

**昆吾九鼎投资控股股份有限公司**  
**2016 年度非公开发行 A 股股票预案**  
**（二次修订稿）**

二〇一七年一月

## 发行人声明

昆吾九鼎投资控股股份公司及全体董事承诺：本次非公开发行股票预案（二次修订稿）不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对本预案（二次修订稿）的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行股票引致的投资风险，由投资者自行负责。本预案（二次修订稿）是公司董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。投资者若有疑问，应询问自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

中国证券监督管理委员会、其他政府部门对本次非公开发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本预案（二次修订稿）所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

## 重要提示

一、九鼎投资于 2015 年 9 月 23 日召开的第六届董事会第十五次会议、于 2015 年 11 月 27 日召开的 2015 年第一次临时股东大会审议通过了关于公司 2015 年度非公开发行 A 股股票的相关议案，于 2015 年 11 月 9 日召开的第六届董事会第十七次会议审议通过了关于公司 2015 年度非公开发行股票预案（修订稿）及相关议案。

自本次非公开发行公告以来，相关市场环境发生了较大变化，公司对募集资金投资项目及定价方式进行了重大调整，相关事项已经公司 2016 年第七届董事会第九次会议、2016 年第四次临时股东大会审议通过。

为确保本次非公开发行股票的顺利进行，公司综合考虑资本市场情况、融资环境和监管政策等因素，于 2017 年 1 月 20 日召开第七届董事会第十三次会议审议了通过了《关于调整公司 2016 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》。修订后，减少了募集资金金额，募集资金项目用途不变。公司本次非公开发行的发行股份数量由不超过 46,772,684 股(含本数)缩减为不超过 44,851,256 股(含本数)，募集资金总额由不超过 15.00 亿元（含本数）缩减为不超过 14.39 亿元（含本数）。

同时，根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31 号）等法规的要求，公司就本次非公开发行股票对即期回报摊薄的影响进行了分析，并提出了填补回报措施，公司控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员就本次非公开发行股票填补摊薄即期回报作出了相关承诺，详情请参见本预案“第六章关于非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施”的内容。

二、本次非公开发行的认购对象拉萨昆吾（系九鼎集团全资子公司）以现金方式认购公司本次非公开发行的股份。本次非公开发行所有的股票，自股票发行结束之日起 36 个月内不得转让。本次发行后不会导致公司实际控制人发生变化，亦不会导致公司不符合上市条件。

三、本次非公开发行的定价基准日为第七届董事会第九次会议决议公告日，

即 2016 年 9 月 19 日。本次董事会决议公告前 20 个交易日公司股票交易均价的 90% 为 32.07 元/股。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将进行调整。

四、公司本次非公开发行拟发行不超过 **44,851,256 股（含本数）**，拟募集资金不超过 **14.39 亿元（含本数）**。本次非公开发行股票具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐人（主承销商）协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行数量将进行相应调整。

五、本次拟通过非公开发行股票募集资金 **14.39 亿元（含本数）**，用于紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼。

六、2014 年 5 月，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）和江西证监局的要求，结合公司实际情况，对《公司章程》中关于现金分红的相关条款进行了调整，明确了现金分红在利润分配中的优先顺序。该事项已提交公司第六届董事会第四次会议和 2013 年度股东大会审议通过，进一步完善了公司的利润分配政策。《公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》已获得公司第六届董事会第十五次会议及 2015 年第一次临时股东大会审议通过。相关情况详见本预案（二次修订稿）“第五章 利润分配政策及利润分配情况”。

## 释 义

在本预案（二次修订稿）中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/公司/本公司/九鼎投资	指	昆吾九鼎投资控股股份有限公司
公司章程	指	昆吾九鼎投资控股股份有限公司章程（2015 年修订）
实际控制人	指	吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇
中江地产	指	江西中江地产股份有限公司
九鼎集团	指	同创九鼎投资管理集团股份有限公司
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
中江集团	指	江西中江集团有限责任公司
股东大会	指	九鼎投资的股东大会
董事会	指	九鼎投资的董事会
重组	指	中江地产以支付现金的方式购买九鼎集团直接和间接持有的昆吾九鼎 100% 股权
本预案（二次修订稿）	指	昆吾九鼎投资控股股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案（二次修订稿）
本次发行/本次非公开发行	指	昆吾九鼎投资控股股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票的行为
募投项目	指	紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼
《股份认购合同》	指	拉萨昆吾与九鼎投资之《附条件生效的股份认购合同》
定价基准日	指	公司第七届董事会第九次会议决议公告日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
基金	指	将出资人资金汇集在一起用于投资的经济组织，在我国私募股权投资领域基金通常采用有限合伙企业的形式
私募股权投资	指	通过私募形式募集资金，并将资金投入非上市企业获得股权，后通过上市、并购或管理层回购等方式，出售持股获利的行为
公募基金	指	是向社会大众公开募集的资金

注：本预案（二次修订稿）中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 目 录

发行人声明 .....	1
重要提示 .....	2
释 义 .....	4
<b>第一章 本次非公开发行股票方案概要 .....</b>	<b>7</b>
一、发行人基本情况.....	7
二、本次非公开发行的背景和目的.....	7
三、发行对象.....	9
四、发行股票的价格及定价原则、发行数量、锁定期.....	9
五、募集资金投向.....	11
六、本次发行是否构成关联交易.....	11
七、本次发行是否导致公司控制权发生变化.....	11
八、本次非公开发行的审批程序.....	12
<b>第二章 发行对象基本情况及股份认购合同摘要 .....</b>	<b>13</b>
一、拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司的基本情况.....	13
二、股份认购合同概要.....	16
<b>第三章 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....</b>	<b>18</b>
一、本次非公开发行股票募集资金运用的概况.....	18
二、紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼.....	18
三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响.....	20
<b>第四章 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析.....</b>	<b>22</b>
一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务结构的变化.....	22
二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	23
三、上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况 .....	23
四、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形 .....	24
五、上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或	

有负债)的情况,是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况 .....	24
六、本次股票发行相关的风险说明.....	24
<b>第五章 股利分配政策及股利分配情况 .....</b>	<b>27</b>
一、公司的利润分配政策.....	27
二、公司近三年的利润分配情况.....	28
三、未来的利润分配计划.....	29
<b>第六章 关于非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施.....</b>	<b>30</b>
一、本次非公开发行股票摊薄即期收益的风险.....	30
二、本次非公开发行的必要性和合理性.....	32
三、公司现有业务板块运营情况、发展态势及面临的主要风险.....	33
四、公司对本次非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施.....	34
五、公司董事、高级管理人员关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺.....	36
六、对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示.....	37
<b>第七章 其他有必要披露的事项 .....</b>	<b>38</b>

## 第一章 本次非公开发行股票方案概要

### 一、发行人基本情况

中文名称：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

英文名称：Kunwu Jiuding Investment Holdings Co.,Ltd

注册资本：43,354.08 万元人民币

注册地址：江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号

股票简称：九鼎投资

股票代码：600053

上市地点：上海证券交易所

经营范围：投资管理；投资咨询；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；自有房屋租赁。（以上项目国家有专项规定的除外）

### 二、本次非公开发行的背景和目的

2015 年 11 月 30 日，昆吾九鼎成为九鼎投资的全资子公司，自此，公司形成房地产和私募股权投资管理并行的业务发展模式。

#### （一）本次非公开发行的背景

##### 1、国家政策有利于项目发展

2015 年国务院《政府工作报告》和《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》强调，加大对中西部地区新型城镇化的支持，培育发展中西部地区城市群，引导有市场、有效益的劳动密集型产业优先向中西部转移，加快产业集群发展和人口集聚，加快推进交通、水利、能源、市政等基础设施建设，增强中西部地区城市群和城镇发展后劲。

##### 2、房地产政策从严格控制转为差异化调整



我国房地产市场经过多年的发展，已成为国民经济的重要支柱。自 2010 年以来，政府推出一系列法规及政策，以减缓房价上涨速度。在“新国五条”出台后，国家进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房的基本调控政策。2013 年下半年起，各类政策调控效果逐渐显现，房地产价格增长平缓，房地产投资回归理性。2014 年以来，房地产市场经历了多轮政策调整，从限购限贷政策取消、公积金贷款额度提高，到普通住宅标准调整、央行降息，楼市进入新的发展轨道。国家陆续推出差异化的房地产调控政策以引导行业合理发展，改善中低收入家庭居住条件，推动新型城镇化，维持国民经济稳定发展。在此背景下，房地产市场发展趋于理性，为行业的可持续发展奠定了基础。

### 3、持续快速的城市化进程为国内房地产市场的增长提供强劲动力

城镇化进程以及城镇居民不断改善的住房需求，是全国房地产市场在过去几年中快速增长的主要动力。按照“十二五”规划纲要，到 2020 年，我国城市化水平将达到 59.9%左右。同时，预计 2020 年前约有 1 亿农村人口转为城镇常住人口。因此，预期将有更多人口迁移至城市，从而在未来产生大量住房需求。

### 4、南昌市房地产行业概况

南昌市是江西省省会，是全省的政治、经济、文化、科技和交通中心，长江中游城市群中心城市之一，鄱阳湖生态经济区核心城市，中国重要的综合交通枢纽和现代制造业基地。2015 年 4 月 5 日，《长江中游城市群发展规划》正式出台，该规划明确将坚持走新型城镇化道路，强化武汉、长沙、南昌的中心城市地位，依托沿江、沪昆和京广、京九、二广等重点轴线，形成多中心、网络化发展格局，促进省际毗邻城市合作发展，推动城乡发展一体化。

为提升房地产市场景气度，江西省及南昌市政府自 2014 年年初开始陆续出台一系列措施以提振市场需求、减少房屋开发成本和购房成本，具体包括：取消限购、户籍制度改革、昌九一体化贷款政策、差别化落户政策、降低首套房契税、再购房优惠政策等。

## （二）本次非公开发行的目的

### 1、加快房地产项目开发速度，增强公司的持续盈利能力

本次募集资金投资项目预计经济效益和社会效益良好，募集资金的投入为公司房地产开发建设提供有力的资金保障，有助于加快项目的开发进度，获得稳定收益，增强公司的持续盈利能力。

2、降低公司资产负债率，优化资本结构，降低财务风险，实现股东利益最大化

通过本次非公开发行，公司将进一步拓展融资渠道，公司的资产规模增大，资金实力增强，资产和负债结构得到优化，本次非公开发行有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快发展相关业务的同时为股东带来更大回报。

### 三、发行对象

本次非公开发行的发行对象为拉萨昆吾。2016年9月13日，拉萨昆吾与公司签署了附条件生效的《股份认购合同》。

本次非公开发行前，九鼎集团持有中江集团 100% 股权、持有拉萨昆吾 100% 股权，并通过中江集团间接持有本公司 72.37% 的股权，通过拉萨昆吾间接持有本公司 0.54% 股权。根据九鼎集团及一致行动人后续增持计划：“九鼎集团及其一致行动人计划在未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算）根据中国证监会和上海证券交易所的有关规定以及市场情况通过二级市场择机增持本公司股份，累计增持数量（含 2016 年 9 月 22 日已增持部分的股份）不低于 300 万股，不超过 1000 万股。”按照本次发行数量上限 **44,851,256 股** 计算，九鼎集团及一致行动人未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算并假设本次非公开发行在未来 6 个月内发行完毕）持股比例在 **75.58%-77.05%** 之间，仍实际控制公司。

本次发行完成后，本公司的实际控制人不会发生变化。

### 四、发行股票的价格及定价原则、发行数量、锁定期

#### （一）非公开发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为中国境内上市人民币普通股（A 股），每股面

值为人民币 1.00 元。

## （二）发行方式和发行时间

本次发行股票采用向特定对象非公开发行的方式，公司将在中国证监会核准后的 6 个月内选择适当时机实施本次发行。

## （三）发行价格和定价原则

本次非公开发行的定价基准日为第七届董事会第九次会议决议公告日，即 2016 年 9 月 19 日。本次董事会决议公告前 20 个交易日公司股票交易均价的 90% 为 32.07 元/股。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将进行调整。

## （四）发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 **44,851,256 股（含本数）**，具体发行数量待中国证监会批准之后确定。本次募集资金净额不超过募集资金投资项目所需金额，不足部分由公司自筹资金解决。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间除权、除息的，本次发行数量将进行相应调整。

## （五）认购方式

所有发行对象以现金参与本次认购。

## （六）锁定期

所有发行对象认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

## （七）滚存的未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后，公司新老股东共享本次发行前公司滚存未分配利润。

## （八）本次非公开发行股票决议的有效期限

本次发行股票决议的有效期为本次非公开发行股票方案提交股东大会审议通过之日起 12 个月。如果公司于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则上述授权的有效期限自动延长至本次发行完成日。

## 五、募集资金投向

本次非公开发行募集资金总额拟不超过人民币 **14.39 亿元（含本数）**，计划投资于以下项目：

单位：亿元

序号	项目	项目总投资额	拟使用募集资金额
1	紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼	17.96	<b>14.39</b>
合计		<b>17.96</b>	<b>14.39</b>

在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入部分资金，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若实际募集资金数额（扣除发行费用后）不足以满足以上项目的投资需要，不足部分将由公司自筹资金解决。

## 六、本次发行是否构成关联交易

拉萨昆吾于 2016 年 9 月 13 日与公司签订了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司与拉萨昆吾九鼎投资产业投资管理有限公司之附条件生效的非公开发行股份认购合同》，拉萨昆吾拟以不超过人民币 14.39 亿元（含本数），按照 32.07 元/股的价格认购本次非公开发行股票。该行为构成关联交易。

公司董事会在审议与该关联交易相关议案时，已严格按照相关法律、法规以及公司内部制度的规定，履行关联交易的审议和表决程序，关联董事回避表决，由非关联董事表决通过。公司审计委员会发表了书面意见，独立董事亦就本次发行所涉及的关联交易事项发表了事前认可意见及独立意见。报经股东大会审议时，公司控股股东中江集团将在股东大会对相关事项予以回避表决。

## 七、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次非公开发行前，九鼎集团持有公司控股股东中江集团 100% 的股权、持

有拉萨昆吾 100%的股权，间接持有公司 72.90%的股权。九鼎集团及一致行动人后续增持计划：“九鼎集团及其一致行动人计划在未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算）根据中国证监会和上海证券交易所的有关规定以及市场情况通过二级市场择机增持本公司股份，累计增持数量（含 2016 年 9 月 22 日已增持部分的股份）不低于 300 万股，不超过 1000 万股。”按照本次发行数量上限 **44,851,256 股** 计算，九鼎集团及一致行动人未来 6 个月内（自 2016 年 9 月 22 日增持之日起算并假设本次非公开发行在未来 6 个月内发行完毕）持股比例在 **75.58%-77.05%** 之间，本公司的实际控制人不会发生变化。故本公司控制权在本次发行前后不发生变化。

## 八、本次非公开发行的审批程序

本次非公开发行股票相关事宜已经公司 2016 年第七届董事会第九次会议、2016 年第七届董事会第十次会议、2016 年第四次临时股东大会审议通过。公司董事会在 2016 年第四次临时股东大会的授权范围内对本次非公开发行 A 股股票预案进行了修订，本次非公开发行股票预案（二次修订稿）已于 2017 年 1 月 20 日经公司董事会第七届第十三次会议审议通过。

根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31 号）等法规的要求，公司就本次非公开发行股票对即期回报摊薄的影响进行了分析，并提出了填补回报措施，公司控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员就本次非公开发行股票填补摊薄即期回报作出了相关承诺，相关事宜尚需公司股东大会审议通过。

同时根据《证券法》、《公司法》以及《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本次非公开发行股票需经中国证监会核准。在获得中国证监会核准后，公司将依法办理股票发行和上市事宜。

## 第二章 发行对象基本情况及股份认购合同摘要

拉萨昆吾将参与认购公司本次非公开发行的股票，拉萨昆吾与公司签订了附条件生效的《股份认购合同》。拉萨昆吾的基本情况及相关《股份认购合同》的内容摘要如下：

### 一、拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司的基本情况

#### （一）拉萨昆吾概况

公司名称：拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 11 月 8 日

法定代表人：吴强

注册地址：达孜县工业园区

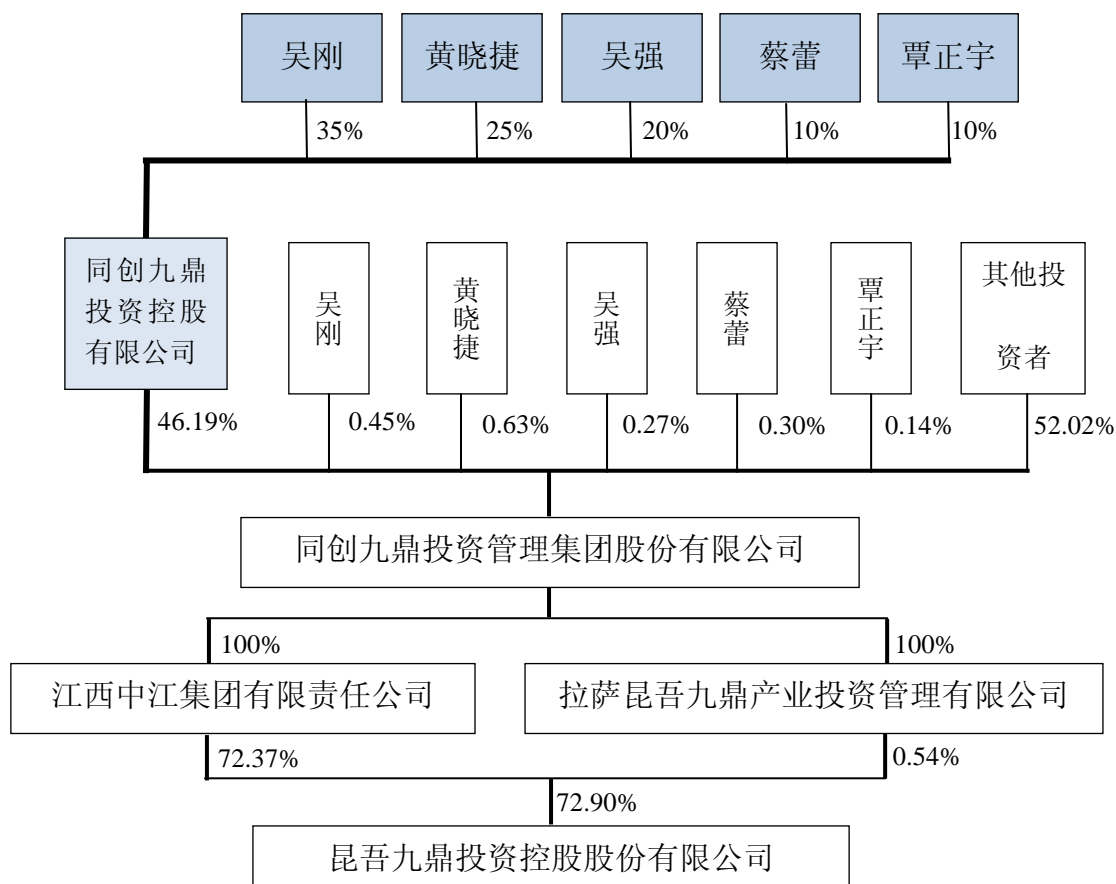
注册资本：10,000 万元人民币

统一社会信用代码：91540126585784321U

经营范围：产业投资

#### （二）拉萨昆吾与公司的股权关系

本次发行前，拉萨昆吾直接持有本公司 0.54% 股份。



注：九鼎集团通过中江集团持有本公司 72.37% 的股权，通过拉萨昆吾持有本公司 0.54% 的股权，以股份数计算合计持有本公司 72.90% 的股权。

### （三）拉萨昆吾主营业务情况

拉萨昆吾是九鼎集团的全资子公司、对外投资及基金份额持有平台，经营范围为产业投资。秉承九鼎集团价值投资和长期投资的理念，拉萨昆吾投资了公募基金、互联网金融，同时作为有限合伙人投资参与了多支人民币基金。

### （四）拉萨昆吾最近一年一期的简要财务报表

#### 1、简要资产负债表

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,997,468,383.87	4,907,023,059.56
非流动资产合计	13,578,670,184.80	13,284,639,401.09
资产总计	19,576,138,568.67	18,191,662,460.65
流动负债合计	10,621,153,668.15	9,566,206,696.62
非流动负债合计	747,889,573.25	712,705,029.27
负债合计	11,369,043,241.40	10,278,911,725.89

所有者权益合计	8,207,095,327.27	7,912,750,734.76
---------	------------------	------------------

注：除 2016 年半年度数据外，其余数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 2、简要利润表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度
营业收入	320,936,866.83	397,562,566.90
利润总额	479,071,354.30	441,339,014.20
净利润	438,589,758.98	407,911,933.60
归属于母公司所有者净利润	438,589,758.98	407,911,933.60

注：除 2016 年半年度数据外，其余数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 3、简要现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	718,240,904.70	-186,797,272.53
投资活动产生的现金流量净额	-117,714,699.72	99,030,321.21
筹资活动产生的现金流量净额	-500,000,000.00	98,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	100,526,204.98	10,233,048.68

注：除 2016 年半年度数据外，其余数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。



## 二、股份认购合同概要

公司和拉萨昆吾于 2016 年 9 月 13 日在北京市签署了附生效条件的《股份认购合同》，其主要内容如下：

### 1、认股价格

本次发行对象认购本次非公开发行股份的价格为 32.07 元/股。定价基准日前 20 个交易日九鼎投资股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 90% 为 32.07 元/股。若九鼎投资在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行价格将作相应调整。

### 2、支付方式及认购金额

拉萨昆吾应以不超过人民币 14.39 亿元（含本数）认购九鼎投资本次非公开发行股份。

### 3、限售期

根据《上市公司证券发行管理办法》及其他相关法律法规的规定，自本次非公开发行结束之日起，发行对象在 36 个月内不转让其认购九鼎投资本次公开发行的股份。

### 4、生效条件

本合同的生效以下列全部条件的满足为前提：

- （1）拉萨昆吾股东决定批准参与本次九鼎投资非公开发行的股票认购；
- （2）九鼎投资董事会及股东大会批准本次非公开发行及附条件生效的《股份认购合同》；
- （3）九鼎投资本次非公开发行股票已经获得中国证监会的核准。

上述条件均满足后，以最后一个条件的满足日为合同生效日。

### 5、违约责任

若拉萨昆吾未能履行本合同约定的出资认购股份义务和责任的，公司有权终止其认购资格，并要求拉萨昆吾支付认购价款总金额 0.5%的违约金。违约金不足以赔偿由此给公司造成的损失，拉萨昆吾以足额赔偿。

### 第三章 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

#### 一、本次非公开发行股票募集资金运用的概况

本次非公开发行股票拟募集资金不超过 **14.39 亿元**，扣除发行费用后的募集资金将用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目	项目总投资额	拟使用募集资金额
1	紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼	17.96	<b>14.39</b>
	合计	<b>17.96</b>	<b>14.39</b>

在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入部分资金，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若实际募集资金数额（扣除发行费用后）不足以满足以上项目的投资需要，不足部分将由公司自筹资金解决。

#### 二、紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼

##### （一）项目情况要点

项目名称：紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼

项目总投资：179,618.51 万元

项目预计开发周期：2016 年 11 月至 2019 年 5 月

项目经营主体：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

规划用地面积：76,392.59 平方米

总建筑面积：302,393.57 平方米

预计销售额：368,827.11 万元

##### （二）项目基本情况

紫金城项目位于南昌市东湖区，西至沿江大道，北至起凤路，项目规划用地面积 575 亩，其中规划道路及绿化带面积 100.5175 亩。土地证权属面积 316,323.60

平方米（475 亩），土地成本 136,000 万元，折合每亩 236.52 万元 / 亩，土地价款已全部缴纳齐全。紫金城项目规划建设含有高层住宅、大型商业区、办公楼等，并配备有幼儿园、小学及中学公共设施，总建筑面积约为 107.71 万平方米。

紫金城项目总体分为五期和一个大型商业区：一期、二期、三期、四期、五期、大型商业区。目前项目一期（1#楼除外）、二期、三期、大型商业区（公寓楼除外）已经完工，截至 2016 年 6 月 30 日，紫金城项目的已建建筑面积约为 774,729.15 平方米，总可售面积为 707,285.34 平方米，剩余可售面积为 167,425.10 平方米。

募投项目为紫金城项目四期、五期、一期 1#楼部分、公寓楼，总规划建筑面积为 302,393.57 平方米，其中学校建筑面积 21,000.00 平方米。总可售面积 280,199.85 平米（含车库），高层住宅可售面积为 166,937.21 平方米，1470 户；公寓楼可售面积为 45,000.00 平方米，1000 户；底商可售面积为 10,234.99 平方米，可售车库面积 58,027.65 平方米，共 1523 个。募投项目已于 2016 年 11 月开工建设并将于 2019 年 5 月全部建设完毕。

### （三）项目市场前景

紫金城项目地块位于江西省南昌市东湖区，东湖区是江西省及南昌市党政机关所在地，该地块位于南昌市老城区西北部的赣江东岸，地块北接洪都大道，东临青山南路，西面临沿江北路，也是南昌市近几年重点打造的沿江景观走廊，项目地理位置优越，交通便利，是南昌市老城区内唯一的一块大规模的开发用地。项目具有良好的市场前景。

### （三）资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同集相关资格文件取得情况如下：

国有土地出让合同	洪土出让字[2004]第 27 号
立项批复 / 备案	洪发改投字[2007]97 号
环评批复	洪环监督[2006]14 号
国有土地使用权证	赣（2016）南昌市不动产权第 0014183 号
	赣（2016）南昌市不动产权第 0014167 号
	赣（2016）南昌市不动产权第 0014154 号
建设用地规划许可证	地字第 360100201600040 号

建设工程规划许可证	建字第 360100201600692 号
	建字第 360100201600693 号
	建字第 360100201600694 号
	建字第 360100201600695 号
	建字第 360100201600696 号
	建字第 360100201600697 号
	建字第 360100201600698 号
建筑工程施工许可证	洪建委施字 360101201611230101 号

#### （四）投资估算

本项目总投资预计 179,618.51 万元，其中土地成本为 29,480.52 万元（已全部支付完成），项目前期设计勘探费 3,028.31 万元，建筑安装工程费 121,180.88 万元，基础设施建设费 13,055.75 万元，其他配套和政府收费为 2,396.64 万元，不可预见费 4,176.40 万元，期间开发费及销售费用为 6,300.01 万元。

#### （五）项目进展情况与资金筹措

紫金城项目的一期（1#楼除外）、二期、三期、大型商业区（公寓楼除外）部分已经完工。**第四期已于 2016 年 11 月开工建设**，第五期预计 2017 年可以开工建设。紫金城项目四期、五期、一期 1#楼、公寓楼计划使用募集资金 **14.39 亿元**，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### （六）项目经济评价

紫金城项目四期、五期、一期 1#楼、公寓楼，预计实现销售额 368,827.11 万元，实现净利润 82,450.95 万元，投资回报率为 45.90%，销售净利率为 22.35%。项目经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	368,827.11
总投资	万元	179,618.51
利润总额	万元	109,934.60
净利润	万元	82,450.95
项目投资回报率	%	45.90
项目销售净利率	%	22.35

### 三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

#### （一）本次发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家产业政策和未来公司整体战略方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目的顺利完成有利于公司的业务发展；有利于降低公司财务风险。

项目的实施将进一步提升公司竞争能力，提高盈利水平，巩固并提高公司在行业内的地位。募集资金投资项目将有力支撑公司主业加速发展，符合公司和全体股东的利益。

## （二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的资本结构进一步优化，净资产大幅提高，盈利能力将得到提升。

## 第四章 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务结构的变化

#### （一）本次发行后公司业务及资产是否存在整合计划

本次募集资金投资项目实施后，可有效提高公司主营业务能力以及房地产开发能力，进一步提升公司的核心竞争力，巩固公司的行业地位。公司在本次发行前后主业结构不会发生变更，发行后亦无业务及资产的重大整合计划。

#### （二）本《公司章程》是否进行修订

本次发行完成后，公司股本将相应增加，公司原股东的持股比例也将相应发生变化。公司将按照发行的实际情况对《公司章程》中与股本相关的条款进行修改，并办理工商变更登记。

#### （三）本次发行对股权结构的影响

本次发行前，公司总股本为 433,540,800 股，九鼎集团通过中江集团、拉萨昆吾间接持有公司 72.90% 的股份，为公司的控股股东中江集团之控股股东。

按照本次发行股份的上限 **44,851,256 股** 计算，发行完成后，预计九鼎集团通过中江集团与拉萨昆吾间接控制公司 **75.58%-77.05%** 的股份，仍实际控制公司。

本次发行完成后，公司实际控制人未发生变化。

#### （四）本次发行对高管人员结构的影响

本次发行不会对高管人员结构造成重大影响。若公司拟调整高管人员结构，将根据有关规定履行必要的法律程序和信息披露义务。

#### （五）本次发行对业务结构的影响

公司在本次发行前后业务结构不会发生重大变化。

## 二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次非公开发行募集资金到位后，公司的总资产及净资产规模将相应增加，财务状况将得到改善，资产负债结构更趋合理，盈利能力进一步提高，整体实力得到增强。

本次非公开发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的具体影响如下：

### （一）对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的资产总额与净资产总额将同时增加，公司财务结构更趋合理，同时公司的资金实力将得到有效提升，有利于降低公司的财务风险，也为公司后续业务开拓提供良好的保障。

### （二）对公司盈利能力的影响

本次非公开发行完成后，由于房地产开发业务的特殊性，募集资金投资项目需要较长的实施周期，募集资金使用效益会在未来一段时间逐步体现，从而导致公司的净资产收益率和每股收益存在被摊薄的风险。但随着募投项目逐步产生收益，公司盈利能力将得到提升。

### （三）对公司现金流量的影响

本次非公开发行完成后，公司筹资活动现金流入量将增加；随着募投项目的逐步实施，公司经营活动的现金流出量将增加；在募投项目完成后，随着项目收入和效益的增长，公司经营产生的现金流量净额将得到提升。本次发行将改善公司的现金流状况。

## 三、上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

公司是经营管理体系完整、人员配置完备的经济实体和企业法人，具有完全的自主经营权，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立进行，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系等方面不会发生变化。



本次发行后，公司将严格执行监管机构、上海证券交易所关于上市公司关联交易的规章、规则和政策，以及公司的关联交易制度，确保上市公司依法运作，保护上市公司及其他股东权益不会因此受到影响。预计公司与控股股东及其关联方之间不会因本次非公开发行增加新的关联交易。

本次发行不会导致公司与控股股东及其关联方之间产生同业竞争。

#### **四、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形**

本次发行前本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人违规占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人违规提供担保的情形。

公司不会因为本次发行而产生资金、资产被控股股东及其关联人违规占用的情形，也不会因本次发行产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

#### **五、上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的状况**

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 69.37%。本次发行后，公司的资产负债率将有所下降，资产结构进一步优化，偿债能力进一步提升。本次非公开发行不会导致公司负债增加，随着公司经营活动的进一步开展，募集资金投资项目逐步产生效益，公司的资产负债水平和负债结构会更加合理。

#### **六、本次股票发行相关的风险说明**

投资者在评价公司本次非公开发行股票时，除预案（二次修订稿）提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

##### **（一）市场周期性变化导致盈利波动的风险**

房地产开发与经营与宏观经济环境高度相关并随之呈现一定的周期性，具体

而言，房地产与货币政策、大众预期、地方房地产政策息息相关，某一因素的变化可能导致房地产行业市场环境发生较大波动，进而使得公司盈利出现周期性变化。

## （二）宏观政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策的影响较大，是典型的政府主导型产业。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府根据房地产行业发展状况利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控，政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场及房地产企业的经营将造成较大影响。

## （三）募投项目实施风险

公司本次发行募集资金将用于紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼项目，募投项目经过了充分的论证，该决策是基于目前的宏观政策、公司的发展战略、市场环境等条件所做出的，但在实际运营过程中，由于市场本身具有较多的不确定性，使公司的募投项目存在一定的实施风险。

## （四）实际控制人控制不当风险

公司实际控制人间接持有本公司发行前 72.90% 的股份，本次发行后其持股比例有所增加，介于 75.58%-77.05% 之间，仍处于绝对控制地位。因此实际控制人可能通过公司董事会或行使股东表决权等方式对公司的发展战略、生产经营、利润分配等决策产生重大影响。尽管公司已建立相应的内部控制和法人治理结构，但仍可能存在决策权过于集中而带来控制不当的风险。

## （五）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次发行募集资金到位后，公司净资产规模将大幅提高，但募集资金投资项目的特点决定短期内利润增长幅度将小于净资产的增长幅度，存在每股收益和净资产收益率在短期内被摊薄的风险。随着募集资金投资项目的实施，预计公司每股收益将得到提高，净资产收益率也将逐渐提高。

## （六）本次发行的审批风险

本次非公开发行**相关事宜**尚需获得公司股东大会及中国证监会的批准或核准。本方案能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间存在不确定性。

### （七）股价波动风险

除公司基本面情况的变化将会影响股票价格外，国家宏观经济形势、重大政策、国内外政治形势、股票市场的供求变化以及投资者的心理预期都会影响股票的价格，给投资者带来风险。本公司提醒投资者，需正视股价波动的风险。

## 第五章 股利分配政策及股利分配情况

### 一、公司的利润分配政策

2015 年第二次临时股东大会通过的《公司章程》对利润分配政策的规定如下：

#### 一百八十七条 公司利润分配政策

（一）利润分配原则：公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）利润分配形式：公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，其中应优先采用现金分红的方式。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

（三）现金分红应以满足公司持续经营和长期发展为前提，原则上应当满足以下条件：

1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、资产购置累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%，且超过 5,000 万元。

如公司虽未满足上述条件，但分红后资金状况不影响公司持续经营和长期发展的，公司可根据实际情况进行现金分红。

（四）现金分红的期间间隔和最低比例：公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足现金分红条件时，最近三年以现金形式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

在有条件的情况下，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求提议公司进行中期现金分红。

（五）发放股票股利的条件：公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股价与股本规模匹配的前提下，进行股票股利分红。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（六）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（七）调整利润分配政策的条件、决策程序和机制

#### 1、利润分配政策调整的条件

（1）国家及有关主管部门对上市公司利润分配政策颁布新的法律法规或规范性文件，需对利润分配政策进行调整。

（2）当外部经营环境或自身经营状况发生较大变化时，公司可根据实际情况对利润分配政策进行调整。

上述外部经营环境或自身经营状况发生较大变化是指，公司所处行业的市场环境、政策环境或者宏观经济环境的变化对公司经营产生重大不利影响，或者公司当年净利润或净现金流入较上年下降超过 20%。

#### 2、利润分配政策调整的决策程序

公司利润分配政策的制定与修改由董事会向股东大会提出，董事会提出的利润分配政策需经独立董事二分之一以上表决通过，独立董事应该对此发表明确的独立意见。

股东大会审议利润分配政策的调整方案时，需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

调整利润分配政策时，公司应以保护股东权益为出发点，在相关提案中详细论证和说明原因。

## 二、公司近三年的利润分配情况

公司最近三年利润分配情况如下：

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2015	108,385,200.00	286,535,708.62	37.83
2014	26,012,448.00	75,547,710.16	34.43
2013	8,670,816.00	25,570,568.17	33.91

单位：元

### 三、未来的利润分配计划

公司将严格按照《公司章程》、《未来三年（2015—2017 年）股东回报规划》实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性。

## 第六章 关于非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）的相关要求，为保障中小投资者利益，公司就本次发行对公司主要财务指标进行了认真分析，并就本次发行完成后摊薄即期回报、公司拟采取的措施及承诺说明如下：

### 一、本次非公开发行股票摊薄即期回报及对公司主要财务指标的影响

#### （一）主要假设

1、除公司 2016 年度利润分配方案外，假设本次发行在定价基准日至发行日的期间，不考虑其他派息、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息因素。本次发行底价即为本次非公开发行股票的定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%除权除息后的价格，为 32.07 元/股。

本次非公开发行的募集资金总额为不超过 14.39 亿元（暂不考虑发行费用），本次发行数量为 44,851,256 股。

2、因公司 2016 年年报尚未披露，根据公司 2016 年三季报，2016 年 1-9 月公司实现归属于上市公司股东的净利润为 27,438.57 万元、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 27,151.65 万元，假设 2016 年全年归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为 2016 年 1-9 月相应净利润数据的 4/3，即 36,584.76 万元和 36,202.20 万元；

3、分别假设 2017 年度归属于母公司的净利润与 2016 年度持平、下降 20%、上升 20%；

4、假设 2016 年度公司的现金分红情况与 2015 年度相同，即派发现金红利 10,838.52 万元，并假设该现金分红事项于 2017 年 5 月实施完毕（上述关于

现金分红的假设不代表公司对现金分红的承诺，仅用于计算本次发行摊薄即期回报对主要指标的影响，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任）；

5、本次非公开发行于 2017 年 6 月底完成。该完成时间仅为估计，最终以中国证监会核准发行和实际发行完成时间为准；

6、在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金、净利润和现金分红之外的其他因素对净资产的影响；

7、在预测 2017 年每股收益时，仅考虑本次发行对总股本的影响；

8、未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响；

9、假设宏观经济环境、资本市场情况、公司经营环境未发生重大不利变化。

## （二）对公司主要指标的影响

基于上述假设和说明，本次非公开发行 A 股股票对公司的每股收益和净资产收益率等主要财务指标的影响如下：

项目	2016 年度 (末)	2017 年度假设净利润减少 20%		2017 年度假设净利润不变		2017 年度假设净利润增加 20%	
		发行前	发行后	发行前	发行后	发行前	发行后
归属上市公司股东的净利润 (万元)	36,584.76	29,267.81	29,267.81	36,584.76	36,584.76	43,901.71	43,901.71
基本每股收益(元/股)	0.84	0.68	0.64	0.84	0.80	1.01	0.96
稀释每股收益(元/股)	0.84	0.68	0.64	0.84	0.80	1.01	0.96
加权平均净资产收益率	28.66%	19.55%	13.21%	23.85%	16.24%	27.96%	19.17%

注：1、本次发行前基本每股收益=当期归属于上市公司股东的净利润/发行前总股本；

2、本次发行后基本每股收益=当期归属于上市公司股东的净利润/（发行前总股本+本次新增发行股份数\*发行月份次月至年末的月份数/12）；

3、本次发行前加权平均净资产收益率=当期归属于上市公司股东的净利润/（期初归属于上市公司股东的净资产+当期归属于上市公司股东的净利润/2-本期现金分红\*分红月份次月至年末的月份数/12）；



4、本次发行后加权平均净资产收益率=当期归属于上市公司股东的净利润/（期初归属于上市公司股东的净资产+当期归属于上市公司股东的净利润/2-本期现金分红\*分红月份次月至年末的月份数/12+本次募集资金总额\*发行月份次月至年末的月份数/12）。

5、公司对 2016 年度、2017 年度净利润的假设分析并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

## 二、本次非公开发行的必要性和合理性

### （一）本次非公开发行股票必要性

#### 1、扩大区域影响，提升公司核心竞争力

公司本次非公开募集资金总不超过 14.39 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额将用于投资建设紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼，募投项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，贴合当地市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够有力促进公司房地产业务可持续发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，改善公司财务状况及资本结构，符合公司及全体股东的利益。

#### 2、优化财务状况，增强公司持续经营能力

本次非公开发行完成后，公司总资产和净资产规模将大幅提升，资产负债率也将有一定幅度的下降，有利于改善公司的财务状况，提高偿债能力，降低财务风险，利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

本次非公开发行股票募集资金既是公司正常经营的需求，也有助于增强公司的持续经营能力，募集资金的用途合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

### （二）募投项目与公司现有业务的关系

公司本次非公开发行募集资金总额预计为 14.39 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额将用于南昌市紫金城项目四期、五期、一期 1#楼、公寓楼。

本次募集资金将进一步做大做强房地产主营业务，加快房地产项目的开发节奏，整体提升公司核心竞争力，改善自身资产结构，保持可持续发展，为投资者提供更好的投资回报。

### （三）公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司经过多年发展和积累，在房地产开发和经营领域汇聚了大批优秀的管

理人才、专业技术人才和开发管理及经营团队。公司通过良好的内部职业规划和培训机制，结合市场化人才引进模式，为未来业务的发展储备了多层次的人才资源，确保项目能够按期、高效、优质地完成建设目标并持续地创造价值。公司开发的“紫金城”项目为市中心区唯一百万平米大楼盘，拥有 3 万平米中央景观公园，能提供幼儿园、小学、中学的一站式教育服务，“紫金城”项目在南昌乃至江西省都是极具竞争力的项目。

因此，公司在现有业务领域深耕多年，在人员、技术和市场方面具有强大的基础。本次非公开发行募集资金的到位，将为公司现有业务持续发展提供有力保证，为公司促进主业做强做大、实施新一轮发展战略等提供支持，更好地满足公司持续发展的需要。

### 三、公司现有业务板块运营情况、发展态势及面临的主要风险

2015 年 11 月 30 日，公司完成重大资产购买暨关联交易事项，从事私募股权投资管理业务的昆吾九鼎投资管理有限公司（以下简称“昆吾九鼎”）成为公司的全资子公司。至此，公司形成了房地产业务和私募股权投资管理业务并行发展的业务模式。

#### （一）房地产开发与经营业务

##### 1、现有业务板块运营情况

九鼎投资的房地产业务为开发与经营紫金城项目。

紫金城项目定位为南昌市区核心地段的中高档住宅物业，总体分为五期和一个大型商业区：一期、二期、三期、四期、五期、大型商业区，目前项目一期（1#楼除外）、二期、三期、大型商业区（公寓楼除外）已经完工，截止至 2016 年 6 月 30 日，紫金城项目的已建建筑面积约为 774,729.15 平方米，总可售面积为 707,285.34 平方米，剩余可售面积为 167,425.10 平方米。

##### 2、现有业务板块发展态势及面临的主要风险

2016 年，我国房地产市场延续上年末向好局势，但城市分化加剧，地方因城施策调控呈现差异化。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价政策接连出台。

而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。同时，成渝、长三角城市群规划落地，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设等长效机制逐步完善，中央层面房地产政策趋于稳定。

## （二）私募股权投资管理业务

公司全资子公司昆吾九鼎作为一家 PE 机构，拥有不同于一般实体企业和其他类型金融企业的商业模式。昆吾九鼎的商业模式可以总结为“融、投、管、退”四个主要阶段，即通过私募方式向基金出资人募集资金，将募集的资金投资于企业的股权，最终通过股权的增值为基金赚取投资收益。昆吾九鼎通过向基金收取管理费及管理报酬来获取收入。经过长时间的探索、实践和积累，昆吾九鼎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。昆吾九鼎作为国内私募股权投资管理领域的领先企业，近年来业内排名略有波动，但综合实力始终位于行业第一梯队。

2016 年，在供给侧结构性改革和“大众创业、万众创新”政策背景下，中国股权投资行业呈平稳发展态势。

清科、投中等专业研究机构的数据显示，2016 年中国 PE 机构新募集基金数量减少，但募集总规模出现上涨，单只基金的平均规模明显上升，反映 PE 市场整体热度不减，规模较大的基金数量增加，反映行业发展更趋成熟。地方政府、国资机构更多参与发起设立各类产业投资基金。PE 投资规模继续增加，成长性投资和并购投资都有一定增长，PE 机构参与上市公司定增的规模也继续增加，PE 机构投资上市公司并围绕上市公司进行深度并购运作渐成趋势。2016 年 VC 市场募资和投资整体趋于理性。

## 四、公司对本次非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施

### （一）加快募投项目的投资进度，尽快实现项目预期收益

本次募投项目围绕公司主营业务，经过严格科学的论证，并获得公司股东大会的批准，符合公司发展规划。对于本次非公开发行所募集的资金，在扣除相关发行费用后，公司将开展相应募投项目的实施，积极调配资源，统筹安排项目的投资建设进度，力度缩短项目建设期，实现本次募投项目的早日投

产并实现预期收益，避免即期回报被摊薄，或使公司被摊薄的即期回报尽快得到填补。

#### （二）加强募集资金监管，保证募集资金规范使用

公司已按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定修订了《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督等进行了明确的规定。本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督募集资金的存储和使用，定期对募集资金进行内部审计，配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

#### （三）不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

为完善和健全公司科学、持续、稳定、透明的分红决策和监督机制，积极有效地回报投资者，根据《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》以及《上市公司章程指引（2014 年修订）》的精神，公司不断健全和完善公司的利润分配制度。公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

#### （四）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### （五）加强内部控制和成本控制，全面提升公司管理水平

公司将改进完善业务流程，提高生产效率，继续强化全面预算管理、ERP

管理、绩效管理体系，保持经营效率的稳定提升；公司将完善薪酬和激励机制，建立有市场竞争力的薪酬体系，引进市场优秀人才，并最大限度地激发员工积极性，挖掘公司员工的创造力和潜在动力。通过以上措施，公司将降低运营成本，全面提升运营效率和管理水平，并提升公司的经营业绩。

综上，本次发行完成后，公司将提升管理水平，合理规划使用募集资金，提高资金使用效率，采取多种措施持续改善经营业绩，加快募投项目进度，尽快实现项目预期收益。在符合利润分配条件的前提下，积极推动对股东的利润分配，以提高公司对投资者的回报能力，有效降低原股东即期回报被摊薄的风险。

## 五、公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺

### （一）董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺

公司董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

### （二）控股股东、实际控制人的承诺

控股股东中江集团、实际控制人吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇承诺：不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。

## 六、对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示

本次发行完成后，随着募集资金的到位，公司总股本和净资产将有所增加。由于募集资金投资项目建设和实现收益需要一定时间，在募投项目建设期内，如果公司营业收入及净利润未能实现相应幅度的增长，则公司基本每股收益和加权平均净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降。

公司在分析本次发行对本公司即期回报的摊薄影响过程中，对 2016 年度和 2017 年度扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润的假设分析并非公司对其 2016 年度和 2017 年度的盈利预测，为应对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。因此，本次募集资金到位后公司即期回报存在被摊薄的风险。敬请广大投资者理性投资，并注意投资风险。公司将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

## 第七章 其他有必要披露的事项

本次非公开发行未有其他有必要披露的事项。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

董 事 会

2017年1月20日