

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**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本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。

## 第二节 公司基本情况

### 1 公司简介

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

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

### 2 报告期公司主要业务简介

#### 1、私募股权投资行业

2021年，中国经济在疫后复苏，股权投资市场迅速回暖。资金端，险资、银行等资金参与股权投资获政策“松绑”、国有资本和产业资本大举入场；投资端，在疫情防控常态化后投资市场空前活跃，开启了新一轮投资热潮；退出端，IPO退出常态化后基金退出渠道得以疏通，资金回流后有助于股权投资生态的良性循环。整体来看，2021年募资金额、投资金额、退出总案例数均同比大幅上升。

募资方面，2021年我国疫情防控常态化，经济持续稳定恢复，监管层出台多项政策引导股权

投资市场规范化发展，鼓励提升直接融资比例，在此背景下，募资市场显著回暖。清科研究中心数据显示，2021年全年新募基金数量6,979只，同比上升100.07%，新募资总额22,085.19亿元，同比上升84.5%。从基金类型来看，成长基金、创业投资基金仍为主要类型，早期投资基金占比下滑。募资结构持续分化，大额人民币基金管理人多数具备国资背景，民营投资机构仍面临募资成本上升、投资市场竞争加剧等问题。

投资方面，2021年中国股权投资市场明显回暖，投资案例数量和投资金额实现双增长，均已超过疫前水平并再创历史新高。清科研究中心数据显示，2021年全年私募股权投资市场投资总金额10,288.32亿元，同比上升51.4%，投资案例数5,262起，同比上升58.1%。从投资行业来看，IT、生物技术/医疗健康和半导体及电子设备行业仍为投资热门。就投资风格而言，市场投资偏好后移，扩张期和成熟期投资占比走高。

退出方面，2021年注册制改革持续推进叠加北交所开市，境内上市渠道相对通畅，被投资企业IPO数量较去年同期大幅上升。清科研究中心数据显示，2021年全年私募股权投资IPO退出案例达1,828家，占比75.95%，股权转让、回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分别位列第二、第三。

## 2、房地产行业

政策方面，全面去杠杆贯穿全年，从控制风险到产生风险后定调良性循环；集中供地以期“稳地价-稳预期”，控“名义价”到“实际价”；房住不炒不松懈，73省市249次加码，地方政策高频化、精准化；压力城市政策解绑，19城落地“限跌令”、39城财税托市。

销售方面，中国房地产行业的企业整体销售表现为先扬后抑的走势，下半年市场降温明显，百强房企单月业绩负增长且降幅扩大；TOP30房企保持规模优势，百强门槛较去年基本持平；逾7成百强房企同比增长，负增长企业数量明显增加；规模房企整体目标完成情况远不及历史同期，年度业绩压力较大。

土地方面，受集中供地新政和市场下行的双重影响，土地市场成交规模较2020年同期有明显下滑。截止2021年12月20日，全国300城土地成交建面和成交金额同比分别下降了24%和10%。分能级城市来看，无论是成交建面和成交金额，一线城市表现均优于二、三线城市。土拍热度方面，受融资难和市场下行的影响，“国企托底”和“流拍撤牌频现”成为贯穿下半年市场的关键词。

资金方面，前三季度房贷“两集中”常态运行，融资环境持续收紧；四季度政策密集发声维稳，重塑行业信心；调控持续收紧下，房企更加依赖销售回款和自筹资金；债务违约频现，已经扩大到龙头房企。

### （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。公司管理的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

2021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，公司一方面继续推进“紫金城”项目尾盘销售，另一方面加速推进“紫金城”项目剩余地块的开发工作，包括推动一期一号楼的建设及五期的前期筹备工作。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	3,321,475,624.59	3,362,559,593.54	-1.22	3,891,693,566.03
归属于上市公司股东的净资产	2,740,807,065.66	2,685,964,569.76	2.04	2,623,787,648.29
营业收入	205,893,274.12	336,346,885.60	-38.79	2,201,133,810.88
归属于上市公司股东的净利润	62,101,615.70	86,759,426.38	-28.42	792,190,570.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	115,166,753.15	80,924,491.87	42.31	788,435,075.83
经营活动产生的现金流量净额	33,000,619.75	-326,083,140.52	不适用	271,148,231.93
加权平均净资产收益率(%)	2.29	3.27	减少0.98个百分点	33.43
基本每股收益(元/股)	0.1432	0.2001	-28.44	1.8273
稀释每股收益(元/股)	0.1432	0.2001	-28.44	1.8273

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	26,431,898.04	50,786,823.92	63,196,687.75	65,477,864.41
归属于上市公司股东的净利润	21,966,306.39	21,302,510.16	21,078,987.86	-2,246,188.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的	21,935,906.75	19,490,100.54	21,002,901.97	52,737,843.89

	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)
净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-19,990,432.04	68,607,561.58	-1,817,682.43	-13,798,827.36

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股东情况

##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

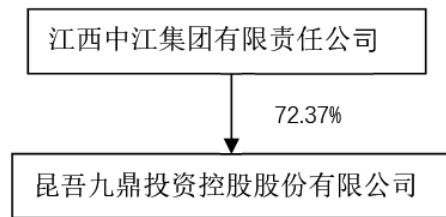
截至报告期末普通股股东总数（户）					19,292		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					17,877		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
江西中江集团有限责 任公司	0	313,737,309	72.37	0	质押	249,330,000	境内非国 有法人
查国平	-94,256	9,300,000	2.15	0	未知		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	-45,700	4,290,000	0.99	0	未知		未知
金建华	3,088,900	3,088,900	0.71	0	未知		未知
金洪正	-72,500	2,200,000	0.51	0	未知		未知
郑俊亮	1,100,584	1,100,584	0.25	0	未知		未知
蔡自巍	-4,712,836	970,269	0.22	0	未知		未知
顾菊明	880,000	880,000	0.20	0	未知		未知
金洪庆	870,000	870,000	0.20	0	未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的 说明	公司控股股东中江集团与拉萨昆吾为一致行动人，且中江集团、拉萨昆吾和其他股东均不存在关联关系。公司未知前 10 名其他股东之间是否存在关联关系或者属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况						
表决权恢复的优先股股东及持股 数量的说明	不适用						

#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

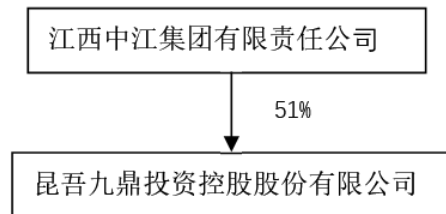
适用 不适用

公司控股股东中江集团因业务发展需要以存续分立的方式，分立为中江集团（存续公司）和江西紫星（新设公司），分立相关事项正在办理中。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 5 日披露的《关于控股股东存续分立的提示性公告》（公告编号：2022-001），于 2022 年 2 月 21 日披露的《关于控股股东签署《分立合同》暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2022-018）。

截至报告期末公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图：



待分立完成后公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图：

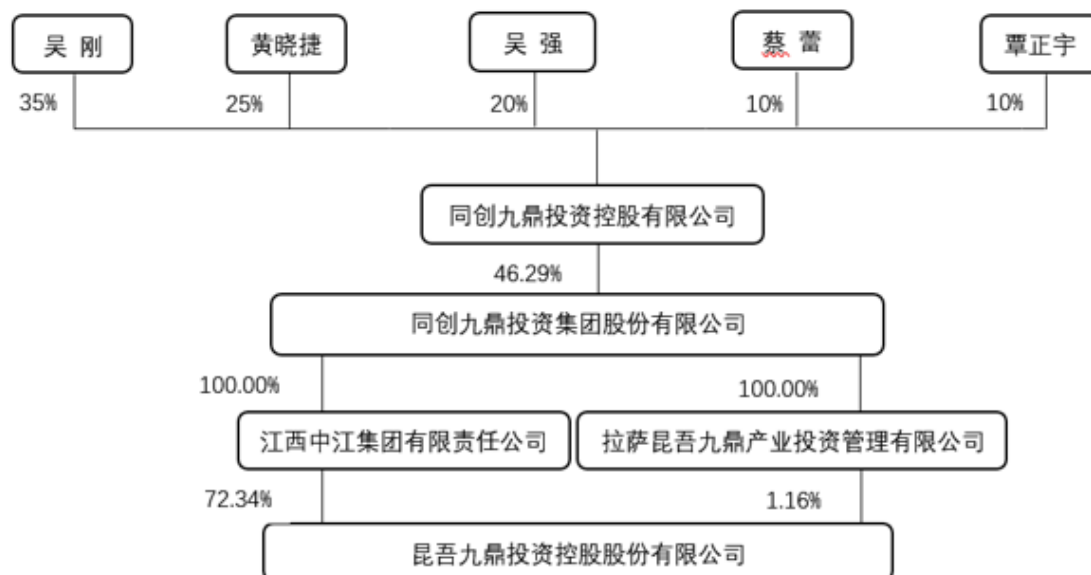


#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

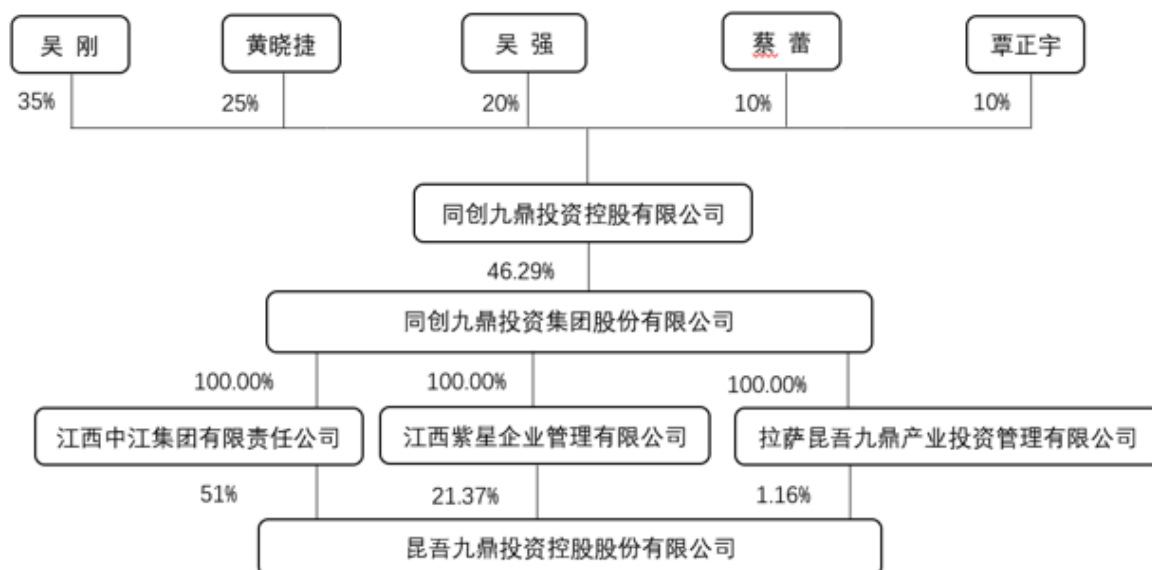
适用 不适用

公司控股股东中江集团因业务发展需要以存续分立的方式，分立为中江集团（存续公司）和江西紫星（新设公司），分立相关事项正在办理中。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 5 日披露的《关于控股股东存续分立的提示性公告》（公告编号：2022-001），于 2022 年 2 月 21 日披露的《关于控股股东签署《分立合同》暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2022-018）。

截至报告期末公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



待中江集团分立完成后公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司共实现营业收入 2.06 亿元，同比减少 38.79%（其中私募股权投资管理业务实现营业收入 1.83 亿元，较上年同期减少 41.80%；房地产业务实现收入 0.23 亿元，较上年同期增加 3.77%）；营业成本 0.07 亿元，同比增加 95.30%；归属于母公司所有者的净利润 0.62 亿元，同比减少 28.42%。截至报告期末，公司资产总额 33.21 亿元，同比减少 1.22%；归属于母公司的所有者权益为 27.41 亿元，同比增加 2.04%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用