		480,086,637.52
（一）综合收益总额									837,856,829.52		837,856,829.52
（二）所有者投入和减少资本					-36,950,000.00						-36,950,000.00
1. 所有者投入的普通股					-36,950,000.00						-36,950,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								83,785,682.95	-404,605,874.95		-320,820,192.00
1. 提取盈余公积								83,785,682.95	-83,785,682.95		
2. 对所有者（或股东）的分配									-320,820,192.00		-320,820,192.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	433,540,800.00				151,733,900.29			192,318,522.29	925,246,777.03		1,702,839,999.61

法定代表人：康青山

主管会计工作负责人：易凌杰

会计机构负责人：易凌杰

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

昆吾九鼎投资控股股份有限公司（原“江西中江地产股份有限公司”，以下简称“本公司”或“公司”）的前身为江西纸业股份有限公司（以下简称“江西纸业”）。江西纸业是经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发字(1997)109 号文批准，以募集设立方式设立的股份有限公司。

2006 年 12 月 18 日，中国证监会以证监公司字[2006]284 号文核准，同意江西纸业实施重大资产收购和定向发行新股的股权分置改革方案。2006 年 12 月 20 日，江西纸业相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案，江西纸业向江西江中制药（集团）有限责任公司（以下简称“江中集团”）增发人民币普通股 14,000 万股。至此，江西纸业注册资本变更为人民币 30,107 万元，控股股东变更为江中集团。

江西纸业第三届董事会第二十五次会议、2007 年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》等相关议案。2007 年 2 月 5 日，经江西省工商行政管理局核准，江西纸业法定名称变更为“江西中江地产股份有限公司”；公司经营范围变更为“房地产开发经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理。”公司注册地变更为“江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号”。

2009 年 4 月，公司 2008 年度股东大会审议通过了向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税）并转增 2 股的方案。实施后，公司总股本增至 36,128.40 万元。

2011 年 3 月，江中集团实施存续式分立。江西中江集团有限责任公司（以下简称“中江集团”）作为存续式分立而设立的新公司，成为本公司的控股股东。

2011 年 4 月，公司 2010 年度股东大会审议通过了以资本公积金转增股本的方案，向全体股东按每 10 股转增 2 股，实施后，公司总股本增至 43,354.08 万元。

2015 年 5 月 15 日，同创九鼎投资管理集团股份有限公司（原北京同创九鼎投资管理股份有限公司，简称“九鼎集团”）在江西省产权交易所通过电子竞价的方式，以 41.49592 亿元竞得中江集团 100%的股权。2015 年 5 月 20 日，九鼎集团与江西中江控股有限责任公司（以下简称“中江控股”）、大连一方集团有限公司等中江集团股东签署了《产权交易合同》，中江集团各股东将其所持中江集团 100%股权转让给九鼎集团。2015 年 9 月 18 日，国务院国资委出具《关于江西中江地产股份有限公司间接转让有关问题的批复》（国资产权[2015]911 号）批准该次股权转让。2015 年 9 月 22 日，该次股权转让完成工商变更登记，九鼎集团持有中江集团 100%的股权，成为公司控股股东的控股股东，公司实际控制人变更为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾和覃正宇。

2015 年 11 月 30 日，公司 2015 年重大资产购买暨关联交易的标的资产——昆吾九鼎投资管理有限公司（以下简称“昆吾九鼎”）完成了工商变更登记手续，成为本公司的全资子公司。

2015 年 12 月 18 日，经本公司 2015 年第二次临时股东大会审议，本公司将名称由“江西中江

地产股份有限公司”变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”，英文名称由“JIANGXI ZHONGJIANG REAL ESTATE CO.,LTD”变更为“Kunwu Jiuding Investment Holdings CO., Ltd”。企业主要经营业务新增“投资管理、投资咨询”。2015 年 12 月 21 日，经江西省工商行政管理局核准，江西中江地产股份有限公司法定名称变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”。2015 年 12 月 30 日，公司证券简称由“中江地产”变更为“九鼎投资”。

公司于 2020 年 12 月 17 日召开第八届董事会第十二次会议，审议通过了《关于变更公司总经理的议案》，同意聘任康青山先生为公司总经理。根据《公司章程》的相关规定，总经理为公司的法定代表人，法定代表人同时变更为康青山。

2021 年 3 月 17 日，经本公司第八届董事会第十四次会议，本公司将注册地由“江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号”变更为“江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城写字楼 A 座 20 层”。同时修改了《公司章程》中的公司住所。

公司经营范围：投资管理；投资咨询；房地产开发及经营；土地开发及经营；对旅游项目的投资；装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理；自有房屋租赁；室内外装修装饰工程设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）；注册资本：43,354.08 万元；股本：43,354.08 万元；统一社会信用代码：91360000158309980U；住所：江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城写字楼 A 座 20 层；法定代表人：康青山。

公司办公地址：江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼。

本公司的母公司为江西中江集团有限责任公司，最终控制人为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 4 月 14 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并范围的子公司包括 49 家，与上年相比，因注销、转让减少 4 家，新设增加 2 家。纳入合并范围私募股权基金 29 只，具体见本附注“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本公司根据自身生产经营特点,确定金融工具公允价值的确定方法、固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策,具体会计政策参见本节附注“五、10”、附注“五、23”、附注“五、29”和附注“五、38”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的,合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整,在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等,于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等,抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不

足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注“五、6”。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注“五、6”。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

(3) 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变

化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，

对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(1) 外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同

现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当

期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司以投资项目目前所处的状态为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中国证券业协会发布的《非上市公司股权估值指引》及中国证券投资基金业协会发布的《私募投资基金非上市公司股权投资估值指引(试行)》、《证券投资基金投资流通受限股票估值指引》(试行)等相关法律法规的规定和要求，对不同投资项目的公允价值进行计量，相关估值方式如下：

项目目前的状态				估值方法			
已上市或已挂牌且做市转让				市值法		按照报告日最近一个交易日的股票收盘价计算的市值计算	
未上市	截止报告日前半年内未发生转让	报告日前半年内存在转让或再融资		市场法	最近融资价格法	按照转让或再融资的价格计算	
		拟上市退出	公司四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过 50%且可比公司市盈率未超过 100		已经申报 IPO	市盈率 (P/E)	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率 (大于 30 的取 30) *80% 计算
					预计 1 年内申报 IPO		按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率 (大于 30 的取 30) *70% 计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
					预计 1 年后申报 IPO		按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率 (大于 30 的取 30) *60% 计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
公司报告日前一年	已经申报 IPO	市净率	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率 (大于 2 的取 2) *80% 计算				

	或再融资	内亏损或出现业绩下滑超过50%或可比公司市盈率超过100	预计1年内申报IPO			(P/B)	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率(大于2的取2)*70%计算;若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的,则取回购金额为估值结果
			预计1年后申报IPO				按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率(大于2的取2)*60%计算;若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的,则取回购金额为估值结果
	拟并购或回购或其他方式退出	投资协议中约定回购条款 投资协议中未约定回购条款	成本及其他方法		公允价值/净资产法		按照投资协议约定的回购条款计算
							按照预计可收回金额作为估值结果
报告日前一年内新投资					成本法		按照投资成本计算

公司对新三板挂牌项目的估值参照上市公司估值方法。

(5) 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同,本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时,考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1) 信用风险显著增加的判断标准

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

2) 已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3) 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确

定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(6) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(7) 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

(8) 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见附注“五、10 金融工具”。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司起应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见附注“五、10 金融工具”。

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

本公司存货是房地产开发产品，房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。

(2) 取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和开发用土地的核算方法：购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本；间接开发费用。开发产品结转成本时按个别计价法确定其实际成本。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量，当房地产开发产品可变现净值低于成本时，应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回。转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法；
- 2) 包装物采用一次转销法。

(6) 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

6) 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见附注“五、10 金融工具”。

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

20. 长期应收款**(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 长期股权投资的分类及其判断依据**1) 长期股权投资的分类**

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注五、6；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注五、7。

(2) 长期股权投资初始成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用用于发生时计入当期损益。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

(3) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照

被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司目前投资性房地产项目主要位于南昌市东湖区，主要为商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公及电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）

该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	0-5	2.11-5
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19-33.33
其他设备	年限平均法	5-15	0-5	6.33-20

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

24. 在建工程

□适用 √不适用

25. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

(3) 借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1) 无形资产的计价方法

① 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归

属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

④ 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	3-10 年	软件经济使用寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年

年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

3) 质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

4) 回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额。在确定交易价格

时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

①企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；

③企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品；

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象

公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

1) 房地产销售收入

房地产销售合同对于根据销售合同条款、法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2) 基金管理费收入的确认

A、协议约定以基金认缴金额为基数收取的管理费

对协议约定以基金认缴金额为基数收取管理费的基金，在有限合伙人支付第一期出资后，公司开始按照协议约定的收费基数和协议约定的收费比例分期确认管理费收入。收费基数在投资期内通常约定为认缴金额，在退出期内通常约定为认缴金额减去已经退出项目投资本金后的余额。收费比例通常约定为 2%/年。由于基金设立第一年的运营时间不满 12 个月，因此第一年确认的管理费收入则为按照协议约定应收取的年度管理费金额*基金从正式设立至年底的天数/365。

B、协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取的管理费

对协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取管理费的基金，当有限合伙人缴纳首期出资且基金开始对外投资后，管理人按照协议约定的收费基数和收费比例确认管理费收入。这类收费通常分两种情况：一种是约定按照基金每次投出金额的 3% 一次性收取，则公司在基金每次实际投资时确认管理费收入；另外一种约定按照基金实际投资金额的 2% 的比例每年收取，则公司每年按照基金累计投资金额乘以 2% 来确认管理费收入，第一年基金运营不足 365 天的，则按照基金实际运营天数计算当年应确认的管理费收入。

3) 项目管理报酬收入的确认

A、设有回拨机制且未设 hurdle 条款（即基金设立时即设定的给基金管理人支付收益分成时基金需要达到的最低收益指标，实际收益达到该 hurdle 之后即可收取收益分成，否则基金管理人就不可收取收益分成）的基金的管理报酬收入的确认方式

所谓回拨机制，就是管理人在先行向基金收取收益分成后，如果基金最终的整体回报未达到协议约定的管理人收取收益分成的收益率条件，或者基金的整体回报虽然达到管理人收取收益分成的收益率条件，但先行收取的收益分成大于按照基金最终整体回报计算可以获得的收益分成的，则管理人需要将先行收取的收益分成或者多收取的收益分成退还给基金或基金出资人。

对有回拨机制但未设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金所投项目预计回款总额可否覆盖基金出资人的全部出资。如果测算的基金预计回款总额大于基金出资人的全部出资，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入 = (分配时项目投资累计投资收益 - 尚未变现项目预计整体亏损金额) * 约定的收益分成比例 - 已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

B、设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金的管理报酬收入的确认方式

对设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入 = 分配时项目投资累计投资收益 * 约定的收益分成比例 - 已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

C、既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

对既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管

项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=(分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额)*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

D、既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，直接确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。

4) 投资顾问费收入的确认

投资顾问费收入是指公司为其他各方提供咨询服务所收取的报酬。公司按照协议的约定，在提供咨询服务且就该服务享有现时收款权利的当期确认为收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1) 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

2) 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

3) 合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分

计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

40. 政府补助

适用 不适用

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

②用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商

誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

1)租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2)出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额

确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- 9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公

司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业也构成本公司关联方。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号)，不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》(财会〔2006〕3 号)中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，本公司选择对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。</p>	<p>公司第八届董事会第九次会议和第八届监事会第八次会议</p>	<p>执行新收入准则调整的报表项目名称和金额 详见本节附注五、44.3</p>

其他说明

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入》(新收入准则)，执行新收入准则不会导致本公司收入确认方式发生重大变化，不存在对 2020 年期初留存收益的重大调整；对公司财务状况、经营成果、现金流量和未来经营业绩均无重大影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	639,483,526.80	639,483,526.80	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	9,878,307.86	9,878,307.86	

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	76,119,476.51	76,119,476.51	
应收款项融资			
预付款项	126,560.00	126,560.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	141,663,176.68	141,663,176.68	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,614,462,513.65	1,614,462,513.65	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6,384,250.00	6,384,250.00	
流动资产合计	2,488,117,811.50	2,488,117,811.50	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	63,747,740.39	63,747,740.39	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	1,000,846,665.59	1,000,846,665.59	
投资性房地产	209,220,726.00	209,220,726.00	
固定资产	32,689,081.94	32,689,081.94	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	382,819.28	382,819.28	
开发支出			
商誉	366,827.91	366,827.91	
长期待摊费用	23,654,705.66	23,654,705.66	
递延所得税资产	72,667,187.76	72,667,187.76	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,403,575,754.53	1,403,575,754.53	
资产总计	3,891,693,566.03	3,891,693,566.03	
流动负债：			
短期借款	29,000,000.00	29,000,000.00	
向中央银行借款			

拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	78,724,923.91	78,724,923.91	
预收款项	44,277,202.67	2,921,206.28	-41,355,996.39
合同负债		39,040,416.81	39,040,416.81
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	18,014,209.50	18,014,209.50	
应交税费	463,690,659.44	463,690,659.44	
其他应付款	60,872,379.62	60,872,379.62	
其中：应付利息	1,038,375.26	1,038,375.26	
应付股利	750,000.00	750,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	170,000,000.00	
其他流动负债		2,315,579.58	2,315,579.58
流动负债合计	864,579,375.14	864,579,375.14	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50	
长期应付职工薪酬			
预计负债	4,000,000.00	4,000,000.00	
递延收益	1,671,403.77	1,671,403.77	
递延所得税负债	37,517,365.47	37,517,365.47	
其他非流动负债			
非流动负债合计	345,866,398.74	345,866,398.74	
负债合计	1,210,445,773.88	1,210,445,773.88	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	433,540,800.00	433,540,800.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	187,374,761.59	187,374,761.59	

减：库存股			
其他综合收益	42,739,230.67	42,739,230.67	
专项储备			
盈余公积	192,318,522.29	192,318,522.29	
一般风险准备			
未分配利润	1,767,814,333.74	1,767,814,333.74	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	2,623,787,648.29	2,623,787,648.29	
少数股东权益	57,460,143.86	57,460,143.86	
所有者权益（或股东权益） 合计	2,681,247,792.15	2,681,247,792.15	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	3,891,693,566.03	3,891,693,566.03	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”），公司自2020年1月1日起施行新收入准则。根据新准则及相关衔接规定，公司于2020年1月1日将“预收款项”的应收或已收客户款项而产生的履约义务“合同负债”及“其他流动负债”列报。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	58,090,617.08	58,090,617.08	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	894,240.00	894,240.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	53,919,666.58	53,919,666.58	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,614,462,513.65	1,614,462,513.65	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	11,200.00	11,200.00	
流动资产合计	1,727,378,237.31	1,727,378,237.31	
非流动资产：			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	983,765,817.20	983,765,817.20	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	209,220,726.00	209,220,726.00	
固定资产	30,806,623.36	30,806,623.36	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	65,727,335.34	65,727,335.34	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,289,520,501.90	1,289,520,501.90	
资产总计	3,016,898,739.21	3,016,898,739.21	
流动负债：			
短期借款	29,000,000.00	29,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	34,913,341.47	34,913,341.47	
预收款项	5,739,976.28	2,921,206.28	-2,818,770.00
合同负债		2,684,542.86	2,684,542.86
应付职工薪酬	2,334,075.89	2,334,075.89	
应交税费	433,885,549.26	433,885,549.26	
其他应付款	304,799,214.14	304,799,214.14	
其中：应付利息	1,038,375.26	1,038,375.26	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	170,000,000.00	
其他流动负债		134,227.14	134,227.14
流动负债合计	980,672,157.04	980,672,157.04	
非流动负债：			
长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50	

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,671,403.77	1,671,403.77	
递延所得税负债	29,037,549.29	29,037,549.29	
其他非流动负债			
非流动负债合计	333,386,582.56	333,386,582.56	
负债合计	1,314,058,739.60	1,314,058,739.60	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	433,540,800.00	433,540,800.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	151,733,900.29	151,733,900.29	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	192,318,522.29	192,318,522.29	
未分配利润	925,246,777.03	925,246,777.03	
所有者权益（或股东权益）合计	1,702,839,999.61	1,702,839,999.61	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,016,898,739.21	3,016,898,739.21	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”），公司自2020年1月1日起施行新收入准则。根据新准则及相关衔接规定，公司于2020年1月1日将“预收款项”的应收或已收客户款项而产生的履约义务在“合同负债”及“其他流动负债”列报。

(4). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税,并	1%、3%、5%、6%、9%、13%、

	扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	16%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、9%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育附加	实缴增值税	2%
房产税	自用物业的房产税,以房产原值的70%-90%为计税依据	1.2%
房产税	对外租赁物业的房产税,以物业租赁收入为计税依据	12%
土地增值税		30%至60% (超率累进)

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
注册地在西藏的公司	9
注册地在香港的公司	16.5
注册地在中国除西藏和香港之外的企业	25

注:本公司合并范围内注册地在西藏的公司符合条件的执行企业所得税税率为9%,注册地在香港的公司执行的企业所得税税率为16.5%。

2. 税收优惠

适用 不适用

企业所得税

根据2018年6月15日《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定(试行)的通知》(藏政发[2018]25号),从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且主营业务收入占企业收入总额70%以上的,执行西部大开发15%的企业所得税税率。符合条件的创新创业的企业或项目,自2018年1月1日至2021年12月31日,免征企业所得税地方分享部分,即按照9%的税率计缴企业所得税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	212,509,693.53	638,438,453.73
其他货币资金	866,679.17	1,045,073.07

合计	213,376,372.70	639,483,526.80
其中：存放在境外的款项总额	69,485,458.63	138,171,094.16

其他说明

其中，其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭贷款保证金	530,766.53	1,037,131.87
在途货币资金	325,000.00	
监管资金	1,980.33	1,974.30
存出投资款	8,932.31	5,966.90
合计	866,679.17	1,045,073.07

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	42,792,158.94	62,400,000.00
合计	42,792,158.94	62,400,000.00

诉讼冻结资金具体见本附注“十四、承诺及或有事项”

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,427,243.87	9,878,307.86
其中：		
权益工具投资	3,427,243.87	9,878,307.86
债务工具投资		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	3,427,243.87	9,878,307.86

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、 应收账款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	47,736,478.24
1 至 2 年	20,912,240.23
2 至 3 年	38,874,227.97
3 年以上	
3 至 4 年	4,369,298.35
4 至 5 年	2,055,008.50
5 年以上	4,169,104.75
合计	118,116,358.04

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	118,116,358.04	100.00	8,472,369.94	7.17	109,643,988.10	80,198,925.95	100.00	4,079,449.44	5.09	76,119,476.51
其中：										
账龄组合	102,957,545.41	87.17	8,472,369.94	8.23	94,485,175.47	76,958,088.67	95.96	4,079,449.44	5.30	72,878,639.23
无风险组合	15,158,812.63	12.83			15,158,812.63	3,240,837.28	4.04			3,240,837.28
合计	118,116,358.04	/	8,472,369.94	/	109,643,988.10	80,198,925.95	/	4,079,449.44	/	76,119,476.51

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	34,558,268.46	345,582.67	1.00
1—2年	19,852,240.20	595,567.20	3.00
2—3年	37,953,625.15	1,897,681.25	5.00
3—4年	4,369,298.35	436,929.83	10.00
4—5年	2,055,008.50	1,027,504.24	50.00
5年以上	4,169,104.75	4,169,104.75	100.00
合计	102,957,545.41	8,472,369.94	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	4,079,449.44	4,492,280.50	99,360.00			8,472,369.94
合计	4,079,449.44	4,492,280.50	99,360.00			8,472,369.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	42,401,349.35	35.90	1,885,171.04
第二名	11,733,920.43	9.93	129,367.87
第三名	10,012,650.53	8.48	100,126.51
第四名	9,656,422.65	8.18	
第五名	7,297,095.80	6.18	364,854.79
合计	81,101,438.76	68.67	2,479,520.21

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、应收款项融资

适用 不适用

7、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	214,869.00	100.00	126,560.00	100.00
合计	214,869.00	100.00	126,560.00	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项 期末余额合 计数的比例 (%)	未结算原因
北京爱康国宾丽都诊所有限公司	非关联方	90,450.00	42.10	期末业务未完成
中国国际经济贸易仲裁委员会	非关联方	124,419.00	57.90	期末业务未完成
合计		214,869.00	100.00	

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	63,874,049.89	141,663,176.68
合计	63,874,049.89	141,663,176.68

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	15,533,136.53
1 至 2 年	6,911,400.42
2 至 3 年	6,930,186.12
3 年以上	
3 至 4 年	20,298,014.31
4 至 5 年	34,622,225.96
5 年以上	88,488,220.93
合计	172,783,184.27

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

保证金	454,171.60	2,498,269.70
往来款	92,498,325.01	150,724,011.38
代收代付款	185,968.33	192,368.33
其他（含江纸遗留）	79,644,719.33	84,001,545.03
合计	172,783,184.27	237,416,194.44

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		29,596,725.63	66,156,292.13	95,753,017.76
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		13,966,520.80		13,966,520.80
本期转回		465,038.30		465,038.30
本期转销				
本期核销		345,365.88		345,365.88
其他变动				
2020年12月31日余额		42,752,842.25	66,156,292.13	108,909,134.38

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单独计	66,156,292.13					66,156,292.13

提坏账准备的其他应收款						
账龄组合	29,596,725.63	13,966,520.80	465,038.30	345,365.88		42,752,842.25
合计	95,753,017.76	13,966,520.80	465,038.30	345,365.88		108,909,134.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	345,365.88

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	江纸遗留	53,900,000.00	5 年以上	31.20	53,900,000.00
第二名	往来款	26,834,510.52	3 年以上	15.53	15,576,687.11
第三名	往来款	14,667,095.90	4 年以上	8.49	11,835,979.45
第四名	往来款	11,000,100.00	1 年以内、4-5 年	6.37	4,030,050.00
第五名	往来款	9,858,912.60	3-4 年	5.71	985,891.26
合计	/	116,260,619.02	/	67.30	86,328,607.82

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	849,652,019.87		849,652,019.87	848,669,262.63		848,669,262.63
开发产品	764,046,497.80		764,046,497.80	765,793,251.02		765,793,251.02
合计	1,613,698,517.67		1,613,698,517.67	1,614,462,513.65		1,614,462,513.65

1) 开发成本

项目名称	开工时间	最近一期的竣工时间	期末余额	期初余额
紫金城商铺	2006年9月	2010年10月	617,446,373.02	617,416,853.02
紫金城住宅	2016年11月	2019年7月	232,205,646.85	231,252,409.61
合计			849,652,019.87	848,669,262.63

2) 开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
紫金城商铺	2010年10月	493,728,138.34			493,728,138.34
紫金城写字楼	2015年8月	231,545,388.46			231,545,388.46
紫金城住宅	2019年7月	40,519,724.22	1,898,289.72	3,645,042.94	38,772,971.00

合计		765,793,251.02	1,898,289.72	3,645,042.94	764,046,497.80
----	--	----------------	--------------	--------------	----------------

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

存货期末余额含有借款费用资本化的金额为 67,664,992.05 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、 合同资产**(1). 合同资产情况**

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	7,543,928.80	5,969,653.38
预缴增值税		364,166.13
预缴企业所得税	7,634,972.89	39,230.49
预缴营业税	10,000.00	10,000.00
预缴城市维护建设税	700.00	700.00
预缴教育费附加	300.00	300.00
预缴地方教育附加	200.00	200.00
土地使用税	77,131.77	
合计	15,267,233.46	6,384,250.00

其他说明

无

14、 债权投资**(1). 债权投资情况**适用 不适用**(2). 期末重要的债权投资**适用 不适用**(3). 减值准备计提情况**适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**适用 不适用**(2). 期末重要的其他债权投资**适用 不适用**(3). 减值准备计提情况**适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
江西紫星物业服务有限 公司	1,072,919.85			205,739.27						1,278,659.12
江西商报文 化传播有限 责任公司	363,574.70									363,574.70
九泰基金管 理有限公司	39,993,261.23			-909,284.83						39,083,976.40

龙泰九鼎投资有限公司	18,243,288.86			-212,866.21					18,030,422.65	
宜宾五粮液基金管理有限公司	587,677.80			-174,624.12					413,053.68	
广西昆吾九鼎投资有限公司	334,189.68			-225,762.70					108,426.98	
西藏九久创业投资管理有限公司										
宁波九融汇盈投资管理有限公司	520,651.40			-12,527.31					508,124.09	
巴中川陕革命老区振兴发展基金管理有限公司	2,995,751.57			93,692.63					3,089,444.20	
小计	64,111,315.09			-1,235,633.27					62,875,681.82	363,574.70
合计	64,111,315.09			-1,235,633.27					62,875,681.82	363,574.70

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	937,274,043.55	1,000,846,665.59
合计	937,274,043.55	1,000,846,665.59

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	209,220,726.00			209,220,726.00
二、本期变动	205,118.15			205,118.15
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	205,118.15			205,118.15
三、期末余额	209,425,844.15			209,425,844.15

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司投资性房地产-房屋、建筑物未用于提供抵押担保。

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	30,381,199.75	32,689,081.94
固定资产清理		
合计	30,381,199.75	32,689,081.94

其他说明：

适用 不适用**固定资产****(1). 固定资产情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	38,906,803.74	9,240,701.43	12,725,512.13	1,384,317.73	62,257,335.03

2.本期增加金额			30,733.30		30,733.30
(1) 购置			30,733.30		30,733.30
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		380,900.00	61,020.00		441,920.00
(1) 处置或报废		380,900.00	43,260.00		424,160.00
(2) 合并减少			17,760.00		17,760.00
4.期末余额	38,906,803.74	8,859,801.43	12,695,225.43	1,384,317.73	61,846,148.33
二、累计折旧					
1.期初余额	9,888,199.24	6,947,509.91	11,363,424.54	1,369,119.40	29,568,253.09
2.本期增加金额	1,259,024.04	678,770.88	392,640.39	6,169.38	2,336,604.69
(1) 计提	1,259,024.04	678,770.88	392,640.39	6,169.38	2,336,604.69
3.本期减少金额		380,900.00	59,009.20		439,909.20
(1) 处置或报废		380,900.00	42,137.20		423,037.20
(2) 合并减少			16,872.00		16,872.00
4.期末余额	11,147,223.28	7,245,380.79	11,697,055.73	1,375,288.78	31,464,948.58
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	27,759,580.46	1,614,420.64	998,169.70	9,028.95	30,381,199.75
2.期初账面价值	29,018,604.50	2,293,191.52	1,362,087.59	15,198.33	32,689,081.94

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

1) 公司固定资产未见减值迹象，无需计提减值准备。

2) 公司固定资产未提供抵押担保。

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,929,923.92	1,929,923.92
2.本期增加金额		
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	1,929,923.92	1,929,923.92
二、累计摊销		
1.期初余额	1,547,104.64	1,547,104.64
2.本期增加金额	180,285.60	180,285.60
(1)计提	180,285.60	180,285.60
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	1,727,390.24	1,727,390.24
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	202,533.68	202,533.68
2.期初账面价值	382,819.28	382,819.28

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
昆吾九鼎创业投 资有限公司	366,827.91					366,827.91
合计	366,827.91					366,827.91

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

公司对商誉进行减值测试，未见减值迹象，无需计提减值准备。

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金额	期末余额
装修支出	4,992,665.05		1,051,087.44		3,941,577.61
房租	18,662,040.61		6,220,680.24		12,441,360.37
合计	23,654,705.66		7,271,767.68		16,382,937.98

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	46,149,252.79	10,708,666.12	26,689,753.53	6,360,612.51
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	299,212,634.36	74,803,158.59		
预提土地增值税			261,226,301.00	65,306,575.25
预计负债	4,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00	1,000,000.00
合计	349,361,887.15	86,511,824.71	291,916,054.53	72,667,187.76

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	57,880,635.88	11,835,593.74	50,629,904.94	8,479,816.18
投资性房地产公允价值变动	116,355,315.33	29,088,828.83	116,150,197.17	29,037,549.29
合计	174,235,951.21	40,924,422.57	166,780,102.11	37,517,365.47

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	71,232,251.53	73,142,713.67
长期股权投资-资产减值准备	363,574.70	363,574.70
交易性金融资产公允价值变动-公允价值变动	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	77,595,826.23	79,506,288.37

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

本公司部分境外子公司、有限合伙企业，由于所得税税率为 0 或无需缴纳企业所得税，因此持有的交易性金融资产的公允价值变动部分未确认递延所得税资产或负债，且其对应的坏账准备未确认递延所得税资产。

31、其他非流动资产

适用 不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款		29,000,000.00
合计		29,000,000.00

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,213,826.78	65,823,100.35
1—2 年	14,038,147.24	
2—3 年		56,000.00
3 年以上	12,822,202.21	12,845,823.56
合计	30,074,176.23	78,724,923.91

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	12,132,551.60	江纸遗留
合计	12,132,551.60	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
江纸遗留	2,825,968.18	2,825,968.18
房租		95,238.10
合计	2,825,968.18	2,921,206.28

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	2,825,968.18	江纸遗留
合计	2,825,968.18	/

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收基金管理费	19,145,824.68	36,233,232.44

预收房款	7,562,537.14	2,684,542.86
预收投资顾问费		122,641.51
合计	26,708,361.82	39,040,416.81

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,266,823.83	93,920,075.00	96,783,878.29	13,403,020.54
二、离职后福利-设定提存计划	870,057.67	910,823.00	1,498,255.10	282,625.57
三、辞退福利	877,328.00	1,140,428.68	2,017,756.68	
四、一年内到期的其他福利				
合计	18,014,209.50	95,971,326.68	100,299,890.07	13,685,646.11

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,509,180.93	83,945,215.77	86,426,986.94	13,027,409.76
二、职工福利费		1,078,403.07	1,078,403.07	
三、社会保险费	578,526.60	4,509,800.98	4,972,892.52	115,435.06
其中：医疗保险费	519,600.93	4,475,227.83	4,895,022.36	99,806.40
工伤保险费	19,278.48	18,384.79	32,574.52	5,088.75
生育保险费	39,647.19	16,188.36	45,295.64	10,539.91
四、住房公积金	164,272.76	4,069,667.03	4,075,435.51	158,504.28
五、工会经费和职工教育经费	14,843.54	316,988.15	230,160.25	101,671.44
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	16,266,823.83	93,920,075.00	96,783,878.29	13,403,020.54

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	831,325.50	872,297.08	1,431,533.06	272,089.52
2、失业保险费	38,732.17	38,525.92	66,722.04	10,536.05
3、企业年金缴费				
合计	870,057.67	910,823.00	1,498,255.10	282,625.57

其他说明：

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内辞退福利	877,328.00	1,140,428.68	2,017,756.68	

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,218,861.97	37,919,240.54
消费税		
营业税		
企业所得税	10,320,310.89	156,515,623.94
个人所得税	1,335,377.02	2,423,702.87
城市维护建设税	127,899.58	2,679,647.89
教育费附加	55,018.47	1,149,184.01
地方教育附加	36,679.04	766,122.73
城镇土地使用税		240,667.64
房产税	163,795.26	732,679.42
土地增值税	14,925.95	261,226,301.00
印花税	17,244.21	37,489.40
合计	15,290,112.39	463,690,659.44

其他说明：

无

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	851,738.33	1,038,375.26
应付股利	600,000.00	750,000.00
其他应付款	99,657,695.33	59,084,004.36
合计	101,109,433.66	60,872,379.62

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	851,738.33	984,411.09
短期借款应付利息		53,964.17
合计	851,738.33	1,038,375.26

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-子公司少数股东的股利	600,000.00	750,000.00
合计	600,000.00	750,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款（含江纸遗留）	91,253,481.93	49,776,653.12
保证金	5,840,666.40	4,616,898.90
代收代付款		171,248.30
其他	2,563,547.00	4,519,204.04
合计	99,657,695.33	59,084,004.36

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南昌市土地局（江纸遗留）	14,350,000.00	江纸遗留
合计	14,350,000.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	390,000,000.00	170,000,000.00
合计	390,000,000.00	170,000,000.00

其他说明：

贷款单位	金额	贷款期间	贷款利率	保证人、抵押或质押物
江西银行股份有限公司滨江支行	390,000,000.00	2018/6/6- 2021/5/29	7.86%	保证人：江西中江集团有限责任公司，质押物：股权

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,526,876.34	2,315,579.58
合计	1,526,876.34	2,315,579.58

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押及保证借款		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

□适用 √不适用

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50
合计	2,677,629.50	2,677,629.50

其他说明：

适用 不适用**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
育林基金	2,416,456.22	2,416,456.22
环保补助金	261,173.28	261,173.28

其他说明：

无

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**适用 不适用**49、长期应付职工薪酬**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	4,000,000.00	4,000,000.00	预提员工劳动纠纷款
合计	4,000,000.00	4,000,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

预计负债详细情况详见本节附注“十四、3 其他”

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,671,403.77			1,671,403.77	收到政府补助

合计	1,671,403.77			1,671,403.77	/
----	--------------	--	--	--------------	---

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
可再生能源建筑应用示范补助	1,671,403.77					1,671,403.77	与资产相关

其他说明:

适用 不适用

2007 年公司收到江西省财政厅根据财政部财建[2007]690 号文件《关于下达第二批可再生能源建筑应用示范补助资金的通知》发放的“紫金城”项目可再生能源建筑补助资金 1,000 万元。该资金按照“紫金城”项目已完工建筑面积占全部建筑面积比例确认政府补助收入, 根据本期完工的建筑面积, 本期应确认 0.00 元政府补助收入。

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	433,540,800.00						433,540,800.00

其他说明:

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	187,374,761.59		1,875,674.51	185,499,087.08
合计	187,374,761.59		1,875,674.51	185,499,087.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司子公司收购深圳同德九鼎投资管理有限公司少数股东股权。

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							

企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	42,739,230.67	-24,670,566.82				-22,706,830.40	-1,963,736.42	20,032,400.27
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	42,739,230.67	-24,670,566.82				-22,706,830.40	-1,963,736.42	20,032,400.27
其他综合收益合计	42,739,230.67	-24,670,566.82				-22,706,830.40	-1,963,736.42	20,032,400.27

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	192,318,522.29	24,451,877.71		216,770,400.00
合计	192,318,522.29	24,451,877.71		216,770,400.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,767,814,333.74	1,413,597,094.90
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-33,367,456.75
调整后期初未分配利润	1,767,814,333.74	1,380,229,638.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,759,426.38	792,190,570.54
减：提取法定盈余公积	24,451,877.71	83,785,682.95
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		320,820,192.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,830,121,882.41	1,767,814,333.74

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	330,792,415.89	3,645,042.94	2,196,811,724.22	501,270,483.79
-房地产业务	16,729,411.08	3,645,042.94	1,578,916,810.60	501,270,483.79
-私募股权投资业务	314,063,004.81		617,894,913.62	
其他业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
-租赁业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
合计	336,346,885.60	3,645,042.94	2,201,133,810.88	501,270,483.79

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
行业分类	
房地产业务	16,729,411.08

私募股权投资业务	314,063,004.81
地区分类	
境内地区	328,684,448.01
境外地区	2,107,967.88
合计	330,792,415.89

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为2,671万元，其中：2,121万元预计将于2021年度确认收入

其他说明：

无

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,180,145.18	8,304,156.43
教育费附加	505,744.65	3,259,943.68
房产税	1,104,589.10	2,936,780.24
土地使用税	153,348.68	421,518.88
车船使用税	3,960.00	9,410.00
印花税	99,778.91	119,262.10
地方教育附加	337,163.16	2,171,201.41
土地增值税	-18,343,943.66	234,176,362.43
合计	-14,959,213.98	251,398,635.17

其他说明：

公司房地产业务2020年完成“紫金城”前期项目土地增值税清算，清算报告最终确定的土地增值税额低于前期公司已计提的金额，差额部分在2020年度冲减导致当期“税金及附加-土地增值税”为负值。

63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	8,492,149.01	6,369,981.89
广告费及宣传促销费	930,000.00	3,255,500.00

职工薪酬	627,807.08	2,290,203.62
维修费	512,187.36	
中介及专业机构费用	381,000.00	
其他	3,565.00	3,600.00
合计	10,946,708.45	11,919,285.51

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	95,343,519.60	113,965,022.87
咨询费	55,628,931.59	166,181,129.32
办公费	18,431,788.54	16,847,120.13
折旧及摊销	9,763,003.94	11,208,922.81
中介及专业机构费用	8,577,479.41	11,116,845.90
差旅交通费	6,964,574.82	12,690,300.43
业务招待费	6,144,639.94	6,327,191.47
会务及广告费	848,621.68	2,770,680.04
劳务费	612,431.76	4,297,029.30
残保金	107,582.42	1,117,201.70
其他	2,419,535.05	3,680,549.17
合计	204,842,108.75	350,201,993.14

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	33,588,725.76	48,056,889.66
减：利息收入	-3,431,969.78	-6,259,527.76
汇兑损失	-125,322.22	107,126.58
手续费及其他	11,981,377.86	10,870,680.81
合计	42,012,811.62	52,775,169.29

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
招商引资的政府补助		154,807.00
可再生能源建筑应用示范补助		846,637.68
稳岗补贴	47,987.84	
个税手续费	263,154.62	75,354.77
湾里区经济发展突出贡献企业奖励	300,000.00	200,000.00
湾里区人才引进专项资金	540,000.00	340,000.00
苏州工业园区金融产业专项扶持基金	2,674,600.00	
紫金城幼儿园土地转让金	4,679,900.00	
合计	8,505,642.46	1,616,799.45

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,235,633.27	-17,761,765.01
处置长期股权投资产生的投资收益	72,634.34	745,429.97
交易性金融资产在持有期间的投资收益	10,132,245.16	27,822,012.48
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,199,274.68	83,385,748.76
合计	16,168,520.91	94,191,426.20

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	11,093,097.13	-122,740,085.56
按公允价值计量的投资性房地产	205,118.15	3,632,592.00
合计	11,298,215.28	-119,107,493.56

其他说明：

无

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,513,094.44	-1,232,029.56
其他应收款坏账损失	-13,501,482.50	-9,332,529.54
合计	-18,014,576.94	-10,564,559.10

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

73、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计		-11,060.81
合计		-11,060.81

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入		16,000.00	
其他	154,227.00	7,726.97	154,227.00
合计	154,227.00	23,726.97	154,227.00

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,122.80	3,262.99	1,122.80
其中：固定资产处置损失	1,122.80	3,262.99	1,122.80
对外捐赠	1,000,000.00	1,049,000.00	1,000,000.00
诉讼赔偿	3,063,900.00		3,063,900.00
其他	5,882.87	538,304.31	5,882.87
合计	4,070,905.67	1,590,567.30	4,070,905.67

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	32,936,700.47	252,620,763.78
递延所得税费用	-10,437,579.85	-46,765,531.95
合计	22,499,120.62	205,855,231.83

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	103,900,550.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,975,137.72
子公司适用不同税率的影响	-21,530,353.53
调整以前期间所得税的影响	-623,499.26
非应税收入的影响	-205,450.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	806,231.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-136,320.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性	3,705,610.46

差异或可抵扣亏损的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	327,646.84
税率变动的对期初递延所得税余额的影响	35,261.02
房地产开发企业特定业务计算的纳税调整项	14,144,856.48
所得税费用	22,499,120.62

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、57、其他综合收益

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款项	108,580,997.17	196,545,435.39
收回的诉讼冻结资金	20,000,000.00	
收到的政府补助	8,505,642.46	770,161.77
收到利息收入	3,427,820.41	5,937,791.92
收到保证金	1,316,640.00	1,705,463.18
代扣代缴税费	991,330.32	3,222,795.79
收到的其他	452,088.92	882,446.74
合计	143,274,519.28	209,064,094.79

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用等	19,544,993.23	19,703,443.05
支付往来款项	12,329,652.79	34,130,745.54
支付的诉讼赔偿	3,063,900.00	
代扣代缴税费	1,176,833.54	1,256,702.28
对外捐赠	1,000,000.00	1,049,000.00
支付保证金	645,031.14	7,557,606.96

支付的诉讼冻结资金	392,158.94	62,400,000.00
支付的其他	161,046.48	1,941,318.75
合计	38,313,616.12	128,038,816.58

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借款	3,000,000.00	11,000,000.00
收到资金拆借款利息	4,398.33	341,040.00
合计	3,004,398.33	11,341,040.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位的现金净额	257,060.56	
支付资金拆借款		14,000,000.00
合计	257,060.56	14,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回保函保证金		9,150,000.00
合计		9,150,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	11,860,000.00	10,131,000.00
购买同一控制下子公司		8,000,000.00
合计	11,860,000.00	18,131,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	81,401,430.24	792,271,284.00
加：资产减值准备		
信用减值损失	18,014,576.94	10,564,559.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,336,604.69	5,401,435.92
使用权资产摊销		
无形资产摊销	180,285.60	301,551.22
长期待摊费用摊销	7,271,767.68	5,557,106.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		11,060.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,122.80	3,262.99
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-11,298,215.28	119,107,493.56
财务费用（收益以“-”号填列）	45,444,576.39	57,866,153.82
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,168,520.91	-94,191,426.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,844,636.95	-42,697,172.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,407,057.10	-4,068,359.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	763,995.98	387,149,596.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	24,278,670.25	285,492,148.41
经营性应付项目的增加（减少以	-467,871,855.05	-1,251,620,462.95

“一”号填列)		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-326,083,140.52	271,148,231.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	170,584,213.76	577,083,526.80
减: 现金的期初余额	577,083,526.80	975,228,790.12
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-406,499,313.04	-398,145,263.32

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	599,924.63
其中: 江西九鼎瑞志投资管理有限公司	599,924.63
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	856,985.19
其中: 江西九鼎瑞志投资管理有限公司	856,985.19
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-257,060.56

其他说明:

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	170,584,213.76	577,083,526.80
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	169,717,534.59	576,038,453.73
可随时用于支付的其他货币资金	866,679.17	1,045,073.07
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		

三、期末现金及现金等价物余额	170,584,213.76	577,083,526.80
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	42,792,158.94	诉讼冻结资金
昆吾九鼎 100%股权	909,862,100.00	昆吾九鼎股权质押担保
合计	952,654,258.94	/

其他说明：

上述货币资金 392,158.94 元和 42,400,000 元已分别于 2021 年 2 月和 2021 年 3 月解除冻结。

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	10,649,275.64	6.5249	69,485,458.63
其中：美元	10,649,275.64	6.5249	69,485,458.63
应收账款	6,498,390.68	6.5249	42,401,349.35
其中：美元	6,498,390.68	6.5249	42,401,349.35
其他非流动金融资产	40,283,736.34	6.5249	262,847,351.24
其中：美元	40,283,736.34	6.5249	262,847,351.24

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

本公司主要子公司 Kunwu Jiuding International(Holdings)Ltd(HK Ltd).等的经营地为香港或开曼群岛，记账本位币为美元。

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	47,987.84	其他收益	47,987.84
财政退税奖励款	263,154.62	其他收益	263,154.62
湾里区经济发展突出贡献企业奖励	300,000.00	其他收益	300,000.00
湾里区人才引进专项资金	540,000.00	其他收益	540,000.00
可再生能源建筑应用示范补助	1,671,403.77	递延收益	47,987.84
苏州工业园区金融产业专项扶持基金	2,674,600.00	其他收益	2,674,600.00
紫金城幼儿园土地出让金	4,679,900.00	其他收益	4,679,900.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
江西九鼎瑞志投资管理有限公司	599,924.63	70.00	股权转让	2020 年 12 月 3 日	收到股权转让款并移交财务资料	-586.61						

其他说明:

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况:

√适用 □不适用

公司本期注销苏州坤隆九鼎投资管理有限公司、达孜县五道口九鼎投资管理有限公司、南京昆吾九鼎投资管理有限公司。本期新设成立嘉兴均益投资合伙企业（有限合伙）和苏州睿铭益丰创业投资中心（有限合伙）。

6、 其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
昆吾九鼎投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州周原九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州磐石九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
西藏昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎(北京)医药投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理		100.00	非同一控制下合并
北京惠通九鼎投资有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
北京瑞晟九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京九信众晟投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京中恒九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
天津昆吾投资管理有限公司	天津	天津	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
河南昆吾九鼎投资有限公司	郑州	郑州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	无锡	无锡	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
管鲍九鼎(厦门)投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
达孜县嘉润九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、资产管理		100.00	非同一控制下合并
达孜县九鼎君和投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、资产管理		100.00	非同一控制下合并
九鼎东江投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100.00	非同一控制下合并
拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资咨询		100.00	非同一控制下合并
深圳同德九鼎投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理、股权投资		100.00	非同一控制下合并
北京同创九鼎投资咨	北京	北京	投资管理、投资	100.00		非同一控制

询有限公司			咨询			下合并
天行九鼎股权投资基金管理（上海）有限公司	上海	上海	投资基金管理		75.00	非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资中心（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
北京九鼎大慧投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询		51.00	非同一控制下合并
Kunwu Jiuding International (Holdings) Limited	中国香港	中国香港	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China GP Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Advisors Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
Orient Beam	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JiudingDingcheng Limited(Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JiudingDingjin Limited(Cayman ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng Advisors Limited(Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Genuine Wealth Management	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China Associates L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng GP, L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		90.00	非同一控制下合并
巴中秦巴九鼎投资管理有限公司	巴中	巴中	投资管理、投资咨询服务		100.00	出资设立
苏州中毓九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询服务		60.00	出资设立
重庆泽渝九鼎股权投资基金管理有限公司	重庆	重庆	投资管理、投资咨询服务		100.00	出资设立
北京君融联合投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理		80.00	同一控制下合并
嘉兴创欣投资有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资		100.00	出资设立
昆吾九鼎不动产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营, 投资咨询, 不动产投资与管理	100.00		出资设立
宁波九旭投资管理有限公司	宁波	宁波	投资管理、投资咨询		85.00	出资设立
苏州昆吾产业投资有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
厦门昆吾炎汉产业投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
达孜县九鼎惠民投资	拉萨	拉萨	投资管理、投资		100.00	非同一控制

管理有限公司			咨询			下合并
成都昆吾产业投资有限公司	成都	成都	投资管理、资产管理		100.00	出资设立
北京九合资产管理有 限公司	北京	北京	投资管理、投资 咨询	100.00		出资设立
嘉兴均益投资合伙企 业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	实业投资、股权 投资		100.00	出资设立
苏州睿铭益丰创业投 资中心（有限合伙）	苏州	苏州	创业投资		67.00	出资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
九泰基金管理有限公司	北京	北京	基金募集、销售、特定客户资产管理		26.00	权益法
龙泰九鼎投资有限公司	拉萨	拉萨	投资及投资管理、咨询		12.80	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	龙泰九鼎投资有限公司	九泰基金管理有限公司	龙泰九鼎投资有限公司	九泰基金管理有限公司
流动资产	12,695.64	17,309.86	12,697.60	14,734.95
非流动资产	1,390.63	4,580.96	1,554.97	6,446.98
资产合计	14,086.27	21,890.82	14,252.57	21,181.93
流动负债		6,779.73		5,721.12
非流动负债				
负债合计		6,779.73		5,721.12
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	14,086.27	15,111.09	14,252.57	15,460.81
按持股比例计算的净资产份额	1,803.04	3,928.88	1,824.33	4,019.81
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				11,706.89
净利润	-166.30	-349.72	-9,350.81	-1,788.22
终止经营的净利润				
其他综合收益				

综合收益总额	-166.30	-349.72	-9,350.81	-1,788.22
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	539.77	551.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-11.35	-41.33
--其他综合收益		
--综合收益总额	-11.35	-41.33

其他说明
无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

√适用 □不适用

本报告期末，基于公司参与私募股权投资主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额等因素，共有 29 只私募股权基金因公司享有的可变回报重大而纳入财务报表的合并范围。

基金名称	主要经营地	注册地	业务性质	出资比例 (%)
苏州恒天九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
苏州鸿仁九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
成都昆吾九鼎投资中心 (有限合伙)	成都市	成都市	投资管理	100.00
深圳汇贤创业股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	深圳市	深圳市	投资管理	67.00
苏州工业园区丰泰九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
苏州鸿信九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	87.00
嘉兴昆吾九鼎投资中心 (有限合伙)	嘉兴市	嘉兴市	投资管理	100.00
苏州和聚九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
苏州博观九鼎创业投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
嘉兴合创九鼎投资中心 (有限合伙)	嘉兴市	嘉兴市	投资管理	100.00
苏州易博九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
宁波梅山保税港区康乾九鼎投资合伙企业 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
宁波梅山保税港区天授九鼎投资合伙企业 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
苏州九鼎基石一期投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
宁波梅山保税港区永淳九鼎投资合伙企业 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
苏州工业园区昆吾九鼎不动产投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
苏州工业园区高思九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
宁波江北区昆谊股权投资中心 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
宁波江北区昆儒股权投资中心 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
宁波江北区善品九鼎股权投资中心 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
宁波江北区顺途九鼎股权投资中心 (有限合伙)	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
苏州鼎汇九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
苏州祥恩九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州市	苏州市	投资管理	100.00

宁波江北区建开九鼎股权投资中心（有限合伙）	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
嘉兴恒瑞九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	嘉兴市	投资管理	100.00
宁波江北区昆纬九鼎股权投资中心（有限合伙）	宁波市	宁波市	投资管理	100.00
苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）	苏州市	苏州市	投资管理	100.00
厦门科睿熙和投资管理中心（有限合伙）	厦门市	厦门市	投资管理	100.00
苏州曼理九鼎投资中心（有限合伙）	苏州市	苏州市	投资管理	100.00

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。于 2020 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位：美元

项目	期末余额	期初余额
货币资金	10,649,275.64	19,806,076.38
应收账款	6,498,390.68	6,498,390.68
其他应收款		2,000,389.00
其他非流动金融资产	40,283,736.34	44,193,316.88

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款以及关联方资金拆借（详见十、关联方及关联交易）有关。

利率风险敏感性分析：利率增减 100 个基点对当期损益和股东权益的税前影响如下：

利率变动	本期		上期	
	对利润的影响	对所有者权益的影响	对利润的影响	对所有者权益的影响
上涨 100 个基点	-4,358,055.54	-4,358,055.54	-7,522,416.65	-7,522,416.65
下降 100 个基点	4,358,055.55	4,358,055.55	7,522,416.65	7,522,416.65

(3) 其他价格风险

本公司持有的部分分类为其他非流动金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着资本市场价格变动的风险。企业股权价格波动不仅仅取决于企业的业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素影响。本公司已于公司内部成立投后管理部门，由指定专员密切跟进被投企业的经营情况及其股权价值，落实投资协议相关条款，以缓解公司面临的价格风险。

2、信用风险

2020 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司成立了专门小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司将经营利润、银行借款作为主要资金来源。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
短期借款				
一年以内到期的非流动负债	39,000.00			
长期借款				

4、股权资产风险

公司从事股权投资业务，可能面临的主要风险是投资项目退出风险，产生的主要原因包括：期限长是股权投资的特性，通过资本市场实现退出是股权投资最理想的退出通道。IPO 企业排队上市时间花费较长，直接影响着 PE 机构的 IPO 退出机制实施。投资项目退出困难，造成出资人的资金难以收回，直接影响公司的管理业绩报酬，并对公司后续基金产品的募集带来不利影响。

为降低股权投资风险，公司成立了风险控制委员会，针对投资过程中的相关风险进行控制。在投资项目选择、投资项目后管理等主要风险阶段，制定了适合公司自身经营模式的风险控制措施。在投资项目选择阶段，建立了项目负责人尽职调查机制、投资决策委员会审核机制、风险控制委员会审核机制等控制手段。在投资项目后管理中，建立了专人负责制、项目公司的评价体系、风险项目预警机制、风险或危机处置机制等控制手段。由于上述风险控制体系的建立、完善和有效实施，最大限度的控制投资风险，推动被投资单位尽快实现三板挂牌或实现上市，保障公司投资资金的顺利收回。

（二）金融资产转移

本公司截止 2020 年 12 月 31 日无已转移但未整体终止确认的金融资产情况。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		18,609,110.44	922,092,176.98	940,701,287.42
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		18,609,110.44	922,092,176.98	940,701,287.42
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资		18,609,110.44	922,092,176.98	940,701,287.42
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产	209,425,844.15			209,425,844.15
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物	209,425,844.15			209,425,844.15
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	209,425,844.15	18,609,110.44	922,092,176.98	1,150,127,131.57
（六）交易性金融负债				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

项目市价的确定依据为该项目在活跃市场上未经调整的报价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

参照可比上市公司市盈率或市净率计算估值的，公允价值为第二层次，参数选取为被投资单位每股收益或每股净资产以及可比上市公司市盈率及市净率。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本公司对投资的基金进行估值的，公允价值为第三层次，公司根据被投资基金的净资产（净值）以及公司对基金持有的份额估算相应金融资产的公允价值。

本公司对不同项目公允价值估值方式详见本节附注五、10.金融工具。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
江西中江集团有限责任公司	南昌市	投资管理、咨询服务	15,000.00	72.37	72.37

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见本节附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见本节附注“九、3 在合营企业或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
江西紫星物业服务有限公司	同属于中江集团的子公司
龙泰九鼎投资有限公司	昆吾九鼎持股 12.80%
广西昆吾九鼎投资有限公司	公司持股 30.00%

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
同创九鼎投资管理集团股份有限公司	母公司之控股股东
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
同创九鼎投资控股有限公司	本公司最终控制方控制的其他公司

西藏九证资本投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
青海九证投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九证资本投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九州证券股份有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
成都优博创通信技术有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京九信创新资产管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
达孜九信资产管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌江中投资有限责任公司	与本公司受同一最终控制方控制
TongChuang Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Juan-FT Life International Investment Holdings Corporation Limited	与本公司受同一最终控制方控制
公司及子公司管理的基金	
本公司董事、监事、高级管理人员	

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江西紫星物业服务有限公司	物业服务	6,798,154.20	4,089,024.54

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
管理的基金	投资管理费等	301,953,179.17	586,922,624.40
龙泰九鼎投资有限公司	投资管理费等		1,113,422.03
北京九信创新资产管理有限公司	投资咨询费	2,331,051.89	1,529,370.17
成都优博创通信技术有限公司	投资咨询费	49,504.95	
达孜九信资产管理有限公司	投资咨询费	6,250,113.31	4,995,326.30

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

项目	期末余额	期初余额
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	6,447,107,084.82	8,670,835,638.21
南昌江中投资有限责任公司	1,599,538,553.39	
西藏九证资本投资有限公司		73,000,000.00
TongChuang Holdings Limited	122,798,805.72	131,292,284.71

九证资本投资有限公司	546,000,000.00	503,000,000.00
合计	8,715,444,443.93	9,378,127,922.92

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江西紫星物业服务有限公司	办公楼	4,576,464.00	1,906,860.00

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江西中江集团有限责任公司	500,000,000.00	2018-6-6	2023-5-28	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
江西中江集团有限责任公司	40,000,000.00	2020-12-28	2021-01-19	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
无				

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	441.45	455.78

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	在管基金	113,863,579.05	4,691,264.94	79,205,325.95	3,980,089.44
其他应收款	在管基金	34,539,196.51	5,248,529.95	60,263,149.42	4,993,645.52
其他应收款	Jiuan-FT Life International Investment Holdings Corporation Limited			13,952,400.00	
其他应收款	广西昆吾九鼎投资有限公司	1,600,000.00	330,000.00		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	在管基金	19,051,485.06	35,259,259.91
其他应付款	在管基金	8,750,353.74	6,696,284.06
应付账款	在管基金		31,554,482.44
合同负债	成都优博创通信技术有限公司		28,301.89
其他应付款	江西紫星物业服务有限公司	1,941,030.30	79,000.00
其他应付款	江西中江集团有限责任公司	40,014,500.00	

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

(1) 本公司按房地产经营惯例为商铺和住宅承购人提供抵押贷款担保，截至 2020 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 17,000,000.00 元。

(2) 公司前员工尤紫雨以昆吾九鼎投资管理有限公司、昆吾九鼎投资管理有限公司深圳分公司为被申请人向深圳市福田区劳动争议仲裁委员会申请仲裁，要求公司支付申请人绩效奖金 4240 万元，2018 年 4 月 30 日深圳市福田区劳动争议仲裁委员会作出深福劳人仲案[2018]48 号《仲裁裁决书》，裁决如下：昆吾九鼎投资管理有限公司支付尤紫雨九鼎绩效奖金人民币 400 万元。昆吾九鼎投资管理有限公司根据仲裁决议计提预计负债 400 万元。目前昆吾九鼎投资管理有限公司及尤紫雨对仲裁结果均不认可，已分别向法院提起诉讼，目前本案正在审理中。

本案件于 2020 年 10 月 22 日在北京市朝阳区人民法院进行了第一次开庭审理，并将于 2020 年 11 月 9 日第二次开庭审理。北京市朝阳区人民法院对此案进行公开审理，并于 2020 年 12 月 18 日作出了（2020）京 0105 民初 7951 号《民事判决书》，判决内容如下：1、原告（被告）昆吾九鼎投资管理有限公司无需支付被告（原告）尤紫雨九鼎投资定向增发项目融资绩效奖金人民币四百万元；2、原告（被告）昆吾九鼎投资管理有限公司无需支付被告（原告）尤紫雨律师费人民币三千七百七十三元五角八分；3、驳回被告（原告）尤紫雨的全部诉讼请求。

由于尤紫雨劳务纠纷诉讼事项，截至 2020 年 12 月 31 日昆吾九鼎投资管理有限公司账户 4240 万元资金被冻结。

(3) 公司前员工尤紫雨与昆吾九鼎投资管理有限公司、昆吾九鼎投资管理有限公司深圳分公司之间存在劳动合同纠纷，尤紫雨要求支付赔偿金等共计 39 万余元，2020 年 3 月 27 日深圳市福田区人民法院作出（2019）粤 0304 民初 15879 号《民事判决书》，判决被告（原告）昆吾九鼎投

资产管理有限深圳分公司支付原告（被告）尤紫雨违法解除劳动合同赔偿金等共计 26 万余元，昆吾九鼎投资管理有限公司对昆吾九鼎投资管理有限公司深圳分公司的上述支付义务承担补充清偿责任。双方均已上诉，二审正在审理中。由于尤紫雨劳动纠纷诉讼事项，截至 2020 年 12 月 31 日昆吾九鼎投资管理有限公司账户 392,158.94 元资金被冻结。

除存在上述或有事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、2021 年 2 月，本公司的全资子公司昆吾九鼎收到江西省南昌市中级人民法院民事裁定书和应诉通知书（2020）赣 01 民初 915 号及随应诉通知书发送的江西钨业控股集团有限公司（以下简称“江钨控股”）的《民事起诉状》。具体情况如下：

2015 年 5 月 15 日，江钨控股与江西志德通和九鼎投资管理有限公司（以下简称“志德通和”）、昆吾九鼎签订《战略合作协议》。根据约定，志德通和、昆吾九鼎与中航信托签订股权转让协议，受让中航信托所持有的江西稀有稀土金属钨业集团有限公司（以下简称“江钨集团”）的全部股权（工商登记为 30%，实际持股 17.91%）；志德通和、昆吾九鼎受让股权后，依法推进改制重组工作。双方各自发挥各自优势，按照上市目标，加快钨等产业发展，实现各产业板块上市。自战略合作协议签订之后，昆吾九鼎按照协议的约定，积极推进相关事宜，推动战略合作方案的实施，并按约定支付部分股权转让款，履行协议约定的出资义务。但是，在战略合作方案的推进过程中，昆吾九鼎发现江钨控股并未按照协议约定的事项进行合作，经过多次与江钨控股协商和沟通，均未果，在此情况下，昆吾九鼎暂停履行战略合作协议的相关约定。在此之前，2015 年 2 月 25 日，江钨控股与志德通和另行签署了《合作框架协议》，双方约定以江钨控股集团旗下的各产业板块混合所有制改制和上市发展为目标共同推进全面战略合作。江钨控股此次诉讼主要请求为：解除上述提到的《合作框架协议》和《战略合作协议》；要求赔偿因志德通和和昆吾九鼎未履行《战略合作协议》而给其产生的经济损失、相关债务利息及资金占用费等，金额暂共计人民币 206,321,166.67 元。具体内容详见公司于 2021 年 2 月 3 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2021-016。

2021 年 2 月 2 日公司收到南昌市中级人民法院作出的《民事裁定书》，裁定如下：冻结志德通和、昆吾九鼎名下银行存款人民币 206,321,166.67 元或查封、扣押其相应价值的财产。2021 年 3 月，公司查询到，因南昌市中级人民法院执行《民事裁定书》，昆吾九鼎所持有部分控股及参股公司股权被冻结，冻结期限范围为：2021 年 1 月 25 日至 2024 年 2 月 2 日。截止目前，公司未收到相关法院的书面函件。

2、本公司的全资子公司昆吾九鼎银行基本账户 4,240 万元资金解除冻结。

昆吾九鼎前员工尤紫雨因与昆吾九鼎、昆吾九鼎深圳分公司劳动纠纷案，向法院申请财产保全，2019 年 2 月 14 日昆吾九鼎银行基本账户 4,240 万元资金被冻结。2020 年 12 月底，公司向北京市朝阳区人民法院申请，自愿以江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城 B 座 31 套房地产为昆吾九鼎提供担保，予以置换昆吾九鼎银行基本账户被冻结的资金 4,240 万元。B 座 31 套房地产在公司财务报表存货科目中核算，截至 2020 年 12 月 31 日，该部分资产的账面价值为 3,350.31 万元，评估价值为 5,029.81 万元。

2021 年 3 月，经查询，昆吾九鼎银行基本账户 4,240 万元解除冻结，紫金城 B 座 31 套房地产资产被北京市朝阳区人民法院查封。本次紫金城 B 座 31 套房地产查封，该部分资产为公司闲置资产，不会对公司的日常经营造成影响。

3、2021 年 2 月，经查询，本公司的全资子公司昆吾九鼎银行基本账户 392,158.94 元资金解除冻结。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

□适用 √不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
账龄组合						993,600.00	100.00	99,360.00	10.00	894,240.00
合计		/		/		993,600.00	/	99,360.00	/	894,240.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	99,360.00		99,360.00			
合计	99,360.00		99,360.00			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,937,534.47	53,919,666.58
合计	35,937,534.47	53,919,666.58

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	11,359,247.49
1 至 2 年	24,744,284.67
2 至 3 年	38,140.57
3 年以上	
3 至 4 年	41,404.72
4 至 5 年	495,861.29
5 年以上	69,390,555.37
合计	106,069,494.11

(2). 按款项性质分类情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	454,171.60	2,498,269.70
代收代付款	185,968.33	192,368.33
往来款	36,000,000.00	52,367,721.55
其他（含江纸遗留）	69,429,354.18	69,458,304.94
合计	106,069,494.11	124,516,664.52

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		4,440,705.81	66,156,292.13	70,596,997.94

2020年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		465,038.30		465,038.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额		3,975,667.51	66,156,292.13	70,131,959.64

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13					66,156,292.13
账龄组合	4,440,705.81		465,038.30			3,975,667.51
合计	70,596,997.94		465,038.30			70,131,959.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	5年以上	50.82	53,900,000.00
北京同创九鼎投资咨询有限公司	往来款	26,700,000.00	1年以内、1至2年	25.17	
苏州昆吾产业投资有限公司	往来款	7,700,000.00	1年以内	7.26	
进贤县林业局	江纸遗留	2,924,949.44	5年以上	2.76	2,924,949.44
江西特种纸有限公司	江纸遗留	2,817,479.31	5年以上	2.66	2,817,479.31
合计	/	94,042,428.75	/	88.67	59,642,428.75

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	982,358,707.67		982,358,707.67	982,358,707.67		982,358,707.67
对联营、合营企业投资	1,750,660.80	363,574.70	1,387,086.10	1,770,684.23	363,574.70	1,407,109.53
合计	984,109,368.47	363,574.70	983,745,793.77	984,129,391.90	363,574.70	983,765,817.20

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
昆吾九鼎投资管理有限公司	909,862,100.00			909,862,100.00		
昆吾九鼎不动产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
苏州昆吾产业投资有限公司	9,996,607.67			9,996,607.67		
北京九合资产管理有限公司	12,500,000.00			12,500,000.00		
合计	982,358,707.67			982,358,707.67		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										

小计										
二、联营企业										
江西紫星物业服务 有限公司	1,072,919.85		205,739.27						1,278,659.12	
江西商报文化传播 有限责任公司	363,574.70								363,574.70	363,574.70
广西昆吾九鼎投资 有限公司	334,189.68		-225,762.70						108,426.98	
小计	1,770,684.23		-20,023.43						1,750,660.80	363,574.70
合计	1,770,684.23		-20,023.43						1,750,660.80	363,574.70

其他说明：
无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,729,411.08	3,645,042.94	1,578,916,810.60	501,270,483.79
其他业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
合计	22,283,880.79	3,645,042.94	1,583,238,897.26	501,270,483.79

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	566,000,000.00	260,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-20,023.43	-74,179.91
合计	565,979,976.57	259,925,820.09

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,122.80	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,505,642.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	205,118.15	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,915,555.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	72,634.34	
所得税影响额	973,986.02	
少数股东权益影响额	-5,767.79	
合计	5,834,934.51	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	3.27	0.2001	0.2001
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.05	0.1867	0.1867

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、公司财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在《上海证券报》上公开披露过的文件

董事长：蔡蕾

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 15 日

修订信息

适用 不适用