

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  
2024 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  
无

## 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
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

### 2、 报告期公司主要业务简介

#### 1、 私募股权投资行业

2024 年，国内生产总值首次突破 130 万亿元，按不变价格计算同比增长 5.0%，经济规模总

量位居全球第二。整体看，全年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展。但私募股权投资行业 2024 年整体呈现募资规模收缩、投资活跃度下降、退出压力增大的态势。

在募资端，清科研究中心数据显示，2024 年我国 PE 市场共计 2,763 只基金完成新一轮募集，同比下滑 43.5%；募集金额约为 11,499.81 亿元人民币，同比下滑 16.8%。人民币基金成为市场的绝对主导，国资背景 LP 和管理人均是重要支撑，市场化资金（高净值个人、民营企业等）出资意愿偏谨慎。其中，2024 年上半年，国有控股和国有参股 LP 的出资金额达到 LP 认缴出资总规模的 81.2%。同时，2024 年前三季度，国资背景管理人的新募人民币基金规模占比达到人民币基金募资总量的 70.0%。由此带来的主要挑战包括，国资 LP 与市场化诉求冲突，长线资金缺口大，地方政府引导基金对返投比例、产业方向要求更严格等。同时，养老金、险资等长期资本实际入市比例仍低于政策目标。在募资策略上，硬科技、绿色低碳、医疗健康等政策导向领域的专项基金占比显著增加。

在投资端，整体活跃度有所下降。清科数据显示，2024 年 PE 市场共完成 4,275 起投资，同比下降 2.4%；披露投资金额约为 4,767.64 亿元人民币，同比下降 4.0%。市场资金和资源加速向少量项目集聚，主要是半导体、汽车、IT 企业。从资金属性来看，2024 年国资机构股权投资力度进一步加大，直投金额占比超六成。此外，由于受到宏观经济增速放缓、二级市场估值回调等影响，投资机构决策更加谨慎，从“广撒网”转向“精耕细作”，更加注重项目质量和风险控制。

在退出端，被投资企业 IPO 持续收缩，退出难度升级。根据清科数据，2024 年 PE 市场共发生 1,706 笔 3 退出案例，同比缩减 15.0%。其中，被投资企业 IPO 案例数量降幅达 40.4%，占比由 2023 年的 62.0% 下降至 43.5%。在被投资企业 IPO 退出依然受阻的情况下，PE 机构积极探索多元的退出方式，股权转让、回购退出案例数合计占比 47.5%，同比增加 16.9%。2024 年，退出市场的主要挑战在于 IPO 堰塞湖效应、并购退出面临结构性障碍、S 基金交易活跃但流动性陷阱隐现等。在 IPO 退出方面，A 股 IPO 审核趋严、港股流动性不足、美股中概股回暖有限；在并购退出方面，产业买方观望情绪浓厚、监管审查趋严。此外，根据清科数据，截至 2024 年底，在基金业协会备案的基金中（含母基金和直投资基金），在退出期和延长期的基金数量总计约 2.96 万只，认缴规模合计超 16 万亿。市场整体进入退出期，退出压力极大。

未来，在募资端结构性矛盾无法短期缓解、退出端压力持续高企、地缘政治不确定性与技术脱钩风险持续的背景下，中国私募股权投资行业还将进一步加速出清，中小机构因募资难、退出难将加速淘汰，头部机构市占率将进一步提升。

## 2、房地产行业

政策方面，以“化风险、保主体、稳市场”为基调，围绕“止跌回稳”目标出台系列组合拳：需求端全面松绑限购限贷，推行“4 个取消、4 个降低、2 个增加”政策，首付比例及房贷利率持续下调；供给端通过扩大房企融资支持范围、加大金融政策配套力度助力保交楼，并运用专项债收购存量房及土地用于保障房建设；同时推进城中村改造和存量土地回购。

销售方面，2024 年房地产行业业绩呈现前低后稳态势，前三季度持续低迷，四季度在政策刺激下销售降幅明显收窄，10 月首次实现单月同比正增长。百强房企全年销售额同比下滑 32.9%，超八成企业业绩下降，其中国央企也面临压力，仅部分优质民企展现韧性。行业集中度持续提升，千亿房企数量缩减至 12 家。

土地方面，2024 年土地市场延续调整态势，成交规模持续收缩，行业正式进入去库存周期。各线城市土地成交普遍下滑，市场呈现分化格局，核心区域优质地块保持一定热度。房企投资意愿持续低迷，开发企业普遍采取审慎策略，聚焦核心城市优质项目。地方政府通过优化供地结构

和节奏促进市场平稳，城投平台继续发挥托底作用。

资金方面，融资环境整体宽松，融资成本显著下降，进入"2"字头时代。政策端通过"白名单"机制加大信贷投放，支持存量资产盘活，全年审批金额超预期。但房企融资总量持续下滑，民营房企融资难度突出，债务重组成为行业焦点，部分企业面临二次违约风险。

### 3、建筑施工行业

2024 年，建筑施工行业在结构性调整中展现新的发展机遇。尽管房地产相关建设需求有所放缓，但城市更新、基础设施升级、民生工程等领域的持续发力为行业提供了有力支撑。行业呈现向专业化、智能化、绿色化转型的趋势，EPC 等新型建设模式加速普及，智能建造技术应用日益深化。同时，政策对保障性住房、城中村改造等领域的支持，为建筑施工企业开辟了新的业务增长空间。

#### （一）报告期内公司从事的主要业务

报告期内，除继续从事私募股权投资管理和房地产开发与经营业务外，公司新增从事建筑施工业务为公司的主营业务。

#### （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

2024 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”项目定位为南昌市核心区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“紫金城”住宅项目一至四期除少量尾盘外已售罄并交付，同时推进住宅五期项目的开发建设。

##### 3、建筑施工业务

公司建筑施工业务采用"自主施工+战略合作"的多元化经营模式，重点布局建筑工程、市政公用工程等施工总承包业务，以及防水防腐保温、地基基础等专业承包领域。在业务承接方面，公司将优先选择国企、央企及优质民企客户，重点拓展新能源、医疗教育等专项资金保障项目，同时严格规避高信用风险项目。通过经验丰富的团队和上下游资源整合，打造"资金+管理+资质"的核心竞争力，实现业务的持续发展。

## 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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	2,905,682,203.17	3,401,214,855.74	-14.57	3,475,733,586.32
归属于上市公司股东的净资产	2,627,851,375.21	2,891,171,278.67	-9.11	2,924,578,893.48
营业收入	337,635,137.00	280,566,742.46	20.34	432,097,736.37
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	337,635,137.00	280,566,742.46	20.34	432,097,736.37
归属于上市公司股东的净利润	-268,297,775.88	15,345,147.16	-1,848.42	174,144,200.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-228,330,006.27	10,050,040.12	-2,371.93	171,278,213.02
经营活动产生的现金流量净额	43,498,485.57	-73,785,509.10	不适用	181,416,084.76
加权平均净资产收益率(%)	-9.72	0.52	减少10.24个百分点	6.15
基本每股收益(元/股)	-0.6189	0.0354	-1,848.31	0.4017
稀释每股收益(元/股)	-0.6189	0.0354	-1,848.31	0.4017

## 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	49,899,613.49	130,260,153.08	10,390,957.22	147,084,413.21
归属于上市公司股东的净利润	5,219,543.13	2,762,472.13	-977,966.83	-275,301,824.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,589,299.09	738,493.67	-997,484.20	-229,660,314.84
经营活动产生的现金流量净额	-23,726,925.89	-24,860,135.59	-7,808,042.15	99,893,589.20

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）					25,220		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					25,170		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	-91,910,650	129,195,158	29.8	0	质押	99,000,000	境内非国 有法人
江西紫星企业 管理有限公司	0	92,631,501	21.37	0	质押	92,400,000	境内非国 有法人
江西紫星商业 发展有限公司	91,910,650	91,910,650	21.2	0	无	0	境内非国 有法人
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
金建华	-404,900	2,684,000	0.62	0	未知		未知
香港中央结算 有限公司	-471,696	1,835,712	0.42	0	未知		未知
蔡自巍	-433,762	925,190	0.21	0	未知		未知
周宇	0	703,700	0.16	0	未知		未知
姚永海	675,700	675,700	0.16	0	未知		未知
廖少层	272,900	661,800	0.15	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江西紫星、紫星商业、拉萨昆吾为一致行动人，且中江集团、江西紫星、紫星商业、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						

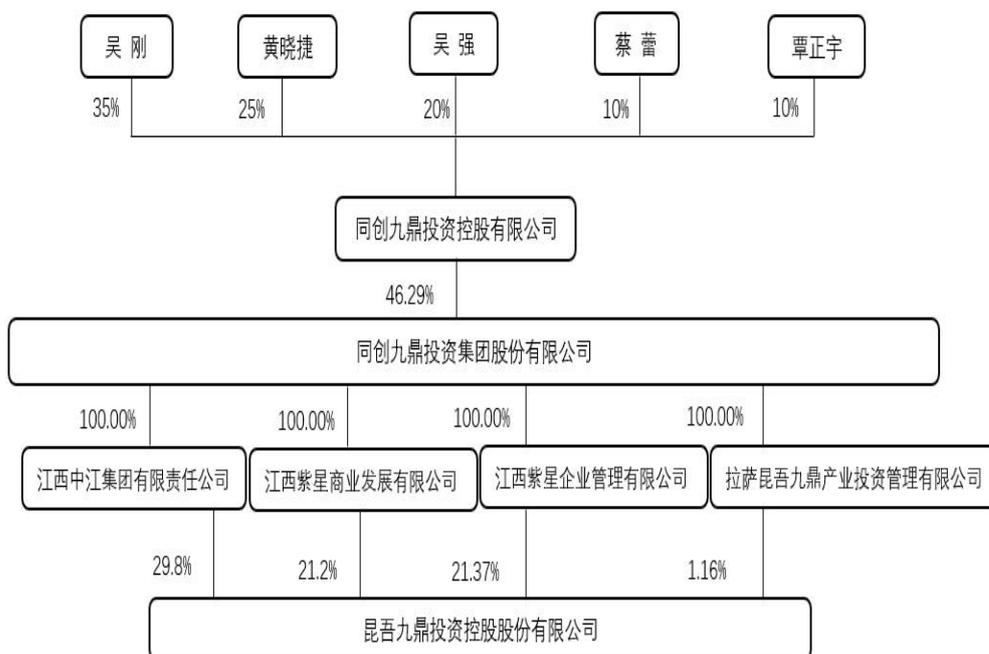
## 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、 公司债券情况

□适用 √不适用

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 3.38 亿元，同比增加 20.34%（其中私募股权投资管理业务实现营业收入 1.60 亿元，同比减少 40.93%；房地产业务实现收入 1.71 亿元，较上年同期增加 1,590.35%；本期新增建筑施工业务收入 0.07 亿元）；营业成本 1.31 亿元，同比增加 10,346.36%；归属于母公司所有者的净利润-2.68 亿元，同比减少 1,848.42%。截至报告期末，公司资产总额

29.06 亿元，同比减少 14.57%；归属于母公司的所有者权益为 26.28 亿元，同比减少 9.11%。

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